

Machbarkeitsanalyse eines Bundes-Sanierungsschecks für seniorenbezogene Maßnahmen

März 2013

MACHBARKEITSANALYSE EINES BUNDES-SANIERUNGSSCHECKS FÜR SENIORENBEZOGENE MAßNAHMEN

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

März 2013

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
PF 2, A 1020 Wien
Tel. + 43 1 968 60 08
Mail: office@iibw.at
Internet: www.iibw.at

Im Auftrag des
BMWJF – Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend
Stubenring 1, 1011 Wien

Zitiervorschlag:

IIBW (2013): Machbarkeitsanalyse eines Bundes-Sanierungsschecks für seniorenbezogene Maßnahmen (Wien, IIBW, im Auftrag des BMWJF – Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend).

INHALT

- 1 Auftrag
 - 2 Förderungsziele
 - 3 Potenzialabschätzung
 - 4 Förderungsvoraussetzungen
 - 5 Katalog förderbarer Maßnahmen
 - 6 Befugte Durchführung der Arbeiten
 - 7 Anerkannte Sanierungskosten – Förderhöhe
 - 8 Verknüpfung der Förderung von thermischen und seniorenbezogenen Maßnahmen
 - 9 Ausbildung für seniorenbezogene Adaptierungen
 - 10 Senioren-Bonus additiv zur Wohnbauförderung der Länder
 - 11 Förderungsabwicklung
 - 12 Maßnahmenempfehlungen zu Beratung und Kommunikation
 - 13 Begleitende legislative Maßnahmen
 - 14 Änderung der Beurteilung Kreditwürdigkeit älterer Menschen
 - 15 Finanzierungsquellen
- Anhang

1 AUFTRAG

Gemäß Regierungsbeschluss von Herbst 2012 soll das bestehende auf thermische Sanierungen ausgerichtete Förderungsinstrument eines „Sanierungsschecks“ ab 2014 auf seniorenbezogene Maßnahmen ausgeweitet werden (Senioren-Bonus). Die vorliegende Machbarkeitsanalyse klärt die Rahmenbedingungen und erörtert Umsetzungsoptionen.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie baut auf der Grundlagenstudie IIBW (2013): Gemeinnütziges Wohnen im Alter. Volkswirtschaftliche Analyse unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsformen, im Auftrag der Salzburg Wohnbau, auf. Wertvolle Inputs für die vorliegende Studie lieferte Baumeister Rudolf Leitner und sein Team.

2 FÖRDERUNGSZIELE

Mit dem Senioren-Bonus im Rahmen des Sanierungsschecks des Bundes werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Verbesserung von Sicherheit, Komfort und Lebensqualität der begünstigten Personen;
- b) Beibehaltung des vertrauten Umfelds und der Lebensgewohnheiten von Senioren;
- c) Werterhalt der betroffenen Immobilien;
- d) Steigerung von Nachhaltigkeit, Effizienz und Wirtschaftlichkeit;
- e) Entlastung der Sozialbudgets von Bund, Ländern und Gemeinden aufgrund des länger möglichen Verbleibs in der eigenen Wohnung;
- f) Anreiz für vermehrte thermische Sanierungen;
- g) Konjunkturbelebung für die Bauwirtschaft;
- h) Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen;
- i) Erhöhung der regionalen Wertschöpfung.

3 POTENZIALABSCHÄTZUNG

Wie in IIBW (2013, S. 13 ff.) dargestellt besteht eine große Deckungsgleichheit zwischen potenziell renovierungsbedürftigen und von Senioren bewohnten Wohnungen. Seniorenhaushalte 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.

Von den 3,62 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen werden 1,7 Mio. von Haushalten mit Pension bewohnt, davon 260.000 in mietfreien Bestandsverhältnissen (EU-SILC 2010, Tabelle 1). Die verbleibenden 1,43 Mio. Haushalte mit Pension sind 40% aller Haushalte. Der Anteil ist bedeutend höher als der von Senioren an der Gesamtbevölkerung aufgrund von deren unterdurchschnittlichen Haushaltsgößen. Besonders hoch ist der Anteil an Haushalten mit Pension bei Eigenheimen mit 57% (0,8 Mio. Einheiten).

Unter vorsichtigen Annahmen ist davon auszugehen, dass rund 1,0 Mio. der von Haushalten mit Pension bewohnten Wohnungen thermischen Sanierungsbedarf aufweisen. Betroffen sind v.a. Eigenheime mit knapp 500.000 Einheiten. Der Sanierungsbedarf bei privaten Mietwohnungen, sozial gebundenen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen ist mit jeweils rund 100.000 Einheiten abschätzbar (s. Tabelle 1).

Gemäß GfK (2011) sind – je nach Bestandssegment – 60-80% der von Senioren bewohnten Wohnungen unzureichend auf Bewegungseinschränkungen ausgerichtet. Die Kombination von thermischem und spezifisch seniorenbezogenem Sanierungsbedarf ergibt das Potenzial für einen Senioren-Bonus. Bei einem Gesamtvolumen von rund 700.000 Einheiten ist das Potenzial mit 380.000 Eigenheimen, je 50-70.000 Eigentums-, privaten und sozial gebundenen Mietwohnungen sowie 140.000 mietfreien Wohnungen abschätzbar.

Tabelle 1: Wohnungsbestand Haushalte mit Pension und Sanierungsbedarf (1.000)

	Gesamt	Eigen- heime	Mehrwohnungsbau			Mietfrei
			Private Miete	Eigentums- wohnungen	GBV / kommunale Miete	
Bestand	1.700	810	170	150	310	260
Baujahr vor 1991	1.310	610	150	100	230	220
Sanierungsrate 1990er Jahre	1,0%	0,8%	1,2%	0,7%	2,0%	0,8%
Sanierungsrate 2000er Jahre	1,2%	1,2%	1,0%	0,8%	3,2%	1,2%
Unzureichend thermisch saniert	1.010	480	120	80	100	170
Seniorenbezogener Sanierungsbedarf	75%	80%	60%	60%	60%	80%
Potenzial thermische und senioren- bezogene Sanierungen	700	380	70	50	60	140

Anm.: Hauptwohnsitze 2010.

Quellen: Statistik Austria, GWZ 2001, FGW 2012,
Seniorenbezogener Sanierungsbedarf: IIBW-Schätzung auf Basis GfK (2011).

Die Investitionsbereitschaft der Bevölkerung in seniorenbezogene Maßnahmen ist erheblich. Gemäß GfK (2011) planen 7% der Befragten derartige Maßnahmen jedenfalls, volle 34% sobald erforderlich und weitere 37% vielleicht. Bei einem grundsätzlichen Sanierungsinteresse bei über zwei Drittel der Bevölkerung erwartet die Hälfte davon eine Förderung. Mit einer Förderung bis zu 30% der Kosten kann rund die Hälfte dieser Gruppe (15% der Grundgesamtheit) erreicht werden. Noch wirksamer wären allerdings ein Sanierungsscheck oder steuerliche Förderungen. Der Sanierungsscheck des Bundes scheint erhebliche Anreizwirkungen zu haben. Unter Nutzung dieses Förderungsinstruments wären 22% „sicher“ interessiert, seniorenbezogene Maßnahmen in Angriff zu nehmen und weitere 48% „eher schon“. Bei einer Kombination mit einer thermischen Sanierung sieht es differenzierter aus. Demnach sprechen sich nur 15% der Befragten „sicher“ für eine Kombination der Maßnahmen aus, weitere 24% „eher schon“. Die Zahlungsbereitschaft hat allerdings enge Grenzen. Bei einem Drittel der Investitionswilligen liegt das Limit bei € 5.000, ein weiteres Drittel wäre bereit, bis zu € 10.000 für seniorenbezogene Maßnahmen auszugeben (GfK, 2011).

Auch wenn somit von einem hohen Potenzial und erheblichem Sanierungsinteresse der betroffenen Haushalte ausgegangen werden kann, ist zu berücksichtigen, dass es von einer grundsätzlichen Sanierungsbereitschaft ein langer Weg zu einer tatsächlichen Sanierungsentscheidung ist. Hinsichtlich thermischer Sanierungen entschließen sich bei einem Gesamtpotential von ca. 2,2 Mio. Einheiten nur rund 30.000 Haushalte pro Jahr für eine umfassende thermische Sanierung und die zweieinhalb- bis dreifache Zahl für Einzelbauteilsanierungen. Etwa 15.000 davon nehmen den Sanierungsscheck in Anspruch.

Für den Seniorenbonus müssen ähnlich Verhältniszahlen zugrunde gelegt werden. Erschwerend kommt hinzu, dass bei seniorenbbezogenen Maßnahmen ein größerer Anteil als bei nur thermischen Sanierungen aus Altersgründen des Bewohners überhaupt nicht für Sanierungsmaßnahmen in Frage kommt. Begünstigend ist demgegenüber der stärkere Handlungsdruck für seniorenbbezogene Maßnahmen für bewegungseingeschränkte Personen.

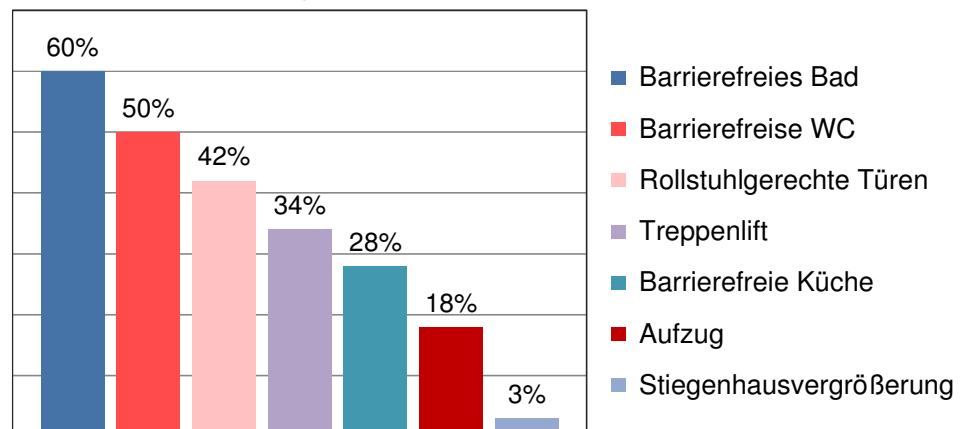
Davon ausgehend ist eine Inanspruchnahme des Seniorenbonus in der Höhe von 30-35% der Sanierungsschecks anzunehmen. Dies allerdings nur bei Sicherstellung günstiger Rahmenbedingungen, insbesondere:

- offensive Bewerbung der Maßnahme;
- nicht-restriktive Festlegung förderbarer Maßnahmen;
- keine Altersbeschränkung des Förderungswerbers (um z.B. auch mietfreie Bestandsverhältnisse einbeziehen zu können);
- Aufbau eines Expertenpools mit Qualifikationen hinsichtlich Energieeffizienz wie auch seniorenbbezogenen Maßnahmen;
- Verbesserung der Finanzierungsmöglichkeiten für Senioren.

Demgemäß ist mit einem öffentlichen Aufwand für den Senioren-Bonus von € 15 bis 20 Mio. zu rechnen.

Gemäß GfK (2011) bestehen eindeutige Präferenzen hinsichtlich seniorenbbezogener Sanierungsmaßnahmen, allen voran die Adaption von Badezimmer und WC, gefolgt von rollstuhlgerechten Türen und Treppenlift (Grafik 2). Die Schaffung barrierefrei zugänglicher wohnungsbezogener Freiräume hat erfahrungsgemäß einen hohen Stellenwert, wurde bei dieser Befragung allerdings nicht berücksichtigt.

Grafik 2: Intendierte Maßnahmen (Zustimmung in %)



Quelle: GfK, 2011.

4 FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNGEN

Der Senioren-Bonus soll im Rahmen der Umweltförderung im Inland (UFI) abgewickelt werden. Das hat zur Folge, dass die Förderung nur im Zusammenhang mit thermischen Maßnahmen vergeben wird. Der Senioren-Bonus ist damit ein Anreiz für vermehrte thermische Sanierungen.

Der Senioren-Bonus wird demgemäß nur im Zusammenhang mit einer mittels Sanierungsscheck geförderten und durchgeführten thermischen Sanierung zuerkannt. Alle diesbezüglichen Voraussetzungen (z.B. Mindest-Baualter) gelten analog. Eine Ausnahme von der Bindung an eine thermische Sanierung ist gegeben, wenn das Gebäude bereits die thermischen Zielwerte erfüllt. In diesem Fall ist ein Antrag auf einen Senioren-Bonus auch ohne weitere thermische Maßnahmen möglich.

Ohne Relevanz sind demgegenüber:

- Senioren als Förderwerber: Behindertengerechte Maßnahmen nutzen auch dauernd oder vorübergehend behinderten Menschen jüngeren Alters, Familien mit Kindern und allen, denen das Alter noch bevorsteht. Außerdem sollen jene zahlreichen Fälle eingeschlossen werden, wo die älteren Menschen „mietfrei“ wohnen, d.h. nicht Bauherr sind.
- Rechtsform der Nutzungsüberlassung: Analog zum Sanierungsscheck sollen gleichermaßen Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Dienst- und Naturalwohnungen sowie mietfreie Wohnungen erfasst werden.

Folgende Voraussetzungen für die Förderung seniorenbbezogener Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- a) Die Abwicklung des Seniorenbonus erfolgt analog zum Sanierungsscheck.
- b) Förderbar sind ausschließlich Maßnahmen, die nach Standards der ÖNORM B 1600 „Barrierefreies Bauen“ durchgeführt werden (s. IIBW 2013, Kap. 2.3, S. 16);
- c) Die Maßnahmen müssen auf einem Gesamtkonzept beruhen (siehe Kap. 5.1), das von einem Befugten erstellt wurde. Dieses hat förderungstechnisch eine ähnliche Funktion wie der Energieausweis bei der thermischen Sanierung.
- d) Anerkannt werden ausschließlich Maßnahmen, die mit Rechnung belegt sind und deren Übereinstimmung mit dem Sanierungskonzept sowie Kostenangemessenheit von einem Befugten bestätigt wurde.
- e) Förderungsvoraussetzung für wohnungsseitige Maßnahmen ist die barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnung (gebäudeseitige Maßnahmen).

5 KATALOG FÖRDERBARER MAßNAHMEN

Eine einfache Förderungsabwicklung ist gewährleistet, wenn widerspruchsfrei geklärt ist, welche Maßnahmen förderbar sind. Dabei sollte auf die bevorzugten seniorenbbezogenen Maßnahmen (behindertengerechte Adaptierung von Bad und WC, Türen, Freiraum etc., s. Grafik 2, S. 6) Rücksicht genommen werden.

Vorgeschlagen wird folgender taxativer Katalog förderbarer Maßnahmen, jeweils entsprechend ÖNORM B 1600:

Tabelle 3: Taxativer Katalog förderbarer seniorenbezogener Maßnahmen

	Baubewilligungspflichtig	Nicht baubewilligungspflichtig
	▪ Sanierungskonzept (s. Kap. 5.1);	
Gebäude-seitige Maßnahmen	▪ Nachträglicher Einbau von Personenaufzügen und Treppenliften, sofern barrierefrei zugänglich; ▪ Barrierefrei machende ergänzende Maßnahmen (z.B. Mehrkosten Lift).; ▪ Beseitigung von Schwellen, Bau von Rampen und Verbindungswegen; ▪ Maßnahmen zur Schaffung von betreutem Wohnen (z.B. Herstellung von Räumen für Betreuungspersonal) gem. ÖNORM CEN/TS 16118.	▪ Umbau von Eingängen und Haustüren¹; ▪ Umbau allgemein zugänglicher Nebenräume (z.B. Waschküche); ▪ Umbau von Stellplätzen und Tiefgaragen²; ▪ Behindertengerechte Maßnahmen in Freiflächen (einschl. Spielplätze).
Wohnungs-seitige Maßnahmen	▪ Schaffung barrierefrei zugänglicher wohnungsbezogener Freiräume.	▪ Eingänge und Türen; ▪ Beseitigung von Schwellen; ▪ Bau von Rampen und Verbindungswegen; ▪ Umbau von Nassräumen zur barrierefreien Nutzung; ▪ Einrichtungsgegenstände und Armaturen, sofern sie für die Barrierefreimachung erforderlich sind; ▪ (Treppen-)Lifte; ▪ Zugänglichkeit wohnungsbezogener Freiräume; ▪ Umbauten zur eingeschoßigen Nutzung (v.a. von Eigenheimen).

Anm.: Vorbehaltlich Unterschieden im Baurecht der Länder

Einrichtungsgegenstände sind somit nur förderbar, wenn dies die Voraussetzung für die barrierefreie Nutzung der Wohnung ist, z.B. rollstuhlunterfahrbare Waschtische, bodenebene Duschtassen, Haltegriffe, unterfahrbare Küchen bei speziellem Bedarf etc. Nicht förderbar sind alle anderen Einrichtungsgegenstände und deren seniorenbezogene Adaption, Armaturen, mobile elektronische Geräte, Beratungsdienstleistungen etc.

5.1 GESAMTKONZEPT FÜR SENIORENBEZOGENE ADAPTION

Voraussetzung für den Senioren-Bonus ist die Vorlage eines von einem Befugten (s. Kap. 6.2) erstellten Gesamtkonzepts für eine seniorenbezogene Adaption.

Ein solches Konzept soll die gesamte Wohneinheit und erforderliche gebäudeseitige Maßnahmen umfassen:

- Gebäudeseitige Maßnahmen zur barrierefreien Zugänglichkeit der Wohnung (Förderungsvoraussetzung);
- Wohnungsseitige Maßnahmen zur Barrierefreimachung;
- Das Konzept soll auch nicht förderbare Maßnahmen umfassen, z.B. Einrichtungsgegenstände und deren Adaption, Armaturen oder mobile elektronische Geräte.

¹ Baubewilligungspflichtig z.B. in Schutzzonen.

² Bewilligungsfrei sofern die Zahl an PKW-Stellplätzen nicht verändert wird.

- d) Untergliederung in Muss- und Soll-Maßnahmen mit einer Prioritätenreihung bei stufenweiser Umsetzung der Adaption.

Qualitätsstandards für derartige Konzepte sind sukzessive zu entwickeln und zu implementieren. Sie sollen einen zentralen Stellenwert bei entsprechenden Ausbildungen erlangen (s. Kap. 9, S. 13). Denkbar ist die Koppelung mit den Güterichtlinien Quality Austria.

5.2 NACHTRÄGLICHER LIFTEINBAU

Im großvolumigen Wohnbau ist der nachträgliche Einbau eines Lifts eine prioritäre seniorenbezogene Maßnahme. Maßgeblich für seine Förderfähigkeit ist die barrierefreie Zugänglichkeit und Ausführung gemäß ÖNORM B 1600.

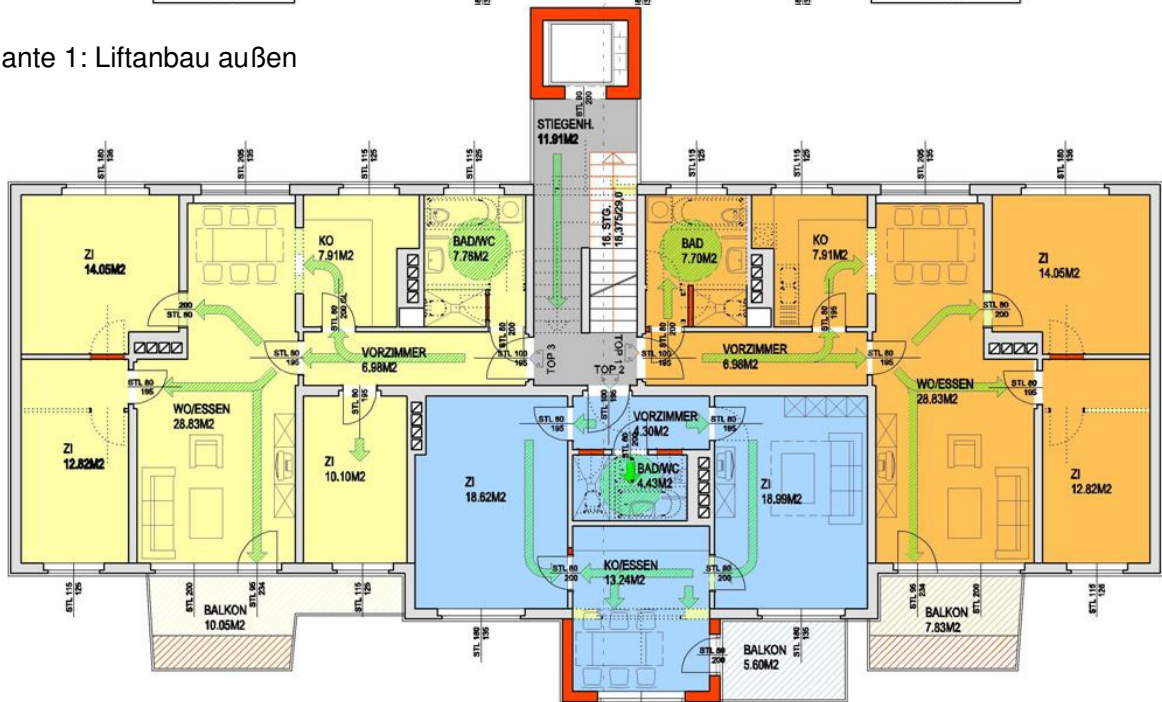
Ein häufiges Problem in Bauten der 1960er und 1970er Jahre sind zweihüftige Stiegen. Wenn hier nachträglich Lifte an die Außenfassade angebaut werden, ist eine Erschließung nur in den Halbschoßen möglich, die barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnungen somit nicht gegeben. Es wird vorgeschlagen, derartige Lösungen nicht zu fördern. Alternative Lösungen sind in Grafik 4 (S. 10) aufgezeigt. Variante 1 zeigt den Ersatz der bestehenden zweihüftigen durch eine einhüftige Stiege. Dies bedeutet jedoch eine mehrwöchige massive Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Bestandsobjekts für die darin lebenden Bewohner. Außerdem bewirkt sie einen starken Vorsprung der Baufuchtlinie, was häufig nicht möglich oder verträglich ist.

Zweckmäßiger erscheint Variante 2 eines Einbaus eines Lifts innerhalb des Baukörpers. Dieser setzt die Abtretung von Wohnnutzfläche von anliegenden Wohnungen voraus. Aktuelle Judikatur begünstigt eine derartige Maßnahme im Vollanwendungsbereich des MRG. Demnach besteht eine strenge Duldungspflicht der Mieter im Zusammenhang mit der Errichtung eines Aufzugs als Verbesserungsarbeit nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG. Dabei ist lediglich die Notwendigkeit bzw. Zweckmäßigkeit des Eingriffs in die Mietrechte, nicht aber die Zumutbarkeit des Eingriffs zu prüfen, und zwar selbst dann, wenn Mieter Verkleinerungen ihrer Mietgegenstände hinzunehmen haben, sofern die damit einhergehende Veränderung der Mietgegenstände nicht so weitreichend ist, dass sie ihrer eigentlichen Funktion gar nicht mehr entsprechen (5 Ob 73/12i; Christoph Kothbauer, in: Immoflash Newsletter 23.1.2013).

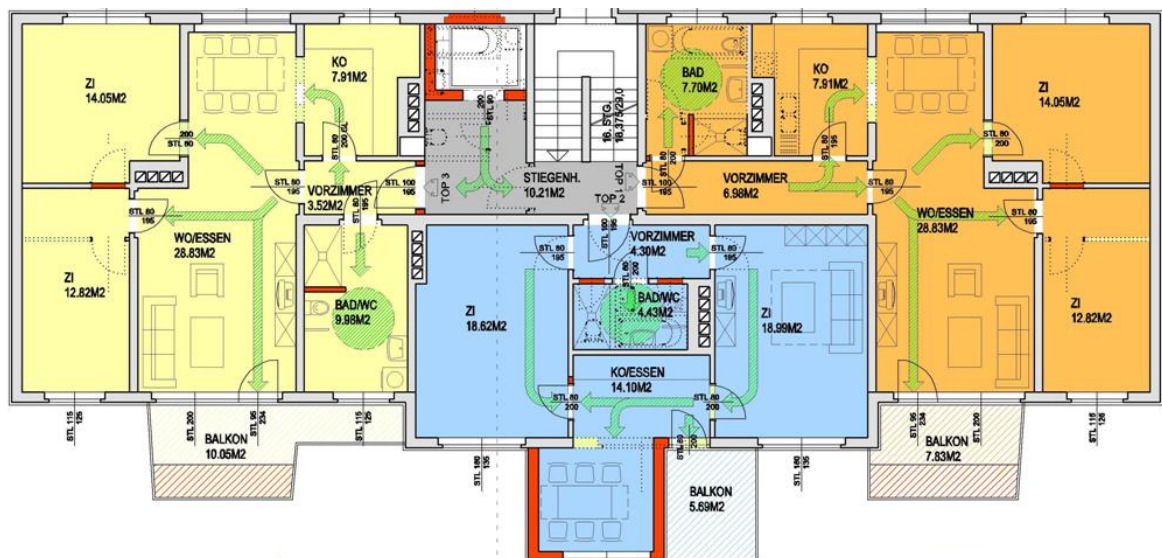
Grafik 4: Typischer Bestand und Varianten des nachträglichen Lifteinbaus



Variante 1: Lifteinbau außen



Variante 2: Lifteinbau innern



Quelle: Leitner Consult

6 BEFUGTE DURCHFÜHRUNG DER ARBEITEN

Sowohl das Sanierungskonzept als auch alle Arbeiten sollen von Befugten durchgeführt werden. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen durch befugte Unternehmen zeitigt großen meritorischen Nutzen, z.B. hinsichtlich qualitativer Standards, Gewährleistung und anderer volkswirtschaftlicher Aspekte. Sanierungswillige Haushalte reagieren überproportional stark auf Förderungsanreize zur Inanspruchnahme professioneller Dienstleister (Förderung durch Land/Bund, steuerliche Absetzbarkeit, s. GfK 2011). Dies spricht für entsprechende Regelungen im Zuge von Förderprogrammen.

Auch dieser Aspekt des Seniorenbonus folgt dem Primat der einfachen Abwicklung aus Sicht des Förderungsnehmers. Folgende Vorgangsweise wird vorgeschlagen:

6.1 BAUBEWILLIGUNGSPFLICHTE ARBEITEN

Die Durchführung und Abnahme baubewilligungspflichtiger Arbeiten (s. Tabelle 3, S. 8) in Übereinstimmung mit ÖNORM B 1600 hat durch Baumeister oder Ziviltechniker zu erfolgen. Eine Einschränkung auf Befugte mit einschlägiger Ausbildung für seniorenbezogene Maßnahmen (s. Kap. 9, S. 13) ist zu erwägen.

6.2 SANIERUNGSKONZEPT

Das Gesamtkonzept für die seniorenbezogene Adaption (Kap. 5.1, S. 8) ist von Befugten in Abstimmung mit geltenden Berufsausübungsvorschriften zu erstellen. Befugt sind jedenfalls Baumeister und Ziviltechniker mit einschlägiger Ausbildung für seniorenbezogene Maßnahmen (s. Kap. 9, S. 13). Zudem wird empfohlen, qualifizierte soziale Dienstleister in die Gruppe der Befugten aufzunehmen. Die Akkreditierung derartiger Dienstleister ist über einschlägige Ausbildungen und/oder entsprechende Befugnisse durch öffentliche Stellen (Bund oder Länder) denkbar.

6.3 NICHT-BAUBEWILLIGUNGSPFLICHTIGE ARBEITEN

Nicht-baubewilligungspflichtige Arbeiten gemäß Tabelle 3 sind nur förderbar, sofern sie Teil des Gesamtkonzepts für die seniorenbezogene Adaption sind. Ihre Durchführung hat entsprechend ÖNORM B 1600 zu erfolgen.

6.4 ABNAHME DER MAßNAHMEN

Die Maßnahmen sind nur förderbar, wenn sie mit Rechnung belegt und ihre ordnungsgemäße (gemäß ÖNORM B 1600) und dem Gesamtkonzept entsprechende Ausführung von einschlägig befugten Fachleuten gutachterlich bestätigt werden. Baubewilligungspflichtige Maßnahmen können nur von Baumeistern oder Ziviltechnikern mit einschlägiger seniorenbezogener Zusatzausbildung abgenommen werden, nicht-baubewilligungspflichtige Maßnahmen auch von sonst befugten Personen entsprechend Kap. 6.2.

Der Erfolg des Senioren-Bonus kann wesentlich begünstigt werden, wenn nicht nur für seniorenbezogene Umbauarbeiten entsprechende Experten zur Verfügung stehen (siehe Abschnitt 9), sondern wenn sich ein Expertenpool mit Kompetenzen sowohl bei Energieeffizienz- als auch seniorenbezogenen Maßnahmen etabliert.

7 ANERKANNTE SANIERUNGSKOSTEN – FÖRDERHÖHE

Die Kosten für senioren- oder behindertenbezogene Maßnahmen unterscheiden sich naturgemäß stark. Die Entfernung von Barrieren (Schwellen, Türen) im Mehrwohnungsbau werden auf 60 €/m² bzw. ca. € 5.000 pro Wohnung (netto) geschätzt, die Durchführung anderer seniorenbezogener Maßnahmen gem. Tabelle 5 auf zusätzlich einen ähnlichen Betrag. Der nachträgliche Einbau eines barrierefrei zugänglichen Lifts in Mehrgeschoßbauten bzw. sonstiger Maßnahmen der barrierefreien Zugänglichkeit der Wohnungen kosten ca. € 10.000 pro Wohnung. Die Kosten der seniorenbezogenen Adaptierung von Eigenheimen werden auf über € 30.000 geschätzt (Leitner & Koch, 2010; Wiesinger 2012; GBV Verband).

Erfahrungen mit Förderungen zur Barrierefreimachung v.a. von Eigenheimen (z.B. in der Steiermark) zeigen, dass der Barwert der Förderung mehr als 30% der Sanierungskosten ausmachen sollte, um entsprechende Akzeptanz zu finden. Dies ist leicht zu erreichen, wenn der Sanierungsscheck des Bundes tatsächlich additiv zu verfügbaren Förderungen von Länder und Gemeinden zuerkannt wird (s. Kap. 10, S. 14). Angesichts dessen ist keine Vollförderung erforderlich. Im Vordergrund steht die Anreizwirkung aufgrund des österreichweit einheitlichen Modells, der niedrighwelligen Zugänglichkeit und der einfachen Abwicklung.

Dementsprechend werden folgende maximalen Sanierungskosten an- bzw. Förderungszuschüsse zuerkannt:

Tabelle 5: Anerkannte Sanierungskosten und Zuschusshöhen

	Max. anerkennbare Sanierungskosten	% Seniorenbonus	Max. Seniorenbonus
Sanierungskonzept inkl. Abnahme (Eigenheim/Mehrwohnungsbau gesamt)		max. 100%	€ 1.000 / 2.000
Großvolumig: gebäudeseitige Maßnahmen (pro WE)	€ 5.000	20%	€ 1.000
Großvolumig: wohnungsseitige Maßnahmen (pro WE)	€ 5.000	20%	€ 1.000
Eigenheim	€ 15.000	20%	€ 3.000

Die Angemessenheit der Sanierungskosten wird durch die geforderte Bestätigung einschlägig Befugter und die Deckelung der Förderung sichergestellt.

8 VERKNÜPFUNG DER FÖRDERUNG VON THERMISCHEN UND SENIORENBEZOGENEN MAßNAHMEN

Die Koppelung des Senioren-Bonus mit der thermischen Sanierung ist dadurch gerechtfertigt, dass eine wechselseitige Anregung für erhöhte Sanierungsraten zu erwarten ist. Bauherren mit der Absicht, thermisch zu sanieren, sollen angeregt werden, „in einem Aufwaschen“ auch Barrierefreiheit herzustellen. Bauherren mit Bedarf an seniorenbezogenen Maßnahmen sollen demgegenüber angehalten werden, ihre Bauten auf einen zeitgemäßen thermischen Standard zu bringen.

Sowohl für thermische, als auch für seniorenbezogene Maßnahmen stehen umfangreiche andere Förderungen von Seiten Ländern und Gemeinden zur Verfügung. Die additive Zuerkennung des Bundes-Sanierungsschecks und des Senioren-Bonus ist insofern von vorrangiger Bedeutung für ihre Wirksamkeit.

9 AUSBILDUNG FÜR SENIORENBEZOGENE ADAPTIERUNGEN

Mit dem Senioren-Bonus zum Sanierungsscheck besteht die Chance, Strukturen zu etablieren, die langfristig die Rahmenbedingungen für seniorenbezogene Baumaßnahmen in Österreich prägen werden. Chancen für längerfristige Weichenstellungen bestehen insbesondere bei

- der Regelung der Befugnisse für die Erstellung von Sanierungskonzepten und der Abnahme der Leistungen sowie
- den Rahmenbedingungen einschlägiger Ausbildungsangebote.

Thematisch verwandt, bietet sich ein Vergleich mit der Struktur der Energieberatung in Österreich an. Diese hat sich ab den 1990er Jahren parallel zur Etablierung des Energieausweises entwickelt. Angesichts mangelnder Bundeskompetenz entstanden bei der Energieberatung noch wesentlich diffusere Strukturen als bei den Berechnungsmethoden des Energieausweises. Eine Vereinheitlichung erscheint heute annähernd aussichtslos. Ein roter Faden quer durch die Energieberatungen der Bundesländer ist ein einigermaßen einheitliches Ausbildungssystem. Diese durchaus knapp bemessene Ausbildung ist die Voraussetzung für die Befugnis zur Ausstellung von Energieausweisen. Die insgesamt wenig zufriedenstellende Qualität der Energieausweise in Österreich ist in erheblichem Ausmaß auf unzureichende Strukturen bei Ausbildung und Zertifizierung der Berater zurückzuführen (s. ÖGUT/IIBW 2013).

Es wird als lohnende strategische Herausforderung aufgefasst, für seniorenbezogene Baumaßnahmen zweckmäßigere Weichenstellungen zu setzen. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- a) Die Bundesinnung der Baugewerbe hat 2009 eine Initiative zu seniorenbezogenen Sanierungen gesetzt, aus der u.a. eine systematische Ausbildung an den flächendeckend verfügbaren Lehrbauhöfen entstanden ist. Die Unterlagen „Design for all“ (Wiesinger 2012) sind die Grundlage für die österreichweit weitgehend einheitliche Ausbildung. Gleichzeitig hat die Bundesinnung der Baugewerbe aus den Reihen der Absolventen dieser Ausbildung auf www.barrierefrei.bau.or.at einen Expertenpool für barrierefreies Bauen etabliert. Dieser Pool umfasst mittlerweile in allen Bundesländern eine Reihe von Baumeistern und Ziviltechnikern mit einschlägiger Spezialisierung. Sowohl die standardisierte Ausbildung, als auch eine Art Zertifizierung mit Absolvierung der Ausbildung und Aufnahme in den Expertenpool sind vielversprechende Ansätze, auf die bei der Implementierung des Senioren-Bonus vielfach referenziert wird.

- b) In einzelnen Bundesländern haben sich einschlägige Beratungsangebote für seniorenbezogene bauliche Adaptierungen bereits weitgehend etabliert (z.B. IFS - Institut für Sozialdienste in Vorarlberg; s. FGW, 2006: 51, 54). Derartige erfolgreiche Initiativen müssen in ein österreichweit einheitliches Ausbildungs- und Akkreditierungskonzept einfügbar sein.
- c) Es laufen ambitionierte Initiativen zur Etablierung des Geschäftsmodells „Betreutes Wohnen“. 2012 wurde eine entsprechende Dienstleistungsnorm (ÖNORM CEN/TS 16118) erlassen. Seitens Austrian Standards (Normungsinstitut) als Zertifizierungsstelle besteht großes Interesse an einer Vereinheitlichung und Verbreitung der Dienstleistung gerade auch im geförderten Bereich.
- d) Ausgehend von diesen Initiativen der Wirtschaft und privater Vereine wird eine stärkere Systematisierung von Ausbildung und Befugnis für seniorenbezogene Beratung und Baumaßnahmen empfohlen. Denkbar wäre eine Richtlinienbefugnis des BMWFJ mit einer Definition von Mindest-Lehrinhalten der Ausbildung sowie Rahmenbedingungen für die Zertifizierung von Befugten und die Akkreditierung von Ausbildungsstätten in Abstimmung mit bestehenden (und allenfalls neu zu schaffenden) Berufsausübungsvorschriften.
- e) Es ist davon auszugehen, dass sich neben den Lehrbauhöfen der Bundesinnung der Baugewerbe noch die eine oder andere postsekundäre Bildungseinrichtung dafür interessiert, entsprechende Bildungsangebote aufzubauen.
- f) Als Akkreditierungsstellen für derartige Bildungsstätten bieten sich das OIB – Österreichisches Institut für Bautechnik oder das Austrian Standards an, die beide bereits einschlägig tätig sind.
- g) Eine Eingliederung derartiger Bildungsangebote in den Bologna-Prozess erscheint möglich und zweckmäßig.

10 SENIOREN-BONUS ADDITIV ZUR WOHNBAUFÖRDERUNG DER LÄNDER

Die meisten Bundesländer sehen Förderungen spezifisch für barrierefreie und seniorenbezogene Sanierungen vor, teilweise in erheblichem Ausmaß. Dennoch werden diese Angebote vielfach nicht in Anspruch genommen. Gründe dafür sind, dass bei komplexen Sanierungsprojekten einzelne Maßnahmen dennoch unfinanzierbar bleiben (z.B. ein barrierefrei zugänglicher Lift), dass die Anforderungen zu hoch sind, dass die Koppelung mit anderen Sanierungsförderungen schwierig ist etc.

Der Senioren-Bonus hat, ähnlich dem Sanierungsscheck, seine Daseinsberechtigung, wenn es ihm gelingt, ergänzend zur Wohnbauförderung der Länder wirksam zu werden. Die additive Inanspruchnahme ist essentiell. Der Senioren-Bonus hat den großen Vorteil der niederschweligen Zugänglichkeit. Es wird von ihm eine größere Breitenwirksamkeit als von der Wohnbauförderung der Länder erwartet. Der Scheck sollte zu einer stärkeren Inanspruchnahme der Länderförderungen beitragen.

Zur bestmöglichen Koexistenz von Senioren-Bonus und Wohnbauförderung der Länder wird eine Entkoppelung analog zum Sanierungsscheck empfohlen. Für den Senioren-Bonus sind keine Originalrechnungen einzureichen. Es besteht keine gegenseitige Abhängigkeit hinsichtlich der Zuerkennung der Förderung.

11 FÖRDERUNGSABWICKLUNG

Die Förderungsabwicklung soll einfachst möglich erfolgen:

- a) Ähnliche Systematik wie beim Bonus „Denkmalschutz“ im Rahmen des bestehenden Sanierungsschecks 2013 (Formblatt mit Bestätigung des Bundesdenkmalamtes über die „Vertretbarkeit“ der geplanten Maßnahmen).
- b) Einreichung im Rahmen des Sanierungsschecks (Einreichung bei Bausparkassen; Abwicklung über KPC);
- c) Formale Prüfung des Sanierungskonzepts (siehe 6.2) und Inaussichtstellung der Förderung;
- d) Zuerkennung der Förderung und Auszahlung nach Hochladen der Rechnungskopien und des von einem Befugten ausgestellten Abnahmeprotokolls.

12 MAßNAHMENEMPFEHLUNGEN ZU BERATUNG UND KOMMUNIKATION

Der Erfolg des Senioren-Bonus hängt, ähnlich dem Sanierungsscheck, in hohem Ausmaß von der öffentlichen Kommunikation der Maßnahmen ab. Wesentlich sind u.a. folgende Maßnahmen:

- Entsprechendes Briefing der Telefon-Hotline zum Sanierungsscheck;
- Einen besonderen Stellenwert als Multiplikatoren für Maßnahmen, die auf ältere Bauherren abzielen, haben die Banken;
- Umbauberatung wird bereits heute durch zahlreiche halböffentliche und private Stellen angeboten. Diese sollten gezielt gebrieft werden.
- Senioren sind eine für fast alle Medien wichtige Zielgruppe. Es sollte angesichts dessen leicht möglich sein, ein großes Medien-Coverage in den redaktionellen Teilen zu erzielen.

13 BEGLEITENDE LEGISTISCHE MAßNAHMEN

Für die gute Annahme des Senioren-Bonus gilt dasselbe wie für umfassende thermische Sanierungen. Die unterschiedlichen Bestandssegmente – Einfamilienhäuser, private Mietwohnungen, sozial gebundene Mietwohnungen, Eigentumswohnungen – folgen unterschiedlichen Wirkungsmechanismen. Bestehende wohnrechtliche Instrumente führen zu weitgehend unterschiedlichen Sanierungsraten. Bei Eigentumswohnungen sind die wichtigsten wohnrechtlichen Reformen im aktuellen Regierungsprogramm festgeschrieben, insbesondere die Flexibilisierung der Willensbildung und die Einführung einer dispositiven Mindestrücklage analog zum EVB im WGG-Regime. Bei privaten Mietwohnungen setzt eine maßgebliche Erhöhung der Sanierungsrate eine Auflösung des Nutzer-Investor-Dilemmas voraus. Es stehen zahlreiche Reformvorschläge zur Diskussion, um Sanierungen wirtschaftlich darstellbar zu machen (s. z.B. IIBW 2012).

Zur besseren Anwendbarkeit des Sanierungsschecks im großvolumigen Mietwohnbau sollten Sanierungsvereinbarungen auch ohne vollständige Zustimmung der Mieter möglich gemacht werden.

14 ÄNDERUNG DER BEURTEILUNG KREDITWÜRDIGKEIT ÄLTERER MENSCHEN

Bankfinanzierungen sind für Senioren in Österreich noch ein unterbelichtetes Thema. Die Banken nehmen diese Altersgruppe noch kaum als Kreditkunden wahr. Nur jeder siebte Pensionist hält einen Kredit. Nach wie vor vergeben viele Banken Kredite an diese Kundengruppe nur in Verbindung mit teuren Kreditversicherungen oder Bürgschaften jüngerer Angehöriger. Auf diese Kundengruppe ausgerichtete Finanzierungsprodukte, z.B. der Generationenkredit der BAWAG, wurden sogar wieder aus dem Programm genommen. Das Ausfallrisiko wird als hoch eingeschätzt, ungeachtet der stark gestiegenen Lebenserwartung, der nachgewiesenen Zuverlässigkeit dieser Kundengruppe und der häufig vorhandenen Sicherheiten. Im Gegensatz zu Österreich hat der Finanzierungssektor in Deutschland seine Kreditvergabepaxis gegenüber älteren Kunden vor einigen Jahren geändert und verbucht dementsprechend stark steigende Kreditvolumina. (news.orf.at, 10.4.2012; GfK).

15 FINANZIERUNGSQUELLEN

Der Senioren-Bonus wird aus der Umweltförderung – Inland (UFI) und somit aus dem Bundesbudget gespeist. Dies scheint gerechtfertigt, weil damit eine besonders wichtige Nachfragergruppe angesprochen und dadurch die Inanspruchnahme des Sanierungsschecks angeregt werden kann.

Es wird darauf verwiesen, dass mit der seniorenbezogenen Adaption von Eigenheimen und Wohnungen ein längerer Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglicht wird und dadurch die Sozialbudgets der Länder und die Sozialversicherungsträger erheblich entlastet werden. Eine entsprechende Kostenbeteiligung dieser Körperschaften am Senioren-Bonus könnte über den Finanzausgleich geregelt werden.

Es ist darauf zu verweisen, dass einmal hergestellte Barrierefreiheit auch folgenden Generationen zugute kommt. Nutznießer sind nicht nur bewegungseingeschränkte Personen, sondern fast alle Bevölkerungsgruppen.

ANHANG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Wohnungsbestand Haushalte mit Pension und Sanierungsbedarf (1.000)	5
Grafik 2:	Intendierte Maßnahmen	6
Tabelle 3:	Taxiativer Katalog förderbarer seniorenbezogener Maßnahmen	8
Grafik 4:	Bestand und Varianten des nachträglichen Lifteinbaus	10
Tabelle 5:	Anerkannte Sanierungskosten und Zuschusshöhen	12

LITERATUR

Die vorliegende Machbarkeitsstudie baut auf der Grundlagenstudie IIBW (2013): Gemeinnütziges Wohnen im Alter. Volkswirtschaftliche Analyse unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsformen, im Auftrag der Salzburg Wohnbau, auf.

Amann, W., Mundt, A. (2011): Berichtstandard Wohnbauförderung 2011 (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien).

Amann, W., Weiler, T. (2009): Wohnbauförderung, Wohnrecht, Steuerrecht. In: Hüttler e.a. (2009): Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung (ZUWOG) (Wien: e7, gefördert vom Österreichischen Klimafonds).

BMASK (2007 – 2010), Pflegevorsorgeberichte 2007, 2008, 2009, 2010.

FGW (2006): Entwicklung der Beratung für seniorenrechtliche Wohnungsgestaltung (Wien, FGW, im Auftrag der NÖ Landesregierung).

FGW (2012): Wohnbauförderung als Instrument zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Österreich (Wien, FGW, im Auftrag des BMWJF).

GfK (2011): Barrierefreies Wohnen (Wien, GfK; n=2.820, Alter ab 40 Jahre).

IIBW (2012): Effizienzpotenziale in der österreichischen Wohnungspolitik (Wien, IIBW, im Auftrag des Forschungsverbands der österreichischen Baustoffindustrie, des Instituts für den Wirtschaftsstandort Oberösterreich, der WKO Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie des Österreichischen Verbands der Immobilientreuhänder).

Leitner, R., Koch, D. (2010): Volkswirtschaftlicher Vergleich von altengerechten Wohnversorgungstypen (Graz, im Auftrag der Bundesinnung der Baugewerbe).

ÖGUT, IIBW et al. (2013): Zukunft Wohnbauförderung - Energiepolitische Effektivität der Wohnbauförderung und Energieberatung steigern (Wien: Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik / Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen / Umweltberatung Niederösterreich / Energie Tirol / Landesenergieverband Steiermark; mit Förderung des österreichischen Klima- und Energiefonds).

Wiesinger, H. (2012): Design for all. Seminarunterlage (Wien: WKÖ, BIB).