

## 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 ihre Immobilie zu Geld machen können.

2. Verbraucherinnen und 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 Menschen doch gut kalkulieren. Es gibt finanziell günstigere Varianten, den Immobilienbesitz in Geld umzumünzen.

Stand: 06.06.2023

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 schnell 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 (*Stand: 6. Juni 2023*).

**Rechenbeispiel:** Wer für 250.000 Euro einen Anteil seiner Immobilie veräußert, müsste bei einer Laufzeit von 10 Jahren und einem Nutzungsentgelt von hier zum Beispiel 6 % p.a. einen Betrag von 150.000 Euro zahlen. Das bedeutet: Von den veranschlagten 250.000 Euro sind am Ende nur 100.000 Euro frei verfügbar. 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 ja 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 das Nutzungsentgelt. Gleichzeitig bleiben Sie auf diesem Wege sogar noch im Besitz der vollständigen Immobilie.

**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 (*Stand Juni 2023*).

**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 beim 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  
für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit  
und 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>