



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Wohnen im Alter

Heft 147

Forschungen

Wohnen im Alter

Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf

Forschungen

In der Schriftenreihe Forschungen veröffentlicht das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ausgewählte Ergebnisse aus der Ressortforschung.



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR), Bonn

Bearbeitung

Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln (Auftragnehmer)
Ursula Kremer-Preiß (Leitung)
Thorsten Mehrert
Holger Stolarz

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn
Verena Staubermann (Leitung)

Redaktion

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung, Bonn
Nina Wilke

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Forschungen Heft 147

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist
nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

ISSN 1435 – 4659 (Schriftenreihe)
ISBN 978-3-87994-479-8

Forschungen Heft 147
Berlin 2011

Vorwort

Der demografische Wandel stellt auch Wohnungseigentümer und Wohnungspolitik vor neue Herausforderungen. Der Anteil älterer Menschen in Deutschland nimmt stetig zu. Die Bundesregierung verfolgt gleichzeitig das Ziel, älteren Menschen möglichst lange den Verbleib in ihrer Heimat und der vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Daher sind Anpassungen im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld notwendig.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung haben aus diesem Grund das Kuratorium Deutsche Altershilfe beauftragt, die speziellen Anforderungen an altersgerechte Gebäude herauszuarbeiten. Darüber hinaus wurden Analysen über den Wohnungsbestand und die besondere Lebenssituation älterer Menschen durchgeführt, die einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Wohnens im Alter leisten sollen.

Das nun vorliegende Gutachten stellt die Ergebnisse einer Forschungsarbeit vor, die den Bestand und den Bedarf an altersgerechten Wohnungsangeboten quantifiziert. Sie zeigt fördernde und hemmende Rahmenbedingungen für die Bereitstellung eines altersgerechten Wohnungsangebotes auf. Ergänzend haben die Autoren wohnungspolitische Handlungsempfehlungen formuliert.

Die Studie zeigt eindrucksvoll, dass die angestammte Wohnung für ältere Menschen und auch Pflegebedürftige als Heimat von größter Bedeutung ist. Selbstgenutztes Wohneigentum oder Mietwohnungen befinden sich dabei überwiegend in älterer Bausubstanz. Viele der Gebäude sind weder barrierefrei noch barrierearm. Sie wei-



sen zahlreiche Hindernisse zur und in der Wohnung auf. Gerade in den Bädern sind altersgerechte Maßnahmen notwendig, um Stürze und Unfälle zu vermeiden.

Die Bereitstellung altersgerechter Wohnungen kann durch vielfältige Rahmenbedingungen, wie Rechts- und Förderinstrumente sowie Beratungsstrukturen beeinflusst werden. Wohnungsbau darf dabei nicht als isolierte Aufgabe betrachtet werden, sondern muss mit einer das selbständige Wohnen unterstützenden, wohnortnahen Infra- und Versorgungsstruktur einhergehen. Dazu gehört auch ein umfassendes Hilfe- und Pflegeangebot.

Ich freue mich, wenn die hier dokumentierten Ergebnisse neue Impulse geben, zukunftsfähige Projekte anzustoßen und umzusetzen.

*Dr. Peter Ramsauer,
Bundesminister für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung*

Inhalt

Zusammenfassung	9
Summary	15
1 Einführung	
1.1 Wohnungspolitische Herausforderungen der demografischen Entwicklung	21
1.2 Ziele des Projekts und Vorgehensweise	23
1.3 Definitionsversuch des Begriffs „altersgerechtes Wohnen“	25
2 Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland	
2.1 Wohnformen im Alter	27
2.2 Eigentümerstruktur	28
2.3 Räumliche Verteilung älterer Haushalte	30
2.4 Wohnsituation von Seniorenhaushalten	31
Qualität der von älteren Menschen genutzten Wohnungen insgesamt	31
Wohnungen unterschiedlicher Eigentümergruppen	44
Mobilitätseingeschränkte Haushalte	49
2.5 Qualität des Wohnumfeldes	51
3 Bedarf an altersgerechten Wohnungsangeboten	
3.1 Quantitative Bedarfsberechnung	53
3.2 Qualitative Indikatoren zur Bedarfseinschätzung	54
Lebensstile und Wohnpräferenzen im Alter	54
Veränderungsbereitschaft	55
4 Technische und ökonomische Herausforderungen bei der Umsetzung	
4.1 Zentrale Anforderungen an das barrierefreie/-reduzierte Bauen und Umbauen	59
4.2 Technische Herausforderungen und praktische Lösungsbeispiele	59
Lösungsbeispiele zur vertikalen Erschließung	59
Lösungsbeispiel zur Beseitigung von Barrieren beim Zugang zu Balkon oder Terrasse	60
Barrierereduzierung im Bad	61
4.3 Kostenbeispiele für Anpassungsmaßnahmen	61
Kosten zur Beseitigung von Barrieren bei der vertikalen Erschließung	61
Kosten für die Beseitigung von Barrieren im Bad	63
Zusatzkosten zur Herstellung der Barrierefreiheit/-reduzierung	63
4.4 Investitionsvolumen für den ermittelten Bedarf	64

5 Rahmenbedingungen	
5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	67
Bauordnungsrechtliche Regelungen	67
Weitere rechtliche Regelungen	68
5.2 Förderinstrumente	69
Altersgerechte Wohnraumförderung des Bundes: KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“	70
Wohnraumförderung der Länder	70
Förderung über die Pflegeversicherung	73
Steuerrechtliche Regelungen	74
5.3 Informationslage	74
6 Handlungsempfehlungen	
6.1 Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen	77
6.2 Verbesserung der Förderinstrumente	78
6.3 Stärkung von Information und Beratung	79
6.4 Verbesserung des Wohnumfeldes	80
Literatur	83
Anhang	
Anhang 1: Methodische Vorgehensweise bei der Repräsentativbefragung	88
Anhang 2: Kreuztabelle zur Bedarfseinschätzung	90
Anhang 3: Kreuztabelle zur Bedarfseinschätzung	91
Anhang 4: Mobilitätseingeschränkte Haushalte: Kreuztabelle zur Bedarfseinschätzung	92
Anhang 5: Veränderungs- oder umzugsbereite Haushalte: Kreuztabelle zur Bedarfseinschätzung	93
Anhang 6: Veränderungs- oder umzugsbereite Haushalte: Kreuztabelle zur Bedarfseinschätzung	94
Anhang 7: Auflagen der Länder zur barrierefreien Erschließung von Wohngebäuden	95
Anhang 8: Berücksichtigung der DIN 18025 in den Technischen Baubestimmungen der Länder	96

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungspyramiden 2010/2030	22
Abb. 2: Prozentuale Verteilung altersgerechter Wohnformen (65 Jahre und älter)	27
Abb. 3: Wohnorte der Pflegebedürftigen im Alter von 65 Jahren und älter	27
Abb. 4: Eigentümergruppen der befragten Haushalte 65+	29
Abb. 5: Eigentümergruppen der befragten Haushalte 65+ nach Altersgruppen	29
Abb. 6: Räumliche Verteilung der älteren Menschen und künftige Entwicklung	30
Abb. 7: Wohnflächen pro Person der befragten 60- bis 85-jährigen Seniorinnen und Senioren	31
Abb. 8: Wohnungsgrößen der Senioren 60+	31
Abb. 9: Subjektive Beurteilung der Wohnungsgröße von selbstnutzenden Eigentümern unter Senioren 60+	32
Abb. 10: Subjektive Beurteilung der Wohnungsgröße von Mietern unter Senioren 60+	32
Abb. 11: Baujahr des deutschen Wohnimmobilienbestands	32
Abb. 12: Errichtungszeitraum der von 60- bis 85-jährigen Seniorinnen und Senioren bewohnten Wohneinheiten	32
Abb. 13: Errichtungszeitraum der Wohnungen von Senioren 60+ – generierte Variable	33
Abb. 14: Wohndauer in der Bundesrepublik Deutschland	33
Abb. 15: Wohndauer der Senioren 60+ nach Eigentümergruppen	33
Abb. 16: Stockwerksanzahl der Gebäude von Senioren 65+	34
Abb. 17: Stockwerke in Einfamilienhäusern der befragten Seniorenhaushalte 65+	34
Abb. 18: Bewohntes Stockwerk in Zwei- und Mehrfamilienhäusern der befragten Seniorenhaushalte 65+	35
Abb. 19: Barrieren beim Zugang zur Haustür der befragten Seniorenhaushalte 65+	35
Abb. 20: Treppenstufen zur Wohnungstür der befragten Seniorenhaushalte 65+	35
Abb. 21: Anteil der mit Aufzügen, Rampen bzw. Treppenliftern ausgestatteten Seniorenhaushalte 65+ mit Stufen zur Haustür	36
Abb. 22: Anteil der mit Aufzügen, Rampen bzw. Treppenliftern ausgestatteten Seniorenhaushalte 65+ mit Stufen zur Wohnungstür	36
Abb. 23: Treppenstufen innerhalb der Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+	36
Abb. 24: Anteil der mit Treppenliftern ausgestatteten Seniorenhaushalte 65+ mit Stufen innerhalb der Wohnung	36
Abb. 25: Schwellen zum Balkon/zur Terrasse der befragten Seniorenhaushalte 65+	37
Abb. 26: Subjektive Einschätzung möglicher Barrieren im Badezimmer im Falle einer ...	38
Abb. 27: Ausstattungsmerkmale des Badezimmers der befragten Seniorenhaushalte 65+	38
Abb. 28: Wohnungstypen nach dem Umfang von Barrieren in den befragten 1.000 Seniorenhaushalten 65+	40
Abb. 29: Anzahl von Wohneinheiten 60- bis 85-Jähriger mit fehlender Ausstattung	42
Abb. 30: Ausstattungsmängel der Wohnungen von Senioren 60+ in 2006	43
Abb. 31: Fehlende Freisitze in Wohnungen von Senioren 60+	43
Abb. 32: Zugangsbarrieren zur Haustüre der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen	44
Abb. 33: Treppenstufen zur Wohnungstür der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen	44
Abb. 34: Treppenstufen in den Wohnungen der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen	44
Abb. 35: Schwellen zum Balkon/zur Terrasse der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen	45
Abb. 36: Subjektive Einschätzung bei aktueller Rollatornutzung ...	45
Abb. 37: Subjektive Einschätzung bei zukünftiger Rollatornutzung ...	46
Abb. 38: Badezimmer der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit separater Dusche mit Schwelle nach Eigentümergruppen	47
Abb. 39: Badezimmer der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit bodengleicher Dusche nach Eigentümergruppen	47
Abb. 40: Eigentümergruppen der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Altersgruppen	47
Abb. 41: Gebäudetyp der befragten Seniorenhaushalte 65+	48
Abb. 42: Bewohnter Gebäudetyp der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Altersgruppen	48

Abb. 43: Barrieren in Ein- und Zweifamilienhäusern der befragten Seniorenhaushalte 65 +	48
Abb. 44: Barrieren in Mehrfamilienhäusern der befragten Seniorenhaushalte 65 +	48
Abb. 45: Anteil der pflegebedürftigen Senioren 65+ im Alter von 65 bis unter 80 Jahre	49
Abb. 46: Anteil der pflegebedürftigen Senioren 65+ im Alter von 80 Jahren und älter	49
Abb. 47: Anteil der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit genutzten Fortbewegungshilfen	49
Abb. 48: Anteil der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit genutzten Fortbewegungshilfen nach Altersgruppen	49
Abb. 49: Bewohntes Stockwerk der Haushalte mit bewegungseingeschränkten Senioren 65+	50
Abb. 50: Bewegungseingeschränkte Senioren 65+ und Stufen zur Haustür des eigenen Haushaltes	50
Abb. 51: Bewegungseingeschränkte Senioren 65+ mit Stufen zur Wohnungstür des eigenen Haushaltes	50
Abb. 52: Bewegungseingeschränkte Senioren 65+ und Stufen innerhalb des eigenen Haushaltes	51
Abb. 53: Lage der Wohnung von Senioren 60 bis 80 Jahre zum Ort der mündlichen Befragung	51
Abb. 54: Erreichbarkeit bestimmter Dienstleistungen durch die befragten Seniorenhaushalte 65+	52
Abb. 55: Erreichbarkeit von Dienstleistungen im Wohnumfeld der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen	52
Abb. 56: Bereitschaft zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+	56
Abb. 57: Bereitschaft zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Altersgruppen	56
Abb. 58: Bereitschaft zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen	56
Abb. 59: Bereitschaft zur Durchführung altersgerechter Umbaumaßnahmen der befragten Seniorenhaushalte 65+	57
Abb. 60: Bereitschaft zum altersgerechten Umbau der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Altersgruppen	57
Abb. 61: Bereitschaft zum altersgerechten Umbau der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen	57
Abb. 62: Bereitschaft zur Kostenübernahme einer altersgerechten Umbaumaßnahme der befragten Eigentümerhaushalte 65+	58
Abb. 63: Bereitschaft zur Übernahme einer Mieterhöhung durch altersgerechte Umbaumaßnahmen der befragten Mieterhaushalte 65+	58
Abb. 64: Quantifizierung der Förderart der Bundesländer beim barrierefreien/-reduzierten Bauen (16 Bundesländer 2008)	72
Abb. 65: Struktur der Wohnberatung. Zahl der (bekannt) Wohnberatungsangebote insgesamt: 357	75
Tab. 1: Haushaltsentwicklung nach Alter	21
Tab. 2: Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt	28
Tab. 3: Zugang zur Wohnung	39
Tab. 4: Innerhalb der Wohnung	39
Tab. 5: Wohnungstypen nach Art und Umfang von Barrieren	39
Tab. 6: Verteilung der Wohnungstypen	41
Tab. 7: Anteil von barrierefreien/-reduzierten Wohnungen nach Typisierung	41
Tab. 8: Verteilung der mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte nach Wohnungstypen	51
Tab. 9: Kostenbeispiel Badsanierung	63
Tab. 10: Praxisbeispiele	64
Tab. 11: Kostenvergleich Aufzug	64
Tab. 12: Verteilung der anzupassenden Haushalte nach Art der Barrieren	64
Tab. 13: Förderbestimmungen der Länder hinsichtlich der Einhaltung der DIN 18025	73
Tab. 14: Typische Landesstrategien für die Wohnberatung	75
Tab. 15: Finanzierung von Wohnberatung auf Landesebene	75

Zusammenfassung

Zukünftige Herausforderungen

Der demografische Wandel stellt Wohnungseigentümer und Wohnungspolitik vor neue Herausforderungen. Schrumpfung und Alterung der Gesellschaft werden auch den Bereich des Wohnens und die Anforderungen an marktgerechte Wohnungsangebote verändern. Während die Zahl der jüngeren Bevölkerung kontinuierlich zurückgeht, wird die Zahl der über 65-Jährigen bis 2030 auf ca. 22,3 Mio. steigen, d. h. dann wird mit 28 Prozent mehr als jeder vierte Bundesbürger älter als 65 Jahre sein. Die Zahl der über 80-Jährigen wird im gleichen Zeitraum von 4,1 Mio. auf dann 6,4 Mio. anwachsen und bis 2050 auf ca. 10 Mio. steigen. Der heute noch eher regionale Handlungsdruck wird sich zu einer gesamtgesellschaftlichen Herausforderung ausweiten.

Der demografische Wandel erfordert, dass die Wohnungsangebote in Zukunft verstärkt auf die Bedarfslagen von älteren Menschen ausgerichtet werden. Dies umfasst Wohnformen, die aufgrund der weitgehend barrierefreien bzw. -reduzierten Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes sowie durch fußläufig erreichbare Versorgungseinrichtungen auch für Menschen mit Bewegungseinschränkungen eine selbstständige Lebensführung ermöglichen. Es umfasst aber auch Wohnformen, die mit umfassenden Unterstützungsleistungen verknüpft sind und Angebote zur sozialen Einbindung vorhalten.

Das Forschungsvorhaben

Der zusätzliche Bedarf nach solchen altersgerechten Wohnungsangeboten kann teilweise durch Neubauten gedeckt werden. Im Wesentlichen wird es jedoch darum gehen, den Wohnungsbestand an die zukünftigen Herausforderungen anzupassen. Hier setzt das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung von 2008 bis 2010 finanzierte und vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) betreute Forschungsvorhaben „Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf“ an. Es zielt darauf, den Bestand und den Bedarf an altersgerechten Wohnungsangeboten zu quantifizieren, fördernde und hemmende Faktoren für die Schaffung eines ausreichenden altersge-

rechten Wohnungsangebotes zu bestimmen und auf dieser Grundlage wohnungspolitische Handlungsempfehlungen zu formulieren. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA), Köln, wurde mit der Untersuchung der zentralen Forschungsfragen beauftragt.

Durch eine repräsentative, mündliche Befragung von 1.000 Seniorenhaushalten und weitere Untersuchungsschritte ist es erstmals gelungen, einen umfassenden Einblick in die altersgerechte Gestaltung der bestehenden Wohnungsangebote zu erhalten.

Ergebnisse

Wohnen zuhause – die bevorzugte Wohnform im Alter

Wohnen im Alter assoziieren viele Menschen mit Sonderwohnformen. Die häufigste Wohnform im Alter ist jedoch die „normale“ Wohnung. 93 Prozent der 65-Jährigen und älteren Menschen leben in „normalen“ Wohnungen, und auch noch rund zwei Drittel der 90-Jährigen nutzen keine besonderen Wohnformen für das Alter, sondern wohnen im „normalen“ Wohnungsbestand. Die meisten älteren Menschen leben auch dann noch in einer „normalen“ Wohnung, wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. So wurden nach der Pflegestatistik von 2007 zwei Drittel der Pflegebedürftigen über 65 Jahre zuhause versorgt.

Eine Vielzahl von Studien belegen, dass es auch dem Wunsch der meisten älteren Menschen entspricht, möglichst lange selbstständig in „normalen“ Wohnungen und in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu leben.

Ältere bewohnen häufig selbstgenutztes Wohneigentum

Nach den Befragungsergebnissen wohnt etwa die Hälfte der Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum, jeweils ein Viertel wohnt zur Miete bei Wohnungsunternehmen oder bei privaten Vermietern. Die Wohneigentumsquote von Seniorenhaushalten ist um 7 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt.

Dies bedeutet, dass Initiativen zur Ausweitung des altersgerechten Wohnungsangebotes die Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum gezielt in den Blick

nehmen müssen. Andererseits kommt auch Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern angesichts ihrer älteren Mieterinnen und Mieter besondere Verantwortung zu, denn die Untersuchung zeigt, dass ältere Menschen, die zur Miete wohnen, häufiger alleine leben und auch häufiger hochaltrig, mobilitätseingeschränkt und pflegebedürftig sind als Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum.

Ältere nutzen überwiegend alte Bausubstanz

Weil ältere Menschen häufig sehr lange in ihren Wohnungen leben, bewohnen sie vielfach ältere Gebäude. Mehr als die Hälfte der Seniorenhaushalte lebt in Gebäuden der Baujahre 1949 bis 1980. Die Hälfte der Eigentümer und ca. ein Drittel der Mieter leben bereits über 30 Jahre in ihrer jetzigen Wohnung.

Genutzte Wohnungsangebote vielfach nicht altersgerecht

Viele dieser Gebäude sind aufgrund ihrer Bauweise nicht altersgerecht, dies bestätigt die vorliegende Untersuchung. Von einer altersgerechten Gestaltung wird im Gutachten ausgegangen, wenn minimale Standards einer barrierefreien Bauweise eingehalten werden. Zu diesen baulichen Minimalanforderungen gehört hiernach, wenn zumindest

- der Zugang zur Wohnung möglichst barrierefrei gestaltet ist,
- innerhalb der Wohnung oder zum Balkon/ zur Terrasse keine Stufen und Schwellen zu überwinden sind,
- die Türen im Sanitärbereich eine ausreichende Breite haben,
- im Sanitärbereich ausreichende Bewegungsflächen vorherrschen,
- eine bodengleiche Dusche zur Verfügung steht.

Der Begriff „altersgerechtes Wohnen“ muss aber deutlich weiter gefasst werden. Er umfasst neben den baulichen Anforderungen an die Wohnung auch Anforderungen an die barrierefreie/-reduzierte Gestaltung des Wohnumfeldes, infrastrukturelle und soziale Angebote vor Ort sowie die Möglichkeit, bei Bedarf auf Unterstützungsangebote zurückgreifen zu können.

Barrieren zur und in der Wohnung

Rund drei Viertel der Seniorenhaushalte müssen Treppenstufen beim Zugang zum Haus überwinden, etwa die Hälfte muss zusätzlich Stufen zur Wohnung bewältigen. Deutlich weniger als jedem zehnten Seniorenhaushalt, der eine Wohnung mit Zugangsbarrieren bewohnt, stehen technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren zur Verfügung.

Auch innerhalb des Wohnraums müssen viele Seniorinnen und Senioren Barrieren überwinden, die die selbstständige Lebensführung gefährden können. So hat etwa die Hälfte der Seniorenhaushalte keinen schwellenfreien Zugang zu wohnungsbezogenen Freiräumen wie Balkon, Garten oder Terrasse. 11 Prozent verfügen über gar keinen zur Wohnung gehörenden Freiraum.

Barrieren im Sanitärbereich

Die Ausstattungsqualität der Sanitäreinrichtungen ist ein weiteres zentrales Kriterium für eine selbstständige Lebensführung im Alter. Etwa ein Viertel der Seniorenhaushalte hat zu geringe Bewegungsflächen im Bad. Auch sind lediglich etwa 15 Prozent der Bäder mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Nur etwa eine halbe Million Wohnungen barrierefrei/-reduziert

Bei den befragten Seniorenhaushalten weisen nur rund 5 Prozent der bewohnten Wohnungen solche Barrieren nicht auf. Bei aktuell 11 Mio. Seniorenhaushalten entspricht dies nur ca. 570.000 weitgehend barrierefreien Wohneinheiten, die nicht mehr als drei Stufen zum Haus- oder Wohnungseingang (oder technische Hilfen zur Überwindung dieser Zugangsbarrieren) haben, die keine Stufen innerhalb der Wohnung (oder technische Hilfen, diese zu überwinden) haben, die ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich besitzen sowie mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet sind.

83 Prozent verfügen über erhebliche Barrieren und damit über erheblichen Anpassungsbedarf. Jede zehnte von Seniorinnen und Senioren genutzte Wohnung weist extreme Barrieren auf, die für Anpassungsmaßnahmen eher nicht geeignet sind. Das Gutachten macht deutlich, dass es signifikante Unterschiede in der Verteilung der Barriererearten und Barrieregrade der von Seniorinnen und Senioren bewohnten Gebäudetypen gibt.

Vor allem für Menschen mit Bewegungseinschränkungen kann das Wohnen in einer Wohnung mit solchen Barrieren eine erhebliche Gefährdung in der selbstständigen Lebensführung bedeuten. In 22,6 Prozent der befragten Seniorenhaushalte wohnen Personen, die eine Gehhilfe nutzen und somit in ihrer Motorik eingeschränkt sind. Die überwiegende Mehrheit der Haushalte mit bewegungsbeeinträchtigten Seniorinnen und Senioren bewohnt Wohnungen mit erheblichen Zugangsbarrieren und Barrieren in der Wohnung.

Barrieren im Wohnumfeld

Auch die Lage der genutzten Wohneinheiten beeinflusst die Möglichkeiten zur selbstständigen Lebensführung. Vor allem in Randlagen und Siedlungen außerhalb geschlossener Ortschaften bestehen oft Einschränkungen in der Mobilität und versorgenden Infrastruktur. Die Untersuchung zeigt, dass vor allem Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum eher in ungünstigen Ortslagen leben: Nur rund ein Drittel wohnt in Zentrumsnähe oder im Ortskern. Bei den Mieterinnen und Mietern lebt knapp die Hälfte in diesen besser versorgten Ortslagen. Dementsprechend beklagten in der Befragung die älteren Wohneigentümer häufiger die nicht gut erreichbaren Bus- und Bahnstationen oder Ärzte und Apotheken. Mit der Erreichbarkeit der Lebensmittelgeschäfte war jeweils ein Viertel der Mieter und selbstnutzenden Wohneigentümer gleich unzufrieden.

Bedarf an altersgerechten Wohnungen

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen ist sowohl aktuell als auch zukünftig deutlich höher zu veranschlagen als die vorhandenen 0,5 Mio. weitgehend barrierefreien Wohneinheiten, in denen ältere Menschen leben. Zwar kann nicht für jeden älteren Menschen altersgerechter Wohnraum geschaffen werden. Wenn jedoch nur für die älteren Menschen mit Bewegungseinschränkungen entsprechende Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt werden sollten, muss nach den vorliegenden Berechnungen das Angebot um das Vier- bis Fünffache ausgeweitet werden. Dies entspricht kurzfristig einem zusätzlichen Bedarf von ca. 2,5 Mio. barrierefreien/-reduzierten Wohnungsangeboten. Bis 2020 wird erwartet, dass der Bedarf auf ca. 3 Mio. ansteigen wird.

Veränderungsbereitschaft

Neben der quantitativen Bestimmung des Bedarfs an altersgerechten Wohnungen prägen auch Lebensstile und Wohnpräferenzen die Nachfrage. Das Gutachten stellt aus der Lebensstilforschung die wichtigsten Grundtendenzen beim Wohnen im Alter dar und macht deutlich, dass bei älteren Menschen erhebliche Potenziale zur Veränderung ihrer Wohnsituation bestehen. Nach der Befragung ist ca. ein Viertel der Seniorenhaushalte umzugsbereit, um im Alter möglichst lange selbstständig leben zu können. Hochgerechnet würde dies 2,8 Mio. Seniorenhaushalten entsprechen. 14,4 Prozent wären bereit zu Anpassungsmaßnahmen, was ca. 1,6 Mio. Seniorenhaushalten entspricht. Ältere Menschen in Mieterhaushalten sind eher zum Umzug bereit, während Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum eher auf Anpassungsmaßnahmen setzen. Sie sind auch eher bereit, finanzielle Belastungen für Anpassungsmaßnahmen zu tragen.

Technische und ökonomische Herausforderungen

Die Bereitschaft zu Anpassungsmaßnahmen reicht allein nicht aus, um mehr altersgerechte Wohnungen zu schaffen. Vor allem im Wohnungsbestand sind besondere technische und ökonomische Herausforderungen zu bewältigen. Im Rahmen des Forschungsvorhabens wurde untersucht, wie die technisch-ökonomischen Herausforderungen bei Anpassungsmaßnahmen bewältigt werden können, und es wurden Lösungsvorschläge für die Beseitigung von Barrieren dargestellt.

Die ökonomischen Herausforderungen werden anhand von Kostenbeispielen deutlich gemacht. Die das Forschungsvorhaben begleitende Kommission „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. hat auf der Grundlage der Kostenbeispiele und der Ergebnisse der Repräsentativbefragung durchschnittliche Kosten für Anpassungsmaßnahmen ermittelt und so den Investitionsbedarf für den kurzfristig zu schaffenden barrierefreien/-reduzierten Wohnstandard berechnet.

Knapp die Hälfte aller Anpassungsmaßnahmen zur Schaffung der notwendigen 2,5 Mio. barrierefreien/-reduzierten Wohneinheiten zielt hiernach vor allem auf die Beseitigung von Barrieren im Innenbereich der Wohnung, für deren Beseitigung durchschnitt-

liche Kosten in Höhe von 12.900 Euro je Wohneinheit unterstellt werden. Bei knapp 100.000 Wohnungen der 2,5 Mio. bedürftigen barrierefreien/-reduzierten Wohneinheiten konzentriert sich der Anpassungsbedarf vor allem auf die Verbesserung der Zugänge, für die Durchschnittskosten von ca. 6.300 Euro anfallen. Bei 1,14 Mio. Wohnungen sind sowohl Barrieren beim Zugang und in der Wohnung zu überwinden, für die je Wohneinheit durchschnittlich ca. 19.200 Euro aufzuwenden sind.

Hieraus ergibt sich ein gesamtes Investitionsvolumen von knapp 39 Milliarden Euro für den ermittelten Bedarf an ca. 2,5 Mio. barrierefreien/-reduzierten Wohnungen. Da Beispiele deutlich machen, dass bei Badsanierungen etwa 20 Prozent und bei der vertikalen Wohnraumschließung etwa 80 Prozent der Kosten durch den spezifischen Mehraufwand für die Schaffung von Barrierefreiheit/-reduzierung im Rahmen von Gesamtsanierung begründet sind, wird der spezifische Mehraufwand zur Erreichung eines altersgerechten Wohnstandards mit knapp 18 Mrd. Euro beziffert.

Empfehlungen zur Schaffung fördernder bzw. Beseitigung hemmender Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Gutachtens wurden auch die fördernden und hemmenden Rahmenbedingungen für die Bereitstellung altersgerechter Wohnungen untersucht und Empfehlungen zur Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnungen erarbeitet. Dabei wurden vor allem die rechtlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen sowie der Informationsstand der Akteure analysiert.

Rechtliche Regelungen verändern

Rechtliche Rahmenbedingungen beeinflussen Neubau sowie Sanierung und damit den Umfang und die Qualität der verfügbaren barrierefreien/-reduzierten Wohnungsangebote. Dies umfasst sowohl die baurechtlichen Bestimmungen als auch die Regelungen zu den Fördermöglichkeiten des barrierefreien/-reduzierten Bauens und Wohnens der Bundesländer. Ebenso haben andere allgemeine Regelungen zum Verbraucherrecht, Mietrecht, Heimrecht und auch Regelungen im Gesundheitsbereich Einfluss auf das barrierefreie/-reduzierte Wohnungsangebot.

Bei den rechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Balance sicherzustellen, die auf der einen Seite die Regelungen nicht zu eng definiert, um entsprechend den unterschiedlichen Bedarfen die Entwicklung eines vielfältigen Angebots an altersgerechten Wohnmöglichkeiten nicht zu erschweren. Auf der anderen Seite gilt es, Mindeststandards zu definieren und transparent zu machen, damit Verbraucher und Akteure Sicherheit über die Anforderungen an das altersgerechte Bauen und Wohnen erhalten. Entsprechend sollten bei Neubaumaßnahmen die DIN-Normen zum Barrierefreien Bauen verpflichtend angewandt werden. Für den Wohnungsbestand sollten bei Anpassungsmaßnahmen jedoch barrierereduzierte Mindeststandards gelten. Für barrierefreie Baumaßnahmen sollten die Landesbauordnungen auf das Anforderungsniveau der „Musterbauordnung“ angehoben werden und für den gesamten Wohnungsbau sollten die rechtlichen Regelungen dahingehend verändert werden, dass zumindest wesentliche Barrieren vermieden werden.

Förderinstrumente optimieren

Bund und Länder stellen verschiedene Förderinstrumente zur Verfügung, die Anreize für den Abbau von Barrieren oder den barrierefreien Neubau setzen. Die Fördervoraussetzungen differieren entsprechend den unterschiedlichen politischen Zielsetzungen im Bund bzw. in den Ländern. Besonders positiv werden im Gutachten leicht zugängliche, für viele verschiedene Eigentümer-typen geeignete und vorsorgende Bauherren berücksichtigende Förderinstrumente bewertet. Die Förderung im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ kommt diesen Anforderungen entgegen. Es wird empfohlen, diese Förderung für Selbstnutzer, Vermieter und Mieter in Form von Darlehen oder Zuschüssen über 2011 hinaus fortzusetzen. Um die Anreize zu stärken, wird vorgeschlagen, eine erhöhte Förderung für die Kombination mit Programmen der energetischen Sanierung zu ermöglichen.

Für die soziale Wohnraumförderung der Länder empfiehlt sich u. a., ebenfalls eine Zuschussvariante einzuführen, um der Zurückhaltung von älteren einkommensschwachen Mietern und Eigentümern zur Beseitigung von Barrieren im Bestand entgegenzuwirken. Erfahrungen einzelner Bundesländer hierzu sollten ausgewertet und ihre Übertragbarkeit geprüft werden.

Unterstützungsleistungen aus der Pflegeversicherung für Anpassungsmaßnahmen sollten wie die anderen Leistungsansprüche der Pflegeversicherungen auch angehoben werden.

Information und Beratung stärken

Als eine zentrale Rahmenbedingung für das Nachfrage- und Angebotsverhalten weist das Gutachten auf den Informationsstand der Akteure über die Anforderungen und den Nutzen des barrierefreien/-reduzierten Wohnungsbaus hin. Die Untersuchungen konnten erhebliche Kenntnislücken im Hinblick auf die Bedeutung barrierefreier Wohnungsangebote für eine selbstständige Lebensführung im Alter, in Bezug auf praktikable und bewährte Möglichkeiten der Anpassung sowie über mögliche Kosten und Finanzierungswege ausmachen. Die Wohnberatungsstellen, die einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, diese Kenntnislücken zu schließen, sind zudem nicht flächendeckend verbreitet. Auch ist die Qualität der Beratungsleistungen aufgrund fehlender einheitlicher Qualitätsanforderungen sehr unterschiedlich.

Zur Verbesserung des Informationsstandes sollte die Vergabe von Fördermitteln für Wohnungsanpassungsmaßnahmen an eine qualifizierte Beratung gebunden und akteurspezifische Informationsmaterialien entwickelt und verbreitet werden. Darüber hinaus sollte das Wohnberatungsnetz

sowie die Qualifizierung der Berater ausgebaut bzw. verbessert werden. Dies setzt eine gesicherte Finanzierung von Wohnberatungsangeboten voraus. Denkbar wäre die Einbeziehung der Pflegekassen und Kommunen in die Finanzierung – wie dies in NRW bereits geschieht –, da Anpassungsmaßnahmen dazu beitragen können, Hilfe- und Pflegebedürftigkeit zu vermeiden und Heimaufenthalte zu verzögern oder ganz zu verhindern. Als Basis für ein einheitliches Qualifizierungsprofil für Wohnberater wird das von der „Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V.“ erarbeitete Curriculum zur Fortbildung von Wohnberatern empfohlen.

Wohnungsbau nicht als isolierte Aufgabe betrachten

Abschließend zeigt das Gutachten, dass eine altersgerechte Wohnung alleine die selbstständige Lebensführung nicht immer sicherstellen kann. Es bedarf ebenso eines barrierefreien/-reduzierten Wohnumfeldes und wohnortnaher Infrastruktur sowie Beratungs-, Hilfe- und Pflegeangeboten, die auf kleinräumiger Ebene im Quartier zu koordinieren sind. Daher wird es in Zukunft noch stärker darauf ankommen, den Wohnungsbau nicht als isolierte Aufgabe anzugehen, sondern ihn in Zusammenhang mit dem Ausbau einer das selbstständige Wohnen unterstützenden Infra- und Versorgungsstruktur in überschaubaren Wohnquartieren zu sehen.

Executive Summary

Future challenges

Demographic change confronts homeowners and housing policymakers with new challenges. The shrinkage and ageing of society will also change the housing sector and the requirements for a supply of housing that meets the needs of the market. Whereas the size of the younger population will continue to decline, the number of people aged 65 or older will rise to around 22.3 million by 2030. In other words, 28 percent of the population of Germany will be older than 65 – more than one in four persons. Over the same period, the number of those over 80 years of age will rise from 4.1 million to 6.4 million, reaching around 10 million by 2050. The pressure to act, which today still tends to be regional, will widen into a challenge facing the whole of society.

Demographic change means that, in the future, the supply of housing will have to focus more on the requirements of elderly people. This includes forms of housing which, thanks to the totally or partially accessible design of dwellings and residential environments and the provision of amenities that are within walking distance, also enable people with reduced mobility to lead an independent life. But it also includes forms of housing that are linked to comprehensive assistance and provide services for social inclusion.

The research project

The additional demand for such age-appropriate housing can be partly met by constructing new dwellings. The main focus, however, will be on adapting the housing stock to meet the challenges of the future. This is the purpose of the research project entitled "Housing for the Elderly – Market Processes and the Need for Housing Policy Action", which was funded by the Federal Ministry of Transport, Building and Urban Development from 2008 to 2010 and supervised by the Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development. It aims to quantify the stock of and the need for age-appropriate housing, to identify factors that promote and inhibit the creation of an adequate supply of age-appropriate housing and, on this basis, to formulate recommendations for housing policy action. The German Foundation for

the Care of Older People in Cologne was tasked with studying the key research topics.

An oral survey of 1,000 selected senior citizen households was conducted. This, together with other research work, delivered for the first time a comprehensive insight into the age-appropriateness of the existing supply of housing.

Findings

Living at home – elderly people's preferred form of housing

Many people associate housing for the elderly with special types of housing. However, the most common form of housing for the elderly is a "normal" dwelling. 93 percent of those aged 65 or older live in "normal" dwellings, and around two thirds of 90-year-olds still do not use any special forms of housing for the elderly, but continue to live in the normal housing stock. Most elderly people continue to live in a normal dwelling if they are in need of assistance and care. Thus, according to the 2007 care statistics, two thirds of people in need of care aged 65 or older received this care at home.

Numerous studies have shown that most elderly people actually wish to lead an independent life for as long as possible in normal dwellings and in their familiar surroundings.

Elderly people frequently live in owner-occupied housing

The findings of the survey showed that around one half of senior citizen households live in owner-occupied housing, one quarter live in rented accommodation owned by housing companies and one quarter live in private rented accommodation. The homeownership rate among senior citizen households is seven percent higher than the national average.

This means that initiatives to increase the supply of age-appropriate housing must target senior citizen households living in owner-occupied housing. On the other hand, housing companies and private landlords also bear responsibility in view of their elderly tenants, because the study shows that elderly people who live in rented accommodation more often live alone and more often

are very old, mobility-impaired and in need of care than senior citizen households living in owner-occupied housing.

Most elderly people live in old buildings

Because elderly people frequently live in their dwellings for a very long time, many of them live in old buildings. Over one half of senior citizen households live in buildings constructed between 1949 and 1980. One half of the owner-occupiers and around one third of the tenants have been living in their present dwelling for over 30 years.

The housing supply used by the elderly is, in many cases, not age-appropriate

Many of these buildings are not designed to meet the needs of the elderly – this is confirmed by the present study. The study assumes that a dwelling meets the needs of the elderly if its design complies with minimum accessibility standards. These minimum structural standards include:

- the access to the building must have as few barriers as possible;
- there must be no stairs or steps within the building and there must be step-free access to the balcony/patio;
- the doors in the bathroom must be sufficiently wide;
- there must be sufficient clear space in the bathroom;
- a level access shower must be available.

However, the term “age-appropriate housing” has to be given a much wider definition. It covers not only the structural requirements to be met by the dwelling but also the requirement for total or partial accessibility of the residential environment, local infrastructure and social amenities and the possibility of accessing assistance if required.

Barriers at the entrance to and inside dwellings

Around three quarters of senior citizen households have to negotiate steps to access their house, and around one half have to negotiate additional steps to access their dwelling. Way below one in ten of all senior citizen households that live in a dwelling with access barriers have technical aids at their disposal to help them negotiate the barriers.

Inside their accommodation, too, many senior citizens have to negotiate barriers that make it difficult for them to lead an independent life. Thus, for instance, one half of senior citizen households have no level access to free spaces such as balconies, gardens or patios. Eleven percent have no free space at all belonging to their dwelling.

Barriers in the bathroom

The quality of the fittings in bathrooms is a further key criterion for enabling elderly people to lead an independent life. Around one quarter of senior citizen households have too little clear space in the bathroom. In addition, only around 15 percent of bathrooms are fitted with a level access shower.

Only about half a million dwellings are fully or partially accessible

Of the senior citizen households surveyed, only around 5 percent live in dwellings that do not have such barriers. Given that there are currently 11 million senior citizen households, this means that there are only around 570,000 largely accessible housing units that do not have more than three steps before the entrance to the building or dwelling (or technical aids to help people negotiate these access barriers), that do not have any steps inside the dwelling (or technical aids for negotiating them), that have sufficient clear space and door widths in the bathroom and that are fitted with a level access shower.

83 percent have significant barriers and thus require significant adaptation. One in ten dwellings used by senior citizens exhibit extreme barriers that tend to be unsuitable for adaptation work. The study illustrates that there are significant differences in the distribution of the types and degrees of barrier in the types of buildings inhabited by senior citizens.

Living in a dwelling with such barriers can make it difficult for people with restricted mobility, in particular, to lead an independent life. In 22.6 percent of the households surveyed there are people who use a walking frame and thus have reduced motor skills. The vast majority of households with mobility-impaired senior citizens live in dwellings with significant access barriers inside the dwelling.

Barriers in the residential environment

The location of the housing units used by elderly people also influences their opportunities to lead an independent life. Housing on the urban fringe and outside built-up areas, in particular, often provides restricted mobility and has limited amenities. The study shows that senior citizens living in owner-occupied property, in particular, tend to live in unfavourable locations. Only around one third live close to the city or town centre. Just under one half of those living in rented accommodation live in these locations with better amenities. Accordingly, in the survey, the elderly owner-occupiers frequently complained about bus stops and railway stations or doctors and pharmacies being difficult to reach. One quarter of the people in rented accommodation and one quarter of owner-occupiers complained that food stores were difficult to reach.

Need for age-appropriate housing

The need for age-appropriate housing, both currently and in the future, is significantly higher than the existing 0.5 million largely accessible housing units in which elderly people live. It is true that it will not be possible to create age-appropriate housing for every elderly person. However, if the aim were simply to provide an appropriate supply of housing for the elderly people with restricted mobility, it would be necessary, on the basis of the most recent calculations, to increase the supply four to five fold. This is equivalent, in the short term, to a requirement for an additional 2.5 million fully/partially accessible dwellings. It is likely that this requirement will rise to around 3 million by 2020.

Willingness to change

In addition to the quantitative determination of the requirement for age-appropriate housing, lifestyles and housing preferences also shape demand. Drawing on the findings of lifestyle research, the study describes the major basic trends in the field of housing for the elderly and makes it clear that there is significant potential among elderly people for a change in their housing situation. According to the survey, around one quarter of senior citizens are willing to move house in order to remain independent for as long as possible in their old age. If this is extrapolated, it is the equivalent of 2.8 million senior citizen households. 14.4 percent would

be willing to make adaptations, which is equivalent to 1.6 million senior citizen households. Elderly people living in rented accommodation tend to be more willing to move, whereas senior citizens living in owner-occupied property tend to be more willing to make adaptations. They also tend to be more willing to bear financial burdens for adaptation work.

Technological and economic challenges

The willingness to make adaptations is not by itself sufficient to create more age-appropriate dwellings. In the housing stock, in particular, special technological and economic challenges have to be tackled. The research project explored ways of tackling the technological and economic challenges involved in adaptation and identified approaches to removing barriers.

The economic challenges are illustrated on the basis of cost examples. The "Housing for the Elderly" commission of the German Association for Housing, Urban Development and Regional Planning, which monitored the research project, has determined the average costs of adaptation work, on the basis of the cost examples and the findings of the representative survey, and in doing so has calculated the investment that will be required for the fully/partially accessible housing standard that is to be created in the short term.

Just under one half of all adaptation work to create the necessary 2.5 million fully/partially accessible housing units involves primarily the removal of barriers in the interior of dwellings. Average costs totalling 12,900 euros per housing unit are assumed for this work. In the case of just under 100,000 dwellings of the 2.5 million housing units that need to be made fully/partially accessible, the adaptation work involves mainly improvements to the access areas, for which average costs of around 6,300 euros will accrue. In the case of 1.14 million dwellings, barriers have to be removed both in the access area and in the dwelling itself, which will entail expenditure of around 19,200 euros on average per housing unit.

This results in a total level of investment of just under 39 billion euros for the identified need for around 2.5 million fully/partially accessible dwellings. Examples show that around 20 percent of the costs of bathroom refurbishment and around 80 percent of the costs of providing vertical accessibility

within dwellings are due to the specific additional expenditure to create full/partial accessibility within the framework of overall refurbishment. This means that the specific additional expenditure to achieve an age-appropriate housing standard is put at just under 18 billion euros.

Recommendations on creating conditions that promote and removing conditions that inhibit age-appropriate housing

The study also examined the conditions that promote and inhibit the provision of age-appropriate housing and developed recommendations for increasing the supply of age-appropriate housing. This mainly involved analyzing the regulatory and funding frameworks and the level of information among stakeholders.

Changing the regulatory framework

The regulatory framework influences the construction of new housing and the refurbishment of existing housing and thus also the amount and quality of fully/partially accessible housing available. This includes both the provisions of building law and the rules governing the possibilities for funding fully/partially accessible building and housing by the federal states. Likewise, general rules governing consumer law, tenancy law, residential accommodation law as well as rules in the health sector also influence the supply of fully/partially accessible housing.

In the case of the regulatory framework, a balance has to be struck. On the one hand, the rules must not be defined too narrowly so as not to hamper the development of a diverse range of age-appropriate housing options in line with the varying requirements. On the other hand, minimum standards have to be defined and made transparent in order to give consumers and stakeholders certainty about the requirements to be met by age-appropriate building and housing. Accordingly, use of the DIN standards on accessible construction should be mandatory for new build housing. As far as the housing stock is concerned, minimum partial accessibility standards should apply. For accessible construction works, the federal states' building regulations should be upgraded to the level of requirement of the "Model Building Regulations". For housing construction as a whole, the regulatory framework should be changed to ensure that at least major barriers are avoided.

Optimizing funding instruments

The Federal Government and federal states provide various funding instruments to incentivize the removal of barriers or the construction of fully accessible new housing. The funding conditions differ according to the various political objectives at Federal Government level and in the federal states. The study comments positively on funding instruments that are easily accessible, suitable for many different types of owner and that take responsible clients into account. The funding provided under the KfW's programme entitled "Conversion to meet the Needs of the Elderly" meets these requirements. It is recommended that this funding for owner-occupiers, landlords and tenants in the form of loans or grants be continued beyond 2011. To strengthen the incentives, it is suggested that a higher level of funding be made possible for a combination with energy efficiency improvement programmes.

As far as the funding of social housing by the federal states is concerned, it would be a good idea to likewise introduce a grant option to overcome the reluctance among low-income tenants and owners to remove barriers in the housing stock. The lessons learned by individual federal states should be evaluated and the possibility of applying them to other states should be explored.

Assistance provided by the long-term care insurance scheme for adaptation work should be increased, as should other entitlements to benefits from this scheme.

Strengthening the provision of information and advice

The study states that a key factor determining the pattern of demand and supply is the level of information among stakeholders about the requirements and benefit of fully/partially accessible housing. The research work identified significant gaps in knowledge regarding the importance of a supply of accessible housing in enabling elderly people to lead an independent life, practicable and tried-and-tested adaptation options and possible costs and funding methods. Moreover, the housing advice centres, which make a major contribution towards filling these gaps, do not cover the whole country. In addition, the quality of the advice provided differs widely because of the lack of uniform quality requirements.

To improve the level of information, the award of funding for housing adaptation work should be tied to the provision of professional advice and information material targeting specific stakeholders should be developed and disseminated. In addition, the housing advice network should be widened and the training of the advisers should be improved. This presupposes the secure funding of housing advice services. One idea would be to include the long-term care insurance funds and local authorities in the funding – as is already the case in North Rhine-Westphalia – because adaptation work can help to prevent elderly people needing assistance and care and enable them to stay in their own dwelling longer before going into a care home, or even to stay there until the end of their lives. As a basis for a uniform training profile for housing advisers, the Curriculum for the Advanced Training of Housing Advisers, developed by the "Federal Association for Housing Adaptation", is recommended.

Housing construction should not be regarded as an isolated task

Finally, the study shows that age-appropriate housing by itself cannot always ensure that elderly people can lead an independent life. What is also needed is a fully/partially accessible residential environment and infrastructure within a reasonable distance of people's homes, as well as a range of advice, assistance and care services that are to be coordinated at a small-scale level in the neighbourhood. For this reason, it will be even more important in the future that housing construction should not be addressed as an isolated task, but that it should be seen in connection with the development of infrastructure and amenities that enable elderly people to lead an independent life in compact residential neighbourhoods.

1 Einführung

1.1 Wohnungspolitische Herausforderungen der demografischen Entwicklung

Der demografische Wandel stellt Wohnungseigentümer und Wohnungspolitik vor neue Herausforderungen. Schrumpfung und Alterung der Gesellschaft werden auch den Bereich des Wohnens und die Anforderungen an marktgerechte Wohnungsangebote verändern.

Der demografische Wandel erfordert die bedarfsorientierte Ausweitung des Angebots an altersgerechten (barrierefreien/-reduzierten) Wohnungen. Investitionen in Wohnungsbestand, Wohnumfeld und Infrastruktur sind wichtige Themen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, um Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein möglichst langes selbstständiges Leben in gewohnter Umgebung zu ermöglichen.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Seit dem Jahr 2003 geht die Zahl der Einwohner in Deutschland zurück. Im Jahr 2030 wird Deutschland – je nach Prognosevariante der „12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“ des „Statistischen Bundesamtes“ – etwa 2,7 Mio. Einwohner weniger haben als aktuell Ende 2009, soweit es nicht zu einem deutlichen Anstieg der Netto-Zuwanderung kommt. Insgesamt kann aber davon ausgegangen werden, dass trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen mittelfristig weiter steigen wird.

In der Fachdiskussion werden Zuwächse von wohnungsnachfragenden Haushalten von ca. 500.000 und dabei fast ausschließlich bei den Haushalten mit älteren Perso-

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030

Jüngere Bevölkerung schrumpft:

Bis zum Jahr 2030 ist mit einer Schrumpfung der jüngeren Bevölkerung zu rechnen. Die 20- bis unter 65-Jährigen werden von ca. 50 Mio. um 6,2 Mio. zurückgehen, auch die Zahl der unter 20-Jährigen wird deutlich sinken.

Anteil der Älteren steigt kontinuierlich:

Die Zahl der über 65-Jährigen wird immer größer. Sie steigt von 16,7 Mio. auf 22,3 Mio. Menschen im Jahr 2030. In Zukunft wird mit 28 % mehr als jeder vierte Bundesbürger älter als 65 Jahre sein.

Hochaltrige dominieren die Alterung:

Die Alterung wird in Zukunft von den Hochaltrigen, also den über 80-Jährigen, bestimmt. Bis zum Jahr 2030 wird deren Zahl von ca. 4,1 Mio. auf dann 6,4 Mio. steigen.

nen erwartet. Gemäß der BBSR-Wohnungsmarktprognose nehmen die Haushalte der über 60-Jährigen bis 2025 um 2,9 Mio. zu. Insbesondere der Anteil von Haushalten der über 75-Jährigen wird deutlich ansteigen. Die gesamten Haushalte in Deutschland (40,5 Mio.) bleiben bis 2025 weitgehend unverändert.¹

Altersstrukturentwicklung

Der Anstieg der Haushalte mit Personen über 65 ergibt sich vor allem aus der demografisch bedingten Alterung der Bevölkerung. Folgende Veränderungen in Bezug auf die Altersstrukturentwicklung werden nach Prognosen der „12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“ des „Statistischen Bundesamtes“ (mittlere Variante 1) erwartet.

Betrachtet man nicht nur die mittelfristige Perspektive bis 2030, sondern die langfristige Perspektive bis 2050, so zeigen sich zwischen den Altersgruppen der älteren Menschen

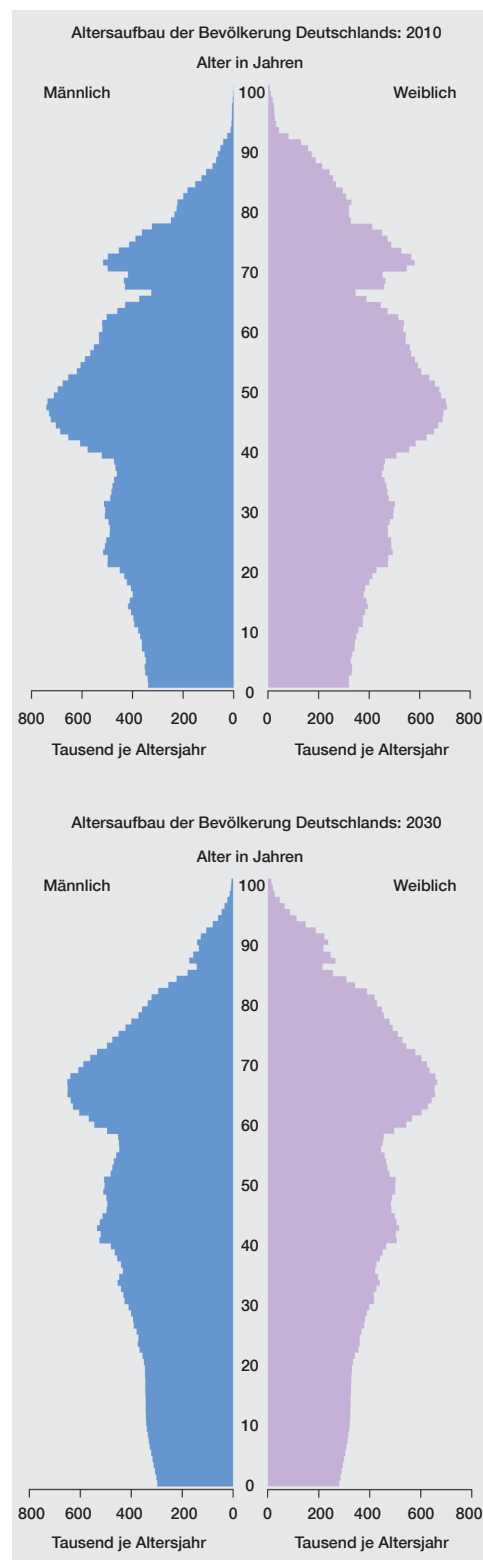
Tab. 1: Haushaltsentwicklung nach Alter (BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025, untere Varianten)

Haushaltstyp	Anzahl der Haushalte in Mio.		Differenz in Mio.
	2010	2025	2010–2025
80–75 Jahre	9,2	10,7	+ 1,5
75 und mehr Jahre	5,1	6,5	+ 1,4
Haushalte 60+	14,3	17,2	+ 2,9
Haushalte insgesamt	40,5	40,5	– 0,1

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025, Analysen Bau.Stadt. Raum, Band 4, 2011

(1) Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2011

Abb. 1: Bevölkerungspyramiden 2010/2030



Quelle: Statistisches Bundesamt 2009: Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

unterschiedliche Entwicklungen. Während die Zahl der jüngeren Alten (65- bis 80-Jährige) bis 2030 zunächst steigt und sich dann bis 2050 wieder reduziert, erhöht sich die Zahl der Hochaltrigen (80 Jahre und älter) bis 2050 kontinuierlich auf dann ca. 10 Mio. Menschen. Daraus ergeben sich zwei unterschiedliche Bedarfslagen für das Wohnen im Alter:

- Wohnformen, die weniger umfassende Hilfe anbieten, als vielmehr dem Bedarf nach Selbstständigkeit und der freien Wahl von Gemeinschaft sowie einer Lebensform für eine Lebensphase zwischen Familie und Beruf sowie dem eigentlichen „Altsein“ nachkommen. Dieser Bedarf ist vor allem mittelfristig (bis 2030) besonders hoch.
- Wohnformen, die umfassende Hilfe gewährleisten, der Vereinsamung entgegenwirken und weniger auf Selbstständigkeit als auf Selbstbestimmung, trotz schwerwiegender körperlicher und auch psychischer/geistiger Einbußen, setzen (Hochaltrige). Dieser Bedarf nimmt in den nächsten 40 Jahren kontinuierlich zu und wird vor allem langfristig (bis 2050) besonders hoch sein.

Entwicklung des Hilfe- und Pflegebedarfs

Dass das Wohnungsangebot in Zukunft stärker als bisher auf die Bedarfslagen von hilfe- und pflegebedürftigen älteren Menschen ausgerichtet sein muss, bestätigen auch die prognostizierten Zahlen zum erwarteten Hilfe- und Pflegebedarf der Bevölkerung. Zwar kann die mit der Hochaltrigkeit einhergehende höhere Prävalenz² von Pflegebedürftigkeit in ihrer zahlenmäßigen Größenordnung noch wesentlich ungenauer vorausgesagt werden als die Bevölkerungsentwicklung,³ jedoch legen die Prognosen eine deutliche Steigerung dieses Anteils der Bevölkerung nahe. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird sich voraussichtlich von heute rund 2,3 Mio. (davon 1,3 Mio. 65-Jährige und Ältere) auf über 3,4 Mio. bis 2030 erhöhen.⁴

Dadurch wird die Nachfrage nach besonderen Wohnformen wie Heimplätzen erheblich ansteigen. Prognoseberechnungen gehen davon aus, dass das bestehende stationäre Versorgungsangebot verdoppelt werden müsste, wenn an den bestehenden Wohn- und Versorgungsstrukturen nichts verändert wird. Dies ist nicht nur ökonomisch kaum zu bewältigen, sondern eine solche Entwicklung ginge auch an den Be-

(2) Prävalenz oder Krankheitshäufigkeit ist eine Kennzahl der Gesundheits- und Krankheitslehre und sagt aus, wie viele Menschen einer bestimmten Gruppe an einer bestimmten Krankheit erkrankt sind.

(3) Vgl. Szenarien im Bericht Deutscher Bundestag, Berlin 2002

(4) Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2009, Wiesbaden 2011

dürfnissen der meisten älteren Menschen vorbei. Eine Vielzahl von Untersuchungen zu den Wohnwünschen von älteren Menschen belegen, dass die meisten im Alter in ihrem vertrauten Wohnumfeld – auch dann, wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind – verbleiben wollen.

Wohnungspolitische Herausforderungen

Zukünftigen Bedarfen an altersgerechtem Wohnraum kann nicht allein durch zusätzliche neu zu bauende Angebote in den bisher gebräuchlichen speziellen Wohnformen – insbesondere dem Betreuten Wohnen und dem Pflegeheim – entsprochen werden. Vielmehr muss sich das bestehende „normale“ Wohnungsangebot an den besonderen Bedarfslagen dieser Bevölkerungsgruppen orientieren. Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Wohn- und Versorgungsangebot den künftigen Herausforderungen in vielen Bereichen nicht gewachsen sein wird und entsprechend angepasst werden muss:

- Für das „normale“ Wohnen bedeutet dies, dass die Nachfrage nach altersgerechtem, weitgehend barrierefreiem Wohnraum steigt und das Angebot überschreitet. Dabei geht es in erster Linie um die individuelle und strukturelle Anpassung des Bestands.
- Daneben wachsen auch Anforderungen an die Wohnungsversorgung, die über die Bereitstellung alterstauglicher Wohnungen hinausgehen. Neben einem barrierefreien Wohnumfeld, der Bereitstellung wohnortnaher Infrastruktur, der Integration von sozialen Angeboten – wie Nachbarschaftstreffs oder Beratungsstellen – müssen Wohnungsanbieter zusammen mit anderen wichtigen Akteuren, wie Kommunen und Wohlfahrtsverbänden, dazu beitragen, dass das soziale Zusammenleben unter und zwischen den Generationen gestärkt wird.
- Eine besondere Herausforderung resultiert aus veränderten Lebensformen für die Entwicklung angemessener Wohnformen mit umfassender Hilfe. Dies ist um so notwendiger, als mit dem dramatischen Rückgang der Zahl jüngerer Menschen auch die Zahl potenzieller Helfer abnimmt. Durch die sehr starke Zunahme der Hochaltrigen wird die Möglichkeit ambulanter Pflege in der eigenen Wohnung zu einem wichtigen Kriterium der Wohnungsausstattung.
- Darüber hinaus muss sich das Wohnungsangebot auch für neue Wohnfor-

men öffnen, wie etwa das selbstständige gemeinschaftliche Wohnen oder auch gruppenorientierte Wohnformen für Pflegebedürftige.

Für all diese neuen Herausforderungen bedarf es geeigneter Rahmenbedingungen und effektiver wohnungspolitischer Handlungsstrategien. Das Forschungsvorhaben „Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf“ will Wege zur Bewältigung dieser Herausforderungen aufzeigen.

1.2 Ziele des Projekts und Vorgehensweise

Wesentliche Ziele des Forschungsvorhabens:

- Zum einen sind mit Blick auf den wachsenden Bedarf die Anreiz hemmenden und verbessernden Faktoren für die Schaffung eines ausreichenden altersgerechten Wohnungsangebots zu bestimmen,
- zum anderen ist die genauere Quantifizierung des Bestands und Bedarfs an altersgerechten Wohnungsangeboten als Grundlage zur Formulierung und Qualifizierung eines wohnungspolitischen Handlungsbedarfs aufzustellen.

Quantifizierung des Bestands

Die Quantifizierung des Bestands und des Fehlbedarfs an barrierefreien bzw. barriere-reduzierten Wohnungen erweist sich jedoch als schwierig, weil hierfür keine verlässlichen Zahlen zur Verfügung stehen. Bezüglich des Bestands an barrierefreien/-reduzierten Wohnungen ist die Datenlage vor allem deshalb unvollständig, weil entsprechende Merkmale in der amtlichen Wohnungsstatistik nicht erhoben werden. Durch amtliche Statistiken können – wenn überhaupt – nur mittelbar Rückschlüsse auf die altersgerechte Gestaltung des Wohnungsangebots gezogen werden. Auch die regelmäßig durchgeführten Wohnungsstichprobenerhebungen, insbesondere die aktuelle Mikrozensus-Zusatzerhebung oder auch das „Sozio-oekonomische Panel“, liefern kaum direkte Informationen, da sie nicht gezielt die Barrieren im Hinblick auf die besonderen Bedarfslagen älterer Menschen erfassen. Selbst vorhandenes Datenmaterial, das spezielle Informationen zum altersgerechten Wohnungsbau enthält, hat nur begrenzte

Aussagekraft. So verfügen Kommunen nur über entsprechende Zahlen, wenn mit öffentlichen Fördermitteln ein barrierefreies/-reduziertes Wohnungsangebot neu erstellt wurde. Zwar können Anhaltspunkte für den barrierefreien/-reduzierten Wohnungsneubau gewonnen werden, die Einschätzung, wie viele Bestandswohnungen sukzessive im Rahmen von strukturellen oder individuellen Wohnungsanpassungen entsprechend altersgerecht gestaltet wurden, ist jedoch deutlich schwieriger.

Einschätzung des Bedarfs

Auch die Einschätzung des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum ist auf Grundlage der bisher vorliegenden Datenquellen schwierig. Allein aus einer Hochrechnung der demografischen Bevölkerungsentwicklungsdaten den Bedarf an altersgerechten Wohnungen abzuschätzen – so wie dies auf regionaler Ebene zurzeit vielfach im Heimbereich geschieht –, erscheint zu kurz gegriffen, da solche Schätzungen die Entwicklung des Gesundheitszustandes oder die Wirksamkeit präventiver Maßnahmen sowie die medizinischen Entwicklungen nicht mit einbeziehen. Denn nicht nur Senioren profitieren von altersgerechten Wohnungen. Auch jüngere Menschen mit Krankheiten oder Einschränkungen sowie Familien mit Kindern erleichtern barrierefreie/-reduzierte Wohnungen den Alltag und helfen, Stürze mit beeinträchtigenden Folgen zu verhindern. Auch die Vielzahl der Studien zur Erfassung der Wohnwünsche Älterer sind in ihrer Aussagekraft nicht unproblematisch, da man subjektive Bedarfseinschätzungen nicht mit tatsächlichen Verhaltensweisen gleichsetzen kann.

Es fehlt aber nicht nur an empirisch belegten Gesamtzahlen zum Bestand und Bedarf an altersgerechten Wohnungen, sondern auch an Informationen, ob es regionale Verteilungsunterschiede gibt und welche Differenzierungen hinsichtlich des Investitionsverhaltens verschiedener Akteure bestehen. So sind die Bedingungen für die Anpassung des Wohnungsbestands sehr unterschiedlich, je nachdem ob es sich um Mietwohnungen oder um selbstgenutztes Eigentum handelt. Wie konkret diese Unterschiede aussehen, darüber fehlen Informationen.

Analyseschritte

Zur Erfassung des Bestands und Bedarfs sowie zur Bestimmung fördernder und hemmender Rahmenbedingungen für eine flächendeckendere Verbreitung eines altersgerechten Wohnungsangebots wurde das „Kuratorium Deutsche Altershilfe“ (KDA) beauftragt, verschiedene Analyseschritte durchzuführen:

- Literaturrecherche und sekundärstatistische Analysen (u. a. „Sozio-oekonomisches Panel“, „Alterssurvey“),
- Befragung unterschiedlicher wohnungswirtschaftlicher Verbände und Organisationen (Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen [GdW]; Haus und Grund, Verband Wohneigentum; Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen; Verband Wohneigentum Westfalen-Lippe sowie Bundesarchitektenkammer und Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung),
- Repräsentative Befragung von Seniorenhaushalten,
- Länderumfrage zu den rechtlichen Rahmenbedingungen und Förderbestimmungen der einzelnen Bundesländer zum barrierefreien Bauen und Umbauen,
- Befragung von Wohnberatungsstellen (Regionalstellen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung).

Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten

Vor allem durch eine Befragung der Seniorenhaushalte ist es erstmals gelungen, einen Einblick in die altersgerechte Gestaltung des bestehenden Wohnungsangebots zu erhalten. Im Rahmen dieser Erhebung wurde eine repräsentative Auswahl von 1.000 Privathaushalten, in denen mindestens eine Person im Alter von 65 Jahren und mehr lebt, mündlich über die Ausstattungsgüte ihrer Wohnungen und ihre Veränderungsbereitschaft bezüglich ihrer aktuellen Wohnsituation befragt.⁵ Die Ergebnisse aus dieser Repräsentativbefragung sowie ausgewählte Ergebnisse der anderen Analyseschritte werden in dem vorliegenden Bericht dargestellt.

⁽⁵⁾ Zum Auswahlverfahren siehe Anhang 1

1.3 Definitionsversuch des Begriffs „altersgerechtes Wohnen“

Grundlage zur Bestimmung des Bestandes und des zukünftigen Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum ist eine Festlegung darauf, was unter „altersgerechtem Wohnen“ zu verstehen ist. Eine gesetzliche bzw. allgemeingültige Definition dieses Begriffs, in der die Anforderungen beschrieben und verbindlich gemacht werden, gibt es nicht. Dies führt in der Praxis zu sehr unterschiedlichen Handhabungen.

Während einzelne Wohnungsanbieter schon von altersgerechten Wohnungsangeboten sprechen, wenn ein Aufzug im Haus ist und Haltegriffe im Bad montiert sind, setzen andere „altersgerechtes Wohnen“ mit dem Begriff „Barrierefreiheit“ gleich und fordern die Einhaltung der – noch gültigen und in Zukunft durch die DIN 18040 ersetzten – DIN 18024 und DIN 18025. Dabei wird von manchen „barrierefrei“ mit „rollstuhlgerecht“ gleichgesetzt (DIN 18025 Teil 1). „Barrierefrei“ zielt jedoch darauf, bei der baulichen Gestaltung die Bedarfslage möglichst aller Nutzer einzubeziehen (DIN 18025 Teil 2).

Andere sprechen wiederum von „barriere-reduzierten“ Wohnungen als altersgerecht. Auch hierfür fehlt eine einheitliche Definition oder Norm. Erste Definitionsversuche verwenden den Begriff „barrierereduziert“ für Maßnahmen im Bestand, die sich an die DIN 18025 Teil 2 anlehnen, jedoch wegen der konkreten Gebäudesituation nicht vollständig normgerecht ausgeführt werden können. Danach gilt „barrierereduzierte Anpassung“ als ein „Bündel von Maßnahmen zur Barrierereduzierung im Bestand und zur Verbesserung der Gebrauchstauglichkeit von Wohnungen“.⁶

Mit dem Konjunkturpaket I setzte die Bundesregierung mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ im Jahr 2009 Investitionsanreize für die altersgerechte Bestandsentwicklung. Die geförderten Maßnahmen müssen eigens entwickelten technischen Mindestanforderungen einer Barrierereduzierung genügen, da im Bestand z. B. aus baustrukturellen oder technischen Gründen nicht immer der barrierefreie Neubaustandard erreicht werden kann. Obwohl die Förderung primär der Vorsorge für das Wohnen im Alter dient, kann sie auch die Wohnqualität behinderter Menschen oder von Familien mit Kindern erheblich verbessern. Gefördert werden z. B. der barrierefreie/-reduzierte Umbau von

Gebäude- und Wohnungszugängen, Maßnahmen im Innern der Wohnung (z. B. Abbau von Schwellen, Grundrissänderungen, Umbau von Sanitärräumen) sowie barriere-reduzierende Maßnahmen im Wohnumfeld bis zur Einrichtung von Gruppenräumen.

Vielfach wird auch argumentiert, dass allein die bedarfsgerechte Gestaltung des Wohnraums nicht ausreicht, um von altersgerechtem Wohnen sprechen zu können. Auch das Wohnumfeld muss barrierefrei gestaltet sein und über eine entsprechende Infrastruktur verfügen, die ein selbstständiges Wohnen auch bei Hilfebedarf ermöglicht. Gleichzeitig müssen wohnortnah Betreuungs-, Pflege- und Kommunikationsangebote verfügbar gemacht werden. Der Begriff des „altersgerechten Wohnens“ kann also auch deutlich weiter gefasst werden. Er beinhaltet dann nicht nur Wohnen, sondern auch Infrastruktur, Soziales und Pflege.

Im vorliegenden Gutachten wird unter einer altersgerechten Wohnung der erweiterte Begriff verstanden, d. h. eine „altersgerechte Wohnung“ umfasst nicht nur eine weitgehend barrierefreie/-reduzierte Wohnung, sondern auch ein barrierefreies/-reduziertes Wohnumfeld, die ortsnahe Verfügbarkeit wesentlicher Infrastruktureinrichtungen sowie soziale und pflegerische Unterstützungsangebote. Von einer barrierefreien/-reduzierten Wohnung wird ausgegangen, wenn bestimmte Mindeststandards des barrierefreien/-reduzierten Wohnens eingehalten werden. Im Untersuchungszusammenhang werden folgende Mindestanforderungen zugrunde gelegt (siehe Kapitel 2.4.1.4):

- Nicht mehr als 3 Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren),
- Keine Stufen innerhalb der Wohnung (oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren),
- Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich,
- Vorhandensein einer bodengleichen Dusche.

Bei der Suche nach verlässlichem Datenmaterial zur Einschätzung des altersgerechten Wohnungsangebots stellen diese unterschiedlichen Definitionen eine zusätzliche Erschwernis dar.

(6)
Vgl. Edinger, Lerch, Lentze,
2007

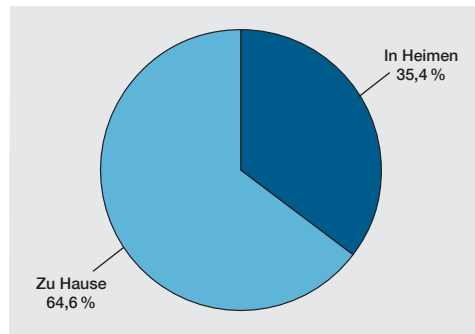
2 Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

2.1 Wohnformen im Alter

Wohnen im Alter assoziieren viele Menschen mit Sonderwohnformen. Die häufigste Wohnform im Alter ist jedoch die „normale“ Wohnung. 93 % der älteren Menschen, die 65 Jahre und älter sind, leben im „normalen“ Wohnungsbestand, etwa 7 % in Sonderwohnformen, wie in Heimen (4 %), im Betreuten Wohnen (2 %) sowie in Altenwohnungen (1 %). Neuere alternative Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen oder ambulant betreute Pflegewohngruppen werden jeweils nur von rund 0,1 % der älteren Menschen als Wohnform genutzt.

Mit steigendem Alter nimmt der Anteil der Heimbewohner unter den älteren Menschen zu. Während von den 80- bis 84-Jährigen nur 8 % im Heim leben, sind es bei den über 90-Jährigen bereits 34 %. Rund zwei Drittel der über 90-Jährigen leben somit immer noch in „normalen“ Wohnungen, d. h., auch Hochaltrige wohnen überwiegend zu Hause. Der überwiegende Teil der älteren Menschen leben auch dann noch in einer „normalen“ Wohnung, wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Von den ca. 1,86 Mio. Pflegebedürftigen im Alter von 65 Jahren und älter werden nach der aktuellen Pflegestatistik 2007 ca. zwei Drittel zu Hause versorgt.

Abb. 3: Wohnorte der Pflegebedürftigen im Alter von 65 Jahren und älter



Quelle: Pflegestatistik 2007

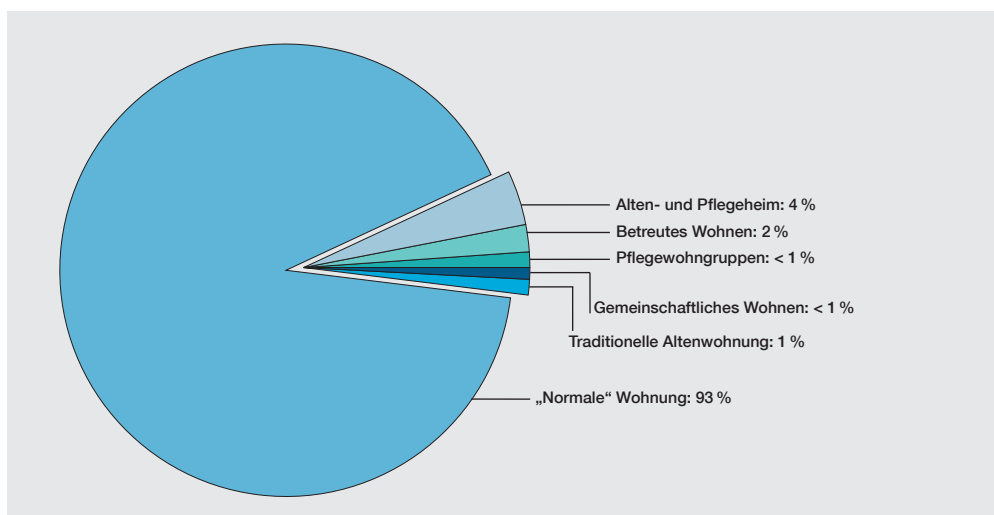
Auch wenn die Mehrheit der älteren Menschen in „normalen“ Wohnungen lebt, gibt es eine wachsende Gruppe, die sich für besondere altersgerechte Wohnformen in eigener Häuslichkeit wie Betreutes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen oder für Pflegewohngruppen interessiert. Diese Wohnformen werden zurzeit von ca. 2 % der 65-Jährigen und älter genutzt.⁷

Betreutes Seniorenwohnen

Betreutes Wohnen hat in den 90er Jahren einen enormen Aufschwung erlebt und sich zur quantitativ bedeutendsten neuen Wohnform im Alter in Deutschland entwickelt. Hier leben ältere Menschen selbst-

(7) Vgl. u. a. Bertelsmann Stiftung/ Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2003

Abb. 2: Prozentuale Verteilung altersgerechter Wohnformen (65 Jahre und älter)



Quelle: Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) 2008: BFW – Research, Berlin

ständig in einer meist barrierefreien /-reduzierten Wohnung in einer Wohnanlage und werden regelmäßig durch einen Ansprechpartner vor Ort betreut. Unterstützt durch die Förderung hat sich dieses Wohnungsangebot in einzelnen Bundesländern (z. B. Baden-Württemberg) schnell ausgeweitet. Anfang 2000 gab es bereits ca. 4.000 solcher Wohnanlagen, in denen ca. 230.000 ältere Menschen leben, was bundesweit einer Versorgungsquote von 1,6% der 65-Jährigen und älter entspricht. In den vergangenen Jahren ist der Ausbau kontinuierlich fortgesetzt worden.

Gemeinschaftliche Wohnformen

Gemeinschaftliche Wohnformen, in denen Ältere oder Jung und Alt zusammen leben, gibt es in Deutschland schon seit mehr als 20 Jahren. Hier geht der gemeinschaftliche Aspekt weit über das hinaus, was man normalerweise als Nachbarschaft kennt. Die Projekte werden meist von den Älteren selbst initiiert und die Bewohner sind an der Planung und Umsetzung beteiligt. Das gemeinschaftliche Leben wird in Selbstverwaltung organisiert und man unterstützt sich mit kleinen niedrigschwelligen Hilfen gegenseitig. Nach Schätzungen ging man im Jahr 2000 davon aus, dass es ca. 250 solcher Projekte gemeinschaftlichen Wohnens gibt, in denen ca. 8.000 ältere Menschen leben.⁸ Neuere Schätzungen liegen nicht vor, jedoch dürfte die Anzahl in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sein. Eine erhebliche quantitative Ausweitung dürfte es aber aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen bei der Umsetzung solcher Projekte – die bisher nur vereinzelt regional verändert wurden – kaum geben. Der „Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen“ schätzt, dass der Angebotsteil gemeinschaftlicher Wohnformen an allen altersgerechten Wohnformen unter 1 % liegt.⁹

Betreute Wohn- und Hausgemeinschaften für Pflegebedürftige

Betreute Wohn- und Hausgemeinschaften für Pflegebedürftige sind für ältere Menschen eine Alternative zum Heim. Hier leben Schwerstpflegebedürftige in einem gemeinsamen Haushalt, jeder hat sein eigenes Zimmer oder Appartement und gemeinsam nutzt man Wohnküche, Wohnraum und Sanitäranlagen. Betreuungskräfte organisieren den Haushalt und das Gruppenleben. Pflegekräfte erbringen bei Bedarf die individuell notwendige Pflege. Von der Konzeption ermöglichen diese Wohnformen ein hohes Maß an Versorgungssicherheit, weil das gesamte Personal in die Betreuung eingebunden wird. Dadurch bleibt ein hohes Maß an Alltagsnormalität und Selbstbestimmung erhalten. Diese Wohnformen werden sowohl im stationären wie auch im ambulanten Bereich realisiert. 2003 schätzte man das Angebot an stationär betreuten Hausgemeinschaften auf ca. 70 bis 100 Projekte. Bei den ambulant betreuten Projekten wird von 150 bis 200 ausgegangen.¹⁰ Vor allem für die ambulante Version ist in den vergangenen Jahren die Entwicklung sehr dynamisch verlaufen. Mittlerweile wird von einer Verdreifachung des Angebots ausgegangen und geschätzt, dass es ca. 600 solcher Wohngemeinschaften gibt.¹¹

2.2 Eigentümerstruktur

Zurzeit gibt es in Deutschland ca. 39 Mio. Wohneinheiten, die unterschiedlichen Eigentümergruppen zuzuordnen sind. Ein Charakteristikum des deutschen Wohnungsmarktes ist der besonders hohe Anteil von Mietwohnungen im Besitz von privaten Eigentümern. Rund ein Viertel des bestehenden Wohnungsangebots ist im Besitz von professionell-gewerblichen Wohnungsanbietern der Wohnungswirtschaft. Ein Drittel wird von privaten Einzeleigentümern vermietet, der Rest der Wohnungen wird von privaten Eigentümern selbst genutzt.

Tab. 2: Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt

	Wohneinheiten	Anteil
Professionell-gewerbliche Anbieter (Mietwohnungen)	ca. 9,2 Mio.	ca. 23 %
Private Eigentümer von Mietwohnungen	ca. 14,5 Mio.	ca. 37 %
Selbstnutzer (Eigentümerwohnungen)	ca. 15,9 Mio.	ca. 40 %

Quelle: BMVBS/BBSR: Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland 2009 auf Grundlage BMVBS/BBR: Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen sowie eigene Berechnung

(8)
Vgl. u. a. Bertelsmann Stiftung/
Kuratorium Deutsche Altershilfe,
2003

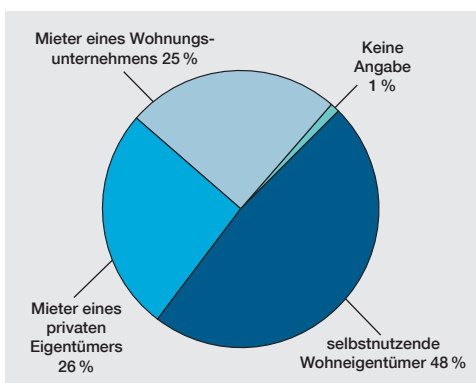
(9)
Vgl. Rychter, 2006

(10)
Vgl. u. a. Bertelsmann Stiftung/
Kuratorium Deutsche Altershilfe,
2003

(11)
Vgl. Dörner, 2008

Ältere leben deutlich häufiger in selbstgenutztem Wohneigentum als andere Altersgruppen. Die Wohneigentumsquote der Seniorenhaushalte ist nach Ergebnissen der Mikrozensus-erhebung von 2006 mit 48 % um 7 % höher als im Bundesdurchschnitt (mit ca. 41 %). Nach der Repräsentativbefragung bewohnt ca. die Hälfte der befragten Seniorenhaushalte selbstgenutztes Wohneigentum, jeweils ein Viertel wohnt zur Miete bei Wohnungsunternehmen oder bei privaten Eigentümern.

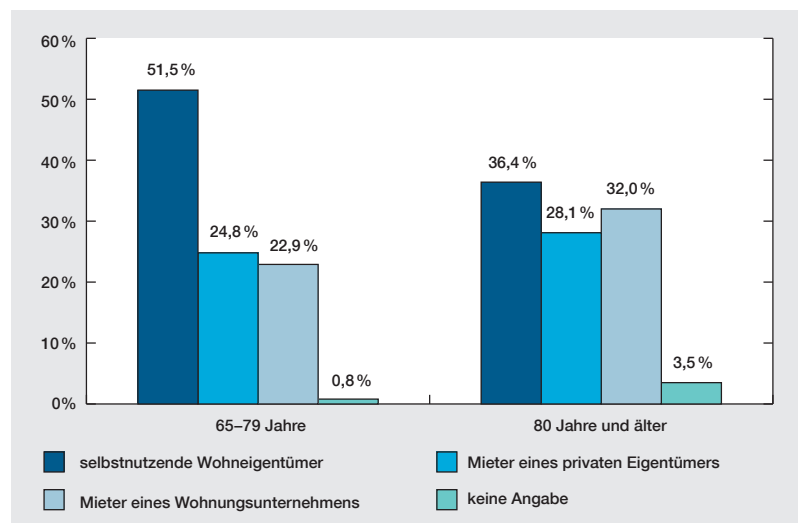
Abb. 4: Eigentümergruppen der befragten Haushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Jüngere Seniorenhaushalte bewohnen eher selbstgenutztes Wohneigentum als ältere Seniorenhaushalte. Während rund die Hälfte der 65- bis unter 80-Jährigen Wohneigentum bewohnt, sind es bei den 80-Jährigen und Älteren nur rund ein Drittel. Durch die starke Eigentumsbildung ab den 70er Jahren ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren auch der Anteil der Hochaltrigen, die im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, deutlich steigen wird.

Abb. 5: Eigentümergruppen der befragten Haushalte 65+ nach Altersgruppen (n = 1.000)



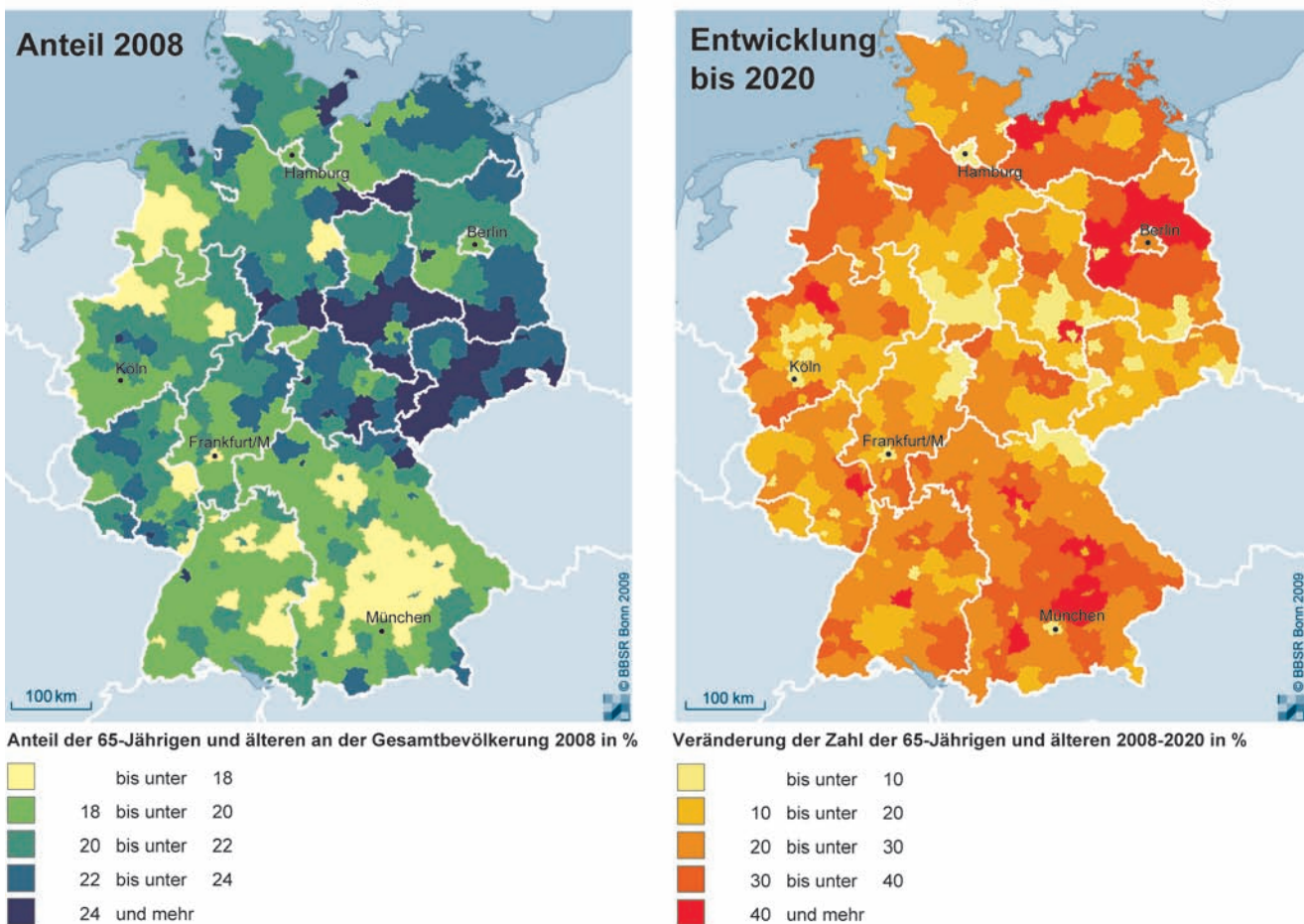
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

2.3 Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Die über 65-Jährigen weisen vor allem in den neuen Ländern und im südlichen Niedersachsen hohe Anteile auf. Der Zuwachs an älteren Menschen wird anteilig mittelfristig besonders hoch in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und nördlich von München sein. Insgesamt ist festzustellen, dass tendenziell in den Regionen, die heute einen relativ geringen Anteil älterer

Menschen aufweisen, die Alterungsdynamik besonders stark ausgeprägt ist. Die Alterung der deutschen Gesellschaft entwickelt sich somit zu einem weitgehend flächendeckenden Phänomen, so dass der heute noch stärker regionalisierte Handlungsdruck sich zu einer gesamtgesellschaftlichen Herausforderung ausweitet.

Abb. 6: Räumliche Verteilung der älteren Menschen und künftige Entwicklung



Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR; BBSR-Bevölkerungsprognose 2005–2025/bbw

Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert) 31. 12. 2006

2.4 Wohnsituation von Seniorenhaushalten

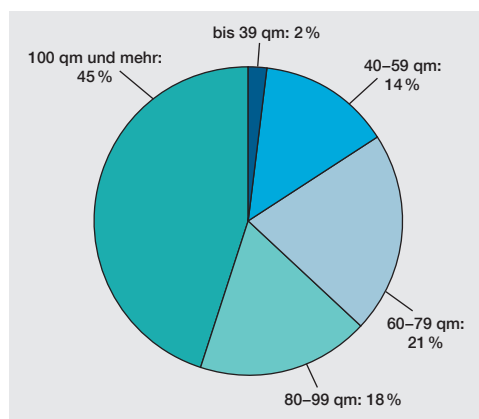
Qualität der von Älteren genutzten Wohnungen insgesamt

Aus der Repräsentativbefragung der Seniorenhaushalte sowie den Sonderanalysen zum „Alterssurvey“ (2. Welle 2002) sowie zum „Sozio-oekonomischen Panel“ (SOEP, 2006) kann ein systematischer Einblick in die Ausstattungsqualität der von Älteren genutzten Wohnungen gewonnen werden.

Wohnungsgrößen von Altershaushalten

Ältere Menschen verbringen mit zunehmendem Alter mehr Zeit in der Wohnung. Mehr als 50 % der Seniorinnen und Senioren halten sich nur noch höchstens vier Stunden pro Tag außerhalb der Wohnung auf. Ausreichende Bewegungsflächen in der Wohnung sind – vor allem bei Mobilitätseinschränkungen – daher wichtige Anforderungen an eine altersgerechte Wohnung. Um sich auch bei Mobilitätseinschränkungen mit Gehhilfen in der Wohnung bewegen zu können oder ausreichende Bewegungsflächen im Bad zu sichern, sollten Wohnungsgrößen von 40 qm (Ein-Personen-Haushalt) bzw. 60 qm (Zwei-Personen-Haushalt) nach Erfahrungen aus der Wohnberatung nicht unterschritten werden. Von den befragten Seniorinnen und Senioren im „Alterssurvey“ im Alter von 60 bis 85 Jahren leben rund 16 % und damit jeder sechste in einer Wohnung unter 60 qm. 2 % bewohnen eine Fläche unter 40 qm.

Abb. 7: Wohnflächen pro Person der befragten 60- bis 85-jährigen Seniorinnen und Senioren

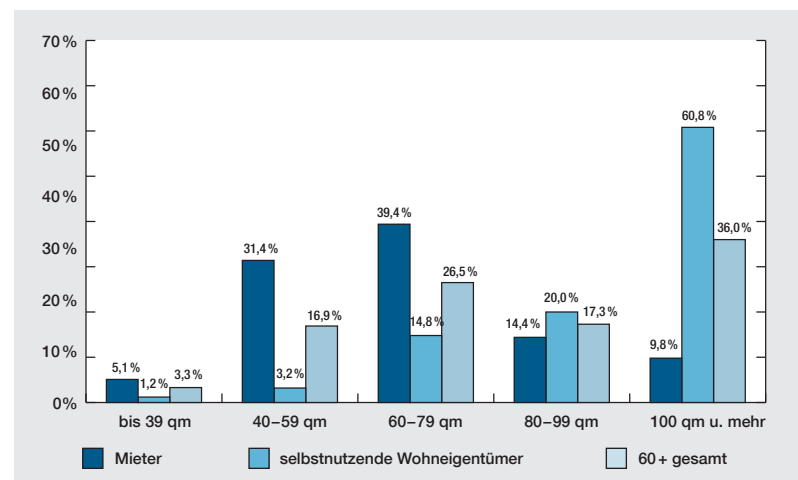


Quelle: „Alterssurvey“, 2. Welle 2002; eigene Auswertung KDA

Nicht nur zu kleine, sondern auch zu große Wohneinheiten (über 100 qm) können im Alter nicht bedarfsgerecht sein. Sehr große Wohneinheiten sind sehr aufwendig in der Bewirtschaftung, was für viele Ältere, vor allem mit zunehmenden körperlichen Einschränkungen, beschwerlich ist. Entsprechend dem hohen Anteil von Seniorinnen und Senioren, die in Einfamilienhäusern wohnen, ist auch deren Anteil mit großen Wohneinheiten hoch. Fast die Hälfte der älteren Befragten leben in Wohneinheiten von über 100 qm. Viele erleben dies als Belastung und äußern dies auch. Nach dem „Sozio-oekonomischen Panel“ empfindet insgesamt jeder fünfte Befragte seine Wohnung als zu groß. Dabei fühlen sich fast ein Drittel der Älteren im Wohneigentum mit der Größe ihrer Wohnung überfordert. Demgegenüber wird nur jede zehnte Mietwohnung von Seniorinnen und Senioren als zu groß bewertet.

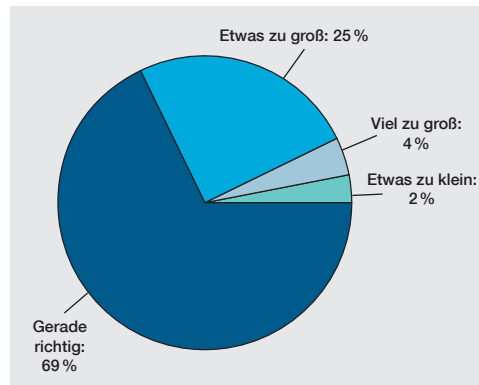
Hinsichtlich der Wohnungsgrößen zeigen sich zwischen Mietern und selbstnutzenden Eigentümern deutliche Unterschiede. Rund 5 % der im „Sozio-oekonomischen Panel“ befragten Mieter haben Wohnungen mit weniger als 40 qm, etwa ein Drittel mit 40 bis 60 qm. Im Vergleich sind die Grundflächen bei Eigentümern erheblich größer. So haben nur rund 8 % der Seniorinnen und Senioren in Eigenheimen kleine Wohnungen, aber über 60 % eine Wohnfläche von 100 qm und mehr. Nicht einmal jeder zehnte Mieter bewohnt dagegen im Alter Wohnungen mit solch großen Wohnflächen.

Abb. 8: Wohnungsgrößen der Senioren 60+ (Hochrechnung gewichtet) (n ~ 14,1 Mio.)



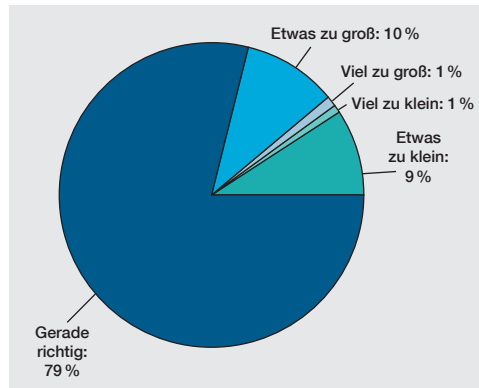
Quelle: SOEP, 2006; eigene Auswertung KDA

Abb. 9: Subjektive Beurteilung der Wohnungsgröße von selbstnutzenden Eigentümern unter Senioren 60+ (Hochrechnung gewichtet) (n ~ 7,3 Mio.)



Quelle: SOEP, 2006; eigene Auswertung KDA

Abb. 10: Subjektive Beurteilung der Wohnungsgröße von Mietern unter Senioren 60+ (Hochrechnung gewichtet) (n ~ 6,8 Mio.)

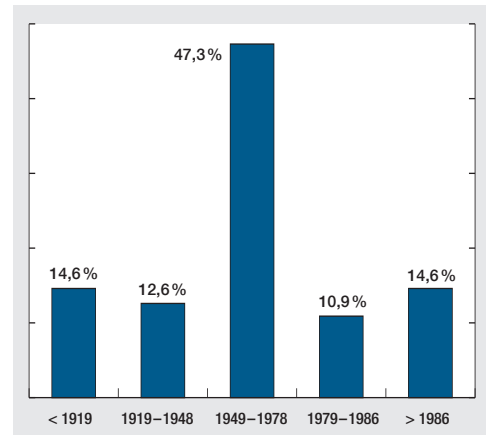


Quelle: SOEP, 2006; eigene Auswertung KDA

Errichtungszeitraum der von Seniorinnen und Senioren bewohnten Wohneinheiten und Wohndauer

Ein erster Indikator für die Ausstattungsqualität ist der Errichtungszeitraum der von Seniorinnen und Senioren genutzten Wohnungen. Mehr als drei Viertel der bestehenden Wohneinheiten in Deutschland sind nach dem „Allianz Dresdner Economic Research“¹² vor 1978 erbaut worden, d. h., die durchschnittliche deutsche Wohnimmobilie ist über 30 Jahre alt.

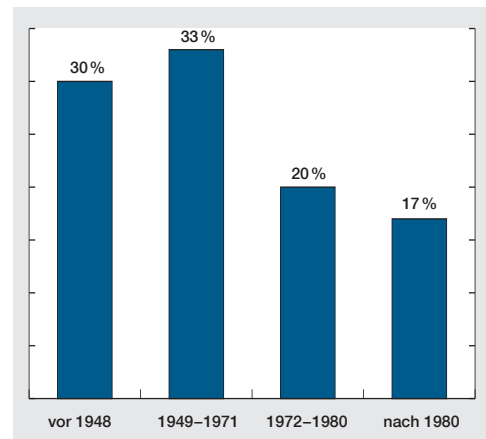
Abb. 11: Baujahr des deutschen Wohnimmobilienbestands (Prozent des Gesamtbestands)



Quelle: Housing Statistics in the European Union 2004, in: Allianz Dresdner Economic Research, Working Paper, Nr. 70, 2. Oktober 2006, o. O., S. 17

Vor allem Seniorenhaushalte befinden sich häufig in älteren Wohnungen. Nach Ergebnissen aus dem „Alterssurvey“ wohnten 2002 knapp zwei Drittel der Seniorinnen und Senioren in Häusern, die vor dem Zweiten Weltkrieg oder in den 1950er/1960er Jahren errichtet wurden. 33 % wurden zwischen 1949 und 1971 erbaut. Auch die Mehrfamilienhäuser, die von Seniorinnen und Senioren bewohnt werden, stammen nach den Sonderauswertungen des „Alterssurvey“ mit einem Anteil von gut 36 % aus diesem Zeitraum. Hierbei bestehen große Unterschiede zwischen Ost und West.

Abb. 12: Errichtungszeitraum der von 60- bis 85-jährigen Seniorinnen und Senioren bewohnten Wohneinheiten (n = 1.706)



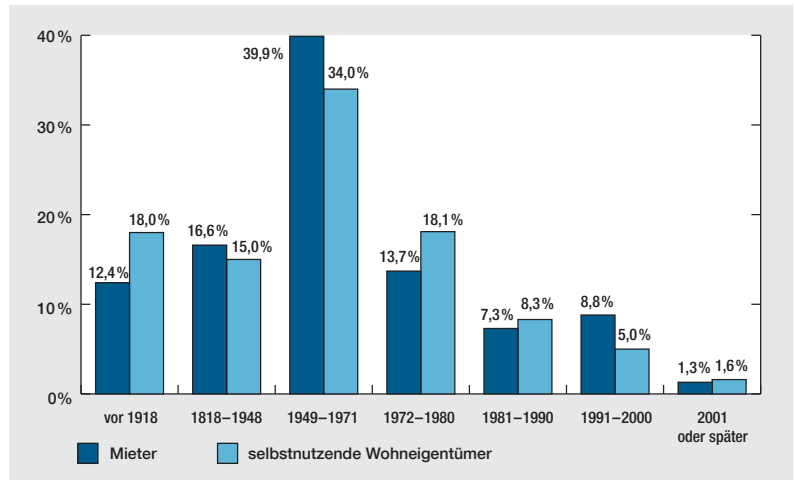
Quelle: „Alterssurvey“, 2. Welle 2002; eigene Auswertung KDA

(12) Allianz Dresdner Economic Research 2006

Diese Daten decken sich mit den Ergebnissen des „Sozio-oekonomischen Panels“ von 2006, die zudem eine differenzierte Betrachtung nach Eigentümergruppen ermöglichen. Hiernach nutzen Eigenheimbesitzer etwas häufiger als Mieter Wohnungen, die vor dem Ersten Weltkrieg und zwischen 1972 und 1990 errichtet wurden. Mieter wohnen dafür etwas häufiger in Wohnungen mit einem Baujahr nach dem Zweiten Weltkrieg (1949–1971) sowie in Neubauwohnungen aus den 90er Jahren.

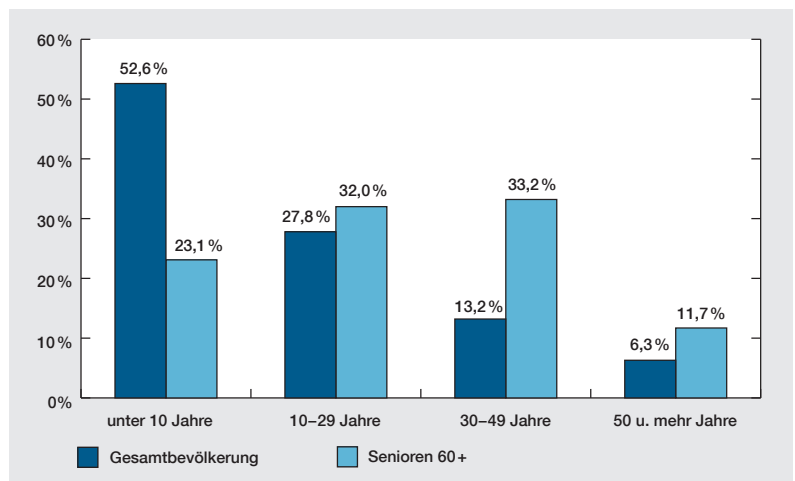
Ältere Menschen wohnen vor allem in älteren Wohnungen, weil sie häufig sehr lange in ihrer Wohnung leben und vor allem im höheren Alter eine geringere Umzugsbereitschaft haben. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung lassen die Haushalte Älterer eine deutlich höhere Verharrungstendenz erkennen. Sie wohnen zu je knapp einem Drittel zwischen 10 und 29 Jahren sowie zwischen 30 und 49 Jahren in der angestammten Wohnung, jeder zehnte Senior sogar mehr als 50 Jahre. Lediglich knapp jeder vierte Senior wohnt kürzer als zehn Jahre in seiner derzeitigen Wohnung.

Abb. 13: Errichtungszeitraum der Wohnungen von Senioren 60+ – generierte Variable (Hochrechnung gewichtet) (n ~ 13,8 Mio.)



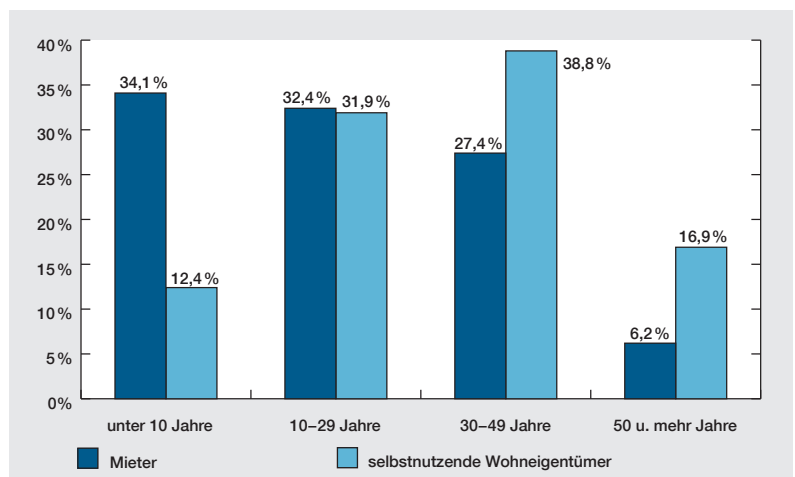
Quelle: SOEP, 2006; eigene Auswertung KDA

Abb. 14: Wohndauer in der Bundesrepublik Deutschland (Hochrechnung gewichtet) (n ~ 40,1 Mio.)



Quelle: SOEP, 2006; eigene Auswertung KDA

Abb. 15: Wohndauer der Senioren 60+ nach Eigentümergruppen (Hochrechnung gewichtet) (n ~ 13,8 Mio.)



Quelle: SOEP, 2006; eigene Auswertung KDA

Die Wohndauer ist auch von der Eigentümergruppe abhängig. Diejenigen Seniorenhaushalte, deren Bewohnerinnen und Bewohner in Mietverhältnissen leben, haben mit 34 % deutlich häufiger eine kurze Wohndauer von unter zehn Jahren. Lediglich 12 % sind dagegen während der letzten neun Jahre in ihr Eigenheim gezogen. Entsprechend ist eine lange Wohndauer von über 30 Jahren bei Eigentümern (über die Hälfte) deutlich häufiger als bei Mietern (ca. ein Drittel).

Häufige Barrieren in Wohnungen von Seniorenhaushalten

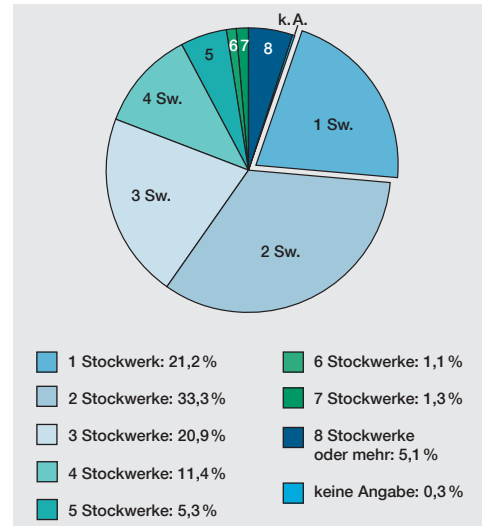
Der frühe Errichtungszeitraum und der lange Verbleib in der aktuellen Wohnung können als erstes Indiz dafür gewertet werden, dass viele der von älteren Menschen genutzten Wohneinheiten für das Alter nicht geeignet sind, da z. B. vor vierzig Jahren das Thema altersgerechte Gestaltung einer Wohnung nicht im Fokus der Bautätigkeit stand. Wenn hier nicht umfassende Anpassungsmaßnahmen erfolgt sind, werden viele dieser Gebäude für die Nutzung durch Ältere erheblich eingeschränkt sein. Dies bestätigen die Ergebnisse der durchgeführten Repräsentativbefragung.

Seniorinnen und Senioren müssen oft ein oder mehrere Stockwerke überwinden, um in ihre Wohnung zu gelangen, bzw. haben innerhalb ihrer Wohnung Stufen und Schwellen. Die barrierefreie/-reduzierte Zugänglichkeit und Nutzung der Wohnung kann wesentlich dazu beitragen, im Alter möglichst lange in der vertrauten Häuslichkeit leben zu können. Ebenso bedeutsam ist die altersgerechte Gestaltung der Sanitäranlagen. Hier sind ausreichende Bewegungsflächen und eine barrierefreie/-reduzierte Nutzung des WC und der Waschgelegenheiten zentrale Standards.

Vertikale Erschließung

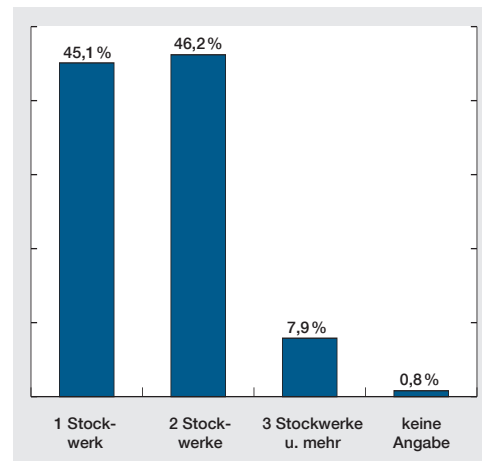
Mehr als drei Viertel der von den Senioren genutzten Wohnungen liegt in Wohngebäuden mit zwei und mehr Stockwerken.

Abb. 16: Stockwerksanzahl der Gebäude von Senioren 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 17: Bewohnte Stockwerke in Einfamilienhäusern der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 355)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

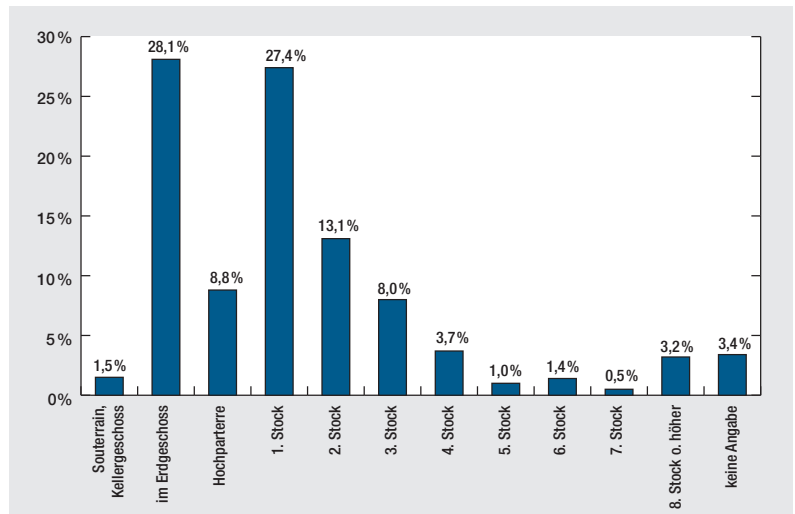
Dies betrifft vor allem Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Nur etwa ein Viertel der Seniorenhaushalte in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bewohnt eine Erdgeschosswohnung, die meisten von ihnen nutzen eine Wohnung im ersten, zweiten oder dritten Stockwerk. Aber auch mehr als die Hälfte der Einfamilienhäuser haben zwei und mehr Stockwerke.

Da viele Landesbauordnungen erst ab dem 6. Stockwerk die Einrichtung eines Aufzugs verpflichtend vorschreiben, kann davon ausgegangen werden, dass eine Vielzahl von älteren Menschen eine erhebliche Anzahl von Stufen überwinden muss, um in ihre Wohnung zu gelangen. Nach der Repräsentativbefragung müssen etwa die Bewohnerinnen und Bewohner von drei Vierteln der Seniorenhaushalte Treppenstufen beim Zugang zum Haus überwinden und ca. die Hälfte (48%) muss Stufen zur Wohnung bewältigen (sofern Wohnungs- und Haustür nicht identisch sind). Auch nach den Ergebnissen des „Alterssurvey“ können nur etwa ein Viertel der befragten Seniorinnen und Senioren ihre Haus- und Wohnungstür ohne Treppen erreichen.

In fast einem Drittel der befragten Haushalte müssen die Seniorinnen und Senioren mehr als drei Stufen bis zur Haustür bewältigen. Während drei Stufen auch bei bewegungseingeschränkten Menschen mit Gehhilfen eventuell noch zu überwinden sind, wird die selbstständige Lebensführung bei mehr als drei Stufen erheblich eingeschränkt.

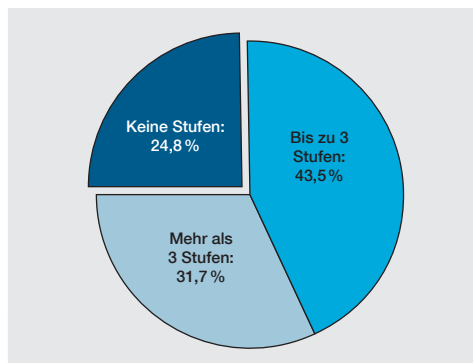
In den folgenden Grafiken werden die Barrieren zur Haustür und Wohnungstür getrennt dargestellt.

Abb. 18: Bewohntes Stockwerk in Zwei- und Mehrfamilienhäusern der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 641)



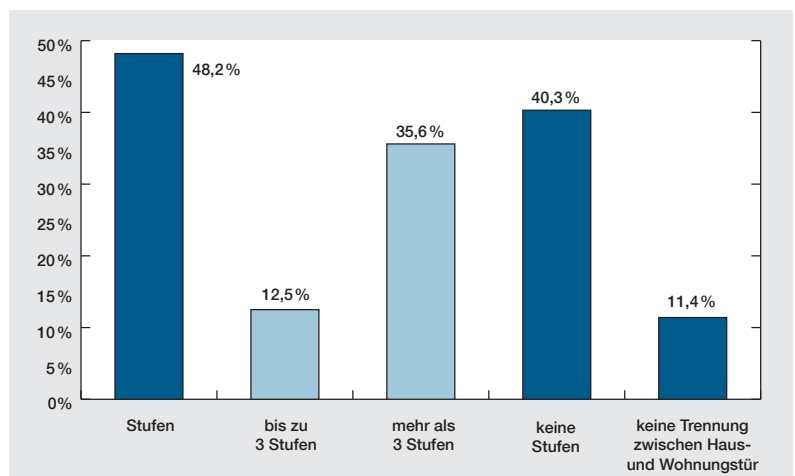
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 19: Barrieren beim Zugang zur Haustür der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

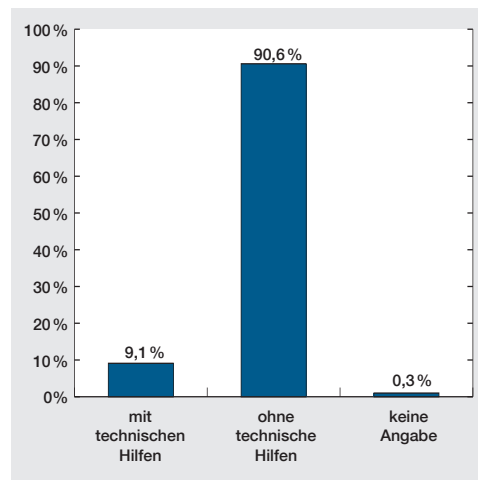
Abb. 20: Treppenstufen zur Wohnungstür der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

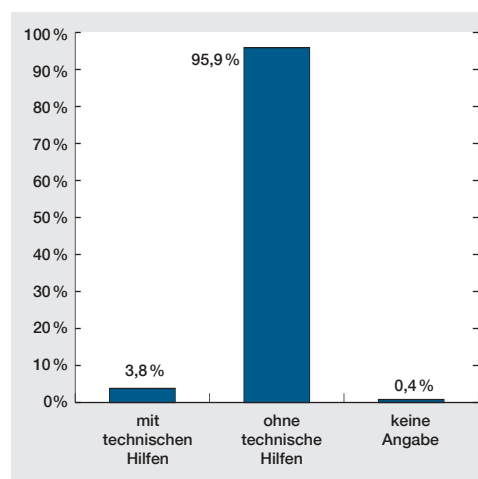
Die überwiegende Mehrheit von Bewohnerinnen und Bewohnern der befragten Seniorenhaushalte kann diese Treppen nicht durch Rampen, Treppenlifter oder Aufzüge überwinden. Nur knapp jedem zehnten Seniorenhaushalt, der eine Wohnung mit Zugangsbarrieren bei der Haustür bewohnt, stehen solche technischen Hilfen zur Verfügung. Nur 3,8 % können mit technischen Hilfen Barrieren zur Wohnungstür überwinden.

Abb. 21: Anteil der mit Aufzügen, Rampen bzw. Treppenliftern ausgestatteten Seniorenhaushalte 65+ mit Stufen zur Haustür (n = 752)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 22: Anteil der mit Aufzügen, Rampen bzw. Treppenliftern ausgestatteten Seniorenhaushalte 65+ mit Stufen zur Wohnungstür (n = 482)

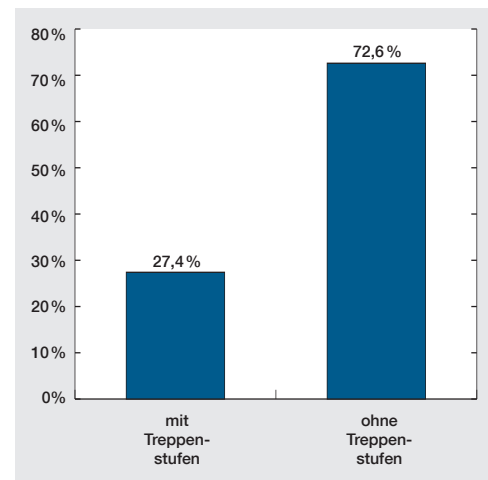


Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Barrieren innerhalb der Wohnung

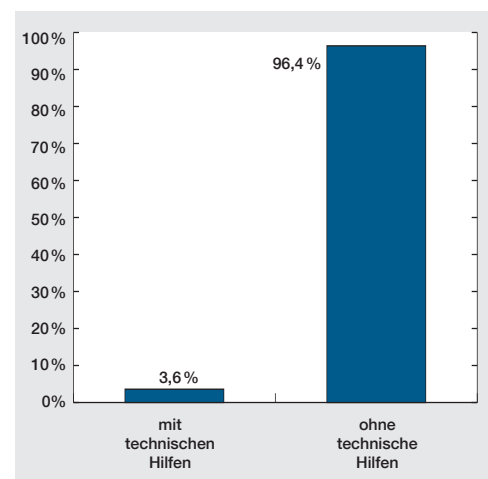
Über ein Viertel (27,4 %) des von den Seniorenhaushalten genutzten Wohnraums hat innerhalb der Wohnung Treppen. Mehrheitlich befinden sich diese Treppen in Einfamilienhäusern mit mehreren Stockwerken. Nur bei 3,6 % werden diese Stufen durch einen Treppenlifter / eine Rampe überwunden.

Abb. 23: Treppenstufen innerhalb der Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

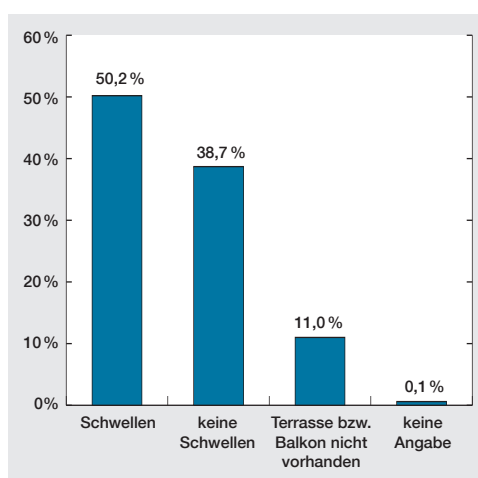
Abb. 24: Anteil der mit Treppenliftern ausgestatteten Seniorenhaushalte 65+ mit Stufen innerhalb der Wohnung (n = 274)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Durch die Mobilitätseinschränkungen im Alter sind wohnungsbezogene Freiräume wie Garten, Terrasse oder Balkon manchmal der einzige Zugang zu Außenbereichen. Die Befragung macht deutlich, dass rund jeder zehnte (11 %) Seniorenhaushalt weder über eine Terrasse noch einen Balkon verfügt. Vorhandene Freiräume können zum überwiegenden Teil nur über Schwellen erreicht werden. Lediglich 38,7 % der Seniorenhaushalte haben einen Freiraum mit schwellenfreiem Zugang (weniger als 2 cm Schwellenhöhe).

Abb. 25: Schwellen zum Balkon/zur Terrasse der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Sanitärausstattung

Die Ausstattungsqualität der Sanitäranlagen ist ein weiteres zentrales Kriterium für eine selbstständige Lebensführung im Alter. Zu geringe Bewegungsflächen und nicht ausreichend breite Badezimmertüren können eine altersgerechte Nutzung beeinträch-

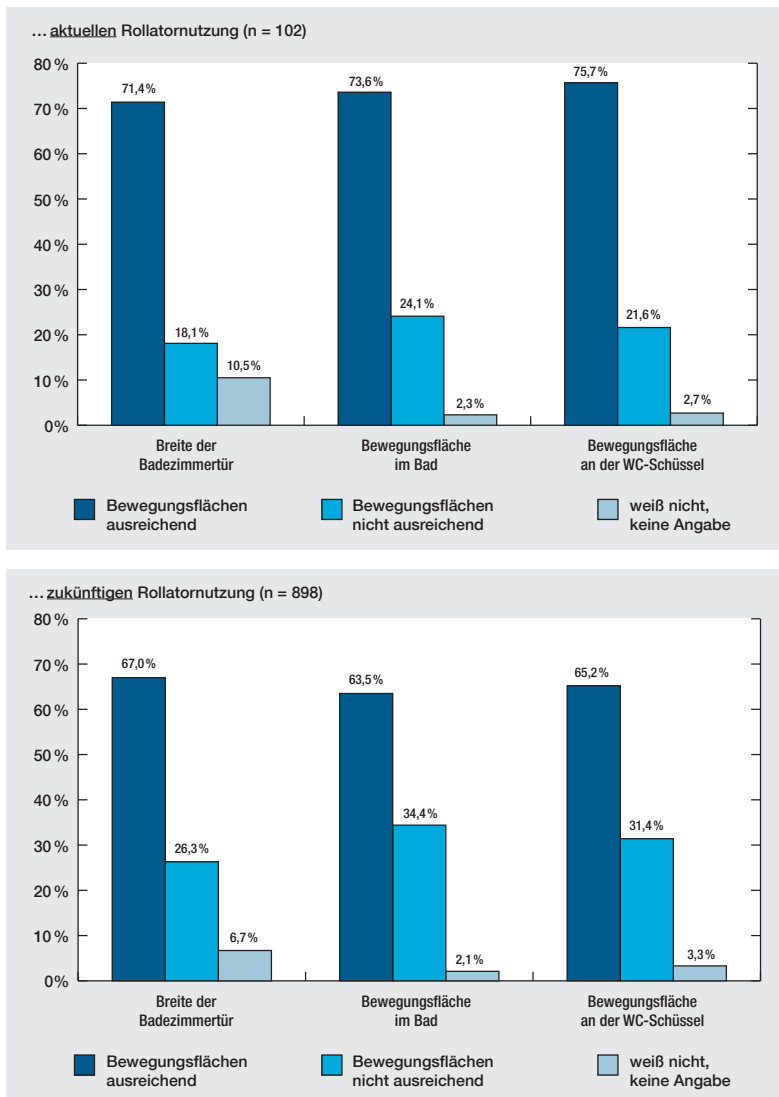
tigen – vor allem dann, wenn Senioren auf Gehhilfen (z.B. Gehstock, Rollator, Rollstuhl) angewiesen sind. Ebenso können zu hohe Schwellen zur Dusche oder eine Badewanne die Nutzung im Alter erheblich einschränken und die Sturzgefahr erhöhen.

Im Rahmen der Repräsentativbefragung war es aufgrund der methodischen Anlage der Untersuchung (mündliche Kurzinterviews) nicht möglich, die Seniorinnen und Senioren über genaue Türbreiten oder Bewegungsflächen ihrer Sanitärräume zu befragen. Zudem lassen Informationen über Flächengröße in Quadratmetern nicht immer eine Aussage über ausreichende Bewegungsflächen zu. Allein die Anordnung der Sanitäranlagen kann erhebliche Bewegungsbeeinträchtigungen mit sich bringen. Die Interviewten wurden daher gefragt, wie sie selbst die Bewegungsflächen in ihrem Sanitärbereich einschätzen. Die Haushalte, in denen die Bewohner bisher ohne Gehhilfe auskommen, sollten sich dabei vorstellen, ob der Sanitärbereich bedarfsgerecht ist, falls sie einen Rollator nutzen müssten (ein Rollator wird deutlich häufiger genutzt als ein Rollstuhl).¹³ Die notwendigen Bewegungsflächen für einen Rollator sind geringer als für einen Rollstuhl, aber größer als für die Nutzung eines Gehstocks.

Die Türbreiten zum Badezimmer werden sowohl von der Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenhaushalte mit und ohne Nutzung von Gehhilfen als ausreichend eingeschätzt. Dennoch halten die Seniorinnen und Senioren jedes fünften befragten Haushaltes, welche derzeit eine Gehhilfe nutzen, die Türbreiten für zu gering. Bei rund einem Viertel der Haushalte wurden die Türbreiten von den Seniorinnen und Senioren als zu gering bewertet.

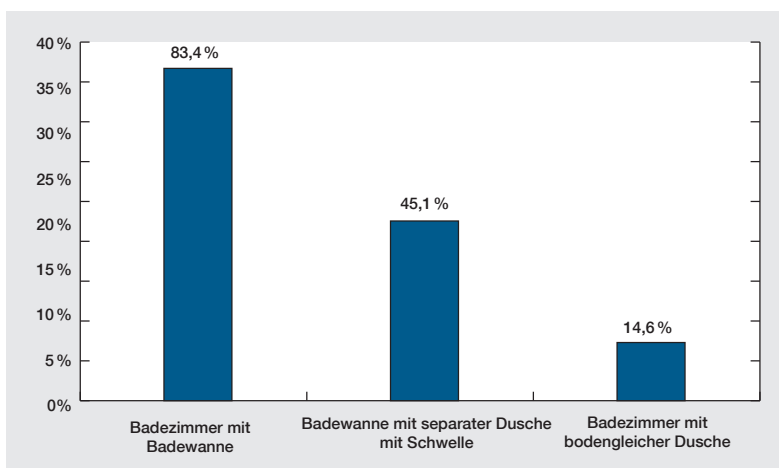
(13) 10,2 % der Befragten nutzen einen Rollator; 4,4 % einen Rollstuhl; 17,8 % eine Gehhilfe/Stock

Abb. 26: Subjektive Einschätzung möglicher Barrieren im Badezimmer im Falle einer ...



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 27: Ausstattungsmerkmale des Badezimmers der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Die Bewegungsflächen im gesamten Bad sowie vor oder neben dem WC-Becken werden von knapp einem Viertel der Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Bewohnern, die aktuell einen Rollator nutzen, als zu eng eingeschätzt. Bei den Haushalten ohne Rollatornutzer glauben dies die Bewohnerinnen und Bewohner von einem Drittel der Haushalte. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Bewohner von 20% bis 35% der Seniorenhaushalte ihre Bewegungsflächen im Bad als zu eng einstufen.

Auffallend ist, dass die Personen ohne Gehhilfe etwas häufiger die Türbreite und die Bewegungsflächen als zu gering bewerten. Dies kann damit zusammen hängen, dass sie noch keine genaue Vorstellung von den notwendigen Bewegungsflächen haben. Es ist aber auch möglich, dass Bewohner mit Bewegungsbeeinträchtigungen eher in bedarfsgerechten Wohnungen leben und sie häufiger über technische Hilfsmittel in den Wohnungen verfügen.

Üblicherweise sind die Seniorenhaushalte mit einer Badewanne oder einer Dusche ausgestattet. Über 80% haben eine Badewanne und / oder 45% eine separate Dusche mit Duschtasse (und Schwelle). Über eine bodengleiche Dusche, die auch bei erheblicher Bewegungseinschränkung genutzt werden kann, verfügen nur rund 15% der Seniorenhaushalte.

Barrierefreie/-reduzierte Wohneinheiten von Seniorenhaushalten (im „normalen“ Wohnungsbestand)

Um den Bestand und Bedarf an altersgerechten Wohnungen zu quantifizieren, wurden Typen gebildet und hierfür zunächst einzelne Merkmale der Wohnungen in Bezug auf Barrieren zu Merkmalsgruppen zusammengefasst. Unterschieden wurden die Wohnungen danach, inwieweit sie keine bzw. erhebliche „Barrieren innerhalb der Wohnung“ haben sowie danach, ob die Wohnungen keine, erhebliche oder extreme „Zugangsbarrieren“ aufweisen.

Definition der zusammengefassten Merkmalsgruppen

Werden beide Merkmalsgruppen kombiniert, so ergeben sich sechs Typen von Wohnungen, die unterschiedlich stark und in verschiedenen Bereichen mit Barrieren belastet sind.

Typisierung der Wohnungen von Seniorenhaushalten nach dem Art und Umfang von Barrieren

Ohne (erhebliche) Barrieren

1. Wohnungen und Zugang weitgehend barrierefrei

Mittlere Barrieren

- 2. Barrieren in Wohnung/Zugang barrierefrei
- 3. Wohnung barrierefrei/Zugang mit „erheblichen“ Barrieren
- 4. Barrieren in Wohnung/Zugang mit „erheblichen“ Barrieren

Viele Barrieren

- 5. Wohnungen barrierefrei/Zugang mit „extremen“ Barrieren (sehr wenige Fälle)
- 6. Barrieren in Wohnung/Zugang mit „extremen“ Barrieren

Tab. 3: Zugang zur Wohnung

Freier Zugang zur Wohnung	Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung	Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung
Der Zugang zur Wohnung ist ohne Barrieren erreichbar: zum Haus oder zur Wohnung sind maximal 3 Stufen zu überwinden oder es gibt dafür einen Lifter/Rampe/Aufzug.	Beim Zugang zur Haus- oder Wohnungstür müssen mehr als 3 Stufen überwunden werden, für die es keinen Lifter/Rampe/Aufzug gibt. Somit ist immer mindestens eine erhebliche Barriere bis zur Wohnungstüre zu überwinden. Die Bewohner dieser Haushalte wohnen bis einschließlich des 1. Stockwerkes.	Hierzu zählen alle Haushalte, die im 2. Stockwerk und darüber wohnen und über keinen Aufzug/Lifter verfügen. (Dies gilt auch, wenn der Zugang zur Haustür nicht eingeschränkt ist.)

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Tab. 4: Innerhalb der Wohnung

Keine Barrieren in der Wohnung	Barrieren in der Wohnung
Es existieren keinerlei erhebliche Barrieren in der Wohnung: <ul style="list-style-type: none"> • keine Treppen (oder Lifter/Rampe/Aufzug) • ausreichende Bewegungsflächen im Bad • ausreichende Türbreite im Bad • bodengleiche Dusche 	Es existiert mindestens eine der folgenden Barrieren in der Wohnung: <ul style="list-style-type: none"> • Treppen ohne Lifter/Rampe/Aufzug • unzureichende Bewegungsfläche Bad • unzureichende Türbreite im Bad • keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne)

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Tab. 5: Wohnungstypen nach Art und Umfang von Barrieren

Zugang zur Wohnung	Zugang barrierefrei	Zugang erhebliche Barrieren	Zugang extreme Barrieren
Barrieren in der Wohnung			
Wohnung barrierefrei	1	3	5
Wohnung erhebliche Barrieren	2	4	6
1 Wohnung und Zugang barrierefrei 2 Barrieren Wohnung/Zugang frei 3 Wohnung frei/Zugang erheblich 4 Barrieren Wohnung/Zugang erheblich 5 Wohnung frei/Zugang extrem 6 Barrieren Wohnung/Zugang extrem			

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Ohne (erhebliche) Barrieren (1):

In Bezug auf den Zugang zur Wohnung haben sie weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung (oder mehr als 3 Stufen, aber Lifter/Rampe/Aufzug zur Überwindung der vertikalen Barrieren). Auch innerhalb der Wohnung weisen sie keine Barrieren auf. Sie haben keine Treppen innerhalb der Wohnung (oder entsprechende Hilfsmittel zu deren Überwindung). Sie haben ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen im Bad/WC und eine bodengleiche Dusche.

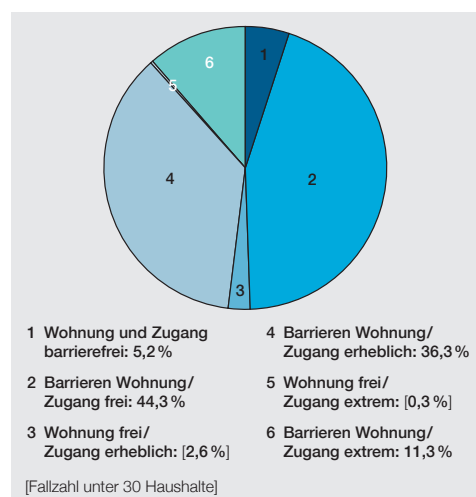
Mittlere Barrieren (2–4):

Diese Wohnungen haben erhebliche Barrieren beim Zugang (mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock, ohne technische Hilfsmittel wie Lifter/Rampe/Aufzug) und/oder Barrieren innerhalb der Wohnung (Treppen innerhalb der Wohnung ohne technische Hilfsmittel, nicht ausreichende Türbreiten oder zu geringe Bewegungsflächen im Bad oder keine bodengleiche Dusche).

Extreme Barrieren (5–6):

Hierunter fallen alle Wohnungen mit extremen Zugangsbarrieren, sie liegen höher als im 1. Stock und haben keine technischen Hilfsmittel wie Lifter/Rampen/Aufzug zur Überwindung der vertikalen Barrieren. Zu diesem Typ werden auch Wohnungen gezählt, die innerhalb der Wohnung keine Barrieren aufweisen. Quantitativ verteilen sich die Wohnungen der Seniorenhaushalte nach den unterschiedlichen Typen wie folgt:

Abb. 28: Wohnungstypen nach dem Umfang von Barrieren in den befragten 1.000 Seniorenhaushalten 65+



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Wohnungen ohne (erhebliche) Barrieren (1):

Die Seniorinnen und Senioren in 5,2% der erhobenen 1.000 Seniorenhaushalte mit gültigen Antworten (n = 962) leben in Wohnungen, die sowohl innerhalb als auch beim Zugang keine (erheblichen) Barrieren haben.

Grundsätzlich besteht bei dieser Gruppe von Haushalten weniger Bedarf für Anpassungsmaßnahmen. Dies heißt allerdings nicht, dass diese Wohnungen barrierefrei sind. Die Zugehörigkeit zu dieser Gruppe bedeutet lediglich, dass die Barrieren nicht erheblich sind bzw. nicht gehäuft auftreten. Es ist also davon auszugehen, dass auch hier sowohl innerhalb der Wohnung (z. B. Balkonschwellen) als auch im Zugang (bis zu 3 Stufen) durchaus Barrieren vorhanden sind. Der Bedarf einer Anpassung kann je nach Bewegungseinschränkungen der Bewohnerinnen und Bewohner durchaus groß sein. Auf jeden Fall sind hier Anpassungsmaßnahmen bei Bedarf besonders lohnend, weil sie mit geringem Aufwand durchgeführt werden können. Für diese Gruppe von Wohnungen bzw. Gebäuden erscheinen insbesondere Maßnahmen der individuellen Wohnungsanpassung einschließlich Wohnberatung geeignet.

Wohnungen mit mittleren Barrieren (2–4):

83,2% der befragten 1.000 Seniorenhaushalte mit gültigen Antworten (n = 962) haben entweder in der Wohnung oder im Zugang oder auch in beiden Bereichen erhebliche Barrieren.

Bei diesen Wohnungen besteht ein erheblicher Anpassungsbedarf und gleichzeitig bestehen günstige Voraussetzungen für die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen. In besonderem Maße trifft dies auf die beiden ersten Gruppen zu, bei denen die Haushalte lediglich entweder Barrieren nur innerhalb der Wohnungen (2) oder nur beim Zugang (3) aufweisen. Die Zugangsbarrieren sind zwar erheblich, aber nicht „extrem“. Bei einer weiteren Merkmalsgruppe (4) treten diese Barrieren gleichzeitig innerhalb der Wohnung und beim Zugang auf. Der Bedarf für Anpassungsmaßnahmen ist größer und deren Durchführung aufwendiger. Da es sich bei den Zugangsbarrieren nur um Höhenunterschiede von bis zu einem Geschoss handelt, kann aber davon ausgegangen werden, dass zumindest ein erheblicher Teil dieser Gebäude barriere reduziert angepasst werden kann. Die Reduzierung von Zugangsbarrieren wird in vielen Fällen

mit einfachen technischen Mitteln möglich sein.

Wohnungen mit extremen Barrieren (5–6):

11,6 % der befragten Seniorenhaushalte mit gültigen Antworten (n = 962) haben extreme Zugangsbarrieren. Diese Seniorinnen und Senioren bewohnen Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss und haben keinen Aufzug. Zum deutlich überwiegenden Teil bestehen hier zudem Barrieren innerhalb der Wohnungen (97,4 % aller Wohnungen mit extremen Barrieren).

Bei dieser Gruppe von Wohnungen sind die Zugangsbarrieren extrem und der Anpassungsbedarf ist besonders hoch. Gleichzeitig sind aber auch die technischen/finanziellen Herausforderungen für Anpassungsmaßnahmen groß. Zumindest bei einem Teil dieser Wohnungen bzw. Gebäude könnte eine Anpassung der Wohnungen und der gleichzeitige Einbau eines Lifts zu aufwendig sein und sich nicht lohnen. Andererseits kann es gerade bei diesen Gebäuden mit extremen Zugangsmängeln ökonomisch durchaus sinnvoll sein, durch den Einbau eines Auf-

zugs und Anpassung der Wohnungen – etwa im Rahmen einer Komplettmodernisierung im Geschossbau – eine größere Zahl barriere-reduzierter Wohnungen zu schaffen.

„Duschen mit Schwellen“ als Barriere eingestuft

Bei der dargestellten Typisierung der Wohnungen wurde das Merkmal „Dusche mit Schwelle“ als Barriere eingestuft. Solche Duschen mit Schwellen können durchaus ein Nutzungshindernis darstellen, dessen Beseitigung zudem oft aufwendig ist. Deshalb wurde diese Variante der Bedarfsberechnung zugrunde gelegt.

Wird eine Dusche mit Schwelle dagegen nicht als Barriere eingestuft, sondern gleichwertig mit einer bodengleichen Dusche bewertet, so ergeben sich z. B. merklich höhere Werte bei den barrierefreien Wohnungen. So steigt der Anteil der Haushalte ohne Barrieren von 5,2 % auf 12,2 %. Entsprechend verringern sich die Anteile der Wohnungen mit Barrieren. Der Vergleich der beiden Varianten macht die Bedeutung der Merkmalsdefinition für die Bedarfswerte deutlich.

Tab. 6: Verteilung der Wohnungstypen (siehe hierzu Anhang 2)

	Absolute Zahl	Anteil
(1) Ohne Barrieren	50	5,2 %
(2) Barrieren nur in der Wohnung	426	44,3 %
(3) Barrieren nur beim Zugang von außen	[25]	[2,6 %]
(4) Barrieren innen + außen	349	36,3 %
(2–4) Mittlere Barrieren, Summe	800	83,2 %
(5) Extreme Zugangsbarrieren	[3]	[0,3 %]
(6) Extreme Zugangsbarrieren + Barrieren innen	109	11,3 %
(5–6) Extreme Barrieren, Summe	112	11,6 %
(1–6) Gesamt	962	100 %

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Tab. 7: Anteil von barrierefreien/-reduzierten Wohnungen nach Typisierung (siehe hierzu Anhang 2)

Wohnungstyp	Merkmalsdefinition	
	Duschtasse gilt als Barriere (n = 962)	Duschtasse gilt als keine Barriere (n = 946)
(1) Ohne Barrieren	5,2 %	12,2 %
(2–4) Mittlere Barrieren	83,2 %	76,0 %
(5–6) Extreme Barrieren	11,6 %	11,8 %

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Anzahl barrierefreier Wohnungen

Bei der Hochrechnung der Mikrozensus-erhebung von 2006 auf 2009 ergeben sich gegenwärtig 11 Mio. private Haushalte, deren Haupteinkommensbezieher 65 Jahre und älter ist. Zwar verwendet das „Statistische Bundesamt“ damit einen anderen Haushaltsbegriff als in der Repräsentativbefragung, um jedoch einen Anhaltswert zum derzeitigen Bestand an altersgerechten Wohneinheiten zu gewinnen, soll diese Anzahl der Seniorenhaushalte zugrunde gelegt werden. Bei 11 Mio. Seniorenhaushalten ergibt sich eine Anzahl von rd. 570.000 weitgehend barrierefreien Wohnungen, wobei die verwendete Definition noch einmal hervorgehoben werden soll:

- Nicht mehr als 3 Stufen zum Haus oder Wohnungseingang (oder technische Hilfe zur Überwindung der Barrieren),
- Keine Stufen innerhalb der Wohnung (oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren),
- Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich,
- Vorhandensein einer bodengleichen Dusche.

Substandardwohnungen

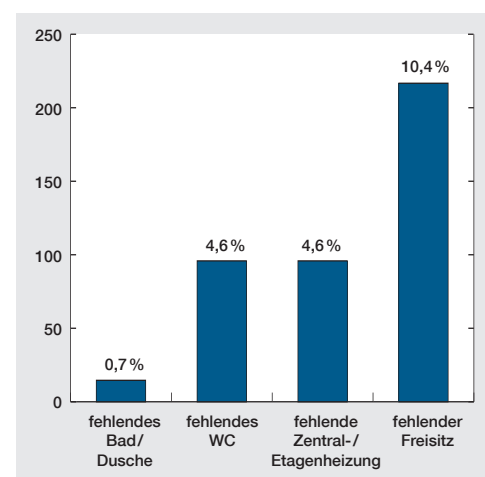
Die Wohnungen von älteren Menschen weisen nicht nur erhebliche Barrieren auf, viele ältere Menschen leben auch heute immer noch in Substandardwohnungen, also in Wohnungen, die nicht über heute übliche Ausstattungsmerkmale verfügen. Nach Ergebnissen aus dem „Alterssurvey“ von 2002 haben 4,6% der Wohnungen der Seniorinnen und Senioren kein innenliegendes WC und 0,7% der 60- bis 85-Jährigen haben kein Bad/keine Dusche in der Wohnung. Ebenso haben knapp 5% keine Zentralheizung, sondern heizen mit Einzelöfen, die mehrheitlich schwer zu bedienen und deshalb wenig alterstauglich sind. Da ältere Menschen, vor allem wenn sie in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, einen Freisitz in unmittelbarer Nähe benötigen, um die Wohnung verlassen zu können, sind ein Balkon oder das Vorhandensein eines Gartens wichtige

Ausstattungskriterien für eine altersgerechte Wohnung. Rund 25% der Älteren haben nach den Ergebnissen des „Alterssurvey“ jedoch keinen Balkon und ca. 35% keine Möglichkeit der Gartennutzung. Gut jeder Zehnte verfügt über keinerlei Freisitz, also weder über einen Balkon oder eine Terrasse, noch hat er die Möglichkeit einer Gartennutzung.

Solche Ausstattungsmängel sind häufiger in Altershaushalten als in jüngeren Haushalten anzutreffen. 2002 hatten nur 5% der 40- bis 54-Jährigen keine Zentralheizung und nur 1% der Jüngeren kein Bad oder keine Dusche in der Wohnung. Dies hängt u. a. damit zusammen, dass diese Haushaltsmängel vor allem in Gebäuden auftreten, die vor dem Krieg oder in den 1950er und 1960er Jahren errichtet wurden, die eher von Älteren genutzt werden.

Zwar hat sich die Wohnsituation der Älteren in den letzten Jahren verbessert. So hatten in der ersten Befragungswelle 1996 des „Alterssurvey“ – nur den Westen Deutschlands betrachtet – noch 8% der 70- bis 85-Jährigen über keine Zentralheizung und 2% weder über ein Bad noch eine Dusche in der Wohnung verfügt.¹⁴ Doch betrachtet man alle Ausstattungsmängel insgesamt, so kann davon ausgegangen werden, dass 2002 immer noch ein Zehntel aller befragten 60- bis 85-Jährigen mindestens einen dieser Ausstattungsmängel hatten.

Abb. 29: Anzahl von Wohneinheiten 60- bis 85-Jähriger mit fehlender Ausstattung (n = 1.931)

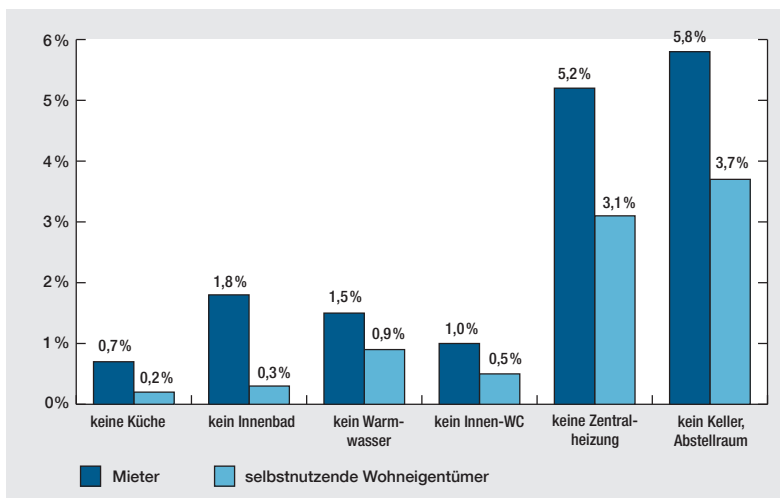


Quelle: „Alterssurvey“, 2. Welle 2002; eigene Auswertung KDA

(14)
Vgl. Kohli, Künemund, 2003

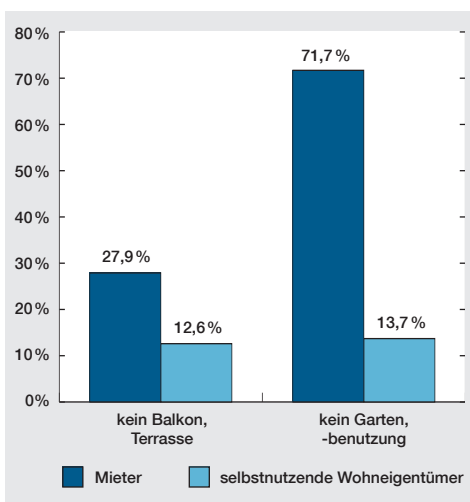
Dass ein nicht unerheblicher Teil der älteren Menschen in Wohnungen mit elementaren Ausstattungsmängeln lebt, wird auch durch Ergebnisse des „Sozio-oekonomischen Panels“ bestätigt. Diese Mängel treten eher in von Älteren genutzten Mietwohnungen als in Eigentümer-Haushalten auf. So fehlt in Mieterhaushalten doppelt so oft ein innenliegendes WC wie in einem Eigentümerhaushalt. Auch verfügen Mieterhaushalte mit 5,2% seltener über eine Zentral- oder Etagenheizung als Eigentümerhaushalte mit 3,1%. Auch hat fast jeder dritte Mieter keinen eigenen Balkon, über 70% haben keine Möglichkeit zur Gartennutzung. Demgegenüber können etwas mehr als 10% der Eigentümer entweder keinen Balkon bzw. keine Terrasse oder aber keinen Garten nutzen. Insgesamt leben 16% der Mieter und 8,6% der Eigentümer in Wohnungen mit Ausstattungsmängeln.

Abb. 30: Ausstattungsmängel der Wohnungen von Senioren 60+ in 2006 (Hochrechnung gewichtet) (n ~ 13,7 Mio.)



Quelle: SOEP, 2006; eigene Auswertung KDA

Abb. 31: Fehlende Freizeite in Wohnungen von Senioren 60+ (Hochrechnung gewichtet) (n ~ 13,7 Mio.)



Quelle: SOEP, 2006; eigene Auswertung KDA

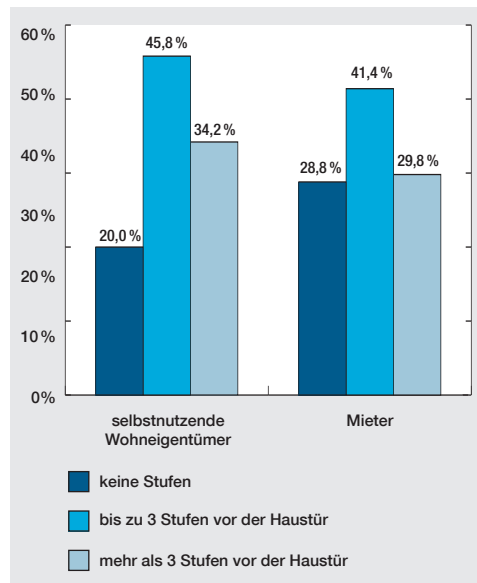
Wohnungen unterschiedlicher Eigentümergruppen

In Bezug auf die barrierefreie/-reduzierte Gestaltung von Wohnungen gibt es erhebliche Unterschiede, je nachdem ob es sich um selbstgenutztes Wohneigentum oder von Wohnungsunternehmen bzw. privaten Kleinanbietern vermietete Wohnungen handelt.

Vertikale Erschließung

Zugangsbarrieren zur Haustür haben eher Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum. Die Bewohnerinnen und Bewohner von 80 % dieser Haushalte müssen Stufen und Schwellen zur Haustür überwinden, bei den Mietern haben mit ca. 70 % etwas weniger Seniorenhaushalte diese Barrieren. Nutzer von selbstgenutztem Wohneigentum haben tendenziell seltener als Seniorenmieterhaushalte eine Rampe oder einen Treppenlift/Aufzug, um diese zu überwinden.

Abb. 32: Zugangsbarrieren zur Haustüre der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 987)

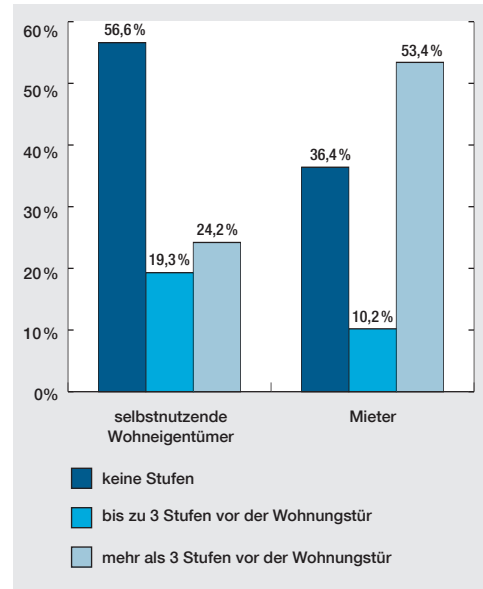


Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Dafür müssen die Bewohnerinnen und Bewohner von Seniorenmieterhaushalten i.d.R. mehr Stufen zur Wohnungstür bewältigen. Wenn Haus- und Wohnungstür getrennt sind, haben Seniorinnen und Senioren in weniger als der Hälfte (43,5 %) der Eigentümerhaushalte bis zu drei bzw. mehr als drei Stufen zur Wohnungstür zu überwinden. Fast zwei Drittel der Mieterwoh-

nungen (63,6 %) sind nur über Barrieren zu erreichen.

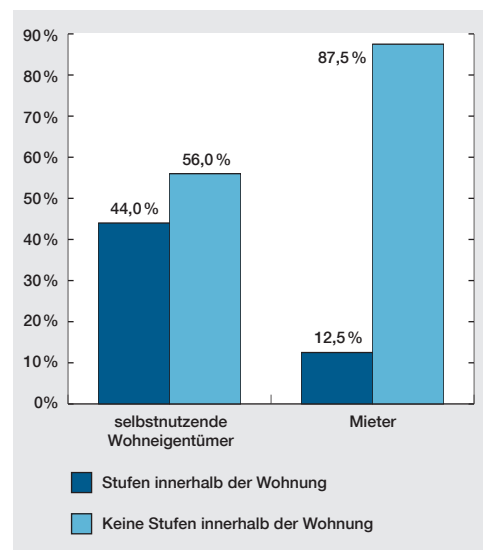
Abb. 33: Treppenstufen zur Wohnungstür der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 883)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Treppen innerhalb der Wohnungen findet man am häufigsten bei den Eigentümern, die mehrheitlich ein Einfamilienhaus mit ein oder zwei Stockwerken nutzen. Etwa die Hälfte der Eigentümerhaushalte hat Treppen innerhalb der Wohnung, jedoch nur jeder achte Seniorenmieterhaushalt.

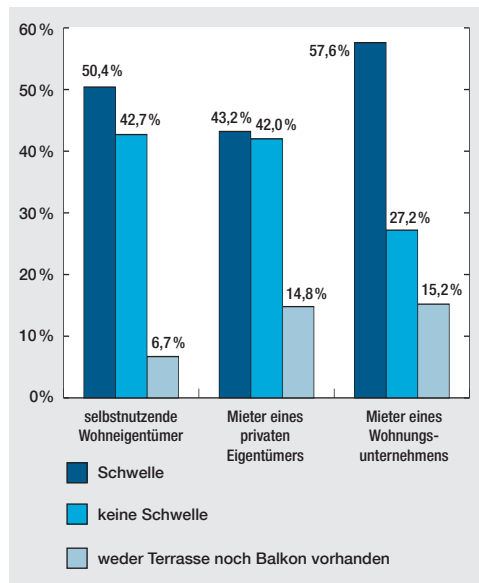
Abb. 34: Treppenstufen in den Wohnungen der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 986)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Mieter haben häufiger keinen individuellen Außenraum, den sie direkt von der Wohnung aus nutzen können. Mehr als doppelt so häufig fehlt bei Seniorenmieterhaushalten gegenüber Eigentümerhaushalten ein Zugang zu Terrasse oder Balkon. Wenn sie einen Freiraum besitzen, dann müssen vor allem Mieter von Wohnungen eines Wohnungsunternehmens Stufen und Schwellen zur Terrasse oder zum Balkon überwinden.

Abb. 35: Schwellen zum Balkon/zur Terrasse der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 996)

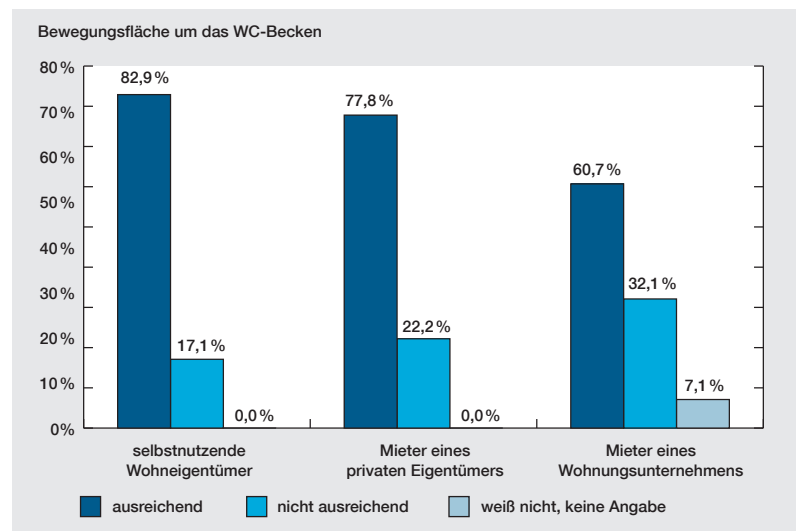
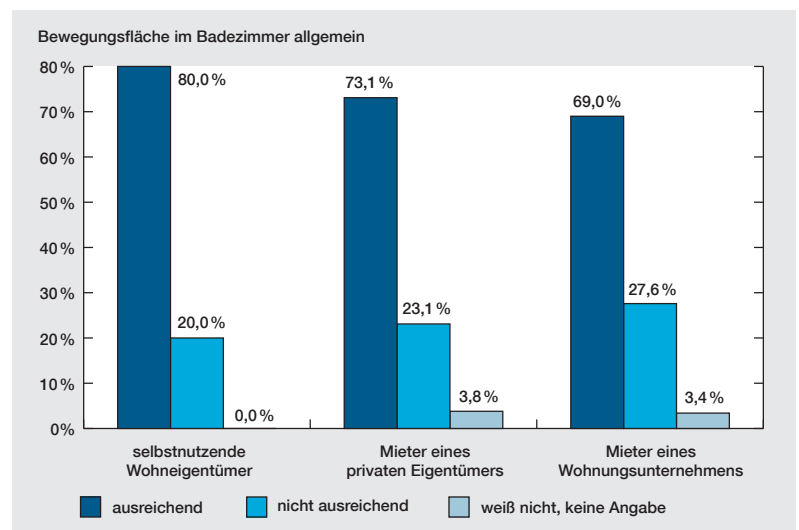
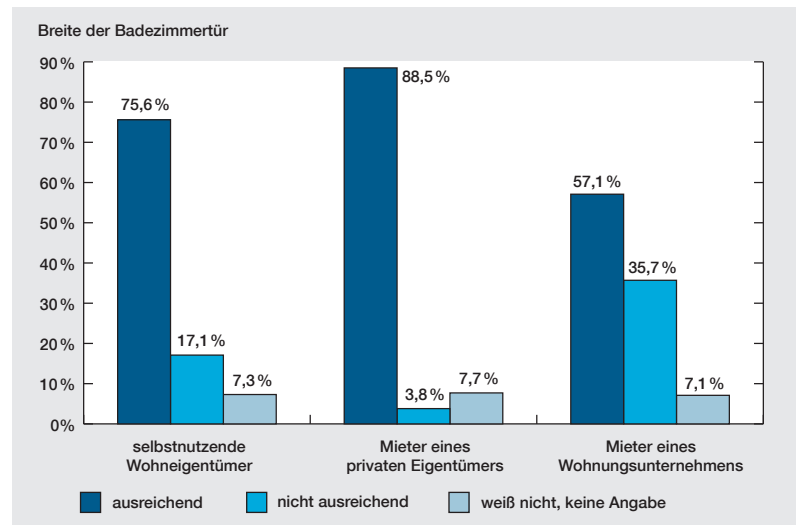


Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Sanitärausstattung

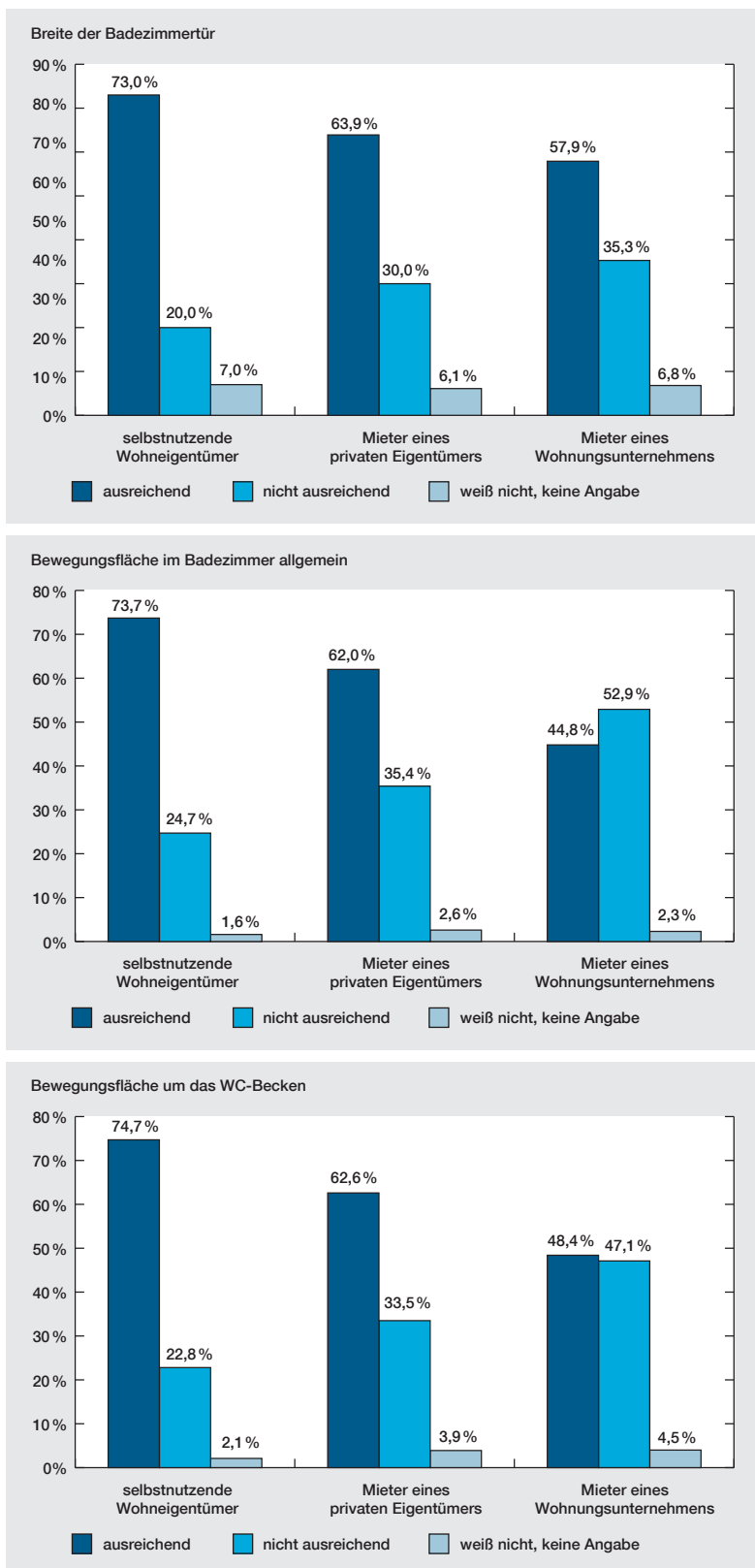
Auch in Bezug auf die Qualität der Sanitärausstattung gibt es größere Unterschiede zwischen den Eigentümergruppen. Die Bewohnerinnen und Bewohner von Haushalten mit bewegungsbeeinträchtigten Senioren beklagen hier eher Ausstattungsdefizite, wenn sie in Mietwohnungen von Wohnungsunternehmen leben als wenn sie in Mietwohnungen von privaten Eigentümern oder im selbstgenutzten Wohneigentum wohnen. Die Bewohnerinnen und Bewohner von rund einem Drittel hält die Badezimmertür für zu eng und die Bewegungsflächen um das WC-Becken für zu gering.

Abb. 36: Subjektive Einschätzung bei aktueller Rollatornutzung ... (n = 102)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 37: Subjektive Einschätzung bei zukünftiger Rollatornutzung ... (n = 898)

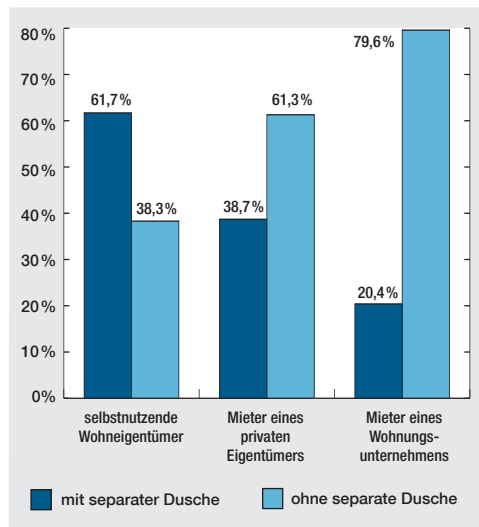


Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Noch gravierender werden diese Mängel von Bewohnerinnen und Bewohnern ohne Bewegungseinschränkungen der befragten Haushalte in Mietwohnungen von Wohnungsunternehmen eingeschätzt. Die Seniorinnen und Senioren von mehr als einem Drittel der Haushalte halten die Badezimmertüren für zu eng und die Bewohnerinnen und Bewohner von ca. der Hälfte der Haushalte halten die Bewegungsflächen im Bad insgesamt sowie vor und neben dem WC-Becken für zu gering, wenn sie sich dort mit einem Rollator bewegen müssten. Dies kann daraus resultieren, dass dieser Personenkreis bisher Mietwohnungen mit entsprechenden Bewegungsflächen nicht gezielt aussucht oder im Mietwohnungsbau noch zu wenig Sensibilität für eine solche Grundflächengestaltung besteht. Am günstigsten schätzen die Seniorinnen und Senioren ihre Sanitärbereiche im selbstgenutzten Wohneigentum ein.

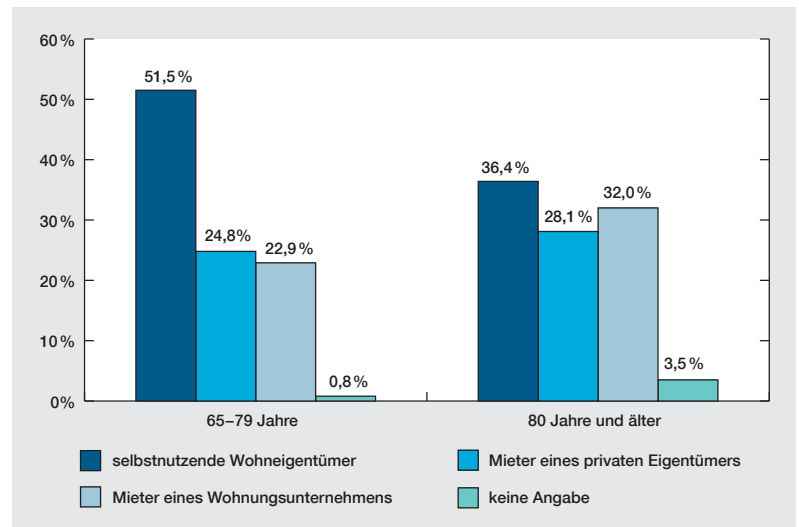
In Seniorenmietwohnungen von Wohnungsunternehmen gibt es zudem seltener eine separate Dusche als in Wohnungen im selbstgenutzten Wohneigentum oder in Mietwohnungen von privaten Eigentümern. Insgesamt ist die Zahl der Seniorenhaushalte mit einer bodengleichen Dusche sehr gering. Am häufigsten sind solche altersgerechten Sanitäranlagen noch in Seniorenhaushalten im selbstgenutzten Wohneigentum zu finden und am seltensten in Mietwohnungen von Wohnungsunternehmen. Die Bewohnerinnen und Bewohner in 20% der Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum gaben gegenüber 4% der Seniorenhaushalte in Mietwohnungen von Wohnungsunternehmen an, über eine bodengleiche Dusche zu verfügen. Von allen Seniorenhaushalten, die eine Dusche besitzen, haben nur 16,4% der Miethaushalte in Wohnungsunternehmen und 24,7% der selbstnutzenden Wohneigentümer bzw. 25,6% der Mieter eines privaten Eigentümers eine bodengleiche Dusche. Die Aktivitäten der Wohnungsunternehmen werden in Zukunft im Rahmen von allgemeinen Sanierungsarbeiten in dieser Richtung zu verstärken sein, wenn sie den Bedürfnissen ihrer älteren Mieter gerecht werden wollen.

Abb. 38: Badezimmer der befragten Seniorenhaushalte 65 + mit separater Dusche mit Schwelle nach Eigentümergruppen (n = 986)



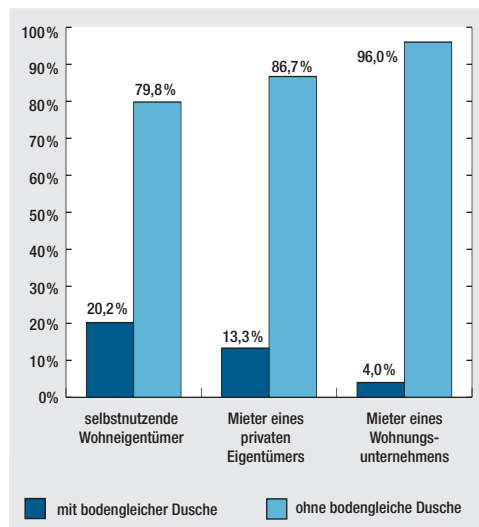
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 40: Eigentümergruppen der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Altersgruppen (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 39: Badezimmer der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit bodengleicher Dusche nach Eigentümergruppen (n = 986)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Altersunterschiede innerhalb der Seniorenhaushalte

Die jüngeren Seniorinnen und Senioren der befragten Haushalte bewohnen eher selbstgenutztes Wohneigentum als die älteren Befragten. Während rund die Hälfte der 65- bis unter 80-Jährigen Wohneigentum bewohnt, sind es bei den 80-Jährigen und Älteren nur rund ein Drittel. Die Anteile der Hochaltrigen im Eigentum werden sich mit der Zunahme der Hochaltrigen voraussichtlich erhöhen.

Bei Seniorenhaushalten, die selbstgenutztes Wohneigentum bewohnen, leben die Senioren meist zu zwei Personen in einem Haushalt zusammen, demgegenüber dominieren bei Mietern Ein-Personen-Haushalte. Hier lebt mehr als die Hälfte allein. Bei den selbstnutzenden Wohneigentümern lebt rund ein Drittel alleine. Damit müssen für Seniorenmiethaushalte in besonderem Maße Unterstützungsstrukturen sichergestellt werden, wenn eine selbstständige Lebensführung erhalten bleiben soll.

Dieses Ergebnis wird auch dadurch bestätigt, dass Hochaltrige eher zur Miete wohnen und dadurch bedingt der Anteil der Pflegedürftigen bei den Seniorenmiethaushalten mit 8,3% höher ausfällt als in Eigentümerhaushalten mit 7,3%. Auch leben in Seniorenmiethaushalten anteilig mehr Seniorinnen und Senioren mit Bewegungseinschränkungen (20,4% Bewegungseingeschränkte in Eigentümerhaushalten, 25% Bewegungseingeschränkte in Mieterhaushalten). Damit kommt auf Wohnungsunternehmen und private Vermieter in den nächsten Jahren eine besondere Herausforderung zu, sich auf diese Kunden einzustellen und zur Sicherung einer selbstständigen Lebensführung von Senioren beizutragen.

Wohnungen in unterschiedlichen Gebäudetypen

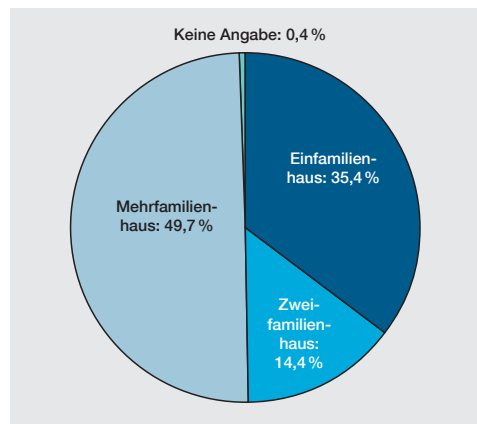
Aufgrund der unterschiedlichen Eigentümergruppen, denen die Wohnungen gehören, leben die Seniorenhaushalte auch

in unterschiedlichen Gebäudetypen. Rund die Hälfte der befragten Seniorenhaushalte befindet sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die Bewohnerinnen und Bewohner von 49 % der Haushalte leben in Mehrfamilienhäusern. Dabei werden Ein- und Zweifamilienhäuser häufiger von jüngeren Seniorinnen und Senioren der befragten Haushalte bewohnt, die Mehrfamilienhäuser eher von Haushalten mit hochaltrigen Bewohnerinnen und Bewohnern.

Mit den Gebäudetypen ergeben sich auch signifikante Unterschiede in der Verteilung der Barrieregrade. Ein- und Zweifamilienhäuser haben in der durchgeführten Befragung mit 6,9 % im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern mit 3,6 % nahezu doppelt so häufig Wohnungen ohne Barrieren (nach der in Kapitel 2.4.1.4 gefassten Definition), auch

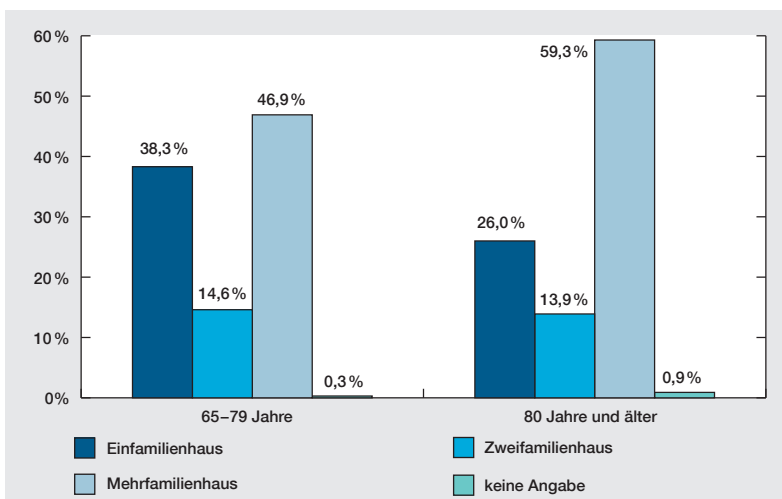
wenn insgesamt der Anteil der Wohnungen ohne Barrieren gering ist (5,2%). Wohnsituationen mit „mittleren Barrieren“ sind jedoch bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit 90,4 % wesentlich häufiger zu finden als bei Mehrfamilienhäusern mit 75,2 %. Die Wohnsituationen der befragten Seniorenhaushalte der Gruppe „viele Barrieren“ (extreme Zugangsbarrieren zur Wohnung und erhebliche Barrieren innerhalb der Wohnung) ist aufgrund der Charakterisierung dieses Wohnungstyps (über dem 1. OG ohne Aufzug oder Treppenlift) erwartungsgemäß bis auf wenige Ausnahmen (2,6 %) nur bei Mehrfamilienhäusern (21,2 %) vertreten.

Abb. 41: Gebäudetyp der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



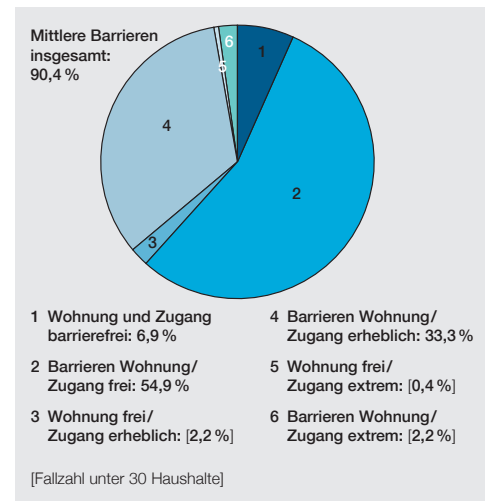
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 42: Bewohnter Gebäudetyp der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Altersgruppen (n = 996)



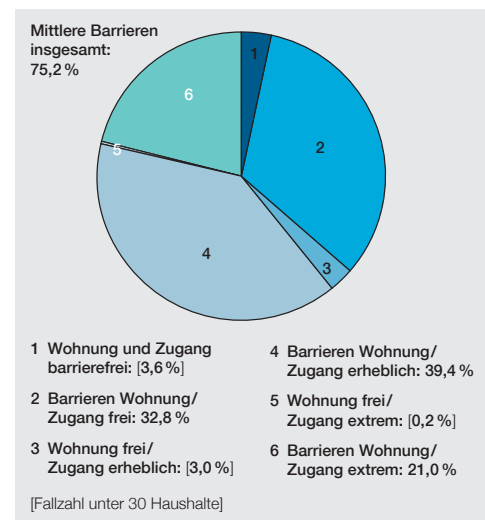
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 43: Barrieren in Ein- und Zweifamilienhäusern der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 495)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 44: Barrieren in Mehrfamilienhäusern der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 467)



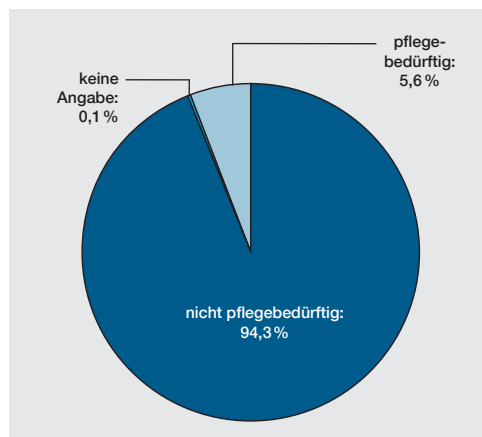
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Mobilitätseingeschränkte Haushalte

Gesundheitszustand älterer Menschen

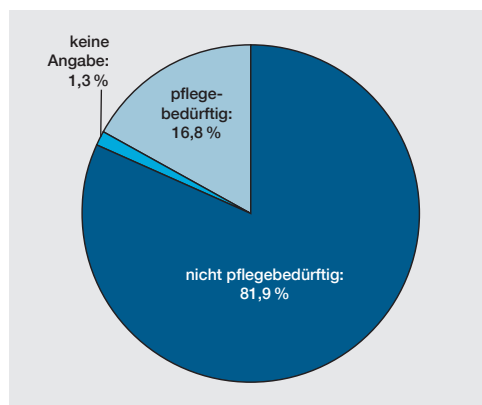
Eine barrierefreie/-reduzierte Wohnung wird vor allem dann benötigt, wenn gesundheitliche Einschränkungen auftreten. Nach der Repräsentativbefragung weist fast jeder zehnte Bewohner in den Seniorenhaushalten gesundheitliche Beeinträchtigungen auf. 7,8% haben nach eigenen Angaben eine Einstufung als Pflegebedürftiger in die Pflegeversicherung. Noch deutlicher sind die Ergebnisse der Pflegestatistik von 2009. Hiernach sind 11,5% der 65-Jährigen und Älteren pflegebedürftig, wobei von diesen mehr als zwei Drittel in Privathaushalten leben. Das Ausmaß des Unterstützungsbedarfs wächst mit zunehmendem Alter. Auch dies machen die Daten deutlich. Der Anteil der Pflegebedürftigen bei den Hochaltrigen ist mehr als dreimal so hoch als bei den 65-Jährigen und älter.

Abb. 45: Anteil der pflegebedürftigen Senioren 65+ im Alter von 65 bis unter 80 Jahre (n = 768)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 46: Anteil der pflegebedürftigen Senioren 65+ im Alter von 80 Jahren und älter (n = 232)

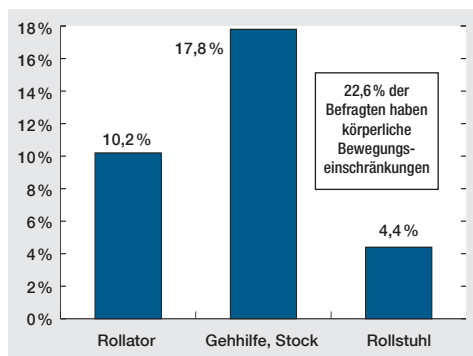


Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Mobilitätseinschränkungen älterer Menschen

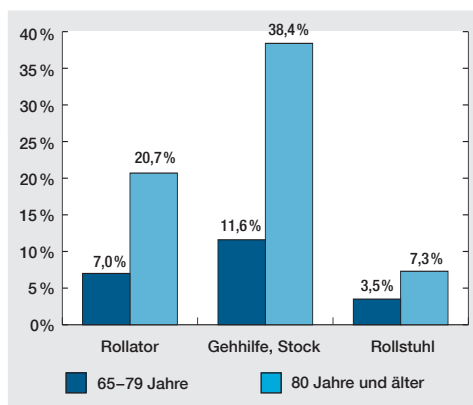
22,6% der Älteren sind in ihrer Motorik eingeschränkt und nutzen entweder einen Rollator, einen Stock und/oder einen Rollstuhl. Für fast ein Viertel der Seniorenhaushalte müssten die Wohnungen barrierefrei bzw. barriere reduziert gestaltet sein, weil sie aufgrund von Bewegungseinschränkungen sonst in ihrer selbstständigen Lebensführung eingeschränkt wären. Auch hier weisen die Hochaltrigen deutlich höhere Anteile im Hinblick auf die genutzten Fortbewegungshilfen auf, sind also eher in ihrer Mobilität eingeschränkt als jüngere Seniorinnen und Senioren. Es kann davon ausgegangen werden, dass in Seniorenhaushalten mit über 80-jährigen Bewohnern fast dreimal so viele mit motorischen Bewegungseinschränkungen leben. Daher benötigen insbesondere Hochaltrige altersgerechte Wohnungen. Da es in Zukunft deutlich mehr hochaltrige Menschen gibt, steigt auch der Bedarf an altersgerechten Wohnungen erheblich.

Abb. 47: Anteil der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit genutzten Fortbewegungshilfen (Mehrfachnennungen) (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 48: Anteil der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit genutzten Fortbewegungshilfen nach Altersgruppen (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

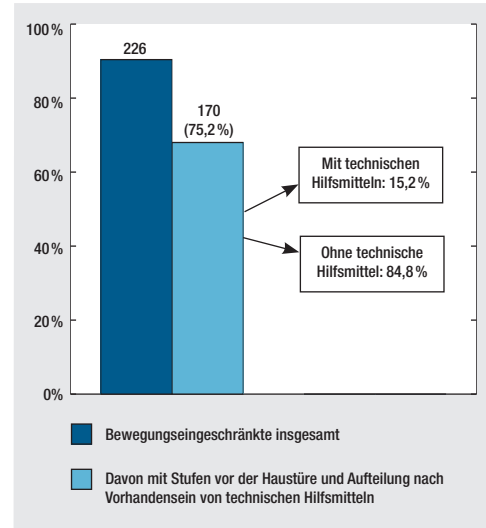
*Wohnungsausstattung mobilitäts-
eingeschränkter Haushalte*

Seniorinnen und Senioren mit Bewegungseinschränkungen sind in besonderem Maße auf eine altersgerechte Wohnung angewiesen. Viele der von ihnen genutzten Wohnungen werden aber nicht deren besonderem Bedarf gerecht.

Zwei Drittel der Haushalte mit Personen, die eine Gehhilfe o. Ä. nutzen (n = 226) befinden sich in Wohnungen im Hochparterre oder im ersten, zweiten bzw. dritten Stockwerk. Nicht mal ein Viertel wohnt in Erdgeschosswohnungen.

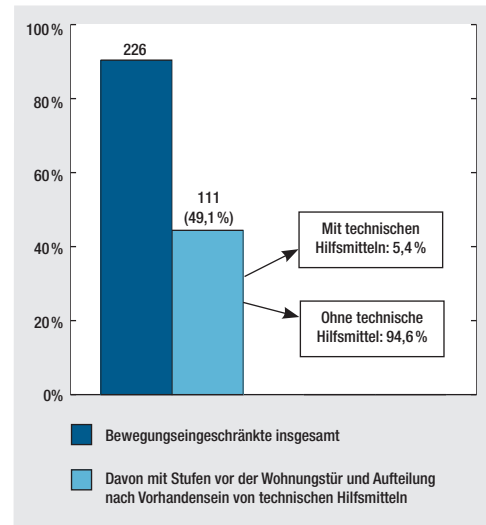
Dies bedeutet eine erhebliche Gefährdung ihrer selbstständigen Lebensführung, denn bei den meisten Wohnungen dieser Haushalte müssen Stufen und Schwellen zur Wohnung überwunden werden. In rund drei Vierteln der befragten Seniorenhaushalte mit bewegungseingeschränkten Haushaltsmitgliedern sind Stufen zur Haustür zu überwinden. Die Seniorinnen und Senioren der Hälfte dieser Haushalte leben in Wohnungen, bei denen Stufen zur Wohnungstür bewältigt werden müssen. Nur in rund jeder sechsten Wohnung können die Bewohnerinnen und Bewohner diese Hindernisse durch eine Rampe, einen Treppenlift oder Aufzug überwinden (15,2%). Nicht einmal in jeder zwanzigsten Wohnung (5,4%) können Stufen zur Wohnungstür durch solche technischen Hilfen überwunden werden. Die überwiegende Mehrheit der Haushalte mit bewegungsbeeinträchtigten Seniorinnen und Senioren umfasst Wohnungen mit erheblichen Zugangsbarrieren.

Abb. 50: Bewegungseingeschränkte Senioren 65+ und Stufen zur Haustür des eigenen Haushaltes (n = 226)



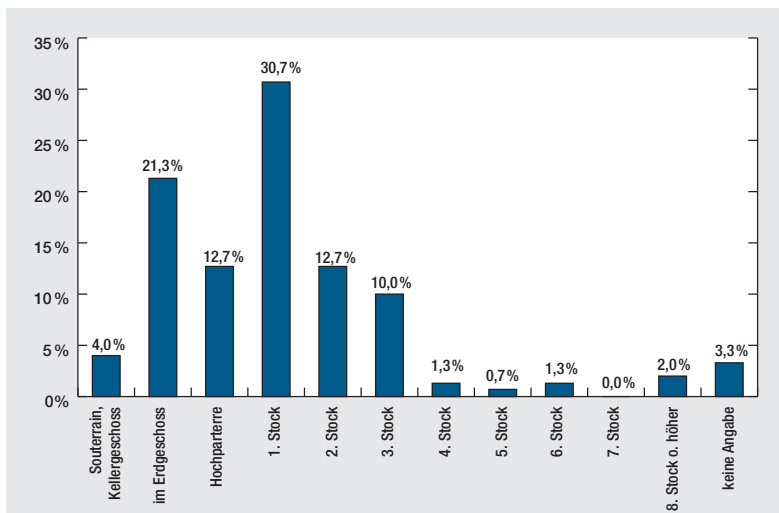
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 51: Bewegungseingeschränkte Senioren 65+ mit Stufen zur Wohnungstür des eigenen Haushaltes (n = 226)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

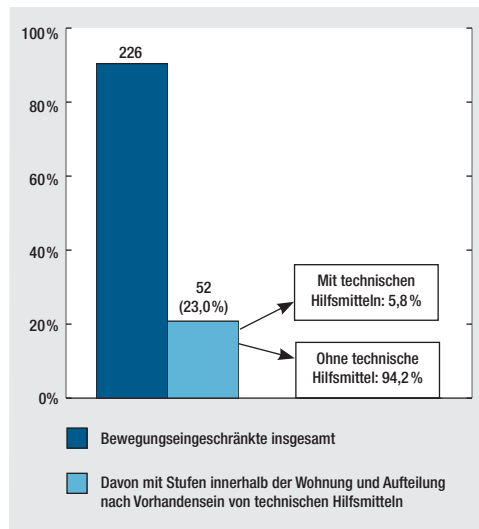
Abb. 49: Bewohntes Stockwerk der Haushalte mit bewegungseingeschränkten Senioren 65+ (n = 226)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Auch innerhalb der Wohnung können Barrieren vor allem für bewegungseingeschränkte ältere Menschen die selbstständige Lebensführung erschweren. Fast ein Viertel der Seniorenhaushalte, in denen Menschen mit Bewegungsbeeinträchtigungen leben, hat innerhalb der Wohnung Stufen. Nur rund 5,8% von diesen haben einen Treppenlift, um diese Barrieren zu überwinden. Es scheint jedoch so, dass in Seniorenhaushalten mit bewegungsbeeinträchtigten Personen etwas häufiger Anpassungsmaßnahmen durchgeführt wurden, um Barrieren innerhalb der Wohnung zu beseitigen. Der

Abb. 52: Bewegungseingeschränkte Senioren 65+ und Stufen innerhalb des eigenen Haushaltes (n = 226)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Einsatz eines Treppenlifters ist im Vergleich zu allen Seniorenhaushalten in der Befragung (3,6 %) häufiger.

Die Untersuchung hat ebenso deutlich gemacht, dass auch die Sanitärbereiche in vielen Wohnungen der Seniorinnen und Senioren mit Bewegungsbeeinträchtigungen nicht bedarfsgerecht sind. 18 % der Rollatornutzer halten ihre Badezimmertüren für zu eng und 24 % beklagen zu geringe Bewegungsflächen im Badezimmer.

Legt man auch hier die in Kapitel 2.4.1.4 festgelegte Definition einer barrierefreien/-reduzierten Wohnung zugrunde, so ergibt sich, dass nur etwa 7 % der Seniorenhaushalte, in denen ältere Menschen mit Bewegungseinschränkungen wohnen, barrierefrei/-reduziert sind (siehe Anhang 4). Wird berücksichtigt, dass es aktuell 2,5 Mio. Seniorenhaushalte gibt, in denen Personen mit Mobilitätseinschränkungen leben und bis 2013 diese Zahl auf knapp 2,7 Mio. ansteigen wird, so kann davon ausgegangen werden, dass nur ca. 200.000 in geeigneten Wohnungen leben. 2,5 Mio. Seniorenhaushalte mit bewegungsbeeinträchtigten Personen werden in Wohnungen mit zum Teil erheblichen Barrieren beim Zugang und innerhalb der Wohnung leben. Die Personen in diesen Haushalten leiden in besonderem Maße unter den vorhandenen Barrieren und können als wohnungspolitische Zielgruppe im engeren Sinne verstanden werden.

Tab. 8: Verteilung der mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte nach Wohnungstypen

Kategorie	Absolute Zahl	Anteil
(1) Ohne Barrieren	[15]	[7,0 %]
(2) Barrieren nur in der Wohnung	92	42,8%
(3) Barrieren nur beim Zugang von außen	[7]	[3,3 %]
(4) Barrieren innen + außen	85	39,5 %
(2-4) Mittlere Barrieren, Summe	184	85,6 %
(5) Extreme Zugangsbarrieren	[1]	[0,5 %]
(6) Extreme Zugangsbarrieren + Barrieren innen	[15]	[7,0 %]
(5-6) Extreme Barrieren, Summe	[16]	[7,5 %]
(1-6) Gesamt	215	100 %

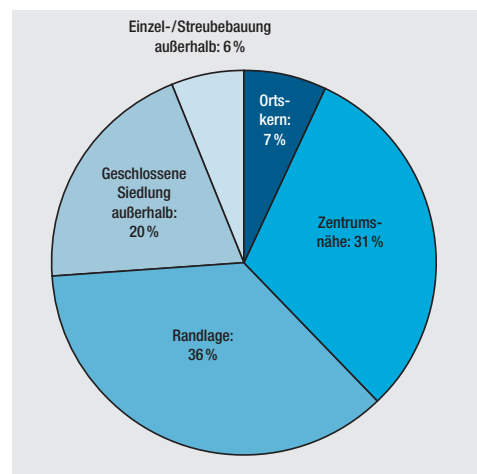
Quelle: KDA. Repräsentative Befragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

2.5 Qualität des Wohnumfeldes

Auch die Lage der genutzten Wohneinheiten kann die selbstständige Lebensführung im Alter sehr beeinträchtigen. Vor allem in Randlagen und Siedlungen außerhalb geschlossener Ortschaften bestehen oft Einschränkungen in der Mobilitätsversorgung und in Bezug auf die versorgende Infrastruktur.

Nach den Ergebnissen des „Alterssurvey“ scheint ein großer Teil der Seniorinnen und Senioren in Wohneinheiten mit ungünstigen Lagen zu leben. Rund zwei Drittel gaben an, dass sich ihre Wohnung in Randlage oder in Lagen außerhalb von Ortschaften befindet. Nur 7 % der Befragten leben in einem Ortskern und 31 % zumindest in Zentrumsnähe.

Abb. 53: Lage der Wohnung von Senioren 60 bis 85 Jahre zum Ort der mündlichen Befragung (n = 2.100)



Quelle: „Alterssurvey“, 2. Welle 2002; eigene Auswertung KDA

Vor allem Seniorinnen und Senioren mit selbstgenutztem Wohneigentum leben überwiegend in ungünstigen Ortslagen. So befinden sich nur rund ein Drittel der Wohnungen von älteren selbstnutzenden Wohneigentümern in Zentrumsnähe oder im Ortskern (31%), bei den Mietern lebt die Hälfte in diesen günstigeren Ortslagen (49%).

Die Einschätzung der Seniorinnen und Senioren bezüglich ihrer Versorgungsmöglichkeiten im Wohnumfeld zeigt erhebliche Risiken, die Selbstständigkeit in der Haushaltsführung und bei sozialen Kontakten zu verlieren. Die Bewohnerinnen und Bewohner von bis zu einem Viertel der befragten Seniorenhaushalte in der *Repräsentativbefragung* halten die genutzte Wohnlage in Bezug auf die infrastrukturelle Versorgung für nicht ausreichend. Nach ihrer Einschätzung sind entweder öffentliche Verkehrsmittel, medizinische Einrichtungen und/oder Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht gut erreichbar. Besonders von hochaltrigen Bewohnerinnen und Bewohnern wird eine unzureichende Infrastruktur bemängelt, da für sie der Aktionsradius aufgrund von körperlichen Bewegungseinschränkungen besonders eingeschränkt ist. Die Seniorinnen und Senioren in 31% der befragten Haushalte beklagen die fehlende Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften und 25% die mangelnde Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln.

Auch hinsichtlich des Wohnumfeldes gibt es Unterschiede zwischen den Eigentümergruppen. Insgesamt scheinen die Bewohnerinnen und Bewohner von Haushalten in Mietwohnungen eher mit ihrer Wohnlage zufrieden zu sein als Seniorenhaushalte im

selbstgenutzten Wohneigentum. Rund 25% der in der Repräsentativbefragung befragten selbstnutzenden Wohneigentümer beklagen die mangelnde Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV und ca. 20% wünschen sich eine leichter erreichbare medizinische Versorgung. In nur rund jedem achten Seniorenhaushalt, welcher eine Mietwohnung bewohnt, werden diese Mängel von den Bewohnerinnen und Bewohnern beklagt. Dennoch ist die Umzugsbereitschaft der selbstnutzenden Wohneigentümer geringer als bei älteren Miethaushalten (siehe Kapitel 3.2.2.1). In Bezug auf die Erreichbarkeit der Lebensmittelgeschäfte sind beide Gruppen mit jeweils einem Viertel der Befragten gleich unzufrieden.

Abb. 55: Erreichbarkeit von Dienstleistungen im Wohnumfeld der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 1.000)

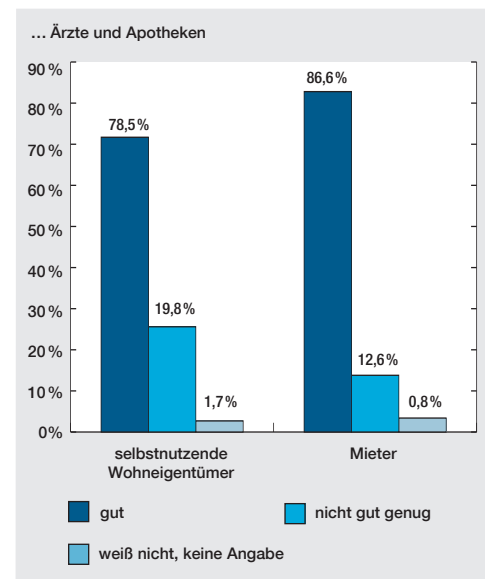
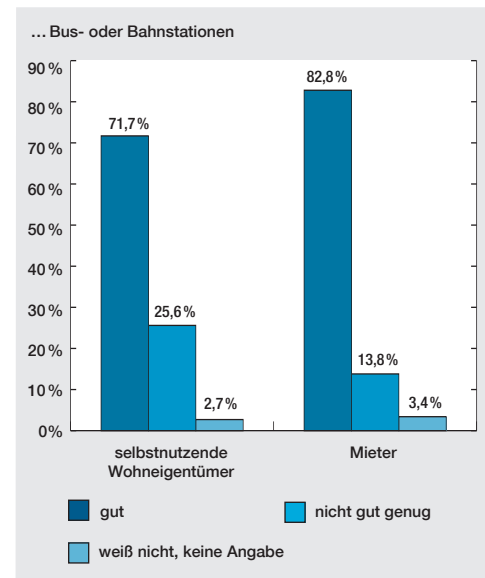
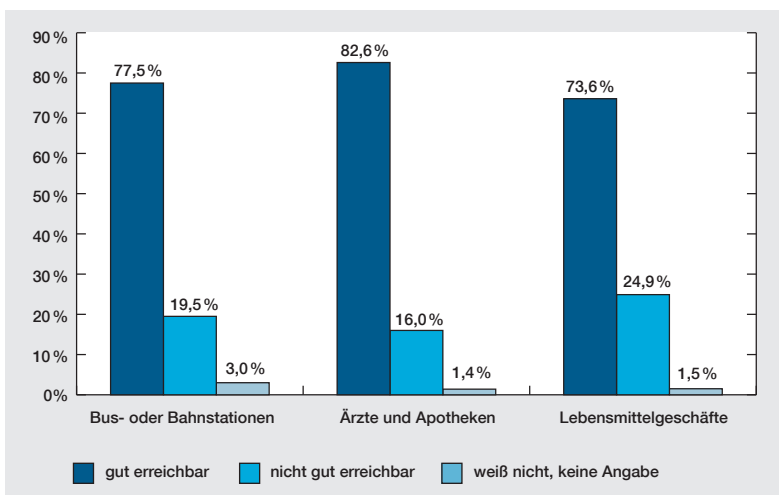


Abb. 54: Erreichbarkeit bestimmter Dienstleistungen durch die befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

3 Bedarf an altersgerechten Wohnungsangeboten

Ziel der vorliegenden Studie war nicht nur, den Bestand und die Struktur des von Seniorenhaushalten genutzten Wohnungsangebots zu ermitteln, sondern auch Aussagen zur Bedarfsentwicklung zu gewinnen.

3.1 Quantitative Bedarfsberechnung

Als Grundlage der Bedarfseinschätzung sind zunächst die Zielgruppen für zukünftige Bedarfe zu definieren. Wird davon ausgegangen, dass alle Seniorenhaushalte eine entsprechend gestaltete Wohnung benötigen, dann besteht ein aktueller Bedarf an ca. 10,4 Mio. barrierefreier/-reduzierter Wohneinheiten (bei 11 Mio. Seniorenhaushalte minus ca. 570.000 bestehende barrierefreie/-reduzierte Wohnungen). Zukünftig wird dann von einem größeren Bedarf auszugehen sein, weil die Zahl der Älteren in den nächsten Jahren deutlich steigen wird (siehe hierzu Kapitel 1.1). Damit verbunden ist auch ein deutlicher Anstieg der Altershaushalte. In der Fachdiskussion werden Zuwächse von wohnungsnachfragenden Seniorenhaushalten (60 und mehr Jahre) bis 2025 von 2,9 Mio. erwartet¹⁵.

Werden nicht alle Älteren, sondern nur die Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf als Bedarfsgruppe in den Blick genommen, reduziert sich der Bedarf. So waren im Dezember 2007 2,25 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XII). Dass das Wohnangebot in Zukunft verstärkt auf die Bedarfslagen von Hilfe- und Pflegebedürftigen ausgerichtet sein muss, bestätigen auch die prognostizierten Zahlen zum erwarteten Hilfe- und Pflegebedarf der Bevölkerung. Hiernach wird eine deutliche Steigerung dieses Anteils der Bevölkerung bis 2030 erwartet, jedoch kann die mit der Hochaltrigkeit einhergehende höhere Prävalenz von Pflegebedürftigkeit in ihrer Größenordnung noch wesentlich ungenauer vorausgesagt werden als die Bevölkerungsentwicklung. Ebenso ist nur schwer einzuschätzen, wie viele von diesen in Heimeinrichtungen und wie viele Pflegebedürftige zukünftig in Privathaushalten leben werden. Schätzungen gehen davon aus, dass bis 2030 die Zahl der Hilfe- und Pflegebedürftigen auf 3,4 Mio. steigen wird¹⁶. Zudem dürfte die Zahl der im

Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes eingestuften Pflegebedürftigen den gesamten Bedarf nicht ausreichend umfassen, da viele ältere Menschen auch ohne Anspruchsbeeinträchtigung Beeinträchtigungen aufweisen, die ihre selbstständige Lebensführung gefährden können. Vor allem ältere Menschen mit Bewegungseinschränkungen bedürfen einer entsprechend gestalteten Wohnung. Entsprechend diesen Entwicklungen wird dringender wohnungspolitischer Handlungsbedarf zur Anpassung der Wohnbestände – vor allem in den von Älteren bewohnten Wohneinheiten – gesehen. Es geht aber auch um Anpassungsmaßnahmen in anderen Wohneinheiten, um zukünftig im Sinne des Vorsorgegedankens die mit Barrieren verbundenen Unfallgefahren zu verringern. Eine breit angelegte Anpassung der Bestände dient dabei nicht nur älteren Menschen zum Erhalt ihrer selbstständigen Lebensführung, sondern in der Regel auch der Wertsteigerung der Immobilien, da in Zukunft der Bedarf an altersgerechten Wohnungen durch die demografische Entwicklung deutlich steigen wird. Um den aktuellen Bedarfen gerecht zu werden, gilt es vor allem, für mobilitätseingeschränkte ältere Menschen ein entsprechendes Angebot vorzuhalten.

Als Grundlage für die Bedarfsberechnung hat daher auch die Kommission „Wohnen im Alter“¹⁷ die gegenwärtigen ca. 2,5 Mio. mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte (ca. 23 % von ca. 11 Mio. Seniorenhaushalten) als zentrale Zielgruppe in den Fokus gerückt. Hinzugerechnet wurde die erwartete Zunahme um ca. 200.000 mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte bis 2013, um der (kurzfristigen) zukünftigen Bedarfsentwicklung Rechnung zu tragen. Somit wird von einem Bedarf für 2,7 Mio. Haushalte ausgegangen.

Aus der Repräsentativbefragung hatte sich ergeben, dass ca. 7 % dieser Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen haben. Auf die 2,7 Mio. Haushalte bezogen besteht für etwa 200.000 dieser Wohnungen kein Anpassungsbedarf. Somit sind in den nächsten Jahren für 2,5 Mio. Wohnungen Anpassungsmaßnahmen anzustreben. Bis 2020 wird die Zahl der Mobilitätseingeschränkten um etwa 20 % auf ca. 3 Mio. ansteigen, was mittelfristig eine entsprechen-

(15) BBSR: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung

(16) Vgl. Statistisches Bundesamt Deutschland 2008

(17) Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung 2009

de Ausweitung der Anpassungsmaßnahmen erforderlich macht¹⁸. Die hierfür notwendigen unterschiedlichen Maßnahmen werden in Zusammenhang mit der Schätzung der Investitionskosten dargestellt (vgl. Kapitel 4.4).

3.2 Qualitative Indikatoren zur Bedarfseinschätzung

Der quantitative Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird vor allem auch durch die Nachfragestruktur bestimmt. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird entscheidend davon abhängen, inwieweit bei Seniorinnen und Senioren die Bereitschaft und auch die finanziellen Möglichkeiten zur Wohnungsanpassung oder zu einem Umzug in eine altersgerechte Wohnung bestehen.

Aber nicht nur quantitativ wird der Bedarf von der Nachfragestruktur bestimmt, sondern auch qualitativ. Für die Zukunft wird von vielen Studien ein geändertes Wohnverhalten der Seniorinnen und Senioren vorausgesehen, was den Bedarf entsprechend beeinflusst. Vermutet wird, dass der Anteil der älteren Menschen, die höhere Ansprüche an das Wohnungsangebot stellen und gezielt altersgerechte Wohnungen nachfragen, steigt. Zum anderen wird sich die Nachfragestruktur vielfältiger auffächern, nicht nur nach dem Alter und dem Hilfebedarf, sondern auch nach Haushaltstypen, nach den favorisierten Wohnkonzepten und nach der Wohnkaufkraft.

Lebensstile und Wohnpräferenzen im Alter

In den vergangenen Jahren sind eine Vielzahl von Untersuchungen zu den Wohnwünschen älterer Menschen durchgeführt worden.¹⁹ Die meisten dieser Studien untersuchen den Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen und die Umzugsbereitschaft der Seniorinnen und Senioren. Um den zukünftigen Bedarf an altersgerechten Wohnmodellen zu erfassen, werden auch jüngere Bevölkerungsgruppen nach ihrem Wohnverhalten im Alter befragt. Insgesamt nehmen diese Studien eher die jüngeren Alten (50 Jahre und älter) oder 65 Jahre und älter – vor allem auch als mögliche Nachfragergruppe – in den Fokus. Demgegenüber finden sich in diesen Studien selten Informationen über die Wohnwünsche von Hochaltrigen. Auch müssen solche Studien in Bezug auf reales Umzugsverhalten vorsichtig eingeschätzt werden, da zwischen Absichtserklärung und

tatsächlichem Verhalten oft ein Unterschied besteht.

So unterschiedlich die verschiedenen Studien auch sind, sie zeigen Grundtendenzen bei den Wohnwünschen der Seniorinnen und Senioren auf:

- Die überwiegende Mehrheit der älteren Menschen will in ihrer „normalen“ Wohnung alt werden. Sie sind dafür auch bereit, diese umzubauen und Serviceleistungen zu ordern. Ein Teil würde auch zu den Kindern ziehen, um möglichst lange in einer „normalen“ Wohnung zu leben.
- Es gibt aber eine wachsende Gruppe von Seniorinnen und Senioren, die bereit ist, sich noch einmal zu verändern, weil sie eine stärkere soziale Einbindung und/oder Versorgungssicherheit suchen. Bei einem Umzug in besondere Wohnformen für das Alter haben institutionelle Wohnformen wie das Alten- und Pflegeheim deutlich an Akzeptanz verloren, selbst dann, wenn die Senioren schon auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Gewünscht werden auch hier möglichst selbstständige und selbstbestimmte Wohnmöglichkeiten (vgl. Kapitel 2.1).

Um die Bedarfslagen beim Wohnen im Alter zu beschreiben, reicht es nicht aus, nach den Wohnwünschen Älterer oder im Alter allgemein zu fragen. Vielfach stellt die Zugehörigkeit zu einer Alterskohorte nicht die zentrale Bedingung für ein spezielles Wohnverhalten im Alter dar, sondern wird häufig von weiteren Determinanten bestimmt, die einen gesamten Lebensstil prägen. In vielen Fällen ist der Unterschied zwischen verschiedenen Lebensstilgruppen entscheidender als Unterschiede in den sozioökonomischen Lebensbedingungen oder den kohortenspezifischen Lebensstilmustern.

Der Lebensstilansatz stellt daher eine Möglichkeit dar, die sozialen Differenzierungen im Alter zu betrachten, denn die einmal gewonnenen und verinnerlichten Werte und Lebensstile werden auch im Alter gelebt. Die meisten Studien zur Lebensstilforschung gehen davon aus, dass die nächste Generation der Älteren und bereits heute die jungen Seniorinnen und Senioren zum Teil andere Wertvollstellungen haben. Dominierten in den 50er Jahren Pflicht- und Akzeptanzwerte, so stehen seit den späten 60er Jahren, verbunden mit verbesserten Bildungschancen, hedonistische Lebensvorstellungen im Vordergrund. Neue Werte wie „Selbstbe-

(18)
Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung 2009

(19)
Vgl. u. a. Landesbausparkassen (LBS), 1990; Heinze et al., 1997; LBS Zukunftswerkstatt, 2002; Infratest Sozialforschung, 2003; LBS, 2006

stimmung“ und „individuelle Freiheit“ treten in den Vordergrund. Studien quantifizieren diesen Typus der „neuen Alten“ zurzeit auf einen Anteil von 25 % der Altersgruppe der 55- bis 70-Jährigen.²⁰

Mit diesem veränderten Lebensstil ist auch ein anderes Nachfrageverhalten beim Wohnen im Alter verbunden. Zwar ist insgesamt der Forschungsstand über den Zusammenhang zwischen Lebensstilen und Wohnpräferenzen im Alter noch lückenhaft.²¹ Einen solchen Zusammenhang macht jedoch das von „Sinus Sociovision“ entwickelte Klassifikationsmodell „Body & Mind-Typologie“ deutlich. Hiernach lassen sich bei den jungen Alten drei Typen unterscheiden:

- Old Ager (ca. 51 % eher Traditionsverwurzelte),
- Best Ager (ca. 31 % wesentlich qualitätsorientierte, selbstbewusste, gutsituierte Konsumenten),
- Old Kids (ca. 18 % mehr hedonistisch, erlebnisorientiert, aber mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten).

Diese Typen repräsentieren spezifisches Wohnverhalten. So ist die Bereitschaft, z. B. in die eigene Wohnung zu investieren, bei den „Best Ager“ deutlich höher als bei den anderen Typen und sie sind auch anspruchsvoll in Bezug auf die Wohnungswahl. Auch die Akzeptanz gegenüber besonderen Wohnformen schwankt zwischen den einzelnen Typen. So sehen die „Best Ager“ Senioren-Wohnanlagen nicht als eine besonders beliebte Wohnform für sich an, während die „Old Ager“ sich ein Wohnen in einer solchen institutionalisierten Wohnform durchaus vorstellen können.²² Um die Erkenntnisse aus der Lebensstil- und Milieuforschung auf praxisnahe Wohnungsmarktmodelle anzuwenden, hat das „InWIS-Institut“ gemeinsam mit „Analyse & Konzepte – Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH“ im Auftrag des GdW eine Studie erstellt. Hier wird deutlich, dass die Präferenzierung unterschiedlicher Wohnkonzepte mit einer langfristig angelegten subjektiven Orientierung, inklusive der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Nachfrager, am Wohnungsmarkt verbunden ist.²³ Mit Hilfe dieses Modells können zielgruppenspezifische Strategien für Neubauvorhaben, für die Weiterentwicklung von Beständen oder für die Entwicklung von Marketingkonzepten abgeleitet werden.

Veränderungsbereitschaft

Andere Studien versuchen mit Typologisierung die Veränderungsbereitschaft älterer Menschen beim Wohnen zu erfassen. Nach einer bundesweiten Befragung²⁴ lassen sich folgende Typen bei den 50-Jährigen und Älteren im Hinblick auf ihre Wohnpräferenzen unterscheiden:

- 34 % der Älteren sind „Bestandsoptimierer“. Sie wollen nach dem 50. Lebensjahr in ihrer bisherigen Wohnung verbleiben. Jeder Dritte dieser Gruppe ist auch bereit, Wohnungsanpassungsmaßnahmen durchzuführen, um bei Pflegebedürftigkeit dort wohnen bleiben zu können.
- 30 % der Älteren sind „Umzügler“. Sie zeigen eine hohe Bereitschaft, ihre Wohnsituation im Alter zu verändern, wobei davon ca. 40 % nach Wohnlagen mit integrierten professionellen Dienstleistungen suchen.
- 36 % der Älteren sind „Passive“. Sie haben keine konkreten Vorstellungen über das eigene Wohnen im Alter.

Auch der „Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw)“ sieht in der Lebenswelt- und Milieuforschung einen zentralen Ansatz, um Anhaltspunkte für die unterschiedlichen Lebens- und Wohnvorstellungen zu gewinnen und hat mit dem Projekt „Wohnwissen“ einen Informations-Pool zu den Wohnvorstellungen unterschiedlicher Altersgruppen entsprechend ihrer Milieugeschaffen²⁵, das 2010 in einer umfangreichen Trendstudie aktualisiert wurde²⁶.

Die Ergebnisse aus der Repräsentativbefragung machen deutlich, dass die überwiegende Mehrheit der älteren Menschen, die bereit sind, ihre Wohnsituation noch einmal zu verändern – sei es durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen oder durch einen Umzug –, in Wohnungen leben, die erhebliche Barrieren beim Zugang oder in den Sanitärbereichen aufweisen. Über 90 Prozent der veränderungsbereiten Seniorenhaushalte müssen entsprechende Barrieren in ihren Wohnungen überwinden (siehe Anhang 5 und 6).

Umzugsbereitschaft

Die Bereitschaft zu einem Wohnungswechsel oder zur Anpassung der Wohnung an die veränderten Bedarfe sinkt mit zunehmendem Alter. Dies macht auch die KDA-Repräsentativbefragung deutlich. Hiernach wäre ca. ein Viertel der Haushalte mit einem Bewohner, der 65 Jahre und älter ist, bereit,

(20)
Vgl. Infratest-Sozialforschung, 1996/1991

(21)
Vgl. Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes NRW, 2008

(22)
Vgl. Poddig, 2006

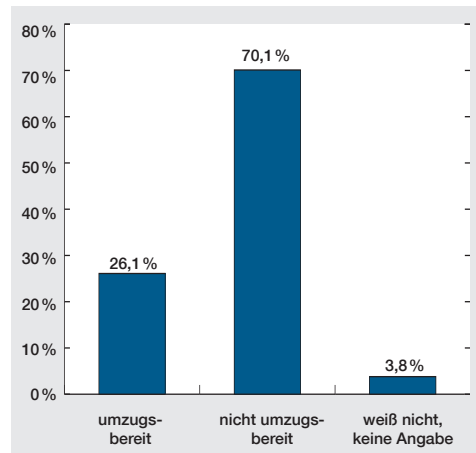
(23)
Vgl. GdW, 2008

(24)
Vgl. LBS Bausparkasse der Sparkassen, 2006

(25)
Hallenberg/Poddig, 2005

(26)
Schipperges, 2010

Abb. 56: Bereitschaft zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

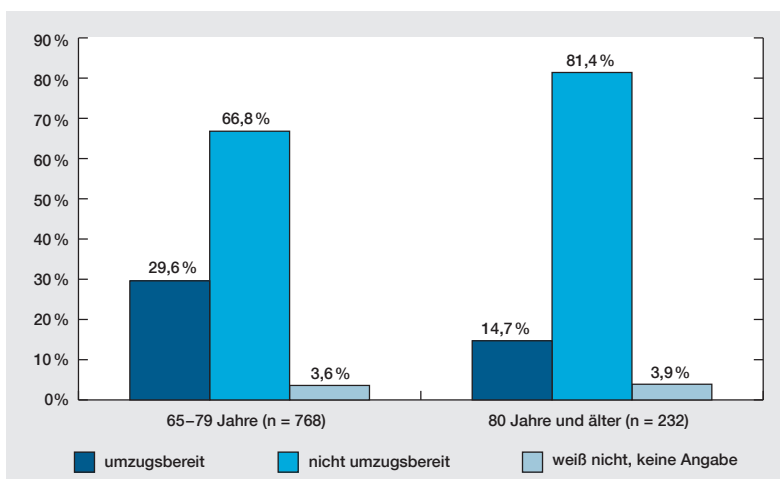
ihre Wohnsituation im Alter noch einmal zu verändern, um möglichst lange im Alter selbstständig leben zu können. Bei ca. 11 Mio. Seniorenhaushalten entspricht dies einem Veränderungspotenzial von ca. 2,8 Mio. Haushalten.

Dabei sind eher die jüngeren Seniorinnen und Senioren bereit, sich noch einmal zu verändern. Bei den Seniorenhaushalten mit Bewohnern von 65 Jahren bis unter 80 Jahren besteht bei rund einem Drittel eine Umzugsbereitschaft. Nur halb so viele Hochaltrige wären für solche Veränderungen motiviert.

Auch in Bezug auf die Eigentümergruppen variiert die Umzugsbereitschaft. Fast jeder dritte Seniorenmieterhaushalt kann sich vorstellen, im Alter seine Wohnsituation noch einmal zu verändern. Bei den Seniorinnen und Senioren, die im selbstgenutzten Wohneigentum leben, wäre hierzu nur jeder Fünfte bereit. Vermieter sollten also verstärkt ein entsprechendes bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für ihre Mieter zur Verfügung zu stellen, in das sie bei Bedarf umziehen können. Demgegenüber sind für ältere selbstnutzende Wohneigentümer Maßnahmen zur Wohnungsanpassung in besonderem Maße zu verstärken.

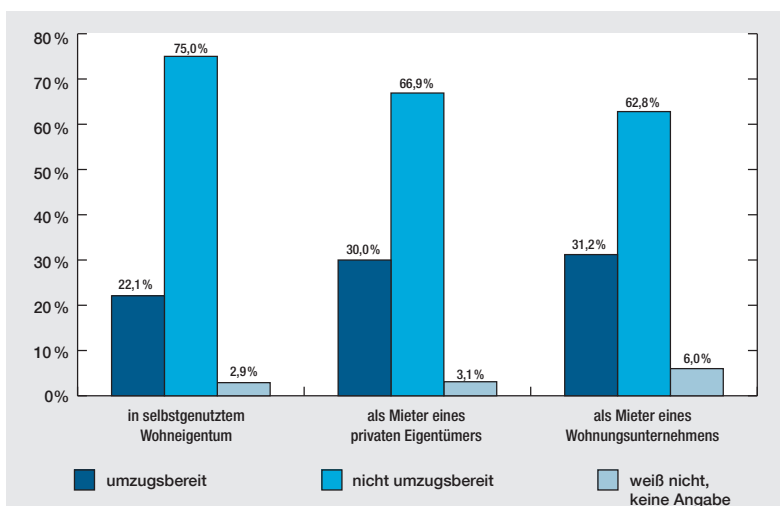
Erdgeschosswohnungen sind aufgrund ihrer barrierefreien/-reduzierten Zugänglichkeit in besonderem Maße für das Alter geeignet. Jedoch scheuen viele ältere Menschen den Einzug in eine Erdgeschosswohnung, weil sie sich hier vielfach nicht sicher fühlen. Auch die Untersuchung macht diese Skepsis deutlich. Fast die Hälfte der befragten Seniorenhaushalte wäre nicht bereit, ins Erdgeschoss umzuziehen, obwohl sie damit eher sicherstellen könnten, möglichst lange im vertrauten Wohnumfeld zu bleiben. Das Sicherheitsbedürfnis und das Bedürfnis, möglichst lange im vertrauten Wohnumfeld zu verbleiben, wird bei älteren Menschen nach diesen Untersuchungen also als gleich bedeutsam eingeschätzt.

Abb. 57: Bereitschaft zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Altersgruppen (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 58: Bereitschaft zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 986)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

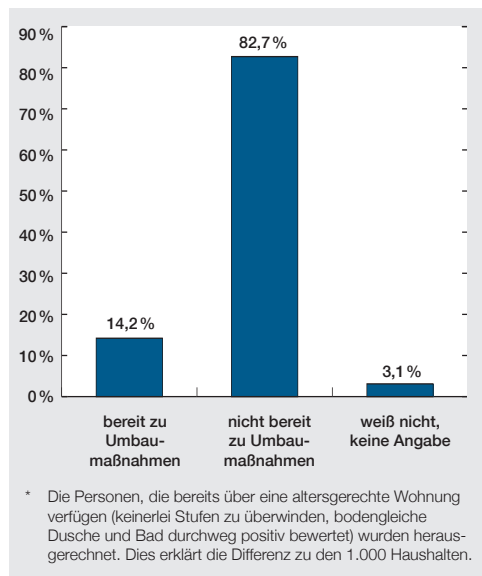
Bereitschaft zu Wohnungsanpassungsmaßnahmen

Nach der KDA-Repräsentativbefragung wäre deutlich mehr als jeder achte Seniorenhaushalt (14,4 %) bereit für altersgerechte Umbaumaßnahmen. Wird dies auf die jetzige Anzahl von Seniorenhaushalten (ca. 11 Mio.) hochgerechnet, so kann davon ausgegangen werden, dass bei ca. 1,58 Mio. aller Seniorenhaushalte eine solche Veränderungsbereitschaft vorliegt.

Insgesamt sind jüngere Seniorinnen und Senioren eher bereit, Wohnungsanpassungsmaßnahmen durchzuführen (ca. 17 %) als Hochaltrige. Nur 6 % der Seniorenhaushalte mit 80-Jährigen und älter würde Umbauten ins Auge fassen. Sie sind eher bereit, sich zu arrangieren.

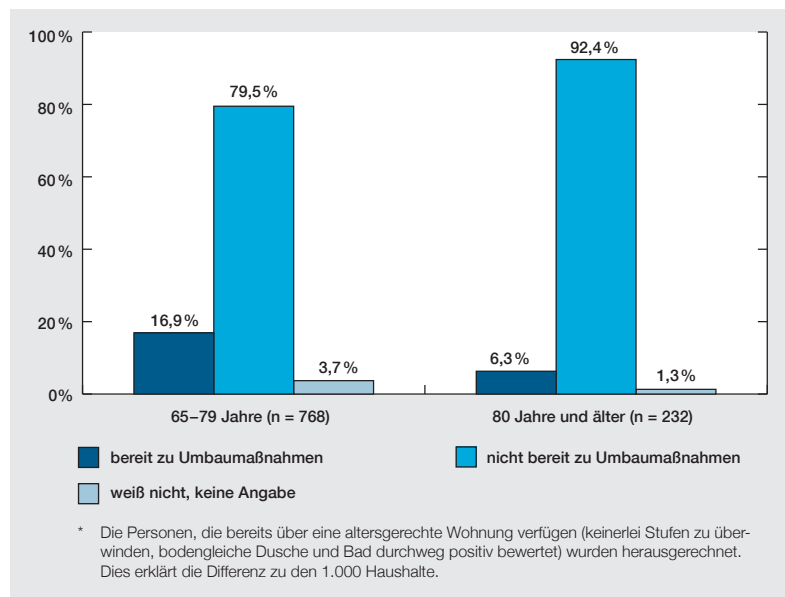
Die höchste Bereitschaft, die Wohnung an die veränderten Bedarfslagen im Alter anzupassen, haben Seniorenhaushalte in selbstgenutztem Wohneigentum. Jeder fünfte Seniorenhaushalt wäre hier zu Anpassungsmaßnahmen bereit, bei den Seniorenhaushalten, die zur Miete wohnen, ist nur jeder Zehnte offen, aus eigenen Mitteln altersgerechte Maßnahmen zu finanzieren.

Abb. 59: Bereitschaft zur Durchführung altersgerechter Umbaumaßnahmen der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 987*)



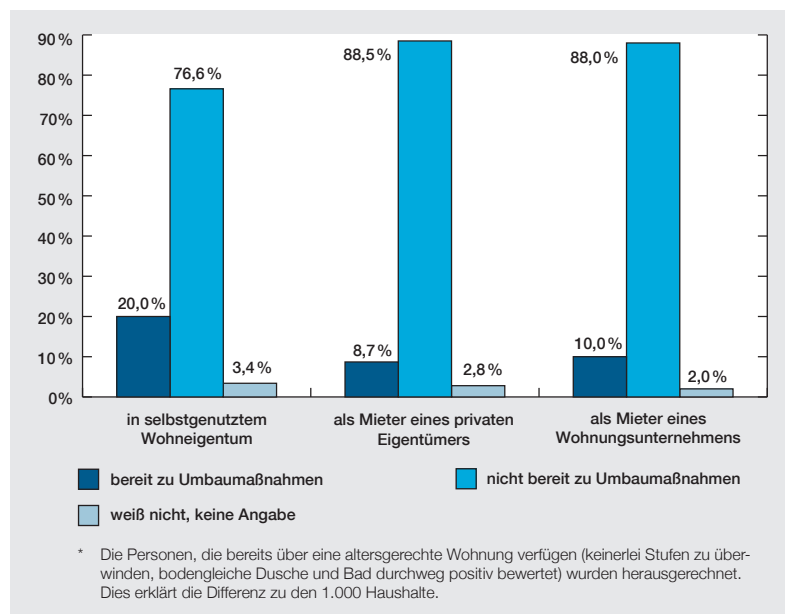
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 60: Bereitschaft zum altersgerechten Umbau der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Altersgruppen (n = 987*)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 61: Bereitschaft zum altersgerechten Umbau der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 987*)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Bereitschaft zur Kostenbeteiligung

Im Rahmen der Repräsentativbefragung wurde auch erhoben, in welchem Kostenrahmen sich Seniorenhaushalte an altersgerechten Anpassungsmaßnahmen beteiligen würden. Dabei wurden verschiedene Kostenvarianten abgefragt. Drei Viertel der Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Eigentum, die für Umbaumaßnahmen offen sind, kann sich vorstellen, Einmalzahlungen zwischen 1.000 und 5.000 Euro zu überneh-

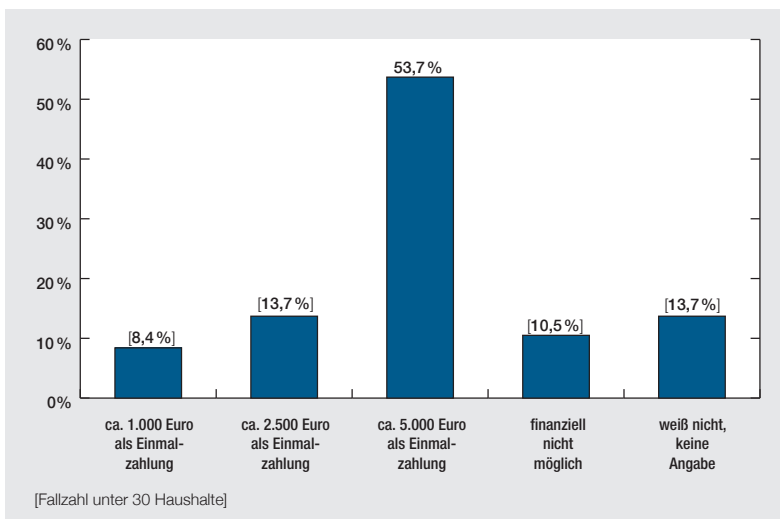
men, um altersgerechte Umbauten zu finanzieren. Ebenso sind zwei Drittel der veränderungsbereiten Seniorenmiethaushalte bereit, eine monatliche Mieterhöhung zwischen 10 und 50 Euro zu akzeptieren, wenn die Wohnung dadurch barriere reduziert wird. Es ist nicht auszuschließen, dass die Seniorinnen und Senioren zu noch höheren finanziellen Beteiligungen bereit wären. Dies wurde im Rahmen der Untersuchung nicht erfasst.

Seniorinnen und Senioren im selbstgenutzten Wohneigentum sind i. d. R. finanziell besser gestellt, woraus sich erklärt,

dass sie deutlich häufiger als Mieter finanzielle Belastungen in Kauf nehmen, um ihre Wohnung anzupassen. Nur rund 10% der Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum, aber 20% der Seniorenmiethaushalte gaben an, dass sie wirtschaftlich nicht in der Lage wären, Kosten für eine Wohnungsanpassung mitzutragen. Hochaltrige Seniorenmiethaushalte (66,7%) und Seniorenmiethaushalte, die Wohnungen von Wohnungsunternehmen angemietet haben (29,2%), waren dazu besonders häufig nicht in der Lage. Hierin dürfte sich u. a. niederschlagen, dass vor allem Frauen zu den hochaltrigen Mietern von Wohnungsunternehmen gehören, die vielfach über ein geringeres Rentenniveau verfügen. Aufgrund veränderter wirtschaftlicher und demografischer Strukturen ist zukünftig mit einer Verschlechterung der Einkommenssituation von einem Teil der Seniorenhaushalte gegenüber der heutigen Situation zu rechnen.

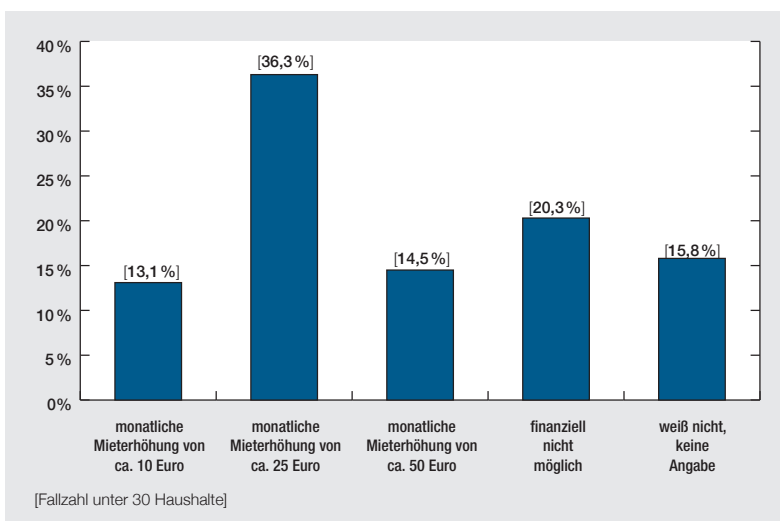
Die Bereitschaft zur Finanzierungsbeteiligung variiert mit der Höhe der Kosten. Jedoch sinkt die Bereitschaft zur Finanzierungsbeteiligung nicht mit steigenden Kosten, sondern verstärkt sich eher. Bei den Eigentümern steigt die Bereitschaft kontinuierlich mit wachsendem Kostenanteil. Mehr als die Hälfte der älteren selbstnutzenden Wohneigentümer wäre bereit, einmalig bis zu 5.000 Euro für altersgerechte Wohnungsanpassungsmaßnahmen aufzuwenden. Dies lässt vermuten, dass die Seniorinnen und Senioren im selbstgenutzten Wohnungseigentum für umfassende Anpassungsmaßnahmen offen sind. Die höchste Beteiligungsbereitschaft bei den Seniorenmiethaushalten kumuliert bei einer monatlichen Mieterhöhung von 25 Euro. Mehr als ein Drittel der veränderungsbereiten älteren Miethaushalte ist bereit, diese finanziellen Aufwendungen für Anpassungsmaßnahmen zu tragen. Bei höheren Mietsteigerungen sinkt die Bereitschaft zur Kostenbeteiligung bei den Seniorenmiethaushalten wieder. Diese Ergebnisse können angesichts der geringen Fallzahlen lediglich als Tendenzen gewertet werden.

Abb. 62: Bereitschaft zur Kostenübernahme einer altersgerechten Umbaumaßnahme der befragten Eigentümerhaushalte 65+ (n = 95)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 63: Bereitschaft zur Übernahme einer Mieterhöhung durch altersgerechte Umbaumaßnahmen der befragten Mieterhaushalte 65+ (n = 47)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

4 Technische und ökonomische Herausforderungen bei der Umsetzung

Die Bereitschaft zu Wohnungsanpassungsmaßnahmen reicht alleine nicht aus, um mehr altersgerechte Wohnungen zu schaffen. Vor allem im Wohnungsbestand sind mitunter besondere technische und ökonomische Herausforderungen zu bewältigen, die eine entsprechende Anpassung erheblich erschweren. In den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von praktischen Lösungsbeispielen für diese Herausforderungen entwickelt. Einige dieser Lösungsbeispiele werden im Folgenden dargestellt. Dabei werden vor allem Anpassungsmaßnahmen beschrieben, die Lösungen zur Beseitigung von Barrieren entwickelt haben, die in besonderer Weise das selbstständige Leben unterstützen können.

4.1 Zentrale Anforderungen an das barrierefreie/-reduzierte Bauen und Umbauen

Die DIN 18040 „Barrierefrei Bauen“ und die Mindestanforderungen zum barriere-reduzierten Umbau im Rahmen des KfW Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ definieren, was bei einer altersgerechten Bestandsanpassung zu beachten ist. Zu den Barrieren, die nebeneinander in besonderer Weise die selbstständige Lebensführung im Alter gefährden können, gehören

- Stufen beim Zugang oder innerhalb der Wohnung einschließlich der Schwellen zu Balkon/Terrasse sowie
- Barrieren in den Sanitärbereichen wie zu geringe Bewegungsflächen, Barrieren bei der Nutzung von WC oder Waschgelegenheiten.

Gerade in Wohnungsbeständen stellen sich bei der Beseitigung dieser Barrieren häufig erhebliche technische Herausforderungen, die mit einem vertretbaren ökonomischen Aufwand teilweise schwer zu bewältigen sind.

4.2 Technische Herausforderungen und praktische Lösungsbeispiele

Lösungsbeispiele zur vertikalen Erschließung

Die größte technisch-ökonomische Herausforderung bildet – auch im Zusammenhang mit einer Komplettsanierung der Gebäude – der nachträgliche Einbau eines Aufzugs zur barrierefreien vertikalen Erschließung eines Gebäudes. Hierbei fällt weniger der Aufwand pro Aufzug ins Gewicht als die Zahl der pro Aufzug erschlossenen Wohnungen. Üblicherweise wird davon ausgegangen, dass sowohl die Bau- als auch die Betriebskosten problematisch sind, wenn weniger als 8 bis 10 Wohnungen mit einem Aufzug erschlossen werden.

Grundsätzlich ist der nachträgliche Einbau eines Aufzugs bei den typischen 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden, die ursprünglich ohne Aufzug errichtet wurden, kein technisches Problem. Der Anbau eines Aufzugturms ist eine solche Möglichkeit. Die Herstellungs- und Betriebskosten eines solchen Fahrstuhlbaus lassen sich verringern, wenn mehrere Treppenhäuser durch einen Fahrstuhl erschlossen werden. Hierzu ist in der Regel der Anbau zusätzlicher Laubengänge erforderlich. Ebenso gibt es für unterschiedliche Erschließungstypen eine ganze Palette von praktikablen Lösungen:

- Aufzug mit Zwischenpodest: Dies gilt auch für die häufig anzutreffende baulich schwierige Situation, dass bei zweiläufigen Treppen und engen Treppenhäusern (ohne für den Aufzugseinbau ausreichend großen Treppenaugen) ein angefügter (in der Regel vorgebauter) Aufzug nur das Zwischenpodest erschließt. Dadurch sollen massive Grundrissveränderungen im Gebäude vermieden werden (oder auch der Abriss des alten Treppenhauses). Trotz Aufzug muss jeweils eine halbe Treppe zur jeweiligen Wohnebene überwunden werden.
- Aufzug ohne Zwischenpodest: Die bautechnisch aufwendigere Variante besteht darin, einen zusätzlichen Zugang auf der jeweiligen Wohnebene zu schaffen. Dafür muss der Grundriss jeweils einer

Wohnung pro Geschoss verkleinert werden. Neben dem Wohnflächenverlust ist auch der bauliche Eingriff in die Bausubstanz aufwendig.

- Überwindung eines Sockelgeschosses: Eine weitere technische Herausforderung besteht in der Überwindung von Stufen (vor oder im Gebäude), wenn ein vorhandener Aufzug erst im Hochparterre beginnt. Praktizierte Lösungen stellen z. B. Hublifte vor dem Gebäude dar.

Zur Verringerung des technischen Aufwands gibt es im Wesentlichen drei Möglichkeiten:

- Verzicht auf Aufzug und Beschränkung der barrierefreien Erschließung auf das Erdgeschoss. Häufig wird dann auch die Anpassung der Wohnungen nur auf das Erdgeschoss beschränkt. Dies ist aber als Strategie problematisch, weil die meisten älteren Menschen aus Sicherheitsgründen nicht im Erdgeschoss wohnen möchten. Diesen Bedenken kann durch erhöhte Sicherheitsmaßnahmen entgegengewirkt werden.
- Verwendung einfacher Hubtechniken (auch möglich als rückwärtige Erschließung einzelner Wohnungen im Sockelgeschoss), insbesondere durch den Einsatz von Plattformaufzügen, die wegen des geringeren baulichen Aufwands etwa um die Hälfte preiswerter sind als ein Standardaufzug. Allerdings besteht ein erheblicher Nachteil in der wegen einer fehlenden Aufzugswand notwendigen sogenannten „Totmann-Steuerung“, wobei der Bedienschalte während der Fahrt gedrückt gehalten werden muss und für Ältere und Familien nicht immer geeignet ist.
- Verzicht auf Aufzug und Einplanung von Treppenliften bei Bedarf (nur über max. 2 Geschosse sinnvoll). Dies setzt ausreichend breite Treppenhäuser voraus.

Für die Finanzierung der Erstellungs- und Betriebskosten schlägt vor allem zu Buche, wie viele Wohnungen mit einem Aufzug erschlossen werden können. Gerade bei den häufig anzutreffenden Zweispännern mit 3 bis 4 Geschossen ist die Zahl der erschlossenen Wohnungen pro Treppenhaus kritisch für eine ökonomische Auslastung. Deshalb wird häufig versucht, die Auslastung zu erhöhen:

- mehrere Treppenhäuser werden mit nur einem Aufzug erschlossen, z. B. durch den Vorbau von Laubengängen,

- durch die Anfügung von Neubauten mit hier kostengünstigerem Aufzug wird ein Teil des Altbaus mit erschlossen,
- mit einer Aufstockung des Altbaus wird das zusätzliche Geschoss über einen Laubengang an den Aufzug angehängt,
- eine stufenlose Erschließung nur eines Obergeschosses erfolgt durch angefügten Laubengang im 1. Obergeschoss.

Lösungsbeispiel zur Beseitigung von Barrieren beim Zugang zu Balkon oder Terrasse

Die Schaffung eines vollständig schwellen- und stufenlosen Zugangs von Balkon oder Terrasse ist nachträglich z. T. mit technischen Schwierigkeiten verbunden, die nur mit großem Aufwand oder gar nicht bewältigt werden können. In manchen Fällen ist es deshalb sinnvoll, den alten Balkon abzureißen und durch einen neuen zu ersetzen. Dies kann insbesondere dann angemessen sein, wenn die Balkone eines Gebäudes ohnehin zu klein sind, nicht nur hinsichtlich einer barrierefreien Nutzung, sondern auch bezüglich eines modernen Wohnkomforts. Auch bei der Gebäudesanierung und bei Energieeinsparungsmaßnahmen ist eine vorausschauende Berücksichtigung barriere-reduzierender Maßnahmen beim Balkon zu beachten.

Der Anbau eines neuen Balkons mit schwellenlosem Zugang ist technisch kein Problem, wenn sorgfältig und fachgerecht geplant (und ausgeführt) wird. Die technische Schwierigkeit besteht vor allem in der Ableitung des Regenwassers unterhalb des Übergangs (z. B. Drainagerinne mit ausreichender Abdichtung). Sowohl bei neuen Balkonen als auch bei der Anpassung bestehender muss berücksichtigt werden, dass Türelemente mit ausreichender Durchgangsbreite verwendet werden, deren Rahmen keine Schwelle am Fußboden benötigt (Türen ohne Dreh-Kipp-Beschlag und mit magnetischer Dichtschiene unten).²⁷

Bei Erhaltung des bestehenden Balkons müssen in der Regel einfachere Lösungen Verwendung finden, die meistens keine vollständige Schwellenfreiheit ermöglichen, sehr wohl aber eine Barrierereduzierung:

- Eine Standardlösung mit vielen Varianten besteht in der Erhöhung des meist tieferliegenden Balkonfußbodens. Dies kann durch (wasserdurchlässige) aufgeständerte Platten oder Holzdielen ge-

(27)
Vgl. Narten, 2008

schehen, wodurch das Fußbodenniveau des Balkons und des Innenraums angeglichen werden. Entsprechend muss auch das Balkongeländer erhöht werden.

- Wenn sich auf diese Weise die Schwelle bzw. Stufe zum Balkonniveau nicht ganz beseitigen lässt, sind Maßnahmen zum Niveauausgleich möglich, die zwar oft nicht rollstuhlgeeignet sind, aber den Übergang erheblich erleichtern. Hierzu können flache und ausreichend tiefe Stufen vor und / oder hinter der Schwelle dienen.²⁸

Barrierereduzierung im Bad

Die technischen Herausforderungen bestehen zum einen darin, dass viele Sanitärräume zu klein sind und nur durch Grundrissveränderungen, d. h. durch Versetzen von Wänden, ausreichende Bewegungsflächen geschaffen werden können. Die Bewegungsfreiheit vor und neben dem WC und vor dem Waschbecken hat besondere Priorität. In vielen Fällen kann eine Verbesserung der Bewegungsfreiheit bereits durch eine veränderte Anordnung der Sanitäröbekte erreicht werden. Auch der Einbau einer bodengleichen Dusche kann zu mehr Bewegungsfreiheit im Bad führen.

Die besondere technische Herausforderung besteht zum anderen im Einbau einer bodengleichen Dusche. Die technischen Probleme sind je nach den baulichen Gegebenheiten im Bestand erheblich. Sie werden zum Teil aber auch überschätzt, weshalb häufig vorschnell Ersatzlösungen mit Stufen gewählt werden. Entscheidend für die Schaffung einer bodengleichen Dusche ist die ausreichende Einbauhöhe. Hierfür ist ein Bodenaufbau von mindestens 8 cm erforderlich sowie ein entsprechend tiefer Anschluss an das Fallrohr. Unter diesen Voraussetzungen kann auch in Obergeschossen eine bodengleiche Dusche geschaffen werden, wenn man einen Schlitz in der Betondecke vornimmt, was statisch überprüft werden muss. Eine technisch weniger anspruchsvolle Variante besteht in einer Führung der Abwasserleitung unter der Decke des darunter liegenden Geschosses (abgehängte Decke, Schallschutz). Diese Lösung ist bei der Komplettanierung eines Gebäudes relativ unproblematisch. Um solche technischen Probleme zu vereinfachen, kann eine flache Duschtasse verwendet werden. Neben der zu überwindenden Schwelle beim Betreten der Dusche hat diese Lösung aber einen entscheidenden weiteren Nach-

teil. Die Fläche der Dusche kann nicht – wie bei der bodengleichen Dusche – als zusätzliche Bewegungsfläche genutzt werden und die Schwelle stellt sogar (im Unterschied zur hohen Duschwanne) eine zusätzliche Stolperfalle dar.²⁹

Demgegenüber sind weitere technische Maßnahmen im Bad relativ unproblematisch, wie z. B. die Berücksichtigung der Tragfähigkeit von Wänden für Stütz- und Haltegriffe und geeignete Vorwandinstallationen, welche die Anbringung eines ausreichend tiefen Spiegels und eines entsprechenden Siphons zum Waschen im Sitzen ermöglicht, sowie die Verbreiterung der Tür mit größerer Durchgangsbreite und Aufschlag nach außen oder der Einbau eines höhenverstellbaren WCs.

4.3 Kostenbeispiele für Anpassungsmaßnahmen

Während zu den Kosten für die Schaffung von Barrierefreiheit im Neubau relativ verlässliche Zahlen vorliegen³⁰ gibt es für Maßnahmen der Barrierereduzierung im Bestand keine vergleichende Kostenuntersuchungen, die klare Rückschlüsse darauf zulassen, wie hoch einerseits der Mehraufwand gegenüber „normaler“ Modernisierung (also mit Barrieren) ist, und insbesondere nicht, wie hoch die Kostenunterschiede bezüglich unterschiedlicher Standards der Barrierereduzierung sind. Hier liegen nur exemplarische Kostenangaben für Maßnahmepakete einzelner Wohnungsunternehmen, Wohnberatungsstellen und Architekten vor. Im Folgenden werden Kosten für Maßnahmebeispiele dargestellt, für die sowohl die bautechnischen als auch die ökonomischen Herausforderungen besonders groß sind. Diese Angaben stammen überwiegend aus einer Untersuchung von „Narten, Scherzer“ (2007), sowie von den Beratungsstellen „kom.fort e.V.“ in Bremen, der „Niedersächsischen Fachstelle für Wohnberatung“ in Hannover und dem Architekturbüro „Scherer, Maier & Partner“ in Köln. Diese Zahlen erlauben einen Einblick in die Größenordnungen solcher Kosten.

Kosten zur Beseitigung von Barrieren bei der vertikalen Erschließung

Kosten zum Einbau von Aufzügen

Die Kosten für den Einbau eines Aufzugs variieren beträchtlich. Nachfolgend werden einige Beispielfälle aufgeführt, die die Kos-

(28)
Vgl. Narten, 2008

(29)
Ebenda

(30)
Vgl. u. a. Bayerisches Staatsministerium des Inneren, 1995

ten tendenziell deutlich machen, jedoch keinen Anspruch auf Repräsentativität erheben. In einer Studie, die sieben unterschiedliche Aufzugsvarianten für Gebäude mit fünf und sechs erschlossenen Ebenen verglichen hat, wurden Kosten für den Aufzug mit dazugehörigen Baumaßnahmen von 60.000 bis 175.000 Euro ermittelt.³¹ Wegen der sehr unterschiedlichen Zahl der erschlossenen Wohnungen von 10–40 Wohneinheiten bewegen sich die Baukosten pro Wohneinheit in einem Kostenrahmen von 4.400 bis 8.000 Euro. Als Größenordnung werden in dieser Studie die Aufzugskosten pro erschlossene Wohnebene von etwa 20.000 Euro angegeben.

Die große Bandbreite der genannten Aufzugskosten entsteht vor allem durch die notwendigen zusätzlichen Bauarbeiten. Dieser Aufwand ist besonders groß, wenn – zur Erschließung mehrerer Treppenhäuser – ein Laubengang angebaut wird. Die Kostenbeispiele bewegen sich hier in einer Größenordnung von 164.000 bis 175.000 Euro.³² Ein mittlerer Aufwand entsteht bei Lösungen mit Grundrissveränderungen (Zuschaltung von Wohnraum zur Erschließung), um die stufenlose Anbindung an die Wohnebenen zu erreichen. Bei drei Beispielen entstanden Kosten von 80.000 bis 120.000 Euro. Die Kostenaufstellung für ein weiteres Beispiel aus Kassel mit innenliegendem Aufzug und Grundrissänderung zur Überwindung des Zwischenpodests zeigt, dass die notwendigen Umbauarbeiten fast so viel kosten können, wie der Aufzug selbst:

Rohbauarbeiten (Decken öffnen, Treppe versetzen, Unterfahrt, Schacht einbauen und Decken anarbeiten)	32.550 Euro
Aufzugsinstallation	38.860 Euro
	71.410 Euro

Kosten für Aufzugsalternativen

Alternativen zum Aufzug sind meist erheblich kostengünstiger, wie folgende Beispiele zeigen:

Plattformaufzug:

Beispiel Kleefeld-Buchholz mit innenliegendem Aufzug und Grundrissänderung zur Überwindung des Zwischenpodests, vier Wohnebenen³³ 35.000 Euro

Treppenlift:

Beispiel im Geschossbau Leuna in einem dreigeschossigen Laubenganghaus³⁴ 10.000 Euro

Hublifter und Hebebühnen:

Beispiel Hebebühne zur rückwärtigen Balkonerschließung in einem Einfamilienhaus in Bremen³⁵ 10.000 Euro

Rampen/Anhebung des Bodenniveaus:

Beispiel für eine kleine Rampe in einem Einfamilienhaus in Hannover³⁶ 100 Euro

Beispiele einer Rampe im Garten in einem Einfamilienhaus in Hamburg³⁷ 5.000 Euro

Niveauanhebung vor Hauseingängen zur Vermeidung von Stufen, Beispiel Dresden-Gorbitz³⁸ 500–1.000 Euro

Kosten zur Beseitigung von Balkonschwellen

Zur Beseitigung von Balkon- oder Terrassenschwellen finden sich in der Praxis folgende Beispiele:

Struktureller Abriss und Neubau von Balkonen:

Beispiel einer Genossenschaftswohnanlage in Köln³⁹ 6.000 Euro

Anhebung des Balkonfußbodenniveaus und Austausch der Balkontür: einfache Maßnahmen bei einem Beispiel in Hildesheim⁴⁰ 1.500 Euro

Bei einem Kostenvergleich von Maßnahmen in unterschiedlichen Wohnungen am Beispiel der Lüneburger Wohnbaugesellschaft variieren die Kosten.⁴¹ 1.400–4.100 Euro

Niveaueausgleich durch leicht begehbare Trittstufen oder Rampen: Beispiel Weißweiler⁴² 300 Euro

(31)
Vgl. Narten, Scherzer, 2007

(32)
Ebenda

(33)
Ebenda

(34)
Ebenda

(35)
Vgl. Austermann-Frenz, o. J.

(36)
Vgl. Hodler, o. J.

(37)
Ebenda

(38)
Vgl. Edinger, Lerch, Lentze, 2007

(39)
Vgl. Maier, o. J.

(40)
Vgl. Narten, Scherzer, 2007

(41)
Ebenda

(42)
Ebenda

Kosten für die Beseitigung von Barrieren im Bad

Die Angaben zu den Kosten der Herstellung barriere-reduzierter Bäder schwanken erheblich. Dabei ist zu beachten, ob die Gesamtkosten eines Umbaus genannt werden oder nur die Kosten, die bei einer ohnehin durchgeführten kompletten Baderneuerung zusätzlich anfallen. Darüber hinaus beeinflusst der Umfang der durchzuführenden Maßnahmen (z. B. Versetzen von Wänden) die Höhe der Kosten.

Kosten von Einzelementen

Nach Auskunft von Wohnberatungsstellen⁴³ fallen für den Einbau von Einzelementen folgende durchschnittliche Kosten an:

Waschbecken mit Beinfreiheit
(Unterputz-Flachaufputz-Siphon) 800 Euro

Barrierefreie Mischbatterien
(Griffschlaufe) 200 Euro

Stützgriffe WC 300–400 Euro

Türverbreiterung durch
Falлтür 1.500 Euro

Gesamtkosten

Barrierefreie/-reduzierte
Komplettsanierung am Beispiel
des Bau- und Sparvereins
Hannover⁴⁴ 12.800 Euro

Beispiel für den Umbau eines Gäste-WCs
im Erdgeschoss in ein barrierefreies Bad
eines Einfamilienhauses⁴⁵ 10.000 Euro

Zusatzkosten zur Herstellung der Barrierefreiheit/-reduzierung

Genauere Informationen, wie stark die Kosten bei barrierefreien und barriere-reduzierten Maßnahmen variieren, fehlen ebenso wie eine genaue Bestimmung des Verhältnisses der Kosten von barriere-reduzierenden Maßnahmen zu den Gesamtkosten einer Gebäudemodernisierung. Auch hier kann man lediglich über Einzelbeispiele eine erste Orientierung für eine Quantifizierung erhalten.

Kostenvergleich barrierefreie/-reduzierte Maßnahmen im Bad

Das folgende Beispiel aus dem Architekturbüro „Scherer, Maier & Partner“ in Köln stellt die Kostenrelationen für die Anpassung

eines Bades zwischen zwei Varianten (barrierefrei/-reduziert) und zwischen Standardsanierung und Zusatzkosten für Barriere-reduzierungen vergleichend dar.

Tab. 9: Kostenbeispiel Badsanierung

	Normalsanierung	Zusatzkosten Barrierefrei	Gesamtkosten
Variante 1 (barrierefrei)			
Baukonstruktion (Wände, Böden)	4.165 Euro	2.410 Euro	6.775 Euro
Installation (Leitungen, Sanitärobjekte etc.)	3.200 Euro	1.475 Euro	4.675 Euro
Gesamt	7.365 Euro	3.885 Euro	11.250 Euro
Variante 2 (barriere-reduziert)			
Baukonstruktion	4.165 Euro	545 Euro	4.710 Euro
Installation	3.200 Euro	1.475 Euro	4.676 Euro
Gesamt	7.365 Euro	2.020 Euro	9.385 Euro

Quelle: Eigene Berechnung anhand der Zahlen in Narten, Scherzer, 2007

Von Interesse erscheint hier neben der absoluten Höhe der Kosten beider Varianten vor allem das Verhältnis der Kosten einer Normalsanierung und der Zusatzkosten für die Barriere-reduzierung bzw. Schaffung von Barrierefreiheit: Die Zusatzkosten für die Baukonstruktion bei Barriere-reduzierung betragen weniger als ein Viertel der Kosten für eine barrierefreie Lösung. Bei der Einfachvariante (barriere-reduziert) machen diese Zusatzkosten etwa ein Drittel und bei der Komfortvariante (barrierefrei) mehr als über die Hälfte der Normalsanierung aus. Bezogen auf die Gesamtkosten betragen die jeweiligen Anteile der Zusatzkosten der Barrierefrei-Variante etwa 35 % und der Barriere-reduziert-Variante etwa 22 %.

Kostenvergleich Gesamtkosten/ Zusatzkosten Aufzug

Ein Kostenvergleich der Gesamtmodernisierungskosten und der zusätzlichen Kosten zur Herstellung der Barrierefreiheit bzw. Barriere-reduzierung bei zwei Wohnungsunternehmen in Bautzen und Kassel macht beispielhaft deutlich, dass die Zusatzkosten durchaus einen erheblichen Anteil an den Gesamtmodernisierungskosten ausmachen und – bei Einbau eines neuen Aufzugs – 20 bis 30 % betragen können. Dabei bilden die Aufzugskosten den Hauptanteil. Umgekehrt können die übrigen Zusatzkosten wie in diesen beiden Beispielen einen relativ geringen Anteil an den Gesamtkosten von 4,6 bis 6,7 % betragen.⁴⁶

(43) Vgl. kom.fort, o. J.

(44) Vgl. Narten, Scherzer, 2007

(45) Vgl. Hodler, o. J.

(46) Vgl. Narten, Scherzer, 2007

Tab. 10: Praxisbeispiele

Struktur und Maßnahmen	Beispiel Bautzen	Beispiel Kassel
Zahl der Wohneinheiten nach Modernisierung	32	10
Zahl der Wohngeschosse	4 (3 OG)	5 (3 OG + DG)
Modernisierungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Änderung Wohnungszuschnitte (1-Raum- in 2-Zimmer-Wohnungen) • Renovierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Komplettsanierung • Fußböden, Wände • Fenster • Ausbau Balkone
Barrierereduzierung (Zusatzkosten)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufzug außen mit Laubengang (2 Aufzüge für 4 Treppenhäuser à 8 WE) • barriere reduzierte Bäder (bodengleiche Dusche) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudezugang • Aufzug innen (auf Wohnungsebene mit Grundrissänderung) • Treppenhaus • barrierefreie Bäder • Schwellenentfernung in Wohnung
Besonderheiten	Balkon wurde nicht verändert	Balkonausbau wurde nicht den Zusatzkosten zugerechnet

Quelle: Eigene Berechnung anhand der Zahlen in Narten, Scherzer, 2007

Tab. 11: Kostenvergleich Aufzug

Kosten	Beispiel Bautzen, 32 WE	Beispiel Kassel, 10 WE
Gesamtkosten Modernisierung	1.449.400 Euro (45.290 Euro/WE)	576.000 Euro (57.600 Euro/WE)
davon Zusatzkosten für Barrierereduzierung	395.000 Euro (12.344 Euro/WE)	110.125 Euro (11.013 Euro/WE)
Anteil an Gesamtkosten	ca. 27 %	ca. 19 %
Aufzugskosten mit Umbaukosten (Teil der Zusatzkosten)	327.590 Euro (10.234 Euro/WE) mit Laubengang	71.410 Euro (7.141 Euro/WE) innen mit Grundrissänderung
Anteil an Zusatzkosten	ca. 83 %	ca. 65 %
Zusatzkosten ohne Aufzug	2.110 Euro/WE	3.872 Euro/WE
Anteil an Gesamtkosten	4,6 %	6,7 %

Quelle: Eigene Berechnung anhand der Zahlen in Narten, Scherzer, 2007

Ein Kostenvergleich bei der Schaffung barrierefreier Bäder im Rahmen der Gebäudesanierung⁴⁷ quantifiziert den Mehraufwand zur Herstellung einer barriere reduzierten Lösung gegenüber der Standardsanierung der Bäder auf ca. 20 %. Auch anhand von anderen Fallbeispielen kann davon ausgegangen werden, dass im Falle einer Badsanierung etwa 20 % und bei der vertikalen Wohnraumschließung etwa 80 % der Kosten durch den spezifischen Mehraufwand für die Schaffung von Barrierefreiheit/-reduzierung im Rahmen einer Gesamtsanierung begründet sind.

Diese Zahlen sind jedoch nur grobe Orientierungswerte. Für eine bessere Einschätzung sowohl des Verhältnisses der Kosten von barriere reduzierenden Maßnahmen und Gesamtkosten der Gebäudemodernisierung und insbesondere zwischen den Kosten für unterschiedliche Standards der Barriere reduzierung bedarf es umfassender Kostenvergleiche.

(47) Architekturbüro Scherer, Maier & Partner

(48) Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., 2009

4.4 Investitionsvolumen für den ermittelten Bedarf

Die Kommission „Wohnen im Alter“ hat diese Zahlen und Kostenbeispiele zur groben Einschätzung des notwendigen Investitionsvolumens angesichts des ermittelten Bedarfs an Anpassungsmaßnahmen zugrunde gelegt.⁴⁸

Wie in der Bedarfsberechnung erläutert, wird davon ausgegangen, dass von 2,7 Mio. mobilitätseingeschränkten Haushalten ca. 2,5 Mio. angepasst werden müssen. Für die Kalkulation geschätzter Investitionskosten wurden die aus den Ergebnissen der Repräsentativbefragung entwickelten Bestandstypen und deren quantitative Verteilung bei den ca. 2,5 Mio. mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalten zugrunde gelegt. Diese Verteilung wurde auf die Zahl der 2,7 Mio. Haushalte hochgerechnet.

Dabei wurden nur Maßnahmekosten für eine Anpassung der drei Wohnungstypen mit „mittleren“ Barrieren kalkuliert. Für die beiden Wohnungstypen mit extremen Zugangsbarrieren (5 + 6) wurden dagegen keine Kosten ermittelt, da hier eine Anpassung nicht wirtschaftlich erscheint (siehe Kapitel 4.3). Die hierfür ermittelte Zahl von ca. 200.000 Wohnungen wurde dennoch berücksichtigt, indem sie proportional den Wohnungstypen mit „mittleren“ Barrieren zugerechnet wurden. Dem lag die Überlegung zugrunde, dass für die Haushalte mit extremen Zugangsbarrieren andere – leichter anzupassende – Wohnungen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Es ergibt sich folgende Mengenverteilung für mittlere Maßnahmetypen:

Tab. 12: Verteilung der anzupassenden Haushalte nach Art der Barrieren

(2) Barrieren nur innen	1,24 Mio.
(3) Nur (mittlere) Zugangsbarrieren	0,10 Mio.
(4) Barrieren innen und außen	1,14 Mio.
(2–4) Mittlere Barrieren Gesamt	2,48 Mio.

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Die Kommission „Wohnen im Alter“ ermittelte auf der Grundlage der Ergebnisse der KDA-Repräsentativbefragung für diese Zielgruppe folgenden quantitativen Investitionsbedarf im Wohnungsbestand:

- Knapp die Hälfte der Anpassungsmaßnahmen für mobilitätseingeschränkte Haushalte zielt vor allem auf die Beseiti-

gung von Barrieren im Innenbereich der Wohnungen ab. Für deren Beseitigung werden durchschnittliche Kosten von rund 12.900 Euro je Wohneinheit unterstellt. Im Ergebnis ist die Anpassung der 1,24 Mio. Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von etwa 16 Mrd. Euro verbunden.

- Bei knapp 100.000 Wohnungen konzentriert sich der Anpassungsbedarf vor allem auf die Verbesserung der Zugänglichkeit. Hierfür wurden durchschnittliche Anpassungskosten von je 6.300 Euro veranschlagt. Im Ergebnis ist für die Verbesserung der Zugänglichkeit von knapp 100.000 Wohnungen ein Investitionsaufwand von rund 0,6 Milliarden Euro verbunden.
- In den verbleibenden 1,14 Mio. Wohnungen sind sowohl Barrieren beim Zugang als auch innerhalb der Wohnung zu beheben. Die unterstellten Anpassungskosten je Wohneinheit belaufen sich auf ca. 19.200 Euro. Für die Modernisierung von 1,14 Mio. Wohnungen wären somit Investitionen von insgesamt 22 Milliarden Euro erforderlich.

Aktuell ergibt sich auf der Grundlage dieser Berechnungen ein Bedarf an 2,5 Mio. barrierefreier/-reduzierter Wohnungen, die nur zu einem geringen Teil durch Neubauten und zum überwiegenden Teil durch Anpassungsmaßnahmen bereitzustellen sind. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen entsteht nach diesen Berechnungen in den kommenden Jahren ein Investitionsvolumen von schätzungsweise knapp 39 Milliar-

den Euro. Auf der Grundlage von mehreren vom KDA zusammengestellten Fallbeispielen wird davon ausgegangen, dass im Falle einer Badsanierung etwa 20 % und bei der vertikalen Wohnraumschließung etwa 80 % der Kosten durch den spezifischen Mehraufwand für die altersgerechte Wohnungsanpassung begründet sind. Der spezifische Mehraufwand zur Erreichung eines altersgerechten Wohnstandards für mobilitätseingeschränkte ältere Menschen wird mit knapp 18 Milliarden Euro beziffert.⁴⁹

Bis 2020 wird die Zahl der mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte um etwa 20 % auf ca. 3 Mio. ansteigen. Zukünftig wird daher mit einer entsprechenden Zunahme des notwendigen Investitionsvolumens zur Beseitigung von Barrieren (in heutigen Preisen) zu rechnen sein.⁵⁰

Zur Finanzierung dieser Investitionsbedarfe werden einzelne Akteure nicht in der Lage sein. Alle Eigentümergruppen sind gefordert. Mit Blick auf den steigenden Anteil von Senioren im selbstgenutzten Eigentum liegt ein Schwerpunkt in diesem Marktsegment, um für die Notwendigkeit von Anpassungsmaßnahmen zu sensibilisieren. Eine gezielte Förderung altersgerechter Umbaumaßnahmen ist eine wesentliche Aufgabe, um die notwendigen barrierefreien/-reduzierten Baumaßnahmen breit umzusetzen. Die bestehenden Fördermodalitäten des Bundes und der Länder bilden eine gute Grundlage, jedoch sind sie zukünftig weiter zu optimieren. In welcher Richtung dies erfolgen sollte, dazu werden im folgenden Kapitel Anregungen gegeben.

(49)
Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., 2009

(50)
Ebenda

5 Rahmenbedingungen

Viele Rahmenbedingungen beeinflussen das barrierefreie Bauen und Umbauen. Eine zentrale Aufgabe des Forschungsvorhabens war es, die bestehenden Rahmenbedingungen auf Hindernisse und Optimierungsmöglichkeiten zu untersuchen und aufzuzeigen, wie durch Verbesserung der Rahmenbedingungen das zielgruppenspezifische Wohnangebot erweitert werden kann.

Neben den ökonomischen und bautechnischen Herausforderungen sind eine Vielzahl von weiteren Herausforderungen zu bewältigen. So beeinflussen rechtliche Rahmenbedingungen und Förderinstrumente das Angebot an altersgerechten Wohnungen ebenso wie die Informationslage über Bedarf und Nutzen altersgerechter Wohnungsangebote. Im Rahmen des Forschungsvorhabens wurde durch eine Länderumfrage zu deren rechtlichen und förderrechtlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen, durch eine Befragung bei den regionalen Wohnberatungsstellen sowie durch verschiedene qualitative Interviews mit den zentralen wohnungswirtschaftlichen Verbänden die fördernden und hemmenden Rahmenbedingungen genauer untersucht.

5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtliche Rahmenbedingungen beeinflussen Neubau sowie Sanierung und damit den Umfang und die Qualität der verfügbaren barrierefreien/-reduzierten Wohnungsangebote. Dies umfasst sowohl die baurechtlichen Bestimmungen als auch die Regelungen zu den Fördermöglichkeiten des barrierefreien/-reduzierten Bauens und Wohnens der Bundesländer. Ebenso haben andere allgemeine Regelungen zum Verbraucherrecht, Mietrecht, Heimrecht oder auch Regelungen im Gesundheitsbereich Einfluss auf das barrierefreie/-reduzierte Wohnungsangebot.

Die Anbieterseite kritisiert umfassende Vorschriften, die eine marktgerechte und bedarfsorientierte Erweiterung des Angebots in diesem Wohnungsmarktsegment erschweren. Aus Sicht der Nachfrager fehlen klare und umfassende Regelungen für Qualitätssicherung und Transparenz.

Bauordnungsrechtliche Regelungen

Die 1997 in der Bauministerkonferenz der Länder verabschiedete „Musterbauordnung“ und insbesondere die „Bauordnungen der Länder“ sind die Ebene der gesetzlichen Regelung, um Vorgaben des barrierefreien Bauens für alle Wohnungen festzuschreiben. Diese können nicht nur den öffentlich geförderten Wohnungsbau, sondern auch den freifinanzierten Wohnungsbau auf das Qualitätskriterium der Barrierefreiheit verpflichten. Die Bauordnungen der Länder enthalten Bestimmungen zum barrierefreien Wohnungs(neu)bau.

Die vergleichende Betrachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Bundesländern zum barrierefreien Bauen macht deutlich, dass es teilweise unterschiedliche Regelungen in den einzelnen Ländern gibt und von einer breitenwirksamen rechtlichen Verankerung des barrierefreien Bauens in Deutschland noch nicht ausgegangen werden kann. Die unterschiedlichen Regelungen zur barrierefreien Erschließung von Wohngebäuden und zur Einhaltung der Mindeststandards entsprechend der noch gültigen DIN 18025 werden in den Übersichten im Anhang 7 und 8 deutlich.

Während das barrierefreie Bauen in allen Bundesländern vor allem bei baulichen Maßnahmen im öffentlichen Bereich und zur Nutzung für besondere Personengruppen meist standardmäßig vorgeschrieben ist, gibt es keine einheitliche Regelung für den „normalen“ Wohnungsbau. Vielfach werden nur für einen Teil des Wohnungsbaus und dann auch nur Auszüge aus der DIN 18025 zur Verpflichtung bei Neubaumaßnahmen gemacht. Zwar orientieren sich viele Länder an der Musterbauordnung, die 2002 novelliert wurde und seither einen Paragraphen zum barrierefreien Bauen „normaler“ Wohnungen sowie Empfehlungen zur Aufzugspflicht für den gesamten Geschosswohnungsbau und zum Anteil barrierefrei nutzbarer Wohnungen enthält. Jedoch werden in unterschiedlichen Kategorien abweichende landesspezifische Anforderungen an barrierefreie/-reduzierte Planungsinhalte gestellt:

- Vorschriften zur Aufzugspflicht: So orientiert sich derzeit mit 14 Bundesländern der überwiegende Teil der Bundesländer

an der von der Musterbauordnung geforderten Aufzugspflicht ab einer Gebäudehöhe über 13 Meter (dies entspricht einer Aufzugspflicht bei mehr als fünf Vollgeschossen) – wenngleich der Bezugswert leicht variiert. Zwei Länder gehen darüber hinaus; sie fordern bereits bei mehr als vier Vollgeschossen Aufzüge im Geschosswohnungsbau.

- Vorschriften zur Anzahl der barrierefrei zugänglichen Wohneinheiten: In unterschiedlicher Weise definieren die Landesbauordnungen, ab wie vielen Wohneinheiten eines Gebäudes die Wohnungen in einem Geschoss barrierefrei erreichbar bzw. nutzbar sein müssen. Neun Bundesländer geben hierfür den in der Musterbauordnung vorgegebenen Wert von mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude an, sechs Bundesländer legen einen Schwellenwert von mehr als vier Wohneinheiten, ein Bundesland einen Wert von mehr als sechs Wohneinheiten fest. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit beziehen sich in allen Bundesländern zumindest auf die Zugänglichkeit aller Wohnräume der entsprechenden Wohnung.
- Verankerung der DIN 18025 in den Technischen Baubestimmungen: Ähnlich individuell ist die verbindliche Verankerung der DIN 18025 in den Technischen Baubestimmungen der Länder geregelt. Neun Bundesländer haben vollständig die DIN 18025 Teil 2 bei barrierefreien Baumaßnahmen und die DIN 18025 Teil 1 bei rollstuhlgerechten Maßnahmen als Technische Baubestimmungen eingeführt. Dagegen sind die Anforderungen der DIN 18025 in drei Bundesländern nur in Auszügen bzw. mit Einschränkungen zu finden. Die anderen vier Bundesländer regeln das barrierefreie/-reduzierte Bauen mit ausgewählten Anforderungen in ihren Bauordnungen.

Die vorhandenen Regelungen zum barrierefreien Bauen führen dazu, dass im „normalen“ Wohnungsbau nur ein geringer Teil der Wohnungen barrierefrei gestaltet ist und das Angebot in den einzelnen Bundesländern ein sehr unterschiedliches Niveau hat. Für die überwiegende Mehrheit des Wohnungsneubaus gelten Regelungen, die Barrieren zulassen. Für den Umbau von Bestandsgebäuden bestehen bisher keine Auflagen.

Weitere rechtliche Regelungen

Auch andere rechtliche Regelungen beeinflussen die Quantität und Qualität des Wohnungsangebots im Hinblick auf die altersgerechte Nutzbarkeit. Hierzu gehören u. a.:

Förderrecht

Nach § 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) zählen zu den Zielgruppen der Wohnraumförderung insbesondere auch ältere und behinderte Menschen. Dementsprechend gilt die Beachtung der Anforderungen des barrierefreien Bauens für die Nutzung von Wohnraum und seines Umfeldes durch Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, zu den Allgemeinen Fördergrundsätzen.⁵¹ Als geeignete Planungsgrundlage wird insoweit auf die DIN 18 025 Teil 2 verwiesen.⁵²

Auch nach Übergang der Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder im Rahmen der Föderalismusreform I haben die Länder – soweit sie von ihrem Gesetzgebungsrecht Gebrauch gemacht haben – an der Zielgruppe festgehalten und entsprechende Fördergrundsätze zur Barrierefreiheit in ihren Landeswohnraumförderungsgesetzen verankert.

Heimrechtliche Regelungen

Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass die Anwendung von heimrechtlichen Bestimmungen auf altersgerechte Wohnformen den Ausbau und die flächendeckende Verbreitung behindern kann. Die ordnungsrechtlichen Regelungen auf Länderebene (Landesheimgesetze) sind weitreichend und ihre Anwendung auf Wohnformen, die nur mit allgemeinen Unterstützungs- und Betreuungsleistungen kombiniert sind (wie z. B. Betreutes Wohnen oder ambulant betreute Wohngemeinschaften), ist vielfach ökonomisch nicht leistbar und so von den älteren Menschen nicht gewollt. Soweit klare Abgrenzungskriterien für diese Wohnformen in den Heimgesetzen der Länder fehlen, führt dies zudem für viele Anbieter dieser besonderen Wohnformen zu aufwendigen Auseinandersetzungen mit Heimaufsichtsbehörden. Der Anwendungsbereich der bundesrechtlichen zivilrechtlichen Vorschriften des Gesetzes zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsleistungen (WBVG) erstreckt sich auf alle Verträge von älteren Menschen, pflegebedürftigen und behinderten Volljährigen,

(51)
Vgl. § 6 Nr. 8 WoFG

(52)
Vgl. BT-Drucks. 14/5538, S. 45

in denen die Überlassung von Wohnraum mit Pflege- oder anderen Betreuungsleistungen verbunden ist, soweit diese der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen. Dies gilt jedoch nicht für Vertragsbeziehungen, in denen die Überlassung des Wohnraums ausschließlich mit allgemeinen Betreuungsleistungen, wie der hauswirtschaftlichen Versorgung, dem Hausnotrufdienst oder der Vermittlung von Pflege oder Betreuungsleistungen, verknüpft wird. Hier gilt das allgemeine Mietrecht.

Mietrechtliche Regelungen

Das Mietrecht ermöglicht sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter die Durchführung von Baumaßnahmen, die der Barrierereduzierung dienen. Dies gilt sowohl für Maßnahmen, welche die Mietwohnung selbst betreffen, als auch für Maßnahmen, die den Zugang zur Wohnung erleichtern. Altersgerechte Umbauten von Wohnungen durch den Vermieter sind, soweit sie eine wohnwertverbessernde Maßnahme i. S. d. § 554 Abs. 2 BGB darstellen, vom Mieter zu dulden. Sie berechtigen den Vermieter, die jährliche Miete um 11 % der Kosten der Maßnahme zu erhöhen. Gleiches gilt für Maßnahmen außerhalb der Wohnung, wie z. B. den Einbau eines Aufzugs. Seit der Mietrechtsreform von 2001 hat der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen innerhalb und außerhalb der Wohnung, die für eine behindertengerechte (barrierefreie) Nutzung der Wohnung oder den Zugang erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Die Vorschrift ermöglicht älteren Menschen die altersgerechte Umgestaltung ihrer Wohnung. Die Kosten für den Umbau hat der Mieter zu tragen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer zusätzlichen Sicherheit durch den Mieter für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. Der Vermieter darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache das Interesse des Mieters an einer barrierefreien Nutzung überwiegt. Daneben kann nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit im Mietrecht eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über eine mieterseitige Modernisierung der Wohnung geschlossen werden. Soweit der Vermieter die vom Mieter geschaffenen Einrichtungen nach dessen Auszug behalten will, trifft ihn nach § 552 BGB eine Ausgleichspflicht.

Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz

Auch das „Wohnungseigentumsgesetz“ (WEG) ermöglicht die altersgerechte Wohnraumanpassung. Erfordert die Nutzung einer Eigentumswohnung die Schaffung eines barrierefreien Zugangs, so hat der veränderungswillige Wohnungseigentümer in der Regel einen Anspruch auf Zustimmung. Umbaumaßnahmen, die das Sondereigentum betreffen, bedürfen keiner Zustimmung.

5.2 Förderinstrumente

Der demografische Wandel erfordert die Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnungen. Zwar ist die Bereitstellung nachfrage- und bedarfsgerechter Wohnungen in erster Linie Aufgabe der Eigentümer und Vermieter. Doch werden altersgerechte Umbaumaßnahmen noch nicht in ausreichendem Umfang realisiert. Dies kann einerseits im ordnungspolitischen Rahmen und der Differenziertheit der bisherigen Förderkulisse begründet sein, aber auch in Informationsdefiziten und engen finanziellen Spielräumen der Wohnungseigentümer. Obwohl in den vergangenen Jahren von Bund, Ländern und Kommunen wichtige Schritte zur Verbesserung dieser Situation unternommen wurden, könnten die bestehenden Förderinstrumente noch weiter optimiert werden.

Durch den Bund wird die altersgerechte Anpassung von Wohnungen und Wohngebäuden gegenwärtig im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ gefördert. Außerdem erhalten die Länder vom Bund bis einschließlich 2013 zweckgebunden 518,2 Mio. Euro für die soziale Wohnraumförderung und die Ausgestaltung von eigenen, den regionalen Anforderungen angemessenen Programmen. Hinzu kommen Steuerermäßigungen für Aufwendungen bei Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in privaten Selbstnutzer- und Mieterhaushalten (§ 35 a Absatz 3 EStG) und Abschreibungsmöglichkeiten entsprechender Bau- und Modernisierungsleistungen für Vermieter. Zusätzliche Fördermaßnahmen der Länder sowie Zuschüsse der Pflegeversicherung ergänzen die Förderlandschaft.

Altersgerechte Wohnraumförderung des Bundes: KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“

Im Rahmen des Maßnahmenpaktes „Beschäftigungssicherung durch Wachstumsstärkung“ (Konjunkturpaket I) hat die Bundesregierung das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ aufgelegt. Für die Zinsverbilligung von Darlehen für Maßnahmen der alters- und behindertengerechten Anpassung von Wohnungen und des unmittelbaren Wohnumfeldes sind Bundesmittel für die Haushaltsjahre 2009 bis 2011 in Höhe von jeweils rd. 80–100 Mio. Euro vorgesehen. Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ steht allen Nutzern und Anbietern von Wohnraum zur Verfügung. Pro Wohneinheit können für altersgerechte Wohnungsanpassungsmaßnahmen bis zu 50.000 Euro Darlehen mit einem um durchschnittlich 2 % gegenüber dem Marktzins abgesenkten Zinssatz über zehn Jahre in Anspruch genommen werden.

Die Beschränkung auf zinsgünstige Darlehen kann z. B. für Menschen im selbstgenutzten Wohneigentum ein weniger geeignetes Förderinstrument darstellen. Denn viele ältere Menschen, die häufig im selbstgenutzten Wohneigentum leben, möchten ihre Immobilie nicht noch einmal belasten. Nicht selten werden sie zudem von den Banken als nicht ausreichend kreditwürdig eingestuft. Dagegen ist nach Erfahrungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung mit der Gewährung von Zuschüssen in länderspezifischen und kommunalen Förderprogrammen die Bereitschaft, Wohnungsanpassungsmaßnahmen durchzuführen, gestiegen. Diese Erfahrungen äußerten die Vertreter der „Bundesarbeitsgemeinschaft für Wohnungsanpassung“ im Rahmen von Experteninterviews, die im Forschungsvorhaben mit unterschiedlichen Institutionen (u. a. Bundesverband Freier Immobilienunternehmen, Gesamtverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen – GdW, Haus und Grund Deutschland, Bundesarchitektenkammer, Bundesarbeitsgemeinschaft für Wohnungsanpassung) zur Einschätzung der fördernden und hemmenden Rahmenbedingungen durchgeführt wurden. Seit Mai 2010 wird daher auch das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ um eine Zuschusskomponente ergänzt, so dass die Förderung für die große Gruppe der Selbstnutzer deutlich attraktiver wird. Private Eigentümer von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, auch als Ver-

mieter können einen Zuschuss von 5 % der förderfähigen Investitionskosten erhalten.

Förderinstrumente, welche die Umsetzung von Gesamtlösungen – wie sie auch die Erfüllung der DIN 18025 voraussetzt – zur Fördervoraussetzung machen, werden eher zögerlich angenommen. Im KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ werden deshalb flexible Maßnahmen-Bausteine einzeln oder in Kombination gefördert. Es muss also nicht die gesamte Wohnung barrierefrei/-reduziert umgebaut werden. Um Fördermittel zu erhalten, müssen lediglich die technischen Mindestanforderungen eingehalten werden. Diese sollen nachhaltig dazu beitragen, dass ältere Menschen auch bei Eintritt von Mobilitätseinschränkungen oder Menschen mit körperlichen Behinderungen ein selbständiges Leben führen können. Die Förderung von an individuellen Bedarfen ausgerichteten Einzelmaßnahmen ist insofern eine konstruktive Weiterentwicklung der Förderlandschaft und führt zu mehr altersgerechten Wohnungen.

Wohnraumförderung der Länder

Die Länder verfügen seit Jahren über vielfältige Förderinstrumente, um barrierefreie/-reduzierte Wohnungsangebote auszuweiten. Die Förderbestimmungen der Länder zur barrierefreien Gestaltung variieren jedoch in den einzelnen Bundesländern sowohl beim Neubau als auch bei der Bestandsanpassung. Dennoch lassen sich typische Tendenzen feststellen, die im Rahmen des Projektes durch eine 2009 durchgeführte Länderumfrage ermittelt wurden.

Zielgruppenspezifische Förderung

- **Besondere Personengruppen:** Ursprünglich galt die Barrierefreiheit als Fördervoraussetzung nur bei baulichen Maßnahmen für behinderte und nur zum Teil für ältere Menschen. In der Regel schreiben die Bundesländer auch heute noch die Beachtung der Barrierefreiheit vor, wenn öffentliche Fördermittel bei baulichen Maßnahmen für besondere Personengruppen – z. B. schwerstbehinderte Menschen – vergeben werden, bzw. fördern gezielt den Bau, Erwerb und die Anpassung von barrierefreiem Wohnraum für diese Zielgruppe.
- **Seniorinnen und Senioren:** Daneben gibt es einige Bundesländer, die barrierefreie/-reduzierte Baumaßnahmen auch personenbezogen für Seniorinnen und Senioren

fördern. Entweder werden dafür spezielle Förderprogramme aufgelegt (z. B. Anpassungsförderung für Selbstnutzer und Mieter im Saarland für Seniorinnen und Senioren ab 60 Jahre) oder bauliche Maßnahmen für Seniorinnen und Senioren werden im Rahmen der allgemeinen Förderkulisse bevorzugt.

Maßnahmen-spezifische Förderung

Auch wenn ältere und behinderte Menschen in den Förderprogrammen der Länder häufig als besondere Zielgruppe benannt werden, steht bei vielen Bundesländern heute weniger die Förderung baulicher Maßnahmen speziell für Seniorinnen und Senioren im Vordergrund. Stattdessen werden allgemeine barrierefreie/-reduzierte Baumaßnahmen für verschiedene Zielgruppen unterstützt. Dabei gibt es sehr unterschiedliche Förderansätze.

- **Barrierefreie/-reduzierte Gestaltung als allgemeine Fördervoraussetzung:** Bei einzelnen Bundesländern ist die Vergabe von Fördermitteln entweder ganz oder zumindest für einen Teil der geförderten Maßnahmen an die Erfüllung barrierefreier/-reduzierter Standards gebunden. So fördert z. B. NRW Neubaumaßnahmen von Mietwohnungen nur, wenn bestimmte Anforderungen der barrierefreien Gestaltung eingehalten werden („Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand“, RL BestandsInvest). Andere Bundesländer fordern, dass bei Fördermaßnahmen zumindest ein Teil aller geförderten Mietwohnungen barrierefrei gestaltet sein müssen. In Thüringen z. B. sollen bei geförderten Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbau in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohneinheiten mindestens eines Geschosses barrierefrei nach der DIN 18025 Teil 2 gebaut werden („Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen“, ThürModR-Mietwohnungen).
- **Zusatzförderung:** Ein häufiges Modell ist die Zusatzförderung bei barrierefreien/-reduzierten Baumaßnahmen im Rahmen der allgemeinen Landeswohnraumförderung. Ziel solcher Zusatzförderungen ist es, die Mehrkosten zu decken, die für die Schaffung der Barrierefreiheit, z. B. durch die Umsetzung der DIN-Norm, entstehen. Einige Bundesländer wie Baden-Württemberg setzen ausschließlich auf solche Zusatzförderungen („Landeswohnraumförderungsprogramm – Eigentumsförderung“). Meist wird die allgemeine Fördersumme, die bei der Förderung von Neubaumaßnahmen oder Bestandsanpassungen gewährt wird, bei entsprechender barrierefreier/-reduzierter Gestaltung der Baumaßnahmen aufgestockt oder die Länder vergeben zusätzlich Zuschüsse.
- **Sonderförderung von Einzelmaßnahmen:** Neben der allgemeinen Förderung von Anpassungsmaßnahmen und der barrierefreien Neubaugestaltung fördern einige Bundesländer gezielt Einzelmaßnahmen zur barrierefreien Verbesserung des Wohnungsangebots. Im besonderen Maße gehört hierzu die Förderung des Einbaus von Aufzügen. Dafür legen die Länder zum Teil spezielle Förderprogramme auf. So fördert das Land Brandenburg im Rahmen eines Programms die barrierefreie Zugangsgestaltung im Mietwohnungsbau („Barrierefreier Zugang – Aufzugsprogramm“). Im Saarland wird auch bei bestehendem selbstgenutztem Wohnungseigentum die barriere-reduzierende Erschließung der Wohnungszugänge gezielt gefördert („Wohnen im Alter“).
- **Einkommensunabhängige Förderung der Länder:** Alle bisher genannten Förderarten setzen in der Regel voraus, dass die Zuwendungsempfänger bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Diese können zwar in Einzelfällen erhöht werden – z. B. bei Schwerbehinderten –, jedoch bleibt die Vergabe solcher Fördermittel an einen bestimmten einkommensschwächeren Personenkreis gebunden. Personen mit höheren Einkommen haben somit kaum die Möglichkeit, länderspezifische Wohnraumfördermittel zu erhalten, wenn sie ihren Wohnraum altersgerecht umgestalten wollen. In jüngster Zeit gehen erste Bundesländer dazu über, Fördermittel für die Anpassung bestehender Wohnungen unabhängig von der Einkommenshöhe der Zuwendungsempfänger zu vergeben, um im Hinblick auf die Zunahme älterer Menschen das barrierefreie/-reduzierte Wohnungsangebot insgesamt zu erhöhen. Über solche Sonderförderprogramme zur Bestandsanpassung von selbstgenutztem Wohneigentum und Mietwohnungen verfügen z. B. NRW („Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand“, RL BestandsInvest) und das Saarland („Wohnraumförderungspro-

gramm – Modernisierung von Mietwohnraum/Mietwohnraumförderung“).

Förderart und Fördervoraussetzungen

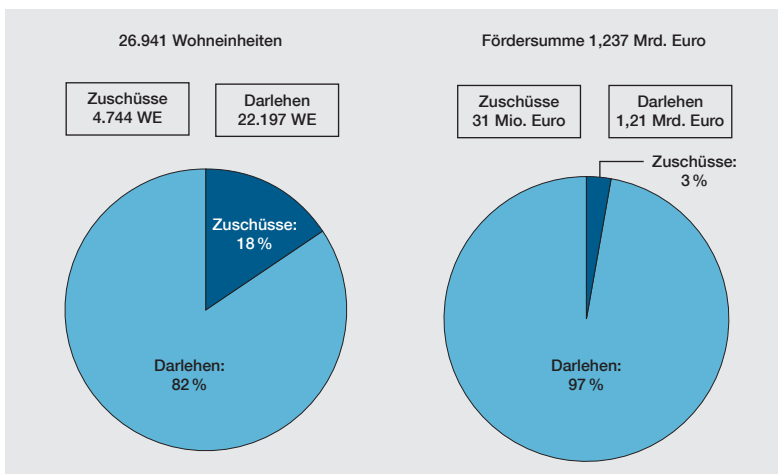
Die übliche Förderart für barrierefreie/-reduzierte Baumaßnahmen ist die Vergabe zinsgünstiger oder zinsloser Darlehen. Diese variieren in der Höhe je nach förderfähiger Wohnfläche, Einkommenshöhe sowie örtlicher Lage des Objektes und Art der Baumaßnahmen. Investoren erhalten zudem Anschubfinanzierungen in Form von zinsgünstigen Darlehen (z. B. Sachsen-Anhalt: „Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums“), wenn sie neue Wohngebäude zum Zweck der anschließenden Selbstnutzung veräußern. Seltener erfolgt eine Zuschussförderung bei barrierefreien/-reduzierten Bauweisen. Nach der KDA-Länderumfrage entfielen von der Fördersumme, welche die Länder 2008 für barrierefreie/-reduzierende Baumaßnahmen bereitgestellt haben, nur 3% auf Zuschussförderungen. Nur 18% der geschaffenen barrierefreien/-reduzierten Wohneinheiten sind über Zuschüsse entstanden. Zuschussförderungen werden innerhalb von Sonderprogrammen, bei Fördermaßnahmen im Mietwohnungsbau sowie bei Bestandsanpassungen gewährt. Ein Beispiel für eine solche Zuschussförderung ist Baden-Württemberg. Hier kann die Förderung für barrierefreies Bauen wahlweise als Baudarlehen oder als Zuschuss gewährt werden. Auch in Brandenburg, in Sachsen-Anhalt und Rheinland-Pfalz werden Zuschüsse vergeben.

Die Vergabe der Fördermittel der Länder ist in der Regel an die Einhaltung bestimmter Fördervoraussetzungen gebunden. Außer den speziellen Förderprogrammen in Saarland und in NRW (siehe oben) sind alle Fördermaßnahmen zum barrierefreien/-reduzierten Wohnungsbau einkommensabhängig. Daraus ergeben sich entsprechende Belegungs- und Mietpreisbindungen für definierte Zeiträume, die ebenfalls variieren. In einigen Bundesländern, die speziellen Altenwohnungsbau sicherstellen wollen – z. B. im Saarland, in Schleswig-Holstein oder in Niedersachsen –, sind zudem einige Fördermaßnahmen altersabhängig. In Brandenburg („Generationengerechte Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung“, GenerationsgerechtModInstR) z. B. müssen bei geförderten Bestandsanpassungen in Mietwohnungen mehrheitlich Haushalte mit Bewohnern über 55 Jahre wohnen.

Sehr unterschiedlich wird mit der Einhaltung der DIN 18025 als Fördervoraussetzung umgegangen. In der Regel wird die Einhaltung der DIN 18025 – meist Teil 1 – bei barrierefreien Baumaßnahmen für besondere Personengruppen als Muss-Vorschrift gefordert. Ebenso gelten für den speziellen Altenwohnungsbau häufig definierte barriere-reduzierte Standards, die sich an die DIN 18025 Teil 2 anlehnen, als Muss-Vorschrift für den Erwerb der Fördermittel – z. B. in Niedersachsen. Für den allgemeinen geförderten Wohnungsbau wird die Einhaltung der DIN 18025 Teil 2 eher selten ganz als Muss-Vorschrift – z. B. in Baden-Württemberg – gefordert. Eher gelten hier Soll-Vorschriften – z. B. in Bayern – oder es wird die Anwendung einzelner Teile bzw. reduzierter Anforderungen der DIN – z. B. in Bremen, Niedersachsen oder NRW – als Fördervoraussetzung benannt. Dies gilt vor allem für Baumaßnahmen im Wohnungsbestand.

Um das barrierefreie Bauen zu erleichtern, lassen einige Bundesländer auch Sonderkonditionen im Kontext der Fördervoraussetzungen zu. So ermöglichen Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz eine Erhöhung der Kostenobergrenzen bei geförderten Neubauten im selbstgenutzten Wohneigentum zu, sofern barrierefrei gebaut wird. Andere Bundesländer ermöglichen eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen bei entsprechender barrierefreier Bauweise vor allem für rollstuhlgerechte Wohnungen.

Abb. 64: Quantifizierung der Förderart der Bundesländer beim barrierefreien/-reduzierten Bauen (16 Bundesländer 2008)



Quelle: Erhebung KDA 2009, Angaben laut Fragebogen

Bisher ist die Vergabe von Fördermitteln für barrierefreie/-reduzierte Maßnahmen weitgehend unabhängig von qualifizierten Beratungsleistungen. Zwar erfolgt bei ca. der Hälfte der Bundesländer eine Beratung, wenn entsprechende Fördermöglichkeiten angeboten werden. Jedoch handelt es sich dabei nur selten um eine spezielle Beratung zur barrierefreien/-reduzierten Gestaltung. Gezielte Information und Beratung sind aber eine wesentliche Bedingung zur Verbesserung der Fördereffizienz.

Da mit der Vergabe öffentlicher Mittel bestimmte Förderziele verfolgt werden, ist sie an spezielle Fördervoraussetzungen gebunden. Diese differieren entsprechend der politischen Zielsetzungen in den Ländern.

Förderung über die Pflegeversicherung

Eine optimale, präventive Wohnraumgestaltung muss schon vor Eintritt der Pflegebedürftigkeit einsetzen. Vor eventuellen Leistungen der Pflegeversicherung ist daher neben der Eigenverantwortung des Einzelnen insbesondere die Altenhilfe gefordert, auf entsprechende Angebote hinzuweisen bzw. diese vorzuhalten. Im Rahmen der Pflegeversicherungsleistungen findet der Lebensbereich „Wohnen“ bisher noch wenig Beachtung. Zwar haben Pflegebedürftige

die Möglichkeit, bei ihren Pflegekassen Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes zu beantragen. So können sie nach § 40 Abs. 4 SGB XI bis zu 2.557 Euro für Wohnungs- oder Wohnumfeldanpassungsmaßnahmen erhalten. Diese Finanzmittel allein reichen aber häufig nicht aus, um notwendige Anpassungsmaßnahmen durchzuführen, da die Pflegeversicherung nur als Teilabsicherung konzipiert wurde. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Reform der Pflegeversicherung zum 1. Juli 2008 dieser Zuschuss für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen im Unterschied zu anderen Leistungen der Pflegeversicherung nicht angehoben und eine Dynamisierung erst ab dem Jahr 2015 möglich ist.

Eine Finanzierung der Wohnberatung als eigenständige Leistung der Pflegeversicherung gibt es nicht. Die Unterrichtung, Beratung und Aufklärung der Versicherten über die Versicherungsleistungen sowie über die Leistungen und Hilfen anderer Träger im Zusammenhang mit Pflegebedürftigkeit ist eine Aufgabe der Pflegekassen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 SGB XI). Sofern die Pflegekassen diese Aufgabe ganz oder teilweise nicht selbst wahrnehmen, können sie sich aus ihren Verwaltungsmitteln an der Finanzierung und arbeitsteiligen Organisation von Bera-

Tab. 13: Förderbestimmungen der Länder hinsichtlich der Einhaltung der DIN 18025 (ohne Baumaßnahmen für besondere Personengruppen – Schwerstbehinderte)

	Sonderprogramm Bestand	Allgemeine Förderung Bestand	Neubau
Baden-Württemberg	keine Förderung	muss	muss
Bayern	kann	muss*/kann**	muss*/kann**
Berlin	muss	keine Förderung	keine Förderung
Brandenburg	muss	kann	kann
Bremen	keine Förderung	teilweise	teilweise
Hamburg	kann	kann	teilweise
Hessen	muss	kann	muss
Mecklenburg-Vorpommern	muss	kann	keine Förderung
Niedersachsen	keine Förderung	teilweise	teilweise**
Nordrhein-Westfalen	teilweise	teilweise	teilweise
Rheinland-Pfalz	keine Förderung	kann	keine Förderung
Saarland	kann	keine Förderung	kann
Sachsen	keine Förderung	keine Förderung	keine Förderung
Sachsen-Anhalt	keine Förderung	teilweise	muss*/teilweise**
Schleswig-Holstein	kann	kann	kann
Thüringen	muss	kann	kann
muss = DIN 18025 als Muss-Vorschrift kann = DIN 18025 als Kann-/Soll-Vorschrift teilweise = teilweise Anwendung der DIN 18025		* Mietwohnungsbau ** Selbstgenutztes Wohneigentum	

tungsangeboten anderer Träger beteiligen. In engen Grenzen sind auch Beratungskosten im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes als Leistungsaufwendungen von den Pflegekassen zu übernehmen. Bisher beteiligen sich die Pflegekassen nur in einem Bundesland (NRW) direkt an der Finanzierung von Wohnberatungsstellen. Durch die fehlende Finanzierung der Wohnberatung als eigenständige Leistung werden die Möglichkeiten nach dem Pflegeversicherungsgesetz zur altersgerechten Wohnungsanpassung nur unzureichend ausgeschöpft. Es sollten daher die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten mit Leben gefüllt und die Beratung durch Kooperation der verschiedenen Stellen intensiviert werden.

Steuerrechtliche Regelungen

Auch das Steuerrecht bietet Fördermöglichkeiten für Wohnungsanpassungsmaßnahmen. Gemäß § 35 a EStG können Selbstnutzer auf Antrag 20 % der Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen (Lohnkosten) für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis zu 6.000 Euro, d. h. höchstens 1.200 Euro, als Abzug von der Steuerschuld geltend machen.

Vermieter können Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen, die Erhaltungsaufwand bilden, in unbeschränkter Höhe sofort als Werbungskosten/Betriebsausgaben abziehen. Wenn es sich nicht um Erhaltungsaufwand handelt, dann liegen nachträgliche Herstellungskosten vor. Solche Kosten können die Vermieter über einen längeren Zeitraum abschreiben.

5.3 Informationslage

Eine weitere zentrale Rahmenbedingung für das Nachfrage- und Angebotsverhalten im Hinblick auf altersgerechte Wohnungsangebote sind die Kenntnisse der Akteure über die Anforderungen und den Nutzen des barrierefreien Wohnungsbaus. Praktische Erfahrungen und wissenschaftliche Studien belegen die erheblichen Kenntnislücken der unterschiedlichen Akteure im Bereich des barrierefreien/-reduzierten Bauens und Wohnens. Es fehlt:

- an Bewusstsein über die Bedeutung barrierefreier/-reduzierter Wohnungsangebote für eine selbstständige Lebensführung im Alter,

- an Kenntnissen über praktikable und bewährte Möglichkeiten der Anpassung,
- an Informationen über mögliche Kosten und Finanzierungswege.

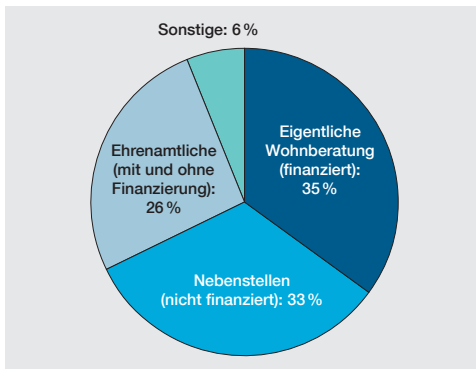
Dies betrifft nicht nur die Endverbraucher, sondern vielfach auch die Fachakteure – z. B. Architekten, Handwerker, Banken, aber auch Kommunen und Wohnungsunternehmen. Auch sind die in der Vergangenheit entwickelten Informationsinstrumente noch nicht ausreichend und passgenau auf die Bedarfe der verschiedenen Eigentümergruppen (Selbstnutzer, Kleinvermieter, Wohnungswirtschaft und auch Mieter) ausgerichtet worden. So kennen Selbstnutzer von Wohnungseigentum und Mieter häufig nicht die Gefahrenstellen innerhalb der Wohnung, die letztlich einen Umzug notwendig machen können. Vielen Planern und Anbietern der Wohnungswirtschaft und privaten Kleinvermietern fehlt das Bewusstsein, dass die altersgerechte Gestaltung von Wohnungen diese auch leichter vermarktbarmachen. Selbstnutzer und Kleinvermieter brauchen zudem allgemeine und leicht verständliche Informationen, wie Wohnungen barrierefrei/-reduziert angepasst werden können. Wohnungsunternehmen, Handwerker und Architekten haben demgegenüber sehr komplexe Herausforderungen bei der Gestaltung altersgerechter Wohnungsangebote zu bewältigen, bei denen sie spezifische Kenntnisse benötigen.

Struktur der Wohnberatung

Spezielle Wohnberatungsstellen, die unterschiedliche Akteursgruppen gezielt über die Möglichkeiten der Wohnungsanpassung informieren, existieren nicht flächendeckend. Nach einer Befragung bei den Regionalstellen der „Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung“, die das KDA 2009 im Rahmen des Forschungsvorhabens durchgeführt hat, sind aktuell 357 Wohnberatungsangebote bekannt. Nur bei ca. einem Drittel dieser Wohnberatungsangebote handelt es sich um eigenständige Wohnberatungsstellen mit professionellen Beratern, bei allen anderen werden die Beratungsleistungen neben anderen Leistungen erbracht (z. B. Energieberatung) oder von ehrenamtlichen Kräften geleistet.

Dabei wenden die Länder unterschiedliche Strategien an, um ihr Wohnberatungsnetz auszubauen. Während einzelne Länder systematisch ein Netz von eigenständigen Wohnberatungsstellen aufgebaut oder zu-

Abb. 65: Struktur der Wohnberatung. Zahl der (bekannt) Wohnberatungsangebote insgesamt: 357



Quelle: Erhebung KDA 2009

mindest ein Netz von Teil- oder Nebenberatungsstellen etabliert haben, fördern andere nur punktuell Wohnberatungsstellen oder versuchen, über ein ehrenamtliches Beratungsnetz den Beratungsbedarf zu befriedigen. Viele Bundesländer fördern Angebote der Wohnberatung gar nicht.

Entsprechend unterschiedlich sind auch die Finanzierungsregelungen von Wohnberatung auf Länderebene. Insgesamt beteiligen sich sechs Länder an einer Finanzierung von Wohnberatungsstellen, in drei Ländern sind die Pflegekassen und/oder die Kommunen an der Finanzierung beteiligt. Ein wichtiges Instrument zum Ausbau der Wohnberatung ist die Einrichtung einer Koordinierungs- bzw. Fachstelle. Solche Fachstellen werden gegenwärtig aber nur von drei Flächenländern finanziert (Rheinland-Pfalz, Niedersachsen, Hessen).

Neben diesen speziellen Wohnberatungsstellen bestehen allgemeine Beratungsangebote unterschiedlicher Akteursgruppen. Hier gibt es eine erhebliche Dynamik in Bezug auf die Leistungsanbieter für Wohnberatung. Dabei zeigen praktische Erfahrungen, dass sich der Beratermarkt in Bezug auf altersgerechte Wohnungsanpassung von den produktneutralen Wohnberatungsstellen auf sehr unterschiedliche Akteure ausweitet. Es bestehen keine einheitlichen Qualifizierungsanforderungen, die Qualität der Beratungsleistungen zum barrierefreien/-reduzierten Bauen und Wohnen ist sehr unterschiedlich und sichert nicht die systematische barrierefreie/-reduzierte Wohnungsgestaltung.

Tab. 14: Typische Landesstrategien für die Wohnberatung

	Länderfinanzierung	
	Koordination	Beratung
1. Netz von eigenständigen Wohnberatungsstellen mit Länderfinanzierung der Beratung		
z. B. NRW	—	X
z. B. Berlin	—	X
2. Netz von Teil- oder Nebenberatungsstellen		
z. B. Niedersachsen, Hessen (Neben)	X	—
z. B. Rheinland-Pfalz (Teil)	X	X
z. B. Saarland (Teil)	—	X
3. Netz von ehrenamtlichen Beratungsstellen		
z. B. Baden-Württemberg	(X)	—
4. Punktuelle Wohnberatungsstellen		
z. B. Sachsen (Leipzig)	—	—

Quelle: Erhebung KDA 2009

Tab. 15: Finanzierung von Wohnberatung auf Landesebene

Land	Organisation der Finanzierung der Wohnberatung auf Landesebene				
	Koordination		örtliche Beratung		
	Finanzierungsträger	Vollzeitstellen	Finanzierungsträger	Zahl der Beratungsstellen	Vollzeitstellen pro Beratungsstelle
Baden-Württemberg	—	—	—	—	—
Bayern	—	—	—	—	—
Berlin	(X)	—	Land	13	1,25–1,5
Brandenburg	—	—	Aktion Mensch	1	1
Bremen	(X)	—	Land	1	0,75
Hamburg	(X)	—	Land	1	4
Hessen	Land	1,25	—	—	—
Mecklenburg-Vorpommern	—	—	—	—	—
Niedersachsen	Land	1,5	—	—	—
Nordrhein-Westfalen	—	—	Pflegekasse (u. Kommune)	36 (geplant 56)	ca. 2
Rheinland-Pfalz	Land	0,5	Land	9	0,06
Saarland	—	—	Land (u. Kommune)	6	0,15
Sachsen	—	—	—	—	—
Sachsen-Anhalt	—	—	Pflegekasse	1	1
Schleswig-Holstein	—	—	—	—	—
Thüringen	—	—	—	—	—

(X) ehrenamtlich

Quelle: Erhebung KDA 2009

6 Handlungsempfehlungen

Um das Angebot an altersgerechten Wohneinheiten auszuweiten und damit für die wachsende Zahl von älteren Menschen in Zukunft ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot sicherzustellen, werden die Rahmenbedingungen in vielfältiger Weise anzupassen sein. Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen leiten sich aus der vorstehenden Analyse ab. Darüber hinaus sind Expertenkenntnisse aus der Kommission „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung eingeflossen.⁵³

6.1 Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen

Mindestanforderungen eindeutig definieren

Bei den rechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Balance sicherzustellen, die auf der einen Seite die Regelungen nicht zu eng definiert, um entsprechend den unterschiedlichen Bedarfen die Entwicklung eines vielfältigen und breiten Angebots an altersgerechten Wohnmöglichkeiten nicht zu erschweren. Auf der anderen Seite gilt es, Mindeststandards zu definieren und transparent zu machen, damit Verbraucher und Akteure Sicherheit über die Anforderungen an das altersgerechte Wohnen erhalten. Vor allem gilt es, systematisch über die Mindestanforderungen an altersgerechtes Bauen und Wohnen aufzuklären und Verfahren der freiwilligen Qualitätssicherung (z. B. Qualitätssiegel, Checklisten, Bürgerbeiräte) stärker zu erproben und auszubauen.

Die noch gültige DIN 18025 Teil 2 definiert entsprechende Mindeststandards für das barrierefreie Bauen. Sie ist grundsätzlich nicht verbindlich. Sie sollte bei Neubaumaßnahmen verpflichtend angewendet werden, da die Vermeidung von Barrieren in der Regel im Neubau erheblich niedrigere Zusatzkosten als bei Umbaumaßnahmen verursacht.

Für den Wohnungsbestand sollten bei Anpassungsmaßnahmen barriere reduzierte Mindeststandards gelten. Barrierereduzierte Mindeststandards schließen ein, dass nicht der gesamte Anforderungskatalog in allen Bereichen, wie sie in der DIN 18025 Teil 2 genannt sind, gleichzeitig erfüllt werden

muss. Beispielhaft hierfür ist das technische Beiblatt zum KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“, das in Anlehnung an den Entwurf zur DIN 18040 technische Mindestanforderungen als Fördervoraussetzung definiert. Ebenso ist es möglich, Anforderungen der DIN in einzelnen Bereichen zu unterschreiten. Es ist sinnvoll, abgestufte Typen von barriere reduzierten Wohnungen zu bilden, die abgestimmt auf bestimmte Gebäudetypen und Nutzergruppen ein Mindestmaß an Barrierenreduzierung nicht unterschreiten. Die Abstufung erfordert eine Analyse der verschiedenen Bedarfe. Wohnungsanbieter sollten klar beschreiben, welche Form des barriere reduzierten Wohnens sie anbieten, um Transparenz zu sichern.

Landesbauordnung modifizieren

Inwieweit die DIN-Vorschriften beim Neubau oder bei Wohnungsanpassungsmaßnahmen verbindlich angewendet werden, ist u. a. davon abhängig, inwieweit sie im Bauordnungsrecht oder den Förderbestimmungen der Länder Gültigkeit erhalten. Dies ist in den Bauordnungen der Länder sehr unterschiedlich geregelt. Es wäre empfehlenswert, die bereits vorhandenen Regelungen für barrierefreie Wohnungen, die in den Landesbauordnungen für eine begrenzte Zahl von „normalen“ Wohnungen unterschiedlich getroffen werden, zumindest auf das Niveau der „Musterbauordnung“ und/oder der am weitestgehenden vorhandenen Regelungen in einzelnen Ländern anzuheben.

- So sollte die Regelung der Musterbauordnung, bei Neubauten bereits in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar zu gestalten, in sämtliche Landesbauordnungen integriert und umgesetzt werden.
- Die DIN 18025 Teil 2 sollte wie in der Musterliste der Technischen Baubestimmungen der Musterbauordnung bei Neubauten von barrierefreien Wohnungen in sämtlichen entsprechenden Landeslisten für „normale“ Wohnungen verbindlich gemacht werden (nicht etwa nur bei Wohnungen für besondere Personengruppen).
- Die nach der Musterbauordnung empfohlenen und in den meisten Landes-

(53)
Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., 2009

bauordnungen geltenden Regelungen zur Aufzugspflicht für alle Wohngebäude ab 13 m Gebäudehöhe bzw. bei mehr als fünf Vollgeschossen sollten auf die bereits in zwei Ländern geltende Aufzugspflicht bei mehr als vier Vollgeschossen angepasst werden.

Barrieren im gesamten Wohnungsbau vermeiden

Die genannten Verbesserungen der Regelungen zum barrierefreien Bauen in den Landesbauordnungen greifen allerdings zu kurz, um dem steigenden Bedarf an barrierefreien/-reduzierten Wohnungen gerecht zu werden. Die der DIN 18025 Teil 2 zugrunde liegende Zielsetzung, den gesamten Wohnungsbau weitgehend barrierefrei zu gestalten, wird in den Landesbauordnungen auf eine begrenzte Zahl von Wohnungen und Gebäuden angewandt. Dabei wird (auch bei Zugrundelegung der DIN 18025 Teil 2) meist von einer (zahlenmäßig begrenzten) Rollstuhlnutzung ausgegangen. Das Problem ist, dass für die überwiegende Mehrheit des Wohnungsbaus Regelungen gelten, die Barrieren zulassen, und zwar sowohl für den Neubau als auch für den Umbau. Ein weitgehender Ansatz wäre, das barrierefreie Bauen (nach DIN 18025 Teil 2) auf den gesamten Wohnungsbau auszudehnen. Dies ist allerdings wegen der damit verbundenen Kosten kaum durchsetzbar.

Ein anderer Ansatz könnte dagegen darin bestehen, Regelungen für den gesamten Wohnungsbau dahingehend zu verändern, dass zumindest wesentliche Barrieren vermieden werden. Insbesondere sollten solche Barrieren generell nicht mehr eingebaut werden, die das selbstständige Wohnen in starkem Maße behindern und nachträglich nur mit großem Aufwand reduziert werden können. Zur Vermeidung des Einbaus von Barrieren müssten entsprechend verbindliche Baunormen bzw. Richtlinien überprüft werden.

Rechtliche Regelungen überprüfen und klar abgrenzen

Soweit hemmende und widersprüchliche rechtliche Regelungen zum barrierefreien/-reduzierten Bauen bestehen, sind diese Spielräume für ihre Vereinbarkeit mit einer Förderung des barrierefreien/-reduzierten Bauens und Umbauens zu überprüfen.

Hierzu gehört ebenso, die Anwendung des Heimrechts auf altersgerechte Wohnfor-

men, die mit allgemeinen Unterstützungs- und Betreuungsleistungen kombiniert sind, klar zu umreißen. Vor allem sollte das Betreute Seniorenwohnen nicht in den Bereich der heimrechtlichen Regelungen der Länder eingebunden werden. Bei einer Unterstellung unter den heimrechtlichen Regelungsbereich ist zu befürchten, dass sich ein erheblicher Teil der Anbieter aus diesem Marktsegment zurückziehen wird. Diese Anbieter werden aber in Zukunft dringend benötigt, um durch ein entsprechendes Angebot für ältere Mieterinnen und Mieter ein möglichst langes selbstständiges Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen.

Freiwillige Qualitätssicherungsverfahren ausbauen

Zur Qualitätssicherung und um die Orientierung für Ältere zu erleichtern, sollten für das Betreute Seniorenwohnen und andere neue Wohnformen für Ältere, die nicht in den Regelungsbereich des Heimrechtes fallen, freiwillige Qualitätssicherungsverfahren, z. B. „Qualitätssiegel“ für Betreutes Wohnen in Nordrhein-Westfalen oder Baden-Württemberg, ausgebaut und erprobt werden. Als einheitliches Anforderungsprofil für Betreutes Seniorenwohnen könnte die DIN 77800 „Betreutes Seniorenwohnen“ zugrunde gelegt werden, deren Einhaltung über freiwillige Zertifizierungsverfahren geprüft werden kann. Ähnliche Verfahrenselemente könnten auch auf das „normale“ barriere-reduzierte Wohnen ausgedehnt werden.

6.2 Verbesserung der Förderinstrumente

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen gilt es, die finanziellen Modalitäten zu verbessern, um die Hemmnisse für mehr Investitionen in den barrierefreien/-reduzierten Wohnungsbau abzubauen. Durch die Verbesserung der bestehenden Förderinstrumente bei selbstnutzenden Eigentümern, Mietern und Vermietern können nachhaltige Investitionsprozesse angestoßen werden:

KfW-Programm verstetigen und erweitern

Das 2009 eingeführte KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ ist hierfür ein wesentlicher Schritt. Es stellt einkommensunabhängig für Selbstnutzer, Vermieter und Mieter zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse für Anpassungsmaßnahmen

im Wohnungsbestand und im unmittelbaren Wohnumfeld bereit. Dieses Programm sollte über den Förderzeitraum von 2011 fortgesetzt werden. Es wird empfohlen, eine erhöhte Förderung anzubieten, sofern dieses Förderprogramm mit anderen KfW-Programmen zum energieeffizienten Sanieren kombiniert wird (z. B. durch reduzierten Zinssatz).

Soziale Wohnraumförderung der Länder erweitern

Die einkommensabhängige soziale Wohnraumförderung der Länder sollte ebenso um eine Zuschussvariante erweitert werden, um der Zurückhaltung von älteren einkommensschwachen Mietern und Eigentümern zur Beseitigung von Barrieren im Bestand entgegenzuwirken. Die Erfahrungen von Ländern, die einkommensunabhängig Fördermittel bei Bestandsanpassungen vergeben, sollten ausgewertet und ihre Übertragbarkeit in anderen Ländern geprüft werden. Als Fördervoraussetzung sind für alle Länder die Erfüllung von barriere reduzierten Standards verpflichtend einzuführen. Ebenso sollte die Vergabe der Fördermittel mit einer qualifizierten Beratung verknüpft werden, um eine hohe Fördereffizienz zu erzielen.

Pflegeversicherungsleistungen anpassen

Im Rahmen der Pflegeversicherung sollten die Leistungsansprüche für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, die seit 1996 gelten, wie die anderen Leistungsansprüche der Pflegeversicherung auch, angehoben werden.

Steuerliche Erleichterungen optimieren

Es sollte geprüft werden, wie Geringverdienende mit niedriger Steuerschuld unterstützt werden können. Eine steuerliche Erleichterung wäre zum Beispiel, Aufwendungen für Handwerkerleistungen für altersgerechte Bestandsanpassungen über mehrere Jahre verteilt steuerlich geltend machen zu können.

6.3 Stärkung von Information und Beratung

Um die bestehenden Informationsdefizite zu beseitigen und zum barrierefreien/-reduzierten Bauen zu motivieren, sind verschiedene Handlungsschritte zu empfehlen:

Beratungsnetz ausbauen und Berater qualifizieren

Neben einer möglichst flächendeckend ausgerichteten Informationsverbesserung gilt es, die Grundlagen für die konkrete Wohnberatung zur individuellen und strukturellen Wohnungsanpassung zu festigen. Ziel muss es sein, das Netz für die Beratung zum altersgerechten Wohnen weiter auszubauen. Die Empfehlungen zielen einerseits darauf, die Finanzierung solcher Beratungsleistungen zu sichern. Zum anderen gilt es, Wohnberatung bei unterschiedlichen Akteursgruppen anzugliedern und die Berater zu qualifizieren.

Die fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten oder die bisherigen Regelungen zur Mitfinanzierung von Wohnberatungsleistungen haben mit dazu beigetragen, dass es eine unzureichende Zahl und ein bundesweit ungleich verteiltes Wohnberatungsangebot gibt. Es sollte daher eine Regelfinanzierungsmöglichkeit für solche qualifizierten Beratungsleistungen gefunden werden. Denkbar wäre eine Einbeziehung der Pflegekassen und Kommunen in die Finanzierung der Wohnberatung, da wohnumfeldverbessernde Maßnahmen nach § 40 SGB XI (Soziale Pflegeversicherung) mit dazu beitragen können, Hilfe- und Pflegedürftigkeit zu vermeiden und Heimaufenthalte zu verzögern oder ganz zu verhindern. Dies wird in NRW praktiziert. Es ist erwiesen, dass die Einsparungen, die eine gute Wohnberatung bewirkt, deren Kosten übersteigen. So geht der Kreis Unna von Einsparungen in Millionenhöhe durch verhinderte Heimunterbringung aufgrund der Wohnberatungsleistungen innerhalb von drei Jahren aus, wobei seine Kosten für die Wohnberatung jährlich bei 140.000 Euro liegen.

Zur Qualifizierung der Wohnberater sollten verstärkt Fortbildungskurse angeboten werden. Die Fortbildung ist einerseits auf eine Qualifizierung von Fachberatern zur Wohnungsanpassung und andererseits auf eine Grundlagenvermittlung für Berater oder Dienstleister in anderen Fachgebieten (wie Handwerker und Planer) auszurichten, damit diese den Bedarf an Anpassungsmaßnahmen richtig einschätzen können. Die Fortbildung von Energieberatern sollte gezielt beworben werden, um einen Synergieeffekt von Beratung zur altersgerechten Wohnungsanpassung und zur Energieeinsparung zu bewirken. Für die Zukunft wäre es sinnvoll, ein einheitliches Qualifikationsprofil für die Wohnberater und das bereits

von der „Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V.“ erarbeitete Curriculum zur Fortbildung von Wohnberatern weiterzuentwickeln und zu verbreiten.

Akteursspezifische Informationsmaterialien entwickeln und verbreiten

Dem erheblichen Informationsmangel in Bezug auf Möglichkeiten der altersgerechten Gestaltung von Wohnungsangeboten sollte neben dem Ausbau des Beratungsnetzes mit einer gezielten Informationskampagne für unterschiedliche Akteursgruppen begegnet werden. Selbstnutzer und private Kleinvermieter brauchen allgemeine und leicht verständliche Informationen über die Vorteile einer barriere-reduzierenden Wohnungsanpassung, deren Kosten und Finanzierung sowie über Fördermöglichkeiten. Denkbar ist z. B. die Entwicklung von kurzen Checklisten, damit jeder Wohnungsbesitzer schnell prüfen kann, ob seine Wohnung die „Alterstauglichkeitsprüfung“ besteht.

Wohnungsunternehmen brauchen Leitfäden für technisch praktikable und kostengünstige Lösungsbeispiele

Der Aufbau einer internetgestützten Informationsplattform, wo Beispiellösungen für altersgerechtes Umbauen dokumentiert werden und die Erfahrungen bei der Umsetzung abgerufen werden können, wäre besonders effektiv. So kann das bestehende Wissen kontinuierlich aktualisiert und einer breiten Basis zur Verfügung gestellt werden. Ein Teil dieser Eigentümergruppe bedarf jedoch nicht nur praktischer Informationen zur Umsetzung, sondern es gilt, sie auch stärker zu motivieren, ihre wohnungsunternehmerischen Handlungsstrategien an die demografische Entwicklung anzupassen. Die Wohnungsunternehmen sollten unterstützt werden, systematisch ihre Wohnungsbestände hinsichtlich der Standort- und Nutzungsqualität für Seniorinnen und Senioren zu prüfen.

Multiplikatoren einbinden

Wichtig ist, die für diese Eigentümergruppen bedeutsamen Schlüsselinstitutionen zur Informationsverbreitung zu gewinnen. Dafür müssen die Akteure dieser Institutionen, insbesondere z. B. Bauberater in den Verbänden, Hausverwaltervereine, Handwerker und Bausparkassen, verstärkt für die Bedeutung des barrierefreien/-reduzierten Bauens und Wohnens sensibilisiert werden.

Image des altersgerechten Bauens verbessern

Über eine breit angelegte Informationskampagne mit Werbeplakaten, Werbefilmen oder Werbeanzeigen gilt es, die Vorteile des barrierefreien/-reduzierten Bauens der Öffentlichkeit bekannter zu machen und ein verändertes Bewusstsein darüber zu schaffen, dass barrierefreies/-reduziertes Bauen nicht nur Wohnungsangebote für eine kleine soziale Minderheit, sondern für große Teile der Bevölkerung schafft. Mit einer solchen Kampagne soll auch die Industrie stärker motiviert werden, Produkte mit einem „Design for all“ zu schaffen, die als kostengünstige Massenprodukte leichter vermarktbare sind und so mehr in die Fläche gebracht werden können.

Strukturdaten zum Wohnen im Alter bei amtlichen Erhebungen mit erfassen

Angesichts der schwierigen Datenlage sind Wege auszuloten, wie gängige Erhebungsverfahren und allgemeine statistische Erhebungen anders gestaltet werden können, um für die Zukunft verlässlichere Daten zur Ausstattungsqualität der von älteren Menschen genutzten Wohnungsangebote, zu Umzugsgründen, zum Wohnumfeld etc. zu erhalten und damit eine vorausschauende Planung zu sichern.

6.4 Verbesserung des Wohnumfeldes

Eine barrierefrei gestaltete Wohnung kann der Zielsetzung, möglichst vielen Menschen im Alter ein Leben in ihrer vertrauten Häuslichkeit zu sichern, nur zum Teil gerecht werden, wenn das Wohnumfeld nicht entsprechend gestaltet ist.

Mindestanforderungen an ein altersgerechtes Wohnumfeld festlegen

Deshalb sind an Wohnung und Wohnumfeld Mindestanforderungen zu stellen, die eine altersgerechte Nutzung berücksichtigen. Hierbei ist es für ältere Bewohnerinnen und Bewohner besonders wichtig zu erfahren, inwiefern Wohnungen über ein geeignetes Wohnumfeld verfügen. In der Fachdiskussion werden folgende Bereiche im Wohnumfeld als Mindestanforderungen angesehen, um im Alter möglichst lange selbstständig leben zu können: keine Stufen/Schwellen zu öffentlichen Gebäuden, fußläufige Erreichbarkeit und barriere-reduzierte Gestaltung

des ÖPNV, barriere-reduzierte Gestaltung öffentlicher Verkehrswege sowie fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen, Freizeitmöglichkeiten oder kirchlichen Einrichtungen.

Wohnungsbau nicht als isolierte Aufgabe begreifen

In Zukunft wird es daher stärker als bisher darauf ankommen, im Wohnungsbau auch städtebauliche Anforderungen zu berücksichtigen. Mit dem Ausbau einer das selbstständige Wohnen unterstützenden Infrastruktur besteht zum einen die Möglichkeit, altersgerechte wohnungsbauliche Maßnahmen verstärkt mit städtebaulichen Maßnahmen wie der Sicherstellung eines barrierefreien/-reduzierten Wohnumfeldes zu verbinden. Dabei sind auch die Bereitstellung einer wohnortnahen Infrastruktur sowie Angebote zur Sicherung von Beratungs-, Hilfe- und Pflegeleistungen in einem gesamten Planungskonzept und in Kooperation mit anderen Akteuren mit in den Blick zu nehmen. Damit können günstige Voraussetzungen geschaffen werden, um möglichst lange selbstständig in der vertrauten Häuslichkeit leben zu können. Zum anderen können im Rahmen wohnungsbaulicher Maßnahmen auch verstärkt soziale Angebote – wie Nachbarschaftstreffs – einbezogen werden, die das soziale Zusammenleben unter und zwischen den Generationen stärken. Dies schafft die Voraussetzung, damit sich bürgerschaftliches Engagement entwickeln kann, welches aufgrund der demografischen Entwicklung zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Mehr kleinräumig und quartiersbezogen planen und koordinieren

Dies bedeutet, dass nicht nur einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe betrachtet werden, sondern (überschaubare) Stadtquartiere, in denen Alt und Jung zusammen leben. Hierfür werden attraktive Angebote sowohl in den Wohngebäuden als auch im

Wohnumfeld benötigt. Insbesondere Kommunen und Länder sind gefordert, Defizite der Lebensbedingungen älterer Menschen in den Quartieren systematisch zu erfassen und Strategien zum Abbau dieser Defizite zu entwickeln. Es gilt, mehr kleinräumig und quartiersbezogen zu planen und Leistungsangebote auf kleinräumiger Ebene zu koordinieren. Ein integrativer Ansatz kann sowohl die Chancen für ein selbstständiges Wohnen älterer (und behinderter) Menschen verbessern als auch die Handlungsmöglichkeiten für die Umsetzung barrierefreien Bauens erhöhen. So können z. B. Fragen des Bedarfs, der Anpassungseignung, des Wohnungsbestands und der Anpassungsstrategie für ein konkretes Wohnviertel zielorientiert in integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten eingebracht werden. Vorbehalte der Nutzer gegenüber barriere-reduzierten Wohnungsangeboten können leichter überwunden werden.

Integrierte Ansätze fachlich begleiten

Ein integriertes Vorgehen ist bisher allerdings eher die Ausnahme und eher in großen Wohnsiedlungen im Eigentum von Wohnungsunternehmen anzutreffen als in Wohnquartieren mit gemischter Eigentümerstruktur. Hier sollten entsprechende Unterstützungsstrukturen aufgebaut werden, damit auch in solchen Wohngebieten ein integrativer Ansatz verfolgt werden kann. In der Städtebauförderung des Bundes ist daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Finanzhilfen eingesetzt werden können, um z. B. das Wohnumfeld barrierefrei zu gestalten. Um bürgerschaftliches Engagement sowie den Aufbau sozialer Netze und Kooperationen unterschiedlicher Akteure anzustoßen und zu koordinieren, bedarf es einer fachlichen Begleitung, für die zukünftig verstärkt finanzielle Ressourcen erschlossen werden müssen. Es ist zu prüfen, inwieweit Programme der KfW zur Finanzierung kommunaler Infrastrukturvorhaben hierzu gezielter eingesetzt werden können.

Literatur

- ALLIANZ DRESDNER ECONOMIC RESEARCH: Housing Statistics in the European Union – Working Paper Nr. 70, 2. Okt. 2006
- B_FREE: Kongressmesse für barrierefreies Bauen, Wohnen und Leben für alle. Dokumentation. 2008
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.): Wohnen ohne Barrieren. – Arbeitsblätter „Bauen und Wohnen für Behinderte“ Nr. 5. München 1995
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.): Barrierefreie Wohnungen. Leitfaden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren zur DIN 18025 Teil 1 und Teil 2, Ausgabe 1992. Vergleichende Betrachtung und Erläuterungen. München 1992
- BERTELSMANN STIFTUNG/KURATORIUM DEUTSCHE ALTERSHILFE (Hrsg.): Leben und Wohnen im Alter, Band 1, Neue Wohnkonzepte – Bestandsanalyse. Gütersloh 2003
- BÖRSCH-SUPAN, A.; ESSIG, L.; WILKE, Ch.: Rentenlücken und Lebenserwartung. Köln 2005
- BUNDEARBEITSGEMEINSCHAFT WOHNANPASSUNG E.V. (BAG) (Hrsg.): Wohnberatung und Wohnungswirtschaft. Dokumentation der Jahrestagung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V. – 17.–19. Juni 2002. Berlin 2002
- BUNDESGESCHÄFTSSTELLE LANDESPAUSPARKASSEN IM DEUTSCHEN SPARKASSEN- UND GIROVERBAND E.V. (Hrsg.): Zuhause wohl fühlen. Umbau und Modernisierung. Inforeihe: Wohnen mit Zukunft – Band 1. Berlin 2008
- BUNDESGESCHÄFTSSTELLE LANDESPAUSPARKASSEN IM DEUTSCHEN SPARKASSEN- UND GIROVERBAND E.V. (Hrsg.): Altersgerecht wohnen. Umgestalten oder umziehen. LBS-Ratgeber – Band 5. Berlin 2000
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025. Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 4. 2011
- BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, SENIOREN, FRAUEN UND JUGEND: Wohnungsanpassung und Wohnberatung – Workshop im Rahmen des Bundesmodellprogramms „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“. Berlin 1999
- BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, SENIOREN, FRAUEN UND JUGEND: Zweiter Altenbericht – Wohnen im Alter. Bonn 1998
- BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, SENIOREN, FRAUEN UND JUGEND (Hrsg.): Wohnen im Alter – Strukturen und Herausforderungen für kommunales Handeln – Ergebnisse einer bundesweiten Befragung der Landkreise und kreisfreien Städte. Köln 2006
- BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN GdW (Hrsg.): Wohntrends 2020. Berlin 2008
- BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN: BFW-Studie Wohnen im Alter: Eine Zukunftsaufgabe der europäischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Berlin 2007
- CARE KONKRET, Service-Wohnen: Die richtigen Strategien im Wachstumsmarkt. 22.03.2002
- DEUTSCHER BUNDESTAG: Enquête-Kommission „Demographischer Wandel“. Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den Einzelnen und die Politik. Berlin 2002
- DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V.: Barrierefreie Wohnungen. Planungsgrundlagen. DIN 18025. Berlin, 1992
- DEUTSCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN, STÄDTEBAU UND RAUMORDNUNG (Hrsg.): Abschlussbericht der Kommission „Wohnen im Alter“, Berlin 2009
- DIW (o.J.): Das Sozio-oekonomische Panel. http://www.diw.de/deutsch/soep/uebersicht_ueber_das_soep/27180.html#79567

- DÖRNER, K.: Positionspapier zur Heimgesetznovellierung, in: Hamburger Koordinationsstelle für Wohn- Pflege-Gemeinschaften (Hrsg.), Norddeutsches Journal Jahresheft, 2008
- DOGEWO: Wohnen in den besten Jahren, o. J. (Flyer)
- EDINGER, S.; LERCH, H.; LENTZE, Chr.: Barrierearm – Realisierung eines neuen Begriffes, Fraunhofer IRB Verlag. Stuttgart 2007
- EDINGER, S.; LERCH, H.: Barrierearme Wohnkonzepte für Geschosswohnbauten der 50er Jahre. Leinfelden-Echterdingen 2003
- EICHNER, V.: Wohnen älterer und pflegebedürftiger Menschen in NRW – Formen, Modell, Zukunftsperspektiven. Bochum 2004
- EMPIRICA: Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demografischen Entwicklung: Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, vertreten durch das BBR. Bonn 2004
- FREIE HANSESTADT BREMEN. DER SENATOR FÜR BAU, UMWELT UND VERKEHR (Hrsg.): Wohnen in Bremen – Eine generationengerechte Adresse. Qualitätsstandards für Barrierefreiheit im Wohnungsbau. Bremen 2007
- GdW (Hrsg.): Wohntrends 2020 – Studie, Branchenbericht 3. Hamburg 2008
- HALLENBERG, B., PODDIG, B.: Wissen, wer wo wohnt – das Beratungsangebot WohnWissen. In: Forum Wohneigentum, Jg. 6, Nr. 4, S. 212–218. Berlin 2005
- HEINZE, R. G. et al., SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.): Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demografischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt 1997
- INFRATEST SOZIALFORSCHUNG: Hilfe- und Pflegebedürftige in Privathaushalten in Deutschland 2002. München 2003
- INFRATEST SOZIALFORSCHUNG (Hrsg.): Die Älteren. Zur Lebenssituation der 55- bis 70-Jährigen. Eine Studie der Institute Infratest Sozialforschung, Sinus, Horst Becker. Institut für Freizeitwirtschaft 1996. Der Tourismus der Senioren/-innen ab 50. Textband. München 1991
- InWIS-INSTITUT: Expertise zum Wohnangebot in Deutschland. Unveröffentlichte Studie 2007
- KFW BANKENGRUPPE (Hrsg.): Anlage technische Mindestanforderungen für altersgerechtes Umbauen (155). www.kfw-foerderbank.de 2009
- KOHLI, Martin; KÜNEMUND, Harald (Hrsg.): Die zweite Lebenshälfte – Gesellschaftliche Lage und Partizipation im Spiegel des Alters-Survey. Wiesbaden 2005
- kom.fort e.V.: Qualitätsstandards für Barrierefreiheit im Wohnungsbau, Bremen 2007
- KOMPETENZZENTRUM „KOSTENGÜNSTIG QUALITÄTSBEWUSST BAUEN“ IM INSTITUT FÜR ERHALTUNG UND MODERNISIERUNG VON BAUWERKEN E.V. (IEMB) (Hrsg.): Wohnen ohne Barrieren. Erhöhte Wohnqualität für alle. Berlin 2008
- LANDESREGIERUNG NRW und Arbeitsgruppe „Wohnen“ der Enquête-Kommission „Situation und Zukunft der Pflege in NRW“. 2004
- LBS: Wohnen mit Service: Altersgerechte Wohnangebote, nützliche Adressen, praktische Hinweise. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. (Hrsg.). Bonn 1999
- LBS Bausparkasse der Sparkassen (Hrsg.): Empirica Studie – die Generationen über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektive. Berlin 2006
- LBS Landesbausparkassen (Hrsg.): Ältere Menschen, Wohnen – und Lebensbedingungen und ihre Änderungsbereitschaft. Hannover 1990
- MAIER, W.: Strukturelle Wohnungsanpassung von Genossenschaftswohnungen. Köln. Präsentation im Rahmen von b_free. Augsburg 2008
- MEYER-MEIERLING, P.: Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme im Planungsprozess, Teil A. Technische und finanzielle Machbarkeit. URL: http://www.hindernisfrei-bauen.ch/Kosten/nfp_TA_040603.pdf. (Stand: 01.04.2009) (ETH Zürich) 2004

- MEYER-MEIERLING, P.: Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme im Planungsprozess, Teil B. Psychische Ursachen der Missachtung baulicher Bedürfnisse behinderter Menschen. URL: http://www.hindernisfrei-bauen.ch/kosten/NFP_Teil_B_Def.pdf (Stand: 01.04.09) (ETH Zürich) 2004
- Milleker, D. F.: Wohnen im Alter – Bestandsaufnahme und Marktpotenziale (Hrsg.) Allianz Dresdner Economic Research. O. O. 2006
- MINISTERIUM FÜR BAUEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MBV) (Hrsg.): Wohnen ohne Barrieren – Komfort für alle. Beispielhafte Lösungen für Neubau und Bestand. Düsseldorf 2007
- MINISTERIUM FÜR GENERATIONEN, FAMILIE, FRAUEN UND INTEGRATION DES LANDES NRW: Wie wollen wir künftig leben? – Expertise zu Lebensstilen, Interessenlagen und Wohnbedürfnissen älterer Menschen. Düsseldorf 2008
- NARTEN, R.; VERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT (VDW) (Hrsg.): Ältere Mieter im Wohnungsbestand. Hannover 2008
- NARTEN, R.: Wohnen im Alter. Bausteine für die Wohnungswirtschaft. Hannover 2004
- NARTEN, R.; SCHERZER, U.: Älter werden – wohnen bleiben. Strategien und Potenziale der Wohnungswirtschaft in einer alternden Gesellschaft. Hamburg 2007
- NARTEN, R.; SCHERZER, U.: Vermeidung von Wohnungsleerständen durch Wohn- und Serviceangebote für ältere Menschen. Hannover 2006
- NIEDERSÄCHSISCHE FACHSTELLE FÜR WOHNBERATUNG.: Ein- und Zweifamilienhäuser – fit fürs Alter – Veränderung für ein selbstständiges Leben durch Wohnungsanpassung, Hannover 2009
- NIENDORF, J.: Immobilien – Schwellenlos um Mieter werben, in: Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung. 27. 04. 2008
- NIEPEL, Th.: Wohnberatung – Erfolge, Wirkungsvoraussetzungen und Qualitätssicherung. Bielefeld 2000
- NIEPEL, Th.: Erfolgchancen der Wohnungsanpassung bei den Klienten der Wohnberatungsstellen in NRW – unter besonderer Berücksichtigung Hochaltriger – Expertise zum 4. Altenbericht der Bundesregierung. Berlin 2001
- PODDIG, B.: Die „Neuen Alten“ im Wohnungsmarkt – Aktuelle Forschungsergebnisse über eine stark wachsende Zielgruppe, in: vhw FW 3/Mai–Juli 2006
- POSITIONSPAPIER der im Rahmen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der IG BAU zum seniorenrechtlichen Bauen. O. O. Januar 2007
- PROGNOS AG: Zukunftsatlas 2004, Online-Version. 2004
- RYCHTER, A.: Wohnen im Alter aus der Sicht der Wohnungswirtschaft, in: Landesamt für Bauen und Verkehr, Brandenburg (Hrsg.): Wohnen im Alter – Strategien anderer Bundesländer, Dokumentation eines Expertengespräche am 16. Febr. 2006 in Potsdam. Frankfurt/Oder 2006
- SCHIPPERGES, M.: vhw-Milieus 2010. In: Forum Wohn- und Stadtentwicklung 6/2010, S. 283–291. Berlin 2010
- SCHWEIZER FACHSTELLE FÜR BEHINDERTENGERECHTES BAUEN (Hrsg.) (2005): Norm für Schwellenhöhen bei Fenstertüren. Info Nr. 41. URL: http://www.hindernisfreibauen.ch/beitrag/28_PDF_Norm%20Schwellen%20Fenster.pdf. (Stand: 01. 04. 2009)
- SCHWEIZER FACHSTELLE FÜR BEHINDERTENGERECHTES BAUEN (Hrsg.): Hindernisfrei in Franken und Rappen. Was kostet hindernisfreies Bauen in der Schweiz? 2004. URL: http://www.hindernisfreibauen.ch/kosten/Bau_Korr_RZ1.pdf. (Stand: 01. 04. 2009)
- STATISTISCHES BUNDESAMT: Pflegestatistik 2009 – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse. Wiesbaden 2011
- STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND: Jahr 2030. Alterung führt zu mehr Pflegebedürftigen und Krankenhauspatienten – Pressemitteilung Nr. 121, 19. 03. 2008, Bonn 2008
- STEFFEN, G. et. al.: Neue Qualitäten. Wohnen 50plus. Anforderungen – Fakten – Beispiele. Tübingen 2010
- STOLARZ, H.: Wohnungsanpassung. Kleine Maßnahmen mit großer Wirkung. Köln 1998

Anhang

Anhang 1: Methodische Vorgehensweisen bei der Repräsentativbefragung

1 Auswahlverfahren

Die Grundgesamtheit sind in Privathaushalten lebende deutschsprachige Personen im Alter von 65 Jahren und mehr. Die Stichprobengröße umfasst 1.000 Personen, mit denen mündliche Interviews geführt wurden.

Die Auswahl der Befragten liefert ein repräsentatives Abbild. Dafür wurde ein zufallsgesteuertes Auswahlverfahren vom Forschungsinstitut Emnid eingesetzt. Die Zufallsauswahl wurde mehrfach geschichtet:

- Im ersten Auswahlschritt wurden die Befragungsorte systematisch ausgewählt. Die Auswahl der Befragungsorte sollte gewährleisten, dass sowohl größere Orte als auch die einzelnen Landkreise repräsentativ vertreten sind. Dies geschah mittels der Ziehung von Flächenstichproben, welche die Struktur der Bevölkerung in Deutschland widerspiegeln.
- In einem zweiten Schritt wurden die Befragungshaushalte ausgewählt. Die Gesamtheit der Telefonnummern pro Gemeinde bildete die Grundlage für die Auswahl der Befragungshaushalte. Per Schrittziffernverfahren wurden die für die Befragung notwendigen Telefonnummern pro Gemeinde aus einer Datei gezogen. Um nichtzufällige Ausfälle auffangen zu können, wurden zu den Ausgangszahlen gleich verteilte Zufallszahlen addiert.
- Im letzten Schritt wurden die Befragungspersonen ausgewählt. Zunächst wurde geprüft, ob der Zielgruppe entsprechende Zielpersonen im Haushalt leben und zum Interview bereit sind. Grundlage für die Auswahl der Altershaushalte war das Vorhandensein von mindestens einer Person im Haushalt im Alter von 65 Jahren und mehr. Diese musste jedoch nicht identisch mit der Person sein, die interviewt wurde. Leben mehrere Zielpersonen im Haushalt, erfolgte die Bestimmung der Befragungsperson anhand eines Zufallsauswahlverfahrens. Von den 1.000 Interviews wurden 431 mit 65-Jährigen und älter geführt. 569 Personen gaben Auskunft über die Situation in den Altershaushalten, waren aber selbst nicht 65 Jahre und

älter. Personenbezogene Befragungsergebnisse wurden immer auf das älteste Haushaltsmitglied bezogen.

Da die Untersuchung gezielt die Situation unterschiedlicher Eigentümergruppen erfassen sollte, wurde zudem das Schichtungsmerkmal – Selbstgenutztes Wohneigentum, Mieter von privaten Kleinvermietern, Mieter von Wohnungsunternehmen – als Schichtungskriterium bei der repräsentativen Auswahl der Befragten berücksichtigt.

Die Stichprobe wurde gezielt auf die Altersklasse der 65-Jährigen und älter ausgerichtet und nicht auf die jüngeren Senioren (50 bis 64 Jahre) erweitert, weil das Interesse und der Bedarf an altersgerechten Wohnungsangeboten meist erst mit dem Ruhestand und dem Ende der Familienphase beginnt. Zudem enthalten andere Studien eine Reihe von Informationen über die „jungen Alten“, wie sie im Alter ihre Wohnsituation gestalten wollen, während Informationen zu den älteren Seniorinnen und Senioren – vor allem zu den Hochaltrigen – eher fehlen.

Aufgrund unterschiedlicher Antreffwahrscheinlichkeiten verschiedener Personengruppen bzw. Bereitwilligkeit zur Teilnahme an der Befragung konnte es zu Abweichungen der Stichprobenverteilung gegenüber Werten der amtlichen Statistik kommen. Um diese für die zentralen Schichtungskriterien auszuschließen, wurde eine Gewichtung des Datensatzes in Bezug auf die Altersstruktur und die Eigentümergruppen vorgenommen. Alle Ergebnisse enthalten somit repräsentative Aussagen differenziert nach unterschiedlichen Altersgruppen und unterschiedlichen Eigentümerverhältnissen in Bezug auf das genutzte Wohnungsangebot. Diese Gewichtung hat jedoch nicht zu einer Verzerrung und Beeinträchtigung der Repräsentativität der Aussagen geführt. Die Abweichungen mit und ohne Gewichtungsfaktor sind als marginal zu bezeichnen.

Beispiel-Ergebnisse mit und ohne Gewichtungsfaktor:

	mit Gewichtungsfaktor	ohne Gewichtungsfaktor
Haushaltsmitglieder mit Bewegungsbeeinträchtigungen:		
Mit Gehhilfe / Stock	17,8 %	18,3 %
Mit Gehwagen / Rollator	10,2 %	10,7 %
Mit Rollstuhl	4,4 %	4,7 %
Altersstruktur der Haushalte:		
65–79 Jahre	76,8 %	74,7 %
80 und älter	23,2 %	25,3 %

2 Inhaltliche Schwerpunkte

Im Rahmen der Befragung können nicht alle Aspekte erfasst werden, welche die Wohnsituation von älteren Menschen bedarfsgerecht einschätzen. Eine Fokussierung auf zentrale Ausstattungsmerkmale musste vorgenommen werden. Zum einen war eine Schwerpunktsetzung notwendig, um den Rahmen der Untersuchung nicht zu überlasten. Nur solche Informationen konnten erhoben werden, die im Rahmen einer mündlichen Befragung von den Interview-

wern zeitnah erfasst werden konnten. Die Schwerpunktsetzung erfolgt zum anderen vor dem Hintergrund, dass nur solche Daten ermittelt werden, zu denen in anderen Untersuchungen keine Informationen vorliegen.

Inhaltlich sollte über diese Befragung ein möglichst deutliches Bild zur Ausstattungsqualität der Wohnungen von Seniorinnen und Senioren gegeben werden. Daher wurden nur nach solchen Ausstattungskriterien gefragt, die für eine selbstständige Lebensführung im Alter zentral sind. Darüber hinaus sollte ermittelt werden, ob und in welchem Maße Seniorinnen und Senioren bereit sind, ihre Wohnsituation sich den verändernden Bedarfslagen im Alter anzupassen. Inhaltlich stand daher bei der Befragung die Erfassung folgender Themenfelder im Vordergrund:

- Barrierefreier Zugang zur Wohnung,
- Barrieren innerhalb der Wohnung,
- Selbsteinschätzung zur altersgerechten Ausstattung der Sanitäreinrichtungen,
- Selbsteinschätzung zur Qualität des Wohnumfeldes,
- Veränderungsbereitschaft zur Wohnsituation im Alter.

Anhang 2: Kreuztabelle zur Bedarfseinschätzung (n = 962)

Hinweis: Dusche mit Schwelle gilt als Barriere

Zugang zur Wohnung	FREI 1	ERHEBLICH 2	EXTREM 3
Barrieren in der Wohnung			
A FREI	<p>Freier Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung oder mehr als 3 Stufen, aber Lift/Rampe/Aufzug zum Haus und zur Wohnung <p>50 HH/5,2 %</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche 	<p>Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>25 HH/[2,6 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche 	<p>Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>3 HH/[0,3 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche
B ERHEBLICH	<p>Freier Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung oder mehr als 3 Stufen, aber Lift/Rampe/Aufzug zum Haus und zur Wohnung <p>426 HH/44,3 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne) 	<p>Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>349 HH/36,3 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne) 	<p>Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>109 HH/11,3 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne)
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid			962 Haushalte = n (entspricht 100 %)

Beispiel zur Lesbarkeit der Tabelle: Kasten 2B

349 Haushalte (36,3 %) haben erhebliche Barrieren beim Zugang der Wohnung und erhebliche Barrieren innerhalb der Wohnung zu überwinden.

* Fallzahl unter 30 Haushalte.

Anhang 3: Kreuztabelle zur Bedarfseinschätzung (n = 946)

Hinweis: Dusche mit Schwelle gilt nicht als Barriere

Zugang zur Wohnung	FREI 1	ERHEBLICH 2	EXTREM 3
Barrieren in der Wohnung			
A FREI	<p>Freier Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung oder mehr als 3 Stufen, aber Lift/Rampe/Aufzug zum Haus und zur Wohnung <p>115 HH/12,2 %</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche oder Dusche mit Schwelle 	<p>Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>91 HH/9,6 %</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche oder Dusche mit Schwelle 	<p>Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>19 HH/[2,0 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche oder Dusche mit Schwelle
B ERHEBLICH	<p>Freier Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung oder mehr als 3 Stufen, aber Lift/Rampe/Aufzug zum Haus und zur Wohnung <p>349 HH/36,9 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche, keine Dusche mit Schwelle (Badewanne) 	<p>Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>279 HH/29,5 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche, keine Dusche mit Schwelle (Badewanne) 	<p>Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>93 HH/9,8 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche, keine Dusche mit Schwelle (Badewanne)
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid			946 Haushalte = n (entspricht 100 %)

Beispiel zur Lesbarkeit der Tabelle: Kasten 2B

279 Haushalte (29,6 %) haben erhebliche Barrieren beim Zugang der Wohnung und erhebliche Barrieren innerhalb der Wohnung zu überwinden.

* Fallzahl unter 30 Haushalte.

Anhang 4: Mobilitätseingeschränkte Haushalte: Kreuztabelle zur Bedarfseinschätzung (n = 215)

Hinweis: Dusche mit Schwelle gilt als Barriere

Zugang zur Wohnung	FREI 1	ERHEBLICH 2	EXTREM 3
Barrieren in der Wohnung			
A FREI	<p>Freier Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung oder mehr als 3 Stufen, aber Lift/Rampe/Aufzug zum Haus und zur Wohnung <p>15 HH/[7,0 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche 	<p>Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>7 HH/[3,3 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche 	<p>Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>1 HH/[0,5 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche
B ERHEBLICH	<p>Freier Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung oder mehr als 3 Stufen, aber Lift/Rampe/Aufzug zum Haus und zur Wohnung <p>92 HH/42,8 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne) 	<p>Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>85 HH/39,5 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne) 	<p>Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>15 HH/[7,0 %]*</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne)
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid			215 Haushalte = n (entspricht 100 %)

Beispiel zur Lesbarkeit der Tabelle: Kasten 2B

85 Haushalte (39,5 %) haben erhebliche Barrieren beim Zugang der Wohnung und erhebliche Barrieren innerhalb der Wohnung zu überwinden.

* Fallzahl unter 30 Haushalte.

Anhang 5: Veränderungs- oder umzugsbereite Haushalte: Kreuztabelle zur Bedarfseinschätzung (n = 344)

Hinweis: Dusche mit Schwelle gilt nicht als Barriere

Zugang zur Wohnung	FREI 1	ERHEBLICH 2	EXTREM 3
Barrieren in der Wohnung			
A FREI	<p>Freier Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung oder mehr als 3 Stufen, aber Lift/Rampe/Aufzug zum Haus und zur Wohnung <p>19 HH/[5,5 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche oder Dusche mit Schwelle 	<p>Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>27 HH/[7,8 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche oder Dusche mit Schwelle 	<p>Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>4 HH/[1,2 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche oder Dusche mit Schwelle
B ERHEBLICH	<p>Freier Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung oder mehr als 3 Stufen, aber Lift/Rampe/Aufzug zum Haus und zur Wohnung <p>156 HH/45,3 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche, keine Dusche mit Schwelle (Badewanne) 	<p>Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>93 HH/27,0 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche, keine Dusche mit Schwelle (Badewanne) 	<p>Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>45 HH/13,1 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche, keine Dusche mit Schwelle (Badewanne)
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid			344 Haushalte = n (entspricht 100 %)

Beispiel zur Lesbarkeit der Tabelle: Kasten 2B

93 Haushalte (27,0 %) haben erhebliche Barrieren beim Zugang der Wohnung und erhebliche Barrieren innerhalb der Wohnung zu überwinden.

* Fallzahl unter 30 Haushalte.

Anhang 6: Veränderungs- oder umzugsbereite Haushalte: Kreuztabelle zur Bedarfseinschätzung (n = 345)

Hinweis: Dusche mit Schwelle gilt als Barriere

Zugang zur Wohnung	FREI 1	ERHEBLICH 2	EXTREM 3
Barrieren in der Wohnung			
A FREI	<p>Freier Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung oder mehr als 3 Stufen, aber Lift/Rampe/Aufzug zum Haus und zur Wohnung <p>6 HH/[1,7 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche 	<p>Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>6 HH/[1,7 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche 	<p>Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>0 HH/[0 %]*</p> <p>Keine Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend und bodengleiche Dusche
B ERHEBLICH	<p>Freier Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> weniger als 3 Stufen zum Haus und zur Wohnung oder mehr als 3 Stufen, aber Lift/Rampe/Aufzug zum Haus und zur Wohnung <p>169 HH/49,0 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne) 	<p>Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>116 HH/33,6 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne) 	<p>Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <p>48 HH/13,9 %</p> <p>Barrieren in der Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne)
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid			345 Haushalte = n (entspricht 100 %)

Beispiel zur Lesbarkeit der Tabelle: Kasten 2B

116 Haushalte (33,6 %) haben erhebliche Barrieren beim Zugang der Wohnung und erhebliche Barrieren innerhalb der Wohnung zu überwinden.

* Fallzahl unter 30 Haushalte.

Anhang 7: Auflagen der Länder zur barrierefreien Erschließung von Wohngebäuden

Planungsebene	Paragraph der Aufzugsregelung in den Bauordnungen:	Für Wohngebäude mit <u>mehr</u> als x Geschossen/ x m Höhe ist ein Aufzug zwingend vorgeschrieben:	In Gebäuden mit x WE müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein:				In diesen Wohnungen müssen mit dem Rollstuhl zugänglich sein:		
			> 2 WE	> 4 WE	> 6 WE	Erweiterte Zahl der WE	Wohn- u. Schlafräume, Toilette, Bad, Küche/ Kochnische (a)	Raum mit Anschluss für Waschmaschine (b)	Freisitz (soweit vorh.)
Musterbauordnung (MBO)	§ 39	13,00 m	X				X		
Landesbauordnung (LBO)									
Baden-Württemberg	§ 29	12,50 m		X			X		
Bayern	§ 37	13,00 m	X			X ¹	X	X	
Berlin	§ 39	4 Geschosse		X ²			X		
Brandenburg	§ 34	13,00 m		X			X ³		
Bremen	§ 38	4 Geschosse	X				X ⁴		
Hamburg	§ 37	13,00 m		X			X		
Hessen	§ 33	13,00 m	X				X		
Mecklenburg-Vorpommern	§ 39	13,00 m			X		X		X
Niedersachsen	§ 36	12,25 m		X ⁵		X ⁵	X		
Nordrhein-Westfalen	§ 39	5 Geschosse	X				X		
Rheinland-Pfalz	§ 36	5 Geschosse		X ⁶			X		
Saarland	§ 39	13,00 m	X				X		
Sachsen	§ 39	13,00 m	X				X		
Sachsen-Anhalt	§ 38	13,00 m	X				X		
Schleswig-Holstein	§ 40	13,00 m	X				X		
Thüringen	§ 37	13,00 m	X				X		

1) Zusätzlich gilt a) und b) für ein Drittel der Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und Aufzügen.

2) Über den üblichen Hauptzugang

3) Wohnungen müssen barrierefrei sein.

4) a) Mit dem Rollstuhl zugänglich und nutzbar

5) Wohnungen müssen barrierefrei sein, zusätzlich jede 8. WE a) rollstuhlgerecht.

6) Von den ersten 5 muss eine Wohnung, von jeweils 10 weiteren Wohnungen eine weitere barrierefrei zugänglich sein.

Anhang 8: Berücksichtigung der DIN 18025 in den Technischen Baubestimmungen der Länder (LTB)

Planungsebene	DIN 18025 in den TB ohne Einschränkung enthalten	DIN 18025 in den TB in Auszügen enthalten	DIN 18025 in den TB nicht enthalten, aber z. T. in der Bauordnung geregelt	DIN 18025 in den TB nur bezüglich besonderer Personengruppen enthalten	DIN 18025 in den TB nicht enthalten und nicht in der Bauordnung geregelt
Musterliste (M-LTB)	X				
Landeslisten (LTB)					
Baden-Württemberg		X			
Bayern			X		
Berlin	X				
Brandenburg	X				
Bremen	X				
Hamburg			X		
Hessen	X				
Mecklenburg-Vorpommern		X			
Niedersachsen		X			
Nordrhein-Westfalen					X
Rheinland-Pfalz				X	
Saarland	X				
Sachsen	X				
Sachsen-Anhalt	X				
Schleswig-Holstein	X				
Thüringen	X				
Summe	9	3	2	1	1

Quelle: Musterliste der Technischen Baubestimmungen; Technische Baubestimmungen der Länder