

# R|D ImmoKontor

So gehen Immobilien heute

Praktische Tipps von  
Randy Delfs



## Wohnen im Alter

## Wohnen im Alter ...

ein Thema, mit dem sich jeder von uns im Leben früher oder später befassen wird.

Erfahrungen haben gezeigt, dass man damit gar nicht früh genug anfangen kann.

„Warum?“, denken Sie nun vielleicht, „ich bin noch jung! Was interessiert mich denn jetzt schon, was in 20, 30 oder noch mehr Jahren ist?“ Das stimmt natürlich!

Niemand sollte sich nervös machen lassen.

Aber ...

Man kann sich nie früh genug informieren - und nichts anderes wollen wir mit unserer Broschüre gerne machen: Sie informieren !

Also blättern Sie einfach mal die nachfolgenden Seiten durch und lesen, was wir Ihnen zu dem komplexen Bereich „Wohnen im Alter“ zusammengestellt haben.

## Entwicklung der Demografie

Gestatten Sie uns zu Beginn ein wenig Statistik:  
(Zahlen in %)

Im Jahre	Altersgruppe		
	unter 20 Jahre	20 bis 65	ab 65 Jahre
1950	30,5	60,07	9,43
1991	21,54	63,43	14,99
2005	20,0	60,75	19,25
2020	16,91	60,22	22,87
2030	16,63	55,47	27,89
2050	15,42	52,83	31,75

Ja, es ist schon schön, dass die Lebenserwartungen steigen.  
Damit wird aber leider auch manch ein Lebensweg beschwerlicher.

## Was Senioren ( 75 + ) im täglichen Leben schwer fällt:

Ab einem Alter von etwa 75 Jahren gaben Befragte an, was ihnen im täglichen Leben schwer fällt:

<b>Tätigkeit</b>	<b>Angaben der Befragten in Prozent</b>
Behördengänge	43,1
Putzen und Aufräumen	39,4
Einkaufen	37,7
Arztbesuche	31,2
Spaziergänge	29,7
Wäsche waschen	24,6
Besuch von Kulturveranstaltungen	19,7
Kochen	16,1
Körperpflege	15,4
Gartenarbeit	3,4
Alles fällt schwer	2,3
Treppensteigen	47,0

Dabei ist der Wunsch nach Selbstbestimmtheit verständlicher Weise sehr ausgeprägt.

### Eine Studie zu Wohnwünschen im Alter besagt,

90% Prozent aller Befragten wohnen seit mehr als 5 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung oder in ihrem jetzigen Haus.

Alternative Wohnformen sind bei jüngeren Befragten, ab 50 Jahre, eher vorstellbar als Sie von den älteren, um 70 Jahre, tatsächlich gelebt werden.

Lediglich 15 % der Befragten können sich vorstellen, im Alter von um die 70 Jahre, in einem Pflegeheim oder in einer Seniorenresidenz zu leben.

Je älter die Befragten waren, desto wichtiger wird der Erhalt der Selbständigkeit. Nun, wie erreicht man solch eine Selbständigkeit, zum Beispiel im eigenen Haus?

Da heiß es dann eventuell:

### Umbau oder Umzug ?

Oft hilft bereits der Umbau des Eigenheims. Oder eine Ausstattung mit Hilfsmitteln.

Vielleicht reicht die einfache Erhöhung des Toilettensitzes, ein Haltegriff in der Dusche oder wird der Einbau eines Treppenlifts unumgänglich?

Das kann aber auch alles in einer Mietwohnung erfolgen, wenn man sich mit dem Vermieter abstimmt und es schriftlich absichern lässt.

Für solche Um- und Ausbauten gibt es staatlich geförderte Darlehen und Zuschüsse, die häufig vor! zum Beispiel dem Kauf eines Treppenliftes beantragt werden müssen.

Aber darauf gehen wir später näher ein.



Für Um- und Ausbauten gibt es geförderte Darlehen und Zuschüsse.

## Barrierefrei ins Alter - machen Sie ihr Haus seniorenfreundlich

Generell ist zu sagen, dass eine ebenerdige Wohnung oder ein Haus oder eine Wohnung mit Fahrstuhl von den meisten Senioren bevorzugt wird.

Dazu sollte man zunächst einen Blick auf die Barrierefreiheit werfen.

Damit ist gemeint, dass

### **rund um das Haus ...**

Stufen und Absätze unbedingt vermieden werden sollten!

Bodengleich

eingelassene Türmatten vor dem Haus und den

Bodengleich eingelassene Türmatten vor dem Haus und den Wohnungs-Eingangstüren sind keine Stolperfallen.

Die Wege zum Haus sollten rutschfest und breit sein.

Bei Bodenplatten sollte man darauf achten, dass auch bei Nässe und Kälte keine Rutschgefahr besteht - und vor allem auch, dass die Fugen glatt verlegt sind, so dass man nicht hinterhakt. Natürlich muss auch alles gut ausgeleuchtet sein und mit einem Geländer oder an Wänden befestigt mit einem Handlauf versehen sein.

Türschwellen, auch zu Balkonen und Terrassen, können eingeebnet werden, um die Stolpergefahr zu vermeiden.



## Checkliste rund um das Haus

Ihre Checkliste für Innen und Außen sollte nachfolgende Kriterien berücksichtigen:

- ✓ Treppenstufen an der Haustür vermeiden
- ✓ Rampen wählen mit max. 6% Gefälle.  
Wesentlich besser sind jedoch nur 2-3% Gefälle
- ✓ am Anfang und Ende der Rampe für Bewegungsfreiheit sorgen mit 1,50m x 1,50m Platz
- ✓ Höhenunterschied zwischen der Eingangstür und dem Außenbereich < 2 cm
- ✓ die Eingangstür mit Mindestbreite von 0,90m wählen
- ✓ ein Vordach zum Schutz vor dem Wetter ist sinnvoll
- ✓ auch hinter der Tür für ausreichend von mindestens 1,50m Durchmesser sorgen
- ✓ Abstellfläche und eine Sitzgelegenheit sollte in dem Bereich gut erreichbar sein

## Checkliste rund um das Haus

- ✓ ein Türschloss oberhalb des Türgriffes angebracht erleichtert das Öffnen einer Tür
- ✓ optimal sind natürlich elektrische Türöffner an Haustür und Garage, ggf. nachrüsten
- ✓ eine Gegensprechanlage sollte über das Telefon zu bedienen sein und in allen Räumen montiert werden
- ✓ Lichtschalter lassen sich optimal bedienen, wenn sie auf 0,85m – 1,05m montiert sind
- ✓ das gilt auch für Steckdosen, Bedienpaneele, Leuchten und Lampen
- ✓ Bewegungsmelder innen und außen geben Sicherheit
- ✓ Stellplatz oder Garage sollte man mit einer geräumigen Größe von 5m x 3,50m planen

## Checkliste rund um das Haus

- ✓ Terrassen und Freisitze mit einer Fläche von 4,50m x 1,50m geben gute Bewegungsfreiheit
- ✓ Ihre Balkonbrüstung sollte ab einer Höhe von 60cm durchsichtig sein, so dass auch im Sitzen ein schöner Ausblick gewährleistet ist
- ✓ und natürlich sollte auf allen Wegen, innen wie außen die Trittsicherheit gewährleistet sein
- ✓ evtl. muss man sich von dem einen oder anderen Teppich oder Vorleger trennen



Was sich häufig leider nicht umgehen lässt sind ...

## Checkliste rund um das Haus

...Treppen, um ein Keller- oder Obergeschoß zu erreichen!

Aber auch hier haben wir Ihnen nützliche Tipps zusammen gestellt:

- ✓ achten Sie bei Treppen grundsätzlich darauf, dass dieser Bereich genügend ausgeleuchtet ist.
- ✓ Hat in jungen Jahren noch eine dezente Beleuchtung für ein angenehmes Wohnambiente
- ✓ gesorgt, so werden Sie im Alter froh sein, wenn der Zeittakt Ihrer hellen Treppenbeleuchtung nicht zu kurz eingestellt ist.
- ✓ Griffige, beidseitige Handläufe erhöhen die Sicherheit auf Ihrer Treppe ebenso wie rutschfeste und fest montierte Stufenbeläge
- ✓ Treppenlifte sind nicht für jede Immobilie geeignet, derzeit geht der Trend zu Senkrechtliften
- ✓ beim Einbau eines Aufzuges sollte sowohl die Grundfläche, als auch die Türöffnung rollstuhlgerecht sein

## Checkliste rund um das Haus

Aber auch in Ihrem **Wohnbereich** sind viele Dinge, die Sie beachten sollten.

Grundsätzlich gilt eigentlich für die gesamte Wohnung ... weniger ist mehr!

Planen Sie die Einrichtung so, dass Sie, ggf. auch mit Hilfsmitteln, nicht zu sehr eingeengt sind und sich ungehindert bewegen können.

Mit den nachfolgenden Punkten möchten wir Ihnen wichtige Anregungen für die Planung Ihrer Wohnräume an die Hand geben!

- ✓ offene Grundrisse und Trennwände in Trockenbauweise sind von Vorteil
- ✓ Zimmer sollten eine Größe von mindestens 14 m<sup>2</sup> haben
- ✓ sind in Ihrem Haus zwei kleinere Zimmer nebeneinander, kann ggf. durch Entfernen von Trockenbauwänden ein schöner, großer Raum daraus entstehen
- ✓ bei versetzten Ebenen sollten Sie auf Stufen verzichten
- ✓ sämtliche Zimmer sollten schwellenfrei begehbar sein, ebenso auch ein Zugang zum Balkon oder zu einer Terrasse

## Checkliste rund um das Haus

- ✓ achten Sie auch in Wohnräumen auf die Höhe der Lichtschalter und Steckdosen auf 0,85m – 1,05m
- ✓ elektrische Rollläden geben zusätzliche Sicherheit zu den Bewegungsmeldern
- ✓ die Breite von Türen ist optimal 1,50m x 1,50m, mindestens jedoch 88,5cm

Achten Sie bei Ihren Sitzmöbeln und Betten auf eine richtige Sitzhöhe und passen Sie Ihre Tische dementsprechend an. Kniefreiheit mit einer Höhe von mindestens 0,67m sollte unbedingt beachtet werden.

Alle Böden müssen im besten Fall fest verlegt sein. Wie schon erwähnt, verzichten Sie auf Läufer und Brücken. Die mögen zwar das Parkett „schonen“, aber was nützt es Ihnen, wenn Sie deshalb stürzen und sich verletzen.



## Checkliste rund um das Haus

Lassen Sie uns nun über den Kochbereich nachdenken.

In Ihrer Checkliste für die Küche sollten die folgenden Punkte Beachtung finden:

- ✓ planen Sie den Grundriss großzügig und berücksichtigen freie Flächen von mindestens 1,50m x 1,50m
- ✓ Türen mit mindestens 0,90m Breite
- ✓ viele Steckdosen sind sinnvoll und die sollten alle bequem erreichbar sein
- ✓ auf die richtige Arbeitshöhe kommt es zudem an
- ✓ und vergessen Sie nicht, mindestens einen stabilen Sitzarbeitsplatz zu integrieren
- ✓ denken Sie an eine eventuelle Rollstuhlnutzung und bauen die Elektrogeräte in entsprechender Höhe ein
- ✓ kaufen Sie sich vollintegrierbare Elektrogeräte
- ✓ sehr sinnvoll ist es, die Spüle unterfahrbar zu gestalten oder ggf. einen späteren Umbau zu erwägen

## Checkliste rund um das Haus

- ✓ wenn die Spüle einen langen Einhandhebel mit Brauseschlauch hat, ist auch später ein bequemes Arbeiten möglich
- ✓ nicht nur modern, sondern auch äußerst zweckmäßig sind Apothekerschränke, Drehkörbe und Rollcontainer
- ✓ ganz wichtig ist es, dass Sie auf die Höhe der Oberschränke achten, kommen Sie auch noch oben an, wenn Sie etwas kleiner geworden sind?
- ✓ alle Schränke sollten gut greifbare Griffe haben
- ✓ für die gesamte Küche gilt, dass eine sehr gute, helle Beleuchtung vorhanden ist
- ✓ die Arbeitsflächen sollten gut ausgeleuchtet sein und natürlich auch der Fußboden.



Dass Sie einen rutschfesten, sicheren Fußbodenbelag wählen, sollte selbstverständlich sein.

## Checkliste rund um das Haus

Zum Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden gehört selbstverständlich auch Ihr Badezimmer.

Die Zeiten, dass man sich auf knapp 6m<sup>2</sup> gewaschen hat, sind schon lange vorbei.

Nicht umsonst spricht man häufig von Wohlfühloase und Ihre **Checkliste für das Bad** sollte mit Sorgfalt bedacht werden:

- ✓ eine großzügige Raumgestaltung ist sinnvoll
- ✓ planen Sie eine Bewegungsfläche von 1,50m x 1,50m
- ✓ eine große ebenerdige Dusche sollte mindestens einen Handgriff oder Handlauf haben und einen sicheren Klappsitz
- ✓ installieren Sie einen unterfahrbaren, ggf. höhenverstellbaren Waschtisch und beachten Sie auch hier wieder eine Kniefreiheit in der Höhe 0,67m
- ✓ eine Tiefe von mindestens 0,30m und eine Breite von 0,90m sind praktisch und eine Armatur mit Einhandmischer und langem Bedienhebel bietet entsprechenden Komfort
- ✓ die Position des Spiegels passen Sie entsprechend an, ggf. lässt sich auch ein kippbarer Spiegel einbauen

## Checkliste rund um das Haus

- ✓ platzieren Sie einen standsicheren Hocker oder Stuhl am Waschbecken.
- ✓ ganz wichtig ist die Sitzhöhe Ihres WC! Mindestens 0,46m, sollte sie sein. Besser ist eine Höhe von 0,50m und eine Tiefe von 0,55m. Für Rollstuhlfahrer ist eine Tiefe von 0,70m sinnvoll.
- ✓ Haltegriffe im Badezimmer sind äußerst wichtig. Senkrecht und waagrecht beim WC und am Waschbecken, an der Badewanne und in der Dusche.
- ✓ Badewannen können mit einer Badewannentür nachgerüstet werden
- ✓ achten Sie auf gute und ausreichende Belüftung. Wenn kein Fenster vorhanden ist, kann ein wirkungsvoller Abzug eingebaut werden.
- ✓ selbstverständlich sollten rutschhemmende Bodenbeläge sein
- ✓ setzen Sie den Duschbereich optisch ab

## Checkliste rund um das Haus

- ✓ gestalten Sie Ihr Badezimmer durch helle, feuchtraumgeeignete Beleuchtung, die einzeln zu schalten ist, um die Bereiche wie Waschtisch, Dusche und Wanne gezielt auszuleuchten
- ✓ auch hier sollten die Türen breit genug sein und es ist von Vorteil, wenn die Badezimmertür von außen geöffnet werden kann
- ✓ eventuell integrieren Sie ein Notrufsystem



## Hinweise zu Ihren Fenstern

Bis hierher haben wir Ihnen viele sinnvolle Ideen für Ihre Wohnräume aufgezählt.

Nun gestatten Sie uns ein paar Hinweise zu Ihren **Fenstern:**

- ✓ fügen, kann man komfortabel lüften
- ✓ Jalousien und Markisen lassen sich mit einem elektrischen Antrieb nachrüsten und sind somit leicht zu bedienen
- ✓ beachten Sie, dass Rollläden grundsätzlich gegen das Hochschieben von außen gesichert sein sollten

Dass **Beleuchtung** nicht nur im Haus, sondern auch am Haus und auf allen Zugängen eine ganz wichtige Rolle spielt ist jedem klar.

Alle Ebenen und Treppen im Gebäude oder in einer Wohnung müssen gut ausgeleuchtet sein.

Hierbei erspart ein Zentralschalter im Eingangsbereich den Kontrollgang durch das gesamte Haus, um zu prüfen, ob alle Lichter aus geschaltet sind.

Eine helle Außenbeleuchtung ist unumgänglich und sollte durch Bewegungsmelder gewährleistet werden. Leuchtmittel mit Bewegungssensoren können Unfälle im Dunkeln vermeiden!!!

Generell sind zentral gesteuerte Netzwerke für Haustechnik, ob nun die Steuerung von Rollläden, Sicherheitsanlagen etc. unter dem Stichwort "Smart home" zu überdenken.

Sehr viele Vorschläge und Anregungen haben wir Ihnen nun geben, die Ihnen das Wohnen im Alter erleichtern können. Dabei haben wir auch an ein Zuhause gedacht, in dem Sie schon seit ein paar Jahren leben. Für all diejenigen, die mit der Planung ganz von vorne beginnen, kommen hier ...

### unsere Empfehlungen für Neubauten:

Planen Sie beim Neubau Ihres Hauses gleich für die Zukunft mit und achten Sie darauf, dass zumindest das Erdgeschoss barrierefrei zugänglich ist und Ihr Grundriss bei späterem Bedarf so flexibel wie möglich zu handhaben ist.

So könnte z.B. später ein Teil der Wohnung für eine Pflegekraft abgeteilt werden.

Sinnvoll ist es, auch über die Möglichkeit einer geschossweisen Trennung einzuplanen. Das heißt, die Aspekte der Zugänglichkeit, des Brand- Schall- und Wärmeschutzes gleich beim Bau zu berücksichtigen. Alle Türen sollten von vornherein 88,5cm Durchgangsbreite haben, dies spart später kostspielige Umbaumaßnahmen und Wanddurchbrüche.

Vielen Dank, dass Sie bis hier her so aufmerksam unsere Anregungen und Vorschläge gelesen haben.

Wir wünschen uns, dass viel Nützliches für Sie dabei ist, das Sie umsetzen möchten.



Da stellt sich für Sie nun natürlich die Frage: Wie soll das denn alles bezahlt werden?!

Wir wären nicht Ihr Team RD Immokontor, wenn wir unsere Informationen hier beenden würden.

Also lesen Sie nun unsere Tipps für

### **Förderungsmaßnahmen**

Barrierefreies Wohnen wird von der Kreditanstalt für Wiederaufbau kurz KfW gefördert.

Pro Wohneinheit gibt es vergünstigte Kredite bis zu 50.000 Euro!

Förderbar sind unter anderem:

- die Erschließung von Wegen
- der Umbau von Garagen (elektrischer Torantrieb)
- Erleichterung von Zugängen z.B. die Beleuchtung oder automatische Türantriebe
- der Einbau von Aufzügen, Rampen etc. - auch Treppenlifte
- Umbau der Sanitärräume inkl. Sanitärobjekten wie zum Beispiel
- niedrigere oder höhenverstellbare Waschbecken und WC Sitze
- niveaugleiche Duschplätze für Rollstuhlfahrer
- Badewannen mit seitlichem Türeinstieg
- Einhebelmischarmaturen
- Sicherheitssysteme wie Stütz - oder Haltegriffe und Notrufsysteme
- Umbauten von Küchen - allerdings nicht die Möblierung
- Verbreiterung von Türen auf ca. 0,90m

Pro Wohneinheit wird derzeit von der Kreditanstalt für Wiederaufbau eine Summe bis zu 50.000 Euro gefördert.

Der Zinssatz beläuft sich ab 0,75 % p. A.. Informieren Sie sich hierzu im Internet unter KfW-Wohneigentum.

Einbruchschutz für Türen und Fenster werden von der KfW zur Zeit mit lediglich mit bis zu 1.500 Euro pro Wohneinheit bezuschusst.

### **Beachten Sie unbedingt !!!**

**Der Antrag muss gestellt werden, bevor mit dem Umbau / Kauf begonnen wird.**

Der Antrag kann z.B. bei ihrer Hausbank gestellt werden, denn die KfW vergibt Kredite nicht selbst, sondern ausschließlich über Kreditinstitute.

Bei der Beantragung von Zuschüssen können z.B. Energieberater helfen.

Die Kombination verschiedener Förderungen durch die KfW ist möglich, das heißt, man könnte auch energieeffizientes Sanieren zusätzlich fördern lassen.

Wenn Sie im Alter nicht in einer Seniorenresidenz leben möchten, aber auch nicht im Kreise der Familie oder gar alleine, dann bieten sich ...

### **verschiedene Arten von Wohngemeinschaften!**

#### **Zum Beispiel - Senioren WG oder Seniorendorf**

Das Funktionieren einer Senioren WG, z.B. in einem Mehrfamilienhaus, ist überwiegend von der Auswahl der WG Bewohner abhängig.

Wir empfehlen hierzu als Literatur z.B. das Buch "Grau ist bunt- was im Alter alles möglich ist" vom ehemaligen Bremer Bürgermeister Henning Scherf.

Das Seniorendorf z.B. mit vielen verschiedenen ebenerdigen Einfamilienhäusern und einer gemeinsamen Einlasskontrolle erfreut sich vor allem in den USA großer Beliebtheit und gilt als praktikable Alternative.

In Esslingen gibt es derzeit zusätzlich noch die HaGef eine reine Wohngemeinschaft, jedoch nur für Frauen.

Interessant ist auch das

### **Mehrgenerationshaus.**

Seit einigen Jahren entstehen in vielen Städten solche Häuser, ja sogar Stadtteile, in denen sich Jung und Alt bewusst für eine Lebensform entscheiden, wie sie früher traditionell gelebt wurde.

Damals war es selbstverständlich, dass mehrere Generationen unter einem Dach wohnten. Man lebte miteinander und kümmerte sich umeinander.

Also ist das Mehrgenerationenhaus keine neue Erfindung.

Alleinstehende sind nicht mehr so alleine, haben aber ihre eigene Wohnung. Jeder bringt sich in die Hausgemeinschaft ein und findet Anschluss und sinnvolle Aufgaben, die das Leben sehr bereichern können und den Alltag abwechslungsreich machen. Die Vereinsamung ist nicht so groß. In Deutschland gibt es derzeit mehr als 600 Mehrgenerationenhäuser. Und der Aus- oder Umbau solcher Projekte schreitet voran.

Gestatten Sie uns zuletzt noch ein paar Sätze zum

### **Wohnen im Ausland.**

Die Angebote für Senioren im Ausland den Ruhestand zu genießen sind vielfältig.

Trendziel ist nach wie vor Spanien beliebt, aber auch Thailand, Rumänien oder Bulgarien. Hier bleibt auf jeden Fall zu erwähnen, dass die sprachliche Hürde zu Vereinsamung führen kann. Zudem sollten die Rahmenbedingungen für medizinische Versorgung geregelt sein.

Ob im Fall des Wohnungswechsels ins Ausland die deutschen Rechtsvorschriften für Kranken- und Pflegeversicherung gelten, hängt von der Art des Abkommens mit Deutschland und dem Zielstaat ab.

Erkundigen Sie sich bitte gründlich, bevor Sie solch einen Schritt wagen.

Bei einer Wohnortverlegung in einen Staat der EU oder in die Schweiz bleibt der deutsche Status erhalten.



Ihr Immobilienfachmann

Stegen 3 a, 24768  
Rendsburg

Telefon: +49 (0)4331 / 352 88 11

Liebe Leser,

wir freuen uns, dass Sie unsere Broschüre bis hierher aufmerksam durchstöbert haben.

Auch wenn für Sie im Moment noch kein Bedarf besteht, so haben Sie doch viele sinnvolle Hinweise, Tipps und Anregungen von uns bekommen.

Wir wünschen Ihnen alles Gute und dass Sie im Alter angenehm wohnen.

Haben Sie Fragen rund um Ihre Immobilie oder überlegen Sie, Ihr Eigentum zu verkaufen und sich neu zu orientieren, dann sprechen Sie uns sehr gerne an.

Als kompetenter Partner im Immobilienbereich können wir Sie vielseitig unterstützen.

Ihr Team

RD Immokontor

*Randy Delfs*

# R|D ImmoKontor

So gehen Immobilien heute

Vermeiden Sie Fehler beim Hausverkauf  
- fragen Sie den Fachmann.



Stegen 3 a,  
24768  
Rendsburg

Telefon: +49(0)4331/352 8811

Fax: +49 (0)4331 / 352 88 10

Handy: +49 172 43 08 429

E-Mail: [info@rd-immokontor.de](mailto:info@rd-immokontor.de)