

Wohnen im Alter — verkleinern oder bleiben?

Entscheidungs-Checkliste für die zweite Lebenshälfte: Wann lohnt sich der Wechsel, welche Optionen gibt es jenseits von „Haus verkaufen“ — und was passiert mit dem Erlös?

WAS SIE IN DIESER CHECKLISTE FINDEN

- ✓ 5 Fragen, die vor dem Verkleinern beantwortet werden müssen
- ✓ Übersicht: Verkauf, Leibrente, Umkehrhypothek, Wohnrecht — Vor- und Nachteile
- ✓ Barrierefreiheit-Check für Ihr aktuelles Zuhause
- ✓ Was die Erlösverwendung steuerlich kostet

Erstellt von **Regina Sigloch**, Immobilienmaklerin in Sindelfingen. Beratungserfahrung mit über 60-jährigen aus dem Großraum Stuttgart zur altersgerechten Wohnungsentscheidung — ohne Druck, mit ausreichend Zeit für Familienabsprachen.

5 Fragen, die zuerst beantwortet werden müssen

- 1 Wie lange wollen wir noch hier wohnen?** — Wer noch 10+ Jahre bleiben will, profitiert vom Anpassen der Wohnung. Wer in 1-3 Jahren wechseln will, sollte den Verkauf nicht aufschieben.
- 2 Was passiert mit den Kindern?** — Soll ein Kind die Immobilie übernehmen? Dann kein Verkauf, sondern Schenkung mit Nießbrauch prüfen.
- 3 Reicht die Rente für eine Mietwohnung?** — Faustregel: 35 % des Nettoeinkommens für Miete. Bei 2.500 € netto sind das 875 € Warmmiete, was in Sindelfingen knapp werden kann.
- 4 Wieviel Erlös bleibt nach Verkauf?** — Maklerkosten, Vorfälligkeitsentschädigung, Sanierungs-Steueranteil. Realistisch: 90-92 % vom Bruttoverkaufspreis.
- 5 Wo wollen wir alt werden?** — Nähe zu Kindern, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten? Diese Frage zuerst, dann erst die Wohnungssuche.

Ihre Optionen jenseits von „verkaufen“

| Option | Sinnvoll wenn |
|---|--|
| Verkauf + Mietwohnung | Klare Entscheidung, kein Kind übernimmt, Erlös für Pflege/Rente nutzbar machen |
| Verkauf + Eigentumswohnung | Erhaltung des Eigentums-Status, kleinere Wohnung mit weniger Wartung |
| Leibrente | Selbst wohnen bleiben + monatliche Zusatzzahlung. Erlös niedriger als bei Verkauf. |
| Umkehrhypothek | Im Haus bleiben, Vermögen liquid machen. Achtung: niedriger Auszahlungsbetrag, Zinsen wachsen über Lebenszeit. |
| Schenkungen an Kind + Nießbrauch | Vermögen weitergeben, lebenslang im Haus wohnen. Komplex, aber steueroptimal. |
| Hauswohnung umbauen | Treppenlift, ebenerdiges Bad, Eingang erweitern. Faustregel: 15-30 T€ |

Barrierefreiheit-Check

Diese 8 Punkte machen ein Haus alters-tauglich. Wenn weniger als 4 erfüllt sind, lohnt entweder Umbau (~20 T€) oder Umzug:

- Schlafzimmer + Bad auf einer Ebene erreichbar (ohne Treppen)
- Eingang barrierefrei (keine Stufen, breite Türen ≥ 80 cm)
- Dusche bodengleich, Haltegriffe nachrüstbar
- Beleuchtung in allen Räumen schaltbar vom Eingang aus
- Smartphone-Empfang in jedem Raum (Notruf-fähig)
- Maximal 1-2 Türschwellen, möglichst keine engen Flure
- Heizung zentral steuerbar, keine offenen Kamine als einzige Wärmequelle
- Möbel umstellbar (Pflegebett-Platz im Schlafzimmer denkbar?)

Steuer-Hinweise

10-Jahres-Regel: Wer selbstgenutztes Wohneigentum verkauft, zahlt **keine** Spekulationssteuer, unabhängig von der Haltedauer. Anders bei vermieteten Immobilien: dort fallen Steuern an, wenn der Verkauf vor Ablauf von 10 Jahren nach Kauf erfolgt.

- Erlöse aus Verkauf des Eigenheims: **steuerfrei**
- Erlöse aus Leibrente: zum Teil als Einkommen versteuert (Ertragsanteil)
- Umkehrhypothek: Auszahlungen sind **kein** Einkommen (Kreditrückzahlung)
- Schenkung an Kinder: 400.000 € Freibetrag pro Kind, alle 10 Jahre neu

Wann wir Ihnen helfen können

Regina Sigloch begleitet ältere Eigentümer:innen aus Sindelfingen und Böblingen bei der Entscheidung, ob Verkauf, Schenkung oder Bleiben für ihre Situation passt — kostenlos und ohne Verkaufsdruck. Wir nehmen uns Zeit für mehrere Gespräche, beziehen Kinder auf Wunsch ein und vermitteln bei Bedarf an Steuerberater, Notar oder Bank.

Was wir kostenlos für Sie übernehmen:

- ✓ Vor-Ort-Termin mit ausführlicher Beratung — wir sehen das Zuhause
- ✓ Wertermittlung zur Klärung „was bleibt nach Verkauf?“
- ✓ Marktanalyse für Mietwohnung oder kleinere ETW im Wunsch-Stadtteil
- ✓ Empfehlung an Spezialisten für Leibrente oder Umkehrhypothek bei Bedarf

Sigloch Immobilien · Dagersheimer Strasse 11/2 · 71069 Sindelfingen
Telefon **07031 / 41 20 82** · info@sigloch-immobilien.de
sigloch-immobilien.de

Stand: Mai 2026. Diese Checkliste ersetzt keine Rechts-, Finanz- oder Steuerberatung. Steuersätze und Förderbedingungen können sich ändern. Eine konkrete Berechnung erfordert Ihre persönlichen Verhältnisse.