KFW-RESEARCH

Akzente

ALTERSGERECHTER UMBAU DES WOHNUNGSBESTANDES UND KFW-FÖRDERUNG

Nr. 51, September 2011

kfw BANKENGRUPPE

Herausgeber
KfW Bankengruppe
Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main
Telefon 069 7431-0
Telefax 069 7431-2944
www.kfw.de

Redaktion
KfW Bankengruppe
Abteilung Volkswirtschaft
research@kfw.de

Martin Müller
Telefon 069 7431-3944

ISSN 1869-2583
Copyright Titelbild: KfW Bildarchiv /Angelika Kohlmeier
Frankfurt am Main, September 2011

ALTERSGERECHTER UMBAU DES WOHNUNGSBESTANDES UND KFW-FÖRDERUNG

Nach der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Bundesamtes wird die Zahl der Senioren ab 65 Jahren in Deutschland in den nächsten zwei Jahrzehnten pro Jahr um etwa 270.000 ansteigen. Darunter werden sich rund 110.000 Hochbetagte ab 80 Jahren befinden.[1] Diese Entwicklung wird zu einem deutlich steigenden Bedarf an Wohnraum führen, der auf die Bedürfnisse und Bewegungsmöglichkeiten älterer Menschen ausgerichtet ist.

Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre wird in Deutschland pro Jahr um etwa 270.000 Menschen ansteigen.

Die meisten Menschen möchten auch im hohen Alter in der vertrauten Wohnumgebung bleiben. Das Kuratorium Deutsche Altenhilfe hat erhoben, dass 93 % der Menschen ab 65 Jahren und zwei Drittel der Menschen ab 90 Jahren noch in „normalen“ Wohnungen leben. Die meisten Senioren nutzen auch dann keine besonderen Wohnformen wie Alten- oder Pflegeheime, wenn sie auf Hilfe angewiesen sind.[2]

Die baulichen Konzepte für die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes sind „barrierefreies“ und „barrierearmes“ Wohnen. Diese Konzepte sind nicht neu, gewinnen jedoch aufgrund der demografischen Entwicklung zunehmend an Bedeutung. Standards für eine barrierefreie Gestaltung von Wohnbereichen werden derzeit durch die DIN-Norm 18025 vorgegeben, die seit 1992 gültig ist. Eine Novellierung ist geplant. Die Vorgaben der DIN-Norm haben den Charakter von Empfehlungen, die z. T. jedoch bereits in Bauvorschriften und Richtlinien für die Gewährung von Fördermitteln verbindlich festgeschrieben sind.

---

[1] Mittleres Szenario der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

[2] Die zum Handlungs- und Investitionsbedarf in diesem Beitrag zitierten Angaben beruhen, soweit nicht anders vermerkt, auf einer Untersuchung des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Hierbei wurden mit einer repräsentativen Stichprobe von 1.000 Personen mündliche Interviews geführt. Vgl. hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), Wohnen im Alter, Forschungen Heft 147, Berlin 2011 sowie Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Hrsg.), Wohnen im Alter, Berlin 2009.

Die Anforderungen an barrierearmen Wohnraum sind geringer als die Anforderungen an barrierefreien Wohnraum, eine konkrete Abgrenzung existiert jedoch nicht. Generell werden solche Wohngebäude und Wohnungen als barrierearm eingestuft, die in einigen, wenn auch nicht in allen Wohnbereichen barrierefrei gestaltet sind. Zu diesen Mindestanforderungen zählen unter anderem ein weitestgehend barrierefreier Zugang zu Gebäuden und Wohnungen, Stufenfreiheit innerhalb der Wohnungen, ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen sowie bodengleiche Duschen in den Sanitärräumen.

Die Schaffung einer ausreichenden Zahl barrierearmer Wohnungen kann die Pflegekassen und Sozialhaushalte in erheblichem Umfang entlasten.

Die barrierearme Gestaltung ihrer Wohnung bewirkt für viele ältere Menschen eine erhebliche Verbesserung der Lebensumstände. In fast einem Viertel der Seniorenhaushalte wohnen Personen, die auf die Benutzung einer Gehhilfe, eines Rollators oder eines Rollstuhls angewiesen sind. Hinzu kommen vielfach Sehbehinderungen. Durch eine bedarfsgerechte Umrüstung ihrer Wohnungen wird nicht nur erreicht, dass diese Menschen länger und mit weniger Einschränkungen und größerem Komfort in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Auch die Pflegekassen und Sozialhaushalte werden spürbar entlastet. Die Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft schätzen, dass durch die Schaffung von einer Million barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen in den Pflegekassen und Sozialhaushalten 15 bis 20 Mrd. EUR pro Jahr eingespart werden können.[3]

Vielfach noch erhebliche Informationsdefizite

Es bestehen vielfach noch erhebliche Informationsdefizite; etwa über bauliche Anforderungen und Nutzen einer barrierearmen oder barrierefreien Gestaltung von Wohnraum sowie die damit verbundenen Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten.

Die Untersuchung des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe ergab, dass vielfach erhebliche Informationsdefizite darüber vorliegen, welche Anforderungen die barrierefreie oder barrierearme Gestaltung des Wohnraums stellt und welcher Nutzen damit für alte Menschen einhergeht. Die Informationsdefizite bestehen nicht nur bei privaten Gebäudeeigentümern, Wohnungsunternehmen und Mietern, sondern auch bei Handwerkern, Architekten und anderen Akteuren der Bauwirtschaft sowie den Kommunen. Die Gutachter

[3] Vgl. Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ (2007), Positionspapier der im Rahmen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der IG BAU zum seniorengerechten Bauen.

schlagen daher vor, flankierend zur finanziellen Förderung die Informations- und Beratungsangebote auszubauen. Dadurch soll der allgemeine Kenntnisstand über die Bedeutung barrierearmer Wohnungsangebote für eine selbstständige Lebensführung im Alter, praktikable und bewährte Möglichkeiten der Anpassung sowie Kosten und Finanzierungswege verbessert werden.

Beträchtlicher Investitionsbedarf

Derzeit gibt es lediglich 570.000 barrierearme Wohnungen in Deutschland. Bis 2020 werden etwa 2,5 Millionen solcher Wohnungen zusätzlich benötigt. Das erfordert voraussichtlich Investitionen in Höhe von 39 Mrd. EUR.

Von derzeit elf Millionen Seniorenhaushalten wohnen lediglich 570.000 in Wohnungen, die als barrierearm eingestuft werden können. Auch im Wohnumfeld großer Wohnanlagen weisen die meisten Wohngebäude erhebliche Barrieren für geh- oder sehbehinderte Menschen auf. Soll für jeden körperlich eingeschränkten älteren Menschen barrierearmer Wohnraum geschaffen werden, müssen nach Schätzung des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe bis zum Jahr 2020 etwa 2,5 Millionen zusätzliche Wohnungen, inklusive der Wohngebäude und des Wohnumfelds, altersgerecht umgerüstet werden.[4] Der bis zum Jahr 2020 dafür insgesamt erforderliche Investitionsbedarf wird auf 39 Mrd. EUR geschätzt.[5] Der altersgerechte Umbau des Wohnungsbestandes ist damit als eine der zentralen Herausforderungen für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik in den nächsten Jahren und Jahrzehnten anzusehen.

Da ältere Menschen häufig schon lange in ihrer Wohnung leben, müssen vor allem im älteren Wohnungsbestand Eigenheime und Wohnungen umgebaut werden. Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Wohneigentumsquote bei den Senioren – rund die Hälfte

[4] Der langfristige Bedarf an barrierereduziertem Wohnraum kann nur mit hoher Unsicherheit abgeschätzt werden. 2,5 Mio. Wohnungen entsprechen der Untersuchung des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe zufolge der heutigen Zahl der mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte. Zwar ist schon bis 2013 mit einer Steigerung dieser Zahl um 200.000 Personen zu rechnen. Jedoch leben von den Seniorenhaushalten mit Mobilitätseinschränkungen der Erhebung zufolge bereits 200.000 in Wohnungen ohne erhebliche Barrieren. Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg. 2011), Wohnen im Alter, Forschungen Heft 147, S. 53.

[5] Auch die Schätzung des zukünftigen Investitionsbedarfes ist nur mit einiger Unsicherheit möglich. Das Kuratorium Deutsche Altenhilfe hat bei seiner Schätzung die veranschlagte Zahl der zusätzlich benötigten barrierereduzierten Wohneinheiten mit den geschätzten Durchschnittkosten eines Umbaus multipliziert. Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg. 2011), Wohnen im Alter, Forschungen Heft 147, S. 61–65.

leben im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung – liegt der größte Investitionsbedarf bei den selbst nutzenden Wohneigentümern. Jeweils ein weiteres Viertel der Seniorenhaushalte wohnt als Mieter bei Wohnungsunternehmen (inklusive Genossenschaften) und privaten Vermietern.

Das KfW-Programm Altersgerecht Umbauen

Mit dem Programm Altersgerecht Umbauen bietet die KfW Bankengruppe Wohnungseigentümern und Bewohnern Finanzierungshilfen zur Bewältigung des hohen Investitionsbedarfes. Das Programm setzt zudem finanzielle Anreize, sich mit der altersgerechten Wohnraumgestaltung zu befassen und erforderliche Anpassungsmaßnahmen umzusetzen. Damit trägt die Förderung dazu bei, einen bedarfsgerechten Markt für entsprechende Produkte und Baumaßnahmen zu schaffen.

Seit April 2009 bietet die KfW Bankengruppe im Programm Altersgerecht Umbauen aus Bundesmitteln zinsverbilligte Darlehen an. Seit Mai 2010 können private Wohnungseigentümer und Mieter alternativ auch ein Zuschussprogramm nutzen.[6] Die Förderdarlehen und Zuschüsse werden für die bauliche Verminderung von Barrieren in Wohngebäuden und Wohnungen gewährt. Auch der Erwerb einer erstmals barrierereduzierten Wohnung bzw. eines Einfamilien- oder Zweifamilienhauses wird unterstützt. Kreditanträge können alle Träger förderfähiger Investitionsmaßnahmen stellen. Die Zinsverbilligung für die Kredite und die Zuschüsse werden aus dem Bundeshaushalt finanziert.

Im Programm Altersgerecht Umbauen hat die KfW Bankengruppe bis Juni 2011 altersgerechte Umbaumaßnahmen in 52.900 Wohneinheiten finanziert.

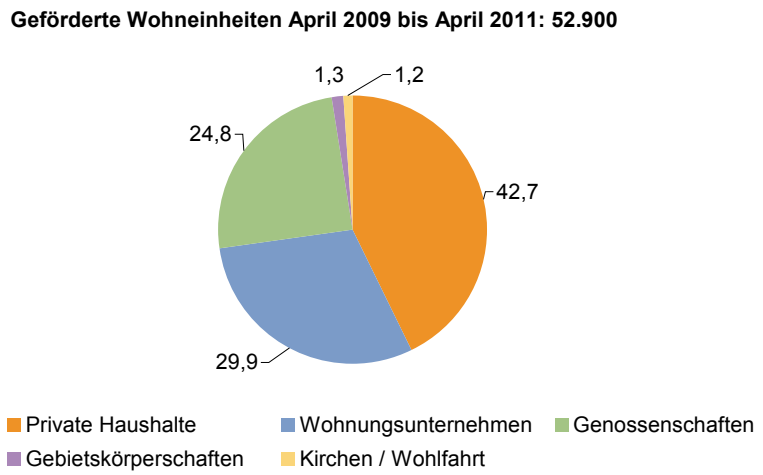
Vom Programmstart bis Ende Juni 2011 hat die KfW Bankengruppe in den Programmvarianten 7.660 Förderkredite in Höhe von 570 Mio. EUR und 6.357 Zuschüsse in Höhe von 6,2 Mio. EUR zugesagt. Damit wurden altersgerechte Umbaumaßnahmen in rund 52.900 Wohneinheiten finanziert.

Der größte Teil der Wohneinheiten, in denen altersgerechte Umbaumaßnahmen durchgeführt wurden, entfiel mit einem Anteil von 43 % auf private Eigentümer (Selbstnutzer und Vermieter). 30 %

[6] Inklusive Wohnungseigentümergemeinschaften. Mieter sind antragsberechtigt bei Zustimmung des Vermieters für Maßnahmen nach § 554a BGB.

befanden sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen und 25 % in jenem von Wohnungsgenossenschaften (Grafik 1). Der Wohnungsbestand von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften macht zusammen etwa ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland aus. Gemessen an ihrem Anteil am Wohnungsbestand haben Wohnungsunternehmen und Genossenschaften das Programm somit deutlich stärker als private Haushalte in Anspruch genommen. Dagegen lag das je Wohneinheit aufgenommene Kreditvolumen bei privaten Haushalten mit 19.100 EUR deutlich höher als bei Wohnungsunternehmen (11.100 EUR) und Genossenschaften (6.600 EUR).

Sowohl private Haushalte als auch Wohnungsunternehmen nehmen das Programm breit in Anspruch.



Quelle: KfW Bankengruppe

Grafik 1: Prozentuale Anteile der Antragstellergruppen an den geförderten Wohneinheiten im KfW-Programm Altersgerecht Umbauen (Kredit- und Zuschussvariante)

In der Kreditvariante wurden etwa zu gleichen Teilen Maßnahmen im Bereich Erschließungssysteme (Gebäude- und Wohnungszugang, Aufzuganlagen etc.), Maßnahmen in Sanitärräumen sowie Maßnahmen in sonstigen Wohnräumen inklusive Änderung des Wohnungszuschnitts durchgeführt (Tabelle 1). In der Zuschussvariante für Privatpersonen wurde nahezu die Hälfte der Maßnahmen in Sanitärräumen realisiert und jeweils rund ein Viertel in sonstigen Wohnräumen sowie dem Bereich Erschließungssysteme.

Tabelle 1: Geförderte Maßnahmen im KfW-Programm Altersgerecht Umbauen von April 2009 bis Juni 2011*

	Kreditvariante		Zuschussvariante*	
Förderbausteine	Anzahl Maßnahmen	Zusagebetrag (Mio. EUR)	Anzahl Maßnahmen	Zusagebetrag (TEUR)
Erschließungssysteme (Wege zum Gebäude, Gebäudezugang, Aufzugsanlagen, Treppen und Rampen etc.)	8.666	257,0	3.328	1.771,5
Maßnahmen in Wohnungen, Änderungen des Wohnungszuschnitts (Wohn- und Schlafräume, Küche, Türen und Fenster, Flure)	8.013	135,9	2.979	1.044,4
Sanitärräume (Bewegungsfläche / Raumgeometrie, Sanitärobjekte, Sicherheitssystem / -vorkehrungen)	8.443	128,1	5.681	3.319,1
Sonstiges (Bedienelemente, Kommunikationsanlagen, Verbesserung des Wohnumfeldes etc.)	1.789	49,2	509	80,2
Gesamt	26.911	570,2	12.497	6.215,2

* Die Zuschussvariante wird angeboten für private Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümergemeinschaften aus Privatpersonen sowie Mieter bei Zustimmung des Vermieters für Maßnahmen nach § 554a BGB.

Die Förderergebnisse zeigen, dass die Fördermittel sowohl bei Privaten als auch bei Wohnungsunternehmen in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden. Gemessen an dem geschätzten jährlichen Investitionsbedarf von etwa 4 Mrd. EUR pro Jahr bis 2020 sind die von der KfW Bankengruppe im Jahr 2010 geförderten Investitionen in Höhe von 400 Mio. EUR jedoch gering. Sofern die Investitionen nicht aus anderen Quellen finanziert werden, ist daraus zu schließen, dass die Umbautätigkeit noch weit hinter dem Bedarf zurückbleibt.

Fazit

Der altersgerechte Umbau des Wohnungsbestandes ist eine der großen Herausforderungen für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik in den nächsten Jahren und Jahrzehnten. Der Bestand an altersgerechten Wohnungen reicht bei Weitem noch nicht aus, um den wachsenden Bedarf zu decken. Vor allem im älteren Wohnungsbestand wird eine wachsende Zahl barrierearmer Wohnungen benötigt. Durch eine entsprechende Umrüstung können alte Menschen länger und mit weniger Einschränkungen in ihrer

vertrauten Umgebung leben. Dadurch werden auch Pflegekassen und Sozialhaushalte spürbar entlastet.

Zu den zentralen Hemmnissen für die barrierearme Gestaltung von Wohnraum zählen einerseits die damit verbundenen Kosten, anderseits die erheblichen Informationsdefizite über Nutzen, Möglichkeiten und Kosten der Barriereereduzierung sowie günstige Finanzierungswege. Die finanzielle Förderung, flankiert von einer Ausweitung der Informations- und Beratungsangebote, ist daher eine zentrale Maßnahme, um den altersgerechten Umbau des Wohnungsbestandes im nötigen Umfang voranzubringen. Im Programm Altersgerecht Umbauen fördert die KfW Bankengruppe investive Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in Wohngebäuden. Dies kommt nicht nur älteren Menschen, sondern auch Familien mit Kindern und Behinderten zugute. Das Programm findet sowohl bei Privaten als auch bei Wohnungsunternehmen und Genossenschaften breite Akzeptanz. Die Förderung bietet Wohnungseigentümern und Bewohnern Finanzierungshilfen und setzt Anreize, auch in Bezug auf die Gestaltung des Wohnraums Altersvorsorge zu betreiben. Auf diese Weise trägt sie dazu bei, einen bedarfsgerechten Markt für die barrierearme Gestaltung von Wohnraum zu schaffen.