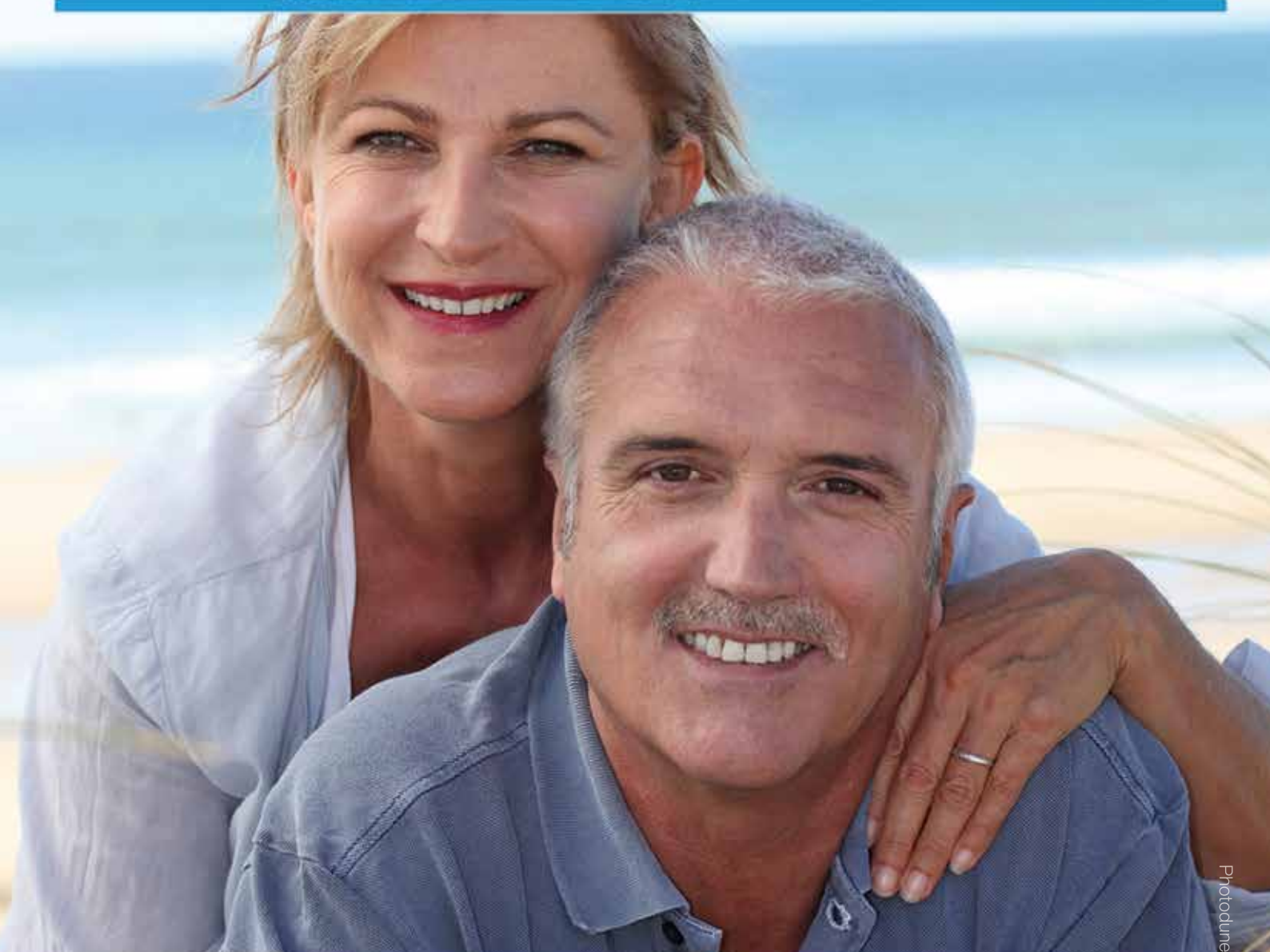


Bekannt aus den ProSiebenSat.1-Teletexten



# BESSER LEBEN



Photographie

## Ratgeberbroschüre

**BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE**

[www.besser-leben-service.de](http://www.besser-leben-service.de)

## **Liebe Leserin, lieber Leser,**

vielen Dank, dass Sie sich für unseren RATGEBER SERVICE entschieden haben. Sie halten nun die gewünschten Informationen in Ihren Händen.

Experten und Fachjournalisten haben für Sie komplexe Themen übersichtlich und verständlich aufbereitet. Sie finden in dieser Ratgeberbroschüre wesentliche Fakten, Tipps und Tricks zum Thema, um Ihnen wichtige Entscheidungen zu erleichtern.

Ob es sich um Finanzen, Gesundheit und Prävention, Rente oder soziale Fragen dreht, gerne stehen wir Ihnen auch in Zukunft mit unseren vielfältigen Ratgeberbroschüren zur Seite.

Mit uns bleiben Sie auf einfache Weise besser informiert, so können Sie im Rahmen unseres BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE jeden Monat eine weitere Broschüren kostenfrei erhalten. Ein Anruf genügt.

Mit besten Grüßen

Ihr BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE Team



---

# ALTERSGERECHTER UMBAU DER WOHNUNG

## Diese Zuschüsse gibt es dafür

---

**So lange wie möglich in den eigenen 4 Wänden zu leben, das wünschen sich viele Senioren. Der Staat unterstützt dies durch verschiedene Förderungen, denn auch er profitiert davon, wenn Senioren nicht ins Pflegeheim müssen. Welche Forderungen es gibt, welche Rechte stehen mir zu, wo muss ich diese Leistungen beantragen. Das alles erfahren Sie in diesem Ratgeber.**

### **ALTERSGERECHTER UMBAU**

So lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben – das geht nur dann, wenn Sie sich rechtzeitig darüber Gedanken machen, wie Sie Ihre Wohnung oder Ihr Haus altersgerecht umbauen können. Warum Sie sich frühzeitig darum kümmern sollten? Weil der barrierefreie Einstieg in die Dusche dann schon da ist, wenn Sie ihn brauchen. Weil Sie so die Kosten über mehrere Jahre verteilen können. Weil Sie dann nicht Entscheidungen möglichst schnell treffen müssen, sondern möglichst gute Entscheidungen treffen können.

Es geht dabei um viele Punkte: was tun, wenn Ihr Bad nicht behindertengerecht ausgestattet ist oder Sie kommen mit dem Rollstuhl nicht an das Waschbecken. Oder: die Dusche ist nicht befahrbar, die Toilette ist zu niedrig, der Boden zu rutschig? Die Liste könnte noch ein ganzes

Stück fortgesetzt werden. Fakt ist jedoch: für einen Menschen mit Handicap ist es unumgänglich, ein Bad, eine Küche etc. so auszustatten, dass man so viel wie möglich selbst erledigen kann.

Beispiel: der Umbau für ein barrierefreies und rollstuhlgerechtes Bad kann teuer werden. Muss die Dusche vergrößert und befahrbar ausgelegt oder gar die Badewanne ausgebaut werden, so wird es unumgänglich sein, die Fliesen neu zu verlegen. Oftmals müssen Armaturen neu verlegt werden. Nicht selten müssen die Türen verbreitert und die Übergänge schwellenlos gestaltet werden. Wer diese Arbeiten nicht privat vom Familien- oder Freundeskreis erledigen lassen kann, wird nicht umhin kommen, einen Schreiner, eine Fliesenlegerfirma oder einen Sanitärfachmann zu beauftragen.

Von daher gilt: planen Sie gemeinsam mit den notwendigen Baufirmen den sinnvollen Umbau Ihrer Wohnverhältnisse. Nutzen Sie alle Zuschüsse optimal aus. Wenn Sie sich im Klaren sind, wie Ihre Wohnung umgebaut werden soll, haben Sie folgende Möglichkeiten, Zuschüsse und Kostenübernahmen zu beantragen.

***Bei einem altersgerechten Umbau sind individuelle Lösungen gefragt***

Mit einem altersgerechten Umbau

lässt sich ein bestehendes Gebäude bzw. eine Wohnung den veränderten Lebensumständen der Bewohner anpassen, so dass ein Auszug aus den lieb gewonnenen Räumen oft verhindert oder zumindest aufgeschoben werden kann. Doch welche Umbaumöglichkeiten es gibt, hängt nicht nur vom bestehenden Gebäude oder den erforderlichen Maßnahmen, sondern am Ende auch von den verfügbaren finanziellen Mitteln ab.

Dass viele Maßnahmen förderfähig sind, eröffnet zusätzlichen finanziellen Spielraum. Um ein optimales, auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmtes Ergebnis zu erreichen, empfiehlt es sich, schon bei der Ideenfindung einen Fachmann hinzuzuziehen. Denn es geht stets um die entscheidende individuelle Frage: was brauche und was wünsche ich?

Die Wünsche und Anforderungen an altersgerechtes Wohnen unterscheiden sich in jedem Einzelfall, doch in der Regel haben sie ein gemeinsames Ziel: trotz eingeschränkter oder mit den Jahren nachlassender körperlicher Fähigkeiten ein möglichst langes selbstständiges und selbst bestimmtes Leben in den eigenen Räumen zu ermöglichen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Wohnung oder das Haus den eingeschränkten Fähigkeiten der Bewohner angepasst werden.

Der erste Schritt zur bedarfsgerechten Planung ist dabei eine Analyse der Bedürfnisse aller in der Wohneinheit lebenden Personen. Es sollte hierbei nicht nur der aktu-

elle Bedarf ermittelt werden. Für eine längerfristige Perspektive ist auch die Vorwegnahme künftig zu erwartender Anforderungen - etwa durch das Alter, fortschreitende Krankheiten oder anderen progressiven körperlichen Einschränkungen - zu beachten. Sind die Bedürfnisse der Nutzer evaluiert, sollte eine Bewertung der Möglichkeiten für Umbaumaßnahmen im Gebäude folgen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage: was ist überhaupt technisch möglich?

Bei Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden haben die Bestandsaufnahme und die Bewertung der vorhandenen Bausubstanz eine wichtige Bedeutung. Dabei sollte ein Fachmann klären, ob die vorhandene Bausubstanz die Anforderungen an die künftige Nutzung erfüllen kann oder ob technische Gründe dem entgegenstehen. Dieser Sachverständige kann klären, ob sich das Haus für den Umbau überhaupt eignet oder ob es mit anderen technischen Hilfsmitteln günstigere Alternativen gibt.

Typisch für viele Altbauten sind z. B. enge und steile Treppen sowie kleine Räume, wodurch die Bewegungsflächen eingeschränkt werden. Außerdem zu beachten ist die Tragfähigkeit von Bauteilen, etwa von Wänden im Bad, an denen bspw. Haltegriffe oder Klappsitze angebracht werden sollen. Desweiteren sind Sanitäranschlüsse und Möglichkeiten zu ihrer Umlegung zu berücksichtigen, wenn z. B. Raumzuordnungen verändert werden sollen.

## ***Nicht jede Wohnfeld-Veränderung ist erlaubt***

Maßgebend ist die DIN 18040 „Barrierefreies Planen und Bauen – Planungsgrundlagen“, Teil 2 „Wohnungen“. Sie ist in fast allen Bundesländern Bestandteil der geltenden Landesbauordnung. Wo es sinnvoll und notwendig ist, kann die Norm insgesamt oder Teile daraus vertraglich vereinbart werden. In den vertraglichen Vereinbarungen sollten zudem alle Details erfasst werden, um am Ende das gewünschte Ergebnis zu erhalten. Auf diese Weise schaffen Sie Klarheit zu den Rechten und Pflichten aller Beteiligten und beugen Rechtsstreitigkeiten vor. Denn nur eine eindeutige und genaue Beschreibung des Vertragsziels mit allen dafür erforderlichen Leistungen bietet Sicherheit und Transparenz für Auftraggeber und Ausführende.

Umfassende Barrierefreiheit nach geltender Norm ist im Altbau aus technischer und wirtschaftlicher Sicht kaum zu erreichen. Außerdem widersprechen die Anforderungen bspw. zur Energieeffizienz, zum Brandschutz oder zur Abdichtung oftmals den Anforderungen zur Barrierefreiheit. Es ist daher darauf zu achten, dass die Maßnahmen im Rahmen des Machbaren individuell und so passgenau wie möglich an die aktuellen und zu erwartenden Anforderungen der Bewohner sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik angepasst und somit juristisch und technisch belastbare Lösungen gefunden werden.

Das können Kompromisslösungen sein, die in beidseitigem Einverneh-

men vertraglich vereinbart werden. Denn genügt ein Gebäude den Anforderungen, dann müssen Sie sich vor der konkreten Planung individuelle Fragen stellen: welche Lösungsmöglichkeiten gibt es für den konkreten Bedarf? Welche Fachfirmen können die Bauarbeiten durchführen? Welche Kosten sind zu erwarten? Wie können die Umbaumaßnahmen finanziert werden? Und: welche Fördermöglichkeiten und Unterstützungen gibt es?

Nur wenn all diese Fragen geklärt sind, kann eine Umsetzung der Maßnahmen beginnen. Wird eine solche Maßnahme geplant, kann es sinnvoll sein zu prüfen, ob im Rahmen der altersgerechten Umbaumaßnahmen gleichzeitig energetische oder weitergehende Modernisierungen des Gebäudes in Angriff genommen werden können. Wenn derartige Maßnahmen ohnehin mittelfristig geplant oder notwendig sind, lassen sich durch sinnvolle Maßnahmenkombinationen Kosten sparen. Doch nicht nur Kosteneinsparungen sind dabei wichtig, es muss auch darauf Wert gelegt werden, dass die Qualität der Maßnahmen stimmt.

## **RECHTLICHES ZUM BARRIEREFREIEN UMBAU**

Rechtlich steht dem Bauherrn ein mangelfreies, zweckentsprechendes Bauwerk oder Umbauergebnis zu, das alle vertragsgemäß vereinbarten Eigenschaften aufweist. Wegen komplexer Bauabläufe und der Vielfalt an Materialien und Systemen kann ein Baulaie die Qualität und Mängelfreiheit allerdings oft

schwer beurteilen. Empfehlenswert ist deshalb die Begleitung und Kontrolle durch einen unabhängigen Bauherrenberater, der die anforderungsgerechte Planung, Berechnung und Materialverwendung sowie die fach- und sachgerechte Ausführung überprüft.

Baubegleitende Qualitätskontrollen, z. B. durch Sichtkontrollen während des Bauablaufs, reduzieren das Schadenrisiko erfahrungsgemäß deutlich. Auch eine fachliche Begleitung bei der Endabnahme ist sinnvoll, da nach erbrachter Handwerkerleistung und förmlicher Abnahme die Schlussrechnung fällig ist und die Gewährleistungsfrist beginnt.

## **MIT DIESEN KOSTEN MUSS GERECHNET WERDEN**

### ***– doch es gibt Fördergelder für die Finanzierung***

Aufgrund des sehr breiten Maßnahmenspektrums möglicher barrierefreier Umbaumaßnahmen ist eine generelle Aussage zu Kosten nicht möglich. Wenn bspw. der Gebäudezugang verlegt oder ein Aufzug eingebaut werden muss, dann liegt der Finanzbedarf wesentlich höher als z.B. bei kleineren barrierefreien Anpassungen im Badezimmer. Unabhängig von Art und Umfang der geplanten Maßnahmen lohnt es sich, mehrere Angebote einzuholen und zu vergleichen. Auch hier kann ein unabhängiger Bauherrenberater den Baulaien unterstützen und die Angebote etwa auf versteckte Kosten oder unklare Formulierungen überprüfen.

In der Regel haben Haus- und Wohnungseigentümer kein unbegrenztes Budget für altersgerechte Anpassungen und Umbauten zur Verfügung. Durch die Nutzung von Fördermitteln und zinsgünstigen Krediten, mit denen verschiedene Institutionen das barrierefreie bzw. altersgerechte Bauen und Umbauen unterstützen, lassen sich zusätzliche Mittel generieren. So hat jedes Bundesland seine eigenen Förder- und Vergaberichtlinien. Die Förderprogramme der Bundesländer umfassen Zuschüsse und kostengünstige Darlehen.

Bundesweit fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Maßnahmen zur Barrierereduzierung in bestehenden Wohngebäuden über die Programme 159 „Altersgerecht Umbauen - Kredit“ und 455-B „Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss - Barrierereduzierung“. Diese Programme können unabhängig vom Alter oder der körperlichen Verfassung des Antragstellers in Anspruch genommen werden. Auf jeden Fall sollten sich Interessierte rechtzeitig informieren und beraten lassen, da die Beantragung von Förderprogrammen vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen muss. Bei einem entsprechenden Bedarf können für Bau und Umbau barrierefreier Wohnräume oft auch die Sozialversicherungen in Anspruch genommen werden.

### ***Welche zusätzlichen Hilfsmittel helfen wirklich?***

Unter dem Schlagwort „Ambient Assisted Living (AAL)“ werden Produkte, Systeme und Dienstlei-

stungen zusammengefasst, die Menschen den Alltag erleichtern und sie bei einem selbstständigen Leben unterstützen. Dazu gehören z. B. technische Hilfen wie elektronische Schlüssel, ferngesteuerte Rollläden oder automatische Lichtfunktionen über Bewegungs- oder Präsenzmelder. Zur Erhöhung der Sicherheit lassen sich Systeme zur Türüberwachung, Wasserschadensalarm oder Brandmelder einsetzen. Auf gesundheitliche Probleme abgestimmt sind u. a. Systeme zur Erkennung von Stürzen und anderen gesundheitlichen Problemen oder zur Erinnerung an Medikamenteneinnahmen.

Durch die rasante Entwicklung der Elektronik und der Vernetzung gibt es hier immer mehr Möglichkeiten für mehr Komfort und Sicherheit und eine engere Verbindung zum sozialen Umfeld oder Notfalleinrichtungen. Was am besten zu den eigenen Anforderungen passt, muss allerdings individuell geprüft werden. Entsprechende Adressen für einen barrierefreien Umbau finden Sie unter folgenden Adressen:

- Kreditanstalt für Wiederaufbau: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)
- Bundesarchitektenkammer: [www.bak.de](http://www.bak.de)
- Verband Wohneigentum: [www.verband-wohneigentum.de](http://www.verband-wohneigentum.de)
- Institut für Bauforschung e.V.: [www.bauforschung.de](http://www.bauforschung.de)
- Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen e.V. (BAGSO): [www.bagso.de](http://www.bagso.de)
- - Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA): [www.kda.de](http://www.kda.de)
- - Bundesarbeitsgemeinschaft

Wohnungsanpassung: [www.wohnungsanpassung-bag.de](http://www.wohnungsanpassung-bag.de)

- Barrierefrei Leben e.V.: [www.barrierefrei-leben.de](http://www.barrierefrei-leben.de)
- RAL Gütegemeinschaft Barrierefreiheit e.V.: [www.ral-barrierefrei.de](http://www.ral-barrierefrei.de)
- Zentralverband des deutschen Handwerks (ZDH): [www.zdh.de](http://www.zdh.de)
- Nullbarriere: [www.nullbarriere.de](http://www.nullbarriere.de)

### ***Welche Umbau-Maßnahmen stehen Betroffenen zur Verfügung?***

Nicht immer ist gleich ein großer Umbau von Nöten. Einige Veränderungen können ohne großen finanziellen und baulichen Aufwand umgesetzt werden. Beispiele: Stolperfallen wie Teppiche oder Läufer lassen sich beseitigen, indem sie einfach entfernt oder sicher befestigt werden. In engen und voll gestellten Wohnungen können nicht wirklich notwendige Möbelstücke entfernt und nur die standfesten und gesicherten Möbel behalten werden. Ein zweiter Handlauf an der Treppe erleichtert das Hinaufgehen. Haltegriffe im Badezimmer an der Dusche oder Badewanne unterstützen den Alltag. Eine ausreichend gute Beleuchtung trägt allgemein zur Sicherheit bei.

Ein Hausnotrufsystem bietet vor allem allein lebenden Menschen die Sicherheit, in einer Notsituation – z. B. nach einem Sturz – schnell Hilfe rufen zu können. Auf dem Markt werden verschiedene Hausnotruf-Systeme angeboten, die jeweils aus einer Basisstation und einem Funksender bestehen. Sie funktionieren alle nach dem gleichen Prinzip: Sie

erhalten einen Sender (Funksender), den Sie als Anhänger, Armband oder Brosche immer bei sich tragen. Wenn Sie Hilfe brauchen, drücken Sie einen Knopf an diesem Sender. Der Sender schickt dann ein Signal an die Basisstation. Diese wählt eine vorher festgelegte Nummer – in der Regel also die Nummer des Hausnotrufs, bei dem Tag und Nacht, auch an Sonntagen und Feiertagen, jemand ans Telefon geht.

Der Mitarbeiter des Hausnotrufs spricht dann mit Ihnen. Keine Angst, die Geräte sind so konzipiert (und so laut), dass die Kommunikation auch dann funktioniert, wenn die Basisstation in einem anderen Raum steht und alle Türen geschlossen sind. Der Mitarbeiter vom Hausnotruf tut dann das, was ihm für Ihren individuellen Fall aufgetragen wurde. Er informiert also zum Beispiel Ihre Kinder oder Nachbarn, wenn Sie „nur“ jemanden brauchen, der Ihnen nach einem Sturz wieder auf die Beine hilft. In ernstesten Fällen ruft er einen Rettungswagen für Sie. Falls Sie sozusagen mit letzter Kraft den Notruf-Knopf gedrückt haben und nicht mehr in der Lage sind, mit dem Mitarbeiter zu sprechen, wird er ebenfalls einen Rettungswagen schicken.

### ***Beratungsstellen und weitere Finanzierungsmöglichkeiten für Betroffene***

Die Wohnberatungsstellen der Gemeinden, Kirchen und Wohlfahrtsverbände, die Verbraucherzentralen sowie weitere unabhängige und regionale Beratungsstellen sind gute Anlaufstellen für eine Beratung zum altersgerechten Umbau Ihrer Immo-

bilie. Wer Mitglied in einem Haus- und Grundbesitzverein ist, kann auch dort geeignete Beratung erhalten. Bei allen Beratungsangeboten können Interessierte Wissenswertes zu Umbau- und Finanzierungsmöglichkeiten erfahren oder auch Adressen von Senioren erfahrenen Handwerkern oder Architekten erhalten. Manchmal ist auch schon das Telefonbuch eine Hilfe, inzwischen haben sich auch verschiedene Bauhandwerker auf Ältere spezialisiert.

Wenn Sie Pflegeleistungen erhalten oder beantragt haben, haben Sie einen Rechtsanspruch auf eine umfassende Beratung bei einem der in den Bundesländern errichteten Pflegestützpunkte. Unter [www.wohnungsanpassung-bag.de](http://www.wohnungsanpassung-bag.de) finden Sie z. B. eine Übersicht der Beratungsstellen in Ihrer Nähe. Betreiber der Webseite ist die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V. (BAG); dieser Verein versteht sich als Interessenvertretung für die Wohnungsanpassung und Wohnungsberatung. Telefonisch ist die BAG unter 030/47474700 zu erreichen.

Altersgerechter umbauen heißt nicht immer, dass gleich Türen verbreitert oder Wände versetzt werden müssen. Manchmal reicht schon ein Badewannenlift aus. Wenn den ein Arzt verschreibt, übernimmt die Krankenkasse die Kosten dafür. Zuvor wird überprüft, inwieweit die Verschreibung den Kriterien einer Standardversorgung entspricht: denn das Hilfsmittel muss zweckmäßig, notwendig und wirtschaftlich sein und darf nicht als Gebrauchsgegenstand des täglichen Lebens angesehen



werden. Welche Hilfsmittel Krankenkassen in welcher Situation übernehmen, ist im Hilfsmittelverzeichnis festgelegt.

Auch Kosten für Hilfsmittel, die nicht im Hilfsmittelverzeichnis aufgeführt werden, sollten Sie beantragen. Denn das Verzeichnis wird immer wieder aktualisiert – vielleicht bekommen Sie Ihre Kosten also tatsächlich erstattet. Einen Versuch ist es immer wert. Die Hilfsmittel müssen immer klar durch den Arzt deklariert werden, sonst kommt es zu unnötigen Rückfragen und Verzögerungen. Die Pflegekasse erstattet Kosten für Pflegehilfsmittel und bauliche Verbesserungen. So übernimmt sie z.B. die Kosten für das Pflegebett oder für einen Hausnotruf und erstattet die Ausgaben für die Verbreiterung der Türen, den Umbau der Küche oder den Einbau eines Treppenlifts.

Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der Antragsteller pflegebedürftig ist. Der Zuschuss für einen Umbau beträgt maximal 4.000 Euro pro Maßnahme. Als Maßnahme gelten alle zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgenommenen Veränderungen. Verändert sich der Zustand des zu Pflegenden und sind erneut Maßnahmen notwendig, kann die Unterstützung ein weiteres Mal beantragt werden.

Als Immobilieneigentümer können Sie für den altersgerechten Umbau Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses auch Fördermittel der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW-Bank) erhalten. Sogar für Mieter, die die Wohnung oder das Haus mit Zustimmung ihres Vermieters umbauen, stehen die

Fördermittel zur Verfügung. Mit dem Geld aus dem Programm „Altersgerecht Umbauen“ können Wohnungen modernisiert, barrierefrei oder barriere reduziert gestaltet oder mit intelligenter Haustechnik ausgestattet werden. Neben den Maßnahmen in Wohnungen können zusätzliche Barrieren reduzierende Investitionen, z.B. beim Hauszugang oder im Treppenhaus, gefördert werden.

Pro Wohneinheit vergibt die KfW einen extrem zinsgünstigen Kredit von maximal 50.000 Euro. Je nach Laufzeit des Darlehens ist die Vereinbarung bis zu fünf tilgungsfreier Jahre möglich, die beiden ersten Jahre sind in jedem Fall tilgungsfrei. Die maximale Laufzeit des Kredits beträgt 30 Jahre, die Zinsbindung fünf oder zehn Jahre. Die Abwicklung der Förderung erfolgt über die Hausbank. Informationen dazu erhalten Sie beim kostenfreien Servicetelefon der KfW unter 0800/5399002.

Auch viele Bundesländer fördern Barrieren reduzierende Umbaumaßnahmen oder die Schaffung barrierefreien Wohnraums – meist mit Darlehen, manche Länder vergeben aber auch Zuschüsse. Die Landesbanken stellen entweder Mittel aus eigenen Programmen zur Verfügung oder vermitteln die KfW-Darlehen und verbilligen den ohnehin günstigen Darlehenszins noch zusätzlich. Manchmal hilft auch die Kommune weiter. Was wer in welcher Höhe unterstützt, erfragen Sie am besten beim eigenen Rathaus oder Bauamt.

Im Internet finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) umfangreiche Informationen

zum Programm der KfW. Auch die Landesbanken beschreiben ihre Fördermaßnahmen und die entsprechenden Voraussetzungen ausgiebig auf ihren Webseiten. Unter [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de) finden Sie die Internetadresse des jeweiligen Kreditinstituts sowie Beschreibungen der Förderprogramme.

## **UMBAUKOSTEN IN DER STEUERERKLÄRUNG**

Die Ausgaben für einen altersgerechten Umbau können Sie in Ihrer Steuererklärung als außergewöhnliche Belastung angeben. Allerdings müssen Sie mit einem Attest nachweisen können, dass der Umbau aus medizinischer Sicht notwendig war, z.B. aufgrund einer Erkrankung oder Ihres Alters.

Das Finanzamt akzeptiert Maßnahmen wie die Schaffung eines barrierefreien Hauszugangs, den Einbau einer Sitzwanne, die Verbreiterung der Türen o.Ä. Absetzbar sind nur Standardausfertigungen, Luxusausführungen erkennt der Fiskus nicht an.

Neben der KfW bietet auch die Pflegekasse Zuschüsse von bis zu 4.000 Euro für Maßnahmen zur Wohnraumanpassung an. Voraussetzung ist, dass ein anerkannter Pflegegrad vorliegt und die Umbau-Maßnahmen der Selbstständigkeit des Pflegebedürftigen dienen und die Pflege im häuslichen Umfeld erleichtern.

### ***Zuschüsse für einen Badumbau auch ohne Pflegestufe***

Wer sein Bad umbauen möchte, der kann unter Umständen auf Zuschüs-

se zurückgreifen. Doch was ist, wenn es darum geht, Zuschüsse ohne Pflegestufe zu beantragen? Das Badezimmer seines Zuhauses so umzubauen, dass es auch im Alter problemlos genutzt werden kann, bringt erhebliche Kosten mit sich. Dabei betrifft diese Entscheidung keineswegs nur ältere Menschen, die gerne möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen wollen.

Auch jüngere Personen planen auf lange Sicht und schaffen mit einem barrierefreien Bad beste Voraussetzungen dafür, auch im Alter lange im vertrauten Umfeld wohnen zu können oder sich im Falle eines Sportunfalls oder mit kleinen Kindern sorglos daheim bewegen zu können. Daher verfügt nicht jeder, der sich mit diesen Umbauplänen trägt, über eine Pflegestufe.

Die nationale Förderbank „Kreditanstalt für Wiederaufbau“, vielen besser bekannt als „KfW“, fördert einen vorausschauenden altersgerechten Umbau von Immobilien. Dies ist für folgende Zielgruppen interessant: Eigentümer oder Vermieter einer Immobilie, Ersterwerber einer sanierten Immobilie oder Wohnungseigentümergeinschaften. In diesem Fall ist das Angebot „Altersgerechtes Umbauen“ (455) relevant. Die KfW bezuschusst den Umbau mit bestimmten Beträgen. Das Geld kann dabei nicht nur genutzt werden, um das Badezimmer umzubauen, sondern auch für bauliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit im gesamten Haus bzw. der gesamten Wohnung einzusetzen. Förderungswert sind alle Modernisierungsmaßnahmen,

mit denen Wohnkomfort und Sicherheit gesteigert sowie Barrieren reduziert werden können.

Das Programm ermöglicht einen Zuschuss bis zu 6.250 Euro je Wohnung für Maßnahmen zur Barriere- und Reduzierung und ist für alle attraktiv, die ihr Eigenheim umbauen oder umgebauten Wohnraum kaufen. Wenn Sie Ihr Badezimmer barrierefrei umbauen möchten, ist dies eine sog. „Einzelmaßnahme aus den Förderbereichen zur Barriere- und Reduzierung“. Diese wird mit 10 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst, der maximale Zuschussbetrag liegt bei 5.000 Euro. Zudem fördert die KfW den Standard „Altersgerechtes Haus“. Hierfür müssen Haus oder Wohnung bestimmte Kriterien erfüllen: Zugang, Wohn- und Schlafzimmer sowie Küche und Bad müssen barriere- und Reduziert sein und bestimmte Bedienelemente müssen vorhanden sein. Hier erhalten Sie als Zuschuss 12,5 Prozent Ihrer förderfähigen Kosten, d.h. maximal 6.250 Euro.

Wer jetzt umbauen möchte und nicht warten will, bis über neue Fördermittel aus dem Bundeshaushalt entschieden wurde, kann einen günstigen Kredit (Kredit 159) der KfW nutzen. Unabhängig vom Alter können Ersterwerbende einer barriere- und Reduzierten Immobilie oder Wohnraum-Besitzer einen Kredit von bis zu 50.000 Euro für einen altersgerechten Umbau oder den Erwerb einer barriere- und Reduzierten Immobilie aufnehmen. Den Kredit erhalten Sie nicht direkt von der KfW, sondern von einem Finanzierungspartner wie Genossenschaftsbanken, Bausparkassen. Auf der Webseite der KfW fin-

den Sie den richtigen Ansprechpartner.

## WANN DARF UMBAUT WERDEN?

Es kann nicht jeder einfach mit dem Umbau des Badezimmers beginnen. Für Hauseigentümer bestehen keine Einschränkungen, sie können in ihren eigenen vier Wänden machen, was sie wollen. Mieter oder Besitzer einer Eigentumswohnung allerdings müssen sich vorher absichern. Mieter sollten zuvor unbedingt ihren Vermieter kontaktieren und das Bauvorhaben besprechen. Dies sollte im besten Falle aber nur eine Formsache sein, da der Vermieter sich nicht querlegen darf, wenn es sich um einen barriere- und Reduzierten Umbau aus gesundheitlichen Gründen handelt.

Aber bedenken Sie, dass verlangt werden kann, dass Sie die Wohnung bei einem Auszug wieder in den ursprünglichen Zustand zurückbauen. Dies ist erneut mit Kosten für Sie verbunden. Wohnungseigentümer, die in einer Hausgemeinschaft leben, können Ihr Bad in der Regel ohne Probleme umbauen. Sie müssen sich lediglich das Einverständnis der Eigentümergemeinschaft sichern, wenn es um Maßnahmen geht, die gemeinsam genutzte Bereiche wie das Treppenhaus oder den Eingangsbereich betreffen, wenn z.B. ein Treppenlift installiert werden soll.

### ***Bad selbst umbauen? Hier ist Vorsicht geboten***

Für talentierte Heimwerker ist der Umbau des Bades ein spannendes

Projekt. Hier muss aber beachtet werden, dass die KfW die baulichen Maßnahmen nur dann fördert, wenn ein Fachbetrieb die Arbeiten ausführt. Für Eigenheimbesitzer gilt es zudem, abzuwägen, ob sie den KfW-Bonus beziehen oder die Kosten lieber von der Steuer absetzen, denn beides gleichzeitig ist nicht möglich. Das Steuergesetz erlaubt es, 20 Prozent der Lohnkosten für Dienstleister wie Installateure, Elektriker oder Maler direkt von der Steuerschuld abzuziehen. Material wird allerdings nicht bezuschusst. Hier gilt es, genau nachzurechnen, was zur einer größeren Einsparung führt: der KfW-Bonus oder die Steuerersparnis.

Vermieter können die Ausgaben für den Umbau trotz KfW-Fördermitteln als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Dies gilt aber nur für tatsächlich angefallene Kosten, Fördermittel müssen abgezogen werden.

### ***Bad umbauen ohne Pflegestufe – so holen Sie das meiste für sich raus***

Nehmen Sie sich Zeit für die Planung der Finanzierung des altersgerechten Umbaus Ihres Badezimmers. So können Sie alle Möglichkeiten ausschöpfen. Es ist beispielsweise möglich, einen Zuschuss bei der Pflegekasse zu beantragen und gleichzeitig KfW-Fördermittel zu nutzen. Hier sollten Sie lediglich beachten, dass die Summe aus Zuschuss und Kredit maximal 100 Prozent der Kosten betragen darf. Es lohnt sich zudem, mit Ihrer Krankenkasse zu sprechen. So sind beispielsweise

Handgriffe in der Dusche oder eine Toilettensitzerhöhung nur erstattungsfähig, wenn Ihr Arzt diese Hilfsmittel verschreibt.

### ***Mietrecht: barrierefreier Zugang und Nutzung des Mietobjektes***

Barrierefrei bedeutet, dass Wohnungen und Gebäude so gebaut sind, dass sie von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können. Insbesondere ist dabei an Menschen mit einer Behinderung gedacht. Es gibt für „barrierefrei“ in Deutschland DIN-Normen, die aber lediglich Empfehlungen enthalten und rechtlich nicht verbindlich sind, insbesondere weder Vermieter noch Bauherren dazu verpflichtet, in einer bestimmten Art und Weise zu bauen.

Schon vor der Mietrechtsreform war durch die Rechtsprechung anerkannt, dass der Mieter einen Anspruch darauf haben kann, seine Wohnung und die Wohnungszugänge seiner Behinderung entsprechend umzubauen. Dieser Anspruch ist jetzt in § 554a BGB im Mietrecht verankert. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn sein Interesse (einschließlich der Interessen anderer Mitmieter) an einem unveränderten Zustand des Gebäudes die Interessen an einer behindertengerechten Nutzung überwiegt. Umbauten innerhalb der Wohnung wird der Vermieter in der Regel nicht ablehnen können.

Für Behinderte gilt jedoch die sog. Rückbaupflicht, d. h. auch sie müssen wie alle nicht behinderten Mieter den vorherigen Zustand bei einem

Auszug wiederherstellen, sofern keine andere Regelung mit dem Vermieter darüber getroffen wurde. Es ist dringend zu empfehlen, ohne eine schriftliche Vereinbarung nicht mit Umbaumaßnahmen an einem fremden Gebäude zu beginnen.

Der Vermieter kann seine Zustimmung zu der Umbaumaßnahme davon abhängig machen, dass der Mieter eine zusätzliche Sicherheit (auch zusätzlich zur Kautionsleistung) leistet, um den Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abzusichern. Die Höhe der Sicherheit ist noch angemessen, wenn sie die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus abdeckt.



## Weitere Ratgeberbroschüren bestellen

Wir halten für Sie über 50 weitere Ratgeberbroschüren mit interessanten und wertvollen Informationen für Ihren Alltag bereit. Selbstverständlich aktualisieren wir unser Angebot fortwährend für Sie. Übrigens - im Rahmen des BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE können Sie sich jeden Monat kostenfrei eine weitere Broschüre zusenden lassen.

### Wählen Sie aus diesen Kategorien:

- Rente & Vorsorge
- Gesundheit
- Beruf, Steuern und Finanzen
- Wellness & Ernährung
- Familie und Soziales

Alle verfügbaren Ratgeber können Sie ganz bequem einsehen auf unserer Internetseite **[www.besser-leben-service.de](http://www.besser-leben-service.de)**.

Alternativ stellt Ihnen unser Service Team die Ratgeber auch gern persönlich unter 030 - 231 888 394 vor. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



# BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE

Impressum:

GDI Gesellschaft für Digitale Informationsdienste mbH

Geschäftsführer: Jürgen Brockmann

Büro Leipzig: Lützowstraße 11 A, 04155 Leipzig

Büro Berlin: Oranienburger Straße 5, 10178 Berlin

Handelsregister: Amtsgericht Leipzig, HRB 16737

USt-ID: DE 209803796