



Tagesordnungspunkt 3 Ö

Sachstandsbericht zur individuellen (der Behinderung des Wohnungsnutzers) Wohnraumanpassung im Bestand der GWG

Antrag:

Der Aufsichtsrat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Sachvortrag:

Barrierefreiheit und seniorengerechtes Wohnen ist heute und zukünftig eine an Relevanz gewinnende Thematik, denn die Tendenz zu zunehmend alternden Gesellschaft spiegelt sich auch bei unseren Mietern wider.

Auszug aus der Internetseite des Freistaates Bayern

Der Freistaat Bayern fördert die behindertengerechte Anpassung von bestehendem Eigen- und Mietwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms mit einem leistungsfreien Baudarlehen [nicht zurückzahlbar – Anm. d. Verf.] von bis zu 10.000 Euro. Voraussetzung für eine Förderung ist unter anderem die Einhaltung von bestimmten Einkommensgrenzen.

Für eine Förderung kommen beispielsweise folgende Maßnahmen in Frage:

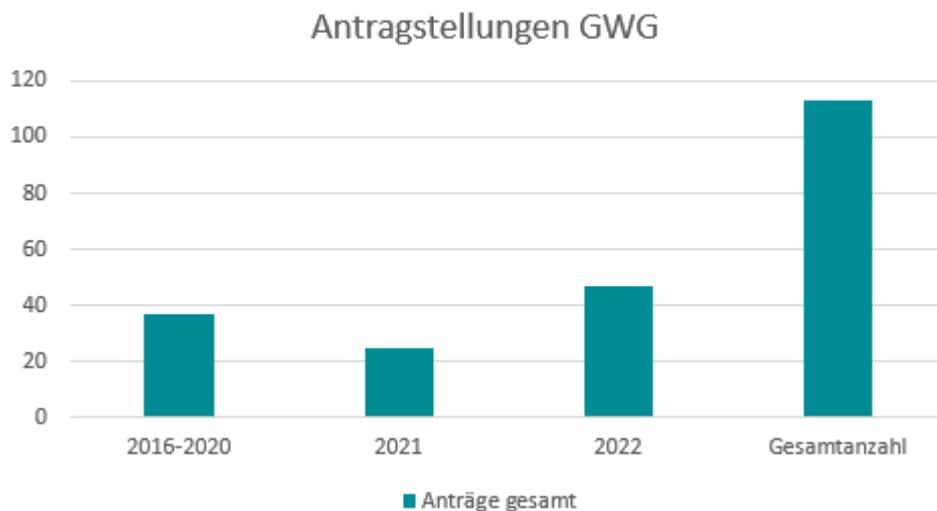
- *Umbau einer Wohnung (behindertengerechter Wohnungszuschnitt mit ausreichenden Bewegungsflächen, Schwellenabbau, zum Beispiel an den Zugängen zu Terrassen, Loggien oder Balkonen)*
- *Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen (zum Beispiel Schaffung bodengleicher Duschplätze oder Einbau von Stütz- und Haltesysteme)*
- *Einbau solcher baulichen Anlagen, die die Folgen einer Behinderung mildern (zum Beispiel ein Aufzug oder eine Rampe für Rollstuhlfahrer, Nachrüstung von automatischen Tür-, Tor-, oder Fensterantrieben, Maßnahmen zur Verbesserung der Orientierung und Kommunikation wie taktile Markierungen oder ergänzende Beschriftungen mit Braille- oder Reliefschrift).*



Da die Mittel im Allgemeinen nicht für alle berechtigten Antragsteller ausreichen, richtet sich die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben nach der sozialen Dringlichkeit der Anträge.

In den letzten Jahren häuften sich die Anfragen unserer Mieter nach Anpassungen ihrer Wohnraumsituation um trotz körperlicher Einschränkungen weiterhin in ihrer Wohnung und auch in ihrem Wohnumfeld (Nachbarn, Bekannte, Arzt, Einkaufsmöglichkeiten usw.) verbleiben zu können.

Der Freistaat Bayern fördert solche persönlichen Maßnahmen als Zuschuss mit bis zu 10.000 €. Hinzu kommen noch Förderungen durch Pflegekassen mit bis zu 4.000 €. Voraussetzung der Förderungen sind entsprechende Nachweise über Behinderungen oder Einschränkungen. Die Prüfung der Förderfähigkeit erfolgt beim Mietwohnraum durch die Regierung von Oberbayern und Pflegekassen.



Im Jahr 2023 wurden bereits vier weitere Anträge gestellt.

Um die Eigenbeteiligung der Mieter möglichst gering zu halten und gleichzeitig die Wohnraumanpassung zu fördern hat die Gesellschaft bereits seit einigen Jahren ein Zuschusssystem eingeführt:

Hierzu gilt bei einer entsprechenden Mietdauer bei unserer Gesellschaft:

- ab 10 Jahre - Übernahme Eigenanteil Mieter von 25 Prozent durch GWG
- ab 20 Jahre - Übernahme Eigenanteil Mieter von 50 Prozent durch GWG
- ab 30 Jahre - Übernahme Eigenanteil Mieter von 75 Prozent durch GWG
- ab 40 Jahre - komplette Übernahme des Eigenanteils des Mieters durch GWG



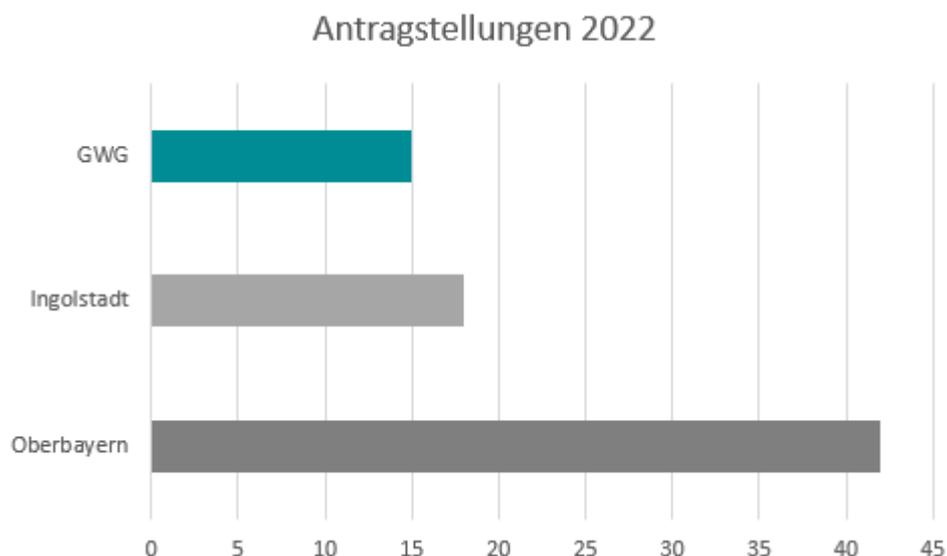
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Dieser zusätzliche Zuschuss durch uns wird aber in der Regel nur dann geleistet, wenn eine Förderung mit einher geht.

Für unsere Gesellschaft sind folgende Gründe zur gewählten Vorgehensweise ausschlaggebend:

- Aus sozialen und auch wirtschaftlichen Aspekten ist es sinnvoll für die GWG, Wohnraumanpassungen zu unterstützen und durchzuführen.
- An Bedeutung gewinnende Sensibilisierung für Inklusion in der Gesellschaft
- Aufwertung der Bestandswohnungen möglichst kostenneutral oder mit sehr geringem Kostenaufwand für unser Unternehmen (bei Mieterwechsel würden diese Kosten trotzdem anfallen und das Instandhaltungsbudget unserer Gesellschaft belasten da z.B. bei Anpassungen im Badbereich die Bäder in der Regel schon in einem Zustand sind, der eine Sanierung erforderlich macht).

Eine kürzlich durchgeführte Nachfrage bei der Förderstelle der Regierung von Oberbayern ergab für das Jahr 2022 folgende Antragszahlen:



Demnach liegt die GWG bezogen auf Ingolstadt bei rund 80 Prozent aller Anträge und in Oberbayern bei gut einem Drittel.

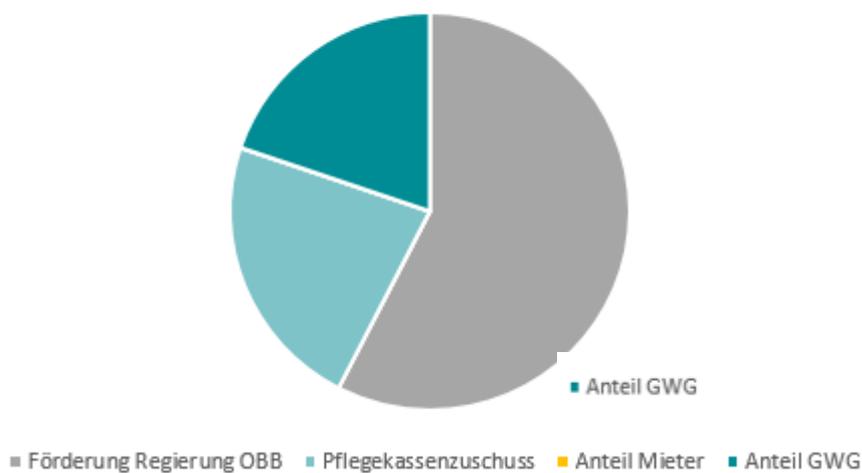
Die GWG hat seit dem letzten Jahr ihr Vorgehen zur individuellen Wohnraumanpassung dahingehend umgestellt, dass die Abteilung „Zentrale Steuerung und Öffentlichkeitsarbeit“ die Anträge bearbeitet und unter Zuhilfenahme der „Technischen Abteilung“ und dem „Badsanierungstrupp“ die Anträge in technischer Beratung und Umsetzung betreut. Bedingt durch die Einschränkungen der Coronapandemie und dem derzeitigen Mangel an Verfügbarkeit von Fachfirmen ist leider immer noch ein gewisser Überhang festzustellen. Die Umsetzungszahlen im letzten Jahr zeigen jedoch eine deutliche positive Tendenz auf. Die Umbaukosten in zwanzig Fällen



der Wohnraumanpassung (incl. Anträgen aus den Vorjahren) für das Jahr 2022 betragen insgesamt ca. 191.000 €. Hierfür erfolgte ein Zuschuss durch die Regierung von Oberbayern in Höhe von ca. 110.000 € und der Pflegekasse in Höhe von ca. 43.000 €. Der verbleibende Anteil unserer Gesellschaft lag hier bei insgesamt ca. 38.000 €.

Im Jahr 2022 wurden alle Maßnahmen ohne eine notwendige Kostenbeteiligung der Mieter umgesetzt, da alle Mietverhältnisse seit mindestens 40 Jahren bestanden.

Kostenträger Wohnraumanpassungen 2022



Damit ergibt sich ein durchschnittlicher Anteil der GWG in Höhe von ca. 1.900 € je angepasster Wohneinheit für die Gesellschaft. Die Kosten für eine herkömmliche Badsanierung liegen wesentlich höher.