



PHOENIX IM  
GMBH

# CHECK LISTE

Wohnen im Alter



Phoenix IM GmbH

Sascha Stockfisch  
Stormarner Straße 20  
22941 Bargteheide

# SENIORENGERECHTES WOHNEN IST EINE FRAGE DER GUTEN PLANUNG

Liebe Immobilieneigentümerin,  
lieber Immobilieneigentümer,

wie zufrieden und glücklich wir im Alter in unserem eigenen Zuhause sind, hängt in nicht unerheblichem Maße davon ab, ob wir dort sicher und komfortabel leben können. Deutlich ausschlaggebende Faktoren dafür sind eine gute Infrastruktur und Barrierefreiheit. In diesem Ratgeber stellen wir für Sie nun hilfreiche Tipps zusammen, damit Sie sich ideal darauf vorbereiten können, ihre wohnliche Zukunft angenehm zu gestalten.

Mit unseren Checklisten bieten wir Ihnen umfangreiche Anhaltspunkte, Ihre Wohnung und Umgebung dahingehend zu überprüfen und auf zukünftige Anforderungen hin vorzubereiten. Erfahren Sie, was Sie selbst in Angriff nehmen können, bei welchen Maßnahmen Sie auf Fachleute und versierte Handwerker vertrauen sollten und welche Fördermaßnahmen Ihnen möglicherweise zur Verfügung stehen. Sie haben viele Optionen, wir zeigen Sie Ihnen!

Herzlichst, Ihr

*Gascha Stockfisch*

# INHALTSVERZEICHNIS

# 1

DAS JETZT KOMMT VOR DER ZUKUNFT

.... Seite 1

# 2

VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

.... Seite 2

# 3

WOHNRAUM UMBAUEN ODER  
UMNUTZEN?

.... Seite 15

# 4

VERMIETUNG EINZELNER RÄUME ODER  
EINES GEBÄUDETEILS

.... Seite 20

# 5

WOHNEN MIT KOMFORTVORTEIL

.... Seite 23

# 6

DIE MARKTLAGE NUTZEN:  
VERKAUFEN UND NEUE WEGE GEHEN

.... Seite 26

# 7

BLEIBEN UND GENIESSEN:  
DIE IMMOBILIENRENTE

.... Seite 28

# 8

GUT BERATEN IN DIE ZUKUNFT

.... Seite 29

# 1

# DAS JETZT KOMMT VOR DER ZUKUNFT

Irgendwann geht es uns allen so: wir blicken zurück auf unser bisheriges Leben und was wir alles erreicht haben. Ob nun im Privaten oder Beruf, Familiengründung oder erfolgreiche Karriere, es wurden Höhen erlebt, aber auch Tiefen überstanden, die Kinder aufgezogen, beim Auszug begleitet und vielleicht ein Haus gekauft oder gebaut: viele Erfahrungen, die den persönlichen Lebensweg geprägt haben. Ein wahres Zuhause, voller Geborgenheit und Sicherheit, rundet das Lebensglück ab.

Ein Ort, an dem wir ganz wir selbst sein können.

## DER BLICK NACH VORN.

So schön der Blick auf das bereits Erlebte ist, sollte man doch die Zukunft nicht vergessen. Was wird uns erwarten? Wie möchten wir leben? Aus unserer langjährigen Erfahrung wissen wir: Sie sollten nicht nur sich selbst, sondern auch Ihr Zuhause angemessen auf Ihren Lebensabend vorbereiten. Eine gründliche Analyse Ihrer Immobilie gibt Ihnen die Möglichkeit rechtzeitig etwaige Schwierigkeiten zu beseitigen.

Wir fassen Ihnen in diesem Ratgeber all das übersichtlich zusammen, was Sie in den nächsten Jahren bereits tun können, um sich auch noch im Alter in Ihrem Zuhause sorgenfrei und sicher bewegen zu können.

## #2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

Damit eine Immobilie als altersgerecht angesehen werden kann, sollte sie möglichst barrierearm oder gar ganz frei von Barrieren sein, über eine komfortable Ausstattung und auch verlässlichen Einbruchschutz verfügen. Ist darüber hinaus ein gut ausgebautes Wohnumfeld mit Familie und Freunden in der Nähe gegeben, so lässt es sich sorgenfreier leben. Barrierefreiheit allein löst nicht alle potenziellen Schwierigkeiten.

Allerdings findet doch ein Großteil des Lebens zuhause statt, daher wird es mit zunehmendem Alter immer wichtiger, sich dort wohlfühlen und frei bewegen zu können. Unnötige Hindernisse sollten beseitigt werden!

### BARRIEREFREIHEIT: OHNE STUFEN UND STOLPERFALLEN

Per Definition sollte ein "barrierefreier" Lebensraum von jedem Menschen selbständig und weitestgehend ohne fremde Hilfe sicher genutzt und betreten oder befahren werden können. Die zusätzlich eingebaute Rollstuhlrampe am Hauseingang allein, ist noch nicht die Lösung. Neben dem Zugang zum Haus und den Wohnräumen, sind auch die Wege zum Stellplatz, zur Garage oder der Mülltonne zu bedenken und sollten den Bedürfnissen frühzeitig angepasst werden. Beseitigen Sie all die Hindernisse, die Ihren Wohnalltag einschränken!

## #2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

CHECKLISTE:

BEKANNTE HINDERNISSE IM ALLTAG.

- Gehen Sie jetzt im Geiste Ihren Tagesablauf durch und fixieren Sie schriftlich Ihre Wege und Tätigkeiten, die Sie sicherlich auch im Alter gehen bzw. tun
- Gibt es ungünstig gelegene Steckdosen?
- Gibt es dunkle, unübersichtliche Ecken und Räume?
- Gibt es Schwellen an (Terrassen-)Türen?
- Wo müssen Sie besonders aufmerksam sein, um nicht anzuecken?
- Sind Gegenstände oder Möbelstücke bereits jetzt pflegeintensiv oder schwer zu reinigen?
- Wo(bei) brauchen Sie Kraft?

#2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

### BARRIEREFREIHEIT GEGEN EINSAMKEIT

Einen barrierefreien Zugang zum Haus schätzen nicht nur die Bewohner selbst. Auch Besucher, die mit Gehilfen, Rollstühlen oder Kinderwägen vorbeikommen, erfreuen sich an einem bequem zu bewältigendem Eingang. So können Kinder mit Enkeln oder auch Freunde, die selbst mit Bewegungseinschränkungen zurechtkommen müssen, problemlos zu Ihnen nach Hause kommen. Vereinsamung ist ein unschöner, aber häufig auftretender Nebeneffekt im Alter und nicht selten wird ein Besuch nur durch eine bauliche Barriere verhindert.

Diese gilt es rechtzeitig zu erkennen und zu beseitigen.

Um dies in Angriff zu nehmen, haben wir Ihnen unsere erste Checkliste zu den wichtigsten Aspekten der Barrierefreiheit zusammengestellt. Da man leider nie genau weiß, wie es kommt, haben wir uns dabei an den Bedürfnissen von Rollstuhlfahrern orientiert. Lassen Sie sich davon bitte nicht abschrecken!

## #2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

### MASSNAHMEN, DIE SIE SELBST ANGEHEN KÖNNEN

- Ist die Immobilie ohne Stufen und Schwellen begehbar?
- Gibt es an den Treppen beidseitige Handläufe?
- Ist das Haus auch bei Bewegungseinschränkungen ungehindert zugänglich?
- Gibt es einen Aufzug oder andere Lösungen, um Stufen und Höhenunterschiede zu bewältigen?
- Lassen sich wichtige funktionale Räume wie das Schlafzimmer ggf. ins Erdgeschoss verlegen?
- Können Waschmaschine und Trockner sowie Vorräte im Erdgeschoss untergebracht werden?
- Sind die Türen mindestens 80 bis 90 cm breit und so mit Rollstuhl und Rollator befahrbar?
- Hat die Treppe genug Platz, um dort einen Treppenlift oder eine Treppenraupe einzubauen?
- Sind Balkon und Terrasse ohne Stufen zu erreichen?
- Haben Bad, Flur und Küche Bewegungsflächen von min. 120 cm x 120 cm?
- Ist eine große, bodengleiche Dusche oder eine Badewanne mit Einstiegshilfe vorhanden bzw. nachrüstbar?
- Gibt es einen rutschfesten Duschhocker zum Hinsetzen?
- Ist die Rutschgefahr in Dusche und Badewanne durch spezielle Badematten oder Aufkleber gemindert?
- Könnten Sie das WC auch mit Rollator oder Rollstuhl selbständig anfahren?



## # 2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

- Hat das WC eine komfortable Sitzhöhe?
- Gibt es bereits Haltegriffe an WC, Dusche und Badewanne bzw. sind die Wände dafür stabil genug?
- Können Sie sich vor dem Waschtisch bequem setzen und dabei in den Spiegel sehen? Auch hier ist die Höhe wichtig!

**Tipp: Es gibt kippbare Wandspiegel!**

- Öffnet sich die Badezimmer- und WC-Tür nach außen und kann sie im Notfall von dort aus entriegelt werden?
- Sind überflüssige Einrichtungsgegenstände mit hohem Pflegeaufwand oder Unfallgefahr weggeräumt?
- Sind die Teppiche und Läufer rutschfest verlegt – ohne hohe Kanten und ohne Rutsch- und Stolpergefahr?
- Sind die Fenster leicht zugänglich und komfortabel zu öffnen bzw. zu schließen?
- Sind die Rollläden und Fensterläden leicht und ohne Kraftaufwand zu öffnen und zu schließen?
- Sind stabile Sitzgelegenheiten zum An- und Ausziehen von Schuhen, zum Kochen oder Ausruhen vorhanden?
- Sind das Kochfeld und die Arbeitsplatte unterfahrbar bzw. vom Hocker aus bedienbar?
- Verfügt die Küche über herunterfahrbare Oberschränke?
- Können Sie die Küchengeräte gut erreichen?
- Auch vom Hocker aus?
- Können Sie vom Bett aus leicht aufstehen?
- Stimmt die Höhe?
- Ist das Bett von drei Seiten zugänglich, falls Sie einmal Pflege benötigen?

## # 2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

- Befinden sich der Esstisch, die Stühle und das Sofa in einer komfortablen Höhe oder sind diese höhenverstellbar?
- Können Sie Lichtschalter, Steckdosen und Türgriffe gut erreichen, ohne dass Sie sich bücken, strecken oder hinter einer Kommode danach suchen müssen?

Auch wenn Sie viele der Fragen mit "Nein" beantwortet haben, ist das kein Grund zum Verzweifeln. Sie können einige der oben gelisteten Maßnahmen eigenständig durchführen. Ein paar der einfacheren Aufgaben sind es ein paar Möbel umzustellen oder loszuwerden, einen Duschhocker zu besorgen und Bodenbeläge unfallsicher zu machen.

Mit ein paar helfenden Händen lassen sich durch Befestigung von Erhöhungen, beispielsweise mit Holzklötzchen oder kleinen Podesten, die Sitzflächen von Sofas, Sesseln oder Betten auf mindestens 60cm bringen. Auch Schwellen und Stufen lassen sich mit einfachen Mitteln ebnen oder mindern.

## #2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

### MASSNAHMEN FÜR HANDWERKSPROFIS

- Verlegung oder zusätzlicher Einbau von Steckdosen und Lichtschaltern mit komfortabler Greifhöhe von mindestens 85 cm.
- Einbau eines Treppenlifts oder einer Treppenraupe.
- Einbau von Rampen, Zwischenstufen oder von Bodenerhöhungen, um hohe Schwellen oder Stufen zu überbrücken.
- Einbau von Automatiktüren für problemloses Öffnen und Schließen per Fernbedienung oder Schalter.
- Installation von Akzentleuchten und Lichtsystemen, die in Haus und Garten Orientierung und Helligkeit schaffen.
- Rollator- und rollstuhlgerechte Verbreiterung von Haus- und Wohnungstüren.
- Lose oder rutschige Böden und Fliesen gegen rutschfeste Bodenbeläge austauschen.
- Lose Bodenbeläge und lockere Stufen oder unwegsame Wege im Garten befestigen und komfortabler gestalten. Holzdielen außen ggf. gegen rutschfestes Material tauschen.

## #2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

### DAS GEFÜHL DER SICHERHEIT – AUCH EINE SACHE DES EINBRUCHSCHUTZES

Geborgen und sicher – so fühlt sich ein echtes Zuhause an. Jedoch verschiebt sich das Gefühl der Sicherheit mit zunehmendem Alter. Große Häuser, die mit jedem ausziehenden Kind leerer werden, lösen nicht selten Einsamkeit bei Senioren aus.

Darüber hinaus wurde vielleicht über Jahre nicht darauf geachtet, für einen effektiven Einbruchschutz zu sorgen. Plötzlich kann jedes Geräusch aus dem Keller oder von der Gartentüre Ängste auslösen, weil man ahnt, dass sich Einbrecher schnell Zutritt verschaffen könnten.

Um verhältnismäßig sichere Wohnverhältnisse zu schaffen, empfiehlt es sich das Haus mit einbruchshemmenden Fensterbeschlägen, Schlössern, Sicherheitssystemen oder einer Alarmanlage nachzurüsten.

Ebenso angenehm in der Bedienung, aber eben auch zusätzliche Sicherheit bietend, sind automatische Tür- und Rolllädensysteme, sowie videoüberwachte Eingänge und Notrufeinrichtungen. Allerdings wollen wir Ihnen nichts vormachen: eine vernünftige Nachrüstung kann recht kostenintensiv werden.

#2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

### UNSER SERVICE:

Der Zustand Ihrer Immobilie, Schnitt und Ausstattung, wird von unseren Immobilienberatern unverbindlich und kostenfrei festgestellt. Darauf basierend beraten wir Sie bei Ihnen zu Hause persönlich und vertrauensvoll über sinnvolle und praktikable Maßnahmen und empfehlen seriöse Handwerker für eine zuverlässige Umsetzung. Handfester Rat vom Fachmann!

### BERATUNG UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Ein guter Einbruchschutz besteht aus mehreren Elementen, die einander komplementieren. Es gibt mittlerweile umfangreiche Informationssammlungen in Broschüren, zusammengestellt von der Polizei mithilfe von Partnern aus der Wirtschaft. Diese stehen Ihnen sowohl in der Printversion auf Polizeidienststellen als auch digital zum Herunterladen zur Verfügung: [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de)

Eine Förderung für die Umsetzung von Maßnahmen zum Einbruchschutz wird vom Staat über die KfW-Bank angeboten: [www.kfw.de/einbruchschutz](http://www.kfw.de/einbruchschutz)

#2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

### DAS WOHNUMFELD: INFRASTRUKTUR UND SOZIALE KONTAKTE

Die meisten von uns träumen davon, in ihrem vertrauten Zuhause alt zu werden, frei nach "einen alten Baum verpflanzt man nicht."

Aber dieser Aspekt deckt nur einen Teil der Realität ab. Zuhause bedeutet mehr als nur die Räume, in denen wir wohnen. Das soziale Netzwerk, in dem wir uns bewegen, Nachbarn, Freunde oder Familie, aber auch greifbare Infrastruktur, wie Verkehrsanbindung, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, spielen eine erhebliche Rolle.

Mit zunehmendem Alter und vielleicht abnehmender Mobilität, hilft das barrierefreie und vor Einbruch am besten geschützte Eigenheim nicht, wenn die soziale Interaktion eingeschränkt ist.

### UNSER SERVICE:

Für eine bedarfsgerechte Beratung zum Thema Einbruchschutz, bringen wir Sie mit einem regionalen Anbieter in Kontakt, der dann im Nachgang auch die notwendigen Maßnahmen kompetent und gewissenhaft umsetzen kann.

## # 2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

### AB IN DIE STADT?

Nicht selten ziehen Senioren in Stadtwohnungen, die Barrierefreiheit und gute Anbindung bieten. Ein Balkon oder überschaubarer Garten bringen Freude und Fußläufigkeit von Ärzten, Einkaufsgelegenheiten, Friseuren, Parks und Freizeitmöglichkeiten bedeutet, dass auch wenn die Mobilität sinkt, das notwendige Versorgungsnetz erreichbar bleibt. Ist die gut angebundene Stadtwohnung also die optimale Lösung für das Alter? Nicht zwangsläufig, denn wie in jedem Bereich, sind auch hier die Vorstellungen und Bedürfnisse der Menschen recht unterschiedlich.

Aus einem Stadtmenschen wird kein Liebhaber des Landlebens mehr - umgekehrt ist dieses ebenso unwahrscheinlich. Einige grundlegenden Bedürfnisse teilen jedoch nahezu alle Menschen jeden Alters unabhängig ihrer Wohnumgebung: das Verlangen danach, am öffentlichen Leben teilhaben zu können.

## #2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

### WIE SENIORENGERECHT IST IHR WOHNUMFELD

- Gibt es nahe Ihrem Zuhause Freizeitangebote (Sport, Kino, Theater und Musik)?
- Fühlen Sie sich in Ihrer Nachbarschaft wohl und gut verwurzelt?
- Sie fürchten sich nicht vor Einsamkeit im Alter?
- Sind Bäcker, kleine Läden, Friseure, Banken, die Post und Supermärkte in fußläufiger Nähe?
- Gibt es Ärzte, Begegnungsstätten, Cafés und Restaurants in fußläufiger Nähe?
- Gibt es Hilfsangebote durch Besuchsdienste, Pflegedienste und andere Dienstleister vor Ort?
- Sind Ihre täglichen Besorgungswege zu Fuß breit, eben und gut zu begehen?
- Sind sie auch mit Rollator oder Rollstuhl befahrbar?
- Sind die Straßen und Wege abends gut ausgeleuchtet?
- Gibt es genügend Bänke zum Ausruhen?
- Gibt es barrierefreie bzw. -arme Bushaltestellen in der Nähe?
- Fährt der Bus in kurzen Takten? Sind Sie damit gut angebunden?
- Gibt es Parks oder Grünflächen, die zu Fuß erreichbar und auch mit dem Rollator befahrbar sind?
- Können Sie bei kleineren Problemen im Alltag auf die Hilfe von Familie, Nachbarn oder Freunden zählen?



## # 2

## VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT

Diese Checkliste gibt grundlegende Anregungen. Es gibt aber noch weitere Hinweise, die Sie nutzen können, um Ihre Umgebung zu beurteilen: Fragen Sie dort bereits länger lebende Bekannte, insbesondere älteren Jahrgangs, wie diese es empfinden, dort zu wohnen?

Welche Vor- und Nachteile erfahren und empfinden sie dort? Auf diese Weise bekommen Sie Erfahrungen aus erster Hand, die der Realität entspringen und nicht aus Wunschvorstellungen geformt werden.

Unser Rat:

Wenn gute Infrastruktur für Familien schon wichtig ist, so ist sie für Senioren lebensnotwendig. Eine angenehme Lebensqualität im Alter wird durch vieles geschaffen: Ärzte, ein örtlicher Hausnotruf, ehrenamtliche Helfer, Einkaufsmöglichkeiten und soziale Kontakte.

Dieses Netzwerk schützt außerdem vor Vereinsamung und kann unter Umständen Leben retten. Daher sollten Sie diese Faktoren mit einer starken Gewichtung in Ihre Überlegungen einfließen lassen.

# 3

## WOHNRAUM UMBAUEN ODER UMNUTZEN?

Vollkommen neue Pläne für die Zukunft oder Anpassung der Immobilie auf Ihre zukünftigen Bedürfnisse – was immer Ihren Vorstellungen und Wünschen entspricht, es gilt: Was nicht passt, wird passend gemacht.

Sie konnten bereits in der Checkliste zur Barrierefreiheit sehen, dass auch dem Außenbereich Beachtung geschenkt werden muss, nicht nur der schwellenlose Wohnbereich ist von Bedeutung.

Manchmal reicht es, die Türen zu verbreitern und ein paar Anpassungen in Bad, WC und Küche vorzunehmen. Aber auch umfangreichere bauliche Veränderungen können ihren Nutzen haben.

Bevor Sie sich jedoch ausmalen, wie ganze Grundrisse geändert werden müssen, bedenken Sie: Ausschlaggebend für Umbauten sollte Ihr Alltag mit seinen wichtigsten Abläufen sein.

## # 3

# WOHNRAUM UMBAUEN ODER UMNUTZEN?

## IHR TAGESABLAUF IN IHREN WOHNÄUMEN

- In welchen Zimmern verbringen Sie viel Zeit, in welchen wenig?
- Welcher Raum wird kaum genutzt?
- Wie kann eine Person mit Rollator oder Rollstuhl die Räume so gut wie möglich nutzen?
- Welcher Raum ist für körperlich eingeschränkte Personen nur mühsam zu erreichen oder zu nutzen, da er zu eng oder nur über Treppen erreichbar ist?
- In welchen Räumen könnten Sie Nutzungsänderungen vornehmen, um Ihre Wege sicher und komfortabel zu machen?
- Können die Waschmaschine, der Trockner und Ihre Vorräte ins Erdgeschoss umziehen?
- Muss das Schlafzimmer im Obergeschoss bleiben?
- Gibt es ein Bad im Erdgeschoss oder die Möglichkeit eines einzurichten?

## BERATUNG UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN

In der DIN-Vorgabe 18040 steht die Definition von Barrierefreiheit für Wohnungen. In vielen Neubauten wird dies heute als Standard verwendet. Auf der Website [www.nullbarriere.de](http://www.nullbarriere.de) finden sie hierzu Informationen. Eine gute Orientierung für die technischen Mindestanforderungen bei Bestandshäusern und -wohnungen bietet das KfW-Programm "Altersgerecht umbauen":

[www.kfw.de/inlandsfoerderung](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung)

# 3

## WOHNRAUM UMBAUEN ODER UMNUTZEN?

ENEV – MIT STRENGEN VORGABEN

Es muss bei Umbauten auf viele Aspekte geachtet werden. Mittlerweile recht streng sind insbesondere die Anforderungen zur Energieeinsparungsverordnung bezüglich Dämmung und Heizung von Wohngebäuden, auch und gerade bei zu sanierenden Bestandsimmobilien.

Betrachten wir als Beispiel ein undichtes Dach: Wenn die zu sanierende Fläche 10 Prozent der Gesamtfläche überschreitet, muss das gesamte Dach in der Form energetisch saniert werden, die den Anforderungen der gültigen EnEV entsprechen. Gerade bei älteren Häusern können solche Vorkommnisse also schnell recht ordentlich teuer werden!

Auf der Website der Verbraucherzentrale finden Sie mehr zum Thema Energetische Sanierung: [www.verbraucherzentrale.de](http://www.verbraucherzentrale.de)

# 3

## WOHNRAUM UMBAUEN ODER UMNUTZEN?

### DENKMALSCHUTZIMMOBILIEN

Wenn es um historische, denkmalgeschützte Immobilien geht, treffen die Wünsche der Bewohner auf die Auflagen des Denkmalschutzes. Die Erhöhung des Wohnkomforts und der Sicherheit durch Umbauten, eine Erschließung von Wohnungsgeschossen beispielsweise wird in den meisten Fällen abgelehnt.

Häufig können nur Zwischengeschosse durch Außenlifte angefahren werden. Eine Anpassung von Wohnraum, die als sowohl seniorengerecht als auch denkmalchutzkonform gilt, ist selten günstig oder gar unkompliziert. Aber es gibt immerhin Förderungen der KfW dazu!

Weitere Informationen dazu finden Sie hier:  
[www.kfw.de/inlandsfoerderung](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung)

# 3

## WOHNRAUM UMBAUEN ODER UMNUTZEN?

### DIE LAGE AM IMMOBILIENMARKT

Da wir den Markt kennen und auch wissen, welche Immobilien für Käufer von Interesse sind, wollen wir Ihnen folgendes auch nicht verschweigen:

Man kann nicht damit rechnen, dass sich eine Immobilie durch seniorenrechtlichen Umbau im Wert steigert. Käufer empfinden die vollzogenen Maßnahmen nicht zwangsläufig als attraktiv. Einfache Änderungen, wie Beseitigung von Haltegriffen, Rampen oder ähnlichen Anpassungen, lassen sich bei Verkaufswunsch noch relativ einfach von Ihnen oder Ihren Erben durchführen.

Umfangreichere Umbauten oder Aufteilungen der Immobilie lassen sich allerdings nur recht kostenintensiv rückgängig machen.

### UNSER SERVICE:

Wir beraten Sie professionell und persönlich, auf Wunsch auch mit Hilfe von Architekten, Statikern und Fachanwälten, wenn es darum geht Umbaumaßnahmen finanziell realistisch zu betrachten.

Sprechen Sie uns unverbindlich an!

# 4

## VERMIETUNG EINZELNER RÄUME ODER EINES GEBÄUDETEILS

Wenn in einem großen Haus mit der Zeit Räume nicht mehr genutzt werden und leer stehen, so müssen diese dennoch gereinigt und auch geheizt werden. Ein kostspieliger und eher mühseliger Aufwand.

Sollte sich frühzeitig abzeichnen, dass die Wohnung oder das Haus langfristig zu groß sein wird, kann in Erwägung ziehen einen Teil zu vermieten. Vorausgesetzt natürlich die Größe und Aufteilung bieten diese Möglichkeit.

In einigen Gegenden könnten sich Studenten oder Auszubildende nicht nur als Mieter, sondern vielleicht sogar helfende Hand in Haushalt und Garten anbieten.

Und sofern es die Gegebenheiten zulassen, kann eine bauliche Aufteilung eine Vermietung, beispielsweise eines Dachgeschosses oder einer Immobilienhälfte, ermöglichen. Ebenso führt eine Abtrennung im Garten zu der attraktiven Gelegenheit auch einem Mieter ein Stück Grün anzubieten, ohne gleich die eigene Terrasse aufgeben zu müssen.

## # 4

# VERMIETUNG EINZELNER RÄUME ODER EINES GEBÄUDETEILS

## IST EINE TEILVERMIETUNG DIE RICHTIGE LÖSUNG

- Möchten Sie einen Mieter in der eigenen Wohnung haben?
- Lässt sich Ihre Immobilie gut in zwei Einheiten aufteilen?
- Schätzen Sie Ihre Ruhe?
- Vermissen Sie „Leben“ in der Nachbarschaft?
- Können Sie gut damit umgehen, dass Ihre Mieter Ihr Haus oder Ihren Garten an ihren Geschmack anpassen und Dinge vielleicht nicht so halten werden, wie Sie es gewohnt sind?
- Möchten Sie mit Mietern auf einem Grundstück wohnen? Tür an Tür?
- Haben Sie die Nerven und die finanziellen Mittel, Ihre Immobilie baulich aufzuteilen und an Ihre Wünsche und die der Mieter anzupassen?
- Möchten Sie sich mit Vermietungsfragen und der Mietersuche beschäftigen?

Auch wenn die Aussicht auf ein bisschen zusätzliches Geld in der Haushaltskasse und Gesellschaft eine Teilvermietung für Sie sehr verlockend klingt, sollten Sie sich zunächst mit der Frage beschäftigen, welche Art von Mieter zu Ihnen passt. Auch die Verantwortung, die mit der Rolle eines Vermieters auf Sie zukommt, müssen Sie sich im Vorfeld gründlich auseinandersetzen.



# 4

## VERMIETUNG EINZELNER RÄUME ODER EINES GEBÄUDETEILS

Nicht nur der Umbau verursacht Kosten, auch bei Mängeln an der Mieteinheit sind sie verpflichtet diese zügig zu beseitigen. Die Vermietung nimmt Ihnen nicht die Sorge um Ihr Haus und dessen Werterhalt.

UNSER SERVICE:

Wir wissen, was von Mietern gewünscht wird und bringen diese Expertise gerne bei einer Beratung zur Aufteilung und mietgerechten Anpassung Ihrer Immobilie mit ein. Auch bei der Ermittlung von Mietpreisen, im gesetzlich erlaubten Rahmen und mit maximalem Ertrag für Sie, stehen wir Ihnen selbstverständlich mit unserer Serviceleistung zur Seite. Dazu gehört auch zu fairen Konditionen die Unterstützung bei der Suche nach einem Mieter, der nicht nur seriös und solvent ist, sondern auch zu Ihnen passt.

Sprechen Sie uns an!

# 5

## WOHNEN MIT KOMFORTVORTEIL

Immobilienfragen sind auch Fragen der Erwartung und Vorstellungen, wie das eigene Leben im Alter aussehen soll. Wenn nun Ihre Immobilie nicht dazu passt oder der Aufwand, um Ihre Bedürfnisse zu erfüllen den finanziellen und konzeptionellen Rahmen sprengen, sollten Sie einen Umzug in Betracht ziehen. Ein rechtzeitiger Ortswechsel erlaubt hinreichend Zeit zum Eingewöhnen, Ankommen und glücklich werden.

### KOMFORTVORTEIL DER EIGENTUMSWOHNUNG

Ohne Auto oder längere Fahrten im öffentlichen Nahverkehr in der Stadt unterwegs, näher bei Ihren Kindern wohnen – das klingt für Sie traumhaft schön? Dann ist vielleicht eine kleine, gemütliche und seniorengerechte Wohnung mit überschaubarem Gartenanteil oder Balkon die Lösung für Sie. Auf diese Weise lässt sich Geld sparen und die Verantwortung für eine Haus entfällt, mit allen Pflichten, die es draußen oder im Garten mit sich bringt.

# 5

## WOHNEN MIT KOMFORTVORTEIL

### BETREUTES WOHNEN – SELBSTBESTIMMT LEBEN

Eine weitere Option mit mehr Sicherheit bietet sich in Form einer Wohnung im Rahmen des Betreuten Wohnens. Sie können sich auch darüber erkundigen, ob Ihre eigene Immobilie für ein derartiges Angebot in Frage kommt. In der Regel ist ein solches Angebot aber an einen Umzug in eine andere Immobilie gekoppelt.

Das Konzept des betreuten Wohnens sieht vor, dass Sie so lange wie möglich selbst bestimmt in Ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben und dieses durch gezielte Hilfe im Alltag und bei Bedarf auch soziale oder pflegerische Unterstützung ermöglicht wird.

Zumeist befindet sich eine derartig betreute Miet- oder auch Eigentumswohnung innerhalb eines Stifts oder einer Wohnanlage.

Klingt diese Modell nach einer Lösung für Sie?

Dann erkundigen Sie sich bei unabhängigen Beratungsstellen und machen Sie sich bei entsprechenden Anbietern einen Eindruck. Wir haben ein paar dazu passende Fragen für Sie zusammengestellt:

#5

## WOHNEN MIT KOMFORTVORTEIL

BETREUTES WOHNEN.

- Gibt es die Möglichkeit, Betreutes Wohnen in Ihrem Eigenheim zu erhalten?
- Welche Leistungen sind im Preis enthalten?
- Welche Leistungen kann man mit welchen Fristen zubuchen und abwählen?
- Kann man etwas über den Ruf des Anbieters herausfinden?
- Wird er empfohlen und steht ein renommierter sozialer Träger dahinter?
- Können Sie, wenn sich Ihr Gesundheitszustand verschlechtert, in der Anlage oder im Stift bleiben oder müssen Sie umziehen?

#6

## DIE MARKTLAGE NUTZEN: VERKAUFEN ODER NEUE WEGE GEHEN

Sollte sich abzeichnen, dass weder Sie noch Ihre Erben Interesse daran haben Ihr Wohneigentum zu bewohnen oder zu halten, sollten Sie beginnen über einen baldigen Verkauf nachzudenken.

Dann ist jetzt ein guter Zeitpunkt: mit einer Immobilie in gepflegtem Zustand und bei der aktuell hervorragenden Marktlage ergeben sich für Sie momentan als Eigentümer hervorragende Aussichten.

Ein Vorteil:

Viele Pflichten und Sorgen, die Sie als Eigentümer von Wohneigentum im Alter belasten könnten, werden Sie mit dem Verkauf auf einen Schlag los sein: Reinigung und Modernisierung, Instandhaltung und Werterhalt, Verantwortung für Garten oder Mieter. Zudem erlaub Ihnen der Verkauf mit etwas finanziellem Spielraum ein perfektes neues Zuhause zu beziehen, welches Ihre zukünftigen Wünsche und Bedürfnisse ohne zusätzlichen Umbauaufwand abdecken kann.

Wir haben einen informativen und kompakten Ratgeber für Sie zum Thema Verkauf von Immobilien zusammengestellt. Bestellen Sie diesen kostenlos bei uns, verschaffen Sie sich einen guten Überblick und erweitern Sie Ihr Wissen zum Thema!

#6

## DIE MARKTLAGE NUTZEN: VERKAUFEN ODER NEUE WEGE GEHEN

UNSER SERVICE:

Wir stellen Ihnen vertrauensvolle und kompetente Ansprechpartner zur Seite.

Wie viel Ihre Immobilie aktuell am Markt wert ist und wie Ihre Aussichten stehen, werden wir im Rahmen einer unverbindlichen Wertermittlung für Sie feststellen. Wir geben Ihnen mit unserem Netzwerk Rückendeckung, sei es durch unsere eigene Erfahrung als Projektentwickler und Wohnberater oder mit Hilfe unserer vertrauten Kooperationspartner und passenden Fachleute für jede Immobilienfrage: Juristen, Notare, Architekten oder Handwerker.

Ist Ihre Entscheidung für einen Verkauf gefallen, so werden wir Sie mit einem professionellen Marketing, aktiven Vertrieb und viel Engagement dabei unterstützen, den besten Verkaufspreis für Ihre Immobilie zu realisieren.

#7

## BLEIBEN UND GENIESSEN: DIE IMMOBILIENRENTE

Sie können sich keinesfalls vorstellen, aus Ihrem Zuhause auszuziehen, möchten aber dennoch so wenig wie möglich noch durch Pflichten belastet werden? Ein monatliches Zubrot klingt auch verlockend?

Dann ist die Immobilienrente für Sie eine valide Option: Sie können in Ihrer Immobilie wohnen bleiben, solange Sie wollen und aus dem Verkauf erhalten Sie eine monatliche Auszahlung. Der Käufer Ihres Hauses oder der Wohnung übernimmt die Verpflichtungen für administrative und finanzielle Aspekte. Sie sind frei, um Ihr Leben zu genießen und vielleicht auch noch zu reisen. Der Verzehrwert der Immobilie gibt die Höhe der monatlichen Rente vor.

Berechnet wird diese aus dem Verkehrswert, dem Mietwert, eventueller Hypotheken und einer optional wählbaren Einmalzahlung.

UNSER SERVICE:

Sie haben Fragen zur Immobilienrente?

Um gemeinsam herauszufinden, ob dieser Weg für Sie ein passendes Konzept ist, beraten wir Sie gerne in einem persönlichen und objektiven Gespräch. Sprechen Sie uns für eine direkte und kompetente Beratung einfach unser Team an.

# 8

## GUT BERATEN IN DIE ZUKUNFT

Das Wohnen um Alter ist facettenreich. Hoffentlich haben Sie durch unseren Ratgeber einen guten Überblick über Ihre Möglichkeiten erhalten. Der Rat unserer Experten: bevor Sie Umbaumaßnahmen in Angriff nehmen oder Umzugspläne schmieden, sprechen Sie mit Ihren Angehörigen ebenso wie mit Spezialisten. Egal welches Vorhaben Sie verfolgen, es wird einfacher, wenn alle das gleiche Ziel vor Augen haben und sie kompetent beraten können. Wir werden Sie ebenfalls mit unseren Dienstleistungen unterstützen.

### KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?

Der nächste zielführende Schritt für Sie ist eine unserer umfangreichen Dienstleistungen: die Immobilienbewertung. Unabhängig davon ob Ihre Pläne Sanierung, Renovierung, Nachlassregelung, Vermietung oder Verkauf vorsehen: wir können Ihnen über das regionale Marktgeschehen einen realistischen Überblick verschaffen. Unsere Spezialisten ermitteln für Sie den bestmöglichen Preis, den Sie durch Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie erreichen können.

Wir vertreten die Ansicht, dass jeder Eigentümer den aktuellen Marktwert seiner Wohnimmobilie genau kennen sollte, daher können Sie unsere professionelle Wertermittlung unverbindlich in Anspruch nehmen. Schaffen Sie ein stabiles Fundament für Ihre wohnliche Zukunft, indem Sie diese mit Wissen, Verantwortungsbewusstsein und Erfahrung planen. Wir stehen Ihnen mit unserem Expertenteam zu jeder Zeit und mit Rat und Tat zur Seite.





# SIE HABEN FRAGEN?

Sprechen Sie uns gern an.  
Wir nehmen uns Zeit für ein  
persönliches Gespräch.



Phoenix IM GmbH

Stormarner Straße 20

22941 Bargteheide

[www.phoenix-im.de](http://www.phoenix-im.de)

Telefon: 0172 512 1626