

Mit dem Teilverkauf die energetische Sanierung finanzieren

- **Höhere Energieeffizienz von Gebäuden spart nicht nur Heizkosten, sondern erhöht auch den Immobilienwert signifikant**
- **Engel & Völkers LiquidHome berücksichtigt die erwartete Wertsteigerung aus Sanierungsmaßnahmen bei der Wertermittlung für den Teilverkauf**

Hamburg, den 3. September 2021. Der jüngste Bericht des Weltklimarats ist alarmierend: Die globale Erwärmung steigt stärker als angenommen, Wetterextreme nehmen dadurch zu. Klimaneutralität lautet daher die Devise - und die so schnell wie möglich. Auch in der Immobilienwirtschaft ist es seit Jahren ein Ziel, Gebäude so zu bauen, dass ihre Nutzung möglichst wenig Energie erfordert. Aktuell haben sie einen Anteil von etwa 35 Prozent am Endenergieverbrauch in Deutschland, der Großteil davon entfällt auf Wohngebäude.

Energie einsparen beim Heizen schont jedoch nicht nur die Umwelt, sondern auch den Geldbeutel. Fenster und/oder Heizung tauschen, die Installation einer Solarthermie-Anlage oder die Dämmung von Dach und Fassade - je nach Maßnahme können bis zu 20 Prozent der Heizkosten eingespart werden. Und je mehr Maßnahmen man kombiniert, desto größer das Einsparpotenzial.

Energiebedarf für das Heizen senken durch Sanierung

Sanierung	Heizkosten-Einsparung
Fenster tauschen	10 % bis 20 %
Neue Heizung installieren	10 % bis 15 %
Solarthermie-Anlage installieren	10 % bis 20 %
Fassade dämmen	15 % bis 20 %
Dach dämmen	15 % bis 20 %

Quelle: <https://www.energieheld.de/beratung/energetische-sanierung>

Doch das kostet, auch mit öffentlicher Förderung durch die KfW. “Vor allem ältere Menschen, die ja meist auch in älteren Immobilien wohnen, haben nicht selten ein Leben lang ihre Hypothek abbezahlt und verfügen nun schlicht nicht über ausreichende Rücklagen für eine aufwändige Sanierung”, so Christian Kuppig, Geschäftsführer beim Teilverkauf-Anbieter Engel & Völkers LiquidHome. “Und auch die Förderung durch die KfW deckt ja längst nicht alle Kosten ab, die eine umfassende energetische Modernisierung mit sich bringt”, so Kuppig weiter.

Den Teilverkauf für eine Wertsteigerung nutzen

Auf der anderen Seite stellt eine Sanierung eine erhebliche Wertsteigerung der Immobilie dar - nicht nur, weil sie den Energieverbrauch senkt, sondern auch, weil sie die Lebens- und damit Nutzungsdauer des Gebäudes deutlich erhöht. Engel & Völkers LiquidHome möchte die energetische Optimierung fördern und bietet deshalb interessante Konditionen für Kunden an, die über den Teilverkauf ihrer Immobilie eine entsprechende Sanierung finanzieren möchten: Steht bei Vertragsanbahnung fest, dass das Geld aus dem Teilverkauf für energiesparende Maßnahmen verwendet werden soll, so wird die daraus erwartete Wertsteigerung der Immobilie bei der Wertermittlung bereits berücksichtigt und kommt somit zu 100 Prozent dem Eigentümer zugute. "Unser Angebot kommt bei unseren Kunden gut an. Mehr als jeder Dritte möchte das Geld aus dem Teilverkauf für umfassende Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten an der Immobilie verwenden", sagt Kuppig.

Ein Rechenbeispiel: Ein Eigenheim, Baujahr 1958, ist 332.000 Euro wert. In den letzten Jahren wurden nur wenige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, etwa die Heizungsanlage erneuert. Die kalkulatorische Restnutzungsdauer beläuft sich daher auf 20 Jahre. Nun sollen Dach, Fassade und Kellerdecke gedämmt und die Fenster ausgetauscht werden. Die Kosten dafür liegen bei ca. 100.000 Euro. Gleichzeitig erhöht sich durch die Sanierungsmaßnahmen die kalkulatorische Restnutzungsdauer der Immobilie auf 30 Jahre - was den gutachterlichen Wert auf 432.000 Euro steigert. Darauf basierend wird der Teilverkauf vorgenommen.

"Für den Teilverkäufer bedeutet dies: Er bekommt die nötigen 100.000 Euro für die energetische Sanierung aus dem Teilverkauf, ggf. auch noch Fördermittel von der KfW, verfügt aber weiterhin über einen Immobilienanteil, der 332.000 Euro wert ist", erläutert Kuppig. Zwar ist für die Nutzung des verkauften Anteils der Immobilie ein Entgelt fällig. Durch die Einsparung von Energie reduzieren sich aber auch die laufenden Kosten für das Eigenheim. Mit dem Teilverkauf energetisch zu sanieren ist also eine Investition, die sich rechnet - für das Klima und den Eigentümer.

Pressekontakt:

ENGEL & VÖLKERS

Engel & Völkers Venture Management AG
Christiane Rehländer
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg
Deutschland
T: +49 0)151 – 18 99 35 37
christiane.rehlaender@engelvoelkers.com

Über Engel & Völkers LiquidHome: Die EV LiquidHome GmbH, ein Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG, bietet ein Modell der Immobilienverrentung, das den Kunden Liquidität, Eigenständigkeit und Flexibilität im Alter gewährleistet. Durch den Teilverkauf von bis zu 50 Prozent ihres Eigenheims erhalten sie zusätzliche finanzielle Freiheit, haben aber das volle Nutzungsrecht und können eigenständig über Umbau, Renovierungen sowie Sanierungen der Immobilie entscheiden. Es besteht jederzeit ein Rückkaufsrecht, auch für die Erben. Der Teilverkauf ist ab 100.000 Euro Ankaufswert möglich, wobei die Obergrenze bei 50 Prozent des Immobilienwertes liegt. Je nach Höhe und Wert des verkauften Anteils zahlt der Kunde eine monatliche Nutzungsgebühr (anteilige Miete), die auch in der Höhe zeitlich fixiert sein kann. Der Immobilienteilverkauf grenzt sich damit deutlich von den Optionen Nießbrauch und Leibrente ab.

www.ev-liquidhome.de