

RATGEBER

Wohnen im Alter in Brandenburg: Ratgeber für Eigentümer

Zuhause bleiben, umbauen, umziehen oder die Immobilie verkaufen: Ratgeber mit Wohn-Kompass, Zuschüssen, Pflegekosten und Rechtstipps für Brandenburg.

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich selbstbestimmt wohnen, am liebsten in den eigenen vier Wänden. Doch irgendwann werden Treppen, Garten und ein großes Haus zur Last, oder es stellt sich die Frage, wie Pflege bezahlt wird und was aus der Immobilie werden soll. Dieser Ratgeber zeigt Ihnen die Wege: zu Hause bleiben und umbauen, Hilfe organisieren, umziehen, die Immobilie behalten, vermieten, verkaufen oder an die Familie übergeben. Mit Zuschüssen, Kosten und Rechtsgrundlagen für Brandenburg, Stand September 2026.

Wohn-Kompass starten

Beratungsgespräch vereinbaren

1. Kapitel 1 Wie möchten Sie im Alter wohnen? Wünsche, Wohnformen und die Fragen, die Sie früh klären sollten.
 2. Kapitel 2 Zuhause bleiben und anpassen Barrieren abbauen, Umbauten planen, Zuschüsse und Steuervorteile nutzen.
 3. Kapitel 3 Unterstützung zu Hause Pflegegrad, kostenlose Beratung in Brandenburg und Hilfen im Alltag.
 4. Kapitel 4 Umziehen und kleiner wohnen Barrierearme Wohnung, Service-Wohnen, Wohngemeinschaft oder Pflegeheim.
 5. Kapitel 5 Behalten, vermieten oder verkaufen? Was für Ihre Immobilie spricht und worauf es bei der Entscheidung ankommt.
 6. Kapitel 6 Verkaufen und wohnen bleiben Wohnrecht, Nießbrauch, Leibrente und Teilverkauf im Vergleich.
 7. Kapitel 7 An die Familie übergeben Schenken oder vererben: Steuern, Rückforderung und Pflichtteil.
 8. Kapitel 8 Vorsorgen und Unterlagen ordnen Vollmacht, Betreuung, Testament und die wichtigsten Dokumente.
- **28,7 %** der Menschen in Brandenburg an der Havel sind 65 Jahre oder älter, im Land Brandenburg 27,1 %.
31.12.2025, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnung
 - **48 %** der Haushalte im Land Brandenburg mit Haupteinkommensbezieher ab 65 wohnen im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung.
Mikrozensus 2022

- **6 %** der Haushalte mit Menschen ab 65 in Deutschland leben in einer Wohnung, die alle Merkmale der Barrierereduzierung erfüllt. Mikrozensus 2022, Statistisches Bundesamt
- **88,9 %** der Pflegebedürftigen im Land Brandenburg werden zu Hause versorgt. Pflegestatistik, Ende 2023

WOHN-KOMPASS

Welcher Weg passt zu Ihnen?

Sechs kurze Fragen, danach Ihre persönliche Empfehlung mit den passenden Kapiteln und nächsten Schritten. Ihre Antworten bleiben in Ihrem Browser.

Kapitel 1: Wie möchten Sie im Alter wohnen?

Die wichtigste Entscheidung treffen Sie am besten, bevor sie drängt. Wer mit Anfang oder Mitte sechzig plant, kann Umbauten in Ruhe angehen, eine passende Wohnung abwarten oder eine Immobilie ohne Zeitdruck verkaufen. Wer erst nach einem Sturz oder einem Krankenhausaufenthalt entscheidet, hat diese Wahl oft nicht mehr.

Wie groß der Handlungsbedarf ist, zeigt eine Zahl des Statistischen Bundesamts: Nur 6 % der Haushalte mit Menschen ab 65 leben in einer Wohnung, die alle Merkmale einer barrierereduzierten Wohnung erfüllt, und 81 % haben keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung (Mikrozensus 2022).

Die Wohnformen im Überblick

Wohnform	Für wen passend	Worauf achten
Eigenes Zuhause, angepasst	Wer in der vertrauten Umgebung bleiben möchte und im Alltag weitgehend selbstständig ist	Umbaukosten, Zuschüsse, Hilfe im Alltag, Aufwand für Haus und Garten
Kleinere, barrierearme Wohnung	Wer Arbeit und Kosten verringern und näher an Ärzten, Einkauf oder Familie wohnen möchte	Aufzug, schwellenloser Zugang, bodengleiche Dusche, Lage, Zeitplan für den Umzug
Service-Wohnen oder Betreutes Wohnen	Wer eigenständig wohnen und bei Bedarf Hilfe abrufen möchte	Welche Leistungen die Grundpauschale enthält, was extra kostet, Vertragsbindung
Pflege-Wohngemeinschaft	Wer Pflege braucht und in kleiner Gemeinschaft statt im Heim leben möchte	Wer die Pflege organisiert, Mitspracherechte, Kostenaufteilung
Pflegeheim	Wer umfassende Pflege rund um die Uhr braucht	Eigenanteil, Wartelisten, Qualität und Nähe zu Angehörigen

Überblick über Wohnformen im Alter; die Kosten stehen in Kapitel 4.

Fragen, die Sie früh klären sollten

- Wie lange kann ich meinen Alltag in Haus oder Wohnung noch gut bewältigen, auch mit Treppen, Garten und Winter?
- Wo möchte ich wohnen: im Ort, näher an Kindern und Enkeln, in der Stadt mit kurzen Wegen?
- Was darf das Wohnen im Alter kosten, und welche Rolle soll die Immobilie für meine Finanzen spielen?
- Soll die Immobilie in der Familie bleiben, oder ist ein Verkauf in Ordnung?
- Wer handelt für mich, wenn ich es selbst nicht mehr kann?

Kapitel 2: Zuhause bleiben und anpassen

Viele Häuser und Wohnungen lassen sich mit überschaubaren Maßnahmen deutlich sicherer machen. Am meisten bringen meist: ein Bad mit bodengleicher Dusche und Haltegriffen, weniger Schwellen und Stolperfallen, gute Beleuchtung, Handläufe an Treppen, bei Bedarf ein Treppenlift, breitere Türen und ein schwellenloser Zugang zum Haus. Lassen Sie sich vor Aufträgen beraten: In Brandenburg gibt es Wohnberatungsstellen, die zu Anpassungen und Hilfsmitteln beraten, zu finden über das Portal [Wohnen im Alter in Brandenburg](#) und die [Fachstelle FAPIQ](#).

Zuschüsse, Kredite und Steuervorteile

Förderung	Was es gibt	Voraussetzung und Stand
Pflegekasse (§ 40 Abs. 4 SGB XI)	Zuschuss bis 4.180 € je Maßnahme zur Verbesserung des Wohnumfelds; leben mehrere Pflegebedürftige zusammen, bis 4.180 € je Person und höchstens 16.720 € je Maßnahme	Anerkannter Pflegegrad; Antrag bei der Pflegekasse
KfW-Kredit 159 „Altersgerecht Umbauen“	Kredit bis 50.000 € je Wohneinheit	Für Eigentümer und Mieter ohne Altersgrenze, solange Haushaltsmittel vorhanden sind
KfW-Zuschuss 455-B „Barrierereduzierung“	Investitionszuschuss für Einzelmaßnahmen oder den Standard „Altersgerechtes Haus“	Die Bundesmittel für 2026 sind ausgeschöpft (KfW, 31.07.2026); neue Anträge erst, wenn wieder Mittel bereitstehen
Steuerermäßigung (§ 35a EStG)	20 % der Arbeitskosten von Handwerkern, höchstens 1.200 € im Jahr; für haushaltsnahe Dienstleistungen und Pflege 20 %, höchstens 4.000 €	Nicht für Maßnahmen, für die ein zinsverbilligter Kredit oder ein steuerfreier Zuschuss genutzt wird

Stand 15.09.2026. Beträge nach Gesetz und Angaben der KfW; Anträge möglichst vor Beginn der Arbeiten stellen.

Geplant ist eine Änderung bei den Handwerkerleistungen: Nach dem Regierungsentwurf des Einkommensteuerreformgesetzes 2027 (Kabinettsbeschluss vom 02.09.2026) soll die Ermäßigung ab 2027

auf 15 % und höchstens 900 € sinken. Bundestag und Bundesrat haben darüber noch nicht entschieden.

Umbauen als Mieterin oder Mieter

Auch in einer Mietwohnung sind Umbauten möglich. Mieter können verlangen, dass der Vermieter bauliche Veränderungen erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen, zum Beispiel eine bodengleiche Dusche oder einen Treppenlift. Der Anspruch besteht nicht, wenn der Umbau dem Vermieter auch unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann; der Mieter kann dafür eine zusätzliche Sicherheit anbieten (§ 554 BGB). Halten Sie die Erlaubnis und die Frage, ob beim Auszug zurückgebaut werden muss, schriftlich fest.

Kapitel 3: Unterstützung zu Hause

Im Land Brandenburg werden 88,9 % der Pflegebedürftigen zu Hause versorgt, meist von Angehörigen, oft mit einem ambulanten Pflegedienst (Pflegestatistik Ende 2023). Damit das gelingt, lohnt es sich, früh einen Pflegegrad zu beantragen und die Leistungen zu kennen.

Pflegegrad, Pflegegeld und Entlastung

- **Pflegegrad beantragen:** Den Antrag stellen Sie bei Ihrer Pflegekasse. Danach wird begutachtet, wie selbstständig Sie im Alltag sind.
- **Pflegegeld 2026** je Monat, wenn Angehörige pflegen: Pflegegrad 2: 347 €, Pflegegrad 3: 599 €, Pflegegrad 4: 800 €, Pflegegrad 5: 990 € (Bundesgesundheitsministerium).
- **Entlastungsbetrag:** bis 131 € im Monat in den Pflegegraden 1 bis 5, etwa für Hilfe im Haushalt durch anerkannte Angebote.
- **Umbauzuschuss:** bis 4.180 € je Maßnahme für die Wohnung, siehe Kapitel 2.

Für 2027 sind Änderungen an den Leistungen der Pflegeversicherung geplant; sie liegen bisher nur als Entwurf vor. Wir aktualisieren diesen Ratgeber, sobald Beschlüsse vorliegen.

Kostenlos und neutral beraten lassen

Wer Leistungen der Pflegeversicherung erhält, hat Anspruch auf individuelle Pflegeberatung (§ 7a SGB XI). Wohnortnahe Beratung bieten die Pflegestützpunkte, die Pflege- und Krankenkassen gemeinsam mit den Kommunen betreiben (§ 7c SGB XI). Im Land Brandenburg gibt es 19 Pflegestützpunkte, in jedem Landkreis und jeder kreisfreien Stadt mindestens einen, auch den **Pflegestützpunkt Brandenburg an der Havel**. Dort erfahren Sie auch, welche Pflegedienste, Tagespflegen und Hilfen im Alltag es in Ihrer Nähe gibt.

Kapitel 4: Umziehen und kleiner wohnen

Ein Umzug ist ein großer Schritt, bringt aber oft mehr Lebensqualität: kürzere Wege, keine Treppen, weniger Arbeit und Kosten. Planen Sie die Reihenfolge: zuerst den Wert Ihrer Immobilie kennen und die neue Wohnung finden, dann verkaufen. Im Kaufvertrag lässt sich vereinbaren, dass Sie erst zu einem späteren

Termin ausziehen, damit Sie nicht doppelt umziehen oder zwei Wohnungen gleichzeitig bezahlen.

Service-Wohnen, Wohngemeinschaft und Heim: Schutz durch das Landesrecht

Wenn Wohnraum und Pflege oder Betreuung aus einer Hand kommen, sind Bewohner vom Anbieter abhängig. Das Brandenburgische Pflege- und Betreuungswohngesetz (BbgPBWoG) schützt sie: Anbieter müssen Mindeststandards bei Personal und Qualität einhalten und eine Bewohnervertretung ermöglichen, und die Aufsicht prüft, auch unangemeldet. Selbst organisierte Wohngemeinschaften und reines Betreutes Wohnen ohne Pflegeleistungen fallen nicht darunter; prüfen Sie dort die Verträge besonders genau.

Was ein Pflegeheim in Brandenburg kostet

Aufenthalt	Eigenbeteiligung je Monat im Durchschnitt
im 1. Jahr	3.150 €
im 2. Jahr	2.824 €
im 3. Jahr	2.390 €
ab dem 4. Jahr	1.847 €

Land Brandenburg, Stand 01.07.2026, Verband der Ersatzkassen (vdek). Enthalten sind pflegebedingter Eigenanteil, Unterkunft, Verpflegung und Investitionskosten.

Dass der Betrag mit der Zeit sinkt, liegt an den Leistungszuschlägen der Pflegekasse in den Pflegegraden 2 bis 5: Sie übernimmt vom pflegebedingten Eigenanteil im ersten Jahr 15 %, im zweiten 30 %, im dritten 50 % und danach 75 % (§ 43c SGB XI). Unterkunft, Verpflegung und Investitionskosten bleiben voll beim Bewohner. Reichen Rente und Ersparnisse nicht, springt das Sozialamt ein, prüft aber vorher das Vermögen, zu dem auch eine Immobilie gehört, und kann Schenkungen der letzten zehn Jahre zurückfordern (Kapitel 7).

Wohngeld auch für Rentner

Auch mit Rente kann ein Anspruch auf Wohngeld bestehen, als Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten für selbst genutztes Wohneigentum. Laut Bundesbauministerium ist rund die Hälfte der Wohngeldhaushalte Rentnerinnen und Rentner; zum 01.01.2025 stieg das Wohngeld im Schnitt um rund 15 %. Den Antrag stellen Sie bei der Wohngeldstelle Ihrer Stadt oder Gemeinde.

Kapitel 5: Behalten, vermieten oder verkaufen?

Ziehen Sie aus, stellt sich die Frage, was mit Haus oder Wohnung geschehen soll. Jede Lösung hat Vor- und Nachteile, und die richtige hängt von Ihren Finanzen, Ihrer Familie und dem Zustand der Immobilie ab.

Behalten und leer stehen lassen	Vermieten	Verkaufen
---------------------------------	-----------	-----------

Geld	Kosten laufen weiter: Grundsteuer, Versicherung, Heizung, Instandhaltung	Laufende Mieteinnahmen, aber auch Ausgaben und Steuern auf die Einkünfte	Kapital für Umzug, Service-Wohnen oder Pflege
Aufwand	Kontrollgänge, Pflege von Haus und Garten	Mietersuche, Abrechnungen, Reparaturen; entlastend ist eine Verwaltung	Einmaliger Aufwand bis zum Notartermin
Familie	Die Immobilie bleibt erhalten	Die Immobilie bleibt erhalten, ist aber vermietet	Das Vermögen bleibt, aber als Geld statt als Immobilie
Risiko	Leerstand schadet dem Gebäude	Mietausfall, Streit, Bindung durch Mietvertrag	Preis und Zeitpunkt müssen stimmen

Entscheidungshilfe; im Einzelfall kommt es auf Zustand, Lage und Ihre Pläne an.

Steuern beim Verkauf

Ein Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie ist steuerfrei, wenn zwischen Kauf und Verkauf mehr als zehn Jahre liegen. Innerhalb der zehn Jahre bleibt er steuerfrei, wenn Sie die Immobilie ausschließlich selbst bewohnt haben oder im Jahr des Verkaufs und in den beiden Jahren davor (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Wer ins Heim oder zu den Kindern zieht, sollte das beim Zeitpunkt des Verkaufs bedenken und sich steuerlich beraten lassen.

Die Grundlage jeder Entscheidung ist der Wert Ihrer Immobilie. Wir ermitteln ihn kostenlos, bei Ihnen vor Ort und mit den amtlichen Daten der Gutachterausschüsse. Wer vermieten möchte, findet Hinweise auf unserer Seite [Immobilie vermieten](#).

Immobilie kostenlos bewerten

Verkäufer-Selbstcheck

Kapitel 6: Verkaufen und wohnen bleiben

Viele Eigentümer möchten das Geld aus ihrer Immobilie nutzen, ohne auszuziehen. Dafür gibt es mehrere Modelle. Sie unterscheiden sich stark: bei den Kosten, bei der Sicherheit Ihres Wohnens und dabei, was am Ende Ihren Erben bleibt.

Modell	So funktioniert es	Das sollten Sie wissen
Verkauf mit Wohnungsrecht	Sie verkaufen und behalten das Recht, selbst in der Immobilie zu wohnen (§ 1093 BGB)	Vermieten dürfen Sie nur, wenn der Eigentümer es erlaubt (§ 1092 BGB). Das Recht mindert den Kaufpreis.

Modell	So funktioniert es	Das sollten Sie wissen
Verkauf mit Nießbrauch	Sie verkaufen und behalten alle Nutzungen, dürfen also auch vermieten (§ 1030 BGB)	Umfassender als das Wohnungsrecht; mindert den Kaufpreis stärker. Wer trägt welche Kosten, regelt der Vertrag.
Leibrente	Sie verkaufen gegen eine lebenslange monatliche Rente, oft kombiniert mit einem Wohnungsrecht (§§ 759 ff. BGB)	Absicherung über eine Reallast im Grundbuch (§§ 1105 ff. BGB); die Rente ist nur mit ihrem Ertragsanteil steuerpflichtig, bei Beginn mit 70 Jahren 15 %, mit 75 Jahren 11 % (§ 22 EStG).
Teilverkauf	Sie verkaufen einen Anteil, oft bis 50 %, an ein Unternehmen, nutzen per Nießbrauch weiter und zahlen dafür ein Nutzungsentgelt	Laut Verbraucherzentrale rund 5 % des ausgezahlten Betrags pro Jahr; bei einem späteren Gesamtverkauf fallen weitere Entgelte an, die Instandhaltung tragen Sie allein.
Umkehrhypothek	Ein Darlehen, das erst aus dem Verkauf nach dem Auszug oder Tod zurückgezahlt wird	In Deutschland laut Verbraucherzentrale kaum erhältlich.

Überblick, Stand September 2026. Keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung.

Worauf es beim Wohnungsrecht und Nießbrauch ankommt

Beide Rechte werden im Grundbuch in Abteilung II eingetragen. Entscheidend ist der Rang: Steht das Recht hinter einer Grundschuld des Käufers, kann es bei einer Zwangsversteigerung erlöschen. Achten Sie deshalb auf den ersten Rang. Für die Schenkung- und Erbschaftsteuer wird das Recht mit einem Kapitalwert berechnet: Jahreswert der Nutzung mal Vervielfältiger nach dem Lebensalter. Für Bewertungen ab 01.01.2026 beträgt der Vervielfältiger zum Beispiel für eine 75-jährige Frau 9,393 und für einen 75-jährigen Mann 8,282 (BMF-Schreiben vom 21.10.2025); der Jahreswert ist nach oben begrenzt (§ 16 BewG). Wie stark das Recht den Kaufpreis am Markt mindert, verhandeln Käufer und Verkäufer im Einzelfall. Den steuerlichen Wert berechnen Sie mit dem Wohnrecht-Rechner im Ratgeber [Haus verkaufen mit Wohnrecht oder Nießbrauch](#); dort lesen Sie auch, was in den Vertrag gehört.

Teilverkauf: genau rechnen

Beim Teilverkauf bleibt ein Teil der Immobilie bei Ihnen, doch für den verkauften Teil zahlen Sie laufend. Die Verbraucherzentrale rechnet vor: Bei 100.000 € Auszahlung sind das mindestens rund 416 € im Monat. Die Schutzvorschriften für Verbraucherdarlehen gelten nicht, und bei Zahlungsrückständen kann schnell gekündigt werden. Die Finanzaufsicht BaFin hat 2023 vor den Risiken gewarnt, etwa hohen Nutzungsentgelten und der Insolvenz des Käufers, und das Landgericht Hamburg hat 2024 Werbung beanstandet, deren Rechenbeispiele die Nutzungsentgelte nicht zeigten (Urteil vom 22.10.2024, 416 HKO 49/23). Vergleichen Sie jedes Angebot mit einem vollständigen Verkauf oder einem Darlehen und lassen Sie den Vertrag unabhängig prüfen, zum Beispiel bei der [Verbraucherzentrale](#).

Welcher Weg für Sie trägt, lässt sich erst sagen, wenn der Wert der Immobilie feststeht. Wir bewerten kostenlos und besprechen mit Ihnen, was die Modelle in Ihrem Fall bedeuten würden; Verträge prüfen Notar und Steuerberatung.

Kapitel 7: An die Familie übergeben

Soll die Immobilie in der Familie bleiben, stellt sich die Frage: jetzt schenken oder später vererben? Eine Schenkung zu Lebzeiten schafft Klarheit und kann Steuern sparen, hat aber Folgen, die viele unterschätzen. Oft behalten sich die Eltern dabei ein Wohnungsrecht oder den Nießbrauch vor.

Steuern

- **Freibeträge:** Kinder können von jedem Elternteil 400.000 € steuerfrei erhalten, Enkel 200.000 € (400.000 €, wenn der Elternteil verstorben ist), Ehegatten 500.000 € (§ 16 ErbStG). Mehrere Schenkungen derselben Person innerhalb von zehn Jahren werden zusammengerechnet (§ 14 ErbStG); danach steht der Freibetrag erneut zur Verfügung.
- **Familienheim:** Die Schenkung des selbst bewohnten Familienheims an den Ehegatten ist steuerfrei. Erben Kinder das Familienheim, ist es steuerfrei, wenn sie es zehn Jahre selbst bewohnen, begrenzt auf 200 m² Wohnfläche (§ 13 Abs. 1 Nr. 4a und 4c ErbStG).
- **Vorbehaltene Rechte:** Ein Wohnungsrecht oder Nießbrauch mindert den steuerlichen Wert der Schenkung um seinen Kapitalwert (Kapitel 6).
- **Grunderwerbsteuer:** Schenkungen und Übertragungen an Kinder und Enkel sind von der Grunderwerbsteuer befreit (§ 3 Nr. 2 und Nr. 6 GrEStG). Bei einem Verkauf in Brandenburg beträgt sie sonst 6,5 %.

Was viele unterschätzen

- **Rückforderung bei Verarmung:** Kann der Schenker später seinen Unterhalt nicht mehr bestreiten, etwa wegen Pflegekosten, kann er das Geschenk zurückfordern (§ 528 BGB). Übernimmt das Sozialamt die Kosten, geht dieser Anspruch auf das Sozialamt über (§ 93 SGB XII). Ausgeschlossen ist die Rückforderung, wenn seit der Schenkung zehn Jahre vergangen sind (§ 529 BGB).
- **Pflichtteil:** Geschwister oder andere Pflichtteilsberechtigte können eine Ergänzung verlangen. Die Schenkung zählt dabei jedes Jahr um ein Zehntel weniger und nach zehn Jahren gar nicht mehr (§ 2325 Abs. 3 BGB). Behält sich der Schenker den Nießbrauch vor, beginnt diese Frist in der Regel nicht zu laufen (BGH, IV ZR 132/93); bei einem Wohnungsrecht kommt es auf den Einzelfall an (BGH, IV ZR 474/15).

Lassen Sie eine Übergabe von Notar und Steuerberatung vorbereiten und sprechen Sie früh mit allen Kindern. Wie ein Erbe mit Immobilie abläuft, erklärt unser Ratgeber [Immobilie erben in Brandenburg](#).

Kapitel 8: Vorsorgen und Unterlagen ordnen

Wer vorsorgt, entlastet seine Familie und behält die Entscheidung in der Hand. Das Wichtigste ist eine Vorsorgevollmacht: Mit ihr kann eine Person Ihres Vertrauens für Sie handeln, wenn Sie es nicht mehr können. Soll sie auch Grundstücksgeschäfte erfassen, braucht das Grundbuchamt eine öffentlich beglaubigte oder notariell beurkundete Vollmacht. Registrieren Sie die Vollmacht im Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer, damit Gerichte sie finden.

Fehlt eine Vollmacht, bestellt das Betreuungsgericht eine rechtliche Betreuung. Möchte der Betreuer Ihre Immobilie verkaufen, braucht er dafür die Genehmigung des Betreuungsgerichts (§ 1850 BGB). Das dauert und schränkt die Familie ein. Mehr dazu in unserem Ratgeber [Immobilie mit Betreuer verkaufen](#).

Checkliste: Wohnen im Alter vorbereiten

Checkliste Wohnen im Alter

WOHNEN UND ALLTAG

- ☐ Haus oder Wohnung auf Treppen, Schwellen und Stolperfallen prüfen
- ☐ Bad, Eingang und Beleuchtung auf Sicherheit prüfen
- ☐ Wohnberatung zur Anpassung der Wohnung nutzen
- ☐ Wohnwünsche festlegen: bleiben, kleiner wohnen, näher an Familie oder Ärzten, Service oder Pflege

HILFE UND PFLEGE

- ☐ Bei Bedarf Pflegegrad bei der Pflegekasse beantragen
- ☐ Beratung beim Pflegestützpunkt vereinbaren
- ☐ Zuschüsse der Pflegekasse und der KfW vor Beginn von Umbauten klären
- ☐ Kosten von Service-Wohnen, Wohngemeinschaft und Pflegeheim in der Nähe vergleichen

IMMOBILIE

- ☐ Aktuellen Marktwert ermitteln lassen
- ☐ Entscheiden: behalten, vermieten, verkaufen oder an die Familie übergeben
- ☐ Bei Verkauf: Steuerfrist nach § 23 EStG und Zeitpunkt des Auszugs abstimmen
- ☐ Modelle wie Wohnungsrecht, Nießbrauch, Leibrente oder Teilverkauf unabhängig prüfen lassen

VORSORGE UND UNTERLAGEN

- ☐ Vorsorgevollmacht erteilen, für Grundstücksgeschäfte beglaubigt oder beurkundet
- ☐ Vollmacht im Zentralen Vorsorgeregister eintragen lassen

- ☐ Patientenverfügung und Testament prüfen und mit der Vollmacht abstimmen
- ☐ Grundbuchauszug, Grundrisse, Energieausweis und Versicherungen griffbereit ablegen
- ☐ Familie über Pläne und Ablageort der Unterlagen informieren

Häufige Fragen zum Wohnen im Alter

Welche Zuschüsse gibt es für einen altersgerechten Umbau?

Mit anerkanntem Pflegegrad zahlt die Pflegekasse bis 4.180 € je Maßnahme (§ 40 Abs. 4 SGB XI). Die KfW vergibt den Kredit 159 mit bis zu 50.000 € je Wohneinheit. Der KfW-Zuschuss 455-B ist für 2026 ausgeschöpft. Zusätzlich lassen sich 20 % der Handwerker-Arbeitskosten, höchstens 1.200 € im Jahr, von der Steuer abziehen, wenn dafür kein geförderter Kredit und kein Zuschuss genutzt wird (§ 35a EStG).

Muss ich Steuern zahlen, wenn ich mein Haus im Alter verkaufe?

Nicht, wenn Sie die Immobilie länger als zehn Jahre besitzen. Innerhalb der zehn Jahre ist der Gewinn steuerfrei, wenn Sie ausschließlich selbst darin gewohnt haben oder im Jahr des Verkaufs und in den beiden Jahren davor (§ 23 EStG).

Was ist der Unterschied zwischen Wohnungsrecht und Nießbrauch?

Mit dem Wohnungsrecht dürfen Sie selbst in der Immobilie wohnen, vermieten nur mit Erlaubnis des Eigentümers. Der Nießbrauch erlaubt alle Nutzungen, also auch die Vermietung und die Mieteinnahmen. Beide werden im Grundbuch eingetragen und sollten den ersten Rang haben.

Kann ich mein Haus den Kindern schenken und darin wohnen bleiben?

Ja, mit einem vorbehaltenen Wohnungsrecht oder Nießbrauch. Jedes Kind kann von jedem Elternteil 400.000 € steuerfrei erhalten, und Grunderwerbsteuer fällt nicht an. Bedenken Sie aber die Rückforderung bei späterer Verarmung innerhalb von zehn Jahren und die Rechte anderer Pflichtteilsberechtigter.

Was kostet ein Pflegeheim in Brandenburg?

Im Durchschnitt zahlen Bewohner im ersten Jahr 3.150 € im Monat selbst, ab dem vierten Jahr 1.847 €, weil die Pflegekasse mit der Zeit mehr vom pflegebedingten Eigenanteil übernimmt (Stand 01.07.2026, vdek).

Darf ich als Mieter meine Wohnung barrierefrei umbauen?

Sie können vom Vermieter verlangen, bauliche Veränderungen zu erlauben, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen, sofern sie ihm zumutbar sind (§ 554 BGB). Klären Sie Umbau und späteren Rückbau schriftlich.

Wo bekomme ich in Brandenburg Beratung?

Zu Pflege und Hilfen im Alltag beraten die 19 Pflegestützpunkte im Land, auch in Brandenburg an der Havel. Zur Wohnraumanpassung helfen die Wohnberatungsstellen und die Fachstelle FAPIQ. Zum Wert und zum Verkauf Ihrer Immobilie beraten wir Sie kostenlos.

Persönlich beraten, bei Ihnen zu Hause

Entscheidungen rund ums Wohnen im Alter trifft man nicht nebenbei. Wir nehmen uns Zeit, kommen zu Ihnen, ermitteln den Wert Ihrer Immobilie und besprechen mit Ihnen und Ihrer Familie, welcher Weg zu Ihnen passt: bleiben, vermieten oder verkaufen, auf Wunsch diskret ohne öffentliche Anzeige. Kostenlos und unverbindlich; wir melden uns innerhalb von 24 Stunden an Werktagen.

Beratungsgespräch vereinbaren

Immobilie kostenlos bewerten

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechts-, Steuer- oder Pflegeberatung. Beträge und Förderprogramme können sich ändern.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/ratgeber/wohnen-im-alter.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel