

Dr. Philipp Deschermeier, Martin Vaché, Ines Weber

Altersgerechtigkeit – eine Herausforderung für die Wohnungspolitik

Im Zuge des demografischen Wandels werden deutlich mehr barrierereduzierte Wohnungen gebraucht als auf dem Markt angeboten werden. Wie eine Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ zeigt, kann staatliche Förderung von Umbaumaßnahmen im Bestand das Angebot und seine Verfügbarkeit für mobilitätseingeschränkte Zielgruppen deutlich erhöhen. Um ein langfristig ausreichendes Angebot zu erreichen, muss jedoch gleichzeitig gesichert werden, dass im Neubau vorwiegend barrierearmer Wohnraum entsteht. Dies ist nicht nur präventiv im Hinblick auf die bessere Versorgung von Seniorinnen und Senioren sinnvoll, sondern erhöht auch den Komfort für andere Zielgruppen, wie z. B. Familien mit Kindern.

Der demografische Wandel in Deutschland führt durch eine höhere Lebenserwartung und eine rückläufige Geburtenrate zu einer Verschiebung der Altersstruktur und zu einem größeren Anteil älterer Menschen. Ältere Menschen möchten so lange wie möglich ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben führen (Deschermeier et al., 2015). Eine wichtige Voraussetzung hierzu stellt die altersgerechte Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfelds dar. So bewirkt bereits gegenwärtig die Alterung der Gesellschaft eine große Nachfrage nach barrierereduziertem Wohnraum, die sich zukünftig noch vergrößern wird. Dieser Trend wird dadurch verstärkt, dass zusätzlich die lange erwartete Schrumpfung der Bevölkerung in den kommenden Jahrzehnten ausbleibt.

Altersgerechtes Wohnen – was ist das?

Altersgerechtes Wohnen kann entlang von zwei Dimensionen definiert werden (Vaché et al., 2016):

Die zentrale Dimension ist die technische und bauliche Anpasstheit von Wohnung und Wohnumfeld an Einschränkungen der Mobilität, der Wahrnehmung und der Kognition. Barrierefreie Zugänglichkeit soll für den

Einzelnen freie Bewegung möglich machen, ohne dabei auf fremde Hilfe angewiesen zu sein und dadurch Exklusion verhindern. Dieses allgemeine Schutzziel „Barrierereduktion“ verbreitert den Fokus auf die Bedürfnisse Älterer zugunsten einer „Altersgerechtigkeit“ für alle Lebenslagen.

Eine weitere Dimension ist die Verfügbarkeit von Infrastrukturen zur Aufrechterhaltung oder Verbesserung von sozialen Kontakten, zur Vermittlung von Hilfen im Alltag (z. B. nachbarschaftliche Netzwerke, mobile Hilfsdienste) und zur Bereitstellung von Pflege- und Betreuungsleistungen (z. B. ambulante Pflegedienste). Im weitesten Sinne gehören dazu auch nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister sowie Zugänge zum Nahverkehr.

Wandel des Barrierebegriffs

Zu den gängigsten Arten an Barrieren zählen vertikale Barrieren (Höhenunterschiede durch Stufen oder Türschwelle), horizontale Barrieren (Durchgangsbreiten), räumliche Barrieren (zu geringe Bewegungsflächen, z. B. um Rollstuhlfahrern Drehungen zu ermöglichen), ergonomische Barrieren wie fehlende Griffe (erforderlich z. B. durch nachlassende Muskelkraft) oder anthropometrische Barrieren (Bedienelemente sind für Nutzer nicht erreichbar).

Derartige mobilitätseinschränkende Barrieren sind jedoch nur eine Kategorie. Derzeit gewinnen weiterführende Maßnahmen zur Verbesserung der kognitiven und sensorischen Zugänglichkeit an Bedeutung. Sensorische Barrieren treten in Form von erschwerter Orientierung als Folge von beeinträchtigtem Hör-, Seh- oder Tastsinn auf. Zu diesen Beeinträchtigungen gehören eine geringe Beleuchtungsstärke oder eine zu kontrastarme Gestaltung von Bau- oder Bedienelementen. Kognitive Barrieren beschreiben Hindernisse durch fehlendes Wissen, z. B. als Folge einer Demenzerkrankung. Dieser Wandel des Barrierebegriffs schlägt sich auch in der Weiterentwicklung der Schutzziele baulicher Normen nieder (vgl. DIN 18040-2).

Allerdings konzentrieren sich die in der Praxis umgesetzten Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren bislang auf physische Mobilitätseinschränkungen. So stellen auch die verschiedenen Standards, die sich zu altersgerechtem Wohnen herausgebildet haben, meist nur auf die barrierearme Erreichbarkeit bis zur Wohnungstür und Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung für mobilitätseingeschränkte Menschen ab. Auch bei den folgenden Ausführungen bleibt der Begriff „barrierearme Wohnungen“ auf diese Definition eingeschränkt.

Zielgruppen

Im engsten Sinne sind Zielgruppen für barrierearme Wohnungsstandards Personen mit konkretem Bedarf im Einzelfall, wie beispielsweise pflegebedürftige oder schwerbehinderte Personen.

Unter dem Gesichtspunkt der Prävention kann diese Definition zugunsten potenziell gefährdeter Haushalte ausgeweitet werden. Darunter fallen dann die meisten Seniorenhaushalte.

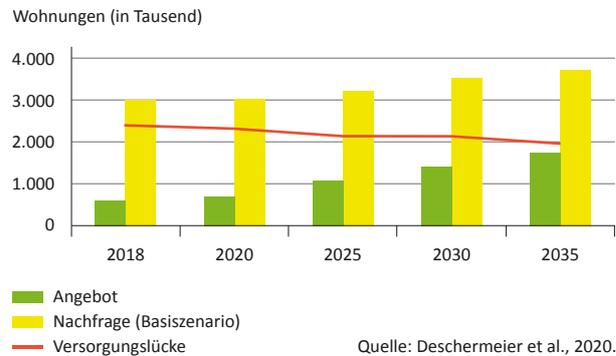
Wird unterstellt, dass auch Familien mit kleinen Kindern oder Mehrgenerationenhaushalte von Prävention profitieren, kann die Zielgruppe deutlich breiter angesetzt werden. Im weitesten Sinne umfasst sie alle Haushalte, da barrierearme Wohnungen Bewohnern aller Altersgruppen und Lebenslagen eine Komfortverbesserung bieten und die Wahrscheinlichkeit von Unfällen im Haushalt verringern.

Um die Bedarfe an barrieregeduzierten Wohnungen quantifizieren zu können, muss demnach vorher ein Konsens hergestellt werden, wer zur Zielgruppe gehören soll. Im Folgenden werden Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern als zentrale Zielgruppe für altersgerechtes Wohnen definiert.

Steigende Nachfrage trifft auf zu kleines Angebot

Bislang finden sich über den altersgerechten Wohnungsbestand in der Fachliteratur lediglich näherungsweise Schätzungen (Kremer-Preiß et al., 2011). Im Rahmen der Evaluationsstudie „Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barriere-reduzierung – Einbruchschutz)“, die das Institut Wohnen und Umwelt im Auftrag der KfW und dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat erstellt hat, wurde eine vorzeitige Sonderauswertung

Abbildung 1: Rechnerische Versorgungslücke an barrieregeduzierten Wohnungen ohne Fehlallokationen.



des Mikrozensus 2018 vorgenommen, die erstmals eine repräsentative Quantifizierung des Bestands an barrieregeduzierten Wohnungen in Deutschland erlaubt. Demnach sind in Deutschland 586.000 der 37 Mio. Wohnungen, d.h. 1,5%, barrierearm gemäß der in der Evaluationsstudie definierten „besonderen Barrierefreiheitsmerkmale“. Dem stehen 3 Mio. Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern, davon 1,3 Mio. Haushalte mit pflegebedürftigen Mitgliedern, gegenüber.

Diese Versorgungslücke verringert sich in Zukunft nur wenig: Angesichts einer rechnerisch prognostizierten Zahl von 3,7 Mio. Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern werden im Jahr 2035 ca. 2 Mio. barrieregeduzierte Wohnungen fehlen. Denn deren Bestand wird sich – durch steigende Anforderungen an Barrierefreiheit in Bauordnungen im Neubau sowie durch Umbaumaßnahmen – entsprechend der Studie im selben Zeitraum nur von 586.000 Wohnungen auf etwa 1,7 Mio. Wohnungen erhöhen (vgl. Abbildung 1).

Diese Berechnung der Versorgungslücke setzt den Bedarf an altersgerechten Wohnungen mit der Nettodemande durch betroffene Haushalte gleich und unterstellt, dass der Ausgleich zwischen Bedarf und Nachfrage ohne Fehlallokationen erfolgt. In der Praxis ist das aber nicht der Fall. So wohnten 2018 lediglich etwa 4% der 1,3 Millionen Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person in einer barrieregeduzierten Wohnung. Aufgrund solcher Fehlallokationen ist der tatsächliche Bedarf deutlich höher. Um einen Versorgungsgrad von 25% (statt 4%) aller konkret bedürftigen Haushalte zu erreichen wäre schätzungsweise ein Anteil barrieregeduzierter Wohnungen von 8% (statt 1,5%) aller Wohnungen notwendig. Dies verdeutlicht die gesamtgesellschaftliche Relevanz des altersgerechten Um- bzw. Neubaus und dessen Förderung.

KfW-Förderung reduziert Markthemmnisse und erreicht zentrale Zielgruppe

Der Relevanz eines verstärkten altersgerechten Umbaus stehen strukturelle Hemmnisse gegenüber. Diese bestehen bei selbstnutzenden Eigentümern aus finanziellen Restriktionen aufgrund von fehlenden Eigenmitteln und einem erschwerten Zugang zu Krediten bei älteren Personen sowie aus Informationsdefiziten zu Nutzen, Möglichkeiten und Kosten der Barrierereduzierung. Vermieter hingegen scheuen eine Investition in barrierereduzierende Maßnahmen häufig aufgrund einer langen antizipierten Amortisationsdauer (mind. 15 Jahre), da die Maßnahmen weder die Vermietbarkeit noch die Höhe der zu erzielenden Miete signifikant steigern. Mieter stehen vor der Herausforderung, den Umbau mit dem Vermieter abstimmen und ggf. zusätzliche Kosten für den Rückbau tragen zu müssen.

Vor diesem Hintergrund wurden 2009 mit dem Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ im Auftrag und mit Finanzierung der Bundesregierung zusätzliche Investitionsanreize zur Barrierereduzierung von der KfW eingeführt. Gefördert werden Maßnahmen zur Barrierereduktion innerhalb der Wohnung, beim Zugang zur Wohnung und im Wohnumfeld. Privatpersonen können im Jahr 2020 zwischen der Förderung durch einen zinsverbilligten Förderkredit (bis zu 50.000 Euro) oder einen Investitionszuschuss (bis zu 6.250 Euro) wählen, gewerblichen Wohneigentümern steht nur der Förderkredit zur Verfügung.

Eine vom IWU durchgeführte umfangreiche Befragung von beinahe 12.000 Fördermittelempfängern, die im Zeitraum von 2014 bis 2018 barrierereduzierende Maßnahmen umgesetzt haben, lieferte detaillierte Erkenntnisse zu Motiven und Auslösern der durchgeführ-

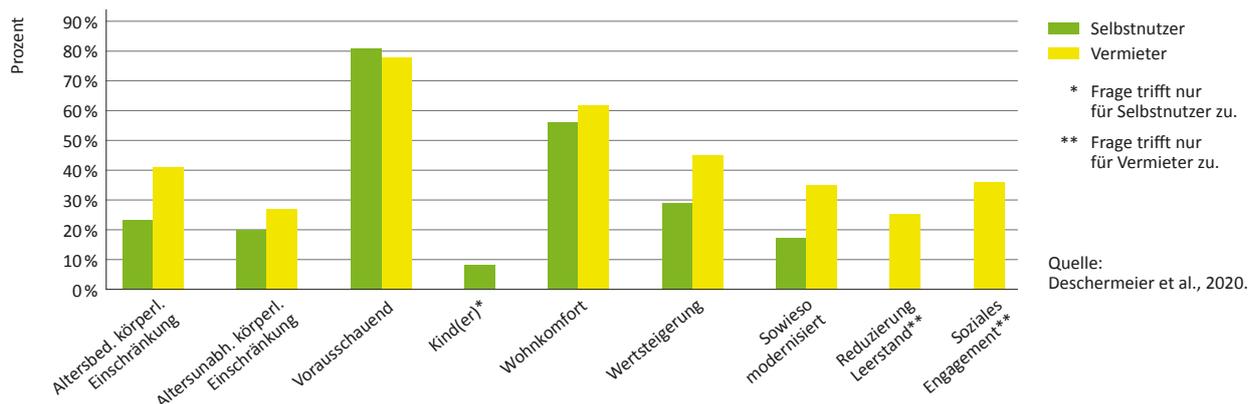
ten Maßnahmen sowie zur Nutzercharakterisierung. Die Evaluation zeigt, dass beide Fördermöglichkeiten unterschiedlichen Bedarfen entsprechen: Der Zuschuss wird umso häufiger gewählt, je älter der Antragsteller und je geringer das Einkommen ist. Er ist gut geeignet, um gezielt notwendige Einzelmaßnahmen mit beschränktem Kostenumfang durchzuführen. Für komplexere und teurere Maßnahmen wird hingegen häufiger der Kredit präferiert.

Ein Alleinstellungsmerkmal des Förderprogramms ist, dass barrierereduzierende Maßnahmen aller Akteure des Wohnungsmarkts sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite unabhängig vom Alter oder einem konkreten gesundheitlichen Bedarf gefördert werden: Selbstnutzende Wohneigentümer und Mieter sind ebenso förderberechtigt wie z.B. Wohnungsunternehmen.

Seit der Einführung des Programms 2009 wurden bis 2018 in der Summe mit einem Fördervolumen von fast 3 Milliarden Euro etwa 286.000 Wohneinheiten gefördert. Davon fallen rund 58% auf private Haushalte, 26% auf Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungseigentümergeinschaften und 14% auf Genossenschaften. Die Förderung kann die Markthemmnisse in Bezug auf Mietwohnungen nicht ausreichend kompensieren: Insgesamt sind nur 40% der mit der Förderung umgebauten Wohnungen Mietwohnungen, während in Deutschland 54% der Haushalte zur Miete wohnen.

Der Anteil der Befragten mit einem Alter zwischen 55 und 64 Jahren liegt mit rund 30% über dem Anteil in der Bevölkerung. 80% der Privathaushalte haben die Maßnahmen vorausschauend für den Fall zukünftiger körperlicher Einschränkungen durchgeführt (vgl. Abbildung 2). Gleichzeitig ist der Anteil an Haushalten mit einer mobilitätseingeschränkter Person, d.h. einem konkreten Bedarf, mit 36% vierfach überrepräsentiert. Die zentrale Zielgruppe wird also sehr gut erreicht.

Abbildung 2: Gründe für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen bei Selbstnutzern (n = 7.567) und Vermietern (n = 1.195). Mehrfachantwort möglich.



KfW-Förderung ermöglicht selbstständigere Lebensführung

Im Rahmen der Förderung werden besonders häufig Maßnahmen an Sanitärräumen umgesetzt, also z. B. die Installation bodengleicher Duschen. Diese wurden in ca. 68% aller von 2014 bis 2018 geförderten Wohneinheiten in der Befragungsstichprobe umgesetzt. Ebenfalls häufig sind Maßnahmen zur Überwindung oder Beseitigung von Niveauunterschieden in der Wohnung (28% der Wohneinheiten). Nur selten werden aufwändigere Maßnahmen durchgeführt, z. B. solche zur Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (6%) oder zur Erreichung des KfW-Standards „Altersgerechtes Haus“ (5%). Derart hohe Standards sind im Bestand häufig nicht umsetzbar bzw. sehr teuer.

Die mit der Förderung häufig durchgeführten Maßnahmen entsprechen den in der Fachliteratur als zentral angesehenen Maßnahmen, um trotz körperlicher Einschränkungen sowohl ein selbstbestimmtes Leben zu führen als auch die Wahrscheinlichkeit von Stürzen und Unfällen im Haushalt zu verringern.

Die Mehrheit der Fördermittelempfänger bewertet das Ergebnis der barriere-reduzierenden Umbaumaßnahmen positiv: So stimmen jeweils mindestens 80% zu, dass die Bewegungsfreiheit verbessert wird, Stürze, Unfälle und Verletzungen vermieden werden, das Sicherheitsgefühl verbessert und der Wohnkomfort gesteigert wird. Vermieter und Selbstnutzer stimmen mit einem Anteil von ca. 70% überwiegend zu, dass die Bandbreite der geförderten Maßnahmen ihrem Bedarf entspricht. Die Ergebnisse weisen aber auch darauf hin, dass beinahe zwei Drittel der Fördermittelempfänger gerne ein höheres Maß an Barriere-reduktion umgesetzt hätten, sich aus finanziellen Gründen jedoch auf eine Auswahl der Maßnahmen beschränkten.

Perspektiven der Förderung

Die Förderung einer barrierearmen Modernisierung stellt eine effiziente Anpassungsstrategie an konkrete Bedarfe dar, da sie vorwiegend im Bedarfsfall zielgerichtet in Anspruch genommen wird. Eine langfristige Verstetigung des Förderprogramms trägt dazu bei, den Umfang konkreter Anpassungsbedarfe in bestehenden Nutzungsverhältnissen zu verringern. Allerdings profitieren Mietwohnungen unterproportional von der Förderung. Zudem scheint angesichts der Zunahme von einkommensschwachen Seniorenhaushalten eine

Aufstockung der Haushaltsmittel für den Investitionszuschuss oder die Einführung eines Tilgungszuschusses in der Kreditförderung besonders für Haushalte mit geringem Einkommen sinnvoll.

Gleichzeitig muss im Neubau das Angebot an barriere-reduzierten Wohnungen weiter zunehmen, um die Nachfrage durch umzugsbereite Haushalte am Markt tatsächlich befriedigen zu können, bzw. um notwendige Umzüge in Folge des unerwarteten Eintritts von Mobilitätseinschränkungen zu vermeiden. Damit im individuellen Bedarfsfall lokal eine entsprechende Wohnung gefunden werden kann, ist eine weitgehende Marktdurchdringung erforderlich. Die flächen-deckende Vorgabe barrierearmer Standards oder anpassbarer Wohnungsgrundrisse beim Neubau oder bei der Vollmodernisierung sind hier geeignete Konzepte. Die Wohnungspolitik muss jedenfalls beide Zielsetzungen – barrierefreien Neubau und barrierearme Modernisierung im Fokus behalten.

LITERATUR

*Deschermeier, Philipp, Susanna Kochskämper, Michael Schier und Michael Voigtländer (2015): **Der Wohnungsmarkt 2030.** Wie und wo die Generation 65+ leben wird. Köln.*

*Deschermeier, Philipp; Hartung, Andreas; Vaché, Martin; Weber, Ines (2020): **Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barriere-reduzierung – Einbruchschutz)“.** Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt.*

*Kremer-Preiß, Ursula, Thorsten Mehnert und Holger Stolarz (2011): **Wohnen im Alter: Marktprozesse und wohnungs-politischer Handlungsbedarf.** Berlin.*

*Vaché, Martin; Rodenfels, Markus (2016): **Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen.** Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt.*

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Forschungseinrichtung des Landes Hessen
und der Stadt Darmstadt
Rheinstr. 65, 64295 Darmstadt
Tel.: +49(0)6151/2904-0
info@iwu.de
www.iwu.de

Redaktion: Kornelia Müller
Ansprechpartner zu diesem Thema:
Dr. Philipp Deschermeier, p.deschermeier@iwu.de
Stand: 25.09.2020