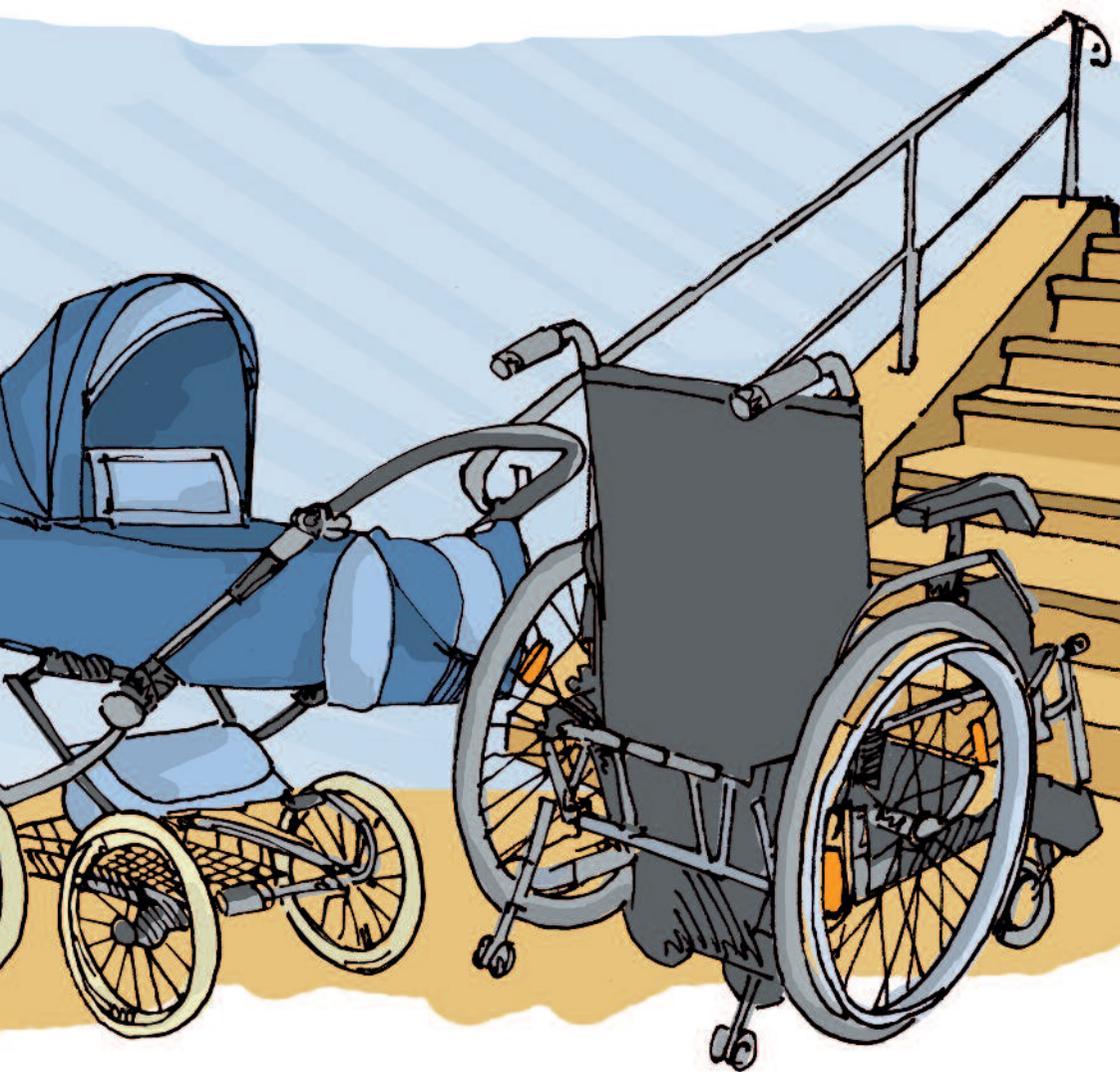


Barrierefrei umbauen und bauen – mehr Lebensqualität für alle



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Inhalt

Vorwort .....	.1
Altersgerecht? Generationengerecht! .....	.1
Altersgerechte Wohnungen – eine Mangelware .....	.2
Thema in den Köpfen präsent .....	.2
Barrierefreier Umbau .....	.3
Breite Kostenspanne .....	.3
Zugang zum Haus oder zur Wohnung ohne Hindernisse .....	.3
Barrieren innerhalb der Wohnung .....	.4
Besonders wichtig: die Sanitärräume .....	.7
Barrierefreie Küche .....	.8
Umbaumaßnahmen in der Eigentumswohnung .....	.9
Umbaumaßnahmen in der Mietwohnung .....	.10
Barrierefreiheit bereits beim Neubau .....	.12
Wie können die Maßnahmen finanziert werden? .....	.14
Vorsparen .....	.14
Bausparvertrag: Eigenkapitalaufbau mit Zinsgarantie .....	.14
Sofortfinanzierungen von Bausparkassen .....	.15
Spezielle Kreditangebote von Banken und Sparkassen .....	.16
Steuerliche Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen .....	.16
KfW-Förderung .....	.16
Eigenheimrente .....	.17
Förderinstitute der Bundesländer .....	.18
Pflegekasse .....	.18
Wo gibt es Rat und Hilfe? .....	.19
Begleitung durch Experten .....	.19
Anhang .....	.20
Förderstellen der Bundesländer .....	.20
Projektträger für Modellvorhaben „Altersgerecht umbauen – Wohngebäude“ .....	.21
Weitere Informationen und Internettipps .....	.23

Vorwort

Barrierefrei wohnen? Warum muss mich das heute interessieren? Ja, später vielleicht.“ So denken viele. Nicht wenige werden aber irgendwann böse überrascht. Zum Beispiel wenn der Ehepartner einen Schlaganfall erlitten hat und auf den Rollstuhl angewiesen ist. Dann ist die Not groß. Oft auch die finanzielle.

Gut beraten ist, wer rechtzeitig vorsorgt: durch einen altersgerechten Umbau des Hauses bzw. der Wohnung oder am besten schon bei Planung oder Kauf der Immobilie; und durch den rechtzeitigen Aufbau eines finanziellen Polsters.

Welche Maßnahmen kann man ergreifen? Wie teuer sind die? Wo findet man Experten, die einem weiterhelfen? Welche Finanzierungsmöglichkeiten bieten sich an? Und gibt es dafür staatliche Hilfen? Antworten auf diese Fragen finden Sie in dieser Broschüre.

Wir danken Sonja Hopf, Dipl.-Ing. Architektin und Initiatorin des Web-Portals www.nullbarriere.de, für die fachliche Unterstützung.

Altersgerecht? Generationengerecht!

Die Begriffe „altersgerecht“ und „barrierefrei“ findet man in jüngster Zeit immer häufiger. Aber was bedeuten sie eigentlich?

Genau genommen meint „altersgerecht“ nicht nur seniorengerecht, sondern „für jedes Alter gerecht“, also generationengerecht. Barrierefreiheit ist nicht nur für ältere Menschen wichtig, denn eingeschränkte Mobilität ist keine Frage des Lebensalters. Jeder kennt auch junge Menschen, die einen Rollstuhl brauchen bzw. geh- oder sehbehindert sind. Und schließlich erleichtern ein ebenerdiger Zugang zum Haus, ein Aufzug in die Wohnung und Räume ohne Schwellen auch jungen

Familien mit kleinen Kindern die Bewältigung des Alltags.

Altersgerechte Wohnungen – eine Mangelware

Wer darauf hofft, im Alter schon eine passende Immobilie zu finden, dürfte in der Regel enttäuscht werden. Denn nur 1 bis 2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland gelten heute als altersgerecht – das heißt: barrierefrei oder barrierearm. Dieses knappe Angebot trifft auf eine steigende Nachfrage: Denn immer mehr Menschen werden immer älter.

Thema in den Köpfen präsent

Laut einer aktuellen Studie der Allianz hat sich fast die Hälfte der Menschen in Deutschland schon mit dem Thema Wohnen im Alter beschäftigt – wiederum die Hälfte davon allerdings erstmals im Alter zwischen 50 und 69 Jahren. Wohneigentum steht dabei an erster Stelle. Fast 60 Prozent der Befragten gaben an, ab 50 im Eigenheim leben zu wollen.

Die meisten wurden durch Betroffene im direkten Umfeld sensibilisiert oder weil im Freundeskreis darüber diskutiert wird. Für viele liegt das Problem aber noch in weiter Ferne: Für jeden Dritten fängt das Wohnen im Alter nämlich erst zwischen 70 und 79 an. Mehr als jeder Zehnte geht sogar davon aus, dass dieser Lebensabschnitt für ihn erst mit 80 oder gar später beginnt. Ihre persönlichen Vorstellungen vom altersgerechten Wohnen setzen die meisten jedoch früher um.

Wer den Lebensabend voraussichtlich als Mieter verbringt, geht nicht unbedingt davon aus, dass sein Domizil altersgerecht sein wird: Mehr als die Hälfte glaubt zwar, auch im Alter in der Mietwohnung zurechtzukommen. Aber mehr als jeder Fünfte bezweifelt das.

Barrierefreier Umbau

Die Wohnungsbestände in Deutschland unterscheiden sich aufgrund ihres Baualters und der jeweiligen baulichen Gegebenheiten sehr stark. Entsprechend unterschiedlich sind Anpassungsbedarf und -möglichkeiten.

Während sich barrierefreies Bauen im Neubau inzwischen immer mehr zu einem Qualitätskriterium entwickelt, lassen sich die in der entsprechenden Norm (DIN 18040 Teil 2) formulierten Anforderungen an Barrierefreiheit im Bestand oft nicht komplett umsetzen. Dennoch besteht auch in älteren Häusern und Wohnungen die Möglichkeit, Barrieren zumindest zu reduzieren.

In der Frage des altersgerechten Umbaus spielen neben der persönlichen Situation auch finanzielle Aspekte eine große Rolle. Dazu gehört die Frage, was ein Umbau kostet und ob er sich lohnt.

Breite Kostenspanne

Das Spektrum der möglichen Maßnahmen ist sehr breit – und damit auch

die Spannweite der Kosten. Erfahrungen zeigen: Ein altersgerechter Umbau kann 2.000 Euro kosten, aber auch 40.000 Euro und mehr.

Die in den folgenden Kapiteln genannten Preise können je nach Qualität, Marke, Umbausituation etc. variieren. Daher handelt es sich bei den aufgelisteten Preisen nicht um feste Kosten, sondern um ungefähre Größenordnungen, die der Orientierung dienen sollen. Anfallende Kosten für An- und Abfahrt der Bau- und Handwerkerfirmen sind in den Preisen nicht enthalten.

Zugang zum Haus oder zur Wohnung ohne Hindernisse

Ein barrierearmer Haus- und Wohnungszugang ist die entscheidende Voraussetzung, um trotz eingeschränkter Mobilität das alltägliche Leben gut zu meistern. Die verschiedenen Maßnahmen zur besseren Erschließung des Gebäudes und der Wohnung spielen deshalb eine große Rolle.

Stufen vor dem Hauseingang

Stufen geringer Zahl lassen sich mithilfe einer Rampe überwinden. Für Rollstuhlfahrer darf diese maximal eine Steigung von 6% aufweisen. Rollstuhlfahrer mit einer Begleitperson oder mit einem Elektro-Rollstuhl können eine Neigung bis zu 20 Prozent überwinden. Alternativen zu einer Rampe sind unter bestimmten baulichen Voraussetzungen Hebebühnen oder Lifte. Bei Seheinschränkungen helfen z.B. Kon-

Kostenbeispiele:

Die Errichtung einer festen Rampe aus Beton oder Stein mit Stützmauer einschließlich Montage kostet ab 650 Euro pro lfd. Meter.

Ein Handlauf aus laminiertem Stahl- oder Aluminiumrohr mit taktilen Elementen nach DIN-Norm und gesetzlichen Vorgaben kostet einschließlich Montage ab 330 Euro pro lfd. Meter.

Eine mobile Metallrampe, faltbar und längenverschiebbar bis 3 Meter, kostet ab 850 Euro, mobile Schwellenrampen kosten ab 560 Euro.

traste bei Glastüren, Handläufen oder Treppenstufen.

Barrieren innerhalb der Wohnung

Zu schmale Türen

Passt der Rollstuhl nicht durch die Türen, müssen sie verbreitert werden. Dabei sind die sich möglicherweise ändernden statischen Verhältnisse zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollte die Schwelle niveaugleich angepasst und die Tür mit einem elektrischen Türöffner versehen werden, der vom Rollstuhlfahrer bequem betätigt werden kann. Eine Türverbreiterung allein reicht allerdings meist nicht aus. Auch die entsprechenden Bewegungsflächen für das Rangieren vor und hinter der Tür müssen vorhanden sein oder geschaffen werden.

Kostenbeispiel:

Für Türverbreiterungen einschließlich Türblatt und Zarge, einfache Ausführung in 12 cm starken Wänden, mit Montage in Mauerwerk einschließlich Sturz ab 800 Euro, in Beton ab 650 Euro.

Enger Flur

Wichtig ist genügend Platz zum Wenden mit Rollator oder Rollstuhl. Ausreichend ist eine nutzbare Breite von 1,20 Meter. Ist das baustrukturell nicht möglich, muss der Flur wenigstens einen Meter breit sein. Um diesen Platz zu schaffen, kann man auf Türen zu Räumen verzichten.

Vorhandene Türen sollten möglichst nicht in den Flur zu öffnen sein, ausgenommen die Badezimmertür. In jedem Fall muss darauf geachtet werden, dass genügend Rangierfläche für den Rollstuhl vorhanden ist, damit der Rollstuhlfahrer die Wohnungseingangstür selber öffnen und schließen kann.

Bewegungsfreiheit innerhalb der Wohnung

Türöffnungen können verbreitert und Schwellen entfernt werden. Dabei müssen gegebenenfalls die statischen Verhältnisse geprüft werden. In einer barrierefreien Wohnung müssen die Innentüren eine Durchgangsbreite von mindestens 0,80 Metern aufweisen. Für Rollstuhlfahrer sind mindestens

0,90 Meter erforderlich. Die Türdrücker müssen grundsätzlich in einer Höhe von 0,85 Metern angebracht sein. Türen mit automatischen Türantrieben sind für Menschen im Rollstuhl oder mit Rollator eine große Erleichterung. Beim Einbau von Schiebetüren verringert sich die Stellfläche im Raum.

Kostenbeispiele:

Einbau von Schiebetüren inkl. Türblatt/Zarge, einfache Ausführung in 12 cm starken Wänden, mit Montage in Gipskartonwand ab 650 Euro, in Mauerwerk ab 1.020 Euro

Elektrischer Drehtürantrieb mit Sensorschienen, ohne Montage, ab 1.940 Euro, elektrischer Schiebetürantrieb, ohne Montage, ab 3.800 Euro.

Balkon und Terrasse unerreichbar

Schwellen zu Balkon oder Terrasse lassen sich zum Beispiel mit einer mobilen Rampe überwinden. Der Vorteil besteht darin, dass sie wieder entfernt und an einem anderen Ort ver-

wendet werden kann. Schwellenlose Übergänge vom Innen- in den Außenbereich lassen sich technisch auch durch Magnettürdichtungen mit vorgelegter Rinne schaffen.

Kostenbeispiel:

Für einen Balkon von 4,25 m²:
Reduzierung der Schwellenhöhe durch Anheben des Außenniveaus um 20 cm Höhe in Holz Ausführung unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Brüstungshöhe mit Montage ab 2.450 Euro.

Fenster nicht bedienbar

Tiefer liegende Fenster mit einer Brüstungshöhe von maximal 60 cm erleichtern den Blick nach draußen. Mindestens ein Fenster pro Raum muss auch für Menschen mit motorischen Einschränkungen beziehungsweise für Rollstuhlfahrer leicht zu öffnen und zu schließen sein. Das wird ermöglicht durch Drehflügel mit Griff in einer Höhe zwischen 85 und 105 cm oder mittels eines automatischen Öffnungs- und Schließsystems.

Kostenbeispiele:

Neueinbau eines dreifachverglasten Isolierglasfensters mit tiefsitzendem Fenstergriff pro m² ohne Montage ab 490 Euro

Verlängerung des Fenstergriffs durch Hebel mit Montage ab 200 Euro

automatische Fensterschließer mit Beschlägen ohne Montage ab 230 Euro.

Zimmer nicht groß genug

Die Raumgeometrie sollte nur im Notfall und nach Prüfung der Statik verändert werden.

Treppenaufstieg

Aufzüge bieten hier die einzige uneingeschränkt barrierefreie Möglichkeit der Höhenüberwindung. In privaten Wohnhäusern oder für den Übergang zwischen Geschossen innerhalb einer Wohnung werden Hebelifte oder – parallel zur Treppe – Treppenlifte zum Sitzen oder für Rollstühle gewählt.

Welche Variante infrage kommt, hängt von den baulichen Gegebenheiten ab. Geringere Niveauunterschiede können durch Rampen überwunden werden. Für Anbauten im Außenbereich muss das Bauamt konsultiert werden.

Kostenbeispiele:

Treppensitzlift für eine Treppe mit 90° Kurve ab 10.500 Euro (Montagelohnanteil: ca. 1.100 Euro)

Treppensitzlift für eine Treppe mit 180° Kurve ab 12.300 Euro (Montagelohnanteil: ca. 1.300 Euro)

Treppenplattformlift für gerade Treppe, Grundpreis 5 Meter Lauflänge, Innenraum ab 13.800 Euro (Montagelohnanteil ca. 3.100 Euro).

Besonders wichtig: die Sanitärräume

Ein zu kleines oder unzureichend ausgestattetes Bad bereitet bei eingeschränkter Beweglichkeit oder Pflegebedürftigkeit oft große Schwierigkeiten. Man braucht Platz und Sicherheit, um sich abzustützen, sich mit Rollator oder

Gehhilfen zu bewegen oder um sich hinzusetzen. Auch eine Pflegekraft muss sich im Bedarfsfall sicher bewegen können. Das Bad stellt daher den wichtigsten Umbauschwerpunkt innerhalb der Wohnung dar.

Um ein Mindestmaß an Bewegungsfläche zu haben, sollte das Badezimmer wenigstens 1,80 mal 2,20 Meter groß sein. Das entspricht auch der Mindestanforderung der KfW, um für den Umbau eine staatliche Förderung zu bekommen. Der Waschplatz sollte im Sitzen nutzbar und daher unterfahrbar sein. Die Dusche sollte bodengleich und mit rutschfesten Belägen versehen sein. Es ist zu prüfen, ob die Fußbodenkonstruktion den Einbau einer bodengleichen Dusche überhaupt zulässt. Ein Duschstuhl ermöglicht das Waschen und auch das Duschen im Sitzen. Die Wände sind bei einem Umbau so zu verstärken, dass Stützgriffe angebracht werden können, die das Umsetzen vom Rollstuhl auf das WC erleichtern. Nach Möglichkeit sollte das WC mit dem Rollstuhl seitlich anfahrbar sein. Die Badezimmertür muss nach

Kostenbeispiele:

Höhenverstellbares WC, Komplettlösung: Solitärstandelement mit WC, Stützgriffen, Spülung, ohne Montage ab 5.000 Euro

höhenverstellbarer Waschtisch, Komplettlösung: Solitärstandelement einschließlich Spiegel, ohne Montage ab 4.100 Euro

zusätzliche Wandverstärkung für Griffmontage, mit Montage ab 160 Euro

Wandstützgriff, 70-90 cm lang, mit Montage ab 280 Euro

bodengleiche Dusche: 150 cm x 150 cm – gefliest, inkl. Fußboden-einlauf, einschließlich Handlauf und Spritzschutz mit Montage ab 3.300 Euro

Duschklappsitz, wandbefestigt, mit Montage ab 450 Euro

Badewanne mit Tür, ohne Montage ab 5.300 Euro

Anti-Rutsch Beschichtung für ein Duschbecken oder eine Badewanne, mit Montage ab 300 Euro.

außen zu öffnen und auch von außen zu entriegeln sein, damit schnell geholfen werden kann, zum Beispiel wenn eine Person im Bad gestürzt ist.

Barrierefreie Küche

Eine barrierefreie Küche muss richtig dimensioniert und benutzerfreundlich sein. Eine sinnvolle Zuordnung der Arbeitsfelder ist wichtig, damit ein ergonomisches und kraftsparendes Arbeiten möglich ist. Ideal ist es, wenn alle

Arbeiten und Arbeitsabläufe ohne große Wege nur mit einer Drehbewegung erledigt werden können. Die wichtigsten Arbeitsfelder einer Küche – Herd, Arbeitsplatte, Spüle – sind über Eck anzuordnen. So wird ein guter Arbeitsfluss von einer Tätigkeit zur nächsten ermöglicht. Die Arbeitshöhe muss an den Nutzer angepasst werden. Für Rollstuhlfahrer oder Menschen, die bevorzugt im Sitzen arbeiten, müssen Kochmulden, Spülen und Arbeitsflächen

unterfahrbar sein. Eine farblich kontrastreiche Gestaltung erleichtert die Bedienung. Leben kleine Kinder in der Wohnung, sollten bei der Einrichtung der Küche besondere Sicherheitsanforderungen beachtet werden.

Kostenbeispiele:

Unterfahrbarer Elektroherd, 60 cm breit; Spüle 100 cm x 60 cm; Küchenarmatur mit herausziehbarer Brause und verlängertem Bedienhebel; Arbeitsplatte 80 cm x 60 cm, ein Rollcontainer: ab 1.650 Euro

Einbau einer kompletten behindertengerechten Küche mit unterfahrbaren und bedarfsgerechten Elementen ab 10.780 Euro

Umbaumaßnahmen in der Eigentumswohnung

Obwohl der Eigentümer einer Wohnung weitgehend frei über sein Sondereigentum verfügen kann, muss er bei manchen Veränderungen die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einholen, deren Mitglied er ist. Das ist

so, weil seine Wohnung als Sondereigentum untrennbar mit dem Gemeinschaftseigentum – Haus und Grundstück – verbunden ist. Welche Rechte der Wohnungsbesitzer hat und wie er mit seinem Sondereigentum verfahren darf, ergibt sich aus dem Wohneigentumsgesetz, aus der Teilungserklärung sowie aus der Gemeinschaftsordnung. Sie regelt das konkrete Miteinander der Eigentümer in einem Haus oder einer Wohnanlage.

Zum Gemeinschaftseigentum zählt zum Beispiel das Treppenhaus. Um einen Treppenlift installieren können, ist deshalb die Zustimmung der Eigentümerversammlung erforderlich. Die Gemeinschaft muss auch einverstanden sein,

Kostenbeispiele:

Schaffung eines behindertengerechten Kfz-Stellplatzes, ca. 3,50 x 5,00 m, ab 1.300 Euro

Senkrechtaufzug für 300 - 450 kg, bauseitiger Schacht, über zwei Etagen, ab 23.300 Euro (Montagelohnanteil ca. 3.300 Euro).

wenn auf dem Garagenhof ein zusätzlicher Unterstand für einen Behindertenparkplatz errichtet werden soll. Der barrierefreie Badumbau in der Wohnung hingegen wird in aller Regel kein Problem sein – sofern dadurch nicht das Gemeinschaftseigentum oder Teile davon betroffen sind.

Umbaumaßnahmen in der Mietwohnung

Es soll Mieter geben, die denken: „Mein Vermieter müsste doch froh sein, wenn ich in Eigenregie und auf eigene Kosten das Bad modernisiere, aus zwei kleinen Kammern ein großes Wohnzimmer mache und die Türschwellen entfernen lasse. Eine barrierearme und damit komfortablere Wohnung lässt sich doch besser weiter vermieten.“ Mag sein. Allerdings sind Umbauten, die in die bauliche Substanz der Wohnung eingreifen, mietrechtlich nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt.

Aber was ist, wenn bauliche Veränderungen unumgänglich sind, damit ein Mieter überhaupt in der Wohnung bleiben kann? Nach Paragraph 554a Abs. 1

des Bürgerlichen Gesetzbuches kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung für Maßnahmen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind. Im Gegenzug hat der Vermieter das Recht, den Rückbau der vom Mieter veranlassten Anpassungen zu verlangen.

Wer seine Mietwohnung so anpassen will, braucht also in jedem Fall die Zustimmung des Vermieters. Vor dem Gespräch kann sich der Mieter bei einer Wohnberatungsstelle informieren. Stimmt der Vermieter dem Begehren zu, kann er den Umbau selbst vornehmen lassen. Dann wird er sich die Kosten höchstwahrscheinlich vom Mieter zurückholen. Der Mieter hat kann bei Zweifeln prüfen lassen, in wieweit der Vermieter Kosten umlegen darf.

Sofern der Vermieter zugestimmt hat, kann der Mieter den Umbau aber auch aus eigener Tasche bezahlen. In diesem Fall sollte er sich vom Vermieter ausdrücklich und schriftlich bestätigen lassen, dass beim Auszug aus der

angepassten Wohnung kein Rückbau gefordert wird. Es kann gegebenenfalls noch verhandelt werden, ob beim Auszug eventuell eine Entschädigung vom Vermieter gezahlt wird. Grundsätzlich besteht zwar kein Anspruch darauf, aber einen Versuch ist es wert. Schließlich steigt der Wohnwert durch ein behindertengerechtes Bad.

Übrigens: Wird ein Haus mit mehreren Mietwohnungen in wesentlichen Teilen umgebaut, muss der Bauherr schon heute einen Teil der Wohnungen barrierefrei zugänglich gestalten. Das sehen die Landesbauordnungen der Länder vor.

Barrierefreiheit bereits beim Neubau

Wer sich ein Haus baut, kann von vornherein auf umfassende Barrierefreiheit achten oder zumindest die wichtigsten baulichen Voraussetzungen dafür schaffen. Bei Neubauten, die vermietet werden sollen, fordern die Landesbauordnungen schon heute Mindestkriterien für Barrierefreiheit. Sie müssen vom Bauherrn beachtet werden. Das mag zunächst zu Mehrkosten führen. Spätere Anpassungen lassen sich dann aber mit geringerem Aufwand durch-

führen oder werden überhaupt erst möglich. Der Bauherr sollte bedenken, dass Barrierefreiheit zum einen das Leben mit gesundheitlichen Einschränkungen wesentlich erleichtert und zusätzlichen Komfort für Familien mit Kindern schafft. Zum anderen erhöht sie den Wiederverkaufswert des Hauses.

Bad, Küche und wenigstens ein Schlafraum sollten im Erdgeschoss liegen. Die Treppe ins Obergeschoss sollte

Barrierefrei bauen – ein Beispiel

Ein Ehepaar, sie 63, er 65 Jahre alt, verkauft sein altes Haus und investiert den Erlös sowie eine Erbschaft in den Bau eines barrierefreien Hauses. Im Erdgeschoss befindet sich neben Bad, Schlafzimmer und großer Wohnküche auch der Hauswirtschaftsraum. Nur zwei Zimmer und ein weiteres Bad liegen im ersten Stock. Auch das hat seinen Sinn: „Im Moment schlafen Gäste und unsere Kinder dort oben, wenn sie uns besuchen. Falls einer von uns beiden schwerstpflegebedürftig werden sollte, kann hier aber auch eine Pflegekraft wohnen“, erklärt das Ehepaar die langfristige Planung.

Quelle: Finanztest Heft 9/2013

gerade und entsprechend breit sein, damit man sich die Option eines Treppenliftes offen hält.

85 cm Höhe montiert werden und vom Rollstuhlfahrer sitzend erreichbar sein.

Der Hauseingang sollte ebenerdig sein, der Gehweg zur Eingangstür sicher und rutschfest und ebenfalls ohne Stufen. Die Hauseingangstür und auch alle Innentüren sind am besten schwellenlos und verfügen über eine lichte Durchgangsbreite von 90 cm, damit ein Rollstuhl hindurchpasst. Dieser braucht eine Rangierfläche von 1,50 Metern im Quadrat. Deshalb muss auch der Flur eine entsprechende Breite haben.

Ein barrierefreies Badezimmer braucht altersgerechte Bewegungsflächen vor den Sanitärobjekten, also die bereits genannten 1,50 Meter im Quadrat. Das Waschbecken sollte von einem Rollstuhl unterfahrbar sein. Eine bodengleiche Dusche ist Pflicht, eine Badewanne Kür. Eine nach außen öffnende und von außen entriegelbare Badezimmertür lässt schnelle Hilfe zu, wenn eine Person im Bad gestürzt ist. Lichtschalter und Steckdosen sollten in

Wie können die Maßnahmen finanziert werden?

Vorsparen

Da auch Häuser in die Jahre kommen, legen Haus- und Wohnungsbesitzer in aller Regel ohnehin eine finanzielle Reserve an – für unerwartete Reparaturen und geplante Investitionen sowie für Modernisierungen, die irgendwann erforderlich werden. Ganz gleich, in welcher gespart wird: Sobald eine Modernisierung auf der Tagesordnung steht, bietet es sich an, mögliche barrierefreie Umbauten gleich mit einzuplanen. Das gilt insbesondere auch für energetische Sanierungen. Eine Kombination der Maßnahmen spart Kosten und zweimaligen Schmutz durch die Baustelle.

Bausparvertrag: Eigenkapitalaufbau mit Zinsgarantie

Bausparen ist zweckgerichtetes Vorsparen. Es verbindet einen zielgerichteten Eigenkapitalaufbau mit einem Anspruch auf ein zinsgünstiges und zinsfestes Darlehen. Mit Bausparen kann

man sich die heute extrem niedrigen Darlehenszinsen dauerhaft sichern – und zwar auch dann, wenn man erst in fünf, acht oder zehn Jahren bauen oder umbauen will. Das geht mit keinem anderen Finanzprodukt!

Wer sich auf diese Weise rechtzeitig ein finanzielles Polster schafft, reduziert seinen Kreditbedarf. Das spart Kreditkosten. Ein Argument, das insbesondere für diejenigen wichtig ist, die sich im Alter nicht mehr hoch verschulden wollen oder können.

Gerade auch für kleinere Investitionsvorhaben ist ein Bausparvertrag ideal. Denn Bausparkassen verlangen – im Unterschied zu vielen Banken – keine Aufschläge für so genannte Kleinkredite.

Die Tilgungsphase kann durch Sondertilgungen abgekürzt werden. So ist man schneller schuldenfrei – und zwar

ohne, dass dafür, wie bei Bankdarlehen, eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt.

Selbstverständlich können auch Mieter Bausparverträge einsetzen.

Der Staat unterstützt das zweckgerichtete Vorsparen mit der Wohnungsbauprämie. Die maximale Förderung von 45 Euro im Jahr gibt es bei einer Einzahlung von 512 Euro. Voraussetzung ist, dass man bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet.

Zudem wird innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen die Anlage von vermögenswirksamen Leistungen – auch „VL“ genannt – in einen Bausparvertrag mit der Arbeitnehmersparzulage gefördert. So kann man sich bis zu 42 Euro im Jahr zusätzlich sichern.

Sofortfinanzierungen von Bausparkassen

Wer kurzfristig Umbaumaßnahmen plant, kann bei Bausparkassen einen passenden Sofortkredit erhalten. Unter bestimmten Umständen bekommt

man auch ein so genanntes Blankodarlehen. Hierbei verzichtet die Bausparkasse auf die Absicherung im Grundbuch. Auch das spart Geld.

Wer kurzfristig einen altersgerechten Neubau plant, ohne schon einen Bausparvertrag zu haben, kann ein Vorausdarlehen erhalten, das mit einem Bausparvertrag kombiniert wird – auch Kombi-Kredit genannt. Dabei zahlt man für das Vorausdarlehen nur Zinsen und bespart parallel den Bausparvertrag. Ist dieser zuteilungsfähig, wird damit das Vorausdarlehen abgelöst. Von da an zahlt man nur noch die Zins- und Tilgungsraten für den Bausparvertrag. Die monatlichen Raten sind hierbei bis zu 28 Jahre lang sicher. So kann man besser kalkulieren.

Spezielle Kreditangebote von Banken und Sparkassen

Auch bei Banken und Sparkassen finden sich normalerweise spezielle Kreditangebote. Gut beraten ist, wer sich mehrere Angebote einholt und genau vergleicht.

Beim Eigenheimerwerb ist grundsätzlich zu beachten, dass Bausparfinanzierungen in der Regel keine Vollfinanzierungen sind. Ein Finanzierungsmix mit Bauspardarlehen ist aber häufig günstiger als eine Finanzierung über ein reines Bankdarlehen. Denn die Konditionen des Bankdarlehens gelten zumeist nur bis zu 60 Prozent des Beleihungswertes; das entspricht etwa 50 Prozent des Kaufpreises. Darüber hinaus wird es bei den Banken im Normalfall teurer – und zwar für die gesamte Kreditsumme. Die klassische Kondition, die man erhält, wenn man keine 50 Prozent Eigenkapital hat, ist nämlich eine Mischkondition. Spätestens hier sollte man das Bauspardarlehen mit ins Kalkül ziehen. Bausparkassen verlangen nämlich keinen Risikoaufschlag für die Absicherung im zweiten Rang des Grundbuchs.

Eine Faustformel für die Finanzierung lautet: 20 bis 30 Prozent Eigenkapital, 50 bis 60 Prozent Hypothekendarlehen und 20 bis 30 Prozent Bauspardarlehen.

Steuerliche Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen

Die Lohnkosten für Handwerkerleistungen können von der Steuerschuld abgezogen werden. Das Finanzamt erstattet maximal 20 Prozent von 6.000 Euro, sprich: 1.200 Euro im Jahr. Materialkosten werden nicht berücksichtigt. Öffentliche Fördermittel für Handwerkerleistungen können sowohl Immobilien-Eigentümer als auch Mieter in Anspruch nehmen. Eine Kombination mit Mitteln aus der Eigenheimrente (siehe übernächstes Kapitel) ist jedoch nicht möglich.

KfW-Förderung

Die bundeseigene Förderbank KfW bietet für barrierefreie Umbauten zinsgünstige Kredite – das Programm 159. Die Vergabe eines solchen Kredits ist an bestimmte Mindeststandards für barrierefreie Umbauten gebunden. Deshalb ist es wichtig, nicht einfach darauf los zu bauen, sondern sich fachlichen Rat durch einen Architekten oder Bauingenieur bzw. einen versierten Handwerker – wie im Kapitel „Begleitung durch Experten“ beschrieben

– zu holen, der darauf achtet, dass die Mindeststandards eingehalten werden.

Den KfW-Kredit kann man unter dieser Voraussetzung nutzen, um beispielsweise einen Treppenlift zu installieren, Türen zu verbreitern, Türschwellen zu entfernen und eine bodengleiche Dusche einzubauen. Zahlreiche weitere Maßnahmen, die gefördert werden, findet man unter www.kfw.de.

Den Kredit kann jeder beantragen, unabhängig vom Alter und auch unabhängig davon, ob man Immobilieneigentümer oder Mieter ist. Einen Kreditantrag stellt man nicht direkt bei der KfW, sondern bei Banken und Bausparkassen. Auch der Erwerb von Wohneigentum wird von der KfW gefördert. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf den sogenannten Energieeffizienz-Häusern. Einzelheiten dazu finden sich ebenfalls unter www.kfw.de.

Möglich ist zudem eine Kombination von KfW-Darlehen und Bausparvertrag.

Eigenheimrente

Seit Januar 2014 kann die staatliche Eigenheimrente, auch Wohn-Riester genannt, auch für einen alters- bzw. behindertengerechten Umbau in Anspruch genommen werden. Findet dieser innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der Immobilie statt, gilt hierfür eine Mindestinvestitionssumme von 6.000 Euro. Danach gilt eine Mindestinvestitionssumme von 20.000 Euro. Ein Sachverständiger muss auch hier vorher die zweckgerichtete Verwendung bestätigen.

Mit einem Riester-Bausparvertrag kann man sich die Zulagen und mögliche Steuervorteile in beiden geförderten Phasen sichern: in der Ansparphase und in der Tilgungsphase. Um die volle Zulage zu erhalten, muss man vier Prozent seines sozialversicherungspflichtigen Vorjahresbruttoeinkommens abzüglich der Zulagen einzahlen. Eine vierköpfige Familie kann sich auf diese Weise bis zu 908 Euro im Jahr sichern.

Rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer und Beamte können einen

solchen Vertrag abschließen und die Förderung bekommen. Eine Kombination aus Eigenheimrente und KfW-Kredit zum Barriereabbau ist nicht möglich. Informationen zur Eigenheimrente findet man unter www.bausparkassen.de.

Förderinstitute der Bundesländer

Einige Bundesländer vergeben zinsgünstige Kredite für Maßnahmen im Rahmen des Barriereabbaus. Die Bedingungen und Zugangsvoraussetzungen liegen in der Verantwortung der Bundesländer und können daher nicht verallgemeinernd beschrieben werden. Eine Liste der zuständigen Förderstellen der Bundesländer befindet sich im Anhang.

Pflegekasse

Oft wird ein Barriereabbau erst in Angriff genommen, wenn der Gesundheitszustand einer Person es erforderlich macht. Hat die betreffende Person eine Pflegestufe, kann sich die Pflegekasse an der Finanzierung mit bis zu 2.557 Euro pro Maßnahme beteiligen. Dieser Zuschuss muss bei der Pflegekasse beantragt werden.

Eingereicht werden zum formlosen Antrag die Beschreibung der Maßnahme sowie ein Kostenvoranschlag. Verschlechtert sich der Gesundheitszustand, kann derselbe Betrag nochmals beantragt werden, um weitere Maßnahmen zu bezahlen. Der Zuschuss muss bei der Pflegekasse beantragt werden, bevor der Umbau in Angriff genommen wird. Zusammen mit einem formlosen Antrag werden die Beschreibung der Maßnahme sowie ein Kostenvoranschlag eingereicht.

Wo gibt es Rat und Hilfe?

Begleitung durch Experten

Welche barrierefreien Umbauten sich wie umsetzen lassen, kann nur ein Experte entscheiden. Ausschlaggebend sind die baulichen Gegebenheiten. Soll beispielsweise die Raumgeometrie verändert werden, müssen die statischen Verhältnisse geprüft werden. Wenn die Baustruktur eine bodengleiche Dusche im Obergeschoss nicht zulässt, sind andere Lösungen gefragt. Architekten sind ebenso wie Ingenieure als Experten für altersgerechten Umbau tätig. Auch versierte Handwerker können hier weiterhelfen. Es ist ratsam, sich an solche Fachleute zu wenden, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Zwingend notwendig wird bautechnischer Rat dann, wenn man die KfW-Förderung in Anspruch nehmen möchte. Voraussetzung dafür ist, dass die jeweiligen Mindestanforderungen berücksichtigt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen muss von einem

Sachverständigen bestätigt werden, dass altersgerechter Wohnraum entstanden ist. Der Sachverständige kann ein Architekt sein, aber auch ein Bauvorlageberechtigter oder ein Experte aus einer Wohnberatungsstelle.

Auch wer die staatliche Wohn-Riester-Förderung in Anspruch nehmen will, muss – wie erwähnt – zuvor einen Sachverständigen kontaktieren.

Ein weiterer Grund, nicht ohne einen Experten vorzugehen: Barrierefreies Bauen lässt sich mit energetischer Sanierung verbinden. Fassadendämmung und Wärmeschutzfenster helfen, Energie zu sparen. Wird dabei die Verbreiterung des Hauseinganges vorgenommen und beim Fensteraustausch auf entsprechende Bedienelemente geachtet, entsteht doppelter Nutzen. Ein Laie hat solche Synergieeffekte möglicherweise nicht im Blick – ein Architekt oder ein anderer Fachmann schon.

Anhang

Förderstellen der Bundesländer

L-Bank Baden-Württemberg:
www.l-bank.de

Förderinstitut Bayern:
www.bayernlabo.de

Investitionsbank des Landes Berlin:
www.ibb.de

Investitionsbank des Landes
Brandenburg: www.ilb.de

Bremer Aufbaubank:
www.bab-bremen.de

Hamburgische Investitions- und
Förderbank: www.ifbhh.de

Wirtschafts- und Infrastrukturbank
Hessen: www.wibank.de

Landesförderinstitut Mecklenburg-
Vorpommern: www.lfi-mv.de

Investitions- und Förderbank
Niedersachsen: www.nbank.de

Förderbank Nordrhein-Westfalen:
www.nrwbank.de

Investitions- und Strukturbank
Rheinland-Pfalz: www.isb.rlp.de

Saarländische Investitionskreditbank:
www.sikb.de

Sächsische Aufbaubank:
www.sab.sachsen.de

Investitionsbank Sachsen-Anhalt:
www.ib-sachsen-anhalt.de

Investitionsbank Schleswig-Holstein:
www.ib-sh.de

Thüringer Aufbaubank:
www.aufbank.de

Projektträger für Modellvorhaben „Altersgerecht umbauen – Wohngebäude“*

Modellvorhaben Bensheim

Magistrat der Stadt Bensheim
Ansprechpartner: Markus Foltin
Kirchbergstraße 18
64625 Bensheim
Tel. 06251 14-295
markus.foltin@bensheim.de

Modellvorhaben Berlin

GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungs-
bau-Aktiengesellschaft Berlin
Ansprechpartnerin: Katrin Mahdjour
Bottroper Weg 2
13507 Berlin
Tel. 030 4708-2405
k.mahdjour@gewobag.de

Modellvorhaben Chemnitz

Handwerkskammer Chemnitz
Ansprechpartnerin: Kathrin Rudolph
Limbacher Straße 195
09116 Chemnitz
Tel. 0371 5364-184
k.rudolph@hwk-chemnitz.de

Modellvorhaben Cuxhaven

Stadtsparkasse Cuxhaven
Ansprechpartner: Detlef Osterndorff
Rohdestraße 6
27472 Cuxhaven
Tel. 04721 109-313
detlef.osterndorff@ssk-cuxhaven.de

Modellvorhaben Hamm

Öko-Zentrum NRW
Ansprechpartner: Koji Nagai
Sachsenweg 8
59073 Hamm
Tel. 02381 30220-83
nagai@oekozentrum-nrw.de

Modellvorhaben Kiel

Landeshauptstadt Kiel
Ansprechpartner: Manfred Wagner
Andreas-Gayk-Straße 31
24103 Kiel
Tel. 0431 901-1055
m.wagner@kiel.de

Modellvorhaben Köln

GAG Immobilien AG
Ansprechpartnerin: Sabine Seitz
Josef-Lammerting-Allee 20-22
50933 Köln
Tel. 0221 2011-186
sabine.seitz@gag-koeln.de

Modellvorhaben München

Stadtteilarbeit e.V., Beratungsstelle
Wohnen
Ansprechpartner: Bernhard Reindl
Aachener Straße 9
80804 München
Tel. 089 357043-13
b.reindl@verein-stadtteilarbeit.de

* Quelle: „Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren.“
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Juli 2013

Modellvorhaben Neuruppin

ASB-Kreisverband Ostprignitz-
Ruppin e.V.
Ansprechpartnerin: Katrin Köppen
Schifferstraße 1
16816 Neuruppin
Tel. 03391 45873
katrin.koepfen@asb-neuruppin.de

Modellvorhaben Landkreis Osnabrück

Landkreis Osnabrück
Ansprechpartner: Dr. Dirk Heuwinkel
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück
Tel. 0541 501-3065
dirk.heuwinkel@lkos.de

Modellvorhaben Speyer

GEWO Gemeinnützige Wohnungsbau
und Siedlungs GmbH
Ansprechpartner: Alfred Böhmer
Landauer Straße 58
67346 Speyer
Tel. 06232 9199-0
a.boehmer@gewo-speyer.de

Modellvorhaben Landkreis Tübingen

Agentur für Klimaschutz Kreis
Tübingen gGmbH
Ansprechpartner: Bernd-Thomas
Hamm
Wilhelm-Keil-Straße 50
72072 Tübingen
Tel. 07071 207-5403
b.hamm@agentur-fuer-klimaschutz.de

Modellvorhaben Wuppertal

Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG
Ansprechpartnerin: Sabine Schulten
Zimmerstraße 40
42105 Wuppertal
Tel. 0202 4957018
info@oelberg.de

Modellvorhaben Zeitz

Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG
Ansprechpartner: Karsten Bacza
Geußnitzer Straße 73
06712 Zeitz
Tel. 03441 6339-0
info@wg-zeitz.de

Weitere Informationen und Internettipps

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Informationen des Bundesministeriums zu den Themen Wohnen im Alter und altersgerecht umbauen

www.bmvbs.de

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Darstellung der Modellvorhaben zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden, Wohnquartieren sowie der kommunalen und sozialen Infrastruktur

www.bbsr.bund.de

KfW-Programm

„Altersgerecht Umbauen“

Auskunft zur Förderung, Antragstellung und Konditionen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ (159) mit Erläuterungen der Förderbereiche

www.kfw.de

Förderdatenbank

Umfassender und aktueller Überblick über die Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union.

www.foerderdatenbank.de

nullbarriere.de

Informationen zu barrierefreiem Planen, Bauen und Leben, zu DIN-Normen, Gesetzen und Richtlinien, zu Anbietern und Produkten

www.nullbarriere.de

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung (BAG)

Informationen und Kontakt zu Wohnberatern und Wohnberatungsstellen in Deutschland, Qualitätsstandards und Finanzierungsformen

www.wohnungsanpassung-bag.de

Kuratorium Deutsche Altershilfe

Projekte, Fortbildungen, Tagungen, Beratungsangebote und Publikationshinweise für mehr Selbstbestimmung im Alter

www.kda.de

Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO)

Zusammenschluss von Verbänden, die sich für die Interessen älterer Menschen gegenüber Politik, Wirtschaft und Gesellschaft einsetzen

www.bagso.de

Bundesarchitektenkammer

Informationen der Bundesgemeinschaft der Architektenkammern Deutschlands zu Ausbildung, Wettbewerbs- und Vergaberecht, Normungsfragen und Honorarordnung. Informationen zu Fachberatungen „barrierefreies Bauen“ bei den Architektenkammern der Länder

www.bak.de

Zentralverband des deutschen Handwerks (ZDH)

Interessenvertretung von Handwerksbetrieben, Handwerkskammern und Fachverbänden auf Bundesebene

www.zdh.de

DMB Deutscher Mieterbund e.V.

Interessenvertretung der Mieter, Informationen zu miet- und wohnungsrechtlichen Fragen

www.mieterbund.de

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)

Themenschwerpunkt „Wohnen für ein langes Leben“

www.gdw.de

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)

Informationen und Stellungnahmen des Arbeitskreises Seniorenimmobilien zum demografischen Wandel und Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft

www.bfw-bund.de

Verband Wohneigentum

Informationen und Beratungsangebote des Dachverbandes für selbstnutzende Wohneigentümer, Verbraucherinformationen zum Thema barrierearm wohnen

www.verband-wohneigentum.de

Haus & Grund Deutschland

Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Eigentumsrechtliche und bauliche Informationen, Fördermittelcheck und Energieberatungen

www.hausundgrund.de

Sozialverband Deutschland (SoVD) e.V.

Interessenvertretung der Rentner, Patienten und gesetzlich Krankenversicherten sowie der pflegebedürftigen und behinderten Menschen

www.sovd.de

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V.

Zusammenschluss der Wohnberater/innen und Wohnberatungsstellen in Deutschland

www.wohnungsanpassung-bag.de

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin
info@bausparkassen.de · www.bausparkassen.de

Stand: Dezember 2013

Gestaltung und Satz: Eins64 Grafik-Design, www.eins64.de

© domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH
Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin
info@domus-vs.de · www.domus-vs.de

Alle Angaben und Ausführungen in dieser Broschüre sind vom Herausgeber und vom Verlag sorgfältig erwogen und geprüft worden. Dennoch kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Eine Haftung des Herausgebers bzw. des Verlages für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Wir danken für die freundliche Unterstützung



Nullbarriere.de



Bundesarchitektenkammer



Sozialverband Deutschland e.V.



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

Telefon: (030) 59 00 91-500 · Telefax: (030) 59 00 91-501

info@bausparkassen.de · www.bausparkassen.de