be Berlin

Wohnungsanpassung - keine Frage des Alters

Anregungen für die zukunftsorientierte Planung

INHALT

Vorwort / Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer **3**

Einleitung **3**

1. Alle profitieren **4**

1.1. Barrierefrei oder barrierearm – was ist machbar? **5**

2. Barrierefrei gestalten – Wie? So! **6**

2.1. Allgemeine Hinweise **7**

2.2. Spezielle Hinweise **8**

2.3. Technische Hinweise (AAL) **9**

3. Recht und Finanzierung **10**

3.1. Rechtliche Bedingungen **11**

3.2. Finanzielle Bedingungen **12**

4. Beispiele und Kosten **14**

4.1. Modernisieren oder umziehen? **15**

4.2. Die häufigsten Berliner Bautypen **16**

4.3. Mustergrundrisse **18**

4.4. Beispiele zur Modernisierung von Wohnräumen **19**

4.5. Beispiele mit Kosten und Grundrissen **20**

5. Wie kalkulieren? **28**

5.1. Preise und Kosten als Übersicht **28**

Anhang

Literaturhinweise **33**

Nützliche Links **34**

Adressverzeichnis / Ansprechpartner / Impressum **35**

Legende

Verwendete Symbole:

- Spezielle Hilfen für Menschen mit Hörbehinderungen
- Spezielle Hilfen für Menschen mit Sehbehinderungen
- Spezielle Hilfen für Rollstuhlfahrer
- Hinweise für generationenübergreifendes Wohnen
- Bauliche Maßnahmen – einfach
- Bauliche Maßnahmen – mittel
- Bauliche Maßnahmen – umfangreich

Farben:

- Küche
- Bad
- Flur
- Wohnraum
- Balkon
- Schlafzimmer

- Rollstuhlgerecht
- Seniorengerecht

VORWORT

Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer

Liebe Berlinerinnen und Berliner,

wir alle werden älter. Unsere Vorstellungen vom Leben und unsere Ansprüche an die Wohnqualität ändern sich. Ob alleine, in der Familie, einer Haus- oder Wohngemeinschaft: unsere Lebensstile und Lebensmodelle unterscheiden sich - und sind zugleich Garanten für die Vielfalt in unserer Stadt.

Die meisten von uns eint jedoch der Wunsch, möglichst lange in der vertrauten Wohnung und Umgebung wohnen bleiben zu können. Das setzt voraus, dass die Wohnung und deren Umfeld Ihren geänderten Bedürfnissen bis in das hohe Lebensalter gerecht werden. Der Anteil der Wohnungen, die möglichst vielen Anforderungen des Wohnens im Alter entsprechen, muss in den kommenden Jahren und Jahrzehnten zunehmen. Dies ist eine langfristige Aufgabe, mit der wir uns schon heute auseinander setzen sollten.

Unser Berliner Wohnungsbestand braucht Veränderung, die nicht nur die Lebensqualität der älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger, sondern auch von Menschen mit Behinderungen und Familien mit Kindern berücksichtigt und verbessert. Mehr Bewegungsfreiheit und Komfort für uns alle sind dabei wichtige Ziele.

2008 habe ich die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH beauftragt, als Netzwerkagentur GenerationenWohnen eine Anlaufstelle für alle Fragen des generationenübergreifenden Wohnens zu sein.

Mit dieser Broschüre informiert die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH über verschiedene Möglichkeiten der Wohnungsanpassung. Ich wünsche mir, dass die Broschüre auf eine interessierte Leserschaft stößt und ihr praxisnahe Hinweise für das Wohnen in Zeiten langen Lebens bieten kann.

EINLEITUNG

Netzwerkagentur Generationen Wohnen

Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie überlegen, ob Sie Ihre Wohnung so umgestalten können, dass Sie auch bei gesundheitlichen Einschränkungen oder im Alter darin zurechtkommen? Sie fragen sich, wie das gehen könnte und sind unsicher, welche Umbauten dafür notwendig und sinnvoll sind? Sie können nicht einschätzen, was finanziell auf Sie zukommt?

In dieser Broschüre finden Sie erste Antworten und weiterführende Hinweise. Als Leitfaden möchte die Broschüre veranschaulichen, was bei Wohnungsanpassungen möglich ist und worauf es ankommt. Dabei richtet sie sich gleichermaßen an Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie an selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer. Unser Augenmerk lenken wir in diesem Rahmen auf die Anpassung von bereits bestehendem Wohnraum. Denn Neubau kann zum einen bereits in der Planung die Anforderungen des altersgerechten Wohnens berücksichtigen. Zum anderen ist er, gemessen am Bestand von fast 1,9 Millionen Berliner Wohnungen, weniger gewichtig. Die Hauptaufgabe des altersgerechten Bauens liegt in der Bestandsanpassung.

Die Broschüre stellt generell sowie bautypenbezogen heraus, welchen Nutzen eine Wohnungsanpassung für Sie haben kann. Wir erläutern anhand allgemeiner und spezifischer Hinweise die wichtigsten Aspekte eines barrierearmen Umbaus. Skizzen und detaillierte Kostenaufstellungen veranschaulichen häufig durchgeführte Anpassungsmaßnahmen. Rechtliche und finanzielle Fragestellungen zu altersgerechten Modernisierungsmaßnahmen erklären wir allgemeinverständlich. Ein Katalog fasst sämtliche Kostenfaktoren - vom zusätzlichen Handgriff im Bad bis zum Treppenplattformlift – in übersichtlicher Form zusammen. Literaturempfehlungen und nützliche Internetseiten für weiterführende Informationen und Hilfe runden das Thema ab.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen Anregungen geben, wie Sie möglichst lange unabhängig in Ihrer eigenen Wohnung leben können - mit den vertrauten Nachbarinnen und Nachbarn im heimischen Kiez. Wir wünschen Ihnen viel Freude und Inspiration bei der Lektüre.

Seit 2008 steht Ihnen darüber hinaus die Netzwerkagentur (www.netzwerk-generationen.de) als Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen helfend zur Seite. Die Agentur entwickelt Ideen für gemeinschaftliche Wohnprojekte, berät in Fragen des generationenübergreifenden Wohnens, unterstützt die Entwicklung und Umsetzung Ihrer Projektideen und vermittelt Kontakte zur Wohnungswirtschaft, zu Wohnungsgenossenschaften und privaten Eigentümern. Der Service dieser Grund- und Erstberatung ist kostenlos.

1. ALLE PROFITIEREN

In mehr als der Hälfte der Berliner Haushalte lebt nur eine Person. Diese Tendenz ist steigend. Während die Anzahl der jüngeren Menschen kontinuierlich sinkt, besagen die Zukunftsprognosen zur Entwicklung der gesamten Berliner Bevölkerung, dass in der Altersgruppe ab 65 Jahren mit dem größten Zuwachs gerechnet wird. Angesichts zunehmender Altersarmut müssen wir auch dafür sorgen, dass Wohnraum dauerhaft bezahlbar bleibt.

Wir stellen uns in Berlin verstärkt darauf ein, dass es in **Zukunft** immer mehr Menschen geben wird, die möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld wohnen möchten - auch wenn sie älter und hilfsbedürftig werden. Das ist möglich, wenn die Wohnungen rechtzeitig an die veränderten Bedürfnisse und etwaige gesundheitliche Einschränkungen im Alter angepasst werden. So sollten unter anderem Durchgänge und Türen verbreitert und Stolperstellen beseitigt werden.

Eine solche **Anpassung** hilft Menschen jeden Alters. In der Praxis zeigt sich, dass Familien mit kleinen Kindern ähnliche Anforderungen an Wohnungen stellen wie Seniorinnen und Senioren. Die Wohnungen sind nach einer **Modernisierung** sowohl seniorentauglich als auch kinderfreundlich. Sie unterstützt Ihre Selbstständigkeit in jedem Alter. Größere Bewegungsradien ermöglichen z. B. das einfache Rangieren eines Rollstuhls und eines Kinderwagens. Der Einbau niedrig zu stellender Waschbecken erleichtert das Waschen für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer und Kinder. Auch lässt eine barrierearme Gestaltung der Wohnung die Unfallgefahr erheblich sinken.

Unser heutiges Verständnis von modernem Wohnen enthält bereits wesentliche Elemente der barrierearmen Raumgestaltung: Schwellenlose Wohnungen mit festen Bodenbelägen, großzügige Bäder mit bodengleichen Duschbereichen und offene Wohn-Essbereiche.

Mit entsprechenden Modernisierungen im Wohnungsbestand investieren wir in die Zukunft. Denn barrierearmes Bauen und Modernisieren bringt **mehr Lebensqualität für uns alle**.

1. ALLE PROFITIEREN

1.1. Barrierefrei oder barrierearm – was ist machbar?

Foto: Beispiel für einen barrierefreien Eingang

Bei bestehenden Wohngebäuden ist Barrierefreiheit zumeist nur durch eine umfangreiche und sehr kostenintensive Sanierung und Modernisierung realisierbar. Das bedeutet erhebliche Mehrkosten, die sich viele Haushalte nicht leisten können. Beim Gebäudebestand wird Barrierefreiheit im Hinblick auf Bestandsschutz, Kosten und begrenzte finanzielle Möglichkeiten von Eigentümerinnen und Eigentümern und Mieterinnen und Mietern die Ausnahme sein.

Die Anforderungen an barrierefreies Bauen sind in der DIN-Norm 18040 sowie in § 51 der Bauordnung Berlin (Link im Anhang) dargestellt.

Vollständige Barrierefreiheit zu vertretbarem baulichen und finanziellen Aufwand ist nur im Neubau möglich. Der Fokus dieser Broschüre liegt deshalb darauf, Ihnen aufzuzeigen, was bei vorhandenem Wohnungsbestand machbar ist. Dabei achten wir auf die Verhältnismäßigkeit von Arbeits- und Organisationsaufwand und Kosten.

Wir sprechen deshalb in dieser Broschüre von Barrierearmut. Im Vordergrund steht hier das Bemühen, Barrieren, die die Zugänglichkeit und den Nutzen einer Wohnung erschweren oder behindern, zu überwinden bzw., wenn möglich, zu beseitigen. Hierbei weisen wir auf die Kostenbandbreite hin, so dass Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Nutzerinnen und Nutzer abschätzen können, was sie investieren bzw. sich finanziell leisten können.

Zu den wesentlichen Aktionsfeldern zählen

im Eingangsbereich von Gebäuden

- Eingangstüren
- Handläufe und Lifte im Treppenhaus
- Aufzüge

Innerhalb der Wohnung

- die Wahl von Bodenbelägen
- Abstellmöglichkeiten für Mobilitätshilfen
- Türen
- Erreichbarkeit von elektrischen Schaltern
- Einbau von Handgriffen
- niedrige und abschließbare Fenstergriffe
- Verlegung von Leerrohren für künftige Technik

DIN Norm 18040 „Barrierefreies Bauen“

Die neue Baunorm hat zum Ziel, durch die barrierefreie Gestaltung der Lebensräume weitgehend allen Menschen ohne besondere Hindernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.

Dabei ist gleich, ob es sich um einen behinderten, alten oder kranken Menschen, um Personen mit Gepäck oder Familien mit Kindern handelt.

Mittels DIN 18040 sollen künftig verbindliche Mindeststandards beim Bau von öffentlichen Gebäuden und Wohnungen eingehalten werden.

2. BARRIEREFREI GESTALTEN – WIE? SO!

Eine **barrierearme Gestaltung** soll, kann und muss allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugute kommen. Wegen der **unterschiedlichen Bedürfnisse** kommt es deshalb auf eine breite Palette an Lösungsmöglichkeiten für Planung, Gestaltung und Ausstattung der einzelnen Wohnbereiche an.

Es sollen Wohnungen entstehen, die sowohl für Familien als auch für ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen eine möglichst **selbstständige und problemlose Nutzung bis ins hohe Alter** ermöglichen. Darüber hinaus sollen sie auch eine Pflege und Betreuung in den eigenen vier Wänden gewährleisten, wenn Menschen hilfsbedürftig werden.

Oft sind zusätzliche Umbaumaßnahmen und Hilfen für Bewohnerinnen und Bewohner mit speziellen Behinderungen oder starken Mobilitätseinschränkungen notwendig. Die Wichtigsten stellen wir Ihnen in diesem Kapitel vor.

2. BARRIEREFREI GESTALTEN – WIE? SO!

2.1. Allgemeine Hinweise

Foto: Balkonschwelle, barrierefrei gestaltet

In das Haus

Beim Hauseingang ist es wichtig, dass Sie das Gebäude stufenlos und schwellenfrei betreten und verlassen können, z. B. über eine Rampe. Es sollte keine überstehenden Kanten geben. Automatische Türöffner erleichtern es Ihnen, die Eingangstür zu bedienen.

Von Etage zu Etage

Treppen und Treppenhäuser
Handläufe in passender Höhe auf beiden Seiten, die über den Anfang und das Ende einer Treppe hinausragen, geleiten sicherer von Etage zu Etage. Gut ausgeleuchtete Treppenhäuser ohne überstehende Kanten, dafür aber mit Klappsitzen zum Ausruhen erleichtern den Weg nach oben und unten. Deutlich gekennzeichnete unterste und oberste Stufen einer Treppe geben Ihnen ein zusätzliches Gefühl der Sicherheit.

Personenaufzüge
Klappsitze, gut erreichbare Tasten und Handläufe kennzeichnen einen barrierearm gestalteten Aufzug. Großflächige Spiegel vergrößern nicht nur optisch den Raum, sondern verbessern auch Ihre Orientierung. Optische Signale unterstützen Ihre Wahrnehmung außerhalb und innerhalb der Kabine sowie bei der Ankunft des Aufzuges.

In der Wohnung

Hilfsmittel wie Rollatoren und Rollstühle brauchen genügend Bewegungsspielraum in jedem Zimmer.

Türen und Fenster
Zimmer, Terrassen, Balkone und Loggien sollten schwellenlos erreichbar sein. Breite Türen mit genügend Platz davor und dahinter verbessern Ihre Mobilität. Schiebetüren verringern die Unfallgefahr und sparen Platz. Niedrige Fenstergriffe sind für alle erreichbar.

Fußbodenbeläge
Fußbodenbeläge müssen ganzflächig verklebt sein und dürfen nicht wegrutschen. Auch dürfen sie nicht reflektieren oder sich elektrostatisch aufladen. Wichtig ist auch, dass sie leicht begeh- und befahrbar sind. So sollten z. B. Gehstöcke keine Eindrücke hinterlassen. Geeignet sind Kunst- und Naturstein, Fliesen, Laminat, PVC, Linoleum, Diele, Parkett, Kork und bestimmte textile Beläge. Nicht geeignet sind lose Teppiche wie Läufer oder Brücken, textile Beläge wie z. B. Sisal- oder Kokosware mit hohen Noppen oder Fasern bzw. Schlingen und alles was zu glatt ist und reflektiert.

Bedienungsvorrichtungen/Kommunikation
Bedienelemente wie Schalter, Steckdosen und Taster sollten etwa in einer Höhe von 85 cm angebracht werden.

Badezimmer
Die Badezimmertür sollte sich aus Gründen der Sicherheit nach außen öffnen und für den Notfall auch von außen entriegelt werden können. Ebenerdige Duschen, höhenverstellbare Waschtische und Toilettenbecken erleichtern Ihnen deren Benutzung. Haltegriffe in der Dusche, an Wasch- und Toilettenbecken geben Ihnen die gewünschte Sicherheit.

2. BARRIEREFREI GESTALTEN – WIE? SO!

2.2. Spezielle Hinweise

Foto: Rollstuhlgeeignete Wohngemeinschaft

Zusätzliche Hilfen für hörbehinderte Menschen und Gehörlose

Hörbehinderte oder gehörlose Menschen benötigen für verschiedene Bereiche bzw. Funktionen des Wohnens zusätzliche optische Hilfen. So sollte am Gebäudeeingang eine Wechselsprechanlage mit optischem Signal installiert werden. Als Ergänzung zu einer zentralen Warnanlage für den Brand- bzw. Gefahrenfall empfehlen wir zusätzliche optische Signale (z. B. Blitzleuchten) in den Wohnungen.

Zusätzliche Hilfen für sehbehinderte Menschen und Blinde

Für Sehbehinderte und blinde Menschen sind zusätzliche akustische und ertastbare Ausstattungen und Signale wichtig.

An Treppen sowie in Treppenhäusern vereinfachen durchgehende Handläufe auf beiden Seiten die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner. Personenaufzüge sollten ihre Ankunft mit einem akustischen Signal ankündigen. Etagenansagen und ertastbare Bedienelemente sind ebenfalls notwendig.

Zusätzliche Hilfen für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer

Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer sind auf breite Türen und große Bewegungsradien angewiesen. Spezielle rollstuhlgerechte Gegenstände und Vorrichtungen müssen gut erreichbar sein, z. B. indem sie niedrig angebracht werden.

Vor Personenaufzügen sollte die freie Bewegungsfläche mindestens 150 cm x 150 cm betragen.

Diese Fläche sollte sich nicht mit anderen Verkehrswegen überschneiden. Die Aufzugskabine sollte Mindestmaße von 110 cm Breite und 140 cm Tiefe aufweisen.

Türen sollten mindestens 90 cm breit sein. Diese Breite muss in Verbindung mit den erforderlichen Bewegungsflächen eingehalten werden. Nur so können Sie als Rollstuhlfahrerin oder Rollstuhlfahrer ungehindert anfahren, öffnen, rangieren und wenden.

Sitzende Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer sollten alle Fenster ohne fremde Hilfe öffnen und schließen können.

In den Wohnungen dürfen rollstuhlgeeignete Bodenbeläge nicht fehlen. Diese sollten nicht nur fest verlegt sein und nicht wegrutschen, sonder auch reflexionsarm sein und sich nicht elektrostatisch aufladen.

Die Küchen müssen außerdem mit Herd, Spüle und Arbeitsplatten eingerichtet sein, die jeweils unterfahrbar sind.

Bäder rollstuhlgerecht auszustatten, erfordert nicht nur einen unterfahrbaren Waschtisch. Bei der Auswahl der Armatur sollten Sie darauf achten, dass sie einen verlängerten Hebel hat und mit einer Hand bedient werden kann. Wir raten zu Armaturen mit Temperaturbegrenzer und schwenkbarem Auslauf.

2.3. Technische Hinweise (AAL)

Alter		
80 Jahre	Unterstützung bei spezifischen Krankheitsbildern (z. B. Demenz) Einbindung pflegerischer Unterstützungsleistungen des alltäglichen Lebens	■ Abschaltsysteme (Herd / Licht) ■ Überwachungsysteme (Fenster / Türen) ■ Gegenstände zur Orientierung ■ Bewegunssensoren, Sturzmelder
	Unterstützung des Geistes (Informationsverarbeitung, Gedächtnis)	■ Telemedizinischer Dienst ■ Vitaldatenüberwachung
70	Unterstützung ■ der Sinne (Sehen) ■ des Körpers (Kraft)	■ Notrufsystem ■ elektronisch verschließbare Fenster ■ Telefonaustattung in jedem Raum
	Unterstützung ■ der Sinne (Sehen, Hören, Tasten) ■ des Geistes (Koordination)	■ Anpassung Lichtbedarf ■ unterstützende Farbgestaltung (kontrastreich, Treppen markieren etc.)
60	Unterstützung des Körpers (Beweglichkeit, Fingerfertigkeit)	■ barrierearme Bad- und Küchenausstattung ■ barrierearme Zugänge zu / in der Wohnung (keine Türschwellen, wenig Treppen) ■ Unterstützung der Beweglichkeit z. B. Fahrstuhl, Treppenlift, Fahrservice
	Grundanforderungen sichern: Vorbereitung auf bauliche/wohnliche Veränderungen	**Grundanforderungen sichern:** Vorbereitung auf bauliche/wohnliche Veränderungen

Soziale Dienstleistungen, bauliche Anpassungen
Kommunikation, Organisation, bauliche Anpassungen, geistige und körperliche Anregungen

All denjenigen, die neuen technischen Entwicklungen gegenüber offen sind, bieten sich künftig weitere Hilfsmöglichkeiten. Um Ihnen in der Zukunft ein möglichst langes Wohnen in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, werden neben baulichen Veränderungen weitere wohnbegleitende Produkte, Systeme und damit verbundene Dienstleistungen eine immer wichtigere Rolle spielen. Diese werden oft unter dem Begriff Ambient Assisted Living (AAL) zusammengefasst.

Übersetzt bedeutet dies „Wohnbegleitende Assistenzsysteme". Das hört sich kompliziert an, ist es aber nicht. Verbreitet ist zum Teil das Hausnotrufsystem mit dem roten Knopf, über das im Notfall Hilfe herbeigerufen werden kann. Die neuen Assistenzsysteme sollen Sie so umfassend wie möglich unterstützen, ein selbstständiges Leben zu führen. Dabei erfüllen sie verschiedene Aufgaben.

Seit Jahren arbeiten Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler sowie Ingenieure daran, mit Hilfe modernster Technik Produkte zu entwickeln, die für Sie als Nutzerinnen und Nutzer einen hohen Wert haben, aber einfach und ohne große technische Kenntnisse zu bedienen sind. Darüber hinaus sollen sie möglichst preiswert sein.

Wir gehen heute davon aus, dass es am sinnvollsten ist, Module zu installieren, die je nach Alter oder Beeinträchtigung eingesetzt oder ergänzt werden können. Somit kann die Wohnung "mitaltern". Die Assistenzsysteme werden in enger Zusammenarbeit mit dem sozialen Umfeld, den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern sowie Pflegediensten eingerichtet.

Was leisten Assistenzsysteme?

Sie ermöglichen und erleichtern die Kommunikation mit dem sozialen Umfeld. Sie verabreden sich und tauschen Neuigkeiten mit Nachbarn, Freunden oder Verwandten aus und müssen dafür die Wohnung nicht verlassen. Sie erhalten Hinweise zu Veranstaltungen und gemeinsamen Aktivitäten oder können sich über ausgewählte Themen informieren lassen. Moderne Fernsehgeräte sind mit Hilfe zusätzlicher Technik dazu in der Lage. Auch Angehörige, Sozialdienste, Pflegerinnen und Pfleger oder Ärztinnen und Ärzte können mit einbezogen werden.

Sie dienen Komfort- und Sicherheitsbedürfnissen. Angefangen von automatischen Herdabschaltungen und Wasser-Stopp-Systemen für überlaufende Badewannen oder Waschbecken bis hin zu Schutzmaßnahmen gegen Einbrüche bieten Assistenzsysteme eine Vielzahl von Anwendungsmöglichkeiten.

Sie rufen im Notfall Hilfe. Im Notfall können Sie selbst über den Notruf um Hilfe bitten. Oder intelligente Sensoren des AAL erkennen die Notlage und lösen automatisch einen Notruf aus.

Sie bieten Hilfestellung im täglichen Leben. Assistenzsysteme steuern z. B. Jalousien, Beleuchtung oder Raumtemperatur je nach Bedarf. Dies ist nicht nur eine Erleichterung für diejenigen, die in ihrer Bewegungsfähigkeit eingeschränkt sind. Gerade dieser Einsatzbereich verdeutlicht, dass AAL den Wohnkomfort für alle erhöhen kann.

Viele der AAL-Produkte befinden sich aktuell noch in der Testphase und werden bei großen Wohnungsbaugesellschaften oder -genossenschaften erprobt. Welche Hilfen bereits verfügbar sind und speziell für Sie in Frage kommen, erfahren Sie über die am Test teilnehmenden Wohnungsunternehmen oder die Pflegestützpunkte in Berlin. In der Regel sind Angebote für Assistenzsysteme mit Kosten für die Nutzerinnen und Nutzer verbunden.

Die Standards für AAL-Systeme sind noch nicht offiziell eingeführt worden. Deshalb sollte bei einer geplanten Wohnungsanpassung die nachträgliche Verlegung von Kabeln in Leerrohren berücksichtigt werden.

3. RECHT UND FINANZIERUNG

Zunächst ist zu unterscheiden, ob Modernisierung und Umbau von Eigentümer- oder Mieterseite geplant und durchgeführt werden sollen. Wichtig ist, dass Sie alle genehmigungsrechtlichen Fragen im Vorfeld klären.

Bei zustimmungspflichtigen **Mietermodernisierungen** sollten schriftliche Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter abgeschlossen werden. Darin muss festgelegt sein, wer die Kosten für die jeweiligen Maßnahmen übernimmt und in welcher Form. Wichtig ist, dass auch Bauzeiten, Eigentumsverhältnisse, Regelungen zu Instandhaltung, Rückbauverpflichtung sowie einer Restwertauszahlung schriftlich vereinbart werden.

Im Fall des Auszugs besteht für Mieterinnen und Mieter grundsätzlich eine **Rückbaupflicht** von eigenständig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Neben den Material- und Herstellungskosten scheuen viele Mieterinnen und Mieter besonders aus diesem Grund vor einer Modernisierung zurück.

Kommen Maßnahmen, wie z. B. der Abbau von Schwellen, jedoch allen zugute und verbessern sie im Allgemeinen den Komfort einer Wohnung, dürfen sie in der Regel bleiben. Die meisten Eigentümerinnen und Eigentümer bestehen nur hinsichtlich spezieller Um- und Einbauten, die lediglich auf die Bedürfnisse der jeweiligen Mietpartei abgestimmt waren, auf Rückbau.

Ein **Anspruch** des Mieters auf Modernisierung besteht nur für den Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs der angemieteten Wohnung. Entsprechend § 554 a BGB kann der Mieter vom Vermieter die **Zustimmung zu baulichen Veränderungen** verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat und gleichzeitig ein **behindertengerechter Umbau** erforderlich ist. Allerdings kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Wohnung größer ist als das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung. Dabei kann der Vermieter seine Zustimmung mit einer „Rückbauverpflichtung“ und einer angemessenen zusätzlichen Sicherheitsleistung verbinden.

3. RECHT UND FINANZIERUNG

3.1. Rechtliche Bedingungen

3.1.1. Mietwohnungen

In gemieteten Wohnungen sind Anpassungs- bzw. Umbaumaßnahmen abhängig vom Umfang der jeweiligen Maßnahme auf zwei Arten möglich:

1. durch vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung:
Diese Maßnahmen können Sie als Mieter **ohne Einverständnis des Vermieters** durchführen (§ 535 BGB). Hierunter fallen z. B. erweiterte Sicherheitsvorkehrungen (Schloss, Türspion etc.) sowie die Verbesserung des Komforts (transportable Dusche etc.).

2. als Modernisierungsmaßnahme:
a) des Mieters
Diese dürfen Sie **nur mit Einverständnis des Vermieters** vornehmen. Beispiele: Einbau und Abriss von Wänden, Entfernen von Türschwellen, Verbreitern von Türen, Verlegung von Ab- und Zuflüssen, Beseitigung einer Duschwanne zugunsten einer bodengleichen Dusche. Das Einverständnis des Vermieters kann in bestimmten Fällen (z. B. Barrierefreiheit) auch gerichtlich durchgesetzt werden.

Wichtig: Wenn eine Modernisierung nicht zustimmungspflichtig ist und von der Mie terin oder dem Mieter durchgeführt wird, muss sie bzw. er alle entstehenden Kosten sowie das Risiko selbst tragen. Die Mieter ist ebenfalls für die Instandhaltung oder etwai ge Reparaturen der modernisierten Be reiche bzw. Anlagen verantwortlich.

b) des Vermieters
Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung des Wohnwerts (BGB §§ 554, 559) **erfordern in der Regel auch die Zustimmung des Mieters** und sind unter bestimmten Voraussetzungen mit einer Mieterhöhung verbunden.

3.1.2. Eigentumswohnungen

Bei einer Eigentumswohnung gelten die speziellen Bedingungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Das Gesetz unterscheidet dabei zwischen Sondereigentum (Ihre Wohnung) und Gemeinschaftseigentum (gemeinschaftliche Einrichtungen außerhalb Ihrer Wohnung).

Auch wenn Sie als Wohnungsnutzende selbst Eigentümer der Wohnung sind, können Sie nicht völlig frei über durchzuführende Maßnahmen entscheiden. Denn für alle Veränderungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, brauchen Sie die Einwilligung der Eigentümergemeinschaft. Dies gilt insbesondere für alle Veränderungen, die außerhalb der einzelnen Wohnungen passieren sollen (z. B. zentrale Klingelanlage, Lift/Aufzug im Treppenhaus).

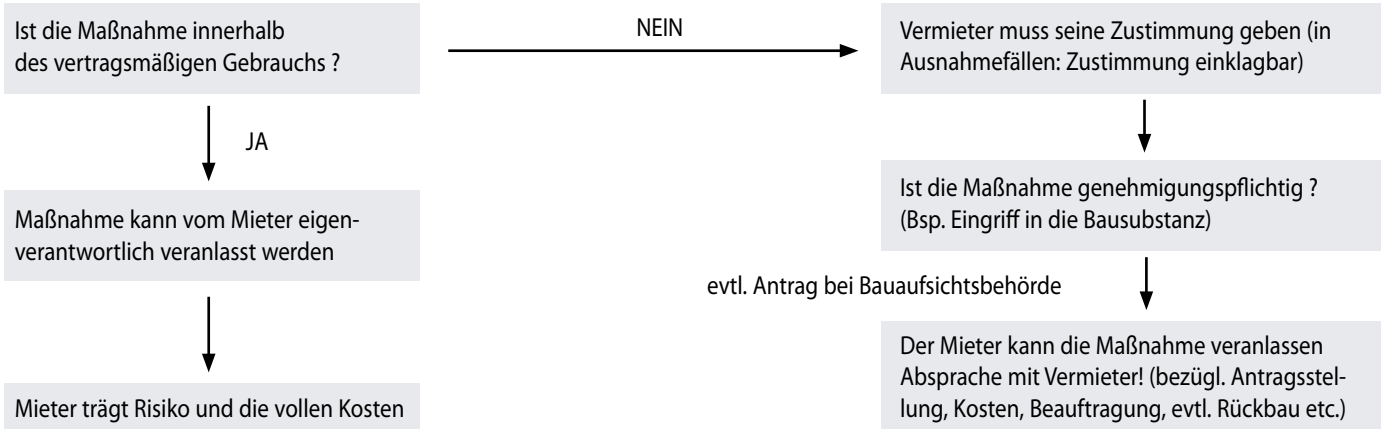
Allerdings können Modernisierungsmaßnahmen mit entsprechenden Mehrheiten der Eigentümer (§ 22 (2) WEG) beschlossen werden. Dies setzt voraus, dass die Eigenart einer Wohnanlage nicht verändert und keiner der Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird. Bei Umbauten zur Barrierearmut und Anpassung an den aktuellen Stand der Technik werden diese Bedingungen meist erfüllt.

Zustimmungspflichtige Maßnahmen
Sind für Umbaumaßnahmen auch Eingriffe in Nachbarwohnungen erforderlich, müssen die jeweiligen Mieter oder Eigentümer ihre Zustimmung erteilen. Dies betrifft zum Beispiel die mit dem Einbau bodengleicher Duschen verbundene Verlegung von Abwasserleitungen in der darunterliegenden Wohnung.

Baurechtliche Genehmigungen
Bevor Sie mit umfangreichen baulichen Anpassungen beginnen, sollten Sie prüfen, welche Genehmigungen dafür eingeholt werden müssen. Eingriffe in die Gebäudesubstanz sowie die Gebäudestatik oder auch eine Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes eines Gebäudes müssen baurechtlich genehmigt werden. So ist z. B. auch der Einbau eines Aufzugs genehmigungspflichtig.

Zur Finanzierung von Maßnahmen zur Modernisierung steht Ihnen eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Oft reichen schon kleinere Maßnahmen aus, um den Wohnungsstandard zu verbessern. Die Finanzierung ist in diesen Fällen selten ein Problem. Bei umfangreicheren Vorhaben sieht es jedoch anders aus. Häufig ist dann eine Finanzierung aus verschiedenen „Töpfen" notwendig.

Rechtliche Situation innerhalb eines Mietverhältnisses
Der Mieter möchte Anpassungs- /Modernisierungsmaßnahmen



3.2. Finanzielle Bedingungen

Generell können Umbau- bzw. Anpassungsmaßnahmen von Wohnraum nicht nur vom Eigentümer, sondern auch vom Mieter beauftragt bzw. durchgeführt werden. Das Risiko sowie die Sicherstellung der Finanzierung trägt dann der Mieter. Gegebenenfalls kann eine Finanzierung der Umbaukosten nach Absprache mit dem Vermieter über eine so genannte Modernisierungsumlage erfolgen. Das bedeutet, dass die jeweiligen Kosten vom Eigentümer übernommen und auf den monatlichen Mietpreis umgelegt werden.

Grundsätzlich besteht die Option, Umbaumaßnahmen mit eigenen oder fremden Mitteln bzw. mit Zuschüssen zu finanzieren.

3.2.1. Finanzierung über Fremdmittel

Für die Finanzierung mit Fremdmitteln (Darlehen) werden Sicherheiten verlangt, welche die Mieterinnen und Mieter oft nicht bieten können. Kompliziert ist es bisweilen für Darlehensnehmer in fortgeschrittenem Alter. Sie können die von den Banken geforderten Sicherheiten nur beschränkt gewährleisten. Das wiederum führt dazu, dass sie nur schwer ein Bankdarlehen erhalten.

Als Wohnungseigentümer haben Sie dieses Problem nicht. In der Regel finanzieren Eigentümer ihre Umbauprojekte über Darlehen.

3.2.2. Finanzierung über Zuschüsse

Bei Zuschüssen unterscheiden wir zwischen einer subjektbezogenen und einer objektbezogenen Förderung:

Subjektbezogene Förderung
Je nach Anlass und individueller Situation sind verschiedene subjektbezogene Förderungen möglich:

Steuerliche Förderung
Diese können Sie in Anspruch nehmen, wenn Sie steuerpflichtige Einkünfte haben. In diesem Fall werden 20 % der gezahlten Handwerkerleistungen (ohne Material) bis max. 1.200 € im Jahr von Ihrer Steuerschuld abgezogen.

Krankenkassen
Einige Maßnahmen werden nach ärztlicher Verordnung von Krankenkassen bezahlt (§§ 27, 139 SGB V). Voraussetzung hierfür ist, dass sie in der Hilfsmittelliste der jeweiligen Krankenkasse aufgeführt sind.

Pflegeversicherung
Zuschüsse durch die Pflegeversicherung werden nur dann gewährt, wenn der Antragsteller pflegebedürftig ist. Außerdem muss die Maßnahme zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes beitragen (§ 40 Abs.4 SGB XI). Der maximale Zuschuss pro Maßnahme beträgt dabei 2.557 €. In der Regel muss der Antragsteller einen Eigenanteil von 10 % des Gesamtpreises, maximal jedoch 50 % seiner monatlichen Einkünfte, tragen.

Sozialämter
Abhängig von Einkommen und Vermögen sind Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen auch durch die Sozialämter möglich. Voraussetzung dafür ist, dass die Umbauten den besonderen Bedürfnissen des Antragstellers entsprechen und kein anderer Leistungsträger in Frage kommt.

Versorgungsämter
Sie gewähren ebenfalls Zuschüsse für Anpassungsmaßnahmen von Wohnräumen für schwerbehinderte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Mögliche Finanzierungszuschüsse

Finanzierungshilfe	Bedingungen	Höhe
Zuschüsse der Pflegeversicherung § 40 Abs. 4 SGB XI	Nachweis der Pflegebedürftigkeit	max. 2.557 € bei einem Eigenanteil von 10% (Eigenanteil < 50% des mtl. Einkommens)
Krankenkasse § 27, 139 SGB V	Maßnahmen nach ärztlicher Verordnung (Maßnahme muss in Hilfsmittelliste der Krankenkassen gelistet sein)	variabel
Versorgungsamt für Anpassungsmaßnahmen von Wohnräumen für schwerbehinderte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer	Einstufung als schwerbehindert (mind. Behinderungsgrad 50)	variabel
Ämter für Gesundheit und Soziales	anbhängig vom jeweiligen Einkommen	variabel
steuerliche Förderung (Haushaltsnahe Handwerkerleistungen) § 35a EStG	steuerpflichtiges Einkommen bzw. Festsetzung einer positiven Steuer	bzw. 20 % der Kosten (ohne Materialkosten) max. 1.200 € Steuerabzug
Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Zuschussprogramm Nr. 455	Technische Mindestanforderungennur ETW bzw. 1- oder 2-Familienhaus	5 % der förderfähigen Kostenmax. 2.500 € / Wohneinheit

Stand: 2010/2011

3.2. Finanzielle Bedingungen

Objektgebundene Förderung
Die KfW-Bankengruppe bietet Finanzierungsmittel für einen altersgerechten Umbau an. Als Bedingung müssen Sie bauliche Maßnahmen durchführen, die eine weitestgehend barrierefreie Nutzung der Wohnung ermöglichen. Das Förderprogramm definiert dabei Bausteine, die auch einzeln finanziert werden können. Allerdings wird ein Baustein nur dann gefördert, wenn er auch vollständig umgesetzt wird. Das heißt, er muss die technischen Mindestanforderungen des Programms bzw. die entsprechenden Anforderungen der DIN 18040 erfüllen.

Die KfW fördert die Umsetzung dieses Programms durch zinsverbilligte Kredite. Zur objektgebundenen Förderung zählt insbesondere die seit dem 1. April 2009 gewährte Begünstigung von Umbauten durch das Programm „Altersgerecht Umbauen – Kredit" (Programm 155). Seit dem 1. Januar 2010 wird durch das Programm 155 auch der Erwerb von kürzlich altersgerecht sanierten Wohngebäuden gefördert. KfW-Kredite werden von den Geschäftsbanken durchgeleitet. Sie können Anträge deshalb nicht direkt bei der KfW stellen, sondern sollten bei Ihrem Kreditinstitut nach KfW-Förderungen fragen.

Alternativ zu Programm 155 fördert die KfW seit 1. Mai 2010 mit dem Programm 455 „Altersgerecht Umbauen – Zuschuss" Umbaumaßnahmen mit einem Zuschuss von 5 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 2.500 € je Wohneinheit. Dieses Programm gilt für den Umbau von Ein- oder Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Es kann von Privatpersonen in Anspruch genommen werden, die Eigentümer und Selbstnutzer bzw. Mieter oder Vermieter einer Wohnimmobilie sind. Auch Wohnungseigentümergemeinschaften können diesen Zuschuss erhalten.

Die objektgebundene Förderung orientiert ihre Vorgaben dabei an DIN-Vorschriften, die ursprünglich für Neubauten entworfen wurden. In bestehenden Gebäuden lassen sich diese vielfach nicht oder nur mit erheblichem Aufwand umsetzen. Wir raten Ihnen deshalb, genau abzuwägen, ob sich die Förderung im Rahmen des Programms 155 überhaupt lohnt. Unter Umständen ist das KfW-Programm Nr. 141 „Wohnraum Modernisieren" sinnvoller, da es keine technischen Mindestanforderungen stellt.

Die beiden Programme unterscheiden sich vor allem in den Zinskonditionen und in der Höhe des Auszahlungsbetrages. Die Zinsen im Programm „Altersgerecht umbauen" sind deutlich niedriger. Die maximale Förderhöhe liegt bei 50.000 € gegenüber 100.000 € im Programm „Wohnraum Modernisieren". Für beide Programme sind banküblich Sicherheiten erforderlich.

Zusätzlich zu den zinsverbilligten Darlehen der KfW kann die Investitionsbank Berlin (IBB) weitere Mittel zur Senkung des Zinssatzes für altersgerechte Umbaumaßnahmen gewähren. Die Anschriften von KfW und IBB finden Sie im Anhang.

Teilweise können auch Vorsorgeleistungen aus staatlich geförderten Sparprogrammen für bauliche Maßnahmen eingesetzt werden. Dazu zählen in erster Linie die Wohnungsbauprämie, die Arbeitnehmersparzulage sowie der „Wohn-Riester". Mit Letzterem kann gefördertes Altersvorsorgekapital besser für die selbst genutzte Wohnimmobilie genutzt werden.

Weitere Details finden Sie im Internet unter www.kfw.de.

4. BEISPIELE UND KOSTEN

Berlin ist eine Mieterstadt. Von den insgesamt rund 1,9 Millionen Wohnungen sind 86 % Mietwohnungen in zumeist mehrgeschossigen Gebäuden. Die übrigen 14 % entfallen auf selbstgenutzte Eigentumswohnungen, Einfamilien- oder Doppelhäuser. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung liegt bei 70 Quadratmetern. Im Durchschnitt leben 1,82 Personen in einer Wohnung.

Bei 72 % der Mietwohnungen sind private Vermieterinnen und Vermieter die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer. 12 % gehören Wohnungsbaugenossenschaften und 16 % städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

In dieser Broschüre gehen wir auf **drei charakteristische Berliner Bautypen** ein: den Altbau, den 1950er-Jahre-Bau und den Plattenbau (Montagebau/Großsiedlungsbau).

Wir beschreiben jeweils beispielhaft deren typische Eigenschaften und die **Anforderungen an den Abbau von Barrieren und Modernisierung**.

Bei allen Bautypen ist dabei die vollständig barrierefreie Erschließung mit Schwierigkeiten verbunden. Dies trifft insbesondere Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer oder schwer gehbehinderte Menschen. Eine Modernisierung kann teuer werden und erfordert oft erhebliche bauliche Veränderungen. Manchmal ist sie auch gar nicht realisierbar. Ohne Fahrstuhl kann Barrierefreiheit in der Regel nur im Erdgeschoss umgesetzt werden.

4. BEISPIELE UND KOSTEN

4.1. Modernisieren oder umziehen?

Foto: eine barrierearm umgestaltete Wohneinheit

Die Entscheidung: Modernisieren und bleiben oder umziehen?

Notwendige Anpassungsmaßnahmen sehen bei jedem Menschen und jeder Wohnung anders aus. In manchen Fällen reicht es aus, Handgriffe im Bad nachträglich anzubringen oder das Bad barrierearm umzubauen. In anderen Fällen hingegen kann ein kompletter Wohnungsumbau mit Veränderungen des Grundrisses erforderlich werden.

Sie sollten sich deshalb vor jeder größeren Wohnungsanpassung fragen, ob sich der finanzielle Aufwand lohnt und ob die mit dem Umbau verbundenen Belästigungen und Beeinträchtigungen für Sie tragbar sind. Im Vorfeld jeder Umbauentscheidung sollten Sie deshalb klären, wie lange dieser dauert und mit welchen Einschränkungen Sie rechnen müssen.

★ **Einfache Maßnahmen:** Dies sind meist nachträgliche Einbauten oder Veränderungen, die ohne größere Beeinträchtigungen bei laufender Nutzung möglich sind. Dazu zählen z. B. das Anbringen von Handgriffen, Handläufen oder Bewegungsmeldern, das Versetzen von Fenstergriffen, die Neuverlegung eines rutschfesten Fußbodenbelages, der Austausch von Küchenelementen oder Badarmaturen, das Anbringen von Duschklappsitzen usw.

★★ **Mittelgroße Maßnahmen:** Hier wird in die vorhandene Bausubstanz eingegriffen. Die Nutzenden können aber mit Beeinträchtigungen während des Umbaus in der Wohnung wohnen bleiben, wenn z. B. nur ein Raum betroffen ist, wie z. B. Badezimmer oder Küche, und der Umbau zügig durchgeführt werden kann.

★★★ **Umfangreiche Maßnahmen**
Soll eine bisher nicht barrierearme Wohnung z. B. rollstuhlgerecht umgebaut werden, muss in der Regel umfassender in die Bausubstanz eingegriffen werden. Schwellen müssen entfernt, Türen verbreitert, sowie Bad und Küche für die notwendigen Bewegungsradien umgebaut werden. Anschließend muss neu tapeziert und gestrichen werden. Während der Bauzeit können Sie die Wohnung in den meisten Fällen nicht nutzen.

Bevor Sie sich für oder gegen eine Baumaßnahme entscheiden, sollten Sie

- den organisatorischen und zeitlichen Aufwand kalkulieren
- einschätzen, ob Sie die damit verbundenen Beeinträchtigungen hinnehmen wollen und können
- Kostenangebote einholen

Wenn Sie sich für eine Baumaßnahme entschieden haben, müssen Sie

- Unterlagen zur Finanzierung zusammenstellen und einreichen
- Aufträge vergeben und nach Fertigstellung abnehmen
- genügend Vorlaufzeit einplanen: je mehr Finanzierungsquellen, desto aufwändiger und langwieriger gestaltet sich der Ablauf

4.2. Die häufigsten Berliner Bautypen

Der Berliner Altbau

Zum Altbau zählen rund 800.000 Wohnungen. Die Hauptprobleme des Altbaus liegen im Gebäudeeingang und im Zugang zu den oberen Stockwerken. Innerhalb der Wohnungen stellen die oft schmalen, schlauchartigen Bäder ein erhebliches Hindernis dar.
→ Nachträglich können die Wohnungen barrierefrei zugänglich gemacht und gestaltet werden. Sie sollten jedoch mit einem hohen baulichen und finanziellen Aufwand rechnen.

Zugang
Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer können den Hauseingang und das Treppenhaus wegen der Stufen nicht benutzen.
→ Hier sollte eine rollstuhlgerechte Rampe im Bereich des Hauseingangs angebracht und ein Fahrstuhl nachgerüstet werden, der den Anforderungen der DIN 18040 entspricht.

Aufzüge
Aufzugseinbauten und -anbauten sind generell selten. Bei Außenaufzügen ist die Erschließung nur bis zum Treppenpodest möglich. Behindertengerechte Maße sind kaum vorhanden.
→ Wird ein Aufzug eingebaut, sollte er ausreichend groß und behindertengerecht bedien- und erreichbar sein.

Wohnungen
Alle Räume sind durch Schwellen unterteilt.
→ Wenn Sie eine vollständige Barrierefreiheit erreichen wollen, müssen sämtliche Schwellen zwischen Räumen sowie gegebenenfalls am Übergang zu Terrassen und Balkonen entfernt werden.

Bäder
Die Bäder im unsanierten Altbau sind meistens klein. Grundsätzlich sind sie mit den üblichen Badobjekten ausgestattet.
→ Wollen Sie vollständige Barrierefreiheit erreichen, müssen Sie in der Regel umfassende Umbaumaßnahmen durchzuführen. Häufig muss auch der Grundriss geändert werden. Sämtliche Sanitärobjekte sollten barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

Größe der Räume
Wohn- und Schlafräume sowie eventuell vorhandene Durchgangszimmer sind meist groß genug, um die notwendigen Bewegungsradien, auch für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer, zu bieten.
→ Wichtig ist, dass diese Räume barrierefrei erreichbar und behindertengerecht ausgestattet sind.

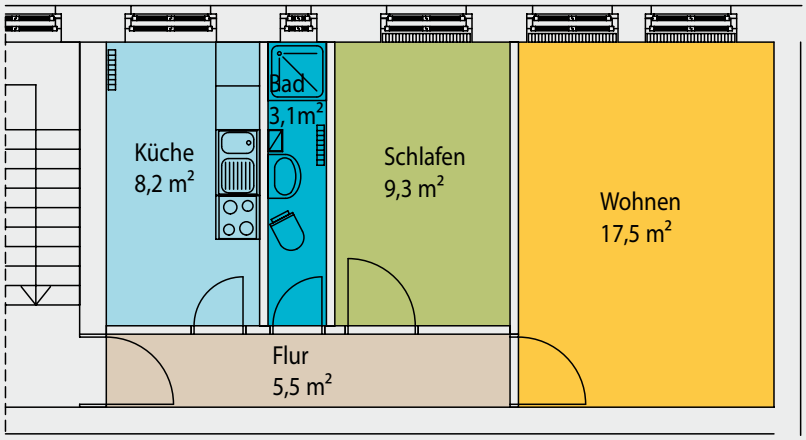


Abbildung: Grundriss Berliner Altbau

Der 50er-Jahre-Bau

Zum Neubau zählen rund eine Million Wohneinheiten. Hier sind alle Räume einschließlich der Bäder und Küchen klein. Der Zugang zu den oberen Stockwerken stellt eine große Hürde dar.
→ Um ausreichend große Bewegungsradien und einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen, muss entsprechend in die Bausubstanz eingegriffen werden.

Zugang
Das Erdgeschoss ist als Hochparterre über einen halben Treppenlauf erreichbar.
→ Eine behindertengerechte Lösung ist möglich, aber teuer und aufwändig.

Aufzüge
Im 50-er-Jahre-Bau gibt es keine Aufzüge. Werden Fahrstühle nachträglich eingebaut, so können Haltestellen oft nur auf Zwischenpodesten eingerichtet werden.
→ Wird ein Aufzug nachgerüstet, sollte er so groß, nutz- und erreichbar sein, dass er den Anforderungen der neuen DIN 18040 entspricht.

Wohnungen
Vergleichbar zum Berliner Altbau sind sämtliche Räume durch Schwellen unterteilt.
→ Soll die Wohnung vollständig barrierefrei werden, müssen alle Schwellen zwischen Räumen sowie am Übergang zu Terrassen und Balkonen entfernt werden.

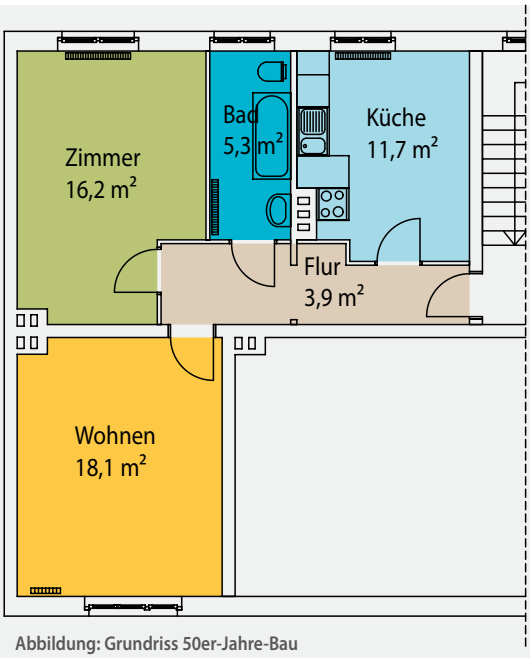


Abbildung: Grundriss 50er-Jahre-Bau

4.2. Die häufigsten Berliner Bautypen

Bäder
Die Bäder sind meistens zu klein und bieten nicht die notwendigen Bewegungsradien. Sie sind grundsätzlich mit den üblichen Badobjekten versehen.
→ Durch umfassende Umbaumaßnahmen bzw. Änderungen der Raumgrundrisse können sie in Bezug auf die Raummaße barrierefrei gestaltet werden. Badobjekte sollten ebenfalls barrierefrei zugänglich und benutzbar sein.

Größe der Räume
Die klassische Wohnung im 50er-Jahre-Bau ist in zwei bis zweieinhalb Zimmer unterteilt. Je nachdem, wie viele Bewohnerinnen und Bewohner hier leben und wie die Wohnung genutzt wird, kann es in einzelnen Räumen an Bewegungsfläche für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer fehlen.
→ Oft hilft es schon, bestimmte Räume innerhalb der Wohnung anders zu nutzen. Ist das nicht möglich, muss der Grundriss geändert und in die Gebäudesubstanz eingegriffen werden.

Der Plattenbau (Montagebau/Großsiedlungsbau)

In Berlin wurden vor allem in den 1970er Jahren in großem Umfang Mietwohnungen im sogenannten Platten- oder Montagebau hergestellt. Im Ostteil Berlins wurden ca. 260.000 Wohneinheiten erbaut. Einheitliche Bautypen charakterisieren die DDR- Plattenbauten. Die im ehemaligen Westberlin errichteten Gebäude sind dagegen variantenreicher und tragen die Handschrift verschiedener Architekten und Unternehmen. Eindeutige Aussagen zum Umbau dieser Gebäude sind deshalb nicht in allen Punkten möglich.

Foto: Typische Berliner Baustruktur

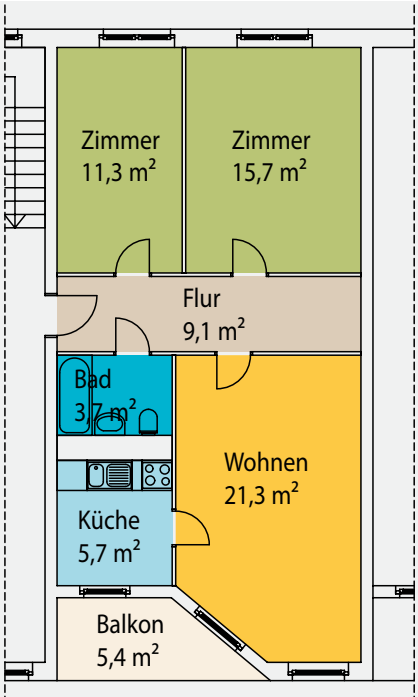


Abbildung: Grundriss Berliner Plattenbau

In der Regel stellen in Plattenbauwohnungen die zu kleinen Bäder und Küchen die größten Hindernisse bei der Modernisierung dar.
→ In den letzten Jahren haben viele Wohnungsbauunternehmen bereits begonnen, ihren Bestand durch Grundrissänderungen, wie z. B. die Integration von Wohnküchen u.ä., altersgerecht zu modernisieren.

Zugang
Hauseingänge sind oft ebenerdig oder nur durch wenige Stufen erhöht. Erdgeschosswohnungen sind oft nur über einen Treppenlauf erreichbar.
→ Eine zusätzliche barrierefreie Lösung, z. B. durch die Anbringung einer Rampe, ist möglich. Allerdings muss ein gewisser baulicher bzw. finanzieller Aufwand einkalkuliert werden.

Aufzüge
Aufzüge sind meist ab einer Höhe von sechs Etagen eingebaut. Sie sind jedoch oft nicht behindertengerecht erreichbar und für Elektrorollstühle zu klein. Zudem halten sie typenspezifisch nicht auf allen Stockwerken.
→ Mit hohem Aufwand kann ein behindertengerechter Aufzug nach DIN 18040 nachgerüstet und barrierefrei zugänglich gemacht werden.

Bäder
Die fensterlosen Räume wurden als vorgefertigte Nasszelle mit Lüftung eingebaut. Sie lassen lediglich einen kleinen Bewegungsradius zu, sind mit herkömmlichen Badobjekten ausgestattet und durch eine 3-4 cm hohe Stufe abgeteilt.
→ Die Möglichkeiten eines behindertengerechten Umbaus sollten mit einem Fachmann für Badsanierung besprochen werden.

Größe der Räume
Die Räume sind klein. Je nach Art der Nutzung und Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner kann es in einzelnen Räumen zu wenig Platz für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer geben. Die Küchen sind generell nicht groß genug, um barrierefrei gestaltet zu werden. Zum Teil sind sie innen liegend und ohne Fenster ausgestattet.
→ Ein Zimmertausch innerhalb der Wohnung bringt oft schon eine Verbesserung. Ist das nicht machbar, wird eine Änderung der Raumgrundrisse mit Eingriff in die Gebäudesubstanz notwendig. Wohnküchen lösen vielfach das Problem zu kleiner Küchen.

Bautypen nach 1990

Nach der Wende wurden etwa 150.000 Wohnungen in Berlin neu gebaut. Diese sind wegen der vielen unterschiedlichen Bauherren und Architekten kaum zu typisieren. Deshalb gehen wir darauf nicht näher ein. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass diese moderner und komfortabler ausgestattet sind als die drei von uns beschriebenen Bautypen. Oft sind Elemente des barrierefreien Bauens, wie z. B. Aufzüge oder Schwellenfreiheit bereits in den Gebäuden bzw. Wohnungen vorhanden.

4.3. Mustergrundrisse

Foto: Barrierefreie Wohneinheit mit offener Küche

Die hier dargestellten Mustergrundrisse von Bädern, Küchen und Schlafzimmern zeigen, wie Räume rollstuhlgerecht gestaltet und Barrieren abgebaut werden können. Sie zeichnen sich durch ausreichende Bewegungsradien und -flächen aus, die es ermöglichen, den Rollstuhl zu wenden.

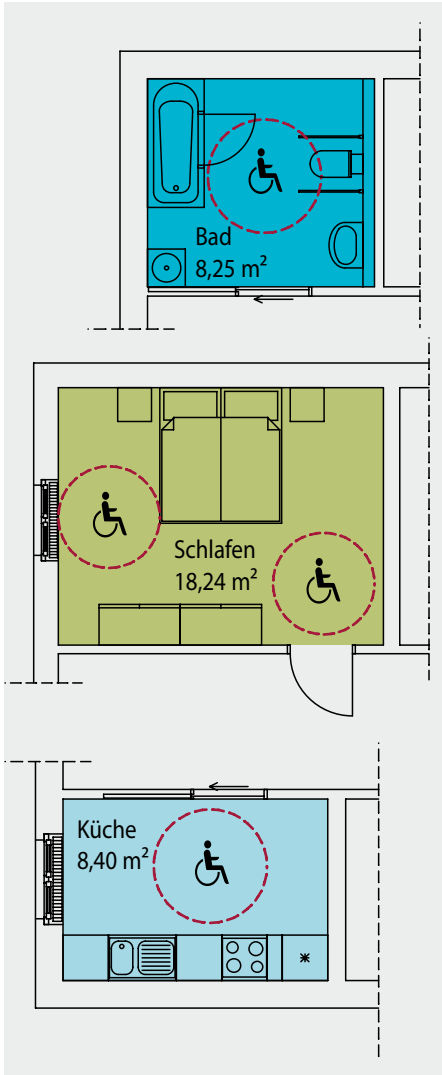
In der DIN-Norm 18040-2 sind die genauen Bedingungen dazu geregelt. In dieser Norm liegt der Hauptaugenmerk auf den speziellen Anforderungen, die Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer an Wohnungen haben. Dazu zählen neben den Grundvoraussetzungen wie hinreichende Bewegungsflächen auch Anforderungen, die die Sinne (Sehen, Hören, Tasten) betreffen.

Zentrales Ziel dieser Norm ist, dass Menschen mit körperlichen Einschränkungen ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe Zugang zu Gebäuden haben und Verkehrsmittel, Dinge des täglichen Gebrauchs, Kommunikationssysteme etc. nutzen können.

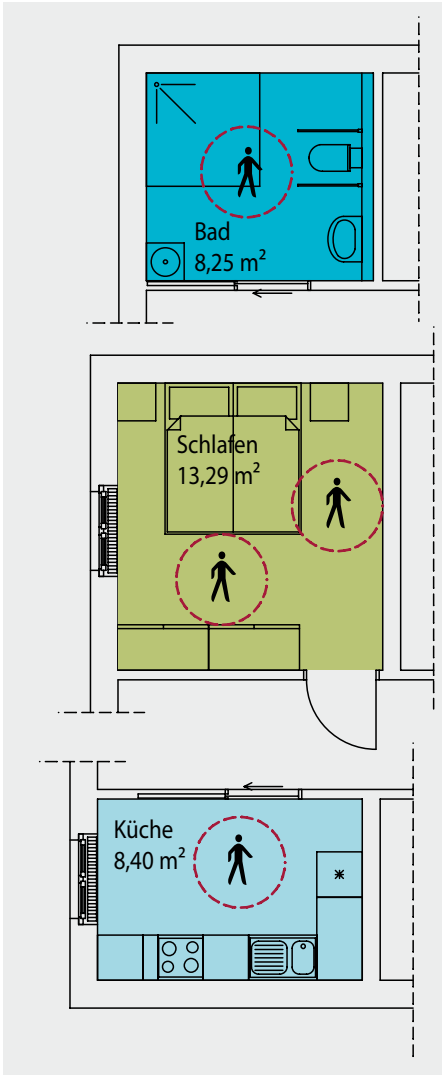
Diese DIN-Norm wurde jedoch vorrangig für Neubauten definiert. Die Möglichkeiten der Modernisierung im Wohnungsbestand hingegen erfüllen oft nicht deren strenge Anforderungen. Häufig wird hier deshalb eine barrierearme Variante gewählt, die etwas unterhalb der DIN-Normen liegt.

Die folgenden Mustergrundrisse sind als Anhaltspunkte und Orientierungshilfen für die Planung Ihres Modernisierungsvorhabens gedacht.

Mustergrundrisse für Rollstuhlbenutzerinnen und -benutzer



Barrierefreie Mustergrundrisse



4.4. Beispiele zur Modernisierung von Wohnräumen

Die Skizzen zeigen den Zustand vor und nach dem Umbau.

Abbau von Barrieren:
2-Zimmer-Wohnung

Die Erdgeschosswohnung liegt im Hinterhaus eines mehrgeschossigen Wohngebäudes, errichtet um 1910. Die Wohnung ist über den Flur des Vorderhauses und den anschließenden Hof ebenerdig zugänglich.

Die typische Berliner Wohnung aus dieser Zeit ist mit 46 m² relativ klein. Sie verfügt über einen schmalen Flur, ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine kleine Küche und ein schmales Badezimmer mit Dusche. Letztere wurde bereits Ende der 1990er Jahre anstelle der Speisekammer nachträglich eingebaut.

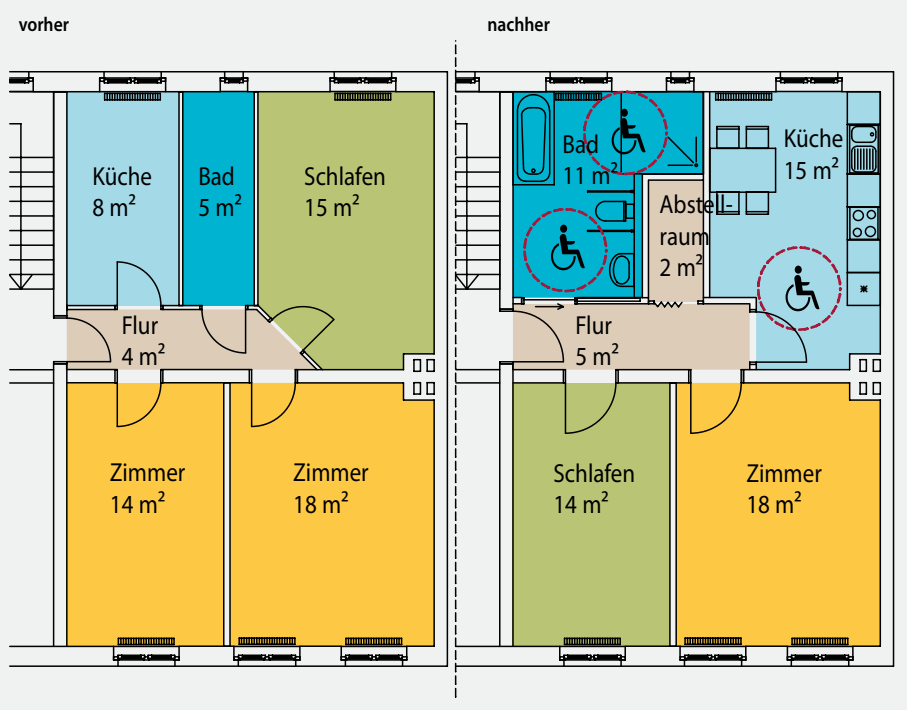
Beim Umbau wird die bisherige Küche zum Duschbad umgenutzt. Das vorherige Schlauchbad wird dem Schlafzimmer zugeschlagen. In den Wohnraum wird eine Küchenzeile eingebaut.

Abbau von Barrieren:
3-Zimmer-Wohnung

Die Wohnung im Erdgeschoss des Wohngebäudes aus der Zeit um 1900 ist ebenerdig zugänglich. Mit einer Größe von 84 m² bietet sie ausreichend Platz, um sie auch für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer nutzbar zu gestalten.

Vor dem Umbau besteht die Wohnung aus zwei Wohnräumen, einem Schlafzimmer, einem schmalen Flur, einer kleinen Küche und einem noch kleineren Badezimmer.

Beim Umbau wird der Flur verbreitert. Die Fläche der bisherigen Küche vergrößert das Badezimmer. Vom vormaligen Badezimmer wird ein Teil als gesonderter Raum abgetrennt, der auch zum Abstellen von Rollstühlen geeignet ist. Das ehemalige Schlafzimmer wird zur Küche umgebaut. Die beiden Wohnräume bleiben unverändert. Einer davon wird als Schlafzimmer genutzt.

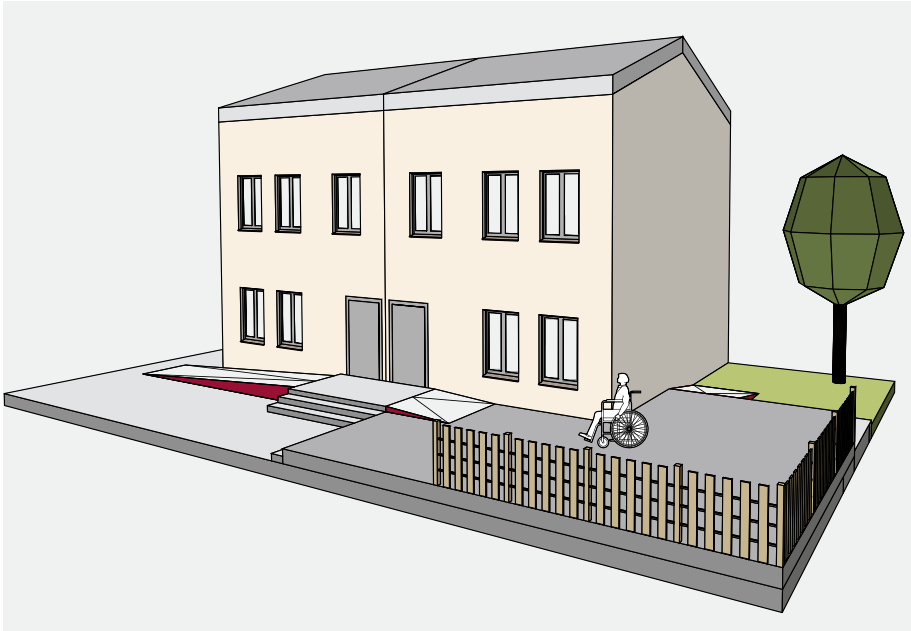


4.5. Beispiele mit Kosten und Grundrissen

★★

Doppelhaus
- es soll stufenlos zugänglich werden -

Die Eigentümerin Frau M. ist 78 Jahre alt und zunehmend auf den Rollstuhl angewiesen. Drei Treppenstufen, die insgesamt 40 cm Höhenunterschied überbrücken, hindern sie daran, ihr Haus ohne Hilfe verlassen und betreten zu können. Deshalb wird im Bereich des Eingangs eine feste Rampe montiert. Zusätzlich muss das Gelände zwischen Garten und Terrasse angeschrägt werden.



Finanzierung

Das monatliche Einkommen von Frau M. genügt, um ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. Wegen ihres gesundheitlichen Zustandes wurde ihr vom medizinischen Dienst die Pflegebedürftigkeit attestiert. Damit kann Frau M. einen Zuschuss durch die Pflegeversicherung beantragen, der ihr auch gewährt wird.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten
Eine Finanzierung über KfW-Darlehen dürfte angesichts der geringen Höhe der Umbaukosten kaum gewährt werden. Inwieweit Frau M. ein Darlehen Ihrer Hausbank erhält, hängt neben Ihrer Bonität auch von dem jeweiligen Bankinstitut bzw. Sachbearbeiter ab.

Zusammensetzung der Finanzierung

Zuschuss Pflegekasse	2.557,00 €
Eigenanteil	1.167,70 €
Kosten der Umbaumaßnahme	3.724,70 €

Von Pflegebedürftigen wird in der Regel entsprechend § 40 SGB XI ein Eigenanteil in Höhe von etwa 10 % der Kosten verlangt, höchstens jedoch 50 % der monatlichen Einkünfte. Demnach würde der Eigenanteil von Frau M. nur 372,47 € (10 % der Kosten) betragen. Da der Zuschuss der Pflegekasse jedoch auf 2.557,00 € begrenzt ist, beträgt der von Frau M. zu tragende Kostenanteil 1.167,70 €.

Beispielrechnung

Maßnahme / Kosten

Rückbau und Entsorgung von 2,5 laufender Meter Klinkerstufen und 0,25 m³ Betonsockel, Herstellen einer Plattform aus Beton 140 cm x 170 cm und 2,2 laufender Meter Stufe aus Beton, Anpassungsarbeiten	**920,00 €**
Lieferung und Montage einer Rampe aus Stahl, feuerverzinkt, ohne Geländer 850 cm x 3350 cm, inkl. 4 Stützfüße im Anlauf und Radabweiser, inkl. Auflage aus Gitterrost -Maschenweite 30/10	**2.100,00 €**
Herstellen des Geländeausgleichs zum Garten für 28 cm Niveauunterschied	**110,00 €**
Nettobetrag = 3.130,00 €	
MwSt. 19 % = 594,70 €	
Gesamtbetrag =	**3.724,70 €**

Folgekosten

Da Frau M. Eigenmittel einsetzt, hat sie keine laufenden monatlichen Kosten zu tragen, zumal auch Reparatur- und Instandhaltungskosten für die durchgeführte Maßnahme als vernachlässigbar gering angesehen werden können.

4.5. Beispiele mit Kosten und Grundrissen

★★

Reihenhaus
- es soll stufenlos zugänglich werden -

Die Eigentümerin Frau Sch. kann wegen einer Muskelerkrankung längere Strecken nicht mehr ohne Rollstuhl zurücklegen. Der Weg entlang der Vorgärten zu den einzelnen Häusern weist einen Höhenunterschied von ca. 80 cm auf. Neben der fünfstufigen Treppe vor dem Hauseingang befindet sich bereits eine Rampe. Diese ist jedoch zu steil, um sie mit dem Rollstuhl nutzen zu können.

Um Frau Sch. zu ermöglichen, ihr Haus mit dem Rollstuhl zu erreichen, werden zwei Varianten vorgeschlagen.

Einschränkung: Bereits zu Beginn der Planungsphase wird schnell klar, dass die zweite Variante im Falle des Hauses von Frau Sch. aus Platzgründen (siehe Variante 2) nicht umsetzbar ist. Wir möchten Ihnen hier jedoch trotzdem die Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten von beiden Varianten zeigen.

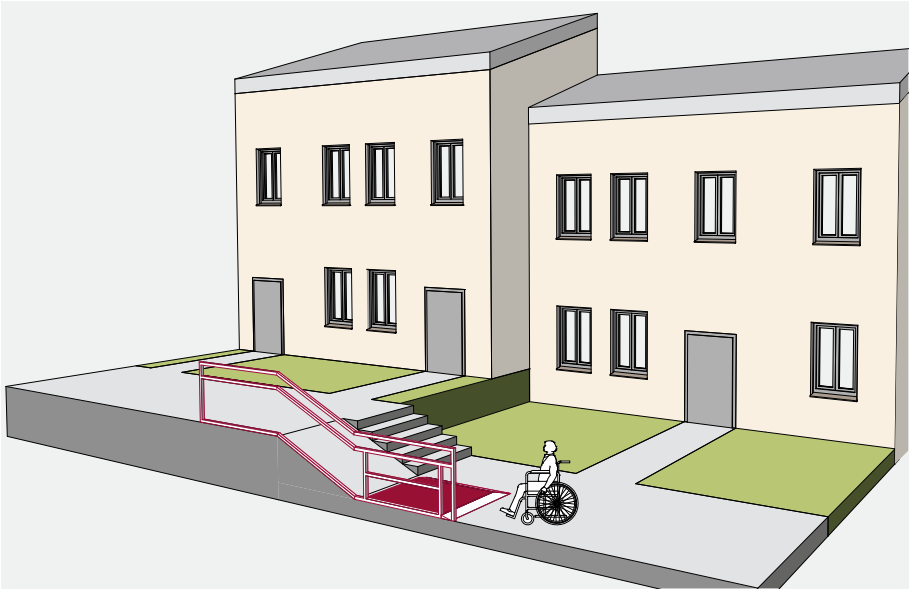
Beide Anpassungsmaßnahmen betreffen den Außenbereich. Das Haus bleibt deshalb während der Bauarbeiten bewohnbar.

Variante 1 - Anbau eines Plattformliftes auf der bestehenden Rampe

Finanzierung

Durch Ihre Muskelerkrankung ist Frau Sch. pflegebedürftig. Sie kann deshalb den Zuschuss der Pflegekasse beantragen. Aufgrund vorhandener Sicherheiten, der guten Bonität sowie der bestehenden guten Kontakte zu ihrer Hausbank vermittelt diese ihr als durchleitende Bank das entsprechende KfW-Darlehen „Programm Nr. 155 – Altersgerecht Umbauen“. Dabei hat die KfW wegen des nicht möglichen Baus eines Weges bzw. einer barrierefreien Rampe den Anbau eines Liftes genehmigt. In diesem Fall werden die von der KfW festgelegten technischen Mindestanforderungen des 1. Förderbausteins „Wege zu Gebäuden“ erfüllt.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten
Wegen der Lage ihrer Wohnung in Berlin könnte Frau Sch. eine weitere Zinssubvention der Investitionsbank Berlin (IBB) erhalten. Allerdings dürfte der IBB die benötigte Darlehenshöhe als zu niedrig erscheinen. Deshalb



ist es eher unwahrscheinlich, dass in diesem Fall eine zusätzliche Zinssubvention gewährt wird.

Zusammensetzung der Finanzierung

Zuschuss Pflegekasse	2.557,00 €
Steuerersparnis (haushaltsnahe Dienst-/Handwerkerleistungen*)	800,00 €
Finanzierungsanteil (über KfW-Darlehen)	13.612,40 €
Kosten der Umbaumaßnahme	16.969,40 €

Folgekosten

Kapitalkosten
KfW Programm Nr.155 **
In den ersten beiden Jahren fallen monatlich 24,75 € Zinsen an.
In den folgenden Jahren (3 bis 10) ist mit jeweils monatlich 189,75 € zu rechnen.

Bewirtschaftungskosten
Die Folgekosten hängen im Wesentlichen von der Häufigkeit der Benutzung und von den durch Vandalismus verursachten Reparatur- und Instandsetzungskosten ab. Eine Einschätzung der monatlichen Folgekosten ist deshalb nur schwer möglich. Ohne ggf. erforderliche Reparatur- und Instandsetzungskosten dürften die laufenden Kosten im Bereich von 30,00 bis 40,00 € pro Monat liegen.

Beispielrechnung

Maßnahme / Kosten

Herstellung der Baufreiheit und Entfernung von Gehwegplatten und eines Teils des Bodens und der Hecke	**230,00 €**
Verbreiterung der vorhandenen Rampe aus Beton (notwendig für Liftanbau)	**510,00 €**
Herstellen von Bewegungsfläche aus Gehwegplatten vor und nach der Rampe	**620,00 €**
Lieferung und Montage eines Plattformliftes auf der bestehenden Rampe	**12.900,00 €**
Nettobetrag = 14.260,00 €	
MwSt. 19 % = 2.709,40 €	
Gesamtbetrag =	**16.969,40 €**

* In den Kosten der Baumaßnahme sind geschätzte 4.000 € (inkl. Umsatzsteuer) an Arbeitslohn enthalten. Gemäß § 35a Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes zahlt Frau Sch. 20 % dieses Betrages (800 €) weniger an Steuern. Sie weiß, dass dazu u.a. folgende Voraussetzungen erfüllt sein müssen:
- Vorlage der Handwerkerrechnungen
- Getrennter Kostenausweis von Arbeitslohn und Material in allen Rechnungen
- Bezahlung der Rechnungen per Überweisung

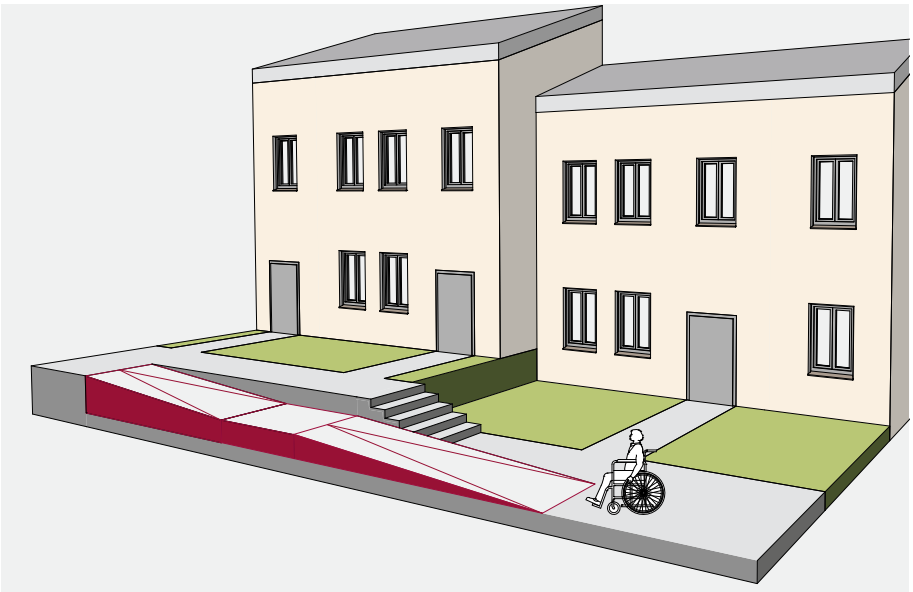
** Laufzeit und Zinsbindung 10 Jahre, 2 tilgungsfreie Jahre, Zinssatz 1,75 % p.a., Auszahlung 100 %

4.5. Beispiele mit Kosten und Grundrissen

★★

Variante 2 - Bau einer neuen, rollstuhlgerechten Rampe mit 6 % Gefälle

Wie bereits erwähnt, kommt diese Variante für das Haus von Frau Sch. nicht in Frage. Die neue Rampe müsste wegen des viel geringeren Gefälles sehr viel länger werden als die bestehende Rampe. In anderen Fällen kann diese Baumaßnahme jedoch durchaus realisiert werden.



Beispielrechnung

Maßnahme / Kosten

Herstellung der Baufreiheit und Entfernung der Gehwegplatten und einen Teil des Bodens und eines Teiles der Hecke (größerer Flächenbedarf und Arbeitsaufwand als bei Variante 1)	**710,00 €**
Sicherung der Gehwegplatten im oberen Bereich	**280,00 €**
Entfernung und Entsorgung von Erdreich und Gründung im Bereich der Rampe	**710,00 €**
Einbringen der Fundamente und Setzen von beidseitigen Stützmauern	**3.410,00 €**
Einbringen des Rampenunterbaus	**520,00 €**
Herstellung einer Rampe aus Beton	**2.690,00 €**
Anarbeiten der Gehwegplatten an Stützwand und Herstellen von Bewegungsflächen vor und nach der Rampe	**1.100,00 €**
Lieferung und Montage eines Handlaufs aus Edelstahl mit Quer- und Senkrechtrohren	**2.680,00 €**
Nettobetrag = 12.100,00 €	
MwSt. 19 % = 2.299,00 €	
Gesamtbetrag =	**14.399,00 €**

Finanzierung

Auch bei dieser Variante könnte Frau Sch. den Zuschuss der Pflegekasse und das entsprechende KfW-Darlehen beantragen. Beim Bau der neuen Rampe müssten die technischen Mindestanforderungen der KfW für den 7. Förderbaustein „Rampe“ beachtet werden. Dann ist auch diese Maßnahme im Rahmen des Förderprogramms Nr. 155 förderfähig.

Im Vergleich zum Anbau eines Plattformliftes würden sich für Frau Sch. die Investitionskosten um rund 20 % reduzieren. Allerdings braucht man für diese Lösung, wie oben beschrieben, eine deutlich größere Fläche als bei Variante 1.

Zusammensetzung der Finanzierung

Zuschuss Pflegekasse	2.557,00 €
Steuerersparnis (haushaltsnahe Dienst-/Handwerkerleistungen*)	1.200,00 €
Finanzierungsanteil	10.642,00 €
Kosten der Umbaumaßnahme	14.399,00 €

Folgekosten

Kapitalkosten
KfW Programm Nr.155 **
In den ersten beiden Jahren sind monatlich 19,95 € Zinsen zu zahlen.
In den folgenden Jahren (3 bis 10) fallen jeweils monatlich 121,44 € an.

Bewirtschaftungskosten
Diese sind vernachlässigbar gering.

* Trotz des höheren Lohnanteils (geschätzt rund 8.000,00 €) gegenüber dem Lohnanteil an den Gesamtkosten in Variante 1 erhält Frau Sch. nicht 20 % dieses Betrages (1.600,00 €), sondern nur die maximale Steuerersparnis von 1.200,00 €.
** Laufzeit und Zinsbindung 10 Jahre, 2 tilgungsfreie Jahre, Zinssatz 1,75 % p.a., Auszahlung 100 %

4.5. Beispiele mit Kosten und Grundrissen

Eigentumswohnung 50-Jahre Mehrfamilienhaus - schwellenfreier Zugang zum Balkon -

Die 71-jährige Frau P. besitzt eine Eigentumswohnung in einem 50er-Jahre-Mehrfamilienhaus. Bisher kommt sie noch gut und selbstständig darin zurecht. Einen Teil ihres Ersparten möchte sie jedoch in ihre Zukunft investieren. Schritt für Schritt soll ihre Wohnung barriereärmer werden.

Die größte Barriere in der Wohnung von Frau P. stellt der Zugang zum Balkon dar. Die Balkontür hat eine hohe Schwelle. Zusätzlich liegt der Boden des Balkons niedriger als der Fußboden in der Wohnung.

Als erste Maßnahme lässt Frau P. daher eine barrierefreie Balkontür einbauen. Der Höhenunterschied zwischen dem Fußboden des Wohnzimmers und dem Balkon wird durch einen aufgeständerten Bodenbelag auf dem Balkon ausgeglichen. Durch den neuen Balkonbelag funktioniert die Entwässerung des Balkons weiterhin wie beim Bau des Hauses vorgesehen.

Finanzierung

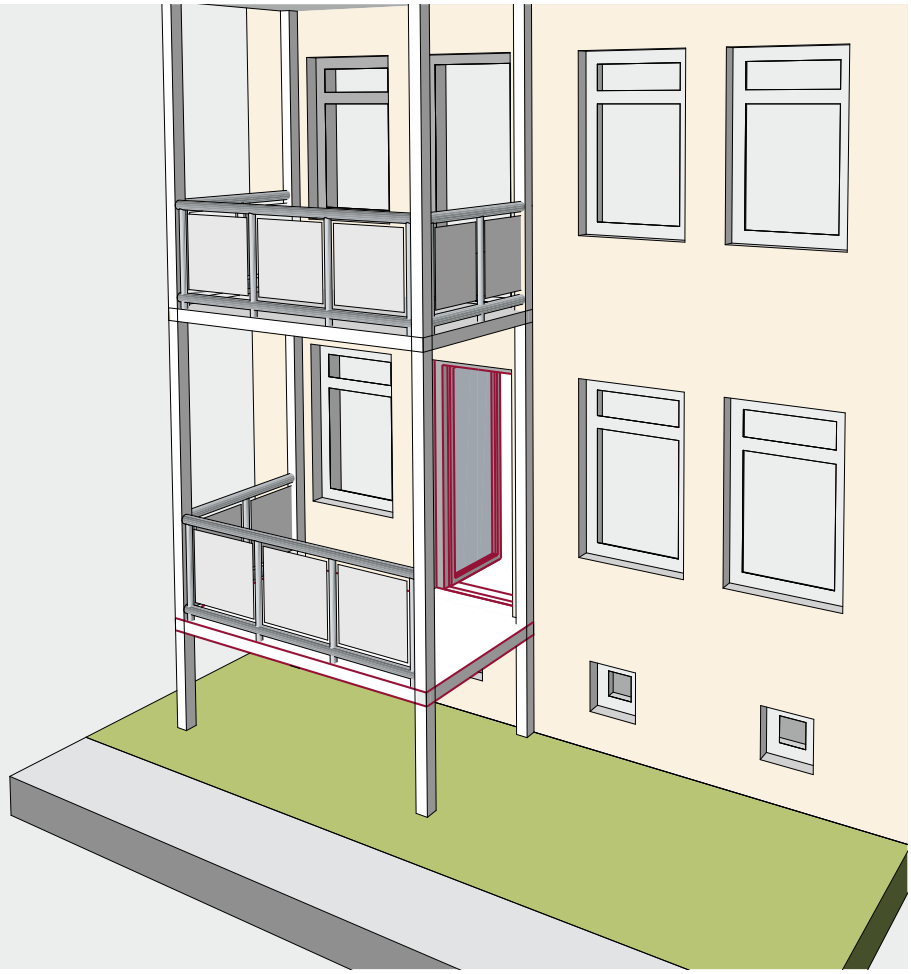
Frau P. ist nicht pflegebedürftig. Deshalb muss sie die relativ geringe Investition in eine bessere Zugänglichkeit des Balkons aus Eigenmitteln finanzieren.

Zusammensetzung der Finanzierung

Ihr Eigenanteil beträgt 885,36 €.

Folgekosten

Neben normalen Instandhaltungsarbeiten entstehen Frau P. keine zusätzlichen Kosten.



Beispielrechnung

Maßnahme / Kosten

Lieferung und Montage einer barrierefreien Balkontür aus Holz mit Wärmeschutzverglasung inkl. Ausbau der alten Tür und Schuttabfuhr	**510,00 €**
Montage des aufgeständerten Holz- oder Kunststoffbelags zum Niveauausgleich	**234,00 €**
Nettobetrag = 744,00 €	
MwSt. 19 % = 141,36 €	
Gesamtbetrag =	**885,36 €**

4.5. Beispiele mit Kosten und Grundrissen

★★

Mietwohnung - seniorengerechte Modernisierung des Badezimmers -

Mit zunehmendem Alter fällt es dem Mieter Herrn H. schwerer, die Zimmer der Wohnung ohne die Hilfe seiner Frau zu erreichen und zu nutzen. Seit kurzer Zeit legt er die Wegstrecken mit einem Rollator zurück. Das relativ kleine Badezimmer, die niedrige Toilette und die Wanne verhinderten allerdings bisher, dass Herr H. diese selbständig nutzen konnte. Sie sollen daher seniorengerecht modernisiert werden.

Die Badewanne wird durch eine Dusche ersetzt. In dieser und um die Toilette herum werden Haltegriffe montiert. Dieser Badumbau ist im bewohnten Zustand möglich, wenn der Umbau zügig durchgeführt wird und die Nutzung eines Bades in der Nähe möglich ist.

Finanzierung

Obwohl körperlich beeinträchtigt, wird Herr H. nicht als pflegebedürftig eingestuft. Eine Finanzierung durch ein Bankdarlehen ist wegen der nicht vorhandenen Bonität der Familie H. nicht möglich. Ein Kreditinstitut schätzt die Rückzahlung eines Darlehens als problematisch ein. Familie H. verhandelt mit dem Wohnungseigentümer und einigt sich mit ihm auf eine durch das Mietrecht abgedeckte 11 %-ige Modernisierungsumlage für die durchzuführende Maßnahme.

Zusammensetzung der Finanzierung

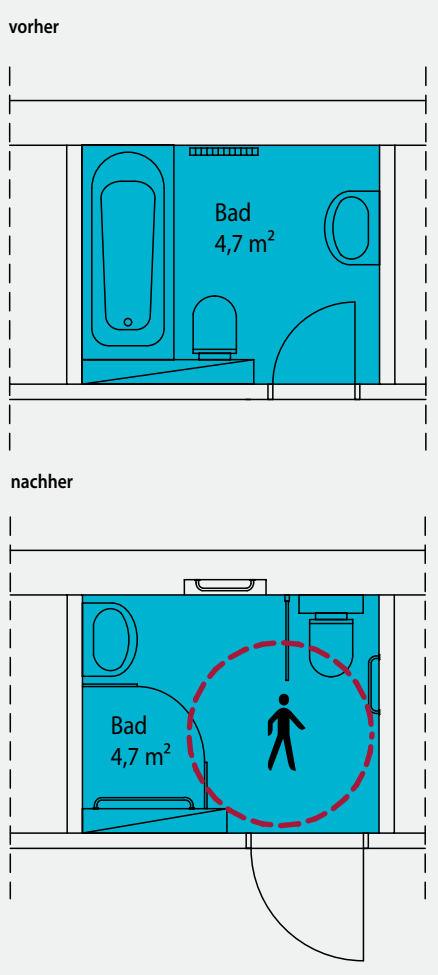
Die gesamten Kosten in Höhe von 6.604,50 € trägt der Vermieter.

Folgekosten

Die monatliche Modernisierungsumlage bedeutet eine zusätzliche monatliche Mietbelastung von 60,54 €. Weitere laufende Kosten entstehen Herrn H. nicht, da Reparatur- und Instandhaltungskosten in der kalkulierten Modernisierungsumlage enthalten sind.

Beispielrechnung

Maßnahme / Kosten	
Miete für Schuttcontainer für gemischten Bauschutt	**80,00 €**
Demontage und Entsorgung der Badewanne und des Toilettenbeckens	**160,00 €**
Abriss und Entsorgung der Fußbodenfliesen	**340,00 €**
Lieferung und Montage des Bodenablaufs für die Dusche, inkl. Kernbohrung	**320,00 €**
Fliesen des Fußbodens: inkl. Gefällebereich für Dusche, Schweißbahn, Aufkantung, Gefälleestrich, Fußbodeneinlauf, grundieren, Wasserisolierung, Fliesenmaterial und fliesen	**1.740,00 €**
Fliesen der Wände im Duschbereich: inkl. grundieren, Wasserisolierung, Silikon, Fliesenmaterial und fliesen	**430,00 €**
Lieferung und Montage WC-Anlage: inkl. Wandgestell mit Unterputzspülkasten, Verkleidungsplatte, doppelt beplanken, einfliesen	**810,00 €**
Erneuerung der defekten Entlüftungsleitung am WC	**290,00 €**
Lieferung und Montage Halte- und Stützgriffe für WC und Dusche	**650,00 €**
Lieferung und Montage einer Brausehalterstange mit Halterung und Handbrause	**310,00 €**
Malerarbeiten für Decke und Wände	**420,00 €**
Nettobetrag = 5.550,00 € MwSt. 19 % = 1.054,00 €	
Gesamtbetrag =	**6.604,50 €**



4.5. Beispiele mit Kosten und Grundrissen

★★

Mietwohnung Plattenbau
- rollstuhlgerechte Modernisierung des Badezimmers -

Der Mieter Herr O. kann nur noch eingeschränkt gehen und greifen. Beim Waschen muss ihm seine Frau helfen. Die dringlichste Aufgabe besteht darin, die Badewanne durch eine schwellenfreie Dusche zu ersetzen. Wegen der baulichen Gegebenheiten im 11. Stockwerk des Plattenbaus ist es nicht möglich, das erforderliche Gefälle im Fußboden herzustellen. Deshalb muss zusätzlich ein Abwasserpumpsystem eingebaut werden. Weitere Maßnahmen: Die Tür wird verbreitert. Waschbecken und Toilette werden versetzt. Mehrere Haltestangen werden angebracht.

Finanzierung

Ähnlich wie bei einem seniorengerechten Badumbau kann Herr O. die Maßnahmen für eine rollstuhlgerechte Modernisierung nur mit Zustimmung seines Vermieters durchführen lassen. Da die Maßnahme sinnvoll ist und auch zu einer verbesserten Vermietbarkeit der Wohnung führt, erklärt sich der Eigentümer bereit, die Maßnahme durch einen Zuschuss zu den Materialkosten zu unterstützen.

Voraussetzung hierfür ist unter anderem, dass der Vermieter die Möglichkeit hat, die Miete zu erhöhen und Herr O. diese Erhöhung akzeptiert.

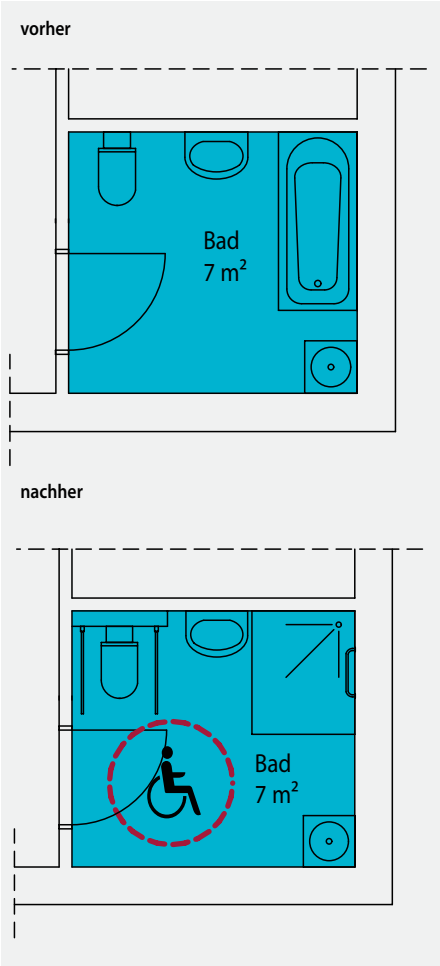
Nachdem die Pflegekasse den Zuschuss bewilligt hat, zieht Herr O. auch den Zuschuss der KfW für altersgerechte Umbaumaßnahmen in Betracht. Diesen würde er auch erhalten. Da die angenommene Steuerersparnis aber höher ist, verzichtet Herr O. auf den Zuschuss der KfW zugunsten der erwarteten Steuerersparnis.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten:
Wie auch im vorherigen Beispiel ist es unwahrscheinlich, dass Herr O. eine Finanzierung durch Bankdarlehen erhalten kann.

Beispielrechnung

Maßnahme / Kosten

Miete für Schuttcontainer für gemischten Bauschutt	**280,00 €**
Demontage und Entsorgung der Badewanne, Armaturen und Rohrleitungen	**260,00 €**
Abriss und Entsorgung der Fußbodenfliesen	**170,00 €**
Verlegen der Zuflussleitungen, inkl. Material	**190,00 €**
Verlegen der Abflussleitungen: inkl. Stemmarbeiten, Material, vermauern und verputzen	**330,00 €**
Fliesen des Fußbodens: inkl. Schweißbahn, Aufkantung, Gefälleestrich, Fußbodeneinlauf, grundieren, Wasserisolierung, Fliesenmaterial und fliesen	**1.350,00 €**
Fliesen der Wände: inkl. grundieren, Wasserisolierung, Silikon, Fliesenmaterial und fliesen	**1.410,00 €**
Lieferung und Montage einer Echtglasduschwand mit Schiebetür	**2.480,00 €**
Lieferung und Montage eines Duschhandlaufs als Winkelgriff mit verschiebbarer Brausehalterstange und Handbrause	**510,00 €**
Lieferung und Montage einer Thermostatarmatur	**380,00 €**
Lieferung und Montage eines automatischen, elektronisch geregelten Abwasserpumpsystems	**1.230,00 €**
Nettobetrag = 8.590,00 €	
MwSt.19 % = 1.632,10 €	
Gesamtbetrag =	**10.222,10 €**



Zusammensetzung der Finanzierung

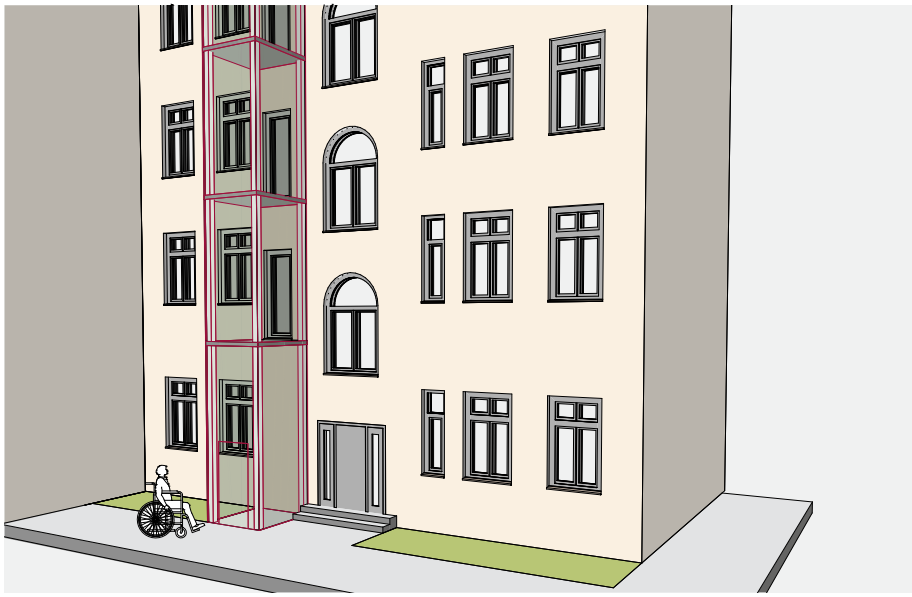
Zuschuss Pflegekasse	2.557,00 €
Zuschussmöglichkeit KfW (PN 455 a/) (keine Inanspruchnahme, da kalkulierte Steuerersparnis nach § 35a EStG höher)	rund 510,00 €
Steuerersparnis (Handwerkerleistungen nach § 35a EStG b/)	rund 900,00 €
Zuschuss Materialkosten durch Vermieter	rund 5.550,00 €
Eigenmittel	1.215,10 €

Folgekosten

Die geschätzte monatliche Mieterhöhung beträgt 55,00 €.

4.5. Beispiele mit Kosten und Grundrissen

Altbau Wohnungseigentum
- Modernisierungsmaßnahme
Etagenaufzug -



Die Rentnerin Frau T. ist Miteigentümerin einer Wohnungseigentümergemeinschaft und nutzt die Wohnung selbst. Die Gemeinschaft beschließt, einen Etagenaufzug anzubauen, an den zehn Wohnungen angeschlossen werden. Ein Architekt wird mit der Planung, der Kostenschätzung, der Einholung der Baugenehmigung und der Klärung weiterer Auflagen beauftragt. Die Eigentümergemeinschaft hat vereinbart, dass die Kosten, die im Zusammenhang mit Bau und Betrieb des Aufzuges anfallen, ausschließlich und zu gleichen Teilen von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu tragen sind, deren Wohnungen mit dem Fahrstuhl verbunden sind.

Da der Anbau eines Fahrstuhls für die Gemeinschaft eine Modernisierungs- und keine Instandhaltungsmaßnahme darstellt, müssen die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer ihren Kostenanteil selbst finanzieren und entsprechende Sonderzahlungen leisten.

Grundlage der Kostenkalkulation ist ein in einem Aussenschacht aus Stahlgerüst errichteter Fahrstuhl. Ob dadurch ein barrierefreier Zugang zu den einzelnen Wohnungen möglich ist, hängt von der jeweiligen baulichen Situation ab.

Finanzierung

Der Kostenanteil von Frau T. beträgt 23.800,00 € (10 % der Gesamtsumme). Diesen kann sie wegen der Möglichkeit der dinglichen Absicherung (Grundpfandrecht) und ihrer Bonität über ihre Hausbank finanzieren. Ein Mitarbeiter der Bank weist Frau T. darauf hin, dass sie das KfW-Programm Altersgerecht Umbauen (PN 155) in Anspruch nehmen kann, da die technischen Voraussetzungen erfüllt sind. Mit diesem Programm fördert die KfW alle Baumaßnahmen, die Barrieren reduzieren und eine angenehme Wohnqualität gewährleisten.

Entsprechend dem Wunsch von Frau T. soll das Darlehen über 20 Jahre laufen und mit einer zehnjährigen Zinsbindungsfrist abgeschlossen werden. Der Zinssatz beträgt aktuell 2,50 % p.a. bei drei tilgungsfreien Jahren. Somit beträgt die anfängliche Belastung 49,50 € pro Monat und ab dem vierten Jahr 143,50 € pro Monat.

Zusammensetzung der Finanzierung

Eigenmittel	keine
Hypothekendarlehen	23.800,00 €
Kosten der Umbaumaßnahme	
Frau T. trägt davon 1/10	238.000,00 €

Folgekosten

Frau T. muss sich anteilig an den laufenden Betriebskosten für den Aufzug beteiligen. Diese betragen gemäß der Betriebskostenübersicht Berlin für das Jahr 2009 im Schnitt 0,16 €/m²/Monat. Sie können aber auch das Zwei- bis Dreifache erreichen. Zusätzlich müssen die zehn Eigentümerinnen und Eigentümer die Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung an dem Fahrstuhl tragen. Die in § 28 der II. BVO genannten Kosten von 1,00 €/m² und Jahr sind eher als untere Grenze des erforderlichen Aufwandes zu verstehen.

Beispielrechnung

Maßnahme / Kosten

Vorplanung	**58.800,00 €**
Bauhaupt-, Abriss-, Mauer-, Putz- und Stuckarbeiten für Türenausbau und Öffnungen herstellen, Fundamente sowie Maler- und Bodenbelagsarbeiten	**rd. 85.000,00 €**
Schachtgerüst und Aufzug mit 5 Stationen	**rd. 60.000,00 €**
Elektroarbeiten	**rd. 12.500,00 €**
Heizung und Sanitär	**rd. 5.750,00 €**
Aussenanlagen	**rd. 4.000,00 €**
Baunebenkosten	
Architekt 15 % der Baukosten abzgl. Vorplanung	**rd. 24.000,00 €**
Hausverwaltung - Abwicklung der Maßnahme (entsprechend § 8 II. BVO 4 % der Baukosten)	**rd. 7.500,00 €**
Unvorhergesehenes	**500,00 €**
	Nettobetrag = 200.000,00 €
	MwSt. 19 % = 38.000,00 €
Gesamtbetrag =	**238.000,00 €**

4.5. Beispiele mit Kosten und Grundrissen

Mietwohnung 50-er Jahre Bau
Modernisierungsmaßnahme
Balkonanbau

Die Eigentümerin des Hauses, eine Wohnungsbaugenossenschaft, in dem Familie F. zur Miete wohnt, hat sich auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter entschlossen, Balkone nachzurüsten. Für diese Maßnahme ist eine Baugenehmigung erforderlich. Die etwa 5,5 m² großen Balkone mit Fliesenfußboden sollen mit Hilfe einer vorgestellten Ständerkonstruktion angebaut werden.

Der Anbau eines Balkons bedeutet eine Modernisierung und eine Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietwohnung. Deshalb dürfen die Kosten anteilig gemäß § 559 BGB mit 11 % p.a. auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Das muss die Eigentümerin jedoch entsprechend ankündigen. Dabei muss Familie F. auch die zu erwartende Mieterhöhung mitgeteilt werden.

Gleichzeitig mit dem Anbau vergrößert sich die Fläche der Mietwohnung und somit der Maßstab zur Abrechnung der Betriebskosten von Familie F.

Finanzierung

Die Maßnahme wird von der Vermieterin ausschließlich über die gesetzlich zulässige Modernisierungsumlage finanziert. Das würde für Familie F. eine monatliche Mieterhöhung von 76,79 € bedeuten. Da die Maßnahme als langfristige Investition in die Attraktivität des Gebäudes anzusehen ist, sind Wohnungsunternehmen jedoch häufig bereit, einen Teil der Kosten selber zu tragen.

Folgekosten

Neben der vereinbarten Umlage für den Balkonanbau können Familie F. durch die Erhöhung der Nutzfläche im Zusammenhang mit der Abrechnung von Betriebskosten noch weitere, vermutlich jedoch eher geringe laufende Kosten entstehen.

Beispielrechnung

Maßnahme / Kosten

Kosten pro Balkon	**4.200,00 €**
Umbaukosten Brüstung	**290,00 €**
Fensterbauarbeiten	**850,00 €**
Zusatzkosten schwellenloses Fensterelement	**350,00 €**
Nebenarbeiten (Heizung, Elektro, Putz)	**350,00 €**
Baunebenkosten (Architekt, Baugenehmigung)	**1.000,00 €**
	Nettobetrag = 7.040,00 €
	MwSt.19 % = 1.337,60 €
Gesamtbetrag =	**8.377,60 €**

5. WIE KALKULIEREN?

5.1. Preise und Kosten

In Kapitel 4 haben wir Ihnen an konkreten Modernisierungsmaßnahmen beispielhaft aufgezeigt, aus welchen Einzelposten sich z. B. ein Badumbau zusammensetzt. In der folgenden Kalkulationshilfe haben wir vom zusätzlichen Haltegriff im Bad über den unterfahrbaren Elektroherd in der Küche bis zum Treppenplattformlift durchschnittliche Bruttopreise für (fast) alle denkbaren Einzelposten recherchiert. Dies soll Ihnen die Möglichkeit geben, eine ungefähre Höhe der Kosten für Ihre geplante Modernisierung abschätzen zu können.

Aber bitte beachten Sie: Jeder Fall liegt etwas anders. Die Bau- und Handwerkerfirmen kalkulieren unterschiedlich. Die Preise für Bauelemente variieren nicht nur regional, nach Qualität, Herstellermarke und Marktsituation. Sie hängen auch davon ab, ob nur Einzelelemente gekauft werden, eine einzelne Wohnung, ein ganzes Haus oder eine größere Wohnanlage modernisiert werden soll.

Deshalb können wir Ihnen in dieser Broschüre nicht die genauen Kosten, mit denen Sie rechnen müssen, angeben. Was Sie hier finden, sind ungefähre Größenordnungen, an denen Sie sich orientieren können.

Die aufgeführten Einheitspreise sind durchschnittliche Komplettpreise und beinhalten Lohn- und Materialanteile. Die Preise wurden 2010/2011 für die Region Berlin recherchiert. Etwaige Kosten für An- und Abfahrt sind hier nicht enthalten.

	Einheit	durschnittl. Einheitspreis	geschätzter Montage-lohnanteil
5.1.1 GEBÄUDEEINGANG			
Rampen			
Feste Rampe in Metallausführung mit Handlauf und Radabweisern	lfd. Meter	930 €	110 €
Feste Rampe in Beton/Stein mit Stützmauer	lfd. Meter	600 €	250 €
Handlauf - Edelstahl mit Quer- und Senkrechtrohr	lfd. Meter	300 €	35 €
Mobile Metallrampe, längenverschiebbar bis 3 m	Stück	790 €	- €
Mobile Metallrampe - 100 cm x 77 cm	Stück	570 €	- €
Technisches Hilfsmittel - ohne Baufreiheit			
Hebebühne bis 80 cm Förderhöhe	Stück	8.900 €	900 €
Treppenplattformlift - gerader Lauf, 4 m Länge	Stück	13.600 €	900 €
Treppenplattformlift - mit einer 90°-Kurve	Stück	20.000 €	1.800 €
Senkrechtaufzug bis 3 m Förderhöhe, 2 Haltestellen	Stück	28.000 €	6.000 €
Eingangsstufen/Eingangstreppe			
3 Stufen - Beton		650 €	450 €
Handlauf - Metall, verzinkt	lfd. Meter	270 €	30 €
Gebäudeeingangstür			
Drehtürantrieb, Elektroanschluss und Schlüsseltaster	Stück	2.500 €	300 €
Türöffner, Gegensprechanlage mit Video	Wohneinheit	700 €	
Bedienungsvorrichtungen			
Versetzen eines vorhandenen Klingeltableaus	Stück	450 €	380 €
Abstellraum für Kinderwagen/Rollator	Stück	500-5.000 €	* je nach örtlicher Gegebenheit

5. WIE KALKULIEREN?

5.1. Preise und Kosten

	Einheit	durschnittl. Einheitspreis	geschätzter Montage-lohnanteil
5.1.2 VERTIKALE ERSCHLIESSUNG			
Treppen/Treppenhäuser			
Handlauf - Holz	lfd. Meter	60 €	12 €
Erhöhung der Beleuchtungsstärke pro Geschoss		420 €	60 €
Bewegungsmelder	Stück	220 €	40 €
Edelstahlklappsitz einschl. Haltegriff zur Installation auf Treppenpodest	Stück	450 €	35 €
Treppenplattformlift - Innenläufer -			
Treppenplattformlift - mit einer 90°-Kurve	Stück	16.500 €	2.600 €
Treppenplattformlift - mit einer 180°-Kurve	Stück	17.000 €	2.600 €
Sitzlift - Innenläufer -			
Sitzlift - mit einer 90°-Kurve	Stück	9.500 €	900 €
Sitzlift - mit einer 180°-Kurve	Stück	11.000 €	1.100 €
Personenaufzug			
Außenaufzug - bis 3 m Förderhöhe, 2 Haltestellen (Einfamilienhaus)	Stück	25.500 €	7.500 €
Aufzugsanbau - Anbau + Schacht - bis 18m Förderhöhe, 6 Haltestellen (Mehrfamilien-haus)	Stück	120.000 - 160.000 €	
Personenaufzug - Nachrüstung/Korrekturen -			
Einbau eines zusätzlichen, waagerechten Bedientableaus	Stück	4.800 €	500 €
Versetzen des Bedientableaus	Stück	530 €	450 €
Handlauf	lfd. Meter	480 €	30 €
Klappsitz liefern und an vorhandener Kabinenwand befestigen	Stück	700 €	50 €
Nische in der Kabinenwand herstellen, Klappsitz liefern und befestigen	Stück	1.070 €	550 €
Etagenansage	Stück	950 €	50 €
Spiegel	pro m^2	480 €	50 €
5.1.3 TÜREN UND FENSTER			
Türverbreiterung inkl. Türblatt/Zarge - einfache Ausführung - in 12 cm starken Wänden			
In Gipskartonwand	Stück	400 €	120 €
In Mauerwerk einschließlich Sturz	Stück	750 €	400 €
In Beton	Stück	600 €	350 €
Verändern des Türanschlages	Stück	110 €	90 €
Elektrischer Drehtürantrieb mit Sensorschienen	Stück	1.800 €	300 €
Einbau von Schiebetüren inkl. Türblatt/Zarge - einfache Ausführung - in 12 cm starken Wänden			
In Gipskartonwand	Stück	600 €	180 €
In Mauerwerk	Stück	950 €	500 €
In Beton	Stück	800 €	450 €
Elektrischer Schiebetürantrieb	Stück	2.200 €	
Schwellen			
Schwellenbeseitigung	pro Tür	140 €	100 €
Schwellenüberfahrt	Stück	250 €	150 €

5. WIE KALKULIEREN?

5.1. Preise und Kosten

	Einheit	durschnittl. Einheitspreis	geschätzter Montage-lohnanteil
5.1.3 TÜREN UND FENSTER			
Fenster			
Neueinbau dreifachverglastes Isolierglasfenster mit tiefsitzender Olive	m^2	450 €	
Versetzen der Fensterolive/Ersatz des Flügelrahmens	Stück	380 €	320 €
Verlängerung der Olive durch Hebel	Stück	180 €	90 €
5.1.4 FUSSBÖDEN (RUTSCH UND STURZHEMMENDE BELÄGE)			
Textilbelag	m^2	30 €	12 €
Bestehende Dielen schleifen und versiegeln	m^2	23 €	17 €
Linoleum	m^2	37 €	16 €
Laminat	m^2	39 €	16 €
Fertigparkett	m^2	60 €	35 €
Kork - verklebt -	m^2	60 €	33 €
5.1.5 BEDIENUNGSVORRICHTUNGEN/KOMMUNIKATION			
Versetzen von Lichtschaltern an Tür bei Türverbreiterung	Stück	90 €	90 €
Versetzen von Steckdosen im Badezimmer	Stück	50 €	50 €
Neuinstallation von Steckdosen im Badezimmer an Unterverteilung	Stück	105 €	75 €
FI Schutzschalter in Unterverteilung nachrüsten	Stück	50 €	8 €
Beleuchtung im Badezimmer - 5 Spots für ca. 8 m^2	Stück	210 €	70 €
Blitzleuchte an vorhandenes Warnsystem anschließen	Stück	290 €	35 €
Blitzleuchte an vorhandene Gegensprechanlage anschließen	Stück	370 €	35 €
Rauchmelder (funkverbunden)	Stück	50 €	
Einbruchshemmende Wohnungseingangstür	Stück	1.200 €	
Steckdosenleuchten (nächtliche Wegbeleuchtung innerhalb Wohnung)	Stück	10 €	
5.1.6 FLUR/ZIMMER/FREISITZ			
Flur			
Wanddurchbruch für Tür mit Sturz und Putzarbeiten	Stück	280 €	140 €
Stellen von Gipskartonwänden (Metallständer) - einfach beplankt -	m^2	65 €	24 €
Stellen von Gipskartonwänden (Metallständer) - doppelt beplankt -	m^2	85 €	35 €
Stellen von Mauerwerkswänden, 12 cm - beidseitig verputzt -	m^2	130 €	40 €
Freisitz			
Reduzierung der Schwellenhöhe inkl. Versetzen der Tür (Plattenbau)	Stück	900 €	350 €
Anheben des Außenniveaus um 20 cm Höhe in Holzausführung	m^2	140 €	60 €
Balkongeländer 20 cm erhöhen (Balkonabsturzsicherung)	Stück	1.100 €	
5.1.7 KÜCHE			
Unterfahrbarer Gasherd, 4-flammig, 50 cm breit	Stück	460 €	50 €
Unterfahrbarer Elektroherd, 60 cm breit	Stück	340 €	50 €
Backofen als Tischgerät	Stück	330 €	50 €
Spüle - 100 cm x 60 cm	Stück	360 €	80 €
Küchenarmatur mit herausziehbarer Brause und verlängertem Bedienhebel	Stück	510 €	80 €
Arbeitsplatte - 80 cm x 60 cm	Stück	130 €	70 €

5. WIE KALKULIEREN?

5.1. Preise und Kosten

	Einheit	durschnittl. Einheitspreis	geschätzter Montage-lohnanteil
5.1.7 KÜCHE			
Flachaufputzsiphon	Stück	90 €	40 €
Rollcontainer	Stück	100 €	- €
5.1.8 BADEZIMMER			
Preise beziehen sich auf Befestigung an Mauerwerk / Beton			
Stellen von Gipskartonwänden, Metallständer - doppelt beplankt -	m^2	85 €	35 €
Miete für Container für Baumischschutt	pro m^3	100 €	- €
Badheizkörper - 81 cm x 60 cm inkl. 1 m Anbindung und HK-Ventil	Stück	350 €	70 €
Badheizkörper - 112 cm x 50 cm inkl. 1 m Anbindung und HK-Ventil	Stück	370 €	70 €
Badheizkörper - 172 cm x 60 cm inkl. 1 m Anbindung und HK-Ventil	Stück	400 €	70 €
Waschtischbereich			
Demontage und Entsorgung Waschbecken	Stück	50 €	45 €
Versetzen des vorhandenen Waschbeckens - horizontal ca. 2 m -	Stück	150 €	140 €
Versetzen des vorhandenen Waschbeckens - vertikal -	Stück	120 €	110 €
Waschtisch - 55 cm x 55 cm mit Unterputzsiphon	Stück	430 €	90 €
Waschtischplatte mit Einbaubecken - 80 cm breit	Stück	430 €	90 €
Elektrischer Waschtischlifter mit flexiblem Zu- und Ablaufsystem	Stück	3.000 €	450 €
Demontage Siphon und Montage Flachaufputzsiphon	Stück	90 €	80 €
Einhebelmischarmatur - verlängerter Bedienhebel	Stück	320 €	50 €
Einhebelmischarmatur - verlängerter Bedienhebel, schwenkbarer Auslauf	Stück	340 €	50 €
Wandspiegel - 60 cm x 120 cm	Stück	200 €	25 €
Wandstützgriff - 60 cm lang	Stück	240 €	40 €
Stützklappgriff - 60 cm lang	Stück	340 €	40 €
Toilettenbereich			
Demontage und Entsorgung Toilettenbecken	Stück	50 €	45 €
Versetzen eines vorhandenen Toilettenbeckens - horizontal ca. 2 m -	Stück	500 €	150 €
Kernbohrung für Abfluss	Stück	190 €	150 €
Versetzen eines vorhandenen Toilettenbeckens - vertikal	Stück	80 €	70 €
Stand-WC mit Spülkasten	Stück	310 €	50 €
Wandhängendes Toilettenbecken	Stück	320 €	50 €
Wandhängendes Toilettenbecken, 70 cm Ausladung	Stück	570 €	70 €
Toilettensystem mit elektrisch verstellbarer Sitzhöhe	Stück	4.180 €	400 €
WC-Anlage - hängend inkl. Unterkonstruktion	Stück	600 €	120 €
WC-Anlage - hängend inkl. Unterkonstruktion, mit 70 cm Ausladung	Stück	670 €	120 €
Stellen eines Vorwandelementes - 80 cm x 110 cm	Stück	310 €	55 €
Stellen eines Vorwandelementes - 60 cm x 85 cm	Stück	380 €	55 €
Stellen eines Vorwandelementes für zusätzliche elektr. Spültaster	Stück	1.100 €	120 €
Vorwandelement doppelt beplanken und fliesen, inkl. Material	Stück	450 €	130 €
Zusätzliche Wandverstärkung für Griffmontage	Stück	150 €	50 €
Wandstützgriff - 70-90 cm lang	Stück	260 €	30 €

5. WIE KALKULIEREN?

5.1. Preise und Kosten

	Einheit	durschnittl. Einheitspreis	geschätzter Montage-lohnanteil
5.1.8 BADEZIMMER			
Toilettenbereich			
Stützklappgriff - 70 cm lang	Stück	360 €	30 €
Stützklappgriff - 70 cm lang mit Spültaster	Stück	590 €	60 €
Stützklappgriff - 55 cm lang - bodenmontiert -	Stück	460 €	30 €
Stützklappgriff - 85 cm lang	Stück	380 €	30 €
Stützklappgriff - 85 cm lang mit Spültaster	Stück	610 €	60 €
Stützklappgriff - 85 cm lang mit Bodenstütze	Stück	440 €	30 €
Stützklappgriff - 80 cm lang - bodenmontiert -	Stück	470 €	30 €
Haltegriff - 60-90 cm Achsmaß	Stück	140 €	38 €
Papierrollenhalter am Griff	Stück	60 €	5 €
Rückenstütze	Stück	210 €	20 €
Umsetzhilfe zur Wandmontage - 175 cm lang	Stück	780 €	80 €
Umsetzhilfe zur Deckenmontage - 175 cm lang	Stück	810 €	80 €
Duschbereich			
Demontage und Entsorgung Badewanne	Stück	150 €	135 €
Abriss und Entsorgung der Fußbodenfliesen	m^2	20 €	15 €
Fußbodenuntergrund (Estrich/Trittschalldämmung/Isolierung)	m^2	70 €	45 €
Bodenfliesen (Mosaik) liefern, verkleben und verfugen	m^2	130 €	70 €
Befliesbares Duschelement - 90 cm x 90 cm	Stück	580 €	- €
Befliesbares Duschelement - 170 cm x 75 cm	Stück	680 €	- €
Bodengleiche Dusche - 90 cm x 90 cm - gefliest, inkl. Fußbodeneinlauf	Stück	750 €	300 €
Bodengleiche Dusche - 170 cm x 71 cm - gefliest, inkl. Fußbodeneinlauf	Stück	1.100 €	400 €
Duschtrennwand (Echtglas) - 160 cm lang, mit Gleittür	Stück	2.280 €	150 €
Duschpflegetür 75 cm hoch, von Wand zu Wand, 2-teilig klappbar	Stück	1.310 €	80 €
Mobiler Standspritzschutz	Stück	420 €	30 €
Winkelgriff - 40 cm x 90 cm	Stück	250 €	20 €
Brausehalterstange - 110 cm Achsmaß	Stück	200 €	20 €
Winkelgriff mit Brausehalterstange - 60 cm x 110 cm	Stück	260 €	20 €
Duschhandlauf mit Brausehalterstange	Stück	390 €	60 €
Duschhandlauf mit Brausehalterstange - Winkelform	Stück	420 €	60 €
Duschklappsitz - wandbefestigt-	Stück	420 €	60 €
Einhängesitz	Stück	530 €	60 €
Duschrollstuhl	Stück	530 €	- €
Thermostatarmatur mit Handbrause und Brauseschlauch	Stück	390 €	50 €
Automatisches, elektronisch geregeltes Abwasserpumpsystem und Adapter	Stück	1.560 €	150 €

ANHANG

Literaturhinweise

Altersgerecht umbauen
Stiftung Warentest
ISBN-13: 978-3868510041
2009

Barrierefrei - Bauen für die Zukunft: Bewegungsräume optimieren - intuitiver Gebrauch - kontrastreich gestalten
Dipl. Ing. Ulrike Rau (Hrsg.)
Bauwerk Verlag
ISBN-13: 978-3899320954
2008

Barrierefrei bauen und wohnen: Informationsbroschüre für Verbraucher Bundesverband für Gesundheits-information und Verbraucherschutz
ISBN-13: 978-3931281410
2009
Kostenlose Broschüre; erhältlich unter http://www.bgv-info-gesundheit.de/info.html

Barrierefrei Wohnen: Schöne Lösungen für zukunftsorientierte Bauherren, Senioren und behinderte Menschen
Dipl.-Ing. Johannes Martin
Blottner Verlag
ISBN-13: 978-3893671144
2007

Handbuch und Planungshilfe Barrierefreie Architektur
Joachim-Fischer / Philipp Meuser (Hrsg.) 2009
Verlag DOM publishers
ISBN-13: 978-3938666463
2009

Barrierefreie Lebensräume
Monika Hohlfeld
Verlag Bauwesen/ HUSS-MEDIEN GmbH
ISBN-13: 978-3345009273
2008

Finanzielle Hilfe für Menschen mit Behinderung
Bernd Röger
Walhalla Fachverlag
ISBN-13: 978-3802974113
2008

Leben und Wohnen im Alter
Sabine Keller
Stiftung Warentest
ISBN-13: 978-3937880266
2006

Leitfaden Barrierefreier Wohnungsbau
Roland König
Fraunhofer IRB Verlag
ISBN-13: 978-3816767893
2005

Neue Wohnformen im Alter Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin Abteilung Soziales, Gesundheit und Umwelt Planungs- und Koordinierungs-stelle
2007
Dokumentation des Fachtages „Neue Wohnformen im Alter", auch als PDF erhältlich unter http://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/org/planleit/berichte_und_publikationen.html

Optimales Wohnen im Alter – STERN
Ratgeber
Hans-Herbert Holzamer
Linde Verlag Wien
ISBN-13: 978-3709301968
2008

Planen und Bauen für das Wohnen im Alter
Joachim F. Gießler
Blottner Verlag
ISBN-13: 978-3893670994
2004

Vorbauen und umbauen: Barrierearm und altersgerecht
Verband Privater Bauherren e. V.
2009
Der Leitfaden ist erhältlich beim Verband Privater Bauherren e.V., Bundesbüro, Chausseestr. 8, 10115 Berlln oder online unter http://www.vpb.de/versand-leitfaden.html

Sicher zu Hause leben – Wohnungsanpassung
Albatros gGmbH und Volkssolidarität Landesverband Berlin e.V.
II. Auflage 2011 | erhältlich bei den Pflegestützpunkten Pankow, Reinickendorf, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf

Für Experten und Fortgeschrittene:

Barrierefreies Bauen – Barrierefreie Wohnungen
Bayerische Architektenkammer
1992
Infos unter http://www.byak.de/start/informationen-fur-bauherren/barrierefreies-bauen/publikationen

Entwurfsatlas Wohnen im Alter
Eckhard Feddersen & Insa Lüdtke
Verlag Birkhäuser Architektur
ISBN-13: 978-3034601061
2010

Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden
Band 1: Eine Potenzialanalyse ausgewählter Wohnprojekte
Verlag Bertelsmann Stiftung
ISBN-13: 978-3892049470
2008

Die Literaturliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

ANHANG

Nützliche Links

Unter diesen Links finden Sie sowohl Seiten von öffentlichen Stellen und Institutionen als auch von privaten Anbietern.

Öffentliche Stellen

http://www.behindertenbeauftragter.de

http://www.berlin.de/special/wohnen/alter/

http://www.berlin.de/pflege/pflegestuetzpunkte/

Institutionen und kommerzielle Anbieter mit weiterführenden Informationen

http://www.nullbarriere.de/

http://www.barrierefrei.de/barrierefrei/

http://www.komfort-und-qualitaet.de/

http://www.barrierefrei-leben.de/

http://www.bgv-barrierefrei.de/

Finanzierung

http://www.kfw-foerderbank.de/

http://www.investitionsbank.de/

Die Nennung der Links dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Empfehlung dar. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

ANHANG

Adressenverzeichnis / Ansprechpartner / Impressum

Beratungsstellen

Netzwerkagentur GenerationenWohnen
www.netzwerk-generationen.de
c/o STATTBAU GmbH
Pufendorfstraße. 11, 10249 Berlin
Telefon: 030 / 69081777
Fax: 030 / 69081111
E-Mail: beratungsstelle@stattbau.de

Pflegestützpunkte in Berlin
Geschäftsstelle des Steuerungsgremiums der Berliner Pflegestützpunkte
Herr Andreas Manthey
www.berlin.de/pflege/pflegestuetzpunkte/
10957 Berlin
Telefon: 0800 / 265080-31881
E-Mail: hilfe@pflegestuetzpunkteberlin.de

Verbände und Kammern

BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsbauunternehmen e.V.
www.bbu.de
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
Telefon: 030 / 89781-0
E-Mail: info@bbu.de

Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
BFW
Landesverband Berlin / Brandenburg e.V.,
Frau Sprungalla
www.lfw-berlin.de
Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin
Telefon: 030 / 230958-0
E-Mail: lfw-bb@t-online.de

Architektenkammer Berlin
Herr Löper
www.ak-berlin.de
Alte Jakobstraße 149, 10969 Berlin
Telefon: 030 / 293307-0
Fax: 030 / 293307-16

Finanzierung

Investitionsbank Berlin (IBB)
www.investitionsbank.de
Bundesallee 210, 10719 Berlin
Telefon: 030 / 2125-0
Fax: 030 / 2125-2020

KfW Bankengruppe, Niederlassung Berlin
www.kfw.de
Charlottenstraße 33/33a, 10117 Berlin
Telefon: 030 / 20 2 64-0
Fax 030 / 20 2 64-51 88
E-Mail: info@kfw.de

Land Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Frau Stude
Württembergische Str. 6, 10707 Berlin
Telefon: 030 / 9012-8553
E-Mail: ingeborg.stude@senstadt.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Herr Dr. Hucke
Württembergische Str. 6, 10707 Berlin
Telefon: 030 / 9012-4855
E-Mail: jochen.hucke@senstadt.de

Initiativen

Berliner Initiative „Wohnen im Alter" (Biwia)
www.berlin.de/special/wohnen/alter/biwia-partner.php

Landesseniorenbeirat,
Herr Rodejohann
www.landesseniorenbeirat-berlin.de
Parochialstr. 3, 10179 Berlin
Telefon: 030 / 9018-22734
E-Mail: info@landesseniorenbeirat-berlin.de

Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Kommunikation
Am Köllnischen Park 3
10179 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Referat IV A

In Zusammenarbeit mit

STATTBAU GmbH
Netzwerkagentur GenerationenWohnen
Constance Cremer | Sabine Eyrich | Horst Pfander
Pufendorfstr. 11
10249 Berlin
www.stattbau.de
www.netzwerk-generationen.de

Abbildungen/ Schaubilder

STATTBAU GmbH
Katharina Stockschlaeder

Textredaktion

Elke Tesche

Grafik und Druckbetreuung

Steffen Belz | schön&bunt
www.schoenundbunt.de

Fotos

Christian Muhrbeck
www.seitendekoration.de

STATTBAU-Archiv

Nachdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.

Berlin, August 2011

DANKSAGUNG

Wir bedanken uns bei allen Institutionen, Fachleuten, Praktikerinnen und Praktikern und Verwaltungsstellen, die uns bei der Erstellung der Broschüre unterstützt haben. Insbesondere gilt unser Dank Herrn Heino Marx, der einen wesentlichen Beitrag für das Kapitel Beispiele und Kosten geleistet hat, Herrn Siggi Rehberg durch die Bereicherung mit Beispielen des BBU und Herrn Peter Frunzke von der Perspektive GmbH für die ausführliche Recherche der Kostenpositionen.

Berlin
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung

Netzwerkagentur
GenerationenWohnen