

# Wissenswertes auf einen Blick

## Häufige Fragen kompakt beantwortet

### 1. Was ist Verkaufen & Verbleiben?

Unsere Verkaufen & Verbleiben-Lösung ist ein Konzept, das es Senioren ermöglicht, ihr Eigenheim an Pluspensio zu verkaufen und gleichzeitig ein lebenslanges Wohnrecht zu erhalten. Dabei erhalten die Senioren eine Einmalzahlung für ihre Immobilie, während Pluspensio zum rechtlichen Eigentümer wird. Das Wohnrecht der Senioren wird dabei im Grundbuch gesichert, was ihnen erlaubt, weiterhin in ihrem Zuhause zu leben.

### 2. Welche Vorteile bringt die Verkaufen & Verbleiben-Lösung für Senioren?

**Die Verkaufen & Verbleiben-Lösung bietet Senioren mehrere Vorteile:**

**Finanzielle Liquidität**

Durch den Verkauf erhalten Senioren eine sofortige Einmalzahlung, die für diverse Zwecke wie die Verbesserung des Lebensstandards, die Deckung von Pflegekosten oder als finanzielle Unterstützung für Familienmitglieder genutzt werden kann.

**Planungssicherheit**

Pluspensio übernimmt als neuer Eigentümer die Verantwortung für Instandhaltungskosten der Immobilie, was die finanzielle Belastung für die Senioren reduziert.

**Einfacher Prozess**

Das Verkaufen & Verbleiben-Modell bietet eine klare und einfache Lösung im Vergleich zu komplexeren Finanzprodukten wie Leibrenten oder Hypotheken.

**Lebenslanges Wohnrecht**

Senioren können in ihrer gewohnten Umgebung bleiben, ohne auf das Eigentum ihrer Immobilie verzichten zu müssen. Dies gibt ihnen Sicherheit und Kontinuität.

**Wegfall von Instandhaltungskosten**

Durch die feste Einmalzahlung und das gesicherte Wohnrecht können Senioren ihre Zukunft besser planen, ohne sich über schwankende Immobilienpreise oder unvorhergesehene Kosten sorgen zu müssen.

**Keine Nachlasskomplifikationen**

Da die Immobilie bereits zu Lebzeiten verkauft wird, entfallen mögliche Komplifikationen im Erbfall, was den Nachlassprozess für Angehörige vereinfacht.

### 3. Müssen monatliche oder jährliche Nutzungsentgelte wie beim Teilverkauf von den Senioren gezahlt werden?

Nein, bei der Verkaufen & Verbleiben-Lösung müssen Senioren keine monatlichen oder jährlichen Nutzungsentgelte wie beim Teilverkauf bezahlen. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zum Teilverkaufmodell. Bei Verkauf & Verbleib erhalten die Senioren nach dem Verkauf ihrer Immobilie an Pluspensio eine Einmalzahlung und behalten ein lebenslanges Wohnrecht, ohne weitere laufende Zahlungen für die Nutzung der Immobilie leisten zu müssen. Die Instandhaltungskosten der Immobilie werden zudem von Pluspensio übernommen, was die finanzielle Belastung für die Senioren weiter verringert. Diese Struktur bietet den Senioren finanzielle Entlastung und Planungssicherheit, da sie sich keine Sorgen um zusätzliche regelmäßige Kosten für ihr Zuhause machen müssen.

### 4. Wie unterscheidet sich das Produkt zu Teilverkauf und Leibrente?

**Teilverkauf:**

**Finanzielle Verpflichtungen**

Bei Teilverkaufmodellen wird nur ein Teil der Immobilie verkauft, während Pluspensio bei Verkauf & Verbleib voller Eigentümer der gesamten Immobilie wird.

**Risiko des Wohnrechtsverlustes**

Beim Teilverkauf besteht das Risiko, das Nießbrauchrecht durch Nichtzahlung der Nutzungsentgelte zu verlieren. Bei Verkauf & Verbleib ist dieses Risiko nicht vorhanden, da keine Nutzungsentgelte anfallen.

**Leibrente:**

**Zahlungsstruktur**

Bei einer Leibrente erhalten Senioren regelmäßige monatliche Zahlungen anstelle einer Einmalzahlung. Bei Verkauf & Verbleib erhalten die Senioren eine einmalige Zahlung.

**Insolvenzrisiko**

Bei einer Leibrente besteht das Risiko, dass der Anbieter insolvent wird und die Zahlungen einstellt. Dieses Risiko ist bei Verkauf & Verbleib nicht vorhanden, da die Zahlung als einmaliger Betrag erfolgt.

Insgesamt bietet die Verkaufen & Verbleiben-Lösung eine größere sofortige finanzielle Flexibilität und Sicherheit im Vergleich zum Teilverkauf und zur Leibrente. Es entfallen laufende Zahlungsverpflichtungen und das Risiko eines Verlusts des Wohnrechts oder Ausfalls von Zahlungen bei Anbieterinsolvenz.

**Eigentumsverhältnisse**

Beim Teilverkauf müssen Senioren Nutzungsentgelte zahlen, die aus der Einmalzahlung für den verkauften Immobilienanteil finanziert werden. Bei Verkauf & Verbleib gibt es keine solchen Nutzungsentgelte.

**Regulatorische Bedenken**

Die BaFin hat Bedenken gegenüber dem Teilverkaufmodell geäußert, was bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden sollte.

**Verfügbares Kapital**

Bei einer Leibrente haben Senioren nur monatliche Beträge zur Verfügung, während sie bei Verkauf & Verbleib sofort über den gesamten Betrag verfügen können.

### 5. Besteht die Gefahr, das Wohnrecht zu verlieren?

Nein, das Risiko das Wohnrecht zu verlieren, ist bei der Verkaufen & Verbleiben-Lösung sehr gering, da das Wohnrecht der Senioren im ersten Rang im Grundbuch eingetragen wird (vor der Bank). Diese rechtliche Absicherung gewährleistet, dass das Wohnrecht auch bei eventuellen finanziellen Schwierigkeiten oder Insolvenz von Pluspensio bestehen bleibt. Das Wohnrecht ist somit fest verankert und bietet den Senioren eine hohe Sicherheit. Da bei der Verkaufen & Verbleiben-Lösung keine Gefahr besteht, das Wohnrecht durch die Nichtzahlung von Nutzungsentgelten zu verlieren, da solche Entgelte, im Gegensatz zum Teilverkaufmodell, nicht existieren. Da bei diesem Modell keine monatlichen oder jährlichen Nutzungsentgelte anfallen, entfällt das Risiko eines Wohnrechtsverlustes aufgrund von Zahlungsausfällen dieser Art.

### 6. Wer kommt für das Konzept in Frage?

Für das Verkaufen & Verbleiben-Konzept kommen Senioren über 75 Jahre in Frage, die finanzielle Liquidität benötigen, gleichzeitig aber in ihrem vertrauten Zuhause bleiben und sich von den Lasten der Instandhaltung und der Ungewissheit zukünftiger Sanierungskosten befreien möchten. Auch Ehepaare können die Immobilie an Pluspensio verkaufen.

### 7. Was passiert, wenn die Senioren ins Pflegeheim müssen?

Pluspensio bieten den Senioren Flexibilität, falls sich ihre Lebensumstände ändern und sie in ein Pflegeheim umziehen müssen, während sie gleichzeitig finanzielle Unterstützung in Form der restlichen Wohnrechtswerte erhalten.

**Aufgabe des Wohnrechts**

Die Senioren haben die Möglichkeit, ihr Wohnrecht aufzugeben. Dies ist besonders relevant, wenn sie dauerhaft in ein Pflegeheim umziehen und nicht mehr in Ihrer Immobilie wohnen.

**Abschläge auf das Wohnrecht**

Aufgrund des Verwaltungsaufwandes und anderer Faktoren erhalten die Senioren nicht den vollen Wert des restlichen Wohnrechts. Es gibt Abschläge, die den Auszahlungsbetrag reduzieren.

**Auszahlung des restlichen Wohnrechtswertes**

Nach Aufgabe des Wohnrechts wird der verbleibende Wert des Wohnrechts berechnet und anschließend monatlich an die Senioren ausgezahlt.

**Auszahlung bis zum statistischen Restlebensende**

Die Auszahlungen werden nur bis zum statistisch erwarteten Lebensende des Seniors geleistet. Dies bedeutet, dass die Zahlungen nach Erreichen dieses Zeitpunktes eingestellt werden.

### 8. Wie wird die Einmalzahlung berechnet?

Die Berechnung der Einmalzahlung im Rahmen des Verkaufen & Verbleiben-Konzepts erfolgt nach einer spezifischen Formel, die verschiedene Faktoren berücksichtigt:

**Abzug des kalkulierten Wohnrechts**

Vom Verkehrswert wird der Wert des Wohnrechts abgezogen. Dieser Wert wird basierend auf dem Alter der Senioren und der statistischen Lebenserwartung berechnet, wobei das Wohnrecht bis zum statistischen Lebensende der Senioren berücksichtigt wird.

**Abzug der potenziellen Instandhaltungskosten**

Zukünftige Instandhaltungskosten der Immobilie werden geschätzt und ebenfalls vom Verkehrswert abgezogen. Dies umfasst Kosten für die Erhaltung und mögliche Sanierungsmaßnahmen.

**Abzug von Bearbeitungsgebühren**

Schließlich werden Bearbeitungsgebühren für den Verkaufs- und Abwicklungsprozess abgezogen.

**Verkehrswert der Immobilie**

Zunächst wird der aktuelle Marktwert (Verkehrswert) der Immobilie ermittelt. Dies ist der Ausgangswert für die Berechnung.

**Abzug eines Risikopuffers**

Um mögliche Risiken und Unvorhersehbarkeiten abzusichern, wird ein zusätzlicher Risikopuffer abgezogen. Dieser Puffer dient der Absicherung gegen Wertverluste oder unerwartete Kosten.

Das Ergebnis dieser Berechnung ist die Einmalzahlung, die die Senioren erhalten.

### 9. Wie ist die Absicherung der Senioren gewährleistet?

Die Absicherung der Senioren ist durch die Eintragung des Wohnrechts im ersten Rang des Grundbuchs gewährleistet. Dies begrenzt alle Risiken für die Senioren maximal und sichert ihr Recht, weiterhin in der Immobilie zu wohnen, unabhängig von zukünftigen Ereignissen.

### 10. Dürfen Senioren auch nach dem Verkauf umziehen?

Ja, Senioren dürfen auch nach dem Verkauf ihrer Immobilie an Pluspensio umziehen. In diesem Fall gelten die Regeln wir bei einem Umzug in ein Pflegeheim, dass das Wohnrecht bis zum statistischen Restlebensende pro Monat ausgezahlt wird, hier jedoch Abzüge stattfinden werden.

Haben Sie Fragen?  
Melden Sie sich gerne bei uns

 040 – 57 30 96 94