

Das Schicksal entscheidet

Die meisten Aktionen sind in Wirklichkeit Reaktionen

Irgendwann im Leben sind wir einem Menschen begegnet, bei dem es gefunkt hat. Wir hatten uns ineinander verliebt, geheiratet, Kinder in die Welt gesetzt, ein Haus gebaut oder gekauft. Schon die Hochzeit, für die wir uns zwar aktiv entschieden hatten, war keine Aktion, sondern eine Reaktion auf unser Zufallstreffen. Hätten wir damals eine andere Tanzschule gewählt oder wären an diesem einen Abend nicht im Biergarten gewesen – unser Leben wäre völlig anders verlaufen. Manche Paare sind zusammen geblieben, andere haben sich zwischenzeitlich getrennt. Wer heute in der Mitte des Lebens ist oder leicht darüber, überlegt, wie es weitergehen könnte. Wie es tatsächlich weitergeht, entscheiden aber nicht wir allein.

Keine Frage: Jeder wünscht sich, dass es ihm jetzt und in der Zukunft gut geht. Harmonie, Freunde, Zeit haben, schönes Wohnumfeld, Urlaub, Hobbys, aber auch Erfolg im Beruf (gerne über die Grenze von 65 Jahren hinaus) sind Begriffe in diesem Zusammenhang. Doch wie sieht bei vielen Menschen die Wirklichkeit aus? Wer bei Freunden und der Familie genau hinter den Vorhang schaut, erkennt, dass nahezu bei jedem von uns in irgendeinem Bereich Kummer und Sorgen existieren. Im Leben läuft nicht alles nach Plan. Doch es gibt für alles eine Lösung.

Wer mit dieser Lebenserfahrung an die „Planung“ der zweiten Lebenshälfte herangeht, könnte eventuell bewusst in Gedanken mal „einen Schritt zurückgehen“ und dem Leben eine Chance geben, sich selbst zu entwickeln. Vielleicht konnte sich das, was das Leben für uns bereithält, bisher noch gar nicht zeigen, weil wir viel zu aktiv mit der Lebensgestaltung beschäftigt waren, als dass wir uns auf unsere tatsächlichen Chancen und Möglichkeiten konzentrierten.

Natürlich entscheiden letztlich wir selbst, welchen Weg wir einschlagen. Doch ein Blick

über den berühmten eigenen Tellerrand des immer wieder selben, eigenen Gedankenmenüs hinaus kann hilfreich sein. Zur Inspiration nun ein paar Szenarien:

Alter 50 bis 70 – Arrangement mit dem Ist-Zustand. Wer in seinem inzwischen zu großen Zuhause wohnen bleiben möchte, kann Teile des Hauses abtrennen und vermieten (separater Bereich später für Pflegepersonal nutzbar).

Alter 50 bis 70 – Kleiner Schritt, Variante 1: Umzug in ein kleines Haus. Kleine, ältere Siedlungshäuser sind nahezu an jedem Ort recht preiswert zu haben. Optimal: Vor dem Einzug Totalumbau nach den neuen Bedürfnissen durchführen. Motto: Man baut zweimal im Leben: Einmal „neu“, einmal „um“.

Alter 50 bis 70 – Kleiner Schritt, Variante 2: Umzug in eine kleinere Mietwohnung. Prioritäten setzen, Ballast abwerfen. Das große, abgezahlte Haus wird vermietet – Zusatzrente!

Alter 50 bis 70 – Großer Schritt: Neuanfang. Einen großen Reiz hat es natürlich, einen Neuanfang zu machen. Sich verkleinern (Miete



Ronny Meyer, Bauingenieur aus Darmstadt, ist unser Experte, wenn es um Bauen und Sanieren geht.

oder Eigentum), neue Freiräume schaffen, vielleicht sogar den Wohnort wechseln. Basis-Überlegung: Muss man zwingend das ganze Jahr über 150 Quadratmeter oder mehr bewirtschaften, um im Sommer mit den Enkelkindern ein Baumhaus im eigenen Garten bauen zu können? Könnte man nicht auch mit den Enkelkindern eine Ferienwoche auf dem Bauernhof verbringen? Aus Sicht der Enkel ist es doch egal, ob man „Abenteuer Baumhaus“ oder „Abenteuer Bauernhof“ erlebt. Hauptsache „Abenteuer Großeltern“. Der Ort spielt eine untergeordnete Rolle.

Vielleicht erkennen die Großeltern, dass auch bei der Bauersfamilie zuviel Wohnraum leer steht. Warum nicht für immer auf den Bauernhof ziehen? Bauernhöfe als Altersheim-Ersatz? Vielleicht erkennt der 65jährige, der bisher „Schreibtischtäter“ war, dass ein Leben in der Natur auch viele Reize hat. Vom Anpacken im Stall bis zur Arbeit auf dem Acker: Eine völlig neue Lebenserfahrung. Vom Biofleisch und den anderen gesunden Nahrungsmitteln aus der Region ganz zu schweigen. Es gibt so viele Modelle. Welches ist richtig? Vielleicht lässt man tatsächlich das Schicksal entscheiden. Wie damals in der Tanzstunde.

Alter 50 bis 70 – Single. Die Zahl der älteren Menschen, die alleine leben, ist groß. Selbst überzeugte Singles, die alle Vorzüge des Ein-Personen-Haushalts genießen, dürften auf Dauer Menschen in den näheren Umgebung zu schätzen wissen.

Wie man die notwendigen Umbaumaßnahmen, die mit diesen unterschiedlichen Wohn-Modellen verbunden sind, dank staatlicher Förderung finanzieren kann, können Sie auf den nächsten beiden Seiten nachlesen. Viel Spaß beim staatlich geförderten Schicksalsprogramm wünscht

Dipl.-Ing. Ronny Meyer



Bei großen Häusern besteht meist die Möglichkeit, aus einer großen Wohnung zwei kleinere zu machen. Künftig teilen sich zwei Paare die Bewirtschaftung des Hauses. Förderprogramme erleichtern diesen Schritt.

Muss sich wirklich alles lohnen?

Ja, rechnet sich das denn?, „Lohnt sich das alles überhaupt für mich?“ Wer über eine – vor allem bauliche – Veränderung in der Mitte des Lebens nachdenkt, macht als erstes „eine Rechnung auf“. Als wir jung waren, sind wir einfach ins Leben gesprungen, haben selten nach links und rechts geschaut. „Volle Kraft voraus“ – und es hat ganz gut funktioniert.

Nichts gegen Ziele und aktive Entscheidungen im Leben: Die braucht man. Ansonsten würden wir orientierungslos umherirren. Doch die permanenten Überlegungen und Bedingungen, die man auch heute schon bei Jüngeren antrifft (Kind oder Karriere?), versperren oft den Zugang zur Lebensfreude, die wir uns tagtäglich so sehr wünschen.

Natürlich wird niemand eine Entscheidung treffen, die ihn wirtschaftlich bewusst schlechter stellt oder ein erkennbar hohes Wagnis bedeutet. Doch eine Zukunftsplanung, die allein mit dem Taschenrechner durchgeführt wird, kann nicht der Weisheit letzter Schluss sein. Andererseits: Es gibt aktuell in Deutschland über 6.000 Förderprogramme fürs Bauen und Modernisieren (www.foerderdata.de). Wer ein

Haus komplett umbauen möchte, kann manchmal auf über 50 Förderprogramme zurückgreifen. Zumindest hier ist Deutschland gleich Schlaraffenland. Vielleicht sollte man doch mal mit dem Taschenrechner nachrechnen ...

Tipp

Die Fördermitteldatenbank www.foerderdata.de verrät, wieviele Förderprogramme für Ihr Umbauvorhaben bereitgehalten werden. Wer beispielsweise in Karlsruhe ein Ein- oder Zweifamilienhaus umbaut, kann aus bis zu 56 Programmen die besten auswählen. Zustände wie im Schlaraffenland.

Ein einfaches Rechenbeispiel Nach 10 Jahren über 8.000 Euro

Wer behauptet, dass sich eine energetische Modernisierung nicht lohne, hat entweder noch nicht nachgerechnet oder sich verrechnet. Unsere Tabelle verrät: Mit den eingesparten Heizkosten lässt sich nicht nur die Modernisierung komplett finanzieren, sondern es bleibt am Schluss sogar noch viel Geld übrig. Wer klug ist, investiert in billiges Baugeld anstatt in teure Energie. Holen Sie einen Taschenrechner und rechnen Sie mit uns.

In der linken Spalte sind die Jahre aufgelistet, die wir betrachten: 2014 bis 2023. Ausgangssituation: 2-Familienhaus, Baujahr 1975, mit insgesamt 230 Quadratmeter beheizter Fläche. Energieverbrauch 22 Liter Heizöl oder 22 Kubikmeter Gas pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (deutscher Durchschnitt). Man würde nun in der kommenden Heizperiode bei einem prognostizierten Durchschnitts-Heizölpreis von 90 Cent pro Liter (230 x 22 x 0,90) insgesamt 4.554 Euro verheizen. Eine Energiepreissteigerung von 5 Prozent pro Jahr (Mittelwert der vergangenen vier Jahre: 10 Prozent) lässt im nicht sanierten Haus die Heizkosten in den nächsten 10 Jahren bis auf 7.065 Euro ansteigen.

Clever ist, wer aus seinem Haus jetzt ein KfW-Effizienzhaus 70 macht (16 cm Fassaden-dämmung, 24 cm Dachdämmung, Dreifachfenster, effiziente Heizung).

Heizkosten nach der Modernisierung im Jahr 2014: 1.035 Euro (230 x 5 x 0,9 –5-Liter-Haus). Wer drei tilgungsfreie Anlaufjahre wählt, zahlt bei einem Kreditvolumen von 75.000 Euro nur 750 Euro Zinsen im ersten Jahr (1 %!). Danach gibt es einen Tilgungszuschuss (Geschenk der KfW-Förderbank) in Höhe von 9.375 Euro. Man zahlt im zweiten und dritten Jahr nur noch für 65.625 Euro Zinsen, also 656 Euro. Am Ende des dritten Jahres hat man gegenüber dem, der weiterheizt wie bisher, 9.032 Euro weniger aus-

Fall 1: Im eigenen Haus bleiben

Die Kinder sind ausgezogen, ein paar Zimmer stehen leer, das Haus ist längst zu groß geworden. Die Gartenarbeit wird mühsamer, der Beruf immer anstrengender. Dennoch ist man in seiner Wohngegend verwurzelt, will bleiben.

Der Plan: Das Haus umbauen, einen Gästebereich für die Kinder oder Enkelkinder einplanen. Dort könnte auch – sofern notwendig – später das Pflegepersonal wohnen.

Alternativ: Einfach mal im Wohnumfeld fragen, ob man zwei Haushalte in ein Haus zusammenlegen will. Ein großes Einfamilien-

haus in ein Wohngebäude mit zwei kleineren Wohnungen umbauen. Beide Haushalte können auf diese Weise zusätzliche Mieteinnahmen generieren. Die könnten etwa ein wichtiger Teil der Altersvorsorge werden.

Das Beste: Alles wird über Fördermittel finanziert, die man wiederum aus den eingesparten Heizkosten bedient. Unschlagbar ist das Kreditprogramm „KfW-Effizienzhaus 70“ der KfW-Förderbank in Kombination mit dem Programm „Altersgerecht umbauen“. Sowohl für das selbstgenutzte als auch für das vermietete Haus.



Staatliche Förderung für den Umbau: Optimal, wenn man eine Energieschleuder zum Effizienzhaus macht. Finanziert wird mit den eingesparten Heizkosten.

Jahr	Heizkosten ohne Sanierung	Heizkosten mit Sanierung	Zins und Tilgung	Kontostand
2014	4.554,-	1.035,-	750,-	2.769,-
2015	4.782,-	1.087,-	656,-	5.808,-
2016	5.021,-	1.141,-	656,-	9.032,-
2017	5.271,-	1.198,-	4.799,-	8.306,-
2018	5.535,-	1.258,-	4.799,-	7.784,-
2019	5.812,-	1.321,-	4.799,-	7.476,-
2020	6.103,-	1.387,-	4.799,-	7.393,-
2021	6.408,-	1.456,-	4.799,-	7.546,-
2022	6.728,-	1.529,-	4.799,-	7.946,-
2023	7.065,-	1.606,-	4.799,-	8.606,-
			Restdarlehen	ca. 27.000,-

Kann ich mir das überhaupt leisten? Rechnen Sie das eigene Bau- oder Umbauvorhaben nach demselben Muster doch mal durch.

Beispiel: 8.000 Euro Gewinn

gegeben – und wohnt seit drei Jahren in einer picobello modernisierten, behaglichen Immobilie.

Im vierten Jahr beginnt die Tilgung. Jetzt reichen die eingesparten Heizkosten nicht aus, um auch noch die Tilgungsrate vollständig zu bezahlen. Man bedient sich nun (Trick) aus dem Guthaben, das man in den ersten drei Jahren erwirtschaftet hat. Im Jahr 2021 wendet sich bei dieser Prognose das Blatt: Jetzt sind die Energiekosten so hoch, dass man daraus wieder die vollen Raten plus die Restheizkosten bezahlen kann. Ein gutes Geschäft, denn nach 10 Jahren hat man noch über 8.000 Euro auf dem Energiesparkonto. Übrigens: Wenn nach 10 Jahren die Zinsbindung ausläuft, dann darf die Anschlussfinanzierung für den Restkredit rund 15 Prozent pro Jahr betragen, wenn man mit den dann eingesparten Heizkosten erneut den Kredit vollständig bedienen will.

Fazit

Man zahlt nichts drauf und wohnt dennoch in einem rundum modernisierten Gebäude.

Fall 3: Umzug in eine Mietwohnung

Umzug in ein kleines Haus oder in eine kleine Mietwohnung und das eigene, abgezahlte Haus vermieten. Wenn die Miete, die man erhält, beispielsweise 300 Euro höher liegt als die, die man für die kleine Wohnung bezahlt, macht man pro Jahr 3.600 Euro „Gewinn“ (steuerliche Auswirkungen unbedingt mit dem Steuerberater vorher besprechen).



Ein Umzug vom eigenen Haus in die gemietete Wohnung kann Geld und Lebenszeit sparen und damit die Lebensqualität erhöhen.

Zum gesparten Geld kommt die gesparte Zeit hinzu (weniger Wohnfläche, kein Garten, keine sonstigen Haus-Verpflichtungen). Die Welt steht einem plötzlich offen. Wer irgendwann merkt, dass dieser Schritt doch nicht richtig war, kann jederzeit zurück ins eigene Haus. Oder eines der Kinder zieht dort ein, das Haus bleibt der Familie als Immobilienwert erhalten.

Fall 2: Umzug in ein kleines Haus

Im gleichen Zug wird das eigene große, abgezahlte Familiendomizil vermietet. Der Totalumbau des kleinen Hauses zum komfortablen Altersruhesitz kann sich lohnen, wenn man alle Register der energieeffizienten Modernisierung zieht und Fördermittel beansprucht. Rechenansatz: Mit der Miete des großen Hauses wird der Kaufpreis des kleinen Hauses plus Modernisierung fast vollständig oder sogar zu 100 Prozent

finanziert. Am Ende hat man zwei Häuser. Nachrechnen lohnt bei den derzeitigen niedrigen Zinsen.

Tipp

Nachrechnen statt zu behaupten, dass es sich nicht lohnt.



Das große Familiendomizil wird vermietet, ein kleiner Altersruhesitz wird mit den Mieteinnahmen inklusive Totalumbau finanziert.

Fall 4: Single sucht Single

Auch überzeugte „Alleine-Wohner“ brauchen eine soziale Vernetzung. Nicht nur bei Krankheit ist es wichtig, dass wenigstens noch eine zweite Person in der Nähe ist. Auch der normale Alltag fällt leichter, wenn man ihn auf vier Schultern verteilt. Gerade wenn man älter wird.

Man sollte rechtzeitig nach einem Wohnpartner suchen. Dann kann der eine einkaufen, der andere kocht und so weiter. Wer über genügend Wohnraum verfügt, sollte darüber nachdenken, zwei getrennte Bereiche, eventuell mit gemeinsamer Küche zu schaffen.

Tipp

Den damit verbundenen Umbau kann man natürlich auch über die lukrativen Förderprogramme finanzieren. Was man braucht ist ein Plan – und einen Mitbewohner. Und schon kann's losgehen.