

## **Innovativer Teilverkauf: Heimkapital flexibilisiert Immobilienvermögen und löst das Finanzierungsproblem der Altersgruppe 60+**

Heimkapital ist eine Immobilien-Plattform mit innovativen Finanzprodukten und wurde 2019 gegründet. Das Markteintrittsprodukt ist der Immobilienteilverkauf: Heimkapital ermöglicht seinen Kunden einen Teilverkauf ihrer Immobilie gegen eine Sofortauszahlung. Der Teilverkauf der eigenen Immobilie hilft, das gesellschaftliche Finanzierungsproblem der Altersgruppe 60+ zu lösen. Diese Altersgruppe erhält trotz häufig vollständig abbezahlten Immobilienbesitzes eher selten größere Finanzierungen (> 100.000 Euro) von klassischen Finanzinstituten gewährt. Heimkapital tritt an, Immobilieneigentümern die Flexibilität zu ermöglichen, finanziell unabhängig zu werden, sich nicht zu verschulden und weiter in der eigenen Immobilie wohnen zu bleiben.

Gegründet wurde Heimkapital von Dimitrij Miller, Julia Schabert und Benedikt Wenninger. Alle drei hatten im persönlichen und beruflichen Umfeld Berührungspunkte mit den Themen fehlende Flexibilität von Immobilienvermögen, bei gleichzeitig mangelnden Optionen bei der Kapitalbeschaffung für Senioren sowie drohenden hohen Kosten im Alter. Aus diesen Erfahrungen heraus gründeten Miller, Schabert und Wenninger Heimkapital – mit einem klaren Fokus: „Unser Alleinstellungsmerkmal ist die Flexibilität beim Immobilien-Teilverkauf: Der Kunde erhält ein maßgeschneidertes Paket, das seinen individuellen Bedürfnissen und seiner Lebensplanung jederzeit gerecht wird. Das wollen wir mit den Produkten von Heimkapital ermöglichen und damit auch die Art und Weise verändern, wir als Gesellschaft Immobilienbesitz betrachten“, erklärt Dimitrij Miller, Gründer und Geschäftsführer von Heimkapital.

### **Teilverkauf: Eigentümer nimmt an der Entwicklung des Immobilienmarktes teil**

Der Teilverkauf der eigenen Immobilie ist eine ideale, weil sehr flexible Lösung: Bei dieser Form wird nur ein Teil der Immobilie verkauft - genau so viel, wie aktuell benötigt wird. Ist die Immobilie beispielsweise 500.000 Euro wert und die Eigentümer brauchen etwa 100.000 Euro für eine Anschaffung, lassen sich beim Immobilien-Teilverkauf genau diese benötigten 20 Prozent des Hauswertes veräußern. „Der Teilverkauf ist die ideale Lösung: Als Eigentümer verflüssigen sie einen Teil ihres ‚Betongoldes‘ und bleiben flexibel bei der weiteren Nutzung – ein Rückkauf, Vollverkauf oder auch ein Vererben ist weiterhin möglich“, erklärt Julia Schabert, Gründerin und Geschäftsführerin von Heimkapital. Ein Vorteil – vor allem im Hinblick auf Vollverkauf beziehungsweise bekannten Leibrenten-Modelle: Bei steigenden Immobilienpreisen wie in den vergangenen Jahren partizipieren die Eigentümer bei einem späteren Vollverkauf durch höhere Verkaufspreise.

### **Kaufpreis auf Basis eines unabhängigen und zertifizierten Gutachters**

Heimkapital kauft bis zu 50 Prozent der Immobilie an, der Kaufpreis wird dabei von einem unabhängigen, zertifizierten Gutachter ermittelt. Der Veräußerer bleibt Mehrheitseigentümer der Immobilie und Heimkapital wird stiller Teilhaber. Zudem erhält der Heimkapital-Kunde ein lebenslanges Nießbrauchsrecht mit allen Rechten und Pflichten an erster Stelle in das Grundbuch eingetragen. Details zu dieser Immobilienpartnerschaft (Instandhaltung, Vermietung, Vorkaufsrecht der Erben etc.) werden in einer Miteigentümervereinbarung geregelt, die notariell beglaubigt wird. Nur für den an Heimkapital verkauften Anteil wird ein geringer monatlicher

Nutzungsbeitrag fällig. Dessen Höhe kann vom Kunden auf Lebenszeit flexibel gewählt und sogar auf Null abgesenkt werden. Am Ende der Immobilienpartnerschaft übernimmt Heimkapital die professionelle Vermarktung und den Verkauf der gesamten Immobilie, um den bestmöglichen Preis zu erzielen. „Im Vordergrund steht bei uns eine transparente und auf den Kunden individuell angepasste begleitende Beratung. Heimkapital versteht sich als langfristiger Partner an der Seite seiner Kunden – bis nach dem Todesfall. Wir kümmern uns zum Beispiel um die Koordination mit den Erben und bieten viele Optionen, wie beispielsweise ein Rückkaufrecht. Wir möchten ein verlässlicher Partner für alle Beteiligten sein– das ist unser Anspruch“, so Benedikt Wenninger, Gründer und Geschäftsführer von Heimkapital.

### **Etwa 1,7 Billionen Euro Immobilienvermögen in der Altersgruppe 60+**

Den Gesamtmarkt schätzt Heimkapital auf etwa 1,7 Billionen Euro Immobilienvermögen in der Altersgruppe 60+. Es gibt 7,6 Mio. Haushalte 60+ mit Wohneigentum, davon liegen 5,3 Mio. in attraktiven Ballungsräumen. Und die Aktivitäten dieser Altersgruppe am Immobilienmarkt steigen: 2018 gab es 243.000 Immobilientransaktionen von Senioren.

Für das erste komplette Geschäftsjahr plant Heimkapital den Ankauf von etwa 60 Immobilien. Diese Zahl soll auf rund 1.000 Immobilien (Häuser und Eigentumswohnungen) pro Jahr innerhalb der kommenden fünf Jahre wachsen.

Heimkapital kauft diese Immobilien selbst an, die Finanzierung wird unter anderem über Volks- und Raiffeisenbanken und Sparkassen als Partner realisiert. Erlöse generiert Heimkapital durch das Serviceentgelt in Höhe von 4,5 Prozent, das für den Veräußerer nur beim realisierten Teilverkauf anfällt. Das Entgelt wird für den Service während der gesamten Immobilienpartnerschaft, die oft mehrere Jahrzehnte andauert, fällig. Die Heimkapital-Mitarbeiter kümmern beispielsweise sich um den Ankauf, alle Belange während der Immobilienpartnerschaft und um den bestmöglichen Verkauf zum Ende der Partnerschaft. Ein weiterer Erlösbaustein ist der Nutzungsbeitrag, der die Kompensation für das lebenslange Nießbrauchsrecht bildet und individuell festgelegt werden kann.

Investoren von Heimkapital, das im Frühjahr 2020 seine erste Finanzierungsrunde abgeschlossen hat, sind ein ausgewähltes Netzwerk von fachkundigen Business Angels aus der Immobilien- und Finanzbranche, darunter beispielsweise Helmuth Newin (Gründer und CEO von Euroassekuranz) und Thomas Reith (Immobilien-Projektentwickler).

[www.heimkapital.de](http://www.heimkapital.de)

### **Kontakt:**

**Thomas Doriath** | Media Relations | Tel: 0176 24244283 | Mail: [presse@heimkapital.de](mailto:presse@heimkapital.de)  
**Frederic Fuessmann** | Project Manager Marketing | Tel: 089-44443283-5 | Mail: [frederic.fuessmann@heimkapital.de](mailto:frederic.fuessmann@heimkapital.de)