

Förderprogramm seniorengerechte Badezimmer- modernisierung

In den beiden Artikeln „Schöne neue Welt – auch für ältere Menschen?“ (Seite 4) und „Aufsuchende Beratung in den linksrheinischen Wohngebieten“ (Seite 8) berichten wir über die vielfältigen Bemühungen der Genossenschaft, insbesondere der immer größer werdenden Gruppe älterer Mitglieder durch verschiedenste Angebote und Kooperationen ein selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Wir berichten dort über Service- und Beratungsleistungen, über gemeinsame Freizeitgestaltungen sowie über Informationen und Beratungen für unsere Mitglieder, die das Leben in den Genossenschaftswohnungen ein Stück weit lebenswerter und bunter gestalten können. Themen wie Beratung, geselliges Miteinander, Hilfen im Alter, gemeinsame Hobbies, – der Mensch, also Sie, unser Mitglied, stehen dabei im Mittelpunkt. Wie sieht es jedoch mit der eigenen Wohnung aus? Ist sie so gestaltet, dass sie auch beschwerdefrei im Alltag, im Alter genutzt werden kann? Es ist eine Binsenweisheit, dass mit zunehmendem Alter „die Knochen immer schwerer werden“. Dem einen oder anderen fällt es vielleicht schwerer, in die Badewanne zu steigen. Hier wäre ein höheres WC wünschenswert, dort ein zusätzlicher Haltegriff? Eine komfortable Dusche wäre ein immenser Komfortgewinn? Bekanntlich hatte der Vorstand die Mitglieder der BWB bei der Mitgliederbefragung auch zu diesen Themenbereich befragt. 44% der Mitglieder der Altersgruppe 60+ sahen Anpassungsbedarf für eine altersgerechte Körperhygiene und Nutzung des Badezimmers. Es ist jedoch festzustellen, dass nur sehr wenige Mitglieder von der Möglichkeit Gebrauch machen, ihr Badezimmer von der Genossenschaft modernisieren zu lassen, damit dies den Anforderungen im Alter gerecht wird. Hier setzt nun das vom Vorstand beschlossene Förderprogramm an. „Die BWB“ so Vorstandssprecher Stephan Grey zur BWB-Report-Redaktion „garantiert ein lebenslanges Wohnrecht. Unsere Mitglieder sollen in dem Bestreben, ihnen ein würdiges Wohnen auch im Alter zu ermöglichen, weiter unterstützt und gefördert

werden.“ Wie sieht diese Förderung nun aus? Bislang errechnete sich eine Mieterhöhung nach einer Badezimmermodernisierung im preisfreien Wohnungsbau nach § 558 BGB, d. h. Umlage von 11% der für die Modernisierung aufgewandten Kosten. Hier setzt sie jetzt an, die

1. Förderstufe: Abschlag von den Modernisierungskosten

Dieser Abschlag orientiert sich daran, wie alt das Badezimmer ist bzw. wann das jeweilige Badezimmer zuletzt modernisiert wurde. In Abhängigkeit des Alters des Badezimmers werden folgende Modernisierungskosten umgelegt:

Alter des Bades	Anteil Mod.-kosten
< 30 Jahre	100%
30 – 40 Jahre	75%
41 – 50 Jahre	50%
51 – 60 Jahre	40%
Älter als 60 Jahre	30%

Erläuterung: Ist das Badezimmer jünger als 30 Jahre, wird kein Abschlag vorgenommen. Sämtliche Kosten werden mieterhöhungswirksam umgelegt. Ist das Badezimmer zwischen 51 und 60 Jahre alt, erfolgt ein Abschlag von den tatsächlichen Kosten in Höhe von 60%, sodass 40% der Kosten zur Berechnung der Mieterhöhung herangezogen werden.

Diese Berechnungsmethode gilt grundsätzlich für jede Badezimmermodernisierung in frei finanzierten Wohnungen und in Altbauten. Soweit Badezimmer in öffentlich geförderten Wohnungen modernisiert werden sollen, sind hier besondere Richtlinien anzuwenden. Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihren jeweiligen Service- Teams. Die Telefonnummern können Sie der diesem BWB- Report beigefügten Beilage entnehmen.

2. Förderstufe: Seniorenförderung

In Abhängigkeit vom Alter des die Modernisierung beantragenden Mitglieds erfolgt ein weiterer Abschlag wie folgt:

Alter des Mitgliedes	Abschlag
< 65 Jahre	0%
65 – 75 Jahre	20%
76 – 80 Jahre	25%
Älter als 80 Jahre	30%

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Förderung seitens der BWB ist die seniorengerechte Umgestaltung eines Badezimmers. Das heißt: Es muss mindestens eine Badewanne mit kombinierter Dusche eingebaut oder eine Badewanne gegen eine Dusche getauscht werden. Ferner muss vor Inangriffnahme der Arbeiten geprüft werden, ob aufgrund der besonderen Lebensumstände des jeweiligen Mitglieds Zuschüsse zu den Kosten z. B. von der Krankenkasse, der Pflegekasse oder der Stadt Düsseldorf gewährt werden. Die erhaltenen Zuschüsse werden von den Gesamtkosten in Abzug gebracht. Der dann verbleibende Restbetrag bildet die Grundlage für die Berechnung des monatlich zu zahlenden Wertverbesserungszuschlags.

Sollten Sie Interesse an einer Modernisierung haben, sprechen Sie bitte das für Sie zuständige Betreuungs-Team an. Dieses wird dann einen Termin zur Besichtigung der Wohnung vereinbaren, um gemeinsam mit Ihnen und einem Handwerker, der über umfangreiche Erfahrungen in der Badezimmermodernisierung verfügt, vor Ort festzulegen, wie das Badezimmer am besten modernisiert werden kann. Nicht selten begleitet die beiden ein speziell geschulter Fachmann (Herr Staymann oder Herr Loop) der Wohnberatung des Amtes für Wohnungswesen, wenn es um die Beantragung von städtischen Fördermitteln geht. Herrn Staymann (Telefon-Nr. 89-96343) oder Herrn Loop (Telefon-Nr. 89-94442) können Sie gerne auch direkt ansprechen. Sind alle Baufragen geklärt,

Erste Förderstufe		Zweite Förderstufe	
Alter des Bades	mtl. Mod.-Zuschlag	Abschlag Alter des Mieters	mtl. Mod.-Zuschlag
< 30 Jahre (100%)	81,00 €	< 65 Jahre (0%)	81,00 €
		65 – 75 Jahre (20%)	64,80 €
		76 – 80 Jahre (25%)	60,75 €
		> 80 Jahre (30%)	56,70 €
30 – 40 Jahre (75%)	60,75 €	< 65 Jahre (0%)	60,75 €
		65 – 75 Jahre (20%)	48,60 €
		76 – 80 Jahre (25%)	45,56 €
		> 80 Jahre (30%)	42,52 €
41 – 50 Jahre (50%)	40,50 €	< 65 Jahre (0%)	40,50 €
		65 – 75 Jahre (20%)	32,40 €
		76 – 80 Jahre (25%)	30,37 €
		> 80 Jahre (30%)	28,35 €
51 – 60 Jahre (40%)	32,40 €	< 65 Jahre (0%)	32,40 €
		65 – 75 Jahre (20%)	25,92 €
		76 – 80 Jahre (25%)	24,30 €
		> 80 Jahre (30%)	22,68 €
> 60 Jahre (30%)	24,30 €	< 65 Jahre (0%)	24,30 €
		65 – 75 Jahre (20%)	19,44 €
		76 – 80 Jahre (25%)	18,22 €
		> 80 Jahre (30%)	17,01 €

Beispielfall:

Alter des Badezimmers: 34 Jahre
 Modernisierungskosten: 8.000 Euro
 Alter des Mitglieds: 77 Jahre

Nun ist es leicht: In der Spalte „Alter des Bades“ wählen Sie den Block **30 – 40 Jahre**, d.h. für die Berechnung des Wertverbesserungszuschlages werden **75%** der Kosten angesetzt. Dies entspricht einer monatlichen Mieterhöhung von **60,75 Euro**.

Sodann ist eine Einordnung nach dem Lebensalter vorzunehmen. In diesem Beispielfall ist das Mitglied **77 Jahre**. Daher gewährt die Genossenschaft einen weiteren Abschlag von **25%**, so dass sich die monatliche Mieterhöhung auf **45,56 Euro** reduziert.

Ist das Badezimmer keine **30 Jahre** alt und das Mitglied jünger als **65 Jahre**, wäre in diesem Beispielfall eine Mieterhöhung in Höhe von monatlich **81,00 Euro** zu zahlen.

Würde in unserem Beispielfall das Mitglied z.B. von der Pflegekasse einen Zuschuss in Höhe von **3.500 Euro** erhalten, würde sich die zuvor ermittelte Mieterhöhung von **45,56 Euro** auf **25,63 Euro** weiter reduzieren.

Ein Rechtsanspruch auf diese Förderung besteht nicht, in Zweifelsfällen wird der Vorstand nach billigem Ermessen entscheiden.

wird sodann ein Angebot erstellt. Nachfolgend wäre dann zu prüfen – z.B. bei Vorliegen einer Pflegestufe – ob Zuschüsse beantragt werden können. Sobald diese Frage geklärt ist, wird von der Genossenschaft der monatliche Wertverbesserungszuschlag ermittelt. Dieser Modernisierungszuschlag wird Ihnen vom Service-Team mitgeteilt und Sie werden gefragt, ob Sie unter diesen Voraussetzungen mit der Modernisierung einverstanden und bereit sind, den Wertverbesserungszuschlag zu zahlen. Stimmen Sie dem zu, werden die Arbeiten beauftragt. Möchte man von dem Angebot kein Gebrauch machen, passiert nichts. Dann wird eben das Badezimmer nicht modernisiert. Kosten entstehen Ihnen in diesem Falle nicht. Nachfolgend drucken wir eine Übersicht der Kalkulationsansätze mit Beispielsberechnungen ab.



Modern, wohnlich, seniorengerecht – die neuen Bäder der BWB