

Der etwas andere Haus-Verkauf

Das Ehepaar Janßen hat seine Immobilie in Teilen verkauft – und kann doch weiter darin wohnen

VON NIKLAS WIECZOREK

ECKERNFÖRDE. Die Janßens aus Eckernförde wollten ihr Haus modernisieren: Terrasse, Solarzellen, Wärmepumpe. Doch das Ehepaar (beide 73) blitzte bei der Sparkasse ab: „Man wollte uns keine weitere Hypothek gewähren.“ Helmut Janßen sah sich im Internet um – und stieß auf Wertfaktor, ein Hamburger Unternehmen, das Immobilien zum Teil kauft. Seit Januar gehören den Janßens nur noch zwei Drittel ihres Hauses. Sie sind dennoch glücklich damit.

„Im Internet kenne ich mich gut aus“, sagt Helmut Janßen, als er sich in seinem Wohnzimmer- Sofa in Eckernförde-Borby zurücklehnt. Draußen tobt ein April-Hagelschauer – aber Janßen fühlt sich drinnen gut aufgehoben. Es macht ihm nichts, dass ihm dieses Haus nicht mehr ganz gehört.

„Das ist doch wie eine

➔ Die Janßens wollten modernisieren – aber die Bank gab kein Geld. So kam der stille Teilhaber ins Spiel.

GmbH“, sagt er. „Wir haben immer gesehen, dass wir die Mehrheit am Haus haben.“ Und sie haben jetzt noch 100 000 Euro dazu. Diese Summe hat Wertfaktor dafür gezahlt, dass sie stiller Teilhaber der Immobilie werden.

Flexibilität im Alter wollte sich das Ehepaar ermöglichen. „Wir haben viel gerechnet“, sagt Helmut Janßen zu den Verhandlungen mit Wertfaktor. „Aber es war alles transparent und sehr gut erklärt“, fügt seine Frau Sigrid hinzu.

Vor 40 Jahren packte das Paar in einer Nachbarschaftsgemeinschaft mit an, zusammen wurden zwölf Häuser errichtet. Die emotionale Verbindung könnte enger nicht sein. „Das ist hier kein Spekulationsobjekt“, sagt Helmut Janßen. Und doch entschieden sie sich für den Teilverkauf. Wertfaktor schickte einen Schätzer. „Der war allerdings sehr schnell durch“, merkt Helmut Janßen kritisch an. Ansonsten hat ihm das Proze-



Selbst gebaut, selbst teilverkauft: Sigrid und Helmut Janßen wohnen weiter in ihrem Haus.

FOTO: UWE PAESLER

dere gefallen. Klare Absprachen – und schon war das Geld für die Modernisierung da. „Und es wurde alles notariell geregelt. Wir fühlen uns nicht über den Tisch gezogen.“

Wer steckt dahinter? Christoph Neuhaus und Alexander Ey gründeten Wertfaktor 2018. Sie sagen, sie wollen „stein-reiche“ Menschen entlasten. Nach ihren Angaben stecken 65 Prozent des Vermögens Über-65-Jähriger in Immobilien fest. „Aus unserer Sicht waren die damaligen Angebote sehr intransparent und nicht mehr zeitgemäß“, sagt Neuhaus.

Das Unternehmen Wertfaktor bietet seither an, Anteile der Immobilie ab 100 000 Euro und bis zu maximal 50

Prozent des Objektwerts zu kaufen. Das Modell sei maximal flexibel, jederzeit ein Rückkauf möglich. „Der Kunde bleibt Miteigentümer und Bestimmer.“

Die Bedingungen: Die Verkäufer müssen ein Nutzungsentgelt für die Immobilie zahlen, ähnlich einer Miete. Das beträgt jährlich 2,9 Prozent für die ersten zehn Jahre auf die ausgezahlte Summe. Dann wird das Entgelt mit Blick auf die Bundesrendite neu für zehn Jahre festgelegt.

Mit bis zu 20 000 Euro beteiligt sich das Unternehmen über die gesamte Laufzeit und entsprechend dem teilverkauften Anteil an Sanierungen. Soll das Objekt später ganz verkauft werden, über-

„Das ist doch wie eine GmbH. Wir haben immer darauf geachtet, dass wir die Mehrheit am Haus haben.“

Helmut Janßen, Hausbesitzer in Eckernförde

nimmt Wertfaktor die Vermarktung und kassiert ein Maklerhonorar von 3,25 Prozent auf den Preis.

Zwei Drittel der Wertfaktor-Kunden verkaufen nach eigener Auswertung Einfamilienhäuser, im Schnitt 42 Prozent für rund 200 000 Euro. Das Geschäftsmodell bieten inzwischen auch andere Unternehmen wie Liquid

Home vom Makler-Riesen Engel und Völkers, Heimkapital oder Hausanker an.

Die Janßens sehen in ihrem teilverkauften Haus entspannt den nächsten Jahren entgegen. Sie haben noch mehr vor. „Neue Fenster sind geplant, daran wird sich Wertfaktor beteiligen“, sagt Helmut Janßen. Für ihn lohnt sich das Modell ohne Zweifel. „Das Nutzungsentgelt ist lachhaft.“

Janßen sieht lediglich eine Herausforderung für andere Interessenten in seiner Altersklasse. Sie seien meist nicht so selbstbewusst und sicher im Umgang mit jungen Unternehmen und dem Internet. Er hofft, dass sich das immer weiter ändert.

Experten sehen viele Fallstricke

KIEL. „Geringes Alterseinkommen, hohe Energie- und Sanierungskosten, aber auch teure Pflege- und Unterstützungsleistungen müssen finanziert werden“, erklärt Michael Herte von der Verbraucherzentrale, warum Immobilien im Alter wieder zu Geld gemacht werden. Er rät: Zunächst sollte geklärt werden, ob die Immobilie vererbt werden soll und ein Wohnortwechsel denkbar ist. Auch ein Darlehen bei der Hausbank könnte erbeten werden. Wenn alle Fragen verneint werden, gibt es mehrere Optionen.

Da wäre die traditionelle **(Leib-)Rente**, die wiederkehrende Zahlungen einbringt – bis zum Lebensende. Die Immobilie wird meist einem Nachkommen überschrie-

ben, der Erträge aus der Nutzung ziehen kann. Der verpflichtet sich im Gegenzug, die Verkäufer zu beherbergen. Der Nachteil: Die Immobilie ist sofort verkauft. Der Vorteil: Für Sanierungen muss der neue Besitzer aufkommen. Dies können auch Banken oder Versicherungen sein.

Die bieten auch eine **Umkehrhypothek** an: Dabei wird die Immobilie beliehen und die Summe kann einmalig oder schrittweise ausgezahlt werden.

Option drei: Ein **Teilverkauf**,

bei dem bis zu 50 Prozent der Immobilie direkt zu Geld gemacht werden.

Herte nennt die Fallstricke: „Wer sein Haus in Teilen verkauft, muss sich grundsätzlich an teuren und häufig unmittelbar anstehenden Sanierungsmaßnahmen beteiligen

Alexander Blazek (Haus & Grund Kiel, li.) und Michael Herte (Verbraucherzentrale) sind skeptisch gegenüber Teilverkäufen und Umkehrhypotheken. FOTOS: DAHL/VZSH



und darüber hinaus für den veräußerten Teil ein Nutzungsentgelt zahlen.“ Doch auch Rentenvarianten sind belastet: „Wer eine Immobilienverrentung wählt, wird erfahrungsgemäß nur eine kleine Rente erhalten, da der Wert des Hauses sehr vorsichtig – also gering – und die Lebenserwartung sehr optimistisch – also hoch – geschätzt wird.“

Noch deutlicher formuliert es Alexander Blazek, Vorsitzender von Haus und Grund Schleswig-Holstein: „Finger weg von der Umkehrhypothek! Die Rechnung kann

mathematisch nicht aufgehen. Dafür ist – Gott sei Dank – die Lebenserwartung zu hoch.“

Selbst bei Varianten, in denen alte Menschen (Haupt-)Eigentümer bleiben, ist Blazek skeptisch: „Ein ungelöstes Problem ist die Instandhaltung der Immobilie. Das kann angesichts des Klimawandels schwer ins Auge gehen.“ Er findet: „Das beste und einfachste Modell, seine Immobilie loszuwerden, ist schlicht und ergreifend der Verkauf.“

Für andere Fälle müsse die Politik allmählich Lösungen anbieten, fordert Blazek. Eine davon wären Tauschportale: Junge Familien suchen ein Haus und geben älteren Menschen ihre Stadtwohnung. Doch Blazek und Herte kennen bisher keine Beispiele in Schleswig-Holstein. wcz

KURZNOTIZEN

Interviewer für den Zensus gesucht

KIEL. Für den Zensus 2022 sucht das Statistikamt Nord für den Zeitraum von Mai bis Juli Interviewerinnen und Interviewer in Hamburg und Schleswig-Holstein. Dies gelte besonders für die Kreise in Schleswig-Holstein, wie das Amt gestern mitteilte. Die Tätigkeit werde mit bis zu 1000 Euro vergütet und könne auch neben Beruf oder Studium erledigt werden, hieß es. Interessierte können sich über ein zentrales Kontaktformular (www.statistik-nord.de/zensus-eb) bewerben. Mit dem Zensus wird ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten.

Mehr als 15 000 Ukraine-Flüchtlinge

KIEL. Die Zahl der Menschen aus der Ukraine, die auf der Flucht vor dem russischen Angriffskrieg Zuflucht in Schleswig-Holstein suchen, ist auf mehr als 15 000 gestiegen. Die Behörden erfassten seit Beginn der Invasion am 24. Februar offiziell 15 308 Flüchtlinge ukrainischer Staatsangehörigkeit, wie das Innenministerium gestern mitteilte. Dazu kamen 465 Menschen aus Drittstaaten – die meisten haben die armenische, usbekische oder afghanische Staatsangehörigkeit. In den Landesunterkünften sind derzeit 733 Ukrainer untergebracht.

Ministerpräsidenten tagen in Kiel

KIEL. Unter dem Vorsitz von Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Daniel Günther (CDU) kommen die Regierungschefs der norddeutschen Länder am Donnerstag nächster Woche zu einer Sitzung in Kiel zusammen. Günther wird mit Peter Tschentscher (Hamburg), Andreas Bovenschulte (Bremen), Manuela Schwesig (Mecklenburg-Vorpommern) und Stephan Weil (Niedersachsen/alle SPD) unter anderem über die Zusammenarbeit in der maritimen Wirtschaft und bei erneuerbaren Energien sprechen.

Rentner droht mit Softairgewehr

GLÜCKSTADT. Wegen Lärms in der Nachbarschaft ist ein Rentner in Glückstadt ausgerastet. Der betrunkene 71-Jährige (2,1 Promille) hielt am Donnerstag ein echt aussehendes Gewehr in der Hand und drohte einem 33-jährigen Handwerker, er werde ihn anschießen, wenn der Lärm nicht sofort aufhöre, wie die Polizei gestern mitteilte. Polizisten gelang es, den 71-Jährigen zu beruhigen. Das Gewehr war eine Softairwaffe. Da sie aber täuschend echt aussieht, darf sie nicht offen geführt werden.

Komplette Küche gestohlen

KALTENKIRCHEN. Aus dem Gemeinschaftskeller eines Mehrfamilienhauses in Kaltenkirchen (Kreis Segeberg) haben Unbekannte eine komplette Küchenzeile gestohlen. Ein 50 Jahre alter Mann hatte die Einbauküche mitsamt Elektrogeräten wegen Renovierungsarbeiten in seiner Wohnung im Keller zwischengelagert, wie die Polizei gestern mitteilte. Der Mann habe den Diebstahl am Freitag bemerkt. Die Tatzeit ist unbekannt, nur soviel ist klar: Der Diebstahl muss nach dem 2. April passiert sein.