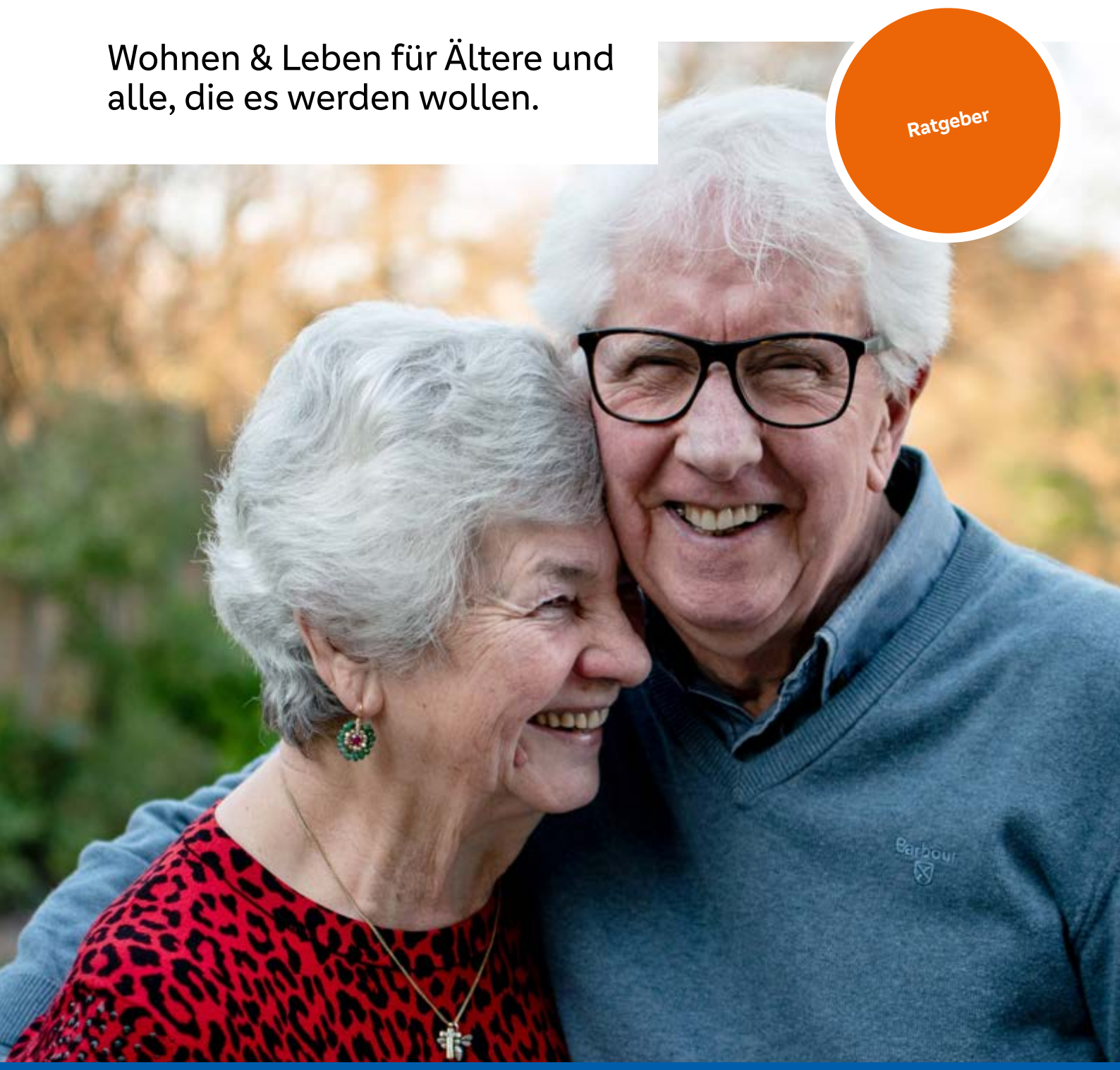


# Immobilienbesitz im Alter. Und dann?

Wohnen & Leben für Ältere und  
alle, die es werden wollen.

Ratgeber



---

# Immobilienbesitz im Alter. Und dann ?



**Alfred Hohenegger**  
Immobilienmakler

**Liebe Eigentümerin,  
lieber Eigentümer,**

die Frage, was im Alter mit dem Haus oder der Eigentumswohnung passiert, haben sich schon viele gestellt. Und zwar völlig zu Recht. In diesem kleinen Ratgeber finden Sie Antworten und Tipps rund um altersgerechtes Wohnen. Vom Umbau der eigenen Immobilie über lebenslange Immobilienrente bis zu Betreutem Wohnen.

Was für Sie in Frage kommt, können nur Sie entscheiden. Denn jeder Mensch ist anders. Jede Immobilie bietet andere Voraussetzungen. Und jede Stadt oder Region hat ihre infrastrukturellen Besonderheiten.

Schauen Sie sich einfach um. Wir hoffen, dass wir Sie bei Ihren Entscheidungen ein wenig unterstützen können – wenn Sie mögen, auch persönlich.

**Wir sind gerne für Sie da.**

**Ihr Alfred Hohenegger**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Schluss mit Hindernissen !</b>	<b>4</b>
Barrierefreies Wohnen mit all seinen Möglichkeiten.	
<b>II. Altersfreundlich umbauen.</b>	<b>8</b>
Wie das Leben in der eigenen Immobilie lebenswert bleibt.	
<b>III. Vermietung - kommt das in Frage ?</b>	<b>10</b>
Sicherheit gewinnen durch Vermietung oder Teilvermietung.	
<b>IV. Umzug - die späte Lust auf Neues.</b>	<b>12</b>
Tipps & Chancen beim Umziehen im Alter.	
<b>V. Jetzt wird verkauft !</b>	<b>14</b>
Die Option Immobilienverkauf.	
<b>VI. Immobilienrente – die Rente aus Stein.</b>	<b>16</b>
Das Monatseinkommen für alle, die alles wollen.	

---

# I. Schluss mit Hindernissen !

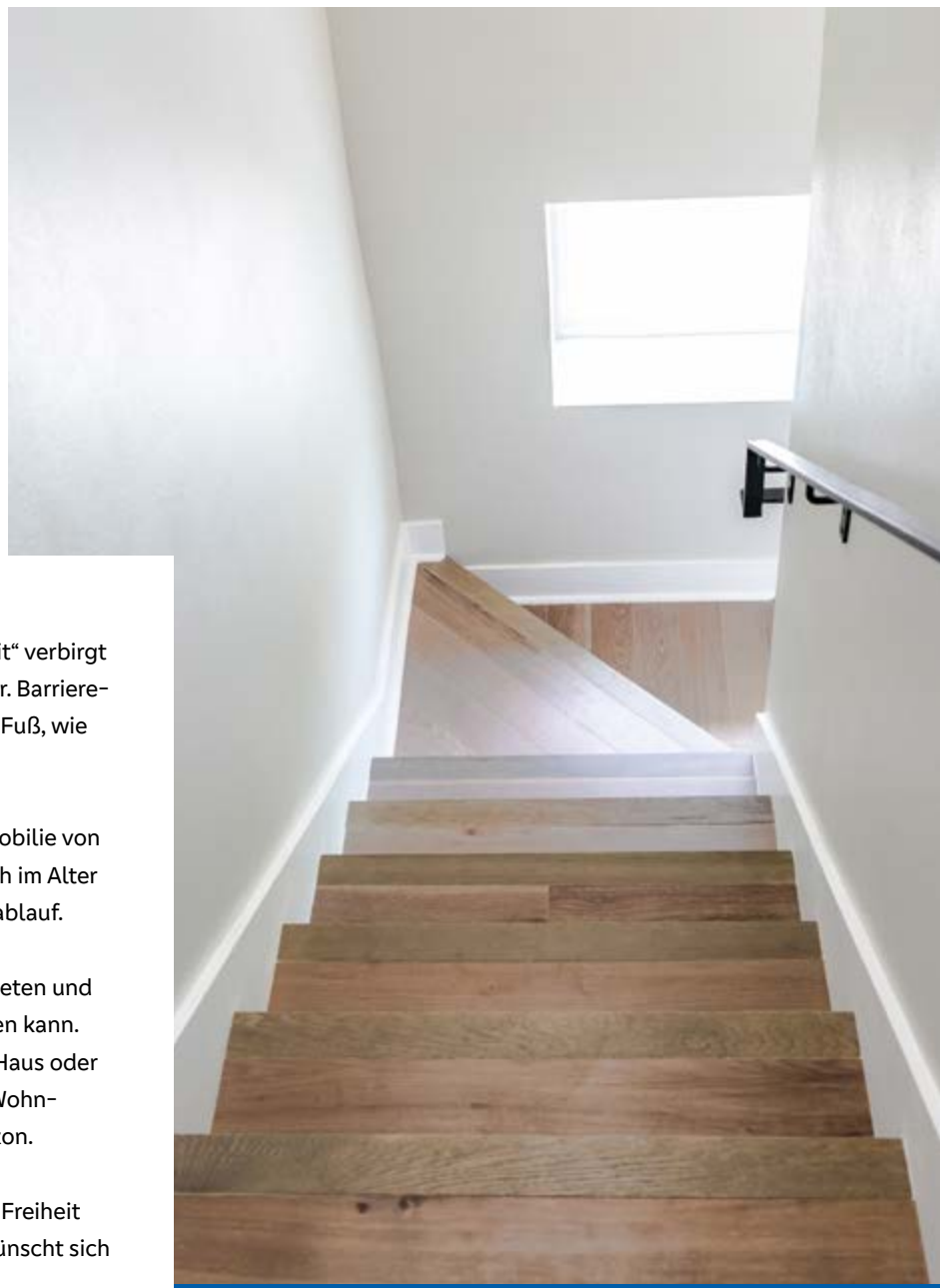
Barrierefreies Wohnen mit all seinen Möglichkeiten.

Hinter dem viel benutzten Begriff „Barrierefreiheit“ verbirgt sich viel mehr als die Rollstuhlrampe zur Haustür. Barrierefreiheit heißt Komfort für jeden. Egal wie gut zu Fuß, wie alt oder wie eingeschränkt.

Barrierefreiheit befreit den Bewohner einer Immobilie von Barrieren und Hindernissen, und ermöglicht auch im Alter einen reibungslosen und eigenständigen Tagesablauf.

Sie ist nur dann gegeben, wenn jeder Raum betreten und auch mit Rollstuhl oder Rollator befahren werden kann. Und dabei geht es nicht nur um den Zugang zu Haus oder Wohnung, sondern auch um die Wege zu allen Wohnräumen, zu Mülltonne, Garage, Garten oder Balkon.

Barrierefreiheit ist also etwas rundum Positives. Freiheit und Eigenständigkeit in jedem Alter. Und das wünscht sich doch jeder!



## Wie barrierefrei ist meine Wohnung? Die Analyse.

Möglicherweise ist die Wohnung oder das Haus, in dem Sie leben, schon ganz oder teilweise barrierefrei. Eine Überprüfung lohnt sich unbedingt. Nur so können Sie einschätzen, wie hoch der Aufwand wäre, Ihr Zuhause barrierefrei umzugestalten und für jedes Lebensalter bereit zu machen.

### Stellen Sie sich einfach mal die folgenden Fragen:

- » Habe ich Mühe, von einem Stockwerk ins andere zu gelangen, oder suche ich z.B. Keller und Dachboden nur noch selten auf, weil es zu anstrengend ist?
- » Gibt es Stellen, die mich schon öfter oder zumindest fast zum Stolpern gebracht haben?
- » Gibt es Stellen, an denen ich mich anderweitig verletzen kann?
- » Gibt es Steckdosen, an die ich nicht oder nur schwer rankomme?
- » Ist meine Dusche ebenerdig oder habe ich nur eine Badewanne, in die man hineinsteigen muss?
- » Gibt es Dinge in meiner Wohnung, für die ich viel Kraft brauche? Zum Beispiel das Öffnen eines Garagentors oder einer Dachluke?
- » Sind manche Räume dunkel und schwer einzusehen?
- » Habe ich in meiner Wohnung oder meinem Haus Dinge, die sehr viel Pflege und Zeitaufwand brauchen?

### Alle Fragen beantwortet?

Prima. Falls Sie Dinge bemerkt haben, die Sie jetzt schon beeinträchtigen: diese können im Alter zur Belastung oder sogar zum Sicherheitsrisiko werden.

### Denken Sie rechtzeitig daran, etwas zu verändern. Es lohnt sich!

#### Tipp —

Hier kann man vieles selbst oder mit Freunden und Familienmitgliedern tun. Möbel umstellen, das Schlafzimmer ins Erdgeschoss verlagern oder einen Handlauf an Stellen anbringen, die sich sonst nicht mehr sicher anfühlen. Je höher der Aufwand, umso schneller sollten Sie einen Profi einschalten. Denn je fachgerechter die Arbeiten ausgeführt werden, umso sicherer werden Sie sich fühlen.

## **Einbrecher? Nein, danke!** Einbruchschutz und Sicherheitsgefühl.

Ein Zuhause ist nur dann ein Wohlfühlort, wenn man sich sicher und geborgen fühlt. Erfahrungsgemäß bringt das Älterwerden mit sich, dass das Sicherheitsbedürfnis steigt.

Einsamkeit kann eine Ursache sein, andererseits ist es aber auch völlig normal, dass man ängstlicher wird, wenn man sich im Fall der Fälle nicht mehr so wehren könnte wie früher. Oder wenn man schon mal vergessen hat, die Haustür wie gewohnt doppelt abzuschließen und wirklich jedes Fenster richtig zuzumachen.

Wie gut, dass es hier mittlerweile eine Bandbreite an wirksamen Sicherheitsmaßnahmen gibt, die man problemlos nachrüsten kann.

### **Ein kleiner Überblick über die gängigsten Sicherheitsmaßnahmen:**

- » Sicherheitsschlösser
- » Panzerriegel an der Haustür
- » Videoüberwachung des Eingangsbereichs
- » digitale Sprechanlage mit Kamera
- » Fensterbeschläge
- » Sicherung von Kellerluken
- » Alarmanlagen
- » Sicherheits-Komplettsysteme
- » Anschluss an ein Notrufsystem



**Vorsicht:** Nachrüsten kann teuer werden! Lassen Sie sich vor Durchführung der Maßnahmen von der Polizei oder einem Sicherheitsexperten beraten, welche Einbauten für Ihre Immobilie den größten Mehrwert darstellen. Damit sich die Investition auch langfristig lohnt.

#### **Tipps** \_\_\_\_

**Die KfW fördert Maßnahmen zum Einbruchschutz mit Zuschüssen von bis zu 1.600 Euro und günstigen Krediten. Informieren Sie sich rechtzeitig vorher und stellen Sie Ihre Anträge – denn nach der Investition ist es für einen Zuschuss zu spät.**

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

## Verbindung, Versorgung, Verwandtschaft.

Warum die soziale Infrastruktur so wichtig ist.

Der Mensch lebt nicht in der Immobilie allein. Das soziale Umfeld, die Verkehrsanbindung und die Versorgung mit Supermärkten, Ärzten und Dienstleistungen sind genau so wichtig. Ebenso wie die Nähe zu Verwandten, Freunden und Familienmitgliedern.

Achten Sie unbedingt darauf, dass all das, was Sie lieben und Ihnen gut tut, in fußläufiger Entfernung zu erreichen ist. Kontakte halten jung, fördern das Selbstwertgefühl und geben Sicherheit – in jedem Abschnitt unseres Lebens.

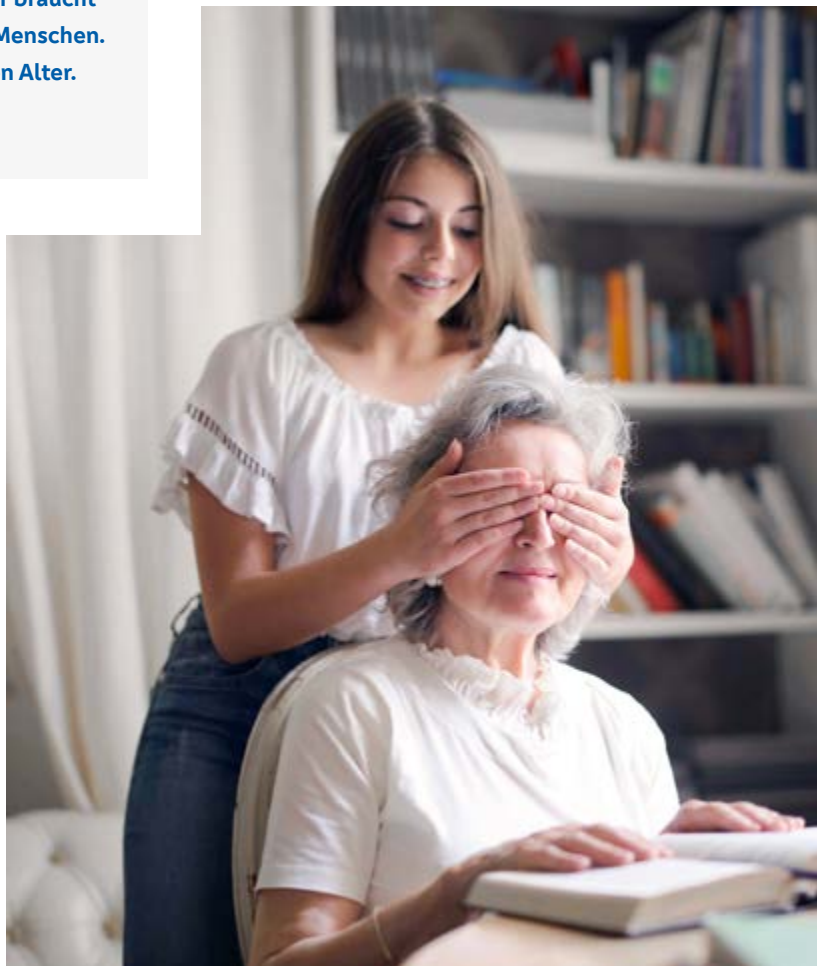
Was genau das ist, was einem gut tut, ist bei jedem Menschen unterschiedlich. Der eine liebt die Stadt. Der andere braucht Natur und Landschaft, um entspannt und glücklich zu sein.

### Tipp \_\_\_\_

Lassen Sie sich hier nicht von Menschen beeinflussen, die einen anderen Lebensstil gewohnt sind als Sie. Nicht jeder ist für eine zentrale Innenstadtlage gemacht. Und nicht jeder braucht täglichen Kontakt mit möglichst vielen Menschen. Bleiben Sie, wie Sie sind, auch im höheren Alter.

**Beantworten Sie sich diese Fragen – schon sind Sie dem, was Sie brauchen ein Stück näher:**

- » Sind mir Freizeitangebote in der Nähe wichtig?  
Finde ich sie dort, wo ich jetzt lebe?
- » Bin ich in meiner Nachbarschaft verwurzelt?
- » Habe ich Angst vor Einsamkeit im Alter?  
Wenn ja, was könnte ich dagegen tun?
- » Finden sich fußläufig Läden mit dem,  
was ich täglich brauche?
- » Komme ich von Zuhause zu Fuß zum Arzt?
- » Gehe ich gerne in Cafés und Restaurants?  
Sind welche in meiner Nähe?
- » Gibt es einen vertrauenswürdigen Pflegedienst vor Ort?
- » Sind die Wege gut begeh- und befahrbar?
- » Ist eine barrierefreie Bus- oder Bahnhaltestelle  
in meiner Nähe?
- » Habe ich mich in den letzten 5 Jahre,  
hier wirklich wohl gefühlt?



---

## II. Altersfreundlich umbauen.

### Wie das Leben in der eigenen Immobilie lebenswert bleibt.

Sie haben sich entschieden, auf jeden Fall erstmal in Ihrer Immobilie zu bleiben? Das können wir gut verstehen. Denken Sie unbedingt daran, Ihr Zuhause an Ihre Bedürfnisse im Alter anzupassen. Und zwar, bevor Sie es nicht mehr können. **Fangen Sie am besten gleich damit an.**

#### **Erst überlegen, dann überholen!**

Damit der altersgerechte Umbau so überschaubar und effizient bleibt, sollten Sie sich vor dem Beginn der Sanierungsarbeiten diese Fragen stellen:

- » In welchen Zimmern verbringe ich die meiste Zeit?
- » Könnte ich diese Zimmer auch mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichen?
- » Bin ich bereit, die Nutzung einzelner Zimmer zu ändern? Wenn aus dem Wohnzimmer das Schlafzimmer oder aus dem Esszimmer der Wasch- und Bügelraum wird?
- » Liegt mein Schlafzimmer im Erdgeschoss? Und wenn nein, ließe sich das ändern?
- » Liegt mein Badezimmer im Erdgeschoss? Und wenn nein, kann es dorthin verlegt werden?

Wenn Sie diese Fragen beantwortet haben, können Ihre Handwerker mit Sinn und Verstand die wirklich notwendigen Sanierungsmaßnahmen angehen. Und zwar in einer Reihenfolge, die Sie in Ihrem Wohnkomfort möglichst wenig einschränkt.

**Denn Einschränkungen zu vermeiden, das ist ja gerade das Ziel!**

#### **Denkmalschutz? Drandanken!**

Altersgerechter Umbau einer denkmalgeschützten Immobilie.

Auch wenn man beim altersfreundlichen Umbau zuerst einmal nicht an Denkmalschutz denken wird: Die Auflagen müssen auch hier berücksichtigt werden. Vor allem, was die Erschließung der Wohngeschosse angeht, gibt es hier leider häufig ablehnende Bescheide.

Entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes zu sanieren ist auch nicht gerade billig. Unterstützung bietet Ihnen auch hier die KfW, sodass Sie nicht zwingend alles allein schultern müssen.





## Älterwerden ganz smart.

Smart Home und altersgerechtes Sanieren.

„Diese ganze digitale Technik ist nichts für mich“ – das dachten viele Seniorinnen und Senioren. Allerdings lediglich, bevor Sie die Vorteile von Smart Home nutzen konnten. Denn in der Realität machen die digitalen Helferlein das Leben viel einfacher. Und das Älterwerden auch!

### Beispielhafter Einsatz beim altersgerechten Umbau:

- » Türklingel mit Lichtüberwachung
- » vernetzte Fußböden, die Stürze melden, Fenster- und Türmelder, die mit sozialen Diensten oder Angehörigen verbunden sind
- » Sprachassistenten
- » App-basierte Lichtsteuerung
- » Fingerprint zum schlüssellosen Eintritt
- » digitales Fernüberwachungssystem
- » Herdwächter als smarter Feuerschutz
- » smartes Dusch-WC zur barrierefreien Körperpflege
- » zentraler Hausschalter – ein Tip und alle Geräte sind ausgeschaltet
- » vernetztes Notruf-Armband

Sie sehen, es gibt eine ganze Menge! Und mit fortschreitender Digitalisierung kommen immer mehr Tools und Features dazu, die ein Verbleiben in den eigenen Räumlichkeiten bis ins hohe Alter einfacher machen.

**Das ganze nennt sich übrigens AAL – Assisted Ambient Living. Das heißt übersetzt etwa „umgebungsgestütztes Leben“. Und fühlt sich leichter an, als Sie denken!**



---

## III. Vermietung – kommt das in Frage ?

Sicherheit gewinnen  
durch Vermietung oder  
Teilvermietung.





So viel Raum für nur eine oder zwei Personen? In einer zu groß gewordenen Wohnung kann man sich leicht verloren fühlen. Und dann die ganze Arbeit! Auch nicht genutzte Räume wollen schließlich hin und wieder gesäubert werden.

Viele ältere Menschen stellen sich irgendwann die Frage, ob sie wenigstens einen Teil der Räumlichkeiten vermieten sollen. Man ist nicht ganz allein im Haus, freut sich über Mieteinnahmen, und sagt dem Ballast der Quadratmeter endlich Lebewohl.

Eine Vermietung oder Teilvermietung kommt allerdings nur in Frage, wenn Ihre Räumlichkeiten die Aufteilung überhaupt zulassen. Nicht jeder möchte sich den Hausflur mit Fremden teilen. Und nicht jedem reichen 45 Quadratmeter, wenn man vorher das Doppel- oder Dreifache hatte.

Bedenken Sie auch, dass auch hier wieder Umbaumaßnahmen notwendig werden und Sie zudem in der Rolle des Vermieters gefordert sind. Wenn Sie darauf keine Lust haben, scheidet diese Variante für Sie lieber aus.

**Tipp** \_\_\_\_

**Auch wenn Sie zu allem bereit sind – von Umbau bis Wohnungsaufteilung. Die Sorge um Ihr Haus und dessen Werterhalt nimmt Ihnen auch die beste Miete nicht.**

## IV. Umzug – die späte Lust auf Neues.

### Tipps & Chancen beim Umziehen im Alter.

In jedem Lebensabschnitt hat der Mensch unterschiedliche Wünsche und Bedürfnisse. Ihre Vorstellungen von dem, wie Sie alt werden wollen, lassen sich an Ihrem aktuellen Wohnsitz nicht erfüllen? Dann sollten Sie einen Umzug in Erwägung ziehen.

#### Tipps \_\_\_\_

**Je früher, desto besser. Denn je mehr Zeit Sie haben, im neuen Zuhause Wurzeln zu schlagen, um so glücklicher können Sie dort werden.**

#### Die gängigsten Motive für einen Umzug im Alter sind:

- » Komfortabler leben zu können – ohne mühsame Treppenstufen
- » näher bei Kindern oder Freunden zu wohnen
- » das gute Gefühl, immer gut versorgt zu sein
- » zu Fuß oder mit öffentlichem Nahverkehr Freizeitangebote nutzen zu können
- » den Ballast von Haus, Garten und deren Instandhaltung los zu sein
- » finanzielle Freiheit & Raum für das, was jetzt zählt

#### Alt werden – aber sicher!

Das Sicherheitsbedürfnis steigt mit zunehmenden Alter, ist aber bei jedem Menschen sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Während der eine das Gefühl schätzt, einen Arzt in der Nähe zu haben, reicht dem anderen der gelegentliche Besuch bei einem Allgemeinmediziner.

Und während der eine auch im Alter sorglos ist, quält den anderen die ständige Angst vor Einbrüchen und Überfällen.

#### Tipps \_\_\_\_

**Lernen Sie, Ihr Sicherheitsbedürfnis realistisch einzuschätzen. Wer sich im Klaren darüber ist, was er dringend braucht, dem fällt es leichter, sich zu entscheiden.**

## Viel besser, als es klingt: Betreutes Wohnen.

Vielen kommen beim Begriff „Betreute Wohnung“ keine allzu schönen Bilder in den Kopf. Doch betreutes Wohnen hat sich längst neu erfunden und ist heute in den unterschiedlichsten Ausführungen möglich. Die viel zeitgemäßer, schöner und individueller sind, als Sie jetzt vielleicht denken.

### Tipp —

**Oft ist betreutes Wohnen auch in der eigenen Immobilie möglich. Prüfen Sie die Möglichkeiten und ob sie in Ihren finanziellen Rahmen passen. Ausschließen können Sie später noch!**

Das Angebot an Miet- oder Eigentumswohnungen mit Betreuung ist groß und bunt. Und gleicht fast schon dem Angebot auf dem Hotelmarkt. Von Pension Helga bis zum Grand Hotel. Für fast jeden ist etwas Passendes dabei.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Angebote für jede Lebenslage. Ob Hilfe im Alltag, pflegerische oder soziale Unterstützung oder einfach nur ein schönes Angebot an Freizeit- und Kontaktmöglichkeiten.

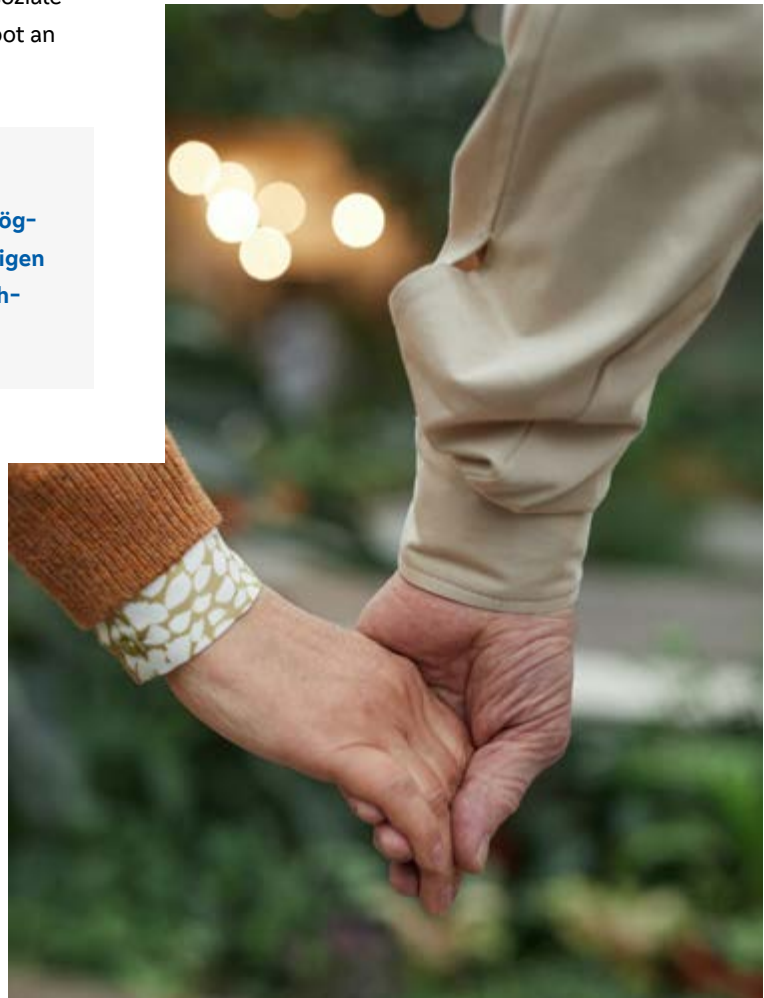
### Tipp —

**Machen Sie sich ein Bild! Entdecken Sie die Möglichkeiten. Und fragen Sie auch bei unabhängigen Beratungsstellen nach, was es in Ihrer Wunsch-Umgebung so gibt.**

## Betreutes Wohnen – kommt das für mich in Frage?

Die Auseinandersetzung mit dieser Checkliste kann Sie in Ihrer Entscheidung weiterbringen.

- » Ist betreutes Wohnen in meiner eigenen Immobilie möglich und für mich finanzierbar?
- » Wie hoch wären die Kosten für betreutes Wohnen, das mir wirklich gefällt?
- » Welchen Ruf bzw. welche Bewertungen haben in Frage kommende Anbieter?
- » Kann ich auch bei Verschlechterung meines Gesundheitszustands in der Wohnanlage bleiben?
- » Sind Leistungen zubuchbar und besteht eine Kündigungsmöglichkeit?
- » Kann ich ein Wochenende probewohnen und das Ganze mal testen?



---

# V. Jetzt wird verkauft!

Die Option Immobilienverkauf.

## **Sie haben sich entschieden, nicht dauerhaft in Ihrer Immobilie wohnen zu bleiben?**

Und auch Ihre Erben haben kein Interesse daran, sie zu hegen und zu pflegen, so wie Sie das gemacht haben? Oder die Immobilie einfach nicht verdient? Dann ist ein Verkauf eine gute Wahl.

### **Tipp** —

**Achten Sie darauf, den Verkauf nicht zu weit hinauszuzögern. So lange Sie fit sind und im Leben stehen, können Sie viel sicherer und überlegter entscheiden. Mit zunehmender Gebrechlichkeit schleicht sich oft ein gewisser Druck ein. Und Druck ist beim Verkaufen niemals gut.**

Damit Sie optimal planen können, ermitteln wir gerne kostenlos und unverbindlich den Wert Ihrer Immobilie für Sie. Wir unterstützen Sie von der Exposé-Erstellung bis zum Notartermin. Und finden den Käufer, den Sie sich für Ihre Immobilie wünschen.





---

## VI. Immobilienrente – die Rente aus Stein.

Das Monatseinkommen für alle,  
die alles wollen.

**Sie möchten auch ohne Umzug sorgenfrei leben  
und finanziell abgesichert sein?**

Sich altersgerechte Umbauten leisten können ohne am Monatsende Sorgenfältchen auf dem Gesicht zu haben? Dann passt ein Immobilienverkauf gegen Immobilienrente perfekt!

Alle finanziellen und administrativen Verpflichtungen für Ihr Haus oder Ihre Wohnung gehen dann auf den Käufer über. Sie erhalten eine monatliche Immobilienrente. Und brauchen nichts weiter tun, als wohnen, leben und genießen!

Die Immobilienrente ist auch als Einmalzahlung möglich. Dann oberliegt die Verantwortung, zu haushalten und das Geld anzulegen aber wieder Ihnen.

**Und eigentlich wollten Sie ja sorglos sein – oder?**

**Tipp** —

**Ist die Immobilienrente mit einem Wohnrecht auf Zeit oder Lebenszeit verknüpft, so sollte dieses unbedingt ins Grundbuch eingetragen werden. Sicher ist sicher!**





## **Immobilienrente – was springt im Monat für mich raus?**

Die Höhe der monatlichen Immobilienrente orientiert sich am Verzehrwert Ihrer Immobilie. Der Verzehrwert wird errechnet aus dem Verkehrswert, dem Mietwert und eventuellen Hypotheken oder sonstigen Belastungen.

Wir rechnen die zu erwartende monatliche Immobilienrente gerne unverbindlich für Sie aus. Dann haben Sie nicht nur eine Idee im Kopf, sondern auch gleich die Zahlen dazu.

### **Tipp —**

**Die Immobilienrente hat für den Verkäufer auch enorme steuerliche Vorteile. Denn seit dem 01.05.2005 werden private Renten, wie die Immobilienrente, gemäß Alterseinkünftegesetz nur noch mit dem Ertragswertanteil besteuert. Sie schenken also nichts dem Finanzamt, aber sich selbst ganz viel!**



## Alter kann so herrlich sein.

Wenn man zur richtigen Zeit die richtigen Entscheidungen trifft. Sich nicht zu sehr von anderen, auch nicht von Familienmitgliedern, beeinflussen lässt. Und weiß, was man wirklich will.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit unserem kleinen Ratgeber ein paar Ideen oder Denkanstöße mitgeben konnten. Immobilienfragen sind immer Lebensfragen und sie richtig und aufrichtig zu beantworten, das ist ganz und gar nicht einfach.

Aber mit dem Altwerden ist es wie mit dem Immobilienverkauf: Es ist einfach nichts für Anfänger!

Wir wünschen Ihnen noch viele schöne, entspannte und glückliche Jahre. Wenn wir Ihnen irgendwie weiterhelfen können, sprechen sie uns ruhig an.

**Ihr Alfred Hohenegger**

Hier finden  
**Ihre Notizen** Platz.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Hier finden  
**Ihre Notizen** Platz.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Hier finden  
**Ihre Notizen** Platz.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Sie haben noch weitere Fragen?**  
Vereinbaren Sie einfach einen Termin.  
**Wir sind gerne für Sie da.**



**Alfred Hohenegger**  
Immobilienmakler

VR-Bank Memmingen eG  
Maximilianstr. 24  
87700, Memmingen

☎ **08331 - 8200 379**

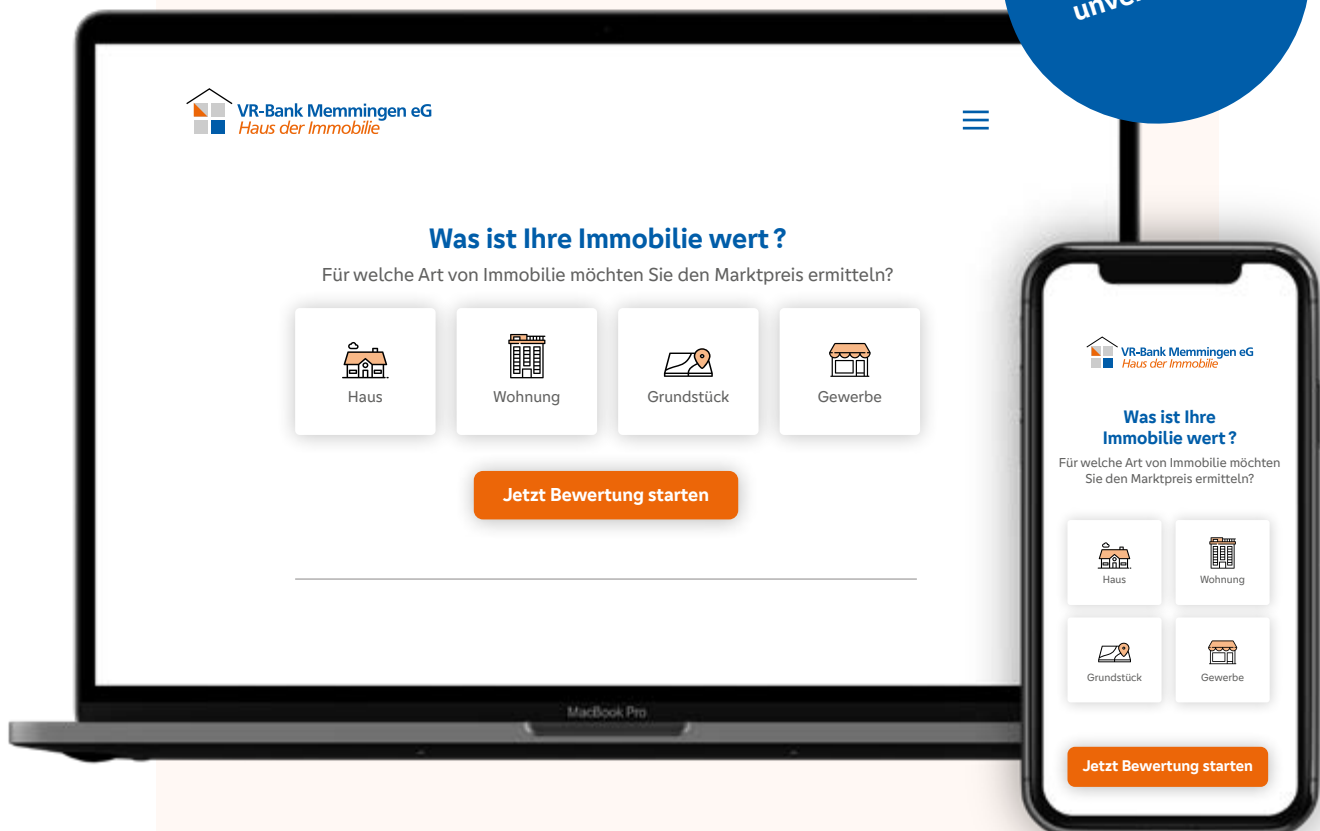
✉ **Immobilien@vr-memmingen.de**

🌐 **[www.vr-memmingen.de/immobilien](http://www.vr-memmingen.de/immobilien)**

# Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist ?

Nutzen Sie unsere kostenfreie  
Immobilienbewertung.

Online, schnell und  
unverbindlich.



<https://www.vr-memmingen.de/immobilie-bewerten>

Telefon 0 83 31 - 82 00 37 9 · E-Mail [immobilien@vr-memmingen.de](mailto:immobilien@vr-memmingen.de)



Dieser Ratgeber ist ein kostenloser Service von:

**VR-Bank Memmingen eG**  
**Maximilianstr. 24**  
**87700 Memmingen**

#### **Urheberrecht und Haftungsausschluss**

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen, Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen sowie Vervielfältigungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Maklaro GmbH, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg. Für mögliche Druckfehler und Irrtümer wird keine Haftung übernommen. Stand März 2024.