Ratgeber: Seniorenimmobilien in München

Ob im Alter in der eigenen Wohnung bleiben, umziehen oder die Immobilie neu nutzen: Dieser Ratgeber zeigt die wichtigsten Optionen, die Vorbereitung und die Fragen, die Sie gemeinsam mit Angehörigen klären sollten.

1. Wohnwünsche und Lebenssituation klären

Vor einer Entscheidung lohnt sich eine ehrliche Bestandsaufnahme: Wie lange soll die Wohnung noch passen, wie ist die Anbindung an Einkaufen, Ärzte und öffentlichen Nahverkehr, und wer kann im Bedarfsfall unterstützen? Diese Fragen bestimmen, ob ein Verbleib, ein Umbau oder ein Umzug sinnvoll ist.

- [ ] Anbindung an Einkauf, Ärzte und öffentlichen Nahverkehr prüfen
- [ ] Barrieren in Wohnung und Treppenhaus erfassen
- [ ] Unterstützung durch Familie oder Nachbarschaft einschätzen
- [ ] Wunschregion und mögliche Wohnformen festhalten

2. Die wichtigsten Optionen

- Verbleib in der Immobilie mit barrierefreiem Umbau
- Verkauf und Umzug in eine kleinere, besser geeignete Wohnung
- Vermietung der Immobilie und Umzug in eine Mietwohnung
- Übertragung an Angehörige, etwa mit einem vereinbarten Wohnrecht
- Betreutes oder gemeinschaftliches Wohnen, sofern verfügbar

> **Wohnrecht und Übertragung**
> Übertragungen an Angehörige, Wohnrechte oder Leibrenten haben rechtliche und steuerliche Folgen. Sie sollten vorab mit Notar oder Steuerberater besprochen werden.

3. Barrierefreiheit und Umbau

Für einen Verbleib in der Immobilie sind oft Maßnahmen wie schwellenlose Zugänge, ein bodengleiches Bad, Handläufe und eine gute Beleuchtung hilfreich. Für Förderungen und Zuschüsse sollten Sie sich vor Beginn der Arbeiten beraten lassen, da Antragswege oft vor dem Umbau zu klären sind.

4. Vorsorge treffen

- Vorsorgevollmacht für Vermögens- und Gesundheitsangelegenheiten erstellen
- Patientenverfügung festhalten
- Testament oder Erbregelung prüfen und aktualisieren
- Ansprechpartner für Verwaltung und Notfälle festlegen

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

5. Ablauf eines Verkaufs im Alter

- Bewertung und Entscheidung über Zeitpunkt und Vermarktung
- Unterlagen vervollständigen und Wohnung vorbereiten
- Vermarktung mit Exposé und Besichtigungen, gegebenenfalls mit Begleitung durch Angehörige
- Kaufvertrag beim Notar und Übergabe
- Zeitplan für Umzug und neue Wohnung abstimmen

Ein Verkauf kann bei Bedarf so organisiert werden, dass Sie Besichtigungen nur nach Absprache begleiten. Wichtig ist eine klare Zuständigkeit für alle Schritte.

6. Unterlagen bereithalten

- [ ] Grundbuchauszug
- [ ] Energieausweis
- [ ] Wohnflächenberechnung und Grundrisse
- [ ] Teilungserklärung und Hausgeldabrechnungen bei Eigentumswohnungen
- [ ] Nachweise zu Modernisierungen und Barrierefreiheit
- [ ] Vorsorgevollmacht und Testament, falls vorhanden

Gemeinsam die passende Lösung finden

Wir beraten Sie zu Bewertung, Vermarktung und Ablauf und begleiten Sie und Ihre Angehörigen auf Wunsch persönlich. Wir unterstützen Sie gern mit einer Einschätzung Ihrer Immobilie und besprechen die nächsten Schritte.

anfrage@bayernwerte.de | **bayernwerte.de/kontakt**

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Seniorenimmobilie München, Immobilie im Alter verkaufen München, Wohnen im Alter München, Barrierefreies Wohnen München, Immobilie Vorsorge München, Bayernwerte Immobilien

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Hinweis

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt für Familienrecht bzw. Erbrecht oder Steuerberater. Bei Vorsorge- und Übertragungsfragen sollte zusätzlich ein Notar hinzugezogen werden.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.