

# BARRIEREFREI LEBEN E.V.

Verein für Hilfsmittelberatung, Wohnraumanpassung und barrierefreie Bauberatung



Alsterdorfer Markt 7

22297 Hamburg

Tel. 040 - 29 99 56-56

Fax. 040 - 29 36 01

[Beratung@barrierefrei-leben.de](mailto:Beratung@barrierefrei-leben.de)

[www.barrierefrei-leben.de](http://www.barrierefrei-leben.de)

STAND: APRIL 2021

## **FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN ZUR SCHAFFUNG BEHINDERTENGERECHTER WOHNUNGEN**

Muss eine vorhandene Wohnung aufgrund einer Erkrankung oder Behinderung eines Bewohners umgebaut werden, so ist dies häufig mit hohen Kosten verbunden. Die Frage, welcher Kostenträger für die Finanzierung solcher Umbaumaßnahmen zuständig ist, hängt von den Lebensumständen im Einzelfall ab. In unserem guten, aber leider auch sehr komplizierten System der sozialen Sicherung ist die Frage nach der Ursache einer Behinderung von wesentlicher Bedeutung. Unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls können folgende Kostenträger zuständig sein:

### **Gesetzliche Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft/Unfallkasse)**

Am einfachsten ist die Situation für die Menschen, deren Behinderung auf einen Arbeitsunfall bzw. eine Berufskrankheit zurückzuführen ist. In diesen Fällen ist die gesetzliche Unfallversicherung in Form der Berufsgenossenschaften oder Unfallkassen zuständiger Kostenträger. Diese Kostenträger führen die Rehabilitation ihrer Versicherten **mit allen geeigneten Mitteln** durch. Ist der Umbau einer vorhandenen Wohnung oder eines vorhandenen Hauses notwendig und möglich, dann werden die hierfür notwendigen Kosten von den Berufsgenossenschaften/Unfallkassen getragen. Die Leistungen der Berufsgenossenschaften/Unfallkassen werden unabhängig vom Einkommen und Vermögen der Versicherten gewährt.

### **(§ 41 SGB VII in Verbindung mit den Gemeinsamen Richtlinien der Verbände der Unfallversicherungsträger über Wohnungshilfe**

### **Bundesversorgungsgesetz (Versorgungsamt, Fürsorgestelle usw.)**

Unkomplizierter ist die Wohnungshilfe für **Kriegsopfer und andere Personen**, die Anspruch auf Leistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz haben (z.B. Soldaten, Opfer von Gewaltverbrechen). Die Versicherten der gesetzlichen Unfallversicherung und die Anspruchsberechtigten nach dem Bundesversorgungsgesetz erhalten die notwendige Hilfe umfassend und auf den Einzelfall abgestimmt. Eine Aufstockung der Mittel von anderer Seite ist in der Regel nicht notwendig.

### **(§ 27c BVG, § 1 OEG)**



## Rentenversicherungsträger und Integrationsamt

Schwerbehinderte Menschen, die berufstätig sind, haben Anspruch auf Kostenzuschuss gegenüber dem jeweils zuständigen Rehabilitationsträger nur für behindertengerechte Umbaumaßnahmen, die mit dem Erreichen des Arbeitsplatzes, also mit dem Arbeitsweg, im Zusammenhang stehen. Dies kann z. B. ein Treppenlift oder die Herstellung einer Rampe vor der Wohnungs- oder Haustür sein.

Hat der Arbeitnehmer bereits **mehr als 15 Jahre** Beiträge zur gesetzlichen **Rentenversicherung** geleistet, ist seine zuständige Rentenversicherung (z. B. Deutsche Rentenversicherung Bund (früher BfA), Deutsche Rentenversicherung Nord (früher LVA) usw. der Ansprechpartner.

Für schwerbehinderte Menschen, die **erstmalig** nach Eintritt der Behinderung eine Berufstätigkeit aufnehmen **und für die kein anderer Rehabilitationsträger in Frage kommt** (Auszubildende, Arbeitnehmer mit weniger als 15 Jahren beitragspflichtiger Berufstätigkeit) ist die Arbeitsagentur zuständig.

Für schwerbehinderte Freiberufler, Selbständige und Beamte ist das **Integrationsamt** im Rahmen der **begleitenden Hilfe im Arbeitsleben (Wohnungshilfe)** zuständiger Kostenträger.

### **(§§ 17, 22 SchwbAV)**

Die Leistungen werden als Darlehen oder Zuschüsse gewährt. Dabei gibt es bestimmte Höchstgrenzen, und auch das Einkommen der Antragsteller wird berücksichtigt.

**Die jeweiligen Bestimmungen des Rentenversicherungsträgers (§ 16 SGB VI) und des Integrationsamtes beziehen sich auf die gemeinsamen Vorschriften des § 49 Abs. 8 Ziffer 6 SGB IX**

Das Integrationsamt und der Rentenversicherungsträger gewähren Wohnungshilfe nur im Rahmen der beruflichen Rehabilitation behinderter Menschen (Erlangung und Erhaltung des Arbeitsplatzes).

Die Bestimmungen der gesetzlichen Unfallversicherung und des Bundesversorgungsgesetzes sehen entsprechende Leistungen **darüber hinaus** auch im Rahmen der sozialen Wiedereingliederung vor. Diese Möglichkeit bietet auch das Sozialgesetzbuch XII als letztes Glied in der Kette unserer sozialen Sicherung.

## Träger der Sozialhilfe

Unter Bezug auf die Eingliederungs- oder Altenhilfe kann der Sozialhilfeträger die Beschaffung und Erhaltung von Wohnraum für schwerbehinderte und ältere Menschen finanziell unterstützen. Hierzu zählt zum Beispiel der notwendige Umbau einer vorhandenen Wohnung. Ein Anspruch auf Leistungen nach den Bestimmungen des SGB 12 (Altenhilfe) bzw. SGB 9 (Teilhabe) kann aber immer erst dann geltend gemacht werden, wenn kein anderer Kostenträger zuständig ist. Außerdem sind die Leistungen



vom Sozial- und Grundsicherungsamt immer **abhängig vom Einkommen und Vermögen** der Antragsteller und können ggf. auch nur als Darlehn gewährt werden.

**(§ 71 SGB 12, §§ 77, 113 SGB 9, Leistungen für Wohnraum und zur sozialen Teilhabe gem. Eingliederungshilfe BTHG)**

### Pflegekasse

Wenn es für die behindertengerechte Gestaltung einer Wohnung auch viele mögliche Kostenträger gibt, so muss doch nachdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die **gesetzliche oder private Krankenkasse in keinem Falle** entsprechende Leistungen erbringen kann. Schwerbehinderte und pflegebedürftige Menschen, die Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz erhalten, können für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes von der Pflegekasse bekommen.

Leben mehrere Pflegebedürftige in einer gemeinsamen Wohnung (z. B. Wohn-Pflege-Gemeinschaft), kann je pflegebedürftiger Person ein Zuschuss von bis zu 4.000 € beantragt werden. Der Gesamtbetrag ist jedoch auf 16.000 € begrenzt und wird bei mehr als 4 Anspruchsberechtigten anteilig auf die Versicherungsträger aufgeteilt. Die Umbaumaßnahme wird bezuschusst, wenn dadurch im Einzelfall die häusliche Pflege ermöglicht oder erheblich erleichtert oder eine möglichst selbständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wieder hergestellt wird.

Der Zuschuss bezieht sich allerdings auf **eine Baumaßnahme**. Dabei werden **alle Umbaumaßnahmen in der Wohnung** als *eine* Maßnahme betrachtet, auch wenn sie zu unterschiedlichen Zeiten erfolgen.

Anspruch auf einen erneuten Zuschuss in voller Höhe von 4.000 € hat der Antragsteller erst dann, wenn sich seine Krankheit oder Behinderung so verschlechtert hat, dass eine erneute Baumaßnahme notwendig wird. Um diesen erneuten Anspruch geltend zu machen, muss allerdings ein gewisser, im Gesetz nicht näher definierter Zeitraum vergehen.

Alle Regelungen gelten für die soziale und private Pflegeversicherung gleichermaßen.

**(§ 40 Absatz 4 SGB XI, § 23 SGB XI, AGB für Private Pflegeversicherung – MB/PPV 2020)**

### Öffentliche Mittel

Schließlich gibt es für notwendige Umbaumaßnahmen noch „öffentliche Gelder“, die vom Staat und in der Regel von den Wohnungsämtern in den Baubehörden der jeweiligen Bundesländer im Rahmen der Wohnungsbauförderung gewährt werden.

Auf **Bundesebene** gibt es über die **KfW-Bankengruppe** zwei Förderprogramme zur Beseitigung oder Reduzierung von Barrieren in der Wohnung.

Gefördert werden insbesondere Mieter mit Zustimmung ihres Vermieters, private Eigentümer (Eigentümergeinschaften), die ihr Eigentum selbst bewohnen oder vermieten bzw. eine neu altersgerecht umgebaute Wohnung bzw. ein entsprechendes



Eigenheim kaufen. Auch Vermieter wie Genossenschaften, Unternehmen und Gemeinden können gefördert werden.

Das **Förderprogramm Nr. 455-B** gewährt einen **nicht rückzahlbaren Zuschuss** in Höhe von 10 – 12,5 % der förderungsfähigen Umbaukosten, die maximal 50.000 € betragen können, mindestens 2.000 € betragen müssen. Zuschüsse unter 200 € werden nicht ausbezahlt.

Der Zuschuss wird vor Baubeginn direkt bei der KfW-Bank beantragt. Eine Förderung ist nur im Rahmen verfügbarer Bundesmittel möglich, die zum Ende des Jahres verbraucht sein können. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

Mit dem **Förderprogramm Nr. 159** vergibt die KfW-Bank **zinsgünstige Kredite** bis zu 50.000 € pro Wohnung, eine Kombination mit anderen Förderprogrammen (z. B. zur Energieeinsparung) ist teilweise möglich.

Beantragt werden diese Kredite bei den Banken oder Sparkassen bzw. der eigenen Hausbank vor Ort, die Kreditvergabe erfolgt über die KfW-Bank.

Eine **Kombination** zwischen dem **Investitionszuschuss** Förderprogramm Nr. 455-B und der **Kreditvariante** des Förderprogramms Nr. 159 ist leider nicht möglich.

Nähere Informationen dazu bekommen Sie im Internet unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) oder telefonisch im Infocenter der KfW unter: 0800 539 9002 (kostenfrei).

**Die Bewilligungskriterien für öffentliche Zuschüsse in den einzelnen Bundesländern sind dagegen sehr unterschiedlich.** Für den Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg gilt Folgendes:

Die **Hamburgische Investitions- und Förderbank** (IFB Hamburg – ehemals WK) kann den **barrierefreien Umbau** einer vorhandenen **Miet- bzw. Genossenschaftswohnung oder selbstgenutztem Wohneigentum** fördern, wenn der Umbau aufgrund des Alters oder einer Behinderung notwendig wird. Der Umbau zur barrierefreien Wohnung muss in Anlehnung an die DIN 18040-2 erfolgen. Im Regelfall muss die Wohnung barrierefrei erreichbar und die Bewegung in der Wohnung ebenfalls ohne Barrieren möglich sein – allerdings sind hier Ausnahmeregelungen möglich

Der Umbau zu einer barrierefreien **Miet- bzw. Genossenschaftswohnung** wird durch pauschale Zuschüsse für einzelne Maßnahmenmodule je nach Aufwand gefördert (nur für Vermieter). Die tatsächliche Höhe der Förderung hängt von den festgelegten Umbaumaßnahmen ab und darf die Zuschusshöhe von 3.000 € beim Erstantrag nicht unterschreiten.

Wird eine Mietwohnung- bzw. Genossenschaftswohnung umgebaut, kann nur der **Vermieter** den Umbauschuss beantragen. Aus einer solchen Förderung ergeben sich für den Vermieter u. U. in einem Zeitraum von 10 Jahren bestimmte Bindungen.



Der Vermieter kann wählen zwischen zwei Förderungsarten:

1. Mietpreis- **und** Belegungsbindung bei voller Zuschusshöhe oder
2. Nur Mietpreisbindung bei halbiertes Zuschusshöhe

So fordert die Hamburgische Investitions- und Förderbank z. B. beim Umbau vom Vermieter, dass er die barrierefreie Wohnung für 10 Jahre an den betroffenen Personenkreis vermietet (sog. **Belegungsbindung**), wenn er die volle Zuschusshöhe erhalten möchte.

Die sog. **Mietbindung** besagt, dass die **Nettokaltmiete** 10 Jahre lang einen bestimmten Betrag pro qm Wohnfläche monatlich nicht überschreiten bzw.-nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietenspiegel erhöht werden darf. Bei barrierefreien nicht preisgebundenen Wohnungen sind dies zur Zeit 8,00 € pro qm. Bei bereits preisgebundenen Wohnungen darf bis zum Auslauf der Bindung keine höhere als die nach dem HmbWoBindG bzw. HmbWoFG zulässige Miete erhoben werden (9,50 € pro qm).

**ACHTUNG:** Eine **Einliegerwohnung** in einem selbstgenutzten Eigenheim gilt **NICHT** als **Mietwohnung**, wenn sie an **Haushalts- bzw. Familienmitglieder** vermietet ist (z. B. Eltern ziehen in das Eigenheim der Kinder und schließen einen Mietvertrag). In diesen Fällen könnte höchstens die nachstehende Förderung in Betracht kommen, wenn die Einkommensgrenze nicht überschritten wird:

Die Umbauförderung von **Wohneigentum** beträgt **maximal 15.000,- €** und hängt vom Einkommen des Antragstellers ab. Das **Einkommen** wird in jedem Einzelfall **individuell ermittelt** und ist abhängig von der Anzahl der Haushaltsangehörigen. Es kommen Freibeträge für Schwerbehinderte und andere Personengruppen hinzu. Vom Bruttoeinkommen können außerdem Freibeträge für Werbungskosten, Sozialabgaben usw. abgezogen werden. Selbst wenn die vorgegebene Einkommensgrenze bis 70 % überschritten wird, kann noch gefördert werden.

Ein **Rechtsanspruch auf die Förderung der IFB Hamburg besteht nicht** und kann nur im Rahmen ihrer vorhandenen Mittel erfolgen. Ein **schriftlicher Bewilligungsbescheid vor Baubeginn** ist unbedingt erforderlich.

Diese Zuschüsse können teilweise mit anderen Förderprogrammen kombiniert werden. Nähere Informationen finden Sie in den Förderrichtlinien Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen oder selbstgenutztem Wohneigentum 2019 der Hamburgischen Investitions- und Förderbank ([www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)) oder telefonisch unter 248 46 – 0.

**(II Wohnungsbaugesetz WoBauG) (§§ 9, 18 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung WoFG)**  
**(„Förderrichtlinie Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen oder selbstgenutztem Wohneigentum 2020“ der Hamburgischen Investitions- und Förderbank)**

### Steuererleichterungen



Unter bestimmten Voraussetzungen kann für behindertengerechte Umbaumaßnahmen in einer Miet- oder im selbstbewohnten Eigentum bei der **Einkommenssteuererklärung teilweise** ein Abzug der entstandenen Kosten als außergewöhnliche Belastungen erfolgen.

Grundsätzlich muss der Antragsteller oder das Familienmitglied jedoch seine **Schwerbehinderung nachweisen** und **vor Beginn der Baumaßnahmen** ein ärztliches Attest, unter gewissen Umständen sogar ein **amtsärztliches Attest** vorlegen.

Auch hier gilt, die notwendigen Informationen stets vor Baubeginn einzuholen und die **Baumaßnahme vom zuständigen Finanzamt vorher als außergewöhnliche Belastung** für die Einkommenssteuererklärung **anerkennen** zu lassen.

**(§ 33 EStG)**

**UNBEDINGT ZU BEACHTEN:**

**Welcher Kostenträger letztlich auch in Frage kommen wird, eines ist in jedem Fall unabdingbare Voraussetzung für die Bewilligung: Mit der Baumaßnahme darf niemals vor der Antragstellung begonnen werden. Vor dem ersten Hammerschlag muss die schriftliche Bewilligung des Kostenträgers vorliegen.**

Birgit Rühmann  
Beratungszentrum für Technische Hilfen & Wohnraumanpassung