

**BANNASCH  
IMMOBILIEN**



**VOM HAUS ZUR WOHNUNG  
WOHNEN IM ALTER**

# Wohnen im Alter

## Was mache ich im Alter mit meiner Immobilie?

Viele Menschen kaufen sich im Laufe ihres Lebens eine Immobilie und investieren viel Geld, Zeit und Emotionen, um sie in ein Zuhause zu verwandeln. Doch was tun, wenn die vielen Stufen, schmale Türen oder steile Aufgänge eines Tages zum Problem werden, Unterhalts- und Nebenkosten kontinuierlich steigen und Haus- und Gartenarbeit zunehmend zur Last fallen?

Wir zeigen, worauf es bei altersgerechtem Wohnen ankommt und welche Möglichkeiten es rund um verkleinern, verkaufen oder vermieten gibt. Die folgende Checkliste verschafft den ersten Überblick.

## Checkliste „Altersgerecht Wohnen“:

- Ist die Wohnung gut zugänglich? Gibt es Stufen oder Schwellen, die den Zugang erschweren? Ist die Wohnung ebenerdig? Wenn nicht, gibt es einen Aufzug?
- Verfügt das Treppenhaus über einen zweiten Handlauf? Gibt es eine Sitzmöglichkeit, bzw. eine Ablage, im Hausflur? Ist der Flur breit genug für einen Gehwagen/Rollator (mindestens 120 cm)? Ist genügend Platz, um eventuell einen Treppensitzlift einzubauen?
- Sind die Türen breit genug, um mit einem Gehwagen oder Rollstuhl bequem durchzukommen (mindestens 80 cm)? Wurden Teppiche und Fußmatten rutschfest verlegt? Lassen sich die Fenster leicht öffnen und sind sie frei zugänglich?
- Ist der Fußboden im Badezimmer rutschfest? Gibt es eine bodengleiche Dusche oder könnte diese nachgerüstet werden? Sind im Bad Haltegriffe vorhanden? Hat die Toilette eine ausreichende Sitzhöhe? Gibt es im Bad genügend Bewegungsfreiheit für einen Rollstuhl?

# Umbauen

Bereitet die eigene Immobilie, eines Tages mehr Arbeit als sie Vergnügen verschafft, denken viele Leute über einen Umbau nach. Hierbei gibt es jedoch einige Punkte zu beachten.

Können leerstehende Räume zu einer Einliegerwohnung umgebaut werden? Der Wohnbereich barrierefrei gestaltet werden? Ein Treppenlift eingebaut und der Garten neu angelegt werden? Auch sollten Kosten und Dauer eines solchen Umbaus genau kalkuliert werden. Hierbei ist es hilfreich, sich im Vorfeld ausführlich von einem Architekten beraten zu lassen; dieser verfügt über die nötigen Fachkenntnisse, um Durchführbarkeit, Dauer und Kosten eines Umbaus exakt einschätzen zu können.



# Für Entlastung sorgen

## **Unterstützung einstellen**

Eine zweite Option besteht darin, sich Hilfe durch Gärtner, Putzhilfen, Fensterputzer oder sonstige Dienstleister zu nehmen.

Akzeptieren Sie, dass diese anders arbeiten als Sie selbst und relativieren Sie Ihre eigenen Maßstäbe. Entscheidend ist eine Verbesserung Ihrer Lebenssituation und der Gewinn von Freizeit und somit Lebensqualität. Dabei sollten Sie sich zunächst überlegen, welche Art von Unterstützung für Sie die richtige ist. Ob Ihr Bedarf nur temporär ist, beispielsweise während dem Urlaub, oder ob Sie dauerhaft unterstützt werden möchten.

Haus sitter, die Ihre Immobilie während Ihrer Abwesenheit beaufsichtigen, können schon ab 30 Euro pro Tag eingestellt werden. Je nach Absprache können diese auch kleinere Zusatzarbeiten, wie Briefkasten leeren oder Pflanzen gießen, übernehmen. Gärtner helfen Ihnen meist für einen Stundensatz zwischen 30 und 50 Euro bei der Gartenarbeit und eine Putzhilfe unterstützt Sie ab einem Mindestlohn von 8,50 Euro pro Stunde bei der Hausarbeit.

# Umzug

## Verkleinerung

Bevor es an Umbau oder Umzug geht, müssen mehrere Angelegenheiten geklärt werden. Besonders die Verkleinerung des Hausrates kostet oft viel Zeit und Mühe, da viele Erinnerungen an den Sachen haften. Nehmen Sie sich vorab also genug Zeit, um Ihren Besitz zu sortieren. Am besten funktioniert das, wenn man sich eine unabhängige Hilfe ins Boot holt: Diese kann bei der Entscheidung, was verschenkt, verkauft oder weggeworfen wird, durch Objektivität helfen.

## Finanzierung

Bei der Finanzierung hilft oft der Immobilienexperte Ihres Vertrauens, der Sie individuell über mögliche Förderungen beraten kann. So gibt es beispielsweise bei baulichen Maßnahmen, wie dem Einbau eines Treppenlifts oder der Verbreiterung der Türen, Zuschüsse von der Pflegekasse. Die finanzielle Unterstützung für einen Umbau beträgt dabei maximal 4.000 Euro pro Maßnahme. Voraussetzung ist allerdings, dass der Bezuschusste pflegebedürftig ist. In vielen Städten gibt es zudem Programme zur Förderung von Umbaumaßnahmen für altersgerechte Wohnungen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Und auch eine weitere Kostenersparnis sollte nicht außer Acht gelassen werden: Die Ausgaben für eine altersgerechte Modernisierung können als außergewöhnliche Belastung steuerlich abgesetzt werden. Bei der Finanzierung gilt es, den Angebotsdschungel zu durchschauen und sich einen ausführlichen Überblick zu verschaffen.

# Verkaufen oder vermieten

Ein großer Vorteil, den der Verkauf einer Immobilie mit sich bringt, besteht darin, dass die notwendigen Investitionen deutlich geringer ausfallen als bei der Vermietung der Immobilie.

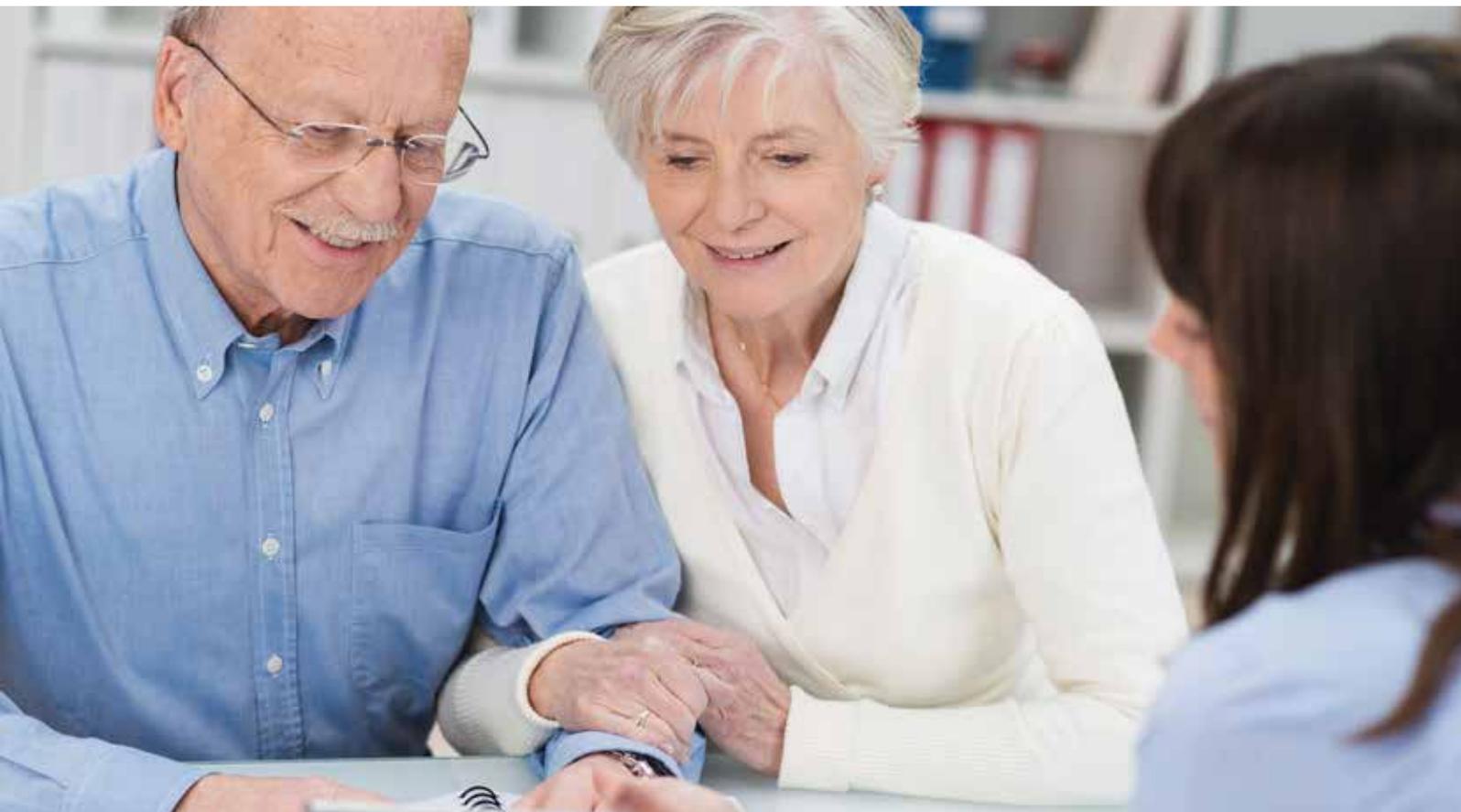
Es macht beispielsweise keinen Sinn, vor einem Verkauf das Badezimmer zu sanieren, da dies der neue Besitzer meistens selbst erledigen möchte. Auch die Tatsache, dass nach dem Verkauf der Immobilie keine weiteren Verpflichtungen anfallen und die Verantwortung für die Immobilie nicht mehr bei Ihnen liegt, ist ein Vorteil des Verkaufs. Darüber hinaus müssen Sie sich um mögliche Risiken, wie Mietausfälle oder Beschädigung Ihres Eigentums, keine Gedanken machen. Von dem Geld aus dem Verkauf Ihrer Immobilie könnten Sie sich außerdem eine barrierefreie Eigentumswohnung kaufen oder auf eine länger geplante Reise gehen.

Natürlich bietet auch die Vermietung einer Immobilie einige Vorteile. Die Immobilie bleibt Ihnen und Ihrer Familie erhalten und steht den Kindern oder Enkeln später einmal zur Verfügung. Zudem besteht die Möglichkeit, das Haus zu einem späteren Zeitpunkt, je nach Marktsituation, zu einem höheren Preis zu verkaufen und der regelmäßige Geldfluss kann Sie im Alter finanziell absichern.

# Wie ein Makler Ihnen helfen kann

Ob Sie Ihre Immobilie mit oder ohne die Hilfe eines Maklers verkaufen oder vermieten möchten, bleibt Ihnen natürlich selbst überlassen. Allerdings bietet die Mithilfe eines Spezialisten einige Vorteile:

- Individuelle, auf Ihre Situation abgestimmte Beratung
- Hilfe bei der Entscheidung zwischen Verkauf, Vermietung und Umbau
- Bonitätsprüfung des Käufers/Mieters
- Kompetente Einschätzung Ihrer Immobilie unter Berücksichtigung der Meinung potentieller Käufer/Mieter mit darauf basierender Beratung bezüglich vorher zu tätigen Investitionen
- Erzielung des bestmöglichen Kaufpreises/ Mietpreises für Ihre Immobilie
- Unterstützung bei der Besorgung nötiger Unterlagen, der Organisation der Besichtigungstermine sowie bei der Auswahl des passenden Käufers oder Mieters



# Expertentipps

## Anfallende Investitionen

Jede Immobilie zeigt im Laufe der Jahre gewisse Verschleißerscheinungen, da alles rund ums Haus nur ein bestimmtes „Haltbarkeitsdatum“ hat. Nachstehend finden Sie eine Auflistung der im Laufe der Zeit anfallenden Investitionen. Zögern Sie diese nicht hinaus, da sonst ein sogenannter Sanierungsstau entsteht. Dieser kostet Sie im Ernstfall wesentlich mehr Zeit und Geld als die Sanierung einzelner Posten.

<b>Ziegeldach</b>	<b>50 - 60 Jahre</b>
<b>Flachdach</b>	<b>15 - 20 Jahre</b>
<b>Fenster</b>	<b>30 - 40 Jahre</b>
<b>Heizung</b>	<b>min. alle 30 Jahre</b>
<b>Hausinstallation</b>	<b>40 - 50 Jahre</b>
<b>Bäder</b>	<b>20 - 30 Jahre</b>

## Unser Tipp

Bilden Sie Rücklagen! Andernfalls können sie notwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten schnell in finanzielle Nöte bringen. Als Richtwert empfiehlt sich die Rücklagenhöhe in Relation zum Erhaltungsbedarf anzusetzen. Als Anhaltspunkt kann mit einer Summe zwischen 30 Cent und einem Euro pro Quadratmeter gerechnet werden. Investitionen in Sanierung oder Modernisierung sind allerdings nur dann sinnvoll, wenn Sie Ihre Immobilie vermieten oder noch lange genug darin wohnen, dass sich die Investition für Sie rechnet.

## **Berliner Testament**

Wenn Sie sich dazu entschließen, Ihre Immobilie nicht zu verkaufen, entweder, um weiter darin zu wohnen oder, um sie zu vermieten, gilt es neben den Investitionen und Umbauten die Immobilie betreffend, einige Dinge zu beachten: Was passiert z.B., wenn der Ehemann frühzeitig verstirbt und beide Eheleute als Hauseigentümer eingetragen sind? Erbt automatisch die Ehefrau den Anteil des Mannes? Tatsächlich würde in diesem Fall eine Erbengemeinschaft, bestehend aus der Ehefrau und den gemeinsamen Kindern, in Kraft treten. Um den häufig daraus resultierenden Komplikationen vorzubeugen, ist es sinnvoll, ein sogenanntes Berliner Testament aufzusetzen, wonach sich die Eheleute zunächst gegenseitig als Alleinerben einsetzen und erst nach dem Tod beider Eltern die Kinder erben. Lassen Sie sich zu den Einzel- und Besonderheiten eines Berliner Testaments ausführlich von einem Notar beraten.

## **Vorsorgevollmacht**

Ein Notar kann Ihnen darüber hinaus eine sogenannte Vorsorgevollmacht ausstellen. Ohne eine solche Vollmacht kann ein Ehepartner, im Falle des plötzlichen Todes oder plötzlicher Krankheit des Partners, die Immobilie weder verkaufen, noch vermieten und ist somit völlig handlungsunfähig. Mit einer Vorsorgevollmacht bevollmächtigt eine Person in der Regel den Ehepartner und/oder die Kinder, in einer Notfallsituation anfallende Aufgaben zu erledigen und notwendige Entscheidungen zu treffen.

# Ihr Makler für die Region

Der Name Bannasch Immobilien steht in der Region Leonberg und Stuttgart für außergewöhnliche Kompetenz und Zuverlässigkeit in allen Fragen rund um Ihre Immobilie.

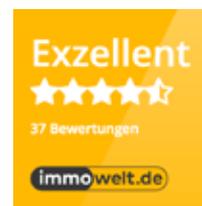
Immobilien verkaufen ist immer Vertrauenssache. Bei einer solch bedeutenden und persönlichen Entscheidung wollen Sie sich blind auf Ihren Partner verlassen können.

Mit Bannasch Immobilien entscheiden Sie sich für den mehrfach ausgezeichneten Marktführer in der Region. Unser höchster eigener Anspruch ist es, Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie von der Einwertung bis zur Übergabe als zuverlässiger Experte zu begleiten.

Bannasch Immobilien - Ihr Experte für die Region  
Wann dürfen wir für Sie tätig werden?



Ihr **Bernd Bannasch**  
Inhaber Bannasch Immobilien



# Schritt für Schritt zum Immobilien-Experten

Die Geschichte von Bannasch Immobilien zeigt, wie Fleiß und Leidenschaft den Weg zum Erfolg ebnen.

Mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zum Bankkaufmann und einer Weiteren zum Immobilienmakler, hat Bernd Bannasch die ersten beiden Grundsteine zur Gründung seines Unternehmens gelegt: umfassendes Fachwissen über Baufinanzierung und über die Einwertung und Vermittlung von Wohnimmobilien.

Durch seine Stelle als Bezirksdirektor der Leonberger Bausparkasse erhielt er viele Einblicke in die Bereiche Bausparen, Immobilienverkauf und Baufinanzierung. Seine Führungsqualitäten und die eigenverantwortliche Budgetverwaltung sind zwei weitere Bausteine für die erfolgreiche Unternehmensleitung.

Für den letzten – und wahrscheinlich entscheidendsten Baustein, sorgten seine erfolgreichen Tätigkeiten im Außendienst und als Vertriebsleiter eines Bauträgers: der Umgang mit Menschen und ihren Wünschen, Anforderungen und Erwartungen.

Diese wertvollen Erfahrungen spiegeln sich im Umgang mit Kunden, deren Wünschen, Anforderungen und Erwartungen wider. Sie sind die Grundlage für individuelle Beratung, das weitreichende Engagement, den persönlichen Service und prägen die Arbeit des Immobilienmaklers bis heute.

1988 war es dann soweit: Bernd Bannasch gründete Bannasch Immobilien.

Heute, über 28 Jahre später, besteht das Team aus 14 Mitarbeitern, die sich in allen anfallenden Fragen rund ums Thema Immobilien und deren Finanzierung in der Region Leonberg, Weil und Stuttgart kümmern. Bernd Bannasch und sein Team wurden mehrfach für deren Leistungen ausgezeichnet. Bannasch Immobilien ist seit mehreren Jahren auf der Liste der besten Makler Deutschlands vertreten.

# Durch uns verkaufte Objekte

*Mit Stolz blicken wir auf über 1.800 vermittelte Objekte zurück. Dabei freuen wir uns besonders über die hohe Zufriedenheit unserer Kunden.*

Mehr Informationen hierzu finden Sie in unserer Referenzen-Broschüre oder online unter [www.bannasch.de](http://www.bannasch.de)



Nach über 28 erfolgreichen Jahren in der Region Leonberg sind wir mit nun auch mit Niederlassungen in Weilimdorf und Weil der Stadt tätig.

Für unsere Kunden im Altkreis Leonberg ist unsere Niederlassung Leonberg seit Jahrzehnten die zentrale Anlaufstelle für die Vermittlung Ihrer Immobilie.

Die Expansion nach Weilimdorf ermöglicht uns jetzt auch die erstklassige Bearbeitung von Anfragen aus den Regionen Ludwigsburg und Stuttgart, insbesondere aus Ditzingen, Gerlingen, Feuerbach und Korntal.

Unser dritter Standort in Weil der Stadt ermöglicht mehr persönliche Kontakte, kürzere Wege, größere Interessendatenbanken, und weitere Objekte in für unsere Kunden in Weil der Stadt und Umgebung.

Wir arbeiten stets an der Verbesserung unseres Netzwerkes und unserer Kenntnisse, um Ihnen zu jedem Zeitpunkt die besten Makler zu sein.





# MEHR ALS LEERE WORTE

*Vertrauen ist gut, Beweise sind besser!*

Reden kann jeder – bei uns folgen Ergebnisse. Das beweisen auch zahlreiche Auszeichnungen, Kundenmeinungen und unsere Vermittlungsquote von 95% in den ersten drei Monaten. Wir arbeiten nach dem Motto: Erfolge sind nicht zum Ausruhen, sondern zum Motivieren da!

Überzeugen Sie sich selbst bei einem unverbindlichen Beratungsgespräch. Persönlichkeit und Enthusiasmus bleiben der Schlüssel zum Erfolg. Schenken Sie Ihr Vertrauen nur den Experten der Branche. Gemeinsam für Ihre Immobilie.

## Ihr Bernd Bannasch

Inhaber Bannasch Immobilien



Besuchen Sie uns auch auf unserer Facebook-Seite:  
[facebook.de/bannaschimmobilien](https://facebook.de/bannaschimmobilien)



## BÜRO LEONBERG:

Seestraße 2

71229 Leonberg

Telefon: (07152) 33 52 90

Fax: (07152) 33 52 918

Internet: [www.bannasch.de](http://www.bannasch.de)

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

## BÜRO STUTTGART:

Solitudestraße 240

70499 S-Weilimdorf

Telefon: (0711) 252 998 0

Fax: (0711) 252 998 88

## BÜRO WEIL DER STADT:

Stuttgarter Straße 23

71263 Weil der Stadt

Telefon: (07033) 70 89 30

Fax: (07033) 70 89 350