

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 Immobilienbesitzerinnen und -besitzern ein Teilverkaufsmodell, mit dem sie einen Teil ihrer Immobilie zu Geld machen können.

2. Verbraucherinnen und Verbraucher verkaufen einen prozentualen Anteil ihrer Immobilie und erhalten dafür eine Einmalzahlung. Sie dürfen in der kompletten Immobilie wohnen bleiben, müssen aber im Gegenzug ein monatliches Nutzungsentgelt an Wertfaktor zahlen.
3. Auch wenn das Modell verlockend klingt, so sollten ältere Menschen doch gut kalkulieren. Es gibt finanziell günstigere und weniger komplizierte Modelle, den Immobilienbesitz in Geld umzumünzen.
4. **Vortrag in der Verbraucherzentrale: „So können Sie Haus oder Wohnung im Alter zu Geld machen“** [Jetzt anmelden](#)

Stand: 06.06.2023

Bitte beachten Sie, dass dieser Artikel den Stand der Dinge zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wiedergibt.

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. Jedoch können je nach vereinbarter Laufzeit und verkauftem Anteil 50, 60 oder über 70 Prozent an Nutzungsentgelt anfallen. Derzeit liegt das Nutzungsentgelt bei Wertfaktor für eine Laufzeit von 10 Jahren zwischen 5,78 und 6,58 Prozent.

Dazu ein Rechenbeispiel: Wer einen Anteil an seiner Immobilie im Wert von 250.000 Euro verkauft und im Gegenzug für die Nutzung ein Nutzungsentgelt von 6 % p.a. zahlen muss (=1.250 Euro p.m.), hat nach einer Laufzeit von 10 Jahren, Nutzungsentgelt in Summe von 150.000 Euro gezahlt. Das bedeutet: Von den veranschlagten 250.000 Euro sind nach 10 Jahren nur 100.000 Euro frei verfügbar gewesen. Die restlichen 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 nur auf einen – nämlich den verkauften – Teil der Immobilie. In der Regel ist ein entsprechendes Immobiliendarlehen, mit dem Sie als Haus- und Wohnungseigentümer Ihre Immobilie erneut beleihen können, um mehr finanziellen Spielraum zu erlangen, günstiger als ein Nutzungsentgelt. Gleichzeitig bleiben Sie auf diesem Wege sogar noch im Besitz der vollständigen Immobilie. Von zukünftige Wertsteigerungen profitieren Sie ganz allein.

Auch da zu ein Rechenspiel: Ein Immobiliendarlehen über 250.000 Euro zu einem aktuellen Zinssatz von 4 % ohne Tilgung würde über einen Zeitraum von 10 Jahren rund 100.000 Euro kosten. Bei einer sehr niedrigen Tilgung von 1 %* würde es über 10 Jahre nur ca. 125.000 Euro kosten. Davon wären aber nur 94.322 Euro als Zinsen zu leisten, der Rest – immerhin gute 30.678 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 Immobilien-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 bei dem von Wertfaktor propagierten Modell. Im vorherigen Beispiel läge die Monatsrate für einen Kredit ohne Tilgung bei ca. 833 Euro mit einem Prozent Tilgung bei rund 1.041 Euro, während das Nutzungsentgelt bei Wertfaktor zwischen etwa 1.204 und 1.370 Euro liegt.

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. [Jetzt Beratungstermin vereinbaren](#)

Gefördert durch:



**Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz**

**aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages**

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienrente-immobilie-im-alter/wertfaktor-was-vom-hause-uebrig-bleibt>