

IMMOBILIE IM PFLEGEFALL

Der Pflegefall- Ratgeber

*Kosten, Schonvermögen und die richtige Absicherung für
Eigentümer:innen*

Wenn Pflege zum Thema wird

Ob für euch selbst oder für Eltern und Angehörige: Sobald Pflege zum Thema wird, stellt sich fast immer auch die Frage nach der eigenen Immobilie. Reicht die Rente für den Eigenanteil? Ist das Haus vor dem Sozialamt sicher? Und was bedeutet das für die Kinder?

Dieser Guide gibt euch einen klaren, sachlichen Überblick über Kosten, Schonvermögen und die wichtigsten rechtlichen Fallstricke – damit ihr rechtzeitig und informiert planen könnt.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir begleiten Familien einfühlsam bei der Frage, was im Pflegefall mit der Immobilie geschehen soll.

IN DIESEM GUIDE

- 01** Wenn Pflege zum Thema wird
- 02** Reicht die Rente? Was ein Pflegeheim kostet
- 03** Elternunterhalt: Die 100.000-Euro-Grenze
- 04** Die Immobilie als Schonvermögen
- 05** Schenkungsrückforderung durch das Sozialamt
- 06** Achtung: Nießbrauch schützt hier nicht
- 07** Ihre Optionen für die Immobilie
- 08** Immobilienverrentung im Überblick
- 09** Vorsorgevollmacht: Vorher regeln
- 10** Checkliste: Unterlagen
- 11** Häufige Fragen
- 12** Über uns

Wenn Pflege zum Thema wird

Ein erster Überblick

Häusliche Pflege

Pflege im eigenen Zuhause, oft durch Angehörige unterstützt durch einen Pflegedienst – die Immobilie bleibt zentraler Lebensmittelpunkt

Stationäre Pflege

Umzug in ein Pflegeheim – die bisherige Immobilie steht oft leer und wirft die Frage nach Vermietung, Verkauf oder Verrentung auf

Der Pflegegrad als Ausgangspunkt

Die Einstufung (1–5) bestimmt, welche Leistungen die Pflegekasse übernimmt – und wie groß die verbleibende Finanzierungslücke ausfällt

Warum die Immobilie so oft im Zentrum steht: Sie ist für die meisten Familien der größte Vermögenswert – und gleichzeitig emotional besonders aufgeladen. Die folgenden Kapitel ordnen die wichtigsten Fragen dazu sachlich ein.

Reicht die Rente?

Was ein Pflegeheimplatz tatsächlich kostet

ca. 2.700 – 3.600 €

monatlicher Eigenanteil im 1. Aufenthaltsjahr (bundesweit, je nach Bundesland und Einrichtung – NRW liegt eher am oberen Rand)

Der Eigenanteil setzt sich zusammen aus:

- Pflegebedingter Eigenanteil (EEE) – für alle Pflegegrade 2–5 innerhalb einer Einrichtung gleich hoch
- Unterkunft und Verpflegung
- Investitionskosten der Einrichtung

LEISTUNGSZUSCHLAG SENKT DEN EIGENANTEIL MIT DER ZEIT (§ 43C SGB XI)

Die Pflegekasse übernimmt einen wachsenden Anteil des pflegebedingten Eigenanteils: 15 % im 1. Jahr, 30 % im 2. Jahr, 50 % im 3. Jahr, 75 % ab dem 4. Jahr – automatisch, ohne Antrag.

Elternunterhalt

Die 100.000-Euro-Grenze für Kinder

100.000 €

Bruttojahreseinkommen – erst darüber prüft
das Sozialamt die Zahlungsfähigkeit für
Elternunterhalt

Seit dem Angehörigen-Entlastungsgesetz (1.1.2020) gilt: Kinder werden nur zum Elternunterhalt herangezogen, wenn ihr eigenes Bruttojahreseinkommen 100.000 € übersteigt (§ 94 Abs. 1a SGB XII). Das Einkommen von Schwiegerkindern oder Ehepartnern der Kinder bleibt unberücksichtigt.

AKTUELL IN DER POLITISCHEN DISKUSSION (STAND 2026)

Ein Reformvorschlag (Pflegeneuordnungsgesetz) sieht vor, die Grenze wieder zu senken, um Kommunen zu entlasten. Mehrere Kommunen klagen zugleich vor dem Bundesverfassungsgericht gegen die aktuelle Regelung. Der Ausgang ist offen – prüft den aktuellen Stand, wenn dieses Thema für euch relevant wird.

Die Immobilie als Schonvermögen

Geschützt – aber nur unter Bedingungen

SOLANGE SELBST BEWOHNT: GESCHÜTZT

Eine selbst genutzte, angemessen große Immobilie zählt nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII grundsätzlich zum Schonvermögen – das Sozialamt darf sie nicht zur Deckung der Pflegekosten heranziehen.

BEIM UMZUG INS PFLEGEHEIM ENTFÄLLT DER SCHUTZ

Zieht die pflegebedürftige Person dauerhaft ins Heim, wird die Immobilie nicht mehr selbst bewohnt – der Schonvermögen-Schutz entfällt. Sie muss dann verwertet werden: durch Vermietung (Mieteinnahmen fließen in die Bedarfsberechnung ein) oder durch Verkauf.

Ein weit verbreiteter Irrtum: Viele glauben, das Elternhaus sei dauerhaft „sicher“, sobald es einmal als Schonvermögen galt. Tatsächlich hängt der Schutz an der Selbstnutzung – nicht am Eigentum an sich.

Schenkungsrückforderung

Wenn früher verschenktes Vermögen wieder zum Thema wird

§ 528 BGB

Verarmt der Schenker nach einer Schenkung, kann er die Schenkung zurückfordern – oder Wertersatz verlangen

§ 93 SGB XII

Erhält der Schenker Sozialhilfe, kann das Sozialamt diesen Anspruch auf sich überleiten (Anspruchsüberleitung) und selbst gegenüber der beschenkten Person durchsetzen

§ 529 BGB

Sind seit der vollzogenen Schenkung mehr als 10 Jahre vergangen, ist die Rückforderung endgültig ausgeschlossen

WICHTIG ZU WISSEN

Das Sozialamt schlüpft nur in die Rolle des Schenkers – es hat keine stärkeren Rechte. Der Anspruch zielt zudem meist auf den zur Bedarfsdeckung erforderlichen Betrag, nicht automatisch auf die vollständige Rückübertragung der Immobilie.

Achtung: Nießbrauch schützt hier nicht

Zwei Fristen, zwei völlig unterschiedliche Wirkungen

Beide Regeln nennen sich „10-Jahres-Frist“ – ihre Wirkung ist aber gegensätzlich, wenn der Schenker sich Nießbrauch oder Wohnrecht vorbehalten hat:

	Pflichtteilergänzung (§ 2325 BGB)	Sozialhilferegress (§ 528/529 BGB)
Betrifft	Erben, die einen Pflichtteil geltend machen	Das Sozialamt bei Pflegebedürftigkeit des Schenkers
Wirkung von vollem Nießbrauch	Kann die Frist nach aktueller Rechtsprechung hemmen	Frist läuft nach BGH-Rechtsprechung trotzdem ganz normal

WAS DAS FÜR DIE PRAXIS BEDEUTET

Der BGH hat klargestellt (Az. X ZR 140/10): Für den Sozialhilferegress beginnt die 10-Jahres-Frist mit der Grundbuchumschreibung – ganz gleich, ob sich der Schenker ein Nießbrauch- oder Wohnrecht vorbehalten hat. Wer frühzeitig überträgt, schützt die Immobilie also wirksam, unabhängig von einem Nutzungsvorbehalt.

Ihre Optionen

Was mit der Immobilie im Pflegefall passieren kann

1

Vermieten

Mieteinnahmen helfen, die Finanzierungslücke zu schließen – das Sozialamt berücksichtigt sie bei der Bedarfsberechnung

2

Verkaufen

Der Erlös steht für Pflegekosten zur Verfügung – schafft klare, unkomplizierte Verhältnisse

3

Immobilienverrentung

Leibrente, Teilverkauf oder Umkehrhypothek – siehe Kapitel 08 für die Details

4

Im Familienbesitz halten

Kombination aus eigenem Einkommen, ggf. Elternunterhalt und ergänzender Sozialhilfe

Immobilienverrentung

Liquidität aus der Immobilie, ohne komplett zu verkaufen

Leibrente

Verkauf der Immobilie gegen eine monatliche Rente bis zum Lebensende – meist gesichert durch ein Wohnrecht oder Nießbrauch im Grundbuch

Teilverkauf

Nur ein Anteil (z. B. 50 %) wird verkauft; für den verkauften Teil zahlt ihr ein monatliches Nutzungsentgelt, mit späterer Rückkaufoption

Umkehrhypothek

Kein Verkauf, sondern ein durch Grundschuld gesichertes Darlehen – ihr bleibt Volleigentümer:in, die Rückzahlung erfolgt meist erst bei Tod, Auszug oder Verkauf

In Deutschland ist die Umkehrhypothek bislang wenig verbreitet, es gibt nur wenige Anbieter. Vergleicht alle Modelle sorgfältig – am besten mit unabhängiger Beratung, da sich die Angebote im Detail stark unterscheiden.

Vorsorgevollmacht

Vorher regeln, statt später entscheiden lassen

OHNE VOLLMACHT

Kann eine pflegebedürftige Person ihre Angelegenheiten nicht mehr selbst regeln, bestellt das Betreuungsgericht eine gesetzliche Betreuung – nicht automatisch ein Familienmitglied.

Vorsorgevollmacht

Bestimmt bereits heute, wer im Ernstfall für euch handeln darf – etwa bei Bankgeschäften, Mietverträgen oder dem Verkauf der Immobilie

Betreuungsverfügung

Schlägt dem Gericht eine gewünschte Person als Betreuer:in vor, falls doch ein gerichtliches Verfahren nötig wird

Soll die Vollmacht auch Grundstücksgeschäfte umfassen (z. B. einen Verkauf), empfiehlt sich eine notarielle Beurkundung oder zumindest Beglaubigung – manche Grundbuchämter und Banken verlangen das.

Checkliste: Unterlagen

Was ihr rund um Immobilie und Pflegefall bereithalten solltet

- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Energieausweis
- ☐ Nachweise über frühere Schenkungen (Datum der Grundbuchumschreibung)
- ☐ Aktueller Einkommensnachweis (für die Elternunterhalts-Prüfung)
- ☐ Vorsorgevollmacht und Betreuungsverfügung
- ☐ Pflegegrad-Bescheid der Pflegekasse
- ☐ Grundsteuerbescheid

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Muss ich als Kind für die Pflege meiner Eltern zahlen?

Nur, wenn euer eigenes Bruttojahreseinkommen 100.000 € übersteigt (Angehörigen-Entlastungsgesetz). Unabhängig davon kann eine frühere Immobilienschenkung gesondert betroffen sein.

F Ist unser Elternhaus vor dem Sozialamt sicher?

Solange es selbst bewohnt wird, in der Regel ja. Zieht der Eigentümer dauerhaft ins Pflegeheim, entfällt dieser Schutz.

F Schützt ein Nießbrauch vor der Schenkungsrückforderung?

Nein – anders als bei der Pflichtteilsergänzung läuft die 10-Jahres-Frist beim Sozialhilferegress unabhängig von einem Nießbrauch- oder Wohnrechtsvorbehalt.

F Was, wenn die Rente nicht für das Pflegeheim reicht?

Nach Verbrauch von Einkommen und Schonvermögen springt das Sozialamt mit „Hilfe zur Pflege“ ein – ggf. inklusive Prüfung von Elternunterhalt und früheren Schenkungen.

F Wie sichere ich vorab ab, dass meine Wünsche gelten?

Mit einer Vorsorgevollmacht und Betreuungsverfügung – so entscheidet im Ernstfall eine Person eures Vertrauens statt eines gerichtlich bestellten Betreuers.

Warum Deussen Immobilien

Einfühlsam durch eine schwierige Phase

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir beraten Familien einfühlsam zu Vermietung, Verkauf oder Verrentung einer
Immobilie im Pflegefall – diskret und in enger Abstimmung mit euch.

Wir sind für euch da

Eine Pflegesituation bringt viele Fragen mit sich – gerade rund um die Immobilie. Wir unterstützen euch einfühlsam und unverbindlich bei Vermietung, Verkauf oder Verrentung.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder sonstige individuelle Fachberatung dar. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Bei Fragen zum konkreten Einzelfall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachberater.