

# MEINUNGSUMFRAGE UNTER WOHNHEIGENTÜMERN „Wohnwünsche und barrierearmer Wohnkomfort“

**Gemeinschaftsprojekt  
vom Bauherren-Schutzbund e.V.,  
dem Verband Wohneigentum e.V. und  
dem Institut für Bauforschung e.V.**

---

**IFB**   
**BAUFORSCHUNG**

  
VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Bauherren  
Schutz  
Bund  
e.V.





Institut für Bauforschung e. V.

---

## **Meinungsumfrage unter Wohneigentümern**

### **„Wohnwünsche und barrierearmer Wohnkomfort“**

Gemeinschaftsprojekt vom Bauherren-Schutzbund e. V.,  
dem Verband Wohneigentum e. V. und dem Institut für  
Bauforschung e. V.

**Auftraggeber:** **Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB)**  
Kleine Alexanderstr. 9/10  
10178 Berlin

**Bearbeitung:** **Institut für Bauforschung e. V.**  
An der Markuskirche 1, 30163 Hannover  
Dipl.-Ing. Heike Böhmer, GF Direktorin  
Dipl.-Ing. Janet Simon, wiss. Mitarbeiterin  
RA Horst Helmbrecht, wiss. Mitarbeiter

**Abschlussbericht :** 20.08.2014  
IFB – 14558

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und Ziele der gemeinsamen Untersuchung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Durchführung der gemeinsamen Untersuchung</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Auswertung</b>	<b>7</b>
3.1	Eigentümer und Bewohner	7
3.2	Wahrnehmung / Relevanz des Themas Barrierefreiheit	15
3.3	Allgemeine Angaben zum Gebäude	18
3.4	Anpassung / Maßnahmen am Gebäude	25
3.5	Kosten	31
3.6	Wohnwünsche	35
3.7	Information	38
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>41</b>

## 1 Aufgabenstellung und Ziele der gemeinsamen Untersuchung

Die Themen des barrierefreien oder -armen Planens und Bauens rücken bei allen am Bau Beteiligten vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Deutschland immer weiter in den Vordergrund. Bei Neubauprojekten, auch im privaten Ein- und Zweifamilienhausbau, ist zunehmend barrierearmes bzw. barrierefreies Bauen zu beobachten, sofern keine gravierenden Gründe dagegen sprechen. Aber auch bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden und -quartieren rücken Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren neben der Steigerung der Energieeffizienz stärker in den Blickpunkt. Die politische und gesellschaftliche Beachtung diesbezüglich ist in den letzten Jahren gestiegen und stellt heute einen sichtbaren Teil der integrativen Politik in Deutschland dar. Der ganzheitliche und positiv verstandene und vermittelbare Ansatz dabei ist der „Wohnkomfort für alle“.

Eine Studie des Bauherren-Schutzbund e. V., des Verbands Wohneigentum e. V. mit der Familienheim und Garten Verlagsgesellschaft mbH und des Instituts für Bauforschung e. V. zum Thema „Wohnwünsche und barrierearmer Wohnkomfort“ im Jahre 2010 festgestellt, dass das Thema bei den selbst nutzenden Wohneigentümern noch nicht das nötige Gewicht besaß. Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen wurde beschlossen, eine weitere Umfrage unter Wohneigentümern zum Themenkomplex „Wohnwünsche und barrierearmer Wohnkomfort“ durchzuführen, um in einem Fünf-Jahres-Vergleich die aktuelle Situation abzubilden.

Das Institut für Bauforschung e. V. wurde im Februar 2014 mit der Erarbeitung des Fragenkatalogs sowie der Auswertung der Befragung beauftragt. Die Veröffentlichung und Datensammlung wurde vom Verband Wohneigentum e. V. über dessen Verbandszeitschrift „Familienheim und Garten“ sowie Online über die Website realisiert.

Ergebnis der Gemeinschaftsuntersuchung soll erneut eine umfassende Darstellung der spezifischen Situation und des Meinungsbildes der selbstnutzenden Wohneigentümer zu den Themen barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnkomfort und zu den Wohnwünschen von Eigentümern, speziell im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen, sein. Dabei sollen insbesondere die Motive, die Interessenlage, das Engagement, der Informations- und Beratungsbedarf, aber auch Konfliktsituationen und mögliche Lösungen in Form von gewünschter Information, Hilfe und Unterstützung untersucht werden.

Während die Politik bei Wohnungsneubau und Bestandssanierung im Mietwohnungsbereich als Ansprechpartner eine wohnungswirtschaftlich denkende Zielgruppe vorfindet, besteht die Zielgruppe der selbstnutzenden Wohneigentümern aus einer Vielzahl individueller Personen, die sich nicht

über ein gemeinsames wirtschaftliches Interesse definieren lassen. Die Selbstnutzer sind als Gruppe schwer anzusprechen, da die persönliche Lebenssituation, die finanziellen Möglichkeiten sowie das Bewusstsein bezüglich einer altersgerechten Wohnsituation und der Wunsch etwas für den eigenen Komfort zu gestalten höchst unterschiedlich aufgegriffen werden: Wünscht man im eigenen Haus möglichst lange wohnen zu können? Wenn ja, was ist man bereit, dafür zu tun oder begnügt man sich mit dem Gewohnten? Ist die Veränderung der eigenen vier Wände technisch machbar, und ist die Veränderung denkbar oder gibt es bereits hier Hemmnisse?

Die Studie soll auch dazu dienen festzustellen, zu welchen Lösungen die selbstnutzenden Wohneigentümern hinsichtlich der Realisierung ihrer Wohnwünsche tendieren: Anpassung des eigenen Hauses und mit welchem Aufwand, besser der Umzug in eine geeignetere Wohnung oder doch – so spät wie möglich – gleich in betreutes Wohnen? Die als Meinungsumfrage konzipierte Studie soll insbesondere dazu beitragen, die persönliche Einschätzung der Betroffenen über ihre künftige Lebensqualität und ihr Bewusstsein über ihre Gestaltungsmöglichkeiten zu erheben.

Aus der vorliegenden Studie sollen Schlussfolgerungen für die weitere Tätigkeit der beteiligten Verbände abgeleitet sowie Impulse für Planer, Baugewerbe und Handwerk vermittelt werden. Nicht zuletzt für die wohnungspolitische Diskussion zu notwendigen und erfolgversprechenden Rahmenbedingungen dürften die Fragestellung und die Ergebnisse interessant sein.

## **2 Grundlage und Durchführung der gemeinsamen Untersuchung**

Struktur und Konzept der zum zweiten Mal durchgeführten Umfrage orientieren sich an der Untersuchung aus dem Jahr 2010. Diese wurden partiell modifiziert bzw. erweitert, um aktuelle Fragestellungen aufzunehmen, veränderte Randbedingungen erfassen und dabei doch Vergleiche zwischen den beiden Untersuchungen anstellen zu können. Die aktuelle Umfrage basiert zudem auf den aktuellen Erfahrungen des Verbands Wohneigentum e. V., des Bauherren-Schutzbund e. V. und des Instituts für Bauforschung e. V.

Die Umfrage wurde wiederum im Rahmen einer Veröffentlichung in der Verbandszeitschrift Familienheim und Garten des Verbands Wohneigentum e. V. sowie zeitgleich im Internet durchgeführt. Sie erfolgte im Zeitraum vom 01. bis 30.04.2014. Ebenso wie bei der Untersuchung im Jahr 2010 nahmen bundesweit wieder über 1.000 Wohneigentümer an der Befragung teil. Insgesamt 1.017 Wohneigentümer übersandten den ausgefüllten 4-seitigen Fragebogen, davon 448 Online-Teilnehmer und 569 Teilnehmer, die den Postweg nutzten. Insofern kann von einer belastbaren Stichprobe ausgegangen werden. Damit stand wiederum eine repräsentative Datenbasis für die Auswertung der Meinungsumfrage zur Verfügung.

Schwerpunkt der Auswertung ist wie bei der Voruntersuchung die empirische bzw. statistische Analyse der Daten, die Dokumentation in Form grafischer Darstellungen sowie deren Bewertung.

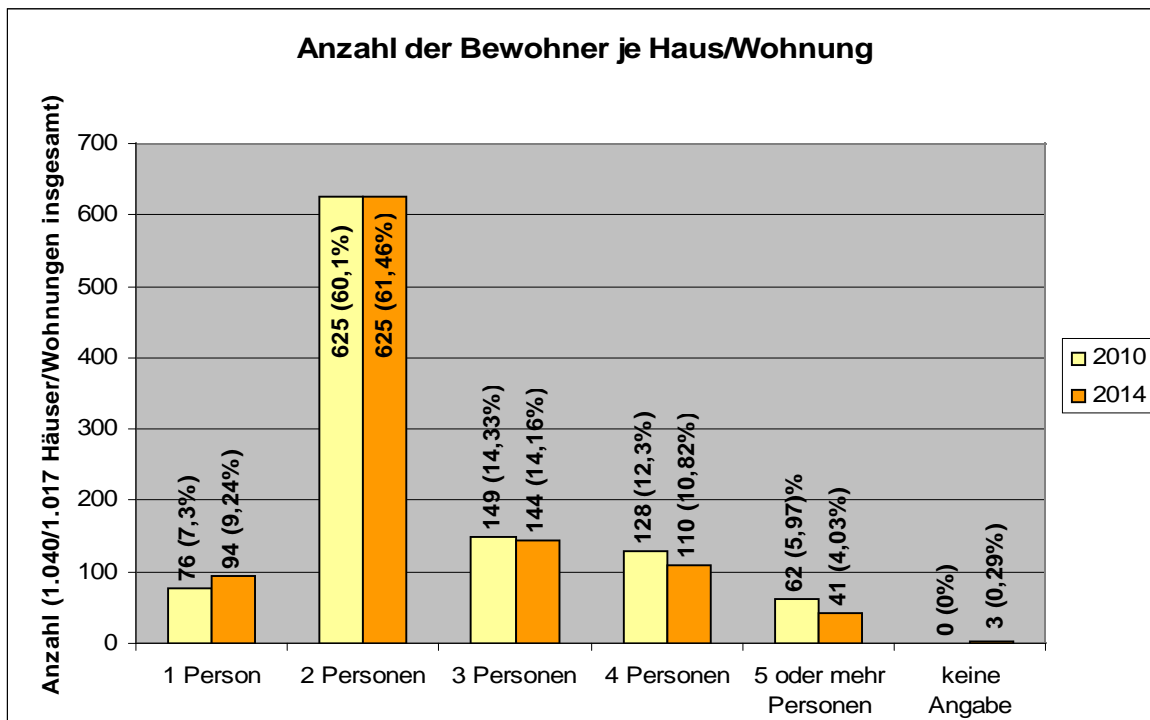
Neben den bisherigen Aspekten zum Engagement und zur Motivation der Wohneigentümer bezüglich der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur barriere reduzierten Ausstattung bei der Gebäudemodernisierung sowie deren Kosten und Finanzierung wurden mit der zweiten Umfrage nunmehr zusätzlich z. B. auch Daten zur Art und Höhe des Haushaltseinkommens, zum Informationsstand der Wohneigentümer bzw. zu detaillierten baulichen Voraussetzungen analysiert und dargestellt. Der Bereich des Neubaus gegebenenfalls altersgerechter Wohnimmobilien wurde nicht erfasst. Die Befragung von Hauseigentümern zielt auf die Anpassung von Bestandsimmobilien ab. Die damit schwierigere Ausgangslage für Überlegungen von Anpassung und Umbau oder anderweitiger Erfüllung von Wohnwünschen prägt die Fragestellung.

### 3 Auswertung

#### 3.1 Eigentümer und Bewohner

##### 3.1.1 Personenanzahl

Wie viele Personen bewohnen das Eigentum der Befragten? Die Fragestellung dient dem Vergleich der Auskünfte der befragten Wohneigentümer mit der durchschnittlichen Personenanzahl je Haushalt in Deutschland.



Die Befragung zur Personenanzahl in den einzelnen Haushalten ergab, dass gegenüber der Umfrage von 2010 nahezu unverändert etwa 2/3 der Befragten (ca. 61%, Voruntersuchung: ca. 60%) ihr Wohneigentum mit 2 Personen bewohnen. Etwa jedes 9. Objekt wird mittlerweile allein bewohnt (Voruntersuchung: ca. 7%). Etwa 1/3 der Befragten lebt mit 3 oder mehr Personen in ihrem Eigentum. Die Haushalte mit 3 und mehr Personen teilen sich wie folgt auf: Ca. 14 % der Haushalte werden wie 2010 von 3 Personen bewohnt. 4 Personen leben in ca. 11% der Haushalte (Voruntersuchung: ca. 12%) und 4 % (Voruntersuchung: ca. 6%) der Befragten leben in 5- und Mehr-Personenhaushalten. Die vorstehende Grafik verdeutlicht die eindeutige Tendenz weg von den 4-, 5- und Mehr-Personenhaushalten.

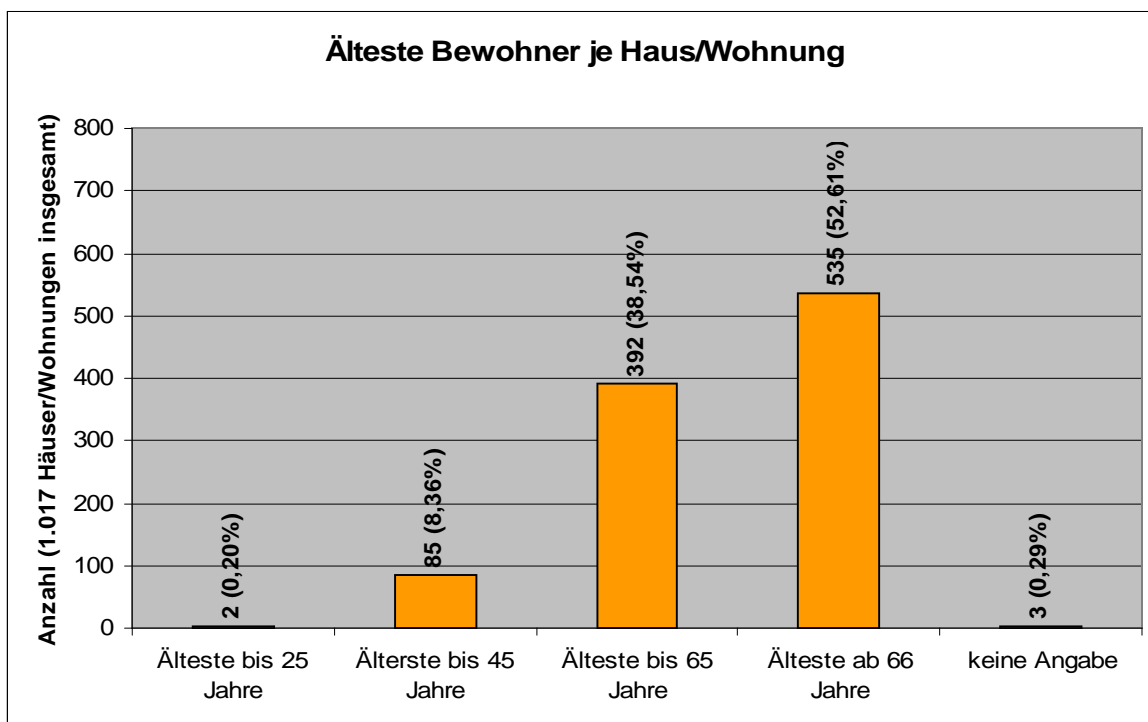
Untersuchungen des Forschungsinstituts empirica bestätigen diese Ergebnisse insoweit, als die Bevölkerung in Deutschland zwar tendenziell abnimmt, die Anzahl der Haushalte aber weiterhin



stetig steigt. Dies liegt insbesondere an der steigenden Anzahl von 1- und 2-Personen-Haushalten, die sich auch in der vorliegenden Studie abbildet. Die Anzahl dieser Haushalte stieg im Vergleich zur Umfrage von 2010 um ca. 24% (1-Personen-Haushalte) bzw. blieb unverändert (2-Personen-Haushalte). Die Anzahl der übrigen Mehrpersonenhaushalte ging zurück.

### 3.1.2 Alter der im Haushalt lebenden Personen

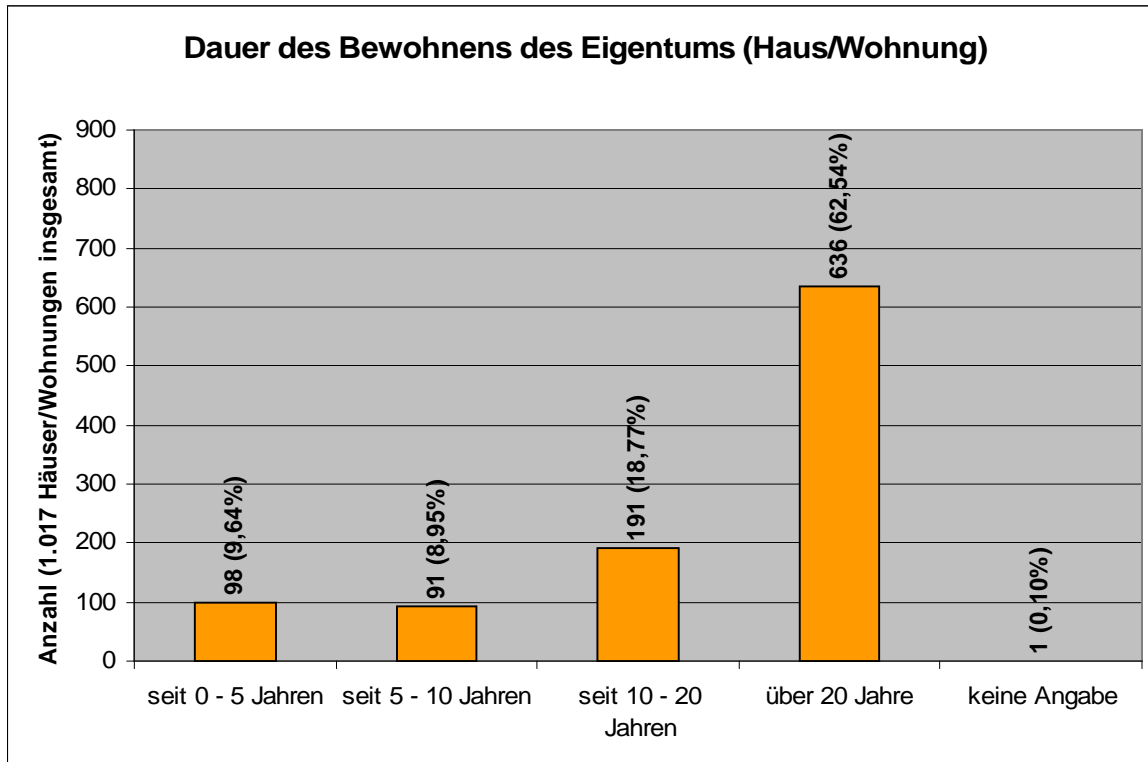
Wie alt sind die ältesten Personen, die das Eigentum bewohnen? Die Fragestellung dient der Überprüfung der Bewertung des Bedarfs bzw. der Anforderungen an den Wohnraum.



Die aktuelle Auswertung der Frage nach dem Alter des jeweils Ältesten im Haushalt ergab, dass nur noch in etwa 9% (Voruntersuchung: ca. 10%) der Haushalte der älteste Bewohner jünger als 45 Jahre ist. In rund 39% (Voruntersuchung: ca. 43%) der befragten Haushalte ist der älteste Bewohner zwischen 45 – 65 Jahre alt. Älter als 66 Jahre ist der älteste Bewohner in ca. 53% (Voruntersuchung: ca. 47%), also mittlerweile in mehr als der Hälfte der befragten Haushalte. Eine Steigerung um ca. 13% zu 2010.

### 3.1.3 Wohndauer im Eigentum

Seit wann bewohnen die Befragten ihre Wohnung bzw. ihr Haus, d. h. inwieweit identifizieren sie sich mit ihrem Eigentum?



Die Auswertung der aktuellen Befragung ergab nahezu unverändert zur Voruntersuchung 2010, dass knapp 2/3 der Befragten ihr Wohneigentum bereits seit mehr als 20 Jahren bewohnen. Etwa ein Fünftel (ca. 19%; Voruntersuchung: ca. 21%) wohnt seit mehr als 10 Jahren in ihrem Eigentum.

Die Zahl der Eigentümer, die seit mehr als 10 Jahren ihr Wohneigentum besitzen und selbst bewohnen, liegt in der aktuellen Studie bei über 80%. Nur die Bewohner jedes 10. befragten Haushaltes leben nach der aktuellen Befragung erst 0 – 5 Jahre in ihrem Eigentum. Oft handelt es sich hierbei um Neubaugebäude. Wird ein Bestandsgebäude neu erworben, ist nicht selten davon auszugehen, dass es zeitnah modernisiert und auf die individuellen Anforderungen angepasst wird.

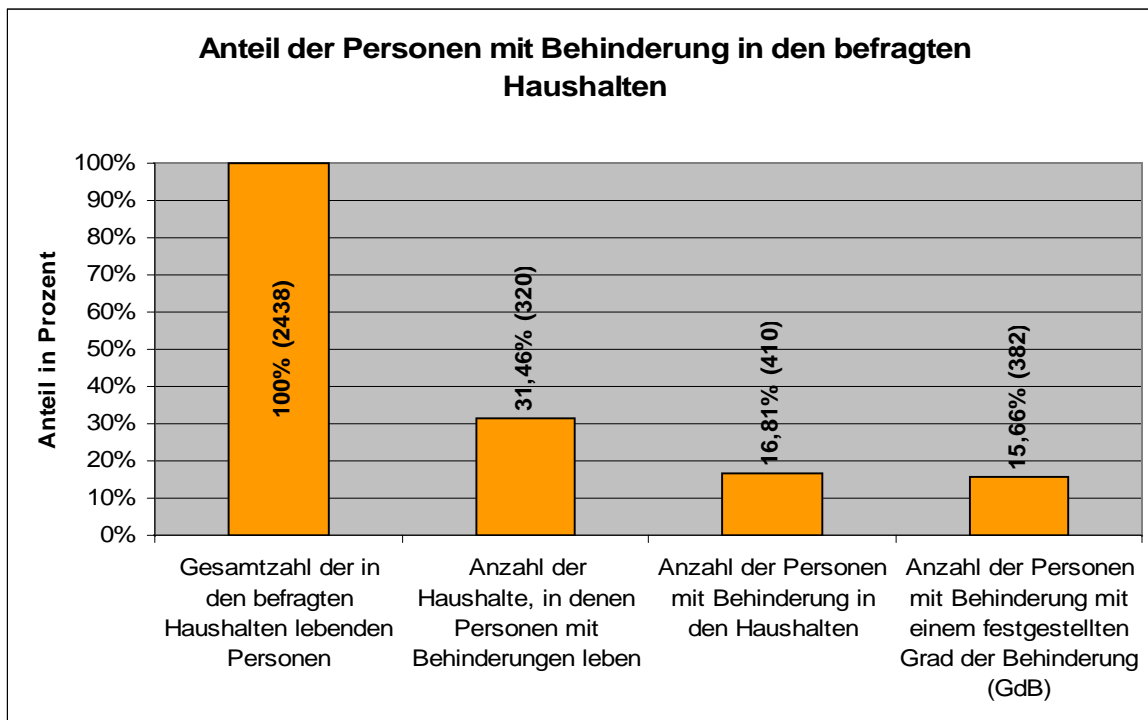
Insgesamt ist bei der Mehrzahl der Befragten von einem überdurchschnittlichen Grad der Identifikation mit dem Wohneigentum auszugehen. Viele der insbesondere älteren Eigentümer sind schon seit mehreren Jahrzehnten im Besitz Ihres Eigentums. Gleichzeitig werden die Bewohner der befragten Haushalte statistisch gesehen immer älter. Stellt man den Zusammenhang zwischen den Fragen unter Ziffer 3.1.2 und 3.1.3 her, ist deutlich erkennbar, dass bei der überwiegenden Zahl der von den Befragten bewohnten Immobilien noch kein Generationswechsel stattgefunden hat. Mehr als 60% der Befragten bewohnen die Immobilie seit mehr als 20 Jahren und sind mit ca. 53% bereits älter als 66 Jahre, mit ca. 91% älter als 45 Jahre.

Vor diesem Hintergrund macht die Auswertung deutlich, dass bereits kurz- und mittelfristig Verän-

derungen hinsichtlich der Anforderungen an den Wohnraum sowie das Wohnumfeld zu erwarten sind bzw. entsprechende Anpassungen notwendig werden können, wenn die Bewohner in ihrer Immobilie verbleiben wollen. Die Relevanz von Anpassungen sollte sich damit im Vergleich zur Voruntersuchung noch erhöht haben.

### 3.1.4 Personen mit Einschränkungen in Ihrem Haushalt

Die Fragestellung zu Personen mit Behinderungen, Einschränkungen und dem Grad der Behinderung (GdB) dient der Bewertung des Bedarfs bzw. der Anforderungen an den Wohnraum.



In knapp 1/3 der befragten Haushalte leben Menschen mit Einschränkungen / Behinderungen. Insgesamt sahen sich in den 1.017 Haushalten 410 Menschen als eingeschränkt an. Bezogen auf die 2.438 in den Haushalten lebenden Personen entspricht dies einer Quote von ca. 17%.

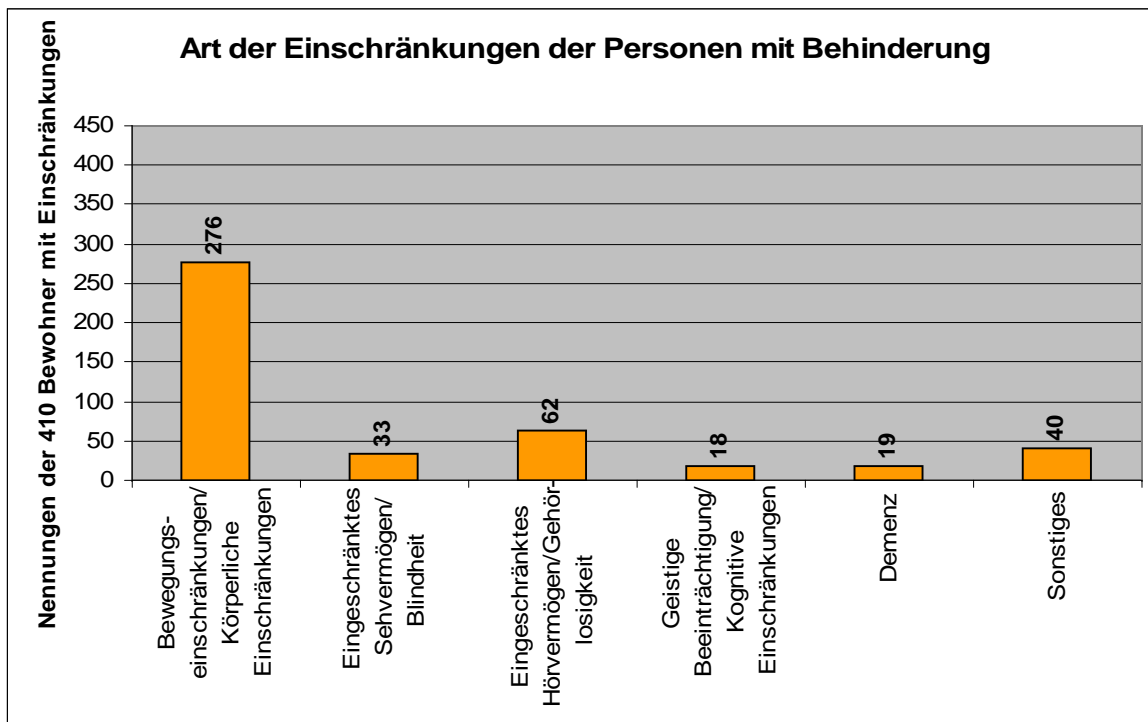
Nach weiteren Angaben verfügten von den 410 Personen 382 über einen festgestellten Grad der Behinderung (GdB), der zwischen 20 und 100, in 10er-Schritten, variieren kann. Dies sind ca. 16% der Gesamtpersonenzahl der teilnehmenden Haushalte und liegt leicht über dem Niveau der Voruntersuchung (ca. 13%). Die gestiegene Anzahl der in den befragten Haushalten lebenden Personen mit Einschränkungen verdeutlicht an dieser Stelle das bereits in der Voruntersuchung festgestellte Potenzial des Themas Barrierearmer/-freier Wohnkomfort sowie dessen Brisanz.

Vergleicht man die Angaben der Umfrage mit den Daten des Statistischen Bundesamtes, nachdem zum Jahresende 2011 in Deutschland 7,3 Millionen schwer behinderte Menschen (8,9 % der

Bevölkerung) lebten, liegen die Umfrageergebnisse (Anteil mit GdB) etwas über diesen Zahlen. Mit rund 2,6 % schwer behinderten Menschen mehr als am Jahresende 2010 bei den Daten des Statistischen Bundesamtes ergab sich bei den Umfrageergebnissen (Anteil mit GdB) eine Zunahme von 23%, jedoch bei einer sehr geringen Datenbasis. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bedarf an barrierefreiem / barrierearmem Wohnraum seitens der befragten Haushalte überdurchschnittlich sein dürfte.

### 3.1.5 Art der Einschränkungen

Bei der Frage nach der Art der Einschränkung waren Mehrfachnennungen möglich, da erfahrungsgemäß besonders bei überwiegend älteren Menschen multiple Einschränkungen gegeben sein können.



Die Auswertung ergab 448 Nennungen von insgesamt 410 Personen mit Einschränkungen. Ausgehend von der Personenanzahl entfällt ein Anteil von ca. 67% gegenüber 63% in der Voruntersuchung 2010 auf Bewegungseinschränkungen / körperliche Einschränkungen. Etwa 15% der Betroffenen nannten ein eingeschränktes Hörvermögen, ca. 8% ein vermindertes Sehvermögen und rund 10% sonstige Beschwerden, wie z. B. allgemeine Altersbeschwerden oder Herz-/Kreislaufschwäche. Wie in der Voruntersuchung 2010 waren etwa 5% der von Einschränkungen betroffenen Personen (410) von einer Einschränkung der geistigen Fähigkeiten (z. B. Demenzerkrankung) betroffen.

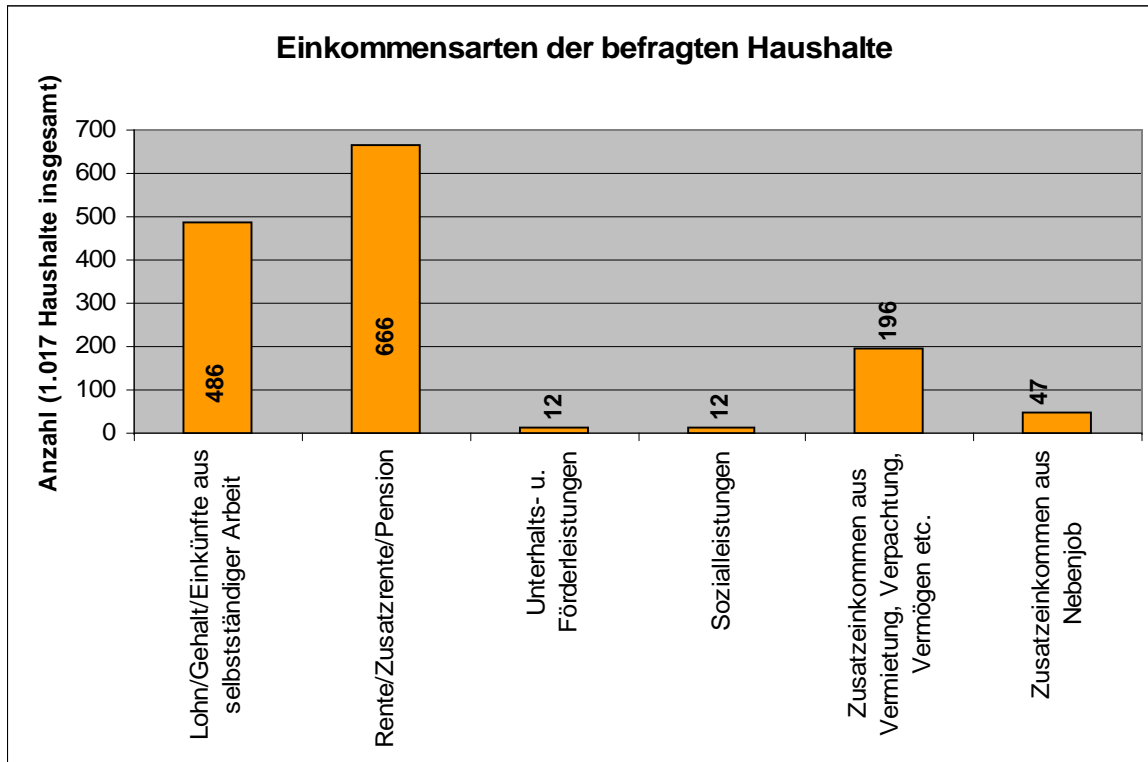
Die Ergebnisse der aktuellen Befragung zeigen, dass die überwiegende Anzahl (ca. 90%; Voruntersuchung: fast 95%) der von Einschränkungen betroffenen Personen hinsichtlich Bewegung, Seh- oder Hörvermögen betroffen sind und zumindest ein Teil (ggf. zusätzlich) mit geistigen Einschränkungen lebt. Diese mit der Voruntersuchung im Wesentlichen deckungsgleichen Erkenntnisse sind insbesondere für Planer sowie für Anbieter von Hilfsmitteln relevant, um dem betroffenen Personenkreis passende Lösungen für deren Immobilie und das zugehörige Wohnumfeld anbieten zu können.

Bei ausschließlich körperlichen Einschränkungen können bauliche Anpassungsmaßnahmen zur Verbesserung der Mobilität zielführend sein, z. B. die Anpassung von Bewegungsflächen, Türbreiten oder die Ausstattung mit Sondermobiliar. Geistige Einschränkungen der Bewohner, die allein oder zusätzlich zu körperlichen Einschränkungen vorhanden sind, machen i. d. R. spezielle Ausstattungen erforderlich, z. B. besondere Markierungen und Ausstattungen zur Orientierung, Wiedererkennung, Beruhigung, Absicherung etc.. Vielfach ergeben sich individuelle Anforderungen zur Anpassung des Wohnraums bzw. -umfelds in Form einer Einzellösung, die selten übertragbar ist.

### **3.1.6 Einkommensart der Haushalte**

Neu aufgenommen in die Befragung wurde die Frage nach den Einkommensarten der befragten Haushalte. Sie soll Aufschluss darüber geben, wie sich das Einkommen der teilnehmenden Haushalte zusammensetzt. Bei der Beantwortung der Fragestellung waren Mehrfachnennungen möglich. Die Anzahl der Nennungen belief sich auf insgesamt 1.419, d.h., dass sich das Einkommen einiger der 1.017 befragten Haushalte aus verschiedenen Einkommensarten zusammensetzt.

Ausgehend von 1.017 befragten Haushalten gibt es in 65% der befragten Haushalte mindestens einen Bewohner der Rente/Pension bezieht. In ca. 48% der Haushalte erhält mindestens ein Bewohner Lohn/Gehalt bzw. bezieht Einkünfte aus selbstständiger Arbeit. Ca. 19% der Haushalte gaben an, über Zusatzeinkommen aus Vermietung / Verpachtung / Vermögen etc. zu verfügen. Das ist insofern bei fast jedem 5. Haushalt der Fall. Ca. 5% der Haushalte verfügen über ein Zusatzeinkommen aus einem Nebenjob. Die Einkommensarten aus Unterhalts-, Förder- und Sozialleistungen, waren von der Größenordnung nicht prägend für die befragten Haushalte.



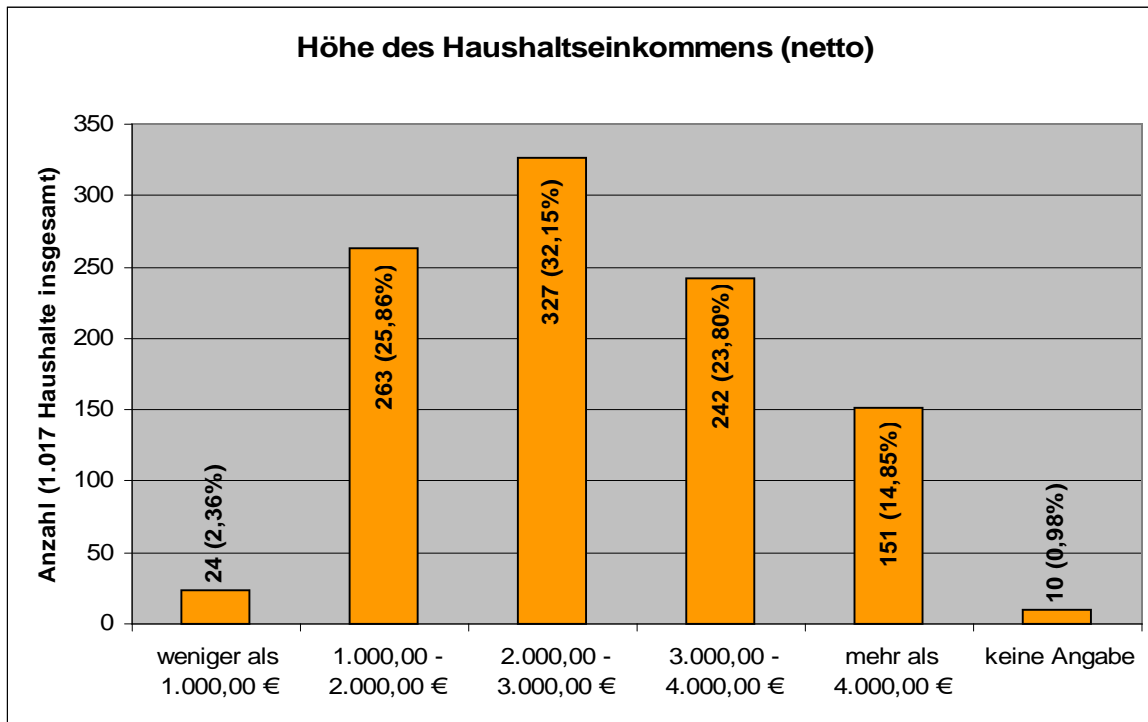
Die Auswertung macht deutlich, dass in 2/3 der befragten Haushalte mindestens eine Person Rente oder Pension bezieht, lediglich knapp in der Hälfte der Haushalte ist noch mindestens eine Person erwerbstätig.

Geht man davon aus, dass die Höhe des Renten- oder Pensionseinkommens i. d. R. deutlich unterhalb der Einkünfte aus Lohn und Gehalt liegt, muss davon ausgegangen werden, dass durch einen zukünftigen Entfall der Einkünfte aus Lohn und Gehalt die Haushaltseinkommen in den nächsten Jahren abnehmen werden und sich ggf. Art und Anzahl der Einkommensarten deutlich verändert.

### 3.1.7 Haushaltseinkommen

Vor dem Hintergrund der festgestellten Einkommensarten dient die Frage nach der Höhe des Haushaltseinkommens dem weiteren Aufschluss über die wirtschaftliche Lage der befragten Haushalte sowie der Klärung der Frage, inwieweit die Haushalte grundsätzlich in der Lage sind, umfassende Anpassungen des von Ihnen bewohnten Eigentums vorzunehmen.

Die Auswertung zu der aufgeworfenen Fragestellung ergab, dass bei rund 60% der befragten Haushalte ein Nettohaushaltseinkommen von maximal 3.000 € zur Verfügung steht, bei ca. 24% stehen 3.000 bis 4.000 € zur Verfügung, bei ca. 15% mehr als 4.000 €.



Nach Angaben des statistischen Bundesamtes betrug im Jahr 2012 das durchschnittliche Nettoeinkommen eines privaten Haushalts in Deutschland rund 3.069 Euro im Monat.

Ein direkter Vergleich mit den Angaben der Umfrage ist aufgrund der abgefragten Einkommensspannen nicht möglich, jedoch bewegt sich die Mehrzahl der Haushaltseinkommen bei den befragten Haushalten unterhalb dieser Durchschnittsangabe. Dies hat unter Umständen bereits jetzt Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Eigentümer, Wohnraumanpassungen vorzunehmen.

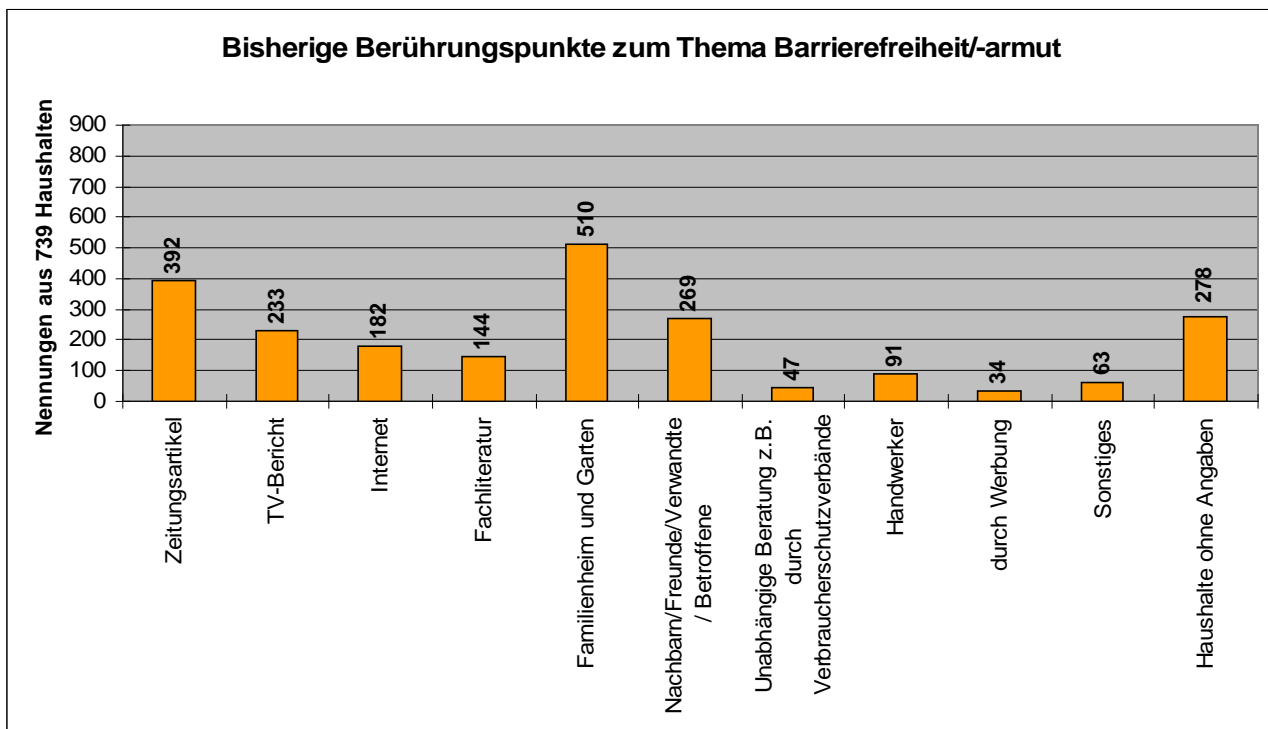
Geht man weiterhin davon aus, dass die Kosten für Energie und Strom, Wasser und Abwasser sowie Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäuden kontinuierlich ansteigen, die Steigerung der Einkünfte (überwiegend aus Renten- und Pensionsansprüchen) dem jedoch nicht entsprechen werden, ist davon auszugehen, dass das finanzielle Potenzial für Anpassungen, insbesondere baulicher Art, sinkt.

### 3.2 Wahrnehmung / Relevanz des Themas Barrierefreiheit

Die Fragestellungen zum Thema Wahrnehmung und Relevanz des Themenkomplexes Barrierefreiheit und Barrierearmut wurden gegenüber der Voruntersuchung 2010 zusätzlich detailliert. Sie dienen der Evaluierung von Informationsquellen, Informationswegen, etwaiger Hindernisse sowie der Ergreifung individueller Motivlagen.

#### 3.2.1 Thema Barrierefreiheit

Die Fragestellung zum Thema Wahrnehmung mit der Frage nach Informationsquellen bzw. bisherigen Berührungspunkten mit dem Themenkomplex Barrierefreiheit und Barrierearmut wurde aus der Voruntersuchung beibehalten, jedoch zusätzlich detailliert, sie dient der Evaluierung von Informationsquellen und Informationswegen.



Bei dieser Frage war es möglich, mehrere Quellen anzugeben. Insgesamt gab es auf die Frage zu den bisherigen Berührungspunkten mit dem Themenkomplex 1.965 Nennungen aus 739 Haushalten. 278 Haushalte machten zu dieser Frage keine Angaben.

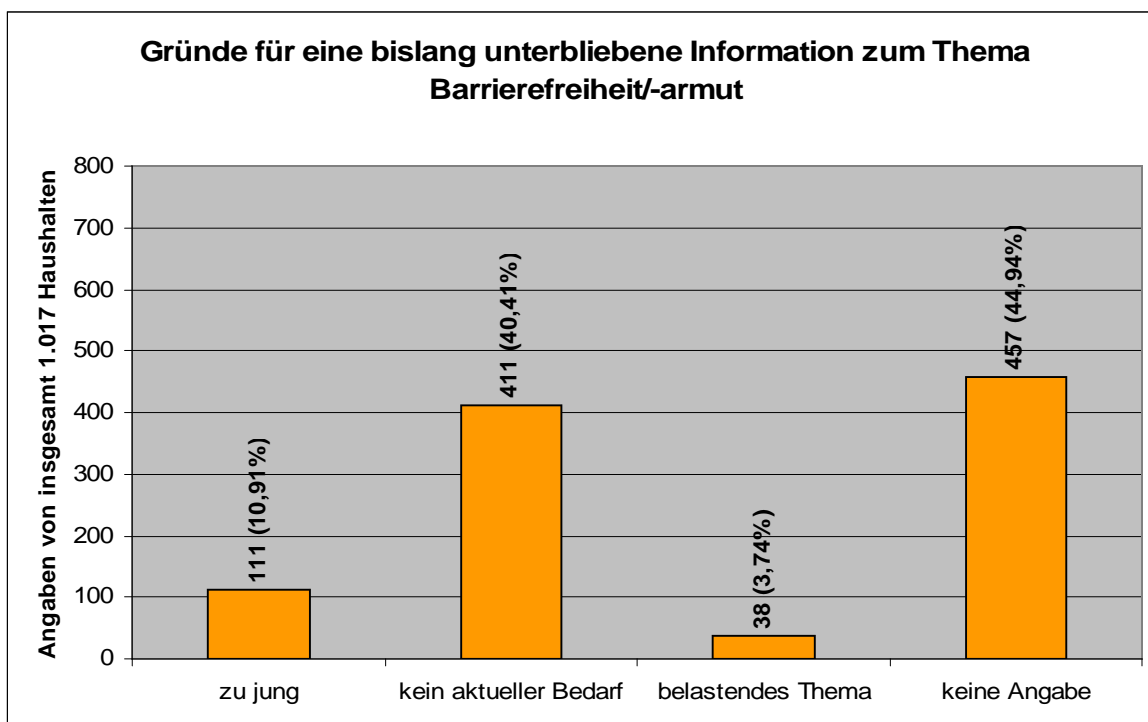
Der weitaus größte Anteil der Nennungen entfiel auf die Presse. So gaben ca. 69% der 739 Haushalte an, bisherige Informationen u. a. aus der Zeitschrift *Familienheim und Garten*, der Verbandszeitschrift des Verbandes Wohneigentum e. V., in der die Umfrage veröffentlicht wurde, bezogen zu haben, ca. 53% nannten allgemeine Zeitungsartikel als Informationsquelle. Ca. 35% der Haus-



halte nannten persönliche Kontakte, bei denen Informationen von Nachbarn, Freunden oder Verwandten gesammelt werden konnten, es folgen mit ca. 32% TV-Berichterstattungen, mit ca. 25% das Internet sowie die Fachliteratur mit ca. 19%. Ca. 15% der Haushalte gaben den Kontakt zu Handwerkern als Berührungspunkt zum Themenkomplex an, knapp 9% der Haushalte nannten sonstige Gründe, die sich z. B. aus eigenen beruflichen Erfahrungen oder Betroffenheit zusammensetzten. Etwa 5% der Haushalte gaben an, Informationen durch Werbung (z. B. Firmenwerbung) erhalten zu haben.

Die Antworten zeigen, dass wie in der Voruntersuchung die Medien (ohne zwischen Print- und anderen Medien zu unterscheiden) die größte Rolle bei der Informationsverbreitung spielen. Es folgen die persönlichen Kontakte bzw. Erfahrungen. Die Beratung durch andere unabhängige Verbraucherschutzverbände spielt bei der Informationsbeschaffung der befragten Haushalte offensichtlich immer noch eine untergeordnete Rolle.

Neu aufgenommen in die Untersuchung wurde eine zweite Fragestellung im Zusammenhang mit der Information zum Themenkomplex. Sie fragt nach den Gründen einer bislang ggf. unterbliebenen Information.



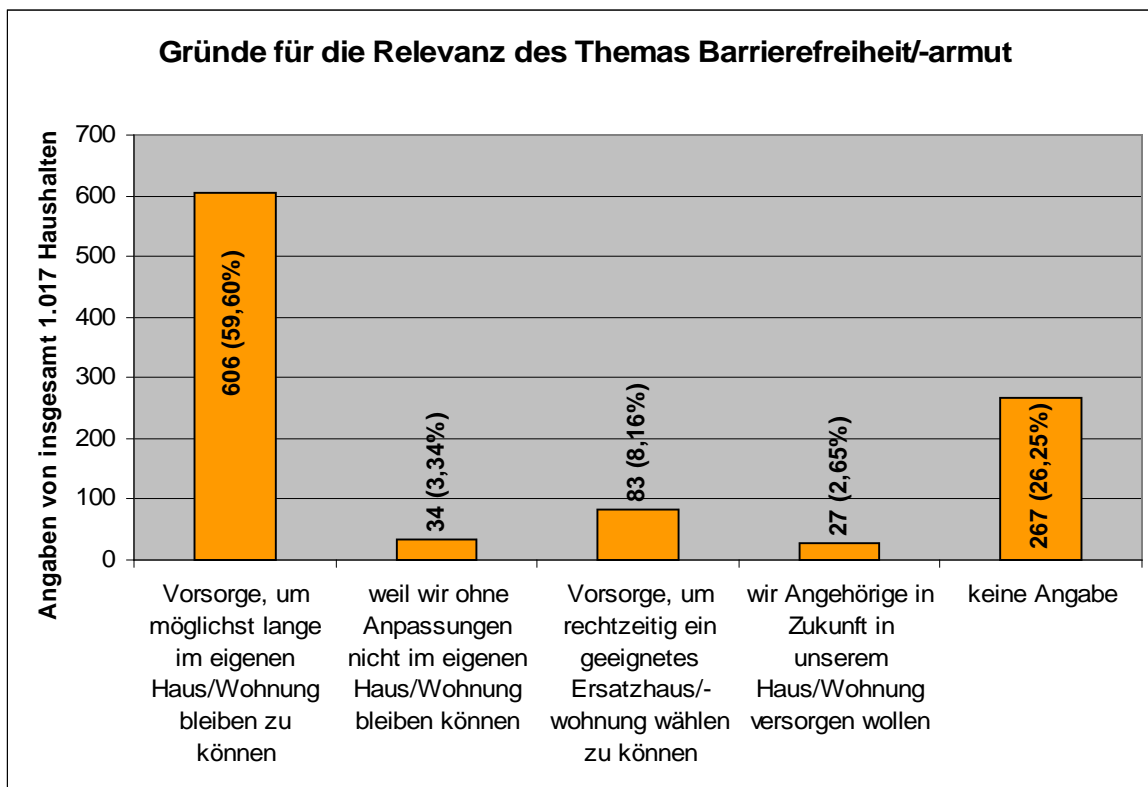
Zu der Frage nach den Gründen für eine bislang unterbliebene Information zum Thema machten ca. 45% der befragten Haushalte keine Angabe, hier ist davon auszugehen, dass sich diese in der Mehrzahl selbst als ausreichend informiert ansehen. Immerhin ca. 40% der Haushalte sehen den Grund für eine bislang nicht eingeholte Information darin, dass kein aktueller Bedarf besteht, sich

dem Themenkomplex Barrierefreiheit und Barrierearmut intensiv zu widmen. Weitere ca. 11% der Bewohner der teilnehmenden Haushalte halten sich dafür als generell zu jung. Weitere ca. 4 % empfinden die Auseinandersetzung mit dem Themenkomplex als belastend und meiden eine entsprechende Information aus diesem Grund.

Abzuleiten aus diesen Ergebnissen ist, dass die Beratung zum Themenkomplex Barrierefreiheit und Barrierearmut insbesondere auf die Schwerpunkte Prävention und Komforterhöhung zielen sollte. Es ist vor dem Hintergrund der Antworten davon auszugehen, dass es damit gelingt, vorhandene Berührungspunkte abzubauen und die Thematik altersunabhängig und öffentlichkeitswirksamer zu entwickeln.

### 3.2.2 Relevanz des barrierearmen Wohnens

Barrierefreies bzw. -armes Wohnen ist für die Befragten aus unterschiedlichen Gründen wichtig. Die Fragestellung zielt auf den derzeitigen bzw. sich zukünftig verändernden Bedarf an barrierearmem Wohnraum bzw. auf die zukünftigen Anforderungen an vorhandenen Wohnraum.



Das Thema Barrierefreiheit / -armut ist für ca. 2/3 der Befragten (ca. 66%) in den unterschiedlichen Ausprägungen relevant. Etwa 60% verbinden damit das Thema Vorsorge für einen Verbleib im Eigentum, insofern auch indirekt die Beschäftigung mit dem Thema ggf. erforderlicher Anpassungs-

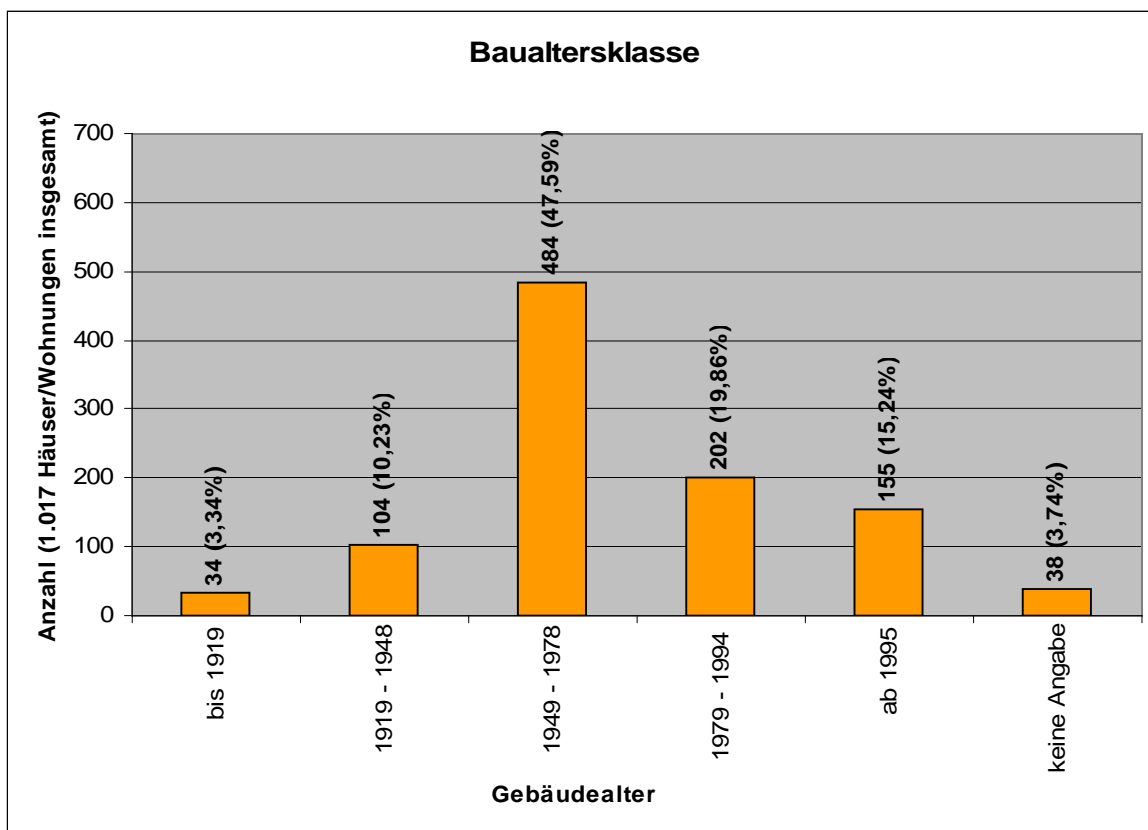
maßnahmen. Lediglich ca. 3% der aktuell Befragten erkennen diese Maßnahmen als Grundvoraussetzung für diesen Verbleib. Ca. 8% sehen die Beschäftigung mit dem Themenkomplex als geeignete Vorbereitung für einen Immobilienwechsel.

Ca. 1/4 der befragten Haushalte, also jeder 4. Haushalt, machte zu der Fragestellung keine Angaben. Die Relevanz im Zusammenhang mit der zukünftigen Pflege von Angehörigen spielte eine sehr geringe Rolle, vielmehr ist die Beschäftigung mit der eigenen Zukunft im Fokus.

### 3.3 Allgemeine Angaben zum Gebäude

#### 3.3.1 Baualtersklasse

Die Fragestellung nach der Baualtersklasse bezieht sich auf das Alter des Gebäudes bzw. der Wohnung, um Rückschlüsse auf vorhandene Standards und mögliche Ausstattungen zu ermöglichen.



Die Differenzierung der Gebäude erfolgte auf der Grundlage des Zeitpunkts der Gebäudefertigstellung und zur grafischen Darstellung entsprechend den Baualtersklassen. Die aktuelle Auswertung ergab, dass etwa die Hälfte (fast 48%) der bewerteten Gebäude der Baualtersklasse 1949 bis 1978 angehört, der Baualtersklasse, der in Deutschland die meisten Wohngebäude angehören.

Erfahrungen aus der Forschungs- und Praxistätigkeit des IFB zeigen, dass an diesen Gebäuden seit Erstellung überwiegend Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen des energetischen Standards durchgeführt wurden. Gebäude dieser Baualtersklasse besitzen insofern im Hinblick auf den Themenkomplex Barrierefreiheit und -armut i. d. R. noch immer den Ausstattungsgrad der damaligen Zeit: geringe Bewegungsflächen, steile und schmale Treppen, kleine Bäder etc. Demgegenüber verändern sich jedoch die Ansprüche im Verlauf der Nutzung der Gebäude durch z. B. veränderte Lebensumstände der Bewohner.

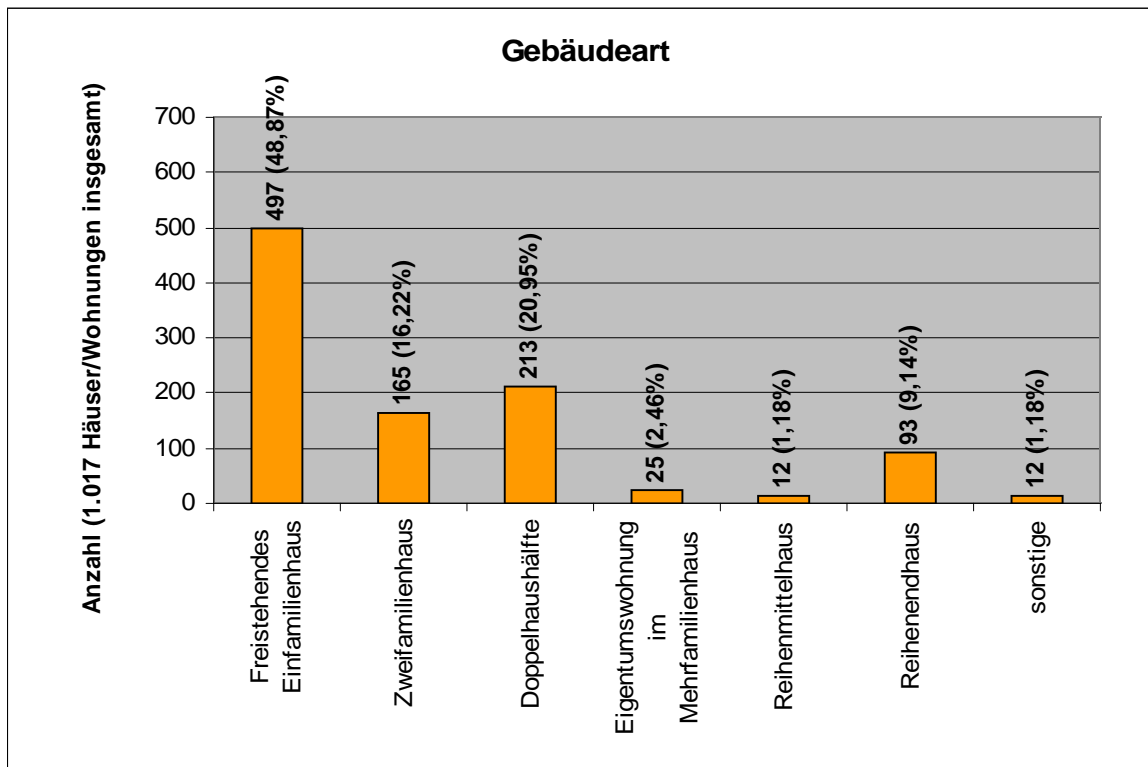
Etwa ein Fünftel der befragten Haushalte (ca. 20%) bewohnt laut Umfrage ein Gebäude der Baualtersklasse 1979 bis 1994. Gebäude dieser Altersklasse haben gegenüber zeitlich früher errichteten Gebäuden meist einen verbesserten baulichen Standard und einen höheren Wohnkomfort. Erfahrungen aus der praktischen Arbeit des IFB zeigen jedoch, dass auch diese Gebäude i. d. R. heutigen Standards im Rahmen des Themenkomplex Barrierefreiheit und -armut nicht genügen. Bei der Errichtung von Gebäuden dieser Baualtersklasse wurde oftmals nicht an eine mögliche spätere Veränderung der Wohnansprüche gedacht. Dementsprechend war Barrierefreiheit von Wohnungen bei der Errichtung dieser Gebäude nur in wenigen Ausnahmen oder für Betroffene relevant. Auch die barrierereduzierte Bauweise ist hier noch selten vorhanden.

Der Anteil der Gebäude der Baualtersklasse ab 1995 liegt in der aktuellen Umfrage bei etwa 15%. Diese Gebäude haben i. d. R. einen zeitgemäßen baulichen Standard und Komfort, der den Ansprüchen der Bewohner überwiegend entspricht. Wohnungen bzw. Wohngebäude wurden teilweise aus Komfortgründen bereits barrierearm errichtet, z. B. ohne Türschwellen, mit bodengleichen Duschen, ausreichend Bewegungsflächen etc. Nachrüstmöglichkeiten sind partiell bereits vorgesehen, die Bausubstanz ist insoweit flexibler und lässt sich im Bedarfsfall mit überschaubarem Aufwand an den Bedarf der Bewohner anpassen.

Die Auswertung der Frage nach der Baualtersklasse zeigt, dass deutlich mehr als die Hälfte des Wohneigentums der Befragten vor 1978 erbaut wurde. Es ist bei einem Großteil dieser Gebäude davon auszugehen, dass insbesondere ältere Personen und Menschen mit Einschränkungen aufgrund der Ausstattung bzw. des mangelnden Komforts darin oft nicht so selbstbestimmt leben können, wie es heute unter Ausschöpfung der technischen Anpassungsmaßnahmen möglich wäre. Hierin liegt ein erhebliches Potenzial für alle am Bau Beteiligten und die Wohneigentümer.

### 3.3.2 Gebäudeart

Welche Art von Wohneigentum besitzen die Befragten? Diese Fragestellung ermöglicht vor dem Hintergrund der baulichen Voraussetzungen Rückschlüsse auf die Situation des Wohnumfeldes.

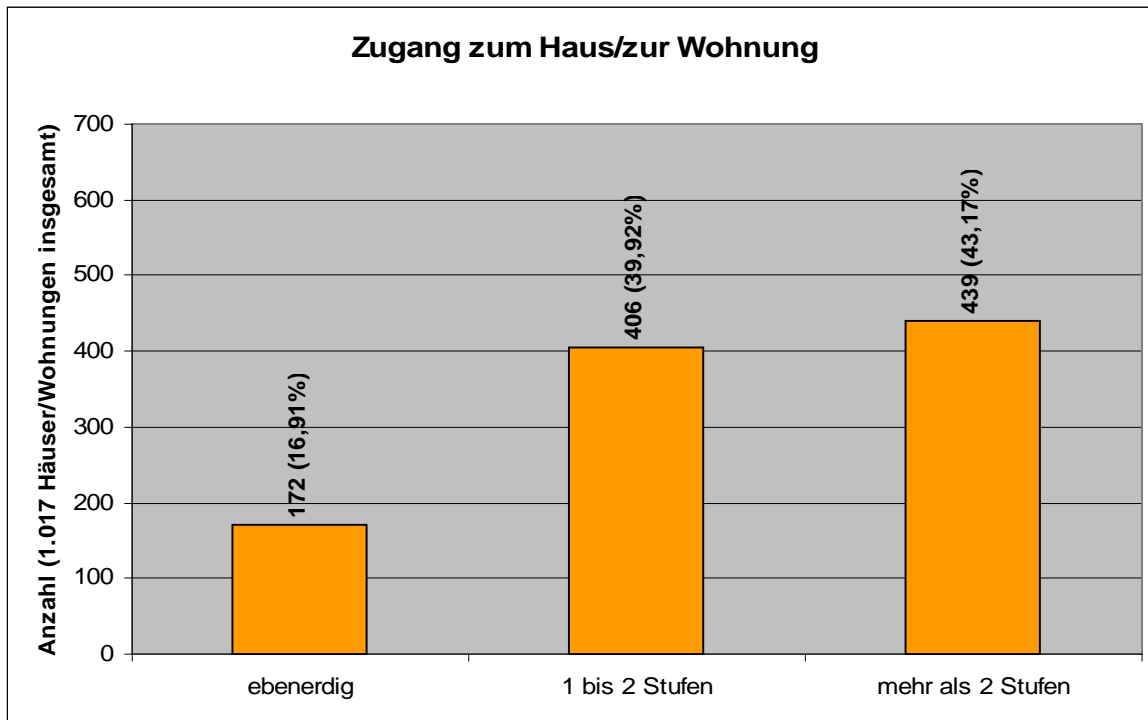


Die Auswertung zur Frage nach der bewohnten Gebäudeart ergab, dass etwa 49 % der befragten Eigentümer in einem freistehenden Einfamilienhaus wohnen, was knapp der Hälfte der Befragten entspricht. Ca. 20%, also etwa ein Fünftel der Befragten, bewohnen eine Doppelhaushälfte während ca. 16% in einem Zweifamilienhaus wohnen. Der Anteil von Reihenhäusern als selbst genutzter Wohnraum ist mit ca. 10% (1% Reihemittel- u. 9% Reihenendhaus) vergleichsweise gering, unter 3% der Befragten leben in Wohneigentum in einem Mehrfamilienhaus.

250 (ca. 25%) der Befragten gaben an, dass ihre Immobilie über eine Einliegerwohnung verfügt.

### 3.3.3 Zugang zum Haus/zur Wohnung

Die Frage nach dem Zugang des bewohnten Hauses/der bewohnten Wohnung wurde gegenüber der Voruntersuchung neu mit aufgenommen, da die Frage der barrierefreien bzw. barrierearmen Erreichbarkeit des Wohnraumes vielfach unabdingbare Voraussetzung für ggf. zusätzliche Anpassungsmaßnahmen im Inneren der Gebäude ist.



Der Zugang von lediglich ca. 17% der befragten Haushalte ist ebenerdig und damit i. d. R. barrierefrei. Bei ca. 83% der Befragten müssten insofern technische Maßnahmen durchgeführt werden, um Bewohnern mit entsprechenden Einschränkungen (z. B. Rollstuhlfahrern) den Zugang zu ermöglichen und mehr als eine Stufe zu überwinden.

Die gleiche Angabe fand sich auch bei den Einliegerwohnungen. Von den 250 separaten Wohnungen waren nur 42 (ca. 17%) barrierefrei erreichbar.

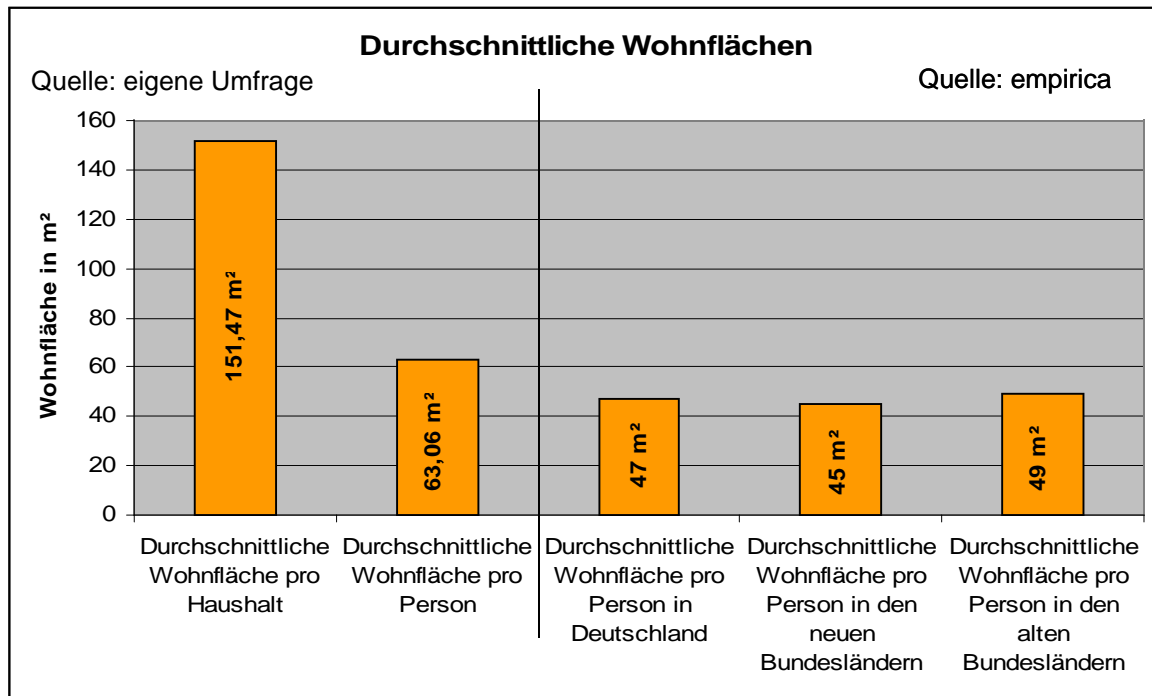
Ist der Wohnraum nicht zumindest barrierearm erreichbar, kann sich für Nutzer mit erheblichen Einschränkungen die Frage nach weiteren Anpassungsmaßnahmen erübrigen. Hier sind eher alternative Möglichkeiten (z. B. Umzug in eine geeignete Wohnung/ein geeignetes Haus) zu prüfen.

### 3.3.4 Wohnfläche

Welche durchschnittliche Wohnfläche bewohnen die Befragten? Die gegenüber der Voruntersuchung beibehaltene Fragestellung dient dem Vergleich mit den üblichen durchschnittlichen Wohnflächen in Deutschland.

Die Auswertung zu dieser Frage zeigte, dass die befragten Haus- und Wohnungseigentümer eine durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt von ca. 151 m<sup>2</sup> (gegenüber ca. 149 m<sup>2</sup> in der Voruntersuchung) bewohnen, dabei leben durchschnittlich etwa 2,4 Personen (Voruntersuchung: ca. 2,6

Personen) in jedem der befragten Haushalte. Jedem Bewohner der befragten Haushalte stehen demnach im Schnitt rund 63 m<sup>2</sup> (Voruntersuchung: ca. 58 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

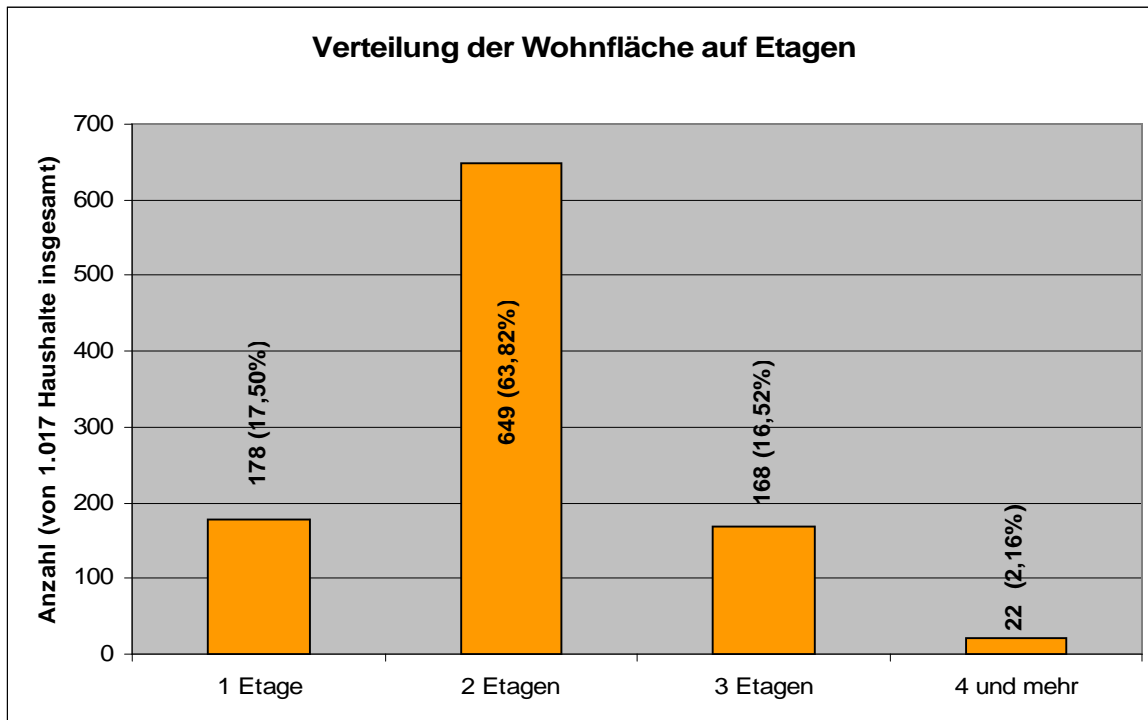


Laut statistischen Angaben des Berliner Forschungsinstituts empirica stehen den Menschen in Deutschland insgesamt durchschnittlich weniger Quadratmeter zur Verfügung als den aktuell befragten Hauseigentümern. In Ostdeutschland beträgt die aktuelle durchschnittliche Wohnfläche pro Person ca. 45 m<sup>2</sup>, in Westdeutschland ca. 49 m<sup>2</sup>, in Gesamtdeutschland ca. 47 m<sup>2</sup>. Die Befragten verfügen somit durchschnittlich über ca. 16 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche.

Der barrierearmen Ausstattung bzw. Anpassung der Wohnräume in den befragten Haushalten kommt dies entgegen, da hier zumeist zusätzliche Flächen erforderlich sind, z. B. für die notwendigen Bewegungsflächen in Küche und Bad, für die gesorgt werden muss. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass den befragten Wohneigentümern mehr Wohnfläche als durchschnittlich zur Verfügung steht, erscheint die Realisierung einer bedarfsgerechten barrierearmen Ausstattung oder gar DIN-gerechten Barrierefreiheit zumindest rechnerisch erleichtert.

### 3.3.5 Wohnstruktur und -etagen

Die Frage nach der Wohnstruktur, speziell nach der Verteilung der Wohnfläche auf die vorhandenen Etagen ermöglicht Aussagen zu den baulichen Voraussetzungen für mögliche Anpassungen und Veränderungen.



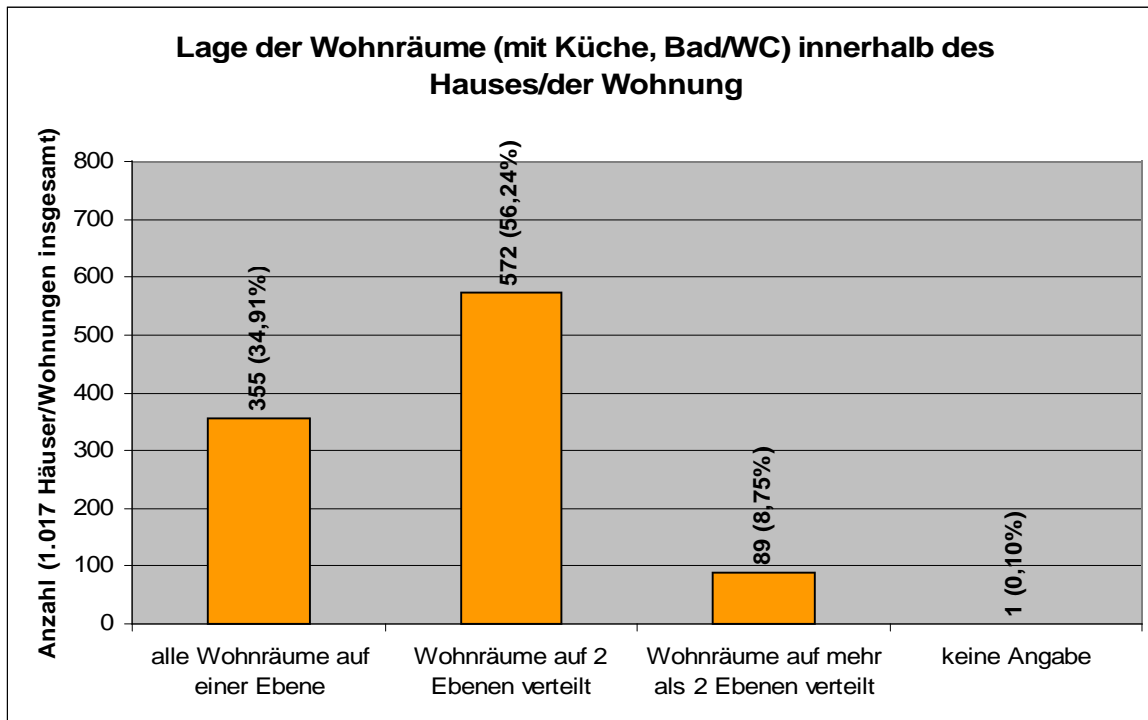
Die Frage nach der Anzahl der bewohnten Etagen ergab, dass die überwiegende Anzahl, über 80% der Befragten (Voruntersuchung: ca. 83%), auf 2 oder mehr Etagen wohnt. Zur barrierearmen Gestaltung müssen Möglichkeiten entwickelt werden, die Etagen zu überwinden. Dies ist, sofern technisch realisierbar, z. B. mit Hilfe eines Aufzugs oder mit einem Treppenlift möglich; diese Lösungen sind jedoch i. d. R. technisch aufwändig und kostenintensiv.

Rund 17% der Befragten (weniger als jeder Fünfte) wohnen auf einer Wohnebene. In einem solchen Fall ist eine barrierearme Anpassung des Wohnraums im Sinne der Erreichbarkeit aller vorhandenen Räume i. d. R. mit weniger Aufwand und Kosten verbunden. Vertikale Barrieren, die sich über mehrere Etagen erstrecken, gibt es nicht. Etwaige Anpassungen sind auf eine Etage begrenzt. So können zur Verbesserung der Nutzung z. B. Räume getauscht und damit verbunden ggf. ausreichende Bewegungsflächen in den vorhandenen Räumen geschaffen werden.

### 3.3.6 Lage der Hauptwohnräume

Auf welcher der vorhandenen Wohnebenen befinden sich die Hauptwohnräume der Befragten? Diese vertiefende Fragestellung nach der Wohnstruktur ermöglicht Aussagen zu den baulichen Voraussetzungen für mögliche Anpassungen und Veränderungen insbesondere für die 80% der befragten Haushalte, in denen die Wohnfläche als solche auf mindestens 2 Etagen verteilt ist.





Die Auswertung der Frage nach der Lage der Hauptwohnräume, zeigte, dass 2/3 der Befragten (ca. 66 %; Voruntersuchung: ca. 57%) ihre Hauptwohnräume auf mindestens 2 Ebenen verteilt bewohnen. Damit ist das Erreichen einer Barrierereduzierung i. d. R. mit erheblichen Kosten und technischem Aufwand verbunden, weil in diesem Fall regelmäßig die Etagen barrierearm oder -frei miteinander verbunden werden müssen.

Von den genannten 2/3 gaben ca. 9% der Befragten an, dass die Hauptwohnräume auf mehr als 2 Etagen verteilt sind. Hier ist konkret zu überlegen, wie eine Barriereüberwindung stattfinden, welche technischen Möglichkeiten es überhaupt geben kann und welchen Aufwand einschließlich der damit verbundenen Kosten dies für die Anpassung bedeutet. Oftmals wird hier die Suche nach geeignetem Ersatzwohnraum - möglichst im gewohnten sozialen Umfeld - die wirtschaftlich sinnvollere Problemlösung sein.

Wie in der Voruntersuchung waren auch in der aktuellen Umfrage bei etwa 1/3 der Befragten (ca. 34%) alle Hauptwohnräume auf einer Etage. Dies erleichtert die Anpassung der Wohnung im Bedarfsfall, verbindet sich gleichzeitig i. d. R. aber mit der teilweisen Nichtnutzung vorhandenen Wohnraums in ggf. vorhandenen zusätzlichen Etagen.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass ca. 86% der befragten Haushalte angaben, die vollständige zur Verfügung stehende Wohnfläche zu nutzen, ca. 14% verneinten diese neu in die Untersuchung aufgenommene Fragestellung. Als häufigste Gründe für die teilweise Nichtnutzung

von Wohnfläche / Wohnräumen wurde der Auszug der Kinder, das Vorversterben von Ehegatten (z. B. 1-Personenhaushalt bei erheblicher Größe des Wohnobjektes) bzw. die teilweise Nichtnutzung aus Altersgründen (z. B. wegen Gehbehinderung) genannt.

Bei knapp 85% der befragten Haushalte gehört nach der Umfrage eine Terrasse zum Nutzungsspektrum, bei ca. 42% ggf. zusätzlich ein Balkon.

### **3.4 Anpassung / Maßnahmen am Gebäude**

#### **3.4.1 Wohnungs- / Gebäudeanpassung**

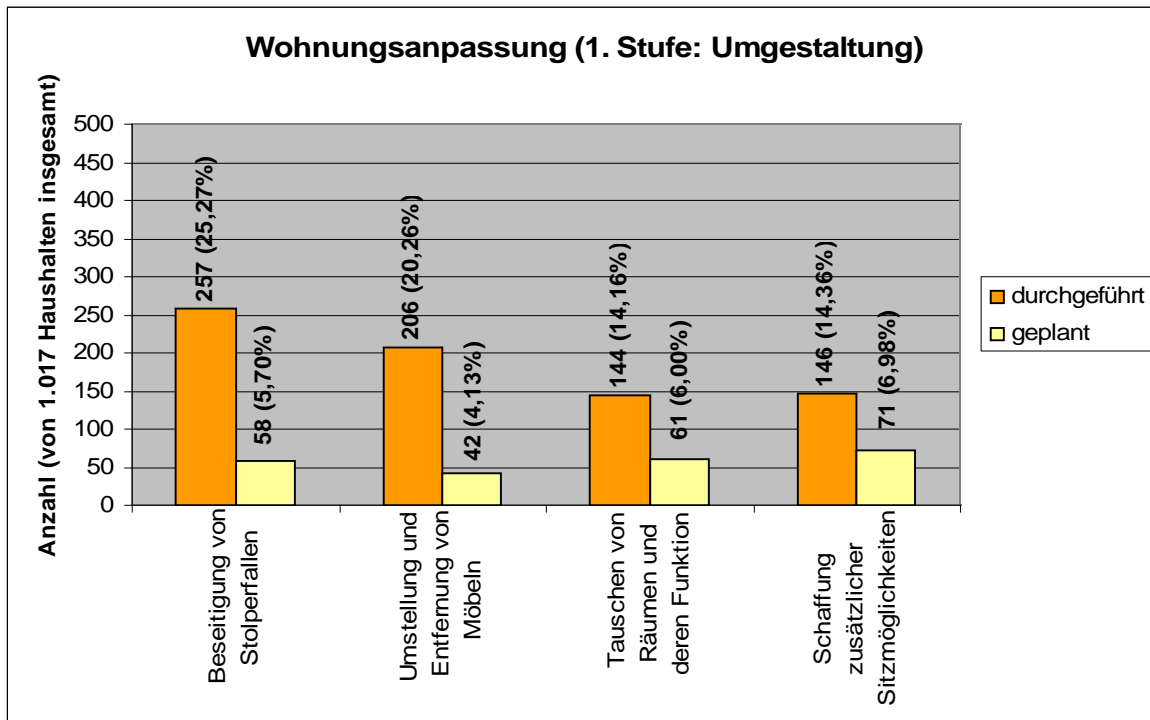
Inwieweit sind Anpassungen der Wohnung bzw. des Gebäudes von den Befragten geplant bzw. bereits durchgeführt worden? Diese Fragestellung war nach 2010 in leicht modifizierter Form erneut Untersuchungsgegenstand. Die Auswertung der Fragestellung ergab hier gegenüber der Voruntersuchung auf Grundlage der geänderten Methodik der Auswertung ein deutlich differenzierteres Bild.

Unter Berücksichtigung aller 3 Stufen der Wohnungsanpassung (vgl. Ziffern 3.4.1 – 3.4.3) sowie der dort im Detail aufgeführten Maßnahmen planen rund 7% der befragten Haushalte konkrete Maßnahmen, i. d. R. unter Angabe eines definierten Ausführungszeitraums (in der Hauptsache zwischen 1 – 4 Jahren). Dabei wird von einer maximal möglichen Wohnungsanpassung in allen durch den Fragebogen vorgegeben Bereichen ausgegangen.

Die Gesamtauswertung der Anpassungsmaßnahmen ergibt: Die Befragten planen insgesamt 1.288 Maßnahmen bzw. haben 2.882 Maßnahmen bereits durchgeführt. Das bedeutet, dass statistisch gesehen jeder der befragten Haushalte mindestens 4 von insgesamt 19 beschriebenen Maßnahmen im Rahmen von Umgestaltung, Nachrüstung und Umbau entweder konkret plant oder bereits ausgeführt hat. Die Größenordnung von 4.170 geplanten oder durchgeführten Maßnahmen in 1.017 Haushalten macht deutlich, dass die Befragten bereits umfangreich aktiv sind, um den eigenen Wohnkomfort zu verbessern und / oder damit den Verbleib im eigenen Haus sicherzustellen.

#### **3.4.2 Umgestaltung der Möblierung und Raumnutzung**

Die Fragestellung bezieht sich in einer abgestuften Form möglicher Anpassungen von Wohnraum auf das mögliche Umgestaltungen in den Wohnräumen, speziell das Umstellen von Möbeln bzw. so weit möglich auf veränderte Raumnutzungen. Die Umgestaltung der Möblierung und Raumnutzung ist eine einfache Maßnahme, Räume barrierearm, z. T. sogar barrierefrei zu gestalten.



Hierfür ist keine umfangreiche Planung nötig, es reicht vielmehr die durchdachte und bedarfsgerechte Nutzung vorhandener Stärken bzw. die intelligente Minimierung vorhandener Schwächen der Immobilie. Aufwand und Kosten für diese Maßnahmen bewegen sich in der Regel in einem durchweg überschaubaren Rahmen. Eine unabhängige Fachberatung kann dabei unterstützen.

Die Auswertung ergab, dass durch die Befragten auf der 1. Stufe einer möglichen Wohnraumanpassung insgesamt 232 Maßnahmen geplant sind und 753 Maßnahmen bereits ausgeführt wurden. Das entspricht einem Verhältnis von etwa 1/4 zu 3/4 zugunsten bereits durchgeführter Maßnahmen.

Im Rahmen der beschriebenen Maßnahmenmöglichkeiten wurde die Beseitigung von Stolperfallen als bereits durchgeführte Maßnahme am häufigsten genannt, ca. 1/4 der Befragten ist hier bereits aktiv geworden. Es folgt das Umstellen und die Entfernung von Möbeln mit ca. 20% und jeweils mit ca. 14% die zusätzliche Schaffung von Sitzmöglichkeiten sowie das Tauschen von Räumen.

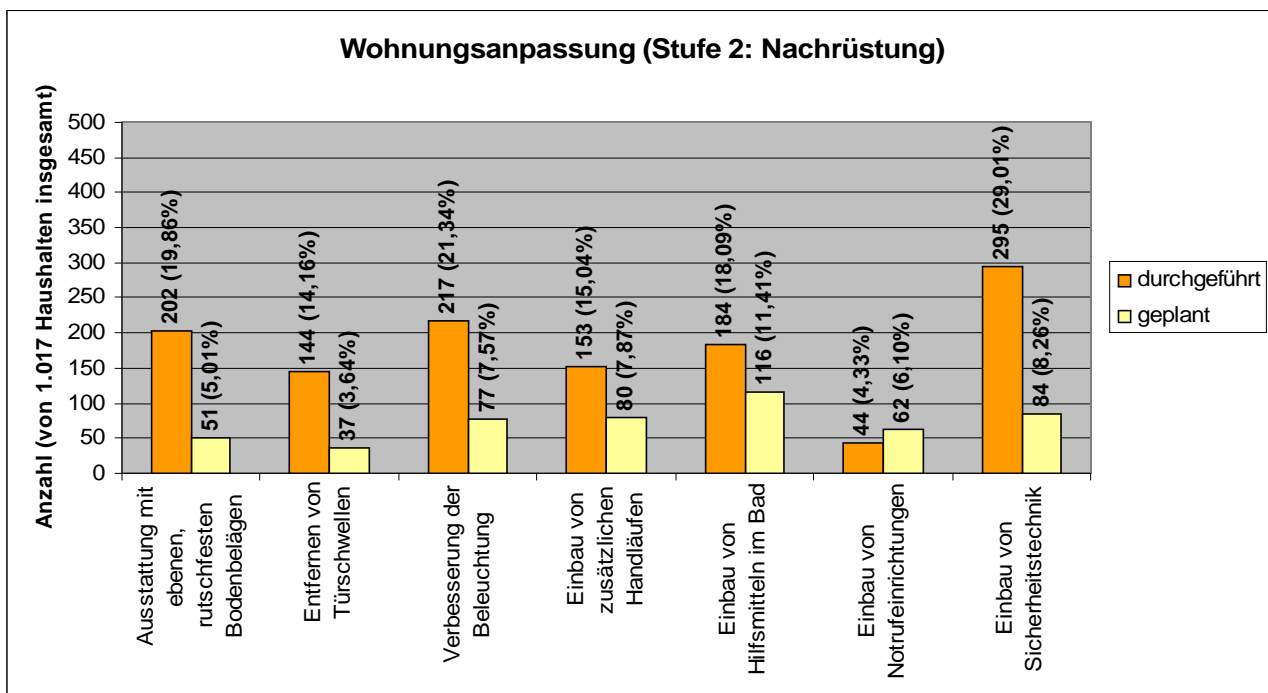
Die häufigsten geplanten Maßnahmen sind mit ca. 7% die zusätzliche Schaffung von Sitzmöglichkeiten, sowie mit jeweils ca. 6 % die Beseitigung von Stolperfallen und das Tauschen von Räumen. Weniger häufig wurde das Umstellen und Entfernen von Möbeln mit ca. 4 % genannt.

Die Erfahrungen aus der Beratungspraxis des Instituts für Bauforschung e. V. zeigen, dass die Umgestaltung der Möblierung und Raumnutzung oft nicht als Maßnahme zur barrierefreien Gestaltung angesehen wird, sondern eher als Komfortverbesserung. Dies wird sehr häufig in Eigeninitia-

tive geplant und durchgeführt. Erfahrungen aus dem eigenen Umfeld spielen dabei eine wesentliche Rolle.

### 3.4.3 Nachrüstung mit technischen Hilfsmitteln

Ist die Ausstattung bzw. Nachrüstung der Wohnräume mit technischen Hilfsmitteln geplant oder bereits erfolgt? Falls dies der Fall ist, wie werden bzw. wurden diese durchgeführt? Maßnahmen, die in diesem Katalog beschrieben sind, dienen beispielhaft dazu, mit geringem bis mittlerem Aufwand eine barrierearme Nutzung der Wohnung bzw. des Wohnhauses zu ermöglichen bzw. diese vorzubereiten und bei Bedarf durch entsprechende Nachrüstmaßnahmen oder Hilfsmittel herzustellen. Ziel dieser Maßnahmen in der 2. Stufe der Wohnraumanpassung ist die Erleichterung des täglichen Lebens, ohne dass die Bewohner auf fremde Hilfe angewiesen sind oder dass Hilfe, sofern diese nötig wird, ermöglicht oder erleichtert wird. Gefragt wurde nach technischen Hilfsmitteln, die in der Regel keine größeren baulichen Maßnahmen erfordern.



Die Auswertung der Antworten zu den gestellten Fragen ergab, dass insgesamt 1.239 Maßnahmen realisiert wurden, 507 sind in konkreter Planung. Das sind insgesamt 1.746 Maßnahmen mit einem mittleren technischen und finanziellen Aufwand.

Knapp jeder 3. Befragte hat demnach Sicherheitstechnik nachgerüstet, jeder 5. hat die Innenbeleuchtung verbessert, ebenfalls jeder 5. Befragte hat rutschfeste Bodenbeläge eingebaut. 18% haben Hilfsmittel im Bad eingebaut, 15% zusätzliche Handläufe. 14% haben störende Türschwellen

beseitigt. Weniger häufig (von ca. 4%) wurde der Einbau von Notrufeinrichtungen, deren Betrieb in der Regel mit laufenden monatlichen Kosten verbunden ist, durchgeführt.

Jeweils 4 – 8% der Befragten planen die einzelnen angegebenen Maßnahmen. Überdurchschnittlich ist mit ca. 11% der Einbau von Hilfsmitteln im Bad. Hier scheint die Relevanz von den Befragten erkannt worden zu sein. Das Bad symbolisiert mittlerweile den Raum, in dem die Reduzierung von Barrieren bis hin zu Barrierefreiheit gleichermaßen für Wohnkomfort und Prophylaxe zum dauerhaften Verbleib steht. Dass die Umsetzungsrate der Maßnahmen zur Nachrüstung mit technischen Hilfsmitteln in den Einzelbereichen vergleichsweise hoch ist, lässt sich im Übrigen am besten damit erklären, dass der Nutzen solcher Maßnahmen im Vergleich zum Aufwand relativ hoch ist und zugleich die ursprüngliche Wohnstruktur in der Regel beibehalten werden kann.

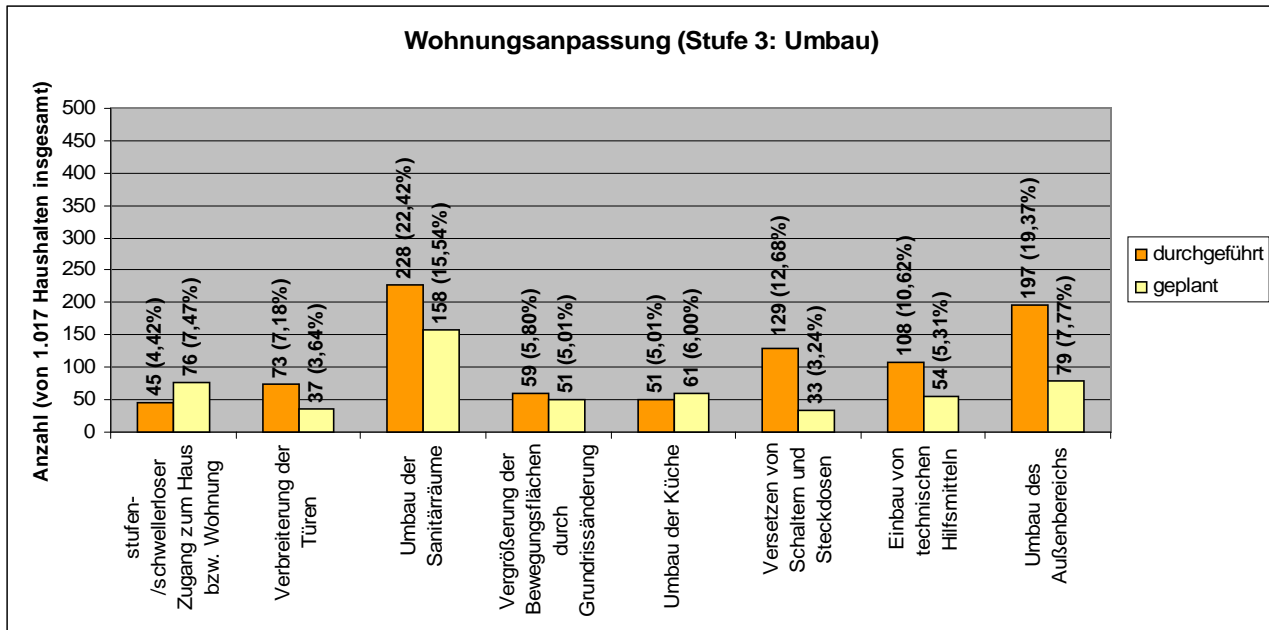
#### **3.4.4 Veränderungen der Wohnungsausstattung und -organisation mit Umbaumaßnahmen**

Sind Veränderungen der Wohnraumausstattung und -organisation (mit baulichen Maßnahmen) geplant oder erfolgten diese bereits? Wenn dies der Fall ist, was wird bzw. wurde umgebaut?

Diese Wohnungsanpassungsmaßnahmen in der 3. Stufe sind i. d. R. mit erheblichem technischen, finanziellen und zeitlichen Aufwand verbunden und greifen vielfach auch in die Wohnstruktur ein. Sie erfordern überwiegend eine detaillierte Planung und Durchführung von Aus- und Umbauarbeiten. Die Wohnstruktur wird auf diese Weise an die individuellen Bedürfnisse der Bewohner angepasst.

Das Ziel solcher Maßnahmen ist das Schaffen oder das Aufrechterhalten eines selbstbestimmten und selbständigen Lebens für die Bewohner. Die Maßnahmen sollen neben der Erleichterung der täglichen Dinge des Lebens in erster Linie ein (möglichst langfristiges) Verbleiben des Bewohners im Eigentum sicherstellen, wenn Einschränkungen der Bewohner bereits gegeben sind und ggf. flankierend eine fachgerechte und professionelle Pflege notwendig ist und damit räumlich / technisch möglich sein muss.

Die Auswertungen zu dieser Frage ergibt, dass 890 Einzelmaßnahmen bereits durchgeführt und sich 549 Maßnahmen nach Angaben der Befragten in Planung befinden.



Der eindeutige Schwerpunkt in dieser 3. Stufe der Wohnraumanpassung liegt beim Umbau der Sanitärräume. Mehr als 1/3 der befragten Haushalte gaben an, den Umbau geplant (ca. 16%) oder bereits durchgeführt (ca. 22%) zu haben. Vielfach ist der barrierefreie Komplettumbau Gegenstand der Einzelmaßnahme, durchgängig aber mindestens der Einbau einer bodengleichen Dusche.

Es folgt mit ca. einem Viertel der befragten Haushalte der Umbau des Außenbereichs, hier insbesondere die Verbesserung der Außenbeleuchtungssituation u.a. durch Bewegungsmelder sowie die Verbesserung der Zuwegungen zum Wohnobjekt.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt beim Versetzen von Schaltern und Steckdosen. Jeder 5. Befragte war in diesem Bereich schon tätig bzw. plant tätig zu werden. Immerhin noch ca. 16% der Haushalte planen den Einbau weiterer technischer Hilfsmittel (z. B. Verschattungseinrichtungen) oder haben entsprechende Maßnahmen bereits ausgeführt.

Die Verbreiterung von Türen und die Herstellung eines barrierefreien Zugangs sind nur für rund 10 % (geplant oder ausgeführt) der befragten Haushalte relevant, in einer ähnlichen Größenordnung gilt dies auch für die Vergrößerung von Bewegungsflächen und den Umbau der Küche.

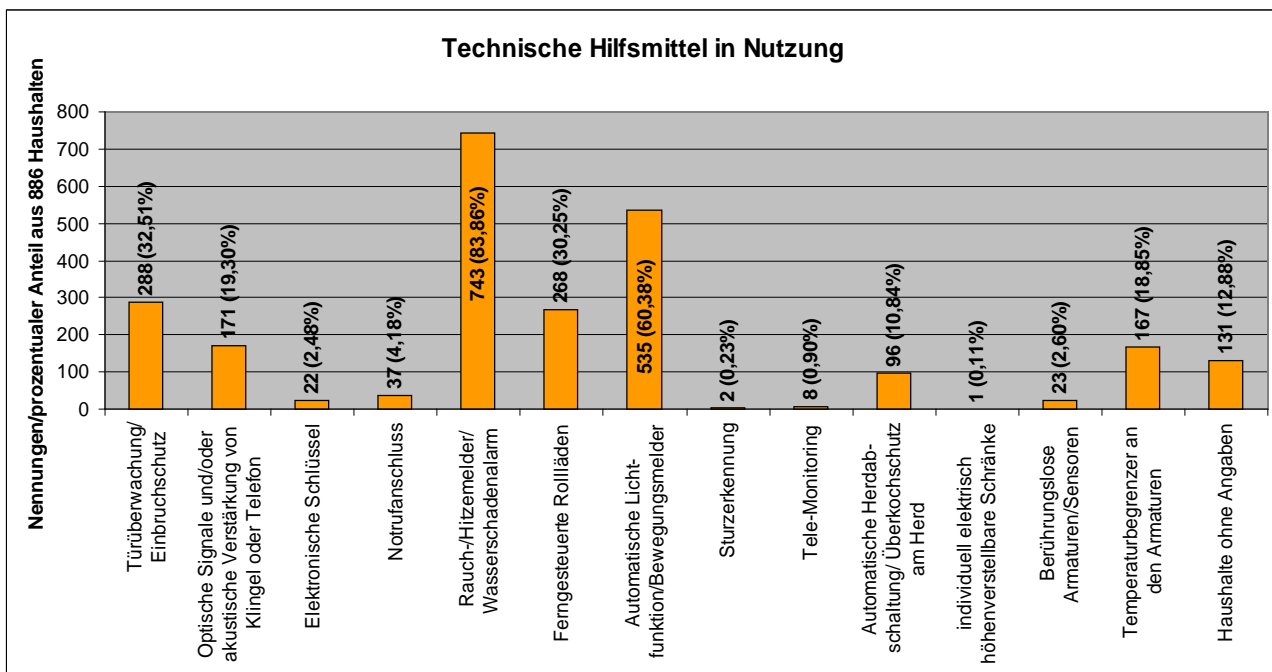
Die Erfahrungen aus der Beratungspraxis des Instituts für Bauforschung e. V. stehen im Einklang mit dem Ergebnis der Auswertungen. Einzelmaßnahmen, die ggf. auch mit Grundrissveränderungen einhergehen, planerisch und konstruktiv aufwändig und daher kostenintensiv sind, werden durch die Bewohner durchaus als zielführende und sinnvolle Maßnahmen bewertet, häufig aber nicht durchgeführt, da die Umsetzung bereits im Vorfeld als zu kostenintensiv bzw. aufwändig empfunden wird. Eine Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang offensichtlich der Umbau der

Sanitärräume, die vor dem Hintergrund von Wellness und Luxus gegenwärtig zu Räumen avancieren, die durch Großflächigkeit und Schwellenlosigkeit modernen Wohnkomfort repräsentieren und parallel entstehende Barrierefreiheit gleichermaßen für Wohnkomfort und Prophylaxe zum dauerhaften Verbleib genutzt wird. Hier wird Barrierefreiheit dank eines guten Handwerker-Marketings nicht als „Makel“ verstanden.

Dem engagierten Handeln des Handwerks ist an dieser Stelle auch der hohe Umsetzungsgrad der Maßnahmen zu verdanken. Handwerker haben oft einen persönlichen Zugang zu den Bewohnern durch Wartungs- oder Instandhaltungstätigkeiten in der Immobilie und kennen deren Bedürfnisse. So werden nicht selten ohnehin erforderliche Maßnahmen zu kombinierten oder weiterführenden Tätigkeiten (auch in Netzwerken) genutzt. Eine Planung oder Beratung wird hierfür i. d. R. nicht beauftragt, was die Notwendigkeit von unabhängiger Beratung und Begleitung sowie die erforderliche Fachkompetenz der Handwerker unterstreicht.

### 3.4.5 Vorhandene technische Hilfsmittel zur Nutzung im Haushalt

Neu aufgenommen in die Untersuchung wurde die Frage nach den bereits in den Haushalten in Nutzung befindlichen technischen Hilfsmitteln. Sie soll zusätzlichen Aufschluss geben über die Frage des in den Haushalten bereits ausgeschöpften Anpassungspotenzials.



Die Auswertung des Fragenkatalogs, bei dem wiederum Mehrfachnennungen möglich waren, ergab insgesamt 2.361 Nennungen, wobei 131 (ca. 13%) der teilnehmenden Haushalte keine Angaben machte. Rein rechnerisch nutzen die 886 Haushalte, die Angaben zur Fragestellung machten,

aktuell ca. 2 – 3 technische Hilfsmittel. Ca. 84% dieser Haushalte verfügen bereits über Rauch/Hitze- oder Wasseralarmmelder, mehr als 60% über eine automatische Lichtfunktion/Bewegungsmelder. In etwa zu gleichen Teilen vertreten sind ein verstärkter Einbruch-/Diebstahlschutz (ca. 32%) und ferngesteuerte Rollläden (ca. 30%). Es folgen mit jeweils ca. 19% optische Signale und/oder akustische Verstärkung von Klingel oder Telefon bzw. Temperaturbegrenzer an den Armaturen. Ca. 11% der Haushalte verfügen über eine automatische Herdabschaltung bzw. einen Überkochschutz am Herd.

Weitere technische Hilfsmittel, wie Sturzerkennung, Telemonitoring oder berührungslose Armaturen/Sensoren sind in ihren Größenordnungen in den Haushalten noch nicht signifikant. Nur in 33 Haushalten kommen derartige technische Hilfsmittel zur Anwendung. Die geringe Nutzung der vorgefundenen technischen Hilfsmittel verdeutlicht das insgesamt weiterhin noch große vorhandene Anpassungspotenzial in den befragten Haushalten und die verbesserungswürdige Information zu technischen Möglichkeiten, die im Rahmen von Ambient Assisted Living (AAL) und Personal HealthSystemlösungen ein großes Potenzial bieten.

### **3.5 Kosten**

#### **3.5.1 Kosten / Kostenplanung**

Die Auswertung der Befragung zu den Kosten ergab, dass von 1.017 befragten Haushalten 443 (ca. 44%) eine aus ihrer Sicht kostenmäßig relevante Anpassung ihrer Wohnung bzw. ihres Wohngebäudes konkret geplant oder bereits durchgeführt haben. Nach Angaben der Befragten erfolgt(e) die Finanzierung dieser Maßnahmen ausschließlich oder überwiegend durch Eigenmittel.

448 von 1.017 Haushalte haben zu den Kosten der Maßnahmen detaillierte Angaben gemacht. Bezogen auf 173 durchgeführte Maßnahmen wurde lediglich 26 Mal die Verwendung von Fremdmitteln bzw. Teilfremdmitteln angegeben. Dies entspricht einer Quote von ca. 15%. Lediglich in 7 Fällen (ca. 4%) wurden vollfinanzierte Maßnahmen zur Anpassung des Gebäudes angegeben.

Erfahrungen aus der Arbeit des Instituts für Bauforschung e. V. zur Inanspruchnahme von Krediten bei energetischen Modernisierungen bestätigen die entsprechende Angaben. Der Kredit-Anteil für Modernisierungsmaßnahmen unter Eigentümern ähnlicher Altersstruktur wie der hier befragten Haushalte ist i. d. R. relativ gering. Wie häufig ein Kreditantrag von Banken aus Altersgründen abgelehnt wird, kann offen bleiben. Deutlich ist, dass kaum Anträge gestellt werden. Vielmehr haben insbesondere ältere Eigentümer überwiegend das Ziel, eine finanziell unbelastete Immobilie zu besitzen bzw. den Erben zu übergeben. Diesem Grundsatz werden nicht selten eigene Ansprüche und Bedürfnisse untergeordnet. Gleichzeitig schlägt sich diese Einstellung häufig in dem Verzicht auf Fördermittel nieder, weshalb auch die Inanspruchnahme von günstigen Krediten relativ gering



ist. Inwieweit einfach zu beantragende Zuschüsse einen Anreiz bieten, kann erst festgestellt werden, wenn solche eingeführt, dauerhaft planbar und ausreichend bekannt sind.

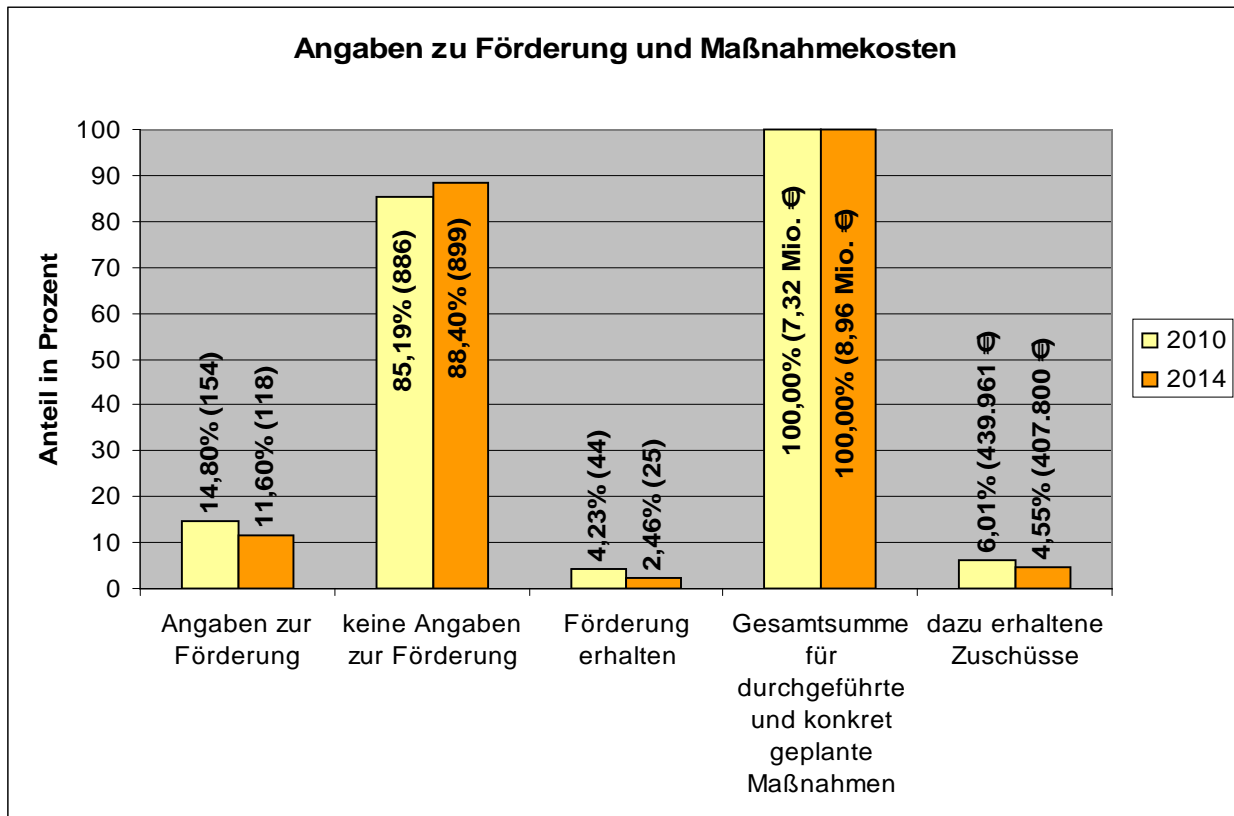
In einer Vielzahl der ausgewerteten Fragebögen wurden keine auswertbaren Angaben zu den Kosten einzelner durchgeführter bzw. geplanter Maßnahmen gemacht. Gründe hierfür könnten ggf. im Verständnis der Fragestellung oder dem vermeintlich hohen Aufwand für die schlüssige Beantwortung der Fragen liegen. Die Quote konkret geplanter bzw. bereits durchgeführter Maßnahmen zur Anpassung der Wohnungen / der Häuser dürfte deshalb deutlich höher liegen als die insoweit rechnerisch ausgezählten 43,59% (vgl. dazu auch Ziffern 3.4.1 – 3.4.3). Die Quote der durchgeführten bzw. geplanten Maßnahmen in den 3 Stufen der Wohnraumanpassung ist zudem nicht deckungsgleich mit der Quote der Maßnahmen, für die seitens der befragten Haushalte Kosten angegeben wurden.

### **3.5.2 Förderung**

Haben Sie Fördermittel beantragt bzw. erhalten? Diese Frage fand sich ebenfalls bereits in der Voruntersuchung 2010.

Von 1.017 befragten Haushalten haben 889 (ca. 88%; Voruntersuchung: 85%) keine Angaben zu Fördermitteln (z. B. verbilligten KfW-Darlehen) gemacht. Lediglich 2,5% (Voruntersuchung: 4,2%) der Befragten gaben an, Fördermittel erhalten zu haben oder haben eine entsprechende Förderung fest eingeplant.

Die Summe der Kosten für alle bereits durchgeführten und geplanten Maßnahmen wurde von den befragten Haushalten mit insgesamt 8.96 Mio. € (Voruntersuchung: 7.32 Mio. €) angegeben. Gleichzeitig gaben die Befragten an, Zuschüsse in einer Gesamthöhe von insgesamt 407.800 € (Voruntersuchung: 439.961 €) zu erhalten bzw. erhalten zu haben. Dieses entspräche rechnerisch einer Förderquote von 4,55% (Voruntersuchung: 6,01%) und stellt einen Rückgang der Inanspruchnahme dar. In Ansehung der vielfach zu den Kostenfragestellungen unvollständig ausgefüllten Fragebögen sind die ermittelten Zahlenwerte nur als bedingt aussagekräftig anzusehen und decken sich im Wesentlichen mit den Ergebnissen der Voruntersuchung. Gleichzeitig lässt die vergleichsweise geringe und nochmals gesunkene Förderhöhe auf eine bereits unter Ziffer 3.5.1 beschriebene persönliche Einstellung sowie eine verbreitete Unkenntnis bzw. Unsicherheit über die Fördermöglichkeiten derartiger Maßnahmen unter den Befragten schließen.

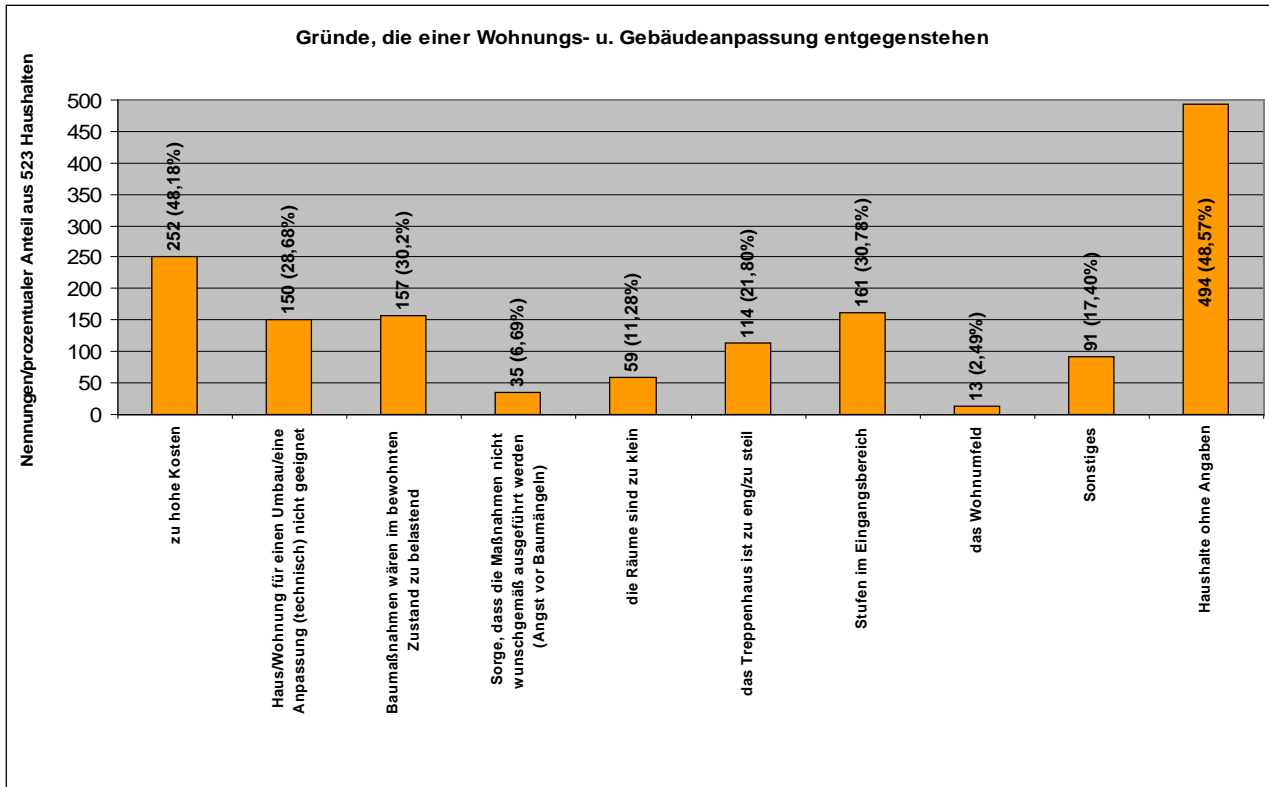


Insbesondere an der beschriebenen Unkenntnis, die sich in Auslegung der Förderquote gegenüber der Voruntersuchung als sogar noch geringfügig vergrößert darstellt, sollte unabhängige Beratung und Information ansetzen.

### 3.5.3 Hemmnisse für eine barrierearme Anpassung

Welche Hemmnisse werden von den Befragten genannt, die einer barrierearmen bzw. barrierefreien Anpassung entgegenstehen? Aus Sicht der Befragten sind die Gründe vielfältig, der Katalog der Gründe wurde gegenüber der Voruntersuchung 2010 leicht angepasst bzw. erweitert.

Die Auswertung der Fragestellung, bei der Mehrfachnennungen möglich waren, ergab, dass über die Hälfte der befragten Haushalte (523) Angaben zu der Fragestellung machten. Es gab aufgrund möglicher Mehrfachnennungen zu Gründen, die gegen eine Wohnraumanpassung sprechen, insgesamt 1.023 Nennungen.



Von den 523 Haushalten, die zu diesem Thema Angaben gemacht haben, führen 252 (ca. 48%) die zu hohen Kosten an. Berücksichtigt man weiter, dass unter „Sonstiges“ vielfach die eigene geringe Einkommenslage genannt wurde, gelten finanzielle Gründe für rund 2/3 der Haushalte als Hemmnisse für eine barrierearme Anpassung. Dies erscheint vor dem Hintergrund der Einkommenslage der befragten Haushalte durchaus nachvollziehbar.

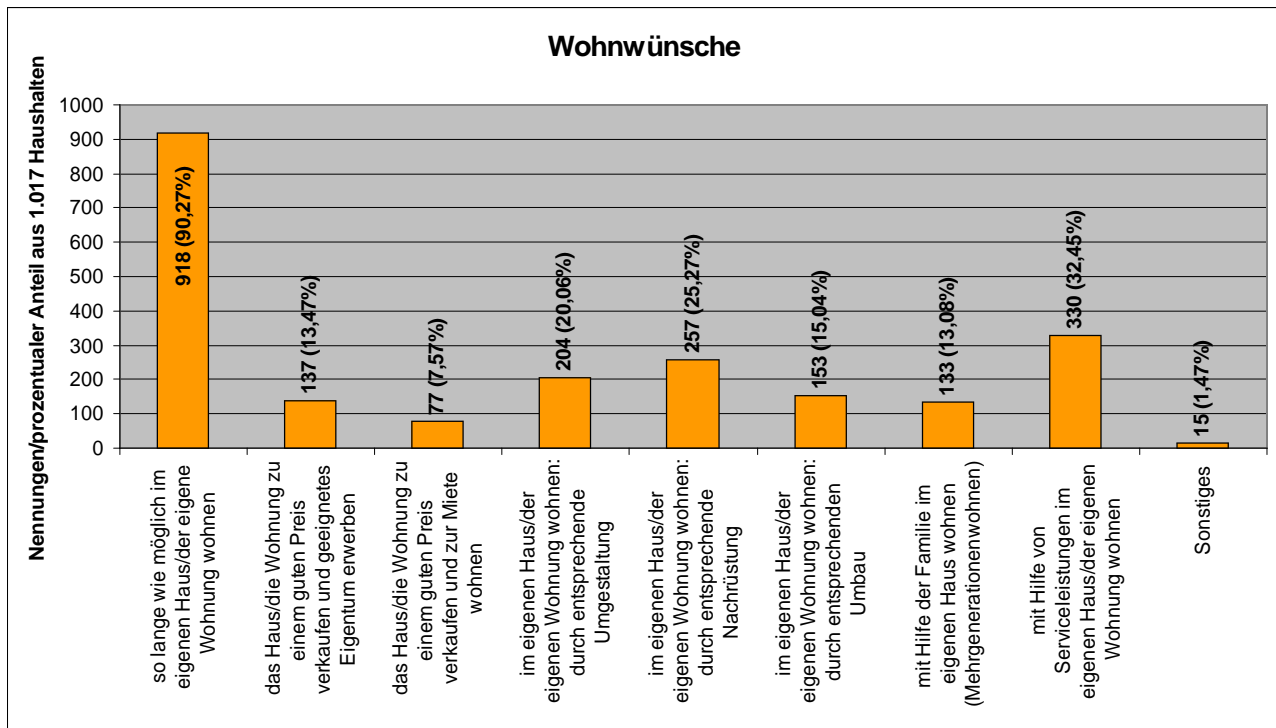
Bauliche Gründe werden von einem Großteil der Befragten als Hemmnisse für barrierearme Anpassungsmaßnahmen angesehen: Stufen im Eingangsbereich nannten ca. 31% der Befragten, ein generell technisch/konstruktiv ungeeignetes Gebäude nannten ca. 29%, ein ungeeignetes Treppenhaus nannten ca. 22%, zu kleine Räume gaben ca. 11% der befragten Haushalte an. Rund 30% der Befragten sehen Wohnraumanpassungen im bewohnten Zustand als zu belastend und damit Hemmnis, ca. 3% geben an, Sorge zu haben, dass die Maßnahmen nicht wunschgemäß ausgeführt werden und somit Angst vor Baumängeln zu haben.

Sofern bauliche / technische Gründe als Hemmnisse genannt werden, kann nicht nachvollzogen werden, ob tatsächliche Anamnesen im Rahmen der Planung diese Hemmnisse belegen oder ob Vermutungen, Erfahrungen oder Fehlinformationen zu dieser Einschätzung führten. Die Praxiserfahrungen des Instituts für Bauforschung e. V. belegen, dass nicht selten Überlegungen, Konzepte und Planungen von vornherein abgelehnt werden, weil im Verständnis der Nutzer vermeintliche Hemmnisse vorhanden sind, die mit verhältnismäßigen Mitteln nicht beseitigt werden könnten. Speziell hier ist die Notwendigkeit von unabhängiger Beratung und Information überdeutlich.

### 3.6 Wohnwünsche

#### 3.6.1 Art der Wohnwünsche

Die aus der Voruntersuchung übernommene mit einem inhaltlich leicht modifizierten Katalog versehene Fragestellung nach den Wohnwünschen der Eigentümer dient der Evaluierung der spezifischen Anforderungen und Bedarfe.



Bei der Beantwortung der Fragestellung waren Mehrfachnennungen möglich. So gab es insgesamt 2.224 Nennungen aus den 1.017 befragten Haushalten.

Den mit Abstand wichtigsten Wohnwunsch, nämlich generell solange wie möglich in dem eigenen Haus bzw. der eigenen Wohnung leben zu können, gaben 918 der 1.017 befragten Haushalte (ca. 90%) an. Darüber hinaus wollen die Befragten durch Umgestaltung (204 Haushalte, ca. 20%), Nachrüstung (257 Haushalte, ca. 25%) oder Umbau (153 Haushalte, ca. 15%) den Verbleib im eigenen Haus möglich machen. Diese Angaben stehen in engem Zusammenhang mit dem generellen Wunsch, möglichst lange in der eigenen Immobilie zu wohnen und verdeutlichen zugleich, dass ein Großteil der befragten Haushalte bereit ist, für dieses Ziel Wohnraumanpassungen vorzunehmen.

Weitere 330 Antworten (ca. 32%) entfielen auf den Wunsch, unter Inanspruchnahme externer Serviceleistungen in der eigenen Immobilie verbleiben zu können. Diese Form des Wohnens ist damit für rund 1/3 der Befragten wünschenswert. 133 der befragten Haushalte (13%) nannten das Mehr-

generationenwohnen in der eigenen Immobilie als mögliche spätere Wohnform.

Weitere Wohnwünsche verteilen sich wie folgt: 137 Haushalte (ca. 13%) können sich den Kauf einer anderen, geeigneten Immobilie und 77 der befragten Haushalte (ca. 8%) für die Anmietung einer solchen vorstellen, um im Alter selbst bestimmt leben zu können. Ein Immobilienwechsel ist damit für die Bewohner nur jedes 5. befragten Haushalts denkbar.

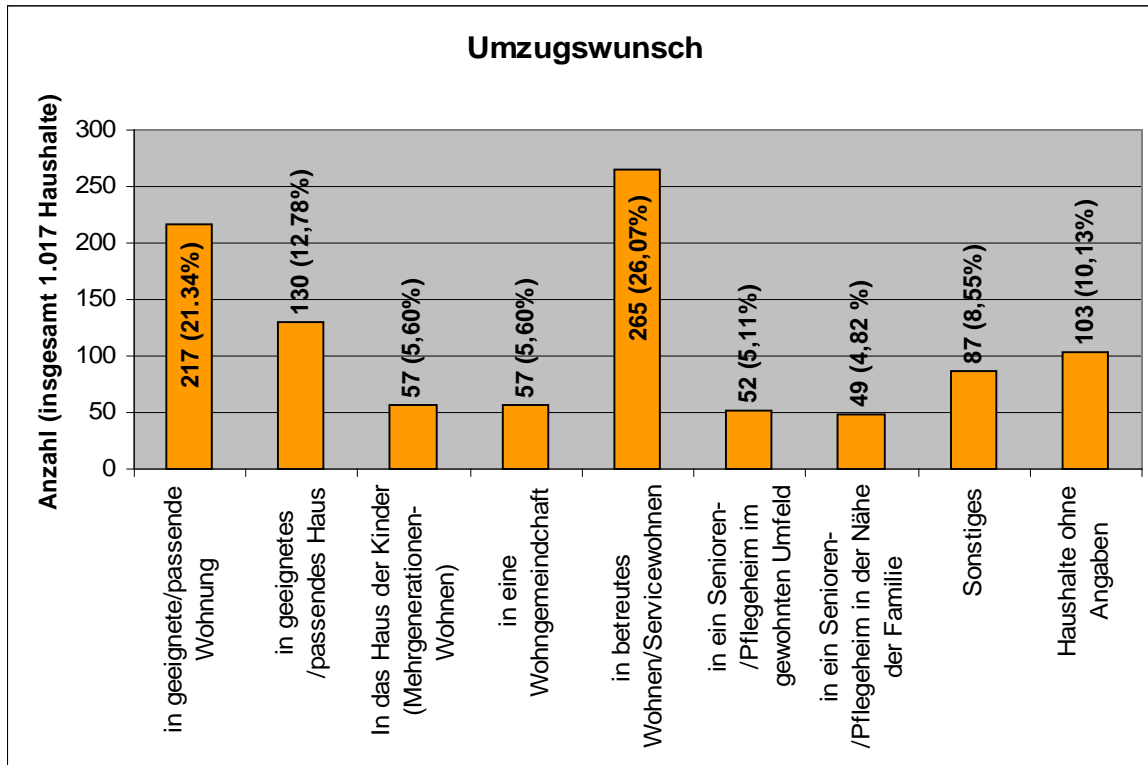
Diese Auswertung verdeutlicht nochmals die hohe Identifikation der innerhalb der Untersuchung befragten Haushalte mit ihren Immobilien. Gleichzeitig wird deutlich, wie notwendig die barrierearme/-freie Wohnraumanpassung vor dem Hintergrund der durch die Teilnehmer geäußerten Wohnwünsche ist.

### **3.6.2 Umzug**

Falls es erforderlich sein sollte, in welche Art von Wohnraum bzw. in welche Wohnform würden Sie umziehen? Die Fragestellung dient der vertiefenden Evaluierung der alternativen Wohnwünsche für den Fall, dass ein Verbleib in der eigenen Immobilie anders als gewollt nicht mehr möglich ist.

Möglichst lange bevor die Notwendigkeit eintritt, ist es für die Betroffenen sinnvoll zu entscheiden, wohin sie im Fall von Einschränkungen bzw. generell im Alter umziehen möchten, wenn das gewünschte Leben in der eigenen Immobilie nicht mehr möglich ist und die Anpassung der eigenen Immobilie – gleich aus welchem Grund – nicht erfolgen soll oder kann.

Die Auswertung der Antworten ergab, dass 1/3 der Befragten einen Umzug in eine passende Wohnung (ca. 21%) bzw. in ein passendes Haus (ca. 13%) favorisiert.

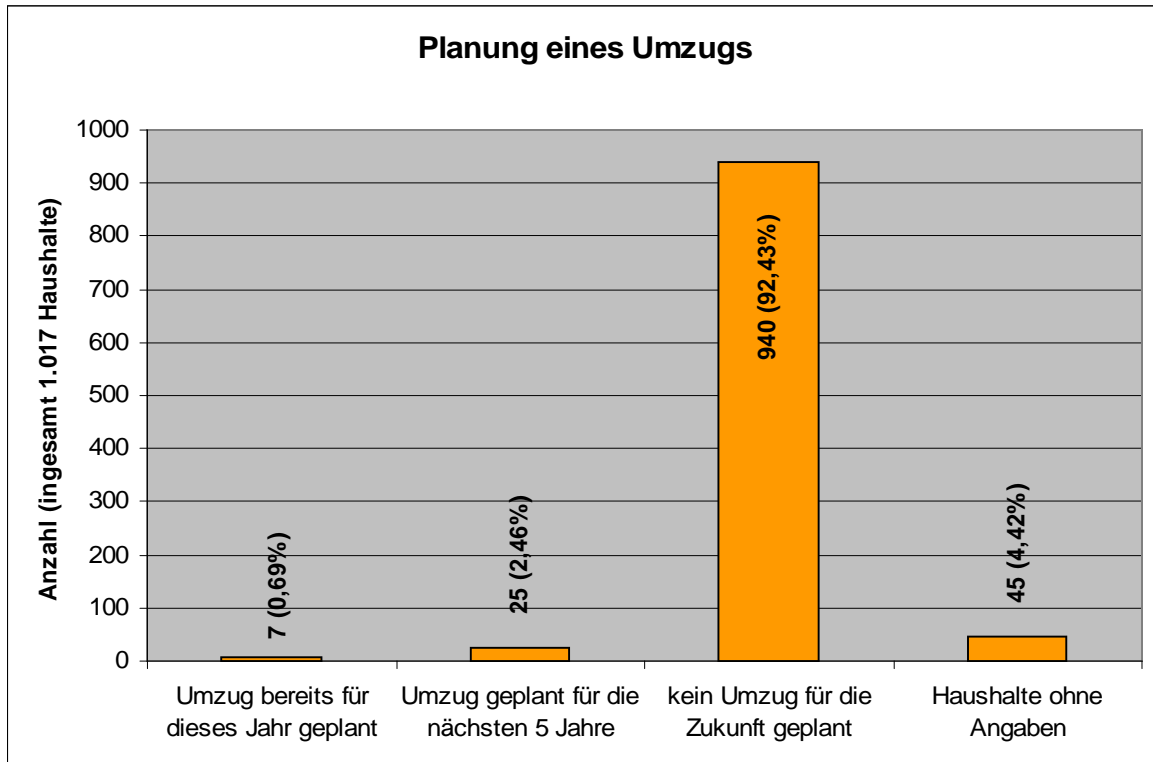


Als größte Einzelposition kann sich 1/4 der Befragten vorstellen, in betreutes Wohnen / Servicewohnen um zu ziehen. Insgesamt ca. 10 % halten einen Umzug in ein Seniorenheim entweder im gewohnten Umfeld oder in der Nähe der Familie für möglich, für jeweils ca. 6 % der befragten Haushalte ist eine Wohngemeinschaft oder Mehrgenerationenwohnen als Wohnform denkbar. Unter den ca. 9 % „Sonstiges“ befinden sich zu einem Großteil die „Umzugsverweigerer“, für die ein Umzug generell nicht mehr in Frage kommt, ca. 10 % machten keine Angabe zur Fragestellung.

### 3.6.3 Planung eines Umzugs

Neu aufgenommen in die Untersuchung wurde die Frage nach der Planung eines etwaigen Umzugs, auf dem sich ebenfalls Rückschlüsse über die individuelle Aufgeschlossenheit für das Thema „Umzug“ ableiten lassen.

Die Auswertung der Antworten zeigt, dass für über 92% der befragten Haushalte trotz der vorhandenen Alterstruktur der Umzug kein Thema ist bzw. etwaige Planungen hierfür nicht bestehen. Weniger als 1% planen einen Umzug binnen Jahresfrist, lediglich ca. 2% können sich einen Umzug in den nächsten 5 Jahren vorstellen. Dieses Untersuchungsergebnis unterstreicht den Wunsch der Bewohner der befragten Haushalte nach einem selbst bestimmten unabhängigen Leben in der eigenen Immobilie.



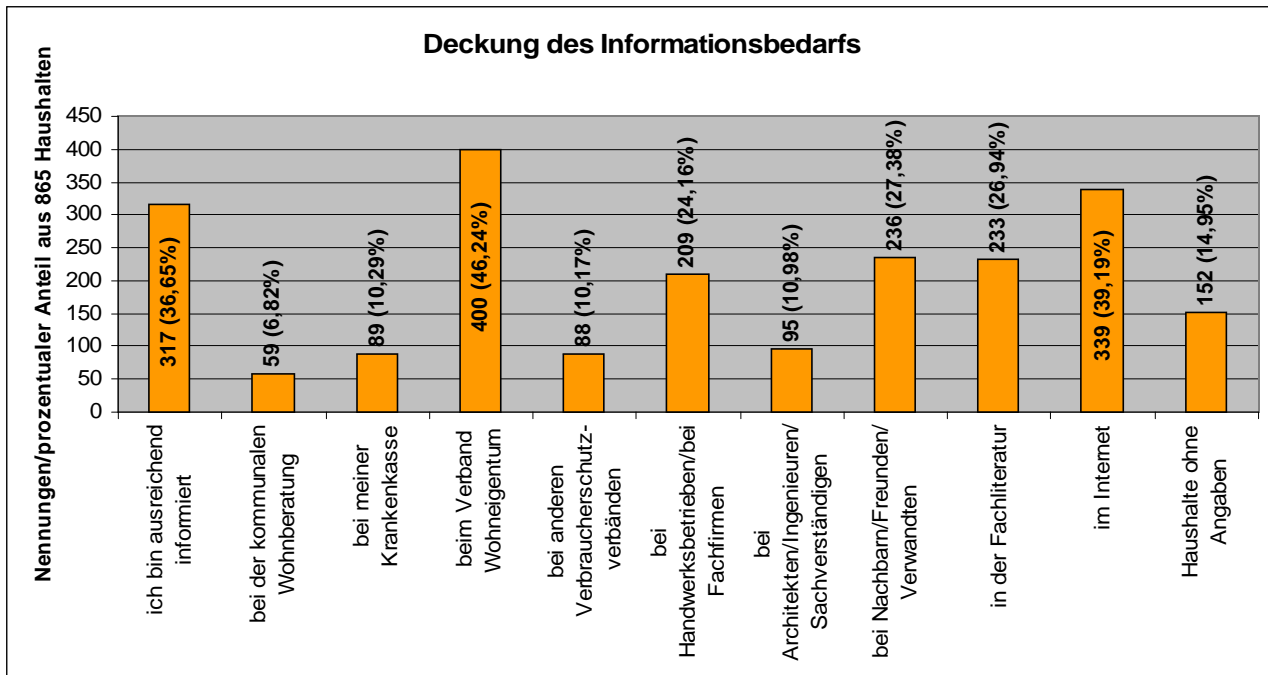
### 3.7 Information

#### 3.7.1 Informationsbedarf und -quellen

Die Fragestellung nach der Deckung des Informationsbedarfs wurde aus der Voruntersuchung übernommen, der Fragenkatalog allerdings modifiziert bzw. erweitert. Die Fragestellungen im Einzelnen dienen der Analyse der benutzten Informationsquellen sowie des verbleibenden Informationsbedarfs.

Die Auswertung der Antworten, bei der Mehrfachnennungen möglich waren, verdeutlicht zunächst, dass sich ca. 1/3 (317) der befragten Haushalte in Bezug auf das Thema barrierearme/-freie Wohnraumanpassung für ausreichend informiert halten. Ca. 15% der befragten Haushalte machten zu den Fragen der Deckung ihres Informationsbedarfs keine Angaben, sodass 865 Haushalte verblieben, die Äußerungen hierzu abgaben.

Die Befragung zeigt, dass die Medien bei den 865 Haushalten die wichtigste Informationsquelle zum Thema darstellen. Dabei hat das Internet mit rund 39% gegenüber der Voruntersuchung mittlerweile einen größeren Stellenwert als die Fachliteratur (ca. 27%). Mit 400 Nennungen die größte Anzahl (ca. 46%) entfiel in diesem Bereich aber weiterhin auf die Mitgliederzeitschrift des Verbandes Wohneigentum e. V., in der entsprechende Informationen kommuniziert werden, sowie auf die Beratung des Verbandes durch Informationsveranstaltungen oder Einzelberatung.



Immerhin rund 27% der ausgewerteten Antworten informieren sich bei Nachbarn/Freunden/Verwandten, ca. 24% bei Handwerkern sowie 11 % bei Architekten. Unabhängige Beratungen der kommunalen Wohnberatung (ca. 7%), der Krankenkassen (ca. 10%) oder anderen Verbraucherschutzverbänden (ca. 10%) haben dagegen einen vergleichsweise geringen Stellenwert. Hier ist deutliches Potenzial für unabhängige individuelle Fachberatung durch Verbände vorhanden.

### 3.7.2 Benötigte Hilfe und Unterstützung

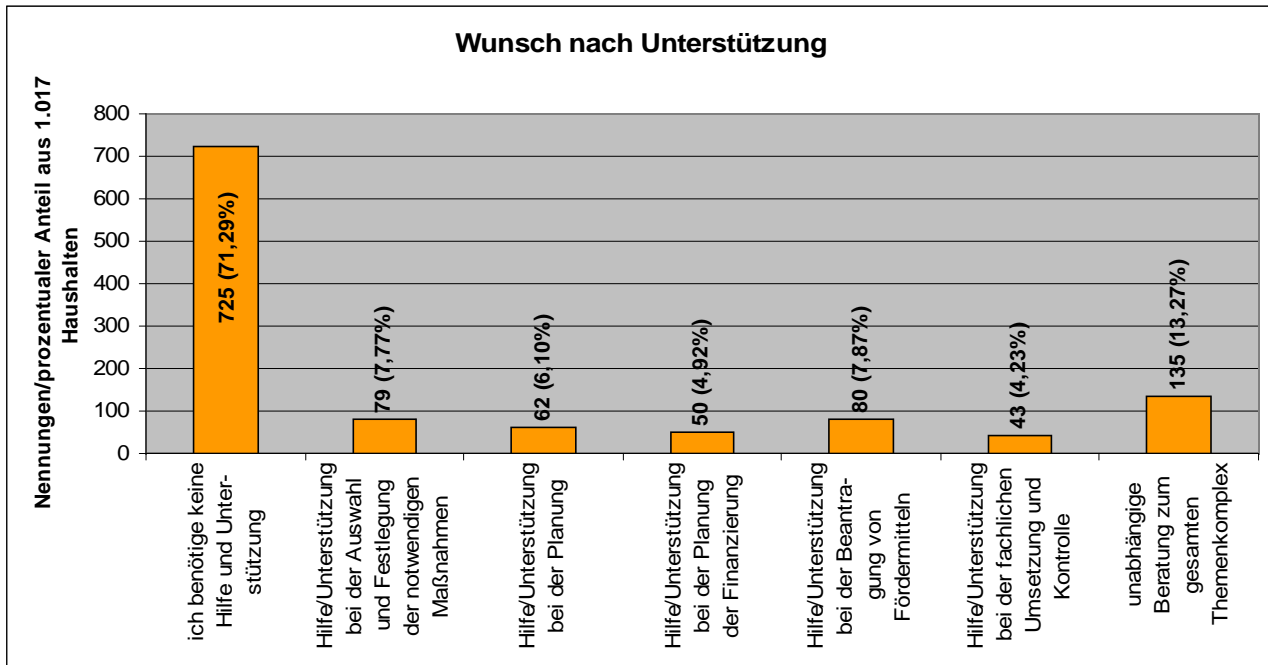
Die Fragestellung nach der benötigten Hilfe und Unterstützung wurde aus der Voruntersuchung übernommen, jedoch inhaltlich modifiziert. Sie dient der differenzierten Untersuchung, in welchen Bereichen bei den Befragten der weitere Wunsch nach Unterstützung bei der Informationsbeschaffung besteht.

Die Auswertung der Antworten, bei der ebenfalls Mehrfachnennungen möglich waren, verdeutlicht zunächst, dass mehr als 71% (725) der befragten 1.017 Haushalte keine weitere Hilfe und Unterstützung für notwendig erachten. Dies ist ein Ergebnis, was isoliert betrachtet überrascht, gleichzeitig aber verdeutlicht, dass das Thema Barrierefreiheit insgesamt in den letzten 5 Jahren in der öffentlichen Wahrnehmung deutlich öfter als davor behandelt worden ist.

Insgesamt erfolgten 1.174 Nennungen durch die befragten Haushalte zum Fragenkatalog. Ca. 13% der Haushalte äußerten den Wunsch nach unabhängiger Beratung zum gesamten Themenkomplex, ca. 8% den Wunsch nach Hilfe / Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln



sowie bei der Auswahl und Festlegung notwendiger Maßnahmen. Ca. 6% baten um Hilfestellung bei der Planung, ca. 5% bei der Planung der Finanzierung und ca. 4% bei Umsetzung und Kontrolle der Maßnahmen.



Hier wird deutlich, dass der Wunsch nach Information und Beratung gegenüber der Voruntersuchung 2010 insgesamt gesunken ist. Fachlicher Rat für die Machbarkeit, Planung und Durchführung zielführender Maßnahmen bleiben für die Befragten in erheblicher Anzahl aber wichtig. Die Befragten wollen von neutralen, fachlich kompetenten Personen und Institutionen beraten und unterstützt werden.

## 4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Ergebnis der durchgeführten Untersuchung ist eine umfassende Darstellung des Meinungsbildes der Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum zum Themenkomplex Wohnwünsche mit dem Schwerpunkt barrierearmes Wohnen sowie ein Vergleich der aktuellen Ergebnisse von 2014 mit den Ergebnissen der Untersuchung aus 2010. Insbesondere die Motive, die Interessenlage, das Engagement, der Informations- und Beratungsbedarf, aber auch Konfliktsituationen von Wohneigentümern wurden betrachtet und vor dem Hintergrund sachbezogener wie persönlicher Möglichkeiten bewertet.

Bei den Befragten handelt es sich in der Hauptsache um Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei es sich bei einem Großteil des Wohneigentums (rund 2/3) um 2-Personen-Haushalte handelt. In über 50% der befragten Haushalte ist der Älteste älter als 66 Jahre. Als häufigstes Einkommen wird in den befragten Haushalten Rente bezogen. Damit konnte eine Gruppe erreicht werden, für die das altersgerechte Wohnen ein naheliegendes, wenn nicht schon alltägliches Thema sein dürfte. Aber auch jüngere Teilnehmer der Befragung fühlten sich offenbar angesprochen, auch wenn sie sich bis dahin noch nicht aktiv um Komfortwohnen in diesem Sinne befasst haben (bislang nicht informiert weil: 11% zu jung, 40% kein aktueller Bedarf).

Fast 2/3 der Gebäude aus der Befragung wurden vor 1978 errichtet, sie werden überwiegend nicht stufenlos erschlossen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person übersteigt in den befragten Haushalten die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Deutschland um ca. ein Drittel. Dies birgt einerseits ein gewisses Maß an barrierefreiem Anpassungspotenzial, da Maßnahmen oftmals mit optimierten Bewegungsflächen einhergehen. Problematisch ist jedoch andererseits die Verteilung dieser Flächen auf mehrere Ebenen, die ein Hemmnis darstellt. Auch die Vorstellung, zugunsten barrierearmen Wohnens den Grundriss zu ändern, scheint eher abgewiesen zu werden. Dies lässt sich aus der Bereitschaft ablesen, zwar solche Änderungen vorzunehmen, die die Substanz des Hauses nicht berühren, aber umfassende Umbauten, z. B. des Bades, innerhalb der bestehenden Wände durchzuführen.

Ein großer Teil der aktuell 1.017 Befragten hat sich bereits mit dem Thema der barrierearmen Wohnraumanpassung beschäftigt. Gründe hierfür sind u.a. die persönliche Betroffenheit, aber auch der Gedanke der Vorsorge. Insbesondere der Wunsch, möglichst lange im eigenen Haus / Wohnung bleiben zu können, bringt das Thema in den Fokus der Befragten. Dieser Wunsch betrifft nicht nur die eigenen vier Wände, sondern auch das soziale Umfeld. Soziale Kontakte, Nachbarschaften und Freundschaften bieten Hilfe und Sicherheit. Erfahrungen zeigen, dass nicht nur fehlende Mobilität, sondern auch fehlende soziale Kontakte zur Vereinsamung der Betroffenen führen können. Vor diesem Hintergrund scheint der Wunsch nach dem dauerhaften Verbleib in den eigenen vier Wänden und dem gewohnten Umfeld mehr als verständlich.

Die Befragung zu den bereits durchgeführten bzw. geplanten Maßnahmen wurde aktuell nach den drei Stufen der Wohnungs- und Gebäudeanpassung differenziert. Die Auswertung ergab, dass insgesamt rund 16% der befragten Haushalte bislang Maßnahmen durchgeführt und rund 7% Maßnahmen zur barrierearmen Wohnungsanpassung in absehbarer Zeit geplant haben. Gerade angesichts des hohen Durchschnittsalters der Befragten wird deutlich, dass auch aktuell die Zahl geplanter oder durchgeführter Maßnahmen als äußerst gering einzuschätzen ist. Dies liegt laut Befragung zum einen an fehlender Information – obwohl viele zugleich aussagen, sie hätten keinen Informationsbedarf.

Zum anderen wirkt sich der Mangel fehlender technischer und finanzieller Möglichkeiten aus. Wenn Umbaumaßnahmen bedacht werden, scheitern sie schnell an baulichen Vorgaben wie engen Treppenhäusern und kleinen Räumen, die nicht überwunden werden können oder dies zumindest mit großem Aufwand verbunden wäre. Verschärft wird dieses Hemmnis dadurch, dass Betroffene, insbesondere ab einer bestimmten Altersgruppe, an finanzielle Grenzen stoßen und oft nicht in der Lage bzw. bereit sind, solche Maßnahmen mittels Kredit zu finanzieren. Notwendige Maßnahmen werden von den Befragten fast ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Die vorliegende Studie zeigt, dass Fördermittel selten in Anspruch genommen werden. Dies deckt sich mit den Erfahrungen aus der Studie aus 2010.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass laut der aktuellen Studie die Gebäude nicht zuletzt aufgrund ihrer Gebäudealtersklasse einer Wohnraumanpassung bedürfen. Aufgrund von prinzipiell ausreichender Wohnfläche bieten diese Gebäude allerdings auch ein nicht unerhebliches Potenzial, eine barrierearme oder sogar barrierefreie Anpassung der Wohnräume durchführen zu können. Dieses Potenzial ist für eine Realisation wichtiger als Hemmnisse durch spezifische bauliche Vorgaben, doch können unter Umständen umfangreiche Eingriffe in die bauliche Substanz notwendig sein. Hier wäre wiederum eine individuelle Kosten-Nutzen-Analyse vorzunehmen. Mancher der Befragten würde denn auch einen Umzug in eine geeignetere Wohnung letztlich nicht ausschließen.

Die Befragten geben an, ausreichend informiert zu sein. Gleichwohl wird Beratung zu den verschiedenen technischen Möglichkeiten und ebenso zur Finanzierung und Förderung kaum in Anspruch genommen. Hier besteht insofern noch immer tatsächlicher Bedarf, nicht zuletzt um das Bewusstsein der Betroffenen für die Fragestellung zu schärfen. Dieses Ergebnis ist trotz leicht verbesserter Wahrnehmung des Themas altersgerecht Wohnen immer noch vergleichbar mit den Ergebnissen der Studie aus 2010.

Auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse sind folgende grundsätzliche Handlungsempfehlungen abzuleiten:

- Schaffung verbesserter Rahmenbedingungen für Investitionen in „barrierereduzierende

Maßnahmen“ durch Bund und Länder

- Verbesserung der Förderbedingungen in Form von dauerhaft planbaren, einfach zu beantragenden Zuschüssen sowie eine entsprechende zielgruppenorientierte Informationspolitik
- Förderung innovativer Technologien und entsprechende Information des Handwerks wie der Endverbraucher
- Aufnahme des Themas altersgerechtes Wohnen in Lehrpläne für Hochschulstudium, Ausbildung und Weiterbildungseinrichtungen von Architekten, Ingenieuren und Handwerkern der entsprechenden Gewerke
- Ausbau von Beratungsnetzwerken, unter Einbeziehung der Verbraucherschutzverbände, der Architekten- und Ingenieurkammern, des Handwerks und der Pflegekassen
- Stärkeres Einbeziehen der Pflegekassen und Kommunen nicht nur in Beratung und Information, sondern auch in die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen
- Sicherstellen der Neutralität der Beratung
- Integration barrierefreier/barrierearmer Standards in die Planung von Wohnungsneubauten, entsprechende Anreize beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Integration mindestens barrierearmer Standards bei Modernisierungsmaßnahmen und entsprechende Anreize für selbstnutzende Wohneigentümer
- Förderung der Nutzung der Beratungsangebote zu Umsetzungs-, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten von Anpassungsmaßnahmen sowie qualitätssichernder Maßnahmen

Verfolgt man das gesellschaftspolitische Ziel, dass die Menschen ihrem Wunsch entsprechend möglichst lange selbständig in den eigenen vier Wänden wohnen können, bedarf es kontinuierlicher Weiterentwicklung von altersgerechtem Wohnraum. Dabei muss aber eine übermäßige Verteuerung von Bau und Umbau vermieden werden. Denn bereits andere Kostenlasten steigen, angefangen bei den Grunderwerbsteuern über energetisches Bauen und Sanieren bis hin zu den allgemeinen Betriebskosten. Einzubeziehen wäre ein eventueller Kostensenkungseffekt auf die Baukosten, wenn aus heutigen Sondermaßen Normalmaße würden, die standardmäßig verwendet werden könnten. Die Impulse des barrierefreien Bauens aus dem Neubaubereich sollten stärker als Orientierung für entsprechende Anpassung bestehender Gebäude genutzt werden. Angesichts der Größenordnung des Bestands ist ein weiterer Schwerpunkt auf dessen barrierearmer Modernisierung zu legen, so dass sie dem gegenwärtigen und zukünftigen Bedarf gerecht werden. Hierbei sind die selbstnutzenden Wohneigentümer offensiv zu informieren, zu beraten und zu fördern.

Die Verfasser

Institut für Bauforschung e. V.,

Hannover, 20.08.2014

.....  
HERAUSGEBER:

**Bauherren-Schutzbund e.V.**

Gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation

Kleine Alexanderstraße 9/10 · 10178 Berlin

[www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)  
.....

**B**auherren  
**S**chutz  
**B**und  
e.V.

