



Bündnis für  
bezahlbares  
Wohnen  
in Niedersachsen

Plenum

Hannover, 17.04.2023

## **Neue Arbeitsgruppe**

### **„Eigenheim – Sanierung und alternative Wohnformen“**

**Das Plenum im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hat in seiner 12. Sitzung am 17. April 2023 folgenden Beschluss gefasst:**

**„Es wird eine neue Arbeitsgruppe zu dem Thema „Eigenheim – Sanierung und alternative Wohnformen“ gebildet.“**

#### Begründung:

Niedersachsen gilt als ein klassisches „Eigenheim-Land“. Mehr als die Hälfte der Menschen leben hier in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. In den eher ländlich geprägten Gebieten Niedersachsens sind die Eigentümerquote und der Anteil der Haushalte, die in Einfamilienhäusern leben, deutlich höher als im städtischen Umfeld.

Mit zunehmendem Alter verändern sich die Ansprüche an die Wohnraumgestaltung. Eine barrierearme bzw. -freie Ausstattung gewinnt an Bedeutung, um sich auch im hohen Alter noch eigenständig versorgen zu können. Für viele pflegebedürftige Menschen in Eigenheimen stellt sich die Frage, ob es andere Wohnmodelle gibt, bei denen „Wohnen & Pflege“ vielleicht besser individuell kombinierbar ist.

Zudem wachsen die Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden. Die EU hat hierfür erste Vorstellungen bekannt gegeben. Davon betroffen sind viele Menschen in Eigenheimen, die vor der Frage stehen, wie sie dies organisieren und finanzieren sollen. Selbst eine Kreditaufnahme kann in höherem Alter zu einer unüberwindbaren Hürde werden.

Diese und andere Fragestellungen sollen in der neuen Arbeitsgruppe diskutiert und beantwortet werden.

## **AG 9: „Eigenheim – Sanierung und alternative Wohnformen**

**(Leitung: Tibor Herczeg, VWE)**

### **Ausgangssituation:**

Neben den Herausforderungen im Mietwohnungsbestand stehen private und selbstnutzende Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer aktuell vor den gleichen Herausforderungen im Hinblick auf die energetische Sanierung der Bestandsgebäude und die Frage, wie man gerade im hohen Alter wohnen will. Gerade bezüglich der alten Bestandsimmobilien ist aber festzustellen, dass der überwiegende Teil der Bestandsgebäude im ersten Schritt zunächst grundlegend baulich saniert werden müsste, um überhaupt eine energetische Sanierung durchführen zu können.

Hierbei stellt sich das Problem, dass die alten Bestandsimmobilien oftmals nicht sanierungsfähig sind. EU-weit gehen Schätzungen von ca. 15 % nicht-sanierungsfähigen Gebäuden aus. Diese Zahl ist auch für Deutschland zutreffend.

Auch bei der Schaffung und dem Erhalt von selbstnutzendem Immobilieneigentum ist bezahlbares Wohnen sicherzustellen, zumal zum einen junge Familien, die sich für enorme Summen Eigentum in Form von Bestandsimmobilien gekauft haben vor der Aufgabe stehen werden, diese nach den neuen zu erwartenden rechtlichen Vorgaben baulich und energetisch zu verbessern. Zum anderen stehen zahlreiche alte Bestandsgebäude im Eigentum älterer Menschen, die durchaus diesen Teil des Vermögens als wesentlichen Anteil der eigenen Altersvorsorge betrachten und nun vor dem Problem stehen, noch zu Lebzeiten ihre Häuser mit teils erheblichem Aufwand zu sanieren. Oftmals ist eine bauliche und energetische Ertüchtigung der Gebäude weder wirtschaftlich noch technisch sinnvoll. Sollte zudem kein oder nicht genügend Eigenkapital zu Verfügung stehen, erhält diese Gruppe aufgrund des fortgeschrittenen Alters kein Fremdkapital über Kreditinstitute. Hier könnte ein neuer zielgerichteter Förderansatz helfen.

Dennoch besteht im ganzen Land über alle Altersklassen ein hoher Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum. Jede Person, die aus einer Mietwohnung in die eigenen vier Wände zieht, macht aber zugleich Wohnraum frei. Deswegen und auch als ein Instrument der Altersvorsorge muss auch die Bildung von bezahlbarem Wohneigentum mit zu der ganzheitlichen Strategie für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen gehören.

Alternative und generationsübergreifende Wohnformen stecken noch in den Kinderschuhen. Der Wunsch aller ist es, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu leben. Das Land will diesen Ansatz bereits mit dem NIEDERSACHSENBÜRO für neues Wohnen im Alter durch Beratung und Unterstützung fördern. Diese Strukturen könnten genutzt werden, um weiter die beiden Themen „bezahlbares Wohnen“ und „alternative Wohnformen“ zu verbinden.

**Themen:**

- Förderung im privaten Eigentum – Welche Zielgruppen im Fokus?
- Umgang mit Sanierungspflichten – Ausnahmeregelungen möglich?
- „Umbauordnung“
- Rechtliche Rahmenbedingungen für alternative Wohnformen
- Wohnberatung
- Quartiersansatz / verbindliche Nachbarschaften

**Mitwirkende:**

Offen für alle Interessierte aus dem Kreis des Bündnisses, einschließlich des Unterstützerkreises.