

Kunden bleiben Herr im Haus, *wertfaktor* wird stiller Teilhaber

Neues Finanzmodell bietet maximale Freiheit durch Immobilien-Teilverkauf

Europa mit dem Wohnmobil erkunden, ein neuer Wintergarten oder die Rente etwas aufbessern – um sich im Alter Wünsche zu erfüllen oder einfach unbeschwert zu leben, fehlt selbst Menschen, die eine eigene Immobilie besitzen, häufig das dafür nötige Bargeld. Vermögen ist zwar vorhanden, aber komplett im Wohneigentum „eingemauert“. Sich von seinem Haus oder seiner Wohnung zu trennen, ist für viele Senioren keine Option. Für diese Zwickmühle bietet der Finanzdienstleister *wertfaktor* nun eine attraktive Lösung: Immobilien-Teilverkauf mit lebenslangem Nießbrauchrecht. „Wir heben uns ganz klar von Finanzierungsangeboten wie Hypotheken und Krediten ab, die zum einen nicht jeder bekommt und die zum anderen eben nur geliehen und damit Schulden sind“, so *wertfaktor*-Gründer Christoph Neuhaus. „Auch von der Immobilienverrentung unterscheiden wir uns, da unsere Klienten nicht ihre gesamte Immobilie abtreten müssen, sondern höchstens die Hälfte ihres ‚Betongoldes‘ aus ihrem Eigentum lösen.“

So funktioniert der Teilverkauf:

Der Immobilienbesitzer legt fest, wie viel Bargeld er aus seinem Haus oder seiner Wohnung herauslösen möchte. Ein unabhängiger Gutachter ermittelt dann den Marktwert des Objekts, aus dem sich der Anteil errechnet, der an *wertfaktor* verkauft wird. Der Eigentümer erhält eine Sofortzahlung, ein im Grundbuch eingetragenes Nießbrauchrecht sichert ihm das lebenslange und alleinige Nutzungsrecht. Im Gegenzug berechnet *wertfaktor* ein monatliches Entgelt für die Nutzung des veräußerten Immobilienanteils.

Dem Verkäufer bleiben alle Privilegien eines Alleineigentümers erhalten: Anbauten und Renovierungen können ohne Absprache vorgenommen werden, bei Eigentümerversammlungen tritt er als alleiniger Entscheider für die Partnerschaft ein. Es ändert sich nach außen also gar nichts, *wertfaktor* ist lediglich stiller Teilhaber geworden.

Verlässt der Eigentümer eines Tages die Immobilie, haben er oder seine Erben zunächst ein Ankaufsrecht für den *wertfaktor*-Anteil. Wird dieses nicht in Anspruch genommen, veräußert *wertfaktor* das gesamte Objekt. Beiden Parteien steht ihr Anteil des Verkaufserlöses zu und beide profitieren hierbei von der Wertentwicklung der Immobilie, die sie seit Gutachtenstellung beim Teilverkauf bis zum Zeitpunkt des Gesamtverkaufs erfahren hat. Um den bestmöglichen Preis zu erzielen, beauftragt *wertfaktor* bei Bedarf ein Team aus Handwerkern, Inneneinrichtern, Fotografen und Vertriebspartnern, die Immobilie professionell in Szene zu setzen.

Die Gründer von *wertfaktor*

wertfaktor wurde von Dr. Alexander Ey (re.) und Christoph Neuhaus in Hamburg gegründet. Dr. Ey hat in seiner 20-jährigen Laufbahn als Unternehmer und Investor bereits mehrere Firmen im Finanzbereich gegründet und an z.T. börsennotierte Unternehmen veräußert. Neuhaus greift ebenfalls auf langjährige Erfahrung im Finanzbereich zurück, war u.a. Partner und Geschäftsführer im Investmentfonds Endeit Capital.



Beispielrechnung

Gewünschte Sofortauszahlung: 200.000 €

Gutachterlich ermittelter Wert Ihrer Immobilie:	750.000 €
Anteil, den Sie an <i>wertfaktor</i> verkaufen:	26,67 % (entspricht 200.000 €)
In Ihrem Eigentum verbleibend:	73,33 % (entspricht 550.000 €)
Monatliches Entgelt für die Nutzung des <i>wertfaktor</i> -Anteils:	483 €

Die zweite Auszahlung bspw. in zehn Jahren

Gutachterlich ermittelter Wert Ihrer Immobilie dann*:	900.000 €
Ihr Anteil am Verkaufserlös:	659.970 € (73,33 %)
Durchführungsentgelt	- 58.500 €
Zweite Auszahlung an Sie:	601.470 €

* Der hier berechnete Wert basiert auf der analog zum historischen Durchschnitt der letzten 40 Jahre fortgeschriebenen Wertentwicklung (2 % p.a.). Von diesem Betrag sind ggfs. noch Abzüge für typische Verkaufsnebenkosten (z.B. Steuern, Notargebühren, Grundbuchkosten etc.) zu berücksichtigen.

Wertbilanz insgesamt

Sofortauszahlung:	200.000	€
Zweite Auszahlung:	601.470	€
<u>Gezahltes Nutzungsentgelt:</u>	<u>- 57.960</u>	<u>€</u>
Ihr Gesamterlös:	743.510	€