

Kinder aus dem Haus - Was jetzt?

Checkliste: Gleichzeitig verkaufen und kaufen

Sie überlegen, Ihr Haus zu verkaufen und in eine altersgerechte Immobilie zu zügeln. Wie stellen Sie das an? Diese Checkliste führt Sie Schritt für Schritt ins neue Zuhause.

Vorgehen

1. Persönliche finanzielle Auslegeordnung erstellen
2. Verkaufswert und Investitionskosten der Liegenschaft ermitteln
3. Persönliche Wohnwünsche festhalten [«Checkliste Einfach zum Marktüberblick»](#)
4. Alternativen zum einem Verkauf prüfen
5. Entscheid fällen

1. Finanzielle Auslegeordnung

- Erstellen Sie ihr persönliches Budget vor und nach Pensionierung [«Budgetrechner»](#)
- Erstellen Sie einen Finanzplan vor und nach Pensionierung
- Prüfen Sie die Lösung Rentenbezug oder Kapitalverzehr
- Besprechen Sie mit Ihrer Bank
 - o Die Tragbarkeit einer Immobilie nach Pensionierung
 - o Eine maximale Kaufsumme als Limite eines potenziellen Kaufes
 - o Eine mögliche Zwischenfinanzierung einem Verkauf und gleichzeitigem Kauf

2. Marktwert und Investitionskosten ermitteln

- Eventuell einfache Preisbestimmung selber machen z.B.: [«Preisrechner Homegate»](#)
[«Online-Bewertung Homegate»](#)
[«Online-Bewertung Comparis»](#)
(Nur für ungefähr erzielbaren Preis, ersetzt Einschätzung eines Makler's nicht)
- Schätzungsgutachten und Verkaufseinschätzung durch Makler erstellen lassen
- Eventuell Analyse der Instandsetzung- oder Umbaukosten für altersgerechtes Wohnen durchführen (z.B. Architekt)

3. Persönliche Wünsche festhalten

- Informieren Sie sich über Altersgerechtes Wohnen [«Checkliste Einfach zum Marktüberblick»](#)
- Verschaffen Sie sich einen Marktüberblick der Angebote [«Checkliste Einfach zum Marktüberblick»](#)

4. Alternativen zum Verkauf prüfen

- Verbleiben, sanieren und altersgerecht umbauen
- Vermieten
- Vererben

Zeitschiene

- Rechnen Sie im Minimum 9-18 Monate für einen koordinierten Verkauf – Kauf auf ein
- Je nach Lage ist der Verkauf einfacher als die Suche und Kauf eines entsprechenden Objektes (entsprechende Angebote je nach Lage knapp oder teuer)
- Es kommt auch vor, dass der Verkauf die Zeitschiene bestimmt und sich der Verkauf in die Länge zieht
- Rechnen Sie genügend Zeit ein damit Sie mit dem Verkauf nicht unter Druck kommen, dies kann sich negativ auf den Preis auswirken
- Sie können auch zuerst den Kaufvertrag notariell beglaubigen lassen und das Eigentum zu einem späteren Zeitpunkt übertragen

Tips

- Lassen Sie frühzeitig einen erzielbaren Preis bestimmen
- Bedenken Sie das geringere Einkommen nach Ihrer Pensionierung
- Nach wie vor rechnet eine Bank die Tragbarkeit mit ca. 5% der Hypotheklast, diese darf dann einen bestimmten Teil Ihres Einkommens nicht übersteigen
- Fragen Sie Ihre Nachkommen frühzeitig ob Sie Interesse an Ihrer Liegenschaft haben (finanzielle Auswirkungen bedenken)
- Lassen Sie steuerliche Auswirkungen berechnen
- Legen Sie Wünsche für Ihr Traumobjekt fest und beginnen Sie frühzeitig mit der Suche eines geeigneten Objektes
- Besprechen Sie das Timing Verkauf und Kauf mit Bank und Makler
- Bedenken Sie allenfalls Zwischenlösung mit Miete (Nachteile zweimal Umzug)
- Streben Sie noch vor Pensionierung eine Lösung an
- Fragen Sie Ihre Makler bezüglich Leistungen und Kosten für einen koordinierten Verkauf-Kauf (allenfalls aktive Suche durch Makler)

5. Entscheid

- Anhand aller Informationen sollten Sie einen Entscheid fällen können
- Eine generelle Lösung gibt es nicht, sie ist auf Ihre persönliche Situation abgestimmt
- Versuchen Sie die Vorteile und Nachteile aller Varianten aufzulisten und zu vergleichen
- Wenn Sie zwischen den Lösungen immer hin und her schwanken, denken Sie daran, dass es den meisten in dieser Situation genau gleich geht
- Nebst dem eigentlichen Verkauf und Kauf benötigt auch die Entscheidungsfindung genügend Zeit

Vorteile Verkauf

- Neustart ??????
- Realisierung eines Gewinnes
- Eventuell frei werdendes Kapital
- Keine Renovation bei Kauf einer neuwertigen Wohnung
- Neues Umfeld ideal für Zukunft
- Annehmlichkeiten bei neuwertigen Wohnungen