

[Handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com) vom 22.03.2022

Finanzen Immobilien
Immobilien

"Das Modell hat keine Existenzberechtigung" - Wie sinnvoll ist ein Teilverkauf von Häusern?

Ein teilweiser Verkauf von Immobilien bei zugesichertem Wohnrecht im Alter wird gerne empfohlen. Ökonom Steffen Sebastian und Manager Marian Kirchhoff streiten über den Sinn.

"Ihr Haus erfüllt jetzt Träume", lautet ein Werbespruch der Branche. Eine ganze Reihe von Anbietern von Leibrenten und Teilverkauf-Produkten umwirbt gerade intensiv vor allem ältere Eigentümer, über einen Anteilsverkauf der Gebäude nachzudenken. Die steigenden Preise für Häuser und Wohnungen machen einen solchen Schritt auf dem Papier interessant.

Die Idee dahinter: Eigentümer geben im Alter die Immobilie ganz oder teilweise ab und erhalten dafür Geld sowie ein lebenslanges Wohnrecht. Zugleich bleibt dem Verkäufer eine Option, den verkauften Teil zurückzukaufen.

Doch das Modell ist umstritten. Verbraucherschützer warnen vor solchen Angeboten; diese seien nicht nur unrentabel, sondern auch gefährlich. Branchenvertreter sehen sich dagegen zu Unrecht an den Pranger gestellt.

Wie attraktiv ist also ein solcher Teilverkauf? Welche Argumente sprechen dafür - welche dagegen? Das Handelsblatt hat den Chef der Deutschen Teilkaufl, Marian Kirchhoff, und den Immobilien-Ökonomen Steffen Sebastian zur kontroversen Debatte geladen.

Lesen Sie hier das ganze Streitgespräch:

Herr Sebastian, für viele Deutsche ist die eigene Immobilie ein wichtiger Faktor der Altersversorgung. Ist es also eine gute Idee, einen Teil davon zur Aufbesserung der Rente zu benutzen?

Sebastian: Es ist nicht unproblematisch, seine Ersparnisse vor allem in einer Immobilie anzulegen. Wenn ich Geld brauche, kann ich nicht einfach mal schnell das Badezimmer verkaufen. Ich will dem Modell des Teilverkaufs deshalb grundsätzlich seine Berechtigung nicht absprechen, aber es ist in meinen Augen mit sehr viel Nachteilen verbunden.

Herr Kirchhoff, Sie dürften das nicht das erste Mal hören. Nutzen Firmen, die einen Teilverkauf anbieten, bisweilen die Unwissenheit mancher älterer Immobilienbesitzer aus?

Kirchhoff: Keinesfalls. Unsere Kunden beschäftigen sich monatelang mit dem Thema: Sie sind also alles andere als unwissend. Wir glauben, dass es für unser Angebot einen großen Markt gibt. In Deutschland leben 13,5 Millionen Eigenheimbesitzer, die älter als 60 Jahre sind. Nicht allen von ihnen geht es gut. Die Hälfte verfügt trotz einer Immobilie über kein auskömmliches Einkommen. Ein Teilverkauf bietet ihnen die Möglichkeit, im Haus wohnen zu bleiben und sich dennoch den einen oder anderen Wunsch zu erfüllen.

Wer sich auf einen Teilverkauf einlässt, zahlt ein monatliches Nutzungsentgelt für den verkauften Teil der Immobilie, das bei Ihnen 2,9 Prozent beträgt. Warum ist das attraktiver als ein Darlehen, dessen Zins niedriger liegt?

Kirchhoff: So pauschal stimmt das nicht. Sie bekommen vielleicht einen günstigen Kredit, aber mit zunehmendem Alter sieht das schon anders aus. Die seit 2016 geltende Wohn-Immobilien-Kredit-Richtlinie hat die Kriterien noch einmal verschärft. Mit zunehmendem Alter müssen Sie vor diesem Hintergrund die Tilgung häufig deutlich höher ansetzen - und dann kann der Kredit durchaus kostspieliger werden.

Sebastian: Na, da muss ich jetzt eingreifen: Es ist schon richtig, dass die Konditionen im Alter schlechter ausfallen - aber so schwierig ist es dann auch nicht. Es gibt inzwischen Kredite, die sind speziell auf diese Zielgruppe zugeschnitten. Die Banken entdecken zunehmend diese Klientel. Es muss auch niemand schuldenfrei sterben, das steht nirgendwo in der Richtlinie drin. Es ist nicht so, dass das Darlehen per se keine Alternative ist.

Sprechen wir über die laufenden Kosten für Instandhaltung und Sanierung. Beteiligen Sie sich als Miteigentümer auch an diesen Summen?

Kirchhoff: Nein, das ist einer der Kritikpunkte am Modell - und den verstehen wir. Aber das lässt sich kaum ändern. Der Eigentümer behält bei uns die Entscheidungshoheit über die Immobilie, dafür muss er dann aber auch für die Kosten - wie

bisher auch - aufkommen.

Sebastian: Das ist ein Problem, aber ich wüsste auch nicht, wie die Alternative aussehen sollte. Wenn Sie in jedem Haus über den neuen Wasserhahn mitbestimmen sollten, müssten die Teilkäufer aufwendige Berechnungen über den technischen Zustand des Hauses machen - deren Kosten wiederum die Alteigentümer zu spüren bekämen.

Lassen Sie uns auf die Risikoverteilung bei dem Modell Teilverkauf schauen. Bundesbank und EZB warnen vor einer Überhitzung des Marktes. Muss der Verkäufer Ihren finanziellen Anteil bei einer Veräußerung immer liefern?

Kirchhoff: Wir möchten verständlicherweise das von uns eingesetzte Geld wieder herausbekommen - zuzüglich einer Gebühr von 17 Prozent, wie alle in unserem Markt. Wir bekommen also bei einer Veräußerung immer 117 Prozent der Summe, die wir ausgezahlt haben. Wenn bei dem Verkauf aber eine deutlich höhere Wertsteigerung erzielt wird, profitiert der Teilverkäufer bei uns sogar von einem Bonus. Wenn die Wertsteigerung nicht eintritt, wäre es dagegen zum Nachteil des Teilverkäufers. Darum kaufen wir nur Immobilien, deren Wertsteigerungspotenzial uns überzeugt.

Sebastian: Beharren Sie auf den 17 Prozent auch, wenn ich mich schon nach zwei Jahren umentscheide und meine Immobilie verkaufen möchte?

Kirchhoff: Ja, aber bei einer so kurzen Haltefrist war das womöglich das falsche Modell für den Verkäufer. Wohnimmobilien in Deutschland legen in normalen Zeiten im Schnitt jährlich um 2,3 Prozent an Wert zu. Boomphasen wie die, die wir gerade erleben, sind in dieser Betrachtung noch nicht mal berücksichtigt. Das heißt, nach etwa acht Jahren sollte die Wertsteigerung so hoch sein, dass der Verkäufer immer Gewinn macht.

Sebastian: Aber das relativiert die Vorteile und die Flexibilität des Verkäufers natürlich gewaltig. Wenn Sie sich eine Mindestwertsteigerung von 17 Prozent festschreiben, ist das Recht des Teilverkäufers, jederzeit in den Verkauf zu gehen, weitgehend gegenstandslos.

Kirchhoff: Nein, wir gehen davon aus, dass die Kaufpreise sich positiv entwickeln, und setzen dafür auf ein umfangreiches Lage-Scoring. Es kann also sein, dass die Wertsteigerung schon nach zwei, drei Jahren erzielt wird.

Sebastian: Nun, das ist trotzdem ein gewaltiger Pferdefuß. Ein Vorteil von einem Teilverkauf könnte sein, dass ich mich gegenüber dem Risiko einer möglichen Wertminderung absichere. Doch Sie verlagern das Risiko allein auf den Verkäufer. Da muss man sich fragen: Was bringt das denn dann? Wenn ich weiter das Risiko des Wertverlustes allein trage, dann kann ich auch einfach ein Darlehen aufnehmen. 17 Prozent Wertsteigerung in einem bereits angespannten Markt...

Kirchhoff: Es geht um 17 Prozent auf die Auszahlungssumme, das sollte der Ordnung halber gesagt sein.

Sebastian: Mir ist das bisher bei der Durchsicht ihrer umfangreichen Dokumentation auf der Website nicht aufgefallen. Aber das muss man ganz klar sagen: Das ist eine einseitige Risikoverteilung. Sie haben eine Garantie von einer Bruttorendite von 2,9 Prozent pro annum, sie haben kein Kostenrisiko, was die Instandhaltung angeht, und Sie haben kein Wertsteigerungsrisiko. Das ist für Sie eine sehr schöne risikofreie Rendite.

Kirchhoff: Unsere Kunden haben auch etwas davon. Ihnen gewährt unser Modell sehr viel Flexibilität sowie große Entscheidungshoheit. Sie partizipieren an Wertsteigerungen und können, so sie das wollen, ihren Immobilienanteil jederzeit zurückkaufen. Und selbstverständlich ist es ihnen möglich, solange sie möchten, in der Immobilie wohnen zu bleiben.

Sebastian: Ja, aber dann kann ich mir genauso gut auch ein Darlehen holen. Warum brauche ich Sie als Immobilienbesitzer überhaupt?

Kirchhoff: Bei uns haben Sie eine gewisse Flexibilität. Viele Kunden wollen sich nicht mehr verschulden. Und ein Darlehen im Alter kann unter Umständen deutlich teurer sein. Aber natürlich ist das eine individuelle Entscheidung.

Sebastian: Sagen Sie mir doch bitte einen objektiven Vorteil, warum ich das Geld für 2,9 Prozent von Ihnen holen soll - und nicht zu 2,7 Prozent von der Bank?

Kirchhoff: Weil Sie womöglich als alter Mensch einen solchen Kredit bei Ihrer Bank nicht bekommen. Mit unserem Modell können Sie schon zu Lebzeiten Ihren Kindern unter die Arme greifen und Erbschaftsteuer sparen ...

Sebastian: ... kann ich mit einem Darlehen auch ...

Kirchhoff: Unsere Kunden wollen schon zu Lebzeiten Kapital aus ihrer Immobilie holen. Wer das über einen Kredit machen möchte, kann das versuchen. Ganz so einfach scheint das aber nicht für jeden zu sein.

Sebastian: Sie wiederholen sich. Sie sagen mir aber keine faktischen Vorteile, sondern nur emotionale Beweggründe. Da muss ich ehrlich sagen, das lohnt sich für mich nur dann, wenn ich kein Darlehen bekomme. Sie nennen mir kein objektives Argument, warum ich ihr Modell bevorzugen sollte.

Kirchhoff: Die Möglichkeit, mit unserem Modell Erbschaftsteuer zu sparen, ist für viele unserer Kunden ein objektives Argument.

Sebastian: Wenn die Immobilie zur Hälfte verschuldet ist und das Geld weg ist, fällt das genauso wenig an, als wenn Sie vorher einen Teilverkauf gemacht haben. Also, wenn Sie kein Risiko aus einer möglichen Wertminderung übernehmen, hat das Modell aus meiner Sicht keine Existenzberechtigung.

Kirchhoff: Ja, das haben Sie ja jetzt kundgetan. Richtig ist, dass man nicht jedes Teilkau-Modell empfehlen kann. So sollte das lebenslange Nießbrauchrecht der Verkäufer als Wohnrecht für die gesamte Immobilie so wie bei uns erstrangig im Grundbuch eingetragen werden. Wichtig ist zudem, dass beim späteren Gesamtverkauf kein Durchführungsentgelt fällig wird. Die Deutsche Teilkau verzichtet komplett darauf und kompensiert das auch nicht an anderer Stelle.

Herr Kirchhoff, Prof. Sebastian, vielen Dank für das Gespräch.

Mehr dazu: Zu Hause wohnen und die Rente aufstocken: So machen Sie im Alter Ihre Immobilie zu Geld.

Herz, Carsten


Quelle: [Handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com) vom 22.03.2022

Rubrik: Finanzen Immobilien

Dokumentnummer: HB_28154114

Dauerhafte Adresse des Dokuments: https://archiv.handelsblatt.com/document/HBON_HB_28154114

Alle Rechte vorbehalten: (c) Handelsblatt GmbH - Zum Erwerb weitergehender Rechte:
nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH