Thema des Monats

Deutsche Post
RENTEN SERVICE

Newsletter Dezember | 2011

Neue Lebensräume.

Inhalt

Hausgemeinschaft:
Selbstbestimmtes Wohnen im Alter. S. 2

Generationenhaushalt:
Ein Erfahrungsbericht. S. 4

Umbau: Mehr Komfort für Senioren. S. 6

Wohnrecht: Lebenslange Sicherheit. S. 7

Links und Vorschau S. 9

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Zufriedenheit im Alter hängt in beträchtlichem Maße von der eigenen Wohnsituation ab. Die Wünsche und Bedürfnisse jedes Einzelnen sind hierbei sehr verschieden und von individuellen Ansprüchen geprägt.

In diesem Newsletter haben wir einige Wohnthemen für Sie zusammengestellt. Lesen Sie z.B., was bei der Gründung einer Hausgemeinschaft zu beachten ist und welche Umbaumaßnahmen das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Seniorenhaushalt empfiehlt und unterstützt.

Daneben informieren wir Sie über die Erfahrungen zweier Leser mit dem Generationenhaushalt und über die Möglichkeiten, ein lebenslanges Wohnrecht zu erwirken.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!

Ihre Redaktion Thema des Monats
Renten Service

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter.

Ob als Paar oder alleinstehend – irgendwann stellen sich viele Senioren die Frage nach der optimalen Lösung bei der Wohnungswahl. Je nach persönlicher Lage bieten sich unterschiedliche Wohnformen an. Ein neuer Trend zeichnet sich bei so genannten Hausgemeinschaften ab, die man am besten langfristig und bis ins kleinste Detail plant.

Wohngemeinschaft bedeutet, dass sich mehrere Personen eine Wohnung teilen und dabei z.B. Küche und Bad und ggf. auch einen weiteren Wohnraum gemeinsam nutzen. Doch gerade ältere Menschen legen neben dem Wunsch nach Gesellschaft großen Wert auf ihre Privatsphäre und ein selbstbestimmtes Leben. In der Hausgemeinschaft hat jeder Mitbewohner eine eigene, abgeschlossene Wohneinheit, profitiert aber dennoch vom Zusammenleben in einem Haus.

Inzwischen gibt es verschiedene Initiativen, Vereine und soziale Organisationen, die solche Wohnprojekte unterstützen und Menschen unterschiedlichen Alters zusammenbringen. Hat sich eine Gruppe gefunden, trifft sie sich zunächst zum gegenseitigen Kennenlernen und zur Festlegung der Projektziele.

Findungsphase

Mit dem Kennenlernen der einzelnen Mitglieder einer künftigen Hausgemeinschaft gehen konzeptionelle Überlegungen einher, wie die Gemeinschaft aufgebaut sein soll. Sympathien und Antipathien sowie unterschiedliche Vorstellungen von der Intensität des gemeinschaftlichen Zusammenlebens sind zu klären. Individuelle Wohngewohnheiten, die sich über Jahre entwickelt haben, müssen aufeinander abgestimmt werden.

Hilfreich ist es, bereits vorab über die gegenseitige Hilfe im Krankheits- oder Pflegefall zu sprechen. Denn hier müssen später Lösungen gefunden werden für die Einbindung professioneller Dienste oder notwendige Umzüge in betreute Wohnformen oder stationäre Einrichtungen.

Sind die grundlegenden Strukturen abgestimmt, kann sich die Gemeinschaft schließlich der konkreten Definition des gewünschten Gebäudes bzw. der Wohnanlage widmen. Ob es sich dabei um ein bestehendes Gebäude oder ein neu zu errichtendes handelt, hängt ganz von den Wünschen und Zielen der Gruppe ab.

Konsolidierungsphase

Um Verhandlungs- bzw. Vertragsfähigkeit zu erlangen, braucht die Gemeinschaft in den meisten Fällen eine Rechtsform, insbesondere dann, wenn der Kauf von Wohneigentum geplant wird. Für ein Projekt, das in Eigentum neu verrichtet wird, reicht die Gründung einer GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts). In diesem Fall treten die Mitglieder als gemeinschaftlicher Bauherr auf.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass sich die Gruppe einen Bauherrn sucht, der auf die unterschiedlichen Vermögensverhältnisse der

einzelnen Mitglieder eingeht. Der Bauherr kann in diesem Fall ein Gebäude errichten, das aus Eigentumswohnungen, das aus Eigentumswohnungen und - auch aus unterschiedlich geförderten - Mietwohnungen besteht (Mischfinanzierung). Bauherr kann z.B. ein ortsansässiges Wohnungsunternehmen sein. Ist ein solcher Partner nicht gewünscht, weil die Gemeinschaft ihre Selbstbestimmung nicht aufgeben will, kann sie eine eigene Genossenschaft gründen oder sich einer vorhandenen Genossenschaft anschließen. Diese Rechtsform ermöglicht die Erlangung eigentumsähnlicher Verfügungsrechte, ohne Privateigentum zu schaffen. Gleichzeitig kann die Gemeinschaft langfristig wirksame Regelungen für die Bewirtschaftung der Wohnungen und der Gemeinschaftsräume festlegen. In dieser Rechtsform ist das Mitbestimmungsrecht jedes Einzelnen gesetzlich verankert.

Realisierungsphase

Hat die Gemeinschaft alle Rechts- und Finanzierungsfragen geklärt, kann sie mit der Suche nach geeigneten Objekten beginnen bzw. die Planung des Neubaus in Angriff nehmen. Die Eignung eines in Frage kommenden Objekts ist vor allem davon abhängig, ob es die Wünsche der Gruppe nach individuellen Wohnräumen und gemeinschaftlich nutzbaren Flächen erfüllt.

In den Initiativgruppen für eine Hausgemeinschaft finden sich in aller Regel solche Menschen, die grundsätzlich großen Wert auf Selbstbestimmung legen. Aufgrund der eigenen individuellen Wohn- und Lebensweise erwartet jedes Mitglied bei der Gebäudeplanung ein hohes Maß an Mitbestimmung. Hier gilt es, offen miteinander zu sprechen und Individualität und Kompromiss in Einklang zu bringen. Auch müssen sich die Mitglieder der Gemeinschaft einigen, wie das Wohnprojekt verwaltet wird und z.B. frei werdende Wohnungen oder Wohnräume wieder vermietet oder veräußert werden.

Die drei beschriebenen Phasen der Gründung einer Hausgemeinschaft erstrecken sich meist über mehrere Jahre und sollten daher frühzeitig geplant werden. In Deutschland haben derartige Projekte übrigens oft zum Ziel, das gemeinsame Wohnen von älteren und jungen Menschen zu fördern. So profitieren gleich mehrere Generationen vom Erfahrungsaustausch und der gegenseitigen Unterstützung.

Links:
wohnen-im-alter.de
wohnforumplus.de

Ein Erfahrungsbericht.

Bereits im Oktober diesen Jahres haben wir in unserem Newsletter über die Entwicklung der Generationenhaushalte in Deutschland unter demographischen Gesichtspunkten berichtet. Im folgenden Interview kommen zwei unserer Leser zu Wort, die über ihre persönlichen Erfahrungen und das Zusammenleben in der Großfamilie berichten.

Wie viele Generationen leben in Ihrem Haushalt, und seit wann leben Sie alle zusammen?
Zur Zeit leben wir mit drei Generationen in einem Haushalt. Als unsere Kinder ausgezogen waren, haben wir zunächst eine Weile allein gelebt. Eines unserer Kinder hat dann vor einigen Jahren ein Haus gebaut. Zu diesem Zeitpunkt haben wir erstmals über die Möglichkeit eines gemeinsamen Haushalts gesprochen und uns nach intensiven Gesprächen dafür entschieden.

Gab es einen bestimmten Grund bzw. ein Bedürfnis, dass Sie sich für das Zusammenleben entschieden haben?
Als wir in das Haus unserer Kinder eingezogen sind, haben wir dort zunächst mit zwei Generationen gelebt. Insofern waren vor allem unsere familiäre Verbundenheit und natürlich auch ökonomische Überlegungen ausschlaggebend. Inzwischen haben wir Enkelkinder, und der Betreuungsbedarf, der sich aus der Berufstätigkeit ihrer Eltern ergibt, ist ein weiterer wichtiger Grund für unseren gemeinsamen Haushalt.

Wer profitiert Ihrer Meinung nach am meisten vom Zusammenleben mehrerer Generationen?
Alle Beteiligten haben Vorteile durch das Zusammenleben. Insbesondere profitiert jeder von der gegenseitigen tatkräftigen und liebevollen Unterstützung. Wir unterstützen bei der Betreuung unserer Enkelkinder und werden gleichzeitig in allen möglichen Alltagssituationen unterstützt. Ob das nun das Mitbringen eines Wasserkastens ist oder etwas anderes. Und nicht zuletzt ist es ein wunderbares Gefühl, sich gegenseitig zu helfen. Auch davon profitieren alle.

Viele Senioren wünschen sich Ruhe im Alter. Ist das Leben in der Großfamilie nicht sehr anstrengend?
Manch einer mag das so empfinden. Für uns ist das aber keine Last oder Anstrengung. Vielmehr empfinden wir den gelegentlichen „Trubel“ als anregend. Dadurch, dass wir immer „auf Trab“ gehalten werden, bleiben wir fit – körperlich wie geistig. Und durch das Zusammenleben mit den Enkeln bekommen wir mit, was die Kinder heutzutage beschäftigt, was ihnen wichtig ist. Wir bleiben so am Puls der Zeit und entwickeln uns weiter.

Gibt es in Ihrem Generationenhaushalt eine klare Rollen- und Aufgabenverteilung?
Ja, allerdings. Wir haben die anfallenden Hausarbeiten in verschiedene Bereiche aufgeteilt, und dafür gibt es klare Zuständigkeiten. Natürlich sind diese Regeln nicht in Stein gemeißelt, und wir treffen Absprachen, falls die Situation hin und wieder eine Veränderung oder Ausnahme erfordert.

Ist das Leben in der Großfamilie für alle Beteiligten selbstbestimmt, oder kommt es zu unerwünschter Einmischung?
Um die Selbstbestimmung aller zu gewährleisten, sind klare Absprachen erforderlich. Das wiederum bedeutet, dass man in der Lage sein muss, ganz offen und ehrlich über Bedürfnisse und Wünsche zu sprechen. Wichtig ist außerdem, die eigenen Grenzen zu kennen und diese auch zu formulieren. Und es müssen natürlich alle Mitglieder des Haushalts gewillt sein, die Grenzen der anderen zu respektieren. Vor allem die Enkelkinder profitieren davon, dass wir gelegentlich einen Familienrat einberufen, bei dem wir über die Regeln des praktischen Alltags und für den Umgang miteinander sprechen.

Leidet nicht die Privatsphäre, wenn so viele Personen unter einem Dach leben?
Die Privatsphäre wird schon mal tangiert, das ist ja klar. Aber gerade deshalb erleben wir sie viel bewusster als in der Zeit, in der wir allein gelebt haben. Und unsere privaten Momente sind uns dadurch besonders wertvoll, das genießen wir sehr.

Worin besteht für Sie der größte Vorteil des Lebens in der Großfamilie?
Am sozialen Leben teilhaben zu können, ist für uns der größte Vorteil. Wir messen diesem Aspekt einen sehr hohen Wert bei – nicht nur in Bezug auf unsere Wohnsituation, sondern im Leben ganz allgemein.

Was würden Sie als Nachteil der Großfamilie bezeichnen, oder woran würden Sie gern etwas ändern?
Für uns gibt es keine Nachteile. Wir würden uns eher wünschen, dass alle Haushaltsmitglieder mehr Freizeit miteinander teilen könnten.

Mehr Komfort für Senioren.

Ansprüche und Bedürfnisse an eine komfortable und behagliche Wohnumgebung ändern sich mit zunehmendem Alter. Wer Wohneigentum besitzt, trägt sich daher früher oder später mit dem Gedanken, den Wohnraum an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat eine Broschüre herausgegeben, die umfassend über Planung und Förderung eines solchen Umbaus informiert. Wir geben Ihnen hier einen Überblick über sinnvolle Maßnahmen, die den Alltag erleichtern können.

Zugang zum Haus und zur Wohnung

Nicht nur das Wohnen in den eigenen vier Wänden sollte komfortabel sein, sondern auch der Zugang zu ihnen. Hier kann so manches Hindernis zu Bewegungseinschränkungen führen, die schnell lästig werden.

Sinnvolle Maßnahmen für leichteren Zugang

- Schwellenlose und ausreichend breite Wege zum Haus mit ebener, rutschhemmender, gehsicherer Oberfläche und ggf. Rampen oder Aufzüge.
- Wetterschutz im Hauseingangsbereich.
- Leicht öffnende Haustür mit Schloss und Türgriff in passender Höhe sowie ggf. automatischer Türantrieb.
- Einbau einer modernen Gegensprechanlage mit Videofunktion.
- Beidseitig angebrachte Handläufe im Treppenhaus und rutschhemmende Treppenstufen.
- Einbau eines Aufzugs oder Treppenlifts in Treppenhäuser mit vielen Stufen bzw. bei Lage der Wohnung im Obergeschoss.
- Großzügig dimensionierte Kfz-Stellplätze in Haustürnähe.

Bewegungsspielraum in der Wohnung

Ausreichend breite Türen und Durchgänge sowie großzügige Räume erhöhen den Wohnkomfort. Um auch in kleineren Räumen ausreichend Bewegungsfreiheit zu erreichen, sollte auf sparsame Möblierung geachtet werden.

Sinnvolle Maßnahmen für mehr Bewegungsfreiheit

- Verbreiterung von Zimmertüren und ggf. Änderung ihrer Öffnungsrichtung oder Einbau von Schiebetüren.
- Umrüstung der Fenster mit Griffen in eine leicht erreichbare Höhe oder mit einer Öffnungsautomatik.
- Entfernen oder Versetzen nicht tragender Wände in Wohnräumen oder in Fluren.
- Umbau von Schwellen oder Stufen, die zu Terrasse oder Balkon führen.

Komfort in Bad und Küche

WC und Waschbecken in passgenauer Höhe sorgen für erhöhten Komfort bei der Nutzung des Badezimmers. Auch in der Küche fällt die tägliche Arbeit leichter, wenn sich die verschiedenen Einrichtungsgegenstände in genau der richtigen Höhe befinden.

Sinnvolle Maßnahmen für mehr Komfort

- Einbau einer schwellenlosen Dusche statt der Badewanne.
- Sicherheitssysteme wie Stütz- und Haltegriffe zur Nutzung der Sanitäranlagen.
- Individuell montiertes Waschbecken, das ausreichend Kniefreiheit bietet.
- Ausreichende Bewegungsfläche vor den Sanitärobjekten.
- Mindestens 120 cm tiefe Bewegungsfläche vor der Küchenmöblierung und ggf. Neuverlegung der Anschlüsse.

In welchem Umfang diese und andere Maßnahmen vom Gesetzgeber gefördert werden, erfahren Sie in der Broschüre „Altersgerecht umbauen. Viel Komfort – wenig Barrieren“, die Sie unter **buergerinfo@bmvbs.bund.de** anfordern können.

Wohnrecht: Lebenslange Sicherheit.

Gerade im Leben älterer Menschen trägt eine behagliche Wohnsituation in hohem Maße zur allgemeinen Lebensqualität bei. Dabei kommt es nicht nur darauf an, wo und wie sie wohnen. Entscheidend ist vor allem die Tatsache, dass man sich auf die Dauerhaftigkeit des Wohnverhältnisses verlassen kann. Wir haben Sabine Stromburg, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu den Möglichkeiten befragt, ein lebenslanges Wohnrecht zu erwirken.

Frau Stromburg, wer über Wohneigentum verfügt, kann sich auf eine sichere Wohnsituation verlassen. Wie sieht es für Mieter aus?
Grundsätzlich bieten das Alter des Mieters und auch ein seit langem bestehendes Mietverhältnis keine Garantie, dass das Mietverhältnis nicht beendet werden kann. Deshalb lohnt es sich, mit dem Vermieter über ein Wohnrecht – im Gesetz als Wohnungsrecht bezeichnet – zu sprechen. Denn auch in einer Mietwohnung kann man durch eine entsprechende Vereinbarung vermeiden, dass eine unvorhergesehene Kündigung zum Auszug zwingt. Auf ein solches Wohnrecht hat man als Mieter zwar keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter, aber man kann auf sein Verständnis hoffen.

Wie geht man dann als Mieter in der Praxis vor?
Das so genannte dingliche Wohnrecht setzt eine Einigung zwischen Eigentümer und dem Berechtigten – in diesem Fall also dem Mieter – voraus. Tragen Sie dem Vermieter Ihr Anliegen vor, dann kann eine zusätzliche Vereinbarung zum Mietvertrag getroffen werden. Darüber hinaus muss unbedingt eine Eintragung des Wohnrechts im Grundbuch des Hauses bzw. der Eigentumswohnung erfolgen.

Ist diese Vereinbarung zuverlässig? Inwieweit sind die Parteien daran gebunden?
An das auf diese Weise fixierte Wohnrecht ist jeder Erwerber – auch der Vermieter bzw. Eigentümer – gebunden. Der Mieter ist in soweit gebunden, als die Wohnung nur zum eigenen Gebrauch genutzt werden darf. Er hat aber das Recht, Familienmitglieder oder einen Lebensgefährten aufzunehmen.

Das heißt, man kann die Wohnung nicht weiter vermieten, falls man sich zu einem Umzug entschließt?
Wenn Sie die Wohnung weiter vermieten wollen, weil Sie sie selbst nicht nutzen können oder wollen, ist das nur unter ganz engen Voraussetzungen gestattet. Dazu gehören z.B. existenzbedrohende Notlagen. Das kann der Fall sein, wenn der Mieter sich nicht mehr selbst versorgen kann, in ein Pflegeheim ziehen muss und die dortigen Heimkosten nicht aufbringen kann. Es empfiehlt sich, ein entsprechendes Recht auf Weitervermietung bei Einräumung des Wohnrechts mit zu vereinbaren. Auch diese Vereinbarung sollte ins Grundbuch eingetragen werden.

Muss für das Wohnrecht ein monatliches Entgelt vergleichbar mit der Miete gezahlt werden?
Dem Gesetz nach ist das Wohnrecht immer unentgeltlich, allerdings wird hier häufig zwischen Mieter und Vermieter eine anderslautende Abrede getroffen. Üblicherweise wird eine Zahlung vereinbart, die sich an dem bisherigen Mietzins orientiert. Hier ist übrigens Vorsicht geboten. Grundsätzlich ist das Wohnrecht unentgeltlich, sofern nichts anderes vereinbart wird. Empfehlenswert ist, jegliche Absprache oder Vereinbarung in das Grundbuch einzutragen – sowohl über das Entgelt als auch über die Weitervermietung.

Wie kann ein Eigentümer das Institut des Wohnrechts für sich nutzen?
Wenn ein Eigentümer z.B. sein Wohnobjekt zu Lebzeiten auf seine Kinder übertragen oder selbst dort wohnen bleiben will, macht die Eintragung eines Wohnrechts Sinn. Die Kinder werden dann als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und haben somit das Recht, nach Belieben mit dem Objekt zu verfahren – auch es zu veräußern. Mit einem eingetragenen Wohnrecht können Sie auch bei einem Verkauf des Objekts in Ihrer Wohnung bleiben.

Welche Punkte sind bei dieser Art von Wohnrecht außerdem zu beachten?
Wenn Sie Ihr Eigentum übertragen und sich gleichzeitig ein Wohnrecht sichern, können weitere Vereinbarung getroffen werden, die Sie ins Grundbuch eintragen lassen sollten. Neben der Frage des Entgelts und der Zahlung der Nebenkosten können dies auch Pflege- und sonstige Tätigkeiten als Gegenleistung sein. Außerdem muss das Recht zur Vermietung oder Überlassung an Dritte vereinbart werden, da das Wohnrecht sonst nur den eigenen Gebrauch beinhaltet.

Neue Lebensräume.

Bei bestehender Internetverbindung gelangen Sie mit nur einem Klick auf die gewünschten Seiten.

Links	
www.wohnen-im-alter.de	Deutschlands großes Suchportal für Altenheime, Betreutes Wohnen & Seniorenresidenzen.
www.wohnforumplus.de	Weiterführende Informationen rund um das Thema Wohnen im Alter.
www.kompetenzzentrum-iemb.de	Ratgeberportal für Haus- und Selbstbauer.

Nutzen Sie unsere kostenlosen Online-Services	
Steuer-Check 2011	Steuerpflichtig oder nicht? Der Steuer-Check gibt schnell Auskunft.
Ehrenamt-Check	Interessiert an einem Ehrenamt? Hier finden Sie zahlreiche Möglichkeiten.

Tipps und Services	
www.rentenservice.com	Informationen aus allen Lebensbereichen, die Sie im Alltag für sich nutzen können.
Freizeit und Kultur	Die Reisekasse: Wer sparen will, muss planen.
Gesundheit	10 Tipps für erholsamen Schlaf.
Wohnen	Erstwohnsitz Campingplatz.
Finanzen	Elternunterhalt: Rechte und Pflichten der Kinder.
Internet	ARD/ZDF-Onlinestudie 2011: Zahlen und Fakten.

Bleiben Sie Monat für Monat bestens im Bild – mit Berichten, Experteninterviews, Tipps und Links.
Hier erhalten Sie monatlich und kostenlos das aktuelle Thema des Monats. Oder schreiben Sie uns einfach eine E-Mail an: redaktion.rentenservice@deutschepost.de.

Thema Januar 2012:
Internetangebote im Praxistest.

Impressum

Titel der Publikation: Thema des Monats

Herausgeber: Deutsche Post AG · Renten Service

Telefon: 0221 5692-162
Telefax: 0221 5692-602

Redaktion: powerbrand marketing GmbH, Wiesbaden

Anschrift: Redaktion eServices
Venloer Str. 151–153, 50672 Köln

E-Mail: redaktion.rentenservice@deutschepost.de

Erscheinungsweise: monatlich

Hinweise: Der Inhalt dieser Publikation wird nach bestem Wissen erstellt, Haftung und Gewähr müssen jedoch ausgeschlossen werden. Die Angaben dienen ausschließlich der persönlichen Unterrichtung.

Urheber- und Verlagsrechte: Alle in dieser Publikation veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Manuskripte werden nur zur Alleinveröffentlichung angenommen. Der Autor versichert, über die urheberrechtlichen Nutzungsrechte an seinem Beitrag einschließlich aller Abbildungen allein verfügen zu können und keine Rechte Dritter zu verletzen.

Honorierte Arbeiten gehen in unser Verfügungsrecht über. Markenzeichen werden ohne Gewährleistung einer freien Verwendung benutzt.

© Copyright 2011

Deutsche Post Renten Service