

Immobilien: Rechnet sich ein Teilverkauf? 🔒

02.07.2023 08:59

Immer mehr Senioren verkaufen einen Teil ihrer Immobilie an einen spezialisierten Anbieter. Ist das eine gute Idee?

ELIAS HUBER



Bei einem Teilverkauf veräußern Eigentümer bis zu 50 Prozent einer Immobilie, aber dürfen die verkauften Flächen gegen Entgelt weiter nutzen. (Foto: [iStock.com/venuestock](https://www.istock.com/venuestock))

Immobilien-Teilverkäufe werden gefragter. Etwa haben Anbieter wie Wertfaktor oder Deutsche Teilverkauf im Jahr 2022 über 2300 Immobilien-Anteile erworben, wie eine Umfrage der Verbraucherseite immo.info unter den Anbietern ergab. Erstmals wurde das Verkaufsmodell im Jahr 2018 angeboten.

Bei einem Teilverkauf verkauft man bis zu 50 Prozent der Immobilie an einen spezialisierten Anbieter. Den vereinbarten Verkaufspreis erhält man sofort und kann darüber frei verfügen. Im Gegenzug zahlt man ein monatliches Nutzungsentgelt. Die Kaufnebenkosten für Makler, Grundbuch und Co. trägt

der Anbieter, der die Gesamtimmobilie spätestens im Todesfall verkaufen darf.

Vorteile sind auf den ersten Blick attraktiv

Die Vorteile erscheinen ansprechend: Man darf weiter bis ans Lebensende im Eigenheim wohnen, weil in der Regel ein Nießbrauchrecht ins Grundbuch eingetragen wird. Man erhält einen größeren Geldbetrag zur freien Verfügung und darf die Immobilie vermieten, wenn man etwa ins Altersheim zieht. Außerdem können die Erben das Haus oder die Wohnung zurückkaufen.

Experten sehen den Teilverkauf dennoch kritisch. „Grundsätzlich ist eine solche Option nie ein attraktives Geschäft“, erklärt etwa die Honorar-Immobilien-endarlehensberaterin Ilka Faupel gegenüber DWN. „Aber je nach finanzieller Lage kann es die rettende Lösung für einen Immobilienbesitzer sein, wenn er dringend Liquidität benötigt und keine anderen Möglichkeiten mehr hat.“

Bafin und Verbraucherzentrale warnen ebenfalls. Das Modell klinge verlockend, schreibt die Bafin auf der Internetseite. Aber Verbraucher ließen sich „auf viele, teilweise schwer erkennbare Nachteile und Unsicherheiten“ ein.

Laut der Verbraucherzentrale sind die Nutzungsentgelte relativ hoch, die die Eigentümer für das Wohnen zahlen müssen. Diese betragen in der Regel rund 5 Prozent des Auszahlungsbetrages bei einer Festschreibung für zehn Jahre. „Die Darlehenszinsen für Immobiliendarlehen liegen bei guter Bonität derzeit bei rund 3 Prozent“, schreibt die Verbraucherzentrale. „Ein Darlehen wäre also dann weitaus günstiger.“

Außerdem würden bei einem späteren Verkauf, bei dem sich Anbieter und Eigentümer die Erlöse teilen, weitere Gebühren anfallen. Etwa würde bei Wertfaktor ein Durchführungsentgelt von 4,5 Prozent des Verkaufspreises fällig und bei Heimkapital eine Abwicklungsvergütung von 5,5 Prozent.

Der Eigentümer trage die Instandhaltungskosten meist allein – auch für den verkauften Teil der Immobilie. Wer also das Dach saniert oder vom Staat zum **Heizungsaustausch** verpflichtet wird, zahlt die vollen Kosten selbst. „Behalten Sie dabei auch im Hinterkopf: Sie erhalten oder steigern mit sol-

chen Maßnahmen auch für Ihren Vertragspartner den Wert der Immobilie“, schreibt die Verbraucherzentrale. Wer anschließend verkaufe, profitiere nicht allein von den Investitionen.

Schlimmstenfalls droht der Hausverkauf

Laut der Bafin kann ein Hausverkauf drohen, wenn der Eigentümer bestimmte vertragliche Pflichten nicht einhält – etwa wenn er das monatliche Nutzungsentgelt nicht mehr bezahlt. Dann müsse der Eigentümer je nach vertraglicher Regelung womöglich ausziehen.

Außerdem könne eine Immobilie unter bestimmten Voraussetzungen zwangsversteigert werden, wenn der Anbieter insolvent geht. Dieser refinanzieren nämlich den Teilverkauf-Preis und die Kaufnebenkosten über einen Kreditgeber. Dabei werde in der Regel die Gesamtimmobilie mit einer Grundschuld zugunsten des Kreditgebers belastet.

Unter Umständen habe der Kreditgeber eine höhere Position im Grundbuch als der Eigentümer mit seinem Nutzungsrecht. „Wenn das Teilkauf-Unternehmen insolvent wird, kann diese Grundschuld zu einem erheblichen Risiko für Sie werden“, **warnt die Bafin**. Daher sei eine anwaltliche Beratung nötig, denn für juristische Laien seien die Verträge in der Regel nicht verständlich.

Der Immobilienanalyst Bernd Leutner sieht das größte Risiko im derzeitigen Abschwung auf den Immobilienmärkten. Die Anbieter würden sich üblicherweise einen Mindesterlöspreis zusichern lassen, der zwischen 10 und 15 Prozent über dem Teilverkauf-Preis liege. Liegt der finale Verkaufspreis aber unter dem Mindesterlöspreis, muss der Eigentümer den Unterschied ausgleichen.

„Die Effekte sind bedeutsam“, warnt Leutner in einem Analysepapier, das DWN vorliegt. Liegt der Verkaufspreis 10 Prozent unter dem Teilverkauf-Preis, erhält der Eigentümer nur 68 Prozent des Verkaufserlöses aus seinem Restanteil. Bei einem Preisrückgang von 45 Prozent sind es sogar nur noch 42 Prozent.

Bei einem Preisrückgang von 40 Prozent würden dem Eigentümer oder den Erben sogar bloß noch 16 Prozent übrig bleiben, wovon noch die Verkaufsnebenkosten zu finanzieren wären. „Ein Horror-Szenario“, schreibt Leutner.

Immobilienbesitzer sollten daher besonders auf die Bewertung der Immobilie achten, erklärt Leutner. Der Hamburger nahm bei seiner Berechnung einen Teilverkauf von 45 Prozent einer Immobilie an, einen Mindestlöspreis von 13 Prozent über dem ursprünglichen Teilverkaufspreis und eine Vermittlungsgebühr von 3,25 Prozent des gesamten Verkaufspreises.

Ein hoher Teilverkaufspreis ist nachteilig

Auch die Bafin warnt vor einem hohen Teilverkaufspreis. „Ein hoher Teilverkaufspreis bedeutet hohe Vergütungen und Kosten, die Sie an das Unternehmen zahlen müssen.“ Diese würden nämlich als Prozentsatz des Teilverkaufspreises berechnet.

Ein Rückkauf sei fast immer bloß eine theoretische Option, warnt die Finanzaufsichtsbehörde weiter. Sei der Wert der Immobilie in der Zwischenzeit gestiegen, steige auch der Rückkaufspreis. Dazu kämen Verkaufsnebenkosten wie Notar oder Grunderwerbsteuer, die zwischen 8 und 9 Prozent des Rückkaufspreises ausmachten. In der Regel müsse man dem Anbieter außerdem die Kaufnebenkosten erstatten.

Die Honorarberaterin Ilka Faupel hält den Teilverkauf allenfalls eine Option für Senioren, die dringend Liquidität benötigen, keine anderen Optionen hätten und in der eigenen Immobilie weiter wohnen wollten. „Idealerweise existieren keine Kinder, denen man die Immobilie als Erbe versprochen hat.“

Auch die **Verbraucherzentrale** sieht wenige Szenarien, in denen ein Teilverkauf Sinn macht. Möglicherweise dann, wenn man starke Wertverluste der Immobilie unterstelle, wobei dann aber ein kompletter Verkauf die bessere Entscheidung wäre. „Denkbar wäre auch, dass die Darlehenszinsen, die Ihnen Banken für Ihre konkrete Situation anbieten, weitaus höher sind als die hier allgemein für Immobiliendarlehen üblichen Zinsen von rund 3 Prozent pro Jahr.“

Weiterlesen

- **US-Mietmarkt korrigiert nach rasantem Aufstieg**
- **Sorgen auf dem Immobilienmarkt: Firmen wollen massiv Büros abbauen**
- **Das Zinsdilemma: Gefährdet die EZB-Zinspolitik den deutschen Immobilienmarkt?**

Elias Huber arbeitet als freier Journalist in Frankfurt am Main und schreibt vor allem über Konjunktur, Edelmetalle und ETFs sowie die ökonomische Lehre der Österreichischen Schule.