

70+ und die eigene Immobilie

Womit muss ich rechnen? – Interview mit Oliver Woschek

Herr Woschek, gibt es eine Altersgrenze, ab der man besser nicht mehr im eigenen Haus wohnt?

Die meisten Hauseigentümer machen sich erfahrungsgemäß mit 60-65 Jahren Gedanken über ihre künftige Wohnsituation, wenn sie in den Ruhestand eintreten und an ihren nächsten Lebensabschnitt denken. Eine echte starre Altersgrenze gibt es da aber nicht.

Finden also mit 60-65 Jahren die meisten Verkäufe von Immobilien statt?

Mit dem Verkauf der eigenen Immobilie trennen sich Eigentümer in der Regel von ihrem größten Vermögenswert, in den Jahrzehntlang viel Energie und Geld geflossen ist. Außerdem haben die Eigentümer dort viele hochemotionale Momente erlebt, sodass ein Verkauf hier nicht von heute auf morgen stattfindet.

Wann ist denn der richtige Zeitpunkt für eine Veränderung der Wohnsituation?

Naja, grundsätzlich ist eine solche Veränderung immer dann am besten, wenn Eigentümer körperlich und mental diesen großen Schritt gut verarbeiten können und sich auf die neue Lebensumgebung auch freuen können. Wir beobachten dabei zwei entscheidende Verhaltensanker. Zum einen braucht es einfach etwas Zeit, damit der Gedanke reifen kann. Das können manchmal bis zu 10 Jahre sein.

Das ist eine lange Zeit. Und was noch?

Zum anderen fängt es meistens im Bekannten- oder Freundeskreis an, dass jemand im gleichen Alter verkauft. Damit verändert sich oft die Perspektive und das Thema Wohnen und die Annehmlichkeiten einer veränderten Wohnsituation rücken näher in den Fokus.

Was bedeutet es, wenn ich mit 70 in meinem Haus wohnen bleiben möchte?

Das kann völlig problemlos laufen. Meist ist das Haus ja abbezahlt und somit sind auch die finanziellen Mittel vorhanden, um sich die ein oder andere Unterstützung zu gönnen. So werden oft Gärtner oder Haushaltshilfen in Anspruch genommen. Lieferdienste oder auch mobile Pflegedienste unterstützen ebenfalls in zahlreichen Lebenssituationen des Alltags vor Ort in der eigenen Immobilie.

Das klingt gut. Kann man den Zeitpunkt eines Verkaufs auch verpassen?

Leider passiert das tatsächlich oft. Die Generation der Jahrgänge 1940-1960 ist es gewohnt, Dinge selbst zu erarbeiten und sich nicht von der Hilfe durch Dritte abhängig zu machen. Daher werden auch Kinder oft erst spät eingebunden, um über Lösungen zu sprechen oder sogar eine Art Lebensplanung im Alter aufzustellen. Das kann dazu führen, dass Entscheidungen so lange



Oliver Woschek, Geschäftsführer
vr-immo-partner.de gmbh

FOTO: PRIVAT

vertagt werden, bis die attraktiven Alternativen ausgehen.

Was sind denn die Folgen eines späten Handelns?

Solange mehrere Personen im Haus leben und gesund sind, ist zunächst kein Handlungsdruck da. Die Arbeit und die Verantwortung verteilt sich auf mehrere Hände und macht gemeinsam oft sogar Spaß. Das kann sich plötzlich verändern und zur Belastung führen. Ein Umzug aus der gewohnten Umgebung ist dann mit einem Aufwand verbunden, der sich gemeinsam einfacher schultern lässt als alleine.

Hat das auch Auswirkungen auf einen Hausverkauf?

Meistens ja. Zum einen wirkt es sich auf den Preis aus, wenn Käufer Immobilien besichtigen, die umfangreich saniert werden müssen, weil in den letzten 20-30 Jahren keine nennenswerten Investitionen stattgefunden haben, die das Haus für

einen neuen Eigentümer aufwerten. Zum anderen kann es in einer Erbgemeinschaft zu Interessenskollisionen führen, die einem Verkauf erheblich schaden.

Gibt es Alternativen zu einem Verkauf?

Das kommt darauf an. Man sollte die Optionen gegenüberstellen. Die Immobilie kann auch vermietet werden. Es gibt die Möglichkeit eines Teilverkaufs oder einer Verrentung. Das wird dann gewählt, wenn die Kinder völlig außen vor bleiben sollen. Allerdings ist das kaufmännisch die teuerste Variante. Meist kommt es letztlich schon zum Verkauf.

Zum Schluss: Haben Sie noch eine Empfehlung für Eigentümer in dieser Altersklasse 70+?

Meine Empfehlung ist, dass Hauseigentümer das Thema Wohnen für sich annehmen und eine Gegenüberstellung anfertigen von Pro und Kontra ihrer aktuellen Wohnsituation gegenüber einer veränderten Wohnsituation. Diese Aufstellung sollte man zweimal erstellen, einmal für den Zeitraum innerhalb der nächsten fünf Jahre und dann für den Zeitraum in zehn Jahren. Mit dieser Aufstellung können unsere Berater gerne auch kostenlos einen Austausch aus ihrer täglichen Arbeit anbieten und in einem weiteren Schritt eine Bewertung der eigenen Immobilie anbieten. Terminvereinbarung über 05681-999-3333. **NH**