

## 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 Gesamtansanierung 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.