



Wohnen im Wandel
wonen in beweging

Wohnen im Wandel

Tipps und Ideen für eine ganzheitliche Wohnberatung.



Wohnen im Wandel

INHALT

■ Vorwort.....	03
■ Energetische Sanierung.....	04
■ Barrierefreies Wohnen.....	08
■ Neue Wohnformen	12
■ Intelligente Haustechnik.....	16
■ Finanzierung und Förderung.....	20
■ Investitionen rechtlich sichern.....	24
■ Neutrale Wohnberatung	28

■ ■ Die Renten sinken. Standorte von Kindergärten und Schulen sind in der Diskussion. Der drohende Fachkräftemangel ist in den Schlagzeilen. Immer wieder dreht sich die Berichterstattung um den demographischen Wandel. Ohne Frage: Die Altersentwicklung unserer Gesellschaft erfordert neue Lösungsansätze. Dies gilt auch für das Thema Wohnen im Alter. Umso notwendiger ist es, dass sich Menschen schon frühzeitig die Frage stellen, wie sie in späteren Jahren leben möchten.

Wer wünscht sich nicht, so lange wie möglich gesund, fit, komfortabel, sicher und preiswert in seiner Wohnung zu leben? Damit dieser Wunsch auch Wirklichkeit werden kann, muss jede(r) sich selbst und sein Haus / seine Wohnung fit halten.

Mit unserem Lebenslauf verändern sich auch unsere Wohnbedürfnisse und unsere Anforderungen an die Wohnung. Technischer Fortschritt bietet neue Möglichkeiten.

- *Wohne ich sicher und bequem, modern und wirtschaftlich?*
- *Was sind Neue Wohnformen?*
- *Wann ist eine Wohnung zukunftsfähig?*
- *Welche Finanzierungsmöglichkeiten und Förderangebote gibt es?*
- *Wann sollte ich an vertragliche oder testamentarische Regelungen denken?*
- *Wo finde ich eine ganzheitliche Wohnberatung?*

Neugierig geworden?

Dann finden Sie in dieser Broschüre Antworten, Anregungen und weiterführende Tipps.

Dr. Dirk Heuwinkel

Referat für Statistische Steuerung und Kreisentwicklung, Landkreis Osnabrück



Energetische Sanierung

modern und wirtschaftlich



„Jeder kann etwas verbessern.“

Schon seit einigen Jahren steigen die Energiekosten spürbar an. „Das ist auch gut so“, ist die auf den ersten Blick überraschende Einschätzung von Heinrich Mönning von der Handwerkskammer Osnabrück-Emsland. Denn erst durch die höheren Preise würden Menschen sich mit dem Thema Energieeinsparung befassen.

Klar: Die Kosten für eine energetische Sanierung sind nicht ohne. Doch die bessere Technik sorgt dafür, dass sich die Investitionen rechnen.

„Jeder kann etwas verbessern“, stellt Mönning klar. Erster Schritt ist in der Regel das Einschalten eines **Gebäudeenergieberaters**, der genau die Schwachstellen des Hauses ausfindig macht und zeigt, welche Investitionen sinnvoll sind. Allerdings: Annähernd 1.000 Euro müsse man bei einem normalen Einfamilienhaus für diesen Auftrag einkalkulieren, sagt Mönning. Bei älteren Gebäuden ist die Liste der möglichen Maßnahmen dafür aber auch sehr lang. Dazu zählen die Experten die Abdichtung zum Erdreich sowie zur obersten Geschossdecke beziehungsweise die Dämmung des Daches. Auch die Außenhülle und die Fenster inklusive Rollladenkästen könnten Bestandteil der Sanierung sein.

Und dann darf natürlich auch nicht die Heiztechnik vergessen werden. Die aktuelle **Brennwerttechnik** garantiert bereits deutliche Einsparungen. Dazu wird künftig die **Kraftwärmekopplung** eine immer größere Rolle spielen. Ziel ist es, dass die hineingesteckte Energie zu einem möglichst hohen Prozentsatz genutzt wird. Bei dieser Technik wird die Wärme, die beim Heizen verloren geht, für die Stromerzeugung genutzt. Gerade bei ehemals oder noch aktuell landwirtschaftlich genutzten Wohngebäuden ist das Einsparungspotenzial enorm.

Suchen Sie sich einen Gebäudeenergieberater in Ihrer Nähe:

Das BAFA bezuschusst Sie! Informieren Sie sich unter www.bafa.de

Energie

- ➡ Energiesparberatung
- ➡ Beratersuche

So funktioniert Brennwerttechnik:

Die Wärme von Abgasen sowie die Kondensationswärme von Wasserdampf wird zusätzlich für Heizzwecke genutzt. Brennwertgeräte zählen so zu den effizientesten Geräten der Wärmeerzeugung.

Das ist Kraftwärmekopplung (KWK):

In einer KWK-Anlage – bspw. in einem Blockheizkraftwerk – wird gleichzeitig Strom und Nutzwärme erzeugt. Vorteile dabei sind der verringerte Brennstoffbedarf und die geringeren CO₂-Emissionen.



„Nachhaltige energetische
Bewirtschaftung von Traditi-
onsimmobilien und Bauern-
häusern“

Informationen:

Jörg Alexander

Handwerkskammer OS-EL

Telefon: 0541-6929-930

Fax: 0541-40913-51

E-Mail: JAlexander@hwk-os-el.de

Deshalb starten Landkreis Osnabrück und Handwerkskammer jetzt eine Kampagne, die unter dem Titel „Nachhaltige energetische Bewirtschaftung von Traditionsimmobilien und Bauernhäusern“ läuft.

Die Sanierung kostet natürlich eine Stange Geld. Allerdings gibt es auch die Möglichkeit für Hauseigentümer, Fördergelder zu beantragen. Hier sind vornehmlich die Programme zu nennen, die die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) aufgelegt haben (siehe Kapitel Finanzierung und Förderung). Über die in Frage kommenden Fördertöpfe kann auch ein gut ausgebildeter Energieberater Auskunft geben.

Sanierung kostet viel Geld

Portrait



Heinrich Mönning ist Technologieberater bei der Handwerkskammer Osnabrück-Emsland. Er steht als Ansprechpartner für Themen wie Energie(spar)technik, Energieeinsparverordnung sowie energiesparen- des Bauen und Sanieren zur Verfügung.

KONTAKT:

Heinrich Mönning | HWK Osnabrück-Emsland
Bramscher Str. 134 - 136 | 49088 Osnabrück
Telefon: 0541-6929-960 | Fax: 0541-40913-53
hmoenning@hwk-os-el.de



Was ist ein Gebäudeenergieausweis?

Er informiert über den energetischen Zustand eines Gebäudes und schlägt Modernisierungsmaßnahmen vor. Seit Januar 2009 ist der Gebäudeenergieausweis Pflicht für alle Wohngebäude.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.gebaeudeenergiepass.de

Nun könnte eine Modellrechnung ergeben, dass die eingesparten Energiekosten lediglich die Investitionskosten ausgleichen, also ein Plus-Minus-Null-Geschäft herauskommt. Das ist allerdings zu kurz gedacht, wie Mönning unterstreicht. Zunächst einmal muss man davon ausgehen, dass die Energiepreise weiter steigen werden. Dazu sind die Einsparungen natürlich auch ökologisch sinnvoll. Und nicht zuletzt würde eine Immobilie ohne zeitgemäße Energietechnik automatisch an Wert verlieren. Die umfassende Sanierung schlägt sich schließlich auch in dem Gebäudeenergieausweis nieder, den der Gebäudeenergieberater ausstellt. Hier muss der Eigentümer nachweisen, welchen kw-Standard das Haus erzielt. Diese Kategorisierung gibt den Energieverbrauch in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter an. Und je mehr der Eigentümer erreicht, umso höher sind auch die Fördermittel, die er bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau beantragen kann.

Investition zahlt sich aus

Wenn die Handwerker schon mal im Haus sind, sollte man „Nägel mit Köpfen“ machen und die Wohnung möglichst auch barrierefrei umbauen (siehe Kapitel Barrierefreies Wohnen).

Nägel mit Köpfen machen

Barrierefreies Wohnen

Bequem und zukunftsfähig



■ ■ Das Schlagwort „Barrierefreies Wohnen“ umfasst zahlreiche technische Lösungen: vom automatischen Türöffner bis zu elektrischen Rollläden.

Auch bei den Kunden ist der Begriff „Barrierefreies Wohnen“ angekommen – aber eben auch noch längst nicht bei allen: „Da denke ich in 20 Jahren darüber nach“, ist eine Äußerung, die Ewald Niemann-Meinberg immer mal wieder zu hören bekommt, wenn er Vorschläge für eine altengerechte Modernisierung macht. Niemann-Meinberg ist Sprecher des Vereins „Wohnen ohne Barrieren“, der sich in der Osnabrücker Region dieses Themas angenommen hat. In einer Broschüre und auf der Homepage des Vereins (www.wohnen-ohne-barrieren.com) sind Handwerksbetriebe aufgeführt, die entsprechende Leistungen anbieten. Dabei ist barrierefreies Wohnen ohnehin nicht allein ein Thema für „Senioren“, wie Vorstandsmitglied Joachim Prinz unterstreicht. Auch junge Menschen können sich das Leben erleichtern. Schließlich sind Treppenstufen auch hinderlich, wenn man mit Kind und Kinderwagen unterwegs ist.

Viele Kunden sind Hauseigentümer und um die 50 Jahre alt. Die ursprüngliche Einrichtung ist dann oft nicht mehr zeitgemäß und so haben diese den Wunsch, ihre Wohnung zu modernisieren. Hier macht es Sinn, die eigenen vier Wände dann so zu gestalten, dass sie im Alter möglichst keine Hindernisse bereithalten. Und wenn das Wort „barrierefrei“ bei manchen Kunden Assoziationen mit Krankheit oder Behinderung mit sich bringt, dann verweist Niemann-Meinberg auf den Komfort, den diese Technik bietet. Das kann in der Küche beispielsweise ein Hebesystem für Arbeitsfläche und Oberschränke sein. Und für das Badezimmer bieten sich ebenerdige Duschen oder Badewannen mit bequemem Einstieg an. Es geht aber nicht nur um Privatkunden, sondern auch um Geschäfte,

Häufige Mängel und Probleme in der Wohnung und Lösungen
finden Sie unter
www.wohnen-ohne-barrieren.com
➡ Wohnraumnutzung

Fehlende Barrieren erleichtern auch Jüngeren den Alltag

Gastronomie und Tourismus. Schließlich ist es kundenfreundlich, wenn ältere Menschen mit Rollator oder Eltern mit Kinderwagen problemlos Angebote wahrnehmen können, ohne erst umständlich Schwellen und Treppenstufen bewältigen zu müssen.

**Speziell qualifiziertes Handwerk
hat passende Lösungen**

Das Handwerk stellt sich auf den wachsenden Modernisierungsbedarf ein. Es macht ja einen großen Unterschied, ob man in einem Neubau oder auf einer bewohnten Baustelle tätig ist. Gegründet wurde der Verein **„Wohnen ohne Barrieren“** 2008, hervorgegangen aus einer Arbeitsgruppe, die auf Initiative der Handwerkskammer Osnabrück-Emsland und der damaligen IKK Niedersachsen Osnabrück entstanden war.

**Qualifizierte Handwerker
in Ihrer Nähe**

finden Sie direkt unter
www.wohnen-ohne-barrieren.com
oder blättern Sie in
der Broschüre unter
[www.wohnberatung/ikos.
wikispaces.com](http://www.wohnberatung/ikos.wikispaces.com)

- ➡ Barrierefreies Wohnen
- ➡ Qualifizierte Handwerker

„Der demographische Wandel ist bei vielen, aber noch nicht bei allen Betrieben angekommen“, berichtet Sprecher Niemann-Meinberg. Mögliche Folge: Mitarbeiter arbeiten den vorgegebenen Auftrag beim Kunden ab, ohne zu erkennen, dass Beratungsbedarf besteht. So können etwa bei Umbauarbeiten im Badezimmer auch gleich mögliche Hindernisse beseitigt werden, damit der Bewohner in späteren Jahren auch mit dem Rollator durch die Tür kommt oder leicht in die Dusche gelangen kann.

Portrait



Ewald Niemann-Meinberg ist Tischlermeister und Vorsitzender des Vereins „Bauen und Wohnen Barrierefrei“. Zusammen mit Joachim Prinz von der Handwerkskammer Osnabrück-Emsland und den weiteren Vereinsmitgliedern steht er als Ansprechpartner für alle Themen des barrierefreien Bauens zur Verfügung.

KONTAKT:

Bauen und Wohnen Barrierefrei e. V. | HWK Osnabrück-Emsland
Bramscher Str. 134–136 | 49088 Osnabrück
Telefon: 0541-6929-150 | Fax: 0541-6929-104
E-Mail: webmaster@wohnen-ohne-barrieren.com | jprinz@hwk-os-el.de
www.wohnen-ohne-barrieren.com



Barrierefreie Dusche



Höhenverstellbare Küche

Eine wesentliche Aufgabe des Vereins ist es, den Kunden **kompetente Unternehmen aus der Region** zu nennen. Im „Branchenführer Wohnen ohne Barrieren“ sind zurzeit 64 Betriebe mit ihren Leistungsspektren aufgelistet und nach Gewerken sortiert. Der Leser findet hier auch Beratungsstellen der Kommunen sowie Informationen zu Finanzierungshilfen. „Allerdings kommen Betriebe nicht einfach so auf die Liste, vielmehr müssen sie ihre Qualifikation nachweisen“, unterstreicht Prinz.

Kundenorientierung und Kooperationserfahrung

Daher bietet der Verein Schulungen an. Hier schlüpfen Mitarbeiter auch in einen Alterssimulationsanzug, um selbst zu erfahren, wie sich eingeschränkte Bewegungsmöglichkeiten oder geringere Sehkraft auswirken.

Fachwissen und Überblick

Themen der Schulungen sind ferner einschlägige DIN-Normen, aktuelle Produkte für barrierefreies Wohnen, Bedarfe von Behinderten etc.

Neue Wohnformen

vertraut und kommunikativ



Seit zwei Jahren gibt es das Osnabrücker Wohnprojekt Berningshöhe. In dem Haus an der Anna-Gastvogel-Straße leben die Bewohner in ihren eigenen vier Wänden und können zugleich Gemeinschaftsräume nutzen. Es ist ein gelungenes Beispiel für Neue Wohnformen bzw. selbstgewählte Nachbarschaften. Es gibt aber auch zahlreiche Beispiele, wo interessierte Bürger ihre Vorhaben nicht umsetzen konnten. Woran muss man also denken, damit die oft hochfliegenden Pläne nicht in einer Bruchlandung münden?

*Die Idee haben viele,
wenige nur umgesetzt*

**Finden Sie heraus, welche
Wohn- und Lebensform am
besten zu Ihnen passt!**

Den Kurztest finden Sie unter
[www.wohnberatunglkos.
wikispaces.com](http://www.wohnberatunglkos.wikispaces.com)

➡ Neue Wohnformen

In Osnabrück ist Walburga Fleige Ansprechpartnerin. Die ehemalige Leiterin der Katholischen Familienbildungsstätte engagiert sich für das Themenfeld „Wohnen und Wohnumfeld“ im Bündnis für Familie. „Man braucht einen langen Atem“, sagt sie. Zunächst aber muss sich jeder Interessierte ernsthaft fragen, ob er sich eine derartige Wohnform überhaupt vorstellen kann. Zur **Klärung** kann der Flyer „Wie will ich zukünftig leben und wohnen?“ beitragen, der vom Gesundheitsdienst für Landkreis und Stadt Osnabrück herausgegeben wird.

*„Dum prüfe, wer
gemeinschaftlich wohnen
will ...“*

Was sind Neue Wohnformen? Man kann generell drei Varianten unterscheiden.

1. Das generationenverbindende Wohnen

Idealform: Die alte Dame, die den Schüler Vokabeln abfragt und ihrerseits von diesem das Handy erklärt bekommt.

2. Wohnen „50 plus“

Hier sind es ältere Menschen, die sich zusammentun, nachdem die Berufstätigkeit zu Ende ist und die Kinder aus dem Haus sind.

3. Die Idee der Beginenhäuser

Hier finden sich Frauen zum gemeinsamen Wohnen zusammen. Mittlerweile gibt es in der Bundesrepublik auch erste reine Männerprojekte.



Überzeugende Vorteile der Hausgemeinschaft

Möchten Sie Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen schaffen?

Auch für dieses Vorhaben hält die NBank zinsgünstige Darlehen bereit. Informationen finden Sie unter www.wohnberatunglko.wikispaces.com

➡ Neue Wohnformen

➡ Beispiele und Kontakte

Der Einsatz: Kommunikation und Kompromiss

Die Vorteile liegen angesichts des demographischen Wandels und des drohenden Pflegenotstands auf der Hand. Häufig leben Familien nicht mehr zusammen, so dass Kinder sich nicht um ihre Eltern kümmern können. Zugleich möchten manche Menschen nicht in ein Seniorenheim ziehen. Gemeinschaftliches Wohnen beugt der Einsamkeit im Alter vor und bietet die Möglichkeit der gegenseitigen Hilfestellung.

Menschen – insbesondere auch ältere – haben Eigenheiten und Ansprüche. So zeigt sich in Wohnprojekten immer wieder, dass die Vorstellungen nicht deckungsgleich sind. Einige der möglichen Reibungspunkte: Die einen möchten in der Stadtmitte wohnen, die anderen lieber in Außenbezirken. Wird eine ökologische oder doch eher konventionelle Bauweise bevorzugt? Wie sieht es aus mit der Rechtsform für Verhandlungen mit Kommunen, Kreditinstituten und Investoren?

Walburga Fleige empfiehlt daher eine professionelle Begleitung, auch wenn diese Geld kostet. Fachberater bringen den unvoreingenommenen Blick mit und können zum Beispiel bei Finanzierungsplänen helfen.

**Erfahrung nutzen,
Wege abkürzen**

Eine Liste der Fachberater ist im Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter zu finden (www.neues-wohnen-nds.de; E-Mail: info@neues-wohnen-nds.de).

Weitere Informationen über Neue Wohnformen finden sich auf den Internet-Seiten des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e. V. unter www.fgwa.de. Anlaufstelle in **Osnabrück** ist die Geschäftsstelle Familienbündnis mit dem Bereich „Generationen verbindende Wohnformen“. E-Mail: familienbuenndnis@osnabrueck.de.

Interessieren Sie sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Osnabrück?

Den Flyer mit Initiativen und Projekten finden Sie unter www.wohnberatunglko.wikispaces.com

➡ Neue Wohnformen
➡ Beispiele und Kontakte
Fragen beantwortet auch die **Gemeinschaftliche Wohnberatung der Freiwilligen-Agentur Osnabrück**
Bierstraße 32a
Sprechstunde ist jeden Donnerstag von 15.30 bis 17 Uhr.

Portrait



Walburga Fleige beschäftigt sich bereits seit vielen Jahren mit dem Thema „Neue Wohnformen“ und steht als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Frau Fleige ist Sprecherin der Projektgruppe „Generationen verbindendes Wohnen“ des Osnabrücker Familienbündnisses. Zudem veranstaltet sie in der Katholischen Familienbildungsstätte einen Stammtisch für Interessenten.

KONTAKT:
Walburga Fleige
Telefon: 0541-150636
E-Mail: walburga.fleige@gmx.de

Intelligente Haustechnik

komfortabel und sicher



■ ■ Servolenkung und Airbag hat heute jedes Auto, moderne Pkw verfügen auch über Abstandsassistent oder Kurvenlicht. „Warum wird also nicht mehr moderne Technik für Komfort und Sicherheit im Haushalt verwendet?“, fragt Prof. Frank Wallhoff von der Oldenburger Jade Hochschule.

Wohnen mit der Technik von gestern?

Beispiel: Zentralverriegelung. Auch für ein Gebäude ist denkbar, dass man per Knopfdruck Türen und Fenster verschließen sowie Lampen abschalten kann.

Der Studiengang „Assistive Technologien“ geht solchen Fragestellungen nach.

Die Menschen möchten möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben. Das Zauber kürzel dazu lautet AAL. Das steht für „Ambient Assisted Living“ und beschreibt Technik, mit der dieses Ziel unterstützt werden soll und die zugleich benutzerfreundlich sowie unauffällig ist. Im Wintersemester 2009/10 führte das Institut für Hörtechnik und Audiologie den neuen Studiengang ein.

Vorausdenken, entwickeln, an den Markt bringen

Einiges dieser Technik, aber auch architektonische Ansätze gibt es bereits in Musterwohnungen. Dazu gehören das „IDEAAL-Appartement“ in Oldenburg als voll funktionstüchtige Zweizimmerwohnung auf 48 Quadratmetern mit Küche und Badezimmer sowie in Duisburg das InHaus. Dieses Projekt dreht sich zwar auch um eine energieeffiziente Bauweise, enthält aber auch zahlreiche

Sehen, anfassen, ausprobieren



Anwendungen von Technik, die ein selbstbestimmtes Leben im Alter unterstützt. Ebenfalls in Oldenburg ist das „Schlaue Haus“ geplant. Diese Beispiele zeigen zugleich:

Viele Standards sind heute längst überholt, sie existieren aber dennoch weiter, weil sie häufig nach wie vor von Planern, Handwerkern und Baumärkten verwendet werden.

Das gilt etwa für Türen, Treppenhäuser, Flure, Küchen- und Badezimmereinrichtungen. Beispiel: Küchenschränke können mittlerweile an Schienen in der Höhe verstellt werden und die Küchenzeile ist mit dem Rollstuhl unterfahrbar. Wenn also frühzeitig zeitgemäße – wenn dann auch zunächst etwas teurere Standards – verwendet werden, muss nicht im Alter oder bei einem plötzlichen Pflegefall mit sehr viel höherem Aufwand umgerüstet werden.

Vieles ist noch möglich

„Vieles ist bereits heute denkbar“, so Wallhoff. Ein ganz praktisches Beispiel: ein Bügeleisen, das sich selbst ausschaltet, wenn es eine bestimmte Zeit nicht benutzt wird. Oder in der Medizin: Hier könnte manche Ferndiagnose per Bilddatei einen umständlichen Weg zum Arzt verzichtbar machen. Der kann dann auch über Funk schnell Blutdruck und Temperatur erfahren. Andere Systeme können durch Überwachungstechnik in der Verpackung darüber Aufschluss geben, ob benötigte Medikamente schon eingenommen wurden.

Portrait



Dr.-Ing. Frank Wallhoff ist Professor für Assistive Technologien am Institut für Hörtechnik und Audiologie der Jade Hochschule Wilhelmshaven / Oldenburg / Elsfleth. Er lehrt und forscht in diesem Bereich und steht zusammen mit seinen Mitarbeitern/innen als Ansprechpartner zur Verfügung.

KONTAKT:

Prof. Dr.-Ing. Frank Wallhoff | Institut für Hörtechnik und Audiologie
Jade Hochschule Wilhelmshaven / Oldenburg / Elsfleth
Ofener Straße 16/19 | 26121 Oldenburg
Telefon: 0441-7708-3738 | Fax: 0441-7708-3777
E-Mail: frank-wallhoff@jade-hs.de



Der Studiengang Assistive Technologien hat sich zudem die Anwendersicht auf die Fahnen geschrieben. „Es geht also nicht darum, dass Ingenieure etwas entwickeln, was andere Ingenieure begeistert“, sagt der wissenschaftliche Mitarbeiter Thomas Eilts. Vielmehr soll die Brücke zwischen Entwicklern und Nutzern geschlagen werden, damit Letztere problemlos die Technik anwenden können. Die Wissenschaftler greifen daher zum Beispiel auch auf die Erfahrungen von Pflegekräften zurück, damit ihre Ideen alltagstauglich sind. Auch hier gilt wieder das Beispiel Auto: Immer mehr Technik erhöht Komfort und Sicherheit und dennoch sind die Grundmodule weiterhin Lenkrad, Gangschaltung, Bremse, Gaspedal und gegebenenfalls Kupplung. Übersetzt auf ein Haus bedeutet dies, dass es nicht zahlreiche Fernbedienungen, Lampen und Kabel geben darf, sondern wenige leicht bedienbare Apparaturen. Um das leichter überprüfen zu können, plant das Institut für Hörtechnik und Audio-logie ein „Mensch-Technik-Interaktionslabor“, wo schnell erkennbar ist, ob eine Person mit den Gerätschaften leicht umgehen kann.

Noch ist da viel „Zukunftsmusik“. Aber schon bald werden wir AAL-Produkte im Handel und beim Handwerk entdecken – wenn wir ab jetzt aufmerksamer darauf achten...

Käufer entscheiden über den Erfolg der Ideen

Internetseiten zu Musterhäusern:

www.ideaal.de
> Interaktiver Rundgang

www.oldenburg.de/stadtol/index.php?id=3546

www.sichtzeit-tv.com/inHaus/

maßgeschneidert und erschwinglich



■ ■ Der Wunsch, sein Haus altersgerecht und energiesparend umzubauen, ist leicht formuliert. Allerdings: Auch das nötige Kleingeld muss zur Verfügung stehen, und das hat nicht jeder auf der hohen Kante liegen. Zu einer erschwinglichen Lösung tragen Förderprogramme für private Immobilieneigentümer bei.

„Die Mentalität wandelt sich“, hat Johannes Warning, Gebietsleiter der LBS, festgestellt.

*Modernisieren
oder verkaufen?*

Noch die Elterngeneration hat den Stellenwert des eigenen Hauses besonders hoch angesetzt. Heute spielen Infrastruktur, kulturelle Angebote oder Zentrumsnähe eine wesentlich größere Rolle.

„Und dieser Trend wird sich durch den viel zitierten demographischen Wandel noch verstärken“, ist Warning überzeugt.

Darüber hinaus geht es um altersgerechte und energiesparende Wohnungen. Die Sanierung betrifft aber nicht nur Eigentümer, die in ihren eigenen vier Wänden leben, sondern auch Vermieter. Denn wenn Wohnungen nicht zeitgemäß ausgestattet sind, fällt es schwer, einen Mieter zu finden.

*Kosten senken und
Vermietbarkeit sichern*

Einher gehen diese Trends mit zahlreichen Fördermöglichkeiten – die entsprechend schwer zu durchschauen sind. „Eine gute Finanzierungsberatung umfasst daher auch die komplette Förderberatung“, unterstreicht Warning. Eine umfassende Programmliste lässt sich allerdings kaum aufstellen, zumal sich die Bestimmungen für die Antragstellung von Zeit zu Zeit ändern. Immerhin lassen sich einige Punkte benennen, die sanierungsfreudige Eigentümer berücksichtigen sollten.

Förderanreize nutzen

Ziele, Maßnahmen und Kosten klären

Zunächst müssen sich Interessierte die Frage stellen, ob sie im vorhandenen Haus alt werden oder eine andere – möglicherweise ebenfalls sanierungsbedürftige – Immobilie erwerben möchten. Dann ist eine umfassende Planung mit genauen Kostenangaben vonnöten.

Es gibt viele Förderprogramme

Umfangreich ist das Angebot der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Darunter fallen Programme für den altersgerechten Umbau sowie für die energetische Sanierung.

Für den altersgerechten Umbau stellt die KfW derzeit Darlehen bis zu 50.000 Euro zur Verfügung. Die Vertragslaufzeit ist gestaffelt nach 10, 20 oder 30 Jahren, wobei die Festzinsperiode 5 oder 10 Jahre beträgt. „Um den Zinssatz darüber hinaus niedrig zu halten, bietet sich die Absicherung durch ein Bausparkonto an“, empfiehlt Warning. Als Alternative zum Darlehen gewährt die Bundesanstalt einen Zuschuss in Höhe von fünf Prozent der Investitionssumme (maximal 2.500 Euro). Wichtig bei den KfW-Programmen: Ein bereits begonnenes Vorhaben wird nicht gefördert. Dazu gibt es weitere Bestimmungen, wie etwa Rechnungsnachweise.

Sie planen den barrierefreien Umbau Ihrer Immobilie?

Die KfW bietet Ihnen zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse. Informationen finden Sie unter www.wohnberatung.kos.wikispaces.com

- ➡ Barrierefreies Wohnen
- ➡ Fördermöglichkeiten

Grundsätzlich wird bei der **energieeffizienten Sanierung** ähnlich verfahren. Wenn der KfW-Standard erreicht wird, liegt die Darlehensobergrenze zurzeit allerdings bei 75.000 Euro. Darüber hinaus können die Antragsteller einen Tilgungszuschuss erhalten, der nach



Portrait



Johannes Warning ist Gebietsleiter bei der LBS und zuständig für die Regionen Osnabrück, Georgsmarienhütte und Melle. Er steht für alle Fragen rund um Immobilien- und Modernisierungsfinanzierung sowie finanzielle Förderung von Vorhaben zur Verfügung.

KONTAKT:
Johannes Warning | LBS Nord
Möserstraße 1 | 49074 Osnabrück
Telefon: 0541-33861-0 | Fax: 0541-33861-49
E-Mail: johannes.warning@lbs-nord.de

Effizienzklassen gestaffelt ist. Auch im Bereich Energieeffizienz ist ein Zuschuss möglich, beim Erreichen des Neubaustandards kann er bis zu 7.500 Euro betragen.

Fördermöglichkeiten für eine energetische Sanierung bietet das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrhandel, kurz **BAFA**. Dies betrifft **Zuschüsse für Investitionen im Bereich Solar, Biomasse oder Wärmepumpe.**

Eine umfassende Beratung fördert aber noch weitere Programme zu Tage. Dazu kommen Sonderförderungen für eine qualifizierte Baubegleitung oder Zuschüsse von regionalen Versorgern. Dazu können staatliche Förderungen wie Arbeitnehmersparzulage, Wohnungsbauprämie oder WohnRiester als einkommensunabhängige Förderung einbezogen werden. Oder in den Worten von Warning: „Es gibt endlose Möglichkeiten, eine Finanzierung zusammenzustellen.“

Sie möchten Ihre Immobilie energetisch modernisieren?

Die KfW, das BAFA und die NBank unterstützen Sie dabei! Informationen zu Darlehen und Zuschüssen finden Sie unter www.wohnberatunglks.wikispaces.com

- ➡ Energetische Modernisierung
- ➡ Fördermöglichkeiten

Ganzheitliche Beratung suchen



Vorausschauend und Generationen verbindend

Investitionen rechtlich sichern



■ ■ Im Alter noch einen Modernisierungs-Kredit aufnehmen – dieser Gedanke liegt manchem fern. Vielleicht ist die Lösung eine Übertragung des Hauses an die jüngere Generation und ein lebenslanges Wohnrecht? Gerade Immobilienbesitzer sollten sich umfassend beraten lassen. Das gilt insbesondere für die Überlegung, dass Eigentümer ihre Immobilie bereits zu Lebzeiten der nächsten Generation überlassen wollen.

*Wichtiges soll ordentlich
geregelt sein*

Immer ist eine konkrete **Einzelfallbetrachtung** notwendig, unterstreicht der Osnabrücker Rechtsanwalt und Notar Wolfgang Meichsner. Denn zahlreiche Fragen können hier hereinspielen: Es kann etwa sein, dass Regelungen für den Fall getroffen werden, dass das Immobilienvermögen einmal bei Pflegebedürftigkeit durch Behörden in Anspruch genommen werden soll.

Jeder Fall ist anders

Möchte der Übergeber in dem Haus wohnen bleiben, muss eine Absicherung im Grundbuch erfolgen. In aller Regel geschieht dies durch die **Eintragung eines Wohnungsrechts**. Dieses ist dann unabhängig davon, wer Eigentümer wird, und schützt den Übergeber vor dem Verlust des Wohnens. Es sollte aber auch berücksichtigt werden, ob und welche Investitionen (Modernisierungen, Anbauten) der Übernehmer beabsichtigt und ob dafür ein Bankkredit notwendig ist. Das Kreditinstitut wird die Mittel in der Regel nur gegen eine Absicherung im Grundbuch zur Verfügung stellen. Mögliche Folge: Durch die **Grundschild** erlangt die Bank Vorrang gegenüber dem Wohnungsrecht. Dieser Situation ist deshalb besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Übergeber (üblicherweise die Eltern) können sich in dem notariellen Vertrag mit entsprechender Eintragung im Grundbuch die Möglichkeit vorbehalten, den Grundbesitz vom Übernehmer oder dessen Erben zurückzuverlangen, etwa bei Verkauf gegen ihren Willen oder einer Insolvenz des Übernehmers.

Regelungen sorgsam abwägen

Steuerliche Folgen bedenken

Sie suchen weitere Informationen zum Thema Erben und Vererben?

Das Bundesministerium der Justiz hat eine Broschüre zum Thema herausgegeben – zu finden unter www.bmj.bund.de

- ➡ Publikationen
- ➡ Erben und Vererben

Hier finden Sie bspw. Informationen zu den Themen:

- ➡ Erbfolge
- ➡ Pflichtteil
- ➡ Testament und Erbvertrag
- ➡ Überschuldete Erbschaft
- ➡ Erbschaftssteuer

Rechtzeitig und vorausschauend regeln

Handlungsfähig bleiben

Besonders bei größerem Immobilienbesitz und Vorhandensein von Mietshäusern wird die Übertragung durch die Eltern auf die Kinder unter Nießbrauchsvorbehalt erheblich an Attraktivität gewinnen.

Der Kapitalwert des Nießbrauchs wirkt sich nämlich unmittelbar mindernd auf die Schenkungssteuer aus. Als Faustformel kann gelten: Je früher der Grundbesitz auf die Kinder übertragen wird, desto höher ist der Steuervorteil. Da die Steuerbefreiung alle zehn Jahre in Anspruch genommen werden kann, ist es bei geschickter Vertragsgestaltung möglich, auch große Immobilienvermögen auf die nächste Generation zu übertragen.

Darüber hinaus rät Meichsner dazu, die so genannte letztwillige Verfügung nicht vor sich herzuschieben. „Auch ein schlechtes Testament kann häufig immer noch besser sein als gar keine Regelung“, sagt der Notar. Denn bei der gesetzlichen Erbfolge kann es zum Beispiel passieren, dass ungewünscht Erbengemeinschaften gebildet werden oder Verwandte erben, welche der Erblasser gar nicht bedenken möchte. Bei Immobilien würde dies bedeuten, dass Veräußerungen und Belastungen von der Zustimmung aller abhängen, was bei minderjährigen Miterben weitere erhebliche Probleme aufwirft.

Natürlich verfügt der Erblasser bis zu seinem Tod noch voll über sein Eigentum. Außerdem kann er durch entsprechende Gestaltung des Testamentes die Voraussetzungen dafür schaffen, dass auch nach

Portrait



Wolfgang Meichsner ist Rechtsanwalt und Notar in Osnabrück. Er ist Ansprechpartner für Fragen rund um die Themen Erben und Vererben.

KONTAKT:

Wolfgang Meichsner
Rechtsanwaltskanzlei mit Notariat Dr. Riedel, Meichsner, Riedel
Kamp 76 | 49074 Osnabrück
Telefon: 0541-21002 | Fax: 0541-259255
E-Mail: riedel-meichsner@osnanet.de



seinem Tod auf aktuelle Erfordernisse reagiert werden kann, etwa durch Öffnungsklauseln. Die Gestaltung und Umsetzung des Willens des Erblassers ist in der Regel also nur durch die letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag) möglich. Besonders bei kinderlosen Ehepaaren, nicht ehelichen Lebensgemeinschaften, Geschiedenen und Alleinstehenden empfiehlt Meichsner ein Testament.

„Machen Sie bitte das Testament fertig, ich unterschreibe dann.“ So einfach, das wissen Notare, geht es nicht, wenn es ums Erben und Vererben geht.

*Umsichtige Rechtsberatung
zahlt sich aus*

Ein privatschriftliches Testament muss handschriftlich aufgesetzt werden, als Letzter Wille gekennzeichnet sein und Ort, Datum sowie Unterschrift enthalten. Wer ganz sichergehen und vor allem die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten ausnutzen möchte, sollte die Möglichkeit eines notariellen Testaments in Betracht ziehen.

Der Experte unterbreitet Lösungsvorschläge, um den Letzten Willen wunschgemäß und rechtlich einwandfrei umzusetzen. Wenn Dritte – etwa Kinder – in erbrechtliche Regelungen einbezogen werden sollen, empfiehlt sich der Abschluss eines Erbvertrages. Bei einer notariellen Urkunde besteht auch nicht die Gefahr des Verlustes, denn diese wird beim Amtsgericht hinterlegt. Der Notar erhebt für seine Tätigkeit Gebühren, welche bundeseinheitlich festgelegt sind und sich nach dem Wert des reinen Vermögens des Erblassers zum Zeitpunkt der Errichtung des Testamentes richten. Im Todesfall muss dann aber kein Erbschein beantragt werden.

Neutrale Wohnberatung

individuell und ganzheitlich



Die Treppenstufen vor der Haustür, der hohe Badewannenrand, die Stolperfallen im Haushalt: Zahlreiche Details können Menschen das Leben erschweren. Umso wichtiger ist es, dass sie die eigenen vier Wände frühzeitig so gestalten, dass diese im Alter wenige Probleme verursachen. Hier hat der Landkreis Osnabrück mit seiner Wohnberatung eine Informationsstelle geschaffen. Aber auch ehrenamtliche Kräfte nehmen eine wichtige Rolle ein.

Wir sind es so gewohnt

Bei welchen Themen kann Ihnen die Wohnberatung des Landkreises Osnabrück weiterhelfen?

Schauen Sie nach unter www.wohnberatunglko.wikispaces.com

„Wir möchten, dass Menschen möglichst lange in den eigenen vier Wänden bleiben können – so sie denn wollen“, sagt Andreas Stallkamp vom Fachdienst Soziales. Allerdings: Nur wenige Menschen sind bereit, sich schon frühzeitig mit dem Thema auseinanderzusetzen. Klar, wer sieht sich schon gerne als hilfsbedürftigen Senior? Die Ideallösung ist daher ohnehin, dass Menschen direkt einen barrierefreien Umbau durchführen, wenn sie ihr Haus renovieren.

Wir verdrängen die Risiken

Im Regelfall ist aber bereits der Fall eingetreten, dass Menschen umgehend Hilfe benötigen. Ein zentraler Punkt ist das Bad. Dabei müssen es nicht immer die teuren Lösungen sein. Manchmal helfen bereits Badebrett und Griff an der Wand, damit die Betroffenen wieder in die Badewanne steigen können. Auf Dauer ist es aber die bessere Lösung, wenn die sogenannte bodengleiche Dusche eingebaut wird, wie es bei vielen Neubauten bereits Stand der Technik ist.

Wenn der Fall da ist

Stallkamp macht sich bei Bedarf vor Ort ein Bild und bespricht mit den Bewohnern, wie sie Verbesserungen erzielen können. In manchen Fällen erkundigen sich Kinder für ihre Eltern. Wie der Wohnbe-

Neutrale, fachliche Sicht des Wohnberaters



„Wir freuen uns, dass andere Gemeinden die Idee übernehmen, und helfen bei der Fortbildung interessierter Bürgerinnen und Bürger“, sagt Dr. Dirk Heuwinkel, Referatsleiter vom Landkreis Osnabrück.

Ehrenamtliche Wohnberatung ist keine Konkurrenz, sondern eine Erweiterung der Angebote im Kreishaus, mit der die Menschen vor Ort im Artland, in Wallenhorst, Bramsche, Bad Essen usw. leichter erreicht werden können.

Die Wohnberatung im Kreishaus arbeitet eng mit dem **Pflegestützpunkt** zusammen. Hier können sich Bürger neutral und kostenlos in allen Pflegefragen beraten lassen, sei es für sich selbst oder für Verwandte und Bekannte. Die Fachleute beantworten etwa Fragen zu Sozialdienst, Rehabilitation, Pflege oder Selbsthilfegruppen. Eine Hilfe ist die **Datenbank „Haushaltsergänzende Dienstleistungen im Alter“**, die auf der Internetseite des Landkreises zu finden ist. Sie enthält Anlaufstellen, die Hilfe für Arbeiten in Haus und Garten oder für Einkäufe sowie Botengänge anbieten.

Weitere Informationen zur Wohnberatung sind erhältlich unter Telefon 0541-501-3207. E-Mail: andreas.stallkamp@lkos.de.

Begleiten Sie Renate Schatte, eine der ehrenamtlichen Kümmerer der Stadt Melle, bei einem Hausbesuch!

Das Video finden Sie unter www.wohnberatunglkos.wikispaces.com

➡ Informationen zur Wohnberatung

Der Pflegestützpunkt berät Sie zu einer Vielzahl von Themen!

Weitere Informationen finden Sie unter www.landkreis-osnabrueck.de

➡ Gesundheit, Soziales
➡ Soziale Unterstützung

Der Landkreis hat in einer Broschüre viele Informationen und Kontakte rund um das Thema Pflege zusammengestellt!

Schauen Sie nach unter www.wohnberatunglkos.wikispaces.com

➡ Pflege

Benötigen Sie Unterstützung im Alltag?

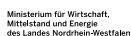
Die passende Hilfe finden Sie hier

www.landkreis-osnabrueck.de

➡ Gesundheit, Soziales
➡ Soziale Unterstützung
➡ Hilfen im Alltag

- Energetische Sanierung
 - Barrierefreies Wohnen
 - Neue Wohnformen
 - Intelligente Haustechnik
 - Finanzierung und Förderung
 - Investitionen rechtlich sichern
 - Neutrale Wohnberatung
-

Unterstützt durch / Mede mogelijke gemaakt door:



www.deutschland-nederland.eu

Landkreis Osnabrück
Herr Dr. Heuwinkel
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

Telefon: 0541 501 0
Telefax: 0541 501 4402

info@landkreis-osnabrueck.de
www.landkreis-osnabrueck.de

