



## **Barrierefreie Wohnungen bzw. Wohnungen mit wenig Barrieren – und bezahlbar**

### **Empfehlungen an die niedersächsische Landesregierung**

Im Aktionsplan Inklusion der Niedersächsischen Landesregierung 2017/2018 werden Ziele benannt, die zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention führen sollen. Als ein Ziel wird definiert, dass Menschen mit Behinderungen in jedem Alter unabhängig und selbstbestimmt am Wohnort ihrer Wahl leben können. Durch Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierungsmaßnahmen sollen u. a. bezahlbare barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Diese werden von Menschen mit Behinderungen, aber auch von älteren Menschen benötigt. Das Angebot an bezahlbaren barrierefreien bzw. Wohnungen mit wenigen Barrieren reicht schon heute nicht aus und der Bedarf wird in Zukunft aufgrund der demografischen Entwicklung noch erheblich ansteigen.<sup>1</sup>

Das Büro der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen und das NIEDERSACHSENBÜRO NEUES WOHNEN IM ALTER haben zu diesem Thema einen Arbeitskreis gegründet und Empfehlungen an die niedersächsische Landesregierung entwickelt. Der Arbeitskreis besteht aus Beiräten/Beauftragten für Menschen mit Behinderungen sowie Wohnberaterinnen/Wohnberatern (Moderation Niedersachsenbüro).

Die Empfehlungen beziehen sich auf

- Eine Weiterentwicklung der sozialen Wohnungsbauförderung
- Eine allgemeine Förderung für Aufzüge/Liftsysteme für Neubau und Bestand unabhängig von Einkommensgrenzen
- Anpassung der Niedersächsischen Bauordnung (Abbau von Barrieren)
- Stärkung der Beteiligungsrechte von Menschen mit Behinderungen

Grundsätzlich sollten in der Landesförderung Anreize durch Zuschüsse geschaffen werden, durch die sowohl selbstnutzende Wohnungseigentümer als auch Vermieter/Wohnungsbaugesellschaften motiviert werden, Barrieren im Wohnbestand abzubauen. Dieses wird bereits in anderen Bundesländern, z. B. Mecklenburg-Vorpommern, Hessen, Schleswig-Holstein erfolgreich umgesetzt.

## **1. Soziale Wohnungsbauförderung**

### **1.1 Private selbstnutzende Wohnungseigentümer: Zuschussförderung**

Durch eine Erweiterung der beiden Landesförderprogramme „Eigentum für Menschen mit Behinderung“ und „Altersgerechte Modernisierung von Wohneigentum“ durch eine Zuschussförderung soll erreicht werden, dass auch Eigentümerinnen/Eigentümer ohne Eigenkapital und mit wenig Einkommen Anpassungsmaßnahmen durchführen können.

---

<sup>1</sup> Im Teilhabebericht der Bundesregierung 2016 wird ein Bedarf von 2,9 Millionen barrierefreien Wohnungen bis zum Jahr 2030 festgestellt und dies allein für die Personengruppe der über 65-Jährigen mit Bewegungseinschränkungen. Dem steht im Jahr 2013 nur ein Bestand von 700 000 barrierefreien Wohnungen gegenüber. Laut einer Studie des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sind in Deutschland nur etwa ein Prozent der insgesamt 39 Millionen Wohnungen auf die speziellen Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet. Von den 12 Mio Seniorenhaushalten haben nach Schätzungen 2,7 Mio Mobilitätsbeeinträchtigungen (KfW Economic Research). 0,7 Mio bzw. 6 % verfügen über eine weitgehend barrierefreie (altersgerechte) Wohnung. Schon heute liegt demnach die Versorgungslücke bei 2 Mio. WE. Insbesondere fehlt es an bezahlbaren Wohnungen, denn die neu gebauten barrierefreien Wohnungen liegen in der Regel im oberen Preissegment.

### **a) Eigentum für Menschen mit Behinderung**

Gefördert wird bereits jetzt der Neubau bzw. Erstbezug, der Ausbau/Umbau oder die Erweiterung sowie der Kauf oder Erwerb in Zusammenhang mit Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum. Das Programm richtet sich an Haushalte mit schwerbehinderten Personen, bei denen aufgrund der Behinderung ein baulicher Aufwand erforderlich ist, um die Wohnung behindertengerecht zu gestalten.

Empfehlung: Analog der Wohnungsbauförderung im Mietwohnungsbau sollte zum Darlehn ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % der Kosten gewährt werden, allerdings zu Beginn der Förderung.

Alternativ wählbar: 4000,- Festzuschuss (unabhängig von einem Darlehen)

Dieser Zuschuss sollte mit bundesweiter bzw. kommunaler Förderung kombinierbar sein.

### **b) Altersgerechte Modernisierung von Wohneigentum“**

Zielgruppe des Förderprogramms sind Eigentümer, die ein selbstgenutztes Wohngebäude altersgerecht modernisieren wollen. Gefördert werden die altersgerechte Modernisierung, z. B. barriere reduzierende Maßnahmen im Eingangsbereich oder die Anpassung der Raumgeometrie, von Bedienelementen und Sanitäröbekten.

Empfehlung: Hier sollte zum Darlehn ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % zu Beginn der Förderung gewährt werden.

Alternativ wählbar: 4000,- Festzuschuss (unabhängig von einem Darlehen)

Dieser Zuschuss sollte mit bundesweiter bzw. kommunaler Förderung kombinierbar sein.

Es ist zu gewährleisten, dass die Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt werden. Ein Hinweis auf örtliche Wohnberatungstellen oder andere Expertinnen/Experten wird empfohlen

## **1.2 Neubau: Mietwohnungsbau**

Einige Bundesländer wie z. B. Bremen und Bayern schreiben die DIN 18040-2 als Planungsgrundlage für alle zu fördernde Wohnungen fest.

Empfehlung: Die Landesförderung sollte für alle neuen Miet-Wohnungen zumindest an die Bedingung der Nachrüstbarkeit zur Barrierefreiheit in den Gebäuden/Wohnungen gekoppelt sein. Im Folgenden die Mindestanforderungen:

- Die Nachrüstbarkeit eines Aufzuges muss gegeben sein (zur schwellenlosen Erreichbarkeit der Wohnungen). Einbaufäche des Aufzuges muss nachgewiesen werden.
- Schwellenlosigkeit auf allen Etagen
- (Vorbereitung) Bodengleiche Dusche
- Bewegungsflächen und Türbreiten nach DIN 18040 (Grundstandard)
- Tragfähige Wände im Bad
- Bedienelemente nach geltender DIN
- Leerschächte für Kabel (z. B. Gegensprechanlage für sehbehinderte Menschen)

Die Umsetzung weitere Anforderungen, die sich aus der geltenden DIN ergeben (z. B. Zwei-Sinne-Prinzip), sollen im Einzelfall mit Sachverständigen vor Ort geklärt werden.

## **2. Förderung von barrierefreien Aufzügen/Liftsystemen im Neubau und Bestand**

Andere Bundesländer fördern Barrierefreiheit unabhängig vom Einkommen z. B. Mecklenburg Vorpommern.

Empfehlung: Förderung von Aufzügen/Liftsystemen mit 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben im Mietwohnungsbau und für Wohnungseigentümergeinschaften (Gemeinschaftliche Wohnprojekte). Gefördert werden sollten

auch Maßnahmen, die zur Erschließung der Wohnungen durch Aufzüge erforderlich sind (z. B. Laubengänge). Wenn ein Aufzug in einem Neubau gefördert wird, sollte jede Wohnung in dem Gebäude, die mit dem Fahrstuhl erreicht wird, auch barrierefrei sein, ein Anteil der Wohnungen auch barrierefrei nach DIN18040®.

Die Wohnungen in den geförderten Gebäuden sollten einkommensunabhängig vermietet werden, um zu erreichen, dass unterschiedliche Einkommensgruppen zusammen wohnen können, aber an Mietobergrenzen gebunden sein. Alternative zur Förderung des Aufzuges: Das Land stellt Mittel für einen Mietzuschuss für die Wohnungen, die durch einen neu eingebauten Fahrstuhl/Lift erreicht werden, zur Verfügung (langfristige Absicherung der Miete, einkommensabhängig).

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten bestehen, Anreize für private Vermieter (mit einem Wohnbestand von beispielsweise max. 20 zu vermietende Wohnungen) zur Barrierereduzierung zu schaffen (Beispiele zur Förderung von Vermietern in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Bayern).

### **3. Niedersächsische Bauordnung**

Die Niedersächsische Bauordnung schreibt vor, dass in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar (barrierefrei) sein sollten. In jeder achten Wohnung eines Gebäudes müssen die Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche und die Küche oder Kochnische zusätzlich rollstuhlgerecht sein. Andere Bundesländer haben weitergehende Anforderungen (z. B. Hessen, Bayern, Baden-Württemberg, NRW)

Unsere Empfehlung: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sollten die Wohnungen eines Geschosses (bzw. die entsprechende Anzahl an Wohnungen, aber mindestens ein Drittel der Wohnungen) barrierefrei sein. In Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen sollte eine, in Gebäuden mit mehr als 15 Wohnungen zwei uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

In NRW wurde die Bauordnung in Hinblick auf Abstandsflächen verändert (tritt am 28.12.2017 in Kraft). Dort heißt es: Zur Herstellung der Barrierefreiheit von Gebäuden ist eine geringere Abstandsfläche zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze gerechtfertigt. Die oberste Baubehörde wird gebeten, zu überprüfen, ob bei der Nachrüstung von Aufzügen eine Reduzierung der geforderten Abstandsflächen gerechtfertigt ist.

### **4. Verbindliche Einbindung der Behindertenverbände/Experten in die Planungen von größeren Wohnungsbauvorhaben**

Es muss gesichert werden, dass die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung zur Barrierefreiheit umgesetzt und die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden. Dies bezieht sich auf alle Formen von Behinderungen.

Unsere Empfehlung: Auch beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und größeren Umbauvorhaben werden die Behindertenbeiräte und –beauftragten, und wenn solche nicht aktiv sind, die Verbände die die Interessen der Menschen mit Behinderungen vertreten, vor Ort durch konkrete Beteiligungsrechte einbezogen. Auf Wunsch der Beiräte, Beauftragten, Verbände sind Sachverständige für barrierefreies Bauen hinzuzuziehen.