

Klüger wohnen und besser leben dank Teilverkauf.

Schaffen Sie sich finanzielle
Freiheit durch einen
Teilverkauf Ihrer Immobilie!



AUFGEPASST!
Wir beteiligen
uns ab sofort an
energetischen
Sanierungen.



**Deutsche
Teilkaufl**

KLÜGER WOHNEN.
BESSER LEBEN.





VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser,

was haben Sie vor Augen, wenn Sie an Ihr Zuhause denken? Bei mir sind es vor allem die vielen schönen Momente, die ich dort mit meiner Familie verbringe.

Wir alle verbinden zahlreiche Erinnerungen und Emotionen mit dem Ort, an dem wir leben – besonders natürlich als Eigenheimbesitzer. Kein Wunder, dass wir an unseren eigenen vier Wänden hängen. 94 Prozent der Befragten über 60 Jahre wollen laut einer Studie im Alter so lange wie möglich zuhause wohnen bleiben.* Hinzu kommt, dass die Wohnimmobilie noch immer als **beste Altersvorsorge** gilt.

Doch im Gegenzug steht auch fest: Je mehr Kapital in einer Immobilie gebunden ist, desto weniger Geld bleibt, um sich kleine oder größere Wünsche zu erfüllen – gerade im Alter. Denn die Rahmenbedingungen für die Kreditvergabe von Banken haben sich über die Jahre verschärft, sodass der finanzielle Spielraum vieler Senioren eingeschränkt ist.

Wir von der Deutschen Teilkauf haben ein **verbraucherfreundliches Teilverkaufsmodell** entwickelt, mit dem Sie als Eigentümer Geld aus Ihrer Immobilie freisetzen können, ohne Ihr geliebtes Zuhause aufgeben zu müssen. Wenn

Sie einen Teil Ihrer Immobilie an uns verkaufen, garantiert Ihnen ein im Grundbuch eingetragenes Nießbrauchrecht, dass Sie **ein Leben lang und ohne Einschränkungen in Ihrer Immobilie wohnen bleiben können**. Außerdem beteiligen wir uns in vollem Umfang unseres Immobilienanteils an **der energetischen Sanierung und außerordentlichen Instandsetzung Ihres Eigenheims**. Damit schützen wir Ihre Immobilie vor Wertverlust und helfen Ihnen dabei, den Wert Ihres Eigenheims sogar zu steigern. So schaffen Sie es Ihren Lebensstandard auch im Alter zu halten und sich den ein oder anderen Wunsch zu erfüllen.

Wie das genau funktioniert und welche weiteren Vorteile ein Teilverkauf mit sich bringt, erfahren Sie auf den folgenden Seiten. Warten Sie nicht länger und erfüllen Sie sich Ihre langersehnten Träume!

Ihr Marian Kirchhoff

Geschäftsführender Gesellschafter
Deutsche Teilkauf GmbH

* Online-Umfrage der YouGov Deutschland GmbH, an der 1.022 Personen im Alter von 60+ mit eigengenutzter Immobilie (Haus und/oder Wohnung) zwischen dem 09. und dem 15. März 2021 teilnahmen.

Inhaltsübersicht.

Einleitung _____ **Seite 8**

Einen Teil verkaufen. Das Zuhause ganz genießen.

Sechs gute Gründe _____ **Seite 9**

Warum sich ein Teilverkauf für Sie lohnen kann.

So einfach geht's _____ **Seite 10**

Der Teilverkauf in fünf Schritten.

Voraussetzungen _____ **Seite 12**

Wann ein Teilverkauf für Sie infrage kommt.

Wertermittlung und Gutachten _____ **Seite 14**

So viel steckt in Ihrer Immobilie.

Energetische Sanierungen _____ **Seite 16**

Wie wir gemeinsam unseren Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Warum die Deutsche Teilkauf _____ **Seite 17**

Dem Wettbewerb voraus.

Nießbrauchrecht _____ **Seite 18**

Sie können zu Hause wohnen bleiben – garantiert.

Durchführungs- und Nutzungsentgelt _____ **Seite 20**

Faire und transparente Konditionen.

Beispielrechnungen _____ **Seite 22**

Wie Ihre Erlöse ermittelt werden.

Häufige Missverständnisse _____ **Seite 22**

Verlassen Sie sich nicht auf Fehlinformationen.

FAQ _____ **Seite 24**

Häufig gestellte Fragen, die wir gerne beantworten.

Über uns _____ **Seite 30**

Wofür wir stehen und uns einsetzen.

Sicherheitsgarantie und Erfahrungsberichte _____ **Seite 32**

Für ein rundum gutes Gefühl.

Schlusswort und Geschäftsführung _____ **Seite 34**

Lernen Sie uns kennen.



Seite 9



Eine gute Lösung für Sie – und für Ihre Erben. Die Gründe für einen Teilverkauf im Überblick.

Seite 16



Wir haben den Immobilien-Teilverkauf signifikant weiterentwickelt und beteiligen uns als erster Teilverkaufsanbieter an der energetischen Sanierung von Immobilien

Seite 26



Vergleichen Sie selbst – und finden Sie in uns Ihren verlässlichen Partner für den Teilverkauf.

Seite 32



Blicken Sie zuversichtlich in die Zukunft! Unsere umfassende Sicherheitsgarantie rundet Ihren Teilverkauf ab.

**„Endlich können wir uns
ein paar größere Dinge leisten
und haben trotzdem noch ein
ordentliches Polster.“**

Monika und Klaus aus Hamburg





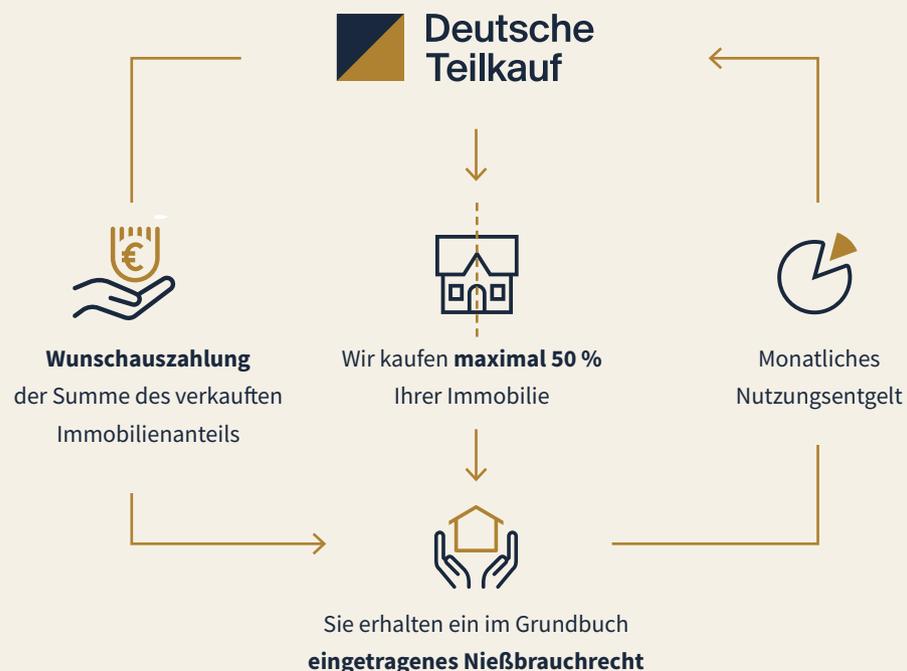
EINLEITUNG

Einen Teil verkaufen. Das Zuhause ganz genießen.

Was genau ist eigentlich ein Immobilien-Teilverkauf? Der Name verrät es im Grunde schon: Als Immobilieneigentümer verkaufen Sie bis zu 50 Prozent Ihrer Immobilie und erhalten dafür auf Basis eines ermittelten Marktwertes Ihre Wunschauszahlung.

Sie als Teilverkäufer und wir als Teilkäufer werden beim Verkauf beide im Grundbuch als Miteigentümer der Immobilie eingetragen. In Ihrem Zuhause wohnen Sie und Ihre Familie aber natürlich weiterhin allein – und das uneingeschränkt.

Sie möchten Ihre Immobilie vermieten? In diesem Fall stehen Ihnen die gesamten Mieteinnahmen zu. Zudem profitieren Sie als Miteigentümer von potenziellen Wertsteigerungen Ihres Anteils an der Immobilie. Ein weiterer Vorteil: Dank unseres flexiblen Teilverkaufsmodells können Sie selbst entscheiden, wie hoch der Anteil an Ihrer Immobilie sein soll, den Sie in Geld umwandeln.





SECHS GUTE GRÜNDE

Warum sich ein Teilverkauf für Sie lohnen kann.

1. **Sie setzen Geld aus Ihrer Immobilie frei**, behalten dabei aber die Entscheidungshoheit und profitieren sogar von künftigen Wertsteigerungen.
2. **Sie bleiben weiterhin in Ihrem Zuhause wohnen** und blicken mit mehr finanzieller Sicherheit in die Zukunft.
3. **Finanzielle Engpässe**, etwa durch bestehende Belastungen der Immobilie, notwendige Renovierungsarbeiten oder unerwartete Kosten für Medizin und Pflege*, können besser ausgeglichen werden.
4. **Sie können Ihre (private) Altersvorsorge für kleine Extras und die schönen Dinge des Lebens nutzen**, statt damit laufende Kosten zu decken. Langersehnte Träume, wie die Ferienwohnung oder das eigene Wohnmobil, lassen sich endlich realisieren.
5. **Sie und Ihre Erben erhalten ein Rückkaufsrecht** für den verkauften Immobilienanteil. So behalten Sie die Flexibilität, Ihr Haus später ganz zu verkaufen oder an Ihre Kinder und Enkel weiterzugeben.
6. **Sie können zu Lebzeiten Ihre Kinder und Enkel bei ihrer Lebensplanung unterstützen** und zum Beispiel den Erwerb ihres eigenen Heims mitfinanzieren.



* Hohe Pflegekosten

Laut Berechnungen des vdek (Verband der Ersatzkassen e. V.(vdek)) müssen Bewohner einer Pflegeeinrichtung im Bundesdurchschnitt einen monatlichen Eigenanteil von etwa 2.179 Euro aufbringen.

Quelle: https://www.vdek.com/presse/daten/f_pflegeversicherung.html

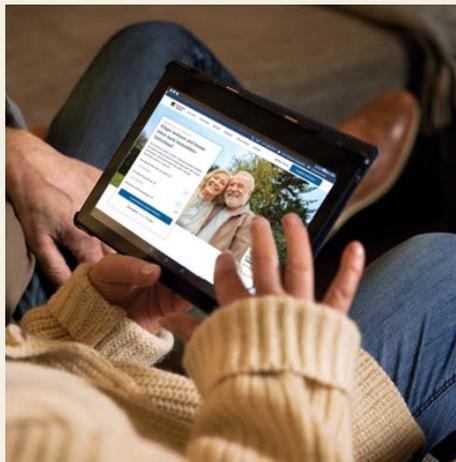
Stand: Januar 2022

SO EINFACH GEHT'S

Der Teilverkauf in fünf Schritten.

Der Immobilien-Teilverkauf wird auch deshalb immer beliebter, weil das Grundprinzip so einfach zu verstehen ist. Das bedeutet aber nicht, dass wir es uns einfach machen.

Wir sorgen für eine durchgängig hohe Qualität bei Abwicklung und Service. Damit schaffen wir für Sie als Eigentümer von Anfang an die besten Voraussetzungen – weil der Mensch bei uns im Mittelpunkt steht.



1.

Unverbindliches Angebot anfordern

Füllen Sie einfach unser Angebotsformular aus, um uns die wichtigsten Angaben zu Ihrer Immobilie zu übermitteln. So können wir eine möglichst genaue Bewertung Ihrer Immobilie vornehmen.



2.

Persönliches Angebot digital und per Post

Bald darauf erhalten Sie von uns ein auf Sie zugeschnittenes Angebot. Dieses beinhaltet sowohl wichtige Daten zur Lagebewertung Ihrer Immobilie als auch wertvolle Daten im Hinblick auf die historische Wertentwicklung der Region.



3.

Gutachten durch unabhängigen Gutachter

Wenn Sie sich auf Grundlage des Angebots dazu entscheiden, einen Teil Ihrer Immobilie zu verkaufen, stellen wir Ihnen kostenfrei zwei zertifizierte und unabhängige Gutachterverbände zur Auswahl. Der von Ihnen ausgewählte Gutachter ermittelt den Marktwert Ihrer Immobilie, der die Grundlage für den Kaufpreis und damit Ihrer Wunschauszahlung bildet.



4.

Beurkundung beim Notar

Nach der Angebotsbestätigung auf Grundlage dieser Bewertung folgen der Notartermin und der Vollzug des Kaufvertrags durch den Notar. Ob Gutachten oder Notar: Wir übernehmen selbstverständlich sämtliche Kosten, die im Rahmen des Teilverkaufs anfallen.*

* Ausnahme

Wie bei einem Komplettverkauf muss der Eigentümer etwaige Kosten im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung selbst tragen – darunter fällt zum Beispiel die Löschung bestehender Grundschulden.



5.

Auszahlung Ihres Wunschbetrags

Abschließend erhalten Sie Ihren Wunschbetrag auf Ihr angegebenes Konto. Mit dem ausgezahlten Betrag können Sie sich langersehnte Wünsche erfüllen – zum Beispiel eine Kreuzfahrt genießen, mit dem eigenen Wohnmobil auf Reisen gehen oder Ihre Immobilie altersgerecht umbauen.



VORAUSSETZUNGEN

Wann ein Teilverkauf für Sie infrage kommt.

Prinzipiell können alle Immobilieneigentümer von den Vorteilen eines Teilverkaufs profitieren. Wir konzentrieren uns mit unserem Angebot auf Menschen ab 55 Jahren, die ihren Lebensstandard erhalten und ein Finanzpolster aufbauen möchten.

Ausgaben für Gesundheit und Pflege oder für die Instandhaltung des eigenen Zuhauses können im Alter zur Belastung werden – vor allem, weil es immer schwieriger wird, einen Kredit zu erhalten. Darum bieten wir Ihnen die Möglichkeit, das in Ihrer Immobilie steckende Kapital in Bargeld umzuwandeln – schnell und unkompliziert.



„Einen Teil unseres Hauses verkaufen und es trotzdem weiter ganz bewohnen und nutzen... Das klingt schon fast zu gut. Aber: Es war genau das Richtige für uns!“

Monika und Klaus aus Hamburg

ALLES ERFÜLLT?



Mindestauszahlungssumme.

Die Mindestauszahlungssumme liegt für einen Teilverkauf an die Deutsche Teilkauf bei 100.000 Euro. Da wir bis zu 50 Prozent einer Immobilie ankaufen, muss der Objektwert bei mindestens 200.000 Euro betragen.



Wohnwirtschaftliche Nutzung.

Sie können Ihre Immobilie nur dann an uns teilverkaufen, wenn eine ausschließlich wohnwirtschaftlich genehmigte Nutzung vorliegt.



Keine Erbpacht.

Der Teilverkauf eines Erbpachtgrundstücks ist leider nicht möglich.



Höhe einer gegebenenfalls eingetragenen Grundschuld.

Auch mit einer im Grundbuch eingetragenen Grundschuld können Sie Ihre Immobilie grundsätzlich teilverkaufen. Allerdings spielt die Höhe des noch an die Bank zu zahlenden Darlehens eine Rolle: Ein Teilverkauf ist nur dann möglich, wenn die gewünschte Auszahlungssumme höher ausfällt als das bestehende Darlehen (inklusive etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen an Ihre Bank).



Die von uns beauftragten Gutachter erfüllen alle Voraussetzungen:

- DEKRA-Zertifizierung ab Zertifizierungsstufe D3
- HYP Zert- oder IHK-zertifiziert
- Nach DIN EN ISO 17024 ausgebildet (mit einer Mindestdauer von 100 Stunden)

WERTERMITTLUNG

So viel steckt in Ihrer Immobilie.

Was ist mein Haus eigentlich wert? Eine wichtige Frage, die sich im Rahmen eines Teilverkaufs stellt und die mit dem Marktwert beantwortet wird.

Der Marktwert wird in § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) als Wert definiert, der mit einer Immobilie zum aktuellen Zeitpunkt auf dem Markt voraussichtlich zu erzielen ist. Weil dieser Wert von sehr vielen Faktoren abhängt und sich zudem laufend verändert, können nur Experten eine wirklich sachgerechte Einschätzung liefern. Darum gibt es spezielle Sachverständige, die Marktwertgutachten für Immobilien erstellen. Diese finden sich auf Websites von Fachverbänden wie dem Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter e. V.. Wichtig ist, dass der Sachverständige Zertifikate vorweisen kann, die ihm die richtige Ausbildung für das Bewerten von Immobilien bescheinigen.



GUTACHTEN

Wir übernehmen die Kosten.

Bei einem Immobilien-Teilverkauf trägt die Deutsche Teilkauf die vollständigen Kosten für ein ausführliches Wertgutachten – durchgeführt von einem unabhängigen und zertifizierten Gutachterverband. Wir schlagen Ihnen zwei Verbände vor und Sie entscheiden, welcher das Gutachten anfertigen soll. Für Sie fallen dabei keine Kosten an.



Warum reicht ein Online-Rechner nicht?

Es gibt viele Online-Portale, die kostenlose Bewertungen anbieten. In deren Datenbanken finden sich meist aber nur vergangene Angebotspreise anderer Immobilien. Weil jedes Haus anders ist, reichen die abgefragten Kriterien nicht aus, um einen realistischen Verkaufspreis zu ermitteln.



Als **verbraucherfreundlicher und umweltorientierter Teilverkaufsanbieter** beteiligen wir uns in vollem Umfang unseres Miteigentums an:

- gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Sanierungen
- Investitionen in Dach und Fach
- außerordentlichen öffentlichen Lasten

Dabei bleiben die durch unsere Beteiligung gesparten Kosten zu 100 Prozent beim Eigentümer.

* Bei unserer Beteiligung an energetischen Sanierungen und Investitionen in Dach und Fach kann für Bestandskunden Abweichendes gelten.

ENERGETISCHE SANIERUNG

Wie wir gemeinsam unseren Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Welche Rolle spielt die Deutsche Teilkauf bei der energetischen Sanierung meiner Immobilie?

Wir unterstützen Eigentümer bei gesetzlich notwendigen Maßnahmen – wie zum Beispiel bei der Investition in eine energieeffiziente Heizung. So wollen wir gemeinsam verantwortungsvoll mit unserer Umwelt umgehen und unseren ökologischen Fußabdruck möglichst gering halten.

Darüber hinaus schützen wir Ihre Immobilie vor Wertverlust und helfen Ihnen dabei, den Wert Ihres Eigenheims sogar zu steigern. Schon kleine Sanierungsmaßnahmen können zu einer beachtlichen Wertsteigerung der Immobilie führen.

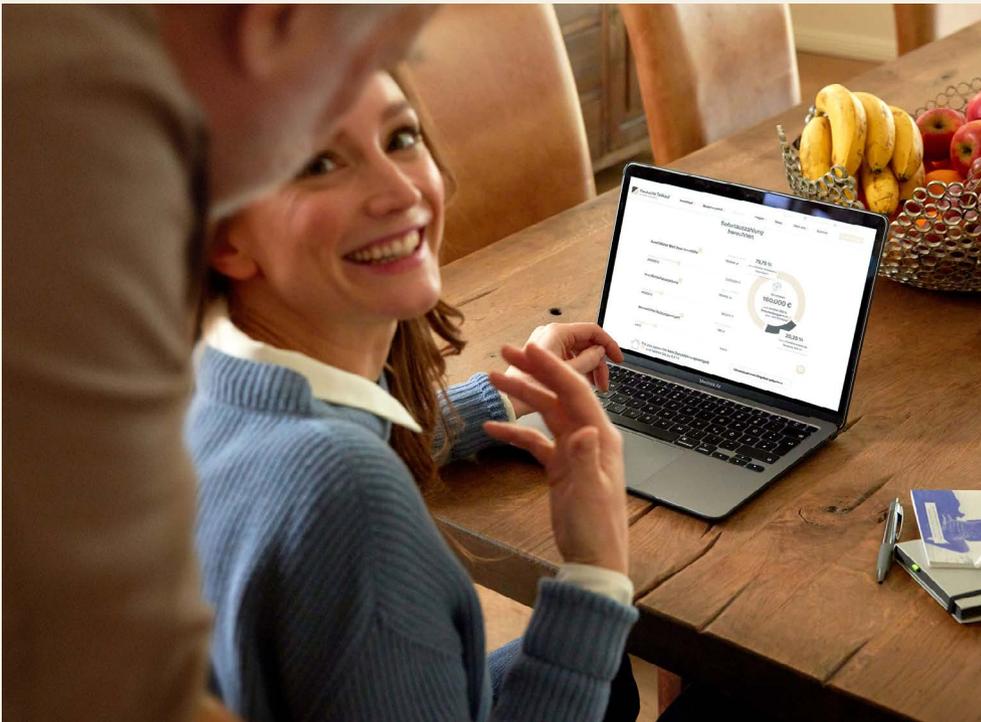


WARUM DIE DEUTSCHE TEILKAUF

Weil wir immer einen Schritt voraus sind.

Um den richtigen Anbieter für Ihren Immobilien-Teilverkauf zu finden, lohnt es sich, genau hinzusehen und Konditionen zu vergleichen.

Besonderes Augenmerk sollten Sie dabei – neben dem oft hohen Durchführungs-entgelt für einen späteren Gesamtverkauf – auf die Bedingungen des Nieß-brauchrechts legen.





NIEßBRAUCHRECHT

Damit Ihr Zuhause Ihr Zuhause bleibt.

Wenn Sie sich für einen Teilverkauf interessieren, ist es Ihnen vermutlich besonders wichtig, im eigenen Zuhause wohnen bleiben zu können.

Das Nießbrauchrecht geht über ein bloßes Wohnrecht hinaus: Sie dürfen nicht nur in der Immobilie wohnen, sondern Ihr Zuhause auch weiterhin nach Ihren Wünschen gestalten. Das kann der Anbau eines Wintergartens sein oder eine neue Farbe für Ihre Fassade.

Darüber hinaus können Sie die Immobilie bei Bedarf komplett vermieten und dabei sämtliche Mieteinkünfte einnehmen. Das kann wichtig sein, wenn Sie beispielsweise in ein Pflegeheim umziehen und hohe monatliche Kosten decken müssen.

Als Nießbraucher treffen Sie also alle Entscheidungen im Hinblick auf Ihre Immobilie wie gewohnt allein.



Rechtliche Sicherheit für Sie.

Bei der Deutschen Teilkauf ist der Nießbrauch zu 100 Prozent insolvenzgeschützt. Der Nießbrauch wird notariell beglaubigt und im Grundbuch eingetragen.





Nießbrauchrecht: § 100 und
§ 1030 Bürgerliches Gesetzbuch



Wohnrecht oder Nießbrauchrecht: Worin liegen die Unterschiede?

	Wohnrecht	Nießbrauchrecht
Immobilie bewohnen	ja	ja
Immobilie frei gestalten	nein	ja
An- und Umbauten	nein	nach Zustimmung
Vermietung der Immobilie möglich	nein	ja

Wichtig zu wissen:
Das Nießbrauchrecht lässt sich nicht vererben oder verkaufen.

Bei Vermietung der Immobilie gehen die Mieteinkünfte zu 100 Prozent an den Inhaber des Nießbrauchrechts – also auch an Sie als Teilverkäufer.



DURCHFÜHRUNGSENTGELT

Keine Kosten für Sie beim Gesamtverkauf.

Bei der Deutschen Teilkauf stehen Verbraucherfreundlichkeit und Kundenzufriedenheit im Mittelpunkt. Darum finden wir, dass bei einem späteren Gesamtverkauf im Zuge des Teilverkaufs keine Servicepauschale anfallen sollte.

Unser Ziel: Eine faire Partnerschaft, die sich für beide Parteien langfristig auszahlt. Während Sie bei vielen Anbietern ein Durchführungsentgelt zahlen, verzichtet die Deutsche Teilkauf auf ein solches. **Wenn wir auf Ihren Wunsch hin die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt vollständig verkaufen sollen, können Sie einen fünfstelligen Betrag sparen.**



NUTZUNGSENTGELT

Faire und transparente Konditionen.

Im Rahmen des Immobilien-Teilverkaufs ist es üblich, dass die Parteien eine Vertragsvereinbarung über ein Nutzungsentgelt schließen.

Im Gegenzug dafür, dass der Teilverkäufer die Immobilie auch nach dem Teilverkauf weiterhin vollständig selbst nutzen oder vermieten darf, entrichtet er ein Nutzungsentgelt an den Teilkäufer.



Wie wird das Nutzungsentgelt ermittelt?

Das Nutzungsentgelt beträgt aktuell **ab 4,99 Prozent der Auszahlungssumme pro Jahr**, festgeschrieben für mindestens 10 Jahre.



Was ist mit den Nebenkosten?

Wer eine Immobilie bewohnt, zahlt die Nebenkosten grundsätzlich selbst – zum Beispiel für Müllabfuhr, Abwasser oder Grundsteuer. Das gilt auch bei einem Teilverkauf: Wenn Sie also selbst in Ihrem Zuhause leben, kommen Sie weiterhin für die Nebenkosten auf. Sollten Sie die Immobilie vermieten, geben Sie diese an Ihre Mieter weiter.

BEISPIELRECHNUNGEN

Sie bestimmen Ihre Wunschauszahlung selbst.

*Wertentwicklung

Die Berechnung basiert auf der analog zum historischen Durchschnitt der letzten 20 Jahre fortgeschriebenen Wertentwicklung (**2,26 Prozent p. a.**).

**Bonusauszahlung

Die Deutsche Teilkauf behält sich einen Mindesterlösanteil von 117 Prozent des ersten Auszahlungsbetrags vor. Dieser wird im Falle ausbleibender Wertsteigerung vom Verkaufsanteil des Teilverkäufers abgezogen. Im Gegenzug erhalten Sie **einen Bonus von bis zu 8,5 Prozent** Ihres Immobilienwertes, der ab einer Wertsteigerung von 17 Prozent auf den Gesamtgrundbesitz zum Tragen kommt. Somit partizipiert der Teilverkäufer – **ab einer Wertsteigerung von 17 Prozent** – überproportional sowie anteilmäßig mehr als die Deutsche Teilkauf.

***Nutzungsentgelt

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 21.

****Durchführungsentgelt

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 20.

Beispielrechnung für ein Einfamilienhaus

70 %

der Immobilie verbleiben in Ihrem Besitz



EINFAMILIENHAUS

Wunschauszahlung

Immobilienwert	500.000 €
Ihre erste Auszahlung	150.000 €
Anteil, den Sie verkaufen	30 %
monatl. Nutzungsentgelt ab	624 €

Wertbilanz bei Komplettverkauf nach 10 Jahren

Wert der Immobilie nach 10 Jahren*	625.213 €
Ihre zweite Auszahlung**	446.574 €
Ihr Anteil nach 10 Jahren**	71,43 %
Gesamtauszahlung	596.574 €

Insgesamt gezahltes Nutzungsentgelt***	74.850 €
Gespartes Durchführungsentgelt****	34.387 €



Nur bei uns sparen Sie bis zu
5,5 % Durchführungsentgelt

**Beispielrechnung für
eine Eigentumswohnung**

50 %

der Immobilie verbleiben in
Ihrem Besitz



EIGENTUMSWOHNUNG

Wunschauszahlung

Immobilienwert	200.000 €
Ihre erste Auszahlung	100.000 €
Anteil, den Sie verkaufen	50 %
monatl. Nutzungsentgelt ab	416 €

Wertbilanz bei Komplettverkauf nach 10 Jahren

Wert der Immobilie nach 10 Jahren*	250.085 €
Ihre zweite Auszahlung**	129.293 €
Ihr Anteil nach 10 Jahren**	51,70 %
Gesamtauszahlung	229.293 €

Insgesamt gezahltes Nutzungsentgelt*** **49.900 €**

Gespartes Durchführungsentgelt**** **13.755 €**



HÄUFIGE MISSVERSTÄNDNISSE

Verlassen Sie sich nicht auf Fehlinformationen.

In Bezug auf den Immobilien-Teilverkauf begegnen uns immer wieder Missverständnisse und Vorurteile.

Dabei geht es zum Beispiel um die Konditionen oder um den Vergleich mit anderen Möglichkeiten zur Liquiditätssteigerung. Einige der häufigsten Missverständnisse haben wir uns für Sie genauer angesehen.



„Kredite sind immer billiger als ein Teilverkauf.“

Auf den ersten Blick sind Kredite für ältere Menschen nicht viel teurer als für Jüngere, sie zahlen nicht unbedingt höhere Zinsen. Das Problem liegt in der sogenannten **Wohnimmobilienkreditrichtlinie**. Dieser Richtlinie zufolge müssen Hypothekenkredite in der Regel bis zum Lebensende vollständig getilgt werden. Je älter der Kreditnehmer ist, desto kürzer ist der Rückzahlungszeitraum. Und je **weniger Zeit für die Rückzahlung** des gesamten Kredits bleibt, desto höher sind natürlich die monatlichen Tilgungsraten.

„Der Teilkäufer entscheidet von nun an bei allem mit.“

Nein, alle wichtigen Entscheidungen trifft immer der Teilverkäufer. Im Rahmen des Teilverkaufs wird als Teil des notariellen Kaufvertrags eine Miteigentümergeinschaft vereinbart. Diese stellt die **Rechte des Teilverkäufers** an der Immobilie sicher. Sie müssen also nicht befürchten, dass sich die Deutsche Teilkauf in Ihre Immobilienangelegenheiten einmischt. Grundsätzlich werden Sie von uns als sogenanntem **stillen Teilhaber** im täglichen Leben nichts mitbekommen.

„Laut Verbraucherzentralen ist der Verkauf und die sofortige Zurückmiete einer Immobilie sinnvoller als ein Immobilien-Teilverkauf.“

Für viele Eigentümer kann sich ein Immobilien-Teilverkauf mehr lohnen als ein Komplettverkauf. Mit einem Teilverkauf bewahren Sie sich alle Möglichkeiten zur Selbstbestimmung, profitieren von zukünftigen Wertsteigerungen und genießen ein **hohes Maß an Sicherheit**. Denn dank des Nießbrauchsrechts können Miteigentümer – anders als Mieter – zum Beispiel weiter frei über Umbaumaßnahmen entscheiden. Zudem liegt das Nutzungsentgelt, das Sie an uns zahlen, in aller Regel deutlich unter dem, was Sie für ein entsprechendes Zuhause an Miete aufbringen müssten.

Kredit im Rentenalter?

Eine gesetzliche Altersbegrenzung für Bankkredite gibt es zwar nicht – die Praxis zeigt aber, dass viele Institute schon ab einem Alter von 60 oder 65 Jahren entsprechende Anträge häufig ablehnen.





„Wir haben die Deutsche Teilkauf ganz genau unter die Lupe genommen. Aber bei denen brauchst du gar keine Lupe. Die haben alles genau so gemacht, wie sie es vorher versprochen hatten.“

Monika und Klaus aus Hamburg



FAQ

Häufig gestellte Fragen, die wir Ihnen gerne beantworten.



Wie lange dauert es von der Angebotserstellung bis zur Auszahlung meiner Wunschsumme?

In der Regel können wir die Zeit von der Angebotserstellung bis zum Notartermin kurz halten. Darauf können Sie auch selbst Einfluss nehmen, indem Sie beispielsweise notwendige Dokumente zeitnah bereitstellen. Dadurch dauert der Prozess häufig nur fünf bis sechs Wochen, aber die Geschwindigkeit geben Sie ganz allein vor. Nach der notariellen Beurkundung müssen – wie bei jedem Grundstücksverkauf – bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein, damit beide Parteien bestmöglich abgesichert sind und der Kaufpreis fällig wird. Dieser Zeitraum kann einige Wochen in Anspruch nehmen.

Wird der Immobilien-Teilverkauf besteuert?

Der Teilverkauf einer selbst genutzten Immobilie ist in der Regel steuerfrei. Auch eine Spekulationssteuer fällt üblicherweise nicht an, wenn Ihre Immobilie vor dem Verkauf zwei volle Jahre von Ihnen bewohnt wurde. Nicht selbst genutzte Immobilien müssen mindestens zehn Jahre in Ihrem Besitz sein, damit Sie sie steuerfrei veräußern können. Andernfalls wird eine Steuer auf den Verkaufsgewinn in Höhe Ihres Einkommensteuersatzes fällig. Die anfallende Grunderwerbsteuer zahlt die Deutsche Teilkauf.



Kann ich oder können meine Erben den teilverkauften Immobilienanteil wieder zurückkaufen?

Sie können den verkauften Anteil an Ihrer Immobilie jederzeit zurückkaufen. Der dann aktuelle Immobilienwert wird dann erneut durch einen unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Im Todesfall erhalten Ihre Erben ein Erstankaufsrecht auf den verkauften Anteil. Erst wenn sie dieses nicht ausüben, verkaufen wir partnerschaftlich und im gemeinsamen Interesse höchstpreisig an einen externen Dritten.

Was passiert mit meiner Immobilie im Todesfall?

Sofern Ihre Erben nicht vom Rückkaufsrecht Gebrauch machen, kümmern wir uns um die professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie. Dafür greifen wir auf ein erfahrenes Team von Immobilienexperten zurück, das in der Regel deutlich höhere Verkaufserlöse erzielt, als es Ihren Erben als privaten Verkäufern möglich wäre.



Sie haben noch weitere Fragen?

Auf unserer Website haben wir Ihnen einige häufig gestellte Fragen mit unseren Antworten zusammengestellt. Informieren Sie sich jetzt unter: www.deutsche-teilkauf.de/faq
Oder scannen Sie den nebenstehenden QR-Code mit Ihrer Smartphone-Kamera.



**Einfach sicher,
mehrfach zertifiziert.**

TÜV-Zertifizierung des
Informationssicherheits-
Managementsystems

[www.deutsche-teilkauf.de/
tuev](http://www.deutsche-teilkauf.de/tuev)

DEKRA-Zertifizierung im
Bereich Qualitätsmanage-
ment und Prozesse

[www.deutsche-teilkauf.de/
dekra-zertifikat](http://www.deutsche-teilkauf.de/dekra-zertifikat)



ÜBER UNS

Wofür wir stehen und uns einsetzen.

**Für viele Menschen ist ihr Eigenheim ihre Lebensleistung.
Das erkennen wir als Deutsche Teilkauf an.**

Wir wollen Immobilieneigentümern mehr finanzielle Freiheit bieten, ohne dass sie ihr geliebtes Zuhause verlassen müssen. Bei unserem Produkt geht es also um viel mehr als um die Erhöhung der Liquidität – es geht um ein echtes Plus an Lebensqualität. Wir sichern Ihr Zuhause für Sie und Ihre Familie ab: mit fairen Konditionen, einer transparenten Kommunikation und dem umfassenden Wissen erfahrener Immobilienexperten.

Dabei ist uns der persönliche Kontakt mit Ihnen besonders wichtig. Unsere Teilkaufberater sind für Sie da und finden gemeinsam mit Ihnen die für Sie perfekte Lösung. So können Sie **KLÜGER WOHNEN. BESSER LEBEN.**

Unsere Werte

ERFAHREN

Alles im Griff

Wir verfügen über eine hohe Expertise und umfangreiche Erfahrung im Immobilien- und Finanzbereich. Routiniert und sicher begleiten wir unsere Kunden durch den Prozess des Teilverkaufs.

TRANSPARENT

Eine gute Wahl

Wir legen Wert auf ein Höchstmaß an Transparenz. Unsere Kommunikation ist verständlich und nachvollziehbar, sodass unsere Kunden uns vertrauen und die richtige Entscheidung für sich treffen können.

VERLÄSSLICH

Garantiert seriöser Anbieter

Wir erbringen bestmögliche Leistungen, kommen unseren Verpflichtungen immer nach und halten Fristen, Ziele sowie Zusagen verbindlich ein, um die Erwartungen der Kunden zu erfüllen.

PERSÖNLICH

Nähe zu unseren Kunden

Unsere Kunden stehen zu jeder Zeit im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir kennen ihre Probleme, Bedürfnisse und Anforderungen. Wir akzeptieren unsere Kunden unvoreingenommen und bringen ihnen Respekt in jeder Situation entgegen.

FORTSCHRITTLICH

Einen Schritt voraus

Wir denken und gestalten die Welt der Immobilienbranche neu. Die intelligente Nutzung von Daten und zukunftssträchtigen Technologien sind unser Schlüssel zu Wachstum und Erfolg.

Seniorenlotse-Gütesiegel im Bereich seniorenfreundliche Produkte und Dienstleistungen
www.deutsche-teilkauf.de/seniorenlotse

Service-Siegel von IMMO.info unser ausgezeichnete Kundenservice
www.deutsche-teilkauf.de/immo-info

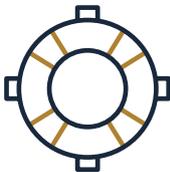
FOCUS-MONEY-Kundenzufriedenheit für sehr hohe Zuverlässigkeit beim Immobilienteilverkauf laut Kundenbefragung
www.deutsche-teilkauf.de/focus-money





Unsere Sicherheitsgarantie

- ★ **Insolvenzgeschützt**
Sie erhalten ein im Grundbuch eingetragenes Nießbrauchrecht.
- ★ **Rückkaufsrecht**
Sie können Ihre Immobilie jederzeit zurückkaufen. Auch Ihre Erben erhalten ein Erstankaufsrecht auf den verkauften Anteil.
- ★ **Keine versteckten Kosten**
Volle Kostentransparenz: Mit Ausnahme etwaiger Kosten im Rahmen der Lastenfreistellung übernehmen wir sämtliche Kosten im Ankaufsprozess – zum Beispiel die Grunderwerbsteuer, Gutachter- und Notarkosten.
- ★ **Kein Durchführungsentgelt**
Anders als Wettbewerber verzichten wir vollständig auf das Durchführungsentgelt (bis zu 5,5 Prozent des Gesamterlöses) im Rahmen eines späteren Gesamtverkaufs.
- ★ **Preisgarantie zum Gutachterwert**
Den Wert Ihrer Immobilie ermittelt ein unabhängiger und zertifizierter Gutachter. Dieser Wert bildet die Grundlage für den Teilverkauf – ganz ohne Preisverhandlung.



Noch mehr Sicherheit für Sie mit der Stiftung Deutsche Teilkauf.

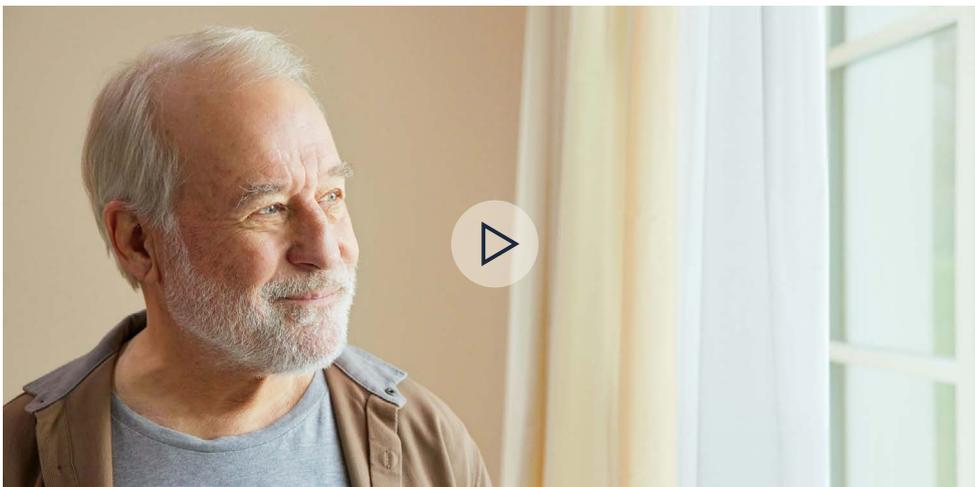
Wir wissen, dass trotz bester Planung unvorhergesehene Dinge passieren können. Darum haben wir die Stiftung Deutsche Teilkauf gegründet. Diese agiert völlig unabhängig und kann überbrückend einspringen, sollten Sie in eine Not-situation geraten und das monatliche Nutzungsentgelt nicht mehr aufbringen können.

Mehr Infos zur Stiftung – Hilfskasse Deutsche Teilkauf finden Sie unter
www.stiftung-deutsche-teilkauf.de



Gute Erfahrungen mit der Deutschen Teilkauf.

„30 Jahre haben wir das Haus abbezahlt. Unglaublich! So ein Zuhause ist ja auch kein Zeitvertreib, sondern ein Lebenswerk – eines, das ziemlich viel Geld schluckt. Dass man sich davon später nichts kaufen kann, sagt einem auch keiner. Aber verkaufen wollten wir unser Zuhause auf keinen Fall. Vor ein paar Monaten hat meine Frau dann zufällig von der Deutschen Teilkauf gehört...“



Erfahren Sie, wie die Geschichte weitergeht.

Einfach QR-Code mit Ihrer Smartphone-Kamera scannen oder www.deutsche-teilkauf.de/referenz_video besuchen.

„Diese tolle Teilkauf-Geschäftsidee hat ...

... uns voll überzeugt. Der Ablauf und die Betreuung, sowie die Beratung von H. Peschka bis hin zum Notartermin waren sehr freundlich und kompetent. Auch die Immobilienbewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen aus unserer Region war seriös und objektiv. Wir haben durch die Deutsche Teilkauf GmbH ein finanzielles Polster geschaffen und können unseren Lebensabend voll und ganz in unserem Haus genießen.“ **Dieter**

Hier geht's zu unseren
Kundenbewertungen:

[de.trustpilot.com/review/
deutsche-teilkauf.de](https://de.trustpilot.com/review/deutsche-teilkauf.de)



SCHLUSSWORT

Vielen Dank für Ihr Interesse an einem Teilverkauf.

Von Gutachten bis Nießbrauch: Wenn Sie über den Teilverkauf Ihrer Immobilie nachdenken, gibt es auf jeden Fall viele Punkte, die Sie beschäftigen und prüfen werden. Diese Broschüre bietet Ihnen einen guten Überblick – und kann Sie hoffentlich von den starken Vorteilen des Teilverkaufs mit der Deutschen Teilkauf überzeugen.

Falls Sie noch Fragen haben, melden Sie sich bitte bei uns!
Wir helfen Ihnen gerne weiter.



Wir sind für Sie da.

Telefonisch:

0221-718 291-00

Montag – Freitag

8:00–18:00 Uhr

Per E-Mail:

info@deutsche-teilkauf.de



UNSERE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Köpfe der Deutschen Teilkauf.



Sabine Nass

„Dank unserer Finanzierungsexpertise können wir unseren Kunden die fairsten Teilverkaufskonditionen am Markt anbieten. Mit unserer Transparenz, unseren klaren und schnellen Abläufen im Teilverkauf und unserem guten Draht zu Finanzinstituten sind wir führend im Teilverkaufssegment.“



Marian Kirchhoff

„Das Vermögen der meisten Senioren steckt in der eigenen Immobilie. Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst und schätzen die Lebensleistung unserer Kunden. Verbraucherfreundlichkeit und Sicherheit sind zentrale Säulen unserer Arbeit. Wir versprechen ehrliche und transparente Beratung, denn bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt.“

Haftungsausschluss

Die Inhalte und Informationen in dieser Infobroschüre wurden von der Deutsche Teilkauf GmbH mit größter Sorgfalt erstellt. Es kann dennoch keine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der einzelnen Informationen gegeben werden. Die Inhalte dieser Broschüre sind zudem nicht speziell auf die Finanzsituation und Bedürfnisse von Ihnen ausgerichtet und stellen keine individuelle Beratung dar. Die Beispielrechnungen beziehen sich auf allgemein zugängliche Informationen – der faktische Preis eines Teilverkaufs und die Wertentwicklung Ihrer Immobilie sind jedoch immer von vielen Faktoren (z. B. Lage und Zustand der Immobilie, tatsächlicher Marktentwicklung) abhängig. Daher möchten wir darauf hinweisen, dass die Beispielrechnungen kein faktisches Angebot darstellen, sondern dieses für jeden Einzelfall individuell nach Ihrer Anfrage erstellt wird.

Alle Rechte vorbehalten.

Registergericht: Köln, HRB 111685 | Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE309285614

Vertretungsberechtigt: Sabine Möller (geb. Nass), Marian Kirchhoff (jeweils einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer)



Deutsche Teilkauf

KLÜGER WOHNEN.
BESSER LEBEN.

Deutsche Teilkauf GmbH

Hohenzollernring 79 – 83 | 50672 Köln

Tel. 0221 - 718 291 - 00

Fax. 0221 - 718 291 - 99

Mail. info@deutsche-teilkauf.de

Web. www.deutsche-teilkauf.de