Verbraucherzentrale Hamburg

Lohnt es sich, im Alter einen Immobilien-Teilverkauf zu machen?

Wenn im Rentenalter das Geld knapp wird, stellt sich für Besitzerinnen und Besitzer einer Immobilie auch die Frage nach einem Verkauf. Wird diese jedoch von ihnen selbst bewohnt, ist ein Verkauf nicht ohne weiteres möglich und in der Regel auch gar nicht gewollt. Eine Alternative ist der Teilverkauf. Doch dieser birgt so einige Risiken. Das sollten Sie wissen.



© iStock.com/Inside Creative House

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Beim Teilverkauf werden zwischen 10 bis maximal 50 Prozent der Immobilie verkauft.

2. Der Alteigentümer oder die Alteigentümerin bleibt alleiniger Nutzer bzw. Nutzerin der Immobile und zahlt als Gegenleistung ein Nutzungsentgelt für den verkauften Teil.
3. Das Risiko einer stagnierenden oder sogar negativen Wertentwicklung tragen allein die Alteigentümer.
4. Den Teilverkauf halten wir für kompliziert, riskant und unter Umständen für deutlich teurer als andere Modelle.
5. Die Verbraucherzentrale berät Ratsuchende umfassend, kompetent und anbieterunabhängig zum Teilverkauf und möglichen Alternativen. Jetzt Beratungstermin vereinbaren
6. **Vortrag in der Verbraucherzentrale: „So können Sie Haus oder Wohnung im Alter zu Geld machen“** Jetzt anmelden

Stand: 16.04.2026

Der Markt für den Teilverkauf einer Immobilie entwickelt sich rasch. Es gibt inzwischen eine Vielzahl von Anbietern, die den eingefahrenen Markt beleben und die Möglichkeiten für Menschen mit Immobilienbesitz erweitern. An diese Firmen können Sie Ihre Immobilie zum Teil veräußern.

Name des Unternehmens	Name des Unternehmens
Basora (Wertfaktor Select)	Realwertpartner
Deutsche Teilkauf	Verkaufen aber bleiben
Hausanker	Volksbank Immobilien
Hausvorsorge	Wertfaktor
Hausvorteil	WIR WohnimmobilienRente
Heimkapital	Wohnwert
LiquidHome (Engel und Völkers)	

Die vielen verschiedenen Konditionen und Angebote erschweren Verbraucherinnen und Verbrauchern die Auswahl. Es entstehen Kosten und Risiken, die schwer zu überblicken sind.

Was bedeutet Teilverkauf?

Im Gegensatz zum vollständigen Verkauf einer Immobilie wird beim Teilverkauf lediglich ein ideeller Anteil zwischen 10 und 50 Prozent an der Immobilie verkauft. Die Käuferin ist in der Regel eine Kapitalgesellschaft. Die bisherigen Eigentümer bleiben alleinige Nutzer der gesamten Immobilie und zahlen im Gegenzug ein Nutzungsentgelt für den verkauften Anteil. Am Ende einer zuvor vereinbarten Laufzeit werden entweder neue Konditionen ausgehandelt (z.B. das Nutzungsentgelt verändert) oder die Immobilie insgesamt verkauft. Auch ein Rückkauf durch Sie oder Angehörige ist theoretisch möglich.

Für die Selbstnutzung wird ein Wohnrecht im Grundbuch eingetragen, zumeist jedoch **nur im 2. Rang**. Das halten wir für riskant! Geht der Teilkäufer pleite, dann kann dies dazu führen, dass die finanzierende Bank des Teilkäufers Ihre Immobilie zwangsversteigert und Sie ausziehen müssen. Selbst wenn Sie sich an alle vertraglichen Vereinbarungen gehalten haben – Sie also keine Schuld trifft –, droht in einem solchen Fall der Rausschmiss aus Ihrer eigenen Immobilie. Deshalb sollte das Wohnrecht **im 1. Rang** im Grundbuch eingetragen sein. Allerdings finden Sie dann entweder keinen Anbieter mehr, oder die Konditionen sind deutlich schlechter. Beispielsweise könnte das Nutzungsentgelt höher oder der zu erzielende Verkaufspreis niedriger sein.

Wie funktioniert der Teilverkauf?

Zunächst ermittelt ein Gutachterbüro den Wert der Immobilie. Dafür, dass der verkaufte Anteil weiterhin und allein von den bisherigen Eigentümern genutzt werden darf, ist ein monatliches Nutzungsentgelt zu zahlen. Dieses lässt sich mit einer Mietzahlung oder mit den Zinsen für einen Kredit vergleichen. Rechtlich ist es das aber nicht. Sie haben also weder die umfangreichen Rechte eines Mieters, noch die Rechte eines Darlehensnehmers. Das halten wir für riskant, denn damit lassen sich die in Deutschland starken Mieterrechte oder die Schutzrecht für Verbraucherdarlehen nicht

auf den Teilverkauf anwenden.

Zudem ist der Teilverkauf relativ teuer. Je nach vereinbarter Laufzeit und verkauftem Anteil können über die anfänglich vereinbarte Laufzeit hinweg zwischen 50 und deutlich über 70 Prozent der Auszahlungssumme als Nutzungsentgelt anfallen. Der Verkaufserlös wird also zum großen Teil durch das zu zahlende Nutzungsentgelt wieder aufgefressen. Am Ende der vereinbarten Laufzeit bzw. Festschreibungszeit wird dann erneut verhandelt, oder die Immobilie wird insgesamt verkauft.

Kostenfalle Nutzungsentgelt

Wir raten Besitzerinnen und Besitzern einer Immobilie dazu, mit Teilkäufern möglichst langfristige Vereinbarungen zum Nutzungsentgelt zu treffen. Langfristige Vereinbarungen bieten eine höhere Planungssicherheit. Das bedeutet aber auch, dass ein Großteil des erhaltenen Betrags als Nutzungsentgelt wieder zurück an das Teilkauf-Unternehmen fließt.

Zudem gibt es verschiedene Modelle, nach denen die Höhe des Nutzungsentgeltes berechnet wird. Lassen Sie sich von Ihrem gewählten Anbieter darum unbedingt erläutern, welches Modell in Ihrem Fall zur Berechnung herangezogen wird. Nur so sind Sie vor bösen Überraschungen gefeit. Eine Vereinbarung zum Nutzungsentgelt, die sich beispielweise am Verbraucherpreisindex orientiert, kann die Kosten in Zeiten einer hohen Inflation dramatisch ansteigen lassen. Uns liegen mehrere Fälle von Verbraucherinnen und Verbrauchern aus dem Hamburger Raum vor, deren Nutzungsentgelt sich innerhalb eines Jahres massiv erhöht hat. In einem Fall zahlt der Verbraucher für die Nutzung seiner Immobilie jetzt 500 statt 340 Euro im Monat.

Was passiert während der Laufzeit?

Neben der Zahlung des Nutzungsentgeltes tragen in der Immobilie lebende Teileigentümer in der Regel sämtliche laufenden Kosten und Lasten wie Instandhaltungsmaßnahmen, Sanierungen oder Umbauten. Allerdings können mit dem Teilkäufer auch andere Aufteilungen der Kosten vereinbart werden. Hier gibt es inzwischen sehr unterschiedliche Modelle und Konditionen, was es schwierig macht, den Überblick zu behalten und das für einen persönlich beste Teilkaufangebot zu

finden.

UNSER RAT

Die vertragliche Gestaltung eines Teilverkaufs ist in der Regel ausgesprochen komplex und umfangreich. Neben dem eigentlichen Kaufvertrag werden viele Regelungen vertraglich fixiert, die das Miteinander, die laufenden Kosten, das Nutzungsentgelt, die weiteren Kosten sowie die spätere Abwicklung betreffen. Hier sollten Sie sich viel Zeit nehmen und diese Vereinbarungen mit unabhängiger Hilfe der Verbraucherzentralen oder von Rechtsanwälten intensiv prüfen.

Was passiert am Ende der vereinbarten Laufzeit?

Wenn die Parteien sich nicht auf neue Konditionen verständigen, Alteigentümer versterben oder den Verkauf wünschen, wird der vollständige Verkauf der Immobilie – nicht nur des verbliebenen Anteils – in die Wege geleitet. Dazu lässt sich der Teilaufkäufer eine notariell beglaubigte Vollmacht erteilen, die auch über den Tod hinaus und damit gegenüber den Erben gilt. Eine eher theoretische und in der Praxis nur bei sehr niedrigen Beteiligungsquoten realistische Alternative ist der Rückerwerb des veräußerten Anteils.

Zu den weiteren Kosten gehört bei den meisten auf dem Markt befindlichen Anbietern ein sogenanntes Durchführungsentgelt, welches die Anbieter für den finalen Verkauf der gesamten Immobilie berechnen. Es beträgt zwischen 0 und 5,5 Prozent des gesamten Verkaufspreises und wird in der Regel von den Alteigentümern getragen. Es handelt sich beim Durchführungsentgelt nicht um eine Maklervergütung. Eine solche kann unter Umständen zusätzlich anfallen, wobei diese zumindest formal seit dem 23. Dezember 2020 zwischen Käufer und Verkäufer hälftig aufgeteilt wird.

RECHENBEISPIELE

Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Wert der Immobilie: 400.000 €	Wert: 400.000 € -10 % Wertverlust	Wert: 400.000 € -30 % Wertverlust
50 % verkauft für: 200.000 €	50 % verkauft für: 200.000 €	50 % verkauft für: 200.000 €
Wert bei Gesamtverkauf: 400.000 €	Wert bei Gesamtverkauf: 360.000 €	Wert bei Gesamtverkauf: 280.000 €
Anteil für Anbieter (+17 %): 234.000 €	Anteil für Anbieter (+17 %): 234.000 €	Anteil für Anbieter (+17 %): 234.000 €
Anteil Alteigentümer: 166.000 €	Anteil Alteigentümer: 126.000 €	Anteil Alteigentümer: 46.000 €
Kosten für Verkauf (Ø 3,57 %): 14.280 €	Kosten für Verkauf (Ø 3,57 %): 12.852 €	Kosten für Verkauf (Ø 3,5 7%): 9.996 €
Rest: 151.720 €	**Rest: 113.148 €**	**Rest: 36.004 €**

Die gezahlten Nutzungsentgelte sind in der Rechnung nicht berücksichtigt.

Was ist eine Wertsicherungsklausel?

Teilaufkäufer sichern sich durch eine Wertsicherungsklausel ab, deren Bedeutung vielen Verbrauchern und Verbraucherinnen bei Vertragsschluss nicht klar ist. Hinter dieser Klausel verbirgt sich ein bestimmter Prozentsatz des Teilkaufbetrags, den sich der Teilkäufer beim Verkauf der Gesamtimmobilie zusätzlich sichert. Dadurch erhält der Teilkäufer immer mindestens seinen damaligen Kaufpreis plus X Prozent. Üblich sind Wertsicherungsklauseln um die 17 Prozent.

Bleibt der Wert einer Immobilie stabil, verbleiben den Alteigentümern bei Verkauf der Gesamtimmobilie nicht mehr 50 Prozent, sondern lediglich noch 50 Prozent minus X. Sinkt der Immobilienwert bei Verkauf sogar unter den damaligen Preis, reduziert sich auch der Erlös der Alteigentümer weiter. Das Risiko einer stagnierenden oder sogar negativen Wertentwicklung tragen also ausschließlich die Alteigentümer, denn der Teilkäufer hat sich seinen Wertgewinn an der Immobilie vertraglich zusichern lassen.

UNSER ANGEBOT

Wenn Sie Fragen zum Teilverkauf haben, stehen wir Ihnen gerne zur Seite. Wir erklären Ihnen die Funktionsweise des Modells und zeigen die Vor- und Nachteile auf. Sie haben bereits ein Angebot für einen Teilverkauf Ihrer Immobilie erhalten? Wir schauen uns Ihre Situation genau an und geben eine unabhängige Einschätzung. Wir beraten Sie umfassend und kompetent. So können Sie das Angebot und die eigenen Wünsche gegeneinander abwägen und am Ende eine fundierte Entscheidung treffen. 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/lohnt-es-sich-im-alter-einen-immobilien-teilverkauf-zu-machen