

Hintergrund



KfW-Förderprogramm „Wohnraum Modernisieren“

Altersgerechter Umbau mit zusätzlicher Förderung des Landes Berlin durch die IBB

In GE 2009 [8] 477 wurden die förderfähigen Maßnahmen des KfW-Förderprogramms „Altersgerechter Umbau“ (155) innerhalb des Förderprogramms „Wohnraum Modernisieren“ in groben Zügen erläutert. Diese Mittel stehen nun seit dem 1. April 2009 bereit. Das Land Berlin wird diese Kredite für Eigentümer und Vermieter durch die IBB durch Verbilligungen von bis zu 0,6 % der KfW-Zinssätze fördern.

Von HILKE GROENEWOLD*

Im Rahmen des Konjunkturpaketes 1 der Bundesrepublik wurden Bundesmittel zur Förderung des altengerechten und barrierefreien Umbaus von Wohnungen und des Wohnumfeldes bewilligt. Die Kredite werden ohne Bearbeitungsgebühr, zu 100 %, und zu deutlich günstigeren Zinskonditionen vergeben. Ziel dieser Mittel ist es, der älteren Generation eine möglichst lange eigenständige Lebensführung in der häuslichen Umgebung und in dem bekannten Wohnquartier zu ermöglichen.

In Berlin waren 2004 rd. 562.000 Bewohner Berlins älter als 65 Jahre. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen wird bis 2020 auf etwa 665.000 anwachsen. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Wohnungswirtschaft diesem Bedarf entgegenkommen sollte.

Das Förderprogramm ist innerhalb des Paketes „Wohnraum Modernisieren“ neben dem Programm „Modernisieren Standard“ (141) richtig angesiedelt, weil bauliche Maßnahmen zur Realisierung von Barrierefreiheit und -reduzierung innerhalb größerer Umbaumaßnahmen in ihren Kosten einen geringen prozentualen Anteil haben.

Fördersumme und Zinskonditionen/ Zusatzförderung durch IBB

Die maximale Fördersumme pro Wohneinheit beträgt 50.000 €.

Die Zinskonditionen richten sich nach der Laufzeit (LZ), den tilgungsfreien Anlaufjahren (TfA) und der Zinsbindung (ZB).

Die KfW hat die Konditionsübersicht für Endkreditnehmer vom 1. April 2009 herausgegeben. Ruft man diese Förderprogramme über die IBB als Hausbank ab, kann man als Vermieter oder Eigentümer je nach Bonitätsstufe bis zu 0,6 % Zinsvergünstigungen zusätzlich erhalten. Die tilgungsfreien Anlaufjahre sind in diesem Fall wegen des höheren Beleihungswertes nur auf ein Jahr reduziert.

Innerhalb der Zinsbindungszeit kann der Gesamtkredit zu den jeweiligen Zinskonditionen der KfW oder der IBB ohne Aufpreis zurückgezahlt werden. Die Effektivzinssätze für sonstige Kredite bei den Geldinstituten liegen momentan zwischen 4 und 5 %.

Was wird gefördert?

Der Vollständigkeit halber und zur besseren Übersicht folgt an dieser Stelle eine kurze Auflistung der förderfähigen Maßnahmen:

I. Umbaumaßnahmen für Rollstuhlbenutzer nach DIN 18040 sind förderfähig.

II. Barrierereduzierender oder -freier Umbau von Wohnungen und Wohngebäuden/ Schaffung von Bewegungsflächen:

Gebäudezugang: z. B. Überbrückung vorhandener Stufen zur Eingangstür, beidsei-

Gegenüberstellung der Effektivzinsen der KfW und der IBB

Effektivzins KfW	Effektivzins IBB (Bonität A/B/C)
1,91 (10 LZ/2 TfA/5 ZB)	1,31/1,51/1,66 (10/1/5)
2,27 (10/2/10)	1,66/1,86/2,02 (10/1/10)
1,96 (20/3/5)	1,36/1,56/1,71 (20/1/5)
2,57 (20/3/10)	1,96/2,17/2,36 (20/1/10)
2,02 (30/5/5)	1,41/1,61/1,76 (30/1/5)
2,83 (30/5/10)	2,22/2,42/2,57 (30/1/10)

LZ = Laufzeit; TfA = tilgungsfreie Anlaufjahre; ZB = Zinsbindung

Grundlagen der Förderung

Die förderfähigen Maßnahmen richten sich nach der DIN E 18040/Teil 2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2. Wohnungen) und sind für Neubauten wie Wohnungserweiterungen, Umnutzungen (z. B. Gewerbe in Wohnung) und Errichtung von Gruppenräumen bindend. Die DIN 18040 wird die DIN 18024-2, die DIN 18025-1 und DIN 18025-2 ersetzen. Die Einspruchsfrist zum Entwurf endet am 16. Juni 2009.

In der Bestandsanpassung werden Förderbausteine definiert, um in festgelegten Teilbereichen eine Barrierereduzierung oder -freiheit zu gewährleisten. Diese werden in der Anlage „Technische Mindestanforderungen für ALTERSGERECHTEN UMBAU“ der KfW genau beschrieben. Ein Förderbaustein wie z. B. Gebäudezugänge, Stellplätze oder Rampen umfasst immer mehrere Teilaspekte, die erfüllt sein müssen. Die Fördermittel werden nur vergeben, wenn alle Maßnahmen eines Förderbausteines realisiert werden.

Ausnahme: Wenn die anderen Bestandteile zu einem früheren Zeitpunkt schon realisiert wurden, kann ein Teilaspekt eines Förderbausteines beantragt werden, um diesen zu komplettieren. Die Mittel können nur für einen Förderbaustein oder eine Kombination von Förderbausteinen beantragt werden.

Bedingung für die Förderung ist die Ausführung der Maßnahmen durch Fachunternehmen. Diese müssen in der Rechnung, die ausgeführte Maßnahme für die Prüfung hinreichend beschreiben.

tige Handläufe, technische Vorrichtungen zum Gebäudezutritt (z. B. Gegensprechanlagen, Türantriebe und deren Bedienelemente),

Wohnungszugang: z. B. Einbau von Aufzügen, bei Bedarf in Verbindung mit zusätzlichen Maßnahmen zum Erreichen von Wohnungen in Obergeschossen, Herstellung ausreichend breiter Türöffnungen zum Wohnungszugang,

Maßnahmen im Inneren der Wohnung: z. B. Anpassungen des Wohnungsgrundrisses, Verbreiterung der Innentüröffnungen, Überbrückung bzw. Abbau von Schwellen, Umbau von Sanitärräumen, Haustechnik (z. B. Schalter, Anschlüsse, Bedienungseinrichtungen).

III. Barrierereduzierende oder -freie Anpassung des Wohnumfeldes sowie Schaffung von Gruppenräumen, z. B.

● Herstellung von barrierereduzierten oder -freien Wegen und Plätzen, Wetterschutz, Ablagemöglichkeiten im Eingangsbereich, barrierereduzierte oder -frei erreichbare Entsorgungseinrichtungen,

● Einrichtung von Stellplätzen,

● Einrichtung von Gruppenräumen oder Gemeinschaftseinrichtungen als Teil des Wohngebäudes im Gebäudeinneren bei Mehrfamilienhäusern (drei oder mehr Wohneinheiten).

IV. Wohnflächenerweiterung/Wohnungsteilung; u. a. Maßnahmen zur Schaffung

*) frp frei-raum-planen, Architektur und Barrierefreiheit, Sachverständige für barrierefreie Stadt- und Gebäudeplanung, www.frei-raum-planen.de

Hintergrund



von Wohnraum zur Einrichtung von generationenübergreifendem Wohnen oder Gemeinschaftswohnungen. Darunter kann auch der Anbau von Aufzugstürmen sowie die Erweiterung von Wohnflächen durch Umwidmung oder Dachgeschossausbau mitfinanziert werden.

Wer ist antragsberechtigt?

Antragsberechtigt sind Privatpersonen (Vermieter, Mieter mit Zustimmung des Vermieters), Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts. Nicht förderfähig sind Umbauten an Gebäuden, die unter das Heimgesetz fallen (§ 1 HeimG) sowie Ferien- und Wochenendhäuser.

Bewertung/Chancen/Konzepte

Der Zinssatz der Kredite ist zwar nicht so niedrig wie der der Programme „Energieeffizientes Sanieren“ und „CO₂-Gebäudesanierung“, aber dennoch niedrig genug, um der Wohnungswirtschaft eine reelle Chance zu geben, sich den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft anzupassen. Die Fördersumme ist je nach gewählten Förderbausteinen eine gut einsetzbare Kapitalsumme. Sie kann vor allem ein gewisses Niveau der Wohnungsausstattung, von deren Zugängen und des Wohnumfeldes gewährleisten.

Für den Mieter als Investor wäre ein Zuschuss besser. Aber auch mit einem zinsgünstigen Darlehen kann er zusammen mit den Mitteln zur Wohnungsanpassung aus der Pflegekasse eventuell einen Förderbaustein aus dem Programm „Altersgerechter Umbau“ finanzieren. Damit wäre er auch in der Lage, einen gewissen ästhetischen Standard zu verwirklichen.

Gefördert werden auch Maßnahmen, die das gemeinschaftliche Wohnen und Mehrgenerationen-Wohnen realisieren. In Berlin ist die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter auf Mietbasis sehr hoch. Somit erhält die Wohnungswirtschaft durch die KfW-Förderung die Möglichkeit, diese Nachfrage durch neuartige Wohnungsangebote zu bedienen. Bei den angesprochenen Mietern besteht auch ein realer Bedarf an Gemeinschaftsräumen, um gemeinsame Aktivitäten durchführen zu können. Wohngruppen als Eigentümer können solche Fördermittel beantragen. Die Errichtung von Wohnungen, Wohngemeinschaften für an Demenz erkrankte oder andere Personen, die eine begrenzte Assistenz benötigen, aber noch zu einer selbständigen Lebensführung in der Lage

sind, ist – solange sie nicht unter den Anwendungsbereich des Heimgesetzes des Landes fallen – förderfähig. Wichtig hierbei ist die Kooperation mit anerkannten Trägern, um eine gute Qualität der Pflege zu gewährleisten. Die Frage nach guten Einrichtungen dieser Art ist groß, weil auch hier Bedarf an Selbständigkeit und Quartiersbezug wächst.

Ein fehlender Förderbaustein ist „Vernetzte Wohntechnik“. Sog. „Ambient Assisted Living-Konzepte“ ermöglichen, auch in einfachen Grundbausteinen, gerade älteren Menschen ein höheres Maß an Sicherheit, Komfort und Kontaktmöglichkeiten.

Die Förderbausteine garantieren, dass Teilaspekte in ihrer Gesamtheit barriere-reduziert oder barrierefrei ausgeführt werden. Trotzdem bleibt es fragwürdig, inwieweit Barrierereduzierung für eine

Wohnimmobilie bis zu Einzelwohnungen realisiert werden kann, wenn die Mittel in so viele Teilpakete (21) aufgeteilt worden sind, die sowohl einzeln als auch in beliebiger Kombination beantragbar sind. Es gilt auch, die Förderbausteine sehr differenziert zu betrachten: nach solchen, die nur einer Wohnung oder solchen, die allen Wohnungen zugutekommen.

Hier ist die realitätsnahe Erarbeitung und Kalkulation eines umfangreicheren Konzeptes für den Umbau größerer Wohnimmobilien gefragt. Die Einbindung von Fachplanern/Sachverständigen des barrierefreien Bauens ist dabei ratsam, um Bewertungsmaßstäbe in dieses komplexe Fach- und Fördergebiet an die Hand zu bekommen, so dass die umgebaute Immobilie für die gewünschte Klientel auch wirklich attraktiv sein wird.

Wo sollten vollzogene Umbaumaßnahmen bekannt gemacht werden?

Der Berliner Senat hatte in Kooperation mit vielen Partnern, u. a. auch Haus & Grund Berlin, die „Berliner Initiative Wohnen im Alter“ (BIWIA) aufgebaut. Es wurde ein Portal errichtet unter der Adresse: www.berlin.de/special/wohnen/alter/. Dort können sich Menschen über ihre Wohnsituation im Alter umfassend informieren. Es wird ein breites Spektrum an Fragestellungen zu unterschiedlichen Themen wie betreutes Wohnen, Wohnungsanpassung, gemeinschaftliches Wohnen und Musterprojekte beantwortet und weitere Links und Anlaufstellen benannt. Für denjenigen, der sich konkret mit der Wohnungssuche befasst, ist es nur möglich, sich über Anlagen, die eine konkrete Versorgungsaufgabe für ältere Menschen übernehmen, zu informieren (darunter fallen Senioren- und Pflegeheime, Kurzzeitpflegeeinrichtungen, Tagespflegeeinrichtungen, Hospize und Seniorenresidenzen [betreutes Wohnen]).

Ein Ziel des BIWIA war die Einführung von allgemeinen Kriterien zur Beurteilung von Wohnimmobilien, woraus die Punkte Barrierefreiheit oder -armut hätten fest definiert werden können. Leider scheiterte die Einführung dieser Kriterienliste an der Verweigerung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsbauunternehmen e. V. (BBU). Somit ist der Interessent an einer barrierearmen Wohnung dem Definitionsspielraum des jeweiligen Vermieters unterworfen.

Haus & Grund Berlin hat die Kriterienliste in der Zeitschrift DAS GRUNDEIGENTUM veröffentlicht.

Hier einige Suchmöglichkeiten für barrierefreie oder barrierearme Wohnungen:

- Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bieten bei der Wohnungssuche im Internet den Suchbegriff „barrierearm“ oder „seniorengerecht“ an.
- Rollstuhlgerechte Wohnungen kann man in einer Datenbank des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) eintragen lassen.

Es gibt ein großes Angebotsdefizit an rollstuhlgerechten Wohnungen, besonders in den innerstädtischen Bezirken.

Die Idee einer Kooperation der LAGeSo mit der Firma Mobidat, nach der diese die Neueinträge von barrierefreien Wohnungen überprüfen und genauer erfassen will, befindet sich noch ganz am Anfang. Da viele Anfragende beim LAGeSo barrierearme Wohnungen suchen, wäre es wünschenswert, den Wohnungssuchenden an dieser Stelle auch die Möglichkeit dieses Suchkriteriums zu ermöglichen. Vielleicht könnte man hierzu auch die Kooperation mit Mobidat nutzen.

Generell ist es anzustreben, eine Plattform für die Wohnungssuche zu schaffen, in der sich ältere Menschen umfassend und mit gleichwertigen Kriterien informieren können.