



Perspektiven aus der Expertenkommission „Wohnen im Alter“

Ursula Kremer-Preiß
Kuratorium Deutsche Altershilfe

Forschungsvorhaben (Oktober 2008 – Januar 2010)

Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf

Akteure:

- **Auftraggeber:** Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- **Träger:** BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- **Wissenschaftliche Begleitung:** Kuratorium Deutsche Altershilfe
- **Expertenkommission** „Wohnen im Alter“ einberufen und betreut durch den „Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung“



- Definition „altersgerechtes Wohnen“
- Quantifizierung des Bestandes und Bedarfs an altersgerechten Wohnangeboten
- Ermittlung fördernder und hemmender Rahmenbedingungen



- Rechtliche und förderpolitische Regelungen
- Bautechnische und ökonomische Herausforderungen
- Information und Beratung
- Infrastruktur und Versorgungsangebote



Arbeitsschritte zur Bedarfs- und Bestandsanalyse

- Fortlaufende Daten- und Literaturrecherche
- Sonderanalysen Alters-Survey, Sozio-Ökonomisches Panel, Mikrozensususerhebungen
- Qualitative Interviews mit Marktakteuren
- Repräsentative Erhebung bei Altershaushalten (n=1.000)

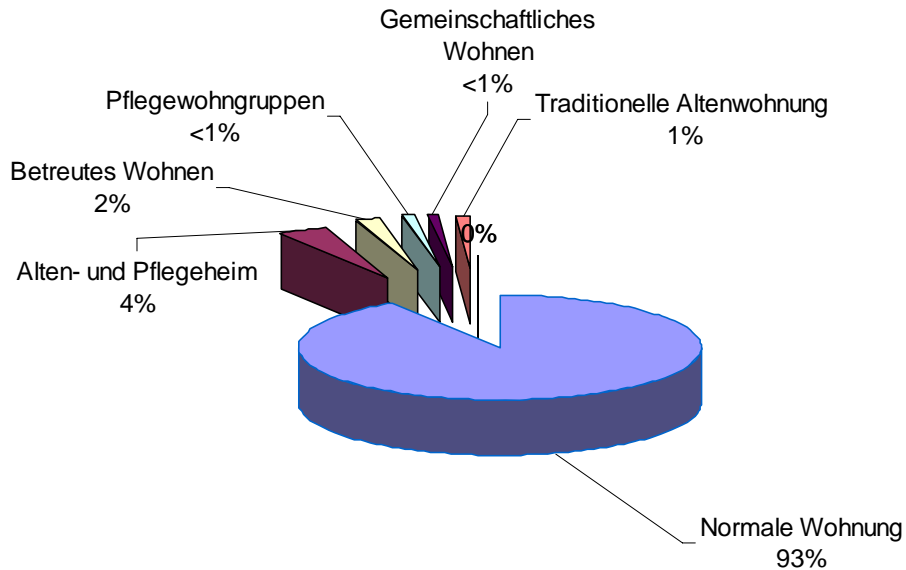
Arbeitsschritte zur Untersuchung der Rahmenbedingungen

- Länderumfrage zu rechtlichen Rahmenbedingungen und Förderbestimmungen
- Auswertung von Lösungsbeispielen zu Bautechnik und Kosten
- Umfrage bei den regionalen Anlaufstellen der BAG zur Länderförderung der Wohnberatung

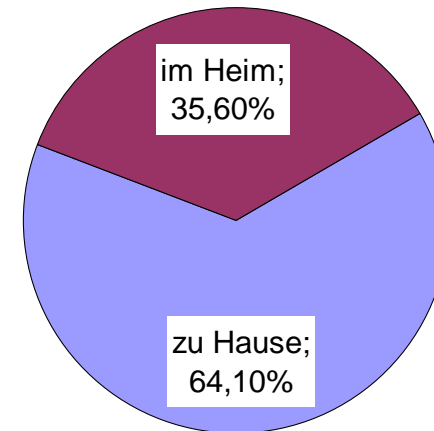
Wo leben ältere Menschen?



Wohnen im Alter (> 65 Jahre) (Quelle BFW-Research)



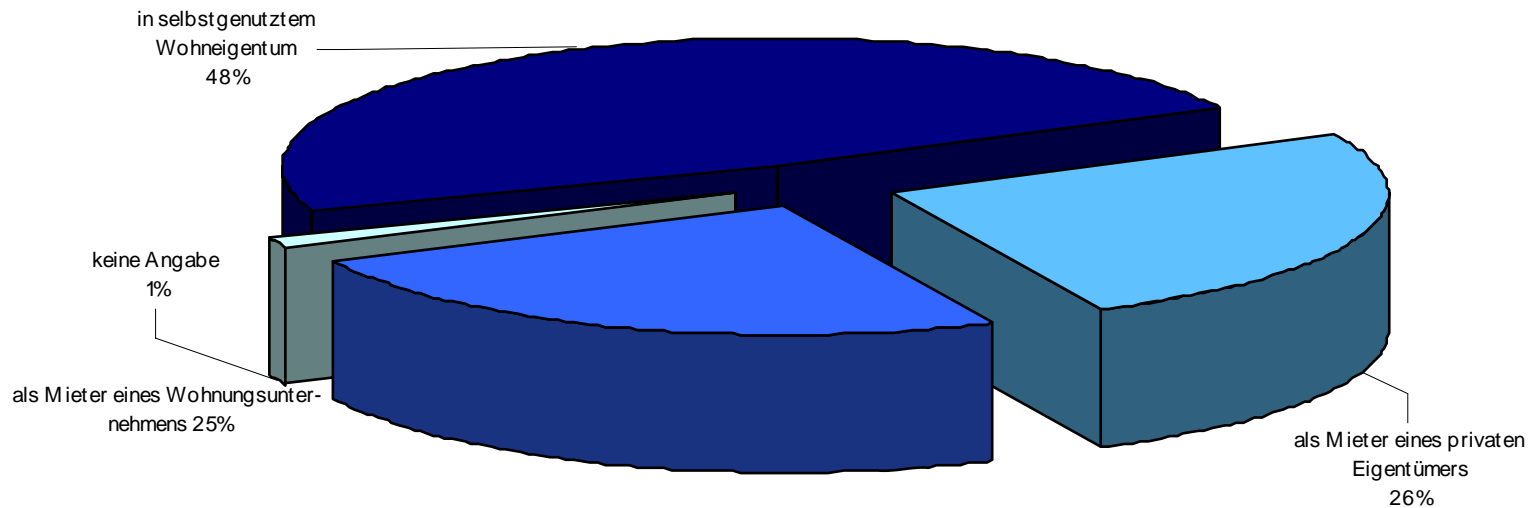
Wohnorte der Pflegebedürftigen (> 65 Jahre) 2005 (Quelle: Pflegestatistik)



Wo wohnen ältere Menschen?



Investorengruppen der befragten Haushalte 65+ (n=1.000)



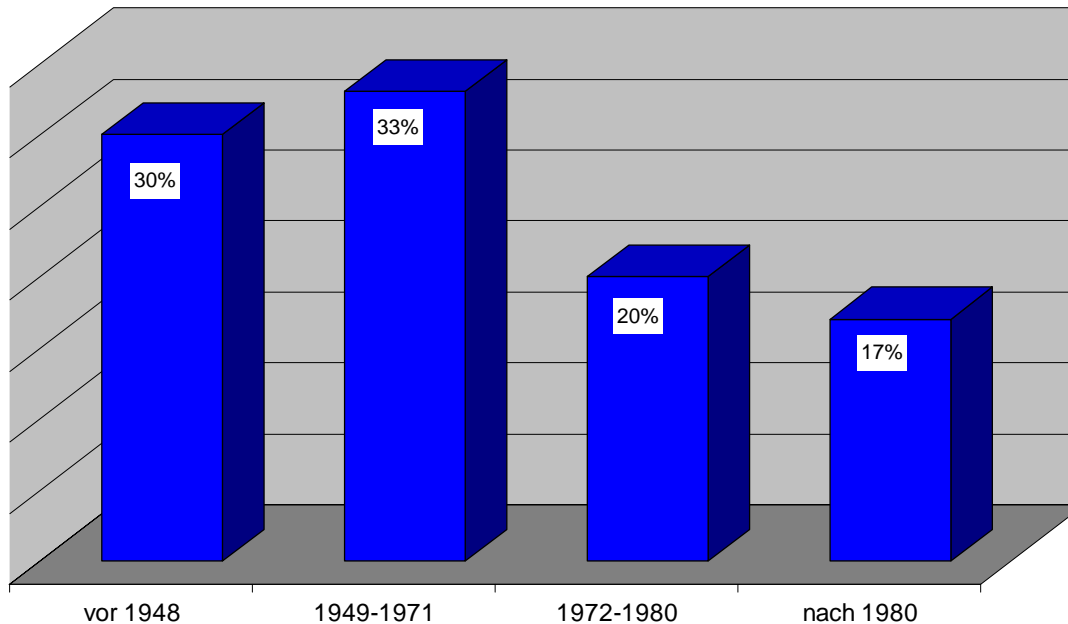
Bundesdurchschnittliche Wohneigentumsquote 42 %

Wo wohnen ältere Menschen?



2/3 der Älteren wohnen in Häusern, die vor dem Krieg oder in den 50er/60er Jahren errichtet wurden

Errichtungszeitraum der von 60-85jährigen Seniorinnen und Senioren bewohnten Wohneinheiten (n=1706)



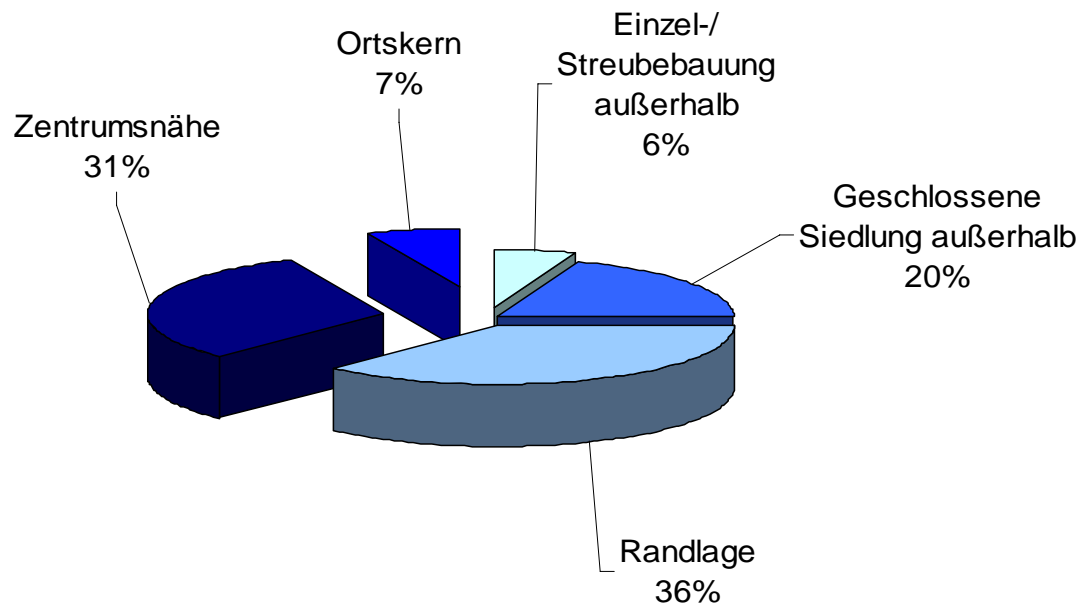
Quelle: Alters-Survey, 2. Welle 2002, Auswertung KDA 2009

Wo wohnen ältere Menschen?

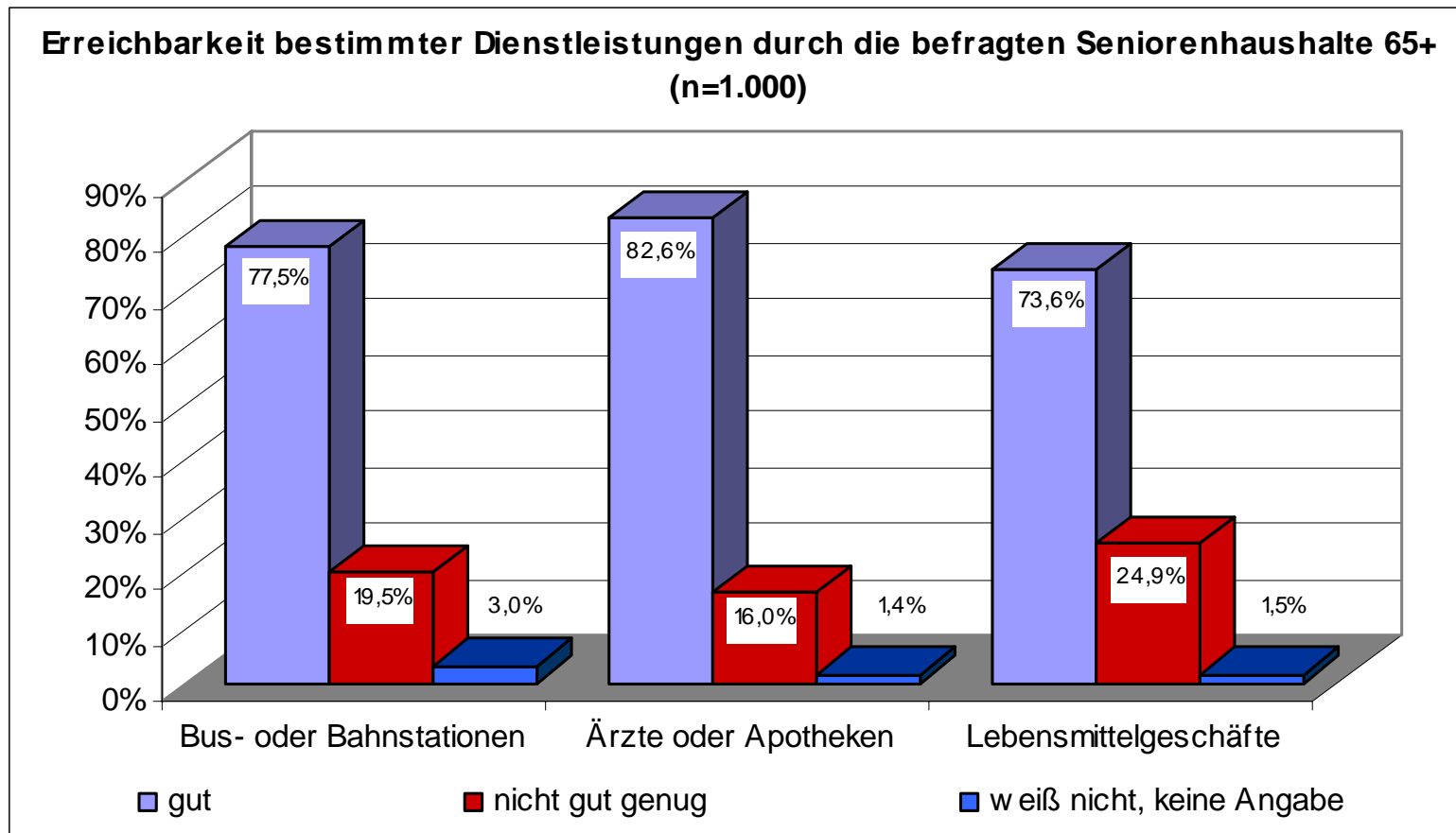


2/3 der von Älteren genutzten WE befinden sich in ungünstigen Wohnlagen

Lage der von Älteren genutzten Wohnungen (n=2100)



1/5 der Seniorenhaushalte hat Mängel in der infrastrukturellen Versorgung

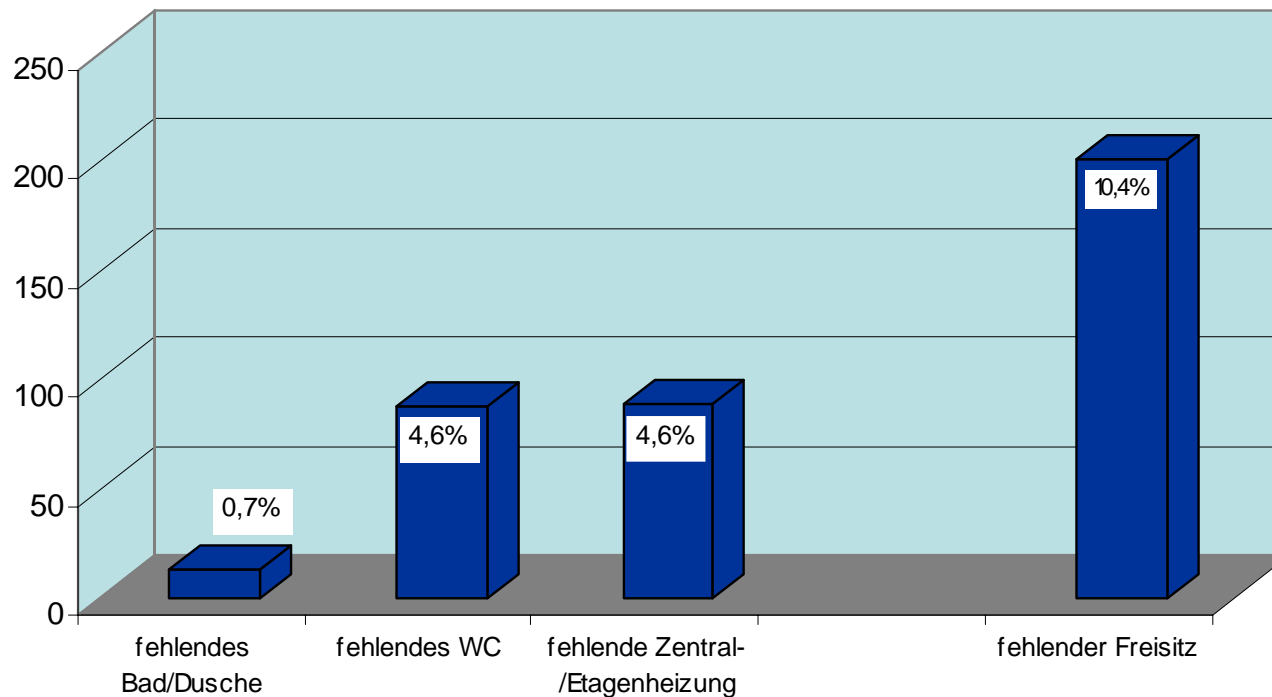


Wie wohnen ältere Menschen?



Ca. jede 10. Wohnung von Älteren hat elementare Mängel

Anzahl von Wohneinheiten 60-85Jähriger mit fehlender Ausstattung (n=1931)



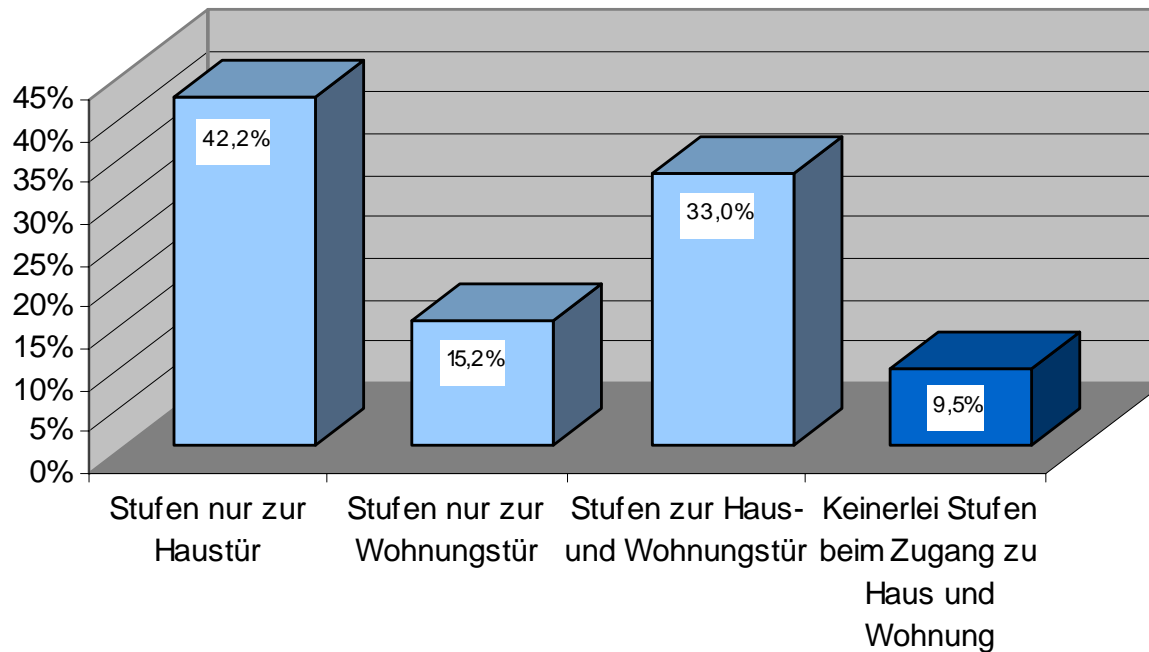
Wie wohnen ältere Menschen?



- 3/4 aller Seniorenhaushalte haben **Stufen** und Schwellen beim Zugang
- 2/3 aller Seniorenhaushalte hat keinen schwellenfreien Zugang zur **Terrasse**
- 20 – 30 % stufen **Bewegungsflächen** im Bad oder die Türbreite zu eng ein
- Nur 15 % aller Seniorenhaushalte haben bodengleiche **Duschen**

3/4 aller Seniorenhaushalte haben Mängel in der vertikalen Erschließung

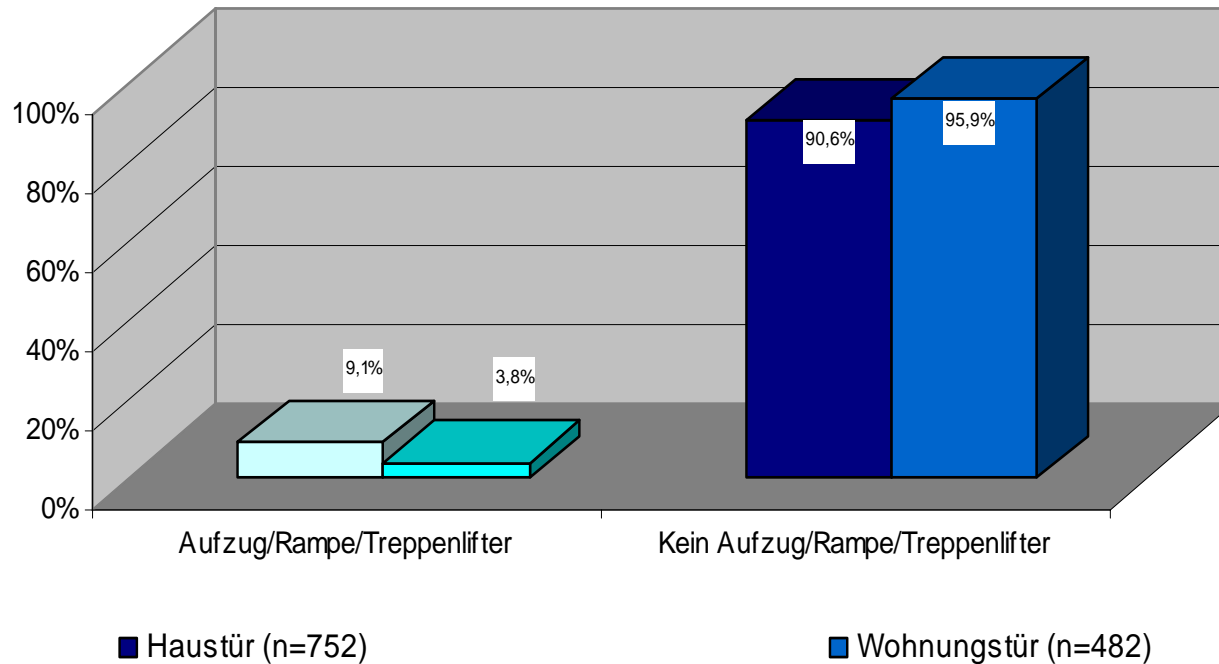
Stufen am Zugang der Haus- und Wohnungstüren der befragten Haushalte 65+



Wie wohnen ältere Menschen?



Aufzüge/Rampen/Treppenliften an Haus- und Wohnungseingängen der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit Stufen (Hochrechnung gewichtet) (n=905)

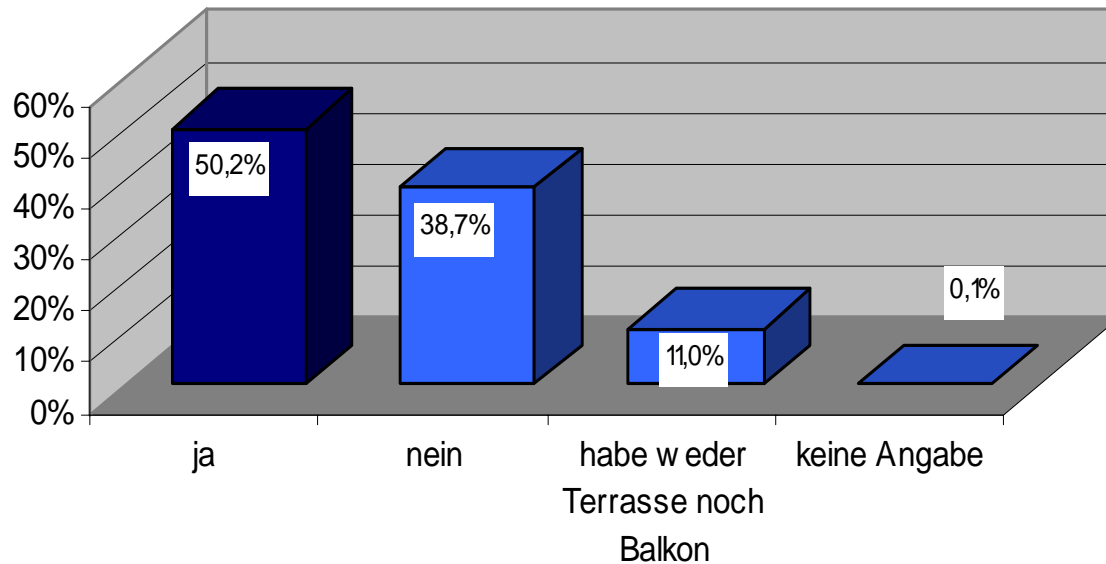


Wie wohnen ältere Menschen?



1/3 der Seniorenhaushalte haben keine Schwellen zu Balkon/Terrasse

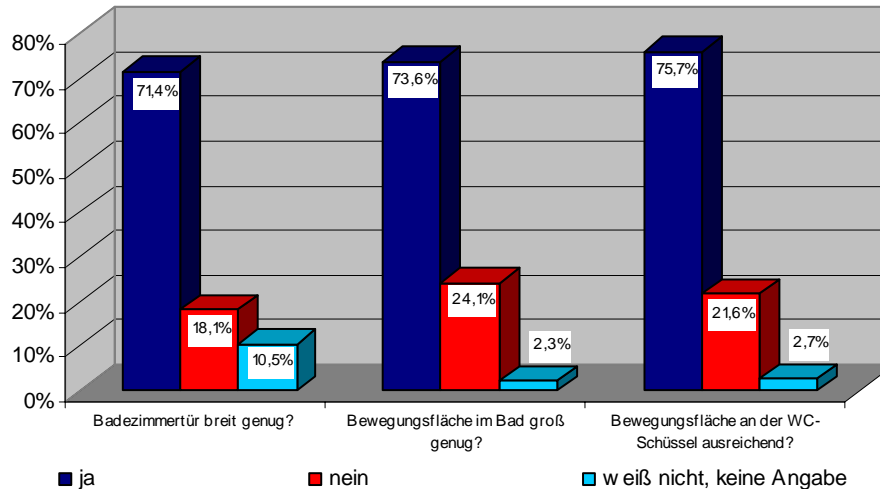
Schwellen zum Balkon/ Terrasse der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n=1.000)



Wie wohnen ältere Menschen?

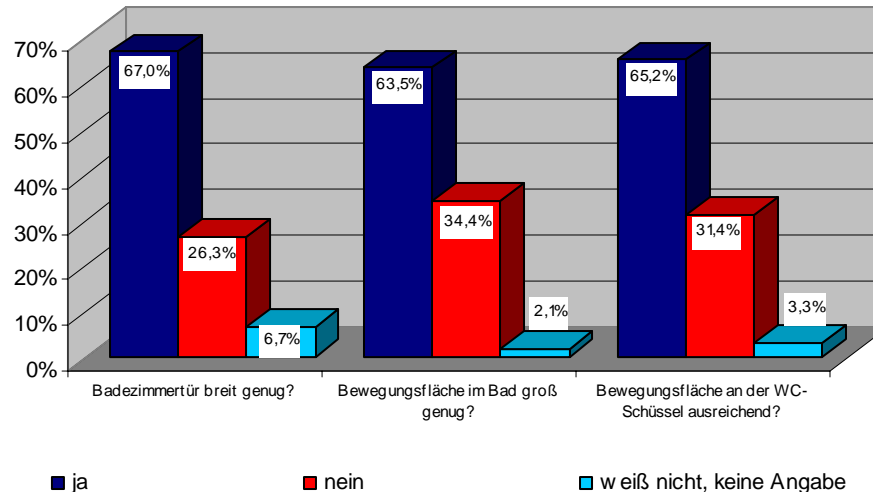


- aktuellen Rollatornutzung (n=102)



20 – 30 % stufen Bewegungsflächen im Bad oder Türbreite zu eng ein

- potenziellen Rollatornutzung (n=898)

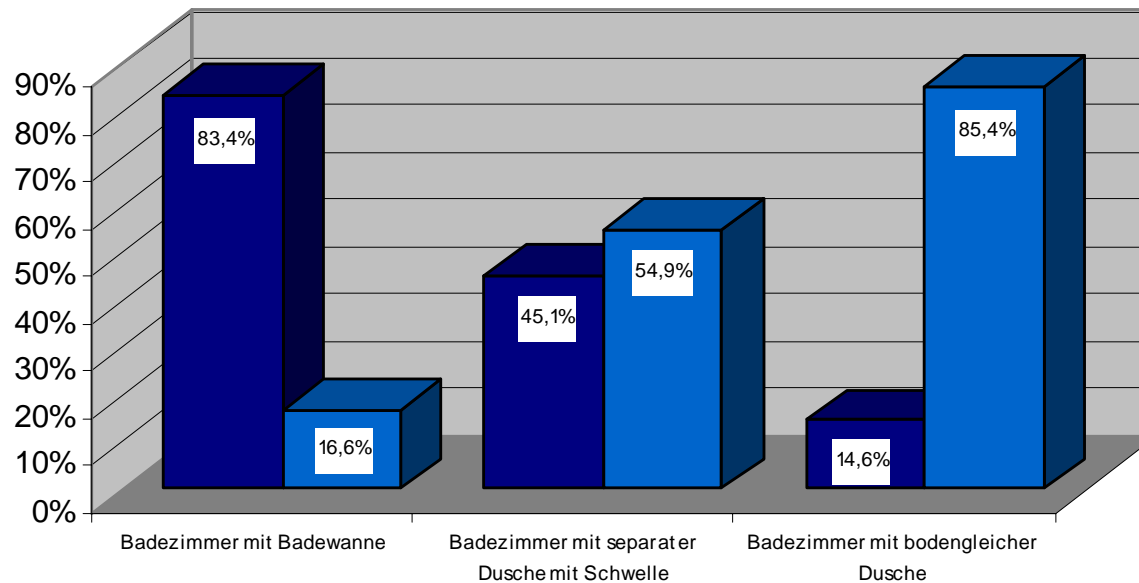


Wie wohnen ältere Menschen?



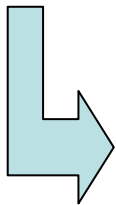
Nur ca. 15 % der Seniorenhaushalte haben eine bodengleiche Dusche

Ausstattungsmerkmale des Badezimmers der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n=1.000)



5 % aller Seniorenhaushalte leben in barrierefreien/ armen Wohnungen

- nicht mehr als 3 Stufen bei Zugang zur Wohnung oder technische Hilfen
- innerhalb der Wohnung keine Barrieren
- Türbreite und Bewegungsflächen ausreichend
- Bodengleiche Dusche

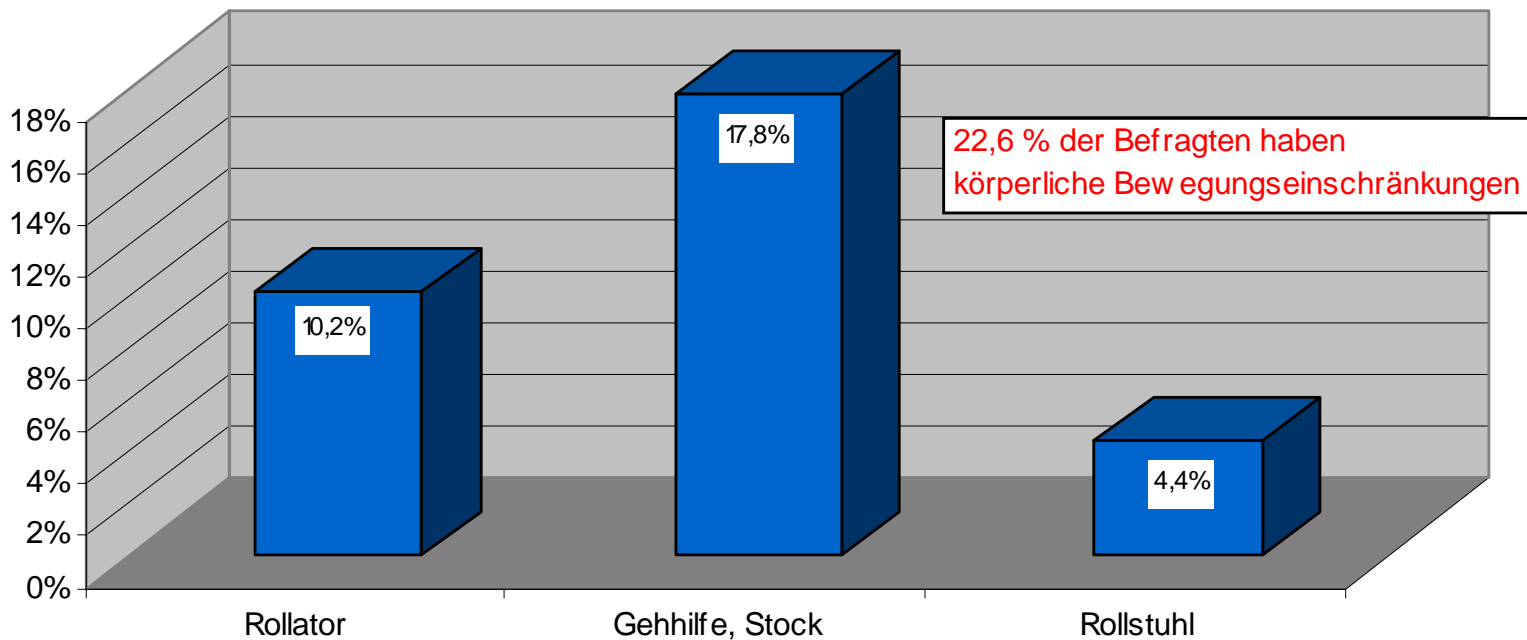


ca. 0,5 Mio. WE von 11 Mio. Seniorenhaushalten

Wie wohnen ältere Menschen?



Anteil der befragten Haushalte 65+ mit genutzten Fortbewegungshilfen (n=1.000)

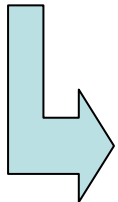


TNS Emnid Representative Befragung von Seniorenhaushalten 2009, Eigenberechnung KDA

Wie wohnen ältere Menschen?



**7 % aller mobilitätseingeschränkten
Seniorenhaushalten leben in barrierefreien/-armen
Wohnungen**



**ca. 0,2 Mio. von 2,5 Mio.
mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalten**



2,7 Mio. mobilitätsbeschränkte Seniorenhaushalte (bis 2013)

0,2 Mio. in „barrierearmen“ Wohnungen

2,5 Mio. Wohnungen mit Anpassungsbedarf

Anpassungsbedarf und Investitionsbedarf (aktuell)

1,25 Mio. WE Barrieren v. a. im Innenbereich (16 Mrd. €)

0,10 Mio. WE Barrieren v. a. im Zugang (0,6 Mrd. €)

1,14 Mio. WE Barrieren Innen und Zugang (22 Mrd. €)

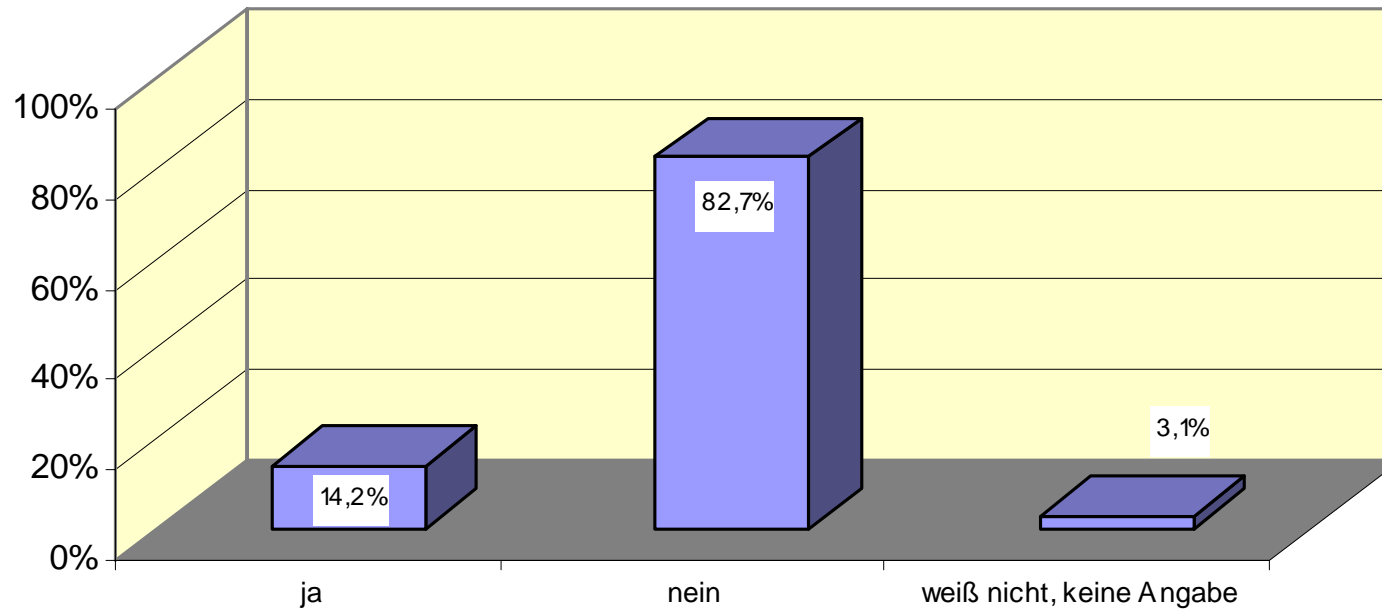
2,50 Mio. WE Investitionsvolumen insges. ca. 39 Mrd. €

davon spezifische Mehrkosten ca. 18 Mrd. €

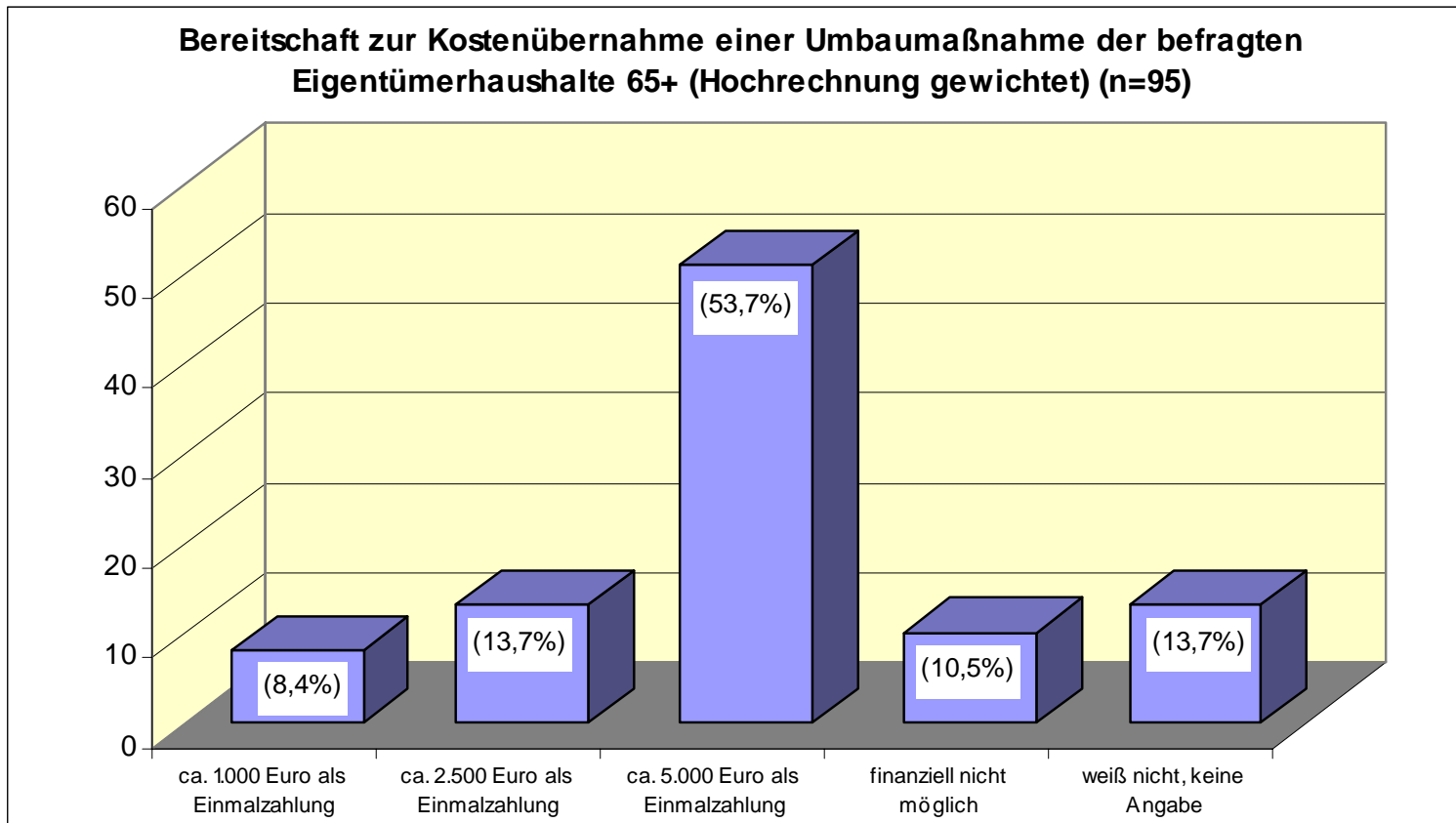
Anpassungsbedarf und Investitionsbedarf (zukünftig 2020)

+ 20 % (ca. 3 Mio. mobilitätseingeschränkter Seniorenhaushalte)

Bereitschaft zur Durchführung altersgerechter Umbaumaßnahmen der befragten Seniorenhaushalten 65+ (Hochrechnung gewichtet) (n=1.000)

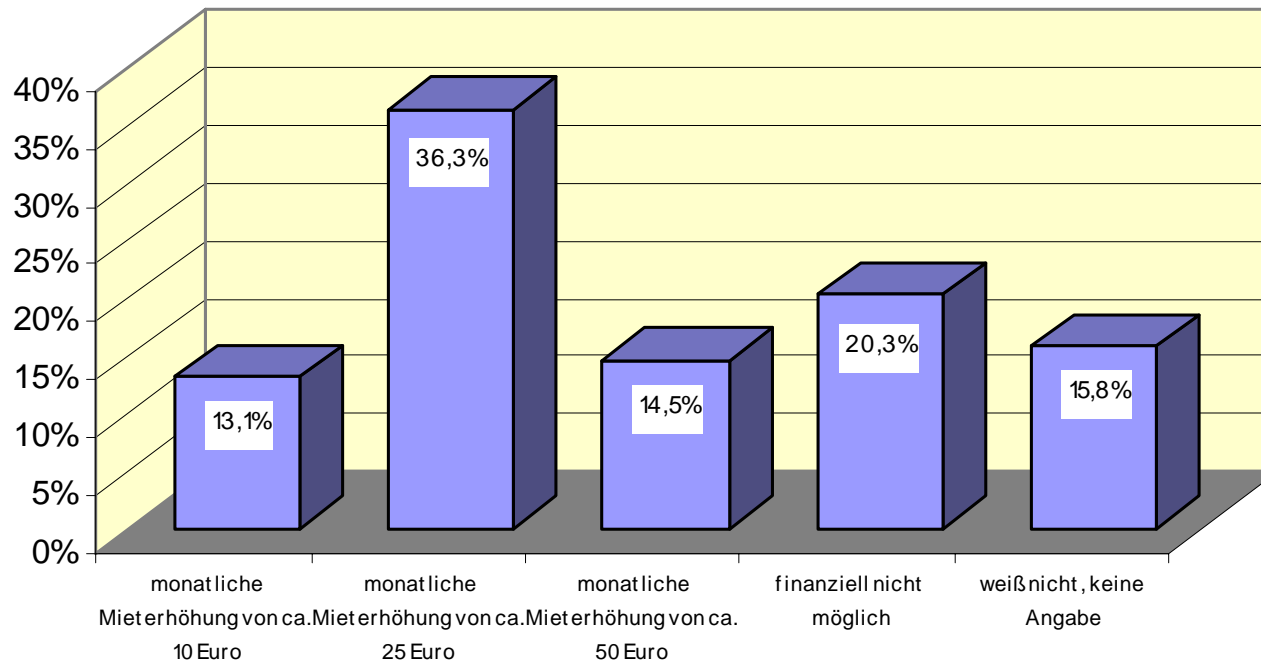


TNS Emnid Repräsentative Befragung von Seniorenhaushalten 2009, Eigenberechnung KDA

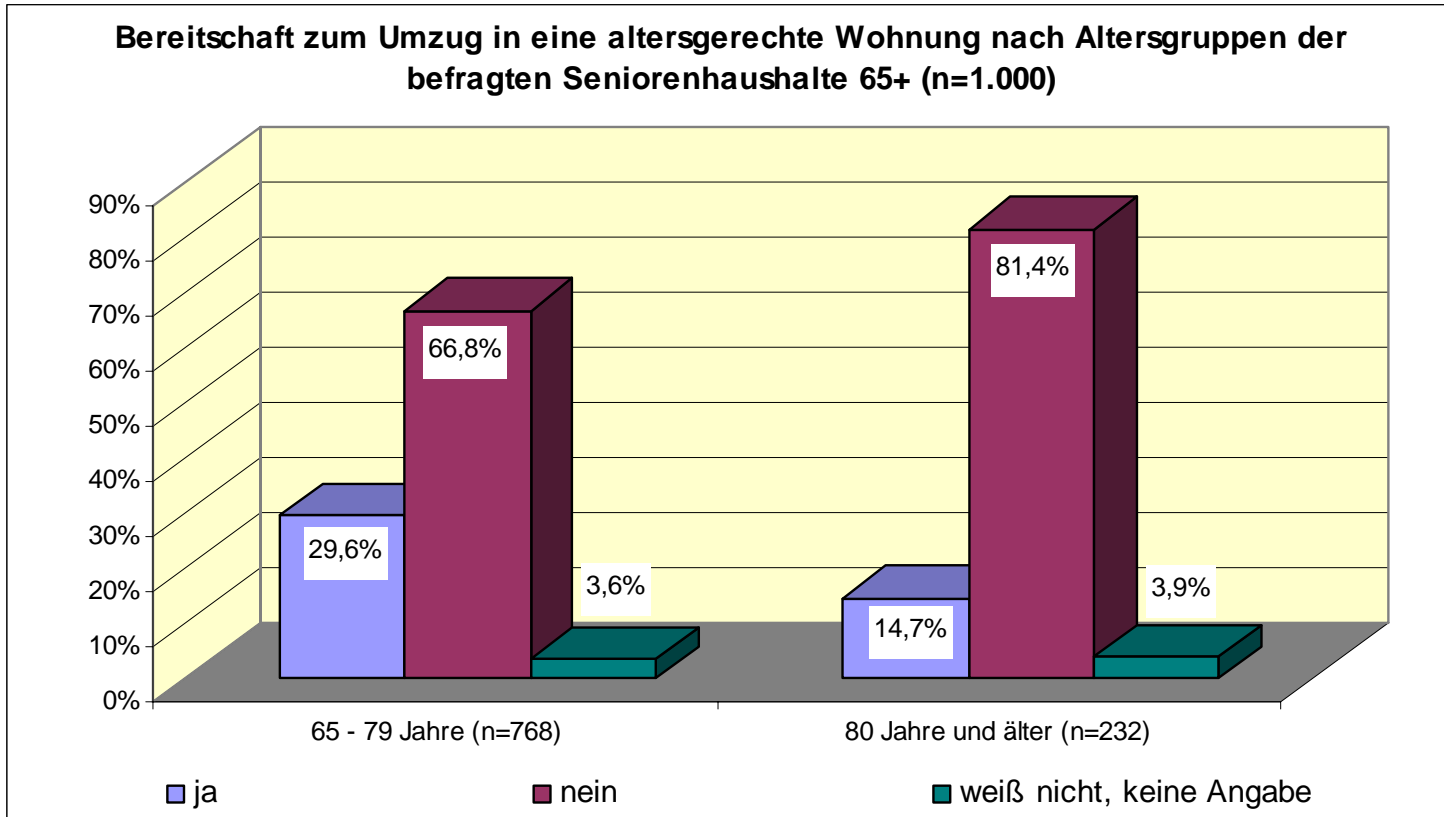


TNS Emnid Repräsentative Befragung von Seniorenhaushalten 2009, Eigenberechnung KDA

Bereitschaft zur Übernahme einer Mieterhöhung durch altersgerechte Umbaumaßnahmen der befragten Mieterhaushalte 65+ (Hochrechnung gewichtet) (n=47)



TNS Emnid Repräsentative Befragung von Seniorenhaushalten 2009, Eigenberechnung KDA





- Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Verbesserung der Förderinstrumente
- Verbesserung der infrastrukturellen Versorgung
- Verbesserung der Information und Beratung

Empfehlungen der Sachverständigenkommission „Wohnen im Alter“ Verbesserung der rechtlichen Regelungen



„Für Umbaumaßnahmen im Bestand müssen bei Inanspruchnahme einer Förderung **Mindeststandards** gelten, wie sie zum Beispiel im technischen Beiblatt zum KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ definiert sind. Die Anforderungen der **DIN 18040** beziehungsweise der derzeit noch geltenden DIN 18025 sollten jedoch wegen der damit verbundenen hohen Kosten bei **Umbauten** keine Anwendung finden, da dies die Investitionsneigung stark beeinträchtigen würde.“

Verpflichtungen der Länder zur barrierefreien Erschließung von Wohngebäuden



Verpflichtung 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		
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									
Quelle: Musterbauordnung; Landesbauordnungen									

Verpflichtungen der Länder zur barrierefreien Erschließung von Wohngebäuden



Anhang 2 zu 6.1.4: Berücksichtigung der DIN 18025 in den Technischen Baubestimmungen der Länder (LTB)

Planungsebene	DIN 18025 in den TB <u>ohne Einschränkung</u> enthalten	DIN 18025 in den TB <u>in Auszügen</u> enthalten	DIN 18025 in den TB <u>nicht enthalten</u> , aber z. T. in der <u>Bauordnung geregelt</u>	DIN 18025 in den TB nur <u>bezügl. besonderer</u> <u>Personengruppen</u> enthalten	DIN 18025 in den TB <u>nicht enthalten und</u> <u>nicht in der Bauordnung</u> 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

Empfehlungen der Sachverständigenkommission „Wohnen im Alter“ Verbesserung der rechtlichen Regelungen



„In allen Bundesländern sollten folgende Regelungen im Neubau gelten:

- **Aufzugspflicht** ab bei mehr als 4 Vollgeschossen
- Ein **barrierefreies Geschoss** bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen
- Verbindliche Anwendung der DIN 18025 beziehungsweise **DIN 18040** bei
- **barrierefreien Wohnungen“**

Empfehlungen der Sachverständigenkommission „Wohnen im Alter“ Verbesserung der Förderbestimmungen



„Das **KfW-Programm** „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ sollte auf hohem Niveau verstetigt, über 2011 hinaus fortgesetzt und – wie geplant – mit einer **Zuschussvariante** für selbst nutzende Eigentümer, Vermieter von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mieter ausgestattet werden. Die Höhe des Zuschusses sollte etwa dem Barwert der Zinssubvention entsprechen. Außerdem sollte das Volumen der Zuschussförderung bedarfsgerecht dimensioniert werden. Falls das KfW-Programm zum energieeffizienten Sanieren in Kombination mit der Förderung des altersgerechten Umbaus in Anspruch genommen wird, sollte eine erhöhte Förderung geprüft werden.“

Anlage 3: Förderbestimmungen der Länder hinsichtlich der Einhaltung der DIN 18025
(ohne Baumaßnahmen für besondere Personengruppen – Schwerstbehinderte) ²¹⁾



	Allgemeine Förderung		Sonderprogramm
	Neubau	Bestand	
Baden-Württemberg	muss	muss	/
Bayern	muss* / kann**	muss* / kann**	kann
Berlin	/	/	muss
Brandenburg	kann	kann	muss
Bremen	teilweise	teilweise	/
Hamburg	teilweise	kann	kann
Hessen	muss	kann	muss
Mecklenburg-Vorpommern	/	kann	muss
Niedersachsen	teilweise**	teilweise	/
Nordrhein-Westfalen	teilweise	teilweise	teilweise
Rheinland-Pfalz	/	kann	/
Saarland	kann	/	kann
Sachsen	/	/	/
Sachsen-Anhalt	muss* / teilweise**	teilweise	/
Schleswig-Holstein	kann	kann	kann
Thüringen	kann	kann	muss

muss – DIN 18025 als Muss-Vorschrift
 kann – DIN 18025 als Kann-/Soll-Vorschrift
 teilweise – Teilweise Anwendung der DIN 18025
 * Mietwohnungsbau
 ** selbst genutztes Wohneigentum

21) Datenbasis: Umfrage des KfA im Juli 2009

Empfehlungen der Sachverständigenkommission „Wohnen im Alter“ Verbesserung der Förderbestimmungen



„Die Kommission empfiehlt, dass die Länder gezielt zur Beseitigung von Barrieren im Bestand **Zuschüsse** für ältere, einkommensschwache Mieter und Eigentümer anbieten. Bei Mietwohnungen können die Zuschüsse auch an den Vermieter gezahlt werden. Es wird vorgeschlagen zu prüfen, ob zur Erzielung einer entsprechenden Breitenwirkung enge Kostenobergrenzen eingezeichnet werden sollten. Für geförderte Maßnahmen sollte die **Erfüllung barrierereduzierter Standards** verlangt werden, sofern dies nicht mit zu hohen Zusatzkosten verbunden ist. Außerdem empfiehlt die Kommission aus Effizienzgründen die Förderung von Maßnahmen zur Barrierereduktion möglichst mit einer qualifizierten (freiwilligen) **Beratung** zu verbinden.“

Empfehlungen der Sachverständigenkommission „Wohnen im Alter“ Verbesserung der Förderbestimmungen



„Die Kommission schlägt eine Erhöhung des Höchstbetrages von 2.557 Euro vor, da dieser Betrag seit Einführung der **Pflegeversicherung** im Jahr 1996 im Gegensatz zu anderen Leistungsansprüchen der Pflegeversicherung nicht angehoben wurde.“



„In allen Programmen der **Städtebauförderung** sollten die Möglichkeiten für den altersgerechten Umbau von Stadtquartieren deutlich gemacht und genutzt werden. Es wird angeregt, zur Lösung der Probleme des altersgerechten Wohnens auch Programme der KfW zur Finanzierung kommunaler Infrastrukturvorhaben einzusetzen. Kommunen und Länder sollten außerdem die **Defizite** der städtischen Lebensbedingungen älterer Menschen systematisch **erfassen** und im Rahmen **integrierter Stadtentwicklungskonzepte** sowie der Regionalplanung Strategien zum **Abbau** dieser Defizite entwickeln. Dazu stehen aus zahlreichen Modellprojekten (KfW-Programm, IFAS, MORO) Informationen zur Verfügung.“

Finanzierung von Wohnberatung auf Landesebene



Finanzierung von Wohnberatung auf Landesebene					
Land	Koordination		Örtliche Beratung		
	Finanzierungsträger	Vollzeitstellen	Finanzierungsträger	Zahl der Beratungsstellen	Vollzeitstellen pro Beratungsstelle
Baden-Württemberg	—	—	—	—	—
Bayern	(x)	—	—	—	—
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	(x)	—	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					



„Aufgrund der großen Bedeutung einer qualifizierten Beratung für die Durchführung von Investitionen empfiehlt die Kommission, das vorhandene **Beratungsnetz auszubauen**. Die **Finanzierung** solcher Beratungsleistungen sollte, ähnlich wie in Nordrhein-Westfalen, unter stärkerer Einbeziehung von Pflegekassen und Kommunen erfolgen.... Zur **Qualifizierung** von Wohnberatern sollten Ausbildungsinstitutionen der Immobilienwirtschaft und ähnliche Organisationen Fortbildungskurse anbieten. Es wird darüber hinaus angeregt, zu prüfen, inwieweit ein einheitliches Qualifikationsprofil für die Wohnberater sinnvoll sein kann. Außerdem ist eine stärkere Einbindung der Architekten und Handwerkskammern in die Fortbildung anzustreben....“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Kuratorium Deutsche Altershilfe e.V.

An der Pauluskirche 3 - 50677 Köln

Telefon 02 21 – 93 18 47-0

Telefax 02 21 – 93 18 47-6

kontakt@kda.de

www.kda.de