

## Selbstbestimmt leben bis ins hohe Alter - Was Mieter beim altersgerechten Umbau ihrer Wohnung beachten sollten

---

**Zuhause ist es am schönsten: Aus diesem Grund möchten auch Senioren möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben. Um altersgerecht zu wohnen, sind allerdings häufig Umbaumaßnahmen notwendig. Mieter müssen dazu in vielen Fällen mit ihrem Vermieter sprechen. Welche Veränderungen sie vornehmen dürfen, weiß Michaela Rassat, Juristin der D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice). Rolf Mertens, Experte von ERGO, zeigt auf, welche technischen Hilfsmittel Senioren den Alltag erleichtern und welche Fördermaßnahmen es gibt.**

Die eigenen vier Wände sind viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf – sie tragen wesentlich zur Lebensqualität und Zufriedenheit bei. Und gerade für ältere Menschen ist die Wohnung der zentrale Lebensort: Laut Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) verbringen Senioren dort mindestens 20 Stunden pro Tag. Mit zunehmendem Alter nehmen jedoch die körperlichen Beschwerden zu – dann können Türschwellen oder der Einstieg in die Badewanne zum Hindernis werden und die tägliche Routine erschweren. Doch das bedeutet nicht, dass sich ältere Menschen von ihrer Wohnung trennen müssen. „Mit ein paar Umbaumaßnahmen lässt sich die Wohnung dem Alter entsprechend fit machen. Aber: Wer seine Wohnung gemietet hat, der benötigt für solche Maßnahmen das Einverständnis des Vermieters“, weiß Michaela Rassat und verweist auf § 554a des Bürgerlichen Gesetzbuches.

### **Vermieter informieren und Umbau planen**

Altersgerechte bauliche Veränderungen können beispielsweise eine ebenerdige Dusche oder eine seniorengerechte Badewanne sein. Wer auf einen Rollstuhl oder Rollator angewiesen ist, braucht gegebenenfalls breitere Türen. Auch niedrigere Lichtschalter, zusätzliche Haltegriffe im Bad und die Beseitigung von Türschwellen kommen in Frage. „Einen rechtlichen Anspruch auf einen altersgerechten Umbau der Wohnung durch den Vermieter haben Mieter nicht. Der Vermieter muss allerdings dem Umbauwunsch zustimmen, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse am Umbau hat“, so die D.A.S. Juristin. Dies ist immer der Fall, wenn die Maßnahmen dazu beitragen können, dem Mieter trotz körperlicher Beeinträchtigungen ein normales Leben zu ermöglichen. Um reine Bequemlichkeit darf es allerdings nicht gehen. Verweigern kann der Vermieter seine Zustimmung zum Umbau, wenn seine Interessen schwerer wiegen als die des Mieters – zum Beispiel, wenn Umbaumaßnahmen unverhältnismäßig lange andauern und dadurch die anderen Mieter beeinträchtigen würden. Auch kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter eine zusätzliche angemessene Kaution für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes hinterlegt. Am besten ist es, sich das Vorhaben schriftlich vom Vermieter erlauben zu lassen, selbst kleine Veränderungen wie Haltegriffe oder Handläufe. Der Vermieter hat grundsätzlich Anspruch auf einen Rückbau der Umbauten bei Auszug. Allerdings können Vermieter und Mieter eine Vereinbarung treffen, in der der Vermieter darauf verzichtet. Das kann durchaus ratsam sein, da die Barrierefreiheit den Wert der Wohnung eher erhöht. „Fallen die Umbauten recht groß aus, ist es sinnvoll, einen erfahrenen Berater zu kontaktieren, der bei der Planung unterstützt. Ärzte, Pflegeeinrichtungen oder Reha-Kliniken sind geeignete erste Anlaufstellen, sie verweisen an die entsprechenden Ansprechpartner“, weiß Rassat. Die Berater helfen nicht nur bei der Planung, sondern klären auch auf, welche Förderungen möglich sind. In einigen Fällen helfen bereits kleine Veränderungen, die eigenen vier Wände altersgerecht zu gestalten: Wer sich von sperrigen Möbeln verabschiedet, sorgt für mehr Bewegungsfreiheit. Stolperfallen wie Stufen oder Schwellen können Mieter mit farblichen Markierungen versehen, damit sie besser sichtbar sind.

### **Smarte Technik für den Alltag**

Neben Stufen oder Badewannen können auch alltägliche Handgriffe für Senioren zur Hürde werden. „Unterstützen können dabei Smart Home-Systeme, die speziell auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet sind. Solche Systeme werden unter dem Begriff „Ambient Assisted Living“ (AAL) zusammengefasst“, erklärt Rolf Mertens. Besonders hilfreich sind beispielsweise Bewegungssensoren, die automatisch das Licht einschalten, wenn eine Person den Raum betritt. Auch am Bett lassen sich solche Sensoren installieren. Das ist laut ERGO Experten besonders praktisch, denn: „Wer nachts aufstehen muss, muss nicht erst im Dunkeln mühsam den Lichtschalter suchen. Das Licht geht sofort an, wenn der Sensor das Aufsetzen der Füße auf dem Boden registriert.“ Das sorgt für sichere Wege. Trotz aller Vorsicht lassen sich Stürze aber nicht immer vermeiden. Sturzsensoren in Kombination mit einer Notruffunktion sind dafür die Lösung: Im Boden eingelassene, druckempfindliche Sensoren senden bei einem Sturz dem Pflegepersonal oder den Verwandten eine Nachricht auf Smartphone oder Tablet. Intelligente Technik kann auch die Hausarbeit erleichtern: „Staubsaugroboter beispielsweise kommen wegen ihrer geringen Höhe problemlos an schwer erreichbare Stellen wie unter Sofas oder Betten – damit werden Gelenke und Rücken der Besitzer geschont“, so Mertens.

### **Fördermöglichkeiten für Umbau und Smart Home**

Stimmt der Vermieter der altersgerechten Anpassung der Wohnung zu, gilt zu klären, wer die Kosten dafür übernimmt. Da der Umbau den Wert der Wohnung steigert, ist es möglich, dass sich der Vermieter an den Kosten beteiligt – oder sie komplett übernimmt und später auf die Miete umlegt. Wer als Mieter die Kosten selbst tragen muss, für den kann das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) interessant sein. Unabhängig vom Alter des Antragstellers fördert die KfW aktuell den altersgerechten Umbau durch zinsgünstige Kredite – dem KfW 159 – und Zuschüsse, beispielsweise KfW 455-B für Barrierereduzierung. Kombinieren lassen sich verschiedene Angebote aus diesem Förderprogramm allerdings nicht. Übrigens: Die KfW unterstützt im Rahmen dieses Förderprogramms auch Smart Home-Systeme. Um eine Förderung zu erhalten, sollten Interessenten die Maßnahmen zunächst mit einem Sachverständigen oder einer Wohnberatungsstelle planen. Anschließend müssen sie einen Antrag stellen. Ein Zuschuss lässt sich schnell und einfach auf dem KfW-Zuschussportal beantragen. Für Kredite gilt das sogenannte Hausbankprinzip, das bedeutet: Interessenten gehen zu ihrem Ansprechpartner bei ihrer Hausbank. Dieser beurteilt die Pläne und entscheidet, ob er das Vorhaben begleitet. Anschließend stellt er den Antrag bei der KfW. Erst wenn die Antragssteller eine Zusage der KfW für ein Förderprogramm erhalten haben, können sie die Umbauarbeiten beauftragen – sonst fließt kein Geld. Wichtig zu wissen: „Wer von den Zuschüssen der KfW profitieren möchte, sollte die Arbeiten von einem Fachunternehmen durchführen lassen und nicht von einem handwerklich begabten Privatmann. Andernfalls könnte die KfW die Förderung ablehnen“, so Mertens. Daneben stehen Interessierten abhängig vom jeweiligen Bundesland weitere Förderungsmöglichkeiten zur Verfügung. Und wenn beim Mieter ein Pflegegrad vorliegt, ist auch von der Pflegeversicherung oder -kasse ein Zuschuss von bis zu 4.000 Euro möglich. Voraussetzung: Ein Gutachter der medizinischen Dienste hat die Pflegebedürftigkeit festgestellt und die Umbaumaßnahme trägt maßgeblich zur Eigenständigkeit oder Pflegeerleichterung bei. Das Sozialamt fördert – abhängig vom Einkommen des Antragstellers – ebenfalls einen altersgerechten Umbau. Eine Übersicht über verschiedene Fördermaßnahmen finden Interessierte beispielsweise auf dem Serviceportal „Zuhause im Alter“ des BMFSFJ.

### **Absicherung für den Fall der Fälle**

Egal ob der Umbau bezuschusst wird oder nicht: Er ist in jedem Fall mit einem hohen finanziellen

Aufwand verbunden. Kommt es beispielsweise zu einem Brand oder Leitungswasserschaden, sind die bereits vorhandenen altersgerechten Umbauten innerhalb der Wohngebäudeversicherung mitversichert. Entsteht in der Zeit vor einem altersgerechten Umbau ein Schaden, übernimmt eine gute Police die Mehrkosten, wenn der Betroffene die beschädigten Gebäudeteile alters- oder behindertengerecht umbauen möchte. Das könnte zum Beispiel das Ersetzen einer Duschwanne durch einen ebenerdigen Einstieg oder die rollstuhlgerechte Verbreiterung der Türen sein. „Läuft die Wohngebäudeversicherung über den Vermieter, sollten Interessenten das Gespräch suchen und gegebenenfalls ihren Versicherungsschutz sowie die Versicherungssumme entsprechend anpassen“, rät der Versicherungsexperte.

ERGO Group AG  
Media Relations  
Dr. Claudia Wagner  
Tel. 0211 477-2980  
claudia.wagner@ergo.de