

## Zur Studie

### **Wohnwünsche und barrierearmer Wohnkomfort im Alter**

Auswertung der ersten bundesweiten Umfrage unter Hauseigentümern

Mehr als drei Viertel der in den eigenen vier Wänden lebenden Hausbesitzer wollen auch im Alter in ihrem Wohneigentum bleiben. Das ist eine Grundaussage der repräsentativen Meinungserhebung unter 1040 selbstnutzenden Eigentümern. Die dazu erforderlichen Wohnungsanpassungen spielen in ihrer sozialen und wirtschaftlichen Relevanz jedoch eine bislang zu wenig beachtete Rolle.

Die demografische Entwicklung zeigt die Notwendigkeit des Umdenkens: Schon 2030 werden 30 Prozent der Deutschen älter als 60 Jahre sein. Was bei der Wohnungswirtschaft bereits als Bedarfswandel für das Wohnen im Alter in den Fokus gerückt ist, lässt sich für die selbstnutzenden Wohnungseigentümer nur schwer erfassen.

Doch diesen Veränderungspotenzialen muss bei einer Eigentumsquote von 43 Prozent und einem Anteil von 52 Prozent Wohneigentümern an der Bevölkerung stärkere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

#### **Umfassendes Meinungsbild unter Wohneigentümern**

Wie wird auf veränderte Anforderungen an Wohnformen und Ausstattung reagiert? Wo liegen die besonderen Interessen von Eigentümern, welchen Anpassungsbedarf gibt es bei Bestandsgebäuden, welchen Informations- und Beratungsbedarf? Welche Anregungen sind für künftigen Neubau abzuleiten? Diese Fragen zielten auf ein umfassendes Meinungsbild der Wohneigentümer zu barrierearmem Wohnkomfort und zur Hilfe bei der Verwirklichung von Wohnwünschen im Alter.

Die Befragung der 1040 Eigennutzer offenbarte ein differenziertes und dennoch den demografischen Trend bestätigendes Bild. Sie erlaubt Rückschlüsse auf Motivationen und Hemmnisse für Eigentümer, ihr Haus dem aktuellen oder künftigen Bedarf anzupassen.

#### **Bequemes und langes Wohnen am wichtigsten**

Die wichtigsten Wünsche sind das bequeme und möglichst lange Wohnen im eigenen Hause. Deshalb wächst die Offenheit für technische und bauliche Anpassungen mit den dazugehörigen Investitionen.

Gefragt nach der Bereitschaft zur Gebäudeanpassung und Barrierereduzierung bestätigte ein Viertel der Befragten, eine solche innerhalb der nächsten ein bis vier Jahre ins Auge zu fassen, ein weiteres Viertel hat es bereits vollzogen. Jedoch hat die knappe Hälfte es weder getan noch geplant.

15 Prozent der Befragten würden auch mit externer professioneller Hilfe in ihrem Eigentum wohnen bleiben. Das Mehrgenerationenwohnen war nur für 6 Prozent eine Alternative. Allerdings können sich 37 Prozent vorstellen, wenn nötig, ins betreute Wohnen umzuziehen.

#### **Gesundheitliche Einschränkung als ein Grund für Veränderung**

In den befragten Haushalten leben 2669 Personen, von denen bereits 517 mit gesundheitlichen Einschränkungen zurechtkommen müssen. 13 Prozent haben einen Grad der Behinderung – vor allem körperliche Beeinträchtigungen, aber auch Einschränkungen des Hör- und Sehvermögens oder der geistigen Fähigkeiten.

Barrierearmer Wohnkomfort ist für sie die Chance zum langen Verbleiben in der eigenen Wohnung. Für jeden achten Befragten ist dieses Thema durch die Pflege von Angehörigen bereits relevant. Insgesamt hat das auch Auswirkungen auf das Netz und die Qualität von Betreuungs- und Unterstützungsangeboten im Umfeld.

#### **Bauliche Barrieren in der Mehrzahl der Häuser**

Rund zwei Drittel der Befragten bewohnen ihr Eigentum bereits seit mehr als 20 Jahren, ein gutes Viertel seit mehr als einem Jahrzehnt. Die Notwendigkeit, Veränderungen im eigenen Haus zu planen, zeigt sich zunächst am Alter der Häuser. Zur Hälfte vor 1978 gebaut, wurde außer notwendigen Instandsetzungen und

An- und Ausbauten in sie kaum investiert. Geringe Bewegungsflächen, steile Treppen und kleine Bäder setzen bauliche Barrieren für altersgerechtes Wohnen, die nur mit größeren Umbauten einschließlich veränderter Grundrisse zu bewältigen sind.

Ein Viertel der Befragten wohnt in zwischen 1979 und 1994 errichteten Gebäuden, die sich bereits durch verbesserten baulichen Standard auszeichnen. Doch erst die Baualtersklasse ab 1995, in der 13 Prozent leben, hat einen zeitgemäßen Komfort.

### **Hauptproblem Wohnräume auf zwei Ebenen**

Fast zwei Drittel der Eigentümer, so ein weiteres Umfrageergebnis, hat die Hauptwohnräume – vor allem Wohn- und Schlafzimmer – auf zwei Ebenen.

Eine Umgestaltung zur Reduzierung von Barrieren wie die Verlagerung aller Wohnräume ins Erdgeschoß ist hier mit erheblichen Kosten und technischem Aufwand verbunden.

### **Altersgerechte Investitionen aus eigenen Mitteln**

Befragt nach den Kosten, bestreitet der überwiegende Teil der Eigentümer altersgerechte Umrüstungen aus eigenen Mitteln. Nur 18 Prozent meldeten Finanzierungsbedarf an. Generell ist der Kreditanteil unter älteren Eigentümern relativ gering. Das beruht gemäß den Erfahrungen des IFB sowohl darauf, dass Banken Kreditanträge aus Altersgründen abweisen, als auch auf dem Ziel der Eigentümer, eine finanziell unbelastete Immobilie zu besitzen und an die Nachfahren zu übergeben. Nur 11 Prozent der Befragten haben Fördermittel beantragt, verbilligte KfW Darlehen sind nahezu unbekannt.

### **Hemmnisse oft nur vermutet**

Hinderungsgründe für barrierearme Anpassungen liegen allerdings nicht nur in konstruktiven oder materiellen Schwierigkeiten. Oft vermuten ältere Bewohner einfach Hemmnisse, die mit normalen Mitteln nicht zu beseitigen sind oder denen sie sich einfach nicht gewachsen fühlen.

### **Grundsätzliche Handlungsempfehlungen vorgeschlagen**

Die Studie listet Handlungsempfehlungen auf, um der Notwendigkeit barrierearmer altersgerechter Umrüstung künftig besser gerecht zu werden. So müssen durch Bund und Länder Rahmenbedingungen einschließlich der Förderung durch Zuschüsse für barrierereduzierende Maßnahmen geschaffen werden, in die außerdem Pflegekassen und Kommunen einzubeziehen sind.

Innovative Technologien für barrierereduzierenden Umbau sollten gefördert werden. Auszubauen sind Netzwerke, die eine neutrale Beratung zur Umsetzung, Finanzierung und Förderung von altersgerechten Anpassungsmaßnahmen durch die Eigentümer anbieten.

Berlin, 15.04.2010