Hamburger Immobilien

Ratgeber: Immobilienverkauf aus Altersgründen

Mit Anbieterkarte für betreutes Wohnen und Pflegen für die Stadtteile Wellingsbüttel, Klein-Borstel/Ohlsdorf, Alsterdorf und Fuhlsbüttel

Hamburger Immobilien

Sie verkaufen ein Haus in Klein-Borstel, Wellingsbüttel, Alsterdorf oder Fuhlsbüttel?

Gute 5 Gründe für Hamburger Immobilien*

1. Diskret: Privates bleibt bei uns privat
2. Erfahren: Wir verhandeln ein optimales Ergebnis
3. Schnell: Jederzeit erreichbar und direkt vor Ort
4. Strukturiert: 5-Phasen Modell bietet Transparenz
5. Fokussiert: Tätig in Klein-Borstel und Wellingsbüttel

Rufen Sie uns an: 040 / 8797 5446
Wir bewerten Ihr Haus kostenlos

*Sie können Ihr Haus natürlich auch ohne Makler verkaufen. Wir unterstützen Sie dabei mit kostenlosen Informationen auf unserer Webseite. Aber bedenken Sie: Mit Makler verkaufen Sie in der Regel schneller, zum höheren Preis und ohne juristischen Ärger. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und gestalten Sie den Verkauf mit uns gemeinsam.

Rechtzeitig planen und umsetzen lautet das Geheimrezept

Wer aus Altersgründen aus dem eigenen Haus aus- und in eine Wohnung umziehen möchte, dem stellen sich von Beginn an viele Fragen: Was tun mit dem eigenen Haus und wohin umziehen? Eher eine Wohnung kaufen oder mieten? Was heißt "seniorengerecht"? Was steckt hinter der Immobilienverrentung? Im Folgenden geben wir Antworten auf die wichtigsten Fragen.

Für ältere Menschen kann es verschiedene Gründe geben, dass sie die eigene Immobilie aufgeben und in eine - in der Regel seniorengerechte - Wohnung umziehen:

- Das Wohnen in der bisherigen Immobilie wird durch Treppen und andere wohnliche Gegebenheiten zu beschwerlich
- Die Pflege von Haus und Garten beanspruchen zu sehr, die Kosten für Handwerker und Gärtner ebenso
- Die Rente reicht nicht für den dauerhaften Unterhalt der Immobilie und die Lebenshaltungskosten. Ersparnisse sind aufgezehrt
- Es ist ein Umzug in die Nähe der eigenen Kinder geplant, um bei Bedarf deren Unterstützung in Anspruch nehmen zu können

Wenn auch die Gründe verschieden sind, so ist der Ablauf von Umzug und Verkauf ähnlich. Am Anfang steht in der Regel eine Betrachtung der Finanzen. Wenn beim Geld ein Engpasss droht oder gar schon eingetreten ist, kommt der gründlichen Analyse der Einnahmen und Ausgaben besondere Bedeutung zu. Auf Basis der finanziellen Parameter wird das Budet bestimmt, das für die neue Wohnung zur Verfügung steht. Meist steht schnell fest, ob die Wohnung gekauft oder gemietet werden soll. Darlehen können ältere Menschen zur Finanzierung einer Immobilie oft nur unter erschwerten Bedingungen aufnehmen. Auch muss der Kostenrahmen für den Umzug und die Möblierung der neuen Wohnung sowie

Am Ziel einer langen Reise: Es kann ein Jahr dauern, bis von der ersten Planung an der Umzug in eine neue, seniorengerechte Wohnung geschafft ist.

Hamburger Immobilien

5*-Service beim Immobilienverkauf für Senioren

Gemeinsame Suche nach neuer Wohnung

Unterstützung bei der Finanzplanung

Zusammenarbeit mit Anwälten und Steuerberatern

"Papierkram" mit Behörden und Versorgern

Hilfe beim Umzug

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie umfassen und vertraulich

040 / 8797 5446

Dr. Ingo Kohlschein
www.hamburger-immobilien.de

möglicherweise für einen seniorengerechten Umbau bestimmt werden. Eine Alternative zum Hausverkauf ist das Modell der Immobilienverrentung, das für die Eigentümer jedoch oft mit hohen wirtschaftlichen Nachteilen verbunden ist. Ein Bericht zur Immobilienverrentung findet sich auf Seite 14.

Beim Hausverkauf aus Altersgründen gilt ein Ratschlag in besonderer Weise: Planen Sie nicht nur rechtzeitig, sondern beginnen Sie auch rechtzeitig mit der Umsetzung. Entscheidend ist, den Verkauf der Immobilie sowie den Bezug der neuen Wohnung zu “synchronisieren” – sprich zeitlich aufeinander abzustimmen. Darin liegt ein erhebliches Risiko, wenn das Haus bereits verkauft und die neue Wohnung noch nicht gefunden oder bezugsfertig ist. Die Suche nach einer seniorengerechten Wohnung, einer Wohnung im betreuten Wohnen oder einem Platz in einer Pflegeeinrichtung sollte daher unbedingt frühzeitig beginnen. Eine Liste von Anbietern von betreutem Wohnen und Pflegeeinrichtungen haben wir für Sie mit einer Übersichtskarte auf den Seiten 8-13 zusammengestellt.

Neustart als Befreiung empfinden

Wer von einem Haus in eine seniorengerechte Wohnung umzieht, hat oftmals weniger Platz zur Verfügung. Wer frühzeitig beginnt, kann wertvolle Einrichtungsgegenstände veräußern. Wobei man einschränkend feststellen muss, dass die Preise für gebrauchte Möbel und Antiquitäten gegenwärtig sehr niedrig sind. Das Angebot seitens älterer Eigentümer ist groß, die Nachfrage gering. Wertvolle und große Möbel passen oft nicht mehr in die flexiblen Lebensmodelle jüngerer Menschen. Das gilt auch für die Dinge des täglichen Lebens wie Geschirr, Schmuck und Kleidung. Auch wenn es oft schwerfällt, sich von Teilen des seit Jahrzehnten gewachsenen und geliebten Hausstands zu trennen, kann so am besten ein guter Start in den neuen vier Wänden gelingen. Manch einer schafft es, diese grundlegenende Veränderung auch als Neustart und Befreiung zu empfinden.

Für den Umzug sollte man Angebote von drei Firmen einholen. Wichtig ist, dass das Umzugsunternehmen versichert ist und genügend Helfer zur Verfügung stellt. Es ist hilfreich, auch einen Handwerker zu bestellen, der Möbel montiert, Bilder aufhängt und kleinere Schönheitsreparaturen durchführt. So kann aus der neuen Wohnung schnell wieder ein behagliches Zuhause werden.

Umzug und Verkauf in 4 Schritten planen

Die Vorbereitung beginnt mit der Analyse der persönlichen Finanzen: Wie hoch werden künftig unsere Ausgaben sein, wie hoch unsere Einnahmen? Über welches Vermögen verfügen wir? Außerdem sollte zu diesem Zeitpunkt der Wert der zu verkaufenden Immobilie ermittelt werden. Aus den finanziellen Rahmenbedigungen ergibt sich das Budget, das für eine Wohnung und gegebenenfalls die Pflege monatlich zur Verfügung steht. Auch sollte zu diesem Zeitpunkt überlegt werden, ob und an wen später vererbt werden soll.

Sobald das monatliche Budget für die künftige Wohnung feststeht, werden die weiteren Parameter für die Wohnungssuche bestimmt: Lage, Größe und Ausstattung. Bei der Ausstattung gilt es unbedingt darauf zu achten, dass die Wohnung seniorengerecht ist - auch im möglichen Fall einer Pflege. Wichtig sind dafür ein barrierefreier Zugang (mit Aufzug falls nicht Erdgeschoss), ein großes Bad mit tiefer Wanne und Dusche und eine gut zugängliche Garage, falls noch ein Pkw zur Verfügung steht. Auch sollte die Wohnung zentral gelegen sein.

Parallel zur Suche der neuen Wohnung wird der Verkauf der Bestandsimmobilie in die Wege geleitet. Für ältere Menschen ist es oft hilfreich, frühzeitig einen erfahrenen regionalen Makler hinzuzuziehen. Er berät die Verkäufer vom ersten Schritt an und kann viele Aufgaben wie Behördengänge, die Erstellung von Fotos und Exposé sowie die gesamte Vermarktung inklusive Besichtungen etc. übernehmen. Entscheidend ist es in dieser Phase, den Verkauf auf den Umzug in die neue Wohnung abzustimmen, um Probleme bei der Übergabe zu vermeiden.

Sobald die Termine für den Umzug und die Übergabe der Immobilie an den Käufer stehen, wird die Räumung geplant. In der Regel muss der Hausstand für den Umzug in eine seniorengerechte Wohnung verkleinert werden. Es gilt zu entscheiden, welche Möbel und Haushaltsgegenstände mitgenommen werden und welche nicht. Wenn wertvolle Einrichtungen verkauft werden sollen, sollten dafür 6-8 Woche eingeplant werden. Ein professionelles Umzugsunternehmen erledigt den Umzug innerhalb Hamburgs in einem Tag.

Hausverkauf und Umzug: ein Erfahrungsbericht

Einige Möbel passten nicht

Wer aus Altersgründen seine eigene Wohnimmobilie verlässt und in eine seniorengerechte Wohnung umzieht, erlebt dies oft als anstrengend und belastend. Damit Betroffene sich besser auf diese Situation einstellen können, beschreiben wir in unserem Erfahrungsbericht, wie ein älteres und teils erkranktes Ehepaar den Hausverkauf und Umzug mit unserer Unterstützung erfolgreich gemeistert hat.

Für Sophia und Paul K. (Namen geändert) war der allererste Schritt der schwierigste: Es war die Erkenntnis, dass sie ihre bisherige Wohnimmobilie – ein großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten – nicht länger behalten können. Das betraf sowohl die Kosten für das Haus als auch die Arbeit mit der Immobilie und die wohnlichen Gegebenheiten.

Mit dem Umzug muss oft der Hausstand verkleinert werden, manches landet im Container.

Rückblende: Sophia und Paul K. hatten ihre Alterseinkünfte in den 80er Jahren geplant – zu jener Zeit, als die Zinsen hoch und ihre Berufseinkommen solide waren. Beides änderte sich grundlegend, sodass sich die ursprünglich geplante Alterssicherung schnell aufzehrte. “Unsere Ersparnisse schmolzen wie Eis in der Sonne dahin”, berichtet Paul rückblickend. Ende 2018 waren die letzten Barreserven durch den teuren Unterhalt des Hauses sowie Kosten für Pflege und Gesundheit aufgebraucht.

Von nun an lebte das Paar auf Kredit – von der Bank und einem engen Verwandten. Wenig später offenbarte sich das Ehepaar ihren Kindern. Diese verschafften sich einen Überblick über die laufenden Einnahmen und Kosten und stellten fest, dass auch das geliehene Geld bald aufgebraucht sein würde. Sie schlugen ihren Eltern vor, ihr Haus zu verkaufen und in eine seniorengerechte Wohnung umzuziehen. Nach längerem Zögern willigten die Eltern ein.

Neue Mietwohnung sollte unbedigt seniorengerecht sein

Auf Basis ihrer Einnahmen und Lebenshaltungskosten legten Sophia und Paul mit Unterstützung ihrer Kinder ein Budget für die künftige Miete und Umzugskosten fest. Als erfahrener Makler bestimmten wir gleichzeitig durch unsere Wertermittlung der Wohnimmobilie den erwarteten Verkaufserlös für das Haus. Wir gaben auf Basis unserer Erfahrung außerdem Tipps zu den Kosten der Mietwohnung und des Umzugs.

Nun begann die Suche nach einer geeigneten Mietwohnung. Sie sollte rund 70-80 m2 Wohnfläche haben und über zwei Schlafzimmer verfügen. Besonders wichtig war, dass die Wohnung auch für pflegebedürftige Menschen geeignet war. “Wir wussten zunächst gar nicht, was das genau bedeutet”, erinnert sich Sophia K. Wir als Makler empfahlen dem Paar, bei ihrer Wohnungssuche vor allem auf ein großes Bad mit tiefer Wanne und Dusche, einen Aufzug sowie einen Zugang zur Wohnung ohne Stufen zu achten, und richteten entsprechende Suchassistenten bei ein einschlägigen Online-Portalen ein. Bald waren zwei mögliche Wohnungen identifiziert, die von Größe, Gegebenheiten, Lage und Budget her passten.

Binnen kurzer Zeit meldeten sich zahlreiche Kaufinteressenten

Parallel dazu erstellten und veröffentlichten wir ein Verkaufsexposé der Bestandsimmobilie. Binnen kurzer Zeit meldeten sich eine Reihe von Interessenten für das großzügige Einfamilienhaus, das sich durch die aufmerksame Pflege und regelmäßige Renovierungen in einem tadellosen Zustand befand. Nun kam der

Die neue Wohung ist bezogen, die täglichen Sorgen bald vergessen. Die Betroffenen können sich über eine entspanntere Zukunft freuen.

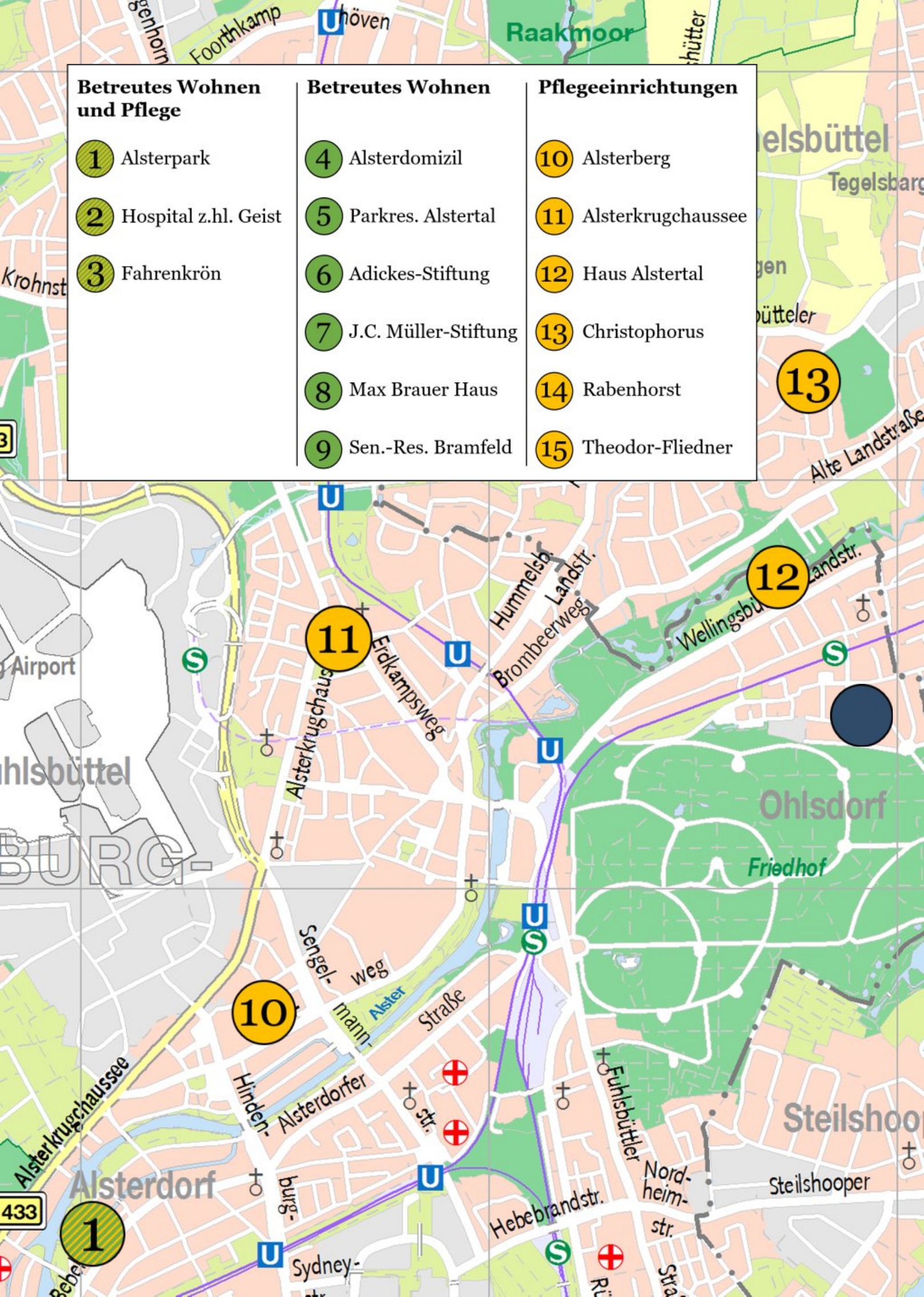
wichtigste Punkt des gesamten Ablaufs: Die Anmietung der neuen Wohnung und die Übergabe des Hauses an die Käufer mussten aufeinander abgestimmt werden. Denn es galt unbedingt zu verhindern, dass Sophia und Paul K. schlimmstenfalls ganz ohne eigene Bleibe wären bzw. dem Käufer gegenüber schadensersatzpflichtig würden.

Durch unseren intensiven Austausch mit dem Vermieter sowie dem ausgewählten Kaufinteressenten gelang es, den Einzug in die Wohnung und die Übergabe des Hauses zeitlich gut aufeinander abzustimmen. Sophia und Paul übernahmen die Wohnung zwei Monate vor der geplanten Übergabe des Hauses. Die Kosten für diese Zeit teilten sie sich mit dem Vermieter. Der Käufer ließ sich gleichzeitig auf eine flexible Übergabe in einem Zeitraum von 3 Monaten ein.

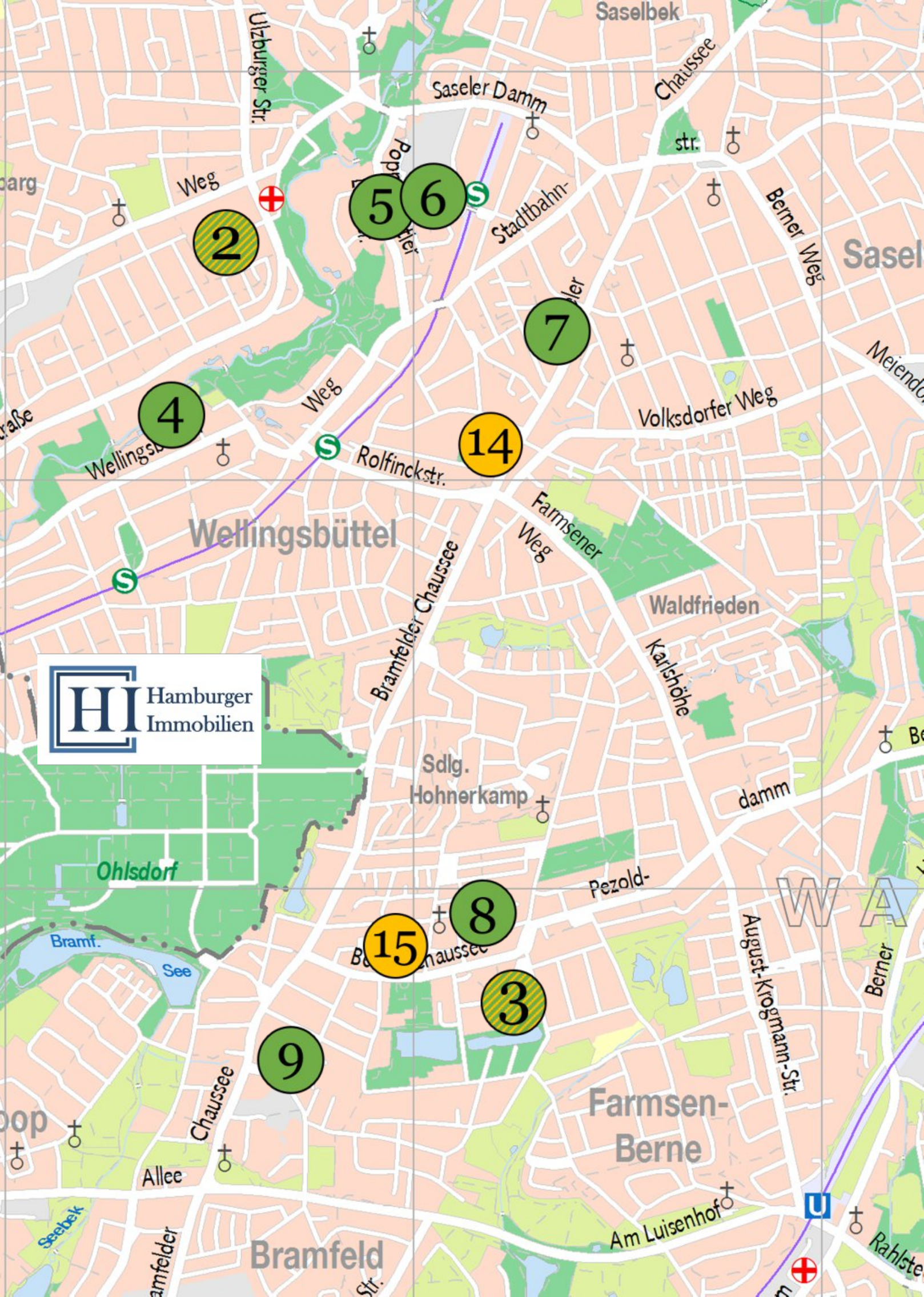
So konnten Sophia und Paul ihren Umzug in Ruhe vorbereiten. Denn es war nicht einfach, die großen Möbel aus dem Haus in der Mietwohnung zu platzieren. Mehrere Regale und Schränke mussten von einem Tischler umgearbeitet und in der Wohnung eingebaut werden. Auf viele geliebte Möbelstücke mussten Sophia und Paul jedoch schweren Herzens verzichten. Auch der Großteil des Hausstandes blieb zurück. Für die vielen Bücher, die verschiedenen Geschirr-Services und Bilder war kein Platz.

“Mein Mann und ich haben uns dann eines abends hingesetzt und überlegt: Was ist uns wirklich wichtig?”, berichtet Sophia. “Was wollen wir unbedingt auch in der Wohnung bei uns haben?” Sie seien dann nach dem Ausschlussprinzip vorgegangen. “Herr Kohlschein war eine große Hilfe. Immer wieder hat er uns gesagt, dass dieses und jenes zu groß ist”, erinnert sich Sophia an die Umzugszeit zurück. Sie ergänzt: “Herr Kohlschein hat uns auch geholfen, ein Umzugsunternehmen zu finden und jemanden, der am Ende das Haus ausräumt. Das konnten wir nicht selbst. Das tat zu weh.”

Inzwischen haben Sophia und Paul K. den Stress des Hausverkaufs und Umzugs hinter sich gelassen und neue Freiheiten gewonnen. Zum ersten Mal seit Jahren sind sie wieder nach Südtirol gereist. Sophia vermisst zwar den Garten und Paul die Bücher, doch das Paar sagt: “Wir hätten in dem Haus nicht länger leben können. Es wäre zu einem Unglück geworden, bei dem wir womöglich viel verloren hätten. Dank Herrn Kohlschein können wir jetzt entspannter leben und müssen uns nicht jeden Tag Sorgen um die Zukunft machen.”



Betreutes Wohnen und Pflege	Betreutes Wohnen	Pflegeeinrichtungen
1 Alsterpark	4 Alsterdomizil	10 Alsterberg
2 Hospital z.hl. Geist	5 Parkres. Alstertal	11 Alsterkrugchaussee
3 Fahrenkrön	6 Adickes-Stiftung	12 Haus Alstertal
	7 J.C. Müller-Stiftung	13 Christophorus
	8 Max Brauer Haus	14 Rabenhorst
	9 Sen.-Res. Bramfeld	15 Theodor-Fliedner


Saselbek
Ulzburger Str.
Saseler Damm
Chaussee
str.
Weg
Stadtbahn-
Berner Weg
Sasel
Meiendo
Volksdorfer Weg
Rolfinckstr.
Wellingsbüttel
Farmsener Weg
Waldfrieden
Bramfelder Chaussee
Karlshöhe
Hamburger Immobilien
Sdlg. Hohnerkamp
damm
Ohlsdorf
Pezold-
Bramf. See
August-Krogmann-Str.
Berner
Chaussee
Farmsen-Berne
Allee
Am Luisenhof
Seebek
Bramfeld
2
5
6
7
4
14
8
15
3
9

Anbieter für Wohnen und Pflege

Die Auswahl eines geeigneten Anbieters für betreutes Wohnen oder die dauerhafte stationäre Pflege ist oft schwierig. Die Angebote und Preise sind nicht standardisiert, was einen Vergleich erschwert. Und zuletzt bleibt immer die Frage: Werde ich gut betreut? Bei "Bewertungen" im Internet sollte man vorsichtig sein, da diese gefälscht oder verzerrt sein können. Besser ist es, man hat Erfahrungen von Personen aus dem eigenen Bekanntenkreis. Solchen Einschätzungen kann man in der Regel besser vertrauen. Wichtig ist, sich frühzeitig einen Überblick zu verschaffen und die Einrichtungen zu besichtigen. Wir haben im Folgenden eine Liste von Anbietern für die Stadtteilen Wellingsbüttel, Alsterdorf, Fuhlsbüttel und Ohlsdorf (Klein-Borstel) zusammengestellt.

Fotos: Ingo Kohlschein

Anbieter von betreutem Wohnen und Pflege

1 Seniorenresidenz Alsterpark

Anschrift	Rathenaustraße 4-10 22297 Hamburg
Stadtteil	Alsterdorf
Anzahl Wohnungen	75 Pflegeplätze, 148 App.
Ansprechpartner	Hr. Tews (Leitung)
Telefonnumer	040 / 511 27 2000

2 Hospital zum heiligen Geist

Anschrift	Hinsbleek 11 22391 Hamburg
Stadtteil	Poppenbüttel
Anzahl Wohnungen	315
Ansprechpartner	Fr. Göttsche
Telefonnumer	040 / 6060 1111
Email	goettsche@hzhg.de

3 Fahrenkrön

Anschrift	Fahrenkrön 125 22179 Hamburg
Stadtteil	Bramfeld
Anzahl Wohnungen	nicht bekannt
Ansprechpartner	Fr. Mertens (Direktion)
Telefonnumer	040 / 800 040-0
Email	info@fahrenkroen125.de

Anbieter von betreutem Wohnen

4 Alsterdomizil mit Herrenhaus

Anschrift	Wellingsbütteler Weg 71 22391 Hamburg
Stadtteil	Wellingsbüttel (Zufahrt)
Anzahl Wohnungen	ca. 150
Ansprechpartner	Fr. Liedecke
Telefonnumer	040 / 970 70-0
Email	info@alsterdomizil.de

5 Parkresidenz Alstertal

Anschrift	Karl-Lippert-Stieg 1 22391 Hamburg
Stadtteil	Poppenbüttel
Anzahl Wohnungen	nicht bekannt
Ansprechpartner	Fr. Füllgrabe
Telefonnumer	040 / 606 08-0
Email	info@parkresidenz-alstertal.de

6 Seniorenwohnanlage Adickes-Stiftung*

Anschrift	Grotenbleken 2 22391 Hamburg
Stadtteil	Poppenbüttel
Anzahl Wohnungen	96
Ansprechpartner	Fr. Ternick
Telefonnumer	040 / 6065 461
Email	kontakt@adickes-stiftung.de

7 Johann Carl Müller-Stiftung*

Anschrift	Saseler Chaussee 135 22393 Hamburg
Stadtteil	Sasel
Anzahl Wohnungen	135
Ansprechpartner	Fr. Petersen
Telefonnumer	040 / 226 336 80-0
Email	info@jcm-stiftung.de

*für Personen mit geringerem Einkommen bzw. Wohnberechtigungsschein

8 Max Brauer Haus

Anschrift	Hohnerredder 23 22175 Hamburg
Stadtteil	Bramfeld
Anzahl Wohnungen	195
Ansprechpartner	Fr. Baumotte
Telefonnumer	040 / 642 156-0
Email	info.mbh@alida.de

9 Seniorenresidenz Bramfeld

Anschrift	Mützendorpsteed 9 22179 Hamburg
Stadtteil	Bramfeld
Anzahl Wohnungen	26
Ansprechpartner	Fr. Niemann
Telefonnumer	040 / 6460 5555
Email	info@seniorenresidenz-bramfeld.de

Anbieter von Pflegeeinrichtungen

10 Alsterberg Pflegen & Wohnen

Anschrift	Maienweg 145 22297 Hamburg
Stadtteil	Alsterdorf
Anzahl Plätze	233
Ansprechpartner	Fr. Eskin
Telefonnumer	040 / 2022 3900
Email	alsterberg@pflegenundwohnen.de

11 DSG Pflegewohnstift Alsterkrugchaussee

Anschrift	Alsterkrugchaussee 614 22335 Hamburg
Stadtteil	Fuhlsbüttel
Anzahl Plätze	100
Ansprechpartner	Hr. Schubert (Leitung)
Telefonnumer	040 / 512 088-0
Email	info.alsterkrugchaussee@dessg.de

12 Haus Alstertal Seniorenpflegedomizil

Anschrift	Wellingsbütteler Landstraße 217-221 22337 Hamburg
Stadtteil	Klein-Borstel (Ohlsdorf)
Anzahl Plätze	138
Ansprechpartner	Fr. Zmura (Leitung)
Telefonnumer	040 /507 15-0
Email	info@haus-alstertal.de

13 Christophorus-Haus (Diakonie)

Anschrift	Hummelsbütteler Weg 84 22339 Hamburg
Stadtteil	Hummelsbüttel
Anzahl Plätze	124
Ansprechpartner	Fr. Popow (Leitung)
Telefonnumer	040 / 539 05-0
Email	christophorus@diakoniestiftung.de

14 Altersheim am Rabenhorst

Anschrift	Rabenhorst 39 22391 Hamburg
Stadtteil	Wellingsbüttel
Anzahl Plätze	107
Ansprechpartner	Fr. Beschoner
Telefonnumer	040 / 251 512-0
Email	rabenhorst@diakonie-alten-eichen.de

15 Theodor-Fliedner-Haus

Anschrift	Berner Chaussee 37-41 22175 Hamburg
Stadtteil	Bramfeld
Anzahl Plätze	122
Ansprechpartner	Hr. Bergmann (Leitung)
Telefonnumer	040 / 646 045-0
Email	info@tfh-hamburg.de

Die "Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft" (VHW) betreibt neben der Seniorenresidenz Alsterpark weitere Einrichtungen im Hamburger Norden (siehe www.vhw-hamburg.de).

Immobilienverrentung als Alternative zum Verkauf

Extra-Rente mit Wohnrecht

Es klingt nach einem Wunschszenario: Wer als älterer Mensch seine eigene Immobilie aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr behalten kann, der tauscht sie gegen eine Rente ein und bleibt in dem Haus oder der Wohnung wohnen. Das verspricht die Immobilienverrentung.

Die meisten älteren Menschen fühlen sich in ihrer Immobilie wohl und möchten dort ihren Lebensabend verbringen. Doch manchen droht ein Problem: Denn ihr laufendes Einkommen aus Renten oder anderen Einküften ist zu niedrig, um einen guten Lebensstandard zu finanzieren und gleichzeitig für den Erhalt oder altersgerechten Umbau der Immobilie aufzukommen. So zehren sich die Ersparnisse auf und die Menschen können plötzlich – trotz der eigenen und mitunter wertvollen Immobilie – ihre laufenden Kosten nicht mehr decken.

Seit einigen Jahren wird in solchen Fällen Eigentümern die "Immobilienverrentung" empfohlen. Das gilt vor allem in Fällen, in denen die Eigentümer die Immobilie nicht innerhalb der Familie vererben können (mangels Erben) oder nicht vererben möchten. Fachleute sehen das Modell jedoch aus verschiedenen Gründen kritisch und raten dringend zu einer unabhängigen Beratung vorab.

Ungetrübte wirtschaftliche Verhältnisse auch im Alter, das verspricht die Immobilienverrentung.

Experten raten zu frühzeitiger und unabhängiger Beratung

Für die Immobilienverrentung gibt es verschiedene Modelle und klare gesetzliche Vorgaben fehlen. Es empfiehlt sich daher für Interessenten, sich eingehend und unabhängig zu dem Thema beraten zu lassen. Unbedingt sollte vermieden werden, eine solche Vereinbarung "auf den letzten Drücker" zu schließen, zum Beispiel wenn das Konto schon im Dispo steht. Verlässliche Beratungen bieten die Verbraucherzentralen an. Auf den Webseiten seriöser Zeitungen oder Magazine finden sich ebenfalls interessante Beiträge wie von der F.A.Z. oder vom Handelsblatt.

Die wichtigsten Modelle rund um die Immobilienverrentung sind einerseits die Leibrente und Umkehrhypothek und andererseits das Wohnrecht und der Nießbrauch. Im Mittelpunkt steht immer die Grundidee, dass Eigentümer einer Immobilie zu Lebzeiten Geld für das Haus oder die Wohnung erhalten und die eigenen vier Wände bis zu ihrem Tod selbst bewohnen können. Im Falle des Nießbrauchs gehen die Rechte der Eigentümer gar noch weiter. Sie dürfen die Immobilie vermieten oder anderweits wirtschaftlich nutzen. Es ist jedoch üblicherweise so, dass Käufer im Falle des Nießbrauchs besonders hohe Abschläge gegenüber dem Verkehrswert der Immobilie vornehmen. Abhängig vom Alter des Beziehers bzw. der Bezieherin kann der Abschlag bis zu 50% betragen, berichtet das Handelsblatt.

Unabhängig vom gewählten Modell ist es wichtig, dass die Immobilie durch einen unabhängigen Gutachter bewertet wird, zum Beispiel durch einen von der Handelskammer Hamburg bestellten und vereidigten Sachverständigen. Außerdem gilt es verbindlich zu regeln, wer für den Unterhalt und die Renovierung der Immobilie in der Zukunft aufkommen wird.

Angesichts der vielen Unsicherheiten rund um das Modell der Immobilienverrentung kommt die FAZ in ihrem Beitrag zu einem klaren Fazit: "Die rentablere Alternative: das Haus (...) verkaufen, vom Erlös eine kleine, barrierefreie Wohnung erwerben oder mieten – so fallen auch Kosten für Reparaturen weg – und den Rest sparen. Da es keine Abzüge für Wohnrecht oder Nießbrauch gibt, lässt sich ein deutlich höherer Preis erzielen."

© Hamburger Immobilien 2020
www.hamburger-immobilien.de

Impressum und Copyright

Veranwortlich für den Inhalt: Hamburger Immobilien, Dr. Ingo Kohlschein, Friedhofsweg 17/19, 22337 Hamburg

Fotos: Titel und Seite 7 Andy Dean Photography/istockphoto.com; Seite 3 RGStudio/istockphoto.com; Seite 14 monkeybusinessimages/istockphotos.com; Karte Seiten 8 und 9 opendata_hh DISK60

Die Inhalte dieser Broschüre sind urheberrehtlich geschützt. Jegliche Nutzung über die im Urheberrecht gestattete bedarf vorab der schriftlichen Genehmigung durch Hamburger Immobilien. “HI Hamburger Immobilien” ist eine eingetragene Wort-/Bildmarke Nr. 30 2019 218 267, eingetragen beim Deutschen Patent- und Markenamt (www.dmpa.de).

Hamburger Immobilien

Weitere nützliche Informationen für Ihren Hausverkauf finden Sie auf:

www.hamburger-immobilien.de

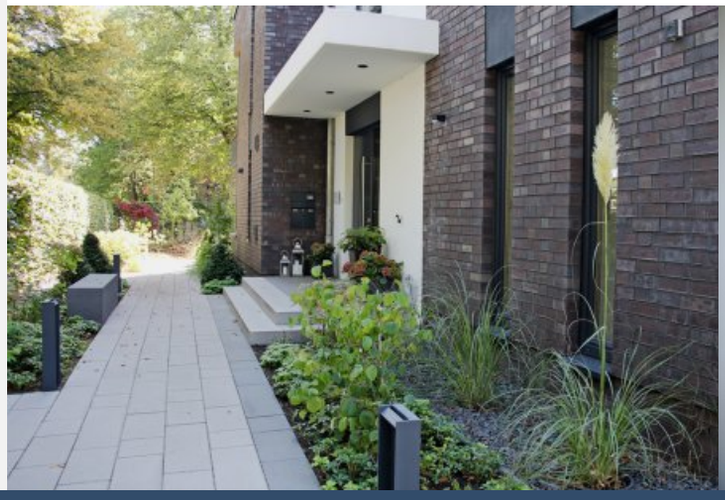
Blog über Immobilienthemen in Hamburg

Checkliste: Welche Unterlagen sind für den Verkauf notwendig

Aktuelle Objekte

Ratgeber Haus vererben

"10 goldene Regeln" zum Hausverkauf



Inhaber Dr. Ingo Kohlschein:

"Wir informieren unsere Kunden umfassend und transparent. Das ist Grundlage einer erfolgreichen Zusammenarbeit."

Hamburger Immobilien
Inhaber Dr. Ingo Kohlschein
Friedhofsweg 17/19
22337 Hamburg

Telefon: 040 / 8797 5446
Mobil: 0171 / 545 6338
E-Mail: kontakt@hamburger-immobilien.de
Web: www.hamburger-immobilien.de