

Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

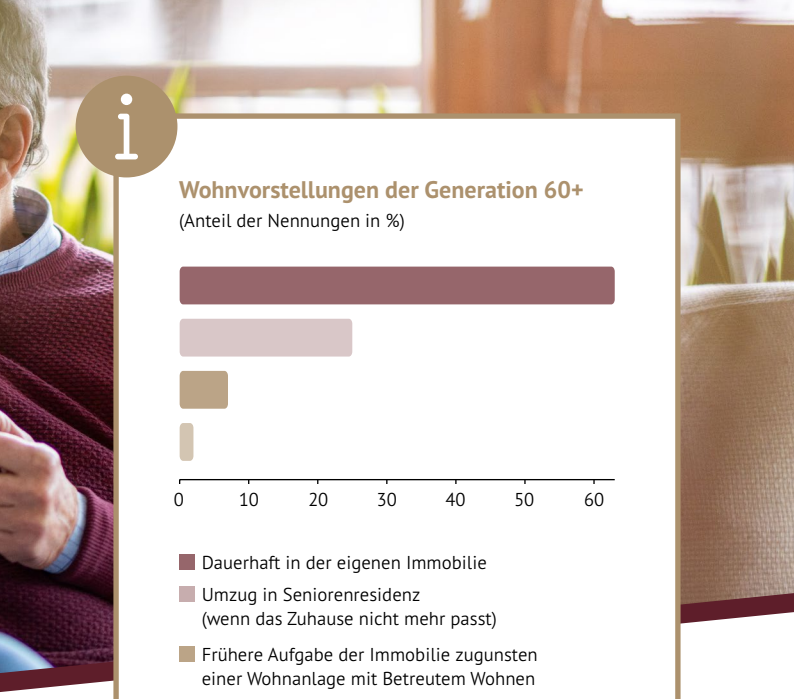
Ratgeber für
Immobilienkäufer und Verkäufer

ELENA WAGNER
IMMOBILIEN



Gut vorbereitet auf die neuen Lebensjahre

Die eigene Immobilie ist für viele Menschen mehr als ein Vermögenswert. Sie ist Erinnerungsort, Lebensmittelpunkt und oft der wichtigste Baustein der persönlichen Altersvorsorge. Zugleich stellt sich ab einem gewissen Alter ganz konkret die Frage, ob Haus oder Wohnung in der bisherigen Form noch zu den eigenen Bedürfnissen passen. Repräsentative Umfragen zeigen, dass rund zwei Drittel der Immobilieneigentümer über 60 so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben möchten, selbst wenn Unterstützung oder



Wohnvorstellungen der Generation 60+

(Anteil der Nennungen in %)

- Dauerhaft in der eigenen Immobilie
- Umzug in Seniorenresidenz (wenn das Zuhause nicht mehr passt)
- Frühere Aufgabe der Immobilie zugunsten einer Wohnanlage mit Betreutem Wohnen
- Umzug zu Kindern oder Angehörigen

Pflege nötig wird. Nur eine kleine Minderheit plant bewusst einen Umzug zu den Kindern oder in ein Heim.

Parallel dazu wächst der Anteil älterer Menschen in Deutschland deutlich. Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Menschen ab 67 Jahren bis Mitte der 2030er-Jahre um rund ein Viertel steigt und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung auf mehr als ein Fünftel zunimmt.Damit rückt die Frage in den Mittelpunkt, wie Wohnen im Alter konkret aussehen kann – und welche Rolle die eigene Immobilie dabei spielt. Dieser Ratgeber gibt einen Überblick über die wichtigsten Möglichkeiten und zeigt, welche Weichen Eigentümer rechtzeitig stellen können.




„ Die Zeit verwandelt uns nicht, sie entfaltet uns nur.



Die eigene Immobilie als Alterssitz

Für viele Eigentümer ist der Verbleib im vertrauten Zuhause der erste Wunsch. Nachbarschaft, gewohnte Wege, Hausarzt, Einkaufsmöglichkeiten und gewachsene Kontakte spielen dabei eine große Rolle. Solange Gesundheit und Mobilität mitspielen, lassen sich kleinere Einschränkungen im Alltag häufig ausgleichen. Mit zunehmendem Alter werden Treppen, enge Türen, rutschige Böden oder ein kleines Bad jedoch schnell zu echten Barrieren. Gleichzeitig sind viele Bestandsimmobilien in einer



Unser Tipp: Umbauten können schnell teuer werden, doch für bestimmte Maßnahmen gibt es staatliche Unterstützung, die einen Teil der Kosten abfedern kann. Wenn Sie prüfen möchten, welche Förderungen für Ihr Vorhaben infrage kommen, unterstützen wir Sie dabei gerne.

Zeit entstanden, in der Barrierefreiheit kaum ein Thema war. Der überwiegende Teil der Wohnungen in Deutschland gilt nach heutigen Kriterien nicht als barrierefrei. Schätzungen zufolge erfüllen weniger als drei Prozent aller Wohnungen die wesentlichen Merkmale einer barrierefreien Nutzung. Altersgerechte Wohnungen, also Wohnungen mit zentralen Merkmalen wie schwellenlosem Zugang, breiteren Türen oder bodengleicher Dusche, machen lediglich rund 1,2 Millionen Einheiten aus.

Wer dauerhaft im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung bleiben möchte, sollte daher frühzeitig prüfen, ob und mit welchen Maßnahmen sich die Immobilie an die künftigen Anforderungen anpassen lässt.



Das Zuhause rechtzeitig anpassen

Barrierearme oder barrierefreie Wohnungen zeichnen sich durch einige klare Merkmale aus. Wichtig sind ein stufenloser Zugang zur Wohnung, ausreichend breite Türen und Bewegungsflächen, keine Schwellen zwischen den Räumen sowie ein Bad, das sich auch mit nachlassender Beweglichkeit sicher nutzen lässt. In Ein- und Zweifamilienhäusern kommt hinzu, dass Geschosse auch dann erreichbar sein sollten, wenn Treppen nicht mehr sicher zu bewältigen sind.

Maßnahmen für mehr Barrierefreiheit

Typische Maßnahmen im Bestand sind etwa der Umbau des Badezimmers mit bodengleicher Dusche, Haltegriffen und ausreichend Bewegungsfläche vor WC und Waschtisch, die Verbreiterung von Türöffnungen, das Entfernen von Schwellen und der Einbau rutschhemmender Bodenbeläge. In mehrgeschossigen Häusern wird häufig ein Treppenlift oder, bei geeigneter Bausubstanz, ein innen- oder außenliegender Aufzug nachgerüstet. Auch angepasste Küchen, die im Sitzen bedienbar sind, tragen dazu bei, dass alltägliche Arbeiten länger selbständig möglich bleiben.

Neben baulichen Eingriffen spielt technische Unterstützung eine wachsende Rolle. Elektrische Rollläden, automatisierte Türöffner, gut platzierte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern, sensorgesteuerte Rauchwarnmelder sowie Hausnotruf-Systeme und einfache Smart-Home-Anwendungen können insbesondere alleinlebenden älteren Menschen zusätzliche Sicherheit geben. Viele dieser Lösungen lassen sich schrittweise nachrüsten und mit einem geplanten Umbau verbinden.



Unser Tipp: Umbauten können schnell teuer werden, doch für bestimmte Maßnahmen gibt es staatliche Unterstützung. Wenn Sie prüfen möchten, welche Förderungen für Ihr Vorhaben infrage kommen, unterstützen wir Sie dabei gerne.

Finanzierung und Förderung von Umbauten

Umbauten für Barrierefreiheit und Sicherheit verursachen spürbare Kosten. Umso wichtiger ist es, frühzeitig zu klären, wie sich die Maßnahmen finanzieren lassen und welche Förderangebote in Frage kommen.

KfW-Förderungen

Die staatliche Förderbank unterstützt Eigentümer seit Jahren beim altersgerechten Umbau. Über den Förderkredit „Altersgerecht Umbauen“ (Programm 159) können pro Wohneinheit bis zu 50.000 Euro zu vergünstigten Konditionen aufgenommen werden, wenn Barrieren reduziert oder der Einbruchschutz verbessert werden. Der Kredit kann sowohl für einzelne Maßnahmen wie den Einbau einer bodengleichen Dusche oder eines Treppenlifts als auch für umfassende Modernisierungen genutzt werden.

Daneben wurde die Barrierereduzierung in den vergangenen Jahren zeitweise über das Zuschussprogramm 455-B gefördert. Hier wurden bei Erreichen des Standards „Altersgerechtes Haus“ 12,5 Prozent der förderfähigen Kosten und maximal 6.250 Euro pro Wohneinheit als Zuschuss gewährt, bei Einzelmaßnahmen 10 Prozent und maximal 2.500 Euro. Die Fördermittel waren jedoch regelmäßig schnell ausgeschöpft, und für das Jahr 2025 wurden in den Bundeshaushaltsentwürfen keine neuen Mittel für dieses Zuschussprogramm vorgesehen.



Aktuelle Förderungen im Überblick

KfW-Kredit „Altersgerecht Umbauen“ (159)

- Bis 50.000 € pro Wohneinheit
- Für Maßnahmen zur Barrierereduzierung & Einbruchschutz

Regionale Programme

- Landes- und Kommunalzuschüsse, je Region unterschiedliche Bedingungen
- Oft eigene Zuschüsse, begrenzt durch verfügbare Haushaltsmittel

Neben bundesweiten Programmen existieren in mehreren Bundesländern und Kommunen zusätzliche Förderangebote für barrierearmen Wohnungsumbau, die teilweise mit eigenen Zuschüssen arbeiten und ebenfalls nur im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Förderbedingungen, Zinssätze und Budgets können sich ändern. Vor jeder größeren Baumaßnahme sollten Eigentümer daher den aktuellen Stand der Förderung bei der Förderbank, dem jeweiligen Bundesland oder der Kommune prüfen und vor Baubeginn gegebenenfalls Anträge stellen.



Umbau, Teilvermietung & Grundstücksteilung

Wenn ein Einfamilienhaus im Laufe der Jahre für eine oder zwei Personen zu groß geworden ist, muss das nicht zwangsläufig zum Verkauf führen. In vielen Fällen lässt sich das Gebäude so umbauen, dass neue, unabhängige Wohneinheiten entstehen. Häufig wird das Obergeschoss zu einer eigenständigen Wohnung mit separatem Zugang und gegebenenfalls eigenem Treppenhaus oder Außenaufgang ausgebaut. Im Erdgeschoss bleibt der vertraute Wohnbereich, während die

neu geschaffene Wohnung vermietet wird und zusätzliche Einnahmen bringt. Gleichzeitig sinken durch die Aufteilung oft die laufenden Kosten pro Kopf, weil ein Teil der Bewirtschaftung über die Miete refinanziert werden kann. In manchen Fällen ergibt sich auch die Möglichkeit, Angehörige oder eine Haushaltshilfe in der zweiten Einheit unterzubringen und so kurze Wege im Alltag zu schaffen.

Baurechtliche Optionen für Haus und Grundstück

Auch Einliegerwohnungen im Souterrain oder im Dachgeschoss sind eine verbreitete Lösung. Wichtig ist, dass solche Umnutzungen baurechtlich sauber geplant werden. Je nach Umfang sind eine Baugenehmigung, ein Brandschutzkonzept oder Änderungen an Stellplatznachweisen erforderlich. Oft müssen zudem Anforderungen an Belichtung, Belüftung und die Mindestgröße von Räumen berücksichtigt werden. In vielen Kommunen gibt es Beratungsangebote, die bereits in der Planungsphase Auskunft über die rechtlichen Rahmenbedingungen geben.

Größere Grundstücke bieten zudem die Möglichkeit einer Teilung. Wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann ein Teil des Grundstücks abgetrennt und bebaut oder verkauft werden. Der Verkauf eines Teilgrundstücks schafft Liquidität, ohne dass die gesamte Immobilie aufgegeben werden muss. Gleichzeitig verändert sich die Nutzungssituation, beispielsweise durch neue Nachbarbebauung oder zusätzliche Erschließungsflächen. Diese Aspekte sollten im Vorfeld sorgfältig geklärt werden. So lässt sich besser einschätzen, ob die Teilung langfristig zur eigenen Wohn- und Finanzplanung passt.

Wohnen mit anderen – neue Wohnformen im Alter entdecken

Neben klassischen Modellen wie der eigenen Wohnung oder dem Einfamilienhaus gewinnen gemeinschaftliche Wohnformen im Alter an Bedeutung. Dazu zählen etwa Mehrgenerationenhäuser, Senioren-Wohngemeinschaften und Wohn-Pflege-Gemeinschaften. In Mehrgenerationenprojekten leben Menschen verschiedener Altersgruppen unter einem Dach oder in enger Nachbarschaft und organisieren Teile des Alltags gemeinschaftlich. Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind kleinere Einheiten, in denen mehrere pflegebedürftige Menschen in einer gemeinsamen Wohnung oder einem Haus leben und ambulant betreut werden.

Optionen für ein gemeinschaftliches Zuhause

Für Immobilieneigentümer eröffnen solche Konzepte zusätzliche Optionen. Ein großzügiges Einfamilienhaus kann in mehrere Wohneinheiten aufgeteilt werden, in denen sowohl Angehörige als auch fremde Mieter leben. Ebenso ist denkbar, einzelne Zimmer mit gemeinschaftlicher Küche und Gemeinschaftsflächen an jüngere Menschen zu vermieten, während die Eigentümer selbst eine abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss nutzen. In vielen Städten sind darüber hinaus Projekte entstanden, in denen Eigentümer ihr Haus in eine Gemeinschaft einbringen und im Gegenzug langfristig gesicherten Wohnraum und Unterstützung im Alltag erhalten.



Unser Tipp: Viele Wohnprojekte bieten offene Besuchstage oder kurze Mitmach-Termine an. Das ist eine gute Möglichkeit, unverbindlich auszuprobieren, wie sich gemeinschaftliches Wohnen im Alltag anfühlt – bevor man eigene räumliche Veränderungen plant. Oft entstehen dabei auch erste Kontakte, die später hilfreich sein können.

Rechtlich handelt es sich dabei meist um klassische Mietverhältnisse oder um Mischformen aus Eigentum, Mietrecht und Dienstleistungsverträgen. Wer eine solche Nutzung plant, sollte insbesondere die Anforderungen an Brandschutz, Bauordnung und gegebenenfalls Heimmindeststandards prüfen lassen, damit das Projekt tragfähig umgesetzt werden kann.



Umzug an einen neuen Lebensmittelpunkt

Nicht für alle Eigentümer ist der Verbleib im langjährigen Zuhause die passende Lösung. Nach dem Ende der Berufstätigkeit ergibt sich häufig die Möglichkeit, den Wohnort frei zu wählen. Manche entscheiden sich dafür, näher zu Kindern und Enkeln zu ziehen, andere verlegen ihren Lebensmittelpunkt in eine Region mit besserer medizinischer Versorgung, dichterer Infrastruktur oder einem anderen Klima. Auch lang gehegte Wünsche können dabei eine wichtige Rolle spielen.

Die richtige Entscheidung für Haus und Finanzen

In der Praxis wird in diesen Fällen die bisherige Immobilie entweder verkauft oder vermietet. Ein Verkauf führt zu einem sofort verfügbaren Kapitalbetrag, der für den Kauf oder die Anmietung einer kleineren, barrierearmen Wohnung oder eines Service-Wohnangebots verwendet werden kann. Gleichzeitig entfallen Aufwand und Risiko für Instandhaltung und Modernisierung des alten Hauses. Wird die Immobilie stattdessen vermietet, bleibt sie als Sachwert erhalten und erwirtschaftet laufende Mieteinnahmen. Dem stehen Vermieterpflichten, Instandhaltungskosten sowie das Risiko von Leerstand oder Mietausfall gegenüber.

Speziell für den Umzug in betreutes Wohnen oder eine Seniorenresidenz ist eine genaue Kalkulation wichtig. Je nach Anbieter setzen sich die Kosten aus Miete oder Nutzungsentgelt, Nebenkosten und Entgelten für Wahl- bzw. Pflegeleistungen zusammen. Ein realistischer Blick auf die langfristige Finanzierbarkeit hilft, spätere Engpässe zu vermeiden.

Unser Tipp: Lassen Sie vor einer Entscheidung unverbindlich den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie schätzen. Oft zeigt sich erst dabei, welche finanziellen Spielräume ein Verkauf oder eine Vermietung wirklich eröffnet.

Herausforderungen bei denkmalgeschützten und älteren Gebäuden

Bei denkmalgeschützten Immobilien und sehr alten Gebäuden sind bauliche Anpassungen an die Bedürfnisse im Alter deutlich anspruchsvoller. Maßnahmen wie der Einbau eines Aufzugs, das Vergrößern von Türöffnungen oder der Umbau von Fenstern und Balkonen berühren häufig das geschützte Erscheinungsbild der Fassade oder die historische Substanz des Gebäudes. Deshalb müssen Eigentümer geplante Eingriffe meist eng mit der Denkmalschutzbehörde abstimmen.

Gerade die barrierefreie Erschließung von Obergeschossen ist bei vielen Altbauten schwierig. Oft kommt nur ein außenliegender Aufzug in Frage, der nicht immer alle Geschosse direkt anfahren kann. In diesen Fällen werden Aufzüge mit zusätzlichen Treppenliften kombiniert. Der Einbau eines Aufzugs ist in der Regel genehmigungspflichtig und durchläuft ein reguläres Baugenehmigungsverfahren. Erfahrungsgemäß sollte für Planung, Abstimmung mit den Behörden und Umsetzung ausreichend Zeit eingeplant werden.

Dem gegenüber stehen mögliche steuerliche Erleichterungen für denkmalbedingte Sanierungsmaßnahmen, die in einzelnen Fällen bei der Finanzierung helfen können. Die Voraussetzungen sind jedoch komplex und hängen vom konkreten Objekt ab. Eigentümer sollten sich dazu individuell beraten lassen.



Wir behalten den Überblick für Sie

Gerade bei denkmalgeschützten Häusern ist die Kombination aus baulichen, rechtlichen und finanziellen Fragen oft anspruchsvoll. Als Ihr Makler unterstützen wir Sie dabei, den Rahmen abzustecken: Welche Umbauten sind realistisch, welche Alternativen gibt es, und wie wirkt sich das alles auf den Wert Ihrer Immobilie aus? Auf Wunsch koordinieren wir die nächsten Schritte mit Fachplanern, Handwerkern und weiteren Beteiligten, damit Sie möglichst wenig Aufwand haben. Wenn Sie Umbauten planen oder über Verkauf, Vermietung oder Verrentung nachdenken, sprechen Sie uns gerne frühzeitig an – so lassen sich gute Lösungen rechtzeitig auf den Weg bringen.



Die Immobilie als zusätzliche Rente

Wer in der eigenen Immobilie wohnt, verfügt oft über einen Vermögenswert, der im Ruhestandseinkommen nicht sichtbar wird. Modelle der Immobilienverrentung ermöglichen, einen Teil dieses Wertes in regelmäßige Zahlungen oder einen Einmalbetrag umzuwandeln..

Verkauf gegen Leibrente

Beim Verkauf gegen Leibrente wird die Immobilie vollständig verkauft, der Eigentümer behält jedoch ein im

Grundbuch gesichertes Wohnrecht oder Nießbrauchrecht. Im Gegenzug erhält er eine monatliche Rente oder eine Kombination aus Einmalbetrag und Rente. Die Höhe der Zahlungen richtet sich im Wesentlichen nach Immobilienwert, Alter und der vertraglichen Gestaltung.

Teilverkauf der Immobilie

Beim Teilverkauf wird nur ein Anteil der Immobilie – meist 20 bis 50 Prozent – an einen Anbieter verkauft. Der Eigentümer erhält eine Einmalzahlung, bleibt im Haus wohnen und zahlt für den verkauften Anteil ein monatliches Nutzungsentgelt. Beim späteren Verkauf der Immobilie erhält der Teilkäufer seinen prozentualen Anteil am Erlös.

Umkehrhypothek als Alternative

Bei der Umkehrhypothek bleibt der Eigentümer im Grundbuch eingetragen und nutzt die Immobilie als Sicherheit für einen Kredit. Der Anbieter zahlt eine Rente oder einen Einmalbetrag, Zinsen und Tilgung werden in der Regel erst beim späteren Verkauf der Immobilie oder nach dem Tod des Eigentümers abgerechnet.

Verträge genau prüfen

Allen Verrentungsmodellen ist gemeinsam, dass sich der Wert der Immobilie, der später an Erben weitergegeben werden kann, reduziert und zusätzliche Kosten entstehen können. Da Gebühren, Zinsen und vertragliche Bindungen je nach Modell und Anbieter stark variieren, ist eine sorgfältige Prüfung der Vertragsunterlagen und eine neutrale Beratung – etwa durch Verbraucherzentralen, Fachanwälte oder unabhängige Sachverständige – besonders wichtig.

Frühzeitige Planung und Abstimmung mit Angehörigen

Unabhängig davon, ob ein Umbau, eine Teilvermietung, ein Verkauf oder eine Verrentung der Immobilie in Betracht kommt, sind gut vorbereitete Entscheidungen im Alter besonders wichtig. Dazu gehört, alle relevanten Unterlagen aktuell zu halten. Pläne, Wohnflächenberechnung, Nachweise über Modernisierungen, Energieausweis und Unterlagen zu bestehenden Finanzierungen erleichtern eine fachgerechte Bewertung und die Ansprache von Banken oder Kaufinteressenten.

Frühzeitig planen, später sicher entscheiden

Zugleich ist es sinnvoll, die eigenen Vorstellungen zum Wohnen im Alter mit Angehörigen abzustimmen. Wenn spätere Entscheidungen eventuell nicht mehr eigenständig getroffen werden können, benötigen Bevollmächtigte oder rechtliche Betreuer klare Vollmachten, um über größere Vermögenswerte wie eine Immobilie verfügen zu können. Je früher Eigentümer beginnen, sich mit ihrer Immobilie im Alter zu beschäftigen, desto größer ist die Auswahl an realistischen Optionen. Ob der Weg über den barrierearmen Umbau, einen Umzug oder die Verrentung der Immobilie führt, hängt von der individuellen Lebenssituation ab. Klar ist: Die eigene Immobilie bleibt auch in der zweiten Lebenshälfte ein zentraler Baustein für Wohnqualität und finanzielle Sicherheit – vorausgesetzt, sie wird bewusst in die persönliche Altersplanung einbezogen.



Ihr Makler an Ihrer Seite

Fragen rund um die Immobilie im Alter müssen Sie nicht allein klären. Wir unterstützen Sie dabei, Unterlagen zu sichten, den aktuellen Wert Ihrer Immobilie realistisch einzuschätzen und sinnvolle Möglichkeiten wie Umbau, Teilvermietung, Verkauf oder Verrentung zu vergleichen. Gemeinsam prüfen wir, welche Option zu Ihrer persönlichen Lebenssituation, Ihren finanziellen Vorstellungen und Ihren zukünftigen Plänen passt.

Wenn Sie über Ihre zukünftige Wohn- und Lebenssituation nachdenken, sprechen Sie uns gerne an. Wir nehmen uns Zeit für ein persönliches Gespräch, erklären Ihnen die einzelnen Schritte verständlich und begleiten Sie von der ersten Überlegung bis zur konkreten Umsetzung.



Alles Gute für Ihren nächsten Wohnschritt

wünscht Ihnen

Elena Wagner

Elena Wagner Immobilien
Kurfürstendamm 11
10719 Berlin
Tel.: 030 233208766

Mehr Informationen unter:
www.elena-wagner.immo