



immovs
IMMOBILIEN
VERMITTLUNGSSERVICE

immoregional
Schwaben

Ausgabe Q2/2019

KOSTENLOS



Bauen | Renovieren | Wohnen

Der nächste Winter kommt bestimmt



Alles was Recht ist

- Bestellerprinzip
- Altersgerecht Bauen



Bleiben Sie gesund

- Burnout - Die große Erschöpfung

Wohnen im Alter

- Wohnformen
- Richtig Vererben
- Barrierefrei: das ist zu beachten



Wohnen im Alter
Was Sie jetzt wissen müssen



Erben und
vererben

5



Stadt
oder
Land?

3



Immobilien-
übergabe

9



Recht und
Steuer

7



Pflege im
Eigenheim

19

Inhalt

Thema

- 3 Erben und vererben von Grund und Woheigentum
- 5 Stadt oder Land
- 7 Immobilienübergabe zu Lebzeiten
- 9 Pflege im Eigenheim

Immobilien-Abkürzungen

- 9 Umgebung
- 11 Umgebungung

Kleinanzeigen

- 22 Umgebung
- 33 Umgebungung

Recht und Steuer

- 44 Umgebung
- 55 Umgebungung

Schöne neue Welt

- 66 Umgebung
- 77 Umgebung

Rätseln und Schmunzeln

- 88 Sudoku
- 99 Kreuzworträtsel

Impressum

immoregional
Ausgabe Schwaben
Große Isel 7
89233 Neu-Ulm

Kontakt

Telefon 0731-123456
Fax 0731-123456

Inhaltlich Verantwortlicher

Gunar Rehm

*Dieses Magazin wurde auf chlorfrei gebleichtem
Papier in Deutschland gedruckt.*

Wie Menschen denken und leben, so bauen und wohnen sie.



Schon der Dichter Gottfried Herder wusste: Wohnen ist ein kostbares Gut. Es hat erheblichen Einfluss auf unsere Lebensqualität und ist immer auch ein Ausdruck unserer Persönlichkeit. Wohl dem, dem es gelingt, die für ihn passende und finanzierbare Immobilie zu finden.

Hier kommen wir ins Spiel:

Seit über 23 Jahren sind wir im Immobilienbereich in Ulm, Neu-Ulm und Umgebung tätig und kennen den Immobilienmarkt wie unsere Westentasche.

Daher wissen wir auch, dass sich die Interessenslagen und die Wohnanforderungen mit den Lebensumständen ändern. Sie suchen eine attraktive, kindgerechte und bezahlbare Immobilie für Ihre junge Familie? Die Kinder sind aus dem Haus und Sie möchten Ihre Wohnbedürfnisse auf das Leben zu zweit zuschneiden? Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder haben den Wunsch, zu bauen?

Einer unserer Schwerpunkte liegt auf dem Ankauf von Immobilien. Eine realistische Wertermittlung und Marktpreiseinschätzung auf der Basis unserer langjährigen Erfahrung runden unser Angebot ab. Unser Anspruch ist es, Sie auf der Basis Ihrer Wünsche kompetent zu begleiten. Hierzu gehört für uns auch, Sie umfassend zu informieren und im Gespräch mit Ihnen das für Sie richtige Wohn- und Lebenskonzept zu finden.

Unsere kostenlose Immobilienzeitschrift soll Ihnen hierbei Impulse und Informationen geben. Wir bauen jedoch auf das Gespräch mit Ihnen, zögern Sie deshalb bitte nicht, mit uns in Kontakt zu treten.

Wir freuen uns auf Sie.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Gunar Rehm

Geschäftsführer ImmoVS
immobilien vermittlungsservice





Titelthema

Flexible Wohn(t)räume im Alter

Bis zum Jahr 2060 wird sich die Zahl der über 80-Jährigen fast verdreifachen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird von jetzt 21 Prozent auf 33 Prozent steigen. So die Prognosen des Statistischen Bundesamtes.

Für die meisten von uns ist ein Eigenheim eine Anschaffung fürs Leben, soll es uns doch in jungen Jahren, aber vor allem auch im Alter ein sorgenfreies Leben ermöglichen. Wohnen trägt gerade im Alter ganz entscheidend zu Wohlergehen und Lebensqualität bei.

Ein Eigenheim, das diesen Wunsch erfüllt, sollte in jungen Jahren genügend Wohnraum bieten: Für ein Leben mit Kindern werden Kinderzimmer und Spielfläche benötigt. Junge Paare ohne Kinder oder Singles wünschen sich offenes, großzügiges Wohnen. Auch bei diesen Lebenskonzepten wird häufig ein Arbeitszimmer oder ein Gästezimmer benötigt. Im Rentenalter hingegen sollte die Immobilie nicht

zu groß sein und sich an die geänderten Bedürfnisse anpassen lassen.

Um diese Ansprüche erfüllen zu können, sind flexible Wohnkonzepte gefragt. Ein Beispiel: Wenn man Erd- und Obergeschoss eines Hauses so anlegt, dass sie auch separat genutzt werden können, kann man im Alter das Erdgeschoss selbst bewohnen und das Obergeschoss vermieten. Das reduziert nicht nur die eigene Wohnfläche, sondern bessert gleichzeitig die Rente auf.

Die offene familienfreundliche Bauweise - Wohnen, Essen und Kochen in einem Raum-, die bei Neubauten aktuell vorherrscht, bietet ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten. Durch eine Unterteilung des großen Raumes durch leichte Trennwände oder Schrankeinbauten entstehen mehrere kleine Räume. Dies kann nötig werden, wenn ein Partner pflegebedürftig wird oder aber Pflegekräfte im Haus wohnen sollen. Diese räumliche Veränderung kann auch

Alterswohngemeinschaften möglich machen, denn immer mehr aktive alte Menschen ziehen das Leben in Gesellschaft vor, als alleine in den eigenen vier Wänden zu leben.

Damit sich diese Umbauten verwirklichen lassen, sind ein guter Schallschutz, ein separates Treppenhaus und eine vorausschauende Wasser- und Elektroinstallation notwendig. Ebenerdige Fenster, die von vielen Räumen aus einen Zugang zur Terrasse oder in den Garten ermöglichen, tun ihr Übriges. Ganz generell profitiert jede Generation von einem Haus ohne Stolperfallen, denn auch junge Menschen sind vor Krankheit und Unfällen nicht gefeit.

Inhalt
Crossmarketing:

Alternative Wohn- und Lebensformen

Betreutes Wohnen zuhause

Wächst der Pflegebedarf, den man möchte in den eigenen vier Wänden bleiben, kann man das Angebot „Betreutes Wohnen zuhause“ in Anspruch nehmen. Anbieter sind soziale Einrichtungen und Wohnungsgesellschaften.

Mit dem jeweiligen Anbieter schließen Sie einen sogenannten Betreuungsvertrag ab und bezahlen eine Betreuungspauschale. Diese ist abhängig vom Leistungspaket, das beispielsweise einen Hausnotruf oder regelmäßige Hausbesuche

beinhaltet.

Informationen erhalten Sie bei den Pflegediensten, Wohlfahrtsverbänden oder Wohnungsunternehmen in Ihrer Umgebung.



Betreutes Wohnen zuhause

Alternative Wohn- und Lebensformen

Betreutes Wohnen in einer Wohnanlage

Diese Wohnform eignet sich in erster Linie für Senioren, die noch recht selbstständig leben können, die aber bei Bedarf auf eine schnelle Hilfe zurückgreifen wollen.

Sie leben in Ihrer eigenen, individuell gestaltbaren, in der Regel barrierefreien Wohnung. Je nach Anlage und Vertragsgestaltung werden Pflege- und Reinigungsdienste, Mahlzeiten und Freizeitaktivitäten angeboten. Zudem gibt es vor Ort stets eine Ansprechperson, die Sie berät und informiert. Gemeinschaftsräume zur gemeinsamen Freizeitgestaltung runden das Angebot ab.

Da es mittlerweile gesichert ist, dass

sich Tiere positiv auf die Gesundheit auswirken, müssen Sie sich in den meisten Anlagen nicht von Ihren Lieblingen trennen.

Vorab klären sollten Sie in jedem Fall, was in den sogenannten Betreuungspauschalen beinhaltet ist und wie verfahren wird, wenn Sie schwerstpflegebedürftig oder dement werden.

Die Kosten in einer betreuten Wohnanlage variieren nach Lage und Ausstattung. In der Regel liegen sie über dem örtlichen Niveau einer vergleichbaren Wohnung. Miete und Betreuungspauschale sind von den Bewohnern selbst zu tragen. Bei Pflegebedürftigen über-

nimmt die Pflegeversicherung in der Regel einen Teil der Kosten für den Pflegedienst. Beachtet werden muss auch, dass der Begriff „Betreutes Wohnen“ gesetzlich nicht klar definiert ist. Sie sind also gut beraten, jedes Angebot sorgfältig zu prüfen.

Die seit 2006 geltende DIN 77800 „Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ definiert Qualitätsstandards zum Leistungsangebot. Weitere Informationen hierzu gibt es im Internet unter www.nullbarriere.de. Gütesiegel und Leitfäden bieten ebenfalls Orientierung: www.kvjs.de



Inhalt Crossmarketing:

Was es bei der Weitergabe von Immobilien an die nächste Generation zu beachten gilt

Vererben oder verschenken?

Niemand beschäftigt sich gerne mit dem eigenen Tod. Doch wer eine Immobilie vererben möchte, ist gut beraten, sich frühzeitig Gedanken darüber zu machen. Darüber, wer das Haus oder die Wohnung bekommen soll, wie viel Erbschaftssteuer fällig wird und ob eine Schenkung vielleicht sinniger ist.

Grundsätzlich gilt, bevor jemand entscheidet, wie er sein Eigentum weitergeben soll, sollte man sich rechtlich beraten lassen, denn oft steckt der Teufel im Detail.

Wer sein Vermögen vererben will, sollte auf jeden Fall ein Testament hinterlassen. Damit dieses anerkannt wird, gelten folgende Dinge: Das Testament muss handschriftlich verfasst und unterschrieben und mit Datum versehen sein. Ein am Computer verfasstes und ausgedrucktes Testament erfüllt diese Anforderungen nicht. Wer auf Nummer sicher gehen will, wählt am besten den Weg zum Notar. Dieser beurkundet den Inhalt des

Testaments und kann zudem beim Aufsetzen des Textes helfen. Das fertige Dokument leitet er dann zur amtlichen Aufbewahrung an das Nachlassgericht weiter. Darüber hinaus prüft der Notar die Testierfähigkeit des Verfügenden.

Anders als bei einem Testament erfordert eine Schenkung immer die notarielle Beurkundung. Diese kann dann sinnvoll werden, wenn man sein Vermögen schon zu Lebzeiten weitergeben will. Dadurch können eventuell Erbschaftssteuern gespart werden.

Grundsätzlich gilt, dass sowohl beim Vererben als auch bei einer Schenkung Erbschafts- beziehungsweise Schenkungssteuer anfallen, die gleich hoch sind. Auch die nach Verwandtschaftsgrad gestaffelten Steuerfreibeträge sind dieselben. Ehepartner können bis zu 500.000 Euro erben, ohne dass Steuern fällig werden. Kinder können 400.000 Euro steuerfrei erhalten — und zwar von jedem Elternteil. Großeltern

können ihren Enkelkindern 200.000 Euro überlassen. Für Geschwister, Nichten, Neffen und Lebensgefährten gibt es einen steuerlichen Freibetrag, der bei 20.000 Euro liegt.

Doch es gibt einen entscheidenden Unterschied: Bei Schenkungen können die Steuerfreibeträge alle zehn Jahre aufs Neue ausgeschöpft werden. Heißt, wer frühzeitig anfängt, sein Vermögen zu verteilen, erspart seinen Nachkommen einen Teil der fälligen Steuern oder sogar alles. Das bietet sich vor allem bei vermögenden Personen an. Ein weiterer Vorteil ist, dass der Erblasser beim Verteilen seines Vermögens die Zügel in der Hand hält.

Durch Schenkungen reduziert sich automatisch der Pflichtteil, den beispielsweise Kinder im Falle des Erbes erhalten. Aber aufgepasst, Schenkungen, die in den letzten zehn Jahren vor dem Tod des Erblassers veranlasst wurden, werden zum Nachlass gezählt und erhöhen so den Pflichtteilsanspruch.



Betreutes Wohnen zuhause

Wohn- und Hausgemeinschaften für Pflegebedürftige

Auch bei schwerer Pflegebedürftigkeit bieten betreute Wohn- und Hausgemeinschaften eine Alternative. In der Regel leben zwischen sechs und zwölf ältere Menschen, die Betreuung benötigen, in einer Wohngemeinschaft zusammen. Das eigene Appartement oder Zimmer kann individuell eingerichtet werden. Gemeinschaftlich genutzt werden Küche und Sanitäranlagen. Betreuungskräfte organisieren den Haushalt und das allgemeine

Zusammenleben. Daneben gibt es Pflegekräfte, die individuell nötigen Pflegeleistungen übernehmen.

Für diese Wohnform spricht: Trotz schwerer Pflegebedürftigkeit kann man sich seine Alltagsnormalität weitestgehend erhalten und verliert auch seine Selbstbestimmung nicht. So entscheiden die Bewohner über die Mahlzeiten, die Einrichtung und über den Anbieter der Hilfeleistungen.

Gut überlegt sein will aber Folgendes: Sie leben sehr eng mit

anderen Menschen zusammen und werden zahlreiche Kompromisse eingehen müssen. Im Vergleich zu großen Wohnanlagen und Einrichtungen werden „kaum Beschäftigungsangebote“ gemacht. Für die Gestaltung des Wohn- und Dienstleistungsangebots zeichnen Sie und/oder Ihre Angehörigen verantwortlich. Geklärt werden müssen auch die rechtliche Einordnung und Möglichkeiten der Finanzierung der Pflegeleistungen.

Folgende Fragen können bei der Planung einer Immobilie zielführend sein:

- *Kann ich in meinem Traumhaus noch wohnen bleiben, wenn einer der Partner pflegebedürftig wird?*
- *Könnte das Haus auch von einem Partner alleine bewohnt und unterhalten werden?*
- *Ließen sich im Haus auch alternative Wohnformen verwirklichen? So z.B. das Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach? Oder aber das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft mit anderen Senioren?*
- *Bietet das Haus Möglichkeiten, z.B. ein pflegebedürftiges Elternteil oder eine Pflegekraft aufzunehmen?*



Vorteile Betreutes Wohnen zuhause:

- *Organisation und Vermittlung von Hilfsdiensten vor Ort*
- *Regelmäßige Betreuung durch einen Berater*
- *Feste Sprechzeiten von Betreuungskräften vor Ort*
- *Hausnotruf mit 24-Stunden- Bereitschaft*

Vorteile Betreutes Wohnen in einer Wohnanlage:

- *Sie können lange selbstständig wohnen.*
- *Die Wohnungen sind altersgerecht*
- *Diverse Dienstleistungen sind vor Ort und können nach Bedarf in Anspruch genommen werden.*
- *Sie leben in Gemeinschaft mit anderen älteren Menschen.*

Vorteile in einer Pflegeeinrichtung:

- *Medizinische und pflegerische Hilfe ist gegeben*
- *Kontakt- und Freizeitmöglichkeiten ermöglichen ein Leben in der Gemeinschaft*
- *Umfassende Versorgungssicherheit durch professionelles Personal*
- *Entlastung von Aufgaben und Besorgungen des Alltags*

Inhalt
Crossmarketing:

Eine Alternative für alle?

Leben in einer Pflegeeinrichtung

Im klassischen Alters- und Pflegeheim leben ältere Menschen mit Pflegestufe, die trotz Unterstützung durch Angehörige und ambulante Hilfe keinen eigenen Haushalt mehr führen können. Bei dieser Unterbringungsform steht den Bewohnern in der Regel ein Einzelzimmer mit eigenem Badezimmer zur Verfügung.

Ein Heimvertrag regelt die Gestaltung der Unterbringung. In ihm werden die Rechte und Pflichten von Heimträgern und Heimbewohnern definiert. Auch hierbei gilt es, die Angebote vor einer Entscheidung genau zu prüfen. Denn trotz guter Vorbereitung ist der Umzug in ein Heim ein besonders einschneidender Schritt. Um „mehr Entscheidungssicherheit“ zu bekommen, sollte man das Angebot zum Probe-

wohnen, welches gute Pflegeheime anbieten, auf jeden Fall in seine Überlegungen einbeziehen.

Auch der finanzielle Aspekt ist zu berücksichtigen. Wichtig zu wissen ist, dass die Pflegeversicherung meistens nur einen Teil des Heimentgeltes übernimmt. Ungefähr die Hälfte der Kosten müssen von den Bewohnern oder den Angehörigen übernommen werden. Bei der Auswahl des geeigneten Pflegeheimes kann auch die unabhängige Bewertung der Pflegeeinrichtung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen weiterhelfen. Dieser bewertet die Pflegeheime nach folgenden Kriterien: Qualität der Pflege, Alltagsgestaltung, Soziale Betreuung, Wohnverhältnisse, Verpflegung und Hygiene (www.pflegenoten.de).

Wo möchten Sie im Alter wohnen?

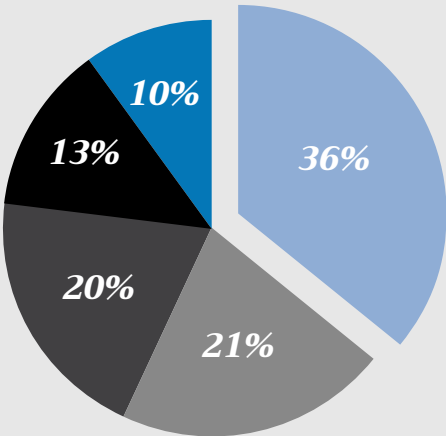
Umzug im Alter: Großstadt, Dorf oder lieber Ausland?

Ein Sprichwort sagt „Alte Bäume soll man nicht verpflanzen“. Doch die Mehrheit der Deutschen sieht dies einer repräsentativen Studie von immowelt.de zufolge anders. Laut dieser wünschen sich 64 Prozent der Befragten im Alter ein neues Zuhause.

Vor allem Großstädter planen häufiger einen Umzug: Nur knapp jeder 3. Großstädter möchte im Alter noch in der aktuellen Immobilie wohnen. 28 Prozent planen immerhin, in der Großstadt zu bleiben. 15 Prozent zieht es in die Kleinstadt und 13 Prozent aufs Land. Wer heute schon auf dem Land wohnt,

Wo möchten Sie im Alter am liebsten wohnen?

dort wo ich jetzt lebe:	36 %
in der Kleinstadt:	21 %
auf dem Land:	20 %
in einer Großstadt:	13 %
im Ausland:	10 %



plant im Alter hingegen seltener einen Umzug: 42 Prozent der Landbevölkerung wollen auch ihre Rente in der aktuellen Immobilie verleben. Einen Umzug in die Großstadt können sich nur vier Prozent der Landbevölkerung vorstellen.

Ganz andere Wege geht indes jeder 10. Deutsche und wünscht sich eine Rente unter Palmen: Sonne satt und den Strand vor der Tür, das ist der perfekte Urlaub. Und für zehn Prozent der Deutschen auch das perfekte Szenario für den Lebensabend. Sie träumen davon, ihren Altersruhesitz ins Ausland zu verlegen.

Für die von immowelt.de beauftragte, repräsentative Studie zur Urbanisierung in Deutschland wurden im Juni 2015 bundesweit 1.210 Personen (Online-Nutzer) ab 18 Jahren befragt.



Das Pflegeappartement als Kapitalanlage

Bei vielen Menschen wächst die Unsicherheit, wie sie für das Alter Vorsorge treffen sollen. Die weltweit angestiegene Geldmenge und das anhaltende Zinstief bewirken, dass Anlagearten, die als sicher und profitabel galten, an Attraktivität verloren haben. Daher sollten Sie neue Wege gehen.

Der demografische Wandel mit der verbundenen „Überalterung“ der Gesellschaft rückt den Pflegemarkt in das Interesse von Anlegern.

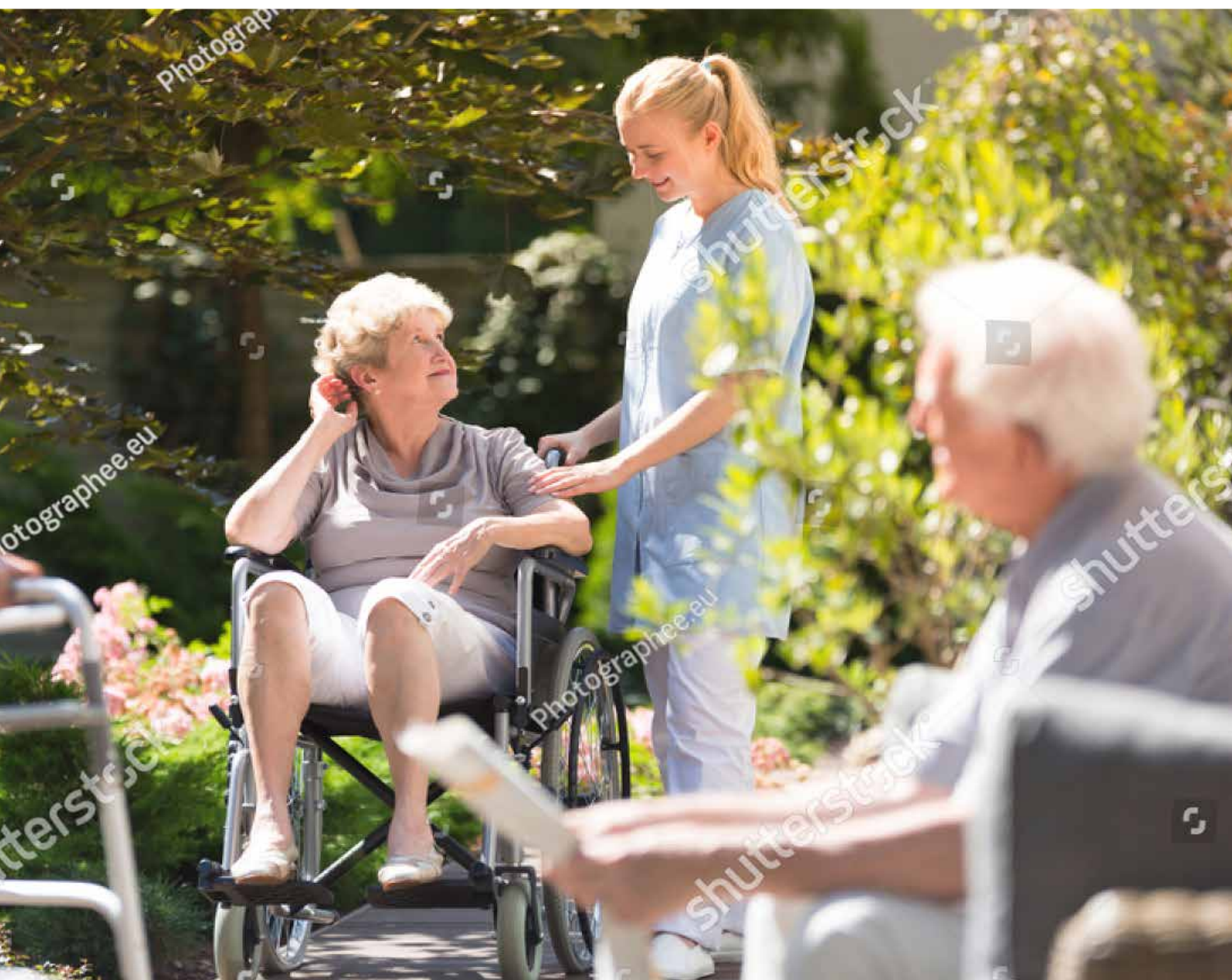
Denn während der Pflegebedarf

kontinuierlich steigt, gibt es – bedingt durch die fortschreitende Globalisierung – immer seltener die Möglichkeit der familiären Pflege.

Bereits 2012 titelte die Financial Times Deutschland „Der deutsche Pflegemarkt steht vor einem neuen Investmentboom“ Grund genug, einmal genauer hinzuschauen.

Pflegeheime sind Spezialimmobilien. Für alle Apartments ist der Betreiber der alleinige Mieter. Auch bei dieser Immobilienform haftet der Vermieter für Mietmängel. Aller-

dings sind diese in den ersten fünf Jahren durch die Gewährleistung des Bauträgers abgedeckt. Mietverträge für Pflegeheime kommen zwischen dem Betreiber und dem Bauträger zustande. Schönheitsreparaturen und die laufende Instandsetzung trägt in der Regel der Mieter. Jährliche Obergrenzen hierfür werden in den Verträgen festgelegt. Sollte man selbst pflegebedürftig werden, kann man selbst einziehen. Die Unterhaltskosten werden dann mit der Miete gedeckt. Interesse? Dann wenden Sie sich an uns.



Wer sich frühzeitig mit den Herausforderungen des Alters beschäftigt, profitiert

Barrierefreiheit: Schon beim Bau daran denken

Den Ruhestand in den eigenen vier Wänden verbringen – das wünschen sich viele. Doch das ist gar nicht so leicht. Denn mit dem Alter lässt die Mobilität nach, Treppen die noch ein paar Jahre zuvor nicht einmal als solche wahrgenommen werden, können auf einmal zu einem schier unüberwindbaren Hindernis werden.

Wer schon mal ein Bein im Gips hatte, der weiß, wie schwierig der Weg durch das eigene Haus sein kann. Darum lohnt es sich, schon in jungen Jahren, vorausschauend zu planen. Wer schon bei der Bauphase Wert auf Barrierefreiheit legt, spart gegenüber späteren, meist aufwändigen Umbauten Geld, rät das Verbraucherportal Ratgeberzentrale.de.

Doch was ist eigentlich barrierefrei? Um auch im Alter oder bei Krankheit in seinem eigenen Haus gut zurechtzukommen, gibt es ein paar Dinge, auf die man achten sollte.

An breite Türen denken die meisten. Sie sollten so breit sein, dass man auch mit einem Rollstuhl hindurchkommt. Das Idealmaß liegt

bei 90 Zentimetern. Dann kann man beim selbstständigen Schieben des Rollstuhls auch bequem die Hände an die Räder setzen. Damit ein Rollstuhlfahrer gut rangieren kann, sollte vor allen Türen im Haus eine Fläche von 1,50 mal 1,50 Meter eingeplant werden. Außerdem wichtig: Die Türen müssen sich zum größeren Raum hin öffnen. Wo der Platz knapp ist, kann auch eine Schiebetür helfen.

Möglichst ebenerdig sollte der Eingang sein. Gleiches gilt für die Dusche. Denn wer im Alter nicht mehr ganz so sicher auf den Beinen ist, dem fällt es schwer, übliche Duschen mit hohem Einstieg zu nutzen. Für Rollstuhlfahrer sind sie völlig ungeeignet. Und auch vor der Dusche sollte ein Platz von mindestens 1,20 auf 1,20 Meter eingeplant werden, damit Platz zum Rangieren bleibt. Der Boden im Bad sollte nicht rutschig sein, auch das gilt es zu bedenken. Im Nassbereich bieten Fliesen ab Rutschfestigkeitsklasse R11 eine höhere Sicherheit vor Stürzen.

Wer auf Nummer sicher gehen will, baut schon in jungen Jahren ebenerdig, dann entfallen Treppen von vornherein. Wer auf ein zusätzliches Stockwerk nicht verzichten möchte, sollte breite Treppen einplanen statt einer schicken Wendeltreppe. Und zwar so breit, dass nachträglich möglichst an beiden Seiten ein Handlauf angebracht werden kann.

Was die wenigsten beim Bau bedenken, ist, ausreichend Steckdosen einzuplanen. An jedem Wandabschnitt sollte mindestens eine Doppelsteckdose sein. Grundsätzlich gilt: Lieber zu viel als zu wenig. So müssen später keine losen Verlängerungskabel verlegt werden, die nur eine Stolperfalle bilden. Elektroanschlüsse werden künftig vermehrt gebraucht, sei es für ein altersgerechtes, höhenverstellbares Bett oder Assistenzsysteme, die das Abschalten des Herdes überwachen oder das An- und Abschalten von Beleuchtung, Heizung sowie das automatische Öffnen von Türen steuern.



Inhalt Crossmarketing:

Das eigene Haus auf Raten verkaufen, und doch darin wohnen bleiben

Die Immobilienrente – das unbekannte Modell

Wer auch im Alter in seinen eigenen vier Wänden bleiben will, aber eventuell hohe Investitionskosten scheut oder finanziell flexibel bleiben will, dem bietet sich noch eine Alternative, die in Deutschland derzeit noch kaum bekannt ist: die Immobilienrente.

Wer ein Haus besitzt, hat die Option, dieses auf Rentenbasis zu verkaufen. Sowohl an privat als auch an Unternehmen. Das bedeutet, der Kaufpreis fließt in der Regel monatlich, wie eine Leibrente. Die Höhe dieser Leibrente richtet sich nach dem Wert der Immobilie und dem Alter des Verkäufers. Heißt, je älter der Verkäufer ist, umso höher die Rate. Das Eigentum samt aller Rechte und Pflichten geht an den Käufer über. Vergleichbar ist das mit einem Hausverkauf auf Raten, Es gibt aber

einen entscheidenden Unterschied. Denn dem Verkäufer wird ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt, das auch im Grundbruch verankert wird.

Bislang wird dieses Modell in Deutschland wenig genutzt, nur in der Landwirtschaft hat es Tradition. Wird dort ein Betrieb an den Nachfolger übergeben, zahlt dieser seinem Vorgänger eine Leibrente.

In der Regel endet die Ratenzahlung mit dem Tod des Verkäufers, daher ist es sinnvoll, eine Mindestlaufzeit für die Auszahlphase zu vereinbaren, sodass im Falle des Todes die Erben das restliche Geld erhalten. Dieses Modell eignet sich vor allem für diejenigen, die keine nahestehenden Verwandten und Erben haben.

Weil das Modell in Deutschland derzeit kaum praktiziert wird, fehlen allgemeine vertragliche Standards, wodurch die Details von Verkäufer und Käufer individuell ausgehandelt werden müssen.

Bei gewerblichen Käufern gilt außerdem oft ein Mindestalter: Beim Institut für Finanzdienstleistungen aus Hamburg sollten Interessenten mindestens 65 Jahre alt sein. Die kirchliche Stiftung Liebenau aus Baden-Württemberg nimmt Kunden ab 65 Jahren, die Deutsche Leibrenten Grundbesitz ab 70 Jahren. Beide Anbieter sind bundesweit aktiv.

Eine Informationsbroschüre zur Immobilienrente, herausgegeben vom Institut für Finanzdienstleistungen, kann man unter der Telefonnummer 040/3096910 anfordern.

Inhalt Crossmarketing: