

# Dem Komfort wird Tür und Tor geöffnet

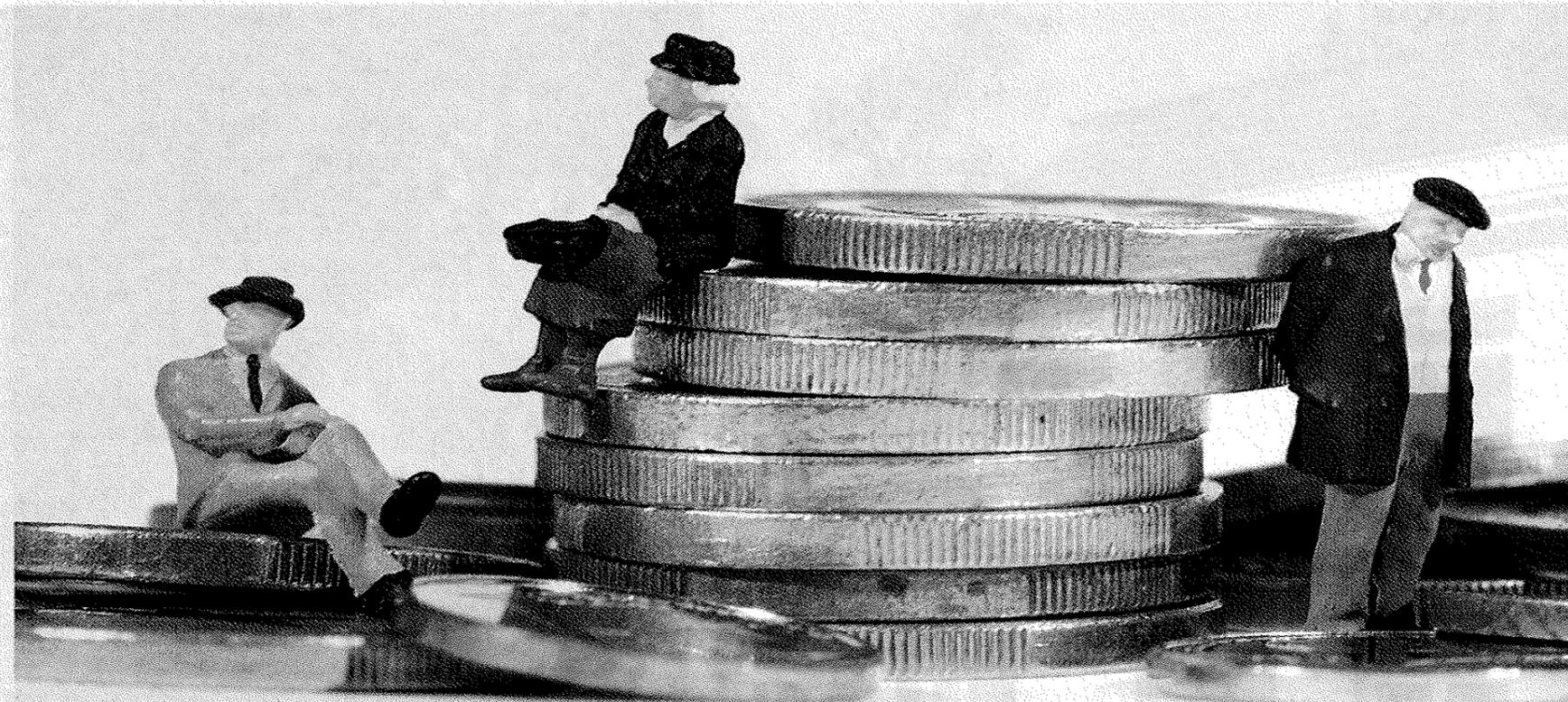
Neues Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) soll den altersgerechten Umbau voranbringen

VON HILKE GROENEWOLD

Die Umwandlung eines Familienhauses oder einer Wohnung in komfortable Altersruhesitze ist zwar eine lohnende Investition in die eigene Altersvorsorge, doch teuer – je nachdem, welche Maßnahmen geplant werden müssen. Seit 1. April 2009 ist es erstmals möglich für die altersgerechte Umgestaltung von Wohnungsbestand verbilligte Kredite der KfW abzufragen. Bis Ende Juli waren davon bereits 50 Millionen Euro abgerufen. Bis Ende August können Antragsteller sogar von noch einmal vergünstigten Konditionen profitieren: Der Zinssatz wird in diesem Monat auf durchschnittlich zwei Prozent gesenkt. Die Investitionsbank Berlin (IBB) hat als Landesbank nochmals zusätzliche Zinsverbilligungen für Vermieter eingeführt. Sie liegen um bis zu 0,6 Prozent, wobei die Höhe der Vergünstigung von der Bonität des Kreditnehmers abhängt.

Ziel dieser Mittel ist es, der älteren Generation eine möglichst lange eigenständige Lebensführung in der häuslichen Umgebung und in dem bekannten Wohnquartier zu ermöglichen. Sie stehen auch jüngeren Menschen und Familien zur Verfügung. Hier einige Beispiele für den altersgerechten Umbaubedarf:

- Die Kinder sind ausgezogen oder der Ruhestand kommt in greifbare Nähe. Der neue Lebensabschnitt will durch sichtbare Zeichen begangen werden. Dem Alter wird dabei recht offensiv ins Auge gesehen und es soll in der Planung mitbedacht werden.
- Familien, d.h. Eltern und deren erwachsene Kinder, diese meistens mit eigenen Kindern, welche ein Mehrgenerationenwohnen anstreben – d.h. ein Nebeneinander in getrennten Wohnungen.
- In Berlin gibt es immer mehr „junge Alte“ mit dem Bestreben, zusammen mit anderen Altersgenossen ein gemeinsames Wohnen im Alter zu realisieren. Generationsübergreifende Modelle sind hierbei oft willkommen.
- Die Zeit hat einen eingeholt und das Alter mit seinen vielen körperlichen Symptomen erschwert immer mehr das „selbstständige Wohnen“. Komfort und Sicherheit in der häuslichen Umgebung gewinnen zunehmend an Bedeutung.



**Hindernisse aus dem Weg räumen.** Der altersgerechte Umbau kann finanziell beschwerlich werden. Wer als älterer Mensch selbstbestimmt zu Hause wohnen möchte, der sollte seine eigenen Wände rechtzeitig barrierearm planen. Foto: Ulrich Baumgarten / vario images

Der Immobilienbestand weist im Gegenzug doch erhebliche Mängel bezüglich der altersgerechten Ausgestaltung auf. Es fehlen meist Fahrstühle, die notwendigen Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer und Rollatornutzer und die Sanitäranlagen sind ungeeignet.

2020 wird die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen in Berlin auf 665 000 ansteigen. Dies ist ein Zuwachs von 103 000 Personen verglichen mit 2004.

Sowohl Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie wie auch Vermieter stehen vor der Aufgabe „altersgerecht umzubauen“. Nachhaltige Nutzbarkeit, Wertsteigerung und sichere Mieteinnahmen sind das Ziel solcher Umbaumaßnahmen. Das KfW Förderprogramm „Altersgerechter Umbau“ soll diese erleichtern. Die maximale Fördersumme pro Wohneinheit beträgt 50 000 Euro.

Antragsberechtigt sind u.a. Eigentümer von selbstgenutzten wie auch vermieteten Wohnimmobilien, Mieter mit Zustimmung des Vermieters, Wohnungsbauvereinigungen, Gemeinden, Kreise und Anstalten des öffentlichen Rechts.

Finanziert werden Maßnahmen an Wohngebäuden. Nicht gefördert werden Ferien- und Wochenendhäuser und Heime (nach § 1 HeimG).

Da Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit im Gebäudebestand aufgrund der baulichen Gegebenheiten häufig nicht zu vertretbaren Kosten vollständig umgesetzt werden können, wurden für Bestandsanpassungen Förderbausteine definiert.

Das Programm beinhaltet 21 Förderbausteine, die die jeweils zu erreichenden Mindeststandards, nach objektifizierbaren Kriterien, für Barrierereduzierung festlegen.

In der Praxis teilen sich diese Bausteine auf verschiedene Investitionserfordernisse innerhalb und außerhalb der Wohnung auf.

Unter dem Oberbegriff „Umbau von Wohnungen und Wohngebäuden / Schaffung von Bewegungsflächen“ sind unter anderem barrierearme Gebäudezugänge, Einbau von Aufzügen, Anpassung der Wohnungsgrundrisse und Umbau von Sanitärräumen aufgelistet.

Unter dem Aspekt „Anpassung des Wohnumfeldes / Schaffung von Gruppenräumen“ sind z.B. barrierearme Wege oder -freie Wege und Plätze und Einrichtung von Gruppenräumen oder Gemeinschaftseinrichtungen als Teil des Wohngebäudes zusammengefasst.

„Wohnflächenerweiterung / Wohnungsteilung“ beinhaltet z. B. den Anbau von Aufzugstürmen und die Erweiterung von Wohnflächen durch Umwidmung

oder Dachgeschossausbau wenn der neu geschaffene Wohnraum zur Einrichtung von generationenübergreifendem Wohnen oder Gemeinschaftswohnungen genutzt wird.

Die Förderbausteine und deren Anforderungen an die technische Umsetzung werden in den „Technischen Mindestanforderungen für Altersgerechtes Umbauen“ der KfW erläutert. Die Förderbausteine sind einzeln oder in Kombination mit anderen Bausteinen förderfähig. Es können nur Mittel für vollständige Förderbausteine vergeben werden. Es sei denn, eine Einzelmaßnahme führt mit bereits vorher durchgeführten Baumaßnahmen zur Vervollständigung eines der 21 Bausteine. Bedingung für die Förderung ist die Ausführung durch Fachunternehmen.

Die zinsgünstigen Kredite können über die jeweilige Hausbank abgefragt werden. Diese werden zu 100 Prozent ausgezahlt. Die Zinskonditionen liegen bei der KfW zwischen 1,91 bis 2,83 Prozent, bei der IBB zwischen 1,31 bis 2,57 Prozent. Die Laufzeit beträgt 10, 20 oder 30 Jahre. Normale Zinssätze liegen momentan zwischen 4 und 5 Prozent.

Die geringen Zinssätze und die 100 Prozent Ausschüttung könnten eine reelle Chance bieten, den Wohnungsbestand den wandelnden Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft anzupassen. Laut KfW sind seit Programmstart bis Mitte Juli rund 350 Anträge bewilligt worden.

Die Förderbausteine garantieren, dass Teilaspekte in ihrer Gesamtheit nach fest definierten Kriterien barrierereduziert ausgeführt werden. Trotzdem gilt es für den Eigentümer, je nach Budget eine Gewichtung zwischen den 21 Förderbausteinen vorzunehmen, um sich für die für ihn oder seine Mieter notwendigen Maßnahmen zu entscheiden.

Bei der konkreten Umsetzung und Planung eines „Altersgerechten Umbaus“, der nachhaltig und modernen Designansprüchen gerecht werden sollte, ist es von Vorteil einen spezialisierten Fachplaner hinzuzuziehen. Denn für viele Menschen ist Barrierefreiheit oder -reduzierung notwendig – aber für alle Menschen kann sie Komfort bieten.

(Mitarbeit: Christian Hunziker)

Weitere Informationen im Internet: [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)