



## WOHNEN IM ALTER

**Seniorengerechtes Wohnen ist eine Frage der guten Planung:  
Ihr Glück liegt in Ihrer Hand.**

**RATGEBER**

Liebe Immobilieneigentümerin,  
lieber Immobilieneigentümer,

Lebensglück im Alter hängt auch in hohem Maße vom Komfort und der Sicherheit ab, die das eigene Zuhause bietet. Barrierefreiheit und eine gute Infrastruktur sind dafür entscheidende Faktoren. Gerne geben wir Ihnen in diesem Ratgeber wertvolle Tipps, um Ihre wohnliche Zukunft auch im Alter optimal zu gestalten.

Mithilfe unserer Checklisten können Sie Ihr Wohneigentum und dessen wohnliches Umfeld auf den Prüfstand stellen und optimieren! Lesen Sie, welche Maßnahmen Sie selbst angehen können, wobei Sie auf fachkundige Beratung sowie spezialisierte Handwerker setzen sollten, und welche Förderprogramme es gibt. Lernen Sie Ihre Möglichkeiten kennen!

Wir helfen Ihnen, Ihre Zukunft vorausschauend zu planen.

Herzlichst



Christian Dischinger  
Ihr Immobilienexperte

Christian Dischinger

Christian Dischinger - Unternehmen für Immobilienwirtschaft

## Inhaltsverzeichnis

01	DAS JETZT KOMMT VOR DER ZUKUNFT. Nehmen Sie Ihr Glück in die Hand.	4
02	VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT. Bewährte Maßnahmen.	6
03	WOHNRAUM UMBAUEN ODER UMNUTZEN? Die Immobilie an Ihre künftigen Bedürfnisse anpassen.	22
04	VERMIETUNG EINZELNER RÄUME ODER EINES GEBÄUDETEILS. Wenn die Immobilie auf Dauer zu groß sein wird.	28
05	WOHNEN MIT KOMFORTVORTEIL. Eigentumswohnungen oder Betreutes Wohnen.	32
06	DIE MARKTLAGE NUTZEN. Verkaufen und neue Wege gehen.	36
07	BLEIBEN UND GENIESSEN. Die Immobilienrente.	38
08	GUT BERATEN IN DIE ZUKUNFT. Erleben Sie Wertschätzung.	40



# 01 DAS JETZT KOMMT VOR DER ZUKUNFT.

Irgendwann kommt jeder an diesen Punkt: Man blickt auf das Leben zurück. Es ist einiges geschafft! Ob es Erfahrungen und Erfolge im Beruf sind, ob man die große Liebe gefunden, eine Familie gegründet und die Kinder gut ins Erwachsenenleben geleitet hat, Schicksalsschläge überwunden hat oder ob es der Kauf oder Bau einer Immobilie ist: Es gibt so viele Dinge, die den persönlichen Lebensweg zeichnen. Zum Lebensglück eines jeden Menschen gehört ein echtes Zuhause. Der Ort, der uns Geborgenheit und Sicherheit bietet und in dem wir so sein dürfen, wie wir sind.

#### **DER BLICK NACH VORN.**

Wer zurückblickt, sollte nie den Blick nach vorne vergessen. Was wird kommen? Wie möchte ich leben? Wir raten Ihnen aus unserer langjährigen Erfahrung: Machen Sie nicht nur sich selbst, sondern auch Ihr Haus fit für den Lebensabend. Stellen Sie Ihre Immobilie auf den Prüfstand, um mögliche Stolpersteine zu erkennen und zu beseitigen. Wir zeigen Ihnen im Laufe dieses Ratgebers, was Sie jetzt oder innerhalb der nächsten Jahre tun können, um auch im Alter noch komfortabel, sicher und ohne Immobiliensorgen zu wohnen.



## 02 VOM HINDERNIS ZUR BARRIEREFREIHEIT.

Eine altersgerechte Immobilie ist möglichst barrierearm oder ganz frei von Barrieren, verfügt über eine komfortable Ausstattung und einen guten Einbruchschutz. Auch ein gut ausgebautes Wohnumfeld mit Freunden und der Familie in der Nähe ist unerlässlich, damit Sie ein schönes und sorgenfreies Leben führen können. Barrierefreiheit ist nicht alles. Da sich ein Großteil unseres Lebens jedoch in den eigenen vier Wänden abspielt, wird es für Sie im Alter immer bedeutender werden, dort einen gewissen Wohnkomfort zu genießen. Weg mit den Barrieren!

#### **BARRIEREFREIHEIT: OHNE STUFEN UND STOLPERFALLEN**

„Barrierefrei“ bedeutet per Definition, dass jeder Mensch den gesamten Lebensraum, der barrierefrei gestaltet wurde, betreten oder befahren und selbstständig und weitestgehend ohne fremde Hilfe sicher benutzen kann. Mit dem Einbau einer Rollstuhlrampe am Hauseingang ist es daher selten getan. Nicht nur der Zugang zum Haus und zu den Wohnräumen, sondern auch der Weg zur Mülltonne, zur Garage oder zum Stellplatz muss den Bedürfnissen angepasst sein. Frühzeitig! Verbannen Sie Hindernisse und Einschränkungen aus Ihrem Wohnalltag.

**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.

	JA	NEIN	WENN JA, WO?
Gibt es ungünstig gelegene Steckdosen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... .....
Gibt es dunkle, unübersichtliche Ecken und Räume?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... .....
Gibt es Schwellen an (Terrassen-)Türen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... .....
Wo müssen Sie besonders aufmerksam sein, um nicht anzuecken?			..... ..... .....
Sind Gegenstände oder Möbelstücke bereits jetzt pflegeintensiv oder schwer zu reinigen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... .....
Wo(bei) brauchen Sie Kraft?			..... ..... .....

## BARRIEREFREIHEIT GEGEN EINSAMKEIT

Nicht nur die Bewohner selbst, auch Besucher mit Kinderwägen, Gehhilfen oder Rollstühlen wissen eine barrierefreie Wohnung zu schätzen – ob das nun Ihre Kinder mit den Enkeln sind oder Freunde, die nicht mehr gut zu Fuß sind. Barrierefreiheit kann in hohem Maße dazu beitragen, dass Sie, falls Sie einmal nicht mehr mobil sind, nicht vereinsamen.

Unsere erste Checkliste beleuchtet die wichtigsten Aspekte der Barrierefreiheit. Erschrecken Sie nicht: Wir haben selbstverständlich auch an die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern gedacht. Man weiß leider nie, was kommt.

---

### CHECKLISTE:

MASSNAHMEN, DIE SIE SELBST ANGEHEN KÖNNEN.

	JA	NEIN	ERLEDIGE ICH SELBST	BENÖTIGE ICH HILFE
Ist die Immobilie ohne Stufen und Schwellen begehbar?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gibt es an den Treppen beidseitige Handläufe?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ist das Haus auch bei Bewegungseinschränkungen ungehindert zugänglich?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	JA	NEIN	ERLEDIGE ICH SELBST	BENÖTIGE ICH HILFE
Gibt es einen Aufzug oder andere Lösungen, um Stufen und Höhenunterschiede zu bewältigen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lassen sich wichtige funktionale Räume wie das Schlafzimmer ggf. ins Erdgeschoss verlegen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Können Waschmaschine und Trockner sowie Vorräte im Erdgeschoss untergebracht werden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sind die Türen mindestens 80 bis 90 cm breit und so mit Rollstuhl und Rollator befahrbar?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hat die Treppe genug Platz, um dort einen Treppenlift oder eine Treppenraupe einzubauen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sind Balkon und Terrasse ohne Stufen zu erreichen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	JA	NEIN	ERLEDIGE ICH SELBST	BENÖTIGE ICH HILFE
Haben Bad, Flur und Küche Bewegungsflächen von min. 120 cm x 120 cm?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ist eine große, bodengleiche Dusche oder eine Bade- wanne mit Einstiegshilfe vor- handen bzw. nachrüstbar?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gibt es einen rutsch- festen Duschhocker zum Hinsetzen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ist die Rutschgefahr in Dusche und Badewanne durch spezielle Badematten oder Aufkleber gemindert?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Könnten Sie das WC auch mit Rollator oder Rollstuhl selbständig anfahren?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hat das WC eine komfortable Sitzhöhe?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gibt es bereits Haltegriffe an WC, Dusche und Badewanne bzw. sind die Wände dafür stabil genug?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	JA	NEIN	ERLEDIGE ICH SELBST	BENÖTIGE ICH HILFE
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!	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Öffnet sich die Badezimmer- und WC-Tür nach außen und kann sie im Notfall von dort aus entriegelt werden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sind überflüssige Einrichtungsgegenstände mit hohem Pflegeaufwand oder Unfallgefahr weggeräumt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sind die Teppiche und Läufer rutschfest verlegt – ohne hohe Kanten und ohne Rutsch- und Stolpergefahr?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sind die Fenster leicht zugänglich und komfortabel zu öffnen bzw. zu schließen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	JA	NEIN	ERLEDIGE ICH SELBST	BENÖTIGE ICH HILFE
Sind die Rollläden und Fensterläden leicht und ohne Kraftaufwand zu öffnen und zu schließen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sind stabile Sitzgelegenheiten zum An- und Ausziehen von Schuhen, zum Kochen oder Ausruhen vorhanden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sind das Kochfeld und die Arbeitsplatte unterfahrbar bzw. vom Hocker aus bedienbar?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verfügt die Küche über herunterfahrbare Oberschränke?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Können Sie die Küchengeräte gut erreichen? Auch vom Hocker aus? Können Sie vom Bett aus leicht aufstehen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stimmt die Höhe?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ist das Bett von drei Seiten zugänglich, falls Sie einmal Pflege benötigen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	JA	NEIN	ERLEDIGE ICH SELBST	BENÖTIGE ICH HILFE
Befinden sich der Esstisch, die Stühle und das Sofa in einer komfortablen Höhe oder sind diese höhen- verstellbar?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Können Sie Lichtschalter, Steckdosen und Türgriffe gut erreichen, ohne dass Sie sich bücken, strecken oder hinter einer Kommo- de danach suchen müs- sen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wer nun viele Fragen mit „Nein“ beantwortet hat, muss noch nicht verzweifeln. Einige Maßnahmen der obigen Liste sind schnell und einfach in Eigenregie durchgeführt. Möbel entrümpeln oder umstellen, Duschhocker aufstellen und Bodenbeläge unfallsicher machen gehören noch zu den leichtesten Aufgaben. Auch das Anbringen von Holzklötzen, kleinen Podesten oder anderen Erhöhungen für Sofa, Sessel und Bett, um die Sitzhöhe auf mindestens 60 cm zu bringen oder Stufen und Schwellen zu mindern, kann gut gemeinsam mit Helfern erledigt werden.

**CHECKLISTE:**

MASSNAHMEN FÜR HANDWERKSPROFIS.

	NICHT ERLEDIGT	SCHON ERLEDIGT	MACHT FOLG. UNTERNEHMEN	BENÖTIGTE EMPFEHLUNG
Verlegung oder zusätzlicher Einbau von Steckdosen und Lichtschaltern mit komfortabler Greifhöhe von mindestens 85 cm.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... ..... ..... .....	<input type="radio"/>
Einbau eines Treppenlifts oder einer Treppenraupe.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... .....	<input type="radio"/>
Einbau von Rampen, Zwischenstufen oder von Bodenerhöhungen, um hohe Schwellen oder Stufen zu überbrücken.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... ..... ..... .....	<input type="radio"/>
Einbau von Automatiktüren für problemloses Öffnen und Schließen per Fernbedienung oder Schalter.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... ..... .....	<input type="radio"/>
Installation von Akzentleuchten und Lichtsystemen, die in Haus und Garten Orientierung und Helligkeit schaffen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... ..... ..... .....	<input type="radio"/>

	NICHT ERLEDIGT	SCHON ERLEDIGT	MACHT FOLG. UNTERNEHMEN	BENÖTIGTE EMPFEHLUNG
Rollator- und rollstuhlge- rechte Verbreiterung von Haus- und Wohnungstü- ren.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... ..... .....	<input type="radio"/>
Lose oder rutschige Böden und Fliesen gegen rutsch- feste Bodenbeläge austau- schen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... ..... .....	<input type="radio"/>
Lose Bodenbeläge und lockere Stufen oder un- wegsame Wege im Garten befestigen und komforta- bler gestalten. Holzdielen außen ggf. gegen rutsch- festes Material tauschen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	..... ..... ..... ..... ..... .....	<input type="radio"/>

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

„My home is my castle“ – mein Zuhause ist mein Schloss, sagt der Brite zu Recht. In einem echten Zuhause fühlt man sich geborgen. Mit dem Alter ändert sich das eigene Gefühl der Sicherheit. Nicht selten leiden Senioren im großen, leer gewordenen Haus unter Einsamkeit. Dazu kommt, dass oft auch das Thema Einbruchschutz über die Jahre vernachlässigt wurde. Was, wenn jedes Geräusch im Garten oder auf dem Dachboden Ängste schürt und man weiß, dass Einbrecher leichtes Spiel hätten?

Das Nachrüsten von einbruchhemmenden Fensterbeschlägen, Schlössern, Sicherheitssystemen oder einer Alarmanlage kann sehr hilfreich sein, um vergleichsweise sichere Wohnverhältnisse zu schaffen.

Automatische Tür- und Rolllädensysteme, videoüberwachte Eingänge und Notruf-einrichtungen sorgen für ein gutes Maß an Sicherheit und Komfort. Wir wollen aber nicht verschweigen: Es kann kostspielig werden, das Haus sinnvoll nachzurüsten.

Unser Service: Gerne prüfen unsere Immobilienberater unverbindlich und kostenfrei, in welchem Zustand sich Ihre Immobilie befindet und wie sie geschnitten und ausgestattet ist. Auf dieser Basis geben wir im vertrauensvollen und persönlichen Gespräch bei Ihnen zu Hause praktikable und kompetente Tipps zu geeigneten Maßnahmen und zuverlässigen Handwerkern. Der gute Rat vom Fachmann!

## BERATUNG UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Einbruchschutz setzt sich aus vielen Komponenten zusammen und muss sich sinnvoll ergänzen. Die Polizei hat mit Partnern aus der Wirtschaft umfangreiche Informationen in Form von Broschüren aufgelegt, die es in gedruckter Form auf den Polizeidienststellen, aber auch im Internet zum Download gibt: [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de)

Der Staat bietet über die KfW-Bank ebenfalls Unterstützung, indem er Maßnahmen für den Einbruchschutz fördert: [www.kfw.de/einbruchschutz](http://www.kfw.de/einbruchschutz)

**DAS WOHNUMFELD:****INFRASTRUKTUR UND SOZIALE KONTAKTE**

„Einen alten Baum verpflanzt man nicht.“ – dieser Spruch ist nur die halbe Wahrheit. Wir träumen alle davon, im geliebten Zuhause alt zu werden.

Unser Service:

Wir stellen Ihnen sehr gerne ein regionales Unternehmen vor, das Sie zu einem bedarfsgerechten Einbruchschutz berät und die Maßnahmen auch zuverlässig und fachgerecht umsetzt. Rufen Sie uns einfach an – wir helfen Ihnen!

Zu unserem „Daheim“ gehören auch die Nachbarn und Freunde, die Verkehrsanbindung und die gesamte soziale Infrastruktur. In Gesprächen mit vielen älteren Eigentümern wird für uns immer wieder eines deutlich: Ein barrierefreies Haus mit bestem Einbruchschutz hilft nichts, wenn aus Gründen der Mobilität der persönliche soziale Austausch schwer wird.

**AB IN DIE STADT?**

Viele Senioren ziehen in eine barrierefreie Wohnung mit Stadtanbindung. Dort freuen sie sich über ihren Balkon oder den kleinen, pflegeleichten Garten. Ärzte, Friseure, Einkaufsmöglichkeiten, Parks und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, und wenn das Alter doch seine unschönen Seiten zeigt, kann man auf ein engmaschiges und schnell arbeitendes Versorgungsnetz zurückgreifen. Eine optimale Entscheidung für einen perfekt gestalteten Lebensabschnitt? Die Wünsche und Bedürfnisse der Menschen sind verschieden. Ein Naturmensch wird im Alter meist kein Stadtmensch mehr – und umgekehrt. Bestimmte Bedürfnisse teilen aber Menschen jeden Alters und in jeder Wohnlage: den Wunsch nach Teilhabe am öffentlichen Leben.

---

**CHECKLISTE:**

## WIE SENIORENGERECHT IST IHR WOHNUMFELD?

	JA	NEIN
Gibt es nahe Ihrem Zuhause Freizeitangebote (Sport, Kino, Theater und Musik)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fühlen Sie sich in Ihrer Nachbarschaft wohl und gut verwurzelt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sie fürchten sich nicht vor Einsamkeit im Alter?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sind Bäcker, kleine Läden, Friseure, Banken, die Post und Supermärkte in fuß- läufiger Nähe?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gibt es Ärzte, Begegnungs- stätten, Cafés und Restau- rants in fußläufiger Nähe?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gibt es Hilfsangebote durch Besuchsdienste, Pflegedienste und andere Dienstleister vor Ort?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	JA	NEIN
Sind Ihre täglichen Besor- gungswege zu Fuß breit, eben und gut zu begehen? Sind sie auch mit Rollator oder Rollstuhl befahrbar?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sind die Straßen und Wege abends gut ausgeleuchtet? Gibt es genügend Bänke zum Ausruhen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gibt es barrierefreie bzw. -arme Bushaltestellen in der Nähe?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fährt der Bus in kurzen Takten? Sind Sie damit gut angebunden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gibt es Parks oder Grün- flächen, die zu Fuß erreich- bar und auch mit dem Rollator befahrbar sind?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Können Sie bei kleineren Problemen im Alltag auf die Hilfe von Familie, Nachbarn oder Freunden zählen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Diese Checkliste gibt wichtige Denkanstöße. Und wir haben noch einen Tipp, um Ihr Umfeld zu bewerten: Fragen Sie ruhig ältere Bekannte nach deren Erfahrungen in Ihrem Ort. Wie lebt es sich im Alter dort? Wie sehen für sie die positiven oder negativen Punkte aus? So lernen Sie Faktoren kennen, die Ihnen vielleicht jetzt noch nicht ins Auge fallen, aber später wichtig werden können.

Unser Rat:

Für Familien ist eine gute Infrastruktur sehr wichtig, für Senioren aber lebensnotwendig.

Ob örtlicher Hausnotruf, ehrenamtliche Helfer, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten oder soziale Kontakte – all diese Dinge vor Ort zu haben, ist ein Stück Lebensqualität, schützt vor Vereinsamung und rettet im Fall der Fälle Leben. Diese Faktoren verdienen es, von Ihnen sehr hoch gewichtet zu werden!



## 03 WOHNRAUM UMBAUEN ODER UMNUTZEN?



Was nicht passt, wird passend gemacht – ob Sie Ihre Immobilie an Ihre künftigen Bedürfnisse anpassen möchten oder ganz neue Pläne für Ihre wohnliche Zukunft entwickeln. In unserer Checkliste zur Barrierefreiheit haben Sie bereits gelesen, dass es bei einem seniorengerechten Wohnraum nicht nur auf die inneren schwellenlosen „Werte“, sondern auch auf die des Außenbereichs ankommt. Bei manchen Häusern oder Wohnungen müssen vielleicht nur Türen verbreitert und die Bäder, WCs und die Küche angepasst werden. Es können aber auch umfassende bauliche Veränderungen sinnvoll sein. Bevor Sie beginnen, im Geiste Zimmerwände einzureißen und Türen zu verlegen, sollten Sie sich Gedanken über Ihre wichtigsten Alltagsverrichtungen machen.

---

**CHECKLISTE:**

**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?

Barrierefreiheit für Wohnungen wird in der DIN-Norm 18040 definiert. Viele Neubauten werden heute gemäß diesem Standard gebaut. Informationen dazu finden Sie auf der Website [www.nullbarriere.de](http://www.nullbarriere.de). Für Bestandswohnungen und -häuser sind die technischen Mindestanforderungen für das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ eine gute Orientierungshilfe: [www.kfw.de/inlandsfoerderung](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung)

### ENEV – MIT STRENGEN VORGABEN

Wer umbauen möchte, muss auf viele Faktoren achten. Gerade die Anforderungen der Energieeinsparverordnung hinsichtlich der Dämmung und Heizung eines Wohngebäudes sind inzwischen recht streng – auch und gerade bei Bestandsimmobilien, die saniert werden.

Wird beispielsweise Ihr Dach undicht und nimmt die Fläche, die instandgesetzt werden muss, mehr als 10 Prozent der Gesamtfläche ein, muss das gesamte Dach nach den Anforderungen der gültigen EnEV energetisch saniert werden. Ein Haus, das in die Jahre kommt, kann plötzlich viel Geld kosten! Mehr zum Thema Energetische Sanierung erfahren Sie auf der Website der Verbraucherzentrale: [www.verbraucherzentrale.de](http://www.verbraucherzentrale.de)

## DENKMALSCHUTZIMMOBILIEN

Bei historischen, denkmalgeschützten Immobilien stehen auf der einen Seite immer die Wünsche der Bewohner, ihren Wohnkomfort und ihre Sicherheit zu erhöhen, auf der anderen Seite die Auflagen des Denkmalschutzes.

Eine barrierefreie Erschließung der Wohnungsgeschosse wird nicht selten abgelehnt. Außenlifte können häufig nur die Zwischengeschosse anfahren. In doppelter Hinsicht gibt es bei der seniorengerechten Anpassung von Denkmalschutzwohnungen selten eine günstige, unkomplizierte Lösung. Immerhin gibt es aber auch dafür Förderungen der KfW! Informationen dazu gibt es hier: [www.kfw.de/inlandsfoerderung](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung)

## HILFEN IM ALLTAG: SMART HOME DURCH AAL

Immer mehr digitale Helfer erobern unseren Alltag. Eine Kombination ausgeklügelter technischer Lösungen macht bereits so manches Zuhause älterer Menschen zum intelligenten Smart Home – ob es der Hausnotruf ist, die Türklingel, die gut sichtbare Lichtsignale sendet, oder die Herdüberwachung.

Es gibt heute Böden, die dem Hausnotrufteam Stürze des Bewohners melden, und auch Fenster- und Türenmelder, die die Angehörigen oder den sozialen Dienst darüber benachrichtigen, dass der Bewohner das Haus verlassen hat. Es lohnt sich, sich mit dieser Form der Alltagsunterstützung auseinanderzusetzen. Sie hilft älteren Menschen dabei, ein selbstbestimmtes Leben zu Hause zu führen. Man findet diese Maßnahmen unter dem Stichwort „Ambient Assisted Living“, kurz AAL. Ein Blick auf die Website [www.innovationspartnerschaft.de](http://www.innovationspartnerschaft.de) gibt einen tiefen Einblick in das Thema AAL. Informationen zum Hausnotruf erhalten Sie bei Sozialverbänden und Krankenkassen und unter [www.bv-hausnotruf.de](http://www.bv-hausnotruf.de)

Wir stehen aktiv im Markt und wissen, welche Immobilien gefragt sind. Darum wollen wir nicht verschweigen:

Eine seniorenrecht umgebaute Immobilie erfährt durch die geleisteten Maßnahmen selten eine Wertsteigerung und ist für Käufer nicht automatisch attraktiv. Falls Sie oder Ihre Erben das Haus oder die Wohnung einmal verkaufen, dann kann das Beseitigen der Haltegriffe, Rampen und ähnliche Maßnahmen noch gut eingeleitet werden. Der Rückbau von Immobilienaufteilungen oder -umbauten wird aber kostenintensiv.

### Unser Service:

Wir helfen Ihnen, die Kosten für Ihre Umbaumaßnahmen realistisch zu berechnen, und ziehen auf Wunsch Architekten, Statiker und Fachanwälte hinzu, die Sie professionell und persönlich beraten. Kommen Sie unverbindlich auf uns zu!



## 04 VERMIETUNG EINZELNER RÄUME ODER EINES GEBÄUDETEILS.

In einem großen Haus bleiben fast immer Räume, die irgendwann nicht mehr genutzt werden, jedoch trotzdem geheizt und gereinigt werden müssen. Das kann mühsam, deprimierend und kostenintensiv sein. Wer frühzeitig erkennt, dass das Haus oder die Wohnung auf Dauer zu groß sein wird, kann – je nach Art, Größe und Ausstattung der Immobilie – überlegen, einen Teil davon zu vermieten. Je nach Wohnlage könnte ein Student oder Auszubildender als Mieter mit einziehen, der dann vielleicht sogar Hilfe im Haushalt oder Garten leistet. Bei manchen Immobilien bietet sich eine bauliche Aufteilung mit anschließender Vermietung an, etwa des Dachgeschosses oder einer Immobilienhälfte. Sehr praktikabel ist die Lösung, einen kleinen Teil des Gartens abzutrennen. Auf diese Weise können Sie von Ihrer eigenen Terrasse aus Ihr kleines Stück Grün genießen, um den Rest kümmert sich Ihr Mieter.

---

**CHECKLISTE:**

## IST EINE TEILVERMIETUNG DIE RICHTIGE LÖSUNG?

	JA	NEIN
Möchten Sie einen Mieter in der eigenen Wohnung haben?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lässt sich Ihre Immobilie gut in zwei Einheiten aufteilen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schätzen Sie Ihre Ruhe?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vermissen Sie „Leben“ in der Nachbarschaft?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Können Sie gut damit umgehen, dass Ihre Mieter Ihr Haus oder Ihren Garten an ihren Geschmack an- passen und Dinge vielleicht nicht so halten werden, wie Sie es gewohnt sind?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Möchten Sie mit Mietern auf einem Grundstück wohnen? Tür an Tür?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	JA	NEIN
Haben Sie die Nerven und die finanziellen Mittel, Ihre Immobilie baulich aufzuteilen und an Ihre Wünsche und die der Mieter anzupassen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Möchten Sie sich mit Vermietungsfragen und der Mietersuche beschäftigen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Eine Teilvermietung kann ein wunderbarer Weg sein, um Ihre Immobilie mit Leben zu füllen und auch zusätzliches Geld in Ihre Haushaltskasse zu spülen.

#### Unser Service:

Wir helfen Ihnen gerne bei der Planung der Aufteilung und mietergerechten Modernisierung Ihrer Immobilie – wir wissen schließlich, was Mieter suchen und wünschen. Selbstverständlich gehört zu unserem Service eine fundierte Ermittlung des gesetzlich erlaubten, maximal möglichen Mietpreises. Außerdem unterstützen wir Sie zu fairen Konditionen bei der Suche nach einem seriösen und solventen Mieter, der genau Ihren Vorstellungen entspricht. Kommen Sie auf uns zu!

Sie sollten sich vorher ehrlich fragen, welche Art von Mieter zu Ihnen passt. Wichtig ist es außerdem, die neue Verantwortung im Blick zu haben, die als Vermieter auf Sie zukommt.

Ein Umbau kostet nicht wenig Geld und danach sind Sie als Vermieter gefordert, bei Mängeln an der Mieteinheit schnell Abhilfe zu schaffen. Die Sorge um Ihr Haus und dessen Werterhalt wird Ihnen durch eine Vermietung nicht genommen.





## 05 WOHNEN MIT KOMFORTVORTEIL.

Immobilienfragen sind Lebensfragen. Wenn Ihre Immobilie nicht zu Ihren Vorstellungen von Ihrem Lebensabend passt oder nur mit sehr hohem finanziellem und konzeptionellem Aufwand Ihre Bedürfnisse erfüllen kann, sollten Sie auch einmal die Möglichkeiten eines Umzugs prüfen. Wer seinen Lebensmittelpunkt früh genug verlegt, kann neue Wurzeln schlagen und dabei sehr glücklich werden.

## KOMFORTVORTEIL DER EIGENTUMSWOHNUNG

33

Haben Sie schon immer davon geträumt, näher bei Ihren Kindern zu wohnen oder die Angebote der Stadt auch ohne Auto oder längere Fahrten mit dem öffentlichen Nahverkehr nutzen zu können?

Eine komfortable, kleinere, seniorengerechte Wohnung mit Balkon oder Gartenanteil hilft Ihnen, Geld zu sparen und sich auch mal etwas außer der Reihe zu gönnen. Zudem entfällt die Verantwortung für das Haus, dessen Bedürfnisse und Wehwehchen und den Garten.

## BETREUTES WOHNEN – SELBSTBESTIMMT LEBEN

Wer absolute Sicherheit möchte, kann sich eine Wohnung im Rahmen des Betreuten Wohnens nehmen oder sich erkundigen, ob ein solches Angebot in der eigenen Immobilie möglich ist. Meist ist das Angebot mit einem Umzug in eine andere Immobilie verbunden.

Sie bekommen beim Betreuten Wohnen Hilfe im Alltag und bei Bedarf auch pflegerische sowie soziale Unterstützung, leben aber so lange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden. Diese Wohnung ist meist eine Miet- oder Eigentumswohnung in einem Stift oder innerhalb einer Anlage. Kommt ein solches Modell für Sie infrage? Machen Sie sich ein umfassendes Bild und scheuen Sie sich nicht, unabhängigen Beratungsstellen und Anbietern folgende Fragen zu stellen:

**CHECKLISTE:**

## BETREUTES WOHNEN.

JA

NEIN

Gibt es die Möglichkeit, Be-  
treutes 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 heraus-  
finden? Wird er empfohlen  
und steht ein renommier-  
ter sozialer Träger dahinter?

Können Sie, wenn sich Ihr  
Gesundheitszustand ver-  
schlechtert, in der Anlage  
oder im Stift bleiben oder  
müssen Sie umziehen?





## 06 DIE MARKTLAGE NUTZEN: VERKAUFEN UND NEUE WEGE GEHEN.

Wenn klar wird, dass Sie Ihr Wohneigentum verlassen möchten und auch Ihre Erben kein Interesse daran haben, selbst einzuziehen, ist es sinnvoll, über einen zeitnahen Verkauf nachzudenken. Jetzt ist eine gute Zeit: Ihre Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und bei der aktuell hervorragenden Marktlage können sich fast alle Eigentümer von Wohnimmobilien in Deutschland über gute Aussichten freuen.

Ein Vorteil: Sie sind mit einem Verkauf auf einen Schlag viele Sorgen und Pflichten los, die Haus- und Wohnungseigentümer im Alter belasten können – Instandhaltung und Werterhalt, Verantwortung für Garten oder Mieter, Reinigung und Modernisierung. Mit dem neuen finanziellen Polster können Sie in ein rundum perfektes Nest ziehen, das ohne den Aufwand eines Umbaus alle Ihre Bedürfnisse und Wünsche für die Zukunft bedient.

Zum Thema Immobilienverkauf haben wir einen kompakten und informativen Ratgeber verfasst, der Ihnen einen guten Überblick zum jeweiligen Thema gibt. Einfach kostenlos bestellen und Wissen sammeln!

#### Unser Service:

Gerne stehen wir Ihnen als kompetente und vertrauensvolle Ansprechpartner zur Verfügung. Erfahren Sie im Rahmen unserer unverbindlichen Wertermittlung, wie viel Ihre Immobilie aktuell am Markt wert ist und wie Ihre Aussichten sind.

Setzen Sie auf unsere Erfahrung als Projektentwickler und Wohnberater und nehmen Sie unser Netzwerk in Anspruch: Wir haben für jede Immobilienfrage den richtigen Fachmann, der Sie aus Sicht des Juristen, Notars, Architekten oder Handwerkers seriös berät.

Sollten Sie sich für einen Verkauf entscheiden, sorgen wir mit einem professionellen Marketing, einem aktiven Vertrieb und viel Engagement für den besten Verkaufspreis, den Ihre Immobilie erzielen kann.



# 07 BLEIBEN UND GENIESSEN: DIE IMMOBILIENRENTE.



Möchten Sie auf keinen Fall aus Ihrem Zuhause ausziehen, sich aber trotzdem um möglichst wenig kümmern und dazu auch noch ein monatliches Zubrot genießen?

Sie erhalten eine monatliche Auszahlung aus dem Verkauf und können sogar in Ihrer Immobilie wohnen bleiben – solange Sie wollen. Der Käufer Ihrer Immobilie übernimmt alle administrativen und finanziellen Verpflichtungen für das Haus oder die Wohnung. So sind Sie frei, um zu reisen und das Leben zu genießen.

Die Höhe der monatlichen Rente richtet sich nach dem Verzehrwert der Immobilie. Dieser errechnet sich aus dem Verkehrswert, dem Mietwert, eventueller Hypotheken und optional wählbaren Einmal-Zahlungen.

#### Unser Service:

Sie haben Fragen zur Immobilienrente? Gerne stehen wir Ihnen für ein objektives, persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung, um gemeinsam mit Ihnen herauszufinden, ob dieses Modell für Sie die beste Lösung ist.

Kommen Sie auf uns zu – unser Team berät Sie gerne direkt und kompetent.



# 08 GUT BERATEN IN DIE ZUKUNFT.

Wohnen im Alter hat viele Facetten. Wir hoffen, wir können Ihnen mit diesem Ratgeber helfen, sich einen Überblick über Ihre Möglichkeiten zu verschaffen. Unsere Spezialisten raten Ihnen: Sprechen Sie vor Umbaumaßnahmen oder Umzugsplänen mit Ihren Angehörigen und ausgewiesenen Experten. Wenn alle am gleichen Strang ziehen und Sie mit Kompetenz beraten werden, wird alles leichter! Auch wir stehen als Dienstleister gerne an Ihrer Seite.

### **KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?**

Welche unserer Dienstleistungen ist für Sie jetzt besonders wertvoll? Unsere Immobilienbewertung! Ob Sanierung, Renovierung, Nachlassregelung, Verkauf oder Vermietung: Durch uns erhalten Sie einen realistischen Überblick über das Marktgeschehen in Ihrer Region.

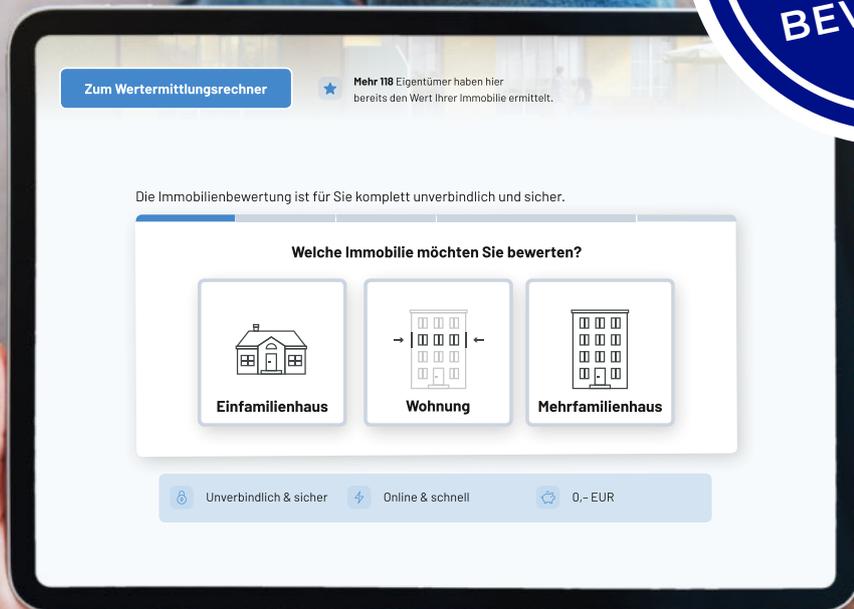
Erfahren Sie von unseren Spezialisten den bestmöglichen Preis, den Sie durch einen Verkauf oder eine Vermietung Ihrer Immobilie erzielen könnten! Unsere professionelle Wertermittlung können Sie ganz unverbindlich in Anspruch nehmen, denn wir sind der Meinung, dass jeder den aktuellen Marktwert seines Wohneigentums genau kennen sollte. Gründen Sie Ihre wohnliche Zukunft auf Wissen, Verantwortungsbewusstsein und Erfahrung! Unser Expertenteam ist jederzeit als Ratgeber für Sie da.







**JETZT  
UNVERBINDLICH  
ONLINE  
BEWERTEN.**



**Wissen, woran man ist.**

**KENNEN SIE DEN WERT  
IHRER IMMOBILIE?**

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

**[www.dischinger-immobilien.de](http://www.dischinger-immobilien.de)**



Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und direkt zur Immobilienbewertung gelangen.



Christian Dischinger  
Geschäftsführer / Inhaber



# SIE HABEN FRAGEN?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!

Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.

Christian Dischinger - Unternehmen für Immobilienwirtschaft

Augustenstr. 11

93049 Regensburg

Telefon: 0941 30787400

E-Mail: [info@dischinger-immobilien.de](mailto:info@dischinger-immobilien.de)

[www.dischinger-immobilien.de](http://www.dischinger-immobilien.de)

**CHRISTIAN DISCHINGER - UNTERNEHMEN FÜR IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT**

**Augustenstr. 11**

**93049 Regensburg**

**Telefon: 0941 30787400**

**E-Mail: [info@dischinger-immobilien.de](mailto:info@dischinger-immobilien.de)**

---