

Endbericht

Evaluation des KfW- Programms Altersgerecht Umbauen

Auftraggeber:
KfW Bankengruppe

Ansprechpartner:
Dr. Tobias Hackmann
Klaudia Lehmann

Mitarbeiter:
Markus Hoch
Tilmann Knittel
Sabrina Schmutz
Dr. Reinhard Schüssler

Basel, 22.07.2014
Projekt-Nr. 27634

Das Unternehmen im Überblick

Geschäftsführer

Christian Böllhoff

Präsident des Verwaltungsrates

Gunter Blickle

Handelsregisternummer

Berlin HRB 87447 B

Rechtsform

Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht

Gründungsjahr

1959

Tätigkeit

Prognos berät europaweit Entscheidungsträger in Wirtschaft und Politik. Auf Basis neutraler Analysen und fundierter Prognosen werden praxisnahe Entscheidungsgrundlagen und Zukunftsstrategien für Unternehmen, öffentliche Auftraggeber und internationale Organisationen entwickelt.

Arbeitssprachen

Deutsch, Englisch, Französisch

Hauptsitz

Prognos AG

Henric Petri-Str. 9

CH-4010 Basel

Telefon +41 61 3273-310

Telefax +41 61 3273-300

info@prognos.com

Weitere Standorte

Prognos AG

Goethestr. 85

D-10623 Berlin

Telefon +49 30 52 00 59-210

Telefax +49 30 52 00 59-201

Prognos AG

Science 14 Atrium; Rue de la Science 14b

B-1040 Brüssel

Telefon +32 2808-7209

Telefax +32 2808-8464

Prognos AG

Nymphenburger Str. 14

D-80335 München

Telefon +49 89 954 1586-710

Telefax +49 89 954 1586 288-710

Prognos AG

Wilhelm-Herbst-Str. 5

D-28359 Bremen

Telefon +49 421 51 70 46-510

Telefax +49 421 51 70 46-528

Prognos AG

Schwanenmarkt 21

D-40213 Düsseldorf

Telefon +49 211 91316-110

Telefax +49 211 91316-141

Prognos AG

Friedrichstr. 15

D-70174 Stuttgart

Telefon +49 711 3209-610

Telefax +49 711 3209-609

Internet

www.prognos.com

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Analyse des Marktes für altersgerechten Umbau in Deutschland	5
2.1	Bestand altersgerechten Wohnraums	5
2.2	Einflussfaktoren auf den Markt für altersgerechten Umbau	14
2.3	Szenariomodell zum zukünftigen altersgerechten Wohnungsbestand	19
3	Evaluation des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“	32
3.1	Ergebnisse der KfW-Förderstatistik des Programms „Altersgerecht Umbauen“	35
3.2	Ergebnisse der Nutzerbefragung zum KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“	44
3.2.1	Private Programmnutzer (inkl. Klein- und Amateurvermieter)	45
3.2.2	Professionell-gewerbliche Programmnutzer	63
3.3	Effekte der KfW-Förderung „Altersgerecht Umbauen“ auf die Sozial- und Pflegekassen und private Haushalte	73
3.4	Effekte der KfW-Förderung „Altersgerecht Umbauen“ auf Beschäftigung, Steuern und Sozialabgaben	75
4	Zusammenfassung und Fazit	80
4.1	Marktanalyse	80
4.2	Nutzung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“	81
4.2.1	Inanspruchnahme durch private Nutzer (Ergebnisse der Nutzerbefragung)	81
4.2.2	Nutzung durch professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen (Ergebnisse der Nutzerbefragung)	84
4.3	Wirtschaftliche und fiskalische Effekte des KfW-Förderprogramms	85
	Anhang	87
	Literatur	87
	Abbildungen	89
	Tabellen	91
	Fragebogen: Private Programmnutzer (inkl. Klein- und Amateurvermieter)	92
	Fragebogen: Professionell-gewerbliche Programmnutzer	

1 Einleitung

Mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ werden seit 2009 Maßnahmen zur Barrierereduzierung in bestehenden Wohngebäuden gefördert.¹ Damit wurden zugleich Standards, sog. technische Mindestanforderungen, für eine nachhaltige Barrierereduzierung des Wohnbestands definiert und angewendet.

Zielsetzung des Förderprogramms ist eine allgemeine und frühzeitige Ausweitung des Bestands und des Angebots an altersgerechtem Wohnraum. Insbesondere aufgrund des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl älterer und hochaltriger Menschen in Deutschland ist für die Zukunft ein steigender Bedarf an barrierefreiem und -reduziertem Wohnraum absehbar.

Kennzeichnend für das Programm „Altersgerecht Umbauen“ ist seine Flexibilität und seine primär vorsorgende Ausrichtung. Im Unterschied zu anderen öffentlichen Unterstützungsmöglichkeiten zur barrierefreien/-reduzierten Wohnraumanpassung² ist die Förderung nicht an einen akuten Bedarf der Antragstellenden gebunden. Vielmehr sollen durch das Förderprogramm für breite Zielgruppen Anreize gesetzt und Möglichkeiten geschaffen werden, frühzeitig altersgerechte Wohnbedingungen zu schaffen. Für Selbstnutzer von Wohneigentum soll die Attraktivität für Investitionen in die eigene „bauliche Altersvorsorge“ erhöht werden. Privatwirtschaftlichen, genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnungsunternehmen wie auch privaten Kleinvermietern sollen Anreize zur vorsorgenden Durchführung von altersgerechten Sanierungen gegeben werden. Für Mieter besteht ebenfalls die Möglichkeit zur Beantragung der Förderung. Damit ist das KfW-Programm sowohl Marktanreizprogramm für Wohnungsanbieter als auch individuelles Anpassungsprogramm für die Nutzer.

Entsprechend der Flexibilität und der präventiven Zielsetzung sind die Förderbedingungen des Programms ausgestaltet. Eine breite Attraktivität des Programms soll durch folgende Bestimmungen gewährleistet werden:

- Die förderfähigen Maßnahmen sind dazu geeignet, über die Ermöglichung einer Nutzung der Wohnung im Alter hinaus allgemein den Wohnkomfort zu erhöhen und damit den Wohnraum aufzuwerten. Hierdurch entstehen für Selbstnutzer und

¹ Im Jahr 2009 startete das Programm als Programmvariante des Bundesprogramms „Wohnraum Modernisieren“, bevor es ab April 2010 als eigenständiges Programm fortgesetzt wurde.

² Zu nennen sind hier insbesondere die in den Sozialgesetzbüchern geregelten Leistungen zu Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes für pflegebedürftige oder behinderte Menschen (SGB XI), Leistungen der gesetzlichen Unfallversicherung nach SGB VII, Leistungen der Rentenversicherung nach SGB IX, die Programme der sozialen Wohnraumförderung der Bundesländer sowie die steuerliche Abzugsfähigkeit durch außergewöhnliche Belastungen entstandener Kosten nach § 33 EStG.

Vermieter auch ohne akuten Bedarf an altersgerechtem Wohnraum unmittelbare und kurzfristige Vorteile durch entsprechende Umbauten.

- Mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen“ werden insbesondere Maßnahmen gefördert, die auch in einer bewohnten Wohnung und mit vergleichsweise geringem Aufwand umgesetzt werden können. Die von der KfW definierten technischen Mindestanforderungen sind weniger strikt gefasst als etwa die DIN-Vorschriften zur Barrierefreiheit, da im Wohnungsbestand aufgrund der baustrukturellen Besonderheiten Barrierefreiheit häufig nicht umsetzbar und je nach Einschränkung des Nutzers auch nicht erforderlich ist.³
- Die Förderung kann mit anderen Umbaumaßnahmen und Förderprogrammen der KfW – z.B. zur Verbesserung der Energieeffizienz – kombiniert werden. Bei ohnehin geplanten oder erforderlichen Sanierungen soll das Programm einen Anreiz bieten, die technischen Mindestanforderungen für altersgerechten Wohnraum mit zu berücksichtigen.

Für das Programm „Altersgerecht Umbauen“ stellte die Bundesregierung im Rahmen des Konjunkturpaketes I durch das ehemalige BMVBS in den Jahren 2009 bis 2011 Fördermittel in Form von Zinsverbilligungen von Darlehen (Programm 155 „Kredit“) und Investitionszuschüssen (Programm 455 „Zuschuss“)⁴ in Höhe von 148,24 Mio. Euro bereit. Die Bundesmittel wurden von der KfW ausgereicht. Seit dem 1.1.2012 wird das Programm „Altersgerecht Umbauen“ vollständig aus Eigenmitteln der KfW finanziert, die Vergabe von Zuschüssen ist aufgrund der Befristung dieser Programmvariante Ende 2011 ausgelaufen.

Bedeutung von altersgerechtem Wohnraum

Die baulichen Gegebenheiten von Wohnungen und Wohnumfeld haben einen maßgeblichen Einfluss auf die Möglichkeiten eines selbständigen und selbstbestimmten Lebens von Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen. Bereits kleinere bauliche Veränderungen können für diese Personengruppe den Alltag erheblich erleichtern. Es ermöglicht älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib in der gewohnten Umgebung, kommt behinderten oder in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen aber auch Familien mit Kindern zugute.

Altersgerechter Wohnraum ermöglicht den Menschen:

³ Vgl. Kapitel 2.1.

⁴ Die Zuschussvariante konnte im Zeitraum 01.05.2010 bis 31.12.2011 beantragt werden.

- Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit,
- das Leben in einer vertrauten Umgebung,
- die Erhaltung der Wohngewohnheiten (so lange wie möglich),
- die Erhaltung des räumlichen Orientierungsrahmens und
- die Pflege und den Erhalt sozialer Beziehungen.

In besonderer Weise kommt die Bedeutung altersgerechten Wohnraums zum Tragen, wenn die körperlichen Beeinträchtigungen bis zur Pflegebedürftigkeit reichen. Geeignete Wohnbedingungen sind eine wesentliche Voraussetzung für die Möglichkeit einer – von den Betroffenen mit großer Mehrheit präferierten – häuslichen bzw. ambulanten Pflege und stellen nicht nur für die Pflegebedürftigen selbst, sondern auch für pflegende Angehörige oder Pflegedienste eine erhebliche Erleichterung dar.

Darüber hinaus besitzt ein altersgerechtes Wohnumfeld eine präventive Wirkung im Sinne der Vermeidung von Stürzen und Unfällen. Kreieder und Holeczek (2002) kommen bei einer Untersuchung von Unfallursachen zu dem Ergebnis, dass sich etwa 25 % aller Stürze von älteren Personen auf Barrieren oder bauliche Mängel in Privathaushalten zurückführen lassen.⁵

Die demografische Alterung wird zu einer steigenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in Deutschland führen. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder wird in Deutschland die Zahl der Senioren im Alter von 65 Jahren und älter von 16,8 Mio. im Jahr 2010 um 33 % auf rd. 22,3 Mio. im Jahr 2030 zunehmen. Die demografische Alterung der Bevölkerung wird auch an dem Anstieg der Pflegebedürftigen (als eine Zielgruppe altersgerechter Umbaumaßnahmen) deutlich. Sie führt zu einem Anstieg der Pflegebedürftigen in Deutschland von heute (2012) etwa 2,5 Mio. auf etwa 3,4 Mio. Fälle im Jahr 2030. Dies entspricht einer prozentualen Steigerung um 35 % im Vergleich zu heute.⁶

⁵ Vgl. Kreieder und Holeczek (2002).

⁶ Der Berechnung liegen konstante Pflegewahrscheinlichkeiten und die Fortschreibung der Bevölkerung gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter (vgl. Statistisches Bundesamt (2009); angepasst an die Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung für die Jahre 2009 bis 2011, Bevölkerungsfortschreibung vor Revision durch die Ergebnisse des Zensus 2011) zugrunde.

Ziele und Inhalte der Evaluation

Die vorliegende Evaluation untersucht das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ unter verschiedenen Aspekten, die in ihrer Zusammenschau eine Gesamtbeurteilung des Programms ermöglichen.

Den ersten Teil der Evaluation bildet die Analyse des Marktes für altersgerechten Umbau in Deutschland, anhand derer sich Relevanz und Notwendigkeit des Förderprogramms bewerten lassen. Hierbei wird zum einen die künftige Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum im Rahmen der Berechnung eines Szenariomodells ermittelt und der Entwicklung des Bestands an entsprechendem Wohnraum gegenübergestellt. Nicht zuletzt aufgrund der lückenhaften Datenlage wird hierbei auf verschiedene Definitionen von altersgerechtem Wohnraum zurückgegriffen, die vergleichend erläutert werden.

Der zweite Teil der Evaluation untersucht die Inanspruchnahme des Förderprogramms. Als Datengrundlagen werden hierbei zum einen auf die Förderstatistik der KfW zurückgegriffen, zum anderen die Ergebnisse einer eigens für diese Evaluation durchgeführten schriftlichen Befragung der Programmnutzer herangezogen. Mittels der Analyse der Nutzerstruktur und der Nutzungsschwerpunkte wird untersucht, inwiefern breite und frühzeitige Impulse für einen altersgerechten Umbau gesetzt werden, inwiefern spezifische Zielgruppen stärker oder schwächer erreicht werden, welche Motivationen hinter einem altersgerechten Umbau und der Inanspruchnahme der Leistungen des Förderprogramms stehen und welcher (unmittelbare) Nutzen nach Erfahrung der Fördernehmer durch den Umbau entsteht. Auf Grundlage der Förderdaten werden zudem Beschäftigungseffekte und fiskalische Effekte des Programms ermittelt sowie finanzielle Auswirkungen auf Pflegekassen und private Haushalte beispielhaft abgeschätzt.

Im abschließenden Teil des Berichts erfolgt die Synthese der Evaluationsergebnisse.

2 Analyse des Marktes für altersgerechten Umbau in Deutschland

Im nachfolgenden Kapitel werden zunächst verschiedene Definitionen für den altersgerechten Wohnraum aufgezeigt. Dieser Schritt ist notwendig, da das Szenariomodell zur Abschätzung des altersgerechten Wohnungsbestands bis 2030 in Kapitel 2.3 auf die Daten verschiedener Konzepte von altersgerechtem Wohnraum zurückgreift. Darüber hinaus bietet dieser Abschnitt einen guten Überblick zu den verschiedenen Definitionen von altersgerechtem Wohnraum sowie zum gegenwärtigen altersgerechten Wohnungsbestand. In Kapitel 2.2 werden die verschiedenen Einflussfaktoren auf den Markt für den altersgerechten Umbau dargestellt. Als erster Einflussfaktor wird die demografische Alterung an der Entwicklung der Senioren über 65 Jahren im Bundeslandvergleich dargestellt, da die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in erster Linie durch die älteren Bevölkerungsgruppen bestimmt wird. Darüber hinaus wird deutlich, dass der altersgerechte Wohnungsbestand ganz wesentlich durch das Eigentümerverhältnis bestimmt wird.

2.1 Bestand altersgerechten Wohnraums

Im Folgenden soll die aktuelle Versorgung mit altersgerechten Wohnungen dargelegt werden. Aufgrund der lückenhaften Datenlage wird hierbei auf verschiedene Definitionen von altersgerechtem Wohnraum zurückgegriffen, die zunächst vergleichend erläutert werden.

Die Analyse unterliegt grundsätzlich der Problematik, dass es bislang keine einheitliche Definition für „Altersgerechten Wohnraum“ in Deutschland gibt. So existieren neben den technischen Mindestanforderungen der KfW für den barrierearmen Umbau im Wohnungsbestand die DIN 18040-2 mit entsprechenden Kriterien zur Barrierefreiheit. Aus beiden Konzepten lässt sich aufgrund der Datenlage kein Gesamtbestand an altersgerechtem Wohnraum für Deutschland ableiten. Aus diesem Grund wird nachfolgend auf die Definition von altersgerechtem Wohnraum gemäß der Studie „Wohnen im Alter“ des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) für das BMVBS verwiesen.⁷ Wenngleich die KDA-Studie eine abweichende Definition von altersgerechtem Wohnraum verwendet, finden sich darin Angaben zum Gesamtbestand. Einschränkend ist zu bemerken, dass sich die Angaben der KDA-Studie auf Senio-

⁷ Vgl. BMVBS (2011).

renhaushalte über 65 Jahren beschränken und somit ebenfalls keine Aussagen zum Gesamtbestand an altersgerechtem Wohnraum über alle Altersgruppen zulassen. Trotzdem liefert diese Untersuchung als bislang einzige Studie eine belastbare Zahl für den altersgerechten Wohnungsbestand in Deutschland. Nachfolgend werden die verschiedenen Konzepte sowie die entsprechenden Zahlen für „Altersgerechten Wohnraum“ in Deutschland vergleichend gegenübergestellt (vgl. auch Tabelle 1).

DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“

Seit dem Jahr 2011 ersetzt die DIN 18040-2 die Vorgängerversion DIN 18025-1. Die darin definierten technischen Baubestimmungen beziehen sich in erster Linie auf den barrierefreien Neubau und orientieren sich an den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen, darunter auch ältere Menschen mit entsprechenden Einschränkungen. Die Norm beschreibt die Planungsgrundlagen für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen. Wird die DIN 18040-2 vollständig eingehalten, so gilt der Wohnraum nicht nur als altersgerecht, sondern als barrierefrei. Der Begriff der Barrierefreiheit schließt damit die Altersgerechtheit mit ein (vgl. Infobox 1). Für die Einführung der DIN in den Bauordnungen sind die Länder zuständig.

Infobox 1: DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“

Im Unterschied zu dem altersgerechten Wohnen ergibt sich der Begriff von barrierefreiem Wohnraum aus der DIN 18040-2, welche die nachfolgende Zielsetzung aufgreift:

„Ziel dieser Norm ist die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (nach § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz).“

Zwischen barrierefrei, barrierearm, barrierereduziert und altersgerecht, jeweils als Anforderung an bzw. als Standard für eine Wohnung gedacht, bestehen im allgemeinen Sprachverständnis, aber auch in der fachlichen Verwendung vielfältige Überschneidungen. Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040-2 ist das anforderungsreichste Konzept.

KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“

Die technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms orientieren sich zwar an der DIN 18040-2, bleiben jedoch wegen der baustrukturellen Besonderheiten des Wohnungsbestands i.d.R. unterhalb deren Anforderungen. Im Rahmen des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ werden barriere-reduzierende Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden gefördert,⁸

- die als Maßnahmen in den sieben Förderbereichen (siehe unten) beschrieben sind,
- mit denen der Standard „Altersgerechtes Haus“ erreicht wird oder
- die zur Herstellung von Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ erforderlich sind.

Alle Maßnahmen in den sieben o.g. Förderbereichen – die jeweils einzeln oder kombiniert förderfähig sind – müssen technische Mindestanforderungen⁹ einhalten, sofern es entsprechende Vorgaben hinsichtlich der einzelnen Maßnahmen gibt. Die beschriebenen Maßnahmen können sehr flexibel umgesetzt werden. Sie bilden einen Orientierungsrahmen, mit dem z. B. Schwellen abgebaut oder reduziert werden können und mehr Platz und Bewegungsspielraum geschaffen werden kann, abhängig vom Bedarf der Nutzer und der baulichen Beschaffenheit des Gebäudes / der Wohnung. Dadurch sind sehr individuelle Planungen und Anpassungen mit unterschiedlichen Kombinationen von Maßnahmen (aber auch Einzelmaßnahmen) möglich.¹⁰ Die technischen Mindestanforderungen beziehen sich auf sieben zentrale Nutzungsbereiche der Wohnung bzw. des Wohngebäudes:¹¹

- **Förderbereich 1:** Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
- **Förderbereich 2:** Eingangsbereich und Wohnungszugang
- **Förderbereich 3:** Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden
- **Förderbereich 4:** Anpassung der Raumgeometrie
- **Förderbereich 5:** Maßnahmen an Sanitärräumen
- **Förderbereich 6:** Sicherheit, Orientierung, Kommunikation

⁸ Vgl. KfW-Merkblatt zum Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ vom 01.06.2014.

⁹ Siehe hierzu Anlage zum KfW-Merkblatt „Technische Mindestanforderungen“ zum Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“.

¹⁰ Vgl. BMVBS (2013).

¹¹ Vgl. KfW-Merkblatt zum Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ vom 01.06.2014.

- **Förderbereich 7:** Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen ab drei Wohneinheiten.¹²

In den Jahren 2009-2013 wurden insgesamt rund 121.000 Wohneinheiten über das entsprechende KfW-Programm altersgerecht umgebaut.

KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“

Im April 2012 wurde im KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ zudem der Standard **„Altersgerechtes Haus“** definiert. Dieser Standard wird dann erreicht, wenn alle Wohneinheiten des Gebäudes bzw. die Wohnung die nachfolgenden Kriterien einschließlich der technischen Mindestanforderungen erfüllen:¹³

- ein altersgerechter Zugang (entsprechend den o.g. Förderbereichen 1, 2 und ggf. 3),
- ein altersgerechtes Wohn- und/oder Schlafzimmer sowie eine altersgerechte Küche (entsprechend dem o.g. Förderbereich 4),
- ein altersgerechtes Bad (entsprechend dem o.g. Förderbereich 5) und
- die Anforderungen an die Bedienelemente müssen erfüllt sein (entsprechend dem o.g. Förderbereich 6).

Der Standard „Altersgerechtes Haus“ wurde für Bauherren eingeführt, die Barrieren umfassend reduzieren und ihr gesamtes Haus / ihre Wohnung vollständig barrierefrei oder barrierearm umbauen wollen. Das Qualitätsmerkmal „Altersgerechtes Haus“ zeigt an, dass wesentliche Elemente der technischen Mindestanforderungen umgesetzt sind und stellt erstmals einen bundesweit einheitlichen Standard für die Barrierereduzierung im Wohnungsbestand dar. Somit ist das Gütesiegel auch für Mieter und Käufer nachvollziehbar.¹⁴

In den Jahren 2012 und 2013 wurden insgesamt rund 4.000 Wohneinheiten im Standard „Altersgerechtes Haus“ gefördert. Dies entspricht einem Anteil an allen in diesem Zeitraum geförderten Wohneinheiten von rund 10 %.¹⁵

¹² Mit der Einführung des Kreditprogramms als Eigenprogramm der KfW (Programm 159) zum 1.1.2012 wurden zum 1.4.2012 die 17 Förderbausteine auf 7 Förderbereiche reduziert. Die vormals 17 Förderbausteine gehen in den 7 Förderbereichen auf, bspw. werden die Förderbausteine „1. Wege zu Gebäuden“ und „2. Stellplätze“ als Maßnahmen des Förderbereichs „1. Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen“ aufgeführt.

¹³ Vgl. KfW-Merkblatt zum Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ vom 01.06.2014.

¹⁴ Vgl. BMVBS (2013).

¹⁵ In diesem Zeitraum wurden von Seiten der KfW im Programm „Altersgerecht Umbauen“ insgesamt 38.541 Wohneinheiten gefördert.

Grundsätzlich kann eine Wohnung bzw. ein Gebäude auch unabhängig von der Inanspruchnahme der KfW-Förderung den KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“ erfüllen. Diese Fälle werden mit den Förderstatistiken der KfW aber nicht erfasst.

Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ richtet sich im Gegensatz zu anderen Förderinstrumenten (wie beispielsweise der Förderung der Herstellung eines pflegegerechten Zustandes der Wohnung für Pflegebedürftige gemäß § 40 SGB XI) nicht an eine bestimmte Zielgruppe, sondern versteht sich als Angebot an alle Bevölkerungsgruppen, unabhängig von ihrem Alter und Gesundheitszustand. Dieser Tatbestand definiert zugleich die „Breite“ der zu untersuchenden Zielgruppe.

Vergleich von DIN 18040-2 und KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“

Der KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“ weist viele Regelungsbereiche auf, die auch Gegenstand der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ sind, unterscheidet sich davon aber bereits durch seine Bezeichnung. Im Unterschied zum „barrierefreien“ Zustand der Wohnung, der mit einer vollständigen Umsetzung der DIN 18040-2 erreicht wird, ist mit dem KfW-Standard ein „altersgerechter“ Zustand das Ziel. In der Regel sind die technischen Mindestanforderungen in der Definition der KfW weniger strikt gefasst als die entsprechenden Vorgaben der DIN 18040-2, die für den Neubaubereich gilt. Da im Wohnungsbestand aufgrund baustruktureller Besonderheiten Barrierefreiheit häufig nicht umsetzbar ist, hat die KfW eigene technische Mindeststandards für den barrierearmen Umbau entwickelt, die sich an der DIN 18040-2 orientieren.

Die Anforderungen der technischen Mindestanforderungen der KfW gegenüber der DIN 18040-2 seien beispielhaft anhand des KfW-Förderbausteins „Wege zu Gebäuden sowie regelmäßig genutzten Einrichtungen wie Stellplätze, Garagen, Spielplätze und Entsorgungseinrichtungen“ erläutert. Die technische Mindestanforderung gemäß Definition der KfW bestimmt, dass Wege zum Gebäude mindestens 1,50 m breit sein müssen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, ist ein Mindestmaß von 1,20 m einzuhalten. Dem gegenüber bestimmt die DIN 18040-2: „Für den Weg zum Haupteingang ist es ausreichend, wenn er eine Breite von mindestens 1,50 m hat und nach höchstens 15 m eine Fläche von mindestens 1,80 m im Quadrat zur Begegnung von Personen, Rollstühlen oder Gehhilfen aufweist. Für Gehwege zum Haupteingang mit bis zu 6 m Länge ohne Richtungsänderung ist auch die Wegbreite von mindestens 1,20 m möglich, soweit am Anfang und am Ende eine Wendemöglichkeit gegeben ist.“

KDA-Studie: Altersgerechter Wohnraum

Der Bezug auf den altersgerechten Wohnraum gemäß der KDA-Studie „Wohnen im Alter“ ist dem Umstand geschuldet, dass sich darin entsprechende Daten für den altersgerechten Wohnungsbestand in Deutschland finden lassen.

In der KDA-Studie wird in diesem Zusammenhang unterschieden zwischen

a) der **strengeren Definition von altersgerechtem Wohnraum:**

- weniger als 3 Stufen beim Zugang zur Wohnung oder technische Hilfen,
- keine Treppen innerhalb der Wohnung oder technische Hilfen,
- ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen im Sanitärbereich sowie
- eine bodengleiche Dusche und

b) der **weicheren Definition von altersgerechtem Wohnraum:**

alle in a) genannten Kriterien, aber keine bodengleiche Dusche.

Gemäß der strengeren Definition (a) lebten 2009 etwa 5,2 % aller Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) in altersgerechtem Wohnraum, während etwa 12,2 % in einem altersgerechten Wohnraum lebten, der die weicheren Kriterien (b) erfüllt.¹⁶

Vor dem Hintergrund der Ausführungen der KDA-Studie sowie der Zielsetzung, älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib im vertrauten Wohnumfeld zu ermöglichen, wird in der nachfolgenden Analyse die strengere Definition von altersgerechtem Wohnraum angewendet. Danach lag die Zahl der altersgerechten Wohnungen unter den 11 Mio. Seniorenhaushalten im Jahr 2009 bei etwa 570.000 Wohneinheiten.¹⁷ Gemäß der weicheren Definition lebten etwa 1.340.000 Seniorenhaushalte in altersgerechten Wohnungen.

¹⁶ Vgl. BMVBS (2011).

¹⁷ Aufbauend auf dem Basiswert für das Jahr 2009 bestimmt die Szenariorechnung in Abschnitt 2.3 den altersgerechten Wohnungsbestand bis zum Jahr 2030.

Vergleich von KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“ und KDA-Definition

Zur besseren Einordnung der nachfolgenden Ergebnisse ist von Interesse, wie der KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“ gegenüber der Definition der KDA-Studie von altersgerechtem Wohnraum einzustufen ist. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Kriterien zum KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“ deutlich präziser und umfassender formuliert sind und mehr Details wie beispielsweise die Vorgaben zur Fläche der Wohnung sowie zur Breite einer Tür umfassen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Definition der KfW strenger ausfällt als die Vorgaben der KDA-Studie und die Zahl der Wohnungen gemäß dem KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“ unterhalb der Gesamtzahl von 570.000 Wohnungen liegt. Des Weiteren sieht das KfW-Programm keine Beschränkungen in der Zielgruppe vor, während der altersgerechte Wohnungsbestand in der KDA-Studie nur für Seniorenhaushalte über 65 Jahren erhoben wurde.

Tabelle 1: Übersicht verschiedener Konzepte, Anforderungskriterien und zur Datenlage zum Wohnungsbestand Altersgerechten Wohnraums

Konzept	Anforderungskriterien	Datenlage zum Wohnungsbestand
I) DIN 18040-2	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnung muss umfassende Kriterien der Barrierefreiheit erfüllen - Vorgaben sind deutlich strenger als Kriterien zum altersgerechten Wohnraum → jede barrierefreie Wohnung ist demnach auch altersgerecht - diverse Vorgaben zu Verkehrsflächen und Bewegungsflächen 	Keine Angaben
IIa) KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“	- Wohnungen, bei denen mindestens eine Maßnahme aus sieben vorgegebenen Förderbereichen beim Umbau realisiert wird und die entsprechenden technischen Mindeststandards eingehalten werden	Ca. 121.000 Wohneinheiten im Zeitraum der Jahre 2009-2013 gefördert
IIb) KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“	<ul style="list-style-type: none"> - Standard „Altersgerechtes Haus“ wird erreicht, wenn eine einzelne oder alle Wohneinheiten eines Hauses die nachfolgenden Kriterien einschließlich der technischen Mindestanforderungen erfüllen: - ein altersgerechter Zugang (entsprechend den Förderbereichen 1, 2 und ggf. 3), - ein altersgerechtes Wohn- und/oder Schlafzimmer sowie eine altersgerechte Küche (entsprechend Förderbereich 4), - ein altersgerechtes Bad (entsprechend Förderbereich 5) und - Anforderungen an die Bedienelemente (entsprechend Förderbereich 6) 	Ca. 4.000 Wohneinheiten im Zeitraum der Jahre 2012-2013 gefördert
IIIa) KDA-Studie: strenge Definition von altersgerechtem Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen die folgende Kriterien erfüllen: - weniger als 3 Stufen beim Zugang zur Wohnung oder technische Hilfen, - keine Treppen innerhalb der Wohnung oder technische Hilfen, - ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen im Sanitärbereich sowie - eine bodengleiche Dusche 	Ca. 570.000 Wohnungen im Jahr 2009 (bezogen auf Seniorenhaushalte 65+)
IIIb) KDA-Studie: weiche Definition von altersgerechtem Wohnraum	- Wohnungen, die alle in IIIa) genannten Kriterien erfüllen, aber keine bodengleiche Dusche aufweisen	Ca. 1.340.000 Wohnungen im Jahr 2009 (bezogen auf Seniorenhaushalte 65+)

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Vergleich zu der im Rahmen dieser Analyse verwendeten Abgrenzung von altersgerechtem Wohnraum finden sich zudem eine Reihe weiterer Quellen mit deutlich abweichenden Ergebnissen zum altersgerechten Wohnungsbestand, der sich durch unterschiedliche Definitionen von altersgerechtem Wohnraum ergibt. In der nachfolgenden Infobox 2 werden auszugsweise zwei entsprechende Quellen vorgestellt.

Infobox 2: Anteil von altersgerechtem Wohnraum in anderen Studien

Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe (SHARE 2004)

Auf Basis des SHARE-Datensatzes 2004 leben gegenwärtig etwa 9,9 % der Bevölkerung über 50 Jahren in „altersgerecht“ umgebauten Wohnungen. In der Gruppe der Haushalte mit pflegebedürftigen Personen liegt der entsprechende Anteil sogar bei 59,3 %. Der gegenüber der KDA-Studie vergleichsweise hohe Anteil lässt sich durch das deutlich weichere Kriterium zur Ermittlung von altersgerechtem Wohnraum begründen. So wird der Befragte in dem SHARE-Fragebogen in einer geschlossenen Frage mit Mehrfachnennung zu den Kriterien „verbreiterte Korridore, Rampen, automatische Türen, Treppenlifte, Alarmknöpfe, Besonderheiten in Küche oder Bad“ befragt. Auch wenn in der Wohnung des Befragten lediglich eines dieser Kriterien erfüllt ist, so fällt diese in die Kategorie der altersgerechten Wohnungen.

Befragung des GdW (2013)¹⁸

Nach einer Befragung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sind zum 31.12.2012 5,7 % der Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen barrierearm oder barrierefrei. Das sind rund 328.000 der etwa 5,8 Mio. Wohnungen der Mitgliedsunternehmen (ohne Altersbeschränkung der Mieter). Der altersgerechte Wohnungsbestand gemäß GdW-Definition setzt sich aus 1,2 % an barrierefreien Wohnungen gemäß § 50 Musterbauordnung und/oder weitgehend behindertengerechten Wohnungen nach DIN 18025 Teil I und II sowie 4,5 % an barrierearmen Wohnungen bzw. Wohnungen, die als weitgehend behindertengerecht angesehen werden können, zusammen.

Im Vergleich dazu liegt der Anteil altersgerechter Wohnungen gemäß KDA-Studie bezogen auf alle 40,5 Mio. Wohnungen in Deutschland (Stand 2010) bei etwa 1,4 %¹⁹ (strengere Definition).²⁰

Abhängig von der Anbieterstruktur fallen die Bestandszahlen bei den GdW-Mitgliedsunternehmen (Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen) mit über 5 % höher aus.²¹

¹⁸ GdW (2013).

¹⁹ Einschränkend sei an dieser Stelle angemerkt, dass sich die Zahl der altersgerecht umgebauten Wohnungen von 570.000 im Jahr 2009 gemäß KDA-Studie allein auf Seniorenhaushalte (65+) beschränkt. Auf Grund nicht vorhandener Daten wird daher an dieser Stelle die Zahl der altersgerechten Wohnungen bei Personen unter 65 Jahren vernachlässigt.

²⁰ Nachfolgend wird die Zahl der Haushalte mit der Anzahl der bewohnten Wohnungen gleichgesetzt (Vgl. BMVBS (2011): 40,5 Mio. Haushalte). Anzumerken ist, dass die Zahl der Wohnungen und die Zahl der Haushalte gleichwohl differieren können: Einerseits ist die Zahl der Wohnungen tendenziell größer, weil es neben den bewohnten auch unbewohnte Wohnungen gibt. Andererseits können in einer Wohnung auch mehrere Haushalte wohnen. Daneben sind die Daten zur Gesamtzahl der Wohnungen in Deutschland gegenwärtig nicht konsistent. Als Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2011 gab es am 09. Mai 2011 in Deutschland rund 40.842.400 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne bewohnte Unterkünfte und ohne Wohnheime). Dies sind mehr Wohnungen als bislang angenommen, der von 1987 an fortgeschriebene Gebäudebestand wies zum 01. Juli 2011 einen Bestand von 40.318.500 aus, etwa 523.000 beziehungsweise 1,3 % weniger als nach der GWZ 2011.

2.2 Einflussfaktoren auf den Markt für altersgerechten Umbau

Demografische Entwicklung

Die heutige sowie die künftige Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum werden in erster Linie durch die älteren Bevölkerungsgruppen bestimmt. Bundesweit wird von einer Zunahme der Senioren im Alter von 65 Jahren und älter von 16,8 Mio. im Jahr 2010 auf rund 22,3 Mio. im Jahr 2030 ausgegangen. Im Bundesdurchschnitt erhöht sich damit die Zahl der Senioren bis 2030 um rd. ein Drittel (32,5 %) (vgl. Tabelle 2).²² Während somit aktuell rd. 21 % der Deutschen 65 Jahre und älter sind, erhöht sich bis 2030 ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung auf 29 %.²³

Der demografische Wandel verläuft hierbei regional sehr unterschiedlich. So findet bspw. in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern und Brandenburg der stärkste Zuwachs der Senioren der Altersgruppe ab 65 Jahren statt, woraus sich der größte relative Zuwachs in der Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum ergibt. Bis zum Jahr 2030 wächst die Anzahl der Senioren in den drei Bundesländern um etwa 40 % an. In Bezug auf die absolute Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum besteht mit etwa 4,7 Mio. Senioren (65+) im Jahr 2030 im Land Nordrhein-Westfalen das größte Nachfragepotential (vgl. Tabelle 2).²⁴

²¹ Die Abweichung erklärt sich daraus, dass die großen Unternehmen eher strukturelle Anpassungen in ganzen Mehrfamilienhäusern vornehmen, so dass der Anteil des altersgerechten Wohnungsbestands von über 5% als sehr realistisch einzuschätzen ist.

²² Statistisches Bundesamt (2009).

²³ Statistisches Bundesamt (2009). Bezugsgröße der Bevölkerung gesamt ist 2010 81,5 Mio. und 2030 77,3 Mio.

²⁴ Statistisches Bundesamt (2009).

Tabelle 2: Entwicklung der Senioren (65+) nach Bundesländern, absolut (2010-2030) und Veränderung gegenüber 2010 in Prozent

	Jahre				
	2010	2020		2030	
	in 1.000	in 1.000	Abweichung ggü. 2010	in 1.000	Abweichung ggü. 2010
Baden-Württemberg	2.090	2.380	13,9%	2.944	40,9%
Bayern	2.444	2.775	13,5%	3.405	39,3%
Berlin	656	735	12,0%	879	34,0%
Brandenburg	563	652	15,8%	795	41,2%
Bremen	141	148	5,0%	167	18,4%
Hamburg	334	347	3,9%	417	24,9%
Hessen	1.206	1.355	12,4%	1.632	35,3%
Mecklenburg-Vorpommern	362	416	14,9%	497	37,3%
Niedersachsen	1.639	1.816	10,8%	2.158	31,7%
Nordrhein-Westfalen	3.608	3.904	8,2%	4.654	29,0%
Rheinland-Pfalz	817	914	11,9%	1.106	35,4%
Saarland	223	240	7,6%	279	25,1%
Sachsen	1.025	1.106	7,9%	1.212	18,2%
Sachsen-Anhalt	565	605	7,1%	671	18,8%
Schleswig-Holstein	610	679	11,3%	797	30,7%
Thüringen	515	574	11,5%	652	26,6%
Deutschland	16.798	18.646	11,0%	22.265	32,5%

Quelle: Statistisches Bundesamt (2009).

Eigentümergehäufigkeit

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist durch eine hohe Kleinteiligkeit in der Eigentümerstruktur sowie durch einen großen Mietwohnungsbestand gekennzeichnet. Laut Zensus 2011 sind 19 % der insgesamt rd. 41 Mio. Wohnungen im Eigentum von professionell-gewerblichen Anbietern. Weitere 39 % sind im Besitz von privaten Kleinvermietern bzw. Amateurvermietern. Der größte Teil des Wohnungsbestands (42 %) wird von Selbstnutzern in Häusern oder Eigentumswohnungen bewohnt.²⁵

Der Markt für altersgerechten Umbau wird einerseits durch das Spannungsverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage sowie an-

²⁵ Statistisches Bundesamt (2014): Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. Eigene Berechnung anhand Angaben zu "Art der Wohnungsnutzung" und "Eigentumsform".

dererseits durch wirtschaftliche Aspekte bestimmt. Im Rahmen der Analyse der wirtschaftlichen Aspekte ist grundsätzlich zwischen den Interessen der Mieter und der Eigentümer²⁶ einer Wohnung zu unterscheiden. Aus Sicht der Mieter ist beispielsweise die wirtschaftliche Situation der Vermieter (Investitionsfähigkeit) relevant. Für die Vermieter dagegen steht die Vermietbarkeit der Wohnungen, die ihrerseits durch die Zahlungsfähigkeit der Mieter begrenzt wird, im Fokus. Aus Sicht der Eigentümer sind unter anderem die eigene wirtschaftliche Situation und die Gebundenheit an Gruppenentscheidungen (Eigentümergeinschaften) von Bedeutung. Insbesondere bei selbstnutzenden Eigentümern sind weniger ökonomische Aspekte, sondern eher die Erhöhung des Wohnkomforts und die möglichst lebenslange Nutzbarkeit entscheidend.

Wie nachfolgend gezeigt wird, ist der Anteil an altersgerechten Wohnungen am Wohnungsbestand in entscheidendem Maße vom Eigentümerverhältnis abhängig. Der Wohnungsmarkt lässt sich grundsätzlich in die drei Nutzergruppen Selbstnutzer, Mieter eines privaten Eigentümers sowie Mieter eines Wohnungsunternehmens unterscheiden.

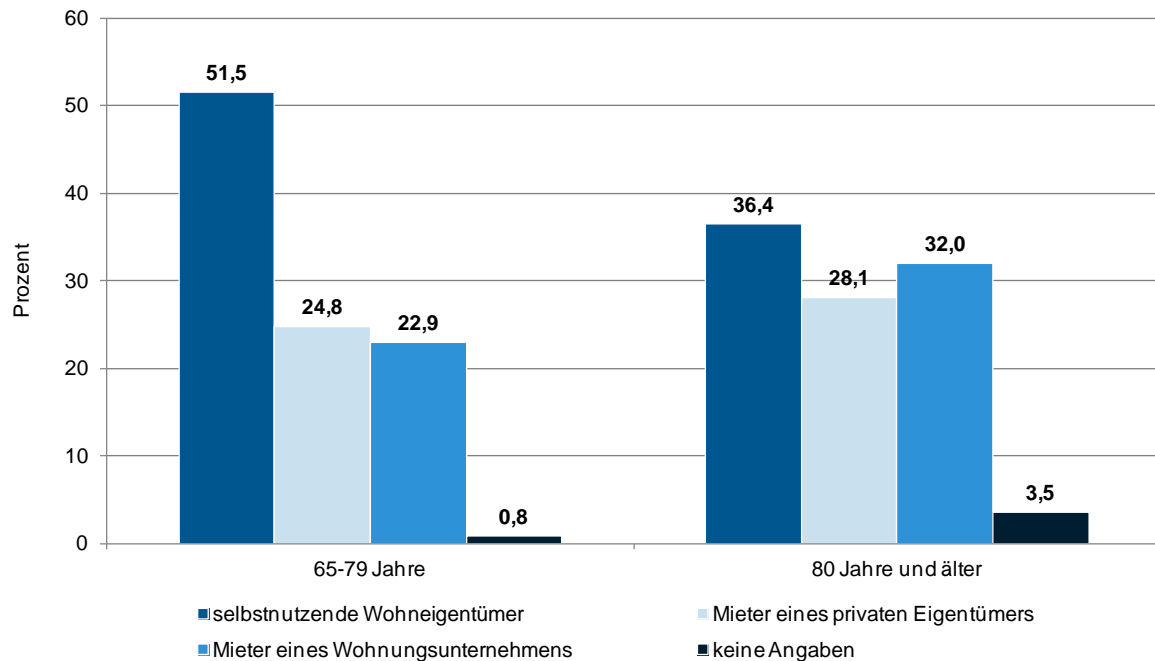
In der KDA-Studie wurden die drei Nutzergruppen bzgl. des Kriteriums untersucht, ob deren Wohnung eine bodengleiche Dusche aufweist. Die KDA-Studie zeigt an dieser Stelle auf, dass etwa 14,6 % aller Wohnungen von Senioren entsprechende Charakteristika aufweisen, wobei sich der Anteil an Wohnungen mit bodengleicher Dusche sehr stark zwischen den drei Nutzergruppen unterscheidet: Während 20,2 % der Selbstnutzer eine Wohnung mit bodengleicher Dusche bewohnen, liegt der Anteil in der Gruppe der Mieter eines privaten Eigentümers bei 13,3 % und in der Gruppe der Mieter eines Wohnungsunternehmens bei etwa 4,0 %. Altersgerechter Wohnraum findet sich entsprechend eher bei Selbstnutzern, was darauf hinweist, dass die Wohnungsausstattung (auch) vom Eigentumsverhältnis abhängig ist.

Gleichzeitig zeigt sich, dass es in der Altersgruppe der über 65-Jährigen einen hohen Anteil an Selbstnutzern gibt. Die Gruppe der Selbstnutzer stellt mit einem Anteil von 51,5 % in der Altersgruppe 65-79 Jahre bzw. 36,4 % in der Altersgruppe der über 80-Jährigen die größte Eigentümergruppe dar. Demgegenüber sind die Gruppen der Mieter eines privaten Eigentümers mit einem Anteil von 24,8 % in der Altersgruppe 65-79 Jahre und 28,1 % in der Altersgruppe der über 80-Jährigen bzw. der Mieter eines Wohnungsunternehmens mit einem Anteil von 22,9 % in der Altersgruppe 65-79 Jahre und 32,0 % in der Altersgruppe der über 80-Jährigen relativ gleich besetzt (vgl. Abbildung 1).²⁷

²⁶ Der Eigentümer einer Wohnung kann entweder als Vermieter oder als Selbstnutzer in Erscheinung treten.

²⁷ Vgl. BMVBS (2011).

Abbildung 1: Eigentümerverhältnis der befragten Seniorenhaushalte nach Altersgruppen (65-79 Jahre und 80 Jahre und älter), in Prozent



Quelle: BMVBS (2011).

Auf Grundlage der Daten des Mikrozensus 2010 zeigen sich weitere signifikante Unterschiede im Wohnverhalten zwischen „jüngeren“ Haushalten (mit Haushaltsvorstand unter 65 Jahren) und „älteren“ Haushalten (mit Haushaltsvorstand über 65 Jahren): Ältere Haushalte leben häufiger in älteren Gebäuden (mit höherem Baualter) und verweilen im Durchschnitt bereits deutlich länger in der Wohnung. Auch hier zeigt sich, dass die älteren Haushalte deutlich häufiger Selbstnutzer des eigenen Wohnraums sind (ca. 55 %), während die jüngeren Haushalte mit etwa 60 % häufiger zur Miete wohnen.

Die im Vergleich hohe Eigentümerquote, das höhere Alter der Bausubstanz und die längere Verweildauer in der Wohnung bei Seniorenhaushalten verweisen darauf, dass der Umbau eine besondere Bedeutung für die bedarfsgerechte Verbreitung altersgerechten Wohnraums besitzt.

Die dargestellten Ergebnisse liefern zudem erste Anhaltspunkte für die unterschiedlichen Motive von altersgerechtem Umbau. Während für selbstnutzende Eigentümer die Erhöhung des Wohnkomforts sowie die möglichst lange Nutzbarkeit der Wohnung von Bedeutung sind, überwiegen aus Sicht der Vermieter von privaten Wohnungen bzw. Wohnungsunternehmen die wirtschaftlichen Aspekte. Am Beispiel der Installation einer bodengleichen Dusche (als ein Element von altersgerechtem Umbau) wird deutlich, dass

Selbstnutzer deutlich häufiger über eine bodengleiche Dusche verfügen als die Mieter von Privatwohnungen bzw. Wohnungsunternehmen. Dieses Ergebnis bietet somit einen ersten Anhaltspunkt, dass beim altersgerechten Umbau das Motiv der Wohnkomfortverbesserung die potentiellen Nutzer deutlich stärker überzeugt als wirtschaftliche Aspekte.

Berücksichtigung von Altersgerechtigkeit im Neubau und bei Bestandsanpassung

Für ein umfassendes Bild des altersgerechten Wohnungsbestands in Deutschland ist neben dem altersgerechten Umbau von bestehendem Wohnraum auch der altersgerechte Neubau, der möglichst barrierefrei erfolgen sollte, zu berücksichtigen. Da sich zu dieser Thematik allerdings keine belastbaren bundesweiten Vergleichsstudien finden lassen, wird an dieser Stelle auf einen Bericht der L-Bank²⁸ mit Ergebnissen für Baden-Württemberg verwiesen. Die Studie beschränkt sich auf kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften und deckt etwa 20 % des Gesamtmarkts ab. Aus diesem Grund sind die darin aufgeführten Ergebnisse nur beschränkt aussagekräftig. Gemäß dieser Studie setzt sich der neu entstandene altersgerechte Wohnungsbestand der letzten 10 Jahre zu etwa 60 % aus barrierefreiem Neubau und zu 40 % aus altersgerechtem Umbau zusammen.

Im Rahmen der nachfolgenden Berechnung des Szenariomodells zur Abschätzung des zukünftigen altersgerechten Wohnungsbestands ist entscheidend, ob der Zugang an altersgerechten Wohnungen über Umbau- oder Neubauaktivitäten erfolgt.

Für die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum über Umbau finden sich entsprechende Anhaltspunkte in der KfW-Förderstatistik²⁹: Von 2009 bis Ende des Jahres 2013 wurden mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen“ insgesamt rund 121.000 Wohnungen gemäß den technischen Mindestanforderungen gefördert. Seit Programmbeginn in 2009 wurden pro Jahr – bezogen auf insgesamt rd. 41 Mio. Wohnungen im Jahr 2011 in Deutschland – zwischen 0,03 % (12.698 geförderte Wohneinheiten in 2012) und 0,11 % (43.310 geförderte Wohneinheiten in 2011) des Wohnungsbestandes umgebaut. In der Summe wurden seit Programmstart somit rd. 0,3 % des Wohnungsbestands durch das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ gefördert.

²⁸ Vgl. L-Bank (2013).

²⁹ Angaben zum barrierefreien Neubau finden sich nicht in der KfW-Förderstatistik, da der barrierefreie Neubau nicht Gegenstand der Förderung im KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ ist.

2.3 Szenariomodell zum zukünftigen altersgerechten Wohnungsbestand

Für die Prognose des Bestands an altersgerechtem Wohnraum bis zum Jahr 2030 wird auf ein differenziertes Gebäude- und Wohnungsfortschreibungsmodell zurückgegriffen, dessen Schwerpunkt normalerweise auf energetischen Fragen liegt. Das Prognos-Modell wird im Rahmen der vorliegenden Studie dazu verwendet, den altersgerechten Umbau und Neubau sowie deren Effekte auf den Gesamtbestand an altersgerechten Wohnungen zu ermitteln. Ein Großteil des Zugangs an altersgerecht umgebauten Wohnungen stützt sich auf die altersgerecht umgebauten Wohnungen gemäß den technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“. Darüber hinaus findet der altersgerechte Neubau in dem Modell Berücksichtigung.

Berechnet wird zunächst ein Basisszenario, das eine grobe Orientierung für den zukünftigen altersgerechten Wohnungsbestand liefern soll. Ergänzend wird ein Bedarfsszenario berechnet, das für verschiedene Zielgruppen den Bedarf altersgerechten Wohnraums abschätzt.

Basisszenario

Entsprechend der Systematik des Gebäude- und Wohnungsfortschreibungsmodells wird die Entwicklung in einem **Basisszenario** prognostiziert. Darin wird der Gesamtbestand an altersgerechtem Wohnraum bis zum Jahr 2030 ermittelt, gemäß der Annahme, dass die gegenwärtigen Konditionen der KfW zur Förderung des altersgerechten Umbaus auch in Zukunft Bestand haben. Entscheidend für die Modellrechnungen sind Annahmen über den Ausgangsbestand von Wohnungen in altersgerechtem Zustand sowie über den Zugang und Abgang von altersgerechten Wohnungen – differenziert nach Um- und Neubau – im Zeitablauf (vgl. Infobox 3 und Tabelle 3).

Die Systematik zur Berechnung des Basisszenarios wird in der nachfolgenden Infobox 3 dargestellt.

Infobox 3: Methodik des Basisszenarios

Die Berechnung des Basisszenarios basiert auf einem Zeitreihenansatz. Darin werden statistische Zusammenhänge zwischen dem altersgerechten Neubau bzw. Umbau/Modernisierung und dem resultierenden Bestand ermittelt und durch externe Einflussgrößen (wie bspw. der demografischen Alterung) erklärt. Diese Wirkungszusammenhänge werden schließlich in die Zukunft fortgeschrieben, um aus der Entwicklung der externen Einflussgrößen Aussagen zum altersgerechten Neubau/Umbau sowie zum künftigen Bestand abzuleiten.

Bestand: Ausgangswerte der Berechnung

In einem ersten Schritt wird für den Zeitraum der Jahre 1991-2013 der Bestand an altersgerechten Wohnungen ermittelt. Der Bestand ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen Zugang und Abgang an altersgerechtem Wohnraum. Beim Zugang ist weiter zwischen dem Neubau und der Modernisierung von altersgerechtem Wohnraum zu unterscheiden.

Folgende Annahmen dienen als Ausgangswerte:

Orientiert an den Ergebnissen der KDA-Studie wird für das Jahr 2009 ein Gesamtbestand an altersgerechten Wohnungen in Deutschland von etwa 570.000 Wohnungen angenommen.

Die KfW-Förderstatistik weist für den Zeitraum der Jahre 2009 bis 2011 die Förderung von altersgerechtem Umbau von zusammen etwa 82.000 Wohnungen aus (2009: 20.233, 2010: 18.805, 2011: 43.310 Wohnungen).

Für das Jahr 2012 weist die KfW-Förderstatistik die Förderung von 12.698 Wohnungen, für das Jahr 2013 von 25.843 Wohnungen durch die Programmvariante „Altersgerecht Umbauen - Kredit“ auf. Der Rückgang beim Zugang von altersgerecht umgebauten Wohnungen gegenüber dem Jahr 2011 ist auf das Auslaufen der Bundesförderung zurückzuführen. Vereinfachend wird in dieser Modellierung unterstellt, dass sich der Zugang an altersgerecht modernisierten Wohnungen im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2013 aus den entsprechend geförderten Wohnungen im KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ abbildet.³⁰

Bestand: Annahmen der Berechnung von Umbau/Modernisierung

Der Zufluss an altersgerecht modernisierten Wohnungen wird ausgehend von den Ausgangswerten für die Jahre 2009 bis 2013 um einen Demografiefaktor (im Sinne des Anteils der Bevölkerung über 65 Jahren im jeweiligen Jahr) korrigiert: Der demografisch bedingte Anstieg der älteren Personen (und somit der potentiellen Nachfrager von altersgerechtem Wohnraum) über 65 Jahren führt zu einem Anstieg der altersgerecht modernisierten Wohnungen im Betrachtungszeitraum.

Bestand: Annahmen der Berechnung von Neubau

Grundsätzlich lässt sich der Bestand an altersgerechten Wohnungen aus dem Zufluss an altersgerechten Umbauten sowie den Neubauten erklären. Der altersgerechte Wohnungsbestand von 570.000 Wohnungen im

³⁰ Diese Annahme vernachlässigt (unterschätzt) auf der einen Seite weitere Umbauaktivitäten in altersgerechten Wohnraum über andere Zugangswege außerhalb der KfW-Förderung. Auf der anderen Seite überschätzt diese Annahme den Zufluss in altersgerechten Wohnraum gemäß der KDA-Studie, da die strenge KDA-Definition für altersgerechten Umbau keinesfalls eine Bedingung für die KfW-Förderung darstellt. Vereinfachend wird unterstellt, dass sich die beiden Fehler im Mittel ungefähr ausgleichen. Darüber hinaus sei einschränkend erwähnt, dass sich der im Jahr 2009 ermittelte altersgerechte Wohnungsbestand von 570.000 Wohneinheiten allein auf den Personenkreis der Senioren über 65 Jahren bezieht, während die KfW-Förderung auf alle Altersgruppen abzielt. Für den Zeitraum vor 2009 bzw. nach 2013 wird der Zugang an altersgerecht modernisierten Wohnungen entsprechend dem Demografiefaktor (Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren im jeweiligen Jahr) korrigiert.

Jahr 2009 wird der Berechnung hierbei zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der Annahmen zum altersgerechten Umbau aus der KfW-Förderstatistik erschließt sich der Zufluss an altersgerechten Neubauten als Restgröße. Die Dynamik des altersgerechten Neubaus im Bestandszeitraum der Jahre 1991 bis 2013 wird über die gesamte Neubaumenge aus dem Gebäude- und Wohnungsfortschreibungsmodell sowie dem Demografiefaktor bestimmt. Die hier getroffenen Annahmen führen zu dem Ergebnis, dass im Bestandszeitraum der Jahre 1991 bis 2013 etwa 3,7 % aller Neubauten das Kriterium der Altersgerechtigkeit/Barrierereduzierung erfüllt haben.

Das Gebäude- und Wohnungsfortschreibungsmodell unterstellt weiterhin für den Zeitraum der Jahre 1991 bis 2013 einen Abgang des gesamten Wohnungsbestands von etwa 0,09 % pro Jahr.

Bestand: Lesehilfe von Tabelle 3

Der Gesamtbestand an altersgerecht modernisierten Wohnungen im Jahr 2010 von 335.100 Wohneinheiten ergibt sich aus dem Gesamtbestand des Vorjahres 2009 von 316.700 altersgerecht modernisierten Wohnungen sowie dem Nettozugang im Jahr 2010 von 18.400 altersgerechten Wohneinheiten.

Entsprechend dieser Lesart leitet sich der Gesamtbestand der altersgerechten Neubauten im Jahr 2011 (268.500 Wohnungen) aus dem Bestand im Jahr 2010 (260.400 Wohnungen) sowie dem Nettozugang im Jahr 2011 (8.100 Wohnungen) ab.

Prognose: Annahmen der Berechnung

Über den zuvor beschriebenen Zeitreihenansatz wurde im Bestandszeitraum der Jahre 1991 bis 2013 ein Zusammenhang zwischen altersgerechtem Neubau/Modernisierung auf der einen Seite sowie der demografischen Entwicklung und der gesamten Neubaumenge auf der anderen Seite hergestellt. Dieser für die Vergangenheit validierte Zusammenhang wird nunmehr für die Zukunft bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Im Rahmen der Bestimmung des Zugangs über altersgerechten Umbau/Modernisierung wird ab dem Jahr 2014 unterstellt, dass sich der im Vorjahr gemessene Wert an altersgerechten Umbauten entsprechend der Dynamik der Personen über 65 Jahren entwickelt. Der altersgerechte Neubau wird aus dem im Bestandszeitraum ermittelten Anteil von altersgerechten Neubauten am Gesamtneubau, korrigiert um die Bevölkerungsdynamik der Personen über 65 Jahren, bestimmt. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen steigt der Anteil von altersgerechten Neubauten am Gesamtneubau von etwa 3,7 % für den Bestandszeitraum auf etwa 4,9 % für den Prognosezeitraum – bedingt durch den demografischen Alterungsprozess – an.

Das Gebäude- und Wohnungsfortschreibungsmodell unterstellt zugleich für den Prognosezeitraum 2014 bis 2030 einen Abgang des gesamten Wohnungsbestands von durchschnittlich 0,25 % pro Jahr.

Tabelle 3: Bestand und Prognose altersgerechter Wohneinheiten, Zeitreihenansatz zur Bestimmung des Basisszenarios 1991 – 2030*

		Jahre								
		1991	...	2009	2010	2011	2012	2013	...	2030
		Bestand							Prognose	
Modernisierung	Zugang (Brutto)	...		20.200	18.800	43.300	12.700	25.800	...	36.000
	Abgang	...		300	400	500	500	600	...	2.800
	Zugang (Netto)	...		19.900	18.400	42.800	12.200	25.200	...	33.200
	Bestand (I)	...		316.700	335.100	378.000	390.200	415.500	...	905.900
Neubau	Zugang (Brutto)	...		7.300	7.400	8.500	8.400	8.500	...	11.400
	Abgang	...		300	300	400	400	400	...	1.400
	Zugang (Netto)	...		7.100	7.100	8.100	8.000	8.100	...	10.000
	Bestand (II)	...		253.300	260.400	268.500	276.500	284.700	...	436.600
Gesamtbestand	I + II	...		570.000	595.500	646.500	666.700	700.100	...	1.342.500

gelb unterlegt Ausgangswerte aus KfW-Förderstatistik

grün unterlegt Ausgangswert KDA-Statistik (2009)

rot Lesehilfe Neubau

blau Lesehilfe Modernisierung

Quelle: Prognos Berechnungen basierend auf BMVBS (2011), Statistisches Bundesamt (2013), Statistisches Bundesamt (2012a & 2012b) und Statistisches Bundesamt (2009) angepasst an die Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung für die Jahre 2009 bis 2011, Bevölkerungsfortschreibung vor Revision durch die Ergebnisse des Zensus 2011.

* Abweichungen bei Summen und Differenzen ergeben sich auf Grund von Rundungen.

Die Berechnungen entsprechend den Annahmen des Basisszenarios ergeben, dass der Bestand an altersgerechten Wohnungen gegenüber dem Jahr 2013 (700.100 altersgerechte Wohnungen) bis zum Jahr 2020 um etwa 35 % (auf rd. 946.000 altersgerechte Wohnungen) und bis zum Jahr 2030 um rd. 90 % auf 1,34 Mio. altersgerechte Wohnungen ansteigen könnte – vorausgesetzt, dass die KfW-Förderung in seiner jetzigen Intensität fortgesetzt wird. Die wesentlichen Treiber für diesen Anstieg finden sich zum einen in der demografischen Alterung der Bevölkerung und damit der Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum. Während die Altersgruppe der Senioren über 65 Jahren bis zum Jahr 2020 um etwa 9 % ansteigt, erfährt diese Gruppe bis zum Jahr 2030 einen Zuwachs um etwa 31 %. Zum anderen führen der vergleichsweise geringe Abgang an altersgerechtem Wohnraum (von etwa 0,25 % pro Jahr im Prognosezeitraum) sowie die Annahme, dass eine im Jahr 2013 altersgerecht einzustufende Wohnung auch im Jahr 2030 noch die altersgerechten Standards erfüllt, zu dem beschriebenen Anstieg an altersgerechtem Wohnraum.

Während sich der altersgerechte Wohnungsbestand im Jahr 2013 zu etwa 40 % auf den altersgerechten Neubau sowie 60 % auf den Umbau (Modernisierung) verteilt, erfährt der altersgerechte Umbau mit einem Anteil von etwa 67 % an den gesamten altersgerechten Wohnungsbestand bis zum Jahr 2030 einen weiteren Bedeutungszuwachs. Diese Verschiebung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass das zu Grunde liegende Gebäude- und Wohnungsfortschreibungsmodell von einer weiterhin geringen Neubauproduktion im gesamten Prognosezeitraum von insgesamt etwa 180.000 Neubauten pro Jahr ausgeht,³¹ wobei gemäß den Modellannahmen nur etwa 4,9 % der Neubauten (ca. 8.900 Neubauten pro Jahr) altersgerecht sind.

Bedarfsszenario

Ergänzend zu dem Basisszenario wird ausgehend von den demografischen sowie sonstigen gesellschaftlichen Änderungsprozessen für jeweils drei verschiedene Zielgruppen ein **Bedarfsszenario** nach altersgerechtem Wohnraum prognostiziert. Der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum ergibt sich aus dem Vergleich des altersgerechten Wohnungsbestands (gemäß Basisszenario) sowie der Entwicklung der jeweils untersuchten Zielgruppe (Bedarfsszenario) (vgl. Tabelle 4).

Hierfür wurden mehrere potenzielle Zielgruppen (neben der gesamten Bevölkerung und der älteren Bevölkerung) identifiziert. Nachfolgend wird in drei verschiedenen Zielgruppenkonzepten unterschieden:

- **Zielgruppe A** (ambulante Pflegebedürftige)
- **Zielgruppe B** (Personen über 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen ohne stationäre Pflegebedürftige) und
- **Zielgruppe C** (Personen über 65 Jahren ohne stationäre Pflegebedürftige).

Bei der **Zielgruppe A** ist grundsätzlich von einem akuten Handlungsbedarf auszugehen, da diese Personen auf Grund des vorliegenden Pflegebedarfs die Vorzüge des altersgerechten Wohnumfeldes direkt nutzen können. Zugleich wird der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum eher unterschätzt, da weitere Personengruppen mit Bewegungseinschränkungen und der präventive Charakter des altersgerechten Umbaus bei diesem Zielgruppenkonzept keinerlei Berücksichtigung finden.

³¹ Hiermit ist nicht allein der altersgerechte Neubau, sondern der gesamte Neubau in Deutschland gemeint. Während in den neunziger Jahren noch Neubauten von über 500.000 Wohnungen pro Jahr zu verzeichnen waren, ist die Neubauproduktion auf etwa 160.000 Wohnungen im Jahr 2010 stetig abgesunken. Aktuell entwickelt sich die Neubauproduktion mit leicht steigender Tendenz.

Demgegenüber umfasst die **Zielgruppe B** (Senioren mit Bewegungseinschränkungen ohne stationäre Pflegebedürftige) einen breiteren Personenkreis mit einem unmittelbaren Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum.

Im Rahmen der Bedarfsermittlung der **Zielgruppe C** (Personen über 65 Jahre ohne stationäre Pflegebedürftige) kommt der präventiven Wirkung des altersgerechten Umbauens die größtmögliche Bedeutung zu. Zugleich wird der altersgerechte Wohnraumbedarf überschätzt, da nicht für jede Person über 65 Jahren ein entsprechendes Wohnumfeld notwendig ist.

Tabelle 4: Entwicklung und Bedarf altersgerechter Wohneinheiten, Bedarfsszenarien bis zum Jahr 2030

		Jahre					
		2009	2013	2015	2020	2025	2030
		Bestand		Prognose			
I Basisszenario							
I)	Angebot an altersgerechten Wohnungen	570.000	700.100	768.300	946.300	1.134.900	1.342.500
IIA Bedarfsszenario (Zielgruppe A)							
IIA)	Ambulante Pflegebedürftige	1.620.800	1.820.000	1.899.300	2.072.300	2.225.000	2.350.100
(IIA/1,00) = IIA*	Wohnungsbedarf für Gruppe IIA	1.620.800	1.820.000	1.899.300	2.072.300	2.225.000	2.350.100
(IIA*-I)	Versorgungslücke absolut	1.050.800	1.119.900	1.131.000	1.126.000	1.090.100	1.007.600
	Versorgungslücke relativ	64,8%	61,5%	59,5%	54,3%	49,0%	42,9%
IIB Bedarfsszenario (Zielgruppe B)							
IIB)	Personen über 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen ohne stationäre Pflegebedürftige	3.671.100	3.713.600	3.807.500	4.044.700	4.376.400	4.849.800
(IIB/1,35) = IIB*	Wohnungsbedarf für Gruppe IIB	2.719.300	2.750.800	2.820.400	2.996.100	3.241.800	3.592.400
(IIB* - I)	Versorgungslücke absolut	2.149.300	2.050.700	2.052.100	2.049.800	2.106.900	2.249.900
	Versorgungslücke relativ	79,0%	74,5%	72,8%	68,4%	65,0%	62,6%
IIC Bedarfsszenario (Zielgruppe C)							
IIC)	Personen über 65 Jahren ohne stationäre Pflegebedürftige	16.243.600	16.432.000	16.847.500	17.897.000	19.364.600	21.459.200
(IIC/1,62) = IIC*	Wohnungsbedarf für Gruppe IIC	10.026.900	10.143.200	10.399.700	11.047.500	11.953.500	13.246.400
(IIC* - I)	Versorgungslücke absolut	9.456.900	9.443.100	9.631.400	10.101.200	10.818.600	11.903.900
	Versorgungslücke relativ	94,3%	93,1%	92,6%	91,4%	90,5%	89,9%

IIA* Altersgerechter Wohnungsbedarf entsprechend der Zahl der ambulanten Pflegebedürftigen (siehe BBSR 2014).

IIB* Altersgerechter Wohnungsbedarf entsprechend dem gewichteten Durchschnitt von Senioren in Partnerschaft (unter Berücksichtigung der Ehepartner und der nichtehelichen Gemeinschaften) aus IIA* & IIC* von 35 %.

IIC* Altersgerechter Wohnungsbedarf entsprechend dem Anteil von Senioren in Partnerschaft von 62 % unter Berücksichtigung der Ehepartner und der nichtehelichen Gemeinschaften (siehe Statistisches Bundesamt 2011, Tabelle 2.1).

Quelle: Prognos Berechnungen basierend auf BMVBS (2011), Statistisches Bundesamt (2011 & 2013), Statistisches Bundesamt (2012a & 2012b) und Statistisches Bundesamt (2009) angepasst an die Ergebnisse der Bevölkerungsforschreibung für die Jahre 2009 bis 2011, Bevölkerungsforschreibung vor Revision durch die Ergebnisse des Zensus 2011.

Zielgruppe A: Ambulante Pflegebedürftige³²

Ein vergleichsweise enges Zielgruppenkonzept lässt sich durch die Konzentration auf den Personenkreis der ambulant versorgten Pflegebedürftigen (sowohl informelle Pflege durch Angehörige als auch die ambulante Versorgung durch einen professionellen Dienst) beschreiben. Für diesen Personenkreis besteht ein vergleichsweise hoher Wirkungsgrad bei geringen Streuverlusten³³ durch den altersgerechten Umbau/Neubau der Wohnung, da das altersgerechte Wohnumfeld einen längeren Verbleib in der vertrauten Wohnumgebung unterstützt. Es lässt sich allerdings einwenden, dass durch dieses Zielgruppenkonzept der präventive Charakter der Umbaumaßnahmen im Sinne der Verhinderung von Pflegebedürftigkeit (z.B. in Folge eines Sturzes) nicht berücksichtigt wird. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Falle der Zielgruppenfestlegung auf ambulante Pflegebedürftige die Förderung der ambulanten Wohnraumgestaltung in vielen Fällen zu spät erfolgt, bzw. der Betroffene nicht mehr während der gesamten Pflegephase von dem Umbau profitieren kann.

Den im Jahr 2013 etwa 1,82 Mio. ambulant versorgten Pflegebedürftigen steht ein altersgerechter Wohnungsbestand von 700.000 Wohnungen gegenüber.³⁴ Unter der Annahme, dass alle altersgerechten Wohnungen von diesen Pflegebedürftigen bewohnt werden, ergibt sich eine absolute Deckungslücke von 1,12 Mio. ambulanten Pflegebedürftigen ohne Möglichkeit auf altersgerechten Wohnraum.³⁵ In relativen Größen ausgedrückt hätten etwa 62 % der ambulanten Pflegebedürftigen keine Aussicht auf altersgerechten Wohnraum (vgl. Tabelle 4).

Von Interesse ist nunmehr, wie sich das Verhältnis von Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot bis zum Jahr 2030 entwickeln wird. Während die Zahl der altersgerechten Wohnungen unter den hier dargestellten Prämissen bis zum Jahr 2030 auf etwa 1,34 Mio. Wohnungen ansteigen wird, steigt die Zahl der ambulanten Pflegebedürftigen auf 2,35 Mio. Personen an. Der stärkere Anstieg in der Zahl der altersgerechten Wohnungen führt demnach zu einem Rückgang der absoluten Deckungslücke auf etwa 1,01 Mio. ambulante Pflegebedürftige, die ohne altersgerechte Wohnung bleiben.

³² Nur Pflegebedürftige mit Leistungsanspruch nach SGB XI.

³³ Die Streuverluste fallen gering aus, da die Zielgruppe auf pflegebedürftige Personen beschränkt wird, für die ein Umzug in eine stationäre Einrichtung in Folge baulicher Mängel der häuslichen Umgebung prinzipiell in Frage kommt.

³⁴ Die Analysen des BBSR (2014) machen an dieser Stelle deutlich, dass der Anteil der Haushalte mit zwei oder mehr Pflegebedürftigen zu vernachlässigen ist. Insofern wird vereinfachend unterstellt, dass für jeden ambulanten Pflegebedürftigen ein entsprechender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum besteht.

³⁵ Die Analysen des BBSR (2014) machen deutlich, dass gegenwärtig nur etwa 20 % aller altersgerecht umgebauten Wohnungen von pflegebedürftigen Personen bewohnt werden.

Die relative Deckungslücke reduziert sich damit bis zum Jahr 2030 auf etwa 43 %.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Deckungslücke für die Zielgruppe der ambulant versorgten Pflegebedürftigen absolut wie relativ im Zeitverlauf bis zum Jahr 2030 deutlich sinken wird. Dennoch wird für fast die Hälfte des Personenkreises (etwa 1,01 Mio. Personen) weiterhin die Schwierigkeit bestehen, altersgerechten Wohnraum zu finden.

Zielgruppe B: Personen über 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen ohne stationäre Pflegebedürftige

Während die Bedarfsermittlung für die Zielgruppe A den altersgerechten Wohnungsbedarf mit Sicherheit unterschätzt, wird bei Anwendung des Bedarfs der Zielgruppe C der entsprechende Wohnraumbedarf überschätzt. Vor diesem Hintergrund zeigt das Zielgruppenkonzept B „Personen über 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen ohne stationäre Pflegebedürftige“ gewissermaßen einen Mittelweg zwischen den Varianten A und C auf, der sich stärker am tatsächlichen Bedarf der Bewohner orientiert. Der Ausschluss der bereits stationär versorgten Personen scheint insofern sinnvoll, da bei ihnen ein Rückzug in die ehemalige Wohnung in den wenigsten Fällen eine realistische Möglichkeit darstellt.

Die Analysen des BMVBS (2011) machen deutlich, dass das Wohnen vor allem für Menschen mit Bewegungseinschränkungen eine erhebliche Gefährdung in der selbstständigen Lebensführung nach sich ziehen kann. Zugleich wird deren Anteil an allen Senioren über 65 Jahren auf etwa 22,6 % beziffert und umfasst Personen, die eine Gehilfe nutzen und somit in ihrer Motorik eingeschränkt sind.

Im Jahr 2013 lebten in Deutschland etwa 3,71 Mio. Senioren mit Bewegungseinschränkungen außerhalb von stationären Einrichtungen. Unter der Annahme, dass etwa 35 %³⁶ dieser Personen gemeinsam mit einem bewegungseingeschränkten Partner in der angestammten Wohnung leben, ergibt sich ein altersgerechter Wohnungsbedarf von 2,75 Mio. Wohnungen.³⁷ Bei einem altersgerechten Wohnungsbestand von etwa 700.000 Wohnungen im Jahr 2013 verbleibt für diesen Personenkreis folglich eine absolute Deckungslücke von 2,05 Mio. altersgerechten Wohnungen. Dies entspricht einer relativen Deckungslücke von etwa 75 %.

³⁶ Altersgerechter Wohnungsbedarf entsprechend dem gewichteten Durchschnitt von Senioren in Partnerschaft aus IIA* & IIC* von 35 %.

³⁷ Gemäß BMVBS (2011) steigt die Zahl der Haushalte von Personen mit Bewegungseinschränkungen bis zum Jahr 2013 auf etwa 2,7 Mio. Haushalte an.

Bis zum Jahr 2030 steigt die Zahl der Senioren mit Bewegungseinschränkungen auf Grund der demografischen Alterung auf etwa 4,85 Mio. Personen an. Der altersgerechte Wohnungsbedarf für diese Personengruppe erfährt in diesem Zeitraum einen Zuwachs auf etwa 3,59 Mio. Wohnungen. Bei einem altersgerechten Wohnungsbestand von ca. 1,34 Mio. Wohnungen im Jahr 2030 ergibt sich somit eine absolute Versorgungslücke von 2,2 Mio. altersgerechten Wohnungen. Die relative Deckungslücke sinkt hingegen auf 63 % bis zum Jahr 2030 ab, da der altersgerechte Wohnungsbau einen stärkeren relativen Anstieg erfährt als die Zielgruppe B (vgl. Tabelle 4).

Zielgruppe C: Personen über 65 Jahren ohne stationäre Pflegebedürftige

In einem erweiterten Zielgruppenkonzept werden alle Personen über 65 Jahren ohne stationär versorgte Pflegebedürftige erfasst. Während der Streuverlust in dieser Zielgruppe gegenüber der Zielgruppe der ambulanten Pflegebedürftigen etwas höher ist – nicht alle Senioren über 65 Jahren werden im Laufe des Lebens pflegebedürftig – ist der präventive Charakter des altersgerechten Wohnraums in dieser Gruppe deutlich höher einzuschätzen. Dies liegt darin begründet, dass zum einen Stürze und daraus resultierender Pflegebedarf vermieden werden und zum anderen die Personen bei Auftreten von altersbedingten Bewegungseinschränkungen von den altersgerechten Wohnverbesserungen profitieren können. Dieses Zielgruppenkonzept orientiert sich deutlich stärker an dem Adressatenkreis der KfW-Förderung. Jedoch bleiben weiterhin die bewegungseingeschränkten und „gesunden“ Jüngeren außer Acht.

Im Jahr 2013 lebten in Deutschland abzüglich der stationär versorgten Pflegebedürftigen etwa 16,43 Mio. Senioren (Zielgruppe C). Die Auswertungen des Statistischen Bundesamt (2011) machen an dieser Stelle deutlich, dass etwa 62 % der Seniorenhaushalte mit einem Partner/ mit einer Partnerin in Ehe oder nichtehelicher Gemeinschaft in den eigenen vier Wänden leben. Insofern reduziert sich der altersgerechte Wohnungsbedarf für diesen Personenkreis auf etwa 10,14 Mio. Wohnungen. Bei einem altersgerechten Wohnungsbestand von etwa 700.000 Wohneinheiten im Jahr 2013 ergibt sich somit eine absolute Deckungslücke von etwa 9,44 Mio. altersgerechten Wohnungen. Dies entspricht einer relativen Deckungslücke von etwa 93 %.

Bis zum Jahr 2030 steigt die Anzahl der Zielgruppe C demografisch bedingt auf etwa 21,46 Mio. Personen an, die Zahl der Seniorenhaushalte steigt entsprechend auf 13,25 Mio. Haushalte an. Vor dem Hintergrund des Anstiegs der Anzahl an altersgerechten Wohnungen auf 1,34 Mio. bis zum Jahr 2030 steigt die absolute Deckungslücke auf rd. 11,90 Mio. Wohnungen an. Die relative De-

ckungslücke sinkt im entsprechenden Zeitraum auf 90 % ab (vgl. Tabelle 4).

Zusammenfassend zeigen die drei Zielgruppenkonzepte, dass heute wie in Zukunft für große Bevölkerungsteile auf Grund der Knappheit von altersgerechtem Wohnraum erhebliche Schwierigkeiten bestehen, eine altersgerechte Wohnung zu finden. Vor diesem Hintergrund erscheint es notwendig, weitere Anstrengungen in der altersgerechten Wohnraumversorgung zu unternehmen.

Investitionsbedarf bis zum Jahr 2030 aus Sicht der Zielgruppe B

Weiterhin ist von Interesse, welcher Investitionsbedarf aus der altersgerechten Wohnraumgestaltung im Untersuchungszeitraum resultiert. Die Auswertungen der KfW-Förderstatistik für den Zeitraum der Jahre 2009-2013 weisen auf ein durchschnittlich angestoßenes Investitionsvolumen von etwa 19.100 Euro je geförderter Wohneinheit hin.³⁸ Dieser Betrag wird nachfolgend für den altersgerechten Umbau je Wohnung angesetzt. Für den altersgerechten Neubau wird pro Wohnung von Investitionen in Höhe von etwa 13.500 Euro ausgegangen.³⁹

Vor dem Hintergrund dieser Investitionskosten lässt sich das Investitionsvolumen des heutigen Bestands von 700.100 altersgerechten Wohnungen auf etwa 11,79 Mrd. Euro beziffern, wobei etwa 59 % dieses Wohnungsbestands aus dem altersgerechten Umbau resultiert.

Bis zum Jahr 2030 steigt der Wohnungsbedarf für die Personen über 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen ohne stationäre Pflegebedürftige (Zielgruppe B) auf 3,59 Mio. Wohnungen an; etwa 67 % der Wohnungen würden in diesem Szenario über den altersgerechten Umbau geschaffen. Im Sinne einer Realkostenbetrachtung (Vernachlässigung der Preisentwicklung) der altersgerechten Wohnraumgestaltung müssten somit – zusätzlich zum Bestand an altersgerechtem Wohnraum – notwendige Investitionen in altersgerechte Wohnungen von 50,32 Mrd. Euro bis zum Jahr 2030 getätigt werden. Ausgehend vom Jahr 2013 müssten somit bis zum Jahr 2030 jedes Jahr etwa 2,96 Mrd. Euro investiert werden, um den Wohnungsbedarf der Zielgruppe B zu decken.⁴⁰

³⁸ Für den Analysezeitraum ergibt sich ein angestoßenes Investitionsvolumen von 2,304 Mrd. Euro für etwa 121.000 geförderte Wohneinheiten (siehe Kap. 3.1, Tabelle 6).

³⁹ Dieser Wert ergibt sich aus dem Verhältnis der Kosten des altersgerechten Umbaus zum Neubau entsprechend der Analyse der L-Bank (2013).

⁴⁰ Der geschätzte Investitionsbedarf dürfte sich dabei am oberen Rand der Prognose bewegen, da für den altersgerechten Umbau Durchschnittskosten der von der KfW im Zeitraum 2009-2013 geförderten Wohneinheiten angesetzt wurden. Die-

Exkurs: Wiederaufnahme der Zuschussvariante durch die KfW

Nachfolgend wird im Sinne eines „Politikszenarios“ dargestellt, wie sich die Zahl der altersgerechten Wohnungen in Zukunft entwickeln könnte, falls die KfW neben der Programmvariante „Kredit“ ab dem Jahr 2015 auch die durch den Bund geförderte Variante „Zuschuss“ wieder in das Förderangebot aufnehmen würde. Im Unterschied zu der Basisvariante basiert die Schätzung zum altersgerechten Umbau/Modernisierung bei Wiederaufnahme der Zuschussvariante auf dem Zugang an altersgerechten Wohnungen gemäß KfW-Förderung im Jahr 2011 von 43.310 Wohneinheiten.⁴¹ Der Verweis auf das Jahr 2011 ergibt sich aus der Tatsache, dass nur in diesem Jahr sowohl die Kreditvariante als auch die Zuschussvariante über den kompletten Jahreszeitraum für die Kunden verfügbar waren.⁴²

In diesem Fall würde die Zahl der altersgerecht umgebauten Wohnungen bis zum Jahr 2030 noch um rd. 330.000 Wohneinheiten (durchschnittlich 20.000 WE/Jahr) auf etwa 1,67 Mio. Wohneinheiten ansteigen. Für die Zielgruppe der ambulanten Pflegebedürftigen (Zielgruppe A) ließe sich die relative Deckungslücke von 43 % auf nunmehr 29 % reduzieren. Weiterhin blieben in diesem Fall nach wie vor etwa 673.000 Personen in den entsprechenden Haushalten ohne Möglichkeit auf eine altersgerechte Wohnung.

Für die Zielgruppe B der Senioren über 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen abzüglich der stationär versorgten Pflegebedürftigen würde sich die relative Deckungslücke von 63 % auf 53 % reduzieren. In diesem Fall würde eine absolute Deckungslücke von 1,92 Mio. Seniorenhaushalten mit Bewegungseinschränkungen ohne Zugang zu altersgerechtem Wohnraum verbleiben.

Im Falle der Zielgruppe der Senioren über 65 Jahren abzüglich der stationär versorgten Pflegebedürftigen (Zielgruppe C) könnte die relative Deckungslücke von 90 % auf 87 % bis zum Jahr 2030 absinken. Selbst dann bestünde für etwa 11,57 Mio. Seniorenhaushalte ein zusätzlicher Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum.

se Werte sind jedoch für den gesamten Markt des altersgerechten Umbaus nicht repräsentativ. Es werden sicherlich auch Maßnahmen mit geringerem Investitionsvolumen umgesetzt, wo keine KfW-Förderung in Anspruch genommen wird.

⁴¹ Da im Jahr 2011 sowohl die Programmvariante „Kredit“ als auch die Variante „Zuschuss“ gefördert wurden, ergibt sich in diesem Jahr der Höchstwert von 43.310 geförderten Wohneinheiten. Nachfolgend wird diese Zahl in der Prognose fortgeschrieben, während die etwas geringen Umbauaktivitäten in den Jahren 2012 und 2013 in der Fortschreibungsdynamik vernachlässigt werden.

⁴² Einschränkend sei darauf verwiesen, dass sich die Prognose bei Wiederaufnahme der Zuschussvariante gewissermaßen am oberen Rand der künftigen Entwicklung orientiert, da das Fördervolumen durch das Auslaufen der Zuschussvariante im Jahr 2011 besonders hoch ausgefallen ist. Durch die Verankerung der Fortschreibung an dem Fördervolumen im Jahr 2011 bildet die Prognose somit gewissermaßen eine Potentialgröße bzw. Obergrenze an altersgerechten Wohnungen ab.

Wenngleich die Wiederaufnahme der Programmvariante „Zuschuss“ die absolute sowie die relative Deckungslücke für alle drei Zielgruppen weiter verringern würde, reicht diese nicht aus, um die Deckungslücken zu schließen. Es bedarf darüber hinaus weiterer Anstrengungen im altersgerechten Wohnungsbau, um größeren Anteilen der drei Zielgruppen ein Wohnen in einem altersgerechten Umfeld zu ermöglichen.

3 Evaluation des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“

Für das Programm „Altersgerecht Umbauen“ stellte die Bundesregierung im Rahmen des Konjunkturpaketes I befristet von 2009 bis Ende 2011 Haushaltsmittel für von der KfW ausgereichte Förderdarlehen (Programm 155 „Kredit“⁴³) und Zuschüsse (Programm 455 „Zuschuss“⁴⁴) bereit. Da die Förderung mit Bundesmitteln zum 31.12.2011 planmäßig auslief, führt die KfW seither das Programm „Altersgerecht Umbauen“ in der Darlehensvariante als Eigenprogramm mit verringerter Förderintensität fort (Programm 155 „Kredit“ bis 31.03.2012, Programm 159 „Kredit“ ab 01.04.2012). Die im Rahmen des Konjunkturpakets I befristete Zuschussvariante ist Ende des Jahres 2011 planmäßig ausgelaufen. In der Übergangsphase von Januar bis März 2012 wurde das KfW-Eigenprogramm noch zu den Förderbedingungen des Vorgängerprogramms angeboten, bevor ab April 2012 strukturell vereinfachte Förderbedingungen eingeführt wurden.

Die Umstellung hatte Änderungen in der Gestaltung des Förderangebots zur Folge. Im Folgenden werden die wesentlichen Entwicklungen dargestellt:

Förderbedingungen

In den bis Ende 2011 angebotenen Programmvarianten Altersgerecht Umbauen – Kredit (Programm 155) und Altersgerecht Umbauen – Zuschuss (Programm 455) standen bis Ende Juni 2010 zunächst insgesamt 21 Förderbausteine und anschließend 17 Förderbausteine zur Auswahl, die – je nach Bedarf der Nutzer und dem Zustand der Immobilie – einzeln für sich umgesetzt oder miteinander kombiniert werden konnten. Für die einzelnen Bausteine wurden detaillierte Standards in Form technischer Mindestanforderungen mit Muss-, Soll- und Kann-Bestimmungen definiert, die bei Umbaumaßnahmen einzuhalten waren. Danach gab es Vorgaben, die in jedem Fall realisiert werden mussten und Standards, die erfüllt sein sollten, soweit bauliche Bedingungen dem nicht entgegenstanden oder die Kosten unverhältnismäßig hoch waren. Ein Baustein galt als vollständig umgesetzt, wenn alle enthaltenen Muss- und Soll-Vorschriften eingehalten wurden. Ergänzt wurden diese Vorgaben durch Kann-Bestimmungen in Form von Empfehlungen, um weitere Barrieren abzubauen und der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen.

⁴³ Programmzeitraum 01.04.2009 bis 31.12.2011.

⁴⁴ Programmzeitraum 01.05.2010 bis 31.12.2011.

Ab 01.04.2012 wurde das Kreditprogramm unter der Programmnummer 159 als vereinfachtes Produkt durch die KfW angeboten. Die vormals 17 Förderbausteine gingen in den 7 Förderbereichen auf, d. h. sie blieben innerhalb der Förderbereiche enthalten. Die Förderbereiche enthalten Maßnahmen, die einzeln oder in Kombination mit anderen Maßnahmen förderfähig sind. Die technischen Mindestanforderungen der einzelnen Maßnahmen blieben bestehen und sind vollständig umzusetzen.

Standard Altersgerechtes Haus

Im April 2012 wurde zudem der Standard „Altersgerechtes Haus“ definiert. Dieser Standard soll als Gütesiegel dienen und wird dann erreicht, wenn bei den altersgerechten Umbaumaßnahmen die ersten sechs Förderbereiche einschließlich den technischen Mindestanforderungen erfüllt werden (altersgerechter Zugang, altersgerechtes Wohn- und/oder Schlafzimmer sowie altersgerechte Küche, altersgerechtes Bad sowie Erfüllung der Anforderungen an die Bedienelemente) .

Adressaten

Das Angebot, Investitionszuschüsse aus Bundesmitteln zu erhalten, richtete sich an private Eigentümer von vermieteten oder selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (mit maximal zwei Wohneinheiten) und Eigentumswohnungen, Wohneigentümergeinschaften sowie Mieter (mit Zustimmung des Vermieters). Zu den Antragsberechtigten der Förderprogramme in der Kreditvariante zählten bzw. zählen alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden/Eigentumswohnungen sowie Ersterwerber von neu barrierereduzierten Wohngebäuden und Eigentumswohnungen. Träger von Investitionsmaßnahmen können bspw. Privatpersonen (auch Mieter), Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften sowie Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sein.

Nachfolgend werden die Förderbedingungen der Teilprogramme in einer Übersicht dargestellt (vgl. Tabelle 5). Daran anschließend liefern Daten aus der KfW-Förderstatistik je Teilprogramm Informationen zu den Antragstellern, den beantragten Förderbausteinen und Fördersummen.

Tabelle 5: Varianten des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ seit 2009

Programmvarianten	Programm 155 „Kredit“	Programm 455 „Zuschuss“	Programm 155 „Kredit“	Programm 159 „Kredit“
			ÜBERGANG von Bundesprogramm zu KfW-Eigenprogramm	
Laufzeit	01.04.2009 bis 31.12.2011	01.05.2010 bis 31.12.2011	01.01.2012 bis 31.03.2012	Seit 01.04.2012
Einsatz von Bundesmitteln (Zinsverbilligung/ Zuschuss)	ja	ja	nein	nein
Verwendungszweck	21 bzw. 17 Förderbausteine; einzeln oder in Kombination förderfähig	21 bzw. 17 Förderbausteine; einzeln oder in Kombination förderfähig	17 Förderbausteine; einzeln oder in Kombination förderfähig	7 Förderbereiche mit verschiedenen frei kombinierbaren Einzelmaßnahmen
Technische Anforderungen	Muss-, Soll-, Kann-Vorschriften	Muss-, Soll-, Kann-Vorschriften	Muss-, Soll-, Kann-Vorschriften	Technische Mindestanforderungen der jeweiligen Maßnahmen sind grds. vollständig umzusetzen
Zielgruppe	Alle Träger von Investitionsmaßnahmen: Privatpersonen (auch Mieter), Wohnungseigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts	Private Eigentümer von vermieteten oder selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten /Eigentumswohnungen (auch Mieter), Wohnungseigentümergemeinschaften	Alle Träger von Investitionsmaßnahmen: Privatpersonen (auch Mieter), Wohnungseigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts	Alle Träger von Investitionsmaßnahmen: Privatpersonen (auch Mieter), Wohnungseigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts
Art der Förderung	Zinsverbilligter Kredit, max. 50.000 Euro je Wohneinheit	Zuschuss in Höhe von 5 % der Kosten (bei min. 6.000 Euro Investition), max. 2.500 Euro je Wohneinheit	Zinsverbilligter Kredit, max. 50.000 Euro je Wohneinheit	Zinsverbilligter Kredit, max. 50.000 Euro je Wohneinheit
Ort der Antragstellung	Finanzierungsinstitut	KfW	Finanzierungsinstitut	Finanzierungsinstitut
Standard „Altersgerechtes Haus“	nein	nein	nein	Ab 01.04.2012 eingeführt

Quelle: eigene Darstellung.

3.1 Ergebnisse der KfW-Förderstatistik des Programms „Altersgerecht Umbauen“

Seit dem Start des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ im April 2009 bis Ende Dezember 2013 hat die KfW rund 23.500 Förderkredite mit einem Volumen von rund 1,5 Mrd. Euro sowie ca. 12.800 Zuschüsse über insgesamt 12,8 Mio. Euro zugesagt. Damit wurden barriereerduzierte Umbaumaßnahmen an insgesamt rd. 121.000 Wohneinheiten finanziert und ein Investitionsvolumen von 2,3 Mrd. EUR angestoßen. Von diesen Wohneinheiten wurden rd. 15 % mit der Zuschussvariante gefördert und 85 % mit der Kreditvariante (vgl. Tabelle 6). Gründe für die geringere Inanspruchnahme der Zuschussförderung sind zum einen die kürzere Laufzeit dieses Förderangebots im Zeitraum vom 01.05.2010 bis zum 31.12.2011 gegenüber der Kreditförderung. Zum anderen beschränkte sich die Zuschussförderung auf die privaten Nutzer und somit auf einen kleineren Nutzerkreis (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 6: Anzahl der Zusagen, Zusagevolumen, angestoßenes Investitionsvolumen und Anzahl der geförderten Wohneinheiten des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ nach Kredit- und Zuschussförderung, nach Jahresscheiben 2009 bis 2013

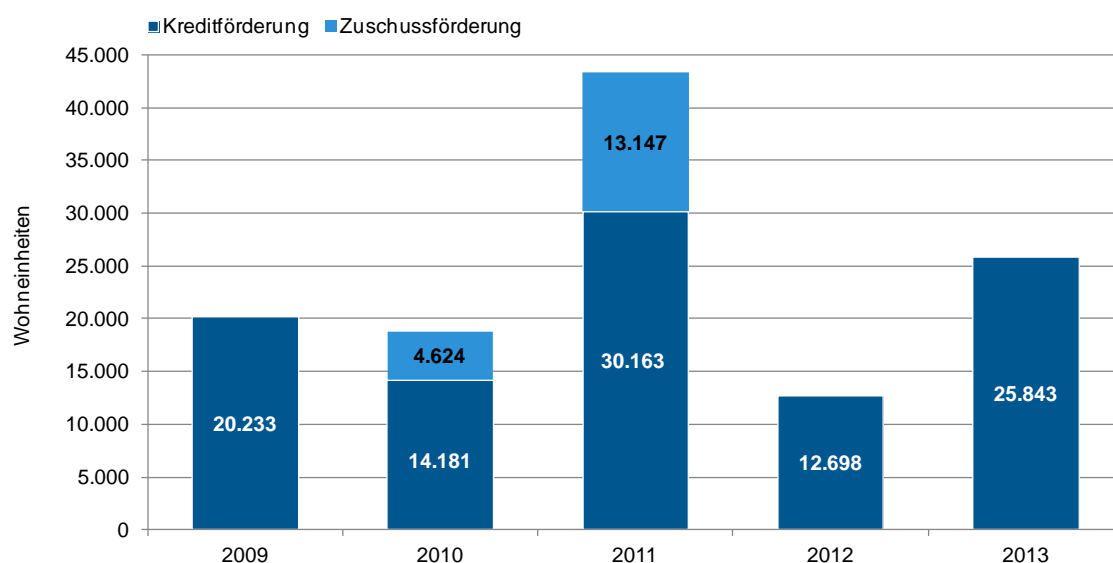
Zusagejahr	Altersgerecht Umbauen Kredit			Altersgerecht Umbauen Zuschuss			Summe Altersgerecht Umbauen (Kredit + Zuschuss)		
	Anzahl	Mio. EUR	Geförderte Wohneinheiten	Anzahl	Mio. EUR	Geförderte Wohneinheiten	Anzahl	Angestoßenes Investitionsvolumen in Mio. EUR	Geförderte Wohneinheiten
2009	2.195	213,2	20.233	-	-	-	2.195	257,0	20.233
2010	3.341	207,6	14.181	3.521	3,4	4.624	6.862	401,0	18.805
2011	5.936	435,0	30.163	9.244	9,4	13.147	15.180	709,0	43.310
2012	4.544	201,6	12.698	-	-	-	4.544	277,0	12.698
2013	7.503	408,2	25.843	-	-	-	7.503	660,0	25.843
Summe	23.519	1.465,6	103.118	12.765	12,8	17.771	36.284	2.304,0	120.889

Quelle: KfW Förderstatistik.

Im Zeitverlauf wird deutlich, dass die Anzahl der geförderten Wohneinheiten sowohl in der Kredit- als auch der Zuschussvariante im Jahr 2011 am höchsten war (gesamt 43.310 geförderte Wohneinheiten) und im Jahr 2012 am niedrigsten (gesamt 12.698 geförderte Wohneinheiten). Begründet werden kann dies mit Vor-

zieheffekten der privaten Nutzer, die vor Auslaufen der Bundesförderung und Wegfall des Zuschusses noch in 2011 die Zuschussvariante in Anspruch genommen haben. Zudem zeigt sich, dass die Inanspruchnahme der Kreditförderung im Jahr 2013 mit fast 26.000 geförderten Wohneinheiten aufgrund der vorgenommenen Produktvereinfachungen und der stärkeren Positionierung des Produkts in Richtung Verbesserung des Wohnkomforts wieder deutlich gestiegen ist, jedoch noch nicht das Niveau von 2011 erreicht hat (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Anzahl der geförderten Wohneinheiten des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“, Kredit- und Zuschussförderung, 2009 bis 2013



Quelle: KfW Förderstatistik.

Von den Wohneinheiten, an denen altersgerechte Umbaumaßnahmen durchgeführt wurden, entfiel die Hälfte auf private Haushalte (Selbstnutzer von Wohneigentum, Kleinvermieter und Mieter). Die andere Hälfte entfiel auf professionell-gewerbliche Vermieter (26,7 % Wohnungsunternehmen, 21,5 % Wohnungsgenossenschaften, 1,2 % Kirchen/Wohlfahrtsverbände, 0,6 % Gebietskörperschaften) (vgl. Abbildung 3).

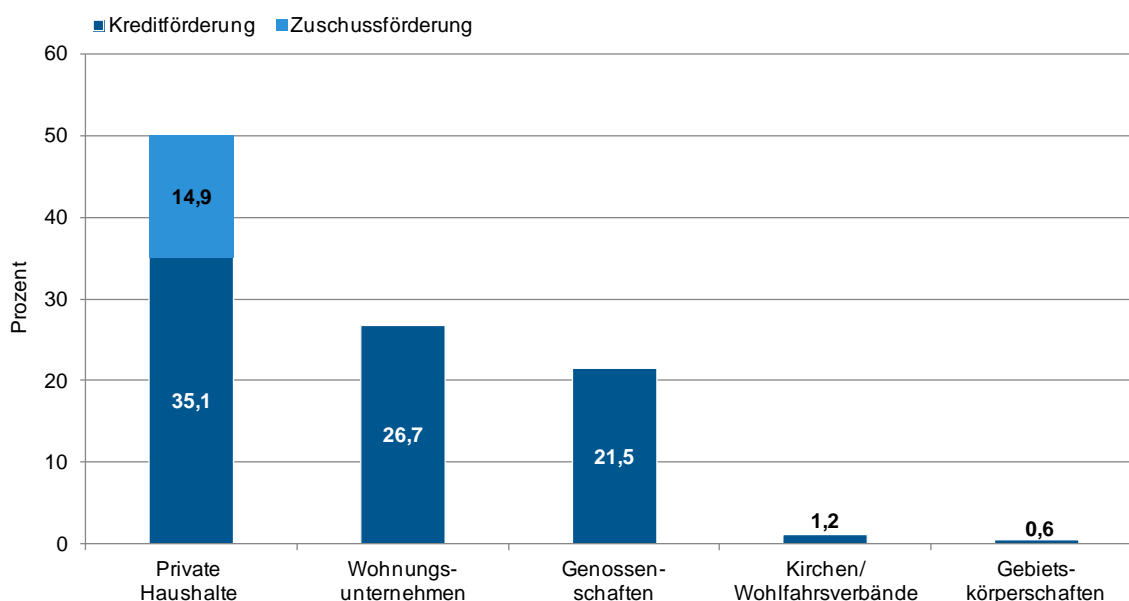
Die Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt zeigt verglichen damit eine andere Verteilung: Danach hat der Wohnungsbestand der professionell-gewerblichen Anbieter insgesamt nur einen Anteil von 19 %⁴⁵, während die privaten Selbstnutzer über 42 % und die privaten Kleinvermieter über 39 % des Woh-

⁴⁵ Die professionell-gewerblichen Anbieter verteilen sich auf 5,1 % Genossenschaften, 5,7 % kommunale Wohnungsunternehmen, 0,7 % Öffentliche Wohnungsunternehmen, 7,1 % Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, 0,8 % Organisationen ohne Erwerbszweck (z.B. Kirchen).

nungsbestands verfügen.⁴⁶ Damit haben die gewerblichen Anbieter – gemessen am Anteil des Wohnungsbestands – das Programm „Altersgerecht Umbauen“ deutlich stärker als private Haushalte zum Barriereabbau genutzt.

Der hohe Anteil geförderter Wohneinheiten der gewerblichen Nutzer ist der Tatsache geschuldet, dass diese zum Großteil Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sind. Im Gegensatz zu privaten Antragstellern profitieren daher von einem Antrag in der Regel mehrere Wohneinheiten.⁴⁷ So kamen von 2009 bis 2013 auf rd. 1.500 Förderanträge gewerblicher Programmnutzer rd. 58.000 Wohneinheiten, d.h. im Durchschnitt wurden je Antrag 39 Wohneinheiten altersgerecht modernisiert. Hingegen wurden von den insgesamt rd. 33.800 privaten Haushalten, die eine KfW-Förderung beantragt haben, im Durchschnitt 1,7 Wohneinheiten altersgerecht umgebaut⁴⁸ (ohne Abbildung).

Abbildung 3: Anteil geförderter Wohneinheiten im Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ nach Antragstellergruppen, Kredit- und Zuschussförderung, 2009 bis 2013, in Prozent



Quelle: KfW Förderstatistik.

⁴⁶ Statistisches Bundesamt (2014).

⁴⁷ Darauf verweist auch eine Auswertung der geförderten Wohneinheiten: Gewerbliche Antragsteller führen häufig Maßnahmen im Bereich der vertikalen Erschließung (Aufzüge) durch, daher werden durch Maßnahmen gleich mehrere Wohneinheiten erreicht und entsprechend erfasst.

⁴⁸ Das Verhältnis von 1,7 geförderten Wohneinheiten je privatem Nutzer verweist darauf, dass neben Eigennutzern auch private Kleinvermieter mit mehr als einer Wohneinheit die KfW-Förderung in Anspruch nehmen. Aus der KfW-Nutzerstatistik lässt sich die Inanspruchnahme des Programms „Altersgerecht Umbauen“ jedoch nicht differenziert nach „private Nutzer“ und „private Kleinvermieter“ ausweisen, so dass keine Aussagen zu dem Anteil ihrer Inanspruchnahme getroffen werden können.

Differenziert nach Bundesländern zeigt sich, dass das Zusagevolumen der KfW-Förderung in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern am höchsten ist. Dies korrespondiert mit der entsprechenden Bevölkerungs- und Wohnungszahl dieser Bundesländer. Die hohen Zusagevolumen zeigen sich hier sowohl bei der Kredit- als auch bei der Zuschussförderung (vgl. Tabelle 7).

Die gesamte Anzahl der geförderten Wohneinheiten ist in Nordrhein-Westfalen am höchsten. Bei der Kreditförderung bis zum 31.03.2012 wurden mit 9.361 geförderten Wohneinheiten zudem die meisten Wohneinheiten in Berlin gefördert. Dabei handelt es sich zu einem Anteil von 89 % um Wohneinheiten von Genossenschaften und Wohnungsunternehmen (ohne Abbildung).

Tabelle 7: Anzahl der geförderten Wohneinheiten und Höhe der Zusagevolumen des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ nach Kredit- und Zuschussförderung und Bundesländern, 2009 bis 2013

Bundesländer	Kreditförderung 01.04.09 bis 31.03.12 ⁴⁹		Kreditförderung 01.04.12 bis 31.12.13		Zuschussförderung 01.05.10 bis 31.12.11	
	Anzahl Wohn- einheiten	Zusagevolumen (in TEUR)	Anzahl Wohn- einheiten	Zusagevolumen (in TEUR)	Anzahl Wohn- einheiten	Zusagevolumen (in TEUR)
Baden- Württemberg	5.825	96.811	5.030	84.906	3.395	2.682
Bayern	6.114	103.303	4.474	89.918	3.266	2.440
Berlin	9.361	49.047	2.914	20.787	276	237
Brandenburg	4.029	39.401	930	16.116	246	182
Bremen	354	6.116	180	4.529	66	63
Hamburg	1.609	8.128	408	5.965	143	101
Hessen	2.216	45.177	2.075	32.083	1.744	1.110
Mecklenburg- Vorpommern	2.613	26.128	1.039	18.258	97	73
Niedersachsen	4.918	54.342	2.127	34.345	1.254	960
Nordrhein- Westfalen	8.653	137.940	7.251	121.132	4.004	2.572
Rheinland- Pfalz	1.497	32.183	1.132	24.228	1.061	694
Saarland	645	5.591	217	2.796	621	382
Sachsen	6.539	70.191	3.369	52.180	360	278
Sachsen- Anhalt	4.961	41.393	3.703	34.515	177	136
Schleswig- Holstein	1.172	11.171	439	9.466	312	227
Thüringen	1.830	25.688	1.383	24.865	275	148
Deutschland gesamt	62.336	752.611	36.671	576.090	17.297	12.286

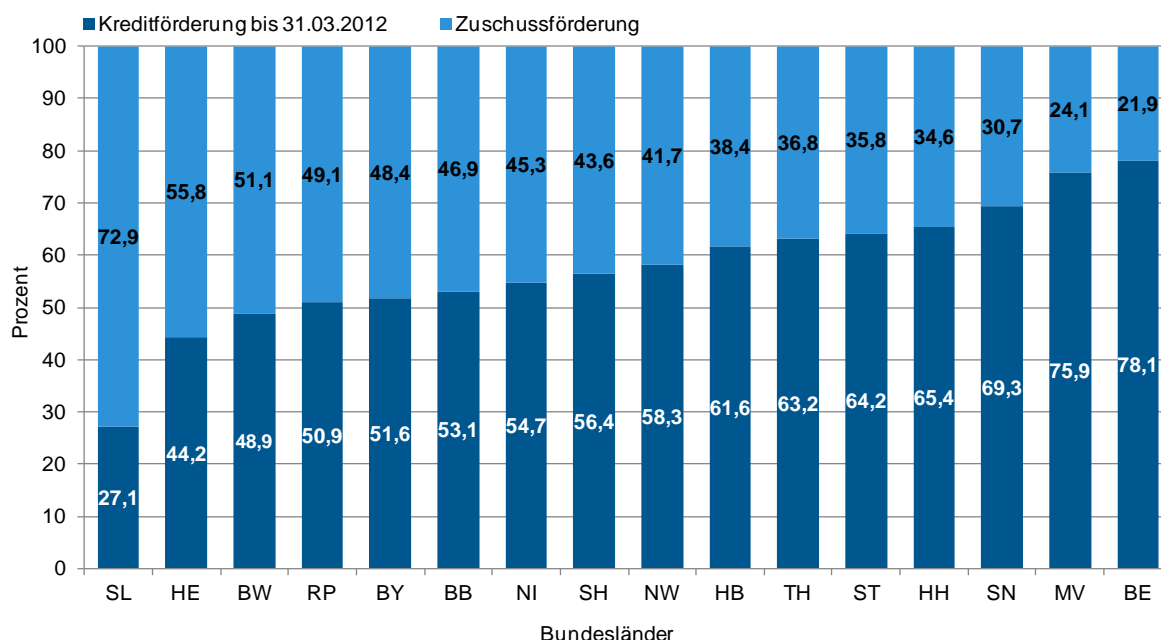
Quelle: KfW Förderstatistik.

Hinweis: Abweichungen zu den Gesamtzusagezahlen (vgl. Tabelle 6) ergeben sich aus auswertungstechnischen Gründen.

⁴⁹ Das Angebot der Kreditförderung wird differenziert nach den Zeitpunkten „bis 31.03.2012“ und „ab 01.04.2012“ ausgewiesen, da zum 01.04.2012 die Umstellung zum Eigenprogramm der KfW mit vereinfachtem Förderangebot stattfand.

Die Inanspruchnahme der beiden Programmvarianten Kredit und Zuschuss durch private Haushalte zeigt im Bundesländervergleich deutliche Unterschiede auf. Während im Förderzeitraum 2009 bis Ende März 2012 die Zuschussvariante in den westdeutschen Bundesländern und hierbei insbesondere in den Bundesländern Saarland, Hessen, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Bayern vergleichsweise gut ausgeprägt war, überwog in den ostdeutschen Bundesländern die Variante der Kreditförderung (vgl. Abbildung 4). Ein Erklärungsgrund hierfür könnten die geringen Vermögenswerte in den ostdeutschen Privathaushalten sein⁵⁰, die dazu führen, dass die Kreditförderung besser zu den Finanzierungsmöglichkeiten gepasst hat.

Abbildung 4: Verteilung der geförderten Wohneinheiten privater Haushalte nach Kreditförderung bis 31.03.2012 und Zuschussförderung bis 31.03.2012, nach Bundesländern, in Prozent



Quelle: KfW Förderstatistik.

Im Rahmen der Kreditförderung wurden bis zum 31.03.2012 – also noch mit den 21 bzw. 17 Förderbausteinen – etwa 36.000 Maßnahmen zum Barriereabbau gefördert. Mit Zusammenlegung der 17 Förderbausteine auf 7 Förderbereiche hat sich der Umfang der einzelnen Förderbereiche zum Teil deutlich verändert. Seit dem 1.4.2012 bis Ende 2013 wurden etwa 24.000 Maßnahmen in der Kreditvariante gefördert. Auf die Zuschussförderung entfielen im Zeitraum 2010-2011 etwa 22.000 Maßnahmen (vgl. Tabelle 8).

⁵⁰ Vgl. bspw. Grabka und Westermeier (2014): Anhaltend hohe Vermögensungleichheit in Deutschland. In: DIW Wochenbericht Nr. 9.2014: Vermögensverteilung, S. 151- 164.

Tabelle 8: Verteilung der geförderten Maßnahmen⁵¹ des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“, nach Kredit- und Zuschussförderung, 2009 bis 2013

Förderbereiche ⁵²	Kreditförderung 01.04.09 bis 31.03.12		Kreditförderung 01.04.12 bis 31.12.13		Zuschuss- förderung 01.05.10 bis 31.12.11	
	Anzahl Maß- nahmen	Zusage- volumen (in TEUR)	Anzahl Maß- nahmen	Zusage- volumen (in TEUR)	Anzahl Maß- nahmen	Zusage- volumen (in TEUR)
Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen	5.894	73.727	2.511	37.095	1.790	574
Eingangsbereich und Wohnungszugang	930	12.325	2.480	35.398	295	83
Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden	4.722	233.343	2.753	97.946	4.664	3.189
Anpassung der Raumgeometrie	11.033	185.982	4.464	134.045	4.216	1.263
Maßnahmen an Sanitärräumen	7.590	121.603	8.669	172.333	7.237	5.132
Sicherheit, Orientierung und Kommuni- kation	5.620	59.831	2.002	19.153	4.008	1.297
Gemeinschaftsräume, Mehrgeneratio- nenwohnen	222	7.041	199	4.987	37	11
Sonstiges	441	36.073	23	1.341	-	-
Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit DIN 18040-2	-	-	474	30.491	-	-
Standard Altersgerechtes Haus	-	-	752	76.538	-	-
Summe	36.452	729.926	24.327	609.326	22.247	11.549

Quelle: KfW Förderstatistik.

Hinweis: Abweichungen zu den Gesamtzusagezahlen (vgl. Tabelle 6) ergeben sich aus auswertungstechnischen Gründen.

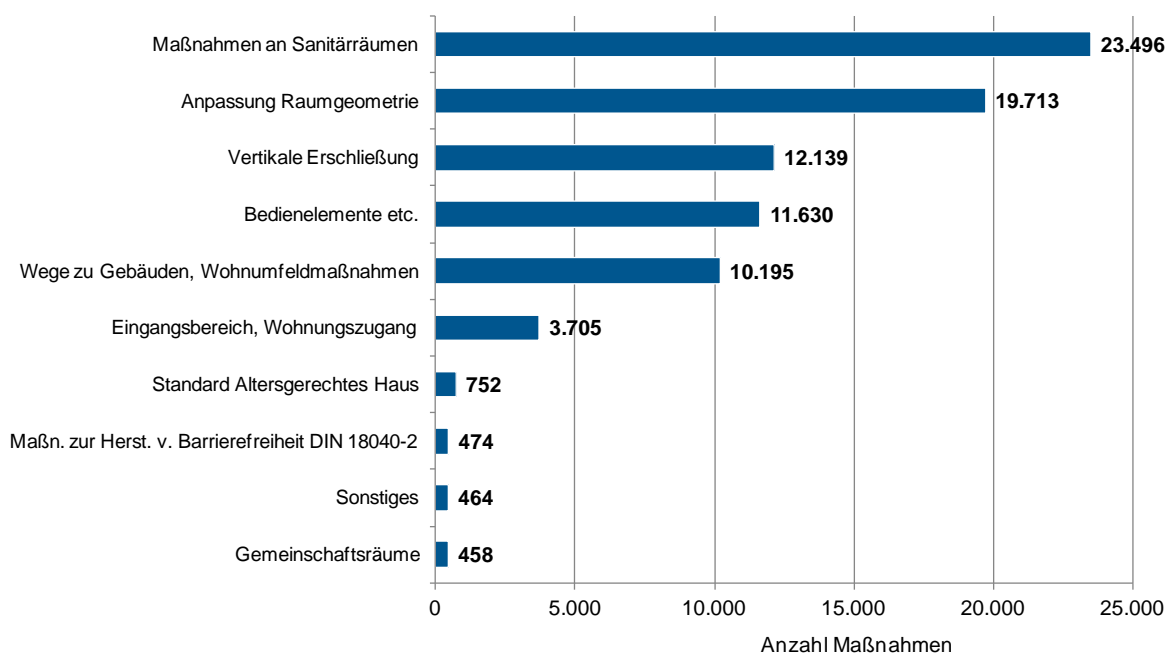
Insgesamt wurden am häufigsten Maßnahmen an Sanitärräumen (z.B. die Schaffung bodengleicher Duschplätze) gefördert, gefolgt von Anpassungen der Raumgeometrie (z.B. Änderungen des Raumzuschnitts oder Verbreiterung von Türdurchgängen). In ähn-

⁵¹ Anzahl der Maßnahmen: Hier wird für jeden Förderfall die Anzahl der umgesetzten Maßnahmen aus den verschiedenen Förderbereichen erfasst. Die Summe der geförderten Maßnahmen fällt geringer aus als die Summe der geförderten Wohneinheiten (vgl. Tabelle 7), da von einer geförderten Maßnahme gleichzeitig mehrere Wohneinheiten profitieren können (Beispiel: Nachrüstung einer Aufzugsanlage in einem Mehrfamilienhaus).

⁵² Die bis zum 31.03.2012 geltenden 21 bzw. 17 Förderbausteine wurden den aktuell geltenden 7 Förderbereichen zugeordnet.

lichem Umfang wurden zudem Maßnahmen zur vertikalen Erschließung (z.B. Aufzugsanlagen, Rampen), Bedienelemente und Wege zu Gebäuden / Wohnumfeldmaßnahmen gefördert. (Noch) gering war die Förderung von Maßnahmen, die zur Erreichung des KfW-Standards Altersgerechtes Haus erforderlich waren (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Summe der geförderten Maßnahmen im Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“, 2009 bis 2013⁵³

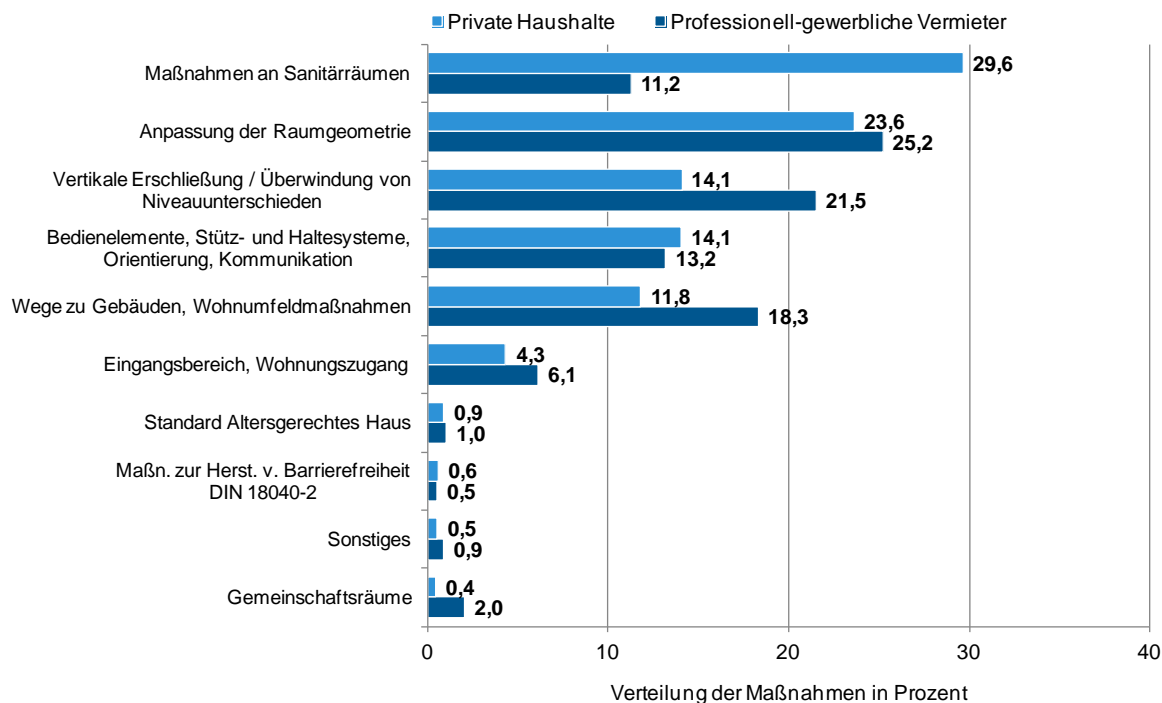


Quelle: KfW Förderstatistik.

Bei der Art der umgesetzten Maßnahmen zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen privaten Haushalten und professionell-gewerblichen Vermietern: Bei den privaten Programmnutzern stehen Maßnahmen an Sanitärräumen deutlich im Vordergrund, gefolgt von Maßnahmen zur Anpassung der Raumgeometrie. Bei den gewerblichen Programmnutzern wurde vorrangig die Anpassung der Raumgeometrie gefördert. Deutlich häufiger als bei privaten Nutzern wurden bei ihnen zudem die Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden sowie Wege zu Gebäuden / Wohnumfeldmaßnahmen gefördert – beides Maßnahmen, von denen in Mehrfamilienhäusern viele Wohneinheiten profitieren können (vgl. Abbildung 6).

⁵³ Beim Lesen der Abbildung ist zu berücksichtigen, dass die Maßnahmen mehrere Wohneinheiten pro Antragstellung betreffen können und daher die Anzahl der geförderten Wohneinheiten deutlich höher liegen kann, vgl. KfW-Standard Altersgerechtes Haus, S. 8 Kapitel 2.1.

Abbildung 6: Verteilung der geförderten Maßnahmen im Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ bei privaten Haushalten und professionell-gewerbliche Vermietern, 2009 bis 2013, in Prozent



Quelle: KfW Förderstatistik.

Der Standard Altersgerechtes Haus wurde im April 2012 eingeführt. Im Jahr 2013 lag die prozentuale Verteilung in Bezug auf das Zusagevolumen bei 13%.

3.2 Ergebnisse der Nutzerbefragung zum KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“

Um nähere Informationen über den Hintergrund der Nutzer des Förderprogramms, die Gründe der Inanspruchnahme und die Auswirkungen des altersgerechten Umbaus zu erhalten, wurde im Rahmen der Evaluation eine schriftliche Nutzerbefragung durchgeführt. Die Nutzerbefragung richtete sich an drei zu unterscheidende Nutzergruppen:

- an private Selbstnutzer von Wohneigentum,
- an Klein- bzw. Amateurvermieter sowie
- an professionell-gewerbliche Vermieter.

Für private Programmnutzer (inkl. Klein- bzw. Amateurvermieter) und für professionell-gewerbliche Nutzer wurde jeweils ein spezifischer Fragebogen entwickelt.⁵⁴ Bei den Privatpersonen wurde ein Fragebogendesign entwickelt, das sowohl die Perspektive der Selbstnutzer als auch die der Klein- bzw. Amateurvermieter erfasst.

Die Nutzerbefragung startete im November 2013 und endete Mitte Januar 2014. Angeschrieben wurden insgesamt **4.000 private Programmnutzer**, davon:

- 1/3 (rd. 1.340) Antragsteller des Investitionszuschusses bis 31.12.2011
- 1/3 (rd. 1.330) Antragsteller der Kreditvariante im Zeitraum bis 31.03.2012
- 1/3 (rd. 1.330) Antragsteller der Kreditvariante im Zeitraum ab 01.04.2012.

Mit einem Rücklauf von 1.657 Fragebögen ergibt sich eine Rücklaufquote von 41 %. Von den privaten Nutzern, die geantwortet haben, haben gut zwei Drittel den Förderantrag bis zum 31. März 2012 gestellt. 52 % von ihnen haben die Zuschussförderung gewählt, die bis Ende des Jahres 2011 angeboten wurde, und 48 % die Kreditförderung. Etwa ein Drittel der befragten privaten Nutzer des Programms „Altersgerecht Umbauen“ haben den Antrag ab dem 1. April 2012 gestellt. Diese Verteilung deckt sich mit der Verteilung der angeschriebenen Programmnutzer, so dass mit der Stichprobe die privaten Nutzer gut abgebildet werden.

⁵⁴ Die entsprechenden Fragebogen sind im Anhang angefügt.

Weiterhin wurden alle **gewerblichen Programmnutzer** angeschrieben (N = 742).⁵⁵ Die Rücklaufquote betrug hier 29 % (N = 218).⁵⁶

3.2.1 Private Programmnutzer (inkl. Klein- und Amateurvermieter)

Die Gruppe der befragten privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ lässt sich wie folgt beschreiben:

Verwendung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“

Die privaten Nutzer des Programms „Altersgerecht Umbauen“ haben das KfW-Programm überwiegend (96 %) für die Durchführung altersgerechter Umbaumaßnahmen beantragt. Nur 4 % haben die Förderung für den Ersterwerb neu altersgerecht umgebauter Wohneinheiten verwendet⁵⁷.

Eigentümerschaft

Die geförderten Wohneinheit(en) gehören in der Regel (zu 99 %) den Antragstellern selbst, nur in seltenen Ausnahmefällen (1 %) wurde das Programm von Mietern genutzt.

Nutzung der umgebauten Wohneinheiten

Die befragten privaten Nutzer geben zu einem hohen Anteil an, dass die umgebaute(n) Wohneinheit(en) von ihnen selbst oder Familienangehörigen genutzt werden: 81,1 % geben an, dass die Wohneinheit durch sie selbst bzw. ihren Partner oder Kinder genutzt wird, bei 14,7 % wird die Wohneinheit durch ältere Familienangehörige genutzt. Bei 11,2 % der Befragten wird die altersgerecht umgebaute Wohneinheit vermietet: 7,7 % der befragten Antragsteller haben die altersgerecht umgebaute Wohneinheit(en) ausschließlich für die Vermietung vorgesehen, 3,5 % haben neben

⁵⁵ Lt. KfW Förderstatistik wurden etwa doppelt so viele (rd. 1.500) Förderanträge von gewerblichen Nutzern gestellt. Somit haben die gewerblichen Nutzer mehrfach Förderanträge gestellt.

⁵⁶ In dieser Stichprobe sind die kommunalen Wohnungsunternehmen und gemeinnützigen Organisationen überrepräsentiert: Während die Anzahl ihrer Förderanträge lt. KfW Förderstatistik nur einen Anteil von rd. 1 % ausmachen, beträgt ihr Anteil in der Stichprobe rd. 34 % (vgl. Abbildung 24). Grund für die hohe Diskrepanz dürfte unter anderem die „falsche“ Zuordnung der gewerblichen Nutzer zur Unternehmensform sein. So haben im Rahmen der Befragung 50 gewerbliche Nutzer die Unternehmensform „Kommunales Wohnungsunternehmen“ angegeben, in der entsprechenden Kategorie der KfW Förderstatistik „Gebietskörperschaften“ sind hingegen insgesamt nur 25 Förderanträge verzeichnet. Da sich keine systematischen Unterschiede im Antwortverhalten nach Unternehmensform zeigen, wird im Rahmen der Auswertung von einer Gewichtung des Datensatzes der gewerblichen Nutzer abgesehen.

⁵⁷ Wenn im Folgenden von altersgerechtem Umbau die Rede ist, sind hiermit auch die Programmnutzer gemeint, die das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ für den Ersterwerb einer neu altersgerecht umgebauten Wohneinheit beantragt haben.

der Vermietung auch eine eigene Nutzung oder die Nutzung durch ältere Familienangehörige vorgesehen.⁵⁸

Die Nutzung für besondere altersgerechte Wohnformen, z.B. Senioren- oder Pflege-Wohngemeinschaft ist (noch) sehr gering und ist bei 1,8 % der Wohneinheiten vorgesehen.⁵⁹

Anzahl der geförderten Wohneinheiten

Genutzt wurde das Programm vor allem für eine einzelne Wohneinheit: 89,4 % der befragten Nutzer haben das Programm seit dem Jahr 2009 für eine Wohneinheit genutzt, 10,6 % für mehrere Wohneinheiten.

Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten ist bei den Nutzern höher, die die Wohneinheiten ausschließlich für die Vermietung vorsehen: 46,9 % haben das Programm für mehr als eine Wohneinheit genutzt (Durchschnitt von 3,5 geförderten Wohneinheiten). Von den privaten Nutzern, die eine eigene Nutzung und/oder die Nutzung durch ältere Familienangehörige für die altersgerecht umgebaute(n) Wohneinheit(en) vorsehen, haben nur 4,5 % die Förderung für mehrere Wohneinheiten genutzt (Durchschnitt von 1,1 geförderten Wohneinheiten).

Altersstruktur der Antragsteller

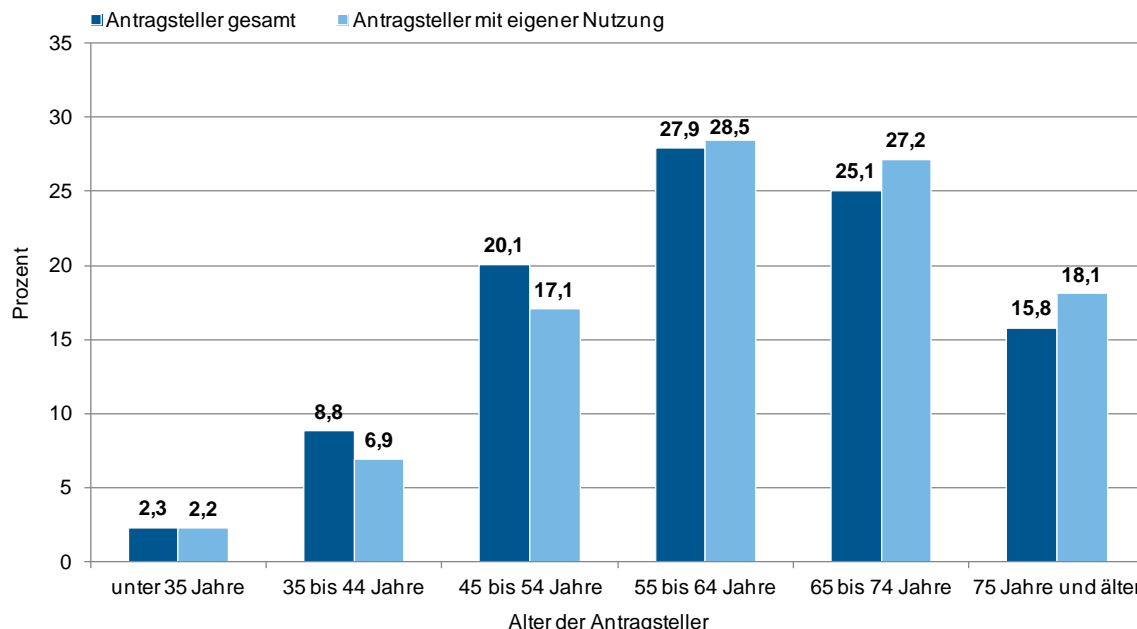
Die Altersstruktur der befragten Antragsteller reicht vom Jahrgang 1920 bis 1991. Insgesamt sind fast 60 % der Antragsteller zum Zeitpunkt der Befragung in der Altersgruppe bis 64 Jahre, wobei der höchste Anteil in den Altersgruppen 55 bis 64 Jahre (27,9 %) liegt. Gut 40 % der Antragsteller sind 65 Jahre und älter (vgl. Abbildung 7).

Betrachtet man nur die Teilgruppe der Nutzer, die eine eigene Nutzung für die altersgerecht umgebaute Wohneinheit vorsehen, zeigt sich, dass diese zu einem etwas höheren Anteil von 45,3 % in der Altersgruppe 65+ ist. Gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass über die Hälfte der befragten „Selbstnutzer“ jünger als 65 Jahre ist. Dieser Befund liefert erste Hinweise darauf, dass das Programm zu einem hohen Anteil vor dem Hintergrund vorausschauender Überlegungen in Anspruch genommen wird. Die Inanspruchnahme beginnt hier vorwiegend in der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen, während das Thema „Altersgerecht Umbauen“ für die unter 45-Jährigen noch wenig relevant ist (9,1 %).

⁵⁸ Der Anteil der Klein- und Amateurvermieter ist in der Befragung verhältnismäßig gering. Jedoch haben diese das KfW Programm „Altersgerecht Umbauen“ im Durchschnitt auch für 3,5 Wohneinheiten genutzt. Inwiefern ihr Anteil bzw. der Anteil ihrer geförderten Wohneinheiten der KfW Förderstatistik entspricht, kann nicht beurteilt werden, da die KfW Förderstatistik die Klein- und Amateurvermieter nicht gesondert ausweist.

⁵⁹ Die Summe der Nutzergruppen addiert sich auf über 100 %, da Mehrfachantworten möglich waren.

Abbildung 7: Antragsteller des Programms „Altersgerecht Umbauen“ gesamt und Antragsteller mit eigener Nutzung nach Altersgruppen, in Prozent

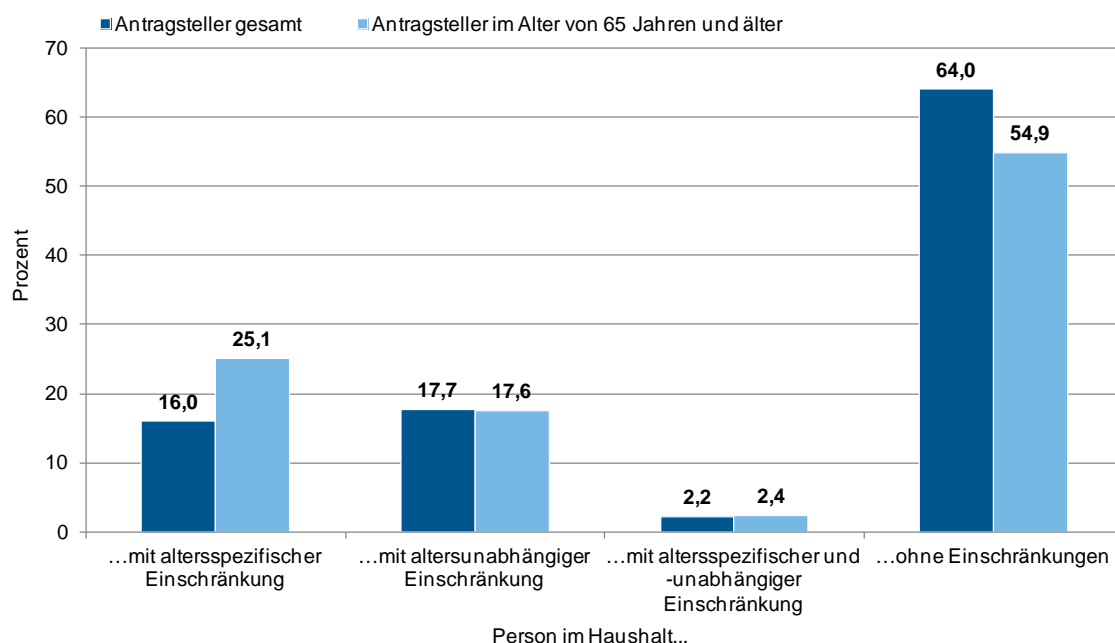


Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657).

Hilfe- oder Pflegebedürftige im Haushalt

Die Antragsteller wurden des Weiteren nach der Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit von Personen im Haushalt befragt, bspw. aufgrund Alters- oder Krankheitsgründen oder wegen einer Behinderung. Die Frage richtete sich an die Programmnutzer, die die altersgerecht umgebaute Wohneinheit selbst nutzen oder diese von Familienangehörigen genutzt wird. Etwa zwei Drittel von ihnen geben an, dass in der Wohneinheit keine Person lebt, die dauerhaft hilfe- oder pflegebedürftig ist (64,0 %). In 16,0 % der Haushalte leben Personen mit altersspezifischen Einschränkungen, in 17,7 % der Haushalte Personen mit altersunabhängigen Einschränkungen und in 2,2 % der Haushalte trifft beides zu. Erwartungsgemäß ist der Anteil der Hilfe- und Pflegebedürftigen höher in den Haushalten der älteren Antragsteller: In 25,1 % der Haushalte der Antragsteller der Altersgruppe 65 Jahre und älter leben Personen mit altersspezifischen Einschränkungen (vgl. Abbildung 8). Allerdings geben auch in dieser Altersgruppe über die Hälfte an (54,9 %), dass in der geförderten Wohneinheit keine dauerhaft hilfe- oder pflegebedürftige Person lebt.

Abbildung 8: Antragsteller des Programms „Altersgerecht Umbauen“ gesamt und Antragsteller im Alter von 65 Jahren und älter mit Personen im Haushalt, die dauerhaft hilfe- oder pflegebedürftig sind (ohne Vermieter), in Prozent



Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657, ohne Vermieter, die die altersgerecht umgebaute Wohneinheit ausschließlich an nicht verwandte Personen vermieten N = 127).

Inanspruchnahme von Kredit- und Zuschussförderung

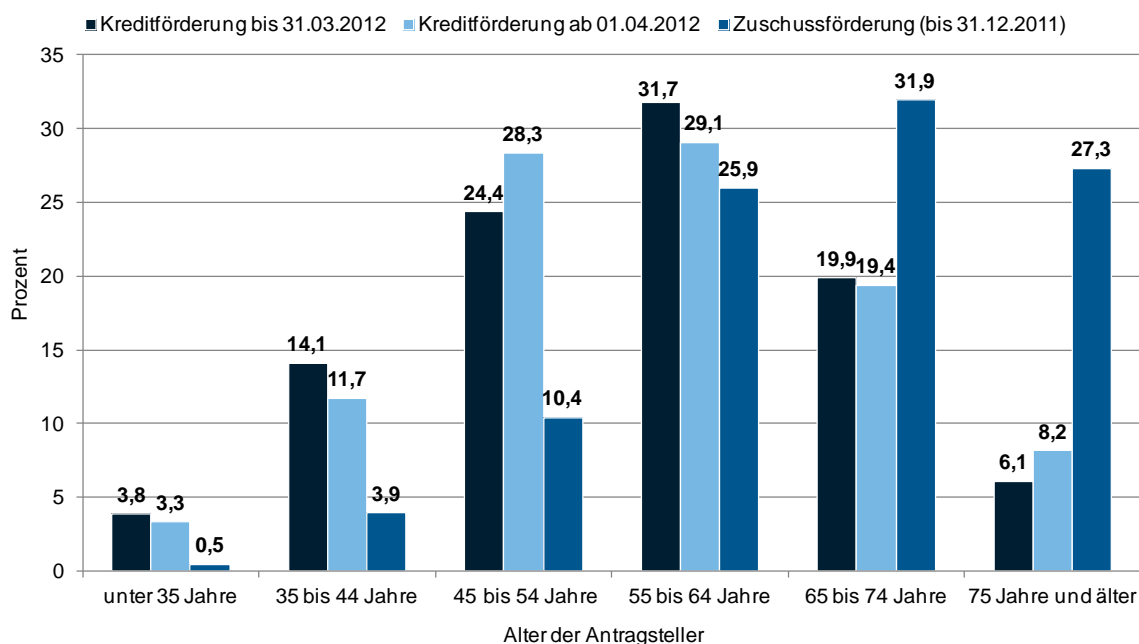
Zwischen den Fördernehmern der Zuschussvariante und der Kreditvariante zeigen sich deutliche Unterschiede in der Altersstruktur der Antragsteller. Die Zuschussempfänger sind mehrheitlich 65 Jahre und älter (59,2 %), während nur 14,8 % unter 55 Jahre und 25,9 % in der Altersgruppe von 55 bis 64 Jahre sind. Von den Antragstellern der Kreditförderung bis 31.03.2012 sind hingegen nur 26 % 65 Jahre und älter (vgl. Abbildung 9).

Auch zwischen den Antragstellern der Kreditförderung bezogen auf den Zeitpunkt der Förderung – bis 31.03.2012 bzw. ab 01.04.2012 – sind Unterschiede der Altersstruktur erkennbar. Es wäre anzunehmen, dass sich die Altersverteilung durch den Wegfall der Zuschussförderung in Richtung der (älteren) Altersgruppen der Zuschussnehmer verschiebt. Eine solche Entwicklung ist jedoch nur in der Altersgruppe der 45- bis 54-Jährigen und bei den Antragstellern, die 75 Jahre oder älter sind, erkennbar (vgl. Abbildung 9).

Dies verweist zum einen darauf, dass mit der Zuschussförderung die Gruppe der älteren Adressaten am besten erreicht werden konnte. Zum anderen zeigt sich, dass die Kreditvariante vor allem

in den Altersgruppen bis 64 Jahre gewählt wird. Dies zeigt sich auch nach dem Zeitpunkt des Wegfalls der Zuschussförderung (und damit dem Wegfall der Variationsmöglichkeit der Förderung). Das bedeutet, dass mit der alleinigen Förderung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ in der Kreditvariante vor allem jüngere Adressaten gefördert werden.

Abbildung 9: Antragsteller des Programms „Altersgerecht Umbauen“ nach Fördervarianten und Altersgruppen, in Prozent



Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657).

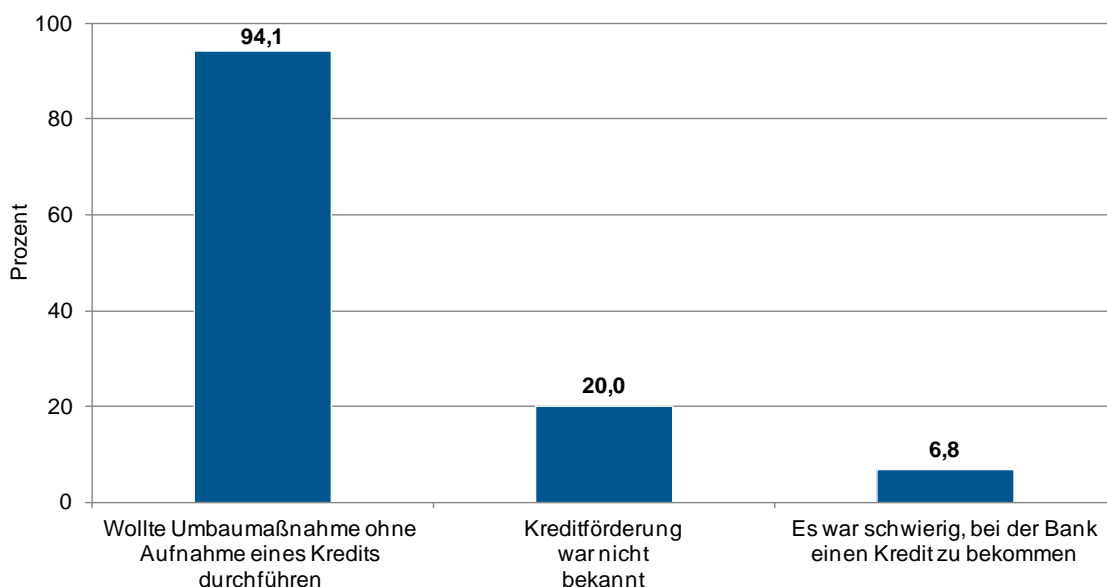
Gründe für die Inanspruchnahme von Kredit- oder Zuschussförderung

Im Zeitraum zwischen dem 01.05.2010 und 31.12.2011 konnten die Antragsteller im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ zwischen einer Kredit- und einer Zuschussförderung wählen.

Hauptgrund für die Beantragung des Investitionszuschusses war, dass die Antragsteller die Umbaumaßnahme ohne Aufnahme eines Kredits, z.B. aus vorhandenem Vermögen, durchführen wollten (94,1 %). Es kann unterstellt werden, dass die Zuschussvariante hier einen Anreiz zur Investition darstellte und Investitionen getätigt wurden, die ohne Zuschuss nicht angestoßen worden wären. Vor dem Hintergrund, dass diese Förderung vor allem von den älteren Programmnutzern in Anspruch genommen wurde, kann vermutet werden, dass diese Altersgruppe in höherem Maße über finanzielle Reserven für einen Umbau verfügt bzw. das Vermögen dafür einsetzen möchte. Hinzu kommt, dass viele ältere

Menschen keine größeren finanziellen Verpflichtungen mehr eingehen möchten. Dies korrespondiert mit dem Befund, dass die Zuschussnehmer vorrangig Einzelmaßnahmen mit geringerem Investitionsvolumen umgesetzt haben⁶⁰. Dies könnte wiederum dazu führen, dass eine Kreditaufnahme nicht notwendig war oder von den Banken nicht bedient wurde. So wird auch auf einen Hinderungsgrund für die Kreditförderung verwiesen: 6,8 % der Antragsteller geben an, dass es schwierig war, bei der Bank einen Kredit zu bekommen. Gründe hierfür (wenn auch nicht statistisch belegt) könnten die geringeren Investitionssummen sein, jedoch auch, dass die Bereitschaft zur Kreditvergabe der Banken bei älteren Antragstellern sinkt. Weiterhin geben 20,0 % der Nutzer der Zuschussvariante an, dass ihnen die Kreditförderung nicht bekannt war (vgl. Abbildung 10).⁶¹

Abbildung 10: Gründe für die Beantragung des Investitionszuschusses, in Prozent



Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657). Auswahl: Programmnutzer der Zuschussvariante (01.05.2010 bis 31.12.2011, N = 525) und jew. Angabe „Trifft zu“ und „Teils-teils“.

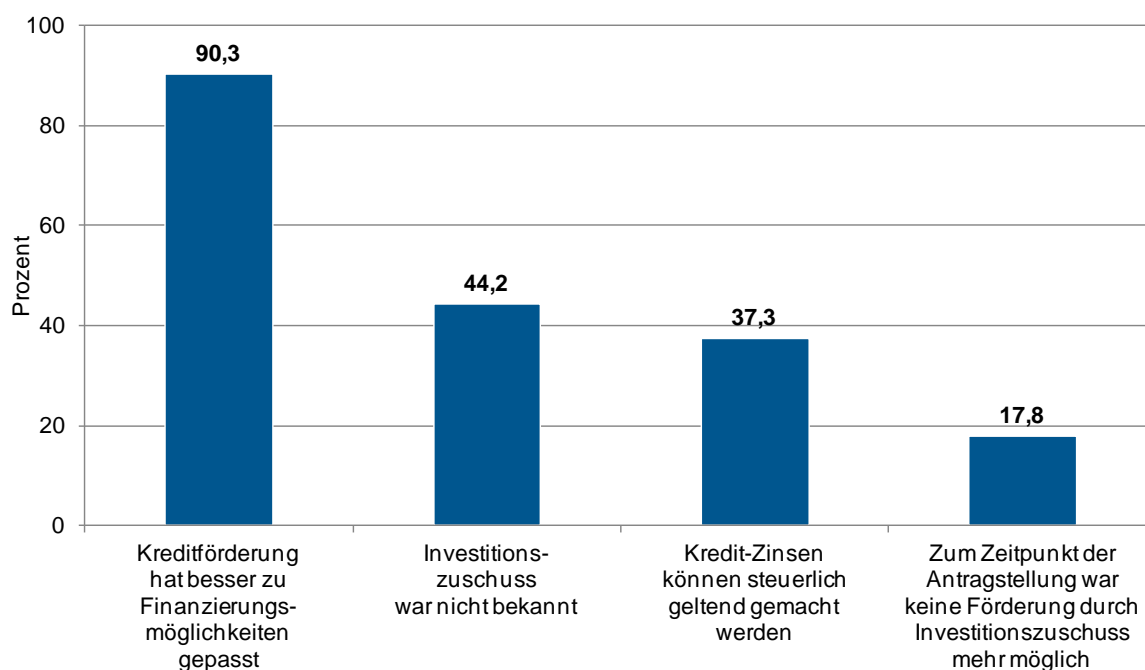
Die Kreditförderung haben die befragten privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ vorrangig gewählt, da diese besser zu ihren Finanzierungsmöglichkeiten gepasst hat

⁶⁰ Vgl. Abbildung 16 und 17.

⁶¹ Gefragt wurde auch nach sonstigen Gründen, hier wurde bspw. (nochmals) genannt: „Wollte sofort Umbauen ohne unnötigen Kredit und langfristige Bindung“, „Kredit bei Banken ab bestimmtem Alter mit Schwierigkeiten zu erhalten“, „geringe Unterstützung der Hausbank“.

(90,3 %).⁶² Daneben war 44,2 % der befragten privaten Nutzer der Investitionszuschuss nicht bekannt. Dieser hohe Anteil kann dadurch bedingt sein, dass die KfW vorrangig für das Angebot der Kreditförderung bekannt ist. Die geringere Bekanntheit kann weiterhin dem Umstand geschuldet sein, dass der Förderzeitraum der Zuschussvariante kürzer war als der Zeitraum der Kreditförderung und daher eine öffentlichkeitswirksame Verbreitung der Zuschussförderung zu einem geringeren Umfang erfolgen konnte. Auf den kürzeren Beantragungszeitraum des Investitionszuschusses verweist auch die Angabe von 17,8 % der Kreditnehmer, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung keine Zuschussförderung mehr möglich war. Über ein Drittel der privaten Kreditnehmer (37,3 %) haben als Grund für die Beantragung der Kreditförderung weiterhin angegeben, dass sie die Kredit-Zinsen steuerlich geltend machen können (vgl. Abbildung 11). Dabei handelt es sich vor allem um die Kreditnehmer, die eine oder mehrere Wohneinheiten vermieten (87,1 % der Vermieter geben dies als Grund an, ohne Abbildung).

Abbildung 11: Gründe für die Beantragung der Kreditförderung, in Prozent



Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657). Auswahl: Programmnutzer der Kreditvariante (01.04.2009 bis 31.03.2012, N= 477) und jew. Angabe „Trifft zu“ und „Teils-teils“.

Da sich die Befragung an die Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ richtete, können hier keine Aussagen darüber getroffen werden, welche gegebenenfalls bestehenden Hinderungsgründe gegen eine Inanspruchnahme der KfW-Förderung

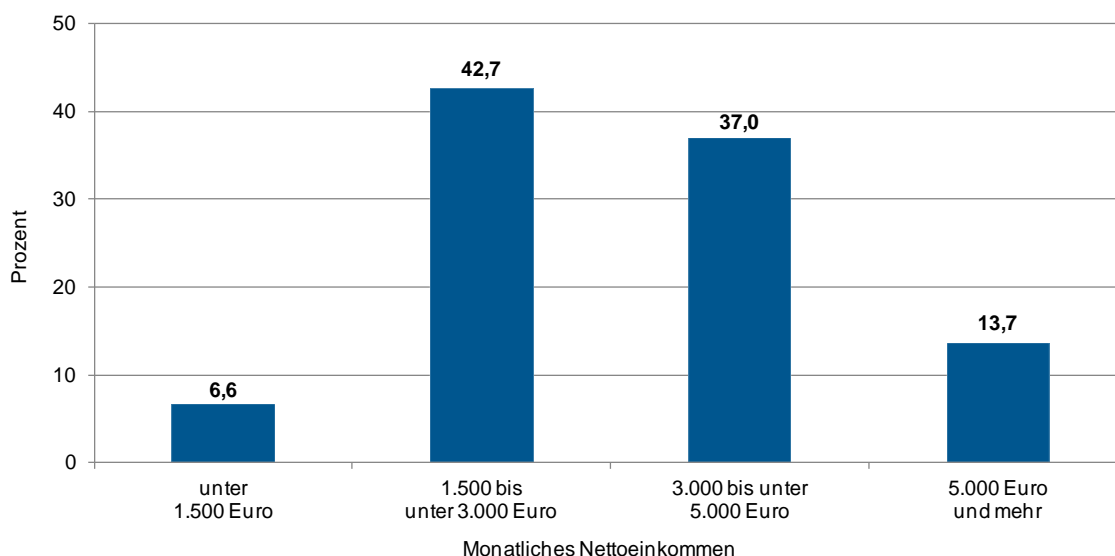
⁶² Diese Frage richtete sich an die Fördernehmer der Kreditvariante bis zum 31.03.2012 (Programm-Nr. 155).

sprechen. So könnte die geringere Inanspruchnahme der Kreditförderung durch Senioren (65 Jahre und älter) auch mit der Kreditvergabepraxis der Banken zusammenhängen. Eindeutig belegen lässt sich dies im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht.

Einkommen der Antragsteller

Etwa die Hälfte der Antragsteller gibt ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen bis 3.000 Euro an (6,6 % unter 1.500 Euro, 42,7 % zwischen 1.500 Euro bis 3.000 Euro). Bei 37 % liegt das monatliche Haushaltsnettoeinkommen zwischen 3.000 Euro und 5.000 Euro und rund ein Sechstel der befragten Nutzer verfügen über 5.000 Euro und mehr (13,7 %) (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Antragsteller des Programms „Altersgerecht Umbauen“, in Prozent

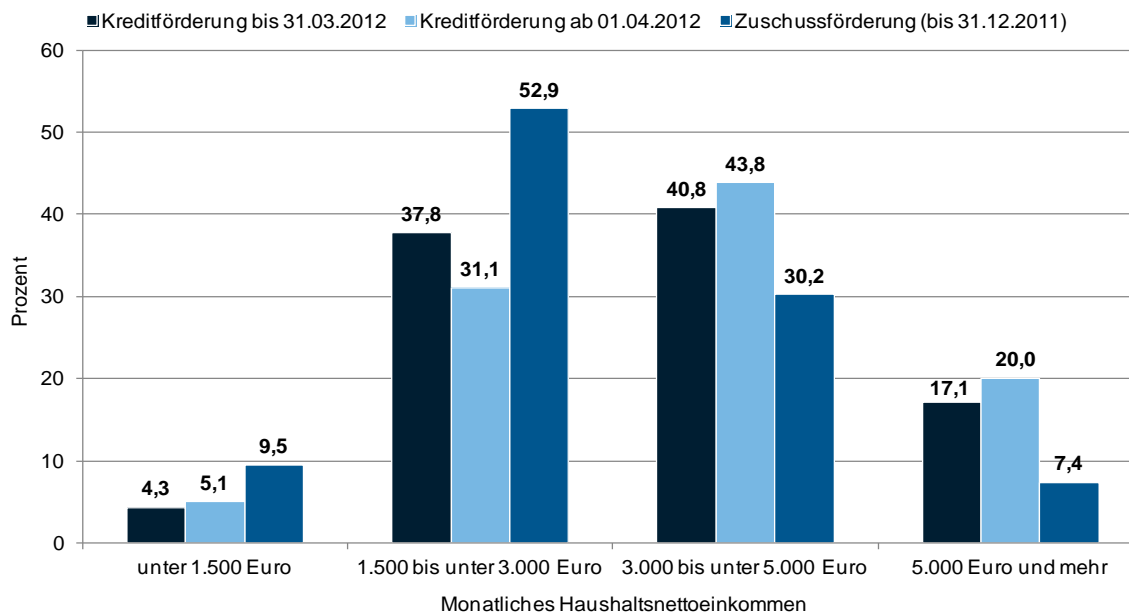


Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657, ohne Angabe zu Haushaltsnettoeinkommen N = 145).

Differenziert nach Kredit- und Zuschussnehmer zeigt sich, dass über die Hälfte der Kreditnehmer über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 3.000 Euro und mehr verfügen (vgl. Abbildung 13). Dass die Zuschussnehmer im Vergleich zu den Kreditnehmern niedrigere Einkommen angeben (62,4 % geben Einkommen unter 3.000 Euro an), könnte mit ein Grund dafür sein, dass diese keine Kreditzusage bekommen haben. Jedoch sind keine Aussagen zu weiteren Vermögen bekannt, so dass das Haushaltseinkommen nur bedingt über die finanzielle Lage der Antragsteller Auskunft geben kann. So ist anzunehmen, dass die Nutzer der Zuschussförderung über finanzielle Reserven verfügen, die einen Umbau erst ermöglicht. Da die Zuschussvariante eher von älteren Personen genutzt wird, erscheint dies plausibel: Die Renten sind in

der Regel niedriger als das Erwerbseinkommen, jedoch verfügen Rentner über höhere Vermögen.⁶³

Abbildung 13: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Antragsteller des Programms „Altersgerecht Umbauen“ nach Fördervarianten, in Prozent



Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657, ohne Angabe zu Haushaltsnettoeinkommen N = 145).

Wahl der Förderbausteine

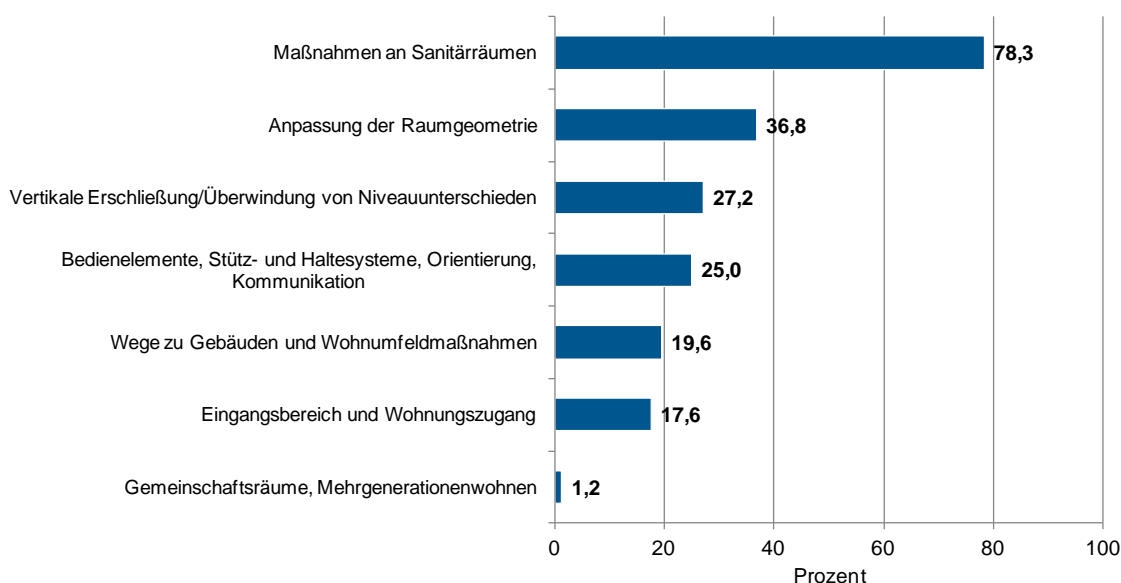
Die befragten privaten Programmnutzer haben zu einem hohen Anteil von 78,3 % Maßnahmen an Sanitärräumen durchgeführt, mit deutlichem Abstand gefolgt von Anpassungen der Raumgeometrie von Wohn- und Schlafräumen, Fluren oder Küchen (36,8 %), der vertikalen Erschließung von Wohnräumen (27,2 %), z.B. durch Treppenlifte oder die Umgestaltung von Treppenanlagen, und Bedienelemente, Stütz- und Haltesystemen etc. (25,0 %). Die Umgestaltung bestehender Gemeinschaftsräume oder die Schaffung von Gemeinschaftsräumen wurde – entsprechend der geringen Nutzung des Förderprogramms für besondere altersgerechte Wohnformen – nur von 1,2 % der privaten Nutzer beantragt (vgl. Abbildung 14). Diese Reihenfolge deckt sich mit den Ergebnissen der KfW-Förderstatistik (vgl. Kap. 3.1, Abbildung 5).

Wird nur eine Fördermaßnahme beantragt, handelt es sich vor allem um Maßnahmen an Sanitärräumen (74,8 %), z.B. die Schaf-

⁶³ Vgl. bspw. Grabka und Westermeier (2014): Anhaltend hohe Vermögensungleichheit in Deutschland.

fung eines bodengleichen Duschplatzes oder die Anpassung der Raumgeometrie. An zweiter Stelle folgt die Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden (17,3 %). Darunter fallen z.B. Treppenlifte oder andere ergänzende mechanische Fördersysteme oder Rampen zur Überwindung von Barrieren. Andere Fördermaßnahmen werden entsprechend vor allem in der Kombination mit mindestens einer weiteren Maßnahme beantragt (ohne Abbildung).

Abbildung 14: Beantragte Fördermaßnahmen (Mehrfachnennung möglich), in Prozent



Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657). Die bis zum 31.03.2012 geltenden 21 bzw. 17 Förderbausteine wurden den aktuell geltenden 7 Förderbereichen zugeordnet.

KfW-Standard Altersgerechtes Haus

Im April 2012 wurde der Standard Altersgerechtes Haus eingeführt. Von den befragten privaten Nutzern, die ab diesem Zeitpunkt einen Antrag für die KfW-Förderung „Altersgerecht Umbauen“ gestellt haben, haben fast die Hälfte (49,3 %) angegeben, dass ihr Haus bzw. ihre Wohnung diesen Standard erfüllt. Dieser Anteil ist deutlich höher als der Anteil von 10 %, den die KfW-Förderstatistik ausweist, da der Standard auch ohne KfW-Förderung erfüllt sein kann. Da der Anteil der Befragten mit 34,6%, die „kann ich nicht beantworten“ geantwortet haben, hoch ist, liegt die Annahme nahe, dass hinsichtlich der genauen Definition des Standards aufgrund der kurzen Zeit seit der Einführung im April 2012 noch Unsicherheiten bestehen (ohne Abbildung).

Wahl der Förderbausteine nach Fördervarianten

Sowohl Zuschuss- als auch Kreditnehmer haben zum höchsten Anteil Maßnahmen an Sanitärräumen beantragt. Zudem zeigt sich im Vergleich nach Fördervarianten, dass der Anteil der geförderten Maßnahmen im Rahmen der Zuschussförderung fast durchweg geringer ist als bei der Kreditförderung. Dies verweist darauf, dass im Rahmen der Zuschussförderung weniger Maßnahmen beantragt wurden als bei der Kreditförderung (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Beantragte Fördermaßnahmen nach Fördervarianten (Mehrfachnennung möglich), in Prozent



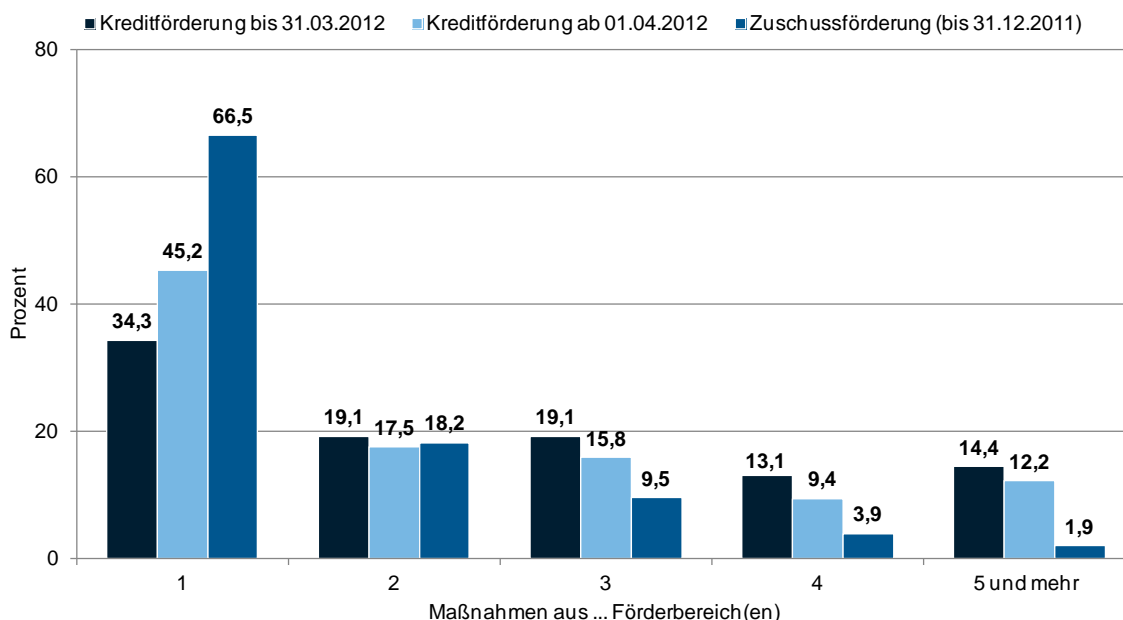
Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657). Die bis zum 31.03.2012 geltenden 21 bzw. 17 Förderbausteine wurden den aktuell geltenden 7 Förderbereichen zugeordnet.

Bestätigt wird dieser Befund, wenn man die Summe der beantragten Fördermaßnahmen differenziert nach den Fördervarianten betrachtet. Während rund zwei Drittel der Zuschussnehmer (66,5 %) lediglich Maßnahmen aus einem Förderbereich beantragt haben, trifft dies nur für etwa ein Drittel (34,3 %) der Kreditnehmer zu, die bis zum 31.03.2012 – mit dem Angebot vergleichbarer Förderbausteine – die KfW-Förderung beantragt haben. Deutlich seltener haben die Zuschussnehmer Maßnahmen aus 3 und mehr Förderbereichen beantragt.

Auch der Wegfall der Zuschussförderung und die Umstellung der Förderbereiche zum 01.04.2012 machen sich bemerkbar: Die Nutzer der Kreditförderung ab dem 01.04.2012 haben im Vergleich zu den Kreditnehmern bis zum 31.03.2012 zu einem höheren Anteil von 45,2 % Maßnahmen aus einem Förderbereich beantragt und

zu geringeren Anteilen Maßnahmen aus 2 und mehr Förderbereichen (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Summe der beantragten Fördermaßnahmen nach Fördervarianten, in Prozent

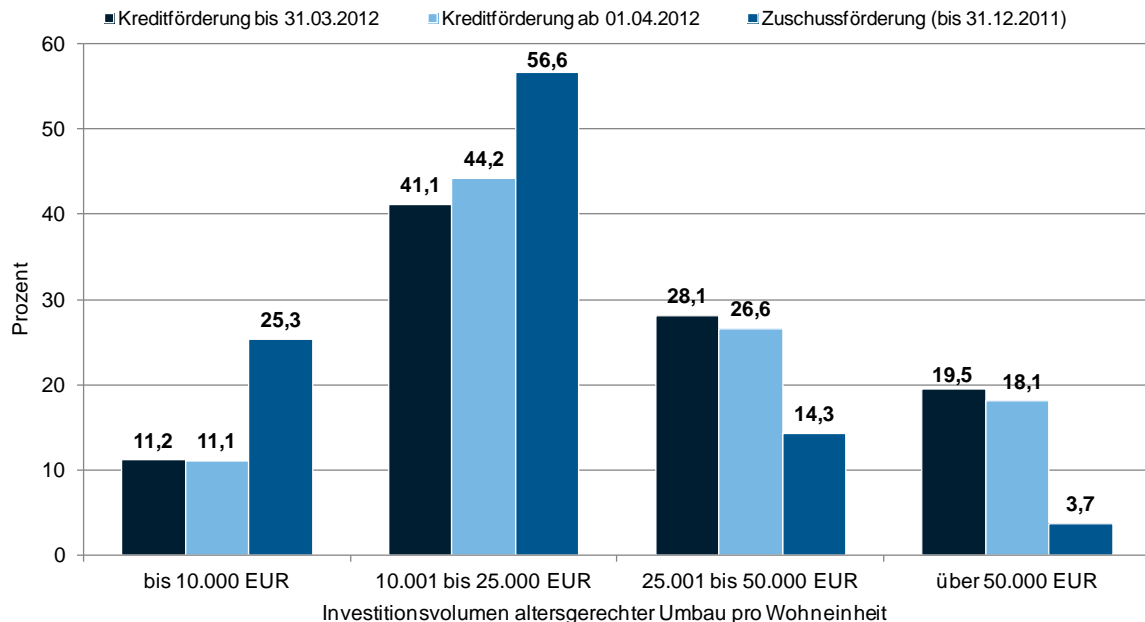


Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657).

Investitionsvolumen

Auch der Blick auf das Investitionsvolumen des altersgerechten Umbaus deutet darauf hin, dass der Umfang der Maßnahmen bei den Zuschussnehmern geringer ist als bei den Kreditnehmern, da sie im Vergleich niedrigere Investitionsvolumen des altersgerechten Umbaus angeben: 25,3 % geben eine Summe unter 10.000 Euro für den altersgerechten Umbau an, bei über der Hälfte (56,6 %) betragen die Investitionen zwischen 10.001 Euro und 25.000 Euro und nur 18 % haben über 25.000 Euro investiert (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Investitionsvolumen für den altersgerechten Umbau pro Wohneinheit nach Fördervarianten, in Prozent



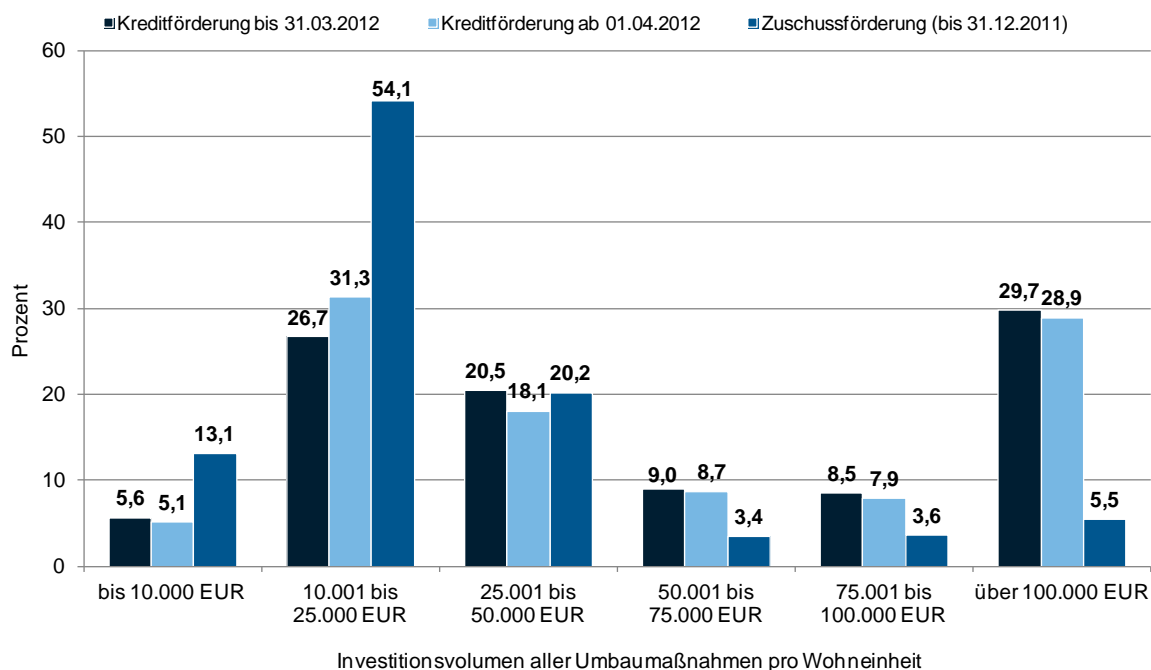
Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657).

Mit der Zuschussförderung wurden demnach vorrangig Einzelmaßnahmen gefördert, die mit geringeren Investitionen verbunden waren. Es ist daher anzunehmen, dass damit zu einem geringeren Umfang ein umfassender altersgerechter Umbau gefördert wurde. Vielmehr dürften vor allem punktuelle Umbauten vorgenommen worden sein. Umgekehrt zeigt sich, dass mit der Kreditförderung umfänglichere altersgerechte Umbauten gefördert wurden bzw. werden.

Dies belegt auch der Blick auf das Investitionsvolumen der gesamten Umbaumaßnahmen, die in Verbindung mit dem altersgerechten Umbau getätigt wurden⁶⁴: Investitionen über 50.000 Euro haben vorrangig die Kreditnehmer getätigt (vgl. Abbildung 18), die bspw. auch in einem höheren Umfang die Kombination mit einer energetischen Sanierung angegeben haben (vgl. Gründe für den altersgerechten Umbau).

⁶⁴ Umfasst die Kosten für den altersgerechten Umbau einer Wohneinheit sowie – im Fall umfassenderer Sanierungen – auch die Kosten, die nicht auf den altersgerechten Umbau entfallen sind.

Abbildung 18: Investitionsvolumen aller Umbaumaßnahmen pro Wohneinheit nach Fördervarianten, in Prozent



Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657).

Kombination des KfW-Programms mit weiteren Förderungen des altersgerechten Umbaus

Neben dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ haben die privaten Nutzer in einem geringen Umfang eine weitere Förderung zur Finanzierung ihres altersgerechten Umbaus beantragt: 5,3 % haben einen Zuschuss der Pflegekasse beantragt, eine kommunale Förderung oder Landesförderung wurden von 0,5 % bzw. 0,7 % der Programmnutzer beantragt. Weiterhin haben 1,8 % angegeben, eine andere Förderung beantragt zu haben (ohne Abbildung).

Gründe für den altersgerechten Umbau

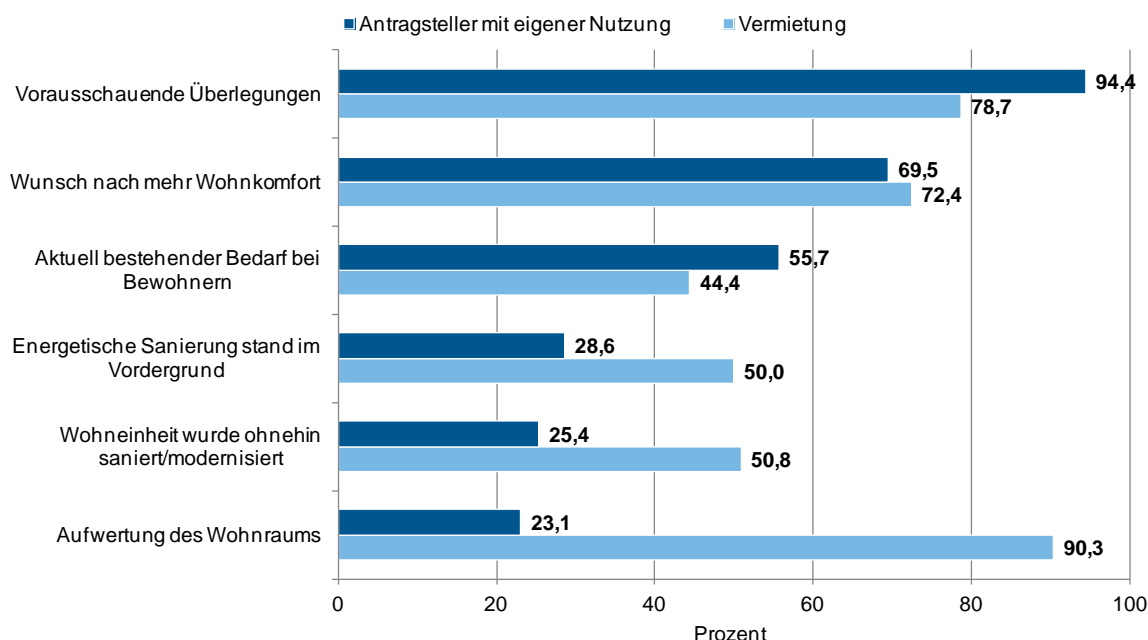
Bei der Umbauentscheidung stehen die vorausschauenden Überlegungen deutlich im Vordergrund: 94,4 % der Antragsteller mit Eigennutzung und 78,7 % der befragten Vermieter geben dies als Grund an. Über zwei Drittel der Programmnutzer (72,4 % der Vermieter bzw. 69,5 % der Eigennutzer) geben zudem den Wunsch nach mehr Wohnkomfort als Grund für den Umbau an.

Bei der Nutzergruppe, die eine eigene Nutzung der altersgerecht umgebauten Wohneinheit vorsieht, steht neben vorausschauenden Überlegungen der aktuell bestehende Bedarf bei den Bewoh-

nern stärker im Vordergrund als bei den Vermietern: Ein aktuell bestehender Bedarf bei Bewohnern, z.B. die notwendige Beseitigung von Barrieren aufgrund von Alters- oder Krankheitsgründen, trifft für 55,7 % der befragten Antragsteller mit eigener Nutzung als Grund für den altersgerechten Umbau zu. Dies verweist umgekehrt darauf, dass der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum bei rd. 44 % der befragten Eigennutzer noch nicht akut ist.

Bei den privaten Vermietern steht die Aufwertung des Wohnraums deutlich stärker im Vordergrund (90,3 %). Weiterhin werden die Sanierung/Modernisierung bzw. die energetische Sanierung bei rund der Hälfte der Vermieter als Grund für den Umbau angeführt (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19: Gründe für den altersgerechten Umbau nach Nutzergruppen, in Prozent



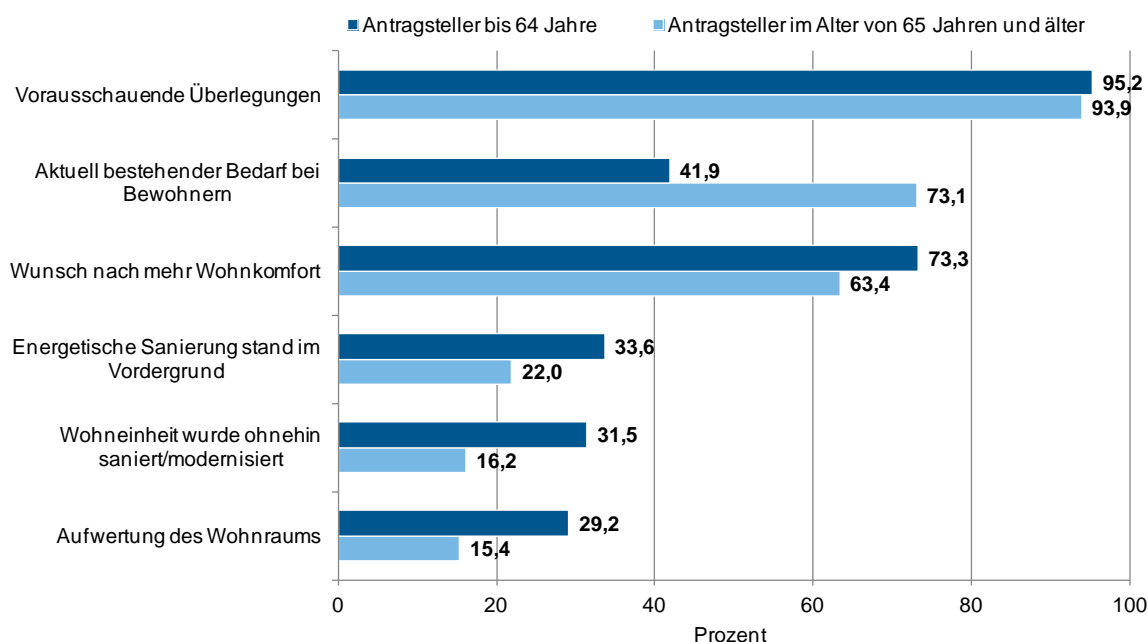
Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657), Auswahl: eigene Nutzung (N = 1.344) und Vermietung ausschließlich an nicht verwandte Personen (N = 127). Antwortkategorien „trifft voll und ganz zu“ und „trifft eher zu“.

Differenziert nach Alter bei den Selbstnutzern der altersgerecht umgebauten Wohnungen wird deutlich, dass der aktuell bestehende Bedarf bei Bewohnern als Grund für den altersgerechten Umbau in der Gruppe der Antragsteller im Alter von 65 Jahren und älter deutlich höher ist (73,1 %) als bei den jüngeren Antragstellern (41,9 %).⁶⁵

⁶⁵ Im Vergleich zu dem Anteil der Antragsteller mit Personen im Haushalt, die dauerhaft hilfe- oder pflegebedürftig sind (vgl. Abbildung 8), ist der Anteil der Antragsteller, die einen aktuell bestehenden Bedarf als Grund für den altersgerechten

Es zeigt sich außerdem, dass weitere Gründe wie z.B. der Wunsch nach mehr Wohnkomfort, energetische Sanierung, Aufwertung des Wohnraums und Modernisierung bei den jüngeren Antragstellern eine größere Rolle spielen (vgl. Abbildung 20).

Abbildung 20: Gründe für den altersgerechten Umbau nach Altersgruppen, in Prozent

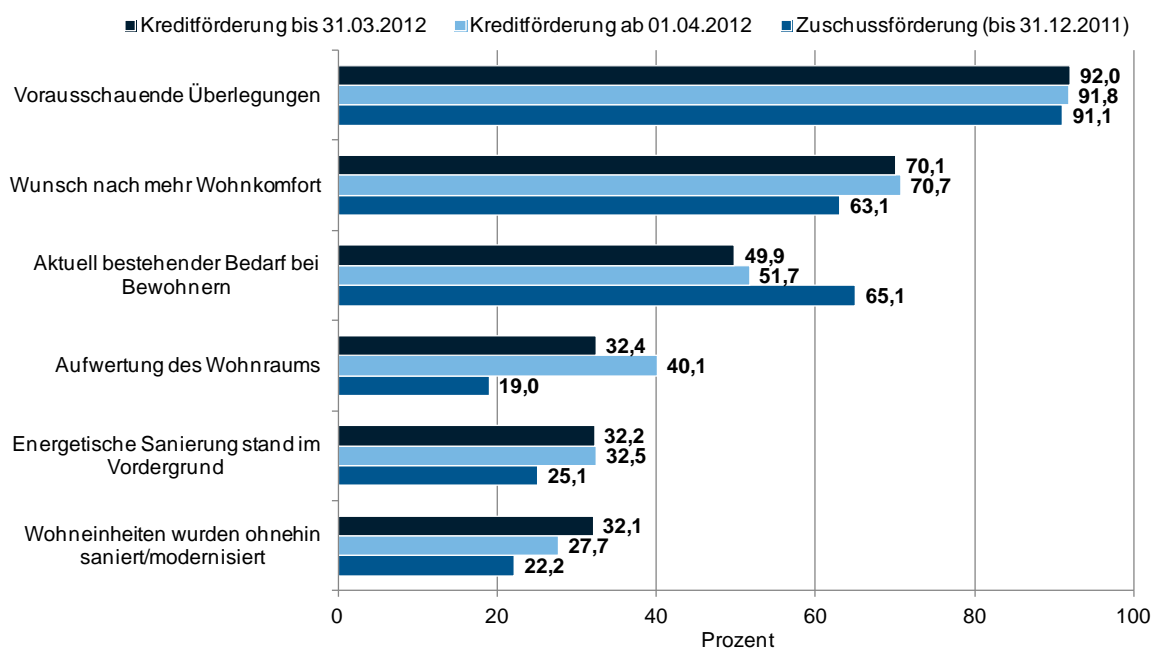


Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657), Auswahl: eigene Nutzung (N = 1.344). Antwortkategorien „trifft voll und ganz zu“ und „trifft eher zu“.

Nicht zuletzt unterscheiden sich die Gründe für den altersgerechten Umbau nach Fördervarianten. So geben die Zuschussnehmer zu einem höheren Anteil einen aktuell bestehenden Bedarf an. Dies korrespondiert mit dem Befund, dass die Zuschussnehmer tendenziell älter sind und der Anteil der Antragsteller mit dauerhaft Hilfe- Pflegebedürftigen hier höher ist. Die Verbesserung des Wohnkomforts oder weiter reichende Sanierungen werden hingegen von den Kreditnehmern häufiger genannt (vgl. Abbildung 21).

Umbau angeben, höher. Dies dürfte der „strengeren“ Frageformulierung nach dem dauerhaften Hilfe- oder Pflegebedarf einer Person im Haushalt geschuldet sein.

Abbildung 21: Gründe für den altersgerechten Umbau nach Fördervarianten, in Prozent



Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657). Antwortkategorien „trifft voll und ganz zu“ und „trifft eher zu“.

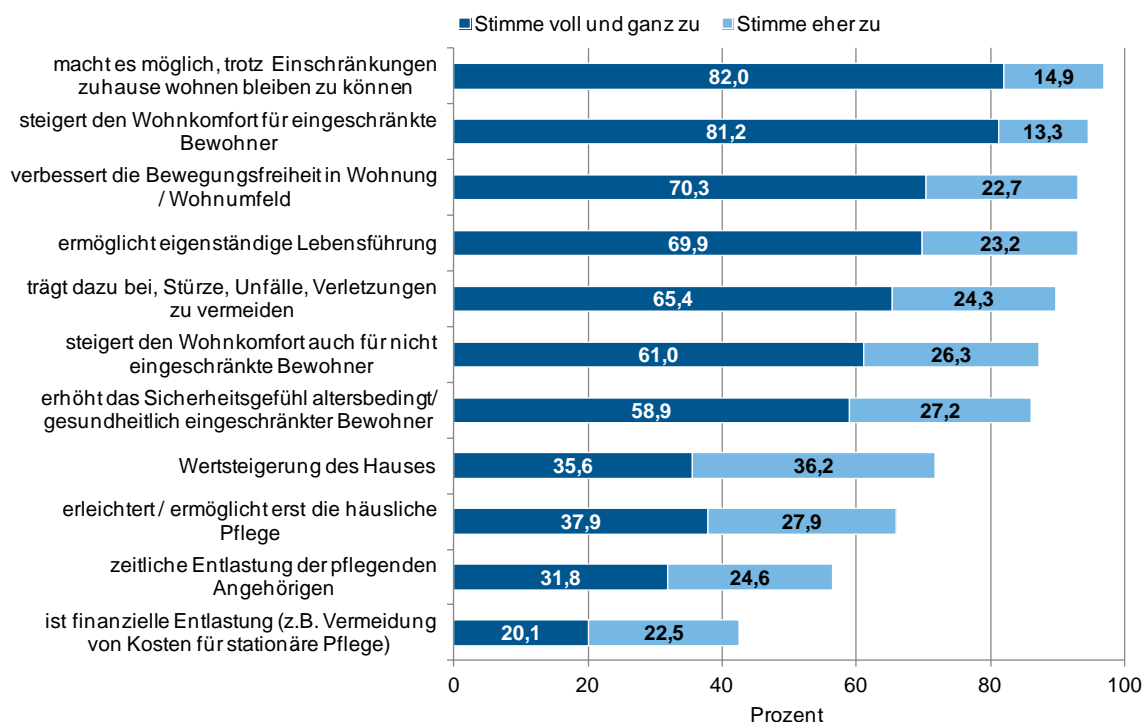
Auswirkungen des altersgerecht umgebauten Wohnraums bei eigener Nutzung oder Nutzung durch Familienangehörige

Die privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ wurden hierbei nach den persönlichen Erfahrungen und – falls im Haushalt (noch) niemand altersbedingt oder gesundheitlich eingeschränkt ist – den Erwartungen an den altersgerechten Umbau gefragt. Sehr hohe Zustimmung erfahren zum einen die Aussagen, dass der altersgerechte Umbau dazu beiträgt, auch mit alters- oder gesundheitsbedingten Einschränkungen länger zuhause wohnen bleiben zu können (96,9 % stimmen „voll und ganz“ und „eher“ zu) und eine eigenständige Lebensführung zu ermöglichen (93,1 %). Dies spiegelt den Wunsch der Bevölkerung nach Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit und danach, so lange wie möglich in der vertrauten Umgebung wohnen zu können, wider. Dabei spielt auch die Prävention eine große Rolle: Insgesamt 89,7 % stimmen „voll und ganz“ oder „eher“ zu, dass der altersgerechte Umbau dazu beiträgt, Stürze, Unfälle oder Verletzungen zu vermeiden, und 86,1 %, dass der Umbau das Sicherheitsgefühl altersbedingt oder gesundheitlich eingeschränkter Haushaltsmitglieder erhöht.

Daneben wird mit dem altersgerechten Umbau in hohem Maße die Steigerung des Wohnkomforts – sowohl für altersbedingt oder gesundheitlich eingeschränkte Haushaltsmitglieder (94,5 %) als auch für nicht eingeschränkte Haushaltsmitglieder (87,3 %) – verbunden (vgl. Abbildung 22).

Auch den Aussagen, die sich auf die Ermöglichung der häuslichen Pflege und die zeitliche Entlastung der pflegenden Angehörigen beziehen, stimmen über zwei Drittel der Befragten zu. Die finanzielle Entlastung, z.B. durch die Vermeidung von Kosten für die stationäre Pflege, wird im Vergleich in geringstem Umfang zugestimmt. Zugleich ist dies eine Aussage, derer sich die Befragten vermutlich erst im konkreten Bedarfsfall bewusst werden.

Abbildung 22: Auswirkungen des altersgerechten Umbaus bei eigener Nutzung oder Nutzung durch Familienangehörige (ohne Vermieter), in Prozent



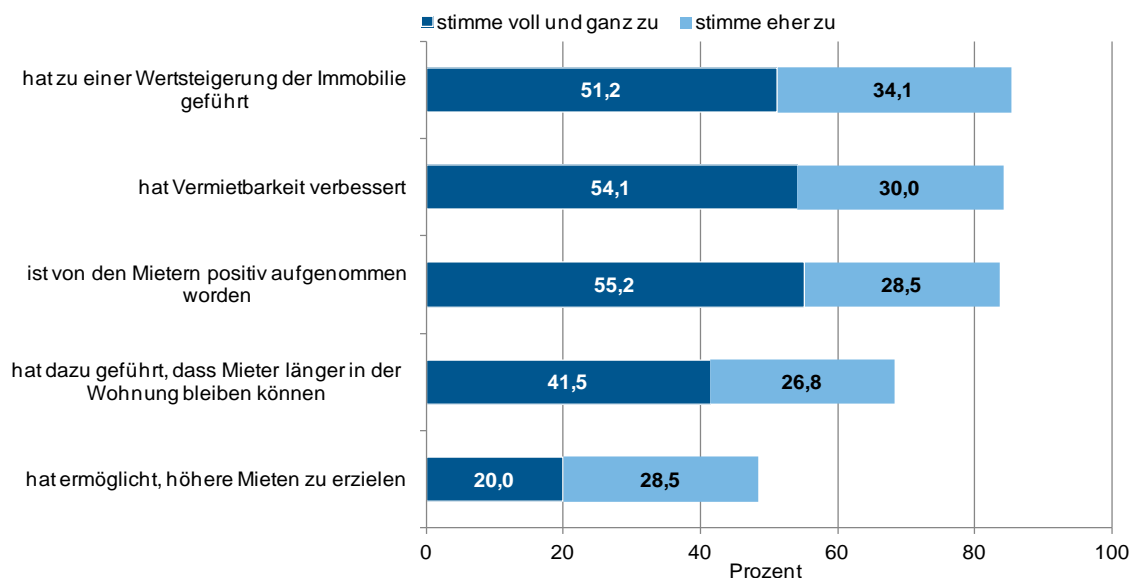
Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657). Auswahl: Personen mit eigener Nutzung der altersgerecht umgebauten Wohneinheit oder Nutzung durch Familienangehörige (N = 1.530).

Auswirkungen des altersgerecht umgebauten Wohnraums aus Sicht der Vermieter

Die privaten Programmnutzer, die für die altersgerecht umgebauten Wohneinheiten die Vermietung an Personen außerhalb ihrer Familie vorgesehen haben, bescheinigen in hohem Maße positive Wirkungen des Umbaus auf die Wertsteigerung der Immobilie (85,3 % stimmen „voll und ganz“ oder „eher“ zu) und die Vermiet-

barkeit der Wohnung (84,1 %). Zugleich geben über 80 % der Vermieter an, dass der altersgerechte Umbau von den Mietern positiv aufgenommen wurde. Diese Aussage überwiegt im Vergleich zu der Wirkung, dass der altersgerechte Umbau ermöglicht hat, höhere Mieten zu erzielen (48,5 %) (vgl. Abbildung 23).

Abbildung 23: Auswirkungen des altersgerechten Umbaus aus Sicht der Vermieter, in Prozent



Quelle: Befragung der privaten Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 1.657), Auswahl: Vermietung ausschließlich an nicht verwandte Personen (N = 127).

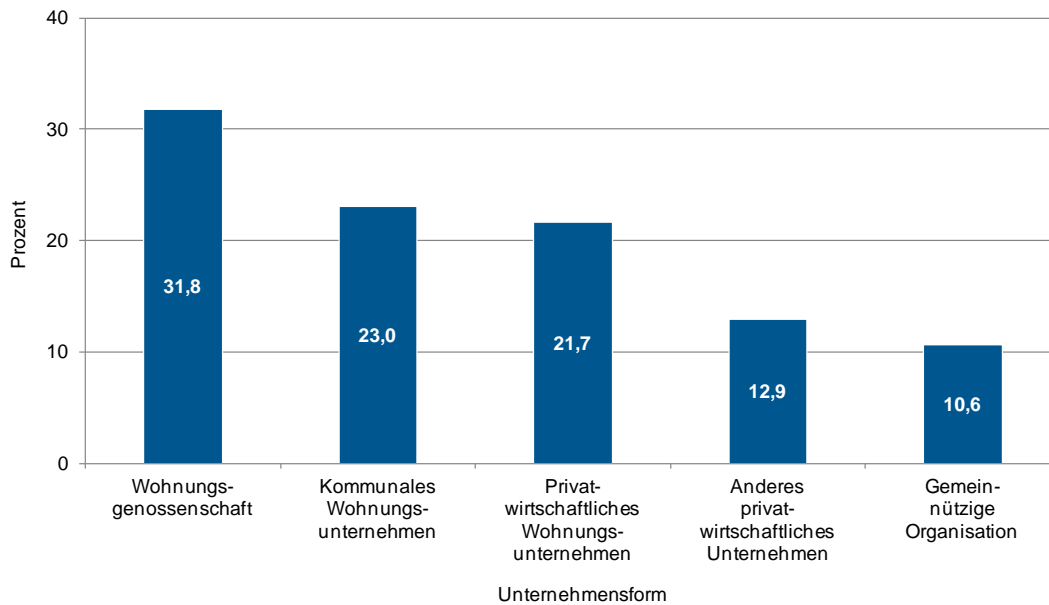
3.2.2 Professionell-gewerbliche Programmnutzer

Angaben zu den befragten Unternehmen

Von den antwortenden Unternehmen machen die Wohnungsgenossenschaften (31,8 %) und die kommunalen Wohnungsunternehmen (23,0 %) den größten Anteil aus, gefolgt von den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (21,7 %). Daneben sind 12,9 % andere privatwirtschaftliche Unternehmen⁶⁶ und 10,6 % gemeinnützige Organisationen (vgl. Abbildung 24).

⁶⁶ Unter „andere privatwirtschaftliche Unternehmen“ fallen Unternehmen, die nicht primär in der Branche „Wohnungswirtschaft“ tätig sind und als Unternehmen bspw. Werkwohnungen an ihre Beschäftigten vermieten.

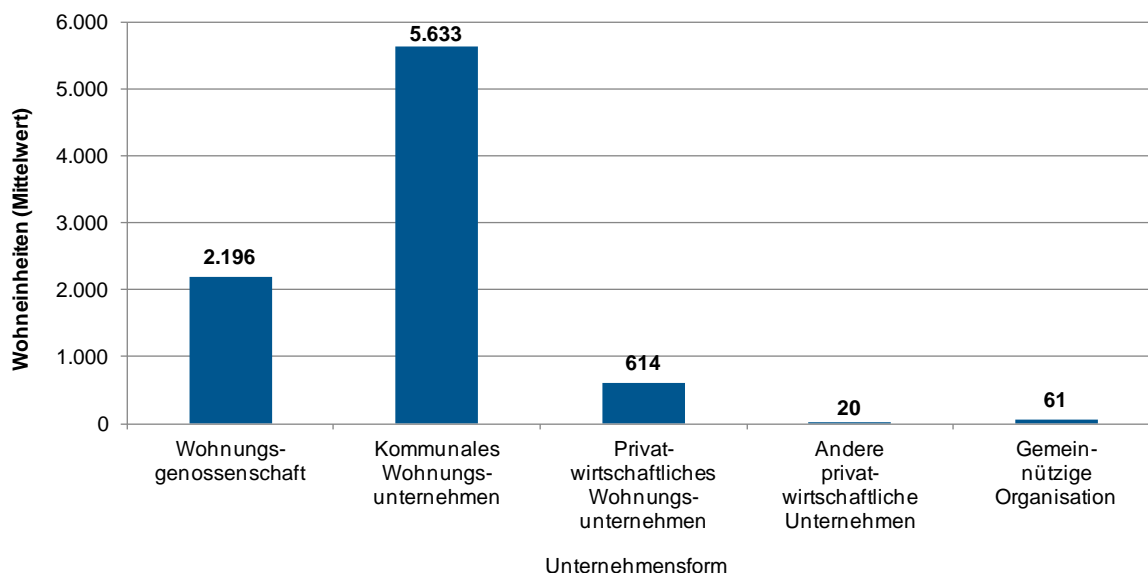
Abbildung 24: Unternehmensformen der befragten gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“



Quelle: Befragung der gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ 2013/2014 (N = 218).

Von den antwortenden Unternehmen verfügen die kommunalen Wohnungsunternehmen mit rund 5.600 Wohnungen und die Wohnungsgenossenschaften mit rund 2.200 Wohnungen über den größten durchschnittlichen Wohnungsbestand. Der durchschnittliche Wohnungsbestand der privatwirtschaftlichen Unternehmen (rund 600 Wohnungen), der gemeinnützigen Organisationen (rund 60 Wohnungen) und anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen (rund 20 Wohnungen) liegt deutlich darunter (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 25: Durchschnittlicher Wohnungsbestand der befragten gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ nach Unternehmensform



Quelle: Befragung der gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ (2013/2014) (N = 218).

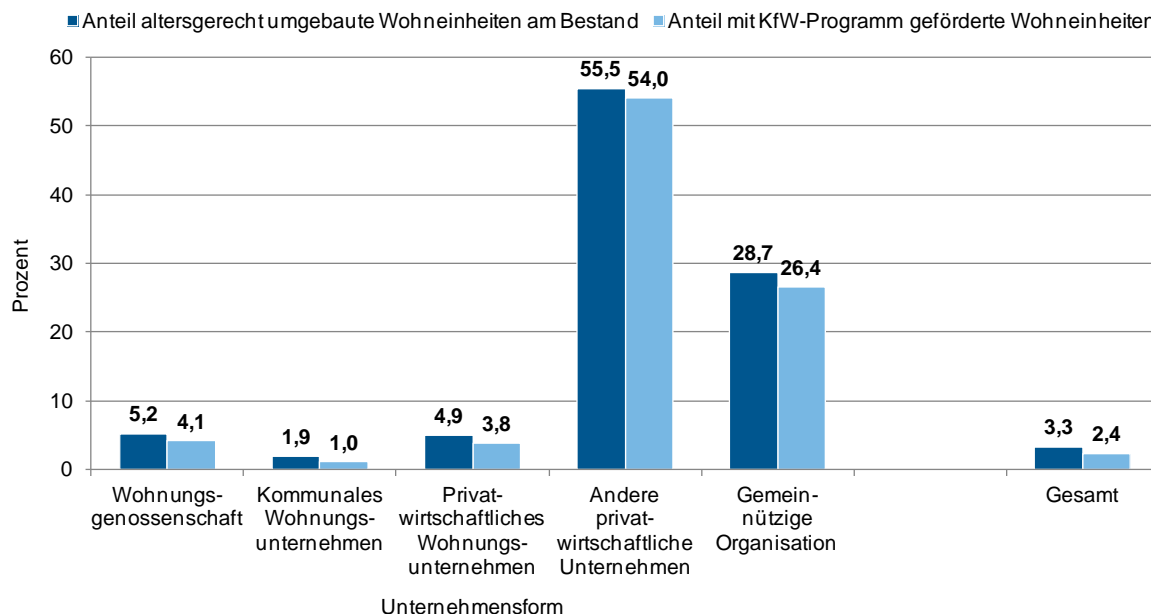
Aktivitäten im Bereich altersgerechtes Umbauen

Die befragten gewerblichen Nutzer haben insgesamt rd. 464.000 Wohneinheiten in ihrem Bestand. Seit 2009 haben sie insgesamt rd. 15.300 Wohneinheiten altersgerecht umgebaut (3,3 %) ⁶⁷, rd. 10.900 wurden mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ gefördert (2,4 %) (vgl. Abbildung 26). Die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen haben hierbei die größte Anzahl der Wohnungen altersgerecht umgebaut (ohne Abbildung).

Bezogen auf den Gesamtbestand ihrer Wohnungen sind es hingegen vor allem die anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen und die gemeinnützigen Organisationen, die seit dem Jahr 2009 einen hohen Anteil ihrer Wohnungen altersgerecht umgebaut haben (55,5 % bzw. 28,7 % der Wohnungen wurden laut ihrer Angaben altersgerecht umgebaut). Diese Unternehmen verfügen jedoch nur über einen vergleichsweise geringen Wohnungsbestand. Bei den befragten Wohnungsgenossenschaften liegt der Anteil der altersgerecht umgebauten Wohneinheiten seit 2009 hingegen bei 5,2 %, bei den kommunalen Wohnungsunternehmen noch darunter bei 1,9 % (vgl. Abbildung 26).

⁶⁷ Ohne Angabe eines Standards bzw. Definition für altersgerechtes Umbauen (vgl. Kap. 2.2).

Abbildung 26: Anteil der seit 2009 altersgerecht umgebauten Wohneinheiten und mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ geförderten Wohneinheiten am Bestand, in Prozent

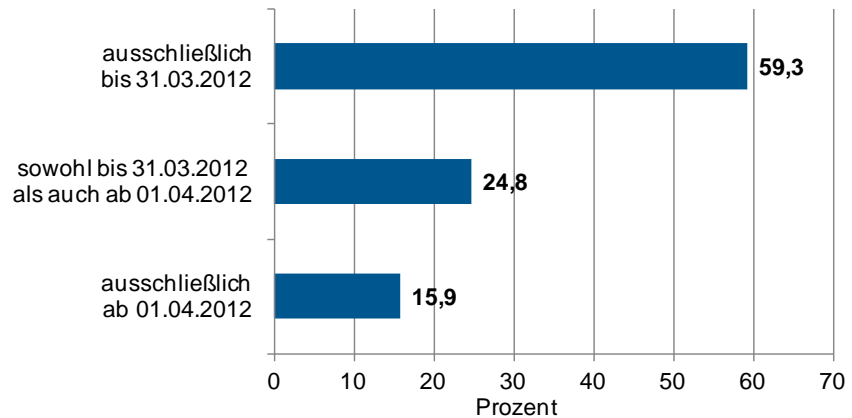


Quelle: Befragung der gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ (2013/2014) (N = 218).

Von den altersgerecht umgebauten Wohnungen wurden ein hoher Anteil mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ gefördert: Bei rd. zwei Drittel (65,4 %) der befragten gewerblichen Nutzer wurden alle seit dem Jahr 2009 altersgerecht umgebauten Wohnungen mit dem KfW-Programm gefördert (ohne Abbildung).

Die Antragstellung erfolgte bei den befragten gewerblichen Nutzern des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ zu einem Anteil von fast 60 % ausschließlich vom 01.04.2009 bis zum 31.03.2012 – dem Zeitpunkt als die Einführung der vereinfachten Produktbedingungen durch die KfW erfolgte (vgl. Abbildung 27). Dies korrespondiert mit den Angaben der KfW-Förderstatistik: Danach wurden bis Ende 2011 etwa 900 der insgesamt rd. 1.500 Förderanträge von gewerblichen Programmnutzer für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ gestellt, dies entspricht 61 % (ohne Abbildung). Bei Umrechnung der Antragszahlen auf die Förderperiode bedeutet dies, dass in der zweiten Förderperiode (Dauer vom 01.04.12 bis 31.12.13, entspricht 21 Monaten) pro Monat durchschnittlich etwas mehr Anträge zugesagt wurden als in der ersten Förderperiode (Dauer vom 01.04.09 bis 31.03.12, entspricht 36 Monaten). Dies spricht für dafür, dass das Programm seit der Programmvereinfachung gut angenommen wird.

Abbildung 27: Zeitraum der Antragstellung für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ seit Einführung am 01.04.2009

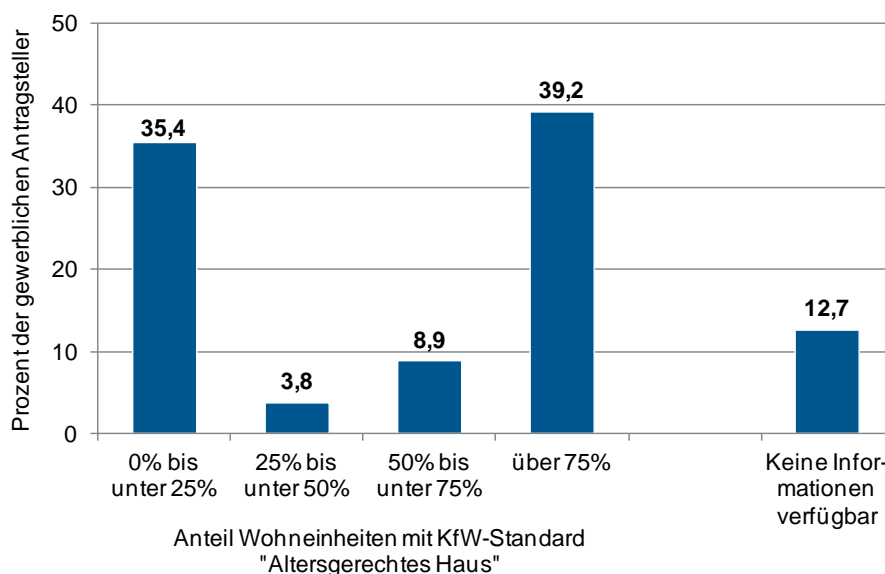


Quelle: Befragung der gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ (2013/2014) (N = 218).

Von den seit dem 1. April 2012 altersgerecht umgebauten Wohneinheiten erfüllen bei 39,2 % der befragten gewerblichen Nutzer über 75 % der Wohneinheiten den KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“. Bei über einem Drittel (35,4 %) der gewerblichen Nutzer liegt der Anteil der altersgerecht umgebauten Wohneinheiten, die den Standard „Altersgerechtes Haus“ erfüllen, jedoch unter 25 %. Die (noch) geringe Akzeptanz kann damit begründet werden, dass der Standard „Altersgerechtes Haus“ ein neues Element der Förderung ist und erst bekannt werden muss. Darauf deutet auch der vergleichsweise hohe Anteil der Nutzer hin, die angaben, hierüber keine Informationen zu haben (12,7 %) (vgl. Abbildung 28).⁶⁸

⁶⁸ Zum Vergleich: lt. KfW-Förderstatistik wurden 2012 und 2013 insgesamt rd. 4.000 Wohneinheiten im Standard „Altersgerechtes Haus“ gefördert, was einem Anteil von rd. 10 % an allen geförderten Wohneinheiten entspricht.

Abbildung 28: Anteil der ab dem 1. April 2012 altersgerecht umgebauten Wohneinheiten mit KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“

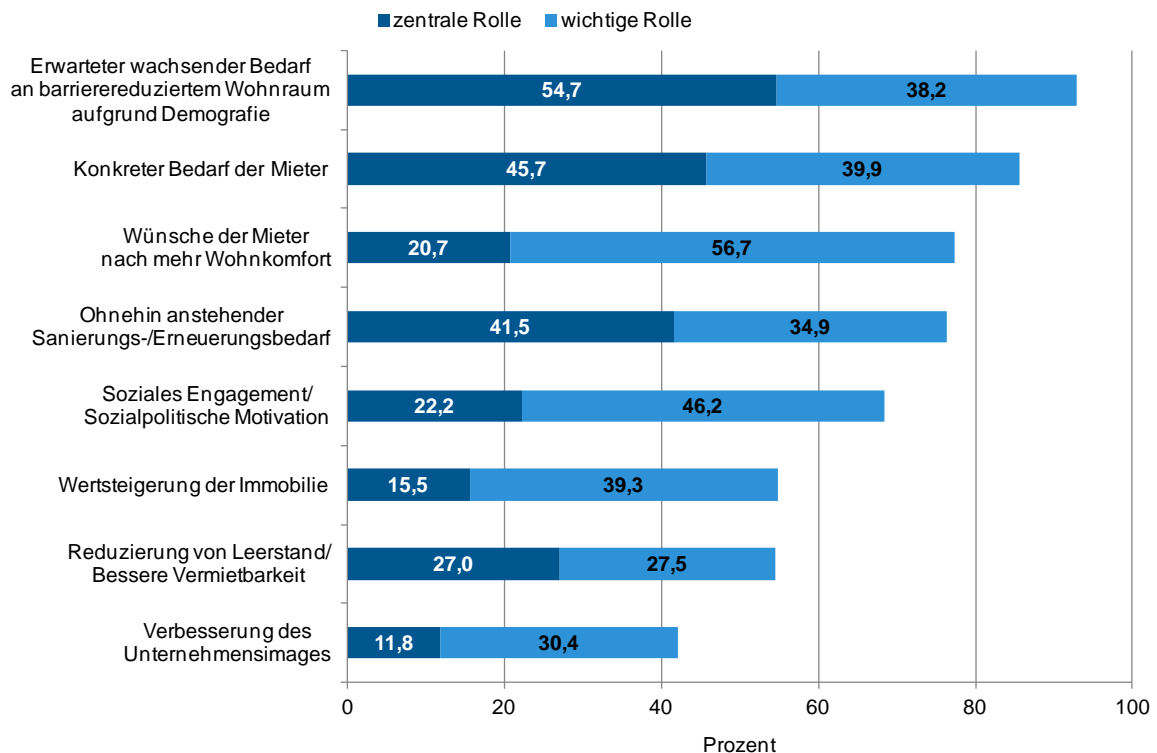


Quelle: Befragung der gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ (2013/2014) (N = 218).

Gründe für die Investition

Als Gründe für die Investition in barriere-reduzierende Maßnahmen wird von den Unternehmen/Organisationen an erster Stelle der bedingt durch die demografische Entwicklung erwartete wachsende Bedarf an barriere-reduziertem Wohnraum aufgeführt. Während dem künftigen Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum mit etwa 55 % als zentrale Rolle die höchste Bedeutung beigemessen wird, zeigt sich bereits auch bei der Einschätzung des heutigen Bedarfs die hohe Bedeutung (46 % sehen darin eine zentrale Bedeutung). Demgegenüber werden wirtschaftliche Aspekte wie beispielsweise mögliche Wertsteigerungen der Immobilie (16 % als zentrale Rolle) oder die bessere Vermietbarkeit (27 % als zentrale Rolle) deutlich geringer eingeschätzt (vgl. Abbildung 29).

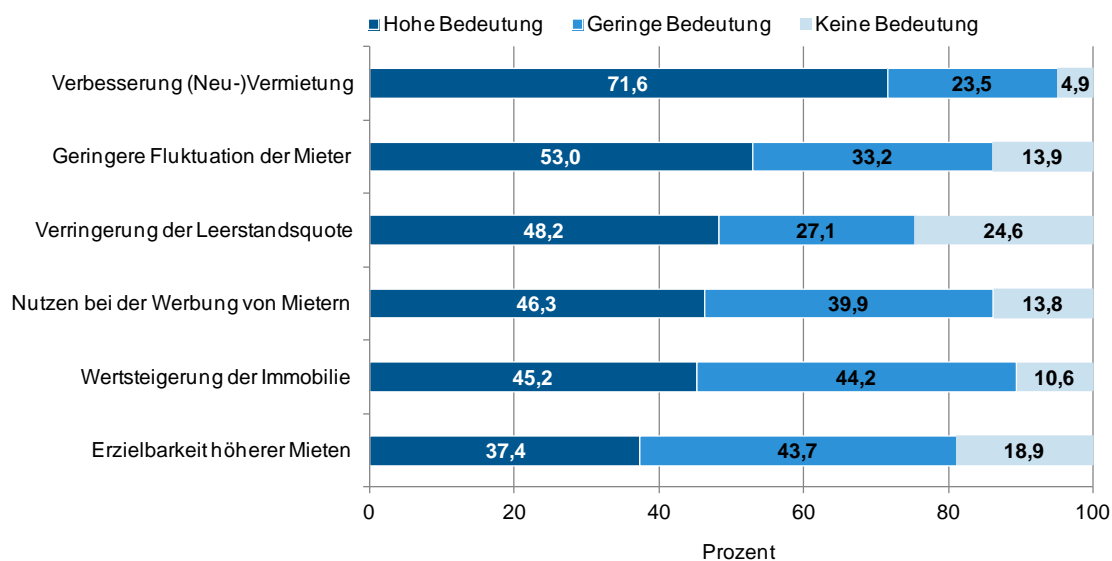
Abbildung 29: Gründe der Unternehmen für die Investition in barriere-reduzierende Maßnahmen, in Prozent



Quelle: Befragung der gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ (2013/2014) (N = 218).

Wenngleich die wirtschaftlichen Aspekte aus Sicht der gewerblichen Nutzer nicht an erster Stelle der Motivation für barriere-reduzierende Maßnahmen stehen, ergeben sich innerhalb der wirtschaftlichen Aspekte erhebliche Unterschiede in deren Wichtigkeit. So wird der verbesserten Neuvermietung (ca. 72 %) sowie der geringeren Mieterfluktuation (ca. 53 %) die höchste Bedeutung zugemessen, während der Wertsteigerung der Immobilie (ca. 45 %) sowie der Erzielung höherer Einzelmieten (ca. 37 %) eine geringere Bedeutung zukommt (vgl. Abbildung 30). Aus Investorensicht wird durch den altersgerechten Umbau in erster Linie eine hohe Belegung/geringerer Leerstand der Immobilie erreicht, als eine nachhaltige Wertsteigerung in Form eines höheren Wiederverkaufswerts bzw. einer höheren Miete.

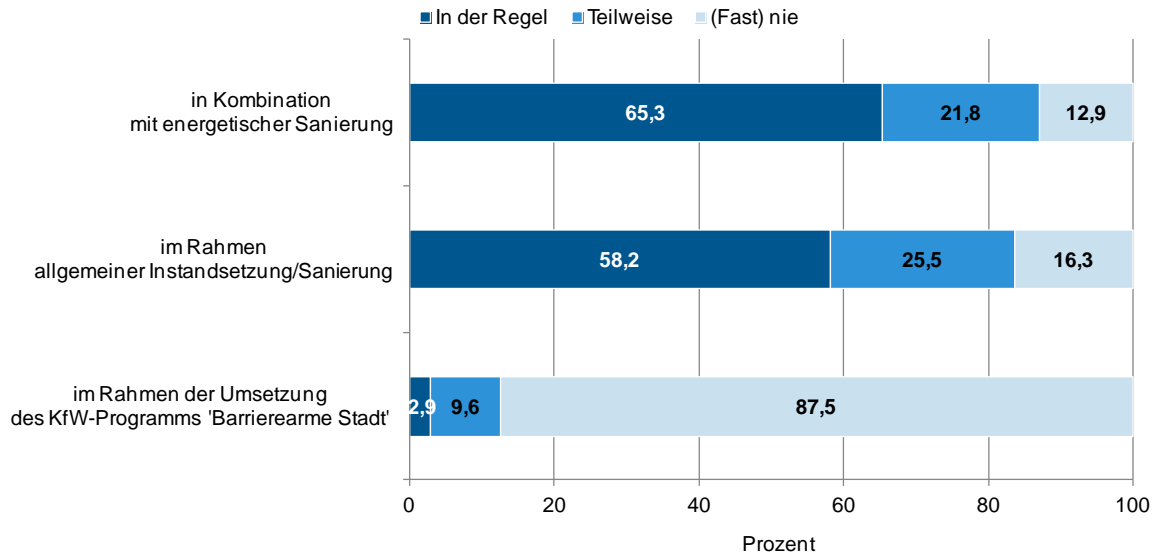
Abbildung 30: Bedeutung des altersgerechten Umbaus für das wirtschaftliche Ergebnis, in Prozent



Quelle: Befragung der gewerblichen Nutzer des Programms „Altersgerecht Umbauen“ (2013/2014) (N = 218).

Weiterhin zeigt sich, dass die Mehrzahl der befragten gewerblichen Nutzer die KfW-geförderten altersgerechten Umbaumaßnahmen in der Regel in Kombination mit Maßnahmen der energetischen Sanierung (etwa 66 %) bzw. im Rahmen allgemeiner Instandhaltung (etwa 58 %) durchgeführt haben. Auf Grund der deutlich höheren Aktivitäten im Rahmen der energetischen Sanierung bzw. allgemeiner Instandhaltung ist davon auszugehen, dass die Inanspruchnahme des Programms „Altersgerecht Umbauen“ ohne die Möglichkeiten der Kombination mit anderen Förderprogrammen (bspw. KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“) erheblich geringer ausfallen würde. Dieser Tatbestand trifft allerdings nicht auf das KfW-Programm „Barrierearme Stadt“ zu, da nur etwa 3 % der gewerblichen Nutzer entsprechende Programmbausteine des Programms „Barrierearme Stadt“ genutzt haben (vgl. Abbildung 31).

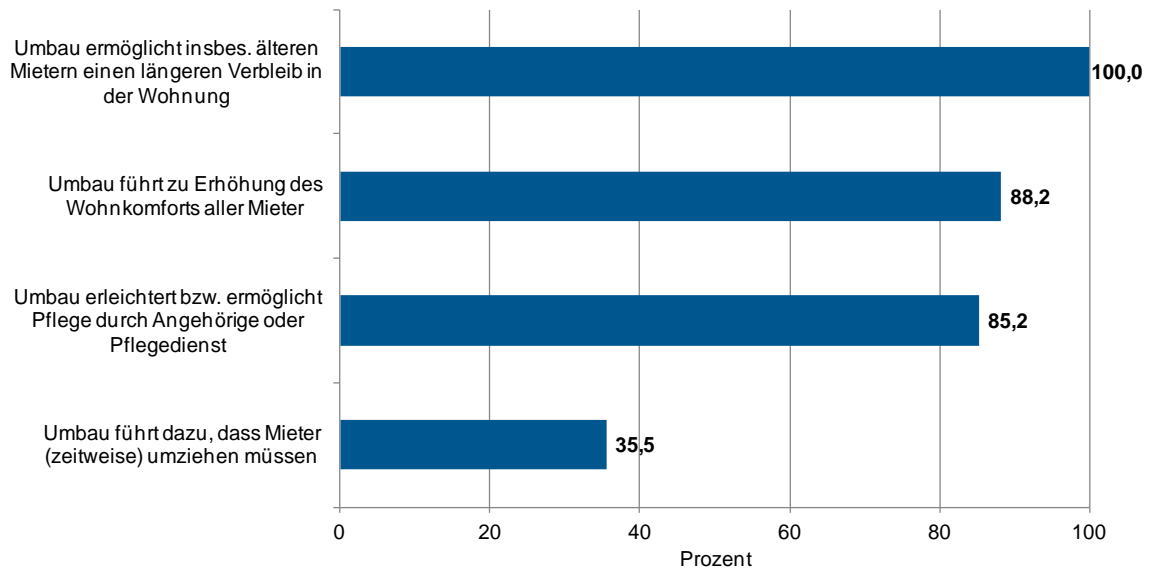
Abbildung 31: Kombination der KfW-geförderten altersgerechten Umbaumaßnahmen mit anderen Maßnahmen oder Förderungen, in Prozent



Quelle: Befragung der gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ (2013/2014) (N = 218).

Auf den hohen Zuspruch von Seiten der Mieter bzw. den längeren Verbleib im altersgerecht umgebauten Wohnraum verweisen folgende Einschätzungen: Demnach erwarten alle befragten gewerblichen Programmnutzer einen längeren Verbleib insbesondere von älteren Mietern in der Wohnung. Darüber hinaus geben 88 % an, dass der Umbau zu einer Verbesserung des Wohnkomforts für alle Mieter führt und die Pflege durch Angehörige und professionelle ambulante Anbieter wesentlich (ca. 85 % der Befragten) erleichtert bzw. erst ermöglicht wird (vgl. Abbildung 32). Etwa 36 % der befragten gewerblichen Programmnutzer gaben an, dass die Mieter während der Umbauphase zeitweise umziehen müssen.

Abbildung 32: Auswirkungen der durchgeführten altersgerechten Umbaumaßnahmen auf die Mieter



Quelle: Befragung der gewerblichen Nutzer des Programms „Altersgerecht Umbauen“ (2013/2014) (N = 218). Antwortkategorien „trifft voll und ganz zu“ und „trifft eher zu“.

3.3 Effekte der KfW-Förderung „Altersgerecht Umbauen“ auf die Sozial- und Pflegekassen und private Haushalte

Im Rahmen der BBSR-Studie „Potentialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung“⁶⁹ wurden die fiskalischen Effekte von altersgerechten Umbaumaßnahmen für die Sozial- und Pflegekassen sowie den privat zu tragenden Eigenanteil ermittelt. Basierend auf einem umfassenden Literaturüberblick unterstellt der Bericht, dass der Heimeintritt durch den altersgerechten Umbau für einen gewissen Anteil der ambulant versorgten Pflegebedürftigen verzögert bzw. verhindert werden könnte.

Ausgehend von einer fiktiven, mittels altersgerechtem Umbau herbeizuführenden flächendeckenden Versorgung von ambulant gepflegten Pflegebedürftigen mit altersgerechten Wohnungen, ließe sich die Zahl der stationär versorgten Pflegebedürftigen in Deutschland von 735.000 (im Jahr 2012) auf etwa 473.000 Personen reduzieren. Daraus ergeben sich erhebliche fiskalische Einspareffekte (bei den Pflege- und Unterbringungskosten), und zwar aus Sicht aller an den Pflegekosten beteiligten Trägern – von der Sozialen Pflegeversicherung (SPV) und der Sozialhilfe (in Form der Hilfe zur Pflege) bis hin zum privat getragenen Anteil.

Entsprechend der vorangegangenen Argumentationslinie wird nachfolgend bestimmt, welche Einspareffekte aus der isolierten Betrachtung der KfW-Förderung auf die Sozial- und Pflegekassen sowie die privaten Haushalte resultieren. In diesem Zusammenhang werden nur die Einspareffekte berücksichtigt, die Kosten des altersgerechten Umbaus bleiben hingegen unberücksichtigt.

Die möglichen Einsparungen im Jahr 2013 lassen sich in diesem Zusammenhang wie folgt beziffern:

- Die Zahl der mit KfW-Mitteln altersgerecht umgebauten Wohnungen liegt im Zeitraum 2009 bis 2013 bei etwa 121.000 Wohnungen.
- Von den insgesamt etwa 1,4 Mio. ambulant versorgten Pflegebedürftigen über 65 Jahren⁷⁰ wohnen gemäß der KDA-Studie gegenwärtig etwa 7,7 % in altersgerechten Wohnungen⁷¹. In Relation zu dem gesamten altersgerechten Wohnraumbestand von 700.100 Wohneinheiten ent-

⁶⁹ BBSR (2014): Potentialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung.

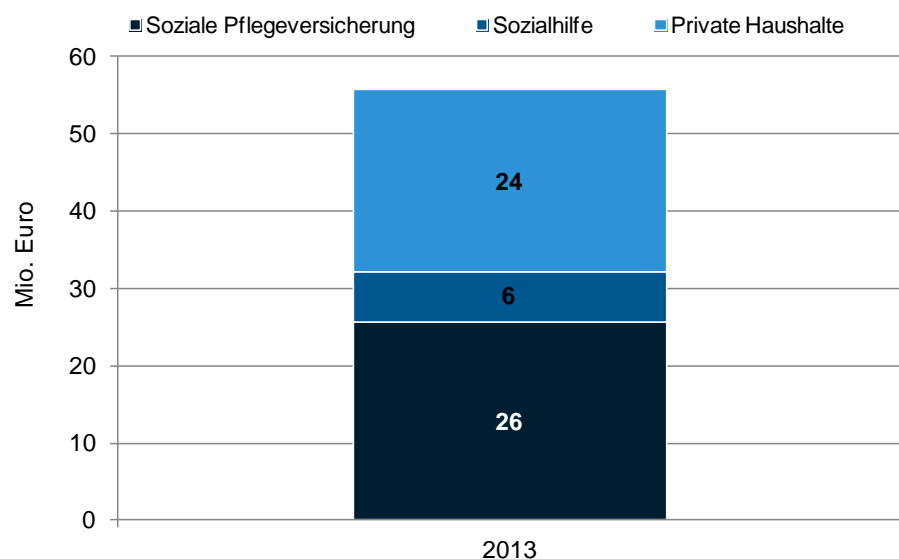
⁷⁰ Statistisches Bundesamt (2013).

⁷¹ Gemäß der KDA-Studie wohnen etwa 7,7 % aller Pflegebedürftigen über 65 Jahren in einer altersgerecht umgebauten Wohnung. Bezogen auf die Gesamtzahl von 1,4 Mio. ambulant versorgten Pflegebedürftigen über 65 Jahren wohnen somit etwa 110.000 Pflegebedürftige deutschlandweit in altersgerecht umgebauten Wohnungen (vgl. Kapitel 2.1).

spricht dies einem Anteil von etwa 16 %. Von den 121.000 mit KfW-Mitteln umgebauten altersgerechten Wohnungen werden somit etwa 19.000 Wohnungen (= 16 %) von Pflegebedürftigen bewohnt.

- Die 19.000 Pflegebedürftigen im Verhältnis zu den derzeit insgesamt etwa 1,8 Mio. ambulant versorgten Pflegebedürftigen⁷² (1,4 Mio. ambulante Pflegebedürftige über 65 Jahren zuzüglich etwa 400.000 ambulante Pflegebedürftige unter 65 Jahren) entsprechen einem Verhältnis von 1,1 % aller Pflegebedürftigen.
- Von den in der BBSR-Studie (2014) ermittelten Einsparungen bei den Pflege- und Unterbringungskosten sind somit etwa 1,1 % für die Förderung durch KfW-Mittel anzusetzen. Auf Seiten der Sozialen Pflegeversicherung ergeben sich jährliche Einsparungen von etwa 26 Mio. Euro pro Jahr, während die Sozialhilfe etwa 6 Mio. Euro an Einsparungen erzielen kann. Für die privaten Haushalte ergibt sich ein jährlicher Einsparbetrag von etwa 24 Mio. Euro. In Summe ergibt sich somit ein Einsparbetrag von etwa 56 Mio. Euro pro Jahr (vgl. Abbildung 33).

Abbildung 33: Einsparungen der Kostenträger nach altersgerechtem Umbau durch die KfW-Förderung in Mio. Euro pro Jahr, 2013



Quelle: BBSR (2014).

⁷² Statistisches Bundesamt (2013).

3.4 Effekte der KfW-Förderung „Altersgerecht Umbauen“ auf Beschäftigung, Steuern und Sozialabgaben

Zwischen April 2009 und Dezember 2013 wurden durch das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ Bruttoinvestitionen in Höhe von insgesamt 2,30 Mrd. Euro angestoßen.⁷³ Die Investitionen zogen Effekte auf verschiedene volkswirtschaftliche sowie fiskalische Größen nach sich. Ziel dieses Kapitels ist es, diese Effekte in ihrer Höhe abzuschätzen.

Auf Grundlage der gesamten in Deutschland angestoßenen Investitionen in Höhe von 2,30 Mrd. Euro wird untersucht, wie der Primärimpuls über das gesamte Wertschöpfungsgeflecht in anderen Branchen wirkt. Die Analyse stellt in einem ersten Schritt auf die Bruttowertschöpfungseffekte ab und darauf aufbauend auf die Beschäftigungseffekte. In einem weiteren Schritt werden die Auswirkungen auf Steuern und Sozialbeiträge quantifiziert. In beiden Schritten werden sowohl die direkten, als auch die indirekten Effekte berücksichtigt. Die sogenannten „direkten Effekte“ entstehen ausschließlich in der Branche, in die der Primärimpuls ursprünglich eingegangen ist. Die „indirekten Effekte“ treten nachgelagert in den zuliefernden Branchen auf, wenn deren Produkte im Zuge der Produktion als Vorleistungsgüter verwendet werden. Die Analyse beschränkt sich auf die in den einzelnen Jahren der Laufzeit des Förderprogrammes anfallenden kurzfristigen Effekte.⁷⁴

Modellansatz

Ausgangspunkt der Analyse bildet die aus KfW-Daten übernommene Summe der durch das Förderprogramm angestoßenen Bauinvestitionen (Nettogröße). Der Primärimpuls lässt sich als Steigerung der Endnachfrage nach Gütern (hauptsächlich) des Baugewerbes interpretieren und geht als solche in ein statisches, offenes Input-Output-Modell ein.⁷⁵

Mit Hilfe dieses Modells wird bestimmt, in welchem Ausmaß sich – ausgelöst durch den Primärimpuls – die Produktion und infolge dessen auch die **Bruttowertschöpfung** in anderen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die ermittelten Bruttowertschöpfungseffekte kor-

⁷³ Vgl. Tabelle 6.

⁷⁴ In der Realität kommt es hingegen auch in den Folgejahren zu weiteren Effekten, wie beispielsweise einer Verminderung der Konsummöglichkeiten der Investoren. Dies ist der Fall, da bei einer unterstellten Kreditfinanzierung in den Folgejahren Mittel für die Tilgung des Kredits aufgewendet werden müssen.

⁷⁵ Grundlage von Input-Output-Modellen bildet die sogenannte Input-Output-Tabelle. In dieser wird die produktions- und gütermäßige Verflechtung der Produktionsbereiche der deutschen Volkswirtschaft in einer Matrix dargestellt. Mit Hilfe dieser Daten können anhand von modellbasierten Analysen unter anderem die direkten und indirekten Auswirkungen von Nachfrageänderungen auf die Gesamtwirtschaft untersucht werden. In dieser Studie wird die Input-Output-Tabelle für das Jahr 2009 des Statistischen Bundesamtes verwendet, in der die Vorleistungsverflechtungen von 73 Produktionsbereichen der deutschen Volkswirtschaft erfasst sind.

respondieren auf jeder Analyseebene mit entsprechenden **Beschäftigungswirkungen**. Unterstellt wird eine konstante Produktivität, so dass aus den Bruttowertschöpfungseffekten unmittelbar auf die Beschäftigungswirkungen geschlossen werden kann.⁷⁶

Mit den bekannten Effekten auf Beschäftigung und Bruttowertschöpfung wird zusätzlich die Wirkung auf **Steuern und Sozialabgaben** abgeschätzt.⁷⁷ Um die so ermittelten Ergebnisse mit anderen KfW-Programmevaluationen vergleichbar zu machen, wird das Input-Output-Modell analog zur Methodik des STEIN-Modells um ein Modul erweitert.⁷⁸ Dieses Modul berücksichtigt die Effekte auf Steuern und Sozialabgaben wie folgt:

Steuereffekte werden bei positiven Beschäftigungseffekten erstens aus den anfallenden Lohnsteuern sowie dem Solidaritätsbeitrag berechnet. Zweitens werden die im Zuge der Produktion anfallenden Gütersteuern (abzüglich Gütersubventionen) sowie die sonstigen Produktionsabgaben (abzüglich sonstiger Subventionen) berücksichtigt. Drittens geht die Besteuerung von Unternehmensgewinnen und viertens die bei den Investoren anfallende Umsatzsteuer in die Berechnungen mit ein.

Die Berechnung der Effekte auf die Sozialabgaben erfolgt analog zur Schätzung der Lohnsteuern über die nach Produktionsbereichen differenzierten Beschäftigungseffekte. Aus den zugehörigen Arbeitnehmerentgelten dieser Produktionsbereiche werden die fälligen Sozialbeiträge berechnet.

Grundsätzlich wird unterstellt, dass alle angestoßenen Investitionen nur aufgrund der Förderprogramme getätigt worden sind. Zwar ist davon auszugehen, dass es vereinzelt auch zu Mitnahmeeffekten kommt und die Investitionen auch ohne die Förderung erfolgt wären. Entsprechende Mitnahmeeffekte werden in der nachfolgenden Analyse allerdings vernachlässigt.⁷⁹

Effekte auf Bruttowertschöpfung und Beschäftigung

Die angestoßenen Bauinvestitionen in Höhe von 2,30 Mrd. Euro haben direkte und indirekte Bruttowertschöpfungseffekte in Höhe von etwa 1,41 Mrd. Euro zur Folge (vgl. Tabelle 9). Dass die Bruttowertschöpfungseffekte nicht höher ausfallen, liegt vor allem darin

⁷⁶ Um die Produktivitätsunterschiede zwischen den einzelnen Branchen zu berücksichtigen, erfolgt die Berechnung der Beschäftigungseffekte disaggregiert nach einzelnen Wirtschaftszweigen.

⁷⁷ Die zwischen den einzelnen Wirtschaftszweigen existierenden Unterschiede (beispielsweise bei den Arbeitnehmerentgelten und somit auch bei den Lohnsteuern) werden bei den Berechnungen implizit berücksichtigt, da die den Schätzungen zugrunde liegenden Daten nach Produktionsbereichen differenziert vorliegen.

⁷⁸ Als Beispiel für eine solche Programmevaluation sei an dieser Stelle Kuckshinrichs et. al. (2012) genannt. Die Methodik des STEIN-Modells wird in Kuckshinrichs et. al. (2009) erläutert.

⁷⁹ Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass die Programme auch dadurch ihre Wirkung entfalten, dass sie potentielle Investoren für das Thema sensibilisieren.

begründet, dass diese überwiegend im Baugewerbe entstehen und dort vergleichsweise große Mengen an Vorleistungen aus anderen Branchen in die Produktion eingehen.

Bruttowertschöpfungseffekte sind immer mit Beschäftigungseffekten verbunden, da für die Produktion der nachgefragten Güter neben Kapital auch Arbeitskräfte eingesetzt werden müssen. Aufgrund der geringen Arbeitsproduktivität im Baugewerbe werden dafür vergleichsweise viele Arbeitskräfte aus dieser Branche benötigt. Gleichwohl entsteht Beschäftigung auch in anderen Wirtschaftszweigen. So wurden im Zuge der angestoßenen Investitionen direkt und indirekt insgesamt etwa 28.000 Beschäftigungsstellen für ein Jahr gesichert bzw. neu geschaffen.

Tabelle 9: Angestoßene Bauinvestitionen (Bruttobeträge), Bruttowertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“, 2009 bis 2013

	2009	2010	2011	2012	2013	Summe
Angestoßene Bauinvestitionen						
In Mio. Euro	257,0	401,0	709,0	277,0	660,0	2.304,0
Bruttowertschöpfungseffekte						
In Mio. Euro	157,6	246,0	434,9	169,9	404,8	1.413,2
Beschäftigungseffekte						
In Tausend Erwerbstätigen	3,1	4,8	8,5	3,3	7,9	27,7

Quelle: Eigene Berechnungen Prognos AG 2014.

Effekte auf Steuern und Sozialbeiträge

Durch die positiven Bruttowertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte werden positive Effekte auf Steuern und Sozialbeiträge generiert. Diese Einnahmen für die öffentliche Hand fallen auf mehreren Ebenen an und belaufen sich auf insgesamt 977,7 Mio. Euro (vgl. Tabelle 10).

Dabei entfällt mit 466,9 Mio. Euro der größte Anteil auf die Lohnsteuer- und Sozialversicherungsbeiträge (inkl. Solidaritätszuschlag). Durch die beim Investor anfallende Umsatzsteuer können weitere 367,9 Mio. Euro an Mehreinnahmen erzielt werden. Die übrigen 142,9 Mio. (28,7 Mio. – 0,7 Mio. + 114,9 Mio.) Euro werden durch Gütersteuern, sonstige Produktionsabgaben sowie die Besteuerung von Unternehmensgewinnen generiert.

Tabelle 10: Effekte des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ auf Steuern und Sozialbeiträge, in Mio. Euro, 2009 bis 2013

	2009	2010	2011	2012	2013	Summe
Ausgaben						
Zusagevolumina	213,2	211,0	444,4	201,6	408,2	1.478,4
Dabei eingesetzte Steuermittel						148,2*
Einnahmen für die öff. Hand						
Gütersteuern abzüglich Gütersubventionen	3,2	5,0	8,8	3,5	8,2	28,7
sonstige Produktionsabgaben abzüglich sonstige Subventionen	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2	-0,7
Lohnsteuer und SV-Beiträge inkl. Solidaritätszuschlag	52,1	81,3	143,7	56,1	133,7	466,9
Besteuerung von Unternehmensgewinnen	12,8	20,0	35,4	13,8	32,9	114,9
beim Investor anfallende Umsatzsteuer	41,0	64,0	113,2	44,2	105,4	367,9
Saldo aus eingesetzten Steuermitteln und Einnahmen für die öffentliche Hand						829,5

Quelle: KfW-Förderstatistik, eigene Berechnungen Prognos AG 2014.

*Summe 2009 bis 2011.

Für eine abschließende Beurteilung der fiskalischen Effekte des Förderprogramms sind den positiven Effekten die Ausgaben der öffentlichen Hand gegenüber zu stellen. Für den Zeitraum zwischen 2009 und 2011 wurden von der Bundesregierung Steuermittel in Höhe von insgesamt 148,2 Mio. Euro für das Förderprogramm aufgewendet. Für die Jahre 2012 und 2013 wurde das Programm vollständig durch Eigenmittel der KfW finanziert, über deren Höhe für die Evaluation keine Angaben vorliegen. Es kann aber ohne Zweifel davon ausgegangen werden, dass die zusätzlich eingesetzten Eigenmittel der KfW niedriger als die in Tabelle 10 aufgewendeten Steuermittel liegen.

Eine Saldierung der zwischen 2009 und 2011 aufgewendeten Steuermittel (148,2 Mio. Euro) und der Einnahmen der öffentlichen Hand (977,7 Mio. Euro) zwischen 2009 und 2013 führt aufgrund des unterschiedlichen Beobachtungszeitraums dazu, dass der Saldo in Höhe von etwa 829,5 Mio. Euro zu hoch geschätzt wird. Allerdings fällt der Saldo auch dann deutlich positiv aus, wenn nur die Einnahmen (580,1 Mio. Euro) zwischen 2009 und 2011 berücksichtigt werden. In diesem Fall beträgt der Saldo etwa 431,9 Mio. Euro. Das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ trägt

somit zu einer Entlastung des Staatshaushaltes bei.⁸⁰ So wurden zwischen 2009 und 2011 etwa 0,40 Euro an Einnahmen für die öffentliche Hand je Euro angestoßener Bauinvestitionen generiert ($0,4 = 580,1 / 1.367,0$). Je eingesetztem Euro an Steuermitteln resultierten somit 3,90 Euro an Einnahmen für die öffentliche Hand ($3,9 = 580,1 / 148,2$).

Neben den hier betrachteten Einnahmewirkungen kann der Staatshaushalt noch weiter entlastet werden, wenn aufgrund der erhöhten Beschäftigung die staatlichen Transferausgaben reduziert werden. Dies ist beispielsweise bei vermiedener Arbeitslosigkeit der Fall. Allerdings lässt sich kaum beurteilen, welche Anteile der erhöhten Arbeitsnachfrage über Überstunden der bereits Beschäftigten oder über Neueinstellungen der Unternehmen geleistet werden, sodass von Berechnungen dieser Art in dieser Studie abgesehen wird.

⁸⁰ Da sich die hier aufgeführten Steuerarten jedoch nach Gebietskörperschaften unterscheiden, fallen nicht alle Steuereinnahmen dem Bund, sondern je nach Steuerart auch den Ländern oder Gemeinden zu.

4 Zusammenfassung und Fazit

4.1 Marktanalyse

Erhebliches Missverhältnis zwischen Angebot und Bedarf

Die Marktpotenzialanalyse zeigt eine erhebliche Versorgungslücke zwischen dem Bedarf und dem Angebot von altersgerechtem Wohnraum, die auch bei Fortführung des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ in seiner jetzigen Intensität nicht annähernd geschlossen werden kann. Wenngleich die Wiederaufnahme der Zuschussförderung zu einer weiteren Reduktion der Versorgungslücke beitragen könnte, bleibt auch in diesem Fall eine erhebliche Versorgungslücke bestehen.

Selbst unter Berücksichtigung der Ungenauigkeiten aufgrund der lückenhaften statistischen Datenlage und unter der Voraussetzung eines optimalen Matchings von Angebot und Nachfrage besteht für große Bevölkerungsteile keinerlei Möglichkeit für den Zugang zu altersgerechtem Wohnraum. Wenngleich der altersgerechte Wohnungsbestand heute wie in Zukunft deutlich hinter den Bedarfen der jeweils untersuchten Zielgruppen zurückbleibt, wird der Anteil der durch KfW-Mittel altersgerecht umgebauten Wohnungen in den nächsten Jahren deutlich ansteigen. Das KfW-Programm „Altersgerechtes Umbauen“ leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung des Angebots von altersgerechten Wohnraum: So wurden von dem heutigen altersgerechten Wohnungsbestand in Deutschland von etwa 700.000 Wohneinheiten (Stand 2013) rd. 121.000 Wohneinheiten (17 %) durch KfW-Mittel umgebaut.

Der Investitionsbedarf zur Deckung des altersrechten Wohnungsbedarfs ist groß: Für die Zielgruppe der Senioren mit Bewegungseinschränkungen ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Investitionsbedarf für die altersgerechte Wohnraumgestaltung von schätzungsweise 50 Mrd. Euro, ausgehend von einem zusätzlichen altersgerechten Wohnungsbedarf von rd. 2,9 Mio. Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.⁸¹

Eine maßgebliche Bedeutung zur Verringerung der Versorgungslücke kommt kurz- und mittelfristig dem altersgerechten Umbau zu. Zum einen reicht der altersgerechte Neubau angesichts der rapiden Zunahme der älteren Bevölkerung in den kommenden Jahren

⁸¹ Der geschätzte Investitionsbedarf dürfte sich dabei am oberen Rand der Prognose bewegen, da für den altersgerechten Umbau Durchschnittskosten der von der KfW im Zeitraum 2009-2013 geförderten Wohneinheiten angesetzt wurden (19.100 EUR je Wohneinheit). Diese Werte sind jedoch für den gesamten Markt des altersgerechten Umbaus nicht repräsentativ. Es werden sicherlich auch Maßnahmen mit geringerem Investitionsvolumen umgesetzt, wo keine KfW-Förderung in Anspruch genommen wird.

rein quantitativ nicht aus. Zum anderen lebt bereits heute die Mehrheit der älteren Bevölkerung in Gebäuden mit höherem Baualter.

Die Berechtigung und Notwendigkeit von breiten Impulsen zur altersgerechten Anpassung von Wohnraum im Gebäudebestand wie dem KfW-Förderprogramm „Altersgerechter Umbau“ ist somit fraglos gegeben.

4.2 Nutzung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“

Bei der Inanspruchnahme der KfW-Förderung zum altersgerechten Umbau zeigt sich eine – gemessen am Wohnungsbestand in Deutschland – überproportional starke Nutzung durch professionell-gewerbliche Vermieter. Von den rund 121.000 Wohneinheiten, bei denen altersgerechte Umbaumaßnahmen im Zeitraum 2009 bis 2013 gefördert wurden, entfällt die Hälfte auf Wohnungsunternehmen, die auf dem deutschen Wohnungsmarkt über einen Anteil von rd. 19 % des Wohnungsbestands verfügen. Die andere Hälfte der geförderten Wohneinheiten entfällt auf private Antragsteller, seien es Selbstnutzer von Wohneigentum oder Kleinvermieter. Da sich 81 % der Wohnungen in Deutschland in privatem Eigentum befinden, wird die KfW-Förderung von Privatpersonen vergleichsweise seltener genutzt. Der hohe Anteil geförderter Wohneinheiten der gewerblichen Nutzer ist der Tatsache geschuldet, dass diese zum Großteil Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sind. Im Gegensatz zu privaten Antragstellern profitieren daher von einem Antrag in der Regel mehrere Wohneinheiten.

Insgesamt wurden am häufigsten Maßnahmen an Sanitärräumen (z.B. die Schaffung bodengleicher Duschplätze) gefördert, gefolgt von Anpassungen der Raumgeometrie (z.B. Änderungen des Raumzuschnitts oder Verbreiterung von Türdurchgängen).

4.2.1 Inanspruchnahme durch private Nutzer (Ergebnisse der Nutzerbefragung)

Der weit überwiegende Teil der privaten Antragsteller sieht eine Nutzung der altersgerecht umgebauten Wohneinheiten durch sich selbst oder durch Familienangehörige vor: 81,1 % der privaten Antragsteller geben an, dass die Wohneinheit durch sie selbst bzw. ihren Partner oder Kinder genutzt wird, bei 14,7 % wird die Wohneinheit durch ältere Familienangehörige genutzt. Bei 11,2 % der Befragten wird die altersgerecht umgebaute Wohneinheit vermietet: 7,7 % der befragten Programmnutzer haben die altersgerecht umgebaute Wohneinheit(en) ausschließlich für die Vermietung vorgesehen, 3,5 % haben neben der Vermietung auch eine

eigene Nutzung oder die Nutzung durch ältere Familienangehörige vorgesehen.⁸² Nach Ergebnissen der Nutzerbefragung haben Kleinvermieter die Förderung im Durchschnitt für 3,5 Wohnungen in Anspruch genommen. Selbstnutzer bauen hingegen in aller Regel nur eine Wohneinheit um.

Vorausschauender Umbau verbreitet

Über die Hälfte der befragten „Selbstnutzer“ sind jünger als 65 Jahre. Die Inanspruchnahme beginnt hier vorwiegend in der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen, während das Thema „Altersgerecht Umbauen“ für die unter 45-Jährigen noch wenig relevant ist.

Bei der Umbauentscheidung stehen die vorausschauenden Überlegungen deutlich im Vordergrund: 94,4 % der befragten privaten Eigennutzer des Programms „Altersgerecht Umbauen“ geben dies als Grund an, z.B. um die Wohnung bis ins hohe Alter nutzen zu können. Einen aktuell bestehenden Bedarf bei Bewohnern, z.B. die notwendige Beseitigung von Barrieren aufgrund von Alters- oder Krankheitsgründen, geben 55,7 % der Nutzer an. Dies weist umgekehrt darauf, dass der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum bei vielen der befragten Haushalte noch nicht akut ist.

Weitere Gründe wie z.B. der Wunsch nach mehr Wohnkomfort, energetische Sanierung, Aufwertung des Wohnraums und Modernisierung spielen vor allem bei den jüngeren Antragstellern eine größere Rolle.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Umbaus erfahren die Aussagen sehr hohe Zustimmung, dass der altersgerechte Umbau dazu beiträgt, auch mit alters- oder gesundheitsbedingter Einschränkung länger zuhause wohnen bleiben zu können (96,9 %) und eine eigenständige Lebensführung zu ermöglichen (93,1 %). Dies spiegelt den Wunsch der Bevölkerung nach Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit und danach, so lange wie möglich in der vertrauten Umgebung wohnen zu können, wider.

Unterschiedliche Nutzung von Zuschuss- und Kreditförderung

Private Antragsteller hatten im Zeitraum vom 01.05.2010 bis zum 31.12.2011 die Möglichkeit, zwischen zwei Fördervarianten des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ zu wählen: Entweder konnte ein zinsverbilligter Kredit über ein maximales Volumen von 50.000 Euro je Wohneinheit oder ein Zuschuss in Höhe von 5 %

⁸² Die Summe der Nutzergruppen addiert sich auf über 100 %, da Mehrfachantworten möglich waren.

der Kosten (maximal 2.500 Euro je Wohneinheit) beantragt werden. Am 31.12.2011 ist die Zuschussförderung planmäßig ausgelaufen.

Bei der Inanspruchnahme von Zuschuss und Kreditförderung lassen sich in mehrfacher Hinsicht deutliche Unterschiede bei den Nutzergruppen, den Umbaugründen und den Umbaumaßnahmen je nach Fördervariante feststellen.

- Ältere Antragsteller bevorzugen den Zuschuss, jüngere Antragsteller die Kreditförderung:
Die Zuschussempfänger sind mehrheitlich 65 Jahre und älter (59,2 %), während nur 14,8 % unter 55 Jahre und 25,9 % in der Altersgruppe von 55 bis 64 Jahre sind. Von den Antragstellern der Kreditförderung bis 31.03.2012 sind hingegen nur 26 % 65 Jahre und älter.
- Zuschussnehmer geben zu einem höheren Anteil einen aktuell bestehenden Bedarf für den altersgerechten Umbau an. Dies korrespondiert mit dem Befund, dass die Zuschussnehmer tendenziell älter sind. Die Verbesserung des Wohnkomforts oder weiter reichende Sanierungen werden hingegen von den Kreditnehmern häufiger genannt.
- Zuschussnehmer investieren in den altersgerechten Umbau niedrigere Volumen als Kreditnehmer. Die Zuschussförderung wird zudem erheblich häufiger für Einzelmaßnahmen und punktuelle Umbauten genutzt, während bei der Kreditförderung in der Regel umfassende altersgerechte Umbauten in mehreren Maßnahmenbereichen umgesetzt werden.
- Ein regionaler Vergleich zeigt, dass die Zuschussvariante in den westdeutschen Bundesländern vergleichsweise stärker in Anspruch genommen wird, während in den ostdeutschen Bundesländern die Variante der Kreditförderung überwiegt.

Offensichtlich werden durch die Zuschuss- und die Kreditvariante jeweils spezifische Nutzergruppen unter den Privathaushalten besser erreicht. Insbesondere bei älteren Nutzern ist von einer deutlichen Präferenz für die Zuschussvariante bzw. Barrieren oder Vorbehalten gegenüber der Kreditförderung auszugehen. Dies zeigt sich auch für den Zeitraum nach Wegfall der Möglichkeit der Zuschussförderung, in dem der Anteil der vom Programm geförderten älteren Antragsteller ab 65 Jahren gesunken ist. Mit der alleinigen Förderung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ in der Kreditvariante werden vor allem jüngere Zielgruppen angesprochen.

Als Hauptgrund für die Beantragung des Investitionszuschusses wird von den Antragstellern genannt, dass die Durchführung der Umbaumaßnahme ohne Aufnahme eines Kredits – sondern z.B.

aus vorhandenem Vermögen – bevorzugt wird (94,1 %). Schwierigkeiten bei der Kreditvergabe wurden allerdings nur von einem kleineren Teil der Zuschussnehmer als Grund genannt.

Die Kreditförderung wurde von den befragten privaten Nutzern dagegen vorrangig gewählt, da diese besser zu ihren Finanzierungsmöglichkeiten gepasst hat (90,3 %).⁸³ Daneben war 44,2 % der befragten privaten Nutzer der Investitionszuschuss nicht bekannt.

Der Wegfall der Zuschussförderung hat dazu geführt, dass spezifische Zielgruppen nicht mehr im gleichen Umfang erreicht werden. Die Kreditvariante stellt insbesondere für ältere Zielgruppen mit kleineren Umbaumaßnahmen keine ausreichende Kompensation dar. Um dem Anspruch einer breiten Förderung nachzukommen, sollte die Zuschussförderung wieder in das Programm aufgenommen werden. Durch die Wiedereinführung der Zuschussvariante ist insgesamt auch eine größere Inanspruchnahme des Programms und damit ein größerer Impuls zur Schaffung altersgerechter Wohnungen zu erwarten.

4.2.2 Nutzung durch professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen (Ergebnisse der Nutzerbefragung)

Die befragten gewerblichen Nutzer haben insgesamt rd. 464.000 Wohneinheiten in ihrem Bestand. Seit 2009 haben sie insgesamt rd. 15.300 Wohneinheiten altersgerecht umgebaut (3,3 %)⁸⁴, von denen rd. 10.900 mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ gefördert wurden (2,4 %). Die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen haben die größte Anzahl der Wohnungen altersgerecht umgebaut. Bezogen auf den Gesamtbestand ihrer Wohnungen sind es hingegen vor allem „andere privatwirtschaftliche Unternehmen“ und die gemeinnützigen Organisationen, die seit dem Jahr 2009 einen hohen Anteil ihrer Wohnungen altersgerecht modernisiert haben (55,5 % bzw. 28,7 % der Wohnungen wurden laut ihrer Angaben altersgerecht umgebaut). Diese Unternehmen verfügen jedoch nur über einen vergleichsweise geringen Wohnungsbestand.

Als Grund für die Investition in barriere-reduzierende Maßnahmen wird von den Unternehmen/Organisationen an erster Stelle der bedingt durch die demografische Entwicklung erwartete wachsende Bedarf an barriere-reduziertem Wohnraum aufgeführt. Dem-

⁸³ Diese Frage richtete sich an die Fördernehmer der Kreditvariante bis zum 31.03.2012 (Programm-Nr. 155).

⁸⁴ Ohne Angabe eines Standards bzw. Definition für altersgerechtes Umbauen.

gegenüber werden wirtschaftliche Aspekte wie beispielsweise mögliche Wertsteigerungen der Immobilie oder die bessere Vermietbarkeit deutlich geringer eingeschätzt.

Aus Investorensicht wird durch den altersgerechten Umbau in erster Linie eine hohe Belegung/geringerer Leerstand der Immobilie erreicht, als eine nachhaltige Wertsteigerung in Form einer höheren Wiederverkaufswerts bzw. einer höheren Miete.

Die Mehrzahl der befragten gewerblichen Nutzer haben die altersgerechten Umbaumaßnahmen in Kombination mit Fördermaßnahmen der energetischen Sanierung (etwa 66 %) bzw. im Rahmen allgemeiner Instandhaltung (etwa 58 %) durchgeführt. Auf Grund der deutlich höheren Aktivitäten im Rahmen der energetischen Sanierung bzw. allgemeiner Instandhaltung ist davon auszugehen, dass die Inanspruchnahme des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ ohne die Möglichkeiten der Kombination mit anderen Förderprogrammen (bspw. KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“) erheblich geringer ausfallen würde.

4.3 Wirtschaftliche und fiskalische Effekte des KfW-Förderprogramms

Ein altersgerecht angepasstes Wohnumfeld erleichtert insbesondere älteren und körperlich beeinträchtigten Menschen die selbständige und selbstbestimmte Bewältigung des Alltags. Altersgerechte Wohnbedingungen stellen auch für die Sozial- und Pflegekassen ein erhebliches Entlastungspotenzial dar (Vermeidung bzw. Verzögerung des Heimtritts von ambulant versorgten Pflegebedürftigen). Unter der begründeten Annahme, dass gegenwärtig rund 19.000 Pflegebedürftige in den mit Hilfe des KfW-Förderprogramms im Zeitraum 2009 bis 2013 altersgerecht umgebauten Wohnungen leben, ergeben sich bei der Sozialen Pflegeversicherung jährliche Einsparungen von etwa 26 Mio. Euro. Zusätzlich erfolgt bei der Sozialhilfe eine Entlastung in Höhe von rund 6 Mio. Euro pro Jahr.

Darüber hinaus führen die im Rahmen des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ angestoßenen Investitionen zu einem Anstieg der Bruttowertschöpfung und Beschäftigung sowie zu Mehreinnahmen bei den Steuern und Sozialabgaben. So konnten die Bruttowertschöpfung im Zeitraum 2009 bis 2013 um insgesamt etwa 1,41 Mrd. Euro gesteigert und infolgedessen ca. 28.000 Beschäftigungsstellen für ein Jahr gesichert bzw. neu geschaffen werden. Die Beschäftigungseffekte entstanden dabei vor allem bei denjenigen Berufsgruppen, die zur Durchführung der Umbaumaßnahmen eingesetzt werden (u.a. Handwerker, Architekten). Die durch Steuern und Sozialabgaben entstehenden Mehreinnahmen für die öffentliche Hand beliefen sich – nach Abzug der zwischen

2009 und 2011 für das Förderprogramm aufgewendeten Steuermittel – auf insgesamt etwa 829 Mio. Euro (2009 bis 2013).

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ somit als stimmiger und bedarfsgerechter Ansatz, um im Sinne einer Strukturförderung breite Impulse für die Vergrößerung des Angebots an altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Als zentrale Argumente für das Programm sind der durch die demografische Alterung steigende erhebliche Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und die deutlich positiven fiskalischen Wirkungen, die durch die angestoßenen Investitionen entstehen, zu nennen. Die Relevanz eines verstärkten altersgerechten Umbaus äußert sich nicht zuletzt durch die ausgeprägte Bedarfswahrnehmung seitens der privaten wie auch der gewerblich-professionellen Nutzer des Förderprogramms. Ferner zeigt die Evaluation, dass die grundlegenden Zielsetzungen des Förderprogramms – Erreichung der Zielgruppen, frühzeitige und vorausschauende Investitionen – erreicht werden.

Anhang

Literatur

BBSR (2014), Potentialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung, Bonn.

BMVBS (2011), Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Schriftenreihe Forschungen, Heft 147, Berlin.

BMVBS (2013), Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren, Juli 2013.

GdW (2013), Medieninformation Nr. 42/13 vom 17.06.2013.

Grabka und Westermeier (2014): Anhaltend hohe Vermögensungleichheit in Deutschland. In: DIW Wochenbericht Nr. 9.2014: Vermögensverteilung. S. 151- 164.

KfW-Merkblatt „Bauen, Wohnen, Energie sparen“ zum Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ vom 01.06.2013.

KfW-Merkblatt zum Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ vom 01.06.2014.

KfW-Merkblatt Anlage „Technische Mindestanforderungen“ zum Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ (Stand: 03/2013).

Kreileder und Holeczek (2002), Unfallverletzungen in Heim und Freizeit im Jahr 2000 - Repräsentativbefragung in Deutschland, Schriftenreihe der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, Sonderschrift.

Kuckshinrichs et. al. (2009), Gesamtwirtschaftliche CO₂-Vermeidungskosten der energetischen Sanierung und Kosten der Förderung für den Bundeshaushalt im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms, Jülich.

Kuckshinrichs et. al. (2012), Wirkungen der Förderprogramme „Energieeffizientes Bauen“, „Energieeffizientes Sanieren“ und „Energieeffiziente Infrastruktur“ der KfW auf öffentliche Haushalte: Förderjahr 2011, Jülich.

L-Bank (2013), Alle Zahlen unter Dach und Fach: Wohnungsmarktbeobachtung 2012.

Statistisches Bundesamt (2009), Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Begleitmaterial zur Pressekonferenz am 18. November 2009 in Berlin.

Statistisches Bundesamt (2011), Ältere Menschen in Deutschland und der EU, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2012a), Bautätigkeit und Wohnen, Bautätigkeit 2011. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2012b), Bauen und Wohnen, Baugenehmigungen / Baufertigstellungen u.a. nach der Gebäudeart, Lange Reihen z.T. ab 1960, Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2013), Pflegestatistik 2011 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse.

Statistisches Bundesamt (2014), Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte, Wiesbaden.

Abbildungen

Abbildung 1: Eigentümergehäufigkeit der befragten Seniorenhaushalte nach Altersgruppen (65-79 Jahre und 80 Jahre und älter), in Prozent	17
Abbildung 2: Anzahl der geförderten Wohneinheiten des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“, Kredit- und Zuschussförderung, 2009 bis 2013	36
Abbildung 3: Anteil geförderter Wohneinheiten im Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ nach Antragstellergruppen, Kredit- und Zuschussförderung, 2009 bis 2013, in Prozent	37
Abbildung 4: Verteilung der geförderten Wohneinheiten privater Haushalte nach Kreditförderung bis 31.03.2012 und Zuschussförderung, nach Bundesländern, in Prozent	40
Abbildung 5: Summe der geförderten Maßnahmen im Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“, 2009 bis 2013	42
Abbildung 6: Verteilung der geförderten Maßnahmen im Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ bei privaten Haushalten und professionell-gewerbliche Vermieter, 2009 bis 2013, in Prozent	43
Abbildung 7: Antragsteller des Programms „Altersgerecht Umbauen“ gesamt und Antragsteller mit eigener Nutzung nach Altersgruppen, in Prozent	47
Abbildung 8: Antragsteller des Programms „Altersgerecht Umbauen“ gesamt und Antragsteller im Alter von 65 Jahren und älter mit Personen im Haushalt, die dauerhaft hilfe- oder pflegebedürftig sind (ohne Vermieter), in Prozent	48
Abbildung 9: Antragsteller des Programms „Altersgerecht Umbauen“ nach Fördervarianten und Altersgruppen, in Prozent	49
Abbildung 10: Gründe für die Beantragung des Investitionszuschusses, in Prozent	50
Abbildung 11: Gründe für die Beantragung der Kreditförderung, in Prozent	51
Abbildung 12: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Antragsteller des Programms „Altersgerecht Umbauen“, in Prozent	52
Abbildung 13: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Antragsteller des Programms „Altersgerecht Umbauen“ nach Fördervarianten, in Prozent	53
Abbildung 14: Beantragte Fördermaßnahmen (Mehrfachnennung möglich), in Prozent	54
Abbildung 15: Beantragte Fördermaßnahmen nach Fördervarianten (Mehrfachnennung möglich), in Prozent	55
Abbildung 16: Summe der beantragten Fördermaßnahmen nach Fördervarianten, in Prozent	56

Abbildung 17: Investitionsvolumen für den altersgerechten Umbau pro Wohneinheit nach Fördervarianten, in Prozent	57
Abbildung 18: Investitionsvolumen aller Umbaumaßnahmen pro Wohneinheit nach Fördervarianten, in Prozent	58
Abbildung 19: Gründe für den altersgerechten Umbau nach Nutzergruppen, in Prozent	59
Abbildung 20: Gründe für den altersgerechten Umbau nach Altersgruppen, in Prozent	60
Abbildung 21: Gründe für den altersgerechten Umbau nach Fördervarianten, in Prozent	61
Abbildung 22: Auswirkungen des altersgerechten Umbaus bei eigener Nutzung oder Nutzung durch Familienangehörige (ohne Vermieter), in Prozent	62
Abbildung 23: Auswirkungen des altersgerechten Umbaus aus Sicht der Vermieter, in Prozent	63
Abbildung 24: Unternehmensformen der befragten gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“	64
Abbildung 25: Durchschnittlicher Wohnungsbestand der befragten gewerblichen Nutzer des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ nach Unternehmensform	65
Abbildung 26: Anteil der seit 2009 altersgerecht umgebauten Wohneinheiten und mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ geförderten Wohneinheiten am Bestand, in Prozent	66
Abbildung 27: Zeitraum der Antragstellung für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ seit Einführung am 01.04.2009	67
Abbildung 28: Anteil der ab dem 1. April 2012 altersgerecht umgebauten Wohneinheiten mit KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“	68
Abbildung 29: Gründe der Unternehmen für die Investition in barrierereduzierende Maßnahmen, in Prozent	69
Abbildung 30: Bedeutung des altersgerechten Umbaus für das wirtschaftliche Ergebnis, in Prozent	70
Abbildung 31: Kombination der KfW-geförderten altersgerechten Umbaumaßnahmen mit anderen Maßnahmen oder Förderungen, in Prozent	71
Abbildung 32: Auswirkungen der durchgeführten altersgerechten Umbaumaßnahmen auf die Mieter	72

Tabellen

Tabelle 1: Übersicht verschiedener Konzepte, Anforderungskriterien und zur Datenlage zum Wohnungsbestand Altersgerechten Wohnraums	12
Tabelle 2: Entwicklung der Senioren (65+) nach Bundesländern, absolut (2010-2030) und Veränderung gegenüber 2010 in Prozent	15
Tabelle 3: Bestand und Prognose altersgerechter Wohneinheiten, Zeitreihenansatz zur Bestimmung des Basisszenarios 1991 – 2030*	22
Tabelle 4: Entwicklung und Bedarf altersgerechter Wohneinheiten, Bedarfsszenarien bis zum Jahr 2030	25
Tabelle 5: Varianten des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ seit 2009	34
Tabelle 6: Anzahl der Zusagen, Zusagevolumen, angestoßenes Investitionsvolumen und Anzahl der geförderten Wohneinheiten des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ nach Kredit- und Zuschussförderung, nach Jahresscheiben 2009 bis 2013	35
Tabelle 7: Anzahl der geförderten Wohneinheiten und Höhe der Zusagevolumen des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ nach Kredit- und Zuschussförderung und Bundesländern, 2009 bis 2013	39
Tabelle 8: Verteilung der geförderten Maßnahmen des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“, nach Kredit- und Zuschussförderung, 2009 bis 2013	41
Tabelle 9: Angestoßene Bauinvestitionen (Bruttobeträge), Bruttowertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“, 2009 bis 2013	77
Tabelle 10: Effekte des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ auf Steuern und Sozialbeiträge, in Mio. Euro, 2009 bis 2013	78

Fragebogen: Private Programmnutzer (inkl. Klein- und Amateurvermieter)

Fragebogen: Professionell-gewerbliche Programmnutzer

Befragung Nutzung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“

1	Verwendung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ Wofür haben Sie das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ beantragt? <i>(Mehrfachantworten sind möglich)</i>	<input type="checkbox"/> Für die Durchführung altersgerechter Umbaumaßnahmen <input type="checkbox"/> Für den Ersterwerb neu altersgerecht umgebaute(r) Wohneinheit(en)				
2	Anzahl der geförderten Wohneinheiten Für wie viele Wohneinheiten haben Sie seit dem Jahr 2009 das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ genutzt?	<input type="checkbox"/> Für eine Wohneinheit <input type="checkbox"/> Für mehrere Wohneinheiten, und zwar _____ <i>(bitte Anzahl eintragen)</i>				
3	Eigentümerschaft Sind Sie Eigentümer der Wohneinheit(en), für die Sie das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ beantragt haben?	<input type="checkbox"/> Ja, die Wohneinheit(en) gehören vollständig oder teilweise mir. <input type="checkbox"/> Nein, ich bin Mieter in der umgebauten Wohneinheit. <i>(auch Nutzer als Mitglied einer Genossenschaft)</i>				
4	Nutzung der umgebauten Wohneinheiten Welche Nutzung haben Sie für die altersgerecht umgebaute(n) Wohneinheit(en) vorgesehen? <i>(Mehrfachantworten sind möglich)</i>	<input type="checkbox"/> Eigene Nutzung durch mich selbst bzw. Partner(in) oder Kinder <input type="checkbox"/> Nutzung durch ältere Familienangehörige, z. B. Eltern oder Schwiegereltern (auch als Mieter) <input type="checkbox"/> Vermietung (an nicht verwandte Personen) <input type="checkbox"/> Besondere altersgerechte Wohnform (z.B. Senioren- oder Pflege-Wohngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Sonstiges <i>bitte nennen:</i>				
5	Welche Gründe spielten für Sie eine Rolle für einen altersgerechten Umbau bzw. den Ersterwerb einer neu barriere-reduzierten Wohneinheit?					
	Bitte geben Sie an, wie sehr die im Folgenden genannten Gründe auf Ihre Situation zutreffen.	Trifft voll und ganz zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft überhaupt nicht zu	Kann ich nicht beurteilen
a	Aktuell bestehender Bedarf bei Bewohnern (z. B. notwendige Beseitigung von Barrieren aufgrund von Alters- oder Krankheitsgründen)	○	○	○	○	○
b	Vorausschauende Überlegungen (z. B. um die Wohnung bis ins hohe Alter nutzen zu können)	○	○	○	○	○
c	Wunsch nach mehr Wohnkomfort	○	○	○	○	○
d	Aufwertung des Wohnraums (z. B. um die Vermietbarkeit zu verbessern)	○	○	○	○	○
e	Wohneinheit(en) wurde(n) ohnehin umfassend saniert / modernisiert, der altersgerechte Umbau stand nicht im Vordergrund	○	○	○	○	○
f	Eine energetische Sanierung stand im Vordergrund	○	○	○	○	○
g	Sonstiges bitte nennen: _____	○	○	○	○	○

Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ wurde zum 1. April 2012 geändert. Die folgenden Fragen werden daher getrennt nach dem Förderzeitraum gestellt. Falls Sie die Förderung „Altersgerecht Umbauen“ beim Umbau oder Erwerb mehrerer Wohneinheiten sowohl bis zum 31. März 2012 als auch ab dem 1. April 2012 genutzt haben, bitten wir Sie, jeweils beide Fragenblöcke zu beantworten.

<p>6 Wann haben Sie einen Antrag für die KfW-Förderung „Altersgerecht Umbauen“ gestellt?</p> <p><input type="checkbox"/> bis zum 31. März 2012</p> <p style="text-align: center;">↓</p>	<p><input type="checkbox"/> ab dem 1. April 2012</p> <p style="text-align: center;">↓</p>
<p>6a Für welche Förderbausteine haben Sie eine Förderung beantragt? (Mehrfachnennungen sind möglich)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 1. Wege zu Gebäuden <input type="checkbox"/> 2. Stellplätze <input type="checkbox"/> 3. Gebäudezugang <input type="checkbox"/> 4. Wohnungszugang <input type="checkbox"/> 5. Aufzugsanlagen / mechanische Fördersysteme <input type="checkbox"/> 6. Treppenanlagen <input type="checkbox"/> 7. Rampen <input type="checkbox"/> 8. Flure innerhalb von Wohnungen <input type="checkbox"/> 9. Anpassung der Raumgeometrie von Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen <input type="checkbox"/> 10. Türen <input type="checkbox"/> 11. Fenster <input type="checkbox"/> 12. Erschließung bestehender Freisitze <input type="checkbox"/> 13. Bewegungsflächen bzw. Raumgeometrie <input type="checkbox"/> 14. Sanitärobjekte <input type="checkbox"/> 15. Sicherheitssysteme und -vorkehrungen <input type="checkbox"/> 16. Bedienelemente <input type="checkbox"/> 17. Gemeinschaftsräume <p style="text-align: center;">Bitte fahren Sie mit Frage 6b fort</p> <p style="text-align: center;">↓</p>	<p>Für welche Förderbausteine haben Sie eine Förderung beantragt? Mehrfachnennungen sind möglich)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 1. Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen <input type="checkbox"/> 2. Eingangsbereich und Wohnungszugang <input type="checkbox"/> 3. Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden <input type="checkbox"/> 4. Anpassung der Raumgeometrie <input type="checkbox"/> 5. Maßnahmen an Sanitärräumen <input type="checkbox"/> 6. Bedienelemente, Stütz und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation <input type="checkbox"/> 7. Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen <p>Erfüllt Ihr Haus / Ihre Wohnung nach der Umsetzung von Maßnahmen zum Barriereabbau den Standard Altersgerechtes Haus / Altersgerechte Wohnung?</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Kann ich nicht beantworten <p style="text-align: center;">→ Bitte fahren Sie mit Frage 7 fort</p>

6b Bis zum 31.12.2011 bestand im Programm „Altersgerecht Umbauen“ die Möglichkeit, zwischen einem Investitionszuschuss oder einer Kreditförderung zu wählen.

Für welche Art der Förderung haben Sie sich entschieden?

<p><input type="checkbox"/> Investitionszuschuss „Altersgerecht Umbauen“ (bis zum 31.12. 2011 möglich)</p>				
<p>→ Aus welchen Gründen haben Sie den Investitionszuschuss – und nicht die Kreditförderung – beantragt?</p>	Trifft zu	Teils, teils	Trifft nicht zu	Kann ich nicht beurteilen
Ich wollte die Umbaumaßnahmen ohne Aufnahme eines Kredites durchführen (z. B. aus vorhandenem Vermögen).	○	○	○	○
Es war schwierig, bei der Bank einen Kredit zu bekommen.	○	○	○	○
Die Kreditförderung war mir nicht bekannt.	○	○	○	○
Sonstiges bitte nennen: _____	○	○	○	○

<input type="checkbox"/> KfW-Kredit „Altersgerecht Umbauen“	Trifft zu	Teils, teils	Trifft nicht zu	Kann ich nicht beurteilen
→ Aus welchen Gründen haben Sie die Kreditförderung – und nicht den Investitionszuschuss – beantragt?				
Zum Zeitpunkt der Antragstellung war keine Förderung durch den Investitionszuschuss mehr möglich.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Kreditförderung hat besser zu meinen Finanzierungsmöglichkeiten gepasst.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Kredit-Zinsen kann ich steuerlich geltend machen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Der Investitionszuschuss war mir nicht bekannt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges bitte nennen: _____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Die folgenden Fragen 7 und 8 beziehen sich auf persönliche und finanzielle Angaben des **Antragstellers**. Diese Informationen sind für die Evaluation und Weiterentwicklung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ von sehr hoher Bedeutung. Wir möchten dennoch darauf hinweisen, dass die Beantwortung dieser Fragen selbstverständlich freiwillig ist.

7 **Geburtsjahr** des Antragstellers Jahrgang

8 Wie hoch ist das monatliche **Nettoeinkommen** aller Haushaltsmitglieder in der Summe?

Unter 1.500 EUR
 Von 1.500 bis unter 3.000 EUR
 Von 3.000 bis unter 5.000 EUR
 5.000 EUR und mehr

9 Wie hoch war das **Investitionsvolumen** aller Umbaumaßnahmen, die Sie in Verbindung mit dem altersgerechten Umbau getätigt haben? Bitte geben Sie im Fall umfassenderer Sanierungen **auch die Kosten an, die nicht auf den altersgerechten Umbau entfallen sind**. Wenn Sie mehrere Wohneinheiten umgebaut haben: Bitte geben Sie den **Durchschnittswert pro Wohneinheit** an.

Bis 10.000 EUR
 10.001 bis 25.000 EUR
 25.001 bis 50.000 EUR
 50.001 bis 75.000 EUR
 75.001 bis 100.000 EUR
 Über 100.000 EUR

10 Wie hoch war das **Investitionsvolumen** des altersgerechten Umbaus? Bitte geben Sie im Fall umfassenderer Sanierungen **ausschließlich die Kosten an, die auf den altersgerechten Umbau entfallen sind**. Wenn Sie mehrere Wohneinheiten umgebaut haben: Bitte geben Sie den **Durchschnittswert pro Wohneinheit** an.

Bis 10.000 EUR
 10.001 bis 25.000 EUR
 25.001 bis 50.000 EUR
 Über 50.000 EUR

11 Haben Sie neben dem KfW-Programm eine **weitere Förderung** zur Finanzierung Ihres **altersgerechten Umbaus** beantragt? *(Mehrfachantworten sind möglich)*

Nein
 Ja, Zuschuss der Pflegekasse
 Ja, kommunale Förderung
 Ja, Landesförderung
 Ja, andere Förderung

Bitte nennen: _____

- 12 Planen Sie zukünftig weitere Maßnahmen zum alters- oder behindertengerechten Umbau zu tätigen? Ja
 Nein
 Weiß ich noch nicht

Abschließend möchten wir Sie um eine Einschätzung der von Ihnen wahrgenommenen Auswirkungen des altersgerecht umgebauten Wohnraums bitten.

Falls Sie die altersgerecht umgebaute Wohneinheit **selbst nutzen** oder zur **Nutzung an Familienangehörige vermietet haben**: Beantworten Sie bitte die Fragen 13 und 14.

Falls Sie die altersgerecht umgebaute Wohneinheit an jemanden **außerhalb Ihrer Familie vermieten**: Beantworten Sie bitte Frage 15.

- 13 Lebt in Ihrem Haushalt eine Person, die aus Alters- oder Krankheitsgründen oder wegen einer Behinderung dauerhaft **hilfe- oder pflegebedürftig** ist? Ja, aufgrund von altersspezifischen Einschränkungen (z. B. alterstypische Krankheiten oder Pflegebedürftigkeit)
 Ja, aufgrund von altersunabhängigen Einschränkungen (z. B. Behinderungen, Unfallfolgen, chronische Erkrankungen)
 Nein

- 14 Bitte geben Sie an, inwiefern Sie den folgenden Aussagen zu den Auswirkungen des altersgerechten Umbaus zustimmen.
→ Falls in Ihrem Haushalt altersbedingt oder gesundheitlich eingeschränkte Personen leben: Bitte beziehen Sie Ihre Antworten auf Ihre persönlichen Erfahrungen.
→ Falls in Ihrem Haushalt (noch) niemand altersbedingt oder gesundheitlich eingeschränkt ist: Bitte tragen Sie Ihre Erwartungen ein, die Sie mit dem altersgerechten Umbau verbinden.

Der altersgerechte Umbau unseres Hauses / unserer Wohnung ...	Stimme voll und ganz zu	Stimme eher zu	Stimme eher nicht zu	Stimme gar nicht zu	Kann ich nicht beurteilen
a ... steigert den Wohnkomfort für altersbedingt oder gesundheitlich eingeschränkte Haushaltsmitglieder.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b ... steigert den Wohnkomfort auch für die nicht gesundheitlich eingeschränkten Haushaltsmitglieder.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c ... macht es möglich, trotz altersbedingter oder gesundheitlicher Einschränkungen (länger) zuhause wohnen bleiben zu können.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
d ... trägt wesentlich dazu bei, trotz alters- oder gesundheitsbedingter Einschränkungen eine eigenständige Lebensführung zu ermöglichen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
e ... verbessert die Bewegungsfreiheit in Wohnung und Wohnumfeld.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f ... führt zu einer zeitlichen Entlastung der pflegenden Angehörigen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
g ... erleichtert oder ermöglicht erst die Pflege durch Angehörige oder ambulante Pflegedienste.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
h ... erhöht das Sicherheitsgefühl der altersbedingt oder gesundheitlich eingeschränkten Haushaltsmitglieder.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
i ... trägt dazu bei, Stürze, Unfälle oder Verletzungen zu vermeiden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
j ... wirkt sich trotz der Investitionen insgesamt als finanzielle Entlastung für unseren Haushalt aus (z. B. Vermeidung von Kosten für stationäre Pflege).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
k ... hat zu einer Wertsteigerung des Hauses / der Wohnung geführt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Frage nur für Vermieter

Bitte beantworten Sie die folgende Frage 15 nur, wenn Sie mit der KfW-Förderung altersgerecht umgebaute Wohneinheiten an Personen außerhalb Ihrer Familie vermieten.

15	Bitte geben Sie an, inwiefern Sie den folgenden Aussagen zu den Auswirkungen des altersgerechten Umbaus aus Ihrer Sicht zustimmen.	Stimme voll und ganz zu	Stimme eher zu	Stimme eher nicht zu	Stimme gar nicht zu	Kann ich nicht beurteilen
a	Der altersgerechte Umbau der von mir vermieteten Wohneinheit(en) ... hat die Vermietbarkeit der Immobilie(n) verbessert.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b	... hat dazu geführt, dass Mieter länger in der Wohnung bleiben können.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c	... hat zu einer Wertsteigerung der Immobilie(n) geführt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
d	... ist von den Mietern positiv aufgenommen worden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
e	... hat ermöglicht, höhere Mieten zu erzielen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Für Ihre Beteiligung an der Befragung möchten wir uns herzlich bedanken!

Befragung Nutzung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“

Angaben zu Ihrem Unternehmen / Ihrer Organisation

1 **Unternehmensform**
Bitte geben Sie Ihren Unternehmens- oder Organisationstyp an.

Wohnungsgenossenschaft
 Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
 Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen
 Kommunales Wohnungsunternehmen
 Gemeinnützige Organisation, z. B. Kirche, Stiftung

2 **Anzahl Wohneinheiten**
Wie viele Wohneinheiten (Wohnungen oder Einfamilienhäuser) befinden sich in Ihrem Bestand?
 _____ Wohneinheiten

Wie viele dieser Wohneinheiten haben Sie seit dem Jahr 2009 insgesamt altersgerecht umgebaut?
 _____ Altersgerecht umgebaute Wohneinheiten

Wie viele dieser Wohneinheiten wurden mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ gefördert?
 _____ Mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ geförderte Wohneinheiten

3 **Anzahl Gebäude**
Wie viele Gebäude befinden sich in Ihrem Bestand?
 _____ Gebäude

In wie vielen Gebäuden wurden Wohneinheiten mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ gefördert?
 _____ Gebäude mit durch das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ geförderten Wohneinheiten

4 **In welchem Zeitraum haben Sie einen Antrag oder mehrere Anträge für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ gestellt?**
 (Falls Sie die Förderung „Altersgerecht Umbauen“ sowohl bis zum 31. März 2012 als auch ab dem 1. April 2012 genutzt haben, bitten wir Sie, **beide** anzugeben.)

Ausschließlich bis zum 31. März 2012 → weiter mit Frage 5

Ausschließlich ab dem 1. April 2012
 Sowohl bis zum 31. März 2012 als auch ab dem 1. April 2012

↓

4a Welcher Anteil der ab dem 1. April 2012 altersgerecht umgebauten Wohneinheiten erfüllt den KfW-Standard „Altersgerechte Wohnung“?

0 % bis unter 25 %
 25 % bis unter 50 %
 50 % bis unter 75 %
 Über 75 %
 Keine Informationen verfügbar

Gründe für Ihre Investition

5 Gründe für Investition Was sind die Gründe für Ihr Unternehmen / Ihre Organisation, in barriere-reduzierende Maßnahmen zu investieren?						
	Welche Rolle haben die folgenden Gründe bei der Entscheidung für altersgerechte Umbaumaßnahmen gespielt?	Spielte eine zentrale Rolle	Spielte eine wichtige Rolle	Spielte eine nachrangige Rolle	Spielte überhaupt keine Rolle	Kann ich nicht beurteilen
a	Konkreter Bedarf seitens der Mieter an altersgerechtem Wohnraum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b	Wünsche der Mieter nach mehr Wohnkomfort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c	Ohnehin anstehender Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
d	Erwarteter wachsender Bedarf an barriere-reduziertem Wohnraum aufgrund der demografischen Entwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
e	Reduzierung des Leerstands / bessere Vermietbarkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f	Wertsteigerung der Immobilien	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
g	Soziales Engagement oder sozialpolitische Motivation	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
h	Verbesserung des Unternehmensimages in Öffentlichkeit und (Lokal-)Politik	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
i	Sonstiges (bitte nennen: _____)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6 Kombination der Förderung „Altersgerecht Umbauen“ mit anderen Umbaumaßnahmen Haben Sie in Ihrem Unternehmen die Durchführung KfW-geförderter altersgerechter Umbaumaßnahmen mit anderen Maßnahmen oder Förderungen kombiniert?					
	Erfolgte der altersgerechte Umbau ...	In der Regel	Teilweise	(Fast) nie	Keine Angabe möglich
a	... im Rahmen allgemeiner Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b	... in Kombination mit einer energetischen Sanierung?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c	... im Rahmen einer Umsetzung des KfW-Programms „Barrierearme Stadt“ im Quartier?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7 Betriebswirtschaftliche Effekte Welche Bedeutung hat der altersgerechte Umbau für das wirtschaftliche Ergebnis Ihres Unternehmens?					
		Hohe Bedeutung	Geringe Bedeutung	Keine Bedeutung	Kann ich nicht beurteilen
a	Verringerung der Leerstandsquote	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b	Verbesserte (Neu-)Vermietung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c	Geringere Fluktuation der Mieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
d	Erzielbarkeit höherer Mieten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
e	Wertsteigerung der Immobilie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f	Nutzen bei der Werbung von Mietern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
g	Sonstige wirtschaftliche Effekte bitte nennen: _____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

8 Abschließend möchten wir Sie bitten, die Auswirkungen der von Ihnen durchgeführten altersgerechten Umbaumaßnahmen auf die Mieter einzuschätzen.

	Bitte geben Sie an, inwiefern die folgenden Aussagen aus Ihrer Sicht zutreffend sind.	Trifft voll und ganz zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft gar nicht zu	Kann ich nicht beurteilen
a	Der Umbau führt zu einer Erhöhung des Wohnkomforts aller Mieter, z. B. auch für Familien mit Kindern.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b	Der Umbau ermöglicht insbesondere älteren Mietern einen längeren Verbleib in ihrer Wohnung.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c	Der Umbau einer Wohnung führt dazu, dass die Mieter (zeitweise) umziehen müssen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
d	Der Umbau erleichtert bzw. ermöglicht die Pflege durch Angehörige oder ambulante Pflegedienste.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
e	Sonstige Wirkungen auf Mieter (bitte nennen: _____)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Für Ihre Beteiligung an der Befragung möchten wir uns herzlich bedanken!