



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

Ratgeber

Wohnen im Alter

Wie geht es mit der eigenen
Immobilie weiter?



Das Thema „Wohnen im Alter“ stellt einen unter Umständen vor ganz neue Herausforderungen und Probleme. Vielleicht sind Sie nicht mehr ganz so gut zu Fuß, vielleicht ist das Haus schlicht und einfach zu groß und wird nicht mehr vollumfänglich genutzt.

Möglicherweise wollen Sie auch einfach nur noch einmal etwas Neues sehen, das alte Zuhause hinter sich lassen und den Lebensabend am Lago Maggiore genießen?

Egal, was Ihre Beweggründe sind, mit ein wenig Recherche, Planung und Willen findet sich eine passende Lösung.



Wohnen im Alter: Worauf sollten Sie achten?

Das Alter hat auch seine schönen Seiten.

Anstrengender Arbeitsalltag? Längst Vergangenheit – es ist doch viel schöner, sich seine Zeit ganz entspannt selbst einteilen zu können.

Und die Kinder? Die sind schon lange erwachsen und stehen im besten Falle auf ihren eigenen Füßen.

Dennoch gibt es auch Schattenseiten. Körperliche Gebrechen kommen neu dazu oder lassen nicht mehr so schnell wie noch vor einigen Jahren lindern. Soziale Kontakte sind nicht mehr so stabil oder einfach aufzubauen wie früher. Und manchmal fühlt man sich etwas einsam.

Diese Herausforderungen lassen sich dennoch recht leicht abwenden oder zumindest abfedern, insbesondere, wenn es um die eigene Immobilie geht. In diesem Ratgeber verraten wir Ihnen ausführlich, worauf Sie beim „Wohnen im Alter“ achten sollten.

Priorität Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist ein Thema, das vielen Menschen erst in den Sinn kommt, sobald es dazu kommt – ein Sturz, eine Operation, eine Krankheit und plötzlich ist man nicht mehr so flink wie zuvor. Und auf einmal stellen vormals alltägliche und unproblematische Dinge wie eine Treppe, eine schwergängige Türe oder ein Garagentor Hindernisse dar.

Ab einem gewissen Alter und mit Berücksichtigung der eigenen Fitness sollte man daher beginnen, sich über dieses unangenehme Thema Gedanken zu machen. Die schon genannten Treppen und Türen sind in einem solchen Fall nur die offensichtlichsten Hindernisse.

Wie sieht es zum Beispiel mit Steckdosen aus? Diese sind oft ungünstig hinter Möbeln versteckt oder zu hoch oder tief angebracht.

Kleine Schwellen, zum Beispiel an Terrassentüren, können für Rollstuhlfahrer unüberwindbare Hindernisse darstellen. Möbelstücke können teils schwer zu erreichen und damit schwer zu reinigen sein. Diese und ähnliche Faktoren zu bedenken, kann auch vor dem Ernstfall schon nützlich sein.



Gut zu erreichende Steckdosen erhöhen den Komfort, leicht zu reinigende Möbel beschleunigen den Hausputz und nicht vorhandene Schwellen vereinfachen den Zugang zum Haus, zum Beispiel für Verwandte oder Bekannte mit Kinderwägen, Rollstühlen oder Krücken.

Ein barrierefreies Zuhause ist ein komplexes Thema und bedarf langwieriger, detaillierter Planung. Auch den Geldbeutel kann es ziemlich belasten.

Um bestmögliche Ergebnisse zu erzielen und dabei nicht den letzten Groschen zu verlieren, sollten Sie möglichst schnell einen Beratungstermin mit einem Experten vereinbaren.



Sicherheitsgefühl durch Einbruchschutz

Mit dem Alter wird man in der Regel weniger wehrhaft und somit verletzlicher. Zusammen mit der oftmals aufkommenden Einsamkeit, wenn geliebte Menschen ausziehen und von Ihnen gehen, kann dies mitunter zu zuvor unbekanntem oder nur schwächer vorhandenen Ängsten führen.

Sollten Sie bei jedem nächtlichen Geräusch aus dem Garten ein unangenehmes Gefühl der Unsicherheit und Verletzlichkeit verspüren, sollten Sie darüber nachdenken, Ihren Einbruchschutz zu modernisieren. **Nicht selten ist dieser gerade in älteren Immobilien kaum vorhanden oder nicht mehr auf dem neuesten Stand.**

Hier lässt sich vergleichsweise einfach Abhilfe schaffen. Eine Kamera, die den Eingangsbereich überwacht, eine Alarmanlage, gute Schlösser oder einbruchshemmende Fenster tun schon viel zur Sache und sind in vielen Fällen vergleichsweise günstig zu erwerben.

Auch die deutsche Polizei leistet viel Aufklärungsarbeit zum Thema Einbruchschutz und fertigt regelmäßig relevante Broschüren und Online-Inhalte an. **Die KfW-Bank bietet sogar Förderungen für Einbruchschutz an.**

Dennoch muss ein guter Einbruchschutz an die persönliche Wohnsituation angepasst werden, um die bestmögliche Wirkung entfalten zu können.

Sollten Sie hierzu weitere Beratung benötigen, empfehlen wir Ihnen, sich Unterstützung durch einen Experten zu suchen.

Gerne stehen wir Ihnen hier zu Seite!



Augen auf bei der Wahl des Wohnumfeldes

Das Landleben: Ruhe, bekannte, freundliche Gesichter und frische Luft. So etwas Schönes gibt niemand gerne auf. Dennoch hat das Leben auf dem Lande auch seine Nachteile.

Einkaufsmöglichkeiten sind oft nicht fußläufig erreichbar, Ärzte und andere Dienstleister sind oft nur spärlich vertreten. Das kann zum Problem werden, sobald man nicht mehr in der Lage ist, Auto zu fahren.

Verboten wird Ihnen das Autofahren im Normalfall niemand. Manchmal ist es jedoch empfehlenswert, kein Auto mehr zu fahren – insbesondere auf dem Land ist man dann oftmals auf Hilfe angewiesen.

Wer keine Verwandten oder gute Freunde in der Nähe hat, die bereit sind zu helfen, der ist schnell auf sich allein gestellt oder muss bezahlte Hilfe in Anspruch nehmen.

Auch Freunde und Bekannte hinter sich zu lassen, fällt mit Sicherheit niemandem leicht. In der Stadt dagegen sind viele Geschäfte wie Friseur und Supermarkt, aber auch Ärzte und Krankenhäuser zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Das erleichtert vieles – solange Sie noch selbstständig laufen können, können Sie hier alltägliche Dinge allein erledigen.

Trotz alledem werden die wenigsten Menschen, die ihr Leben lang auf dem Land verbracht haben, im Herbst ihres Lebens noch in die Stadt ziehen wollen.

Immerhin gibt es auch da einige unschöne Nachteile: **Lärm, schlechtere Luft und mehr Stress sind nur einige davon.**

Sollten Sie vor einer solchen Entscheidung stehen, ist es wichtig, nicht unüberlegt oder überstürzt zu handeln, sondern eine strukturierte, gut durchdachte Entscheidung zu treffen. Schreiben Sie sich eine Liste mit Vorteilen und Nachteilen der Möglichkeiten, die Ihnen offen stehen.

Diese könnte so oder so ähnlich aussehen:

- ▶ Fühlen Sie sich in Ihrer Umgebung wohl?
- ▶ Sind Sie dort verwurzelt?
- ▶ Befürchten Sie, sich im Alter einsam zu fühlen?
- ▶ Haben Sie Freunde oder Familie in der Nähe, die Ihnen notfalls helfen können?
- ▶ Haben Sie Ärzte in der Nähe?
- ▶ Können Sie Einkaufsmöglichkeiten gut erreichen?
- ▶ Gibt es zur Not Pflegedienste oder Ähnliches?

Fragen Sie sich ebenso, ob Sie genügend Freizeitmöglichkeiten in Ihrer Nähe haben? Sport, Kino oder Theater sind auch im Alter noch wichtig, um ein ausgewogenes und spannendes Leben zu führen.

Nachdem Sie eine Liste mit diesen und sonstigen relevanten Punkten abgearbeitet haben, können Sie schon eine fundierte Entscheidung über Ihren Alterssitz treffen.



Verkaufen, vermieten, umbauen oder umnutzen?

Was ist die beste Option?

Sollte Ihr Zuhause in seiner jetzigen Form nicht alterstauglich sein, gilt es sich an die Entwicklung einer Lösung zu machen. Möglichkeiten gibt es viele.

Sollten Sie keine starke Bindung an Ihre Immobilie und die Umgebung haben, dann ergibt es vielleicht Sinn, sie direkt zu verkaufen und sich ein geeigneteres Heim zu suchen.

In vielen Fällen fällt es jedoch nicht ganz so einfach, sich von einem langjährigen Zuhause zu trennen. Dann könnte ein Umbau oder eine Umnutzung infrage kommen.

Im Folgenden gehen wir Ihre Optionen detailliert durch und verraten Ihnen genau, was Sie jetzt wissen müssen.

Option 1: Immobilie im Alter verkaufen

Sie sollten nicht auf den „perfekten Zeitpunkt“ für einen Verkauf warten – der kommt nämlich nie. Stattdessen sollten Sie sich darauf konzentrieren, welche positiven Effekte durch einen Verkauf entstehen.

Wenn Sie bereit sind, sich von Ihrem trauten Heim zu trennen, dann ist der Verkauf Ihre beste Option. Dieser ermöglicht eine völlige Loslösung von alten Lasten und Sie können sich vollends auf die Suche nach einem neuen, schönen und barrierefreien Zuhause machen.

Ebenso ist es wichtig, die Marktlage in Ihrer Region genau zu kennen. Verschieden Faktoren wie Mikrolage und Makrolage spielen bei dem Verkaufspreis eine große Rolle. **Um den größtmöglichen Gewinn aus einem Verkauf zu ziehen, sollten Sie sich frühzeitig mit uns in Verbindung setzen.**

Die Immobilie ist verkauft, was jetzt? Nach dem erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie haben Sie mehrere Möglichkeiten. Welche davon Sie wählen, kommt ganz auf Sie und Ihre persönliche Situation an.

Sie könnten Ihre Immobilie verkaufen und danach zurückmieten. Diese Option könnte Sinn ergeben, sofern Sie sich nicht von Ihrer Immobilie trennen wollen, aber das Geld trotzdem bar auf der Hand haben möchten.

Dies geht über die Vereinbarung eines Wohnrechts bis zum Tod oder über eine normale Miete – auch eine Leibrente ist möglich. Im Zuge dieser erhalten Sie den Verkaufspreis nicht direkt, sondern in Form einer Art monatliche Rente bis zum Lebensende.

Vorsicht bei diesen Optionen – Betrüger sind hier nicht weit. Lassen Sie sich in einem solchen Falle auf jeden Fall professionell beraten.

Sollte es Ihnen Ihr Gesundheitszustand erlauben, können Sie nach einem Verkauf natürlich auch in eine andere, kleinere, handlichere Immobilie umziehen.

Wer träumt nicht davon, seinen Lebensabend am Meer zu verbringen, am besten noch beim Sonnenuntergang auf der Terrasse, mit einem Glas Rotwein in der Hand?

Sollte es dafür finanziell nicht reichen, dann vielleicht immerhin für eine gut begehbbare, barrierefreie Immobilie in angenehmer Umgebung?

Auch eine betreute Wohnform oder ein Pflegeheim / Altenheim kann eine Möglichkeit sein, falls Sie allein nicht mehr so ganz klarkommen.



Option 2: Immobilie im Alter vermieten

Die Komplettvermietung einer Immobilie ist oftmals mit viel Aufwand verbunden. Auflagen müssen erfüllt werden, die Immobilie muss immer wieder auf den neuesten Stand gebracht werden und Mieter können einem ganz schön auf die Nerven gehen.

Das ist nicht unbedingt das, was man sich unter einem ruhigen Lebensabend vorstellt. Zudem muss man sich auch in diesem Falle von der geliebten Immobilie trennen.

Sollten Sie nicht komplett umziehen wollen, kommt für Sie möglicherweise eine Teilvermietung infrage. Ungenutzte Wohnräume sind nicht nur unnötig, sondern auch ein Kostenfaktor: Heizkosten, Reinigungskosten, Opportunitätskosten etc.

Ist Ihr Haus oder Ihre Wohnung groß genug, können Sie doch einmal darüber nachdenken, diesen Bereich der Immobilie räumlich von Ihrem Wohnbereich zu trennen und zu vermieten. In vielen Regionen Deutschlands, insbesondere in Städten, ist Wohnraum extrem gefragt.

Azubis und Studenten suchen oft händeringend nach bezahlbarem Wohnraum. Vielleicht haben Sie ja sogar Glück und finden gegen einen fairen Mietpreis eine helfende Hand, die sich um die Pflege Ihres Gartens oder ähnlichem kümmert. Auch die etwaige Einsamkeit kann so etwas gelindert werden.

Trotzdem: Günstig ist auch ein solcher Umbau nicht. Der abgetrennte Bereich benötigt eine eigene Küche, ein Bad und muss schön eingerichtet werden. Diese Option kommt höchstwahrscheinlich nur in Betracht, falls Sie sich keinesfalls von Ihrem geliebten Haus trennen möchten und Mieteinnahmen benötigen.



Option 3: Immobilie im Alter umbauen

Entscheiden Sie sich für einen Umbau, dann kommen wir primär auf die zuvor schon erwähnte Barrierefreiheit zurück. Heutzutage werden viele Neubauten schon von Grund auf recht barrierefrei gebaut.

Bei älteren Immobilien ist dies oft nicht der Fall, dann steht ein Umbau an. Priorität sollten dabei die folgenden drei Dinge haben:

- ▶ der Einbau eines Treppenlifts
- ▶ Haltegriffe an wichtigen Stellen, vorrangig im Bad
- ▶ Ein- und Ausgänge barrierefrei gestalten

Sie sollten bei einem altersgerechten Umbau vorausschauend handeln. Sie mögen vielleicht denken, dass Sie keinen Treppenlift benötigen, da Sie ja noch gut laufen können.

Allerdings wollen Sie einen erneuten Umbau in ein paar Jahren sicher vermeiden.

Hindernisse beim Umbau

Es gibt jedoch einige Stolperfallen beim Umbau – Vorgaben in Sachen Energieeffizienz können Sie teuer zu stehen kommen. Diese gelten mittlerweile nämlich nicht mehr nur bei Neubauten, sondern auch bei Umbauten.

Falls Sie in einem sehr alten Gebäude wohnen, steht dies unter Umständen unter Denkmalschutz. In einem solchen Falle wird ein barrierefreier Umbau oftmals abgelehnt. Zudem sollten Sie noch weiter in die Zukunft denken.

Umfassende Umbauten steigern den Wert einer Immobilie auf dem Markt nicht unbedingt – eher im Gegenteil. Komplett barrierefreie Immobilien sind ein Nischenprodukt.

Sollten Sie also planen, die Immobilie doch noch einmal zu verkaufen oder zu vererben, überlegen Sie sich gut, wie Sie umbauen.

Kleinere Eingriffe wie Treppenlifte, Haltegriffe oder Rampen können meist relativ kostengünstig rückgebaut werden. Und falls Sie doch umfassendere Umbauten, wie eine barrierefreie Raumaufteilung, vornehmen, kann ein Rückbau schnell kostspielig werden.

Haben Sie Zweifel oder benötigen Sie Hilfe in Bezug auf einen der genannten Aspekte, dann sprechen Sie gerne den Makler Ihres Vertrauens an.

Auch bei der Beantragung der Fördermittel der KfW-Bank für altersgerechtes Wohnen können Immobilienmakler helfen.



Tipp von VR Immo:

Wie wäre es mit einem Smarthome als Lebenserleichterung?

Im Alter wird man oft etwas vergesslich, weniger beweglich oder man hört nicht mehr so gut wie früher. Einige Smarthome-Geräte, Smarthome bedeutet übersetzt „schlaues Zuhause“, können dabei helfen, Ihr Leben deutlich einfacher zu gestalten.

Klingel nicht gehört? Es gibt Klingeln, die nicht nur läuten, sondern zudem auch Lichtsignal senden.

Herd angelassen? Ein smarter Herd merkt das und schaltet sich von selbst ab.

Gestürzt? Der smarte Boden ruft sofort den Notruf.

Das Aufstehen ist anstrengend? Schalten Sie das Licht mit einem Schnipsen oder Ihrer Stimme an und aus.

Mittlerweile gibt es schlaue Geräte wie Sand am Meer. Für jeden Zweck wird Abhilfe geschaffen. Suchen Sie doch einfach einmal nach „Ambient Assisted Living“.

Mittlerweile gibt es viele Berater (und Makler!), die sich genau darauf spezialisiert haben.

Sprechen Sie uns an und wir helfen Ihnen dabei, eine passende Lösung zu finden.

Die richtige Lösung liegt nicht unbedingt auf der Hand

Die richtigen Entscheidungen zu treffen, fällt sicher nicht leicht. Bei so vielen Optionen verliert man schnell den Überblick.

Momentan ist ein Verkauf aufgrund der Marktlage sicher keine schlechte Option. Und entscheiden Sie sich für einen Verkauf, stehen Ihnen die meisten Optionen offen. Gerade Flexibilität ist besonders im Alter wichtig.

Unser Tipp: Lassen Sie sich jetzt unverbindlich von uns beraten, wenn Sie Unterstützung bei der Entscheidungsfindung benötigen.

Ihr Kontakt zu uns

Unsere Philosophie ist es, Ihnen stets Mehrwerte und Lösungen aufzuzeigen, wenn es um die Verwirklichung Ihrer Immobilienträume geht.

Ganz gleich, ob es sich dabei um die Finanzierung für das Eigenheim handelt, den Aufbau von Immobilienvermögen oder die Vermarktung einer Immobilie.

Vereinbaren Sie noch heute ein Erstgespräch und lassen Sie sich von uns beraten. Wir sind uns sicher, gemeinsam finden wir eine Lösung, mit der Sie zufrieden sein können.

Und so erreichen Sie uns:

Telefon: +49 2351 1770

E-Mail: info@vr-immo-swf.de



Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Alles Gute wünscht

das Team VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Platz für Ihre Notizen
