

„Lebenswerk Eigenheim – im Alter Gold wert!“

Königswinter, 02.10.2018.

Wenn die Kinder erstmal aus dem Haus sind, fällt vielen Eigenheimbesitzern auf, dass sie viel zu viel Platz haben. In den ersten Jahren erfreuen sich wohl die meisten über den plötzlichen Zuwachs an Platz und Raum sowie die neuen Entfaltungsfreiheiten. Endlich kann man seine Hobbys voll und ganz ausleben und sich z.B. das lang ersehnte Eisenbahnzimmer oder das kreative Maleratelier einrichten.

Einige Jahre später wird es dann für viele Eigentümer immer beschwerlicher, das große Haus und vor allem den großen Garten zu pflegen. Die Kinder haben vielleicht schon eigene Familien gegründet und Eigenheime bezogen und kommen nur gelegentlich zu Besuch.

In keinem Fall möchte man die letzte Zeit des Lebens in einem Haus verbringen, in dem die Wege zu lang sind, die Stufen zu viel, der Garten nicht mehr zu bewältigen und vor allem die Risiken zu Stürzen und sich zu verletzen, zu groß sind.

Irgendwann kommt der Zeitpunkt, an dem einem alles über den Kopf wächst, man sich dies oft auch nicht selber wirklich eingestehen möchte oder aber zu bequem oder auch zu ängstlich ist, über Veränderungen nachzudenken. Oft werden solche Situationen auch dadurch ausgelöst, dass sich der Gesundheitszustand kurzfristig verschlechtert und der Partner bzw. das Familienumfeld, wenn es diese überhaupt noch gibt, hoffnungslos überfordert sind. Wo ist dann der Plan B? Nicht selten fehlt dieser Plan. Man ist dann gezwungen, sich irgendwie zu behelfen. Es beginnt eine Zeit der Kompromisse und der Sorgen. Oft dauert diese Zeit jahrzehntelang an. Am Ende blicken die Familienangehörigen dann auf eine schwere Zeit mit vielen unnötigen Umständen und Anstrengungen zurück und vor allem blicken sie meist auf eine Immobilie, die nicht mehr das ist, was sie einmal war.

Es ist also unumgänglich, sich rechtzeitig Gedanken zu machen und es gilt, den rechtzeitigen „Absprung“ nicht zu verpassen.

Die Zeiten, in denen die einzige Alternative zum Verbleib in den eigenen 4 Wänden die „Abschiebung ins Altersheim“ ist, sind vorbei. Heute gibt es zahlreiche gute Lösungsansätze, die in diesem Artikel analysiert werden.

Es erscheint sinnvoll, eine konkrete Planung zu machen, die auf eigene persönliche Wünsche und Bedürfnisse und vor allem Möglichkeiten ausgerichtet ist.

Die selbstgenutzte Immobilie ist in den meisten Fällen der größte Vermögenswert, den man in seinem Leben geschaffen hat, für die meisten sozusagen ihr Lebenswerk. Natürlich ist es löblich, wenn man versucht, möglichst viel davon auf die nächsten Generationen zu vererben. Diesem Ziel würde jedoch ganz klar entgegenstehen, wenn die Immobilie aus gesundheitlichen Gründen jahrzehntelang „runter gewirtschaftet wird“. Es sollte also unter dem Aspekt der Vermögenserhaltung sichergestellt werden, dass die zuvor über jahrzehntelang gepflegte Immobilie eben nicht „den Bach runter geht“.

„Wo soll ich denn meinen Lebensabend verbringen?“

„Einen alten Baum verpflanzt man doch nicht!“

„Ich bin doch noch topfit und auf meinen heißgeliebten Garten kann ich ohnehin nicht verzichten!“

Es ist absolut verständlich, dass man an sein eigenes Zuhause eine übermäßig starke Bindung hat. Deswegen sollte man bei der Entwicklung des Plan B erstmal in sich selber Reinhören und versuchen herauszufinden, was man eigentlich will und was der Partner ggf. möchte aber vor allem, was realistisch betrachtet, die Gesundheit und Vitalität zulässt, heute und in absehbarer Zeit.

Wo geht die Reise hin? Grundsätzlich sind bei diesem Thema die Senioren in zwei Gruppen einzuteilen !

Erste Gruppe: Menschen für die ein Umzug grundsätzlich vorstellbar oder sogar gewünscht ist?

Laut einer Umfrage der Immowelt AG, dem Betreiber der größten deutschen Immobilienportale, planen zwei Drittel der Befragten im Alter umzuziehen. Diese Gruppe von Grundbesitzern ist meist daran interessiert, den alten Grundbesitz zu verkaufen oder aber auf die Kinder zu übertragen, sofern diese gerne dort einziehen möchten. Im ersten Schritt wird dann eine Wertermittlung benötigt, um belastbar zu wissen, welcher Verkaufserlös realistisch eingeplant werden kann bzw. im Falle der Übertragung, wie viel der Grundbesitz objektiv wert ist. Als nächstes beginnt die Suche nach einem geeigneten Wohnumfeld sowie einer seniorengerechten Wohnung. Da es auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt noch viel zu wenige geeignete Wohnungen gibt, die über barrierefreien Zugang und auch die sonstigen Anforderungen an eine seniorengerechte Nutzung erfüllen, wie z.B. ausreichend groß dimensionierte Küche und Bad, der schwellenfreie Zugang zum Balkon bzw. der Terrasse, greifen viele Immobilienkäufer in dieser Situation auf das Angebot von projektierten Neubaugrundstücken zurück. Idealerweise gibt es Angebote zu Servicewohnungen o.ä..

Nicht selten muss man feststellen, dass man für den zu erwartenden Erlös aus dem Verkauf des großen, gepflegten Grundbesitzes in etwas ländlicher Lage gerade einmal eine 3-Zimmer-Wohnung mit vielleicht der Hälfte an Wohnfläche in zentralerer Lage kaufen kann. Noch viel schlimmer dürfte dann auch die Ernüchterung sein, dass ein Großteil der über Jahrzehnte erworbenen Möbel, Hausrat oder auch Kunst- bzw. Sammlergegenstände nicht mitgenommen werden können. Viele ältere Hauseigentümer entscheiden spätestens nach dieser Erkenntnis alle Aktivitäten zur Suche eines Altersruhesitzes einzustellen und alles beim Alten zu belassen. Meist wird dabei übersehen, dass der Umzug in eine kleinere, sehr viel praktischere und sicherere Wohnung und auch das Ausmisten, das Loswerden von vielen Habseeligkeiten, die in den letzten Jahrzehnten ohnehin nur im Keller herumstanden, auch etwas sehr befreiendes haben kann. Aber auch für die ganz Hartnäckigen, die sich von bestimmten Sachen nicht trennen können, gibt es ein breites Angebot an Lagermöglichkeiten im nahen Umfeld, die man unkompliziert anmieten kann. Wenn also die beschriebenen Hürden genommen sind und eine geeignete Wohnung gefunden wurde, muss erneut nachgedacht werden. Beziehen wir die Wohnung denn direkt oder vermieten wir erstmal und verschieben unseren Umzug? Erst einmal ist das Sicherheitsbedürfnis befriedigt zu wissen, dass man eine schöne, seniorengerechte Wohnung besitzt, die man im Notfall bzw. einfach wenn es soweit

Titel: „Lebenswerk Eigenheim – im Alter Gold wert!“

Auto: Till Herrmann, zertifizierter Sachverständiger Sprengnetter Zert (S)

Königswinter, 02.10.2018

Seite 2 von 6

ist, innerhalb von wenigen Monaten beziehen kann. Eine Idee wäre es, die neue Wohnung erst einmal testweise mit einem Teil der Möbel zu bewohnen und danach zu entscheiden, wo die Reise hingeht. Im Vorfeld sollte man sich auch Gedanken darüber gemacht haben, wie man eigentlich die Wohnung bezahlt.

Entweder man verfügt über das nötige Kleingeld und kann sogar zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen, denn man hat endlich eine vernünftige Kapitalanlage gefunden.

Oder aber der Wohnungskauf muss durch ein Darlehen finanziert bzw. zwischenfinanziert werden.

Seit Inkrafttreten der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) im März 2016 ist es für die Generation 50+ schwer geworden, eine Immobilienfinanzierung abzuschließen. Nach dieser Richtlinie steht die Kreditwürdigkeit des Kunden im Vordergrund – also die Fähigkeit, seine Raten in allen Lebenslagen zurückzahlen zu können. Viele Institute fordern sogar, dass die Darlehen bis spätestens zum 75. Lebensjahr getilgt sein müssen. Diese Bedingungen sind meist schwer zu erfüllen.

Im Juni 2017 wurde dann zum Glück eine Nachbesserung dieser Richtlinie vorgenommen. Hiernach durften die Institute die Tatsache berücksichtigen, dass der Wert der gebauten oder renovierten Immobilie den Darlehensbetrag übersteigt, außerdem war es zudem möglich, die Wertsteigerung zu berücksichtigen, was zuvor ausgeschlossen war.

Weiterhin wurde die sogenannte Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsrichtlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) beschlossen, die sich auf Darlehen für Neubauten, für Aus- und Umbau oder die Sanierung von Wohnimmobilien bezieht. Dort ist festgeschrieben, dass auch die Wertsteigerungen Einfluss auf die persönliche Bonität haben. Senioren mit geringen Rentenbezügen, aber einem entschuldeten Haus haben durch diese Korrekturen wieder bessere Chancen auf die Bewilligung eines Immobiliendarlehens.

Hierzu ist abschließend anzumerken, dass die Institute diese Richtlinien anwenden können, es besteht jedoch kein Anrecht auf das Angebot eines Darlehensvertrages durch ein Finanzierungsinstitut. Es empfiehlt sich daher, nicht nach der ersten Absage den Kopf in den Sand zu stecken. Ein unabhängiger Finanzierungsberater dürfte wissen, welche Institute Interesse an der Zielgruppe 50+ haben und bei welchen Häusern eine Anfrage vertane Zeit und Energie ist.

Achtung ! Das Kreditinstitut wird beim Neuerwerb einer Immobilie die „alte“ Immobilie als zusätzliches Pfand koppeln wollen. Sofern geplant ist, die Altimmoblie später zu verkaufen bzw. zu übertragen sollte dies vermieden werden, da die Kopplung dazuführt, dass man nicht mehr über die Altimmoblie verfügen kann.

Dritte Möglichkeit: Jüngere Menschen haben meist bessere Chancen auf ein Darlehen und erhalten entsprechend bessere Konditionen. Daher könnte die entgeltliche Übertragung der Altimmoblie auf die Kinder ein sinnvoller Weg sein, um eine Finanzierungslücke zu schließen. Alternativ und oft sehr sinnvoll ist es auch, den Kindern die Möglichkeit zu verschaffen, die neue, seniorengerechte Wohnung zu kaufen und an die ältere Generation zu vermieten.

Vierte Möglichkeit: Wenn sicher ist, dass die alte Immobilie nicht mehr benötigt wird und auch die Kinder keine Verwendung haben, kann entschieden werden, die Altimmobilie zu verkaufen. In diesem Fall kann zum Erwerb der Neuimmobilie eine Zwischenfinanzierung für einen überschaubaren Zeitraum (bis 2 Jahre) aufgenommen werden. In diesem Fall ist es wichtig, dass der zu erzielende Kaufpreis für die Altimmobilie fundiert durch einen Sachverständigen bestimmt wird und somit das Verkaufsergebnis abgesichert ist.

Neben dem Erwerb einer barrierefreien Wohnung sollte auch über die Anmietung einer solchen Wohnung, bzw. die Einmietung in ein betreutes Wohnprojekt nachgedacht werden. In vielen Gemeinden entstehen zudem Mehrgenerationenhäuser sowie Seniorenwohngemeinschaften, die insbesondere für alleinstehende Menschen eine Option sein können.

Für die zweite Gruppe Senioren kommt ein Umzug nicht in Frage ? Für diejenigen, die sich einen Umzug erstmal nicht vorstellen können und die am bisherigen Lebensumfeld festhalten möchten, gibt es oft eine ganze Reihe von Möglichkeiten, zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen.

Die Grundvoraussetzung ist, dass die nötige Infrastruktur im jetzigen Wohnumfeld fußläufig erreichbar ist. Das ist dann erfüllt, wenn benötigte Einrichtungen des täglichen Bedarfs nicht weiter als 500 m entfernt sind. Sofern dies nicht gegeben ist, kann abgeschätzt werden, wie lange man sich noch selbstständig mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln bewegen kann und welche Kosten auf einen zukämen, wenn diese Wege irgendwann durch Taxifahrten erledigt werden würden. Es ist ratsam, in dieser Frage lieber realistisch als zu optimistisch zu denken, denn aufgrund der guten medizinischen Versorgung, werden heute in vielen Fällen sehr hohe Alter erreicht und diese Phase kann sehr lange und dadurch sehr kostspielig werden. Auch die Hilfe und Unterstützung aus dem Umfeld (Familie, Nachbarn) kann sich verändern und ist damit nicht gesichert.

Erste Möglichkeit: Wenn also die Standortbedingungen geklärt sind, ist zu überlegen ob die jetzige Wohnung, das jetzige Haus nicht zu groß sind und sich seniorengerecht umbauen lassen. Die Pflege des Grundstückes muss gesichert sein, insbesondere muss sichergestellt sein, dass Risiken, wie z.B. Laub auf den Hauszuwegungen, vermieden werden. Für den Umbau empfiehlt es sich einen entsprechenden Fachmann zu konsultieren. Dies können z.B. speziell zertifizierte Handwerksbetriebe oder Immobilienfachleute mit einer entsprechenden Zusatzausbildung, z.B. der ImmoBarrierefrei-Experte sein.

Zweite Möglichkeit: Gegebenenfalls ist aber auch die Errichtung eines barrierefreien Anbaus möglich. In diesem Fall könnte die bisherige Hauptwohnung vermietet oder z.B. durch die Kinder genutzt werden. Als schönen Nebeneffektiv ließe sich ggf. die Bewirtschaftung der Außenanlagen auf den neuen Nutzer dieser Hauptwohnung übertragen.

Dritte Möglichkeit: Sofern das Grundstück ausreichend groß ist, wäre zu prüfen, ob ein kleiner Bauplatz für die Errichtung eines seniorengerechten Bungalows abgeteilt werden kann. Das restliche Grundstück mit Gebäudebestand könnte dann verkauft, vermietet oder auf die Kinder übertragen werden.

In allen drei Szenarien sollte idealerweise eingeplant werden, dass die Unterbringung einer Pflegekraft grundsätzlich möglich wäre. Eine abgeschlossene Wohneinheit mit eigenem Zugang, z.B. eine Einliegerwohnung im Souterrain, wäre natürlich das Idealste, ist aber nicht

Titel: „Lebenswerk Eigenheim – im Alter Gold wert!“

Auto: Till Herrmann, zertifizierter Sachverständiger Sprengnetter Zert (S)

Königswinter, 02.10.2018

Seite 4 von 6

zwingend erforderlich. Im Regelfall wird ein eigenes, ausreichend großes und belichtetes Zimmer mit Zugang zu sanitären Einrichtungen benötigt. Ein W-Lan/Internetanschluss ist heutzutage eine Grundvoraussetzungen, da die Pflegekräfte im Regelfall weit von zu Hause entfernt ihre Pflegestellen antreten und die Verbindung nach Hause sehr wichtig für das Wohlbefinden der Pflegekraft ist.

Natürlich ist die Frage nach der Finanzierung vordergründig zu klären. Idealerweise ist das Kapital vorhanden. Alternativ stehen aber wieder eine ganze Reihe von Möglichkeiten zur Verfügung. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet vergünstigte Darlehen bis zu einer Obergrenze von 50.000 € für Maßnahmen zum Einbruchschutz bzw. zur Barrierereduzierung an. Sofern darüber hinaus Kapital benötigt wird sind die gleichen Hürden zu bewältigen, wie zuvor für den Fall des Wohnungsneuerwerbs beschrieben. Im Falle des Umzugs innerhalb des Grundstückes und Freiziehen der Hauptwohnung ergeben sich Miet- oder ggf. Verkaufserlöse. Grundbesitzer, die keine Kinder haben, sollten darüber nachdenken, den Grundbesitz ganz oder teilweise zur Finanzierung der Maßnahme zu verkaufen bei gleichzeitiger Sicherung der Nutzung von der neuen barrierefreien Wohneinheit. Als Käufer kommen Anleger, Bauträger aber auch Familien in Frage, die sich vorstellen können entweder in Zukunft oder auch gemeinsam auf dem Grundstück zu leben. Im letzten Fall kann auch darüber nachgedacht werden, entsprechende Unterstützungsleistungen gegen Kaufpreisminderung in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Es gibt zudem zahlreiche Anbieter, die z.B. Immobilien auf Rentenbasis kaufen. Ein erfahrener Immobilienberater vor Ort ist sicher die beste Anlaufstelle. Denn bevor man zu einem solchen Anbieter Kontakt aufnimmt sollte man zuvor eine grobe Einwertung des Grundbesitzes vorgenommen haben.

++++
++++

Unabhängig davon, ob ein Umzug geplant ist oder ob der Verbleib im bisherigen Wohnumfeld favorisiert wird, gibt es eine Reihe von Handlungs- und Planungsmöglichkeiten.

Die Frage, wo und wie man seinen Lebensabend verbringt, ist nicht leicht zu beantworten und sollte gründlich geplant und bedacht werden. In jedem Fall sollten Familienangehörige aber auch Fachleute, z.B. für die Prüfung von Umbaumöglichkeiten einbezogen werden. Es empfiehlt sich einen Zeitplan aufzustellen, der z.B. festlegt, zu welchem Datum Entscheidungen spätestens gefasst werden sollen.

Der Grundbesitz, der meist über viele Jahrzehnte aufgebaut und gepflegt wurde, ist für viele Menschen so etwas wie ihr Lebenswerk und meist der größte Vermögenswert. Es gilt nicht nur zu vermeiden, dass dieses Lebenswerk den „Bach runter geht“, sondern vielmehr darum es verantwortungsvoll zu beschützen, damit auch ggf. nachfolgende Generationen diese wertvolle Ressource für den Aufbau ihres Lebens nutzen können.

Dieses Lebenswerk kann und soll der Grundstein für die Absicherung der zukünftigen Wohnsituation sein. Entweder als Gestaltungsobjekt oder aber zur Finanzierung bzw. als Sicherheit für eine neue Wohnung.

Beratung für Wohnen im Alter erfordert Expertenwissen

Till Herrmann (der Autor) berät seit 20 Jahren private Immobilienverkäufer und Grundbesitzer. In seiner Tätigkeit als Sachverständiger erstellt er Wertgutachten z.B. bei in Scheidungs- und Erbfällen sowie für die Übertragung von Immobilien bzw. die Vorbereitung eines Verkaufs auf Rentenbasis. Im Fachgebiet der „Barrierefreiheit in Wohngebäuden“ hat er sich an der renommierten Sprengnetter Akademie ausbilden lassen und dort die Prüfung zum geprüften ImmoBarrierfrei-Experten® abgelegt. In der Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis ist er der einzige, der diesen Titel führen darf und umfangreiche ImmoBarrierfrei-Analysen durchführt.

Till Herrmann, zertifizierter Sachverständiger Sprengnetter Zert (S)
53639 Königswinter, Heisterbacher Str. 106
www.immo-siebengebirge.de