

- Mitteilung -

Federführender Bereich Soziale Hilfen und Wohnungswesen		Beteiligte Bereiche - 50 -				
Vorlage für Ausschuss für Familie, Gesundheit und Soziales						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Förderung von altengerechtem Wohnraum Antrag CDU-Fraktion vom 03.03.2006						
Namenszeichen des federführenden Bereichs Leiter/in		Sachbearbeiter/in	Datum 04.04.2006			
Namenszeichen						
- 50 -	Beteiligte Bereiche			Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Herr Effertz
Datum: 04.04.2006



öffentlich



nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Familie, Gesundheit und Soziales

Betreff:

Förderung von altengerechtem Wohnraum
Antrag CDU-Fraktion vom 03.03.2006

Beschlussentwurf:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Förderung von altengerechtem Wohnraum

Antrag CDU-Fraktion vom 03.03.2006

Mit Antrag vom 03.03.2006 bittet die CDU-Fraktion um Aufnahme des Punktes „Förderung von altengerechtem Wohnen“ auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Familie, Gesundheit und Soziales. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, den derzeitigen Bestand und den voraussichtlichen künftigen Bedarf an barrierefreiem bzw. altengerechtem Wohnraum zu ermitteln.

Was wurde bzw. wird gefördert?

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass seit 1998 bis Anfang 2006 die Barrierefreiheit bzw. das Vorliegen von altengerechtem Wohnraum nur für den sogenannten öffentlich geförderten Wohnraum gefordert und gefördert wurde. Demzufolge unterlagen sogenannte freifinanzierte Wohnungen nicht der entsprechenden DIN-Norm 18025 Teile 1 und 2.

Seit dem 01.01.2006 haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen dahingehend geändert, dass im Bereich der Eigentumsförderung die bisherigen Einkommensgrenzen um fünf Prozent erhöht wurden. Ferner gibt es nur noch zwei Einkommensgruppen bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum. Des weiteren ist die sogenannte „investive Bestandsförderung“ hinzugekommen. Dies bedeutet, dass bestehender Wohnraum barrierearm bzw. –frei umgebaut werden kann, ohne an die Schaffung von Sozialwohnungen gebunden zu sein, so dass eine darlehensweise Förderung bis zu 50 Prozent der Kosten, maximal 15.000 Euro pro Wohneinheit für alle Hausbesitzer offen steht.

Einkommensgruppen und Förderwege

Die Förderung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) einkommensabhängig und unterscheidet nach den Einkommensgruppen A (Wohnungssuchende bzw. Mieter, deren Einkommen die maßgeblichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten; für diese Gruppe gilt der sogenannte 1. Förderungsweg) und die Einkommensgruppe B (Wohnungssuchende bzw. Mieter, deren Einkommen die maßgeblichen Einkommensgrenzen um bis zu 40 v. H. übersteigen, wobei die Einkommensgrenze nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen gestaffelt ist; für diese Gruppe gilt der sog. 2. Förderungsweg).

Der Bauherr, unabhängig von seiner rechtlichen Stellung als Privatperson oder Wohnungsgesellschaft, erhält demnach die Förderungsdarlehen nach seiner Entscheidung, ob das Mietobjekt für Berechtigte nach der Einkommensgruppe A oder B errichtet werden soll. Die Förderungskonditionen im 2. Förderungsweg sind im Hinblick auf die höhere finanzielle Leistungsfähigkeit der Wohnungssuchenden ausgerichtet und erfordern eine höhere finanzielle Beteiligung des Bauherrn. So dürfen nach dem WFB die Mieten in Wesseling für den 1. Förderungsweg 4,55 € Kaltmiete pro Quadratmeter und für den 2. Förderungsweg 5,65 € pro Quadratmeter nicht überschreiten und werden in der entsprechenden Förderungszusage dem Bauherrn mitgeteilt, wobei die sogenannte Wohnungsbindung – unabhängig von einer vorzeitigen Rückzahlung des gewährten Darlehens – einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise entweder 15 oder 20 Jahre ab Bezugsfertigstellung aller Wohnungen im Gebäude beträgt.

Höhe des Darlehens

Die Darlehenshöhe unterscheidet sich hauptsächlich in folgenden Bereichen:

Förderungszweck	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Grundpauschale für Mietwohnungen pro m ²	1.100,00 €	665,00 €
Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen (bis 62 m ²)	5.000,00 €	2.000,00 €
Grundpauschale selbst genutzter Wohnraum	45.000,00 €	20.000,00 €
Zusatzdarlehen für Schwerbehinderte	20.000,00 €	10.000,00 €

Daneben können neben den städtebaulich bedingten Mehrkosten, die sich nach dem Baujahr des bereits bestehenden Objektes richten, noch weitere Darlehen

1. zur Förderung von selbstgenutztem Wohnraum für einen Kinderbonus pro Kind in Höhe von jeweils 5.000,00 €, für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten in Höhe von 20.000,00 €,
2. für normale Aufzüge 2.100,00 € pro geförderte Wohnung (Höchstbetrag: 46.200,00 €),
3. für Liegendaufzüge 3.000,00 € pro geförderte Wohnung (Höchstbetrag: 60.000,00 €),
4. für den Einbau eines zusätzlichen Pflegebades in Höhe von 20.000,00 € pro Pflegebad sowie

5. für die Herstellung von sogenannten Sinnesgärten, die auf die besonderen Bedürfnisse demenzkranker oder behinderter Menschen ausgerichtet sind, inklusive eventuell notwendiger Schutzvorrichtungen in Höhe von 75 v. H. der Herstellungskosten, maximal in Höhe von 200,00 € pro Quadratmeter gestalteter Fläche

gewährt werden.

DIN 18025 Teil 1 und 2

Die DIN-Norm 18025 Teil 1 ist dadurch gekennzeichnet, dass Wohnungen auf Bewohner bzw. Bewohnerinnen zugeschnitten sein müssen, die dauerhaft auf einen Rollstuhl inner- und außerhalb der jeweiligen Wohnung angewiesen sind, während der Teil 2 dieser DIN-Vorschrift sich auf die sonstigen Gehbehinderten bezieht. Grundsätzlich sind diese Teile deckungsgleich, unterscheiden sich jedoch hauptsächlich darin, dass rollstuhlgerechte Elemente inner- und außerhalb der Wohnung vorhanden sein müssen bzw. bei entsprechenden Bedarf nachrüstbar sind.

Nach Anlage 1 Nr. 1.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) wird die Neuschaffung von Mietwohnungen nur dann gefördert, wenn

- a) ein Haushaltseingang, die Erdgeschosswohnungen und gegebenenfalls ein vorhandener Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sind,
- b) innerhalb der Wohnungen keine Stufen, Schwellen oder Ähnliches vorhanden sind,
- c) in jeder Wohnung ein Sanitärraum (Badezimmer) mit einem bodengleichen Duschplatz ausgestattet sind, und
- d) die lichten Türbreiten von allen im Gebäude befindlichen Türen, Bewegungsflächen und gegebenenfalls Rampen der DIN 18025 Teil 2 entsprechen.

Danach gelten u.a. folgende Mindestvoraussetzungen:

	DIN 18025 Teil 2	DIN 18025 Teil 1
Türbreiten	0,90 m	0,90 m
alle Bewegungsflächen	1,50 m breit und tief	1,50 m breit und tief
evtl. vorhandener Aufzug	1,10 m breit und 1,40 m tief	1,10 m breit und 1,40 m tief
Flurbreite	1,20 m	1,50 m
Bewegungsräume	1,20 m	1,50 m

Von diesen Mindestvoraussetzungen können die Bewilligungsbehörden jedoch in engen Grenzen Ausnahmen zulassen. So ist es z.B. möglich, die Barrierefreiheit lediglich für Wohnungen im Erdgeschoss- bzw. Eingangsgeschoss zu fordern.

Einkommensgrenzen

Anhand des folgenden Beispiels für Altersrentenbezieher wird verdeutlicht, wie sich die Einstufung und somit das vorhandene monatliche Bruttoeinkommen nach dem 1. Förderungsweg (Einkommensgruppe A) bzw. 2. Förderungsweg (Einkommensgruppe b) im sozialen Wohnungsbau darstellt:

1-Personen-Haushalt	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
a) Gesamteinkommen jährlich	17.713,10 €	24.757,55 €
Abzüglich		
b) Werbungskostenpauschale	102,00 €	102,00 €
c) Zwischensumme	17.611,10 €	24.655,55 €
Abzüglich		
d) 10 % Abzug für Krankenversicherung Buchstabe c)	1.761,11 €	2.465,55 €
Einkommensgrenze	15.850,00 €	22.190,00 €
Mtl. Renteneinkommen aus Ziffer a)	1.476,09 €	2.063,12 €

2-Personen-Haushalt	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
a) Gesamteinkommen jährlich	23.579,77 €	32.970,88 €
Abzüglich		
b) Werbungskostenpauschale	102,00 €	102,00 €
c) Zwischensumme	23.477,77 €	32.868,88 €
Abzüglich		
d) 10 % Abzug für Krankenversicherung Buchstabe c)	2.347,77 €	3.286,88 €
Einkommensgrenze	21.130,00 €	29.582,00 €
Mtl. Renteneinkommen aus Ziffer a)	1.964,98 €	2.747,57 €

Wohnungsbestand in Wesseling

Erst 1998 wurde in den einschlägigen Wohnraumförderungsbestimmungen die Barrierefreiheit aufgenommen. Ab diesem Jahr wurden insgesamt 163 Wohneinheiten mit 127 Einfamilienhäusern, 34 Mietwohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern sowie zwei selbst genutzten Eigentumswohnungen bis einschließlich 31.12.2005 gefördert. Ein barrierefreies Wohnen ist lediglich für Mietwohnungen vorgeschrieben, so dass seit 1998 lediglich 34 Wohneinheiten als grundsätzlich barrierefrei anzusehen sind. Die Einfamilienhäuser sowie die selbstgenutzten Eigentumswohnungen sind von der Berücksichtigung der Einrichtung einer Barrierefreiheit befreit. Neben den ab dem Jahr 1998 durchgeführten Förderungen kommen noch evtl. 12 barrierefreie Wohnungen in Betracht, die zwischen 1994 und 1997 bezugsfertig gestellt wurden. In diesem Zeitraum war die Berücksichtigung der Barrierefreiheit bei der Neuschaffung von Mietwohnungen keine zwingende Voraussetzung, um öffentlich gefördert zu werden.

Für insgesamt 191 Wohneinheiten, die vor 1994 erbaut bzw. bezugsfertig gestellt worden sind, wurde nachträglich ein Aufzug eingebaut bzw. eine Treppe im Hausflur umgestaltet, so dass sich der Zugang zu den Wohnungen verbessert hat.

Prognose für Wesseling

Eine valide Prognose über einen zukünftigen Bedarf an altengerechtem bzw. barrierefreiem Wohnraum kann - auch von Fachleuten - nicht abgegeben, da Datenerhebungen hierüber nicht vorliegen. Als Anhaltspunkt für eine ungefähre Prognose kann laut vorsichtiger Schätzung durch das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA), Herrn Stolarz, davon ausgegangen werden, dass ca. 5 v.H. der über 60-Jährigen einen altengerechten Wohnraum benötigen. Demnach kann mit Stichtag 31.12.2003 von einem Gesamtbedarf von ca. 385 barrierefreien Wohneinheiten ausgegangen werden. Im Jahre 2020 kann aufgrund einer Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung - unter Berücksichtigung aller Unwägbarkeiten im Hinblick auf eine entsprechende Bevölkerungsentwicklung in Wesseling - mit einem vorsichtig geschätzten Bedarf von voraussichtlich insgesamt ca. 535 altengerechten Wohneinheiten gerechnet werden.