Rahmenbedingungen in Niedersachsen – was ist förderlich, was ist hinderlich?

11. Niedersächsischer Fachtag „Wohnen im Alter“
Nienburg, 19. November 2018

meravis
Immobiliengruppe

Agenda

1. Was ist meravis?
2. Fördermöglichkeiten
3. Novelle Niedersächsische Bauordnung
4. Rahmenbedingungen beim Bauen / Umbauen
5. Beispiele laufender Bauprojekte

meravis
Immobiliengruppe

Was ist meravis?

meravis
Immobiliengruppe

Was ist meravis?

- Träger: Sozialverband Deutschland
- Ca. 12.000 Wohnungen in Hamburg, Hannover und NRW
- Ca. 1.000 Wohnungen in der Dritthaus- und WEG-Verwaltung
- Anteil von ca. 47% gebundenem Wohnraum
- Projektentwickler für zahlreiche Neubauvorhaben (Wasserstadt, Buchholzer Grün, Kronsberg Süd etc.) durch Bauträgertochter
- Nachhaltige Entwicklung der Wohnungsbestände

meravis
Immobiliengruppe

Fördermöglichkeiten

meravis
Immobiliengruppe

KFW-Förderung

- **Kredit 159: Altersgerecht Umbauen**
- **Was wird gefördert?**
  - **Einzelmaßnahmen zur Barrierereduzierung**
    - **Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen**
    - **Eingangsbereich und Wohnungszugang**
    - **Überwindung von Treppen und Stufen**
    - **Anpassung der Raumaufteilung und Schwellenabbau**
    - **Maßnahmen an Sanitärräumen**
  - **Umbaumaßnahmen zum Standard „Altersgerechtes Haus“: Zugang, Wohn- und Schlafzimmer, Küche und Bad barrierereduziert, Vorhandensein bestimmter Bedienelemente**
- **Modalitäten:**
  - **Bis zu 50.000 € pro Wohneinheit**
  - **Auszahlung zu 100%**
  - **Zwischen 0,75 % und 1,11 % effektiver Zinssatz je nach Laufzeit (10-30 Jahre)**

Quelle: KFW

KFW-Förderung

- **Zuschuss 455-B: Altersgerecht Umbauen – Barriereereduzierung (für natürliche Personen und Eigentümergemeinschaften)**
- **Was wird gefördert?**
  - **Maßnahmen wie im Kredit 159**
- **Modalitäten:**
  - **Einzelmaßnahmen: 10,0% der förderfähigen Kosten, max. 5.000 €**
  - **Standard „Altersgerechtes Haus“: 12,5 % der förderfähigen Kosten, max. 6.250 €**
  - **Förderfähige Kosten: min. 2.000 € pro Antrag bis max. 50.000 € pro Wohnung**

Quelle: KFW

KFW-Förderung

- **Ist diese Förderung für uns attraktiv?**
  - **Zinskonditionen ähnlich wie freifinanziert, Bindung und Tilgung jedoch variabler vereinbar**
  - **Zuschuss nicht für juristische Gesellschaften**
  - **Interne Prozesskosten bei der Bearbeitung von KFW-Krediten**
    - **Nachweisführung aufwendig**

Quelle: KFW

Länderförderung

NBank

- Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung
- Was wird gefördert?
  - Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Mietwohnungen einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens als Mietwohnraum
  - Bauvorhaben für „Betreutes Wohnen“ haben Vorrang
- Modalitäten:
  - Zunächst zinslose Darlehen
  - Tilgungsnachlass von 15 % nach 20 Jahren
  - Neubau: bei Berechtigten nach § 3 Absatz 2 NWoFG 75 % der Gesamtkosten, bei Berechtigten nach § 5 Absatz 2 Nr. 3 DVO-NWoFG 45 % der Gesamtkosten, Begrenzung von 2.900 € je m² Wohnfläche
  - Um-, Ausbau o. Erweiterung: Darlehen in Höhe bis zu 65 % der für die Maßnahme verursachten Kosten
  - Zulässige Miete: vereinbarte Miete ist ab Bezugsfertigkeit für auf die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (1. Förderweg: 5,60 € / 2. Förderweg: 7 € / freifinanziert: nach Nr. 13 Wohnraumförderbestimmungen)
  - Weitere Bestimmungen wie im sozialen Wohnungsbau

meravis Immobiliengruppe

Quelle: NBank

Länderförderung

NBank

- **Modalitäten:**

Weitere Bedingungen

— **Zinsen:**

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG
Jahr 1–30: 0 %	Jahr 1-20: 0 % ab Jahr 21: marktüblich

— **Tilgung:**

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG
Jahr 1-20: 2 % ab Jahr 21: 4,5 %	ab Jahr 1: 1 % (Eine höhere Tilgung bis zu 5 % kann vereinbart werden)

— **Jährlicher Verwaltungskostenbeitrag:**

... 0,5 % vom Darlehensursprungsbetrag

... 0,25 % nach Tilgung der Hälfte des Darlehens

— **Bearbeitungsentgelt:** einmalig 1 % des Darlehensbetrages

meravis Immobiliengruppe

Quelle: NBank

Länderförderung

NBank

- **Voraussetzungen:**

  - Eine angemessene Größe der Wohnung im Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes. Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

... Alleinstehende	bis zu 50 m²,
... zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 m²,
für Menschen mit Behinderungen:	
... drei Haushaltsmitglieder	bis zu 75 m²
... vier Haushaltsmitglieder	bis zu 85 m^2
... jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m² zusätzlich.

    Die angemessene Wohnfläche vergrößert sich bei Alleinerziehenden und Menschen mit Behinderung um je 10 m².
  - Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG nicht übersteigen.
  - Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
  - Die Eigenleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten (z. B. Bargeld, Guthaben oder Sach- und Arbeitsleistungen) betragen, in begründeten Einzelfällen mindestens jedoch 15 %. Zuwendungen von Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen Dritten können hierauf angerechnet werden.
  - Mit den Bauarbeiten darf vor Mittelreservierung nicht begonnen werden.
  - Förderfähig sind grundsätzlich nur Gebäude mit mehr als zwei Mietwohnungen.

meravis Immobiliengruppe

Quelle: NBank

Länderförderung

NBank

- **Zweckbestimmung:**
  - Die geförderten Wohnungen dürfen nur an ältere Menschen (ab 60 Jahre) bzw. an Menschen mit Behinderung (mit dem Grad der Behinderung von mindestens 50) oder hilfe- und pflegebedürftige Personen (Pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 2 oder höher) vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG nicht übersteigen.
  - Bei der Vermietung von geförderten Wohnungen für Haus- und Betreuungspersonal (Nr. 15.5 WFB) gilt die sich aus § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG ergebende Einkommensgrenze.
  - Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt:

    … für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass) 30 Jahre
    … für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG 20 Jahre
  - Sie beginnt, wenn die Wohnungen bezugsfertig bzw. die Modernisierungen abgeschlossen sind.

meravis Immobiliengruppe

Quelle: NBank

Länderförderung

NBank

- **Ist diese Förderung für uns attraktiv?**
  - **Bestimmungen ähnlich wie im geförderten Wohnungsbau**
  - **Bei öffentlicher Förderung wird eine öffentliche Ausschreibung verlangt**
  - **…**

meravis Immobiliengruppe

Quelle: NBank

Länderförderung

Niedersächsisches Landesamt für Soziales, Jugend und Familie: Wohnen und Pflege im Alter

- **Umsetzung modellhafter regionaler Projekte**
- **Antragstellung für natürliche und juristische Personen möglich.**
- **Soll ein weitgehend selbstständiges Leben älterer Menschen im häuslichen Umfeld auch bei Hochaltrigkeit oder Pflegebedürftigkeit ermöglichen.**
- **Sowohl eine investive (z. B. Neu- o. Umbau zur Schaffung alters- und pflegegerechter Wohnungen) als auch eine nicht investive Förderung (z. B. Sach. o. Personalkosten f. Quartiersmanagement) ist möglich.**
- **Durchführung muss im Jahr 2020 starten.**
- **Modalitäten:**
  - **Nicht rückzahlbarer Zuschuss in Form einer Festbetragsfinanzierung**
  - **Obergrenze sowohl für investive als auch nicht investive Vorhaben jeweils 100.000 €, max. 50%**

meravis
Immobiliengruppe

Länderförderung

Niedersächsisches Landesamt für Soziales, Jugend und Familie: Wohnen und Pflege im Alter

- **Ist diese Förderung für uns attraktiv?**
  - **Planung innerhalb der nächsten 12 Monate, damit 2020 durchgeführt werden kann.**
  - **Breites thematisches Spektrum der Förderung**
  - **Förderung durch Zuschuss positiv**
  - **Ggf. als Anschubfinanzierung gut einsetzbar**

meravis
Immobiliengruppe

Pflegekassen

Finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen.

- **Seit 1.1.2017 bis zu 4.000 Euro pro Maßnahme**
- **Wird ohne Eigenanteil des Pflegebedürftigen gewährt.**
- **Es gilt die Gesamtheit aller Veränderungen des Wohnraumes, die zum Zeitpunkt der Zuschussgewährung erforderlich sind bzw. wären, als eine Maßnahme und zwar dort wo der Lebensmittelpunkt ist (zu Hause).**
- **Der Zuschuss sollte vor Beginn der Maßnahme mit einem Kostenvoranschlag bei der Pflegekasse beantragt werden.**
- **Gegebenenfalls wird der Medizinische Dienst der Krankenversicherung eingeschaltet.**

meravis
Immobiliengruppe

Sozialmanagement

	2015	2016	2017	31.07.2018	15.11.2018
Hannover	10	6	21	24	43
Hamburg	0	1	15	5	8

11 / 2015 - 12 / 2017

17	2	16	7	1	7	3
Umgesetzte Maßnahmen	Umgesetzte Maßnahmen Kulanz	Absage Mieter	Absage meravis	Absage meravis Örtlichkeit	Fehlende Zusage der Pflegekasse	In der Umsetzung

meravis
Immobiliengruppe

Pflegekassen

Finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen.

- **Seit Anfang 2017 zunehmende Schwierigkeiten bei der Beantragung**

Folgendes ist vor der Antragstellung zu beachten:

- Voraussetzung zur Gewährung eines Zuschusses ist die Einstufung in den Pflegegrad 1 oder höher.
- Eine Wohnumfeldverbesserung kommt u.a. erst dann in Betracht, wenn die Pflege auch unter Einsatz von Hilfsmitteln nicht mehr gewährleistet werden kann
- Mietrechtliche und bauliche Aspekte sind im Vorfeld vom Pflegebedürftigen bzw. dessen Vertreter abzuklären (z.B. mit dem Vermieter bei Mietobjekten).
- Reine Modernisierungsmaßnahmen oder Maßnahmen, mit denen eine standardmäßige Ausstattung der Wohnung erreicht wird, sind keine Maßnahmen im Sinne der Wohnumfeldverbesserung und daher nicht zuschussfähig.
- Der Höchstzuschuss pro pflegebedürftiger Person und Maßnahme beträgt 4.000,00 Euro.
- Leben mehrere Pflegebedürftige in einer Wohnung, kann jeder Pflegebedürftige der Wohngemeinschaft einen Zuschuss beantragen, jedoch darf ein Gesamthöchstbetrag von 16.000,00 Euro nicht überschritten werden.

meravis Immobiliengruppe

Quelle: AOK

Pflegekassen

Finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen.

- **Seit Anfang 2017 zunehmende Schwierigkeiten bei der Beantragung**

Wichtige Hinweise zum Erstattungsverfahren des Zuschusses:

- Die Maßnahme muss wirtschaftlich sein und darf das Maß des Notwendigen nicht überschreiten. Zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit empfehlen wir Ihnen, sich ein zweites Angebot einzuholen.
- Übersteigen die Kosten der Maßnahme die jeweilige Höchstgrenze, ist der Differenzbetrag als Eigenanteil vom Versicherten zu zahlen.
- Eine Erstattung ohne Originalbelege ist grundsätzlich nicht möglich.
- Die Leistung der Pflegekasse stellt einen Zuschuss zu einer vom Versicherten initiierten und beauftragten Maßnahme dar. Daher ist ein Zuschuss nur dann möglich, wenn der Versicherte gleichzeitig Auftraggeber und wirtschaftlich Belasteter ist. Das bedeutet, dass eine Erstattung nur dann erfolgen kann, wenn die Handwerkerrechnung auf den Versicherten ausgestellt ist.

Quelle: AOK

Pflegekassen

Finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen.

- **Die Beauftragung von Baumaßnahmen erfolgt grundsätzlich durch den Eigentümer einer Immobilie**
- **Insbesondere in Bezug auf die Gewährleistung, das Haftungsrisiko bei Eingriff in die Bausubstanz und fachgerechte Ausführung ist eine Beauftragung durch den Mieter ausgeschlossen.**
- **In der Regel reicht bei einem barrierefreien Umbau des Bades der Zuschuss bei weitem nicht aus. Es handelt sich meist um eine komplette Badsanierung, da bei Baumaßnahmen die aktuellen anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden müssen.**
- **Hier spielen Brand- und Schallschutz sowie Schadstoffe eine große Rolle.**
- **Ausführende Handwerksunternehmen müssen ihre Buchhaltungssoftware manipulieren, um den Anforderungen der Pflegekassen gerecht zu werden.**

meravis Immobiliengruppe

Gesetzliche Rahmenbedingungen

- **Gesetzliche Auflagen im Baubereich nehmen zu**
  - **Lösungen für Neubau funktionieren nicht im Bestand, haben dafür keine Zulassung**
  - **Schadstoffe werden thematisiert**
    Asbest, PAK- und PCB-haltige Kleber

    ⇒ Ca. ½ Mio € für Sanierung asbesthaltiger Bodenbeläge
  - **Abwasserleitungen aus Asbestzement nicht sanierbar / anschließbar**

    ⇒ Zukünftig Übergang zu Strangsanierungen in bewohntem Zustand

meravis
Immobiliengruppe

Pflegekassen

Finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen.

- **Ist dieser Zuschuss für den Pflegebedürftigen attraktiv?**
  - **Wenn er in selbstgenutztem Eigentum wohnt.**
  - **Im Mietwohnungsbau läuft die Förderung inzwischen aufgrund der zunehmend engen Auslegung der Pflegekassen ins Leere.**

meravis Immobiliengruppe

Novelle Niedersächsische Bauordnung

meravis
Immobiliengruppe

Novelle Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
Barrierefreiheit, § 49 Abs. 1 NBauO

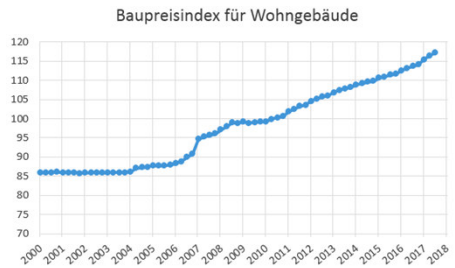
- **Inkrafttreten am 1.1.2019**
- **Im Wohnungsneubau bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind sämtliche Wohnungen barrierefrei zu errichten sind.**
- **Weiterhin muss jede achte Wohnung rollstuhlgerecht errichtet werden.**
- **Bei Wohngebäuden bis zu 4 Geschossen ist ein Aufzug zunächst nur planerisch zu berücksichtigen.**
- **Eine Pflicht zur Erstellung von rollstuhlgerechten Wohnungen besteht, wenn der Bedarf für barrierefreien Wohnraum nachgewiesen wird.**
- **Für den Bedarfsnachweis muss noch eine Regelung abgestimmt werden. Denkbar wäre eine Lösung über die Kommunen und / oder Verbände.**

meravis
Immobiliengruppe

Quelle: NBank

Stetig steigende Baukosten

- Baugewerbe ist sehr gut ausgelastet
  - längere Planungszeiten, Engpässe
  - Materialkostenerhöhungen i. d. R. unterjährig und kurzfristig
  - Lohnkostenerhöhungen bei neuen Tarifabschlüssen
    - Keine Kostensicherheit bei Handwerksunternehmen
    - Problematisch bei Einheitspreisabkommen mit längeren Laufzeiten



Quelle: bauzinsen.com

⇒ Kostensteigerungen für Wohngebäude im Bundesdurchschnitt 4,8 % pro Jahr, in Ballungszentren erheblich höher

⇒ Ausschreibung 2017: Einheitspreisabkommen für Wohnungsmodernisierung Steigerung von 15 %

meravis Immobiliengruppe

Novelle Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
Barrierefreiheit, § 49 Abs. 1 NBauO

- **Hilft die neue Regelung zur Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum?**
  - **Nach Musterbauordnung wäre eine flächendeckende Schaffung ohne Bezug zum Bedarf die Lösung gewesen.**
  - **Es fehlt insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Barrierefreier Wohnraum nach dem „Gießkannenprinzip“ verteuert die Baukosten weiter unnötig.**
  - **Barrierefreier Wohnraum dort, wo tatsächlich der Bedarf besteht, in Verbindung mit einer angemessenen Förderung ist die richtige Lösung.**
  - **Die vorgezogene barrierefreie Planung verhindert, dass wir zukünftig vor den gleichen Problemen wie heute stehen: Nachträgliche Schaffung von Barrierefreiheit ist häufig nicht möglich oder nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren.**

meravis
Immobiliengruppe

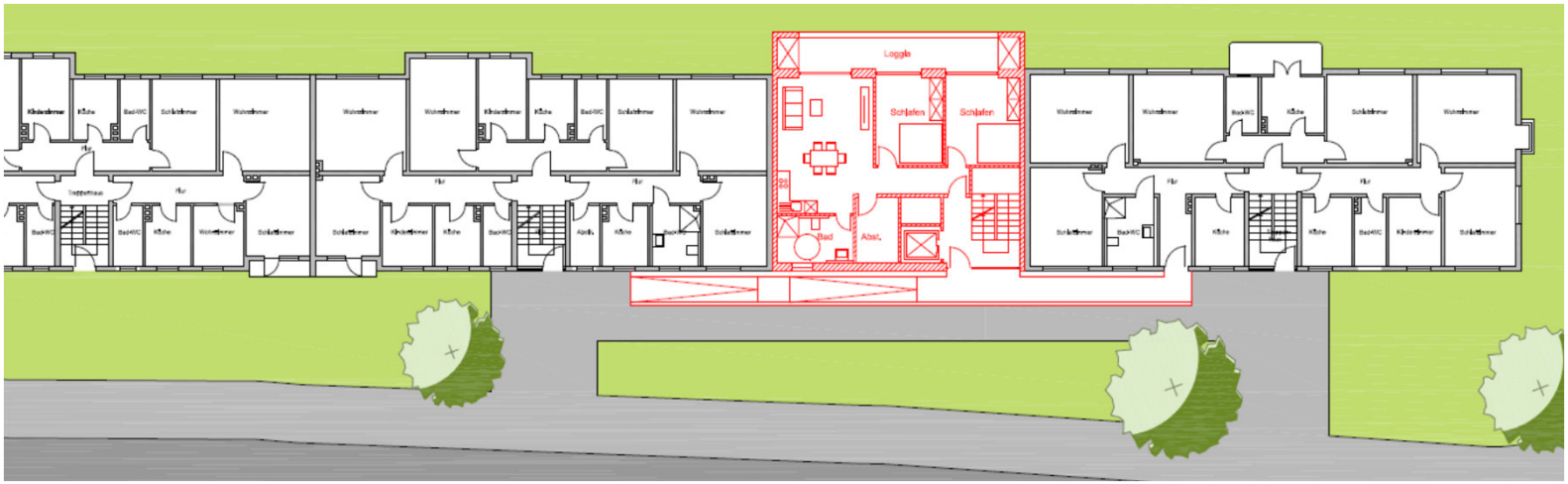
Quelle: NBank

Beispiele laufender Bauprojekte

meravis
Immobiliengruppe

Langenhagen

- **Barriereereduzierende und energetische Sanierung mit Lückenschluss und Aufstockung**
  - **5 barrierefrei erreichbare Wohnungen im Bestand**
  - **6 neue rollstuhlgerechte Wohnungen a 75 m²**
  - **Außenrampe**
- **Aufzug im Neubau, Mitnutzung zum Teil für Bestand**
- **Energetische Sanierung mit erneuerbaren Energien**
- **Balkonanbau**
- **Erhebliche Reduzierung der Nebenkosten**



meravis
Immobiliengruppe

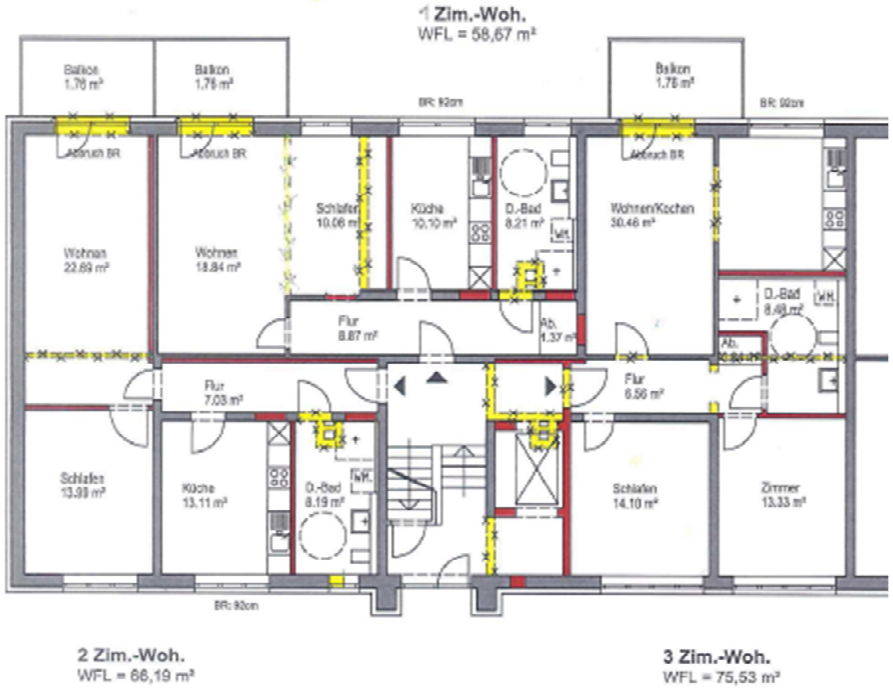
Visualisierung „Langenhagen“

meravis
Immobiliengruppe

Hamburg Barmbeck

Barriereereduzierende und energetische Sanierung

- 14 barrierefreie Wohnungen
- Wohnfläche ca. 1.000 m²
- Außenrampe
- Aufzug im Gebäude
- Schwellenlose Balkone
- Grundrissoptimierung
- Verbesserung des Schallschutzes
- Energetische Sanierung
- Smart Home
- Baukostensteigerung um 110% für Barrierefreiheit im Vergleich zur Standardsanierung



meravis
Immobiliengruppe

Herzlichen Dank!

Dipl.-Ing. Arch. Jörg Berens
Leiter Technik

meravis Immobilienmanagement GmbH
Krausenstraße 46
30171 Hannover

Tel.: +49. 511 . 67 510 - 0 (Zentrale)
Tel.: +49. 511 . 67 510 - 932 (Hannover)
Tel.: +49. 40 . 35 915 - 140 (Hamburg)

mailto:j.berens@meravis.de
http://www.meravis.de

meravis
Immobiliengruppe