



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Immobilienwirtschaftlicher

Dialog



Werkstattgespräch

Altersgerecht Wohnen

Werkstattgespräch

Altersgerecht Wohnen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	5
Zusammenfassung.....	7
Einführung in das Thema „Altersgerecht Wohnen“	8
Altersgerechtes Wohnen: Aktuelle Forschungsergebnisse.....	9
KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ – Vorstellung der Evaluationsergebnisse	9
Perspektive der KfW	11
Altersgerechter Wohnraum: Ergebnisse aus Befragungen des BBSR	11
Statements zum altersgerechten Wohnen aus Sicht der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer und der Wohnungswirtschaft	13
Altersgerecht Wohnen konkret	15
Altersgerecht Wohnen: Aktivitäten der Länder – das Beispiel Niedersachsen	15
Altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes: Die Aktivitäten des Berliner Wohnungsunternehmens GESOBAU	16
Das READY-Konzept: Planungsgrundlagen zur Vorbereitung von altengerechten Wohnungen	18
Statements zu den Herausforderungen für ein altersgerechtes Wohnen	19
Ausblick.....	21

Zusammenfassung

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) führt regelmäßig mit Akteuren der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft den Immobilienwirtschaftlichen Dialog durch. Der Dialog dient dem kontinuierlichen Austausch zwischen den Partnerverbänden, Fachkreisen und Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung zu aktuellen wohnungspolitischen Entwicklungen, politischen Handlungsprozessen und gemeinsamen Initiativen.

Das (digitale) Werkstattgespräch am 29. Oktober 2020 verdeutlichte die besondere gesellschaftliche Relevanz des Themas „Altersgerechtes Wohnen“.

Für BMI betonte der Parlamentarische Staatssekretär Volkmar Vogel MdB, dass für ältere Menschen ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung so lange wie möglich sehr wichtig sei. BMI werde sich deshalb weiter dafür einsetzen, die Mittel für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ zu verstetigen und möglichst auch zu erhöhen.

Die Notwendigkeit der Förderung zeigen die vorgestellten Ergebnisse der Evaluation des KfW-Förderprogramms durch das Institut Wohnen und Umwelt. So liegt das Angebot altersgerechter Wohnungen in Deutschland lediglich bei rund 1,5 Prozent. Neben der belegten Effektivität des Programms zeigen sich Multiplikatorwirkungen, Kosteneinsparungen bei der Pflegeversicherung sowie auch volkswirtschaftliche Effekte durch die getätigten Investitionen.

Befragungsergebnisse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei Wohnungsunternehmen belegen, dass in die Reduzierung von Barrieren investiert wird. Dabei ist der Anteil barrierefreier bzw. -armer Wohnungen im kommunalen Bereich deutlich höher als im privatwirtschaftlichen Wohnungsbestand. Die teilnehmenden Verbände forderten, dass neben

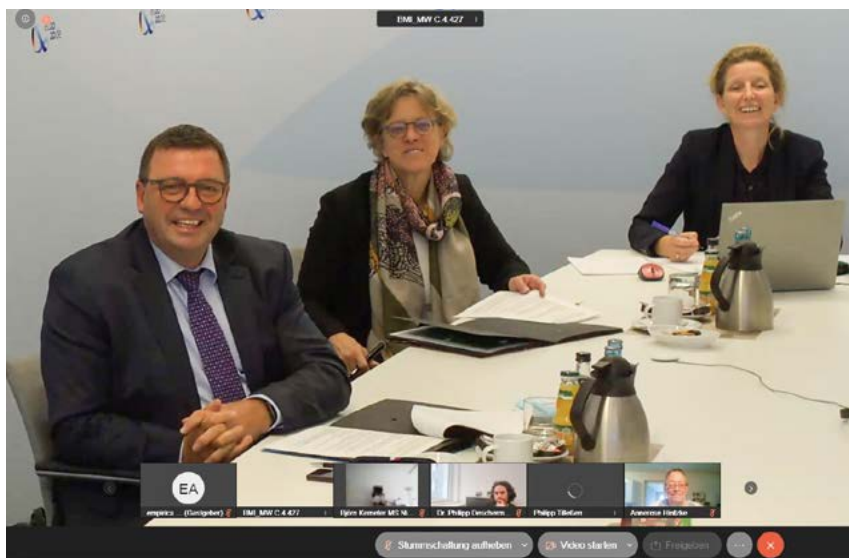
einer Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand und einer entsprechenden Mittelausstattung für das KfW-Programm, die Wohnungswirtschaft auch in eine digital-technische Ausstattung für das altersgerechte Wohnen investiert.

Aus der Praxis berichteten Vertreter des Landes Niedersachsen, dass Mittel der sozialen Wohnraumförderung für die Erweiterung des altersgerechten Wohnraums vergeben werden. Das Land unterstützt zudem private Akteure wie auch Kommunen durch ein breites Beratungsangebot. Das Modellprojekt „Pflege@Quartier“ des Wohnungsunternehmens GESOBAU AG in Berlin zeigt konkret, wie ältere Menschen für die Ausstattung mit technischen Assistenzsystemen in der Wohnung gewonnen werden können und wie eine Kommunikation in den Quartiersnetzwerken erfolgt.

Als Ansatz für die Praxis verdeutlichte das vorgestellte Konzept „ready“, wie mit flexiblen und abgestuften Standards und Maßnahmen flächensparende und bedarfsgerechte Lösungen umgesetzt werden können. Vertreterinnen und Vertreter mehrerer Verbände forderten in der Diskussion, eine Barrierefreiheit sowohl beim Wohnen als auch im Wohnumfeld wesentlich stärker in der Planung und in der Förderung zu berücksichtigen. Dazu muss auch das Problembewusstsein des altersgerechten Wohnens vor allem bei privaten Bauherren sowie Architektinnen und Architekten geschärft werden. Hier ist eine gesellschaftliche Diskussion notwendig, die auch das Thema Pflege stärker ins Bewusstsein bringt.

Die Teilnehmenden des Immobilienwirtschaftlichen Dialogs hoben übereinstimmend die hohe gesellschaftliche wie politische Bedeutung des „Altersgerechten Wohnens“ hervor und forderten eine Fortführung und Verstärkung der Förderung durch den Bund.

Einführung in das Thema „Altersgerecht Wohnen“



Volkmar Vogel MdB, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat,
Monika Thomas, Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, öffentliches Baurecht im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat,
Julia Kemper, empirica © empirica

Der Parlamentarische Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, Volkmar Vogel MdB, betonte, dass sich die meisten Menschen bis ins hohe Alter ein selbstbestimmtes Leben in ihrer vertrauten Umgebung wünschen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die Altersgerechtigkeit des Wohnungsbestands daher von hoher gesellschaftlicher Relevanz. Und gerade in Zeiten der Corona-Pandemie zeigt sich zudem, dass die Wohnung wichtiger Lebensmittelpunkt, Rückzugs- und Schutzraum ist.

Der Bund fördert daher gemeinsam mit der KfW im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ Eigentümerinnen und Eigentümer,

sowie Mieterinnen und Mieter. Diese können unabhängig von Einkommen und Alter Zuschüsse oder Darlehen erhalten, um Barrieren in Wohngebäuden abzubauen und bauliche Maßnahmen zur Einbruchssicherung vorzunehmen.

Im Jahr 2020 standen insgesamt 150 Mio. Euro zur Verfügung. Für den Haushalt 2021 waren zunächst 75 Mio. Euro vorgesehen. Diese Mittel wurden inzwischen im Zuge des Nachtragshaushalts auf 130 Mio. Euro aufgestockt. Diese Summe wird bei gleichbleibender Nachfrage für eine Förderung über das gesamte Jahr voraussichtlich nicht ausreichen. Das BMI wird sich weiter für eine Erhöhung des Finanzansatzes und eine Verstärkung des Programms einsetzen.

Altersgerechtes Wohnen: Aktuelle Forschungsergebnisse

KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ – Vorstellung der Evaluationsergebnisse

Dr. Philipp Deschermeier, IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH

KfW-Förderprogramm für altersgerechten Umbau und Einbruchschutz

Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), vertreten durch Herrn Deschermeier, stellte die Ergebnisse der Evaluierung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ für den Zeitraum von 2014 bis 2018 vor.¹ Im Rahmen des Programms fördert der Bund mit der KfW private Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen



Dr. Philipp Deschermeier, IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH
© IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH

und Mieter – unabhängig von Einkommen und Alter – mit Zuschüssen und Darlehen. Gefördert werden können sowohl Maßnahmen zur Barrierereduktion im Bestand als auch Maßnahmen zum baulich technischen Einbruchschutz. Wohnungsunternehmen und anderen Investoren steht die Kreditförderung zur Verfügung.

Maßnahmen zur Barrierereduktion und zum Einbruchschutz

Barrierereduktion
Wege zu Gebäuden und Wohnumfeld
Eingangsbereich und Wohnungszugang
Überwindung von Treppen und Stufen
Anpassung der Raumaufteilung und Schwellenabbau
Badumbau/Maßnahmen an Sanitärräumen
Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag
Schaffung von Gemeinschaftsräumen, Mehrgenerationenwohnen

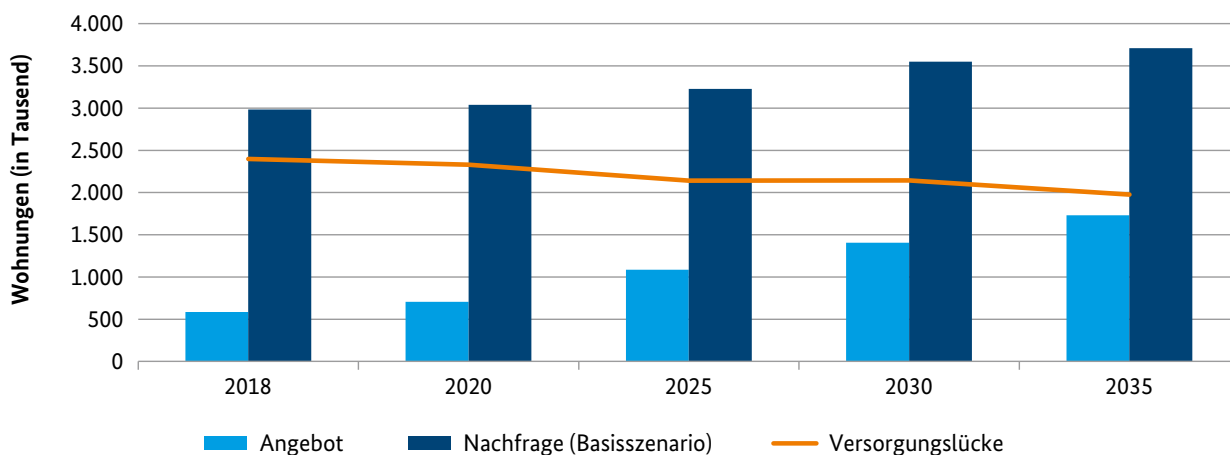
Kredit 159 Zuschuss 455-B

Einbruchschutz
Einbruchhemmende Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren
Nachrüstsysteme für Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren
Einbruchhemmende Garagentore und Garagenzugänge (seit 2017)
Nachrüstsysteme für Fenster und Fenstertüren
Einbruchhemmende Gitter, Klapp- und Rolläden und Lichtschachtdeckungen
Alarmanlagen
Smartphone-Anwendungen mit Einbruchmeldefunktion (seit 2009)

Kredit 159 Zuschuss 455-E

1 <https://www.kfw.de/KfW-Konzern/KfW-Research/Evaluation-Altersgerecht-Umbauen.html>

Entwicklung der Versorgungslücke an barrieregeduzierten Wohnungen



© IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Altersgerecht Wohnen in Deutschland

Gemäß Auswertung des Mikrozensus beläuft sich das Angebot an altersgerechten Wohnungen derzeit auf etwa 600.000 Wohnungen, dies entspricht in etwa 1,5 % des Wohnungsbestands in Deutschland. Für die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs altersgerechter Wohnungen wurde die Anzahl von Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aktuell eine Versorgungslücke von 2,5 Millionen barrieregeduzierten Wohnungen besteht.

Inanspruchnahme der Fördermittel

Im untersuchten Zeitraum von 2014 – 2018 wurden 189.000 Wohnungen mit Fördermitteln aus dem Programm altersgerecht umgebaut. Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen nehmen die Förderung überproportional häufig in Anspruch. Mehrheitlich werden Maßnahmen in den Sanitärräumen und zur Überwindung von Niveauunterschieden vorgenommen. 80% der Privathaushalte haben die Maßnahmen vorausschauend für den Fall zukünftiger körperlicher Einschränkungen durchgeführt. Zudem

zeigt die Evaluation die Dringlichkeit des Programms, denn nur etwa 4 % der Haushalte mit einem konkreten Bedarf leben in barrieregeduzierten Wohnungen.

Die volkswirtschaftlichen Effekte des Programms ergeben sich unter anderem durch Einsparungen für die stationäre Pflege, da durch eine Barrieregeduzierung ein „Wohnen bleiben“ im gewohnten Umfeld in Kombination mit ambulanter Pflege länger möglich wird. Durch die geringeren Kosten einer ambulanten gegenüber einer stationären Pflege werden rund 100 Millionen Euro im Jahr eingespart.

Fazit

Insgesamt zeigt die Evaluation, dass das Programm effizient und zweckmäßig ist. Es weist eine hohe Effektivität im Bereich Barrieregeduzierung und Einbruchschutz auf. Der Förderkredit wird vor allem dann in Anspruch genommen, wenn es sich um teure und komplexe Maßnahmen handelt, während Zuschüsse vor allem für Einzelmaßnahmen eingesetzt werden. Beide Varianten tragen dazu bei, die Versorgungslücke für altersgerechten Wohnraum zu reduzieren.

Perspektive der KfW

Dr. Philipp Tilleßen, KfW



Dr. Philipp Tilleßen, KfW, © empirica

KfW-Förderprogramm für altersgerechten Umbau und Einbruchschutz

Herr Dr. Tilleßen, Direktor Produktmanagement der KfW, bestätigte die Ergebnisse der Studie des IWU.

Sie zeigen, dass die Förderung wirkt und die Zielgruppe gut erreicht wird. Die Nachfrage nach den Fördermitteln ist seit Beginn 2014 kontinuierlich gestiegen. Zudem sind Multiplikatoreffekte zu beobachten: Dazu gehören die Einsparungen bei den Pflegeversicherungen, die die Studie des IWU ausweist. Weitere positive wirtschaftliche Effekte sind zu beobachten. So werden durch das Programm Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten.

Ein Effekt der Corona-Pandemie auf die Nachfrage des Programms kann ebenfalls beobachtet werden. Seit März 2020 ist ein starker Nachfrageanstieg zu verzeichnen, da die Menschen mehr Zeit in ihren Wohnungen bzw. Häusern verbringen und vorausschauend Investitionen tätigen. Mit Blick auf das Jahr 2021 kommt der Verstärkung und Aufstockung des Programms eine wichtige Bedeutung zu.

Altersgerechter Wohnraum: Ergebnisse aus Befragungen des BBSR

Karin Lorenz-Hennig, BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Befragungen zum kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsbestand

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) befragt regelmäßig Kommunen zu ihren Wohnungsbeständen. Die letzte Befragung fand 2018 statt, daran nahmen 780 Städte und 138 Landkreise teil.² Damit wurden Erkenntnisse zu Dreiviertel des kommunalen Wohnungsbestands gewonnen. Die Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen wurde 2018 erstmalig durchgeführt.³ Daran nahmen 173 Unternehmen mit 699.000 Wohneinheiten teil. Dies entspricht knapp einem Viertel des privatwirtschaftlichen Wohnungsbestands.

Ergebnisse der Kommunalbefragung zur Barrierereduzierung

Die Kommunalbefragung 2018 zeigte, dass 1,6% des kommunalen Wohnungsbestandes barrierefrei bzw. behindertengerecht und fast 10% barrierearm sind. Der Anteil an barrierefreien Wohnungen fällt in Westdeutschland mit 2,5% deutlich

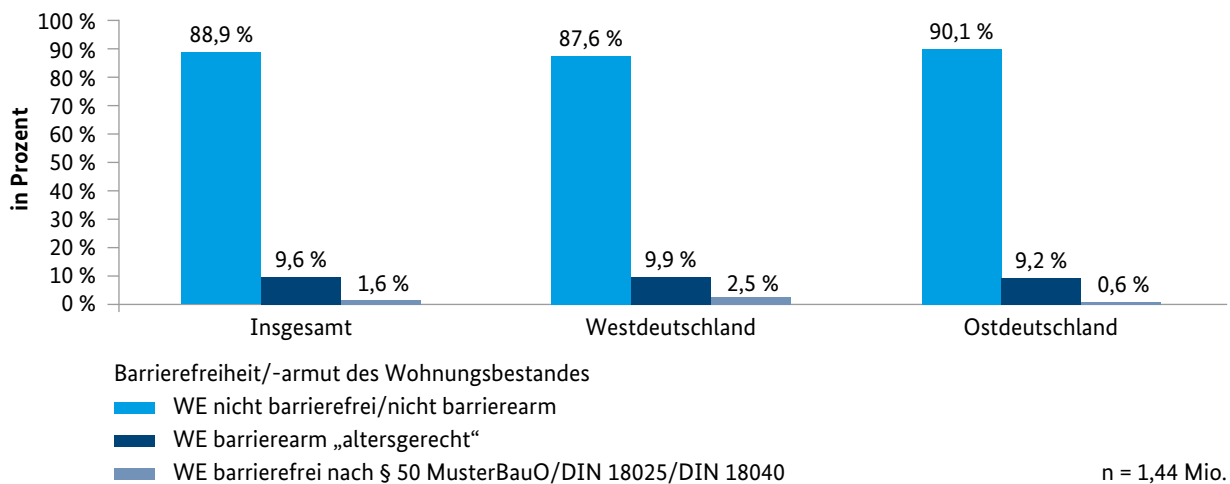


Karin Lorenz-Hennig, BBSR, © Karin Lorenz-Hennig

2 https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungswirtschaft/kommunalbefragungen/2018/01_Start_Befragung.html

3 <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungswirtschaft/befragung-wohnungsunternehmen/01-start.html>

Zustand des kommunalen Wohnungsbestandes bzgl. Barrierefreiheit und Barrierearmut – insgesamt und differenziert nach Ost- und Westdeutschland



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2018, © BBSR Bonn 2020

höher als in Ostdeutschland mit 0,6% aus. Der Anteil an barrierearmen Wohnungen liegt in beiden Teilen Deutschlands annähernd gleich hoch.

Der kommunale Wohnungsbestand weist in stagnierenden Regionen mit 2,4% den höchsten Wert an barrierefreien Wohnungen auf. In wachsenden Regionen liegt der Anteil an barrierefreien Wohnungen im bundesweiten Durchschnitt, während er in schrumpfenden Regionen unterdurchschnittlich ausfällt. Für den barrierearmen Wohnungsanteil ist bei einer Differenzierung nach der Entwicklungstendenz in den Regionen kein Muster erkennbar.

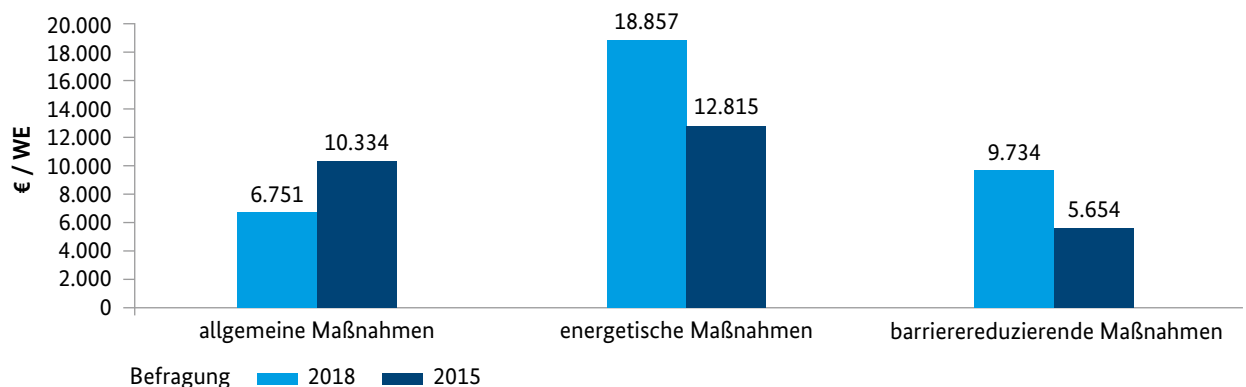
Im Vergleich der Kommunalbefragungen 2018 und 2015 hat die Anzahl der barrierefreien Wohnungen im kommunalen Bestand bei den 178 Kommunen und 191 kommunalen Wohnungsunternehmen, die an beiden Befragungen teilgenommen haben, um knapp 5.800 zugenommen. Der Anteil an barrierefreien Wohnungen stieg bei den Kommunen und ihren kommunalen Wohnungsunternehmen von 0,7% auf 1,2% des kommunalen Wohnungsbestands an.

Im Zeitraum 2015 bis 2017 investierten die Kommunen bzw. ihre kommunalen Wohnungsunternehmen im Durchschnitt 9.734 Euro pro Wohneinheit in barrierereduzierende Maßnahmen. In den Jahren 2012 bis 2014 lag der Wert noch bei 5.654 Euro pro Wohnung. Die Investitionssumme pro Wohnung nahm dementsprechend für diesen Maßnahmenbereich um 72% zu. Die Betrachtung der Gesamtinvestitionssummen zeigt: Im zeitlichen Vergleich haben die kommunalen Wohnungsanbieter mehr finanzielle Mittel in energetische und barrierereduzierende Maßnahmen investiert, während die Investitionssummen für allgemeine Maßnahmen gleichgeblieben sind.

Ergebnisse der Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen

Bei der Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018 stellte sich heraus, dass 0,5% des privatwirtschaftlichen Wohnungsbestandes barrierefrei bzw. behindertengerecht (gemäß DIN 18025/18040, § 50 Musterbauordnung) und 2,3% barrierearm sind. Während allgemeine

Investitionssumme pro Wohnung nach Maßnahmenkategorie – Vergleich der Befragungen 2015 und 2018



Anmerkung: Nur antwortende Stellen, die bei beiden Befragungen teilgenommen und in der jeweiligen Maßnahmenkategorie jeweils bei Wohnungen und Investitionssumme Angaben gemacht haben.

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2018, © BBSR Bonn 2020

sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung häufig erfolgten, wurden Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Dreijahreszeitraum 2015 bis 2017 nur in einem geringen Umfang vorgenommen. Dies trifft sowohl auf die Anzahl der Unternehmen als auch auf die Anzahl der durchgeführten Maßnahmen.

Fazit

Die Ergebnisse aus beiden Befragungen belegen, dass sowohl die kommunalen als auch privatwirtschaftlichen Unternehmen in die Reduzierung von Barrieren in ihren Mietwohnungen investieren. Der Anteil barrierefreier und barrierearmer Wohnungen ist im kommunalen Wohnungsbestand allerdings deutlich höher als im privatwirtschaftlichen Wohnungsbestand. Die Zahl der älteren Menschen in Deutschland nimmt im Laufe der nächsten Jahre weiter zu. Daher ist es wichtig, das Angebot an altersgerechten Wohnungen weiter auszubauen.

Statements zum altersgerechten Wohnen aus Sicht der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer und der Wohnungswirtschaft

Die Perspektive der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer

Petra Uertz, Verband Wohneigentum

Der Verband Wohneigentum bewertet das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ positiv. Es zeigt sich, dass insbesondere selbstnutzende Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer die Zuschüsse der KfW-Förderung in Anspruch nehmen.

Der Verband betont die Notwendigkeit der Planungssicherheit und empfiehlt eine Mittelausstattung von 150 Mio. Euro pro Jahr. Darüber hinaus ist die Einrichtung einer bundesweit



Petra Uertz, Verband Wohneigentum, © empirica



Ingeborg Esser, GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., © empirica

flächendeckenden neutralen Beratung der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sowie der Bauherren zum Thema Wohnungsanpassung wünschenswert. Hier könnte eine Unterstützung mit Fördermitteln sinnvoll sein.

Handwerk und planende Berufe müssen sensibilisiert und geschult werden. Im Bereich Neubau sollten auch Bauträger einbezogen werden, da spätere Änderungswünsche kostenintensiv sind. Darüber hinaus wäre eine stärkere Harmonisierung im Bauordnungsrecht in Bezug auf barrierearme und barrierefreie Wohnungen sinnvoll. Begleitend wäre eine Förderung von sozialen Maßnahmen in der Wohnumgebung hilfreich, beispielsweise durch die Einrichtung eines Quartiersmanagements.

Die Perspektive der öffentlichen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen

Ingeborg Esser, GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Aus Sicht des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sind neben baulichen Gegebenheiten die digital-

technische Ausstattung und Serviceangebote wichtige Voraussetzungen für das altersgerechte Wohnen. Im Neubau sind altersgerechte Lösungen bereits technischer Standard, der Bestand muss entsprechend umgestaltet werden. Der GdW befürwortet dabei einen barrierearmen Ansatz.

Auf der baulichen Seite wird in den nächsten Jahren das Thema Aufzüge, insbesondere in Ostdeutschland, eine bedeutende Rolle spielen. Ohne die Nachrüstung von drei- und viergeschossigen Gebäuden mit Aufzügen ist eine Altersgerechtigkeit nicht umsetzbar. Modernisierungen im Mietwohnungssegment stellen vor dem Hintergrund der gesetzlichen Änderungen wie Mietpreisbremse und Mietendeckel eine große Herausforderung dar. Aus diesem Grund sind Förderungen besonders wichtig. Adaptive Assistenzsysteme und Smart-Meter-Technologien können zudem die Bewohnerschaft unterstützen. Mittlerweile sind kostengünstigere und niedrigschwellige Systeme erhältlich. Für eine größere Verbreitung sollte geprüft werden, wie das Betriebs- und Nebenkostenrecht an die Nutzung digitaler Betriebssysteme im Gebäude angepasst werden kann.

Altersgerecht Wohnen konkret

Altersgerecht Wohnen: Aktivitäten der Länder – das Beispiel Niedersachsen

Dirk Martin, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Ausgangssituation Niedersachsen

Herr Martin stellte die Förderaktivitäten des Landes Niedersachsen vor. Innerhalb des Landes gibt es sehr unterschiedliche Entwicklungen der regionalen Wohnungsmärkte: wachsende, stabile sowie leicht schrumpfende Regionen und perspektivisch schrumpfende Regionen. Altersgerechtigkeit ist überall ein Thema, in manchen Städten und Gemeinden werden altersgerechte Wohnungen im Neubau geschaffen, in anderen Regionen müssen diese im Bestand hergestellt werden.

Verknüpfung der Altersgerechtigkeit mit der sozialen Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung dient im Bundesland Niedersachsen auch dem Ausbau des bezahlbaren Angebots an altersgerechtem Wohnraum. Gefördert wird in allen Regionen des Landes unabhängig vom Wohnungsmarkt. Die in der Belegungsbindung definierten Einkommensgrenzen können bei älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen um bis zu 60% überschritten werden.

In Niedersachsen muss der Bedarf an gefördertem sozialem Wohnraum durch Wohnraumversorgungskonzepte nachgewiesen werden. Für die Herstellung altengerechter Wohnungen ist dagegen ein Wohnraumversorgungskonzept nicht zwingend vorgegeben, da ein Bedarf an Wohnraum für Ältere und für Menschen mit Behinderung in allen Regionen angenommen wird. Alle, die ein förderfähiges Vorhaben haben, können unter Einhaltung der Rahmenbedingungen die Landesförderung erhalten.



Dirk Martin, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
© Dirk Martin

Björn Kemeter, Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Klimaschutz
© Björn Kemeter

Björn Kemeter, Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung

Wohnberatungsangebote

Neben der sozialen Wohnraumförderung unterstützt das Land Niedersachsen die Beratung zur Wohnraumanpassung und fördert die Gründung von Sozialgenossenschaften. Mit jährlich 155.000 Euro wird das Niedersachsenbüro „Neues Wohnen im Alter“ gefördert. Seit über 10 Jahren trägt die Institution dazu bei, älteren Menschen ein bedarfsgerechtes Wohnangebot und ein qualifiziertes und breitgefächertes Beratungsangebot zu allen Fragen rund um das Thema Wohnen im Alter zur Verfügung zu stellen. Dafür gibt es zwei Träger: das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., welches bundesweit tätig ist, und die niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung e.V. (Niedersachsenbüro). Das Niedersachsenbüro „Neues Wohnen im Alter“ verfolgt drei Initiativen: den Aufbau und die Weiterentwicklung von Wohnberatungsangeboten vor Ort durch die Qualifizierung von haupt- und ehrenamtlichen Wohnberaterinnen und -beratern, die Beratung von Kommunen bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und der Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte sowie die Unterstützung von Selbsthilfepotenzialen und des bürgerlichen Engagements.

Für die digitale Wohnraumanpassung wurde eine Richtlinie erarbeitet. Dabei geht es auch um die Förderung von Maßnahmen zum Aufbau von AAL-Technik (Altersgerechte Assistenzsysteme). Es sollen Maßnahmen gefördert werden, die gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen und dabei helfen, das selbstbestimmte Wohnen von älteren Menschen zu ermöglichen (Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Beschaffung von Informations- und Kommunikationstechnologien zur Sicherstellung der sektorenübergreifenden Gesundheitsversorgung (RL Digitalisierung im Gesundheitswesen – Dig-Ges; Erl. d. MS v. 13.01.2021, Nds. MBl. 2021, S. 98)).

Förderung von Sozialgenossenschaften

Für die Initiierung, Beratung und Begleitung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Nachbarschaften werden Sozialgenossenschaften mit bis zu 6.000 Euro unterstützt. Sie sind auch aktiv an der Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen beteiligt.

Altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes: Die Aktivitäten des Berliner Wohnungsunternehmens GESOBAU

Irina Herz, GESOBAU AG

Ausgangssituation und Zielsetzung des Projektes Pflege@Quartier

Die GESOBAU ist als kommunales Wohnungsunternehmen – wie alle anderen Wohnungsanbieter auch – mit den Herausforderungen der älter werdenden Bewohnerinnen und Bewohner konfrontiert. Die Altersgerechtigkeit stellt einen wichtigen Aspekt der Wohnqualität dar.



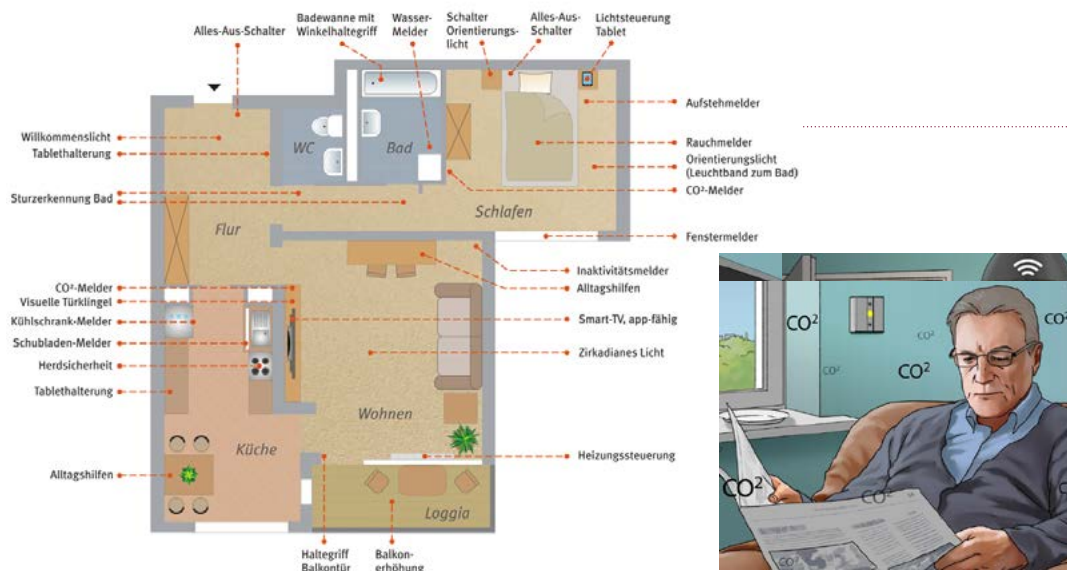
Irina Herz, GESOBAU AG, © empirica

Im Rahmen des Modellprojekts „Pflege@Quartier“ im Märkischen Viertel in Berlin wurde ein Wohn- und Quartierskonzept für über 65-jährige Mieterinnen und Mieter mit Pflegegrad entwickelt. Dazu wurden 30 Bestandswohnungen und eine Musterwohnung „Pflege@Quartier“ mit altersgerechten Assistenzsystemen (AAL) und analogen Hilfen ausgestattet. Wesentliches Ziel des Modellvorhabens war die Schaffung von Wohnungen, die automatisch Notsituationen erkennen und auf diese reagieren. Bei der Notfallerkennung wird über eine Verbindung zur klassischen Notrufzentrale oder mittels App eine Meldung an Angehörige sichergestellt. Für eine breitere Information eröffnete die GESOBAU 2017 zudem eine Musterwohnung „Pflege@Quartier“ im Märkischen Viertel. „Pflege@Quartier“ wurde durch den GKV-Spitzenverband im Rahmen des Modellprogramms zur Erforschung alternativer Wohnformen in der Pflege nach § 45 f SGB XI gefördert.

Quartiers- und Nachbarschaftskonzepte

Der Kommunikationsaufwand für die individuelle Beratung rund um AAL-Module ist sehr hoch. Das wichtigste Merkmal des „Pflege@Quartier“-Konzepts ist daher die Verknüpfung mit einem Nachbarschaftsnetzwerk (Netzwerk Märkisches Viertel). Zentrales Ziel war, ein multimediales Unterstützungsnetzwerk im Märkischen Viertel aufzubauen, das Vertrauen älterer Menschen im Technologiebereich zu stärken, sie zur Nutzung virtueller Dienste zu motivieren,

Musterwohnung Pflege@Quartier



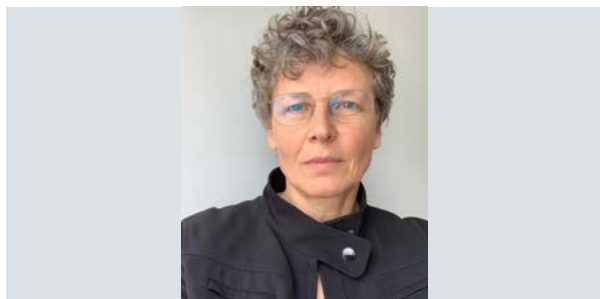
© GESOBAU

Eintrittsbarrieren abzubauen und die Medienkompetenz zu stärken. Zusätzlich wurde im Jahr 2017 das Förderprojekt „SeniorenNetz Märkisches Viertel“ geschaffen, mit dem der älteren Bewohnerschaft digitale Unterstützung vermittelt wird. Gleichzeitig bietet die Website www.seniorennetz.berlin einen Überblick über verschiedene Themen, Orte in der Nachbarschaft und Umgebung sowie zu aktuellen Ereignissen.

Fazit und Ausblick

Für die GESOBAU war vor allem das Zusammenwirken verschiedener Partnerinnen und Partner zentral für den Erfolg des Projekts. Dazu zählten u. a. Wohnungswirtschaft, Technologieanbieter, Wissenschaft, Mieterinnen und Mieter, Sozial-, Pflege- und Gesundheitssektor und Angehörige.

Wesentlich ist auch, dass ein klarer Nutzen für die besonderen Bedürfnisse der Anwendenden erkennbar und die Technologie flexibel an individuelle Anforderungen anpassbar ist. Darüber hinaus sind eine altersgerechte Wohnung, eine bedarfsgerechte Infrastruktur, eine bezahlbare Miete, lokale Dienstleistungen, Beratungsstellen, ein barrierearmes Wohnumfeld, Freizeitangebote und Kontaktstellen wichtig. Hindernisse liegen in der mangelnden Akzeptanz, der fehlenden Zahlungsbereitschaft und der unzureichenden Affinität zur Technologie.



Erika Mühlthaler, freiberufliche Architektin, © Erika Mühlthaler

Das READY-Konzept: Planungsgrundlagen zur Vorbereitung von altengerechten Wohnungen

Erika Mühlthaler, freiberufliche Architektin

Hintergrund des Forschungsprojekts „ready“

Mit dem Forschungsprojekt „ready“ wurden neue Standards und Maßnahmensets für die stufenweise altersgerechte Anpassung im Wohnungsneubau erarbeitet. Das Projekt hat von 2010 bis 2013 eine Förderung im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau erhalten.

Ziel war es, einen Mindeststandard festzulegen, der für jedes Alter vorbereitet und nach Bedarf anpassbar ist. Im Projekt wird der neue Begriff „besuchsgerecht“ geprägt und definiert. Eine besuchsgerechte Wohnung ist bedingt rollstuhlgerecht.

Gestufte Standards

Im Rahmen des Forschungsprojekts wurden eine Priorisierung der Anforderungen vorgenommen und die gestuften Standards „ready“ (Mindeststandard), „ready plus“ (Standard) und „all ready“ (Komfort-Standard) mit jeweils unterschiedlichen Anforderungen entwickelt. Für die Praxis wurde ein umfangreicher und systematischer Katalog mit konkreten Vorschlägen bezüglich Bewegungs-, Dreh- und Wende- sowie Nutzfläche entwickelt.

Der Fokus bei „ready“ liegt auf dem Mindeststandard, da es insbesondere auch um Angebote für einkommensschwächere Haushalte geht. Zentrale Aufgabe ist es, den Mindeststandard zu definieren. Dieser soll barrierefrei vorbereitet (baulich vorbereitet, konstruktiv flexibel) und barrierefrei anpassbar (räumlich anpassbar, funktional flexibel) sein. Damit orientiert sich dieser Mindeststandard mehr an der internationalen Norm ISO 21542 und an der Schweizer Norm SIA 500 und unterscheidet sich von den DIN-Normen DIN 18040-2 und DIN 18040-2R. Im Gegensatz zur DIN-Norm ist nach diesem Standard auch im Badezimmer die reduzierte Fläche von 0,9 m x 1,2 m möglich. Dadurch sind kompaktere Wohnformen realisierbar. Ziel des Konzeptes ist, ökonomisch und effizient möglichst viele weitgehend barrierefreie Wohnungen zu schaffen.

Fazit

Der Mindeststandard im Konzept „ready“ ist gleichzeitig weniger und mehr als die DIN. In Bezug auf die Flächen fordert er weniger, aber bei der Anpassbarkeit, Attraktivität und Sicherheit sowie bei der Automatisierung fordert er mehr. In Bezug auf die absatzfreien Zugänge sind die Anforderungen vergleichbar, diese wurden beim Mindeststandard von „ready“ aber präzisiert.

Ziel des „ready“-Ansatzes ist es, durch eine Konzentration auf die wesentlichen Maßnahmen eine barrierefreie Nutzung für Alle zu ermöglichen. Dazu sollen im Neubau keine Barrieren mehr hergestellt werden und eine 100-prozentige Besuchseignung erreicht werden. Das „ready-Konzept“ wurde im Rahmen von Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von „Variowohnungen“ evaluiert. Deutlich wurde, dass es zu Zielkonflikten zwischen den Anforderungen bei der Wohnraumförderung, der DIN und dem Kriterium „ready“ kommt. Diese sollten synchronisiert und harmonisiert werden. Bei Modellvorhaben ist eine gezielte Flexibilisierung vorzusehen, die das Experimentieren ermöglichen.

ready-Konzept im Vergleich zur DIN 18040-2

	ready Mindest-Standard	ready plus Standard	all ready Komfort-Standard
Anforderungen an planerische Leistung und baulichen Aufwand			
A1 Absatzfreie Zugänge	•	+	++
A2 Ausreichende Größen	–	•	+
A3 Attraktivität und Sicherheit	+	++	+++
A4 Anpassbarkeit	++	+	•
A5 Automatisierung	+	++	+++

+ erhöhte Anforderungen, – verminderte Anforderungen, • vergleichbare Anforderungen

© ready-Leitkriterien 5A © Erika Mühlthaler, IWE

Weitere Informationen: Publikation „ready: vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Neue Standards und Maßnahmenets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau“ unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ZukunftBauenFP/2014-16/band-01.html?nn=1143814

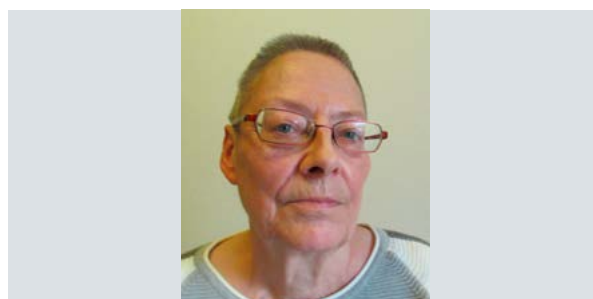
Statements zu den Herausforderungen für ein altersgerechtes Wohnen

Annerose Hintzke,
Sozialverband VdK Deutschland e.V.

Aktuelle Herausforderungen aus Sicht des Sozialverbandes VdK

Der VdK verweist darauf, dass bereits der Teilhabebericht der Bundesregierung über die Lebenslagen von Menschen mit Beeinträchtigung von 2016 die massive Unterversorgung mit barrierefreien Wohnungen als zentrales Hemmnis der Teilhabe hervorgehoben hat. Der Verband fordert daher einen Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik. Ein Beispiel ist die Anpassung der Musterbauordnung an aktuelle Bedürfnisse für ein barrierefreies Wohnen.

Vorhandene Instrumente sollten besser eingesetzt werden. Die soziale Wohnraumförderung könnte genutzt werden, um die vom Bund zur



Annerose Hintzke, Sozialverband VdK, © Annerose Hintzke

Verfügung gestellten Gelder an die Verpflichtung zur Barrierefreiheit zu binden. Die Mittel für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ sollten deutlich erhöht werden. Darüber hinaus sollte die Rückbaupflicht für Mieterinnen und Mieter außer Kraft gesetzt werden.

Eine große Herausforderung ist die wachsende Anzahl pflegebedürftiger Menschen. Für eine ambulante Pflege mit ausreichend Platz sind angemessene und innovative Lösungen erforderlich. Denn selbst in barrierefreien Sanitärbereichen bestünde oftmals nicht genug Raum für eine Hilfskraft.

Auch im Wohnumfeld sollte aus Sicht des VdK der Grundsatz gelten, keine Barrieren mehr zu bauen. Barrierefreiheit sollte bei der Städtebauförderung sowie im Bauplanungsrecht stärker berücksichtigt werden.

Martin Reichardt,
Bund Deutscher Architekten BDA

Aktuelle Herausforderungen aus Sicht der Architekten

Herr Reichardt betonte für den Bund Deutscher Architekten, dass das Problembewusstsein für die gesellschaftliche Priorität des altersgerechten Wohnens bei privaten Bauherren nicht ausreichend ausgeprägt sei. Dies sei aber notwendig, denn lediglich rund 10% der Wohnungen befinden sich in Deutschland in kommunaler Hand. Die restlichen 90% sind in privater Hand.

Beim Neubau ist es wichtig, neben einer Schwellenlosigkeit die Räume ausreichend groß und multifunktional zu dimensionieren, um eine Umnutzung zu erleichtern. Bei der digital-technischen Ausstattung ist eine Nachrüstung ohne großen Mehraufwand möglich. Ausschließlich für ältere Menschen konzipierte Wohnformen wie 50+, Betreutes Wohnen und Pflegeheime müssen



Martin Reichardt, Architekt und Vertreter für den Bund Deutscher Architekten, © Martin Reichardt

entsprechend der Bewohnerstruktur nutzungs-gerecht ausgestattet werden. Gemischte Wohnformen und Quartiere sind hierbei anzustreben.

Die Gesellschaft muss sich mit den Herausforderungen des demographischen Wandels auseinandersetzen und dies nicht nur in Bezug auf altersgerechtes Wohnen, sondern auch für die stationäre Pflege. Ein erster Schritt ist, die Bauordnung zu modernisieren und Barrierefreiheit, schwellenlose Zugänge und Aufzüge verbindlich im Landesrecht zu verankern. Das „ready“-Konzept ist hilfreich, weil es ohne große Mehrkosten einen niedrigschwelligen Einstieg in das Thema ermöglicht. Notwendig ist eine Förderung insbesondere für private Bauherren.

Ausblick

Das Werkstattgespräch hat die gesellschaftliche Relevanz des altersgerechten Wohnens unterstrichen. Während im Neubau Fortschritte erzielt wurden, ist insbesondere der Handlungsbedarf im Bestand weiterhin sehr groß. Das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ ist seit Jahren gut etabliert und stellt ein wichtiges Instrument für den altersgerechten Umbau dar. Wünschenswert wäre es aus Sicht der Teilnehmenden, das bisher aus Eigenmitteln der KfW durchgeführte Darlehensprogramm künftig auch mit Bundesmitteln auszustatten, um es insbesondere für die Wohnungswirtschaft attraktiver zu gestalten. Zahlreiche zukunftsweisende Ansätze zeigen bereits, dass es viele gute Ideen für ein altersgerechtes Wohnen und Bauen gibt. Aus der Erprobung innovativer Ansätze gilt es nun, alltagstaugliche Lösungen zu schaffen.

Im Dialog wurde die Forderung nach einem Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik geäußert, um eine Barrierefreiheit als Standard im Planungsrecht und auch in der Förderung stärker zu berücksichtigen. Dabei sind die Zuständigkeiten auf den verschiedenen staatlichen Ebenen zu beachten. Die bereits erfolgte Änderung des Grundgesetzes im Jahr 2019 ermöglicht es dem Bund, die Länder wieder mit Finanzhilfen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu unterstützen – bis 2024 sind hierfür bereits 1 Mrd. Euro jährlich vorgesehen. Die Zuständigkeit für die Ausgestaltung der Förderung und der jeweiligen Förderschwerpunkte liegt jedoch auch zukünftig in der ausschließlichen Zuständigkeit der Länder (Föderalismusreform 2006). Im Bereich des Städtebaus unterstützt der Bund die Länder und Kommunen mit Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung. Übergeordnetes Ziel bleibt es, Teilhabe und Austausch am gesellschaftlichen Leben für alle zu ermöglichen. Dazu zählt eine demografisch nachhaltige Stadtentwicklung.

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)
Alt-Moabit 140 · 10557 Berlin

Projektkonzeption und Begleitung

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), Berlin
Barbara Crome
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn
Karin Lorenz-Hennig

Projektbearbeitung

empirica ag, Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Julia Kemper, Markus Schmidt, Teresa Tonndorf

Gestaltung und Satz

Mia Sedding, Individual Berlin

Bildnachweis

empirica ag

Berlin, April 2021

