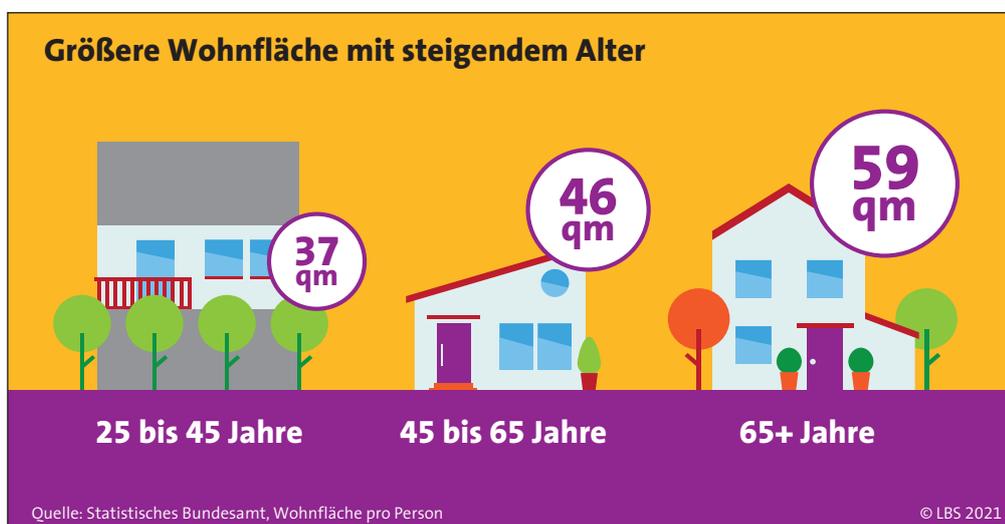


## In den vertrauten vier Wänden alt werden

81 Prozent und damit die große Mehrheit aller Immobilieneigentümer in Deutschland wünscht sich, in den eigenen vier Wänden alt zu werden. Das zeigen Zahlen aus dem TNS Trendindikator 2020. Oft steht Senioren mehr Wohnraum zur Verfügung, als sie benötigen, weil sie beispielsweise nach dem Auszug der Kinder oder dem Verlust des Partners allein leben. So empfinden viele ältere Eigentümer ihr Zuhause als zu groß, möchten aber dennoch nicht umziehen und in ihrem vertrauten Umfeld bleiben. Ein altersgerechter Umbau – etwa zu einem barrierefreien Haus mit Einliegerwohnung – kann die Lösung sein.



Im Schnitt stehen jedem Deutschen heute laut Statistischem Bundesamt 46 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, älteren mehr: Über 65-Jährige wohnen statistisch gesehen auf 59 Quadratmetern. Ihr Anteil an den Ein-Personen-Haushalten beträgt 41 Prozent. „Die Vermutung liegt nahe, dass viele in dieser Altersgruppe in großen Häusern wohnen, die ursprünglich für mehr Personen gedacht waren“, erklärt Joachim Klein diese Entwicklung. „Wer vor rund 40 Jahren ein Haus für eine vier- bis fünfköpfige Familie gekauft oder gebaut hat, braucht diesen Platz heute wahrscheinlich nicht mehr. Denn in der Zwischenzeit sind die Kinder ausgezogen, manche Eigentümer leben sogar allein im großen Haus. Hinzu kommt, dass diese Altbauten oft dringend renovierungsbedürftig sind.“

### Das Zuhause sinnvoll nutzen

„Sinnvoll ist es, sich frühzeitig Gedanken darüber zu machen, wie das Eigenheim gestaltet sein sollte, damit es in jeder Lebensphase das passende Zuhause ist“, so Klein. Von Schwellen- und Barrierefreiheit profitieren alle Generationen: Denn großzügige und offene Raumdesigns, ebenerdige Duschen, stufenlose Übergänge oder breite Türen sind nicht nur im Trend, sondern auch praktisch für Familien mit kleinen Kindern.

Später kann ein altersgerechter Umbau und die Modernisierung der eigenen vier Wände ein Weg sein, um lange selbstbestimmt und unabhängig dort zu leben. Beispielsweise indem ein Teil des Wohnbereichs zu einer Einliegerwohnung umfunktioniert wird – zur Selbstnutzung oder Vermietung. Der Vorteil: Man wohnt nicht mehr allein im Haus und kann die Wohnung vielfältig nutzen – etwa für helfende Hände, sei es das eigene Kind, eine Haushaltshilfe oder Pflegepersonal. „Wer sich entscheidet, die Einliegerwohnung zu vermieten, kann mit den Einkünften die Rente aufbessern“, empfiehlt Klein. „Darüber hinaus entsteht durch eine Vermietung zusätzlicher Wohnraum, der vor allem in Städten zurzeit dringend benötigt wird.“ Übrigens: Aufwendungen für vermietete Einliegerwohnungen können Eigentümer steuerlich geltend machen, zum Beispiel für Instandhaltungskosten und Reparaturen oder Gartenpflege. →

## Staatliche Finanzspritze für Barrierereduzierung

Vor Beginn der Umbaumaßnahmen muss die Finanzierung stehen. Dazu zählt, sich einen Überblick über das verfügbare Kapital und mögliche Förderungen zu verschaffen. Bausparer können hier unter bestimmten Voraussetzungen Wohn-Riester nutzen. Damit fördert der Staat nicht nur den Erwerb von Wohneigentum, sondern auch den altersgerechten Umbau einer selbstgenutzten Immobilie. Der Riester-Vertrag ist einsetzbar, wenn mindestens die Hälfte der Investitionssumme für Maßnahmen verwendet wird, die den DIN-Vorgaben für barrierefreies Bauen entsprechen und auch mit dem restlichen Guthaben Barrieren in oder an der Immobilie reduziert werden. Wer seine Immobilie schon länger als drei Jahre besitzt, muss mindestens 20.000 Euro investieren, ansonsten sind es 6.000 Euro. Für Umbaukosten, die mit Wohn-Riester finanziert werden, dürfen keine anderen Förderprogramme genutzt werden. Und: Die umgebaute Immobilie muss selbst bewohnt und darf nicht vermietet werden.

Auch die KfW fördert den altersgerechten Umbau der eigenen vier Wände. Sie bietet mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen“ Hilfen für Maßnahmen, die den Wohnkomfort und die Sicherheit erhöhen sowie Barrieren minimieren. Modernisierer erhalten dafür zinsvergünstigte Darlehen bis maximal 50.000 Euro je Wohneinheit. Für die Reduzierung von Barrieren gibt es einen Investitionszuschuss von bis zu 6.250 Euro je Wohneinheit.

---

## Die Zahl

# 85 Prozent ...

... aller Haushalte mit Personen ab 65 Jahren in Deutschland hatten laut Statistischem Bundesamt 2018 keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung. Ein barrierearmer Zugang zeichnet sich durch nicht vorhandene Stufen oder Schwellen sowie durch ausreichend breite Türen und Flure aus. Im Schnitt erfüllt nur jede zehnte Wohnung diesen Standard, dabei sind neuere Gebäude deutlich besser gestaltet als ältere: Fast die Hälfte (44 Prozent) aller ab 2011 gebauten Wohnungen hat einen barrierearmen Zugang, bei bis 1948 errichteten Wohnungen sind es hingegen nur 5 Prozent.