



Barrierefrei umbauen und bauen – mehr Komfort für Alt und Jung

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon (030) 59 00 91 500
Telefax (030) 59 00 91 501
info@vdpb.de · www.bausparkassen.de

Inhalt

Vorwort	3
Altersgerecht? Generationengerecht!	3
Altersgerechte Wohnungen – eine Mangelware	4
Thema in den Köpfen präsent	4
Barrierefreier Umbau	5
Breite Kostenspanne	5
Barrieren innerhalb der Wohnung	6
Besonders wichtig: die Sanitärräume	9
Barrierefreie Küche	10
Umbaumaßnahmen in der Eigentumswohnung	11
Umbaumaßnahmen in der Mietwohnung	12
Barrierefreiheit bereits beim Neubau	14
Wie können die Maßnahmen finanziert werden?	16
Vorsparen	16
Bausparvertrag: Eigenkapitalaufbau mit Zinsgarantie	16
Sofortfinanzierungen von Bausparkassen	17
Spezielle Kreditangebote von Banken und Sparkassen	18
Steuerliche Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen	18
KfW-Förderung	18
Eigenheimrente	19
Förderinstitute der Bundesländer	20
Pflegekasse	20
Wo gibt es Rat und Hilfe?	21
Begleitung durch Experten	21
Anhang	22
Förderstellen der Bundesländer	22
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 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 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 seniorenrecht, 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 machen ein ebenerdiger Zugang zum Haus, ein Aufzug in die Wohnung und Räume ohne Schwellen auch jungen Familien mit kleinen Kindern den Alltag komfortabler.

Altersgerechte Wohnungen – eine Mangelware

Wer darauf hofft, im Alter schon eine passende Immobilie zu finden, dürfte in der Regel enttäuscht werden. Denn nur zwei Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind weitgehend barriere-reduziert und erfüllen laut Mikrozensus wesentliche Merkmale barrierefreien Wohnens – genügend Raum in Küche und Bad, ausreichend breite Türen und Flure, keine Stufen und Schwellen sowie einen ebenerdigen Einstieg zur Dusche. Dieses knappe Angebot trifft auf eine steigende Nachfrage: Denn immer mehr Menschen werden immer älter.

Thema in den Köpfen präsent

Schon heute gehört mehr als jede fünfte Person in Deutschland zur Generation 50plus. Zu den wichtigsten Vorbereitungen auf den Ruhestand zählt, sich frühzeitig Gedanken darüber zu machen, wie und wo man später wohnen möchte. Gerade im Alter, da die Lebenskreise kleiner werden, hat die Wohnqualität entscheidenden Einfluss auf das Wohlbefinden.

Viele Bürger haben das erkannt und sind für das Thema sensibilisiert – häufig auch durch Verwandte, Freunde, Bekannte oder durch die Situation in den Pflegeheimen beziehungsweise in der Pflege generell. Wer heute Wohneigentum erwirbt, wird meistens mit der Entscheidung über Barrierereduzierung konfrontiert. Die Chance, sein Wohneigentum von vornherein barrierefrei zu gestalten, sollte genutzt werden.

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,

Die Norm DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen, Wohnungen enthält eine ganze Reihe von Bestimmungen. Beispielsweise muss der Haupteingang zur Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar sein. Im Bad ist eine Bewegungsfläche von 1,20 x 1,20 Meter vor WC, Waschtisch, Badewanne und Duschplatz festgelegt. Für eine rollstuhlgerechte Nutzung beträgt diese Mindestfläche 1,50 x 1,50 Meter. Für bestehende Wohnungen bieten die technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ Anhaltspunkte und Anregungen, was mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

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 Prozent 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 Seh-

Kostenbeispiele:

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

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

Eine mobile Metallrampe, faltbar und längenverschiebbar bis 3 Meter ab 890 Euro, mobile Schwellenrampen ab 500 Euro.

einschränkungen helfen z. B. Kontraste 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 kann 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 Montagewänden ab 650 Euro.

Enger Flur

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

Vorhandene Türen sollten möglichst nicht in den Flur zu öffnen sein, ausgenommen die Badezimmertür. In jedem Fall ist zu beachten, 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 sind gegebenenfalls die statischen Verhältnisse zu prüfen. In einer barrierefreien Wohnung müssen die Innentüren laut DIN 18040-2 eine Durchgangsbreite von mindestens 0,80 Metern aufwei-

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, mit Montage, ab 2.150 Euro, elektrischer Schiebetürantrieb, ohne Montage, ab 3.800 Euro.

sen. Für Rollstuhlfahrer sind mindestens 0,90 Meter erforderlich. Die Türdrücker für Rollstuhlnutzer 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.

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 verwendet 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 Holzausführung 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 dreifachverglasenden 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.

Kostenbeispiele:

Treppensitzlift für eine Treppe mit 90° Kurve ab 13.000 Euro (Montagelohnanteil: ca. 1.300 Euro).

Treppensitzlift für eine Treppe mit 180° Kurve ab 15.000 Euro (Montagelohnanteil: ca. 1.500 Euro).

Treppenplattformlift für gerade Treppe, Grundpreis 5 Meter Lauflänge, Innenraum ab 17.000 Euro (Montagelohnanteil ca. 3.200 Euro).

Geringere Niveauunterschiede können durch Rampen überwunden werden. Für Anbauten im Außenbereich muss das Bauamt konsultiert werden.

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 Fußboden-

Kostenbeispiele:

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

Höhenverstellbarer Waschtisch, Komplettlösung: Solitärstandelement einschließlich Spiegel, ohne Montage ab 5.000 Euro.

Zusätzliche Wandverstärkung für Griffmontage, mit Montage ab 160 Euro.

Wandstützgriff, 70 bis 90 cm lang, mit Montage ab 290 Euro.

Bodengleiche Dusche: 150 cm x 150 cm – gefliest, inkl. Fußboden-einlauf, einschließlich Handlauf und Spritzschutz mit Montage ab 3.500 Euro.

Duschklappsitz, wandbefestigt, mit Montage ab 394 Euro.

Badewanne mit Tür, mit Montage ab 5.300 Euro.

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

konstruktion 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. Zu bedenken ist der Stellplatz für die Waschmaschine. Für Rollstuhlfahrer ist es wichtig, dass die Waschmaschine im

Sitzen/aus der sitzenden Position bedient werden kann. Die Badezimmertür muss nach 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 ergono-

misches 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 sollte 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.

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 Wohnungseigentumsgesetz, 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 Gemein-

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 11.500 Euro.

Kostenbeispiele:

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

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

schaft muss auch einverstanden sein, wenn auf dem Garagenhof ein zusätzlicher Unterstand für einen Behindertenparkplatz errichtet werden soll. Mit der Reform des Wohneigentumsgesetzes soll jeder Wohnungseigentümer einen Rechtsanspruch darauf bekommen, einen barrierefreien Aus- und Umbau vorzunehmen. Umbauten dieser Art sollen künftig nicht mehr der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfen.

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 weitervermieten.“ 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 § 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 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 kann bei Zweifeln prüfen lassen, inwieweit 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 Bauordnungen 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 durchführen

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 gerade

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

und Steckdosen sollten in 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 Quadratmeter. Deshalb sollte auch im Flur ein entsprechender Platz zum Wenden sein.

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

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

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 Form 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

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.

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 zuteilungsreif, 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 30 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.

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. Alternativ zum Kredit gibt es einen Zuschuss für Barrierereduzierung – Programm 455 B, kombiniert mit Zuschuss für Einbruchschutz – Programm 455 E. Die Zuschüsse werden direkt bei der KfW beantragt. Ein Rechtsanspruch darauf besteht aber nicht.

Auch der Erwerb von Wohneigentum wird von der KfW gefördert. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf den so

genannten 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 4 Prozent seines sozialversicherungspflichti-

gen Vorjahresbruttoeinkommens abzüglich der Zulagen einzahlen. Eine vierköpfige Familie kann sich auf diese Weise bis zu 950 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 Gesund-

heitszustand einer Person es erforderlich macht. Hat die betreffende Person einen Pflegegrad, kann sich die Pflegekasse an der Finanzierung mit bis zu 4.000 Euro pro Maßnahme beteiligen. Dieser Zuschuss muss bei der Pflegekasse beantragt werden. Der Zuschuss-Antrag für „wohnumfeldverbessernde Maßnahmen“ kann bei der Pflegekasse angefordert oder von der entsprechenden Website herunter geladen werden. Zusammen mit dem Antrag werden vor Beginn der Arbeiten die Beschreibung der Maßnahmen 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 ent-

standen 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.aufbaubank.de

Weitere Informationen und Internettipps

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

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

www.bmub.bund.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“

Konditionen und Antragstellung für den KfW-Kredit „Altersgerecht Umbauen“ (159) sowie für den Zuschuss zu Barriereerduzierung (455 B) und Einbruchschutz (455 E)

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

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

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

Wir danken für die freundliche Unterstützung



Nullbarriere.de



Bundesarchitektenkammer



Sozialverband Deutschland e.V.

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

Stand: März 2020

Gestaltung und Satz: Eins 64 Grafik-Design, www.eins64.de

Druck: DCM Druck Center Meckenheim

© 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.