

IW-Trends

Altersgerechter Wohnraum

Philipp Deschermeier

IW-Trends 2/2023

Vierteljahresschrift zur
empirischen Wirtschaftsforschung
Jahrgang 50



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

Postfach 10 19 42
50459 Köln
www.iwkoeln.de

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter
[@iw_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn
[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Facebook
[@IWKoeln](https://www.facebook.com/IWKoeln)

Instagram
[@IW_Koeln](https://www.instagram.com/IW_Koeln)

Verantwortliche Redakteure

Prof. Dr. Michael Grömling

Senior Economist
groemling@iwkoeln.de
0221 4981-776

Holger Schäfer

Senior Economist
schaefer.holger@iwkoeln.de
030 27877-124

**Alle Studien finden Sie unter
www.iwkoeln.de**

Rechte für den Nachdruck oder die elektronische Verwertung erhalten Sie über lizenzen@iwkoeln.de.

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

ISSN 1864-810X (Onlineversion)

© 2023
Institut der deutschen Wirtschaft Köln Medien GmbH
Postfach 10 18 63, 50458 Köln
Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln
Telefon: 0221 4981-450
iwmedien@iwkoeln.de
iwmedien.de

Altersgerechter Wohnraum - Unterschätzte Herausforderung für Politik und Gesellschaft

Philipp Deschermeier, Juli 2023

Zusammenfassung

Viele Menschen teilen den Wunsch, möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung und dem vertrauten Umfeld wohnen zu können. Im Fall eines Unfalls oder einer Erkrankung ist die eigenständige Lebensführung allerdings gefährdet. Durch die demografische Entwicklung altert die Gesellschaft, wodurch immer mehr Menschen unter Einschränkungen der körperlichen Mobilität leiden oder einem erhöhten Unfallrisiko ausgesetzt sind. Eine altersgerechte Wohnung mit möglichst wenig Barrieren ist daher in vielen Fällen zur Aufrechterhaltung der Selbstständigkeit oder zur Prävention erforderlich. Jedoch besteht in Deutschland eine Versorgungslücke bei barrierereduzierten Wohnungen. Einem Bedarf von etwa 3 Millionen Wohnungen steht lediglich ein Bestand von etwa 1 Million (Untergrenze) bis 1,2 Millionen (Obergrenze) Wohnungen gegenüber. So gibt es pro 100 Haushalte, die einen konkreten Bedarf an einer barrierereduzierten Wohnung haben, lediglich etwa 33 barrierereduzierte Wohnungen. Eine Lücke findet sich in unterschiedlicher Intensität in allen Bundesländern. Die tatsächliche Versorgungslage ist jedoch durch ein Allokationsproblem noch angespannter, denn die vorhandenen Wohnungen können auf dem freien Wohnungsmarkt auch von Haushalten ohne konkreten Bedarf nachgefragt und bewohnt werden. Zeitgleich bestehen strukturelle Markthemmnisse, die Investitionen in neue Bestände erschweren. Altersgerechtes Wohnen ist daher eine unterschätzte Herausforderung für Gesellschaft, Politik und Wirtschaft.

Stichwörter: Wohnungsmarkt, demografischer Wandel, altersgerechtes Wohnen, Inklusion

JEL-Klassifikation: J11, J14, R21, R31

DOI: 10.2373/1864-810X.23-02-07

Altersgerecht – aber nicht nur für Ältere

Viele Menschen teilen den Wunsch, möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung und dem vertrauten Umfeld wohnen und leben zu können (Deschermeier et al., 2015). Die Alterung der Gesellschaft stellt aber hierfür eine große Herausforderung dar. Denn im Alter steigt das Risiko eines Unfalls oder einer Erkrankung, die eine eigenständige Lebensführung bedrohen können. Somit sollte vor diesem Hintergrund das altersgerechte Wohnen mit wenig Barrieren ein zentrales politisches und gesellschaftliches Wohnungsmarkt-Thema sein. Die gegenwärtig vorherrschenden Themen sind bezahlbarer Wohnraum, Leistbarkeit von Wohneigentum sowie die energetische Sanierung oder der Klimaschutz. Die Versorgungssituation mit barriere reduziertem Wohnraum spielt eine untergeordnete Rolle.

Mit dem bereits seit Jahren spürbaren demografischen Wandel (Deschermeier, 2016) besteht jedoch eine wachsende wohnungspolitische Herausforderung. Mit der demografiepolitischen Bilanz zum Ende der 18. Legislaturperiode reflektierte die Bundesregierung die demografischen Veränderungen vor dem Hintergrund der wichtigsten bundespolitischen Maßnahmen. Dabei wurde deutlich, dass auch die überdurchschnittlich hohe Zuwanderung die Alterung der Gesellschaft nicht wesentlich verlangsamen wird (BMI, 2017). Dennoch ist die Reduktion von Barrieren im Wohnungsbestand nicht prominent auf der politischen Agenda, die enorme Herausforderung des altersgerechten Wohnens wird unterschätzt.

Hinzu kommt, dass Altersgerechtigkeit etwas anderes beschreibt als Altengerechtigkeit. Denn neben älteren Menschen, die unter Umständen bereits unter Einschränkungen der Mobilität leiden und deshalb Bedarf an einer barriere reduzierten Wohnung haben, sollte der Fokus auf einer angemessenen Wohnsituation für jedes Lebensalter und jede Bedarfssituation liegen. Dies umfasst nicht nur den Bedarf an geeigneten Wohnungen für Senioren, sondern adressiert ebenfalls andere Haushalte mit konkretem Bedarf, beispielsweise Haushalte mit pflegebedürftigen oder schwerbehinderten Mitgliedern. Darüber hinaus erfreuen sich auch Familien mit kleinen Kindern an barriere reduzierten Annehmlichkeiten wie breiten Durchgängen oder schwellenlosen Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund verfolgt der vorliegende Beitrag das Ziel, eine empirische Grundlage zur Versorgungssituation des altersgerechten Wohnens in Deutschland zu liefern und dadurch die erforderliche wohnungspolitische und gesellschaftliche Diskussion anzustoßen. Hierfür werden zunächst die grundlegenden Begrifflichkeiten beschrieben. Dann wird die Zielgruppe des altersgerechten Wohnens als Grundlage für die Ermittlung des altersgerechten Wohnungsbedarfs definiert. Anschließend folgt die Ermittlung des altersgerechten Wohnungsbestands und der bestehenden Versorgungslücke durch die Gegenüberstellung von Bedarf und Bestand. Abschließend werden Handlungsoptionen aufgezeigt.

Altersgerecht, barrierefrei oder barrierearm?

Der Begriff Altersgerechtigkeit unterliegt keiner Normierung und wird umgangssprachlich je nach Anwendungsfall mit unterschiedlichen Eigenschaften belegt und verstanden. Meist gilt er als Synonym für Barrierefreiheit. Dabei ist Altersgerechtigkeit klar von Barrierefreiheit abzugrenzen, die wiederum von Barrierearmut oder Barriere-reduktion zu unterscheiden ist. Um empirische Ergebnisse über die Versorgungssituation des altersgerechten Wohnens einordnen zu können, ist daher ein kurzer Überblick über diese Begrifflichkeiten und ihre Implikationen für bauliche Standards erforderlich.

Vaché und Rodenfels (2016) definieren Altersgerechtigkeit beim Wohnen entlang zweier Dimensionen. Zugänglichkeit beschreibt als erste Dimension das Ausmaß vorhandener baulicher Barrieren für die Nutzbarkeit innerhalb der Wohnung und beim Wohnungszugang. Bauliche Barrieren (sogenannte physische Barrieren) sind Hindernisse, die Menschen mit körperlichen Einschränkungen von der Nutzung bestimmter Gebäude und baulicher Anlagen ausschließen (Nathusius, 2017). Eine Wohnung mit geringer Zugänglichkeit ist beispielsweise barrierearm zugänglich, während eine Wohnung mit einer hohen Stufe an Zugänglichkeit nicht nur frei von physischen Barrieren zugänglich ist, sondern darüber hinaus auch frei von sensorischen und kognitiven Barrieren. Diese Anforderungen umfassen etwa eine ausreichende Beleuchtung von Bedienelementen (sensorische Barrierefreiheit) und die Freiheit von Barrieren, die aus fehlendem Wissen, meist als Folge einer Demenzerkrankung, auftreten (kognitive Barrieren).

Die Integration von Unterstützungsleistungen bildet die zweite Dimension der Altersgerechtigkeit und beschreibt die vorhandene soziale Infrastruktur der Wohnsituation. Die Spanne der Integration reicht dabei von einem (eigenen) Wohnhaushalt, der individuelle Leistungen zur Unterstützung nutzt (z. B. Pflegedienste), bis hin zu einer Wohnsituation, bei der Betroffene nicht mehr in einem Privathaushalt wohnen, sondern etwa in einem Pflegeheim. Es gibt bis dato keine Datenbasis, die die Ermittlung des altersgerechten Wohnungsbestands auf Grundlage beider Dimensionen ermöglicht. Vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft besteht hier Forschungsbedarf. Die nachfolgenden empirischen Analysen beziehen sich daher auf den freien Wohnungsmarkt.

Am freien Wohnungsmarkt sind bauliche Standards zu den Merkmalen der Barrierefreiheit sowohl im Neubau als auch für Umbaumaßnahmen im Bestand definiert. Im Neubau sind die Anforderungen in der DIN 18040-2 geregelt. Neben den Anforderungen von Rollstuhlnutzern beinhaltet die Norm auch sensorische Anforderungen an Wohnungen im Neubau. Die Norm an sich ist jedoch im Neubau nicht bindend, die Umsetzung erfolgt im Baurecht über die Bauordnungen der Länder. Bei der Umsetzung können verschiedene Grade der Barrierefreiheit erreicht werden. Für Umbaumaßnahmen im Bestand gibt es das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“. Privatpersonen und institutionelle Akteure können sich damit Umbaumaßnahmen zur Reduktion von Barrieren fördern lassen. Die Förderung ist an die Erreichung vorgegebener Standards bei den Maßnahmen geknüpft. Diese Standards orientieren sich an der DIN-Norm, berücksichtigen dabei aber, dass viele DIN-Vorgaben bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Wohnungen und Gebäuden in der Praxis häufig nicht erfüllt werden können.

Eine empirische Untersuchung zu barrierefreien Wohnungen ist nicht möglich, da es ebenfalls keine Datenbasis gibt. Eine gute Möglichkeit zur Erhebung von Informationen würde eine zukünftige Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus bieten, da es sich um eine amtliche Vollerhebung des Wohnungs- und Gebäudebestands handelt. Dennoch ist eine quantitative Grundlage wichtig, um die fehlende politische und gesellschaftliche Diskussion anzustoßen und die Dringlichkeit des Themas zu verdeutlichen. Vor diesem Hintergrund wird bei der nachfolgenden empirischen Un-

tersuchung stattdessen von barriere reduzierten Wohnungen gesprochen. Es werden dabei Wohnungen betrachtet, die lediglich bestimmte Merkmale der Barrierefreiheit aufweisen und empirisch erhoben werden können.

Zielgruppen für angemessenes Wohnen in jedem Lebensalter

Um den Bedarf an altersgerechten Wohnungen ermitteln zu können, ist eine Definition der Zielgruppe erforderlich. Denn altersgerechte Wohnungen können grundsätzlich einem breiten Kreis an Bewohnern Wohnkomfort und Sicherheit bieten. So haben Haushalte mit pflegebedürftigen oder schwerbehinderten Menschen einen konkreten Bedarf an einer möglichst barrierearmen Wohnung, um eine Versorgung zu Hause zu ermöglichen. Senioren sehen sich mit steigendem Alter einem steigenden Unfallrisiko in der eigenen Wohnung gegenüber. Eine barriere reduzierte Wohnung hilft somit präventiv, die eigene und selbstständige Lebensführung aufrechtzuerhalten. Aber auch Familien mit Kindern profitieren vom Wohnkomfort einer barriere reduzierten Wohnung (Held et al., 2017), beispielsweise durch breitere Durchgänge für den Kinderwagen, ebenerdige Räume ohne Stolperfallen oder eine bodengleiche Dusche.

Das Lebensalter stellt vor diesem Hintergrund nicht das einzige Kriterium zur Ermittlung der Nachfrage dar. Vielmehr ist in der Diskussion über Altersgerechtigkeit der Versuch zu erkennen, die Definition von Standards von einer zu engen Fokussierung auf eine Zielgruppe (Senioren gerechtigkeit) zu lösen und mehr auf bedürfnisorientierte Zielsetzungen im Sinne der Inklusion (Wohnen für jedes Alter und für alle Arten von Bedürfnissen) zu setzen. Altersgerechtigkeit im Wohnen zielt auf eine angemessene Wohnsituation in jedem Lebensalter. In der einschlägigen Fachliteratur bilden daher Einschränkungen in der körperlichen Mobilität den Ausgangspunkt dieser Zielgruppendifkussion (Hackmann et al., 2014; Deschermeier et al., 2020).

In der empirischen Operationalisierung des barriere reduzierten Wohnungsbedarfs unterscheiden sich Studien meist aufgrund der verfügbaren Datenquellen. So liefert die Pflege statistik Informationen über die Versorgungssituation von Menschen mit Pflegebedarf differenziert nach Alter, Geschlecht, Pflegegrad und Versorgungsart. Entsprechend werden Pflegebedürftige durch den belastbaren sekundärstatistischen Hintergrund in einschlägigen Studien als Zielgruppe definiert (z. B. Hackmann et al., 2014).

Dies entspricht aber einer sehr engen Zielgruppendefinition. Daher ist ein weiter gefasster Zuschnitt wünschenswert, der die Bedarfssituation umfassender abbildet. Als Zielgruppe für barriere-reduzierte Wohnungen werden Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern definiert. Der Umfang dieser Zielgruppe entspricht dem Bedarf an barriere-reduzierten Wohnungen. Diese Zielgruppendefinition orientiert sich am konkreten Bedarf an einer barriere-reduzierten Wohnung und nicht am Lebensalter, denn die Einschränkungen können eine Gefahr für die eigenständige Lebensführung darstellen. Zeitgleich sind enger gefasster Definitionen von Zielgruppen wie Menschen mit Pflegebedarf oder einer Behinderung vollständig als Teilmenge enthalten.

Allerdings gibt es für Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern keine Datenbasis, eine Quantifizierung der Zielgruppe muss deshalb hergeleitet werden. Die empirische Operationalisierung folgt dabei dem Vorgehen von Deschermeier et al. (2020). Für Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern liegen empirische Erfahrungswerte vor, ihr Anteil an allen Seniorenhaushalten beträgt etwa 23 Prozent. Dieser Wert wurde in der Vergangenheit von unterschiedlichen Studien verwendet (Deutscher Verband für Wohnungswesen, 2009; Vaché/Rodenfels, 2016; Deschermeier et al., 2020). Ein Seniorenhaushalt ist hierbei ein Haushalt mit einer Haupteinkommensperson im Alter von mindestens 65 Jahren. Für die nachfolgenden Berechnungen wurde als Datengrundlage der Seniorenhaushalte auf Ergebnisse des Mikrozensus für das Berichtsjahr 2022 zurückgegriffen.

Für alle anderen Haushaltstypen liegen jedoch keine Erfahrungswerte vor. Daher wird auf die Pflegestatistik zurückgegriffen und die Anzahl an Haushalten (ohne Seniorenhaushalte) mit mindestens einer pflegebedürftigen Person ermittelt. Die Summe aus der Anzahl der Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern und der Anzahl der Haushalte (ohne Seniorenhaushalte) mit pflegebedürftigen Mitgliedern bildet somit die Zielgruppe der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern. Da Haushalte mit pflegebedürftigen Mitgliedern eine Teilmenge der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern sind, wird die Zielgruppe zwar näherungsweise abgebildet, aber leicht unterschätzt. Entsprechend sind die nachfolgenden Ergebnisse als Untergrenze des Bedarfs zu verstehen.

Tabelle 1 liefert einen Überblick über die Anzahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern (nachfolgend: Zielgruppenhaushalte) und differenziert nach beiden zugrunde liegenden Komponenten für Deutschland und die einzelnen Bundesländer für das Jahr 2022. So gab es 2022 gut 3 Millionen Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern in Deutschland, davon 256.000 Haushalte (ohne Seniorenhaushalte) mit pflegebedürftigen Mitgliedern und nahezu 2,8 Millionen Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern. Deschermeier et al. (2020) haben mit der hier genutzten Definition etwa 2,89 Millionen Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern für das Jahr 2018 ermittelt. Der Bedarf an barrieregeduzierten Wohnungen, der von der Zielgruppe ausgeht, ist somit nur geringfügig erhöht. Allerdings wurde in dieser Studie bis zum Jahr 2035 ein Anstieg der Zielgruppe um etwa 24 Prozent auf 3,7 Millionen vorausgerechnet. Aufgrund der Altersstruktur der deutschen Bevölkerung wird sich der Großteil dieses Anstiegs in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre ereignen.

Eine Betrachtung auf Ebene der Bundesländer bietet einen erheblichen Mehrwert zur gesamtwirtschaftlichen Perspektive; eine tiefere Regionalisierung als auf Ebene der Bundesländer erscheint nicht belastbar. Neben dem reinen Bedarf an barrieregeduzierten Wohnungen in den Bundesländern, der von der Zielgruppe ausgeht, sind Informationen erforderlich, die die Unterschiede zwischen den Bundesländern verdeutlichen, die über die rein quantitativen Werte hinausgehen. Hierfür wurde der Anteil der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern (also der Zielgruppenhaushalte, die konkreten Bedarf an barrieregeduzierten Wohnungen haben) an der Gesamtanzahl der Haushalte in Deutschland und den Bundesländern ermittelt (Abbildung 1): In dieser Betrachtung zeigt sich, dass die Stadtstaaten Berlin (6,5 Prozent), Bremen (6,9 Prozent) und Hamburg (5,9 Prozent) die geringsten Werte aufweisen. Die für Großstädte übliche jüngere Bevölkerungsstruktur übersetzt sich in einen geringen Anteil an Zielgruppenhaushalten. Dies soll aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass in der Hauptstadt dennoch ein Bedarf von etwa 127.000 barrieregeduzierten Wohnungen besteht. Im Saarland sowie in den ostdeutschen Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen finden sich die höchsten Anteile mit Werten jeweils über 8 Prozent. Diese liegen alle über dem Bundesdurchschnitt von 7,4 Prozent. Der Bedarf ist hier somit überproportional hoch,

was bei der Ausweitung des barriere reduzierten Wohnungsbestands durch Neu- und Umbaumaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden sollte.

Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern in Deutschland

Tabelle 1

Angaben für das Jahr 2022 in tausend Personen

	Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern	Davon ...	
		... Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person (ohne Seniorenhaushalte)	... Senioren-Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Haushaltsmitgliedern (inkl. Pflegebedürftige)
Deutschland	3.022,4	256,3	2.766,1
Schleswig-Holstein	113,3	9,7	103,5
Hamburg	58,1	4,8	53,3
Niedersachsen	291,6	23,8	267,8
Bremen	23,9	2,0	21,8
Nordrhein-Westfalen	635,6	55,1	580,5
Hessen	222,1	18,5	203,6
Rheinland-Pfalz	140,7	12,1	128,6
Baden-Württemberg	381,4	32,1	349,3
Bayern	455,0	38,5	416,6
Saarland	39,6	3,5	36,1
Berlin	126,9	10,7	116,2
Brandenburg	102,6	8,8	93,8
Mecklenburg-Vorpommern	67,7	5,9	61,8
Sachsen	178,0	15,1	162,9
Sachsen-Anhalt	93,4	8,1	85,4
Thüringen	90,1	7,7	82,5

Berechnungen auf der Datengrundlage des Statistischen Bundesamts (2023) und einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022.

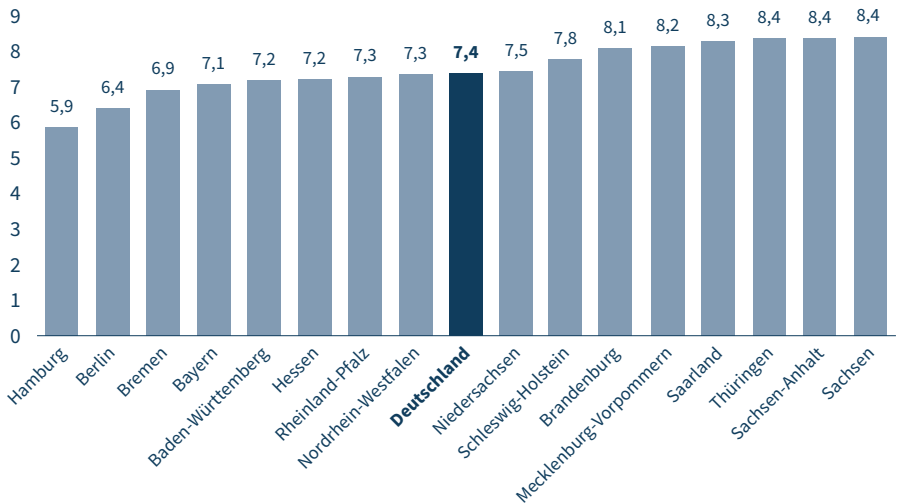
Quellen: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft

Tabelle 1: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/F8tY7djcqdc2Nc>

Ausmaß mobilitätsbeschränkter Haushalte in Deutschland

Abbildung 1

Anteil der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern (Zielgruppenhaushalte) an der Anzahl der Haushalte in Deutschland und den Bundesländern im Jahr 2022 in Prozent



Berechnungen auf Datengrundlage der Genesis-Datenbank (Statistisches Bundesamt, 2023a) und einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 (Statistisches Bundesamt, 2023b).

Quellen: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 1: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/3nwYzCDFP3LoPRX>

Altersgerechter Wohnungsbestand in Deutschland

Über den Bestand an barrieregeduzierten Wohnungen existiert keine Datenbasis. Daher bestanden über die Versorgungssituation mit barrieregeduziertem Wohnraum in Deutschland lange große Wissenslücken. Eine erste belastbare Bestandsschätzung resultierte aus einer Primärerhebung unter Seniorenhaushalten des Kuratoriums Deutsche Altershilfe aus dem Jahr 2011 (Kremer-Preiß et al., 2011). Die Ergebnisse dieser Studie bildeten lange Zeit die einzige empirisch fundierte Grundlage für die Diskussion zum altersgerechten Wohnen. Allerdings liegt die Veröffentlichung inzwischen über ein Jahrzehnt zurück und es wurden ausschließlich Senioren als Zielgruppe befragt. Der auf dieser Grundlage hochgerechnete Wohnungsbestand bildet damit lediglich eine Teilmenge des altersgerechten Wohnungsbestands ab.

Die erste vollständige Bestandsschätzung ermöglichte der Mikrozensus 2018 über das Zusatzprogramm „Wohnen in Deutschland“. Dies wird alle vier Jahre miterhoben und umfasst Fragen zu verschiedenen Aspekten der Wohnungen und der Wohnsituation der Haushalte. Die 2018er Welle enthielt erstmals auch zwei Fragen zu den Barrierefreiheitsmerkmalen in der Wohnung und dem Zugang zur Wohnung. Auf Grundlage der Antwortkategorien dieser beiden Fragen definierten Deschermeier et al. (2020) eine altersgerechte Wohnung in zwei Varianten: eine Wohnung mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen und eine mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen. Auch die Welle für das Jahr 2022 des Mikrozensus enthält im Rahmen des Zusatzprogramms erneut die gleichen Fragen zu den Barrierefreiheitsmerkmalen. Daher dienen beide Definitionen für eine altersgerechte Wohnung als Grundlage der nachfolgenden empirischen Analyse. Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Zuordnung der einzelnen Antwortitems der beiden Mikrozensus-Fragen zur jeweiligen Definition.

Ein Vergleich von Berechnungen auf Basis des Mikrozensus 2022 mit Ergebnissen des Mikrozensus 2018 erscheint somit durch die Strukturkonstanz der Fragen grundsätzlich möglich. Allerdings wird die Vergleichbarkeit der Ergebnisse durch zwei Faktoren eingeschränkt. Zum einen kam es 2020 zu einer Neugestaltung des Mikrozensus (Hundenborn/Enderer, 2019). Zum anderen diente das Zusatzprogramm „Wohnen in Deutschland“ in der Vergangenheit auch der Fortschreibung der Ergebnisse aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ). Durch die Pandemie wurde die Erhebung des Zensus und der GWZ jedoch um ein Jahr verschoben und dann im Jahr 2022 durchgeführt. Eine Hochrechnung des Mikrozensus 2022 auf Wohnungsebene machte somit unmittelbar nach Veröffentlichung der GWZ-Ergebnisse eine Revision erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat das Statistische Bundesamt entschieden, dass der Mikrozensus 2022 nicht auf Wohnungsebene auswertbar ist. Die beiden Fragen, die den hier genutzten Definitionen zum altersgerechten Wohnen zugrunde liegen, sind jedoch aus Perspektive der Haushalte verfasst. Auswertungen und Hochrechnungen dieser Fragen sind daher auch für den Mikrozensus 2022 möglich. Der ermittelte Wohnungsbestand ist also keine Auswertung auf Wohnungsebene, sondern das Ergebnis einer Hochrechnung auf Haushaltsebene.

**Definitionen für altersgerechtes Wohnen
 auf Grundlage des Mikrozensus**

Tabelle 2

	Besondere Barrierefreiheits- merkmale	Mittlere Barrierefreiheits- merkmale
Welche der folgenden Merkmale treffen auf das Gebäude zu, in dem Sie wohnen?		
Zugang zur Wohnung schwellenlos	✓	✓
Ausreichende Breite: Haustür	✓	
Ausreichende Breite: Flure	✓	
Über welche der folgenden Merkmale verfügt Ihre Wohnung /Ihr Einfamilienhaus?		
Keine Schwellen/Bodenebenenheiten	✓	✓
Alle Räume stufenlos erreichbar	✓	✓
Ausreichende Breite: Wohnungstür	✓	
Ausreichende Breite: Raamtüren	✓	
Ausreichende Breite: Flure	✓	
Genügend Raum: Küchenzeile	✓	
Genügend Raum: Bad/Sanitär	✓	
Einstieg zur Dusche ebenerdig	✓	✓

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Tabelle 2: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/S3pwj7Zdr6kQMgL>

Dieses Vorgehen ist nicht neu, denn die Haushaltsebene diente bereits in der Vergangenheit als Grundlage für Berechnungen des altersgerechten Wohnungsbestands. In Anlehnung an die Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (Kremer-Preiß et al., 2011) wird deshalb nachfolgend die Summe an Privathaushalten, die in einer Wohnung mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen oder in einer Wohnung mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen wohnen, als der von Privathaushalten bewohnte Bestand an barrierereduzierten Wohnungen interpretiert und bezeichnet. Dies wurde so in gleicher

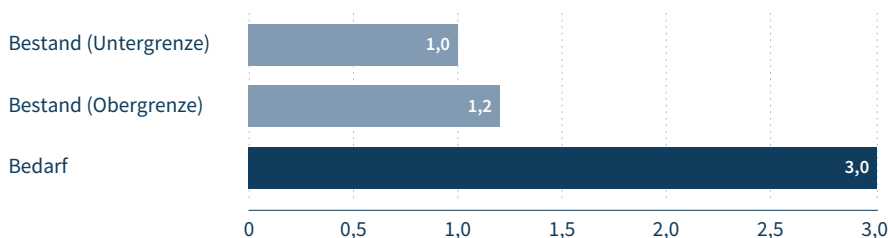
Weise auch in späteren Studien operationalisiert (Prognos, 2014; Deschermeier et al., 2020). Dabei gilt es zu beachten, dass der Begriff des Haushalts in der amtlichen Statistik nicht einheitlich verwendet wird, denn es existieren zwei abweichende Definitionen. So betrachtet der Mikrozensus Wirtschaftshaushalte (Personen, die sowohl gemeinsam wohnen als auch gemeinsam wirtschaften). Im Unterschied dazu werden im Zensus Wohnhaushalte erhoben (Personen, die gemeinsam wohnen). Zwar ist es nicht die mehrheitliche Wohnform, aber grundsätzlich ist es denkbar, dass mehrere Wirtschaftshaushalte in einer Wohnung leben (Hochgürtel/Weinmann, 2020). Die nachfolgend ermittelten Ergebnisse resultieren aus einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 und entsprechend werden Wirtschaftshaushalte abgebildet. Der ermittelte Bestand an barrieregeduzierten Wohnungen stellt eine Obergrenze dar. Um einer Scheingenauigkeit vorzubeugen, werden die Ergebnisse gerundet (Abbildung 2).

In Deutschland gibt es etwa 1 Million Wohnungen mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen (Untergrenze des Bestands). Der Bestand an Wohnungen mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen (Obergrenze des Bestands) beträgt etwa 1,2 Millionen Wohnungen. Dem gegenüber steht ein Bedarf von etwa 3 Millionen barrieregeduzierten Wohnungen durch die definierte Zielgruppe der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern. Es besteht somit eine deutliche Versorgungslücke und der Bedarf über-

Bestand und Bedarf an barrieregeduzierten Wohnungen in Deutschland

Abbildung 2

Angaben für das Jahr 2022 in Millionen Wohnungen



Berechnungen auf Basis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022.

Quellen: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/KmN4TawPTt8n4yg>

steigt den Bestand etwa um das Dreifache. Durch die demografische Entwicklung wird sich die Nachfrage nach barriere reduziertem Wohnraum in den kommenden Jahren stark vergrößern. Die Wohnraumversorgung von Haushalten mit konkretem Bedarf stellt folglich eine enorme Herausforderung für die Gesellschaft, Politik und Wohnungswirtschaft dar.

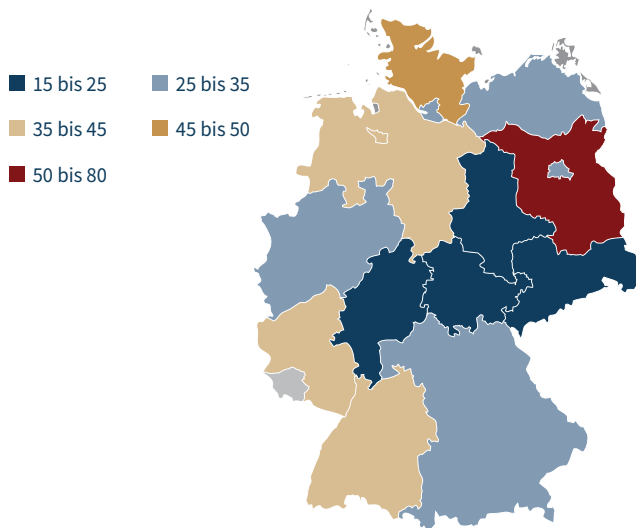
Zwar ist die Zielgruppe der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern bewusst weit gefasst und nicht bei jeder Person mit Einschränkungen der Mobilität ist unmittelbar die eigenständige Lebensführung gefährdet. Dennoch ist die tatsächliche Versorgungslücke noch deutlich größer. Es besteht ein Allokationsproblem, da eben nicht jeder Zielgruppenhaushalt in einer barriere reduzierten Wohnung wohnt. Denn auch Familien oder Haushalte mit älteren Mitgliedern profitieren durch Prävention von den Annehmlichkeiten einer barriere reduzierten Wohnung. Außerdem konkurrieren all diese Haushalte auf dem freien Wohnungsmarkt zusätzlich mit anderen Haushalten, die sich für die entsprechenden Wohnungen aus anderen Gründen interessieren, zum Beispiel die Lage der Wohnung, deren Ausstattung oder deren Anbindung.

Für die Beurteilung der Wohnungsversorgung ist die Versorgungsquote ein wichtiger Indikator. Sie gibt das rechnerische Verhältnis von Wohnungen und Haushalten an und zeigt, wie viele Wohnungen 100 Haushalten gegenüberstehen. Abbildung 3 gibt einen Überblick über die Versorgungsquoten barriere reduzierter Wohnungen in den Bundesländern. Die einzelnen Werte geben an, wie viele barriere reduzierte Wohnungen in einem Bundesland auf 100 Zielgruppenhaushalte entfallen. Eine hypothetische Versorgungsquote von 100 würde demnach bedeuten, dass auf 100 Zielgruppenhaushalte 100 barriere reduzierte Wohnungen entfallen. Die Anzahl der Wohnungen entspricht in diesem Beispiel der Anzahl der Haushalte. Mit Blick auf das beschriebene Allokationsproblem wäre dies ein wünschenswerter Zustand. Die Ergebnisse verdeutlichen jedoch die sehr schlechte Versorgungslage. Im Bundesdurchschnitt beträgt die Versorgungsquote gut ein Drittel. Auf 100 Zielgruppenhaushalte entfallen also lediglich gut 33 barriere reduzierte Wohnungen. Die Versorgungssituation in allen Bundesländern ist ähnlich prekär, jedoch mit unterschiedlichen Ausprägungen. So entfallen auf 100 Zielgruppenhaushalte in Brandenburg 75 barriere reduzierte Wohnungen. Dies ist zwar der höchste Wert, gleichwohl gibt es rechnerisch auch dort nicht

Versorgungsquoten barriere-reduzierter Wohnungen nach Bundesländern

Abbildung 3

Hypothetische Anzahl der barriere-reduzierten Wohnungen je 100 Zielgruppenhaushalte im Jahr 2022



Berechnungen auf Basis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022.
Quellen: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft

für jeden Zielgruppenhaushalt eine barriere-reduzierte Wohnung. Die niedrigsten Versorgungsquoten finden sich in Thüringen (15,5), Hessen (19,4) und Sachsen (19,7). Berlin liegt mit einem Wert von 34,7 etwas über dem Bundesdurchschnitt, ebenso das bevölkerungsreichste Bundesland Nordrhein-Westfalen (34,6). Folglich gibt es auch ohne das beschriebene Allokationsproblem in allen Bundesländern nicht ausreichend barriere-reduzierte Wohnungen für alle Zielgruppenhaushalte.

Würde man bei der Zielgruppe zusätzlich Haushalte unter dem Aspekt der Prävention mit einbeziehen, beispielsweise durch Einbeziehung aller Seniorenhaushalte, würden sich die Werte noch deutlich verschlechtern. Dagegen liegt empirische Evidenz dahingehend vor, dass Haushalte, die einen dringlichen Bedarf haben, nur selten auch in einer barriere-reduzierten Wohnung leben. So waren im Jahr 2018 lediglich 4 Prozent aller Haushalte mit pflegebedürftigen Mitgliedern in einer barriere-reduzierten

Wohnung zu Hause (Deschermeier et al., 2020). Dieser Zustand lässt sich vor allem dadurch erklären, dass Menschen nach einem Unfall oder einer Krankheit weniger häufig umziehen (können). Dies wiederum verdeutlicht, dass ein wesentlich höherer altersgerechter Wohnungsbestand zur Prävention erforderlich ist, ebenso um Haushalten, bei denen ein kurzfristiger Bedarfsfall eingetreten ist, mehr Handlungsoptionen in Form von verfügbaren Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

Schlussfolgerungen

Die aktuelle Versorgungslage mit barrierereduzierten Wohnungen ist nicht ausreichend. Für das Jahr 2040 wird eine Versorgungslücke von etwa 2 Millionen Wohnungen erwartet (Deschermeier et al., 2020). Diese Vorausberechnung erscheint aus heutiger Sicht auf der Angebotsseite als zu optimistisch. Denn die Zinsen sind deutlich gestiegen und damit die Finanzierungskosten. Zeitgleich brechen die Baugenehmigungen ein, was sich zeitverzögert in einen Rückgang bei den Fertigstellungen übersetzen wird. Diese Entwicklungen verhindern eine substanzielle Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnungen in den kommenden Jahren und die Versorgungslücke wird sich daher voraussichtlich vergrößern. Zudem ist der Fortbestand von strukturellen Hemmnissen im Wohnungsmarkt äußerst problematisch. So bestehen etwa Informationsdefizite in der Bevölkerung über Nutzen, Kosten und Fördermöglichkeiten. Die zunehmende Akademisierung verschärft dies noch zusätzlich. Da junge Akademiker häufig räumlich mobil sein müssen, werden tendenziell weniger junge Menschen ihren Eltern regelmäßig zur Unterstützung im Alter zur Verfügung stehen, als dies bei vorangegangenen Generationen der Fall war. Auch der Aufwand bei der Planung altersgerechter Baumaßnahmen wirkt bremsend, beispielsweise bei der durch ausgelastete Betriebe erschwerten Handwerkersuche. Zusätzlich sind Umbaumaßnahmen in bewohnten Wohnungen mit erheblichen Unannehmlichkeiten verbunden. Auch die Anspannung vieler regionaler Wohnungsmärkte hemmt die erforderliche Ausweitung des Angebots. Denn Vermieter haben weniger Anreize, erforderliche Investitionen in altersgerechte Bestände zu tätigen, da eine hohe Nachfrage auf ein knappes Angebot trifft und die Vermietung von Wohnungen auch ohne zusätzliche Investitionen unproblematisch ist.

Dabei ist ein hinreichend hoher Bestand an altersgerechten Wohnungen aus verschiedenen Perspektiven gesellschaftlich und ökonomisch sinnvoll. So teilen die meisten Menschen den Wunsch, möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt zu Hause in der vertrauten Wohnung und dem angestammten Wohnumfeld wohnen und leben zu können. Im Fall einer Pflegebedürftigkeit ist dies auch politisch durch den Vorrang der häuslichen Pflege gewollt („ambulant vor stationär“ gemäß § 3 SGB XI). Denn im Bedarfsfall ist die Versorgung zu Hause nicht nur die von vielen Betroffenen präferierte Versorgungsart, sondern das Wohnen und die Versorgung in der eigenen Wohnung ist ebenfalls wesentlich günstiger und kann zur Entlastung der Sozial- und Pflegekassen beitragen. Aber auch Privathaushalte werden entlastet, da die sogenannten Hotelkosten als Teil der anfallenden Pflegekosten der stationären Pflege die Wohn- und Versorgungskosten von ambulanter Pflege deutlich übersteigen. Deschermeier et al. (2020) haben diese durchschnittliche jährliche Entlastung für den Zeitraum 2014 bis 2018 auf 24.000 Euro pro Pflegefall geschätzt. Diese verteilen sich im Verhältnis 60:40 auf den Staat und die betroffenen Privathaushalte.

Auch für Haushalte ohne konkreten Bedarfsfall bieten altersgerechte Wohnungen einen enormen Nutzen in Form von Prävention und mitunter höherer Nutzbarkeit. Denn altersgerechter Wohnraum trägt zu einer effektiven Vermeidung von Unfällen bei und ermöglicht somit langfristig mehr Menschen, eine selbstständigere Lebensführung beizubehalten und Aufenthalte in stationären Einrichtungen zu vermeiden oder zumindest hinauszuzögern. Prävention ist daher der Schlüssel dazu, lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung und dem angestammten Umfeld verbleiben zu können. Denn wenn ein Bedarfsfall nach einem Unfall oder durch eine Krankheit bereits eingetreten ist, ist eine erforderliche Anpassung der Wohnung nur schwer, kostspielig und durch den Handwerkerangel auch meist nicht in kurzer Zeit realisierbar.

Deshalb braucht es die Förderung von Umbaumaßnahmen im Bestand. Diese gibt es zwar, sie ist jedoch häufig an einen konkreten Bedarfsfall gekoppelt. Mit dem KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ gibt es gleichwohl eine Förderung, die unabhängig von der Bedarfssituation der Fördermittelempfänger ist und auch (institutionellen) Vermietern offensteht. Altersgerechte Umbaumaßnahmen können dabei entweder über einen Investitionszuschuss oder einen Kredit gefördert werden. Vor

allem die Zuschussvariante erweist sich in der Praxis als effizient, denn weitgehende Barrierefreiheit ist in vielen Einzelfällen nicht erforderlich. Hieraus folgt der Charme des Programms, denn es fördert auch die Durchführung von Einzelmaßnahmen (etwa bei der Beseitigung von Barrieren im Badezimmer). Dieser Förderweg ist besonders für ältere Menschen attraktiv, da sie schwerer einen Kredit bewilligt bekommen. Ein großes Problem ist jedoch, dass in den vergangenen Jahren die verfügbaren Mittel oft vergriffen waren und Maßnahmen nicht mehr gefördert werden konnten. Auch die unterjährige Aufstockung der Fördermittel im Jahr 2022 für die Zuschussvariante war rasch aufgebraucht. Dies verdeutlicht die enorme Bedeutung der Förderung. Die Verstetigung und eine Ausweitung der Fördermittel sind deshalb erforderlich.

Durch die Unsicherheit über die zukünftige Förderung des altersgerechten Umbaus im Bestand und auch die begrenzten baulichen Möglichkeiten, Wohnraum angemessen umzugestalten, kommt dem Neubau eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des altersgerechten Wohnungsbestands zu. Vor dem Hintergrund der bestehenden Versorgungslücke beim altersgerechten Wohnen wird häufig die Forderung geäußert, dass die Landesbauordnungen dahingehend geändert werden müssen, dass alle Neubauten barrierefrei im Sinn der DIN-Norm sein sollten. Eine Reform des Baurechts erscheint aber durch Fortschritte beim altersgerechten Wohnungsbestand der letzten Jahre nicht erforderlich. So ermittelten Deschermeier et al. (2020) für das Jahr 2018 einen altersgerechten Wohnungsbestand zwischen 560.000 Wohnungen (Untergrenze) und 709.000 Wohnungen (Obergrenze). Denn die gestiegene Bautätigkeit verdeutlicht, dass die existierenden Vorgaben der Landesbauordnungen durchaus einen spürbaren Effekt auf das Angebot haben, wenn zielgerichtet und umfassend gebaut wird.

Somit braucht es keine Reform des Baurechts, sondern zusätzliche Anreize, die Bautätigkeit vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft zu stimulieren. Neben der KfW-Förderung des altersgerechten Umbaus wäre eine vergleichbare Förderung im Neubau wünschenswert. Auch eine stärkere Berücksichtigung der Barrierefreiheit im Rahmen von Konzeptvergaben kann helfen, zusätzliche Bestände zu generieren. Darüber hinaus besteht nach wie vor ein hoher Bedarf zur Sensibilisierung beim Thema altersgerechtes Wohnen. Denn erforderliche Anpassungen an der eigenen Wohnsituation sollten präventiv vor dem Eintritt eines

Bedarfsfalls in Form einer Erkrankung oder eines Unfalls erfolgen. Ohne eine wesentliche Ausweitung des altersgerechten Wohnungsbestands wird sich die bereits bestehende Versorgungslücke durch die demografische Entwicklung weiter vergrößern. Die vorliegenden Ergebnisse verdeutlichen: Altersgerechtes Wohnen ist eine unterschätzte Herausforderung für Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

Literatur

BMI – Bundesministerium des Innern, 2017, Jedes Alter zählt, „Für mehr Wohlstand und Lebensqualität aller Generationen“, Eine demografiepolitische Bilanz der Bundesregierung zum Ende der 18. Legislaturperiode, Berlin

Deschermeier, Philipp, 2016, Einfluss der Zuwanderung auf die demografische Entwicklung in Deutschland, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 2, S. 21–38

Deschermeier, Philipp / Kochskämper, Susanna / Schier, Michael / Voigtländer, Michael, 2015, Der Wohnungsmarkt 2030 – Wie und wo die Generation 65+ leben wird, Köln

Deschermeier, Philipp / Hartung, Andreas / Vaché, Martin / Weber, Ines, 2020, Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“, Gutachten im Auftrag der KfW Research und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat, Darmstadt

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, 2009, „Wohnen im Alter. Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung“, Berlin

Hackmann, Tobias / Schüssler, Reinhard / Schmutz, Sabrina, 2014, Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung, Bonn

Held, Michael / Anders, Christin / Kelka, Jens Uwe / Müller, Andreas, 2017, Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich, Berlin

Hochgürtel, Tim / Weinmann, Julia, 2020, Haushalte in der Berichterstattung des Mikrozensus ab 2020, in: Wirtschaft und Statistik, Nr. 3, S. 89–97

Hundenborn, Janina / Enderer, Jörg, 2019, Die Neuregelung des Mikrozensus ab 2020, in: Wirtschaft und Statistik, Nr. 6, S. 9–17

Kremer-Preiß, Ursula / Mehnert, Thorsten / Stolarz, Holger, 2011, Wohnen im Alter, Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Berlin

Nathusius, Frauke von, 2017, Barrierefreies Wohnen, Ulm

Prognos, 2014, Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen, Basel

Statistisches Bundesamt, 2023a, Genesis-Online, Datenlizenz by-2-0

Statistisches Bundesamt, 2023b, Sonderauswertung aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnen“ 2022 auf Haushaltsebene, Wiesbaden

Vaché, Martin / Rodenfels, Markus, 2016, Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen, Darmstadt

Housing for the Elderly – an Underestimated Challenge for Policymakers and Society

Many older people share the desire to be able to live independently in the familiar surroundings of their own home for as long as possible. Accidents and illness, however, can soon put an end to such autonomy. As our society ages in line with the demographic transition, more and more of the elderly find themselves limited in their physical mobility or increasingly at risk of accidents. Yet despite the clear need, Germany has a serious shortfall in the supply of age-appropriate housing – homes with as few barriers as possible so that accidents can be avoided and dependence on others minimised. A need of about 3 million units is met by a stock of only some 1 to 1.2 million homes. Thus, for every 100 households with a concrete need for a barrier-reduced home, only about 33 units are available. While this shortfall is to be found to varying degrees in all of Germany's sixteen states, the actual supply situation is even more strained due to an allocation problem. Currently, suitable residential units are available to all comers on the free housing market and can thus be sought and occupied by households without any specific need. At the same time, there are structural market barriers that make investment in new stock difficult. Age-appropriate housing is therefore an underestimated challenge for society, policymakers and business.