

„Eigenheim – Sanierung und alternative Wohnformen“

Das Plenum im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hat in seiner Sitzung am 2. Oktober 2025 folgenden Beschluss gefasst:

Das Bündnis schließt sich den Empfehlungen der Arbeitsgruppe 9 zum Thema „Eigenheim – Sanierung und alternative Wohnformen“ an.

Protokollnotiz der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens, die sich bei der Abstimmung enthalten hat:

Zum Unterpunkt „Schwerpunkt Sanierung“, 4. Spiegelstrich:

Die kommunale Wärmeplanung wird durchgeführt; in Niedersachsen auch häufig von Städten und Gemeinden, die noch nicht einmal über das nds. Klimagesetz verpflichtet sind. Insoweit können wir uns dem 4. Spiegelstrich in der Zusammenfassung der Empfehlungen nicht anschließen. Die größeren Kommunen werden bereits 2026 mit der Wärmeplanung fertig sein, einige sind es schon in Niedersachsen. Für den ländlichen Raum erwarten wir nicht, dass nennenswert Wärmenetze gebaut werden, da die Investitionskosten zu hoch im Verhältnis zu den Wärmeabnahmemengen je Leitungslänge sind. Eine Beschleunigung bringt hier also keinen Mehrwert.

Anmerkungen der AGKSV

- zum Unterpunkt „Schwerpunkt neue Wohnformen“, Spiegelstrich 1 und 2:
Wir haben Zweifel, ob sich das dort genannte (großstädtische) Beispiel auf das Flächenland Niedersachsen, insbesondere auf den ländlichen Raum, übertragen lässt. Insoweit stellt sich uns die Frage, ob es nicht grundsätzlich sinnvoller wäre, mit gezielten Fördermöglichkeiten für Immobilieneigentümer z.B. Umbauten von großen Bestands-Einfamilienhäusern in Mehrfamilienhäuser vorzunehmen (unabhängig vom Thema Barrierefreiheit). Einer neuen Rechts- oder Wohnform bedarf es dafür nicht, da die Wohneinheiten über die Bildung einer WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) rechtlich neu strukturiert werden könnten.
- Zum Unterpunkt „Schwerpunkt neue Wohnformen“, Spiegelstrich 7:
Die Leipzig Charta sollte weder als Pflicht noch als Sollvorschrift festgelegt werden. Gute Beispiele setzen sich von alleine durch; wenn sie dies nicht tun, sind sie in der Regel keine guten Beispiele oder nicht übertragbar.

AG 9 „Eigenheim – Sanierung und alternative Wohnformen“

Zusammenfassung der Empfehlungen

April 2025

Unter der Leitung von Herrn Tibor Herczeg (Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V.) haben Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Institutionen sich mit den Problemen bei der Sanierung im EFH-Bereich und den daraus sich ergebenden Folgen für ein bezahlbares Wohnen in diesem Segment beschäftigt. Darüber hinaus wurde in der AG diskutiert und nach ergebnisoffenen Lösungen für bessere Rahmenbedingungen hinsichtlich neuer Wohnformen gesucht. Dieses Thema wurde bereits in der AG 5 behandelt. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

Schwerpunkt Sanierung:

- Quartiersbezogene Revitalisierung
- Förderung von integrierten Handlungskonzepten und Quartiersmanagement/Gemeinwesenarbeit.
- Quartiersmanagement darf nicht erst in Problemquartieren eingesetzt werden, sondern soll als Instrument schon im Neubau oder Verdichtung eingesetzt werden, wenn dadurch keine Verzögerung eintritt.
- Kommunale Wärmeplanung soll intensiviert werden. Schnelle Klarheit schaffen, damit in den Gebieten, wo es keine Nah- oder Fernwärme geben wird, die Betroffenen einen Planungssicherheit bekommen. (Wo nichts geht, schnell Transparenz schaffen). Eine grobe Übersicht ist besser als nichts. Empfehlung: Landesweite barrierefrei Kampagnen zu Nah- und Fernwärmenetze.
- Rechtliche Rahmenbedingungen im Zivilrecht für „Gebäudetyp E“ festlegen.
- Im Rahmen der Wärmewende sollte für die Zielgruppe EFH eine qualifizierte Beratung und Unterstützung/ Förderung für die CO2-freie Wärmeerzeugung geben. Stichworte Wärmepumpen, elektrische Direktheizung.
- Individuellen Sanierungsfahrplan als gutes Instrument vorstellen. Problem Fachpersonal fehlt. Vorschlag: ISF mehr bewerben und Förderung von Fortbildung von Fachpersonal. Beispiele für ISF bringen.
- Förderung – Anpassung der Einkommensgrenzen an den Mittelstand/ Förderung von Kleinstvermietern unter 3 WE bei der Sanierungsförderung
- Förderung von bestehenden Standards soll auch möglich sein.

- Problem Sanierung – Mindestgrenzen einer Finanzierung werden nicht erreicht. Hausbanken leiten KfW-Kredite nicht weiter. Anregung: NBank als Direktbank bei Sanierungsfinanzierung bei der Zielgruppe, wenn andere Finanzinstitute aufgrund des Volumens eine Finanzierung ablehnen.

Schwerpunkt neue Wohnformen:

- Bürgergenossenschaften als neues Model in EFH-Siedlungen kann ein Modell werden. Vorstellung und Plädoyer, dass die Rahmenbedingungen vom Land dafür geschaffen werden. Beispiel benennen. Vorstellung im Plenum. Stichwort Dachgenossenschaft? Um die Gründung und Administration zu erleichtern.
- Als Beispiel könnte die Bürgergenossenschaft StadtWeltRaum in Bremen sein
- Hinweis auf die Ergebnisse zum Thema „Neues Wohnen“ aus der AG 5
- Eine stärker Sichtbarmachung der Infomöglichkeiten zu neuen Wohnformen wäre wünschenswert.
- Finanzielle Stärkung des **Niedersachsenbüros Neue Wohnformen**, damit das Angebot bestehen bleiben kann
- Das bürgerschaftliche Engagement im Bereich von Neuen Wohnformen fördern.
- Anregungen: Gemeinwohlorientiert Stadtplanung – siehe Leipzig Charta – gerade für neue Wohnformen in den Mittelpunkt rücken und verankern. Land und Kommunen sollten sich mehr an der LC orientieren.

Schwerpunkt Barrierefreiheit:

Die Unter-Arbeitsgruppe „Barrierefreies Eigenheim“ der AG 9 hat folgende Empfehlungen erarbeitet:

1. Die in der Unter-AG erarbeiteten Darstellungen

- „Ein- und Zweifamilienhäuser – Was ist bei Neubau und Umbau zu beachten“

und
- „Checkliste: Finanzierung Anpassungsmaßnahmen“

enthalten hilfreiche Informationen, Hinweise und Kontaktdaten, die eine sinnvolle Planung, Bau- und Umbaumaßnahmen zur Herstellung oder zumindest Verbesserung der Barrierefreiheit erleichtern können und sollten mit möglichst vielen Interessierten und Betroffenen geteilt werden. Diese Darstellungen und Übersichten werden als Anlage zum Abschlussbericht an die Steuerungsgruppe beigelegt.

2. Alle Bündnismitglieder und Mitglieder des Unterstützungskreises werden gebeten, in ihren eigenen Publikationen und auf ihren Internetseiten auf die Darstellungen hinzuweisen, sie abzdrukken oder zu verlinken.
3. Seminare und Kurse zum barrierefreien Planen, Bauen und Umbauen sollten fester Bestandteil der Studien- und Ausbildungspläne und der Weiterbildung für alle planenden Berufe werden. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, dass die Ausbildung von Architektinnen und Architekten sowie die sonstigen Planenden im Sinne der Barrierefreiheit für alle ausgebaut wird.
4. Auch die Bauunternehmen im Ein- und Zweifamilienhausbereich sollten sich mit dem Thema Barrierefreiheit für alle auskennen und eine barrierefreie Planung anbieten oder zumindest wissen, welche Vorkehrungen spätere Nachrüstungen ermöglichen bzw. erleichtern.
5. Konzepte für Einfamilienhäuser, die sich ohne sehr großen Aufwand den wechselnden Bedarfen der Bewohnerinnen und Bewohner anpassen lassen, sollten weiterentwickelt und weitervermittelt werden.

AG 9 „Eigenheim – Sanierung und alternative Wohnformen“

Bericht und Empfehlungen

April 2025

Teilnehmerinnen und Teilnahme: Jacob David Huber (BfW), Andreas Kutscher (NLG), Jens Leuckel (Ing-Kammer Nds.), Cornelia Höltkemeier (LV Bau), Karin Kellner (Architektenkammer Nds.), Stefanie Nöthel (MW), Ulrich Schumacher (VWE), Sandra Stein (Stellv. für die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung), Dr. Horst (Haus & Grund Nds.), Leitung Tibor Herczeg (VWE Nds.)

Die TeilnehmerInnen der AG 9 haben sich im Lauf des Prozesses entschieden im Hinblick auf das Thema „Barrierefreiheit“ eine eigene Unter AG zu bilden, die angelehnt an die Aufgabenstellung der AG 9 gesondert Empfehlungen erstellt hat. Die Empfehlungen sind als Anlage 1 dem Bericht beigelegt.

Ausgangssituation:

Niedersachsen ist ein "Eigenheim-Land", in dem über die Hälfte der Bevölkerung in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen lebt. Dies zeigt sich besonders deutlich in den ländlichen Regionen. Laut Erhebungen des Statistischen Bundesamtes von 2010 bis 2022 lagen die Eigentumsquoten in Niedersachsen stets zwischen 49% und 54,2%. Im Vergleich der Bundesländer nimmt Niedersachsen damit den dritten Platz ein. Die niedersächsische Bevölkerung wohnt also überdurchschnittlich häufig in selbstbewohntem Eigentum. Um den Herausforderungen, denen sich diese Zielgruppe stellen muss, gerecht zu werden, hat sich die AG 9 einem größeren Blickfeld zugewandt und sich nicht nur auf die Sanierung konzentriert.

Herausforderungen:

Der demografische Wandel führt zu einer Zunahme der Anzahl älterer und körperlich eingeschränkter Menschen. Diese Entwicklung stellt eine große Herausforderung für die Gestaltung von Wohnraum dar, da viele bestehende Eigenheime und Eigentumswohnungen nicht altersgerecht und barrierefrei gestaltet sind. Die Planung von barrierefreiem Wohnraum ist noch immer nicht überall selbstverständlich.

Ein weiteres Problem stellt die Sanierung von Bestandsgebäuden dar. EU-weit wird geschätzt, dass ca. 15% der Gebäude nicht sanierungsfähig sind, was auch für Deutschland in der Größenordnung zutreffend ist.

Junge Familien, die sich für teilweise hohe Summen Bestandsimmobilien gekauft haben, stehen vor der Herausforderung, diese nach den neuen rechtlichen Vorgaben baulich und energetisch zu sanieren. Ältere Menschen, die ihre Immobilie als Altersvorsorge betrachten, stehen vor dem Problem, die Sanierung noch zu Lebzeiten mit erheblichem Aufwand durchführen zu müssen. Oftmals ist eine bauliche und energetische Ertüchtigung wirtschaftlich oder technisch nicht sinnvoll und kaum gleichzeitig zu bewältigen. Für ältere Menschen ist es zudem schwierig, aufgrund des fortgeschrittenen Alters, Fremdkapital für die Sanierung zu erhalten.

Ausgehend von diesen Herausforderungen sieht die AG 9 deshalb Handlungsbedarf auf mehreren Ebenen, die im Einzelnen näher erläutert werden sollen. Dabei wurde der Blickwinkel erweitert und neben dem Schwerpunkt Sanierung auch auf neue Wohnformen, Gemeinwesenarbeit und Förderung ausgedehnt.

Handlungsbedarf:

Um den Herausforderungen gerecht zu werden, ist es notwendig, verschiedene Maßnahmen zu ergreifen:

Sensibilisierung für das Thema Barrierefreiheit: Es ist wichtig, Bauherrschaften, Planende und Bauträger für das Thema Barrierefreiheit zu sensibilisieren.

Beratung und Information: Interessierte und Betroffene benötigen umfassende Informationen über Beratungsmöglichkeiten, Fördermittel und Planungsgrundlagen für barrierefreies Wohnen.

Anpassung der Bauordnung: Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sollte weiterhin reformiert werden, um Nachverdichtung und Sanierung und barrierefreies Bauen zu erleichtern.

Förderung von Sanierung und neuen Wohnformen: Es werden gezielte Förderprogramme benötigt, um die Sanierung von Bestandsgebäuden, z.B. im Bereich Kleinstvermietung und für die Realisierung neuer Wohnformen zu unterstützen.

Aus- und Weiterbildung: Die Ausbildung von Architektinnen und Architekten sowie anderen Planenden sollte im Sinne der Barrierefreiheit ausgebaut werden. Auch Bauunternehmen im Ein- und Zweifamilienhausbereich sollten sich mit dem Thema Barrierefreiheit vertraut machen.

Im Folgenden werden konkrete Handlungsempfehlungen für die Bereiche Sanierung, neue Wohnformen und Barrierefreiheit aufgeführt:

Sanierung:

Zu dem Schwerpunkt Sanierung im Bestand von privatgenutzten Immobilien haben sich die Mitglieder der AG auf folgende Empfehlungen geeinigt:

- Quartiersbezogene Revitalisierung

Auch bei der Sanierung von Eigenheimen ist von dem individuellen und objektbezogenen Ansatz hin zu einer quartiersbezogenen Revitalisierung überzugehen. Dabei ist weiterhin das einzelne Objekt energetisch zu sanieren, aber manchmal können die technischen Ertüchtigungen im Quartier kosteneffizienter und

besser gelöst werden. Die Wohnungswirtschaft könnte hier ihren Wirkungskreis im Umfeld einbinden und somit eine ganzheitliche Lösung bieten.

- Förderung von integrierten Handlungskonzepten und Quartiersmanagement/Gemeinwesenarbeit.

Gerade im Hinblick auf die Herausforderungen bei der Sanierung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sollte der Blick nicht nur auf das einzelne Objekt gelegt werden, sondern nach der Neuen Leipzig Charta auch den Grundgedanken der Gemeinwohlorientierung und einen ganzheitlichen Ansatz im Quartier stärker in den Fokus rücken. Neben der quartiersbezogenen Revitalisierung könnte das auch helfen, eine gute Nachbarschaft zu generieren, aus der heraus sich gerade für neue Wohnformen und andere gemeinsame Projekte zur gemeinschaftlichen Sanierung bzw. Energieerzeugung Ideen und Bewegungen ergeben können.

- Quartiersmanagement darf nicht erst in Problemquartieren eingesetzt werden, sondern sollte als ein Instrument zum Aufbau einer guten Nachbarschaft und Netzwerk schon im Neubau oder bei einer Verdichtung zum Einsatz kommen, wenn dadurch keine Verzögerung eintritt.
- Kommunale Wärmeplanung soll intensiviert werden.

Gerade im Hinblick auf die zeitliche Komponente bei den kommunalen Wärmeplänen soll für die Bürgerinnen und Bürger schnell Klarheit geschaffen werden, damit in den Gebieten, wo es keine Nah- oder Fernwärmenetze geben wird, die Betroffenen Planungssicherheit bekommen. Und dort, wo Wärmenetze entstehen sollen, müssten die betroffenen Haushalte auch rechtzeitig informiert werden, da diese häufig mit einem Anschlusszwang einhergehen, der mit erheblichen Investitionen der Haushalte verbunden sein kann.

Hier empfiehlt die AG eine landesweite barrierefreie Kampagne zu Nah- und Fernwärmenetze.

- 2. Phase der NBauO Reform und rechtliche Rahmenbedingungen im Zivilrecht für „Gebäudetyp E“ festlegen.

Die bisherige Reform der NBauO ist ein erster richtiger und wichtiger Schritt gewesen. Dies kann aber nur ein Meilenstein in der Reformierung der Bauordnung sein, um das Bauen einfacher und damit auch bezahlbarer zu machen. Zudem ist es notwendig, dass der Bund die rechtlichen Rahmenbedingungen im Zivilrecht für „Gebäudetyp E“ festlegt.

Auch die Senkung von Standards im Neubau könnte ein weiterer Schritt in Richtung Baukostensenkung sein.

- Im Rahmen der Wärmewende sollte es für die Zielgruppe EFH eine qualifizierte Beratung und Unterstützung/ Förderung für die CO₂-freie Wärmeerzeugung geben. Stichworte Wärmepumpen, elektrische Direktheizung.
- Individuellen Sanierungsfahrplan als gutes und nützliches Instrument mehr bewerben.

Das Instrument "individueller Sanierungsfahrplan" sollte stärker beworben werden, sodass bei Sanierungen eine fachlich gute Basis für die Betroffenen vorhanden ist.

Die AG ist der Auffassung, dass das Instrument des ISF in der Zielgruppe zu wenig bekannt ist.

Die Aus- und Fortbildung von Fachpersonal im Bereich Sanierung sollte gefördert werden.

Gute Beispiele für individuelle Sanierungsfahrpläne sollten identifiziert und publiziert werden.

Da leider auch das Fachpersonal zur Erstellung von ISF fehlt, sollte die Fortbildung stärker beworben und gefördert werden.

Förderung der energetischen Sanierung:

Um eine Förderung für die energetische Sanierung von privatem Wohneigentum zu erhalten, haben Antragsteller und Antragstellerinnen einige Hürden zu nehmen, insbesondere Kleinstvermieter und Kleinstvermieterinnen (die einen Großteil der vermieteten Wohnfläche zur Verfügung stellen). Die Förderrichtlinien bieten zum einen keine Lösungen für die Praxis bei der Vergabe von Krediten durch die Hausbanken an und zum anderen lassen sie unberücksichtigt, dass der Großteil des vermieteten Wohnraums durch kleine Privatvermieter dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird.

- Anpassung der Einkommensgrenzen an den Mittelstand und Förderung von Kleinstvermietern unter 3 WE bei der Sanierungsförderung NBank.

Bislang sind Kleinstvermieter beim Förderprogramm der NBank zur Sanierung ausgeschlossen, wenn weniger als 3 Wohneinheiten vermietet werden. Die soziale Wohnraumförderung des Landes zielt aus der Perspektive des Landes und der NBank auf größere Projekte, bei denen mit der Förderung mehrere Wohneinheiten geschaffen oder saniert werden und in die langfristige Sozialbindung gehen, weil dann das Aufwand-/Nutzen-Verhältnis günstiger ist. Deswegen stehen die Akteure der Landes-Wohnraumförderung der obigen Forderung eher ablehnend gegenüber. Die Realität ist aber, dass gerade diese Vermietergruppe einen großen Anteil am vermieteten Wohnraum zur Verfügung stellen. Da aber die geringen Mieteinnahmen nicht erlauben, dass entsprechende Rückstellungen für energetische Sanierungen gebildet werden, wäre es sinnvoll, auch die Gruppe von der Förderung partizipieren zu lassen

- Förderung von bestehenden Standards ermöglichen.

Die AG empfiehlt eine Abkehr von dem Grundsatz, dass nur Maßnahmen gefördert werden, die über einen definierten „Standard“ hinaus gehen. Auch kleinere Maßnahmen im Rahmen der energetischen Ertüchtigung von Immobilien, die den Zustand verbessern und zu einer Reduzierung des CO₂-Emissionen führt, sollten einer Förderung würdig sein.

- NBank als Direktbank

Die NBank könnte im Rahmen einer Neuausrichtung für eine begrenzt definierte Zielgruppe der privaten selbstnutzenden Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen auch bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen als „Hausbank“ agieren, wenn andere Finanzinstitute z.B. aufgrund des zu geringen Volumens bei Einzelmaßnahmen

eine Finanzierung ablehnen. Auch die Bearbeitung der KfW-Kredite wird nicht selten von den Hausbanken ungern ins Portfolio einer Finanzierung aufgenommen, da es Fremdmittel sind. Diese Hürde würde über eine direkte Abwicklung durch die NBank nicht entstehen.

Anregung der AG 9: NBank als Direktbank bei Sanierungsfinanzierung bei der Zielgruppe der EFH einsetzen, wenn andere Finanzinstitute aufgrund des Volumens eine Finanzierung ablehnen.

Neue Wohnformen:

Die AG9 hat auch gerade im Hinblick auf die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum über den Tellerrand geschaut, um Stärken und Potentiale von neuen Wohnformen aufzuzeigen, womit sowohl die Sanierung von Beständen und z.B. die gemeinsame Energieerzeugung unterstützt werden könnte.

Bürgergenossenschaften:

Als Leitfaden für die neuen Wohnformen kann der Grundgedanke von Bürgergenossenschaften dienen.

Denn bei Bürgergenossenschaften handelt es sich eine organisierte Unternehmensform, bei der der Bürger selbst die Initiative ergreift, um Dienstleistungen zu erbringen, Produkte anzubieten oder etwas zu erschaffen. Viele Mitglieder erreichen gemeinsam das, wozu Einzelne nicht in der Lage sind. Die genossenschaftliche Struktur ist demokratisch und solidarisch aufgebaut, wobei die Mitglieder sowohl Eigentümer als auch Nutzer sind. Die Bürgergenossenschaft unterliegt dem sogenannten Förderprinzip, d. h. der Nutzen und die Förderung bzw. Unterstützung der Mitglieder stehen im Vordergrund.

Mit Bürgergenossenschaften können lokale und regionale Projekte umgesetzt werden, die das Ziel haben, die Lebensqualität der Gemeinschaft verbessern bzw. nachhaltige Entwicklungen zu fördern.

Die Gründung von Bürgergenossenschaften, insbesondere im Bereich Eigenheime, sollte durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen erleichtert werden. Hierzu kann die Bürgergenossenschaft StadtWeltRaum in Bremen als Beispiel und Leuchtturmprojekt dienen.

Die Gründung von Dachgenossenschaften sollte gefördert werden, um die Gründung von Genossenschaften und deren Administration zu vereinfachen.

Gemeinschaftliche Wohnformen:

Der Kauf oder Bau von Eigenheimen diene nicht zuletzt der Sicherung des selbstbestimmten und auskömmlichen Lebens im Alter. Dieser Aspekt verliert angesichts steigender Zinsen und Kaufpreise von Bestandsimmobilien, aber auch des Preisverfalls in Gegenden, die nicht zu Wachstumsregionen gezählt werden können, zunehmend an Bedeutung. Die Immobilie wird häufig zur Belastung und macht ihre Bewohnerinnen und Bewohner im wahrsten Sinne des Wortes „immobil“. Eigenheimbesitzende verzichten als „empty-nester“ im Alter auf einen Umzug in kleinere, seniorengerechte Wohneinheiten, wo sie ihren täglichen Bedarf selbst decken können, weil die barrierefreie Wohnung entweder unerschwinglich oder außerhalb der gewohnten Umgebung liegt. Zugleich können sich junge Familien neuen Wohnraum für diese im gesamten Lebenszyklus von Menschen immer kürzer werdende Familienphase kaum mehr leisten, und die Ausweisung neuer Wohnquartiere stößt nicht zuletzt aufgrund der ökologischen Notwendigkeiten an ihre Grenzen.

Der gesellschaftliche Aufwand, der betrieben werden muss, um Seniorinnen und Senioren in klassischen Eigenheim-Wohnquartieren altersgemäß versorgen zu können, übersteigt insbesondere auch angesichts des demografischen Wandels die finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand und privatwirtschaftlicher Institutionen, wie beispielsweise der Pflegedienste und weiterer Dienstleister.

Aus diesen Gründen muss dem Anspruch Rechnung getragen werden, dass möglichst viele Menschen in den Bestandsquartieren verbleiben und dort ein selbstbestimmtes Leben führen können.

Deshalb sollte in den Kommunen vor einem genaueren Blick auf die Einzelimmobilien eine ganzheitliche, quartiersbezogene Revitalisierung im Vordergrund stehen. Überall dort, wo Nachverdichtungspotentiale in klassischen Wohnquartieren gegeben sind, müssen diese genutzt werden, um sowohl neuen als auch angestammten BewohnerInnen das Leben in einem gesellschaftlichen Miteinander zu erleichtern. Es gilt, Quartiersmitten ausfindig zu machen, die als Standort für Dienstleistungen, Nahversorger und gesellschaftliches Leben in Frage kommen. Genau dort sind barrierefreie Wohneinheiten zu verorten.

Da Eigenheime oftmals nur noch von Seniorinnen und Senioren bewohnt werden, die somit viel Wohnfläche belegen, die zugleich Familien fehlt, könnte durch barrierefreie Nachverdichtung im Quartier der dringend benötigte Wohnraum für Familien im Bestand aktiviert werden. Die Erfahrung zeigt, dass die Einstellung vorherrscht, möglichst keine Einschränkungen im Alltag durch Bauarbeiten erdulden zu wollen, da Bauen oder energetisches Ertüchtigen mit Zustandsstörungen einhergeht. Darüber hinaus fehlen auch oftmals die Voraussetzungen, die erforderlichen Arbeiten auf Grund des fortgeschrittenen Alters der Eigentümerinnen und Eigentümer überhaupt finanzieren zu können.

Einen Lösungsansatz bietet hier die Bürgergenossenschaft oder Bürgerliegenschaftsstiftung:

Die ehemals beabsichtigte Vermögensbildung mit Immobilien ist verständlich und auf Dauer sicher und rentabel. Mit einer Bürgergenossenschaft oder -liegenschaftsstiftung wird diese Anlageform auch für Kleinanleger*innen zugänglich und interessant. Mit der Vermögensbildung der Bürger*innen kann zudem eine gesellschaftlich wirksame Kraft gegen den wachsenden Einfluss global agierender Immobilienfonds in den Kommunen aufgebaut werden.

Mit dem Erwerb von Anteilsscheinen kann das Wohneigentum im Austausch gegen Anteilsscheine in kleinen Schritten an die Bürgergenossenschaft übertragen werden, die somit die energetische Sanierung mit Fachkompetenz begleiten und finanzieren und/oder eine barrierefreie Wohnung bereitstellen kann. Der Wert der Immobilie bleibt damit für die Alteigentümer*innen gesichert, wird aber in vererbare Anteile an der Bürgergenossenschaft oder -liegenschaftsstiftung umgewandelt. Zugleich wird der Besitz an Grund und Boden auf eine wünschenswert breite gesellschaftliche Basis gestellt und damit der auf Dauer privaten Nutzung entzogen.

Die Arbeitsgruppe ist mehrheitlich der Ansicht, dass das Land die optimale Organisationsform der Bürgergenossenschaft oder Bürgerliegenschaftsstiftung auszuloten sollte, da es auch im Interesse des Landes liegen sollte, hierfür die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu untersuchen und ggfs. auch mit geeigneten Programmen zu fördern.

Das Modell bedarf zudem einer breiten Bewerbung in der Öffentlichkeit.

Das bürgerschaftliche Engagement im Bereich neue Wohnformen sollte gefördert werden.

Bestehende Fördermöglichkeiten, wie z. B. der KfW-Förderkredit 134 und die NBank-Förderung "Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen", sollten ausgebaut werden.

Finanzierungshilfen für altersgerechte und barrierefreie Wohnformen, z. B. SGB XI §40 & §45e, KfW-Förderung "Altersgerecht umbauen" und NBank-Förderung, sollten ausgebaut werden.

Information und Beratung:

Informationen zu neuen Wohnformen sollten besser sichtbar gemacht werden.

Das Niedersachsenbüro Neue Wohnformen sollte finanziell gestärkt werden, um das Angebot aufrechterhalten zu können und noch weiter auszubauen. Der Beratungsbedarf ist stetig gewachsen, weshalb das Fortbestehen des Niedersachsenbüro Neue Wohnformen aus Sicht der AG 9 durch eine ausreichende Finanzierung sichergestellt sein sollte.

Servicestellen zur Beratung von generationsübergreifenden Projekten sollten eingerichtet und unterstützt werden.

Umnutzung statt Abriss: Der Umbau statt Abriss und die Umnutzung von Bestandsgebäuden sollten erleichtert werden.

Gemeinwohlorientierte Stadtplanung: Die gemeinwohlorientierte Stadtplanung sollte gestärkt und neue Wohnformen sollten dabei stärker berücksichtigt werden. Die Leipzig Charta kann als Orientierung dienen.

Barrierefreiheit:

Die AG 9 hat einstimmig die Bildung einer Unter- AG Barrierefreiheit beschlossen, die sich der Barrierefreiheit im Rahmen einer Sanierung bzw. Umbauten von Einfamilienhäusern widmet. Hierzu wurden eigene Empfehlungen erarbeitet, die als eigenständiger Bericht als Anlage beigefügt wird.

Information und Sensibilisierung:

Die in der Unter-Arbeitsgruppe "Barrierefreies Eigenheim" erarbeiteten Darstellungen "Ein- und Zweifamilienhäuser – Was ist bei Neubau und Umbau zu beachten" und "Checkliste: Finanzierung Anpassungsmaßnahmen" sollten veröffentlicht und verbreitet werden.

Ausbildung und Weiterbildung:

Seminare und Kurse zum barrierefreien Planen, Bauen und Umbauen sollten fester Bestandteil der Studien- und Ausbildungspläne und der Weiterbildung für alle planenden Berufe werden.

Die Ausbildung von Architektinnen und Architekten und anderen Planenden sollte im Sinne der Barrierefreiheit ausgebaut werden.

Bauunternehmen: Bauunternehmen im Ein- und Zweifamilienhausbereich sollten sich mit dem Thema Barrierefreiheit vertraut machen und barrierefreie Planung anbieten.

Sie sollten zumindest wissen, welche Vorkehrungen spätere Nachrüstungen ermöglichen bzw. erleichtern.

Flexible Konzepte:

Konzepte für Einfamilienhäuser, die sich flexibel an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen lassen, sollten weiterentwickelt und vermittelt werden.

Zusammenfassung und Übersicht der Empfehlungen:

Sanierung:

- Quartiersbezogene Revitalisierung
- Förderung von integrierten Handlungskonzepten und Quartiersmanagement/Gemeinwesenarbeit.
- Quartiersmanagement darf nicht erst in Problemquartieren eingesetzt werden, sondern sollte als Instrument schon im Neubau oder bei Verdichtung eingesetzt werden, wenn dadurch keine Verzögerung eintritt.
- Kommunale Wärmeplanung soll intensiviert werden. Schnelle Klarheit schaffen, damit in den Gebieten, wo es keine Nah- oder Fernwärme geben wird, die Betroffenen einen Planungssicherheit bekommen. (Wo nichts geht, schnell Transparenz schaffen). Eine grobe Übersicht ist besser als nichts. Empfehlung: Landesweite barrierefrei Kampagnen zu Nah- und Fernwärmenetze.
- Rechtliche Rahmenbedingungen im Zivilrecht für „Gebäudetyp E“ festlegen.
- Im Rahmen der Wärmewende sollte für die Zielgruppe EFH eine qualifizierte Beratung und Unterstützung/ Förderung für die CO2-freie Wärmeerzeugung geben. Stichworte Wärmepumpen, elektrische Direktheizung.
- Der individuellen Sanierungsfahrplans sollte als gutes Instrument vorstellen und beworben werden. Das Problem besteht im Hinblick auf mangelndes Fachpersonal., weshalb auch die Förderung der Fortbildung von Fachpersonal sinnvoll wäre.

Neue Wohnformen:

- Bürgergenossenschaften können als in EFH-Siedlungen ein neues Modell werden, um gemeinschaftlich Projekte besser zu realisieren. Hier sei nur als Stichwort die Dachgenossenschaft zu nennen, um die Gründung und Administration solcher Bürgergenossenschaften zu erleichtern.
- Eine stärker Sichtbarmachung der Infomöglichkeiten zu neuen Wohnformen wäre wünschenswert.
- Finanzielle Stärkung des **Niedersachsenbüros Neue Wohnformen**, damit das Angebot bestehen bleiben kann.
- Das bürgerschaftliche Engagement im Bereich von Neuen Wohnformen fördern.
- Anregungen: Gemeinwohlorientiert Stadtplanung – siehe Leipzig Charta – gerade für neue Wohnformen in den Mittelpunkt rücken und verankern. Land und Kommunen sollten sich mehr an der Leipzig Charta orientieren.

Förderung:

Die AG9 regt an, dass die NBank als Direktbank bei Sanierungsfinanzierung bei der Zielgruppe der EFH eingesetzt wird, wenn andere Finanzinstitute aufgrund des Volumens eine Finanzierung ablehnen.

Barrierefreiheit:

Die Unter-Arbeitsgruppe „Barrierefreies Eigenheim“ der AG 9 hat folgende Empfehlungen erarbeitet:

1. Die in der Unter-AG erarbeiteten Darstellungen
 - „Ein- und Zweifamilienhäuser – Was ist bei Neubau und Umbau zu beachten“
und
 - „Checkliste: Finanzierung Anpassungsmaßnahmen“

enthalten hilfreiche Informationen, Hinweise und Kontaktdaten, die eine sinnvolle Planung, Bau- und Umbaumaßnahmen zur Herstellung oder zumindest Verbesserung der Barrierefreiheit erleichtern können und sollten mit möglichst vielen Interessierten und Betroffenen geteilt werden. Diese Darstellungen und Übersichten werden als Anlage zum Abschlussbericht an die Steuerungsgruppe beigelegt.
2. Alle Bündnismitglieder und Mitglieder des Unterstützungskreises werden gebeten, in ihren eigenen Publikationen und auf ihren Internetseiten auf die Darstellungen hinzuweisen, sie abzurufen oder zu verlinken.
3. Seminare und Kurse zum barrierefreien Planen, Bauen und Umbauen sollten fester Bestandteil der Studien- und Ausbildungspläne und der Weiterbildung für alle planenden Berufe werden. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, dass die Ausbildung von Architektinnen und Architekten sowie die sonstigen Planenden im Sinne der Barrierefreiheit für alle ausgebaut wird.
4. Auch die Bauunternehmen im Ein- und Zweifamilienhausbereich sollten sich mit dem Thema Barrierefreiheit für alle auskennen und eine barrierefreie Planung anbieten oder zumindest wissen, welche Vorkehrungen spätere Nachrüstungen ermöglichen bzw. erleichtern.
5. Konzepte für Einfamilienhäuser, die sich ohne sehr großen Aufwand den wechselnden Bedarfen der Bewohnerinnen und Bewohner anpassen lassen, sollten weiterentwickelt und weitervermittelt werden.

An die Arbeitsgruppe 9 „Eigenheime“

Hannover, 02.10.2024

Unter-Arbeitsgruppe „Barrierefreies Eigenheim“ der AG 9 „Eigenheime“

Bericht und Empfehlungen

Niedersachsen ist ein klassisches „Eigenheim-Land“, in welchem mehr als die Hälfte der Menschen in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen leben. Dies gilt vor allem für die ländlichen Räume. Das Statistische Bundesamt stellte in Erhebungen von 2010 bis 2022 stets Eigentümerquoten von 49% bis 54,2% fest. Im direkten Ländervergleich steht das Land Niedersachsen damit an dritter Stelle, so dass die Bevölkerung von Niedersachsen jedenfalls überdurchschnittlich oft im selbst bewohnten Eigentum zu Hause ist.

Angesichts des demographischen Wandels und der infolgedessen zunehmenden Anzahl körperlich eingeschränkter Menschen bringt diese Situation große Herausforderungen mit sich, denn viele Eigenheime und Eigentumswohnungen sind nicht altersgerecht und barrierefrei ausgestaltet und barrierefreie Wohnraumplanung ist vielerorts noch immer nicht selbstverständlich. Deswegen wurde in der AG 9 entschieden, eine Unter-Arbeitsgruppe zum Thema „Barrierefreies Eigenheim“ einzusetzen, die Vorschläge erarbeiten sollte, wie ein gesteigertes Bewusstsein bei Bauherrschaften, Planenden und Bauträgern bzgl. der barrierefreien Planung von Wohnraum geschaffen werden kann, und inwiefern Menschen in Eigenheimen bzgl. der Organisation und Finanzierung eines barrierefreien Umbaus ihres Wohnraumes unterstützt werden können.

Dabei geht es um Antworten und Empfehlungen zu folgenden Fragen:

- An wen kann man sich in Niedersachsen wenden, um zur Barrierefreiheit im Eigenheim beraten zu werden?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Was kann man schon beim Neubau oder beim Modernisieren tun, um bei einem eventuell später eintretenden Bedarf leichter Maßnahmen umsetzen zu können?

Ziel sollte sein, Empfehlungen zu dem Thema für die AG 9 und das Bündnisplenum abzugeben und auf der Bündnis-Website Tipps und Kontaktdaten zu veröffentlichen und zu verlinken.

In der Unter-AG haben (durchgängig oder zeitweise) folgende Personen mitgearbeitet (in alphabetischer Reihenfolge):

- Frau Beerli, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter
- Frau Brümmer, Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter, Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung
- Frau Grote, Niedersächsische Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen
- Frau Knaak, Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter,
- Herr Knoll, Architektenkammer Niedersachsen, Vorsitzender des Arbeitskreises für humane Architektur,
- Herr Kurz, NBank
- Herr Lange, Vorsitzender des Blinden- und Sehbehindertenverbands Niedersachsen
- Frau Nölting, Niedersächsischer Inklusionsrat von Menschen mit Behinderungen
- Frau Nöthel, Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
- Frau Stein, Büro der Niedersächsischen Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderungen
- Frau Wichmann, ProSenis GmbH
- Herr Wichmann, Rechtsreferendar beim Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

Die Unter-Arbeitsgruppe „Barrierefreies Eigenheim“ der Arbeitsgruppe 9 „Eigenheime“ schlägt der AG 9 folgende Empfehlungen vor, die zunächst der Steuerungsgruppe im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen und anschließend dem Bündnisplenum zur Beschlussfassung vorgelegt werden sollen:

1. Die in der Unter-AG erarbeiteten Darstellungen

- „Ein- und Zweifamilienhäuser – Was ist bei Neubau und Umbau zu beachten“

und

- „Checkliste: Finanzierung Anpassungsmaßnahmen“

enthalten hilfreiche Informationen, Hinweise und Kontaktdaten, die eine sinnvolle Planung, Bau- und Umbaumaßnahmen zur Herstellung oder zumindest Verbesserung der Barrierefreiheit erleichtern können und sollten mit möglichst vielen Interessierten und Betroffenen geteilt werden.

2. Alle Bündnismitglieder und Mitglieder des Unterstützungskreises werden gebeten, in ihren eigenen Publikationen und auf ihren Internetseiten auf die Darstellungen hinzuweisen, sie abzdrukken oder zu verlinken.

3. Seminare und Kurse zum barrierefreien Planen, Bauen und Umbauen sollten fester Bestandteil der Studien- und Ausbildungspläne und der Weiterbildung für alle planenden Berufe werden. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, dass die Ausbildung von Architektinnen und Architekten sowie die sonstigen Planenden im Sinne der Barrierefreiheit für alle ausgebaut wird.
4. Auch die Bauunternehmen im Ein- und Zweifamilienhausbereich sollten sich mit dem Thema Barrierefreiheit für alle auskennen und eine barrierefreie Planung anbieten oder zumindest wissen, welche Vorkehrungen spätere Nachrüstungen ermöglichen bzw. erleichtern.
5. Konzepte für Einfamilienhäuser, die sich ohne sehr großen Aufwand den wechselnden Bedarfen der Bewohnerinnen und Bewohner anpassen lassen, sollten weiterentwickelt und weitervermittelt werden.

Checkliste: Finanzierung Anpassungsmaßnahmen

Stand Juli 2024

Alle Maßnahmen dürfen erst nach der Bewilligung der Mittel begonnen werden!

Anspruchsberechtigte	Kostenträger	Leistungen und weitere Information
Kranke Menschen und Menschen mit Behinderung	(Gesetzliche) Krankenkasse	- Beschaffung, Anpassung, Einweisung in den Gebrauch und die Reparatur von Hilfsmitteln, z. B. Badehilfen, Toilettensitzerhöhungen oder Toilettenstühle sowie Geh- und Aufrichthilfen (Voraussetzungen: Hilfsmittelnummer, Verordnung durch Ärztin/Arzt oder Empfehlung durch Pflegefachkraft - Vertrieb über Sanitätshäuser 5 – 10,- € Zuzahlung
Eingestuft Pflegebedürftige Menschen (Pflegegrad 1-5) in Deutschland	(Gesetzliche) Pflegeversicherung	Technische Pflegehilfsmittel, z. B. Notruf oder Pflegebett (leihweise) und/oder Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, z. B. Badumbau, Treppenlift, unterfahrbare Küche, Umzug in barrierereduzierte Wohnung ✓ bis 4.000,- € pro Maßnahme ✓ formloser Antrag an Pflegekasse Digitale Pflegeanwendungen und ergänzende Unterstützungsleistungen durch Pflegekasse – bis zu 50,- € monatlich
Privatversicherte	Private Kranken- / Pflegeversicherung	- ist individuell geregelt - Informationen und Beratung unter https://www.compass-pflegeberatung.de/
Beihilfeberechtigte		Informationen und Beratung unter https://www.compass-pflegeberatung.de/
Kredit: Alle Menschen/ Institutionen Zuschuss: nur Privatpersonen: Selbstnutzende Eigentümer, Vermieter (bis zu	KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau	Programm „Altersgerecht Umbauen“ - Zinsgünstiges Darlehen Merkblatt 159; Kredit über die Hausbank oder Investitionskostenzuschuss, Merkblatt 455, 10 % der Umbaukosten, max. 2.500,- € (bzw. 12,5

zwei Wohnungen), Mieter Ohne Einkommens- grenzen		%, max. 6.250,- €, für den Standard „Altersgerechtes Haus“). - Die Technischen Mindestanforderungen müssen in beiden Fällen eingehalten werden. ✓ (Mittel für Zuschuss sind begrenzt – nachfragen, ob noch vorhanden) ✓ Informationen unter Tel. 0800 / 539 9002 oder https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html
(zukünftige) private Wohneigentümer, es gelten Einkommensgrenzen	NBank	Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen: Eigentumsförderung 15 Jahre zinsloses Darlehen für Neubau/Erstbezug und (energetische) Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum - Zuschuss: jeweils 3.000,- € für Menschen mit Behinderungen und Kinder - Eigenanteil: 15 %, max. 75.000,- € für Modernisierung - Wohnungsgrößen sind limitiert - Kontaktaten: Tel. 0511 30031-0 /-313, https://www.nbank.de/, oder Förderberatung: Tel. 0511 30031-9333, beratung@nbank.de
Investoren	NBank	In dem Programm „Modernisierung von Mietwohnraum“ werden Investoren gefördert, die Mietwohnungen (energetisch) modernisieren, u. a. Modernisierungsmaßnahmen, bei denen unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse angepasst wird (z. B. barrierefreies Wohnen). 25 % Eigenanteil, 35 Jahre tilgungsfreies Darlehen, Tilgungsnachlass von 30 % nach 20 Jahren für Berechtigte mit geringem Einkommen - Zuschuss von 5.000,- € für jede barrierefreie Wohnung; an Einkommensgrenzen der Mieter gebunden und limitierte Wohnflächen - Kontaktaten: Tel. 0511 30031-0 /-313, https://www.nbank.de/, oder Förderberatung: Tel. 0511 30031-9333, beratung@nbank.de
Menschen mit wenig Einkommen bzw. Vermögen	Sozialamt	Voraussetzung ist, dass kein anderer Kostenträger vorhanden ist und die Übernahme der Kosten für die betroffenen Personen nicht möglich oder nicht zumutbar ist; Anträge an das Sozialamt.
Menschen mit Behinderungen und von	Träger der Eingliederungshilfe	Ab 2020 wird die Eingliederungshilfe aus der Sozialgesetzgebung herausgenommen und zu einem Teilhabegesetz in das Sozialgesetzbuch IX überführt.

Behinderung bedrohte Menschen		Damit gelten deutlich erweiterte Vermögens- und Einkommensfreibeträge. Beratung gibt es bei den Teilhabeberatungsstellen. https://www.teilhabeberatung.de
Erwerbstätige oder erwerbsfähige Menschen mit Behinderung	Rehabilitationsträger	Gefördert werden Maßnahmen, die zum Erreichen des Arbeitsplatzes notwendig sind, und Maßnahmen am Arbeitsplatz selbst. Die Maßnahme muss notwendig und wirtschaftlich sein und wird einkommensunabhängig gezahlt. Beratung gibt es bei den Teilhabeberatungsstellen. https://www.teilhabeberatung.de
Behinderung aufgrund eines Arbeitsunfalls, einer Berufskrankheit oder auf dem Weg zur Arbeit erworben	Gesetzliche Unfallversicherung	Wenn die Zuständigkeit der gesetzlichen Unfallversicherung anerkannt ist, werden wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, Hilfsmittel und Umzug in eine geeignete Wohnung in voller Höhe und einkommensunabhängig übernommen. Auch wiederholte Förderungen, z. B. aufgrund einer veränderten Lebenssituation, sind möglich. Anträge sind an die Berufsgenossenschaft zu richten.
Behinderung aufgrund eines Unfalls oder durch Dritte verursacht	Private Unfallversicherung, Haftpflicht	
Behinderung aufgrund eines Verbrechens oder als Folge einer Kriegsverletzung	Träger der Kriegsopferfürsorge / Opferentschädigung	Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen werden bis zur vollen Höhe übernommen. Grundlage: Opferentschädigungsgesetz bzw. Bundesversorgungsgesetz, Kriegsopferfürsorge. Zuständigkeit beim jeweiligen Landesversorgungsamt erfragen
Mieterinnen/Mieter	Vermieterinnen/-Vermieter	Der/die Vermieter/in darf 8 % der Modernisierungskosten (nicht: Sanierungskosten) jährlich auf die Miete umlegen.
Steuerzahler	Finanzamt	- Handwerkerleistungen bis 1.200,- € jährlich (20% von 6.000,- €) direkt von Steuerschuld abziehen - Bei Behinderung: Kosten der Wohnungsanpassung sind als außergewöhnliche Belastung gemäß § 33 EStG von der Steuer absetzbar. Vorher mit dem zuständigen Finanzamt absprechen.
Weitere	Kommunen, Stiftungen	Einige Kommunen haben Förderprogramme für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen aufgelegt, z. B. die Stadt Wolfsburg.