



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Wohnen im Alter

Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für
Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung

Die Arbeit der Kommission wurde finanziell unterstützt
aus Mitteln der Nationalen Stadtentwicklungspolitik



NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGS
POLITIK



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Wohnen im Alter

Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für
Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung



Impressum

Wohnen im Alter

Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Wissenschaftliche Begleitung

Ursula Kremer-Preiß
Kuratorium Deutsche Altershilfe

Herausgeber

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Tel. 030/20 61 32 50
Fax 030/20 61 32 51
E-Mail info@deutscher-verband.org
Internet www.deutscher-verband.org

Bildquellen Umschlag

Schlomka
Matthias Balzer/PIXELIO

Gestaltung/Satz

VorSprung Design & Kommunikation
Nana Mankowski
Gotzkowskystraße 3, 10555 Berlin
Tel. 030/34 66 50 75
Fax 030/34 66 50 76
E-Mail info@werbe-vorsprung.de
Internet www.werbe-vorsprung.de

Inhalt

1.	Auftrag der Kommission	4
2.	Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland	6
3.	Räumliche Verteilung älterer Haushalte	10
4.	Investitionsvolumen im Wohnungsbestand	11
5.	Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft	14
6.	Strategieansätze	16
6.1	Aufgabenverteilung zwischen Politik und Investoren	16
6.2	Empfehlungen	17
6.2.1	Altersgerechte Standards und DIN-Normen	17
6.2.2	Bauordnungen der Länder	19
6.2.3	Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht	19
6.2.4	Heimgesetzgebung	20
6.2.5	Zertifizierung	21
6.2.6	Optimierung der staatlichen Förderung	22
	a) KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“	23
	b) Soziale Wohnraumförderung der Länder	24
	c) Leistungen im Rahmen der Pflegeversicherung	26
	d) Steuerliche Maßnahmen	27
	e) Einbeziehung von Investitionen in die staatlich geförderte private Altersvorsorge	28
6.2.7	Wohnumfeld und Stadtquartier	29
6.2.8	Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit	31
	Anlagen	35
	Mitglieder der Kommission	39

1. Auftrag der Kommission

1) Zur Definition des altersgerechten Bauens siehe auch Abschnitt F II 1 "Altersgerechte Standards und DIN-Normen".

Etwa 16 Millionen Menschen in Deutschland, das heißt 20 Prozent der Bevölkerung, sind 65 Jahre und älter. Knapp 4 Millionen davon sind mindestens 80 Jahre alt. Für das Jahr 2020 wird im Bundesdurchschnitt mit einer Zunahme der über 65-Jährigen um 20 Prozent, der Hochbetagten um etwa 50 Prozent gerechnet. Angesichts der Barrieren, die in vielen von älteren Menschen genutzten Wohnungen bestehen, und der Zunahme der älteren Bevölkerung wird der Mangel an barrierefreien und „barriere-reduzierten“ Wohnungen zunehmend größer. Die „Barrierefreiheit“ ist in der DIN 18025/2 definiert. Als „barrierereduziert“ werden Wohnungen bezeichnet, die nur relativ geringe Schwellen und sonstige Beschränkungen der Bewegungsfreiheit aufweisen, ohne jedoch eine Barrierefreiheit nach der genannten DIN Norm vollständig zu erreichen. Die Begriffe „barrierearm“, „barrierereduziert“ und „altersgerecht“ werden in diesem Bericht synonym verwendet.¹⁾

Alte Menschen möchten so lange wie möglich selbständig in ihren Wohnungen und ihrem Stadtquartier leben. Hier können sie sich ohne fremde Hilfe am besten zurecht finden, hier haben sie ihre Sozialkontakte und die Ärzte ihres Vertrauens. Ziel der Politik muss es deshalb sein, die für einen langen Verbleib in der eigenen Wohnung notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen. Auch aus fiskalischer Sicht ist es von Vorteil, wenn alte Menschen statt in Heimen in ihren Wohnungen leben, da eine Heimunterbringung in der Regel mit sehr viel höheren Kosten für die öffentliche Hand verbunden ist.

Stark bewegungseingeschränkte alte Menschen können aber nur auf Dauer in ihrer Wohnung leben, wenn weder beim Wohnungszugang noch innerhalb der Wohnung größere Barrieren vorhanden sind. Die Beseitigung solcher Barrieren – auch im Wohnumfeld – ist eine der zentralen Herausforderungen, die private Investoren und Politik im Zuge des demographischen Wandels bewältigen müssen. Dabei kommt eine barrierearme Wohnungsversorgung nicht nur der älteren Generation, sondern auch Familien mit Kindern und jüngeren, bewegungseingeschränkten Menschen zugute. Die Beseitigung von Barrieren leistet dadurch auch einen Beitrag für eine generationenübergreifende Durchmischung von Wohnquartieren.

Zum Abbau von Barrieren müssen Investitionen in großem Umfang getätigt werden, da viele Wohnungen und Stadtquartiere den Bedürfnissen und Bewegungsmöglichkeiten älterer Menschen nicht oder nur unzureichend entsprechen. In einer freiheitlichen Gesellschaft mit einer sozialen Marktwirtschaft sind in erster Linie die Eigentümer für die nachfragegerechte Fortentwicklung der Wohnungsbestände und des Neubaus verantwortlich. Dies sind die privaten Vermieter, Wohnungsunternehmen, einschließlich Genossenschaften, sowie die selbstnutzenden Eigentümer. Die Vermie-

ter von Wohnraum tragen nicht nur soziale Verantwortung für ältere Menschen, sondern verbessern mit Investitionen zur Verringerung von Barrieren grundsätzlich auch die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen.

Aber auch Mieter können einen Beitrag zur Verbesserung ihrer Wohnbedingungen leisten zum Beispiel durch Anregung baulicher Anpassung, Mitgestaltung und (Mit-)Finanzierung. Die Kommunen tragen Verantwortung, wenn es zum Beispiel darum geht, die öffentlichen Räume in Stadtquartieren altersgerecht umzubauen und die Planung und Beratung hinsichtlich des altersgerechten Wohnens zu unterstützen. Darüber hinaus ist ein ehrenamtliches Engagement zur Verbesserung des sozialen Umfelds älterer Menschen wünschenswert oder durch die Kommunen zu fördern.

Die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen zur Unterstützung einer altersgerechten Wohnungsversorgung und der dafür nötigen Investitionen ist vor allem eine Aufgabe des Staates. Die Wahrnehmung dieser Aufgabe wird erschwert durch die Komplexität des Problems, da nicht nur die Wohnungen selbst, sondern auch das Wohnumfeld und das jeweilige Stadtquartier einbezogen werden müssen. Außerdem muss eine ganze Reihe von Regelungs- und Aktionsbereichen Berücksichtigung finden, wie zum Beispiel Heimgesetzgebung, Mietrecht, Baunormen, Bauordnungen der Länder, Zertifizierung betreuter Wohnformen, Beratungshilfen und verschiedene Möglichkeiten der Förderung. Angesichts dieser Komplexität hat der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, unterstützt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine Kommission einberufen, die mit Blick auf notwendige Anpassungsmaßnahmen den staatlichen Handlungsbedarf analysieren und unter wissenschaftlicher Begleitung des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe (KdA) entsprechende Politikempfehlungen für die 17. Legislaturperiode vorlegen soll.

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

2. Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

2) Mikrozensus 2006 hochgerechnet auf 2009.

3) Die telefonische Befragung erfolgte im Frühjahr 2009 durch die TNS Emnid Medien- und Sozialforschung GmbH. Die Auswertung der Umfrageergebnisse wurde vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe durchgeführt.

4) Das Statistische Bundesamt verwendet im Mikrozensus einen anderen Haushaltsbegriff. Danach gab es, wie dargelegt, im Jahr 2006 etwa 11 Millionen private Haushalte, deren Haupteinkommensbezieher 65 Jahre und älter war. Mehrgenerationenhaushalte mit einem Haupteinkommensbezieher, der jünger als 65 Jahre ist, werden nach diesem statistischen Konzept somit nicht erfasst.

5) Die Wohneigentumsquote für alle Altersgruppen beträgt ca. 43 Prozent (EVS 2008).

6) Siehe Anlage 1, Tabellenfeld A 1.

Gegenwärtig gibt es etwa 11 Millionen Haushalte, deren Haupteinkommensbezieher 65 Jahre und älter ist.²⁾ Zur Untersuchung der Wohnungsversorgung älterer Menschen wurde im Jahr 2009 eine repräsentative Befragung von 1.000 Haushalten durchgeführt.³⁾ Gefragt wurde nach Barrieren vor und in der Wohnung und nach der lokalen Verfügbarkeit wichtiger Dienstleistungen. Befragt wurden private Haushalte, in denen mindestens eine Person im Alter von 65 Jahren und darüber lebte.⁴⁾ Die weiteren Ausführungen basieren größtenteils auf den Auswertungen dieser Umfrage.

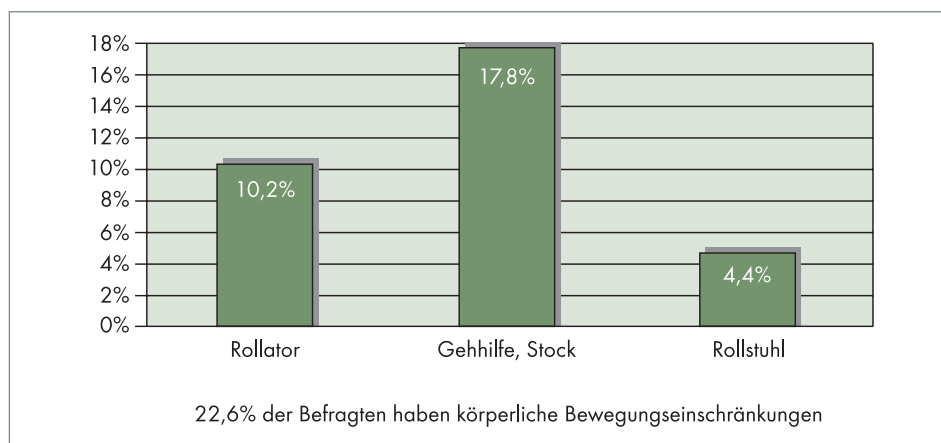
Laut Umfrage wohnten ca. 48 Prozent der privaten Altershaushalte – und damit überdurchschnittlich viele – im selbstgenutzten Wohneigentum⁵⁾, vornehmlich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die zur Miete wohnenden Haushalte teilen sich insgesamt jeweils rund zur Hälfte auf Wohnungen von Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern auf. Mit einem Anteil von etwas über 50 Prozent ist das Wohnen im Eigentum besonders stark in der Altersgruppe der 65- bis 79-Jährigen ausgeprägt. Demgegenüber wohnen hochaltrige Menschen im Alter von 80 Jahren und mehr überdurchschnittlich häufig zur Miete (60 Prozent). Die quantitativ bedeutsamste Investorengruppe sind also die selbstnutzenden Eigentümer, gefolgt zu gleichen Teilen von Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern. Da die Hochbetagten etwas häufiger bei Wohnungsunternehmen als bei privaten Vermietern wohnen – 32 Prozent gegenüber 28 Prozent – dürfte hier der Investitionsbedarf entsprechend höher ausfallen.

Schätzungsweise 5 Prozent aller Altershaushalte leben in Wohnungen, die barrierefrei beziehungsweise barrierearm nutzbar sind.⁶⁾ Beim Zugang zum Haus und zur Wohnung müssen jeweils weniger als 3 Stufen überwunden werden oder es stehen, bei mehr als 3 Stufen, technische Hilfen (Lifter oder Aufzug) zur Verfügung. Innerhalb der Wohnung befinden sich keine Treppen beziehungsweise es ist eine Aufzugseinrichtung vorhanden, Türbreiten und Bewegungsflächen ermöglichen eine uneingeschränkte Nutzung des WC und des Bades, in dem eine bodengleiche Dusche vorhanden ist.

Der Rest der Wohnungen weist erhebliche bis große Barrieren beim Zugang zur Wohnung und/oder in der Wohnung auf. Dabei handelt es sich v. a. um Treppen auf dem Weg zur Wohnung und zu geringe Bewegungsflächen in Bädern und Toiletten. Besonders gravierende Konsequenzen haben solche Barrieren für die Lebensumstände von Haushalten mit Mobilitätseinschränkungen. Laut der genannten Umfrage leben in knapp 23 Prozent der Altershaushalte Menschen mit motorischen Bewegungseinschränkungen, die auf die Benutzung einer Gehhilfe, eines Rollators oder Rollstuhls angewiesen sind. Das gilt für etwa 20 Prozent der Eigentümerhaushalte und etwa

25 Prozent der Mieterhaushalte. Menschen mit Mobilitätseinschränkungen leben zurzeit in etwa 2,5 Millionen Wohnungen. Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung ist bis zum Jahr 2013 mit einer Zunahme der mobilitätsbeschränkten Altershaushalte auf knapp 2,7 Millionen zu rechnen.⁷⁾

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



Quelle: TNS Emnid Repräsentative Befragung von Seniorenhaushalten 2009, Eigenberechnung KDA

Nur etwa 7 Prozent dieser Haushalte (ca. 200.000) wohnen in Wohnungen, die als barrierefrei beziehungsweise barrierearm einzustufen sind⁸⁾ – gegenüber 5 Prozent aller Altershaushalte (siehe oben). Somit leben im Jahr 2013 2,5 Millionen Haushalte mit in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen in Wohnungen, die zum Teil erhebliche bis große Barrieren aufweisen. Diese Haushalte leiden in besonderem Maße unter den vorhandenen Barrieren und können als wohnungspolitische Zielgruppe im engeren Sinne verstanden werden. Allerdings kann es der Wohnungspolitik nicht nur um Investitionen in die Wohnungsbestände dieser Haushalte gehen. Vielmehr sind auch präventive Investitionen für später eintretende Mobilitätseinschränkungen nötig, zum Beispiel um im Rahmen ohnehin erfolgreicher Anpassungsmaßnahmen Kosten zu sparen (Nutzung von Synergieeffekten) oder weil in höherem Alter Investitionen in der bewohnten Wohnung mit hohen Belastungen verbunden sind.

Die Frage, inwieweit es sich bei den Menschen mit Bewegungseinschränkungen gleichzeitig um pflegebedürftige Menschen handelt, lässt sich gegenwärtig nicht beantworten. Allerdings ist die Zahl der mobilitätseingeschränkten Menschen in einem Alter von mindestens 65 Jahren mit über 2,7 Millionen größer als die Zahl der Pflegefälle.⁹⁾ Im Dezember 2007 waren 2,25 Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI). 83 Prozent der Pflegebedürftigen waren 65 Jahre und älter; 35 Prozent 85 Jahre und älter.

Mehr als zwei Drittel (68 Prozent bzw. 1,54 Millionen) der Pflegebedürftigen wurden zu Hause versorgt. 32 Prozent (709.000) wurden in Pflegeheimen betreut.

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

7) Die 2,7 Millionen Haushalte unterschätzen etwas die tatsächliche Zahl, da die Befragungsergebnisse mit dem Mikrozensus hochgerechnet wurden (Erläuterung Fußnote 4). Darüber hinaus liegt die Zahl der Menschen mit Bewegungseinschränkungen höher als die genannten 2,7 Millionen, die sich auf Haushalte bezieht, da in einem Haushalt mehr als eine Person mit Stock, Rollator oder Rollstuhl leben kann.

8) Siehe Anlage 2, Tabellenfeld A 1.

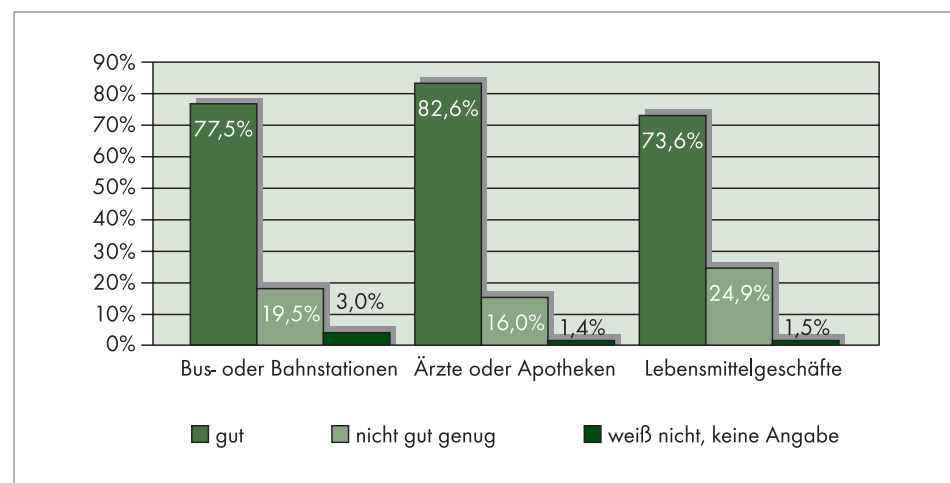
9) Siehe dazu Fußnote 7.

Gegenüber 2005 hat die Zahl der Pflegebedürftigen – im Zuge der Alterung der Bevölkerung – um insgesamt 5,6 Prozent bzw. 118.000 Personen zugenommen. Die Zahl der Pflegefälle unter 65 Jahren belief sich auf 377.000 Menschen; davon lebten 87 Prozent beziehungsweise 329.000 zu Hause.

Neben der Zugänglichkeit und der altersgerechten Ausstattung der Wohnungen spielt auch ein altersgerechtes Wohnumfeld eine zentrale Rolle für die Lebensbedingungen älterer Menschen. Wichtige Qualitäten sind hier, abgesehen von möglichst wenigen baulichen Barrieren, vor allem die gute Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen, wie zum Beispiel Arzt und Apotheke, Einkaufsgelegenheiten sowie von Bus- oder Bahnstationen (ÖPNV). Darüber hinaus spielt die Versorgung mit sozialer Infrastruktur zum Beispiel in Form von Pflegestützpunkten und „Mehrgenerationenhäusern“ eine wichtige Rolle. Im Gegensatz zu Häusern, bei denen mehrere Generationen unter einem Dach wohnen, sind hier Begegnungsstätten gemeint, die Menschen verschiedenen Lebensalters Raum bieten, sich zu begegnen und gegenseitig von den jeweiligen Kompetenzen der anderen zu profitieren. Typische Dienstleistungsangebote in Mehrgenerationenhäusern sind Cafés, Kinderbetreuung oder handwerkliche Hilfen in Haus und Garten.

Die genannte Umfrage hat die Verfügbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen, wie Ärzten und Apotheken, sowie des ÖPNV untersucht (siehe Abbildung). Von den befragten Senioren schätzen jeweils zwischen 74 und 83 Prozent die Erreichbarkeit einzelner Versorgungseinrichtungen positiv ein (siehe Abbildung). Dabei fällt die Bewertung von Mieterhaushalten regelmäßig günstiger aus als die von Eigentümerhaushalten. Allerdings ist eine notwendige Bedingung für ein altersgerechtes Quartier, dass nicht nur eine, sondern mehrere der genannten Dienstleistungen, insbesondere Ärzte und Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten, gut er-

Erreichbarkeit bestimmter Dienstleistungen durch die befragten Seniorenhaushalte 65+ (n=1.000)



Quelle: TNS Emnid Repräsentative Befragung von Seniorenhaushalten 2009, Eigenberechnung KDA

reichbar sind. Das ist bei 70 Prozent aller Haushalte der Fall, die restlichen 30 Prozent bewerten die Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen und/oder von Einkaufsmöglichkeiten als nicht gut. Bei den mobilitätseingeschränkten Haushalten betragen die entsprechenden Werte 63 Prozent und 37 Prozent. Die schlechtere Bewertung der mobilitätseingeschränkten Haushalte ist vermutlich auf den eingeschränkten Bewegungsradius dieser Gruppe zurück zu führen.

Die Verfügbarkeit aller drei Merkmale (Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV) bewerten 60 Prozent aller Haushalte mit gut, 40 Prozent mit nicht gut. Bei den Mietern sind es 64 Prozent und bei den Eigentümern nur 55 Prozent, die hier eine gute Bewertung abgaben. Das dürfte auf die zentralere Lage der Miet- gegenüber den Eigentümerwohnungen zurückzuführen sein und zeigt einen spezifischen regionalen Handlungsbedarf auf. Deutlich schlechter stellt sich die Situation dar, wenn es um die mobilitätseingeschränkten Haushalte geht. Die Situation der mobilitätseingeschränkten Haushalte wird, differenziert nach Mietern und Eigentümern, in der folgenden Tabelle ¹⁰⁾ dargestellt, wobei gilt:

gut = alle Merkmale mit „gut“ bewertet
 defizitär = mind. ein Merkmal wurde mit „schlecht“ bewertet

	Mobilitätsbeschränkte Haushalte	
	Selbstnutzer	Mieter
Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV		
gut	33,6%	55,0%
defizitär	66,4%	45,0%
Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten		
gut	59,3%	65,5%
defizitäre	40,7%	34,5%

Die Tabelle zeigt, dass es vor allem bei der Erreichbarkeit des ÖPNV durch mobilitätseingeschränkte selbstnutzende Eigentümer Probleme gibt: Während die Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten von ca. 59 Prozent der Selbstnutzer mit gut bewertet wird, sind es bei Einbeziehung des ÖPNV nur noch knapp 34 Prozent.

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

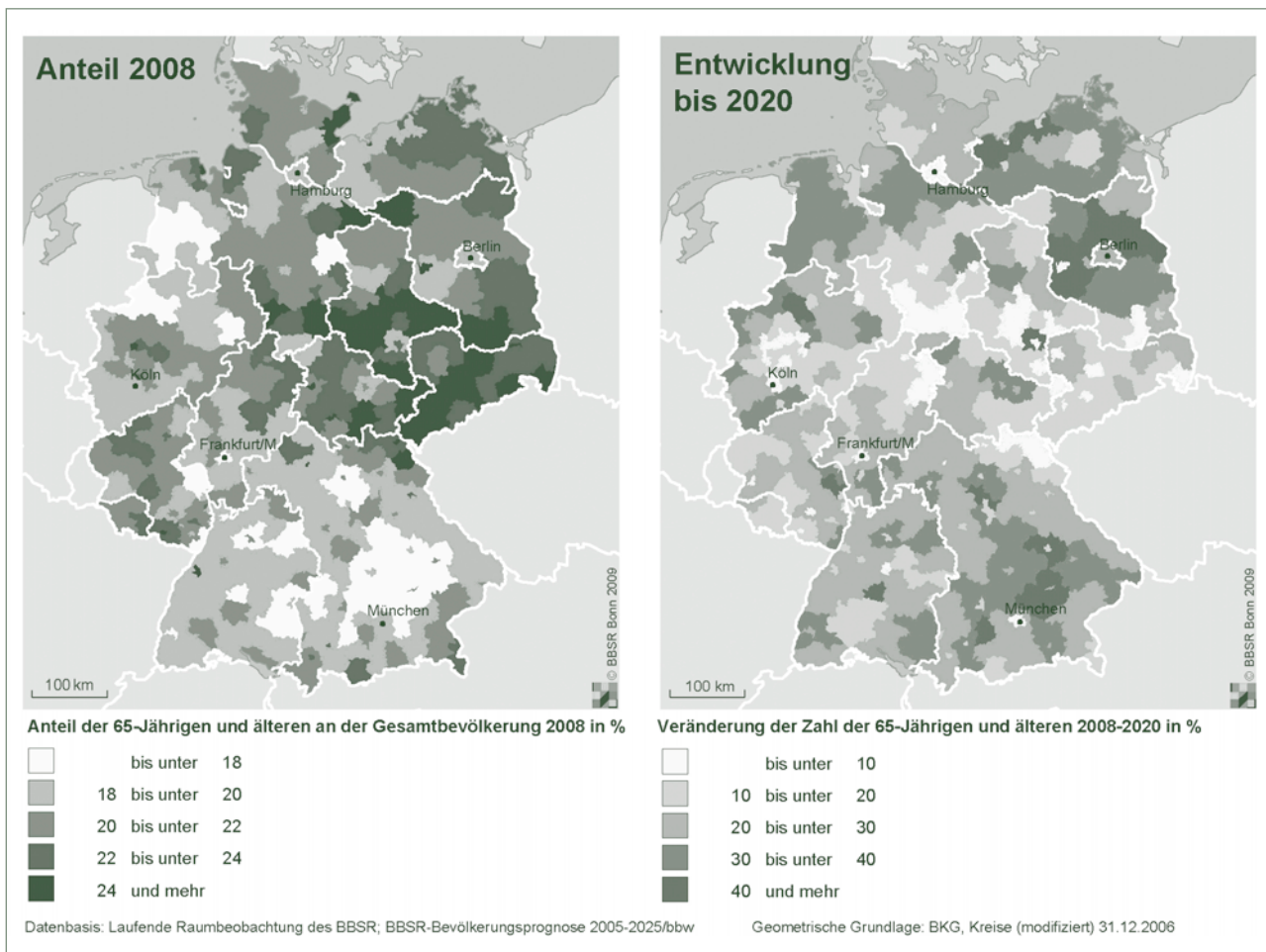
Anlagen

Mitglieder der Kommission

10) Quelle: Siehe Fußnote 3.

3. Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Die über 65-Jährigen weisen vor allem in den neuen Ländern und dem südlichen Niedersachsen hohe Anteile auf. Der Zuwachs an älteren Menschen bis 2020 ist besonders hoch in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und nördlich von München. Insgesamt ist fest zu stellen, dass tendenziell in den Regionen, die heute einen relativ geringen Anteil älterer Menschen aufweisen, die Alterungsdynamik relativ stark ausgeprägt ist. Die Alterung der Gesellschaft entwickelt sich somit zu einem weitgehend flächendeckenden Phänomen, so dass der heute noch stärker regionalisierte Handlungsdruck sich zu einer gesamtgesellschaftlichen Herausforderung ausweitet.



4. Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Es ist davon auszugehen, dass nur ein kleiner Teil der Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen über den Neubau befriedigt werden kann. Die bedarfsgerechte Schaffung von altersgerechtem Wohnraum muss im Wesentlichen durch Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand erfolgen. Dazu sind erhebliche Investitionen erforderlich. Zur Abschätzung dieses Investitionsbedarfs werden im folgenden nur die Maßnahmen und deren Kosten analysiert, die notwendig wären, um die Barrieren in Gebäuden und Wohnungen mit mobilitätseingeschränkten Haushalten zu beseitigen.

Von den mobilitätseingeschränkten Haushalten wohnen knapp 200.000 Haushalte in Wohnungen mit besonders hohen Zugangsbarrieren beziehungsweise starken Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit der Wohnräume. Die Wohnungen befinden sich im 2. Stockwerk oder darüber und sind nur über Treppen erreichbar, innerhalb der Wohnungen müssen zum Teil ebenfalls Treppen überwunden werden und die Bäder sind teilweise aufgrund zu geringer Türbreiten, mangelnder Bewegungsf lächen oder fehlender bodengleicher Duschen nur eingeschränkt nutzbar. Aufgrund des i. d. R. besonders hohen Investitionsbedarfs wäre eine wirtschaftlich tragbare Sanierung nur bei sehr hoher Förderung möglich. Daher wird sich in diesen Fällen ein Umzug der betroffenen Haushalte kaum vermeiden lassen. Dabei ist ein Umzug im unmittelbaren Umfeld der gegenwärtigen Wohnung anzustreben, um zu verhindern, dass die sozialen Bezüge der betroffenen Haushalte zerstört werden. Allerdings wird das nicht immer möglich sein.

In der Berechnung des Investitionsvolumens werden die genannten 200.000 Wohnungen mit besonders hohen Kosten nicht berücksichtigt. Stattdessen wird unterstellt, dass die darin wohnenden 200.000 Haushalte in Wohnungen untergebracht werden, die mit angemessenen Investitionskosten saniert werden könnten.¹¹⁾ Es verbleiben somit knapp 2,5 Millionen Wohnungen mit mobilitätseingeschränkten älteren Menschen, die mit einem grundsätzlich vertretbaren Kostenaufwand in den kommenden Jahren altersgerecht modernisiert werden können. Im Folgenden wird also unterstellt, dass pro Bedarfsfall genau eine Wohnung zur Verfügung steht.¹²⁾

Knapp die Hälfte der Anpassungsmaßnahmen zielt dabei vor allem auf die Beseitigung von Barrieren im Innenbereich der Wohnungen ab. In den übrigen Fällen sind sowohl Barrieren beim Zugang zur als auch innerhalb der Wohnung zu beheben. Nur ein Teil der anfallenden Investitionskosten stellt jedoch einen finanziellen Mehraufwand dar, der speziell mit der Erreichung eines altersgerechten Wohnstandards verbunden ist. Im Folgenden wird auf der Grundlage von mehreren von KDA zusammengestellten Fallbeispielen davon ausgegangen, dass im Falle einer Badsanierung etwa 20 Prozent und bei der vertikalen Wohnraumschließung etwa 80 Prozent der Kosten durch den spezifischen Mehraufwand begründet sind.

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

◀ **Räumliche Verteilung älterer Haushalte**

◀ **Investitionsvolumen im Wohnungsbestand**

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

11) Siehe die Felder A2 und B1, B2 in Anlage 2. Die 200.000 Wohnungen werden im Rahmen der Berechnung der Investitionskosten anteilmäßig auf diese Kategorien verteilt.

12) Der Wohnungsanpassungsbedarf bei Menschen unter 65 Jahren mit Mobilitätseinschränkungen wird nicht betrachtet.

13) Die Angaben zu den durchschnittlichen Kosten einzelner Umbaumaßnahmen basieren auf groben Schätzungen, die auf der Grundlage von Literaturauswertungen und Expertenbefragungen angestellt und von der Kommission diskutiert wurden. Im Einzelfall kann es davon erhebliche Abweichungen geben. Zusätzlich wurden eine jährliche Kostensteigerung von rund 2 Prozent sowie eine schrittweise Erhöhung der pro Jahr altersgerecht angepassten Wohnungen angenommen.

Von den insgesamt knapp 2,5 Millionen Wohnungen, in denen mobilitätsbeschränkte ältere Menschen leben, weisen 1,24 Millionen Einheiten Barrieren vor allem im Innenbereich auf. Für deren Beseitigung werden durchschnittliche Kosten von rund 12.900 Euro je Wohneinheit¹³⁾ unterstellt. Davon entfallen rund 9.300 Euro auf Anpassungsmaßnahmen im Sanitärbereich, wie zum Beispiel die Verbesserung von Bewegungsflächen oder den Einbau einer bodengleichen Dusche. Der Differenzbetrag von 3.600 Euro bezieht sich auf die vertikale Erschließung. Hierbei wird angenommen, dass auf der Grundlage der genannten Umfrage in gut 25 Prozent der Wohnungen der Einbau eines Treppenliftes erforderlich sein dürfte, der mit Kosten von durchschnittlich rund 13.500 Euro verbunden ist.

Der Mehraufwand für die altersgerechte Gestaltung einer Wohnung beläuft sich auf insgesamt knapp 4.800 Euro und damit auf rund ein Drittel der Gesamtkosten von 12.900 Euro. Auf die Umbauten im Sanitärbereich entfallen davon 1.900 Euro und auf die vertikale Erschließung 2.900 Euro.

Im Ergebnis ist die Anpassung der 1,24 Millionen Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von etwa 16 Milliarden Euro verbunden. Der Mehraufwand beziffert sich auf knapp 6 Milliarden Euro.

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. Diese setzen sich wie folgt zusammen: Etwa 45 Prozent der betroffenen Wohnungen befinden sich im ersten Stock eines Gebäudes, die durch den Einbau eines Treppenlifters oder Aufzugs erschlossen werden müssten (Kosten 13.500 Euro). In den übrigen Fällen wäre der Anbau eines zweiten Handlaufs erforderlich (Kosten 500 Euro).

Der altersbedingte Mehraufwand umfasst 80 Prozent der Kosten und beziffert sich auf insgesamt rund 5.000 Euro.

Im Ergebnis ist für die Verbesserung der Zugänglichkeit von knapp 100.000 Wohnungen ein Investitionsaufwand von rund 0,6 Milliarden Euro verbunden. Der Mehraufwand beläuft sich auf 80 Prozent, das heißt rund 0,5 Milliarden Euro.

In den verbleibenden 1,14 Millionen Wohnungen sind sowohl Barrieren beim Zugang als auch innerhalb der Wohnung zu beheben. Die unterstellten Anpassungskosten je Wohneinheit in Höhe von 19.200 Euro ergeben sich aus der Summe der zuvor beschriebenen Maßnahmen (12.900 Euro + 6.300 Euro). Der altersbedingte Mehraufwand summiert sich somit auf 9.800 Euro, das heißt rund die Hälfte der Gesamtkosten.

Für die Modernisierung von 1,14 Millionen Wohnungen wären somit Investitionen von insgesamt 22 Milliarden Euro erforderlich. Der altersbedingte Mehraufwand liegt bei rund 11 Milliarden Euro.

Die für die einzelnen Maßnahmen genannten Kosten sollten nicht den Blick dafür verstellen, dass häufig Barrierenreduzierungen durch kleine Maßnahmen erreicht werden, die wenig kosten und doch große Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bewohner haben. Das Anbringen von Rampen, Handläufen im Treppenhaus, Stützelementen im Bad sowie die Herabsetzung von Bedienelementen sind positive Beispiele für kostengünstige barriere-reduzierende Modernisierungsmaßnahmen.

Zusammengefasst ergibt sich für die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen in den kommenden Jahren ein Investitionsvolumen von schätzungsweise knapp 39 Milliarden Euro. Der spezifische Mehraufwand zur Erreichung eines altersgerechten Wohnstandards wird mit knapp 18 Milliarden Euro beziffert.

Bis 2020 wird die Zahl der mobilitätseingeschränkten Haushalte um etwa 20 Prozent auf ca. 3 Millionen ansteigen bei entsprechender Zunahme des notwendigen Investitionsvolumens zur Beseitigung von Barrieren (in heutigen Preisen).

Zu den Kosten für eine altersgerechte Anpassung der Wohnungen kommen die Kosten für Wohnumfeld- und Quartiersverbesserungen, die bisher nicht systematisch erhoben wurden und deren Analyse den Rahmen der Kommissionsarbeit gesprengt hätten.

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

5. Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Etwa 14 Prozent der Haushalte ist zur Durchführung von altersgerechten Umbaumaßnahmen innerhalb der Wohnung bereit. Ausgehend von einer Zahl von rund 11 Millionen Seniorenhaushalten kann also davon ausgegangen werden, dass nur bei ca. 1,5 Millionen Seniorenhaushalten eine solche Veränderungsbereitschaft vorliegt. Insgesamt sind erwartungsgemäß jüngere Seniorinnen und Senioren eher bereit, Wohnungsanpassungsmaßnahmen durchzuführen als hochaltrige Seniorenhaushalte.

14) Mit monatlich 50 Euro mehr Miete, das heißt einer um 600 Euro höheren Jahresmiete, können über die 11 Prozent Modernisierungsumlage Kosten in Höhe von rund 5.500 Euro finanziert werden. Wegen der gegenwärtig niedrigen Zinsen und infolge einer Gewährung von Fördermitteln wird die Umlage jedoch oft deutlich niedriger ausfallen, so dass dann mit der jährlich um 600 Euro erhöhten Miete eine erheblich größere Investition finanziert werden kann.

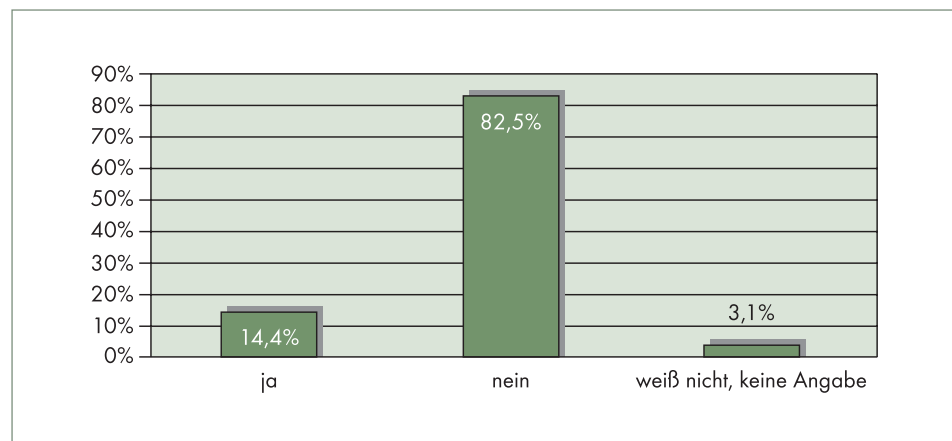
Die höchste Bereitschaft, die Wohnung an die veränderten Bedarfslagen im Alter anzupassen, haben Seniorenhaushalte in selbstgenutztem Wohneigentum. Jeder fünfte Seniorenhaushalt wäre hier zu Anpassungsmaßnahmen bereit. Die Mehrzahl von ihnen würde in diesen Fällen Umbauten in einer Größenordnung von 1.000 und 5.000 Euro finanzieren. Bei den Seniorenhaushalten, die zur Miete wohnen, ist nur jeder Zehnte offen für die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen. Rund zwei Drittel dieser Haushalte wäre bereit, eine monatliche Mieterhöhung zwischen 10 und 50 Euro zu akzeptieren¹⁴⁾, wenn die Wohnung dadurch altersgerecht gestaltet wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Bewusstsein für die Notwendigkeit von Investitionen in die Alterstauglichkeit von Wohnungen noch nicht genügend ausgeprägt ist und auch von daher politischer Handlungsbedarf besteht. Das gilt insbesondere in Bezug auf mehr Information und Beratung.

Da ein Teil des Wohnungsbestandes wegen zu hoher Kosten nicht altersgerecht angepasst werden kann, wird sich bei einer Reihe älterer Menschen ein Umzug nicht ver-

15) Die Personen, die bereits über eine altersgerechte Wohnung verfügen (keinerlei Stufen zu überwinden, bodengleiche Dusche und Bad durchwegs positiv bewertet) wurden herausgerechnet. Dies erklärt die Differenz zu den 1.000 HH.

Bereitschaft zur Durchführung altersgerechter Umbaumaßnahmen der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n=987¹⁵⁾)



Quelle: TNS Emnid Repräsentative Befragung von Seniorenhaushalten 2009, Eigenberechnung KDA

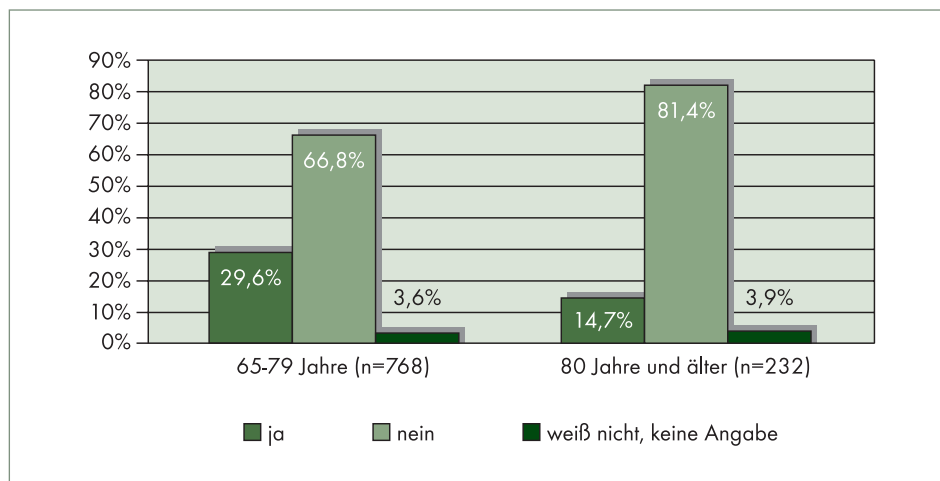
meiden lassen, um im Alter möglichst lange selbstständig leben zu können. Von daher stellt sich die Frage nach der Umzugsbereitschaft älterer Haushalte. Außerdem ist die Umzugsbereitschaft von Bedeutung für den Investitionsbedarf zum altersgerechten Umbau: dieser fällt um so geringer aus, je eher ältere Menschen bereit sind, in bereits vorhandene altersgerechte Wohnungen umzuziehen.

Insgesamt können sich etwa 26 Prozent der Seniorenhaushalte vorstellen, in eine andere Wohnung zu ziehen. Vor allem die jüngeren Seniorinnen und Senioren sind eher bereit, sich noch einmal zu verändern: Bei rund 30 Prozent der Haushalte mit Bewohnern von 65 bis unter 80, aber nur einem halb so hohen Anteil von Haushalten mit Hochaltrigen – 80 Jahre und älter – besteht die Bereitschaft umzuziehen. Jeder dritte Seniorenmieterhaushalt kann sich vorstellen, im Alter seine Wohnsituation noch einmal zu verändern, bei den selbst nutzenden Wohneigentümern wäre hierzu nur jeder Fünfte bereit.

Erdgeschosswohnungen sind aufgrund ihrer barrierefreien/barrierereduzierten Zugänglichkeit in besonderem Maße für ältere Menschen geeignet. Jedoch scheuen viele den Einzug in eine Erdgeschosswohnung, weil sie sich hier nicht sicher fühlen. Auch die genannte Untersuchung macht diese Skepsis deutlich. Fast die Hälfte der umzugsbereiten Mieterhaushalte wäre nicht bereit, ins Erdgeschoss umzuziehen, obwohl sie damit eher sicherstellen könnten, möglichst lange im vertrauten Wohnumfeld zu bleiben. Förderprogramme oder rechtliche Vorschriften zur Sicherung eines barrierefreien Wohnangebotes, die dies überwiegend oder ausschließlich durch die barrierefreie Gestaltung von Erdgeschosswohnungen erreichen wollen, sind zumindest im Hinblick darauf zu überdenken.

Die meisten Menschen über 65 Jahre möchten nach obiger Abbildung in der eigenen Wohnung alt werden. Das Potential für andere Wohnformen dürfte demnach in dieser Altersgruppe eher als gering einzuschätzen sein.

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



Quelle: TNS Emnid Repräsentative Befragung von Seniorenhaushalten 2009, Eigenberechnung KDA

Auftrag der Kommission
Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland
Räumliche Verteilung älterer Haushalte
Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze
Anlagen
Mitglieder der Kommission

6. Strategieansätze

6.1 Aufgabenverteilung zwischen Politik und Investoren

Zur Verwirklichung des Ziels, älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in ihren Wohnungen oder zumindest ihren Stadtquartieren zu ermöglichen, muss die Politik die notwendigen Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass die nötigen Investitionen zur bedarfsgerechten Modernisierung von Wohnungen und zum Abbau von Barrieren im Wohnumfeld getätigt werden. Dafür muss zunächst eine deutliche Verbesserung der Informations- und Beratungsinfrastruktur sichergestellt werden, da ohne gute Beratung kein nachhaltiger Investitionsprozess zur Schaffung altersgerechter Wohnbedingungen angestoßen werden kann. Außerdem müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen und das Förderinstrumentarium so ausgerichtet werden, dass die notwendigen Investitionsanreize vorhanden sind.

In manchen Fällen wird ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung unvermeidbar sein, wenn eine altersgerechte Anpassung der eigenen Wohnung mit zu hohen Kosten verbunden ist. Um älteren Menschen dennoch möglichst lange den Verbleib in ihrem vertrauten Umfeld mit Freunden und Bekannten sowie den Ärzten ihres Vertrauens zu sichern, bedarf es möglichst in jeder Siedlung beziehungsweise in jedem Quartier einer ausreichenden Zahl altersgerechter Wohnungen.

Hier können Wohnungsunternehmen einschließlich der Wohnungsgenossenschaften einen wichtigen Beitrag leisten. Sie verfügen über größere Bestände, so dass sie grundsätzlich älteren Menschen nicht nur über Investitionen, sondern auch über Umzüge in barrierearme Wohnungen des eigenen Bestands einen Verbleib in der ihnen vertrauten Umgebung ermöglichen können. Nach Auffassung der Kommission sollten Wohnungsunternehmen und insbesondere die Wohnungsgenossenschaften, deren Konzept das lebenslange Wohnen und das Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen beinhaltet, es als ihre Aufgabe ansehen, alten Menschen bei Bedarf eine altersgerechte Wohnung in der Nähe zu ihrer bisherigen Wohnung anzubieten. Die Kommission begrüßt daher, dass ein Teil der Wohnungsunternehmen bereits eine entsprechende Selbstverpflichtung eingeht.

Für selbstnutzende Eigentümer ist die Alternative „Umzug“ – wegen der emotionalen Bindung an das Eigentum und der Belastung mit der Grunderwerbsteuer bei einem erneuten Eigentumserwerb – besonders schwer zu verkraften. Positiv ist dagegen, dass sie von ihrer Investitionsentscheidung für den altersgerechten Umbau unmittelbar profitieren können. Deshalb weisen sie auch eine relativ hohe Investitionsneigung auf. Allerdings werden viele Eigentümer in hohem Alter und bei größeren Einschränkungen ihrer Mobilität ohne wirksame Hilfen nicht mehr bereit oder in der Lage sein, In-

vestitionen zu planen, durchzuführen und zu finanzieren. Diese große Zielgruppe bedarf daher besonderer Unterstützung. Neben Förderanreizen kommt es dabei auf Beratung und Begleitung beim altersgerechten Umbau an.

Besondere Probleme können bei Wohnungseigentümergeinschaften auftreten, wenn Änderungen am Gemeinschaftseigentum notwendig sind, da diese von allen Eigentümern oder einer qualifizierten Mehrheit beschlossen werden müssen. Ergibt eine private „Alterstauglichkeitsprüfung“ beim Eintritt in das Rentenalter, dass entsprechende Änderungen des Gemeinschaftseigentums sich kaum durchsetzen lassen werden, wäre ein Umzug zu erwägen, der umso leichter durchzuführen ist, je früher er stattfindet.

Die privaten Vermieter und ihre Mieter, von denen viele über Jahrzehnte in persönlichem Kontakt zueinander stehen, sollten aufeinander zugehen und das Thema altersgerechte Anpassung der Wohnungen miteinander besprechen. Dabei benötigen beide Seiten sowohl was die Art der Maßnahmen als auch deren Finanzierung angeht eine kompetente Beratung.

6.2 Empfehlungen

Die Ermittlung staatlichen Handlungsbedarfs konzentriert sich im Wesentlichen auf die drei Bereiche: rechtliche Rahmenbedingungen, finanzielle Förderung und Verbesserung von Informations- und Beratungsangeboten. Dabei ist eine Balance erforderlich, die sowohl die Interessen der Investoren als auch der Nutzer altersgerechter Wohnungen berücksichtigt. Auf der einen Seite sollten die Regelungen die Entwicklung eines vielfältigen und breiten Angebotes an barrierearmen Wohnmöglichkeiten unterstützen. Auf der anderen Seite sollten alle Beteiligten in Bezug auf die Anforderungen an das altersgerechte Wohnen und die damit verbundenen Kosten – und deren Verteilung – Sicherheit und Klarheit haben.

6.2.1 Altersgerechte Standards und DIN-Normen

Im Zusammenhang mit den rechtlichen Rahmenbedingungen und Fördermodalitäten spielt die Berücksichtigung von DIN-Normen eine wichtige Rolle: DIN-Normen sind grundsätzlich nicht verbindlich, können aber zum Beispiel über das Bauordnungsrecht einen rechtlich bindenden Charakter erhalten. Auch im Rahmen von Förderinstrumenten können sie eine wichtige Rolle spielen, wenn Förderungen nur bei Einhaltung bestimmter DIN-Normen gewährt werden. Beim Rückgriff auf DIN Normen sollte geprüft werden, ob dadurch festgelegte Mindestanforderungen nicht zu hoch ausfallen, so dass aufgrund erheblicher Kostensteigerungen die Investitionsneigung zurückgeht.

Im Neubau verursacht die Vermeidung von Barrieren in der Regel erheblich niedrigere Zusatzkosten als bei Umbaumaßnahmen. Bei neu errichteten Wohnungen können daher entsprechend höhere Standards Anwendung finden. Für Umbaumaßnah-

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

◀ Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

men müssen lediglich im Falle einer Förderung in einem gewissen Umfang altersgerechte Standards gelten. Beispielhaft hierfür steht das technische Beiblatt zum KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“. Es definiert in Anlehnung an den Entwurf zur DIN 18040 für Maßnahmen, die im Rahmen der Förderung einzuhalten sind, technische Mindestanforderungen. 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.

Auch für das Wohnumfeld müssen Anforderungsprofile definiert werden, damit es als altersgerecht eingestuft werden kann. Ein völlig barrierefreies Wohnumfeld wird sich kaum realisieren lassen, jedoch sind barriere reduzierte Mindestanforderungen sinnvoll. Diese sollten im Wesentlichen beinhalten: keine Stufen/Schwellen bei öffentlichen Gebäuden, barrierearme Erreichbarkeit und Gestaltung des ÖPNV sowie der öffentlichen Verkehrswege, barrierearme Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen.

EMPFEHLUNGEN

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.

6.2.2 Bauordnungen der Länder

Für das Bauordnungsrecht sind die Länder zuständig. Die Bauordnungen der Länder weisen eine ganze Reihe von Unterschieden auf, auch in Bezug auf die Anforderungen an den Neubau von barrierefreien oder barriere reduzierten Wohnungen. Die so genannte „Musterbauordnung“ ist ein nicht verbindliches Modell, das zur Harmonisierung der Landesbauordnungen beitragen soll.

In 14 Bundesländern enthält die Landesbauordnung – angelehnt an die Musterbauordnung – im Neubau eine Aufzugspflicht bei mehr als fünf Vollgeschossen eines Wohngebäudes. Zwei Länder fordern bereits bei mehr als 4 Vollgeschossen den Einbau von Aufzügen. Es wäre wünschenswert, in allen Ländern eine Aufzugspflicht ab vier Vollgeschossen einzuführen.

Die Musterbauordnung sieht vor, dass beim Neubau von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müs-

sen. Diese Regelung haben bisher neun Bundesländer übernommen. Auch hier wäre es wünschenswert, wenn in den übrigen Bundesländern entsprechende Regelungen gelten würden.

Die DIN 18025 enthält Vorschriften und Empfehlungen für den Neubau von barrierefreien Wohnungen (Teil 2). In neun Bundesländern ist die DIN 18025 als technische Baubestimmung verbindlich zu beachten, wenn eine Wohnung barrierefrei gestaltet wird. In den übrigen Bundesländern gelten weniger strenge Regelungen. Die DIN 18025 wird künftig durch die noch im Zustimmungsverfahren befindliche DIN 18040 ersetzt werden. Die Kommission regt an, dass in allen Bundesländern bei der Errichtung barrierefreier Wohnungen die DIN 18025 beziehungsweise die DIN 18040 im Neubau als technische Baubestimmung verbindlich vorgeschrieben wird.

Grundsätzlich sollte im Wohnungsneubau bereits in der Planungsphase darüber nachgedacht werden, wie Mehrkosten für die nachträgliche barrierefreie Gestaltung von Wohnraum möglichst gering gehalten werden können. Zum Beispiel sollte verstärkt darauf geachtet werden, Bedienungselemente in geringerer Höhe anzubringen, ausreichende Bewegungsflächen im Bad und einen Anschluss für eine bodengleiche Dusche vorzusehen sowie schmale Türbreiten nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die Erfahrungen in einzelnen Bundesländern mit zum Teil weiter gehenden Auflagen zum barrierefreien Bauen, wie zum Beispiel hinsichtlich einer verbesserten Zugänglichkeit der Wohnungen über Aufzüge, sollten ausgewertet und, sofern als beispielgebend qualifiziert, zur Aufnahme in die Musterbauordnung beziehungsweise in die Landesbauordnungen empfohlen werden.

EMPFEHLUNGEN

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

6.2.3 Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

Das geltende Mietrecht ermöglicht die altersgerechte Anpassung von vermietetem Wohnraum. Der behinderten- beziehungsweise altersgerechte Umbau einer Wohnung durch den Vermieter stellt vielfach eine Wohnwertverbesserung dar, die vom Mieter zu dulden ist. Sie berechtigt den Vermieter, die jährliche Miete ohne Kapfungsgrenze um 11 Prozent der dafür aufgewendeten Kosten zu erhöhen. Im Fall einer staatlichen Förderung ist diese von der Modernisierungumlage in Abzug zu bringen.

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

Auf der anderen Seite unterstützt das geltende Mietrecht auch Initiativen des Mieters. Dieser kann gemäß § 554a BGB vom Vermieter unter Umständen die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Zugänglichkeit und Nutzung der Wohnung erforderlich sind. Der Vermieter kann allerdings bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bestehen und hierfür die Stellung einer zusätzlichen Sicherheit verlangen. Er kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

Sofern die Maßnahmen zum altersgerechten Umbau als Modernisierungen anzusehen sind, die den Wert der Mietsache erhöhen, wie zum Beispiel der Einbau einer bodengleichen Dusche, werden Vermieter vermutlich keine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands oder die Stellung von Sicherheiten verlangen.

Die Regelungen des geltenden Mietrechts sind aus Sicht der Kommission ausreichend, um die nötigen Investitionen in die altersgerechte Anpassung des Mietwohnungsbestandes zu ermöglichen.

Grundsätzlich müssen im Falle des Wohneigentums nach WEG bei Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren, die das Gemeinschaftseigentum verändern (zum Beispiel Einbau von Aufzügen, beidseitigen Handläufen, Rampen) mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile zustimmen, wenn es sich um eine Modernisierung nach § 559 BGB handelt, andernfalls sogar alle Wohnungseigentümer. Die Kommission hat angesichts des hohen Zeitdrucks und der Komplexität des Problems nicht dazu Stellung genommen, ob für Maßnahmen des altersgerechten Wohnens Sonderregelungen im Wohnungseigentumsrecht geschaffen werden sollten. Sie spricht jedoch folgende Empfehlung zum Wohnungseigentumsrecht aus:

EMPFEHLUNG

Bei künftigen Novellierungen des Wohnungseigentumsgesetzes sollte geprüft werden, ob die altersgerechte Anpassung des Gemeinschaftseigentums von Wohngebäuden über geeignete Regelungen erleichtert werden könnte.

6.2.4 Heimgesetzgebung

Von großer Bedeutung für die Wohn- und Lebensbedingungen vieler älterer Menschen in Deutschland ist das Heimrecht. Das bisher geltende bundesrechtliche Heimgesetz enthielt neben öffentlich – rechtlichen Regelungen, die die baulichen und sonstigen Anforderungen an Heime betreffen, auch eine Reihe von zivilrechtlichen Vorgaben zum Abschluss des Heimvertrages und seiner Abwicklung. Eine wichtige

Frage war und ist die des Anwendungsbereichs von heimrechtlichen Regelungen und ihre Abgrenzung gegenüber Wohnformen, die mit allgemeinen Unterstützungs- und Betreuungsleistungen kombiniert sind.

Mit der ersten Stufe der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit für das Heimrecht auf die Länder übertragen worden. Eine Reihe von Ländern hat bereits Gesetze zur Neuregelung des (öffentlich-rechtlichen) Heimrechts verabschiedet. Die in der Zuständigkeit des Bundes verbliebenen zivilrechtlichen Bereiche werden mit Inkrafttreten des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WBVG) zum 01.10.2009 neu geregelt. Ziel des Gesetzes ist der Schutz von älteren, pflegebedürftigen und behinderten Menschen beim Abschluss von Verträgen, 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. Dieser Schutz soll zum Beispiel durch Informationspflichten bei Vertragsabschluss gewährleistet werden. Das Gesetz knüpft nicht mehr an das Vorliegen eines Heimes oder einer stationären Pflegeeinrichtung an, sondern ist auch auf Vertragsverhältnisse über sog. neue Wohnformen – wie ambulant betreute Wohngemeinschaften – anwendbar.

Wohnraummietverträge, die sich mit sogenannten niederschweligen Betreuungsangeboten, wie zum Beispiel „Essen auf Rädern“, dem Anschluss an ein Notrufsystem, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung und der Vermittlung von Pflege- und Betreuungsleistungen verbinden, sind aber vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen. Diese Abgrenzung stellt sicher, dass das Angebot an bewährten Wohnformen mit Betreuungsangeboten erhalten bleibt und in Zukunft weiter ausgebaut werden kann. Hierfür gelten nach wie vor die mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Das Angebot an Wohnformen mit niederschweligen Betreuungsleistungen sollte nicht durch Regelungen in den Heimgesetzen der Länder erschwert werden. Das bedeutet zum Beispiel, dass auf eine Heimaufsicht für diese Wohnformen verzichtet wird.

EMPFEHLUNGEN

Es sollte beobachtet werden, inwieweit sich das WBVG in der Praxis bewährt (Schutz der Verbraucher ausreichend, Abgrenzung zu reinen Mietverträgen praktikabel). Das Angebot an Wohnformen mit niederschweligen Betreuungsleistungen sollte nicht durch Regelungen in den Heimgesetzen der Länder erschwert werden.

6.2.5 Zertifizierung

Der Begriff des „betreuten Wohnens“ ist nicht geschützt, so dass ihn jeder Anbieter benutzen und damit werben kann, unabhängig davon, welche Leistungen mit wel-

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

cher Qualität er bereit stellt. Mit Qualitätssiegeln kann für interessierte Senioren die notwendige Transparenz geschaffen werden, betreutes Wohnen in guter Qualität zu erhalten. Wichtige Qualitätsmerkmale sind dabei zum Beispiel ein barrierearmes/-freies Bauwerk und Wohnumfeld, einschließlich der Möglichkeit sich in der Umgebung selbst zu versorgen, ein guter haustechnischer Service, eine gute Betreuung, ein Mindestangebot an wählbaren Diensten und eine faire Vertragsgestaltung.

Verschiedene Bundesländer haben zur Zertifizierung des Betreuten Wohnens Qualitätssiegel entwickelt. Mit diesen „Qualitätssiegeln für das Betreute Seniorenwohnen“ werden Mindestqualitätsstandards definiert, die zu mehr Transparenz in diesem Marktsegment beitragen sollen. Mit der Zertifizierung sind bislang sehr unterschiedliche Qualitätsstandards, Verfahren und Kosten für den Erwerb der Siegel verbunden. Als einheitliche Zertifizierungsgrundlage könnte die DIN 77800 dienen. Sie definiert bundeseinheitliche Mindeststandards zum Wohn- und Betreuungsangebot, zur Vertragsgestaltung und Leistungsbeschreibung. Der Bereich der Zertifizierung sollte stärker erprobt und ausgebaut werden. Eine gesetzliche Regelung wird derzeit nicht für sinnvoll gehalten. Dadurch könnten sinnvolle Differenzierungen der Betreuungsangebote und damit die Wahlmöglichkeiten der Senioren unnötig eingeschränkt werden.

EMPFEHLUNG

Die Zertifizierung des betreuten Seniorenwohnens und andere freiwillige Qualitätssicherungsverfahren sollten weiter ausgebaut und erprobt werden. Eine gesetzliche Regelung wird derzeit nicht für erforderlich gehalten.

6.2.6 Optimierung der staatlichen Förderung

Ein investitionsfreundlicher ordnungspolitischer Rahmen allein reicht nach Auffassung der Kommission nicht aus, um ein gutes Investitionsklima für das altersgerechte Wohnen zu schaffen, da die Hemmnisse für Investitionen nicht in erster Linie auf die rechtlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen sind. Die Defizite, die unter Abschnitt B dargestellt wurden, haben ihre Ursache vor allem darin, dass

- das Problembewusstsein vieler Eigentümer bezüglich der Notwendigkeit eines altersgerechten Umbaus ihrer Wohnungen gegenwärtig noch zu wenig ausgeprägt ist.
- häufig die notwendigen Fachkenntnisse für eine kostengünstige Reduzierung von Barrieren fehlen.
- die Mobilität älterer Menschen so gering ist, dass ihre Präferenzen auf dem Wohnungsmarkt zu wenig zum Ausdruck kommen.
- ältere Menschen mit niedrigem Einkommen die höheren Mieten/Kosten altersgerechter Wohnungen nicht in vollem Umfang selbst tragen können.

Es muss jetzt darum gehen, mit gezielten Förderanreizen einen Sensibilisierungsprozess bei den Investoren herbeizuführen und die Eigeninitiative der Betroffenen zu mo-

bilisieren, damit ein nachhaltiger Investitionsprozess angestoßen werden kann. Darüber hinaus müssen einkommensschwächere ältere Menschen unterstützt werden. Vor diesem Hintergrund hat die Kommission geprüft, ob die vorhandene Förderkulisse den gesellschaftlichen Notwendigkeiten entspricht oder noch verbessert werden kann. Die altersgerechte Anpassung von Wohnungen und Wohngebäuden¹⁵⁾ wird gegenwärtig unterstützt durch

- a) das KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“,
- b) die soziale Wohnraumförderung und einkommensunabhängige Fördermaßnahmen der Länder,
- c) die Pflegeversicherung zur Unterstützung der Wohnungsanpassung von Pflegebedürftigen sowie
- d) Steuerermäßigungen für selbstnutzende Eigentümer und Mieter unter anderem bei haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen.

Die Struktur der heutigen Förderung hat sich nach Auffassung der Kommission in der Praxis bewährt. Im Folgenden werden deshalb Vorschläge zur Weiterentwicklung des bestehenden Fördersystems gemacht. Groß dimensionierte staatliche Förderprogramme für das altersgerechte Wohnen sind nach Auffassung der Kommission nicht notwendig. Im übrigen stellt die Kommission fest, dass die Durchführung und Finanzierung von Investitionen zur Verringerung von Barrieren in erster Linie Aufgabe der Eigentümer und Nutzer ist. Auch Mieter werden einen Beitrag leisten müssen.

a) KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“

Auf der Grundlage des Maßnahmenpaketes „Beschäftigungssicherung durch Wachstumsstärkung“ (Konjunkturpaket I) hat die Bundesregierung im Rahmen des bestehenden KfW-Programms „Wohnraum Modernisieren“ das neue Förderfenster „Altersgerecht Umbauen“ geschaffen. Im Haushalt 2009 stehen Bundesmittel in Höhe von 80 Millionen Euro für die Zinsverbilligung von Darlehen für Maßnahmen der altersgerechten Anpassung von Wohnungen und des unmittelbaren Wohnumfelds bereit. Damit werden die Zinsen über zehn Jahre um jährlich durchschnittlich zwei Prozentpunkte gesenkt. Die Darlehensobergrenze beträgt 50.000 Euro pro Wohneinheit. Finanziert werden bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten. Das Programm sollte auf hohem Niveau verstetigt und über 2011 hinaus fortgesetzt werden.

Um das vorhandene Investitionspotenzial zur Schaffung altersgerechten Wohnraums durch weitere Finanzierungsanreize zu erschließen, ist für den Haushalt 2010 die Einführung einer Zuschussvariante im Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ geplant. Diese Fördervariante ist auf selbstnutzende Wohneigentümer, Vermieter von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mieter ausgerichtet, die überwiegend niederschwellige Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen wollen. Zuschüsse sind gerade bei älteren Eigentümern oder Mietern sinnvoll, die sich aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters häufig nicht mehr verschulden wollen oder auch keine Baukredite mehr erhalten.

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

◀ Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

Etwa 30 Prozent der über 60-Jährigen Wohneigentümer sparen Bausparverträge an. Diese bilden ein erhebliches Finanzierungspotenzial, das durch eine kompetente Beratung und gezielte Anreize, wie zum Beispiel die geplanten Zuschüsse im Rahmen der KfW-Förderung, mobilisiert werden kann.

Mit Blick auf die Nutzung von Synergieeffekten sollte bei einer umfassenden energetischen Sanierung von Wohngebäuden auch die gleichzeitige Durchführung von Maßnahmen zur Barrierereduzierung von Seiten der Investoren geprüft werden. Um dafür Anreize zu bieten, wäre die Gewährung einer erhöhten Förderung denkbar, falls das KfW-Programm zum energieeffizienten Sanieren in Kombination mit der Förderung des altersgerechten Umbaus in Anspruch genommen würde. Das Volumen der Zuschussförderung sollte bedarfsgerecht dimensioniert sein.

EMPFEHLUNGEN

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.

b) Soziale Wohnraumförderung der Länder

In den meisten Bundesländern wird im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung, das heißt einkommensabhängig, die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands und vielfach auch der Neubau barrierereduzierter oder barrierefreier Wohnungen unterstützt. Barrierefreiheit wird dabei in vielen Fällen, aber nicht generell erzielt. Die DIN 18025 findet dabei teilweise sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand Anwendung (siehe Anlage 3). Im Zuge der nachhaltigen Schaffung eines altersgerechten Wohnungsbestandes sollte für geförderte Maßnahmen die Erfüllung barrierereduzierter Standards verlangt werden, sofern dies nicht mit zu hohen Zusatzkosten verbunden ist.

Die Reduktion von Barrieren wird zusammen mit anderen Maßnahmen, in der Mehrzahl der Länder aber auch als ausschließliches Programmziel, gefördert. Dazu gehört auch die Förderung besonderer Zielgruppen, wie zum Beispiel schwerstbehinderter Menschen. Die Förderung erfolgt in der Regel über im Zins verbilligte Baudarlehen oder Zuschüsse. In einigen Ländern, wie Berlin und Bayern, werden die Zinssätze von KfW Darlehen aus dem Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht

Umbauen“ zusätzlich subventioniert. 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.

Geförderte Wohneinheiten 2007 und 2008 ¹⁶⁾

	Neubau	Bestand
allgemeine Förderprogramme		
■ selbstgenutztes Wohneigentum	19.632	3.657
■ Mietwohnung	14.090	17.651
Summe	33.722	21.308
	Selbstgenutztes Wohneigentum	Mietwohnungen
Sonderförderung von Einzelmaßnahmen, wie zum Beispiel Aufzüge*	1.879	5.552

* Sonderförderungsprogramme nicht nach Neubau und Bestand unterschieden

In den Jahren 2007 und 2008 wurde demnach im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung und im Rahmen einzelner, vom Einkommen unabhängiger Förderprogramme insgesamt gut 62 000 Wohneinheiten altersgerecht angepasst oder barriere reduziert neu gebaut. Das Gesamtvolumen der Förderkredite und Zuschüsse belief sich dabei auf rund 2,45 Milliarden Euro. Die von den Ländern angegebenen Finanzierungsvolumina wurden aufgrund einer fehlenden separaten Ausweisung der geförderten Maßnahmen für barrierefreie/-reduzierte Anpassungsmaßnahmen oft nur als Gesamtförderung im Wohnungsbau und -umbau angegeben, was eine Vergleichbarkeit der Länder untereinander erschwert. Außerdem dürfte der unmittelbar auf den Abbau von Barrieren bezogene Finanzierungsanteil deutlich geringer sein als die angegebenen 2,45 Milliarden Euro.

Bisher ist die Vergabe von Fördermitteln für barrierefreie/-reduzierte Maßnahmen weitgehend unabhängig von qualifizierten Beratungsleistungen. Zur Erzielung einer möglichst hohen Fördereffizienz sollte bei geförderten Maßnahmen möglichst eine qualifizierte Beratung angeboten werden.

EMPFEHLUNGEN

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 eingezogen werden sollten.

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

16) Datenbasis: Umfrage des KDA im Juli 2009.

Für geförderte Maßnahmen sollte die Erfüllung barriere-reduzierter Standards verlangt werden, sofern dies nicht mit zu hohen Zusatzkosten verbunden ist. Außerdem empfiehlt die Kommission aus Effizienzgründen die Förderung von Maßnahmen zur Barriere-reduktion möglichst mit einer qualifizierten (freiwilligen) Beratung zu verbinden.

c) Leistungen im Rahmen der Pflegeversicherung

17) Wenn sich die Pflegesituation ändert, so dass eine weitere Maßnahme erforderlich ist, kann erneut ein Zuschuss von bis zu 2.557 Euro gewährt werden.

Im Rahmen der Pflegeversicherung können die Pflegekassen subsidiär Zuschüsse für bauliche Maßnahmen und technische Hilfen in der Wohnung des Pflegebedürftigen gewähren, wenn dadurch im Einzelfall die häusliche Pflege überhaupt erst ermöglicht, erleichtert oder eine möglichst selbständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wiederhergestellt wird. Auch die Kosten eines Umzugs in eine den Anforderungen des Pflegebedürftigen entsprechende Wohnung können bezuschusst werden. Die Höhe des Zuschusses ist auf einen Betrag von höchstens 2.557 Euro je Maßnahme begrenzt¹⁷⁾; der Eigenanteil beträgt in der Regel 10 Prozent der Kosten, höchstens jedoch 50 Prozent des Einkommens. Hat der Pflegebedürftige keine eigenen Einnahmen zum Lebensunterhalt, entfällt für ihn der Eigenanteil. Das gilt zum Beispiel auch für Bezieher von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Bei monatlichen Einnahmen zum Lebensunterhalt von bis zu 718 Euro beträgt der Eigenanteil 10 Prozent der Kosten der Maßnahmen, jedoch höchstens 25 Prozent der monatlichen Bruttoeinnahmen zum Lebensunterhalt.

Finanzierungsprobleme kann es für einkommensschwache Haushalte insbesondere dann geben, wenn die Kosten über 2.557 Euro hinausgehen. Dann übernimmt unter Umständen das Sozialamt die Kosten, wenn dadurch gegenüber einer Unterbringung in einem Pflegeheim Kosten gespart werden. Auch bei nicht pflegebedürftigen mobilitätseingeschränkten Haushalten mit niedrigen Einkommen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass die Sozialämter zur Verhinderung einer kostspieligeren Heimunterbringung die Kosten baulicher Maßnahmen übernehmen.

Im Jahr 2008 wurden für Wohnungsanpassungen insgesamt rund 82 Millionen Euro von der Pflegeversicherung verausgabt. Dieser Leistungsanspruch wurde seit Einführung der Pflegeversicherung im Jahr 1996 im Gegensatz zu anderen Leistungsansprüchen der Pflegeversicherung nicht angehoben. Im Hinblick auf die mit der Förderung verbundene Einsparung öffentlicher Mittel im Vergleich zu einer Heimunterbringung empfiehlt die Kommission eine Erhöhung des maximalen Zuschusses.

EMPFEHLUNG

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.

d) Steuerliche Maßnahmen

Gemäß § 35a EStG können auf Antrag 20 Prozent der Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen (Lohnkosten) für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von bis zu 6.000 Euro, das heißt höchstens 1.200 Euro, als Abzug von der Steuerschuld steuerlich geltend gemacht werden. Die Regelung dient in erster Linie der Vermeidung von Schwarzarbeit, nicht vorrangig der Förderung altersgerechter Baumaßnahmen. Begünstigt sind Mieter und selbst nutzende Eigentümer.

Um auch Geringverdienern mit niedriger Steuerschuld eine Nutzung dieser Vergünstigung zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, diesem Personenkreis die Möglichkeit einzuräumen, die Aufwendungen über mehrere Jahre verteilt geltend zu machen.

Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand werden gezielt im Rahmen des KfW Programms „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ über im Zins verbilligte Kredite und – ab 2010 geplant – auch über Zuschüsse gefördert. Zuschüsse sollen allerdings nur für selbstgenutzte Wohnungen und Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern gewährt werden, nicht jedoch für die große Gruppe vermieteter Mehrfamilienhäuser. Für sie sollten daher nach Ansicht der Kommission steuerliche Erleichterungen in Betracht gezogen werden.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Vermieter bereits nach geltendem Recht Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen, die Erhaltungsaufwand bilden, sofort als Werbungskosten/Betriebsausgaben abziehen können. Steuerliche Erleichterungen können daher nur solche Modernisierungsmaßnahmen betreffen, die als nachträglicher Herstellungsaufwand über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden. Diese Abschreibung findet neben größeren Einzelmaßnahmen vor allem bei umfassenden Vorhaben Anwendung. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn größere Investitionen zur Energieeinsparung zusammen mit Maßnahmen des altersgerechten Wohnens durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund schlägt die Kommission Steuererleichterungen für solche Investitionen in das altersgerechte Wohnen vor, bei denen es sich um Herstellungsaufwand handelt. Zur Begrenzung der Steuermindereinnahmen sollten Höchstbeträge eingeführt und die zu begünstigenden Maßnahmen selektiv aufgezählt werden (wie zum Beispiel bodengleiche Duschen im sanitären Bereich, der Einbau von Treppenliften, Aufzügen, Rampen usw.). Außerdem kommt eine zeitliche Befristung in Betracht.

Aus Effizienzgründen und zur Vermeidung von zu hohen Förderbeträgen sollten alle Steuerpflichtigen gleich behandelt werden. Deshalb empfiehlt sich zu prüfen, ob die steuerliche Erleichterung als Abzug von der Steuerschuld oder als Investitionszulage ausgestaltet werden sollte.

Demgegenüber legen Haus & Grund sowie der BFW Wert auf eine progressionsabhängige steuerliche Entlastung. Die beiden Verbände sind der Ansicht, degressive

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

Abschreibungen für Maßnahmen zum altersgerechten Umbau analog der Regelung des alten § 82a EStDV oder den Abschreibungen für Denkmalschutzobjekte gem. §§ 7h, 7i EStG seien wirksamere – weil progressionsabhängige – Investitionsanreize für die private und die unternehmerische Wohnungswirtschaft.

EMPFEHLUNGEN

Um auch Geringverdienern mit niedriger Steuerschuld eine Nutzung des § 35 a EStG zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, diesem Personenkreis die Möglichkeit einzuräumen, die Aufwendungen über mehrere Jahre verteilt geltend zu machen.

Die Kommission schlägt außerdem vor, für Vermieter im Geschosswohnungsbestand im Falle des Herstellungsaufwandes steuerliche Erleichterungen für barriere-reduzierende Maßnahmen einzuführen. Diese sollten progressionsunabhängig ausgestaltet werden; es bleibt zu prüfen, ob als Abzug von der Steuerschuld oder als Investitionszulage.

Demgegenüber legen Haus & Grund sowie der BFW Wert auf eine progressionsabhängige steuerliche Entlastung. Die beiden Verbände sind der Ansicht, degressive Abschreibungen für Maßnahmen zum altersgerechten Umbau analog der Regelung des alten § 82a EStDV oder den Abschreibungen für Denkmalschutzobjekte gem. §§ 7h, 7i EStG seien wirksamere – weil progressionsabhängige – Investitionsanreize für die private und die unternehmerische Wohnungswirtschaft.

Ein Vergünstigungsausschluss bei gleichzeitiger Inanspruchnahme der Förderung durch Programme der KfW sollte vorgesehen werden.

Etwaige Höchstbeträge für altersgerechte Maßnahmen (zum Beispiel 20.000 Euro) und eine Befristung entsprechender Vorschriften bleiben ebenfalls zu prüfen.

Für geförderte Maßnahmen sollte die Erfüllung barriere-reduzierter Standards verlangt werden, sofern dies nicht mit zu hohen Zusatzkosten verbunden ist. Außerdem empfiehlt die Kommission aus Effizienzgründen die Förderung von Maßnahmen zur Barriere-reduktion möglichst mit einer qualifizierten (freiwilligen) Beratung zu verbinden.

e) Einbeziehung von Investitionen in die staatlich geförderte private Altersvorsorge

Der Bau und Erwerb einer selbstgenutzten Wohnung wird im Rahmen der Förderung der privaten Altersvorsorge („Riesterförderung“) unterstützt. Zur Erleichterung der Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen schlägt die Kommission vor, die Riesterförderung auch auf die Finanzierung von Investitionen für den altersgerechten Umbau des selbstgenutzten Wohneigentums auszuweiten.

EMPFEHLUNG

Die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge sollte auf Maßnahmen zur altersgerechten Anpassung des selbstgenutzten Wohneigentums ausgedehnt werden.

6.2.7 Wohnumfeld und Stadtquartier

Die altersgerechte Anpassung der Wohnbedingungen darf sich nicht nur auf wohnungsbezogene Maßnahmen beschränken, sondern muss auch das Wohnumfeld und das Wohnquartier umfassen. Gerade für ältere Mitbürger sind die Lebensbedingungen im Wohnumfeld und Quartier aufgrund des verringerten Bewegungsradius von erheblicher Bedeutung. Nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung¹⁸⁾ gibt es vor allem in Bezug auf die mobilitätseingeschränkten Haushalte teilweise erhebliche Defizite, insbesondere bei der Erreichbarkeit des ÖPNV durch selbstnutzende Eigentümer. Das ist auf die zu den Stadtzentren oft periphere Lage der Einfamilienhausgebiete zurückzuführen. Die Zugänglichkeit des ÖPNV für ältere Menschen sollte von den Kommunen unter Ausnutzung der bestehenden Fördermöglichkeiten (siehe unten) weiter vorangetrieben werden.

Die altersgerechte Anpassung von Wohnungsbestand, Wohnumfeld und Infrastruktur sollte in einem Gesamtzusammenhang gesehen, in Kooperation mit allen Akteuren vorangetrieben und im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes umgesetzt werden. Dieses Ziel verfolgen unter anderem die Ende dieses Jahres anlaufenden Modellvorhaben des BMVBS, mit denen das KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht umbauen“ begleitet wird.

Wie das öffentliche Wohnumfeld mit seiner Infrastruktur barriere reduziert oder sogar barrierefrei umgebaut werden kann, erproben Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld¹⁹⁾ „Innovationen für familien- und altersgerechte Stadtquartiere“ (IFAS). Hierbei geht es auch darum, allen Bewohnerinnen und Bewohnern eine möglichst aktive Teilhabe unabhängig von altersbedingten, körperlichen und sonstigen Einschränkungen zu ermöglichen. Dazu soll ein gerade angelaufenes Sondergutachten im Rahmen von IFAS quartiersbezogene Möglichkeiten aufzeigen.

Besondere Anstrengungen erfordert die soziale Teilhabe von Menschen mit Migrationshintergrund. Auch müssen deren besondere Wohnwünsche in Erfahrung gebracht werden. Einzelne Projekte hierzu gibt es im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ und des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Die Kommission sieht hier weiteren Handlungsbedarf der Kommunen.

Während sich die genannten Modellvorhaben auf die lokale Ebene beziehen, suchen die Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) nach Lösungsstrategien auf regionaler Ebene. Unter dem Aspekt der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse geht

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer Haushalte

Investitionsvolumen im Wohnungsbestand

Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

Anlagen

Mitglieder der Kommission

18) Siehe Abschnitt B.

19) Mit dem Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) fördert der Bund in Form von wissenschaftlich begleiteten Modellvorhaben innovative Planungen und Maßnahmen in wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Forschungsfeldern.

es vor allem um die Gewährleistung der Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere Sicherung der Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung. Um zum Beispiel in nachfrageschwachen oder auch suburbanen Räumen eine an die tatsächliche Nachfrage angepasste Angebotsqualität des ÖPNV aufrechtzuerhalten, unterstützt der Bund die Entwicklung und Erprobung flexibler und bedarfsorientierter Bedienformen. Dabei handelt es sich im Gegensatz zum Linienverkehr zum Beispiel um Rufbusse und Sammeltaxis, die auf Anforderung ihre Leistungen erbringen. Hintergrundinformationen und Planungshilfen für Betreiber, Aufgabenträger, Regionalplaner und politisch Verantwortliche gibt das 2009 veröffentlichte und aus dem Aktionsprogramm der Bundesregierung „Modellvorhaben der Raumordnung“ finanzierte „Handbuch zur Planung flexibler Bedienungsformen im ÖPNV“.

Anpassungskonzepte für die Daseinsvorsorgebereiche Altenpflege und ÖPNV wurden zum Beispiel in dem von 2005 bis 2008 durchgeführten MORO-Projekt „Regionalplanerische Handlungsansätze zur Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge“ in zwei Modellregionen entwickelt und in regionalen Zielvereinbarungen dokumentiert. Dies erfolgte durch thematische Arbeitsgruppen bestehend aus den zuständigen Mitarbeitern der Kreisverwaltungen, der Regionalplanung sowie der jeweiligen Träger sozialer Infrastruktureinrichtungen, unterstützt durch eine wissenschaftliche Begleitforschung und eine Projektassistenz.

In dem Modellvorhaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft“ werden in einem Zeitraum von zwei Jahren (2007 bis 2009) zwei von Bevölkerungsrückgang besonders betroffene ostdeutsche Regionen – Stettiner Haff und Südharz/Kyffhäuser – gezielt unterstützt. Dabei geht es unter anderem ebenfalls um die Anpassung an den demographischen Wandel mit einem „Masterplan Daseinsvorsorge“. Neben den Bereichen Schule und ÖPNV werden in Südharz/Kyffhäuser die Handlungsfelder „Gesundheitsversorgung“ und „Dienstleistungs- und Wohnungsangebote für behinderte Senioren“ thematisiert. Das Modellvorhaben wurde im April 2009 mit Laufzeit bis Ende 2010 auf zwei Landkreise in den alten Bundesländern erweitert.

Eine grundlegende Voraussetzung für die Entwicklung von Strategien, die sowohl die Barrierereduktion in Wohnungen und Gebäuden als auch im Quartier zum Ziel haben, ist die Analyse der örtlichen Probleme und darauf aufbauend die Entwicklung von integrierten Lösungsstrategien durch die Kommunen. Diese sollten auch die besonderen Probleme von älteren Menschen mit Migrationshintergrund berücksichtigen. Es sollte auf eine aktive Bürgerbeteiligung gesetzt und die starke Verbundenheit älterer Menschen mit ihrem Quartier genutzt werden. Sowohl für die kommunale als auch die regionale Planung liefern die genannten Modellprojekte wichtige Informationen.

Die Kommission schlägt vor, dass Kommunen und Länder die Defizite der städtischen Lebensbedingungen älterer Menschen systematisch erfassen und im Rahmen integrierter Stadtentwicklungskonzepte sowie der Regionalplanung Strategien zum Abbau dieser Defizite entwickeln.

Um das Wohnumfeld²⁰⁾ barrierefrei zu gestalten und die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen zu verbessern, die der Gesundheit, der Bildung und der Integration sowie der Nahversorgung dienen, können Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind (insbesondere quartiersbezogene städtebauliche Missstände). Diese könnten auch zur Finanzierung eines Quartiersmanagements, das aufkommende Fragen kleinräumig und konsensorientiert klären kann, stärker genutzt werden. Die Kommission regt an, in allen Programmen der Städtebauförderung die Möglichkeiten für den altersgerechten Umbau von Stadtquartieren deutlich zu machen und zu nutzen.

Die Städtebauförderung konzentriert sich vor allem auf innerstädtische Quartiere, so dass sie in der Regel nicht zur Lösung der Probleme des altersgerechten Wohnens der im Umland angesiedelten Einfamilienhausgebiete beiträgt. Es wird angeregt, zur Lösung dieser Probleme auch Programme der KfW zur Finanzierung kommunaler Infrastrukturvorhaben einzusetzen.

Seit dem 01.04.2009 werden mit der Investitionsoffensive Infrastruktur Investitionsvorhaben in die kommunale und soziale Infrastruktur durch besonders zinsverbilligte Kredite der KfW gefördert. Zu den förderfähigen Vorhaben gehören auch Maßnahmen zur Barrierereduzierung des Wohnumfeldes. Antragsberechtigt sind Kommunen, soziale Einrichtungen und Unternehmen mit kommunalen Aufgaben in strukturschwachen Gebieten sowie Kommunen in Haushaltsnotlage.

Auftrag der Kommission
Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland
Räumliche Verteilung älterer Haushalte
Investitionsvolumen im Wohnungsbestand
Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

◀ Strategieansätze

Anlagen
Mitglieder der Kommission

20) Für die Anpassung des unmittelbaren Wohnumfelds stehen Mittel des KfW-Programms „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ zur Verfügung (siehe Abschnitt 6.a).

EMPFEHLUNGEN

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.

6.2.8 Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit

Erfahrungen zeigen, dass nach wie vor erhebliche Kenntnislücken insbesondere bei Selbstnutzern, Mietern und privaten Vermietern im Bereich des altersgerechten Bauens und Wohnens bestehen. Es fehlt an

- Problembewusstsein für die Bedeutung barrierefreier/barrierereduzierter Wohnangebote für eine selbständige Lebensführung im Alter,
- Kenntnissen über praktikable und bewährte Möglichkeiten der Wohnungsanpassung,
- Informationen über mögliche Kosten, Finanzierungswege und Wohnalternativen.

Dies betrifft nicht nur Investoren und Endverbraucher, sondern vielfach auch Architekten, Handwerker und Banken sowie kommunale Gremien. Offensichtlich ist die Beseitigung der genannten Defizite eine notwendige Voraussetzung dafür, dass ein nachhaltiger Investitionsprozess für das altersgerechte Wohnen angestoßen werden kann. Wo sich Investitionen nicht lohnen oder nicht möglich sind, kann unter Umständen über das Aufzeigen von Wohnalternativen älteren Menschen ein selbst bestimmtes Wohnen ermöglicht werden. Der Wohnberatung kommt daher eine sehr große Bedeutung zu.

Es gibt zwar über 200 Wohnberatungsstellen in Deutschland, die jedoch den steigenden Informationsbedarf nicht decken können. Auch sind Beratungsstellen nicht in jedem Bundesland verfügbar. Ziel sollte daher sein, dieses Netz – auch in ländlichen Regionen – weiter auszubauen. In ländlichen Regionen könnte die Beratung durch „mobile Büros“ erfolgen. Erst in Folge von Beratungen werden in vielen Fällen Investitions- oder auch Umzugsentscheidungen ausgelöst. Wichtig ist, dass die Beratung neutral ist und nicht durch die von ökonomischen Interessen geleiteten Produkt- und Dienstleistungsanbieter erfolgt. Außerdem ist eine stärkere Einbindung der Architekten und Handwerkskammern in die Fortbildung anzustreben. Die Pflegekassen sollten, ähnlich wie im Falle von Demenzerkrankungen, bereits im Vorfeld einer absehbaren Anspruchsberechtigung beratend aktiv werden. Neben der reinen Beratung sollte auch die Beauftragung und Begleitung von Baumaßnahmen angeboten werden, da viele ältere Menschen zur Durchführung solcher Maßnahmen nicht mehr in der Lage sind.

Die Finanzierung solcher Beratungsleistungen sollte, ähnlich wie in Nordrhein-Westfalen, unter stärkerer Einbeziehung von Pflegekassen und Kommunen erfolgen. Eine sachorientierte, kompetente Beratung trägt wesentlich dazu bei, die öffentlichen Kassen von den Kosten der stationären Pflege langfristig erheblich zu entlasten.

Neben einer ausreichenden Anzahl von Beratungsmöglichkeiten kommt der Qualität der Beratungsleistungen zum barrierefreien oder barriere reduzierten Bauen und Wohnen eine ebenso wichtige Bedeutung zu. Dazu sollten verstärkt Fortbildungskurse zur Qualifizierung von Wohnberatern angeboten und geprüft werden, inwieweit ein einheitliches Qualifikationsprofil für die Wohnberater sinnvoll sein kann. Die Ausbildungsinstitutionen der Immobilienwirtschaft und ähnliche Organisationen sollten solche Fortbildungskurse zur Qualifizierung von Wohnberatern anbieten.

Vor allem private Vermieter und Selbstnutzer benötigen eine kompetente und neutrale Beratung zur Feststellung der nötigen Maßnahmen, deren kostengünstige Umsetzung und Finanzierung (Fremd-, Eigenkapital, Nutzung von Förderprogrammen, im Falle der Vermieter: Modernisierungumlage, Mieterbeteiligung, steuerliche Aspekte). Es gilt also Materialien zu erstellen, die in leicht verständlicher Form Informationen aufbereiten und möglichst breitenwirksam verteilt werden. Um späteren akuten Anpassungsbedarf zu vermeiden, empfiehlt die Kommission Selbstnutzern, mit dem Eintritt in das Rentenalter eine Art private „Alterstauglichkeitsprüfung“ ihrer Immobilien vorzunehmen und eine kompetente Beratung aufzusuchen.

In den vergangenen Jahren gab es zwar eine Vielzahl von Veröffentlichungen zur altersgerechten Gestaltung und Förderung baulicher Maßnahmen. Die Informationsinstrumente müssen jedoch passgenau auf den Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen ausgerichtet werden. Hier sind die einschlägigen Verbände gefordert, durch mehr Information zum Problembewusstsein ihrer Mitglieder beizutragen. Aber auch Bund, Länder und Kommunen sind aufgefordert, Informationskampagnen (zum Beispiel Werbeplakate, Werbefilme, Werbeanzeigen, Flyer, Broschüren, Internetplattform) zu organisieren und zu finanzieren. Hier gibt es bereits Aktivitäten, die weiter ausgebaut und koordiniert werden sollten. Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend hat das Programm „Neues Wohnen – Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter“ aufgelegt, das darauf zielt, durch Kooperationsprojekte zwischen Altenhilfe, Handwerk, Bausparkassen und Kommunen eine möglichst breite Plattform für ein selbständiges Leben im Alter zu schaffen. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung bereitet zur Begleitung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ eine Informationsbroschüre vor.

Eine Verbesserung der Information ist auch mit Blick auf die weitere Verbreitung des Ambient Assisted Living (AAL) beziehungsweise von Smart-Home-Technologien, wie zum Beispiel Sicherheitsarmbändern, die wesentliche Vitaldaten erfassen und im Bedarfsfall automatisch Notrufe an Servicezentralen absetzen können, anzustreben. Neben der baulichen Anpassung kann der Einsatz neuer Kommunikations- und Informationstechnologien in Verbindung mit sozialen Serviceleistungen (Vernetztes Wohnen) einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung älterer Menschen bei der selbstständigen Lebensführung leisten und ihnen helfen, länger in der ihnen vertrauten Wohnung zu leben. Im Rahmen der Fördermaßnahme „Altersgerechte Assistenzsysteme für ein gesundes und unabhängiges Leben (AAL)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung werden ganzheitliche Lösungen, die auf neuen Technologien, Diensten und Dienstleistungen basieren, in mehreren Projekten unterstützt.

Da mehrere Bundesministerien sich des Themas „Wohnen im Alter“ angenommen haben, wäre es sinnvoll, wenn die Aktivitäten unter Federführung des für Wohnen zuständigen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung koordiniert und abgestimmt würden. Dadurch könnte sichergestellt werden, dass ein für den Bürger transparentes Netzwerk an Informationsdienstleistungen entsteht.

Die Kommission unterstützt die Initiative der Wohnungswirtschaft, die Wohnung als nutzbringenden Gesundheitsstandort für alle Marktbeteiligten zu entwickeln. So wurde 2008 eine Expertenrunde „Gesundheitsdienstleistungen in der Wohnung“ initiiert, bei der erstmals in Deutschland die zentralen Akteure aus der Wohnungswirtschaft mit Vertretern der Krankenkassen, Krankenhäuser und Rehabilitationseinrichtungen sowie der Rentenversicherungsträger und Anbieter von sozialen und technischen Dienstleistungen zusammentreffen.

Um bereits durchgeführte Maßnahmen zur altersgerechten Anpassung des Wohnungsbestands Beispiel und Ideen gebend für weitere Projekte einer breiteren Öffent-

Auftrag der Kommission
Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland
Räumliche Verteilung älterer Haushalte
Investitionsvolumen im Wohnungsbestand
Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft

Strategieansätze

Anlagen
Mitglieder der Kommission

lichkeit vorzustellen, sollte ein Bundeswettbewerb zum Thema „Wohnen im Alter“ ausgelobt werden. Dieser könnte durch Landeswettbewerbe ergänzt werden.

Die Datengrundlagen zum altersgerechten Wohnen sollten verbessert werden. Amtliche Statistiken und regelmäßige Erhebungen enthalten bisher kaum Strukturdaten zur Qualität des Wohnungsangebotes für ältere Menschen (zum Beispiel Zugänglichkeit der Wohnung oder Barrieren innerhalb der Wohnung). Aussagekräftige Daten sind jedoch für politische Entscheidungen über adäquate Rahmenbedingungen für die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere unverzichtbar.

EMPFEHLUNGEN

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. Die Pflegekassen sollten, etwa wie im Falle von Demenzerkrankungen, bereits im Vorfeld einer absehbaren Anspruchsberechtigung beratend aktiv werden. 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.

Es wird vorgeschlagen, dass Bund, Länder und Kommunen sowie die Verbände passgenau auf Zielgruppen zugeschnittene Informationskampagnen (zum Beispiel Werbeplakate, Werbefilme, Werbeanzeigen, Flyer, Broschüren, Internetplattform) organisieren und finanzieren. Die Aktivitäten der verschiedenen Bundesministerien sollten unter Federführung des für Wohnen zuständigen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung koordiniert werden. Weiterhin empfiehlt die Kommission einen Beispiel und Ideen gebenden Bundeswettbewerb zum Thema „Wohnen im Alter“ auf der Grundlage bereits durchgeführter Maßnahmen.

Um späteren akuten Anpassungsbedarf zu vermeiden, empfiehlt die Kommission Selbstnutzern, mit dem Eintritt in das Rentenalter eine Art private „Alterstauglichkeitsprüfung“ ihrer Immobilien vorzunehmen und eine kompetente Beratung aufzusuchen.

Anlagen

Anlage 1:

Veränderungs- oder umzugsbereite Haushalte

Anlage 2:

Mobilitätseingeschränkte Haushalte

Anlage 3:

Förderbestimmungen der Länder hinsichtlich der Einhaltung der DIN 18025

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer
Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer
Haushalte

Investitionsvolumen im Woh-
nungsbestand

Investitionsneigung und Umzugs-
bereitschaft

Strategieansätze

◀ **Anlagen**

Mitglieder der Kommission

Anlage 1: Veränderungs- oder umzugsbereite Haushalte (Anzahl der Fälle: 344)

Zugang zur Wohnung	1 FREI	2 ERHEBLICH	3 EXTREM
Barrieren in der Wohnung <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">A</div> FREI	Freier Zugang zur Wohnung <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 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-top: 5px;">19 HH / 5,5%</div> <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/WC ausreichend und bodengleiche Dusche 	Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-top: 5px;">27 HH / 7,8%</div> <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/WC ausreichend und bodengleiche Dusche 	Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-top: 5px;">4 HH / 1,2%</div> <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/WC ausreichend und bodengleiche Dusche
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">B</div> ERHEBLICH	Freier Zugang zur Wohnung <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 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-top: 5px;">156 HH / 45,3%</div> <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/WC nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche 	Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-top: 5px;">93 HH / 27,0%</div> <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/WC nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche

Beispiel zur Lesbarkeit der Tabelle: Kasten 2B
 93 Haushalte (27,0%) haben erhebliche Barrieren beim Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung und sind zur Veränderung oder zum Umzug bereit.

Anlage 2: Mobilitätseingeschränkte Haushalte (Anzahl der Fälle: 215)

Zugang zur Wohnung Barrieren in der Wohnung	1 FREI	2 ERHEBLICH	3 EXTREM
A FREI	Freier Zugang zur Wohnung <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 	Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug 	Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug
B ERHEBLICH	Keine Barrieren in der Wohnung <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad/WC ausreichend und bodengleiche Dusche 	Keine Barrieren in der Wohnung <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad/WC ausreichend und bodengleiche Dusche 	Keine Barrieren in der Wohnung <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Lift/Rampe/Aufzug und Türbreite und Bewegungsfläche im Bad/WC ausreichend und bodengleiche Dusche
	Freier Zugang zur Wohnung <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 	Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung <ul style="list-style-type: none"> mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug 	Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen höher als 1. Stock ohne Lift/Rampe/Aufzug
	Barrieren in der Wohnung <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad/WC nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche 	Barrieren in der Wohnung <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad/WC nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche 	Barrieren in der Wohnung <ul style="list-style-type: none"> Treppen innerhalb der Wohnung ohne Lift/Rampe/Aufzug und/oder Türbreite oder Bewegungsfläche im Bad/WC nicht ausreichend und/oder keine bodengleiche Dusche

Beispiel zur Lesbarkeit der Tabelle: Kasten 2B
 85 mobilitätseingeschränkte Haushalte (39,5 %) haben erhebliche Barrieren beim Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung.

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 KDA im Juli 2009

Mitglieder der Kommission

Kommissionsvorsitz

Ingrid Matthäus-Maier

Mitglied des Vorstandes, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

Kommissionsmitglieder

Vertreter der Wohnungs- und Kreditwirtschaft

Dr. Norbert Irsch

Direktor Chefvolkswirt, KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main
vertreten durch:

Anja Bukowski

Abteilungsleiterin, KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main

Mario Liebermann

Geschäftsführender Gesellschafter, Colonia Fonds Management GmbH, Köln

Dieter Kofink

Berater, Deutsche Annington Immobilien GmbH, Frankfurt am Main

Holger Kowalski

Vorstandsvorsitzender, Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg

Rudolph Kujath

Geschäftsführer, SOPHIA Berlin GmbH, Berlin

Dr. Peter Lammerskitten

ehem. Aareal Bank, Wiesbaden

Rolf Schettler

Geschäftsführer, Schettler Unternehmensgruppe, Herten

Auftrag der Kommission

Wohnungsversorgung älterer
Menschen in Deutschland

Räumliche Verteilung älterer
Haushalte

Investitionsvolumen im Woh-
nungsbestand

Investitionsneigung und Umzugs-
bereitschaft

Strategieansätze

Anhang



Mitglieder der Kommission

Renate Szameitat

Geschäftsführerin, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg

Bernd Wortmeyer

Prokurist, DOGEWO21 Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund

Vertreter von Ländern, Gemeinden und Bundesregierung

Thomas Janta

Leiter der Abt. Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

Jürgen Schweinberger

Abteilungsleiter Stadtentwicklung und Wohnungswesen, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Potsdam

vertreten durch:

Ingrid Even-Pröpper

Ministerialrätin, Ref. 20, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Potsdam

Michael Isselmann

Leiter Stadtplanungsamt, Stadt Bonn

Hans-Jürgen Niemann

Verwaltungsdirektor, Stadt Hamm

Vertreter des BMVBS waren Mitglied der Kommission. Sie tragen jedoch nicht alle Empfehlungen an die Bundesregierung oder den Deutschen Bundestag mit. Auf abweichende Voten wurde jedoch verzichtet, um einer umfassenden Bewertung der Empfehlungen durch die neue Bundesregierung und den Deutschen Bundestag der 17. Legislaturperiode nicht vorzugreifen.

Dr. Ute Redder

Leiterin der Unterabteilung Wohnen, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

vertreten durch:

Dr. Wolfgang Eckart

Referatsleiter SW 30, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin und

Andreas Paul

Referent, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

Rolf Müller
Gruppenleiter, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Vertreter der Verbände

Lothar Jerzembek
Direktor, Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, Berlin
vertreten durch:
Thomas-Andreas Ziesenitz
Abteilungsleiter, Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, Berlin

Dr. Hartwig Hamm
Verbandsdirektor, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Berlin

Katrin Hodler
Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung/Fachstelle für Wohnberatung,
Hannover

Dr. Rolf Kornemann
Präsident, Haus & Grund Deutschland, BSI Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft, Berlin

Christian Lieberknecht
Mitglied der Geschäftsführung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

vertreten durch:
Dr. Claus Wedemeier
Referent Multimedia, Statistik und Research, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Alexander Rychter
Assessor jur. M.A., Bundesgeschäftsführer, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin

vertreten durch:
Miriam Herke, M. A.
Pressesprecherin, Ref. Presse-/Öffentlichkeitsarbeit, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin

Lukas Siebenkotten
Bundesdirektor, Deutscher Mieterbund e. V., Berlin

Petra Uertz
Bundesgeschäftsführerin, Verband Wohneigentum e. V., Bonn

Auftrag der Kommission
Wohnungsversorgung älterer Menschen in Deutschland
Räumliche Verteilung älterer Haushalte
Investitionsvolumen im Wohnungsbestand
Investitionsneigung und Umzugsbereitschaft
Strategieansätze
Anhang



Mitglieder der Kommission

Vertreter der Wissenschaft

Sieghart Gärtling

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen/Geislingen

Prof. Dr.-Ing. Susanne Edinger

Fakultät für Ingenieurwesen und Architektur, SRH-Hochschule Heidelberg

Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher

Fakultät Raumplanung, Fachgebiet Städtebau und Bauleitplanung, Universität

Dortmund

vertreten durch:

Volker Kreuzer

Fakultät Raumplanung, Fachgebiet Städtebau und Bauleitplanung, Universität

Dortmund

Wissenschaftliche Begleitung

Ursula Kremer-Preiß

Referentin für Architektur und Wohnen im Alter, Kuratorium Deutsche Altershilfe,
Köln

www.deutscher-verband.org
