

WOHNEN IM ALTER

Der Altersvorsorge- Ratgeber

Barrierefrei umbauen, Förderung nutzen, rechtzeitig entscheiden

Frühzeitig statt im Notfall planen

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich im eigenen Zuhause bleiben. Damit das gelingt, lohnt sich eine Planung, bevor ein Sturz oder eine plötzliche Erkrankung zum schnellen Handeln zwingt.

Dieser Guide zeigt, welche Umbauten helfen, welche Förderung es aktuell gibt – und wann ein Umzug die bessere Alternative sein kann.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir beraten Eigentümer:innen zu allen Optionen rund ums Wohnen im Alter.

IN DIESEM GUIDE

- 01** **Früh planen statt spät reagieren**
- 02** **Barrierefreier Umbau: die häufigsten Maßnahmen**
- 03** **KfW-Förderung: Zuschuss oder Kredit?**
- 04** **Der Zuschuss 455-B im Detail**
- 05** **Der entscheidende Fallstrick beim Antrag**
- 06** **Zusätzlich möglich: die Pflegekasse**
- 07** **Verbleib oder Umzug?**
- 08** **Betreutes Wohnen & Seniorenresidenz**
- 09** **Bedarfsanalyse in vier Schritten**
- 10** **Checkliste: Unterlagen & Schritte**
- 11** **Häufige Fragen**
- 12** **Über uns**

Früh planen statt spät reagieren

Warum Vorausschau den Unterschied macht

DER TYPISCHE VERLAUF

Oft wird ein barrierefreier Umbau erst nach einem Sturz oder einer plötzlichen Erkrankung akut – dann bleibt wenig Zeit für Planung, Handwerkersuche und Förderanträge.

Wer stattdessen frühzeitig plant, hat mehr Auswahl bei Handwerksbetrieben, kann Fördermittel rechtzeitig beantragen und muss keine überstürzten Entscheidungen treffen.

Für die akute Pflegesituation und ihre rechtlichen und finanziellen Aspekte – etwa Elternunterhalt oder Schonvermögen – lest auch unseren Guide zum Thema Immobilie im Pflegefall.

Barrierefreier Umbau

Die häufigsten Maßnahmen

- Bodengleiche Dusche statt Wanne
- Türschwellen entfernen
- Einbau eines Treppenlifts oder Aufzugs
- Haltegriffe in Bad und Flur
- Verbreiterung von Türen für Rollator oder Rollstuhl
- Verbesserter Einbruchschutz

Auch Assistenzsysteme wie Notrufsysteme oder Sensorik zählen zu den förderfähigen Maßnahmen.

Zuschuss oder Kredit?

Zwei KfW-Programme – nur eines davon pro Vorhaben

Zuschuss 455-B

Barrierereduzierung – muss nicht zurückgezahlt werden, dafür gedeckelt in der Höhe

Kredit 159

Zinsgünstiges Darlehen für Altersgerecht Umbauen – auch für größere Umbausummen geeignet

Beide Programme lassen sich nicht miteinander kombinieren – ihr müsst euch für eines von beiden entscheiden.

Der Zuschuss 455-B

Aktueller Stand: seit 8. April 2026 neu gestartet

10 %

Zuschuss bei Einzelmaßnahmen, gedeckelt auf max. 2.500 €

12,5 %

Zuschuss beim Standard „Altersgerechtes Haus“, gedeckelt auf max. 6.250 €

STAND JULI 2026

Nach einer Pause seit Januar 2025 ist das Programm am 8. April 2026 mit einem Jahresbudget von 50 Mio. € neu gestartet. Der Handwerksverband ZVSHK warnt vor einer möglichen Unterfinanzierung – in früheren Jahren war der Fördertopf oft schon nach kurzer Zeit ausgeschöpft. Beantragt frühzeitig, wenn ihr das Programm nutzen möchtet.

Der entscheidende Fallstrick

Ein Fehler, der die gesamte Förderung kostet

ANTRAG VOR VERTRAGSABSCHLUSS!

Der Zuschuss muss beantragt werden, **BEVOR** ihr einen Liefer- oder Leistungsvertrag mit einem Handwerksbetrieb unterschreibt. Ein bereits unterschriebener Auftrag gilt als Vorhabensbeginn – die Förderung entfällt dann rückwirkend vollständig.

Planungs- und Beratungsleistungen gelten dagegen noch nicht als Vorhabensbeginn – ihr könnt euch also schon vorab beraten lassen, ohne die Förderung zu gefährden.

Zusätzlich möglich: die Pflegekasse

Ein separates, kombinierbares Programm

bis 4.180 €

Zuschuss für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen kann bei der Pflegekasse pro anspruchsberechtigter Person beantragt werden – zusätzlich zur KfW-Förderung.

Voraussetzung ist in der Regel ein anerkannter Pflegegrad. Details zu Pflegegrad und Pflegekosten findet ihr in unserem Guide zur Immobilie im Pflegefall.

Verbleib oder Umzug?

Zwei legitime Wege mit unterschiedlichen Vorteilen

Verbleib im Eigenheim

Vertraute Umgebung, bestehendes soziales Netz, oft günstiger als ein Heimplatz – erfordert aber meist Umbauinvestitionen

Umzug in altersgerechtes Wohnen

Betreuung und Barrierefreiheit direkt inklusive, Gemeinschaft mit Gleichgesinnten – dafür Abschied vom vertrauten Zuhause

Es gibt hier kein grundsätzlich richtig oder falsch – die passende Lösung hängt von Gesundheit, sozialem Umfeld und finanziellen Möglichkeiten ab.

Betreutes Wohnen & Co.

Die Abstufungen im Überblick

Betreutes Wohnen

Eigene, barrierefreie Wohnung mit Grundservice (z. B. Notruf) – weitere Leistungen wählt ihr bei Bedarf zusätzlich dazu

Seniorenresidenz

Umfassenderer Service und Betreuung bereits im Grundpaket enthalten – entsprechend höhere laufende Kosten

Pflegeheim

Für einen bereits höheren Pflegebedarf gedacht – Details dazu in unserem Guide zur Immobilie im Pflegefall

Bedarfsanalyse in vier Schritten

Eine strukturierte Entscheidungsgrundlage

1

Wohnsituation bewerten

Wo gibt es aktuell Barrieren, Stufen oder enge Durchgänge?

2

Zukünftigen Bedarf einschätzen

Welche Einschränkungen sind in den nächsten Jahren realistisch zu erwarten?

3

Umbau vs. Umzug abwägen

Lässt sich das eigene Zuhause sinnvoll anpassen, oder ist ein Umzug die bessere Lösung?

4

Finanzierung klären

Welche Fördermittel stehen zur Verfügung, welcher Eigenanteil bleibt?

Checkliste: Unterlagen & Schritte

Bevor ihr loslegt

- ☐ Wohnsituation und Barrieren realistisch dokumentieren
- ☐ Fördermöglichkeiten (KfW-Zuschuss, KfW-Kredit, Pflegekasse) prüfen
- ☐ Erst beraten lassen, dann erst Handwerkerverträge unterschreiben
- ☐ Antrag vor Vertragsabschluss stellen
- ☐ Alternative Wohnformen in der Umgebung besichtigen
- ☐ Familie oder nahestehende Personen frühzeitig einbeziehen

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Ab welchem Alter lohnt sich ein barrierefreier Umbau?

Es gibt keine feste Altersgrenze – viele planen bereits ab 55 oder 60 Jahren vorausschauend.

F Kann ich Zuschuss und Kredit kombinieren?

Nein, für dasselbe Vorhaben müsst ihr euch für eines der beiden KfW-Programme entscheiden.

F Was, wenn der Fördertopf schon ausgeschöpft ist?

Dann bleibt nur der zinsgünstige Kredit 159 oder eine Finanzierung ohne Förderung – prüft den aktuellen Stand rechtzeitig.

F Brauche ich für die Pflegekassen-Förderung einen Pflegegrad?

In der Regel ja – ohne anerkannten Pflegegrad ist dieser zusätzliche Zuschuss meist nicht möglich.

Warum Deussen Immobilien

Beratung für jede Lebensphase

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Ob altersgerechter Umbau, Verkauf oder Umzug in eine passendere Wohnform: Wir beraten euch einfühlsam zu allen Optionen.

Wir denken mit euch voraus

Egal ob Umbau, Verkauf oder ein neues Zuhause: Wir beraten euch unverbindlich zu allen Optionen rund ums Wohnen im Alter.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder sonstige individuelle Fachberatung dar. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Bei Fragen zum konkreten Einzelfall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachberater.