

LEBEN, LACHEN, WOHNEN

PRAKTISCHE TIPPS

für ein glückliches und altersgerechtes Zuhause



CENTURY 21
Deutschland

Inhaltsverzeichnis





1. Einleitung	5
1.1 Begrüßung und Zweck des Ratgebers	5
1.2 Überblick über die Herausforderungen und Möglichkeiten des Wohnens im Alter	6
2 Leben im Eigenheim im Alter	8
2.1 Vorteile und Herausforderungen	10
2.2 Notwendigkeit von Anpassungen und Umbau	12
3 Barrierefreier Umbau des Eigenheims	14
3.1 Überblick über barrierefreies Wohnen	16
3.2 Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten für Umbauten	18
3.3 Fallbeispiele und alternative Lösungen	20
4 Finanzielle Herausforderungen im Alter	23
4.1 Immobilienrefinanzierung: Möglichkeiten und Schwierigkeiten	24
4.2 Alternativen zur Refinanzierung	26
5 Optionen für den vorzeitigen Verkauf der Immobilie	28
5.1 Leibrente: Kritische Bewertung	30
5.2 Teilverkauf: Vor- und Nachteile	32
5.3 Sale-and-Lease-back: Vorteile und Praktikabilität	34
6 Über uns	38

LEBEN,

L

WOHNEN

E I N L E I T U N G

ACHEN,

1.1 BEGRÜßUNG UND ZWECK DES RATGEBERS

5

HERZLICH WILLKOMMEN, DIESER RATGEBER RICHTET SICH AN ALLE MENSCHEN, DIE SICH MIT DEM THEMA DES WOHNENS IM ALTER AUSEINANDERSETZEN, INSBESONDERE AN JENE, DIE IN IHREM EIGENHEIM BLEIBEN UND DIESES VIELLEICHT AN VERÄNDERTE LEBENSUMSTÄNDE ANPASSEN MÖCHTEN.

Die Entscheidung, im Eigenheim zu bleiben, kann aus einer Vielzahl von Gründen getroffen werden, sei es aus emotionaler Bindung, aus dem Wunsch nach Unabhängigkeit oder einfach aus Bequemlichkeit. Wie auch immer Ihre Gründe aussehen, es gibt eine Vielzahl von Herausforderungen, die es zu überwinden gilt. Zu diesen gehören sowohl physische als auch finanzielle Barrieren.

Zunächst wird der Ratgeber die Vor- und Nachteile des Wohnens im Eigenheim im Alter erörtern. Im Anschluss daran werden wir einen tieferen Einblick in das Konzept des barrierefreien Umbaus und dessen finanziellen Implikationen geben. Es ist eine Tatsache, dass ein solcher Umbau teuer sein kann, aber es gibt auch Möglichkeiten, wie Sie diesen finanzieren können.

Daneben beleuchtet dieser Ratgeber die verschiedenen Optionen, die Sie in Bezug auf den vorzeitigen Verkauf Ihrer Immobilie haben. Dabei werden insbesondere die Konzepte der Leibrente und des Teilver-

kaufs kritisch betrachtet, während die Methode des Verkaufs mit anschließender Miete und Kündigungsausschluss (Sale-and-Lease-back) als eine vorteilhafte Option präsentiert wird.

Schließlich möchten wir darauf hinweisen, dass dieser Ratgeber keinesfalls eine rechtliche Beratung darstellt. Er soll vielmehr ein verständliches, umfassendes und praktisches Handbuch für alle sein, die mehr über das Wohnen im Alter in Deutschland erfahren möchten. Der Ratgeber erläutert die geltenden Gesetze und Vorschriften, jedoch ersetzt dies nicht die individuelle Beratung durch einen Rechtsexperten.

Wir hoffen, dass Sie durch das Lesen dieses Ratgebers nützliche Einblicke und wertvolle Informationen erhalten, um Ihre Entscheidungen besser treffen zu können. Es ist unser Wunsch, dass Sie sich in Ihrem Zuhause sicher und wohl fühlen, und dass dieses Ihnen auch im Alter ein Ort der Freude und Geborgenheit bleibt.

1.2 ÜBERBLICK ÜBER DIE HERAUSFORDERUNGEN UND MÖGLICHKEITEN DES WOHNENS IM ALTER

DIE FRAGE, WO UND WIE WIR IM ALTER WOHNEN, IST EINE DER ZENTRALSTEN FRAGEN, WENN WIR UNS MIT DER PLANUNG UNSERER SPÄTEREN LEBENSJAHRE BESCHÄFTIGEN. DAS EIGENE ZUHAUSE IST OFT EIN ORT VOLLER ERINNERUNGEN UND EMOTIONEN UND BIETET GLEICHZEITIG EIN HOHES MASS AN SELBSTBESTIMMTHEIT UND UNABHÄNGIGKEIT. ES KANN JEDOCH AUCH ZAHLREICHE HERAUSFORDERUNGEN MIT SICH BRINGEN, DIE SORGFÄLTIG ÜBERLEGT UND ANGEANGEN WERDEN MÜSSEN.

Eine der größten Herausforderungen beim Wohnen im Alter besteht darin, das Wohnumfeld an die körperlichen Veränderungen anzupassen, die mit dem Alter einhergehen. Hierbei kann es sich um alles handeln, von kleineren Anpassungen, wie das Entfernen von Teppichen zur Vermeidung von Stürzen, bis hin zu größeren baulichen Veränderungen, wie dem Einbau eines Treppenlifts oder dem Umbau des Badezimmers zu einem barrierefreien Raum.

Der Umbau eines Eigenheims zu einem barrierefreien Raum kann komplex und teuer sein. Die Kosten können je nach Umfang der Änderungen erheblich variieren und stellen eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Glücklicherweise gibt es in Deutschland verschiedene Förderprogramme und Finanzierungsmöglichkeiten, die helfen können, die Kosten zu decken. Diese werden in den späteren Kapiteln genauer erörtert.

Neben den physischen Herausforderungen gibt es auch finanzielle Herausforderungen beim Wohnen im Alter. Viele ältere Menschen sind besorgt über ihre



finanzielle Sicherheit und fragen sich, ob sie sich den Lebensunterhalt und eventuelle Pflegekosten in ihren eigenen vier Wänden leisten können.

In diesem Zusammenhang werden im Ratgeber auch die Möglichkeiten eines vorzeitigen Verkaufs der Immobilie erörtert. Es gibt verschiedene Modelle, wie den Verkauf mit anschließender Miete und Kündigungsausschluss (Sale-and-Lease-back), den Teilverkauf oder die Leibrente. Bei allen diesen Optionen handelt es sich um komplexe finanzielle Arrangements, die sorgfältig geprüft und verstanden werden müssen. Es ist wichtig zu betonen, dass nicht alle dieser Optionen für jeden passend sind und einige erhebliche Nachteile haben können.

Trotz der Herausforderungen gibt es auch viele positive Aspekte beim Wohnen im Eigenheim im Alter. Es ermöglicht den Erhalt der Unabhängigkeit und die Beibehaltung der gewohnten Umgebung. Es kann auch dazu beitragen, das Gefühl der Sicherheit und Stabilität zu fördern, da man in einer vertrauten Umgebung bleibt. Darüber hinaus können Freunde, Nachbarn und lokale Gemeinschaften eine wertvolle Unterstützung bieten.

Die Wahl, ob man im Eigenheim bleiben oder umziehen sollte, ist eine sehr persönliche Entscheidung, die auf individuellen Umständen, Wünschen und Bedürfnissen basiert. Unabhängig von der Entscheidung ist es wichtig, informiert zu sein und sich der verschiedenen Herausforderungen und Möglichkeiten bewusst zu sein, um die beste Entscheidung für sich selbst treffen zu können.

Dieser Ratgeber zielt darauf ab, diese Herausforderungen und Möglichkeiten ausführlich zu beleuchten und praxisnahe Lösungen und Ratschläge anzubieten. Im Folgenden werden wir uns detaillierter mit den spezifischen Themen auseinandersetzen und Ihnen dabei helfen, Ihre individuellen Lösungen zu finden. Es ist unser Ziel, Ihnen die nötigen Informationen und das Wissen zu vermitteln, um Sie auf Ihrem Weg zu unterstützen. Denn eines ist sicher: Das Alter kann eine wunderbare Lebensphase sein, und ein gut vorbereitetes, angenehmes Zuhause kann dazu einen wesentlichen Beitrag leisten.



KAPITEL 2:

Leben im im Alter

| 8



m Eigenheim

IM ZWEITEN KAPITEL WIDMEN WIR UNS INTENSIVER DEM THEMA "LEBEN IM EIGENHEIM IM ALTER". HIERBEI WERDEN WIR SOWOHL DIE VORTEILE ALS AUCH DIE HERAUSFORDERUNGEN BELEUCHTEN, DIE MIT DIESER ENTSCHEIDUNG EINHERGEHEN.

9

Das Eigenheim bietet oft nicht nur physischen Komfort und Sicherheit, sondern auch emotionale Zufriedenheit. Die Entscheidung, auch im Alter in den eigenen vier Wänden zu bleiben, ist daher für viele Menschen eine Selbstverständlichkeit. Es ist der Ort, an dem man sich sicher fühlt, an dem man geliebte Menschen und Nachbarn um sich hat und an dem man oft viele Jahre, wenn nicht Jahrzehnte, verbracht hat.

Gleichzeitig kann das Leben im Eigenheim im Alter Herausforderungen mit sich bringen, die es zu bewältigen gilt. Diese Herausforderungen können physischer, emotionaler oder finanzieller Natur sein. So müssen beispielsweise oft bauliche Anpassungen vorgenommen werden, um das Zuhause altersgerecht und barrierefrei zu gestalten. Diese Anpassungen können teuer sein und eine finanzielle Belastung darstellen.

In den folgenden Abschnitten dieses Kapitels werden wir uns näher mit diesen Themen befassen und dabei sowohl die positiven Aspekte als auch die Herausforderungen des Wohnens im Eigenheim im Alter beleuchten. Es ist unser Ziel, Sie dabei zu unterstützen, eine fundierte Entscheidung zu treffen, die Ihren individuellen Bedürfnissen und Lebensumständen entspricht.



2.1 VORTEILE UND HERAUSFORDERUNGEN

DIE ENTSCHEIDUNG, IM ALTER IM EIGENHEIM ZU BLEIBEN, KANN SOWOHL ERHEBLICHE VORTEILE ALS AUCH HERAUSFORDERUNGEN MIT SICH BRINGEN. IN DIESEM ABSCHNITT WERDEN WIR DIESE ASPEKTE GENAUER BELEUCHTEN, UM IHNEN EINEN UMFASSENDEN ÜBERBLICK ÜBER DIE VERSCHIEDENEN ASPEKTE ZU GEBEN.

10

Vorteile des Lebens im Eigenheim im Alter

VERTRAUTHEIT UND EMOTIONALE VERBUNDENHEIT:

Das eigene Zuhause ist ein Ort voller Erinnerungen und Gefühle. Es ist der Ort, den man am besten kennt, und an dem man sich in der Regel am wohlsten fühlt. Diese emotionale Verbundenheit kann gerade im Alter ein wichtiger Faktor für das Wohlbefinden sein.

SELBSTBESTIMMUNG UND UNABHÄNGIGKEIT:

Das Leben im eigenen Heim bietet eine hohe Autonomie. Man kann selbst entscheiden, wie man den Tag gestaltet, wann man aufsteht, was man isst und welche Aktivitäten man unternimmt.

SOZIALE KONTAKTE:

Im Eigenheim zu bleiben, kann dazu beitragen, die gewohnten sozialen Kontakte zu Nachbarn, Freunden und Familie aufrechtzuerhalten. Das kann das Gefühl der Zugehörigkeit und des sozialen Anschlusses fördern.

HAUSTIERE:

Haustiere können im Alter eine wichtige emotionale Unterstützung und Gesellschaft leisten. In vielen Wohnanlagen für Senioren sind Haustiere jedoch nicht erlaubt.



Herausforderungen des Lebens im Eigenheim im Alter

Trotz der oben genannten Vorteile gibt es auch eine Reihe von Herausforderungen, die das Wohnen im Eigenheim im Alter mit sich bringen kann.

KÖRPERLICHE EINSCHRÄNKUNGEN:

Mit dem Alter können körperliche Einschränkungen auftreten, die das Wohnen im Eigenheim erschweren. Treppen können zu Hindernissen werden, hohe Regale sind schwer erreichbar, und das Badezimmer kann zur Gefahrenzone werden.

PFLEGEBEDARF:

Wenn der Bedarf an körperlicher Pflege steigt, kann es schwierig sein, diese im eigenen Heim zu organisieren und zu finanzieren. Die ambulante Pflege ist oft teuer, und die Inanspruchnahme von Pflegeleistungen erfordert eine gute Planung und Organisation.

FINANZIELLE BELASTUNGEN:

Obwohl das Eigenheim oft abbezahlt ist, können laufende Kosten wie Instandhaltung, Heizung, Versicherungen und Steuern eine finanzielle Herausforderung darstellen. Zudem können auch Kosten für notwendige Umbauten oder Anpassungen anfallen.

VEREINSAMUNG:

Obwohl das Eigenheim den Erhalt von sozialen Kontakten fördern kann, besteht auch die Gefahr der Vereinsamung, insbesondere wenn Freunde und Familie weit entfernt leben oder wenn die Mobilität eingeschränkt ist.

Im Resümee zeigt sich, dass das Wohnen im Eigenheim im Alter sowohl Vorteile als auch Herausforderungen mit sich bringt. Es ist eine persönliche Entscheidung, die auf den individuellen Bedürfnissen, Wünschen und Lebensumständen basieren sollte. Im Folgenden werden wir auf einige dieser Herausforderungen detaillierter eingehen und Lösungsansätze aufzeigen, um Ihnen dabei zu helfen, informierte Entscheidungen zu treffen und die bestmögliche Lebensqualität zu erreichen.



2.2 NOTWENDIGKEIT VON ANPASSUNGEN UND UMBAU

WENN WIR ÄLTER WERDEN, ÄNDERN SICH UNSERE KÖRPERLICHEN FÄHIGKEITEN UND BEDÜRFNISSE. DAS EIGENHEIM, DAS IN JUNGEN JAHREN IDEAL WAR, IST MÖGLICHERWEISE NICHT MEHR SO PRAKTISCH ODER SICHER, WENN WIR ÄLTER WERDEN. UM WEITERHIN KOMFORTABEL UND SICHER IM EIGENEN ZUHAUSE LEBEN ZU KÖNNEN, MÜSSEN OFT ANPASSUNGEN UND UMBAUTEN VORGENOMMEN WERDEN.

12

Notwendige Anpassungen

Es gibt viele verschiedene Arten von Anpassungen, die erforderlich sein können, um ein Zuhause für ältere Menschen geeignet zu machen. Einige der gängigsten Anpassungen sind:



BARRIEREFREIE ZUGÄNGE:

Die Eingänge zum Haus sollten leicht zugänglich sein, ohne Stufen oder mit Rampen. Die Türen sollten breit genug sein, um einen Rollator oder Rollstuhl durchzulassen.

SICHERHEIT IM BAD:

Das Badezimmer ist oft der gefährlichste Raum im Haus für ältere Menschen. Haltegriffe, ein rutschfester Boden und ein barrierefreier Zugang zur Dusche sind oft notwendig. Ein erhöhtes WC kann ebenfalls hilfreich sein.

ANPASSUNGEN IN DER KÜCHE:

In der Küche kann es notwendig sein, Arbeitsplatten und Schränke in einer niedrigeren Höhe zu installieren und Geräte so zu positionieren, dass sie leicht erreichbar sind.

SCHLAFZIMMER IM ERDGESCHOSS:

Falls vorhanden, ist es oft praktisch, das Schlafzimmer ins Erdgeschoss zu verlegen, um das Treppensteigen zu vermeiden.



Umbaukosten

Die Kosten für den Umbau eines Eigenheims zur Barrierefreiheit können erheblich sein. Sie variieren stark je nach Größe und Zustand des Hauses sowie dem Umfang der notwendigen Anpassungen. Es kann eine Herausforderung sein, die Mittel für diese Umbauten zu finden, insbesondere wenn man bedenkt, dass viele ältere Menschen mit begrenztem Einkommen leben.

In Deutschland gibt es verschiedene Förderprogramme und Darlehen, die helfen können, die Kosten zu

decken. Die KfW-Bank bietet beispielsweise das Programm "Altersgerecht Umbauen", das Zuschüsse und günstige Darlehen für den barrierefreien Umbau von Eigenheimen bereitstellt.

Es gibt auch lokale Programme und Zuschüsse, die von den Bundesländern oder Kommunen angeboten werden. Es ist ratsam, sich bei der örtlichen Baubehörde oder dem Sozialamt über die verfügbaren Möglichkeiten zu informieren.

13

Fazit

Obwohl die Notwendigkeit von Anpassungen und der Umbau des Eigenheims eine Herausforderung darstellen können, sind sie oft unerlässlich, um die Sicherheit und den Komfort im Alter zu gewährleisten. Es ist wichtig, sich frühzeitig mit diesem Thema zu befassen und einen Plan zu erstellen, um diese Änderungen schrittweise und auf finanziell tragbare Weise durchzuführen.

Zudem sollten Sie sich über die verfügbaren Unterstützungsmöglichkeiten und Förderprogramme informieren und gegebenenfalls professionelle Hilfe in Anspruch nehmen, um den Umbau zu planen und durchzuführen. Es kann hilfreich sein, einen Architekten oder eine Beratungsstelle für barrierefreies Wohnen zu konsultieren, um sicherzustellen, dass die vorgenommenen Änderungen effektiv und sicher sind.

Vor allem aber ist es wichtig, dass Sie sich in Ihrem Zuhause wohlfühlen und sicher fühlen. Durch gezielte Anpassungen und Umbauten kann das Eigenheim ein Ort bleiben, an dem Sie auch im Alter ein unabhängiges und erfülltes Leben führen können.



KAPITEL 3:

Barrierefrei des Eigenh

14

IM DRITTEN KAPITEL DIESES RATGEBERS WIDMEN WIR UNS DEM SPEZIFISCHEN THEMA DES BARRIEREFREIEN UMBAUS DES EIGENHEIMS.

DIE BARRIEREFREIHEIT IST EIN ZENTRALER ASPEKT, UM AUCH IM ALTER IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN LEBEN ZU KÖNNEN. SIE BIETET ÄLTEREN MENSCHEN DIE MÖGLICHKEIT, IHRE UNABHÄNGIGKEIT ZU BEWAHREN UND WEITERHIN EIN SICHERES UND KOMFORTABLES LEBEN ZU FÜHREN.

Obwohl der Umbau des Eigenheims zu einem barrierefreien Zuhause eine Herausforderung sein kann, insbesondere in finanzieller Hinsicht, ist er oft eine notwendige Investition, um die Lebensqualität im Alter zu erhalten. In diesem Kapitel werden wir verschiedene Aspekte des barrierefreien Umbaus betrachten, einschließlich der Planung des Umbaus, der Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten und der Berücksichtigung spezifischer Bedürfnisse und Anforderungen.

Unser Ziel ist es, Ihnen einen umfassenden Überblick über dieses Thema zu geben und Ihnen praktische Tipps und Ratschläge zu geben, wie Sie Ihr Zuhause sicher und komfortabel gestalten können, um Ihren goldenen Jahren mit Vertrauen und Gelassenheit entgegenzusehen.

Leichter Umbau zum Barrierefreien

15

BARRIEREFREI

21

3.1 ÜBERBLICK ÜBER BARRIEREFREIES WOHNEN

BARRIEREFREIES WOHNEN IST EIN ZENTRALER ASPEKT, UM MENSCHEN MIT MOBILITÄTSEINSCHRÄNKUNGEN, INSBESONDERE ÄLTEREN MENSCHEN, DIE MÖGLICHKEIT ZU GEBEN, UNABHÄNGIG UND SICHER IN IHREN EIGENEN VIER WÄNDEN ZU LEBEN. DOCH WAS GENAU VERSTEHT MAN UNTER BARRIEREFREIEM WOHNEN, UND WAS SIND DIE SCHLÜSSELKOMPONENTEN, DIE IN BETRACHT GEZOGEN WERDEN SOLLTEN?

16

Definition von barrierefreiem Wohnen

Barrierefreies Wohnen bezieht sich auf das Konzept der Gestaltung von Wohnräumen und Gebäuden auf eine Art und Weise, die sie für alle Menschen zugänglich und nutzbar macht, unabhängig von ihren körperlichen Fähigkeiten. Es geht darum, Hindernisse zu entfernen oder zu minimieren und die Benutzerfreundlichkeit zu maximieren.



Schlüsselkomponenten des barrierefreien Wohnens

Es gibt mehrere Schlüsselkomponenten, die berücksichtigt werden sollten, um ein Zuhause barrierefrei zu gestalten. Hier sind einige der wichtigsten:

ZUGÄNGLICHKEIT:

Dies bezieht sich auf die leichte Zugänglichkeit aller Teile des Hauses. Das kann die Entfernung von Stufen, die Installation von Rampen oder Aufzügen oder die Verbreiterung von Türen beinhalten.

SICHERHEIT IM BADEZIMMER:

Wie bereits in Kapitel 2 erwähnt, kann das Badezimmer zu einer Gefahrenzone für ältere Menschen werden. Die Installation von Haltegriffen, rutschfesten Bodenbelägen und barrierefreien Duschen kann dazu beitragen, diese Risiken zu minimieren.

EINFACHE NUTZUNG VON KÜCHENGERÄTEN UND -EINRICHTUNGEN:

Arbeitsplatten und Schränke sollten in einer Höhe positioniert sein, die das Bücken und Strecken minimiert. Geräte wie Herd und Kühlschrank sollten leicht zugänglich und einfach zu bedienen sein.

ADÄQUATE BELEUCHTUNG:

Gute Beleuchtung ist entscheidend, um Stolpergefahren zu minimieren und die Sehkraft zu unterstützen. Denken Sie an gut platzierte Lichtschalter und ausreichend helle Lichtquellen.

REDUZIERUNG VON STOLPERFALLEN:

Lose Teppiche, unebene Fußböden oder Gegenstände, die den Weg versperren, können leicht zu Stolperfallen werden. Es ist wichtig, diese zu entfernen oder sicher zu befestigen.



Barrierefreies Wohnen und Lebensqualität

Die Schaffung eines barrierefreien Zuhauses kann erheblich zur Verbesserung der Lebensqualität im Alter beitragen. Es ermöglicht älteren Menschen, ihre Unabhängigkeit zu bewahren, reduziert das Risiko von Unfällen und Stürzen und ermöglicht es ihnen, ihren Alltag mit weniger Anstrengung und mehr Komfort zu gestalten.

Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass barrierefreies Wohnen kein Einheitskonzept ist. Jeder Mensch hat individuelle Bedürfnisse und Fähigkeiten, und die Anpassungen, die in einem Zuhause vorgenommen werden müssen, können von Person zu Person unterschiedlich sein. Ein ausführlicher Dialog und möglicherweise die Konsultation von Fachleuten können dabei helfen, die besten Lösungen für jeden zu finden.

Barrierefreies Wohnen ist eine Investition in die Zukunft. Obwohl die Anpassungen und Umbauten Kosten verursachen, können sie langfristig dazu beitragen, die Lebensqualität zu erhalten und die Notwendigkeit teurer Pflegeeinrichtungen zu vermeiden. Im nächsten Abschnitt werden wir detaillierter auf die Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten für den barrierefreien Umbau eingehen.

3.2 KOSTEN UND FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR UMBAUTEN

EIN BARRIEREFREIER UMBAU DES EIGENHEIMS KANN EINE KOSTSPIELIGE ANGELEGENHEIT SEIN. DIE SPEZIFISCHEN KOSTEN VARIIEREN JE NACH AUSMAß DER NOTWENDIGEN ANPASSUNGEN, DER GRÖßE UND DEM ZUSTAND DES HAUSES SOWIE DER LOKALEN ARBEITS- UND MATERIALKOSTEN. GRUNDSÄTZLICHE ANPASSUNGEN WIE DAS ENTFERNEN VON STUFEN, DAS EINRICHTEN EINES BARRIEREFREIEN BADEZIMMERS ODER DIE INSTALLATION EINES TREPPENLIFTS KÖNNEN SCHNELL MEHRERE TAUSEND EURO KOSTEN.

Trotz dieser hohen Kosten sollte der Umbau nicht aufgeschoben werden, da er zu einer erheblichen Verbesserung der Lebensqualität beitragen und das Risiko von Unfällen und Verletzungen verringern kann. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um die Finanzierung eines solchen Umbaus zu unterstützen:

FÖRDERMITTEL UND ZUSCHÜSSE

In Deutschland gibt es verschiedene Fördermittel und Zuschüsse, die den Umbau zu einem barrierefreien Zuhause unterstützen. Die KfW-Bankengruppe bietet beispielsweise das Förderprogramm "Altersgerecht Umbauen" an. Dieses Programm bietet zinsgünstige Darlehen und Investitionszuschüsse für Umbaumaßnahmen, die die Barrierefreiheit in Wohngebäuden verbessern.

Darüber hinaus gibt es auch auf Landes- und kommunaler Ebene Förderprogramme, die den Umbau unterstützen können. Es ist empfehlenswert, sich bei der örtlichen Baubehörde oder dem Sozialamt über die verfügbaren Programme zu informieren.

EIGENKAPITAL UND DARLEHEN

Falls Sie über ausreichend Eigenkapital verfügen, kann dies natürlich zur Finanzierung des Umbaus genutzt werden. Wenn das Eigenkapital jedoch nicht ausreicht, kann ein Darlehen eine Option sein. Viele Banken bieten spezielle Darlehen für Renovierungen und Umbauten an.

Es ist jedoch wichtig, die Bedingungen und Zinssätze dieser Darlehen sorgfältig zu prüfen und zu vergleichen. Ein Finanzberater kann dabei helfen, die beste Option für Ihre individuelle Situation zu finden.

VERSICHERUNGEN

In einigen Fällen kann die Pflegeversicherung die Kosten für notwendige Umbauten teilweise oder vollständig übernehmen. Voraussetzung dafür ist in der Regel, dass der Umbau dazu beiträgt, die Pflegebedürftigkeit zu reduzieren oder zu vermeiden. Es ist ratsam, sich frühzeitig mit der Pflegekasse in Verbindung zu setzen und die Möglichkeiten zu klären.



Fazit

OBWOHL DIE KOSTEN FÜR EINEN BARRIEREFREIEN UMBAU ERHEBLICH SEIN KÖNNEN, GIBT ES VERSCHIEDENE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN UND FÖRDERPROGRAMME, DIE DABEI HELFEN KÖNNEN, DIESE KOSTEN ZU BEWÄLTIGEN. DURCH EINE SORGFÄLTIGE PLANUNG UND DIE INANSPRUCHNAHME VERFÜGBARER UNTERSTÜTZUNG KANN DER UMBAU ZU EINEM BARRIEREFREIEN ZUHAUSE FINANZIELL MACHBAR UND EINE LOHNENDE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT SEIN.



3.3 FALLBEISPIELE UND ALTERNATIVE LÖSUNGEN

ES GIBT UNZÄHLIGE WEGE, WIE EIN ZUHAUSE AN DIE BEDÜRFNISSE UND ANFORDERUNGEN DES ALTERS ANGEPASST WERDEN KANN. IN DIESEM KAPITEL WERDEN WIR VERSCHIEDENE FALLBEISPIELE UND ALTERNATIVE LÖSUNGEN ZUR VERBESSERUNG DER BARRIEREFREIHEIT IN IHREM ZUHAUSE BETRACHTEN.

20

FALLBEISPIEL 1: BARRIEREFREIES BADEZIMMER

Herr und Frau Müller, beide in ihren 70ern, haben festgestellt, dass ihr Badezimmer nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht. Die hohe Badewanne ist schwer zu besteigen und das rutschige Fliesenmaterial führt zu Unsicherheiten. Sie entscheiden sich für einen kompletten Umbau des Badezimmers.

Ein barrierefreies Badezimmer wird installiert, inklusive ebenerdiger Dusche, Haltegriffen und einer erhöhten Toilette. Darüber hinaus entscheiden sie sich für rutschfeste Fliesen. Die Kosten für den Umbau belaufen sich auf etwa 15.000 Euro. Sie nutzen das KfW-Förderprogramm und erhalten einen Zuschuss, der einen Teil der Kosten deckt.





FALLBEISPIEL 2: ZUGÄNGLICHKEIT VERBESSERN

Frau Schmidt, eine Witwe im Alter von 82 Jahren, lebt in einem zweistöckigen Haus. Die Treppe wird für sie zunehmend zur Herausforderung. Anstatt in eine Wohnung umzuziehen oder in ein Pflegeheim zu gehen, entscheidet sie sich für die Installation eines Treppenlifts. Der Treppenlift ermöglicht es ihr, sicher und bequem zwischen den Etagen zu wechseln, und bewahrt ihre Unabhängigkeit und den Komfort ihres Zuhauses. Die Kosten für den Einbau des Treppenlifts betragen rund 7.000 Euro, die sie mit Hilfe eines zinsgünstigen KfW-Darlehens finanziert.

21



FALLBEISPIEL 3: ÄNDERUNGEN IN DER KÜCHE

Herr Becker, 78 Jahre alt und seit einem Schlaganfall auf einen Rollstuhl angewiesen, hat Schwierigkeiten, seine Küche zu nutzen. Die Arbeitsplatten sind zu hoch, und die Schränke sind schwer zu erreichen. Er entscheidet sich für einen Umbau der Küche, der die Höhe der Arbeitsplatten anpasst, Schränke durch leicht erreichbare Schubladen ersetzt und eine unterfahrbare Spüle installiert. Die Kosten für den Umbau belaufen sich auf 10.000 Euro, die er durch Einsparungen und einen Zuschuss von seiner Pflegekasse deckt.

Alternative Lösungen

Neben großen Umbaumaßnahmen gibt es auch zahlreiche kleinere Anpassungen und Hilfsmittel, die zur Verbesserung der Barrierefreiheit beitragen können. Hier sind einige Beispiele:

MOBILITÄTSHILFEN:

Gehhilfen, Rollatoren oder Rollstühle können dazu beitragen, die Mobilität im Haus zu verbessern. Es ist wichtig, dass diese Hilfsmittel auf die individuellen Bedürfnisse der Person abgestimmt sind und korrekt verwendet werden.

SICHERHEITS- ANPASSUNGEN:

Sicherheitsleisten auf Treppen, Haltegriffe in Bädern und Schlafzimmern, und rutschfeste Matten können dazu beitragen, das Risiko von Stürzen zu reduzieren.

TECHNOLOGIE:

Moderne Technologie kann ebenfalls zur Verbesserung der Barrierefreiheit beitragen. Beispielsweise können automatisierte Lichtsysteme, Notrufsysteme oder Sprachsteuerungstechnologien die Nutzung des Hauses erleichtern.

JEDES ZUHAUSE UND JEDER MENSCH IST EINZIGARTIG, UND ES GIBT KEINE EINHEITSLÖSUNG FÜR BARRIEREFREIES WOHNEN. ES IST WICHTIG, DIE INDIVIDUELLEN BEDÜRFNISSE UND FÄHIGKEITEN JEDER PERSON ZU BERÜCKSICHTIGEN UND LÖSUNGEN ZU FINDEN, DIE SOWOHL PRAKTISCH ALS AUCH FINANZIELL MACHBAR SIND. MIT SORGFÄLTIGER PLANUNG UND DER NUTZUNG VERFÜGBARER RESSOURCEN KANN EIN ZUHAUSE GESCHAFFEN WERDEN, DAS DEN GOLDENEN JAHREN GERECHT WIRD.

KAPIT

Herau

DAS ÄLTERWERDEN BRINGT
EINE VIELZAHL VON
VERÄNDERUNGEN UND
HERAUSFORDERUNGEN MIT
SICH - NICHT ZULETZT IM
FINANZIELLEN BEREICH.
PENSIONIERUNG, STEIGENDE
GESUNDHEITSKOSTEN
UND POTENZIELLE
UMBAUMAßNAHMEN FÜR EIN
BARRIEREFREIES ZUHAUSE
KÖNNEN ERHEBLICHE
AUSWIRKUNGEN AUF DIE
PERSÖNLICHEN FINANZEN
HABEN.

KAPITEL 4:

Finanzielle Herausforderungen im Alter

23

IN DIESEM KAPITEL BESCHÄFTIGEN WIR UNS MIT DEN SPEZIELLEN FINANZIELLEN HERAUSFORDERUNGEN, DENEN SICH MENSCHEN IM ALTER GEGENÜBERSEHEN KÖNNEN, INSBESONDERE IN BEZUG AUF DEN UMGANG MIT IMMOBILIENBESITZ. WIR BETRACHTEN VERSCHIEDENE SZENARIEN UND OPTIONEN FÜR DIE REFINANZIERUNG UND DEN MÖGLICHEN VERKAUF DES EIGENHEIMS, EINSCHLIESSLICH DER ASPEKTE LEIBRENTE, TEILVERKAUF UND SALE-AND-LEASE-BACK.

UNSER ZIEL IST ES, IHNEN EIN UMFASSENDES VERSTÄNDNIS DIESER THEMEN ZU VERMITTELN, SODASS SIE FUNDIERTE ENTSCHEIDUNGEN TREFFEN KÖNNEN, DIE IHRE FINANZIELLE SICHERHEIT UND LEBENSQUALITÄT IM ALTER VERBESSERN.

4.1 IMMOBILIEN-REFINANZIERUNG: MÖGLICHKEITEN UND SCHWIERIGKEITEN

24

DIE IMMOBILIEN-REFINANZIERUNG, D.H. DIE AUFNAHME EINES NEUEN DARLEHENS ZUR ABZAHLUNG EINES BESTEHENDEN DARLEHENS ODER ZUR FREISETZUNG VON EIGENKAPITAL, KANN EINE ATTRAKTIVE OPTION FÜR ÄLTERE HAUSBESITZER SEIN. SIE KANN JEDOCH AUCH ERHEBLICHE HERAUSFORDERUNGEN UND RISIKEN MIT SICH BRINGEN. IM FOLGENDEN WERDEN WIR DIE WICHTIGSTEN ASPEKTE DER IMMOBILIENREFINANZIERUNG FÜR ÄLTERE MENSCHEN BETRACHTEN.

Möglichkeiten der Immobilienrefinanzierung

Die Refinanzierung einer Immobilie kann aus verschiedenen Gründen sinnvoll sein. Vielleicht möchten Sie die Vorteile von niedrigeren Zinssätzen nutzen oder Sie benötigen zusätzliches Kapital für Renovierungen oder andere Ausgaben. Ein weiterer häufiger Grund für die Refinanzierung ist der Wunsch, das Eigenkapital im Haus zu nutzen, um das Einkommen im Ruhestand zu erhöhen.

Einige gängige Refinanzierungsoptionen sind:

STANDARD-REFINANZIERUNG:

Hierbei wird das bestehende Hypothekendarlehen durch ein neues Darlehen ersetzt, oft mit einem niedrigeren Zinssatz oder einer längeren Laufzeit.

EIGENHEIMDARLEHEN:

Bei einem Eigenheimdarlehen wird das Eigenkapital in der Immobilie genutzt, um ein Darlehen zu erhalten, das in einer Summe ausgezahlt wird. Dies kann eine gute Option sein, wenn Sie einen größeren Geldbetrag benötigen.

Schwierigkeiten und Risiken der Immobilienrefinanzierung

Trotz der oben genannten Vorteile birgt die Refinanzierung auch erhebliche Risiken und Herausforderungen. Hier sind einige Punkte, die Sie beachten sollten:

KREDITWÜRDIGKEIT UND EINKOMMEN:

Viele Banken verlangen einen Nachweis über ein ausreichendes Einkommen, um die Darlehensrückzahlungen zu leisten. Im Ruhestand kann dies eine Herausforderung sein, insbesondere wenn Sie sich auf eine Rente oder Sozialversicherungsleistungen verlassen.

ZUSÄTZLICHE KOSTEN:

Die Refinanzierung eines Darlehens kann mit erheblichen Kosten verbunden sein, darunter Antragsgebühren, Bewertungsgebühren und möglicherweise eine Vorfälligkeitsentschädigung für das bestehende Darlehen. Sie sollten diese Kosten sorgfältig abwägen und prüfen, ob die Refinanzierung finanziell sinnvoll ist.

RISIKO DES WOHNUNGS- VERLUSTES:

Bei einer Refinanzierung wird Ihr Haus als Sicherheit für das Darlehen genutzt. Wenn Sie die Darlehenszahlungen nicht leisten können, besteht das Risiko, dass die Bank das Haus versteigert.

EINE IMMOBILIENREFINANZIERUNG BIRGT SOWOHL MÖGLICHKEITEN ALS AUCH RISIKEN. DAHER IST ES VON GROSSER BEDEUTUNG, DIE ENTSCHEIDUNG ZUR REFINANZIERUNG SORGFÄLTIG ZU PRÜFEN UND PROFESSIONELLE BERATUNG IN ANSPRUCH ZU NEHMEN. AUF DIESE WEISE KÖNNEN SIE SICHERSTELLEN, DASS DIE REFINANZIERUNG ZU IHRER FINANZIELLEN SITUATION UND IHREN ZIELEN PASST.

LETZTENDLICH LÄSST SICH SAGEN, DASS EINE IMMOBILIENREFINANZIERUNG SOWOHL MÖGLICHKEITEN ALS AUCH RISIKEN BIRGT. ES IST WICHTIG, DIE ENTSCHEIDUNG ZUR REFINANZIERUNG SORGFÄLTIG ZU PRÜFEN UND PROFESSIONELLE BERATUNG IN ANSPRUCH ZU NEHMEN, UM SICHERZUSTELLEN, DASS SIE ZU IHRER FINANZIELLEN SITUATION UND IHREN ZIELEN PASST.



4.2 ALTERNATIVEN ZUR REFINANZIERUNG

WENN EINE REFINANZIERUNG AUFGRUND VON FINANZIELLEN, RECHTLICHEN ODER PERSÖNLICHEN GRÜNDEN NICHT DIE GEEIGNETE OPTION DARSTELLT, GIBT ES GLÜCKLICHERWEISE EINE REIHE VON ALTERNATIVEN, DIE ERWOGEN WERDEN KÖNNEN. DIESE ALTERNATIVEN ERÖFFNEN EBENFALLS WEGE, UM AUS DEM BESITZ EINER IMMOBILIE IM ALTER KAPITAL ZU GENERIEREN, OHNE DABEI EINE NEUE SCHULDENLAST AUFNEHMEN ZU MÜSSEN. ES IST JEDOCH WICHTIG ZU BEACHTEN, DASS AUCH DIESE OPTIONEN IHRE EIGENEN VOR- UND NACHTEILE HABEN.

26

1. VERKAUF UND UMZUG IN EINE KLEINERE IMMOBILIE (DOWNSIZING)

Eine Möglichkeit besteht darin, die aktuelle Immobilie zu verkaufen und in eine kleinere, günstigere Immobilie umzuziehen. Der Verkauf der größeren Immobilie kann einen beträchtlichen Geldbetrag freisetzen, der für den Ruhestand genutzt werden kann. Dies kann besonders sinnvoll sein, wenn das aktuelle Haus mehr Platz bietet, als benötigt wird, oder wenn die Instandhaltung des Hauses zunehmend zur Herausforderung wird. Die Herausforderung hierbei besteht darin, eine passende kleinere Immobilie zu finden und den Umzug zu organisieren.

2. VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG (SALE-AND-LEASE-BACK)

Eine weitere Option ist der Verkauf des Hauses mit anschließender Rückmietung, auch bekannt als Sale-and-Lease-back. Bei dieser Option verkaufen Sie Ihr Haus, mieten es aber sofort wieder zurück. Das ermöglicht es Ihnen, weiterhin in Ihrem Zuhause zu leben, während Sie gleichzeitig das gebundene Kapital freisetzen. Diese Option wird oft positiv gesehen, da sie sowohl finanzielle Flexibilität bietet als auch den Verbleib in der gewohnten Umgebung erlaubt. Sie sollten jedoch sorgfältig prüfen, ob die Mietkosten auf lange Sicht tragbar sind und ob der Vertrag ausreichenden Schutz vor Kündigung bietet.

3. UMKEHRHYPOTHEK (REVERSE MORTGAGE)

Eine Umkehrhypothek ist eine weitere Möglichkeit, das Eigenkapital im Haus zu nutzen. Dabei handelt es sich um ein Darlehen, das sich gegen das Eigenkapital Ihres Hauses richtet und Ihnen erlaubt, Geld in Form von einer einmaligen Zahlung, einer monatlichen Zahlung oder einer Kreditlinie zu erhalten. Dieses Darlehen muss erst dann zurückgezahlt werden, wenn Sie Ihr Zuhause dauerhaft verlassen. Obwohl diese Option zunächst attraktiv erscheinen mag, gibt es auch hier Risiken, einschließlich hoher Kosten und der Möglichkeit, dass Ihr Eigenheim zur Rückzahlung des Darlehens verkauft werden muss.



4. TEILVERKAUF ODER LEIBRENTE

Ein Teilverkauf oder eine Leibrente sind weitere Möglichkeiten, um das Eigenkapital im Haus zu nutzen. Bei einem Teilverkauf verkaufen Sie einen Teil Ihres Hauses und behalten das Nutzungsrecht für den Rest Ihres Lebens. Bei einer Leibrente verkaufen Sie Ihr Haus und erhalten dafür eine lebenslange monatliche Zahlung. Allerdings sind diese Optionen in Deutschland eher negativ behaftet, da sie oft mit hohen Kosten und der Unsicherheit hinsichtlich des Wohnrechts verbunden sind.

ABSCHLIESSEND IST ZU SAGEN, DASS ES VIELE ALTERNATIVEN ZUR REFINANZIERUNG GIBT, DIE ÄLTEREN MENSCHEN HELFEN KÖNNEN, IHR EIGENHEIM OPTIMAL ZU NUTZEN. ES IST WICHTIG, DIE VERSCHIEDENEN OPTIONEN SORGFÄLTIG ZU PRÜFEN UND GEGEBENENFALLS PROFESSIONELLE BERATUNG EINZUHOLEN, UM EINE FUNDIERTE ENTSCHEIDUNG TREFFEN ZU KÖNNEN.



KAPITEL 5:

Optionen für vorzeitigen Immobilie

28



21

r den Verkauf der

29

ES GIBT PHASEN IM LEBEN, IN DENEN DER VERKAUF DES EIGENHEIMS DIE BESTE OPTION SEIN KANN. OB ES DIE WUNSCH NACH VERÄNDERUNG, FINANZIELLE GRÜNDE ODER DER WUNSCH NACH EINEM BARRIEREFREIEN UND BETREUTEN LEBEN IST – MANCHMAL IST ES BESSER, SICH VON DER IMMOBILIE ZU TRENNEN UND EINEN NEUEN WEG EINZUSCHLAGEN.

IN DIESEM KAPITEL WIDMEN WIR UNS DEN VERSCHIEDENEN OPTIONEN FÜR DEN VORZEITIGEN VERKAUF DES EIGENHEIMS. WIR WERDEN SPEZIFISCH AUF DIE THEMEN LEIBRENTE, TEILVERKAUF UND SALE-AND-LEASE-BACK EINGEHEN UND DIESE IN IHREN VOR- UND NACHTEILEN BELEUCHTEN. ZUDEM WERDEN WIR AUSFÜHRLICHER AUF DIE MÖGLICHKEIT EINES VERKAUFS MIT ANSCHLIESSENDER MIETE UND KÜNDIGUNGSAUSSCHLUSS EINGEHEN. DIES KANN IN VIELEN SITUATIONEN EINE BESONDERS INTERESSANTE OPTION DARSTELLEN.

Bitte beachten Sie, dass die folgenden Informationen allgemeiner Natur sind und keine individuelle Beratung ersetzen können. Bei Fragen oder Unsicherheiten ist es stets ratsam, einen Immobilienexperten oder Rechtsanwalt zu konsultieren.

5.1 LEIBRENTE: KRITISCHE BEWERTUNG

DIE LEIBRENTE STELLT EINE FORM DES IMMOBILIENVERKAUFS DAR, BEI DER DAS EIGENTUM AN DER IMMOBILIE ÜBERTRAGEN WIRD, DER VERKÄUFER JEDOCH IM GEGENZUG EINE LEBENSLANGE MONATLICHE ZAHLUNG, DIE SOGENANNT LEIBRENTE, ERHÄLT. DIESE KANN AUF DEN ERSTEN BLICK ATTRAKTIV ERSCHEINEN, BESONDERS FÜR EIGENTÜMER, DIE IHR EIGENHEIM NICHT VERLASSEN MÖCHTEN UND GLEICHZEITIG EINE ZUSÄTZLICHE RENTENZAHLUNG BENÖTIGEN.

TROTZDEM IST ES WICHTIG, DIESE OPTION KRITISCH ZU BETRACHTEN UND DIE DAMIT VERBUNDENEN HERAUSFORDERUNGEN ZU BERÜCKSICHTIGEN.

Die Mechanik der Leibrente

Die Leibrente basiert auf einem Vertrag, in dem der Immobilienbesitzer das Eigentum an seiner Immobilie an einen Käufer überträgt. Im Gegenzug erhält der Verkäufer vom Käufer eine monatliche Rente, die bis zum Ende seines Lebens gezahlt wird. In einigen Fällen wird zusätzlich eine einmalige Summe gezahlt. In den meisten Verträgen behält der Verkäufer das Recht, weiterhin in der Immobilie zu wohnen.

Kritische Aspekte der Leibrente

Trotz ihrer scheinbaren Vorteile gibt es eine Reihe von Aspekten, die bei der Betrachtung der Leibrente kritisch zu hinterfragen sind:

BEWERTUNG DER IMMOBILIE:

Die Höhe der Leibrente basiert auf der Bewertung der Immobilie, dem Alter und dem Gesundheitszustand des Verkäufers. Eine ungenaue Bewertung kann dazu führen, dass die Leibrente deutlich geringer ausfällt, als es dem tatsächlichen Wert der Immobilie entspricht.



UNVORHERSEHBARE LEBENSERWARTUNG:

Die Höhe der Leibrente basiert auch auf der geschätzten Lebenserwartung des Verkäufers. Wenn der Verkäufer länger lebt als erwartet, kann dies zu finanziellen Schwierigkeiten für den Käufer führen. Andererseits, wenn der Verkäufer früher stirbt als erwartet, könnten seine Erben das Gefühl haben, dass sie den wahren Wert der Immobilie nicht vollständig realisiert haben.

RECHTLICHE KOMPLEXITÄT:

Leibrentenverträge sind oft komplex und können schwierig zu verstehen sein. Es ist essentiell, dass Sie den Vertrag und alle darin enthaltenen Bedingungen vollständig verstehen, bevor Sie sich dazu verpflichten. Ein Anwalt kann dabei helfen, den Vertrag zu überprüfen und sicherzustellen, dass Ihre Interessen geschützt sind.

RISIKO DES ZAHLUNGS AUSFALLS:

Wie bei jedem Vertrag besteht das Risiko, dass die andere Partei ihre Verpflichtungen nicht erfüllt. Wenn der Käufer die Zahlung der Leibrente einstellt, kann dies zu erheblichen finanziellen Schwierigkeiten für den Verkäufer führen.

Fazit

DIE LEIBRENTE KANN EINE OPTION DARSTELLEN, UM IM ALTER EINE ZUSÄTZLICHE EINKOMMENSQUELLE ZU GENERIEREN. SIE SOLLTE JEDOCH MIT VORSICHT BETRACHTET WERDEN.

DIE KOMPLEXITÄT DER VERTRÄGE, DAS RISIKO VON FEHLBEWERTUNGEN UND DAS UNSICHERHEITSELEMENT DER LEBENSERWARTUNG MACHEN SIE ZU EINER OPTION, DIE SORGFÄLTIGE ÜBERLEGUNG UND PROFESSIONELLE BERATUNG ERFORDERT. ES IST WICHTIG, ALLE ASPEKTE UND RISIKEN DER LEIBRENTE ZU VERSTEHEN, BEVOR SIE EINE ENTSCHEIDUNG TREFFEN.

5.2 TEILVERKAUF: VOR- UND NACHTEILE

DER TEILVERKAUF EINER IMMOBILIE IST EINE OPTION, DIE IN DEN LETZTEN JAHREN AN POPULARITÄT GEWONNEN HAT. BEI EINEM TEILVERKAUF VERKAUFEN SIE EINEN PROZENTSATZ IHRES EIGENTUMS AN EINEN KÄUFER, BEHALTEN ABER DAS NUTZUNGSRECHT FÜR DAS GESAMTE HAUS. DAS KÖNNTE AUF DEN ERSTEN BLICK EINE ATTRAKTIVE MÖGLICHKEIT SEIN, DAS IN IHRER IMMOBILIE GEBUNDENE KAPITAL FREIZUSETZEN UND TROTZDEM IN IHREM ZUHAUSE ZU BLEIBEN.

BEI GENAUEREM HINSEHEN BRINGT DIESE OPTION JEDOCH EINE REIHE VON NACHTEILEN MIT SICH, DIE SORGFÄLTIG BEDACHT WERDEN SOLLTEN.

Vorteile des Teilverkaufs

Der offensichtlichste Vorteil eines Teilverkaufs besteht darin, dass Sie weiterhin in Ihrer Immobilie wohnen können, während Sie einen Teil des in Ihr Haus investierten Geldes freisetzen. Das könnte eine Lösung sein, wenn Sie Geld für den Ruhestand oder unerwartete Ausgaben benötigen.



Nachteile und Risiken des Teilverkaufs

Die Nachteile eines Teilverkaufs überwiegen jedoch in vielen Fällen die Vorteile, und es ist wichtig, diese zu verstehen, bevor man eine solche Entscheidung trifft.

VOLLES RISIKO:

Als Verkäufer tragen Sie das volle Risiko hinsichtlich der Immobilie. Das bedeutet, dass Sie für sämtliche Reparaturen, Instandhaltung und Versicherungen verantwortlich bleiben, obwohl Sie nur noch Teilbesitzer sind.

ERHEBLICHE KOSTEN:

Es entstehen erhebliche Kosten durch den Teilverkauf, einschließlich Gebühren für die Wertermittlung, Notarkosten, Grundbuchänderungen und möglicherweise Maklergebühren. Diese können schnell zu einem erheblichen Prozentsatz des Verkaufspreises ansteigen.

KEINE FLEXIBILITÄT HINSICHTLICH DES VERKAUFSPREISES:

Wenn Sie später entscheiden, dass Sie Ihre Immobilie ganz verkaufen möchten, haben Sie keine Flexibilität hinsichtlich des Verkaufspreises für den bereits verkauften Teil. Der Preis wird im ursprünglichen Vertrag festgelegt und kann nicht nachträglich verhandelt werden.

Fazit

ZUSAMMENFASSEND LÄSST SICH SAGEN, DASS DER TEILVERKAUF ZWAR EINE MÖGLICHKEIT SEIN KANN, LIQUIDITÄT ZU SCHAFFEN, JEDOCH MIT ERHEBLICHEN NACHTEILEN UND RISIKEN VERBUNDEN IST. DIE FORTGESETZTE VERANTWORTUNG FÜR DIE IMMOBILIE, DIE HOHEN KOSTEN, DIE EINGESCHRÄNKTE FLEXIBILITÄT UND DER VERLUST VON ZUKÜNFTIGEN WERTSTEIGERUNGEN MACHEN DEN TEILVERKAUF ZU EINER OPTION, DIE NUR NACH GRÜNDLICHER ÜBERLEGUNG UND BERATUNG GEWÄHLT WERDEN SOLLTE. ES IST WICHTIG, ALLE ASPEKTE DIESER OPTION ZU VERSTEHEN UND SORGFÄLTIG ABZUWÄGEN, BEVOR SIE EINE ENTSCHEIDUNG TREFFEN.

KOMPLEXITÄT BEI DER WAHL EINES MAKLERS:

Sollten Sie sich dazu entscheiden, Ihre Immobilie ganz verkaufen zu wollen, könnten Sie auf Schwierigkeiten stoßen. Der Käufer des Teilanteils hat oft ein Vorkaufsrecht oder muss zustimmen, dass Sie einen Makler Ihrer Wahl einsetzen dürfen.

FEHLENDER ZUGANG ZU ZUKÜNFTIGEN WERTSTEIGERUNGEN:

Indem Sie einen Teil Ihrer Immobilie verkaufen, verzichten Sie auf einen Anteil an möglichen zukünftigen Wertsteigerungen. Das bedeutet, dass Sie von einer guten Entwicklung des Immobilienmarktes nicht vollumfänglich profitieren können.

5.3 SALE-AND-LEASE-BACK: VORTEILE UND PRAKTIKABILITÄT

SALE-AND-LEASE-BACK IST EINE IMMOBILIENSTRATEGIE, DIE ZUNEHMEND AN BELIEBTHEIT GEWINNT, INSBESONDERE BEI ÄLTEREN MENSCHEN, DIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE FREISETZEN MÖCHTEN, OHNE IHR GELIEBTES ZUHAUSE VERLASSEN ZU MÜSSEN. BEI DIESEM MODELL VERKAUFT DER EIGENTÜMER SEINE IMMOBILIE UND MIETET SIE GLEICHZEITIG VOM NEUEN EIGENTÜMER ZURÜCK. DIES ERMÖGLICHT ES DEM EIGENTÜMER, DEN VOLLEN MARKTWERT SEINER IMMOBILIE ZU ERHALTEN UND GLEICHZEITIG IN SEINEM HAUS ZU BLEIBEN, SOLANGE ER DIES WÜNSCHT.

34

Vorteile des Sale-and-Lease-back

Das Sale-and-Lease-back-Modell bietet eine Reihe signifikanter Vorteile:

FLEXIBILITÄT:

Als Mieter haben Sie die Flexibilität, in Ihrem Haus zu bleiben, solange Sie dies wünschen. Sie können entscheiden, wann der richtige Zeitpunkt zum Ausziehen ist, ohne Druck oder Zwang.

RECHTSSICHERHEIT:

Der Mietvertrag kann notariell beglaubigt werden, was zusätzliche Sicherheit bietet. Das gibt Ihnen als Mieter das Vertrauen, dass Ihre Rechte respektiert werden und dass Sie im Falle von Streitigkeiten über den Mietvertrag einen rechtskräftigen Vertrag haben.

AUSSCHLUSS DES EIGENBEDARFS:

Bei der Ausarbeitung des Mietvertrags kann das Recht des Eigentümers auf Kündigung aufgrund von Eigenbedarf ausgeschlossen werden. Dies bietet Ihnen als Mieter eine zusätzliche Sicherheitsebene, da Sie wissen, dass Sie nicht gezwungen werden können, Ihr Zuhause zu verlassen, nur weil der Eigentümer oder seine Familie einziehen möchten.

21

Marktüblicher Mietzins und Rendite für den neuen Eigentümer

Im Gegenzug für diese Vorteile zahlt der Mieter einen marktüblichen Mietzins. Dies bedeutet, dass der Eigentümer eine angemessene Rendite auf seine Investition erhält. Während diese Rendite nicht außergewöhnlich hoch sein mag, ist sie in der Regel stabil und zuverlässig, da der Mieter ein starkes Interesse daran hat, seine Miete pünktlich zu zahlen und seine Immobilie zu pflegen. Der Eigentümer erhält einen Mieter, der die Immobilie so behandelt, als wäre sie seine eigene.

Weitere Vorteile und Flexibilität

Neben den zuvor genannten Vorteilen bietet das Sale-and-Lease-back-Modell noch weitere wichtige Aspekte, die es zu einer attraktiven Wahl machen.



Steuerliche Vorteile

Der Verkauf Ihrer Immobilie zum Marktpreis kann erhebliche steuerliche Vorteile gegenüber anderen Modellen bieten. Insbesondere kann es vorteilhaft sein im Hinblick auf die Spekulationssteuer. In Deutschland wird eine Spekulationssteuer auf den Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie erhoben, wenn zwischen dem Kauf und dem Verkauf der Immobilie weniger als zehn Jahre liegen. Bei einem Sale-and-Lease-back, bei dem Sie als Verkäufer Ihre Immobilie verkaufen und gleichzeitig zur Miete zurücknehmen, wird der volle Verkaufspreis als Gewinn angesehen, was dazu führen kann, dass keine Spekulationssteuer anfällt.

Rechtssicherheit und Vermeidung zukünftiger Steuern

Darüber hinaus bietet der Verkauf Ihrer Immobilie eine größere Rechtssicherheit für das freigesetzte Kapital und vermeidet mögliche zukünftige Steuern. Durch den Verkauf wird der Wert Ihrer Immobilie in liquide Mittel umgewandelt, die Sie nach Belieben nutzen können. Da Sie nicht länger Eigentümer der Immobilie sind, sind Sie auch nicht länger steuerlich für sie verantwortlich.

Flexibilität für Mieter

Als Mieter behalten Sie eine enorme Flexibilität. Sie können den Mietvertrag jederzeit kündigen und sich an veränderte Lebensumstände anpassen. Sie sind nicht länger an die Lasten des Eigentums gebunden und können schnelle Entscheidungen treffen, wenn sich Ihre Bedürfnisse oder Prioritäten ändern.

Fazit

DAS SALE-AND-LEASE-BACK-MODELL BIETET EINE PRAKTIKABLE UND FLEXIBLE LÖSUNG FÜR ÄLTERE MENSCHEN, DIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE FREISETZEN MÖCHTEN, OHNE IHR ZUHAUSE VERLASSEN ZU MÜSSEN. DURCH DEN VERKAUF IHRER IMMOBILIE UND DIE GLEICHZEITIGE RÜCKMIETUNG KÖNNEN SIE DIE FINANZIELLEN VORTEILE NUTZEN, WÄHREND SIE IN IHRER VERTRAUTEN UMGEBUNG BLEIBEN. ES IST JEDOCH WICHTIG, DASS DER MIETVERTRAG SORGFÄLTIG AUSGEARBEITET WIRD, UM DIE RECHTE UND INTERESSEN BEIDER PARTEIEN ZU SCHÜTZEN. EIN ERFAHRENER IMMOBILIENBERATER ODER ANWALT KANN DABEI HELFEN, SICHERZUSTELLEN, DASS DER VERTRAG FAIR UND RECHTSKRÄFTIG IST.

Schlussbe- merkung



IM LAUFE DIESES RATGEBERS HABEN WIR GEMEINSAM VIELE FACETTEN DES THEMAS "WOHNEN IM ALTER" BELEUCHTET. DABEI HABEN WIR HERAUSGEFUNDEN, DASS DAS EIGENHEIM WEIT MEHR IST ALS NUR EIN GEBÄUDE - ES IST EIN ORT VOLLER ERINNERUNGEN UND EMOTIONEN, DEN MAN AM LIEBSTEN NICHT VERLASSEN MÖCHTE. GLEICHZEITIG HABEN WIR GESEHEN, DASS DER WEG HIN ZU EINEM BARRIEREFREIEN WOHNEN IM EIGENEN HEIM, DAS DEN VERÄNDERTEN BEDÜRFNISSEN IM ALTER GERECHT WIRD, MIT EINER VIELZAHL VON HERAUSFORDERUNGEN VERBUNDEN IST. ES GEHT UM FINANZIELLE FRAGEN, UM UMBBAUMASSNAHMEN, UM DIE RICHTIGE BALANCE ZWISCHEN UNABHÄNGIGKEIT UND SICHERHEIT.

ÜBER CENT

38

Als Immobilienberater von CENTURY 21 sind wir darauf bedacht, zuverlässig, erfahren und kompetent zu sein. Unser Fokus liegt darauf, Sie während des gesamten Vorgangs zu begleiten, Ihre Fragen zu klären, verschiedene Optionen zu erläutern und Sie bei der Auswahl der besten Lösung zu unterstützen.

Unsere lokale Präsenz ermöglicht es uns, die individuellen Bedürfnisse und Besonderheiten jeder Region und jeder Immobilie zu kennen und zu verstehen. Wir bieten nicht nur professionellen Rat in Bezug auf den Immobilienverkauf, sondern verstehen auch die speziellen Herausforderungen und Anforderungen, die das Wohnen im Alter mit sich bringt. Unsere umfassende Erfahrung und unser Fachwissen im Bereich der Immobilien sind ein unschätzbare Vorteil für jeden, der vor der Entscheidung steht, sein Eigenheim zu verkaufen, zu refinanzieren oder umzubauen.

Unabhängig von Ihrer Situation und Ihren Zielen – ob Sie nun in Erwägung ziehen, Ihr Eigenheim zu verkaufen und in eine Mietwohnung umzuziehen, ob Sie auf der Suche nach Möglichkeiten zur Refinanzierung oder zur Barrierefreiheit sind – wir als Ihr lokaler CENTURY 21 Immobilienberater stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Wir begleiten Sie auf jedem Schritt des Weges, helfen Ihnen, die richtigen Entscheidungen zu treffen und sorgen dafür, dass Sie sich auch in dieser neuen Lebensphase rundum wohl und sicher in Ihrem Zuhause fühlen.

Zum Schluss hoffen wir, dass unser Ratgeber Ihnen dabei hilft, sich mit den verschiedenen Aspekten des Themas "Wohnen im Alter" auseinanderzusetzen und einige wertvolle Erkenntnisse zu gewinnen. Bitte bedenken Sie jedoch, dass dieser Ratgeber nur als erster Orientierungspunkt dienen kann und eine individuelle Beratung durch uns, Ihre Experten, keinesfalls ersetzen kann.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen alles Gute für die anstehenden Entscheidungen und freuen uns darauf, Sie auf Ihrem Weg begleiten zu dürfen.

URY 21[®]

39



MIT FREUNDLICHEN GRÜSSEN,
Ihr Team von CENTURY 21



CENTURY 21.
Deutschland

Jedes CENTURY 21 Büro ist rechtlich und wirtschaftlich ein selbstständiges Unternehmen.