

Schwerpunkt

Barrierefreies Wohnen

Barrierefreies Wohnen iSv BGStG und
UN-Behindertenrechtskonvention

Barrierefreiheit bei Planung, Bau und
Sanierung von Gebäuden

Barrierefreies Wohnen –
Förderungen der Länder

Steuerliche Absetzbarkeit
von Aufwendungen für die
barrierefreie Gestaltung von Wohnraum

Forum Immobilienreuhänder

Barrierefreiheit im Wohnrecht

Barrierefreies Wohnen – Förderungen der Länder

Die zwei Millionen Senioren in Österreich haben nicht nur besondere Bedürfnisse. Es wurden auch die Rahmenbedingungen im Zivilrecht, im Länderförderungsrecht und in entsprechenden Normen geschaffen, damit barrierefreies Bauen und Sanieren jenen Aufschwung erfährt, der der Größe der Zielgruppe gebührt.

WOLFGANG AMANN

A. Rahmenbedingungen

1. Demographie

Bei einer Gesamtbevölkerung von 8,47 Mio Einwohnern (2013) hat die Bevölkerungsgruppe der Über-60-Jährigen in Österreich im Vorjahr die Zwei-Millionen-Grenze überschritten. Bereits in zwölf Jahren wird diese Gruppe 2,5 Mio Menschen stark sein. Während die Gesamtbevölkerung im Jahrzehnt von 2003 bis 2013 um 4,5% zulegte, wuchs die Gruppe der Über-60-Jährigen um 15%. Die Statistik Austria prognostiziert für die Entwicklung der Gesamtbevölkerung eine abnehmende Dynamik mit unter 4% im Jahrzehnt bis 2023. Im gleichen Zeitraum werden die Senioren um über 20% zulegen. Noch stärker wächst die Gruppe der Hochbetagten (75 Jahre und älter), für die im kommenden Jahrzehnt ein Zuwachs von über 30% erwartet wird. Eine Herausforderung ist nicht nur die quantitative

Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen, sondern auch die Zunahme von Demenzerkrankungen und von Intensivpflegefällen.

Generell ist der Anteil älterer Menschen in ländlichen und strukturschwachen Regionen höher als in Städten und wirtschaftlich prosperierenden Regionen. Dies ist einerseits eine zusätzliche Herausforderung für die betroffenen Gemeinden angesichts des damit verbundenen öffentlichen Aufwands bei gleichzeitig eingeschränktem Wachstumspotenzial, andererseits aber – aufgrund der Kaufkraft älterer Bevölkerungsgruppen – auch eine Chance in regionalwirtschaftlicher Hinsicht.

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann ist geschäftsführender Gesellschafter des IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH in Wien, www.iibw.at

Rund 1,2 Mio Menschen in Österreich sind bewegungsbehindert, weitere rund 660.000 sinnesbehindert.¹⁾ Das sind rund 22% der Bevölkerung.

2. Wohnversorgung

Senioren-Haushalte sind ähnlich ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung in Eigentumswohnungen und Gemeindewohnungen vertreten. Einen unterrepräsentativen Anteil haben sie in gemeinnützigen und privaten Mietwohnungen, einen überrepräsentativen demgegenüber bei Eigenheimen und mietfreien Bestandsverhältnissen. Senioren-Haushalte haben einen überdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum. Während er in der Gesamtbevölkerung bei rund 44 m² pro Person liegt, beanspruchen Senioren im Durchschnitt 56 m². Singles im Alter von über 60 Jahren verfügen im Durchschnitt sogar über mehr als 80 m². Die Wohnkostenbelastung der Senioren liegt rund 20% unter dem Durchschnitt der Gesamtbevölkerung, bei alleinstehenden älteren Frauen allerdings deutlich darüber.

Nur etwa 13% des Wohnungsbestands sind als barrierefrei einzustufen, weitere 24% werden als teilweise barrierefrei angegeben, die verbleibenden 63% als entsprechend eingeschränkt nutzbar für mobilitätseingeschränkte Personen.²⁾

B. Betreutes Wohnen, Sonderwohnformen

Im Laufe der jüngeren Vergangenheit hat sich eine große Bandbreite an auf die spezifischen Bedürfnisse von Senioren ausgerichteten Wohnformen herausgebildet: betreutes oder betreubares Wohnen, Wohnen mit Concierge, Serviced Senior Apartments, innovative Quartierskonzepte, „Serviced Living“, „Senior assisted Living“, „Wohnen für Jung & Alt“, „Senioren-Wohngemeinschaften“, „Ambulant-betreute Wohngruppen“, häufig ergänzt durch technische Assistenzsysteme (AAL – Ambient Assisted Living).³⁾

Betreutes Wohnen⁴⁾ hat einen besonderen Stellenwert erlangt, weil das Konzept seit den 1990er-Jahren in den Förderungsvorschriften der meisten Bundesländer verankert wurde. Bis heute besteht allerdings dort keine detaillierte Definition über Bezeichnung (betreutes oder betreubares Wohnen) und Inhalte des Konzepts. Stellvertretend sei die Definition im Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz angeführt, wonach betreutes Wohnen „eine Wohnform für ältere oder behinderte Menschen [ist], bei der im Interesse der Wahrung einer möglichst lang dauernden eigenständigen Lebensführung neben der alten- und behindertengerechten Wohnung die Sicherheit einer Grundversorgung durch eine anerkannte Pflege- oder Betreuungseinrichtung gegeben ist und im Bedarfsfall weitere Dienste in Anspruch genommen werden können“ (§ 3 Bgld WFG 2005).

Zur Beseitigung dieses definitorischen Defizits wurde die ÖNORM CEN/TS 11618 „Anforderungen an Dienstleistungen für ältere Menschen im Rahmen der Wohnform Betreutes Wohnen“⁵⁾ ent-

wickelt. Es wird aber noch von keiner Länderförderungsstelle darauf Bezug genommen.

Hauptelemente sind also barrierefrei zugängliche und nutzbare Wohnungen in Kombination mit seniorenbezogenen Dienstleistungen. Ergänzend werden in den Förderungsvorschriften der Länder weitere Aspekte definiert. Betreutes Wohnen bedeutet also keine Vollversorgung und keine Betreibergesamtverantwortung. Es ist eher mit „Hilfe zur Selbsthilfe“ zu umschreiben und bietet Unterstützung und Sicherheit im Bedarfsfall.

Betreutes Wohnen hat besonders im ländlichen Raum einen hohen Stellenwert, da derartige Angebote auch in kleineren Quantitäten umsetzbar sind, während Pflegeheime meist nur in größeren Gemeinden mit entsprechendem Einzugsgebiet wirtschaftlich geführt werden können. In den größeren Städten ist das Konzept des Betreuten Wohnens von geringerer Relevanz. Einerseits ist Barrierefreiheit im Neubau baurechtlich bereits weitgehend verankert. Andererseits stehen in entsprechender Dichte ambulante und teilstationäre Dienste zur Verfügung. Dementsprechend ist betreutes Wohnen kein Thema in der Wiener Wohnbauförderung. Die mobilen Dienste werden über den Fonds Soziales Wien organisiert.

C. Barrierefreiheit in Wohn- und Baurecht

1. Wohnrechtlicher Rahmen

Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 wurde der Tatbestand von Seniorenwohnungen eingeführt. Gemäß § 12 Abs 3 MRG sind diese durch eine besondere Ausstattung, zB bei sanitären Einrichtungen oder Sicherheitseinrichtungen, und barrierefreie Gestaltung und Zugänglichkeit sowie die Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe gekennzeichnet. Die Definition entspricht somit weitgehend der des Betreuten Wohnens. Der Hauptmieter muss bei Abschluss des Mietvertrags das 60. Lebensjahr vollendet haben.

Ein Kernpunkt von Seniorenwohnungen ist eine Einschränkung der Abtretung von Mietrechten, indem gem § 12 Abs 3 iVm § 14 Abs 3 MRG insb Kinder vom Vertragseintritt ausgeschlossen sind. Es ist eine Grundvoraussetzung für die Gestaltung von betreuten Wohnungen, dass diese dauerhaft der Zielgruppe vorbehalten bleiben.

Eine Besonderheit im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ist die Zurechnung von behinderten-, al-

- 1) Wiesinger, Design for all. Seminarunterlage WKÖ, BIB (2012).
- 2) Siehe GfK Austria, Barrierefreies Wohnen (2011): n=2.820, Alter ab 40 Jahre, abrufbar unter: www.alpine.at/wp-content/uploads/GfK_Grafiken_barrierefreies_Wohnen_2011.pdf
- 3) CBRE GmbH/immoTISS care GmbH, Pflegeimmobilienreport 2012–2013 (Frankfurt a.M. 2012).
- 4) Siehe dazu IIBW, Gemeinnütziges Wohnen im Alter. Volkswirtschaftliche Analyse unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsformen. Studie im Auftrag der Salzburg Wohnbau und des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend (2013).
- 5) Siehe dazu Michell/Eichinger/Hastedt (Hrsg), Betreutes Wohnen für Senioren – die ÖNORM CEN/TS 16118.

ten- und kindergerechten Maßnahmen nach dem jeweiligen Stand der Technik zur Erhaltung und nicht zur Verbesserung, sofern eine öffentliche Förderung vorliegt (§ 14 a Abs 2 Z 7 WGG). Dies erleichtert die Finanzierung durch kürzere Abschreibungszeiten.

Ansonsten unterliegen der Bau und die Verwaltung von Heimen und sonstigen spezifischen Wohneinrichtungen für Senioren im eigenen und fremden Namen dem normalen Geschäftskreis von gemeinnützigen Bauvereinigungen gem § 7 WGG. Auch wohnungsbezogene Dienstleistungen wie zB die Basisdienstleistung für betreutes Wohnen gem ÖNORM CEN/TS 16118 bedürfen keiner gesonderten Zustimmung der Landesregierung.

2. Baurecht und Normen

2007 unterzeichnete Österreich die UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen. Auf deren Basis und der OIB-Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“⁶⁾ wurde die ÖNORM B 1600 „Barrierefreies Bauen“ aufgelegt. Sie bildet als Basis-Norm die umfassende Grundlage für alle – auch seniorenbezogenen – baulichen Maßnahmen, ergänzt um die ÖNORM B 1601, bei der es insb um behinderten- und seniorengerechte Wohnungen geht. Zahlreiche weitere Aspekte des barrierefreien Bauens sind durch ÖNORMen geregelt, zB Aufzüge, Treppenlifte, technische Hilfsmittel für sehbehinderte Menschen, visuelle Leitsysteme, Notrufsysteme oder Rahmenbedingungen der Zertifizierung der Barrierefreiheit.

Die Normen richten sich nicht nur an die Bedürfnisse bewegungseingeschränkter Personen, sondern auch an seh- und hörbehinderter Menschen, Eltern mit Kinderwagen etc. Es geht daher nicht nur um Barrierefreiheit im engeren Sinne, sondern auch um Rutschfestigkeit, Farbkontraste, Orientierungshilfen, Leitsysteme etc.

Im Baurecht der Länder ist Barrierefreiheit über die genannte OIB-Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ verankert. Sie referenziert vielfach auf die ÖNORM B 1600.

D. Wohnbauförderung der Länder

1. Senioren- oder behindertenbezogene bauliche Maßnahmen

Alle Bundesländer fördern senioren- oder behindertenbezogene Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung, allerdings mit weitgehend unterschiedlichen Modellen, teilweise mit Aufschlägen zur Regel-Sanierungsförderung (zB Kärnten), teilweise innerhalb der regulären Punktesysteme (zB Niederösterreich), mit Förderdarlehen, Annuitätenzuschüssen oder Einmalzuschüssen, in mehreren Bundesländern nur in Verbindung mit thermischen Mindeststandards (Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg), mit oder ohne Baualtersbeschränkung (siehe Tabelle). In mehreren Ländern überschreitet der Förderbarwert 50% der anerkannten Kosten. Dennoch werden diese Angebote vielfach nicht in Anspruch genommen. Gründe dafür sind, dass bei komplexen Sanierungsprojekten einzelne Maßnahmen oft dennoch unfinanzierbar bleiben (zB ein barrierefrei zugänglicher Lift), dass die Anforderungen baulich nicht umsetzbar sind, dass die Koppelung mit anderen Sanierungsförderungen schwierig ist etc.

Mit dem Anwachsen des Anteils älterer Personen in der Gesamtbevölkerung steigen auch die Anforderungen an altersgerechte bzw behindertengerechte Wohnformen. Manche Bundesländer haben mittlerweile in ihren Förderbestimmungen im geförderten Geschoßbau die Einhaltung von Mindeststandards hinsichtlich Barrierefreiheit vorgegeben. Rechtliche Vorgaben werden idR mit Zusatzförderungen für senioren- und behindertengerechte Maßnahmen im Neubau kombiniert, bzw werden auch innerhalb der Sanierungsförderung derartige Maßnahmen besonders berücksichtigt.

Baurecht und Förderbestimmungen verweisen hierfür oft auf die ÖNORM B 1600 über „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen“ oder auf die OIB-Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“.

6) OIB-Richtlinie 4 (2007/2011): Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (Wien, Österreichisches Institut für Bautechnik).

	Vorgaben im Wohnbauförderrecht	Förderung
B	Förderung „Schaffung Barrierefreiheit“ nur bei Anwendung ÖNORM B 1600 (außer Eigenheime und Reihenhäuser).	Für behindertengerechte Maßnahmen werden Zuschläge zum Förderdarlehen gewährt: bis zu 100% der Baukosten, max € 15.000,-.
K	Richtlinie zum K-WBFG 1997 normiert für den mehrgeschoßigen Wohnbau Mindestanforderungen zu barrierefreiem Erreichen des Eingangsbereichs, Parkierung etc in Anlehnung an die ÖNORM B 1600.	Eigenheime bzw Ersterwerb von Wohnraum zzgl € 3.000,- für barrierefreie Bauweise; Erhöhungsbetrag von € 7.500,- für bauliche Maßnahmen für Haushaltsmitglieder mit Behinderung; 3% höhere anrechenbare Gesamtbaukosten bei behindertengerechten Maßnahmen in Heimen, Sanierungsmaßnahmen für Menschen mit Beeinträchtigung innerhalb der regulären Sanierungsförderung.
NÖ	Keine Vorgaben, jedoch Zusatzpunkte in der Förderung.	Zusatzpunkte Barrierefreiheit im Punktesystem: barrierefreies Bauen im allgemeinen Bereich (3 Punkte pro Stiege/Block), barrierefreies Bauen im gesamten Objekt (10 Punkte), Aufzug mit zusätzlichen Punkten; auch Punkte für barrierefrei anpassbare Wohnungen bzw Reihenhäuser; Sonderförderung „Betreutes Wohnen“ im Neubau bis zu 25 Punkte.

	Vorgaben im Wohnbauförderrecht	Förderung
OÖ	Förderungsrecht normiert abgeschwächte Form der ÖNORM B 1600 für alle förderbaren Wohnobjekte.	Darlehen erhöht sich um € 3.000,- bei barrierefreier Bauweise. € 50,-/m ² förderbarer Nutzfläche für Errichtung von barrierefreien Personenaufzügen in Gebäuden mit weniger als vier Geschossen, bei der Sanierung kann für behindertengerechte Maßnahmen unabhängig vom energetischen Standard ein Annuitätenzuschuss von 20% gewährt werden.
S	Wohnbauförderungsgesetz verweist in den Fördersparten „Errichtung von Mietwohnungen“ und „Errichtung von Wohnheimen“ auf adaptierte Bestimmungen der ÖNORM B 1600.	Für Barrierefreiheit können die Grundfördersätze um bis zu 15% erhöht werden.
ST	OIB-Richtlinie Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit idF 2007 ist verbindlich im geförderten Wohnbau (2.1.3. zu Personenaufzügen teilweise herausgenommen).	Barrierefreies Bauen im Eigenheim erhöht AZ um € 2.000,-; eigene Sanierungsförderung zu „Maßnahmen für barrierefreie und altengerechte Wohnverhältnisse“, auch wenn keine Behinderung vorliegt.
T	OIB-Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ idF 2007 ist verbindlich in baurechtlichen Bestimmungen (bis auf Personenaufzüge).	Im Neubau: Zusatzförderung für „Sicheres Wohnen“; Behinderten- und altengerechte Maßnahmen sind reguläre förderbare Sanierungsmaßnahmen; gefördert durch Annuitätenzuschüsse oder alternativ Einmalzuschüsse; max Förderung für Eigentümer von € 700,-/m ² .
V	Förderungsrecht mit abgeschwächten Bestimmungen nach ÖNORM B 1600 für integrativen Wohnbau, Investorenwohnungen, Wohnheime, betreute Wohnungen und Startwohnungen; „Betreute Wohnungen“ sind in gemeinnützige Wohnprojekte zu integrieren.	€ 600,-/m ² förderbarer Nutzfläche für Wohnheime mit „heimgebundenen betreuten Wohnungen“ (und 100 Öko-Punkten); 5 Ökopunkte für barrierefreien Teilausbau beim Eigenheim, 15 Ökopunkte für barrierefreien Vollausbau (mind 80% der Wohnungen); ebenso bei Sanierungen.
W	OIB-Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ idF 2007 ist verbindlich in baurechtlichen Bestimmungen, ebenso im Förderungsrecht.	Sanierungsmaßnahmen für behinderte Menschen mit Annuitätenzuschuss-Förderung von 6% (15 Jahre) oder 10% (10 Jahre); alternativ Einmalzuschuss möglich; Kompetenzstelle für barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen hat Beratungsfunktion.

Tabelle: Förderungsvorschriften zu senioren- und behindertenbezogenen Maßnahmen.

Quelle: IIBW, Förderungsvorschriften der Länder, Stand 2013.

2. Förderung von betreutem Wohnen

In der Wohnbauförderung der meisten Bundesländer ist Betreutes oder betreubares Wohnen durch gesonderte Regelungen verankert. Die Unterschiede sind allerdings eklatant und beginnen schon bei der Definition. Neben den Hauptelementen der Barrierefreiheit in Kombination mit seniorenbezogenen Dienstleistungen werden in den Förderungsvorschriften der Länder weitere Aspekte definiert:

- In der Mehrzahl der Länder beschränkt sich die Förderungsschiene „Betreutes Wohnen“ auf Neubauten, nur in wenigen bezieht es sich auch auf Sanierungen.
- Eine explizite Beschränkung auf die Rechtsform Miete ist nur in einzelnen Ländern festgeschrieben (Niederösterreich), ungeachtet der wohnrechtlichen Definition von Seniorenwohnungen.
- In mehreren Bundesländern sind Bedarfsbestätigungen durch Land oder Gemeinden erforderlich. Im Fall der Umsetzung durch gemeinnützige Bauvereinigungen ist allerdings Bedarfsorientierung gesetzlich normiert.
- In wenigen Ländern ist die Sicherstellung ausreichender ambulanter Betreuung nachzuweisen, zB durch Vorliegen eines Betreuungskonzepts (Salzburg) oder Verpflichtungserklärungen der Gemeinden (Vorarlberg).
- Größe und Ausstattung: In Niederösterreich sind Richtgrößen der Wohnungen vorgegeben, in

Vorarlberg wird auf die Berücksichtigung ausreichender Abstellräume verwiesen, in Kärnten ist umfangreiche Sensorik vorgeschrieben.

- Eine Notrufanlage ist in Kärnten verpflichtend, in Niederösterreich muss sie kurzfristig nachrüstbar sein.
- Räume für Betreuer und ärztliche Versorgung sind nur in Niederösterreich verpflichtend, ebenso Gemeinschaftsräume für die Bewohner.
- Auch hinsichtlich der Lage hat einzig Niederösterreich verpflichtende Vorgaben (Infrastruktur-anbindung).
- Salzburg sieht ein Einweisungsrecht durch die Gemeinden vor.
- In einzelnen Bundesländern sind entsprechende Förderungen auf Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen beschränkt, in anderen sind auch private Bauherren und gewerbliche Heimträger als Förderungsnehmer für Betreutes Wohnen zulässig.
- In einzelnen Bundesländern bestehen gesonderte Regelungen für betreute Wohnungen im organisatorischen Verbund mit Heimen (Vorarlberg).

Die Fördermöglichkeiten und -beträge unterscheiden sich ebenso sehr. In den meisten Ländern wird von der Regelförderung für großvolumigen Neubau ausgegangen. Betreute Wohnungen werden in Niederösterreich durch zusätzlich 25 Punkte im 100-Punkte-Schema der Neubauförderung begünstigt, was eine um etwa 25% höhere Förderleistung und entsprechend günstigere Mieten bewirkt. Oberösterreich hat eine an-

dere Förderungssystematik mit maximalen monatlichen Annuitäten. Während diese in der normalen Mietwohnungsförderung bei € 3,65/m² liegen (zzgl Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Umsatzsteuer), sind bei betreuten Wohnungen nur € 2,70 /m² zulässig. Dies ist möglich durch einen höheren Anteil des Förderungsdarlehens (90% statt 60% an den Gesamtbaukosten), wesentlich längere Laufzeiten und eine etwas höhere Eigenmittelerfordernis des Förderwerbers. In Salzburg wird für Betreutes Wohnen und Modelle des Mehr-Generationen-Wohnens eine um 10% höhere Förderung gewährt, sofern auch die Gemeinden Zuschüsse leisten. In Tirol werden nachgewiesene Mehrkosten gefördert. Einen erhöhten Förderungssatz und zusätzliche rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gibt es auch in Vorarlberg. Nur in einzelnen Ländern sind Räume für Betreuungspersonal und Gemeinschaftsräume förderbar (Burgenland, Niederösterreich, Tirol). In Kärnten sind zudem höhere Baukosten zulässig.

3. Sanierungsscheck für seniorenbezogene Maßnahmen

Im Regierungsprogramm der laufenden Legislaturperiode ist die Erweiterung des Sanierungsschecks um „seniorenrechtliches/barrierefreies Wohnen“ sowie die getrennte Förderungsmöglichkeit für thermische

und altersgerechte Sanierungen vorgesehen.⁷⁾ Diese Erweiterung ist beim Sanierungsscheck des Bundes 2014 allerdings noch nicht enthalten.

7) Österreichische Bundesregierung, Erfolgreich. Österreich. Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung für die Jahre 2013 bis 2018; IIBW, Machbarkeitsanalyse eines Bundes-Sanierungsschecks für seniorenbezogene Maßnahmen (2013).

SCHLUSSSTRICH

Die demographische Herausforderung einer alternierenden Gesellschaft wird im österreichischen Wohnbau seit Jahren offensiv angegangen. Es wurden entsprechende wohn- und baurechtliche Rahmenbedingungen geschaffen. Die Wohnbauförderungssysteme der Länder tragen dem Thema durch vielfältige Fördermöglichkeiten Rechnung. Dennoch besteht erheblicher Handlungsbedarf. Der im Regierungsprogramm vorgesehene Sanierungsscheck für seniorenrechtliches Wohnen harret der Umsetzung. Enormes Potenzial hat insb betreutes Wohnen. Hier ist es erforderlich, Rahmenbedingungen für eine österreichweit einheitliche Entwicklung dieses neuen Produkts am Wohnungsmarkt zu schaffen.