



Finanzielle Freiheit

dank Immobilien-Teilverkauf

vobahome
Ein Unternehmen der

 Vereinigte Volksbank
Raiffeisenbank eG



Liebe Leserin, Lieber Leser,

Sie haben sich vor Jahren den Wunsch des Eigenheims erfüllt. Haben viel Geld, Herz und vielleicht auch körperliche Arbeit in Ihre Immobilie gesteckt. Ihr ganzes Leben haben Sie in Ihr Zuhause investiert, haben es renoviert, modernisiert und es nach Ihren persönlichen Wünschen gestaltet. Die eigenen vier Wände sind etwas Besonderes. Doch in Ihrer Immobilie steckt noch viel mehr: eine wertstabile Altersvorsorge. Aber welche Möglichkeiten gibt es, diese Altersvorsorge zu nutzen, sofern die finanziellen Mittel nicht mehr für den gewünschten Lebensstandard ausreichen oder große Träume aus finanziellen Gründen noch nicht erfüllt werden konnten? Ein Verkauf? Das muss nicht sein.

Alles bleibt gleich und Sie leben dennoch wie neu!

Durch unseren Immobilien-Teilverkauf genießen Sie Ihr Leben neu und bleiben trotzdem in Ihren eigenen vier Wänden wohnen. Alles bleibt wie gewohnt: Wir sind lediglich stiller Teilhaber und Sie sind mit Ihrem Nießbrauchrecht im Grundbuch eingetragen. Sie bleiben weiterhin Haupteigentümer und haben alle Entscheidungen rund um Ihr Eigenheim in Ihrer Hand. Und das ein Leben lang! Durch das eingetragene Nießbrauchrecht können Sie die Immobilie weiterhin nutzen wie zuvor. Hierfür wird lediglich ein Nutzungsentgelt fällig (mehr dazu auf Seite 4).

Ihre Träume sind unsere Träume!

Mit dem Bau oder Erwerb Ihres Eigenheims haben Sie bereits große Entscheidungen getroffen und auch die Erfahrung gemacht, dass mit einem verlässlichen Partner, der Sie mit Sicherheit über Jahre hinweg begleitet, auch weitreichende Entscheidungen einfach zu treffen sind. Wir möchten Sie im schönsten Lebensabschnitt dabei unterstützen, Ihre großen Träume zu verwirklichen. Aus diesem Grund haben wir den bundesweiten Immobilien-Teilverkauf mit der Kraft der Genossenschaft als Lösung für Sie entwickelt.

Ihr vobahome-Team



Inhaltsübersicht

Das erwartet Sie in dieser Informationsbroschüre

Vorwort

Seite 3

Wir möchten Immobilienbesitzern ein besseres Leben ermöglichen

Was steckt hinter dem Immobilien-Teilverkauf?

Seite 6

Erfahren Sie die Details über den Teilverkauf

So funktioniert der Teilverkauf mit der Volksbank

Seite 6

Das Konstrukt in der grafischen Übersicht

Nutzen Sie die Vorteile der Bank

Seite 9

Das Besondere am Teilverkauf mit der Volksbank

Beispielberechnung Einfamilienhaus

Seite 10

Teilverkauf, Gesamtverkauf und Gesamtbilanz

Beispielberechnung Eigentumswohnung

Seite 11

Teilverkauf, Gesamtverkauf und Gesamtbilanz.
Inklusive der Übersicht zu unseren Produktfeatures.

In 5 Schritten zum Ziel

Seite 12

Erläuterung unserer Beratungsstrecke bis zum Abschluss.

Nießbrauch, stiller Teilhaber, Gutachter ...

Seite 14

Die wichtigsten Inhalte für Sie erläutert

Das sagen unsere Kunden

Seite 16

Einblick in unsere Bewertungen auf Trustpilot

FAQ - Die häufigsten Fragen

Seite 19

Wir breantworten die am häufigsten gestellten Fragen zum Teilverkauf.

Was steckt hinter dem Immobilien-Teilverkauf?

Bei einem Immobilien-Teilverkauf verkaufen Sie einen Anteil Ihrer Immobilie, dürfen aber weiterhin die gesamte Immobilie nutzen wie bisher.

Der zu verkaufende Anteil darf hierbei nicht größer als 50 % sein, sodass Sie weiterhin der Haupteigentümer der Immobilie bleiben und auch weiterhin die volle Kontrolle über Ihr Zuhause behalten.

Für den verkauften Anteil erhalten Sie die entsprechende Kaufsumme. Im Grundbuch wird zu Ihren Gunsten ein Nießbrauchrecht eingetragen, das Ihnen unter ande-

rem auch das Wohnrecht für Ihre Immobilie sichert (Mehr zum Nießbrauch in der Broschüre „Vertragsübersicht“ auf Seite 10).

Das bedeutet, obwohl Sie einen Teil Ihrer Immobilie verkauft haben, können Sie weiterhin die gesamte Immobilie besitzen und sie wie bisher auch komplett alleine nutzen. Dafür, dass der Teilkäufer zwar Teileigentümer der Immobilie ist, die Nutzungsrechte aber an Sie abgetreten hat, wird eine Gebühr in Form eines Nutzungsentgelts fällig (Beispielberechnung ab Seite 10).

So funktioniert der Teilverkauf mit der Volksbank







Nutzen Sie die Vorteile der Bank

Mit Sicherheit auch Morgen für Sie da

Bei einem Immobilienverkauf oder -Teilverkauf kommt es auf eins besonders an: Einen Partner, dem Sie voll und ganz vertrauen und der Sie über Jahrzehnte hinweg begleitet. Als 100 %iges Tochterunternehmen der Vereinigten Volksbank Raiffeisenbank eG gehören wir zum genossenschaftlichen Finanzverbund und kümmern uns seit über 150 Jahren vertrauensvoll um die Finanzen unserer Kunden.

Planungssicheres Nutzungsentgelt

Derzeit sind wir der einzige Anbieter, der nicht von externen Kapitalgebern abhängig ist. Unser Nutzungsentgelt ist automatisch für 10 Jahre festgeschrieben. Durch diese Festschreibung gewinnen Sie die größtmögliche Planungssicherheit (mehr dazu auf Seite 14).

Besondere Vorteile durch die Volksbank

Als Finanzierungsspezialist können wir Ihnen Besonderheiten wie die Splitting-Option (Sparpotenzial beim Nutzungsentgelt) oder einen Teilverkauf mit Festgeldanlage und damit verbundener Zinsgutschrift anbieten (mehr dazu auf Seite 11).

Sanierung und Modernisierung leicht gemacht

Auch uns liegt viel an einer besseren Zukunft, daher unterstützen wir Sie bei den Maßnahmen für eine energetisch effizientere Immobilie. Wir beteiligen und gemäß unseres Eigentumsanteils auch an außergewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahmen und den gesetzlich vorgeschriebenen Sanierungsmaßnahmen an der Immobilie (mehr dazu auf Seite 15 und in der beiliegenden Broschüre „Vertragsübersicht“ ab Seite 12).

Wir setzen neue Standards!

Einheitlich definierte Standards für eine höhere Transparenz und Qualitätssicherheit beim Teilverkauf. Der Anspruch, den wir an unseren Volksbank Immobilien-Teilverkauf haben, haben wir für uns und andere Teilverkauf-Unternehmen gefestigt.

www.qualitaetskodex-teilverkauf.de



Qualitätskodex der
Teilverkaufs-Anbieter

Sie alleine bestimmen die Höhe des Teilverkaufs.

Beispielrechnung für ein Einfamilienhaus



Sie möchten 20 % der Immobilie veräußern.

IHR TEILVERKAUF

| | |
|----------------------|-----------|
| Immobilienwert | 500.000 € |
| Ihre Auszahlung | 100.000 € |
| Nutzungsentgelt mtl. | ab 459 € |

BEI EINEM GESAMTVERKAUF

Wenn Sie sich eines Tages entscheiden, Ihre Immobilie komplett zu verkaufen, profitieren Sie von der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes. So könnte das Szenario aussehen, wenn Sie sich nach 10 Jahren dazu entschließen, die Immobilie zu verkaufen:

| | |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| Immobilienwert zum Zeitpunkt des Gesamtverkaufs* | 609.497 € |
| Ihr Eigentumsanteil (in diesem Beispiel 80 %) | 487.598 € |
| Durchführungsentgelt beim Gesamtverkauf (2 % inkl. ges. MwSt.) | - 12.190 € |

Ihre Auszahlung beim Gesamtverkauf 475.408 €

IHRE GESAMTBILANZ

| | |
|------------------------------------------|-----------|
| Die Auszahlung beim Teilverkauf | 100.000 € |
| Die Auszahlung beim Gesamtverkauf | 475.408 € |
| abzgl. bereits gezahltes Nutzungsentgelt | -55.000 € |

Die Gesamtbilanz nach 10 Jahren 520.408 €

Beispielrechnung für eine Eigentumswohnung

Sie möchten 25 % der Immobilie veräußern.



IHR TEILVERKAUF

| | |
|----------------------|-----------|
| Immobilienwert | 400.000 € |
| Ihre Auszahlung | 100.000 € |
| Nutzungsentgelt mtl. | ab 459 € |

BEI EINEM GESAMTVERKAUF

So könnte das Szenario aussehen, wenn Sie sich nach 10 Jahren dazu entschließen, die Immobilie zu verkaufen:

| | |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Immobilienwert zum Zeitpunkt des Gesamtverkaufs* | 487.598 € |
| Ihr Eigentumsanteil (in diesem Beispiel 75 %) | 365.698 € |
| Durchführungsentgelt beim Gesamtverkauf (2 % inkl. ges. MwSt.) | - 9.752 € |
| <hr/> | |
| Ihre Auszahlung beim Gesamtverkauf | 355.947 € |

IHRE GESAMTBILANZ

| | |
|------------------------------------------|------------------|
| Die Auszahlung beim Teilverkauf | 100.000 € |
| Die Auszahlung beim Gesamtverkauf | 355.947 € |
| abzgl. bereits gezahltes Nutzungsentgelt | -55.000 € |
| <hr/> | |
| Die Gesamtbilanz nach 10 Jahren | 400.947 € |

Sparpotenzial mit den Vorteilen der Volksbank

| | |
|--------------------------------------------------|---------|
| Mögliche Ersparnis durch Splitting-Option | 1.575 € |
|--------------------------------------------------|---------|

bei Sofortauszahlung von 50 % der Wunschsumme (50 % = 50.000 €) und Restzahlung nach 18 Monaten.

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| Mögliche Summe der Zinsgutschrift bei Teilverkauf mit Zinsgutschrift | 10.950 € |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|

bei Anlage von 50 % der Wunschsumme (50 % = 50.000 €) als Festgeld für eine Laufzeit von 10 Jahren.



Schritt für Schritt

Wir helfen Ihnen dabei Zugriff auf das Geld, das in Ihrer Immobilie steckt, zu erlangen. Es sind nur fünf Schritte vom Angebot bis zur finanziellen Freiheit. Und so läuft der Teilverkauf mit der Volksbank ab:

1 Sie erhalten ein persönliches Angebot

Beantworten Sie einige wenige Fragen zur Immobilie und zur gewünschten Auszahlung auf unserer Webseite. Sie können sich Ihre persönliche Bilanz auch mithilfe unseres Rechners vorab berechnen, um einen Überblick zu erhalten. Das Angebot kommt per Post und beinhaltet die Wertindikation Ihrer Immobilie auf Basis Ihrer Angaben und die Verfahrenshinweise für Ihre gewünschte Auszahlung. Ihr persönlicher Kundenberater beantwortet Ihnen gerne alle offenen Fragen und erläutert Ihnen die weiteren Schritte.

2 Es geht ins Detail

In einem ausführlichen Gespräch mit Ihrem Kundenbetreuer erläutern wir Ihnen alle Inhalte des Kaufvertrags und der Miteigentümergeinschaftvereinbarung. Einen ersten Eindruck zu den Vertragsbestandteilen erhalten Sie in der beiliegenden Broschüre „Vertragsübersicht“. Ihr persönlicher Ansprechpartner beantwortet Ihnen gerne alle Fragen rund um den weiteren Ablauf und den Kaufvertrag.

3 Das Gutachten Ihrer Immobilie

Wir beauftragen einen unabhängigen, zertifizierten Gutachter zur Bewertung Ihrer Immobilie. Dieser Gutachter muss nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert sein. Die Kosten hierfür werden komplett von uns übernommen. Der Gutachter wird sich Ihre Immobilie im Detail anschauen und ein Gutachten erstellen.

Auf der Basis des erstellten Gutachtens wird das finale Angebot berechnet.

4 Wenn alles passt...

... folgt der Vertragsabschluss. Wir kümmern uns für Sie um einen zeitnahen Notartermin in Ihrer Nähe und helfen Ihnen gerne bei der Vorbereitung Ihrer Unterlagen.

Dieser Termin findet in der Regel innerhalb von zwei Wochen nach Angebotsannahme statt. Sie erhalten zu diesem Zeitpunkt Ihre Ausfertigung des Kaufvertrags und können sich alle Inhalte in Ruhe anschauen. Während des Notartermins, können alle zusätzlichen Fragen zum Vertrag beantwortet werden.

5 Freie Bahn für Ihre Lebensträume

Nachdem das Notariat die Eintragung der Finanzierungsgrundschuld veranlasst und alle zum Abschluss notwendigen Unterlagen (z.B. Löschungsbewilligung etwaiger valutierender Grundschulden, Bescheid für Verzicht auf Vorkaufsrecht durch die Gemeinde etc.) vorliegen hat, wird die Kaufpreisfälligkeit erstellt und an uns gesendet.

Wir beauftragen dann umgehend die Zahlung und sie ist in wenigen Tagen auf Ihrem Konto.

Alle Schritte
sind für Sie
komplett
kostenfrei!

„Man sagt immer, die Lebenszeit sei zu kurz.
Allein der Mensch kann vieles leisten, wenn
er sie recht zu nutzen weiß.“

Johann Wolfgang von Goethe

Nießbrauch, stiller Teilhaber, Gutachter ...

Was bedeutet das für mich?

Die Volksbank wird **stiller Teilhaber** der Immobilie

Das bedeutet, die Volksbank erwirbt den vereinbarten Teil Ihrer Immobilie (bis zu 50 %) und wird zusätzlich im Grundbuch eingetragen. Doch Sie bleiben weiterhin der Haupteigentümer. Sie können in Ihrem Eigenheim weiterhin wohnen wie bisher und haben alle Entscheidungen rund um Ihre Immobilie selbst in der Hand. Sie können renovieren, modernisieren oder investieren wann, wo und wie Sie das möchten. Natürlich können Sie oder eventuell Ihre Erben den verkauften Anteil auch jederzeit zurückerwerben oder sich für einen Komplettverkauf entscheiden. Die Abwicklung des Gesamtverkaufs übernehmen wir gerne für Sie und erzielen im gemeinsamen Interesse den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie (Weiter Informationen finden Sie in der Broschüre „Vertragsübersicht“ ab Seite 14).

Nießbrauchrecht wird im Grundbuch eingetragen

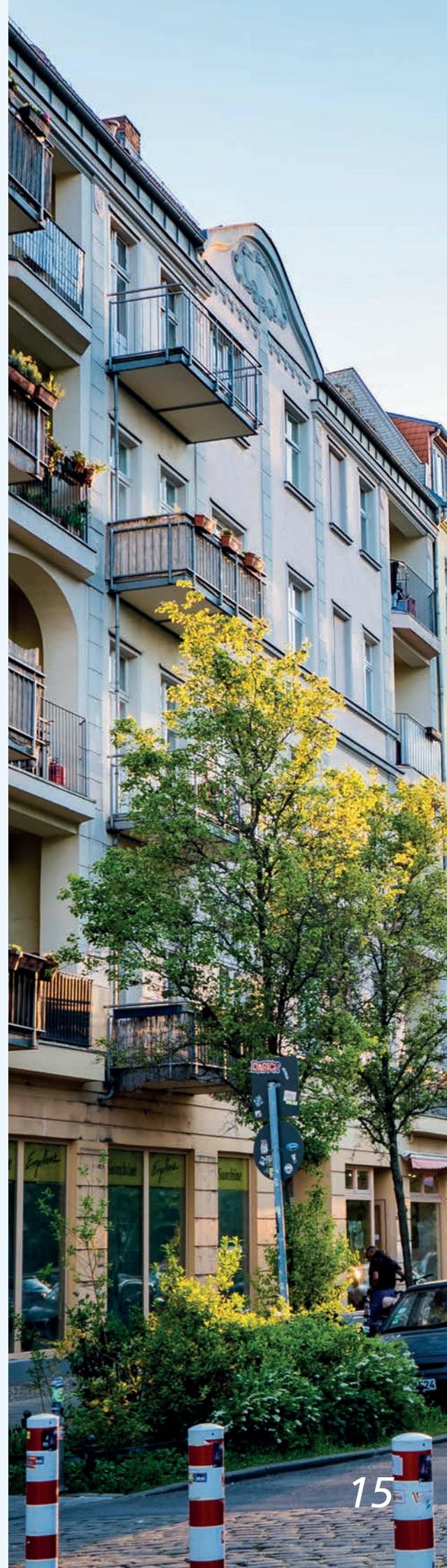
Diese Eintragung gewährleistet Ihnen, dass sich das Wohnen in Ihrem Eigenheim für Sie nicht verändert. Durch unsere Immobilienpartnerschaft genießen Sie Ihr Leben neu und bleiben wie gewohnt in Ihren vier Wänden zu Hause. Und das ein Leben lang. Die Wohngarantie gilt für Sie und Ihre/n Partner/in. Das Nießbrauchrecht ermöglicht Ihnen auch, dass Sie weiterhin mit Ihrer Immobilie uneingeschränkt Einnahmen (bsp. Mieteinnahmen) zu 100 % generieren können. Für das verbrieft Nießbrauchrecht wird lediglich ein Nutzungsentgelt fällig. Dieses Nutzungsentgelt ist auf 10 Jahre festgeschrieben und wird im Anschluss alle fünf Jahre an den Verbraucherpreisindex angepasst (Weiter Informationen finden Sie in der Broschüre „Vertragsübersicht“ auf Seite 11). Diesen Index können Sie jederzeit transparent einsehen. Durch diese Anpassungsform wirken sich ansteigende Zinsen nicht direkt auf das Entgelt aus. Ihr Vorteil bei uns: Das Nutzungsentgelt ist von Beginn an automatisch für 10 Jahre festgeschrieben und Sie haben Planungssicherheit.

Die Volksbank unterstützt mich finanziell bei **Investitionen** in die Immobilie

Sie wollen die Umwelt entlasten und Ihre Immobilie energetisch sanieren? Die Volksbank unterstützt Sie gerne bei Ihren Vorhaben. Wir beteiligen uns gemäß unserer Eigentumsanteile an den Kosten für energetische Sanierung oder Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum Erhalt der Immobilie erforderlich sind (insbesondere Arbeiten an „Dach und Fach“, Erneuerung der Heizung, Elektroleitungen, Zu- und Abwasseranlagen, gesetzlich vorgeschriebene energetische Sanierungen, etc.) (Weitere Informationen finden Sie in der Broschüre „Vertragsübersicht“ auf Seite 13). Auch bei diesen außergewöhnlichen Kosten stehen wir Ihnen von Beginn an zur Seite. Unsere Kundenberater informieren Sie gerne über alle Unterstützungsmöglichkeiten und die zugehörigen Parameter.

Ein **Gutachter** bewertet meine Immobilie

Für die Bewertung Ihrer Immobilie wird ein unabhängiger, zertifizierter (nach DIN EN ISO/IEC 17024) Gutachter von uns beauftragt. Wir koordinieren einen Termin bei Ihnen vor Ort, bei dem der Wert Ihrer Immobilie ermittelt wird. Die Kosten für dieses Wertgutachten werden komplett von uns übernommen.





Das sagen unsere Kunden

„Vollste Zufriedenheit

Als ich im Frühjahr dieses Jahres einen Teilverkauf in Betracht gezogen und ich verschiedene Angebote eingeholt habe, war ich bereits nach dem ersten Kontakt überzeugt. Mein Kundenberater war von Anfang an mit seiner freundlichen Art und fachlichen Kompetenz sehr hilfreich. Auch die weitere Abwicklung lief reibungslos, und überraschend kurzfristig konnte der Notartermin vollzogen werden. Ebenso kurzfristig erfolgte dann die Auszahlung. Nochmals vielen Dank.“

von Ingeborg N., im Dezember 2022 bewertet mit 5 Sternen

„Individueller Kundenservice

Die gesamte Kommunikation und die Beratung waren hervorragend. Da ich mit dem Internet nicht besonders erfahren bin, konnte ich mehrfach direkt mit meinem Kundenbetreuer am Telefon sprechen und die anstehenden Fragen wurden unkompliziert geklärt. Alle relevanten Unterlagen wurden dann per Post zugesandt.“

von Eva R., im Januar 2023 bewertet mit 5 Sternen

„Gute Beratung

Ich hatte mich für einen Teilverkauf meines Hauses interessiert und bin auf die Volksbank aufmerksam geworden. Von Anfang bis zum Ende wo der Vertrag zum tragen kam hat man mich telefonisch und schriftlich immer gut beraten. Es wurde auch zurückgerufen. Es war ein erfolgreicher Abschluss.“

von Heiner L., im Juni 2023 bewertet mit 4 Sternen

 Trustpilot

Gesamtbewertung 4,8 / 5





Alle Rechte vorbehalten.

Dieser Broschüre wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Dennoch bleiben Änderungen, Irrtümer und Auslassungen vorbehalten. Die in der Broschüre getroffenen Aussagen und Informationen basieren auf Daten und rechtlichen Einschätzungen zum Zeitpunkt der Erstellung der Broschüre. Durch die Überlassung der Broschüre wird weder eine vertragliche Bindung noch eine Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet.

Die Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der vobahome GmbH. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Herausgeber der Broschüre: vobahome GmbH, Frankfurter Str. 1, 64720 Michelstadt.

Ihr Ansprechpartner

vobahome GmbH
Büro Teilverkauf
Langer Anger 7-9
69115 Heidelberg

Tel.: 06221 77 39 79 0
Mail: post@volksbank-teilverkauf.de
Web: www.volksbank-teilverkauf.de



Einfach QR-Code mit
der Handykamera
scannen.

Die häufigsten Fragen zum Immobilien-Teilverkauf

Welche Kriterien müssen erfüllt sein?

Das Objekt muss folgende Kriterien erfüllen:

- Mindestimmobilienwert = 200.000 €
- Restschuld muss geringer sein als die Auszahlung
- Das Objekt muss in unserem Ankaufgebiet liegen (Das prüfen wir direkt bei Ihrer Anfrage)

Außerdem müssen folgende Bedingungen erfüllt sein: Mindestauszahlungssumme liegt bei 100.000 €

Für wen eignet sich der Immobilien-Teilverkauf?

Prinzipiell eignet sich der Teilverkauf für jeden Immobilienbesitzer. Unser Angebot richtet sich in erster Linie an Eigenheimbesitzer über 60 Jahre, die gerne eine größere finanzielle Freiheit wünschen und gleichzeitig Ihr Haus oder Ihre Wohnung behalten wollen. Wir bieten die Möglichkeit an, das Kapital, das in der Immobilie steckt, zu nutzen, um den schönsten Lebensabschnitt genießen zu können. Der Immobilien-Teilverkauf ist eine Alternative zur Leibrente, Immobilienrente, Umkehrhypothek oder zu einem normalen Kredit. Bei dieser Alternative müssen Sie sich weder verschulden noch müssen Sie das Haus verkaufen.

Wie lange dauert der Immobilien-Teilverkauf vom Angebot bis zur Auszahlung?

Klammern wir Ihre persönliche Bedenkzeit und externe Einflüsse (beispielsweise die Bearbeitungsdauer der Behörden) aus, kann ein Teilverkauf bereits innerhalb von 8 Wochen abgeschlossen sein. In der Regel dauert der Prozess von der Anfrage bis zum Gutachtertermin etwa 4 Wochen. Anschließend werden alle Unterlagen, die für den Notartermin von Ihnen benötigt werden, gesammelt. Nach der notariellen Übertragung und der Kaufpreisfälligkeit wird die Auszahlung sofort in die Wege geleitet und das Geld ist in wenigen Tagen auf Ihrem Konto.

Wer trägt die Kosten beim Teilverkauf?

Wir übernehmen alle Kosten, die während des Beratungsprozesses anfallen. Dazu gehören neben der umfangreichen Beratung auch die Kosten für das Gutachten und die Kosten für den Notartermin zur notariellen Übertragung. Das heißt die Beantragung ist für Sie absolut kostenfrei.

Fordern Sie jetzt Ihr persönliches Angebot an!

www.volksbank-teilverkauf.de

