

# Förderung altersgerechten Wohnens in Deutschland

Wohnungsgenossenschaftliche Tagung 2023

„Wohnen altersgerecht gestalten“

07.12.2023

Ines Weber

*Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt*

# Vorstellung IWU

- Gemeinnützige Forschungseinrichtung seit 1971
- Institutionelle Förderung durch die Gesellschafter Stadt Darmstadt & Land Hessen
- ca. 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Drittmittel: Hessen, Bund, EU, Kommunen, Unternehmen...
- Interdisziplinäre Forschung in 4 Forschungsfeldern
  1. Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik
  2. Energetische Gebäudebewertung und –optimierung
  3. Strategische Entwicklung des Gebäudebestands
  4. Handlungslogiken von Akteuren im Gebäudebereich



- Demografischer Wandel → höhere Lebenserwartung, rückläufige Geburtenrate, Verschiebung der Altersstruktur
- Entwicklungen in den 2010er Jahren → angespannte Wohnungsmärkte → Fokus der Politik und Medien auf bezahlbarem Wohnraum
- Evaluationsstudie des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ für die Jahre 2014 bis 2018
  - Deschermeier et al. (2020): Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“. Endbericht. Eine Untersuchung im Auftrag der KfW.

- 
- 1 Was bedeutet altersgerecht? Ist altersgerechtes Wohnen nur für Ältere?
  - 2 Warum sollte altersgerechter Wohnraum gefördert werden?
  - 3 Bestand, Bedarf und Entwicklung barrierereduzierter Wohnungen
  - 4 Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“
  - 5 Fazit und Diskussion

# „Altersgerecht“

- Begrifflichkeiten: Barrierefreiheit, Barrierereduktion, Altersgerechtigkeit  
→ nicht einheitlich normiert
- Altersgerechtigkeit ≠ Altengerechtigkeit: Abkehr von einer engen Fokussierung auf eine Zielgruppe (Senioren) in eine bedürfnisorientierte Zielsetzung im Sinne der Inklusion → **Wohnen für jedes Alter und für alle Arten von Bedürfnissen** → **Fokus auf Barrierereduktion**
- Mehrdimensionale Definition für den Abbau/die Berücksichtigung physischer, sensorischer und kognitiver Barrieren
  - Dimension der **Zugänglichkeit** in 3 Verantwortungsbereichen: öffentliches Wohnumfeld, privates Wohnumfeld sowie Erschließungsinfrastruktur des Wohngebäudes, private Wohnung
  - Dimension der **Integration von Unterstützungsleistungen** (z.B. Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen)

# Warum sollte altersgerechter Wohnraum gefördert werden?

- Prävention, Unfallvermeidung
- Selbstständigere Lebensführung → längerer Verbleib in der eigenen Wohnung, Vermeidung stationärer Pflege („ambulant vor stationär“ gemäß § 3 SGB XII)
- Zunehmende Akademisierung: hohe räumliche Mobilität junger Akademiker, Unterstützung der Eltern erschwert
- Erhöhung der Lebensqualität anderer Bevölkerungsgruppen durch Nutzungserleichterung im Alltag, z.B. für Familien mit kleinen Kindern, Einkauf, Gepäck, Umzüge...
- Strukturelle Markthemmnisse

# Wie viel altersgerechten Wohnraum gibt es?

- Basis: DIN 18040-2 → barrierereduzierte und barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen
  - Orientierung für Landesbauordnungen, ländereigene Förderprogramme und KfW-Anforderungen
  - Individuelle Erweiterungen konkretisieren Höhe der Quote & angestrebten Grad der Barrierefreiheit → Zielkonflikt bei gleichzeitiger Notwendigkeit, die Herstellungskosten im Wohnungsneubau zu dämpfen
    - Höhere Quote barrierefreier, aber nicht rollstuhlgerechter Wohnungen: LBO Bayern, Berlin, Hessen vs.
    - Geringere Quote bei vollumfänglicher Rollstuhlgerechtigkeit (DIN 18040-2 R): Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Bremen

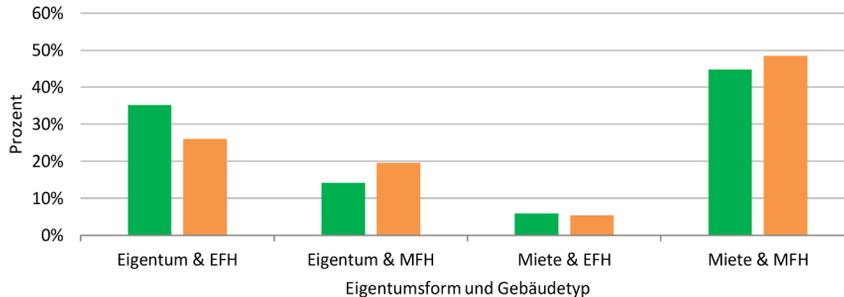
# Repräsentative Schätzung des Bestands barriere-reduzierter Wohnungen

## Sonderauswertung des Mikrozensus 2018, 2 Definitionen

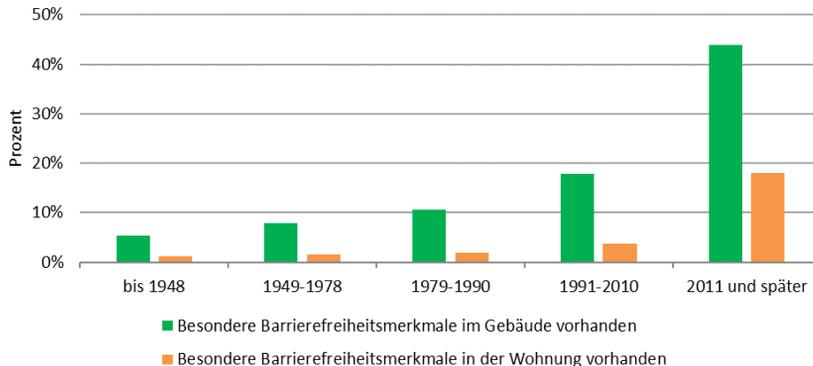
	Besondere Barrierefreiheitsmerkmale	Mittlere Barrierefreiheitsmerkmale
Frage 205: <b>Gebäude</b> mit Merkmal der Barrierereduktion...		
Zugang zur Wohnung schwellenlos	x 9 %	x
Ausreichende Breite: Haustür	x	
Ausreichende Breite: Flur	x	
Alle aufgeführten Merkmale	x	
Frage 206: <b>Wohnungen</b> mit Merkmal der Barrierereduktion...		
Keine Schwellen/Bodenunebenheiten	x	x
Alle Räume stufenlos erreichbar	x	x
Ausreichende Breite: Wohnungstür	x	
Ausreichende Breite: Raamtüren	x	
Ausreichende Breite: Flure	x	
Genügend Raum: Küchenzeile	x	
Genügend Raum: Bad/Sanitär	x	
Einstieg zur Dusche ebenerdig	x	x
Alle aufgeführten Merkmale	x	
<b>Anteil an Wohnungsbestand:</b>	<b>1,5 %</b>	<b>1,9 %</b>

# Repräsentative Schätzung des Bestands barrierereduzierter Wohnungen

## Besondere Barrierefreiheitsmerkmale nach Eigentumsform und Gebäudetyp



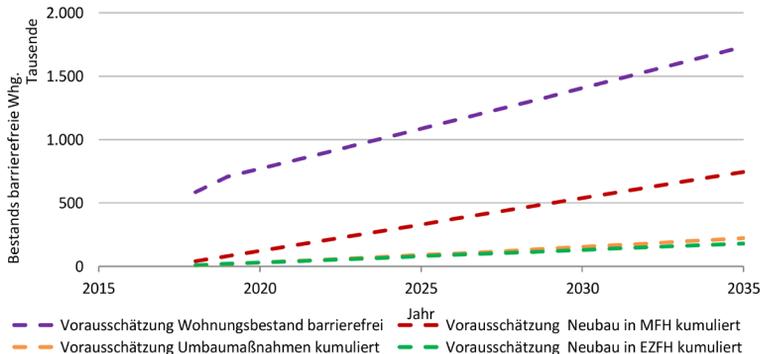
## Anteil Wohnungen mit allen abgefragten Aspekten der Barrierereduktion



# Entwicklung: Angebot barrierefreier Wohnungen

## Angebotsseite

- Angebot an barrierefreier Wohnungen steigt durch höhere Anforderungen zur Barrierefreiheit in Bauordnungen sowie Umbauten im Bestand (KfW, andere Förderprogramme)
  - Neubau: + 42.000 Wohnungen in MFH, + 10.000 EFH pro Jahr
  - Umbau: + 12.500 Wohnungen pro Jahr



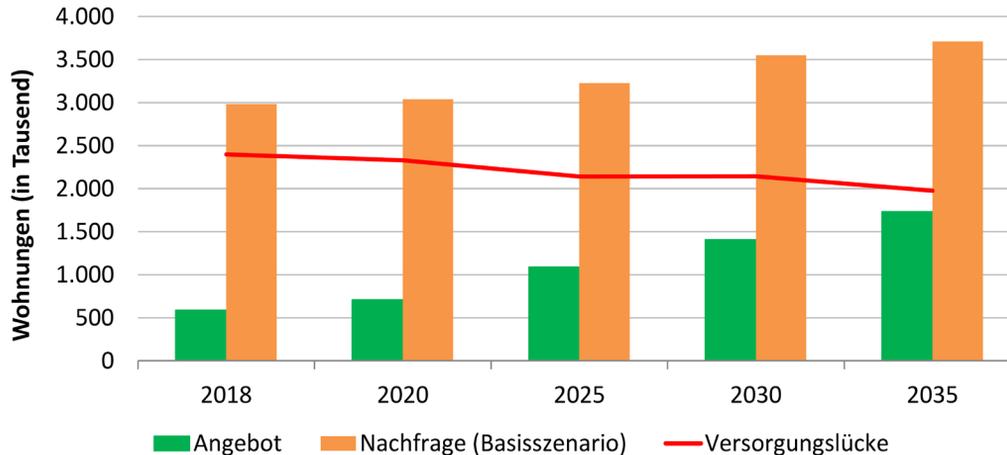
Kumulative  
Bestandsvorausschätzung  
barrierefreier  
Wohnungen bis 2035

# Entwicklung: Nachfrage nach barriere reduzierten Wohnungen

## Nachfrageseite

- Aspekt der Prävention (Unfallvermeidung) und des Komforts im Sinne der Altersgerechtigkeit relevant, jedoch nicht zu operationalisieren
- Bedarf lässt sich nicht aus Lebensalter ableiten → Pflegeprävalenz, Haushaltsbildungsverhalten, Verfügbarkeit ambulanter Dienste, familiäre Ressourcen
- Nachfrage „Basisszenario“: HH mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern
  - 2,9 Mio. HH in 2018 → Anstieg bis 2035: + 24 % (auf 3,7 Mio.)
- Zielgruppenvarianten
  - 1: enge Definition: Pflegebedürftigkeit im Sinne des Pflegegesetzes → Prognostizierter Anstieg bis 2035: + 29 % (auf 1,6 Mio.) → *Untergrenze*
  - 2: breite Definition: Prävention und Familiengerechtigkeit → Prognostizierter Anstieg bis 2035: + 10 % (auf 23,6 Mio.) → *Obergrenze*

# Entwicklung der Versorgungslücke an barrieregeduzierten Wohnungen



- Rechnerische Versorgungslücke impliziert Bedarf = Nettonachfrage
- Allokationsproblem: barrieregeduzierte Wohnungen können auch von HH ohne konkreten Bedarf nachgefragt und bewohnt werden
- Altersgerechter/barrieregeduzierender Umbau gesamtgesellschaftlich relevant

# Altersgerechtes Wohnen im Umbau: KfW



## Maßnahmen im Bereich Barrierereduktion: Kredit 159, Zuschuss 455-B

### Bauteilbereich

- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeld
- Eingangsbereich und Wohnungszugang
- Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden

privates Wohnumfeld /  
Erschließungsinfrastruktur

- Anpassung der Raumgeometrie
- Badumbau/Maßnahmen an Sanitärräumen

Wohnung

- Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag
- Schaffung von Gemeinschaftsräumen, Mehrgenerationenwohnen

Wohnung / privates  
Umfeld

# Altersgerechtes Wohnen im Umbau: KfW

- Zuschuss (455 – B)
  - Einzelne Maßnahmen: 10 % der förderfähigen Kosten, max. 2.500 €
  - Standard „Altersgerechtes Haus“: 12,5 % der förderfähigen Kosten, max. 6.250 € (50.000 € je WE)
  - Privatperson
- Kredit (159)
  - Max. 50.000 € je Wohneinheit
  - Konditionen (Dezember 2023): 2,65 % bis 3,33 % p.a. Sollzins je nach Laufzeit (min. 4, max. 30 Jahre), Zinsbindung bis zu 10 Jahre, tilgungsfreie Anlaufzeit 1 bis max. 5 Jahre
  - Privatperson, WEG, WU, Wohnungsgenossenschaft, Bauträger...
- Alleinstellungsmerkmal: alle Akteure des Wohnungsmarktes unabhängig von Alter oder konkretem Bedarf förderberechtigt

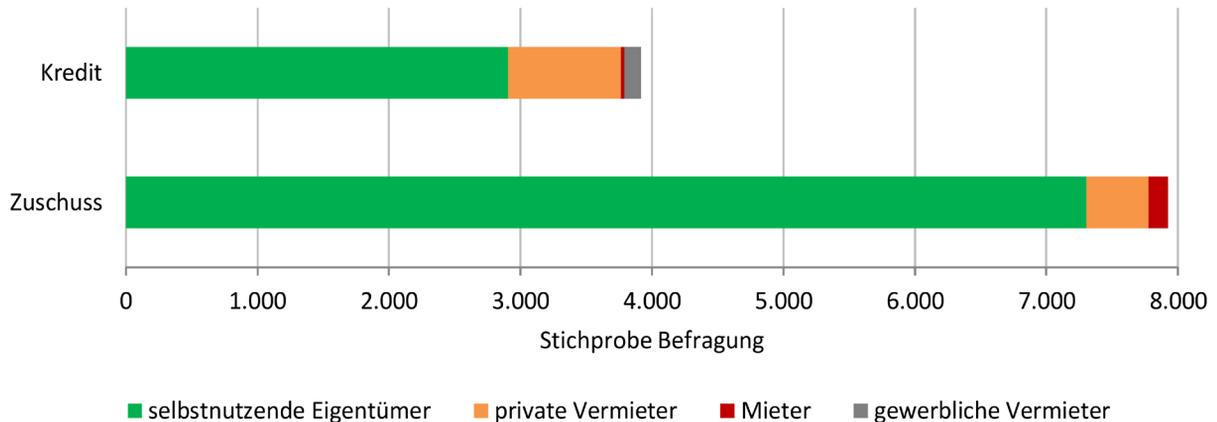


# Evaluation des KfW-Programms: Befragung der Kredit- und Zuschussempfänger

- Ergänzung von Mikrodaten KfW aus Antragsprozess mit Online-Befragung der Kredit- und Zuschussnehmer
- Rücklauf: 26 % → 11.840 Fördermittelempfänger, die im Zeitraum von 2014 bis 2018 barrierereduzierende Maßnahmen bzw. Kombination aus barrierereduzierenden Maßnahmen und Einbruchschutz umgesetzt haben
  - 86 % (n = 10.211) selbstnutzende Eigentümer
  - 11 % (n = 1.330) private Vermieter
  - 2 % (n = 176) Mieter
  - 1 % (n = 123) gewerbliche Vermieter (nur Kredit)

# Evaluation des KfW-Programms: Befragung der Kredit- und Zuschussempfänger

- Ergänzung von Mikrodaten KfW aus Antragsprozess mit Online-Befragung der Kredit- und Zuschussnehmer
- Rücklauf: 26 % → 11.840 Fördermittelempfänger, die im Zeitraum von 2014 bis 2018 barriere-reduzierende Maßnahmen bzw. Kombination aus barriere-reduzierenden Maßnahmen und Einbruchschutz umgesetzt haben



# Ergebnisse: Befragung der Kredit- und Zuschussempfänger

## Selbstnutzer

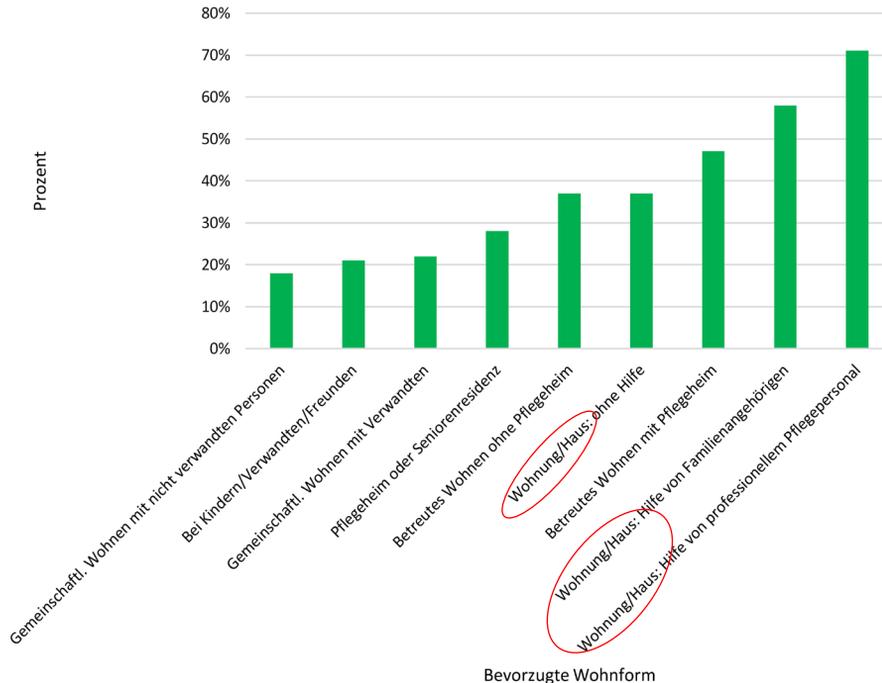
- Mind. eine Person im HH > 64 Jahre alt
  - Eigentümer: 52 %
  - Mieter: 56 %
- Anteil HH mit mobilitätseingeschränkter Person: 36 % (Bevölkerung: 8 %)
- Anteil HH mit pflegebedürftiger Person: 18 % (Bevölkerung: 2,5 %)

## Gewerbliche Vermieter

- Ca. 1/3 nutzte die Förderung für Umbauten im Rahmen einer besonderen altersgerechten Wohnform, z.B. einer Senioren- oder Pflege-Wohngemeinschaft
- Überwiegend kleine und mittelgroße Unternehmen nehmen Förderung in Anspruch

# Ergebnisse: Befragung der Kredit- und Zuschussempfänger

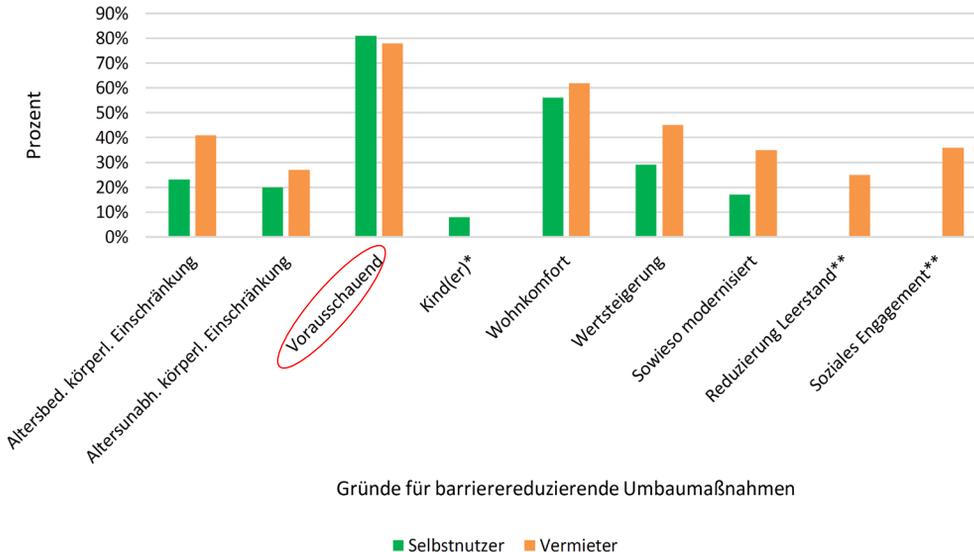
## Bevorzugte Wohnformen bei zukünftigen Schwierigkeiten, den Alltag ohne Hilfe zu bewerkstelligen oder im Falle einer Pflegebedürftigkeit



Selbstnutzende Eigentümer und Mieter mit Förderung altersgerechter Umbauen (n = 8.931). Jeweils Angabe „Kommt voll und ganz in Frage“ und „Kommt eher in Frage“. Mehrfachantwort möglich.

# Ergebnisse: Befragung der Kredit- und Zuschussempfänger

## Gründe für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen bei Selbstnutzern und Vermietern



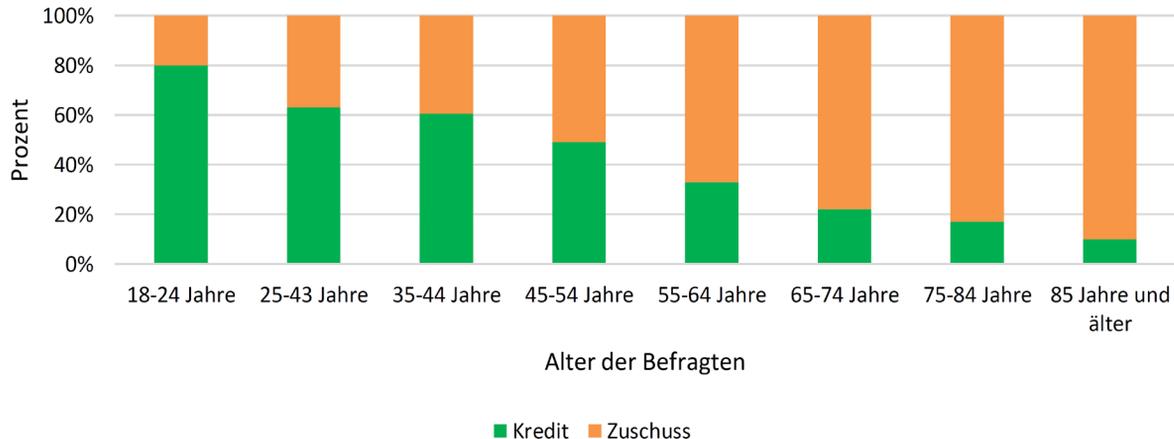
Selbstnutzende Eigentümer und Mieter (n = 7.567) sowie private und gewerbliche Vermieter (n = 1.195) mit Förderung altersgerechter Umbauten. Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

\*Frage trifft nur für Selbstnutzer zu.

\*\*Frage trifft nur für Vermieter zu.

# Ergebnisse: Befragung der Kredit- und Zuschussempfänger

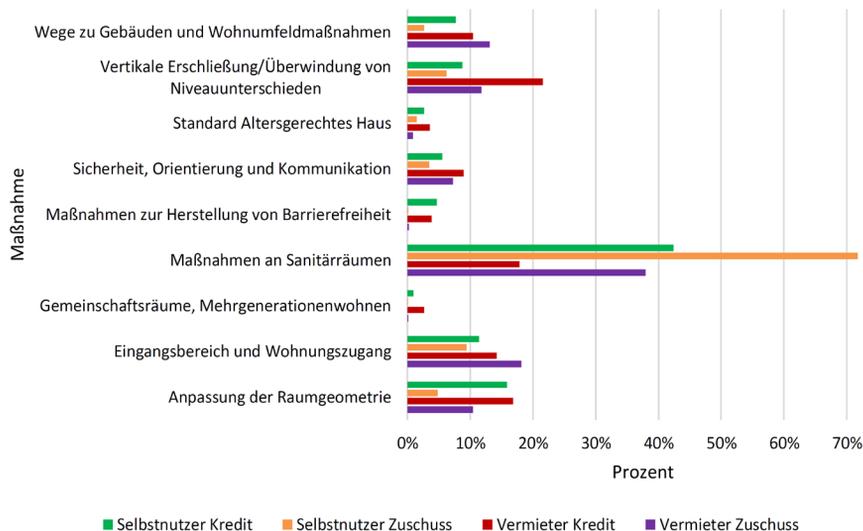
## Altersstruktur der Befragten differenziert nach Kredit- und Zuschussförderung



- Kredit- und Zuschussvariante wird von unterschiedlichen Zielgruppen in Anspruch genommen
- Zuschussprogramm insbesondere von ältere Personen mit konkretem Bedarf beansprucht

# Ergebnisse: Befragung der Kredit- und Zuschussempfänger

## Verteilung der umgebauten Wohneinheiten nach Maßnahmen für Selbstnutzer und Vermieter differenziert nach Förderart



- **Priorität: Maßnahmen an Sanitärräumen sowie Maßnahmen zur Überwindung / Beseitigung von Niveauunterschieden**
- **Aufwändigere Maßnahmen nur selten durchgeführt**
  - DIN 18040-2 (6%)
  - KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“ (5%)

Selbstnutzende Eigentümer und Mieter (n = 9.549) bzw. private und gewerbliche Vermieter (n = 1.306) mit Förderung altersgerechter Umbauen. Mehrfachantwort möglich.

# Kernergebnisse: KfW-Förderung

- Förderkredit (komplexe, teure Maßnahmen) und Zuschuss (Einzelmaßnahmen) tragen zur Überwindung von Markthemmnissen bei
- Zuschussförderung besonders für ältere Menschen attraktiv
- Nur 40 % der mit Förderung umgebauten Wohnungen Mietwohnungen → Barrierereduzierung in vermietetem Wohnraum seltener als im Eigentum
  - mangelnde Investitionsanreize für Vermieter durch lange antizipierte Amortisationsdauer und „Split-Incentive“
  - Mieter müssen Umbau mit Vermieter abstimmen und ggf. Kosten für Rückbau tragen → nur 1 % der Wohnungen von Mietern umgebaut

# Schlussfolgerungen

- Versorgungslage mit barrierereduzierten Wohnungen nicht ausreichend
- Fortschritte beim altersgerechten Neubau, insbesondere in MFH, ersichtlich
- Fortbestand struktureller Hemmnisse im Wohnungsmarkt
- Versorgungslücke von ca. 2 Mio. Wohnungen in 2040
- Fokus: Verstetigung und Ausweitung der Bestandsförderung, ggf. Förderung einzelner Maßnahmen für Neubau

Deschermeier et al. (2020): Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“

<https://www.kfw.de/%C3%9Cber-die-KfW/KfW-Research/Evaluation-Altersgerecht-Umbauen.html>

Deschermeier, Philipp (2023): Altersgerechter Wohnraum. IW-Trends, 50. Jg., Nr. 2, S. 115-134.

<https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-altersgerechter-wohnraum-unterschaetzte-herausforderung-fuer-politik-und-gesellschaft.html>

# Förderung altengerechten Wohnens in Deutschland

Wohnungsgenossenschaftliche Tagung 2023

„Wohnen altersgerecht gestalten“

07.12.2023

Ines Weber

*Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt*