

Mit 66 Jahren ...

Immer mehr Eigentümer trennen sich von ihrem Familienheim mit Garten und orientieren sich neu ...

Sie bauen oder kaufen sich ihren Alterssitz ganz nach Wunsch: seniorengerecht, kleiner und zentral.

Die Geschichte wiederholt sich: das Haus am Südhang selbst geplant, in einer guten Gegend mit Blick über das malerische Moos, 200 Quadratmeter auf drei Etagen, inklusive Einliegerwohnung – für die Tochter, wenn sie mal groß ist. Das war 1993. Und heute, 25 Jahre später, geht der Plan nicht auf: die Tochter – oder der Sohn – will das Haus nicht und die Hanglage zeigt ihre Tücken: vierzehn Stufen führen zum Wohnbereich, weitere vierzehn Stufen zum Schlafzimmer. 1993 stürzte das nicht. Aber heute, mit 70 Jahren, sieht das anders aus. Heute brauchen Sie weniger Räume, keine Treppen, keine Gartenarbeit: nach zwei Bandscheibenvorfällen ist der Garten nicht mehr Freude, sondern Last.

Und so tun viele unserer Kunden das, was immer mehr Menschen zwischen 55 und 75 tun: sie denken um, planen neu, gestalten ihren Lebensabschnitt ohne Kinder. Sie berechnen einen Umbau oder tauschen ihr großes Eigenheim gegen ein kleineres, dafür altersgerechtes Zuhause.

Der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen ist groß

Etwa 16 Millionen Menschen in Deutschland, rund 20 Prozent der Bevölkerung, sind bereits 65 Jahre und älter – Tendenz steigend. Laut Kommissionsbericht „Wohnen im Alter“ des Bundesbauministeriums geht jeder Zweite im Alter nicht etwa ins Heim, sondern wohnt weiter zuhause. Doch die wenigsten Immobilien sind dafür ausgelegt: Gerade mal 5 % aller Seniorenwohnungen sind altersgerecht ausgebaut.

Leicht ist die Entscheidung nicht, sein vertrautes Zuhause mit vielen Erinnerungen aufzugeben. Bleiben, umbauen oder Neubau? Am Anfang steht eine ehrliche Bilanz – der eigenen Gesundheit und Bedürfnisse.

Seien Sie ehrlich zu sich selbst

Wenn ich meine Treppen nicht mehr steigen, nicht mehr rasenmähen kann, wenn ich nicht mehr schneeschaufeln will, dann muss ich etwas ändern – und zwar solange ich noch fit bin! Dabei beobachten wir leider immer wieder: viele leben so dahin, bis es nicht mehr geht oder einer der Partner stirbt. Unsere Empfehlung: planen Sie aktiv den letzten Lebensabschnitt, mit einer Immobilie, die zu Ihnen passt.

Verschiedene Varianten sind möglich

Da ist zum Beispiel der Immobilienverkauf auf Rentenbasis. Das Motiv ist klar: dauerhaft die Rente aufbessern, die vielleicht niedriger ausgefallen ist, als man sich das auch 1993 noch ausgedacht hatte. Der Grundgedanke: nicht ein fester Einmalkaufpreis, sondern eine monatliche Rente. Grundsätzlich haben Sie hierzu zwei Optionen: Erstens die Vereinbarung einer Zeitrente für einen definierten Zeitraum oder zweitens die Leibrente für die gesamte Lebensdauer des Verkäufers.

Die Zeitrente ähnelt dabei dem Ratenkauf. Der Käufer zahlt für einen festen Zeitraum einen bestimmten monatlichen Betrag an den Verkäufer. Der Kaufpreis wird somit in viele Einzelbeträge aufgeteilt. Die Leibrente ist gewissermaßen der „echte“ Immobilienkauf auf Rentenbasis. Für den Käufer ein mögliches Risikogeschäft, verspricht er doch dem Verkäufer lebenslange Zahlungen, weiß aber nicht, wie lange dieser leben wird. Wird der Verkäufer sehr alt, wird die Immobilie sehr teuer.

Der Eigentumsübergang findet mit der Grundbucheintragung des Käufers nach Vertragsabschluss statt. In der Regel muss sich der Verkäufer nicht mehr um Instandhaltung und Modernisierung kümmern – wir empfehlen aber, sehr genau vertraglich festzulegen, wer für was aufkommen muss.

In aller Diskretion

Gerne geben wir Ihnen im persönlichen Gespräch weitere Hinweise zur Absicherung der Rente sowie auch zur Berechnung der Leibrente. Ein Steuerberater übernimmt die Beratung zur Besteuerung von Kapital- und Ertragsanteil.

Oft erkennen wir so im Dialog miteinander Möglichkeiten, an die der Verkäufer bisher noch gar nicht gedacht hat. Wir schulen unsere Mitarbeiter dabei ganz gezielt, weiter zu denken und die zu lösenden Fragestellungen nicht isoliert zu betrachten.

Kommen Sie mit uns ins Gespräch.

Mit 66 Jahren ...

oder gerne auch schon früher ...



ZIETZ
IMMOBILIEN



Von Britta Kirstein-Zietz,
ZIETZ Immobilien in Murnau