

Fachtag
**„Unbehindert leben –
Wohnen ohne Barrieren im Nürnberger Land“**

Barrierefreier Wohnungsbau –
eine Chance für die Bauwirtschaft

Vortrag Dr. Hannes Zapf

18. Oktober 2013

1. Meine Motivation, hier vorzutragen
2. Marktsituation / Marktanforderungen / Marktpotenzial
3. Wohnungspolitischer Handlungsbedarf
(Landkreis und Kommunen / Land Bayern / Bund)
4. Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit der Bau- und Immobilienwirtschaft
(Information und Beratung stärken)
5. Reden ist Silber, Handeln ist Gold

1. Meine Motivation, hier vorzutragen

- eigene Betroffenheit in der Familie
- eigene Aktivitäten als Bauherr/Bauträger
- eigene Erfahrungen als größter Mauersteinhersteller in der Region im Kontakt mit Wohnungsbaugesellschaften und Bauunternehmen

2. Marktsituation/Marktanforderungen/Marktpotenzial

Quelle: Forschungen Heft 147
Wohnen im Alter –
Marktprozesse und
Wohnungspolitischer Handlungsbedarf

Hrsg: Bundesministerium für Verkehr,
Bau- und Stadtentwicklung

(BMVBS)

Berlin 2011

Das BMVBS hat das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) Köln beauftragt, durch eine repräsentative mündliche Befragung von 1.000 Seniorenhaushalten einen umfassenden Einblick in die altersgerechte Gestaltung der bestehenden Wohnungsangebote zu erhalten (Zeitraum 2008 - 2010)

Wie unbehindert leben die über 65-Jährigen?

„Die Studie zeigt eindrucksvoll, dass die angestammte Wohnung für ältere Menschen und Pflegebedürftige als Heimat von größter Bedeutung ist.“ ...

... „Viele der Gebäude sind weder barrierefrei noch barrierearm. Sie weisen zahlreiche Hindernisse zur und in der Wohnung auf.“



Dr. Peter Ramsauer
Bundesminister für Verkehr,
Bau- und Stadtentwicklung

Begriff „Unbehindert leben – Wohnen ohne Barrieren“

Definition der BMVBS – Studie:

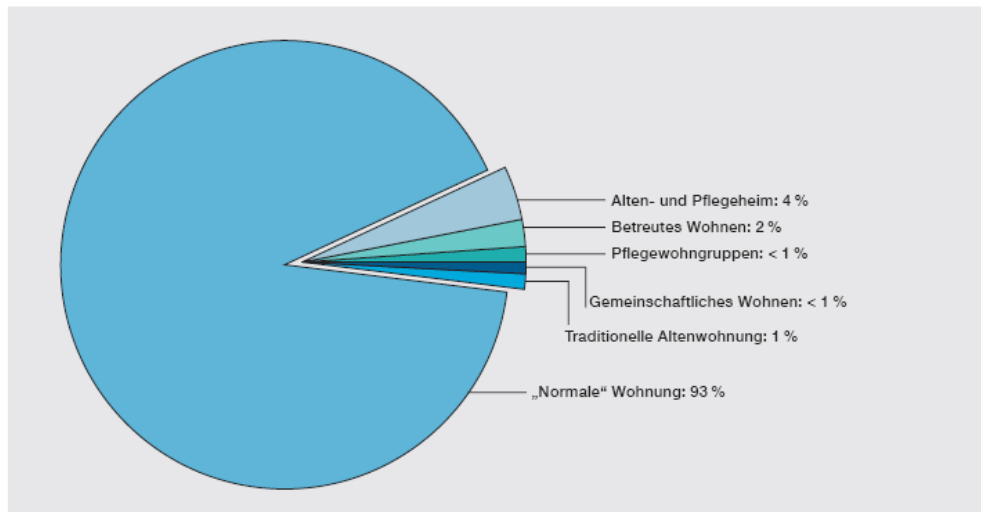
1. weitgehend barrierefreie/-reduzierte Wohnung:
 - keine Stufen innerhalb der Wohnung
(oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
 - ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich
 - Vorhandensein einer bodengleichen Dusche
2. barrierefreies/-reduziertes Wohnungsumfeld:
 - nicht mehr als 3 Stufen zum Haus und/oder Wohnungseingang
(oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
3. ortsnahe Verfügbarkeit wesentlicher Infrastruktureinrichtungen
(Bus-/Bahnhof, Einkaufsmöglichkeit Lebensmittel, Apotheke)
4. soziale und pflegerische Unterstützungsangebote

Wohnen zuhause – die bevorzugte Wohnform im Alter

93 % der 65-Jährigen und Älteren leben in normalen Wohnungen und nicht in Sonderwohnformen.

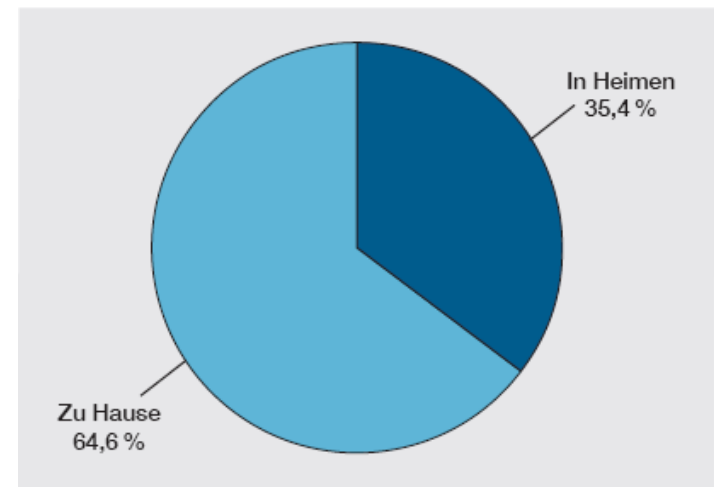
Rund 2/3 der Pflegebedürftigen wohnen zuhause, nicht im Heim.

Abb. 2: Prozentuale Verteilung altersgerechter Wohnformen (65 Jahre und älter)



Quelle: Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) 2008: BFW – Research, Berlin

Abb. 3: Wohnorte der Pflegebedürftigen im Alter von 65 Jahren und älter

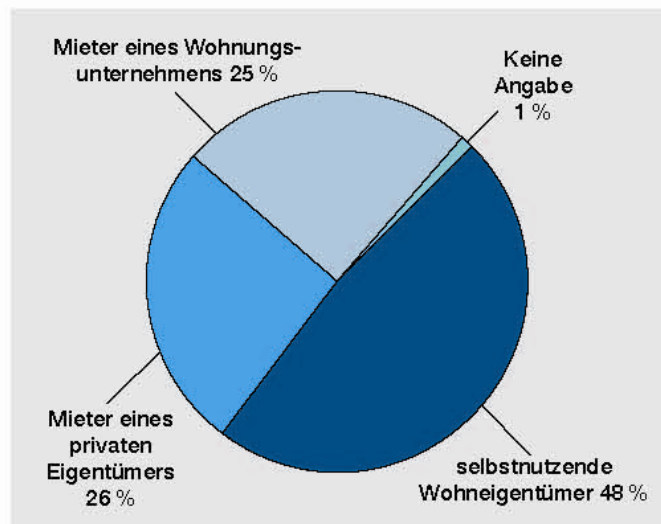


Quelle: Pflegestatistik 2007

Ältere bewohnen häufig selbstgenutztes Wohneigentum.

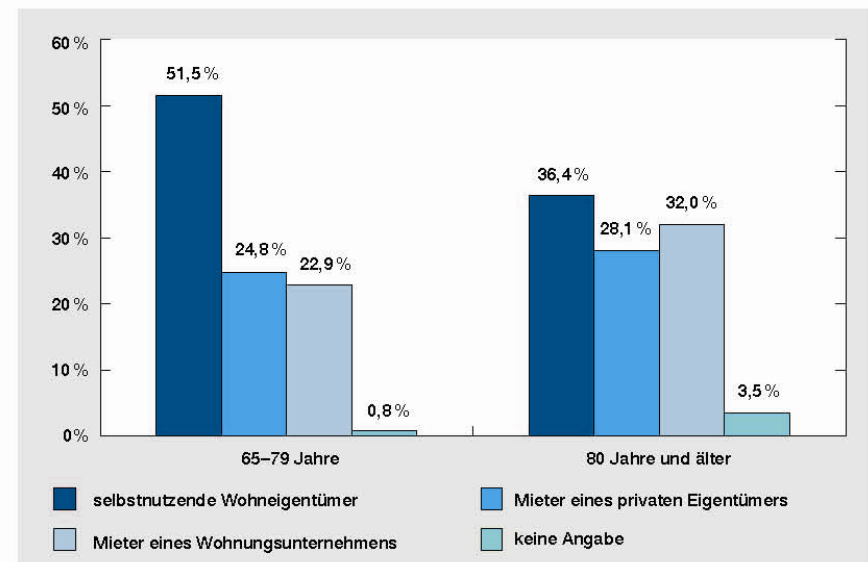
Die Hälfte der Seniorenhaushalte (65 Jahre + älter) wohnen in selbstgenutztem Wohneigentum. Zur Ausweitung des altersgerechten Wohnungsangebotes müssen die Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum gezielt in den Blick genommen werden, damit diese nicht zusätzlich und zu früh in den Mietermarkt drängen.

Abb. 4: Eigentümergruppen der befragten Haushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 5: Eigentümergruppen der befragten Haushalte 65+ nach Altersgruppen (n = 1.000)

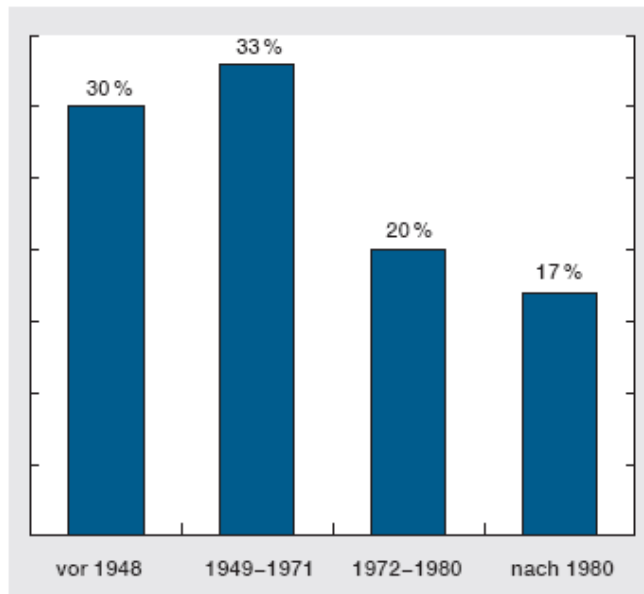


Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Ältere nutzen überwiegend alte Bausubstanz und große/zu große Wohnungsgrößen.

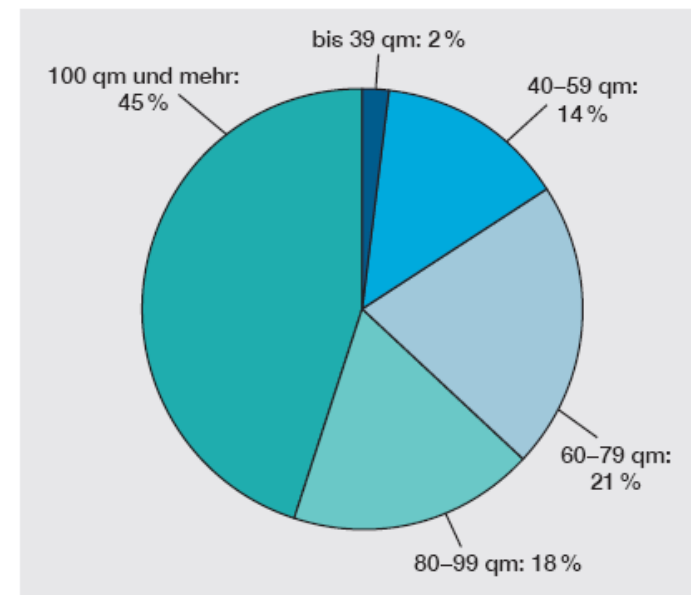
Mehr als 80 % der Seniorenhaushalte (65 Jahre + älter) leben in Gebäuden der Baujahre 1949-1980. Die Hälfte der Eigentümer und ca. 1/3 der Mieter leben bereits über 30 Jahre in ihrer jetzigen Wohnung.

Abb. 12: Errichtungszeitraum der von 60- bis 85-jährigen Seniorinnen und Senioren bewohnten Wohneinheiten (n = 1.706)



Quelle: „Alterssurvey“, 2. Welle 2002; eigene Auswertung KDA

Abb. 7: Wohnflächen pro Person der befragten 60- bis 85-jährigen Seniorinnen und Senioren

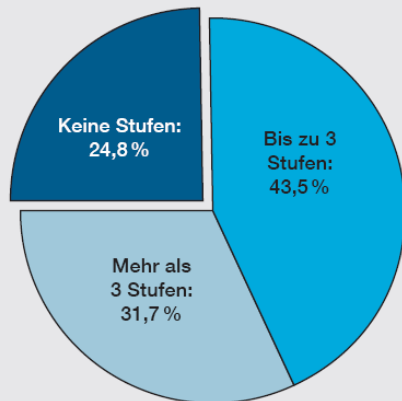


Quelle: „Alterssurvey“, 2. Welle 2002; eigene Auswertung KDA

Genutzte Wohnungsangebote sind derzeit vielfach nicht unbehindert und nicht altersgerecht.

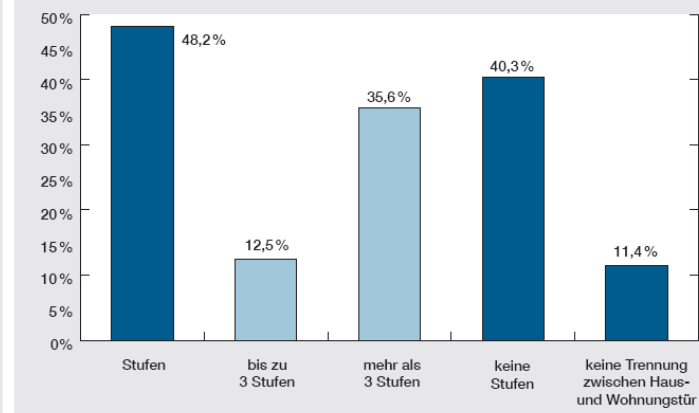
Ca. 1/3 der Wohnungen von Seniorenhaushalten haben mehr als 3 Stufen beim Zugang zur Haustür und/oder Wohnungstür oder Treppenstufen innerhalb der Wohnung.

Abb. 19: Barrieren beim Zugang zur Haustür der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



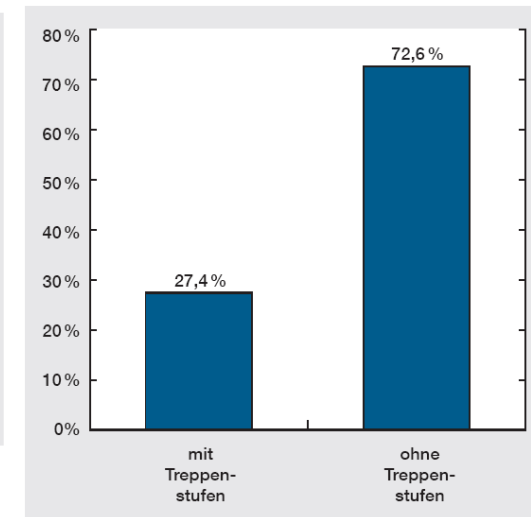
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 20: Treppenstufen zur Wohnungstür der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

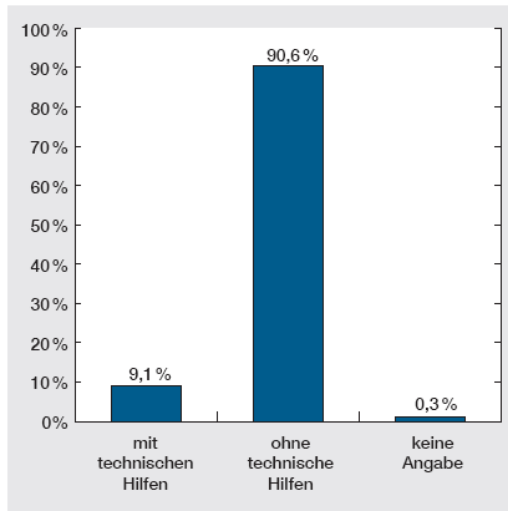
Abb. 23: Treppenstufen innerhalb der Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

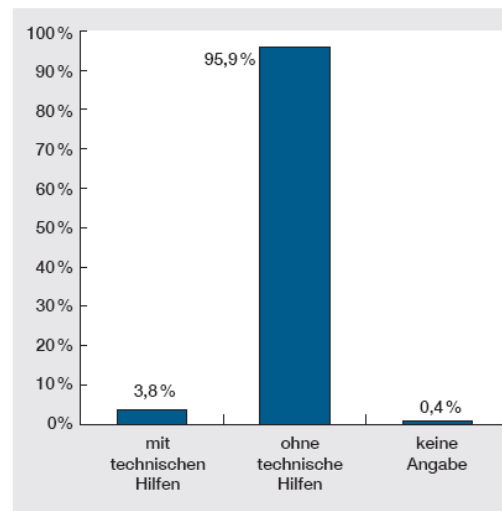
Die überwiegende Mehrheit der Bewohner kann diese Treppen nicht durch Rampen, Treppenlifte oder Aufzüge überwinden.

Abb. 21: Anteil der mit Aufzügen, Rampen bzw. Treppenliftern ausgestatteten Seniorenhaushalte 65+ mit Stufen zur Haustür (n = 752)



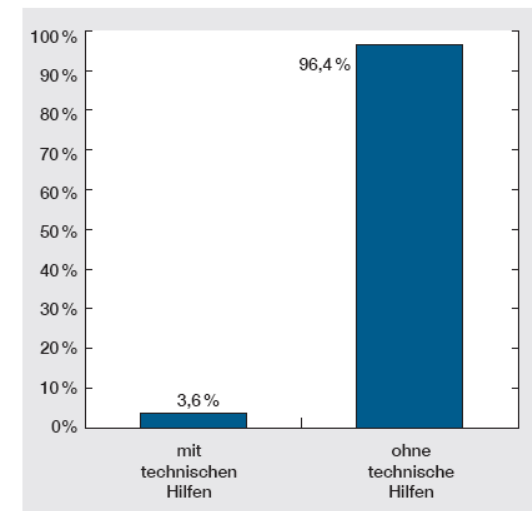
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 22: Anteil der mit Aufzügen, Rampen bzw. Treppenliftern ausgestatteten Seniorenhaushalte 65+ mit Stufen zur Wohnungstür (n = 482)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

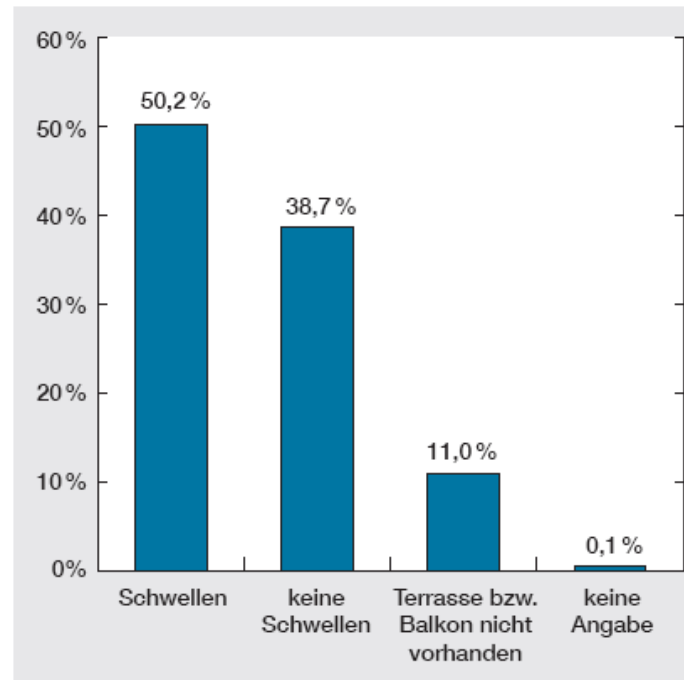
Abb. 24: Anteil der mit Treppenliftern ausgestatteten Seniorenhaushalte 65+ mit Stufen innerhalb der Wohnung (n = 274)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Bei über 50 % der Seniorenhaushalte (65 Jahre + älter) gibt es Schwellen zu Balkon oder Terrasse. Immerhin 11 % verfügen überhaupt nicht über eine Terrasse bzw. einen Balkon.

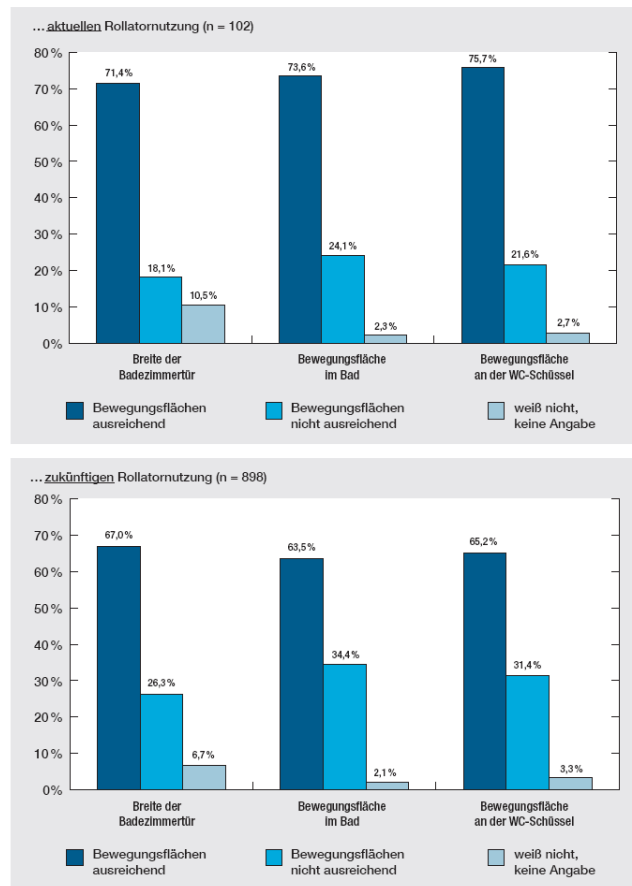
Abb. 25: Schwellen zum Balkon/zur Terrasse der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

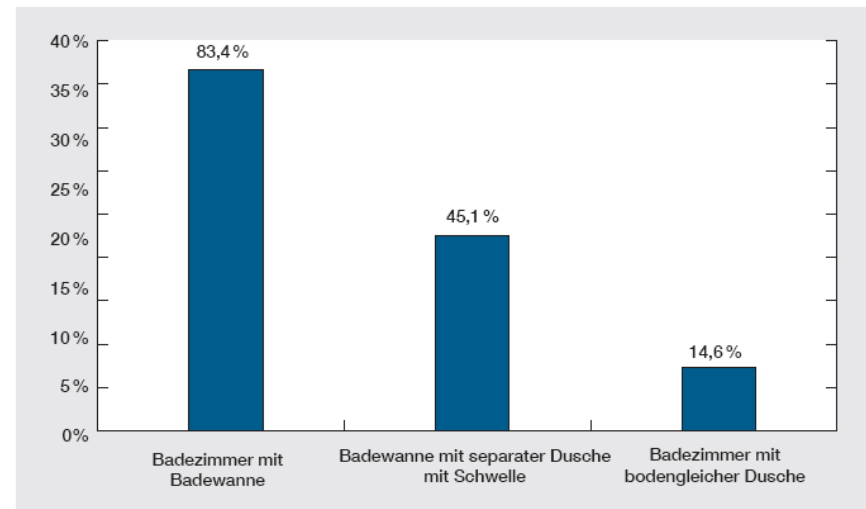
Subjektiv empfinden 2/3 der Personen die Breite der Badezimmertür und die Bewegungsfläche im Bad als ausreichend, aber nur 45 % verfügen über eine separate Dusche und nur 15 % über eine bodengleiche Dusche.

Abb. 26: Subjektive Einschätzung möglicher Barrieren im Badezimmer im Falle einer ...



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 27: Ausstattungsmerkmale des Badezimmers der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

In Deutschland gibt es heute nur etwa eine halbe Million Wohnungen barrierefrei / -reduziert.

1. Bei nur 5 % der Seniorenhaushalte (65 Jahre + älter) weisen die Wohnungen keine der angesprochenen Barrieren zur oder in der Wohnung auf.
Bei ca. 11 Millionen Seniorenhaushalten sind dies nur 570.000 weitgehend barrierefreie Wohneinheiten.
2. 83 % verfügen über erhebliche Barrieren und damit über erheblichen Anpassungsbedarf.
3. Jede Zehnte von Seniorinnen und Senioren genutzte Wohnung weist extreme Barrieren auf, die für Anpassungsmaßnahmen eher nicht geeignet sind. Hier bleibt nur Abriss und Neubau, um das Ziel, unbehindert zu wohnen, erreichen zu können (ca. 1,1 Millionen Wohnungen).

Tab. 7: Anteil von barrierefreien/-reduzierten Wohnungen nach Typisierung (siehe hierzu Anhang 2)

Wohnungstyp	Merkmalsdefinition	
	Duschtasse gilt als Barriere (n = 962)	Duschtasse gilt als keine Barriere (n = 946)
(1) Ohne Barrieren	5,2 %	12,2 %
(2–4) Mittlere Barrieren	83,2 %	76,0 %
(5–6) Extreme Barrieren	11,6 %	11,8 %

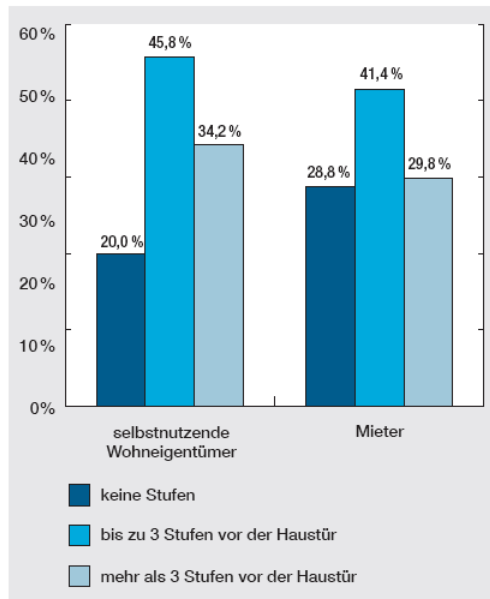
Quelle: KfA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Wir müssen die Anstrengungen und Maßnahmen sowohl für den Wohnungsneubau (inkl. Abriss und Neubau), als auch für die Wohnungsanpassung / Umbau erheblich steigern und beschleunigen.

Bedarf und Angebot klaffen weit auseinander.

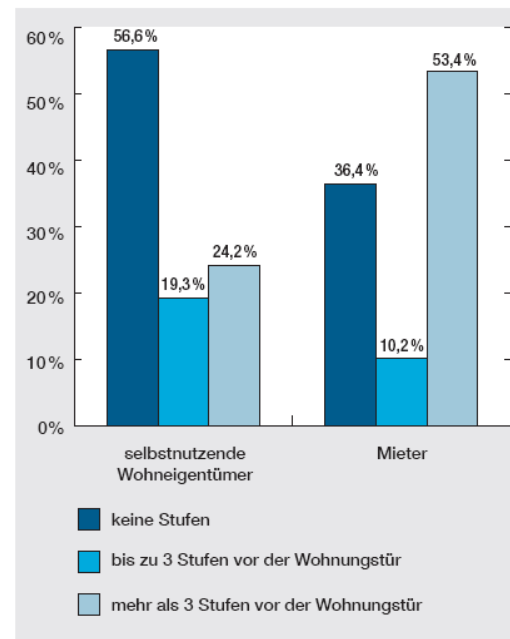
Es gibt signifikante Unterschiede in der Verteilung der Barrierearten und Barrieregrade bei den Gebäudetypen.

Abb. 32: Zugangsbarrieren zur Haustüre der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 987)



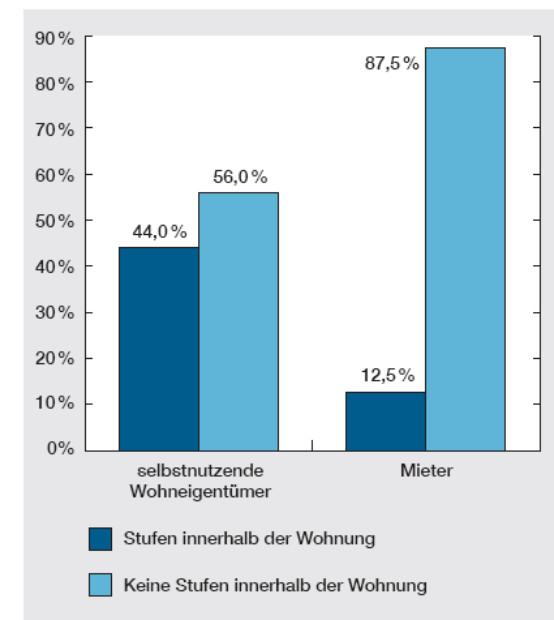
Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 33: Treppenstufen zur Wohnungstür der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 883)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 34: Treppenstufen in den Wohnungen der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 986)

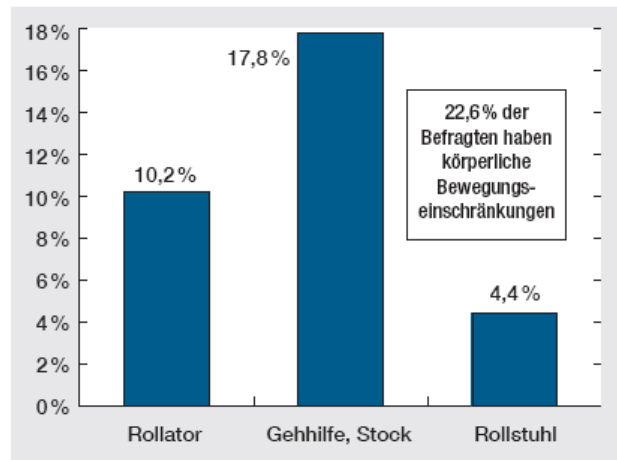


Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

In 22,6 % der Seniorenhaushalte (65 Jahre + älter) wohnen Personen, die eine Gehilfe nutzen und somit in ihrer Motorik eingeschränkt sind.

Die überwiegende Mehrheit der Haushalte mit bewegungsbeeinträchtigten Personen bewohnt derzeit alte Wohnungen mit erheblichen Zugangs- und Wohnungsbarrieren, denn nur 5 % der Wohnungen sind barrierefrei / -reduziert.

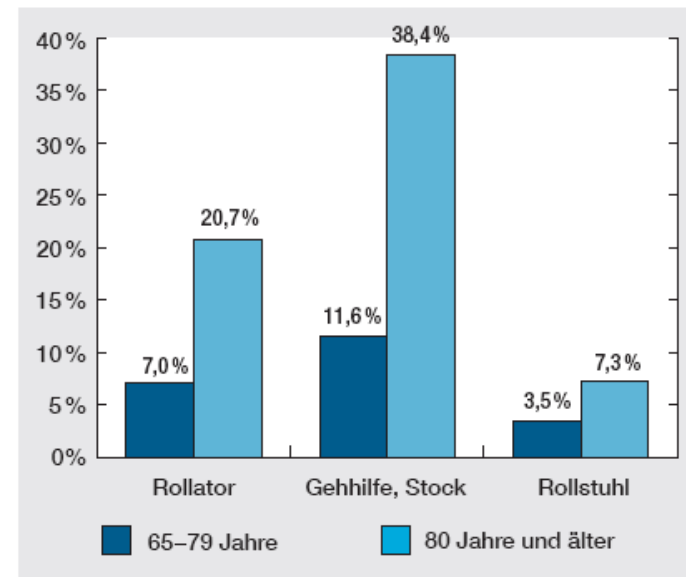
Abb. 47: Anteil der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit genutzten Fortbewegungshilfen (Mehrfachnennungen) (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 48: Anteil der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit genutzten Fortbewegungshilfen nach Altersgruppen (n = 1.000)

Abb. 48: Anteil der befragten Seniorenhaushalte 65+ mit genutzten Fortbewegungshilfen nach Altersgruppen (n = 1.000)

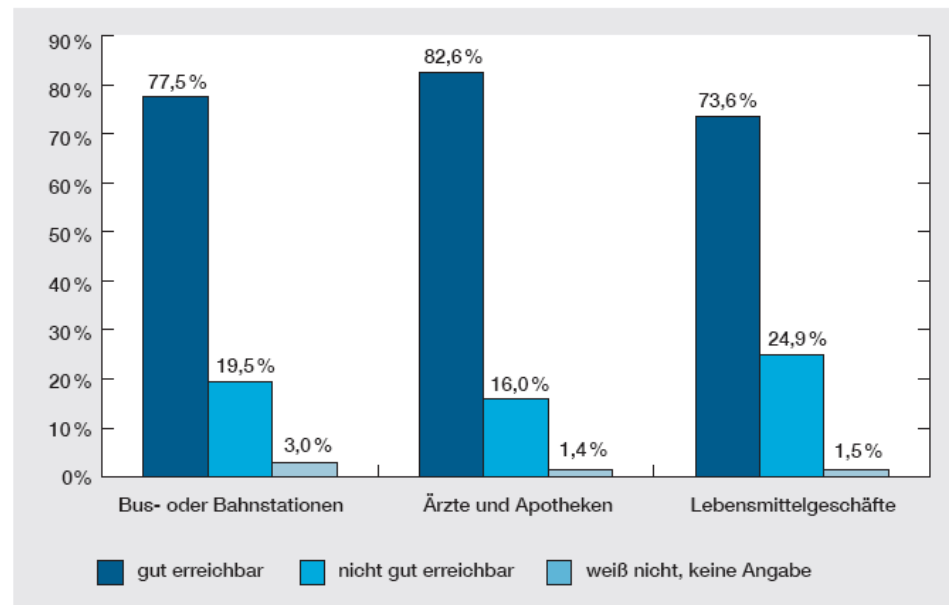


Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Barrieren für unbehindertes Leben im Wohnumfeld

Vor allem in Randlagen und Siedlungen außerhalb größerer geschlossener Ortschaften bestehen oft Einschränkungen in der Mobilität und versorgenden Infrastruktur. Darin sind vor allem Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum betroffen. Nur 1/3 wohnt in Zentrumsnähe oder im Ortskern. Bei Mietern wohnen knapp die Hälfte in besser versorgten Ortslagen.

Abb. 54: Erreichbarkeit bestimmter Dienstleistungen durch die befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Bedarf an altersgerechten Wohnungen

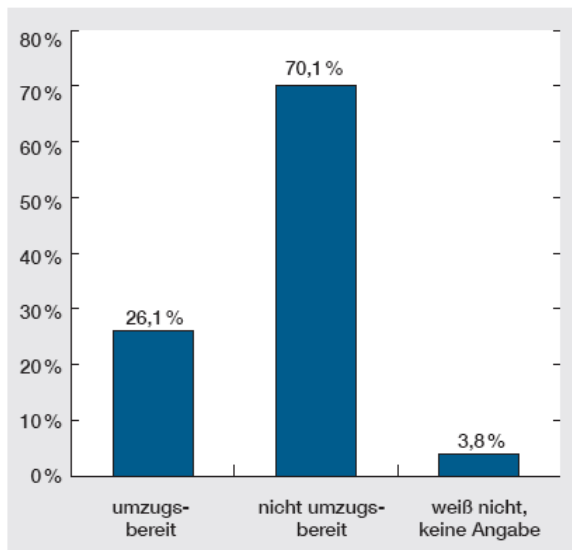
Wenn nur für die älteren Menschen mit Bewegungseinschränkungen entsprechende Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt werden sollten, muss das Angebot um das Vier- bis Fünffache ausgeweitet werden.

Dies entspricht einem Bedarf von 2,5 Mio. neuen oder umgebauten barrierefreien / -reduzierten Wohnungen bis 2020.

Veränderungsbereitschaft der Nachfrager

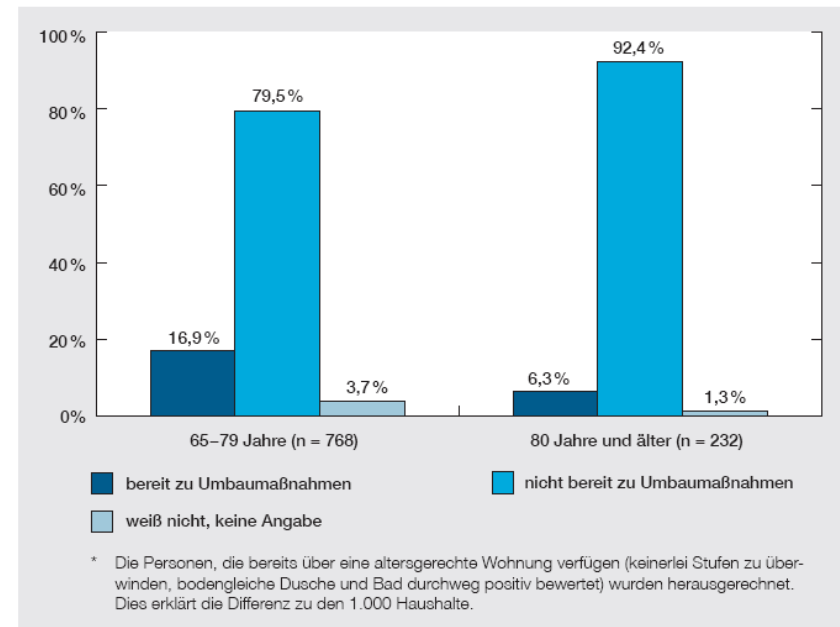
Es besteht bei immerhin ca. $\frac{1}{4}$ der Seniorenhaushalte (65 Jahre + älter) die Bereitschaft umzuziehen, um im Alter möglichst lange selbständig leben zu können. Hochgerechnet sind dies 2,8 Mio. Seniorenhaushalte. 14,4 % wären bereit, für Anpassungsmaßnahmen in ihrer Wohnung Geld auszugeben.

Abb. 56: Bereitschaft zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+ (n = 1.000)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 60: Bereitschaft zum altersgerechten Umbau der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Altersgruppen (n = 987*)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

3. Wohnungspolitische Handlungsbedarf (Landkreis und Kommunen / Land Bayern / Bund)

Möglichkeiten zur Schaffung fördernder bzw.
Beseitigung hemmender Rahmenbedingungen

1. rechtliche Regelungen staatlich verändern
2. staatliche Fördersummen erhöhen
3. Information und Beratung stärken
4. Wohnungsbau nicht als isolierte Aufgabe betrachten

Rechtliche Regelungen staatlich verändern

Die Anbieterseite kritisiert umfassende Vorschriften, die eine marktgerechte, bedarfsorientierte und flexible Erweiterung des Angebots in diesem Wohnungsmarktsegment erschweren. Zu viele, zu weitreichende Vorschriften können Investitionen in Anpassungsmaßnahmen eher verhindern als steigern, auch weil dadurch zu hohe Kosten entstehen.

Besser ist es, Investitionen zu fördern statt rechtlich zu fordern.

Staatliche Fördersummen erhöhen

Die Schaffung von 2,5 Mio. neuen barrierefreien /-armen Wohneinheiten erfordert laut BMVBS- Studie Investitionen in Höhe von 39 Mrd. Euro.

Jeder Förder-Euro zieht erfahrungsgemäß acht privat investierte Euro nach sich.

Dies bedingt Fördermittel von Bund und Ländern in Höhe von jährlich 800 Mio. Euro für den Bau und Umbau von Wohnungen für die nächsten 5 Jahre.

Die Fördermittel sind praxisgerecht auf Zuschuss- und Kreditprogramme sowie Steuervorteile aufzuteilen.

Information und Beratung stärken

Es gibt derzeit in Deutschland nur ca. 400 Wohnungsberatungsangebote.

Nur bei einem Drittel der Wohnberatungsstellen handelt es sich um eigenständige Wohnberatungsstellen mit professionellen Beratern.

Die Kommunen / der Landkreis sollten sich an der Organisation und Finanzierung professioneller Stellen beteiligen.

Es braucht klare Qualifizierungsanforderungen für die professionellen Berater.

Wohnungsbau nicht als isolierte Aufgabe verstehen

Auch das Wohnungsumfeld muss ein unbehindertes Leben ermöglichen:

- Erreichbarkeit und Barrierefreiheit des ÖPNV
- barrierereduzierte öffentliche Verkehrswege
- fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Freizeitmöglichkeiten etc.
- soziale Angebote, wie z.B. Nachbarschaftstreffs

4. Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit der Bau- und Immobilienwirtschaft

Information und Beratung stärken:

gemeinsame regelmäßige Beratungsangebote (telefonisch/persönlich mit Termin) bei Gemeinden und/oder Landkreis zu technischen und finanziellen Möglichkeiten, Kosten, Förderungen und Rechtsthemen für Eigenheimbesitzer und Mieter

Partner:

Haus & Grund, Mieterbund, Architektenkammer/-vereine, Handwerkskammer, Bauinnungen

5. Reden ist Silber, Handeln ist Gold

Danke an Sie für das Handeln zur Organisation dieser Veranstaltung!

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Danke für Ihre zukünftigen Aktivitäten auf Landkreis- und Gemeindeebene!