

Altersgerechte Immobilienkonzepte – Eine Analyse der Region Frankfurt/ Rhein-Main

Studie im Auftrag von FPS

Autor:

Claudia Orszullok

Wissenschaftliche Leitung:

Prof. Dr. Tobias Just



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	5
1.1	Motivation.....	5
1.2	Wohnwirtschaftliche Herausforderungen demografischer Entwicklung.....	6
2	DEMOGRAFISCHE SITUATION.....	7
2.1	Demografische Entwicklungen in Deutschland.....	7
2.2	Demografische Entwicklungen in Frankfurt/Rhein-Main	9
2.3	Exkurs: Volkswirtschaftliche Bedeutung der Pflege	10
3	DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN.....	12
3.1	Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland.....	12
3.2	Der Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt/Rhein-Main	14
4	ANFORDERUNGEN EINER ALTERNDEN GESELLSCHAFT AN DAS WOHNEN	18
4.1	Wohnsituation älterer Haushalte	18
4.2	Technische Erfordernisse altersgerechter Wohnungen	19
4.3	Maßnahmen zur Umsetzung altersgerechter Wohnungen.....	22
5	FINANZIERUNGS- UND FÖRDERUNGSKONZEPTE	25
5.1	Notwendigkeit von Förderkonzepten	25
5.2	Exemplarische Förder- und Finanzierungsprogramme.....	25
6	SOZIALES ENGAGEMENT	29
6.1	Anforderungen von Senioren an das Älterwerden	29
6.2	Beispiele aus der Region Frankfurt/Rhein-Main	29
7	SCHLUSSBEMERKUNGEN	34
7.1	Zusammenspiel von Technik, sozialem Engagement und Finanzierungskonzepten... 34	
7.2	Handlungsempfehlungen	34
	LITERATURVERZEICHNIS	35
	ANHANG.....	40



1 EINFÜHRUNG

1.1 Motivation

Die Immobilienwirtschaft im weiteren Sinne ist eine der größten Branchen in Deutschland. Hierzu trägt neben ihrem monetären Gewicht mit einer Bruttowertschöpfung in Höhe von 434 Mrd. EUR auch ihr hoher Stellenwert im Leben eines jeden Menschen bei (Stand 2011; vgl. Voigtländer et al. 2013, S.13). Sowohl in Form von Büro-, Produktions-, Logistik- oder Spezialimmobilien, ganz besonders jedoch in Form von Wohnimmobilien, werden sie täglich in Anspruch genommen. Ihre Heterogenität trägt der Tatsache Rechenschaft, dass sie für unterschiedliche Anforderungen ausgelegt sein müssen.

Wie unterschiedlich die Anforderungen sind, zeigt auch ein Blick auf die Bevölkerungsstruktur in Deutschland: Wir brauchen Kindergärten, Schulen, Arbeitsplätze und barrierearme Immobilien für ältere Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Der konkrete Bedarf ändert sich zum Beispiel da die Bevölkerung altert. Im Vergleich zu früheren Generationen sind die heutigen Senioren mobiler und selbstständiger.

Die demografiegetriebene Immobiliennachfrage bestimmt das Angebot, und das vorhandene Angebot erfordert Anpassungen gemäß den demografischen Veränderungen. Im Zuge der Alterung der Bevölkerung bedeutet dies, dass mehr und vielfältige seniorengerechte Immobilienkonzepte nachgefragt werden. Das Angebot kann jedoch nur zeitverzögert reagieren.

Aus diesem Grund beschäftigt sich die vorliegende Studie mit der Frage, wie altersgerechter Wohnbau aussehen könnte. Nach einer Analyse deutschlandweiter Aspekte wird der Fokus auf das Rhein-Main-Gebiet bzw. Frankfurt gelegt.

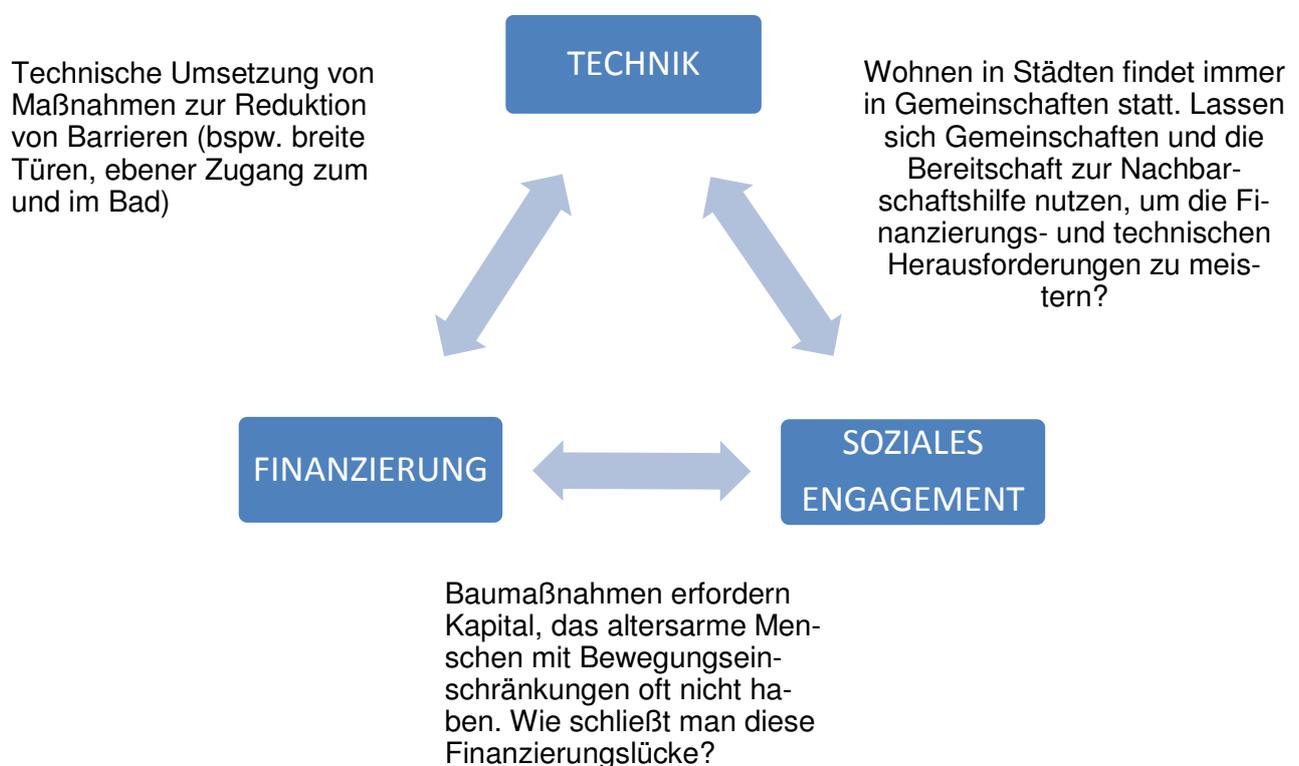
Als zentrale Leitfragen sollen hierbei im Studienverlauf unter anderem die folgenden Fragen geklärt werden:

- Welche Vor- und Nachteile bietet der altersgerechte Wohnungs(um)bau im Gegensatz zum Bau zusätzlicher Pflegeheime?
- Wie gestaltet sich der technische Aufwand und wie ist dieser umsetzbar?
- Wie wird eine Veränderung sozialer und familiärer Strukturen im Alter kompensiert?
- Wie teuer wird der Umbau des Wohnungsbestandes? Wie lässt sich dies finanzieren bzw. welche Fördermöglichkeiten existieren?

1.2 Wohnwirtschaftliche Herausforderungen demografischer Entwicklung

Wie bereits aus den Leitfragen hervorgeht, impliziert altersgerechtes Wohnen drei Kernelemente: Technik, soziales Engagement und Finanzierung. Das in Abb. 1 dargestellte Schema zeigt das Verhältnis der drei Bausteine auf.

Abb. 1: Die drei Hebel zur Schaffung altersgerechten Wohnens



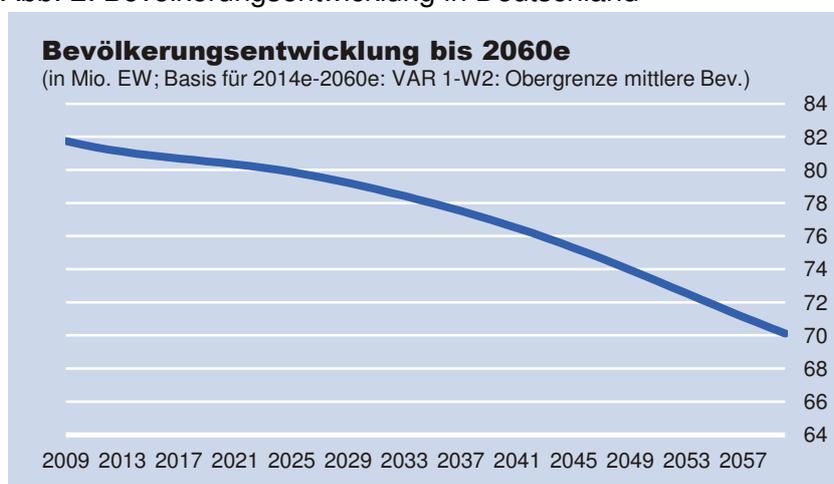
Quelle: Eigene Darstellung

2 DEMOGRAFISCHE SITUATION

2.1 Demografische Entwicklungen in Deutschland

Den jüngsten Hochrechnungen zufolge lebten in Deutschland im Jahr 2014 rund 80,9 Mio. Menschen (vgl. Destatis 2014). Dies bedeutet seit dem Höchststand von 82,5 Mio. Einwohnern in 2003 einen Bevölkerungsrückgang (vgl. Destatis 2009, S.12). Zuvor gab es in den Jahren 1981 – 1987 einen Rückgang ähnlichen Ausmaßes. Seit 2010 nimmt die Zahl der Einwohner dank höherer Zuwanderung wieder zu – dies ist in der Vorausberechnung des Bundesamts nicht enthalten, ändert bisher aber auch nichts an der grundlegenden Entwicklung.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland



Quelle: Destatis 2009¹

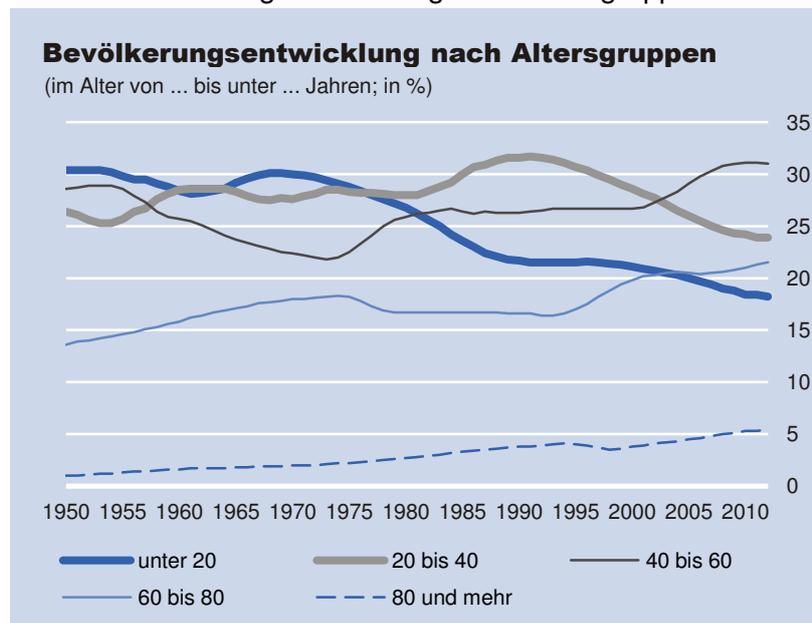
Gemäß den Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes wird sich der Trend abnehmender Bevölkerungszahlen in den kommenden Jahren fortsetzen: Bis 2060 wird mit einem Rückgang um gut 10 Mio. Einwohner in Deutschland gerechnet; dies entspricht einer prozentualen Reduktion von rd. 12% bei einer jährlichen Nettozuwanderung von 200.000 Personen.

Nach Altersgruppen gegliedert ist gleichzeitig seit Jahren eine kontinuierliche Zunahme der älteren Bevölkerungssegmente zu verzeichnen (vgl. Abb. 3). In absoluten Zahlen bedeutet dies seit 1970 eine Zunahme um rund 6,9 Mio. Menschen der Kategorie 65-79 Jahre auf etwa 12,4 Mio. Personen im Jahr 2012. In der Altersklasse 80 Jahre und älter steigt der Wert von knapp 1,2 Mio. (1970) auf 4,3 Mio. im Jahr 2012 (Vgl. Destatis 2009, S. 11 – 21).

¹ (Variante 1 – W2: Obergrenze der "mittleren" Bevölkerung; Geburtenhäufigkeit: 1,4 Kinder je Frau, Lebenserwartung: Basisannahme, Wanderungssaldo: 200.000 ab 2014; hierbei ist anzumerken, dass dieser Rückgang nicht stetig erfolgte, sondern zu großen Teilen an einer statistischen Korrektur im Jahre 2011 lag).

2 DEMOGRAFISCHE SITUATION

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen



Quelle: Destatis 2009

Auch in Zukunft ist mit einer Zunahme der älteren Bevölkerung zu rechnen: Es wird prognostiziert, dass bis 2060 die Bevölkerung der Altersgruppe 65-79 Jahre auf 13,7 Mio. ansteigt, die Anzahl der Bevölkerung der Gruppe 80 Jahre und älter sogar auf voraussichtlich etwa 9 Mio. Personen (vgl. Destatis 2009).

Im Jahr 2011 existierten ca. 11 Mio. Seniorenhaushalte in Deutschland, was einem Anteil von 13,4% an der Gesamthaushaltszahl zu diesem Zeitpunkt entspricht. 2,5 Mio. Personen galten als pflegebedürftig (1,8 Mio. häuslich Gepflegte, 0,7 Mio. stationär Gepflegte, vgl. BBSR 2014, S.21). 16,9 Mio. Menschen über 65 Jahre galten ferner als mobilitätseingeschränkt. Mit zunehmender Alterung ist davon auszugehen, dass sich diese Tendenz weiter verstärken wird.

Die für Deutschland skizzierte demografische Entwicklung spiegelt sich auch in den Regionen wider. Allerdings gibt es starke Unterschiede zwischen West und Ost sowie ländlichen und städtischen Gebieten. Für Personen in den weniger prosperierenden Gegenden gestaltet sich das Älterwerden als besonders problematisch: Mit einer rückläufigen Wirtschaftsdynamik geht auch ein Verlust bestehender technischer und sozialer Infrastruktur einher. Versorgungsstätten sowohl des lang- als auch zunehmend des kurzfristigen Bedarfs werden aufgrund demografisch rückläufiger Nachfrage ebenso weniger wie auch beispielsweise wichtige medizinische Versorgungsmöglichkeiten oder ÖPNV-Einrichtungen (vgl. Rostocker Zentrum für demografischen Wandel o.J.).

2.2 Demografische Entwicklungen in Frankfurt/Rhein-Main

Für den Großraum Frankfurt am Main ist, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, von einer positiveren Entwicklung auszugehen. Tab.1 veranschaulicht, dass bis 2060 nur mit einem leichten Rückgang um voraussichtlich etwa 16.000 Einwohner zu rechnen ist. Im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur ist hingegen eine signifikante Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppe ‚65 Jahre und älter‘ erkennbar: Ihre Zahl wird bis 2060 um rund 106.000 Personen zunehmen. Dies entspricht einer prozentualen Zunahme um rund 51%.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt am Main (IHK-Region)

	2008	2020e	2030e	2040e	2050e	2060e
Bevölkerungsstand in Tsd.	1.117	1.129	1.129	1.125	1.115	1.101
unter 20 Jahre in Tsd.	203	203	197	196	194	188
<i>unter 20 Jahre in %</i>	18,2%	18,0%	17,4%	17,4%	17,4%	17,1%
20 bis unter 65 Jahre in Tsd.	705	687	652	628	616	598
<i>20 bis unter 65 Jahre in %</i>	63,1%	60,9%	57,8%	55,8%	55,2%	54,3%
65 Jahre und älter in Tsd.	209	239	280	301	305	315
<i>65 Jahre und älter in %</i>	18,7%	21,1%	24,8%	26,8%	27,4%	28,6%
über 65 bis 67 Jahre in Tsd.	25	30	37	26	29	28
<i>über 65 bis 67 Jahre in %</i>	2,2%	2,7%	3,3%	2,3%	2,6%	2,5%
75 Jahre und älter	90	118	143	169	191	210
<i>75 Jahre und älter in %</i>	8,0%	10,5%	12,7%	15,0%	17,1%	19,1%
Jugendquotient	28,8	29,5	30,2	31,2	31,5	31,4
Altenquotient	29,7	34,8	42,9	47,9	49,5	52,7
Gesamtquotient	58,5	64,3	73,1	79,1	81	84,1

Quelle: IHK Frankfurt, 2011 (auf Basis von Hessisches Statistisches Landesamt, Prognose Behrend Institut)

Die Zunahme der überwiegend älteren Bevölkerung zeigt auch der Vergleich des Jugend- und Altenquotients: Während der Jugendquotient² von 2008 bis 2060 (prognostiziert) um nur 2,6 Zähler steigt, nimmt der Altenquotient³ von 29,7 auf 52,7 in diesem Zeitraum zu. Dies entspricht einer Erhöhung um rund 77%.

² „Im Jugendquotienten wird die jüngere (noch nicht erwerbsfähige) Bevölkerung auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter bezogen. Es gibt dazu keine vorgeschriebenen Altersgrenzen, am gebräuchlichsten sind Abgrenzungen bei 15 bzw. 20 Jahren nach unten und 60 bzw. 65 Jahren nach oben, also: Die Zahl der Personen im Alter unter 15 bzw. 20 Jahren wird dividiert durch die Bevölkerungszahl zwischen 15 bzw. 20 und 60 bzw. 65 Jahren.“ (BiB 2014)

³ „Im Altenquotienten wird die ältere (nicht mehr erwerbsfähige) Bevölkerung auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter bezogen. Es gibt dazu keine vorgeschriebenen Altersgrenzen, am gebräuchlichsten sind Abgrenzungen bei 15 bzw. 20 Jahren nach unten und 60 bzw. 65 Jahren nach oben, also: Die Bevölkerungszahl im Alter ab 60 bzw. 65 Jahre wird dividiert durch die Bevölkerungszahl zwischen 15 bzw. 20 und 60 bzw. 65 Jahren.“ (BiB 2014a)

2 DEMOGRAFISCHE SITUATION

Ursächlich für die positive Entwicklung in Frankfurt sind die folgenden Faktoren:

- Frankfurt am Main verfügt über eine überdurchschnittliche Wirtschaftskraft und -dynamik, weswegen ein hoher Zuzug von Personen erfolgt.
- Die Errichtung neuer Wohnangebote führt dazu, dass vermehrt Wohnraum innerstädtisch geschaffen wird und die Stadt somit wächst.
- Ein attraktives urbanes Angebot fördert erfahrungsgemäß die Reurbanisierung. Ältere Menschen profitieren beispielsweise von dem dichten Angebot an sozialer und technischer Infrastruktur (medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten etc.), eine Stadt der kurzen Wege ist für sie wichtig.

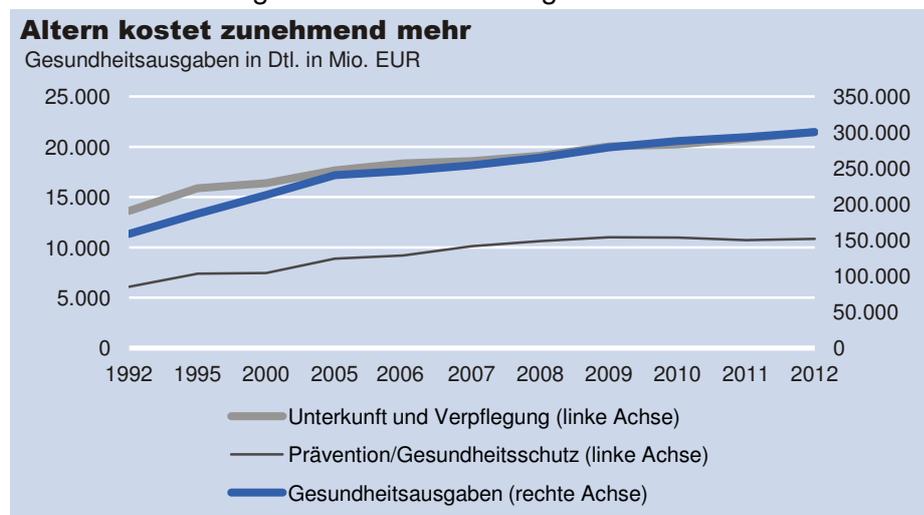
Dementgegen ist in den Umlandgemeinden außerhalb des engeren Verflechtungsgürtels von einem spürbaren Bevölkerungsrückgang auszugehen. (Vgl. IHK Frankfurt, 2011, S. 16-23)

2.3 Exkurs: Volkswirtschaftliche Bedeutung der Pflege

Gesundheitsdienstleistungen und Pflege nehmen einen hohen Stellenwert in Deutschland ein. 2012 betrug der Anteil für Gesundheitsausgaben rund 11,3% am Bruttoinlandsprodukt; dies entspricht durchschnittlich rund 3.740 EUR pro Einwohner (vgl. Destatis 2014). Insgesamt entspricht dies Gesamtausgaben von über 300 Mrd. EUR pro Jahr. Die Pflege macht davon einen kleinen (<10%), doch rasch steigenden Anteil aus. Das IW Köln (2012) schätzt, dass die Pflegeausgaben bis 2020 um 72% im Vergleich zum Jahr 2004 steigen werden.

Bis 2020 wird gemäß Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln eine weitere Zunahme im Vergleich zu 2004 in den folgenden Bereichen erfolgen:

Abb. 4: Entwicklung der Gesundheitsausgaben in Deutschland



Quelle: Gesundheitsberichterstattung des Bundes (GBE), 2014.

3 DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

Der starke Anstieg der Nachfrage nach Pflegedienstleistungen in den letzten Jahren zeigt sich bereits heute in beeindruckenden Pflegefall- und Beschäftigungszahlen:

Tab. 2: Pflegebedürftige in Deutschland nach Versorgungsart (Stand 2011)

Zu Hause versorgt: 1,76 Mio. Menschen				In Heimen versorgt: 743.000 Menschen	
Durch Angehörige: 1,18 Mio. Menschen		Durch Pflegedienste: 576.000 Menschen			
Stufe I:	64,5%	Stufe I:	56,3%	Stufe I:	38,4%
Stufe II:	27,9%	Stufe II:	32,8%	Stufe II:	40,4%
Stufe III:	7,6%	Stufe III:	10,9%	Stufe III:	19,9%
				o. Zuordnung:	1,3%
		Durch 12.350 Pflegedienste mit 242.000 Beschäftigten		In 11.029 Pflegeheimen mit 579.000 Beschäftigten	

Quelle: Destatis 2011

Die Mehrheit der Pflegebedürftigen wird zu Hause von Angehörigen versorgt. Mit fortschreitender Pflegestufe steigt hingegen der Grad der professionellen Pflege, entweder in Form von ambulanten Dienstleistungen oder in Form von Pflegeheimunterbringungen.

Blieben die Pflegewahrscheinlichkeiten auf dem derzeitigen Stand, ist zukünftig davon auszugehen, dass sich die Zahl der Pflegefälle bis 2050 von derzeit etwa 2,5 Mio. (Stand 2011) auf schätzungsweise 4,5 Mio. nahezu verdoppeln wird (vgl. Just 2013, S.204 f.). Das bedeutet, dass voraussichtlich etwa 18.000 zusätzliche Pflegeheime bis 2050 benötigt würden. Dass dies so eintritt, ist zwar unwahrscheinlich, weil Pflegewahrscheinlichkeiten in der Zukunft wohl sinken dürften, dass der Bedarf an Pflegeeinrichtungen und ambulanten Lösungen indes zunehmen wird, ist ebenso unstrittig (vgl. Just 2013, S.206-211).

Basierend auf ähnlichen Hochrechnungen ist im Hinblick auf die Beschäftigten von folgender Entwicklung auszugehen: Betrug 2011 die Anzahl der Beschäftigten in Pflegeheimen noch 661.179 Personen sowie in ambulanten Pflegediensten 290.714 Personen, wird bis 2050 mit einem Nachfrageplus von 116% gerechnet (vgl. IW Köln 2012). Als zentrales Problem kommt hier der bereits bestehende und sich zukünftig massiv verschärfende Fachkräftemangel ins Spiel. Es droht eine Unterversorgung, die sich im Hinblick auf die Alters- und somit Pflegebedarfsstruktur regional unterschiedlich äußern wird. Als Lösungsansätze rücken Prävention und häusliche Pflege in den Vordergrund, der Stellenwert eines altersgerechten Zuhauses steigt. Neben den privaten Haushalten mit ihren Eigenleistungen werden die Kommunen als anteilige Kostenträger der Sozialhilfe (u.a. Bestandteil hiervon: Ausgaben für Hilfe zur Pflege) zukünftig mit höheren Ausgaben zu rechnen haben (vgl. Abb. 5). Durch die steigende Anzahl Pflegebedürftiger sowie die Zunahme von Armutrisiken im Alter ist zu erwarten, dass eine stark steigende Belastung kommunaler Haushalte stattfinden wird (Vgl. IW Köln 2012; BBSR 2014, S.11).

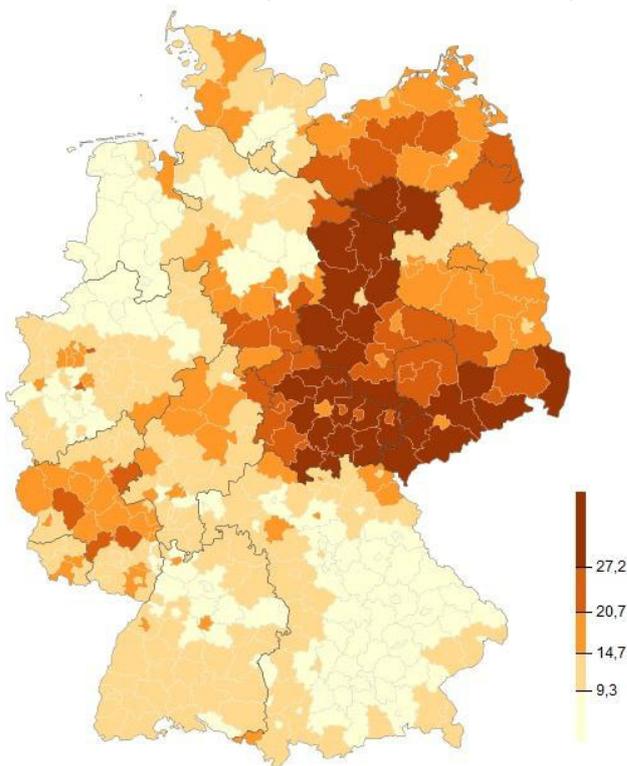
3 DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

3.1 Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Das Bruttoanlagevermögen (zu Wiederbeschaffungspreisen) in Gebäuden belief sich 2012 auf rund 12,3 Bio. EUR. Davon entfielen etwa 7,04 Bio. EUR auf Wohnbauten (vgl. Voigtländer et al. 2013, S.16).

Durchschnittlich stieg die Anzahl der Wohnungen in den letzten 20 Jahren um rund 0,8% pro Jahr, während die Anzahl der Haushalte jährlich um etwa 0,7% wuchs (vgl. ebd.). Für 2012 bedeutet dies, dass etwa 40,7 Mio. Haushalte im Vergleich zu einem Wohnungsbestand von 40,5 Mio. lebten. Dies berücksichtigt Untermietverhältnisse als eigene Haushalte – es können also zwei Haushalte in einer Wohnung wohnen. Es herrscht zurzeit auf den ersten Blick also ein weitgehend ausgeglichenes Haushalt-Wohnungs-Verhältnis vor (vgl. Destatis 2013). Diese Betrachtung lässt aber außen vor, dass es gravierende quantitative und qualitative Ungleichgewichte auf Teilwohnungsmärkten gibt; dies gilt insbesondere auch für regionale Teilmärkte.

Abb. 5: %-Anteil Wohngebäude, die vor 1919 gebaut wurden (an allen Wohngebäuden)



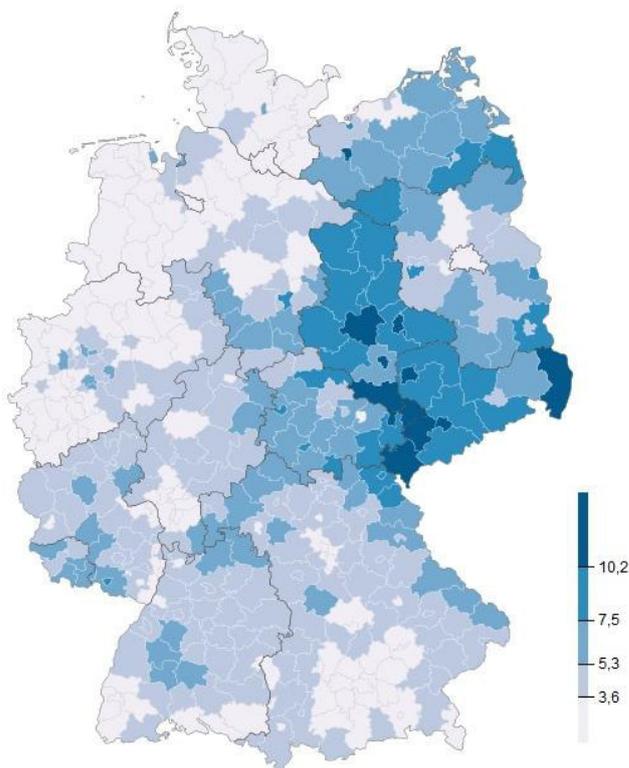
Quelle: Destatis 2014a

So gibt es beispielsweise ein Gefälle zwischen ländlichen und städtischen Räumen sowie West- versus Ostdeutschland und Süd- versus Norddeutschland. Während sowohl in ländlichen Räumen als auch in Ostdeutschland (mit Ausnahme größerer Städte wie Leipzig, Dresden etc.) keine Knappheit an Wohnraum zu verzeichnen ist, ist dies ein zentrales Problem in den meisten Großstädten in Deutschland (bspw. Hamburg, München etc.).

3 DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

In Deutschland variieren auch die Baujahre sowie die Struktur der Gebäude mitunter erheblich. Räumlich zeigen sich klare Unterschiede: Vorrangig in der Mitte und im Osten Deutschlands ist z.B. der Anteil an Altbauten höher als in den sonstigen Regionen Deutschlands (vgl. Abb. 6). Sowohl im alten als auch im neuen Bundesgebiet dominieren mit insgesamt rund 16,8 Mio. Einheiten die Wohnungen der Baujahre 1949 – 1978 (über 14,5 Mio. Wohnungen im früheren Bundesgebiet ohne Berlin sowie ca. 2,25 Mio. in den neuen Ländern einschließlich Berlin). Wohnungen neuen Baujahres (2001 und später) sind mit etwa 1,7 Mio. Einheiten nur zu einem geringen Anteil vorhanden. Demzufolge überwiegen ältere Wohnungen, die nicht immer den aktuellen Anforderungen gerecht werden. Aktuell ziehen die Wohnungsbauinvestitionen zwar wieder an; die Zahl der Wohnungsfertigstellungen lag für 2013 bei 214.800. Dies entspricht aber nur 0,5 % des Wohnungsbestandes. Eine Erneuerung des Bestandes durch Neubau gelingt also nur sehr langsam. Der Abriss belief sich in den letzten zehn Jahren auf nicht mehr als knapp 8.000 Gebäude p.a. (vgl. Destatis 2014). Weitere Angebotspotenziale liegen in den leer stehenden Immobilien. Insbesondere in den neuen Bundesländern gibt es noch immer hohe Leerstandsquoten (vgl. Abb. 6).

Abb. 6: Leerstandsquote 2011 (Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime, ohne Ferien- und Freizeitwohnungen)



Quelle: Destatis 2014a

3.2 Der Wohnimmobilienmarkt in Rhein-Main/Frankfurt

Während im Stadtgebiet Frankfurts, insbesondere in begehrten Innenstadtlagen⁴ sowie in den bevorzugten Wohnlagen des Vordertaunus bis zuletzt steigende Mieten und Wohnungspreise zu verzeichnen sind, bleiben die Preise in den weniger begehrten Stadtlagen (z.B. aufgrund der weiten Entfernung zur Innenstadt) sowie in vielen umliegenden Landkreismunicipalitäten auch im Jahr 2013 weitestgehend konstant (vgl. IHK 2013, S.5, Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main (Hrsg.) 2013/2014).

2014 kostete eine Neubauwohnung rd. 4.200 EUR/m². Die Wohnungspreise sind in allen Marktsegmenten in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Seit 2009 legten die Wohnungspreise um jährlich etwa 7% zu, im letzten Jahr etwas weniger als in den Jahren zuvor. Dieser Preisanstieg wurde zu Teil getragen durch Mietsteigerungen: Die Neubaumieten legten in den letzten Jahren um rd. 4,5% pro Jahr zu. Das heißt, dass die Mietrenditen in Frankfurt gesunken sind. Dies wird häufig als Zeichen für eine Überhitzung gewertet. In erster Linie dürfte es jedoch ein Zeichen von Knappheit sein: Knappheit an Wohnungen in Frankfurt und Knappheit an Anlagemöglichkeiten mit einem angemessenen Anlagerisiko und dennoch einer auskömmlichen Rendite (vgl. hierzu Heinrich, Just, Möbert, Orszulok, 2015).

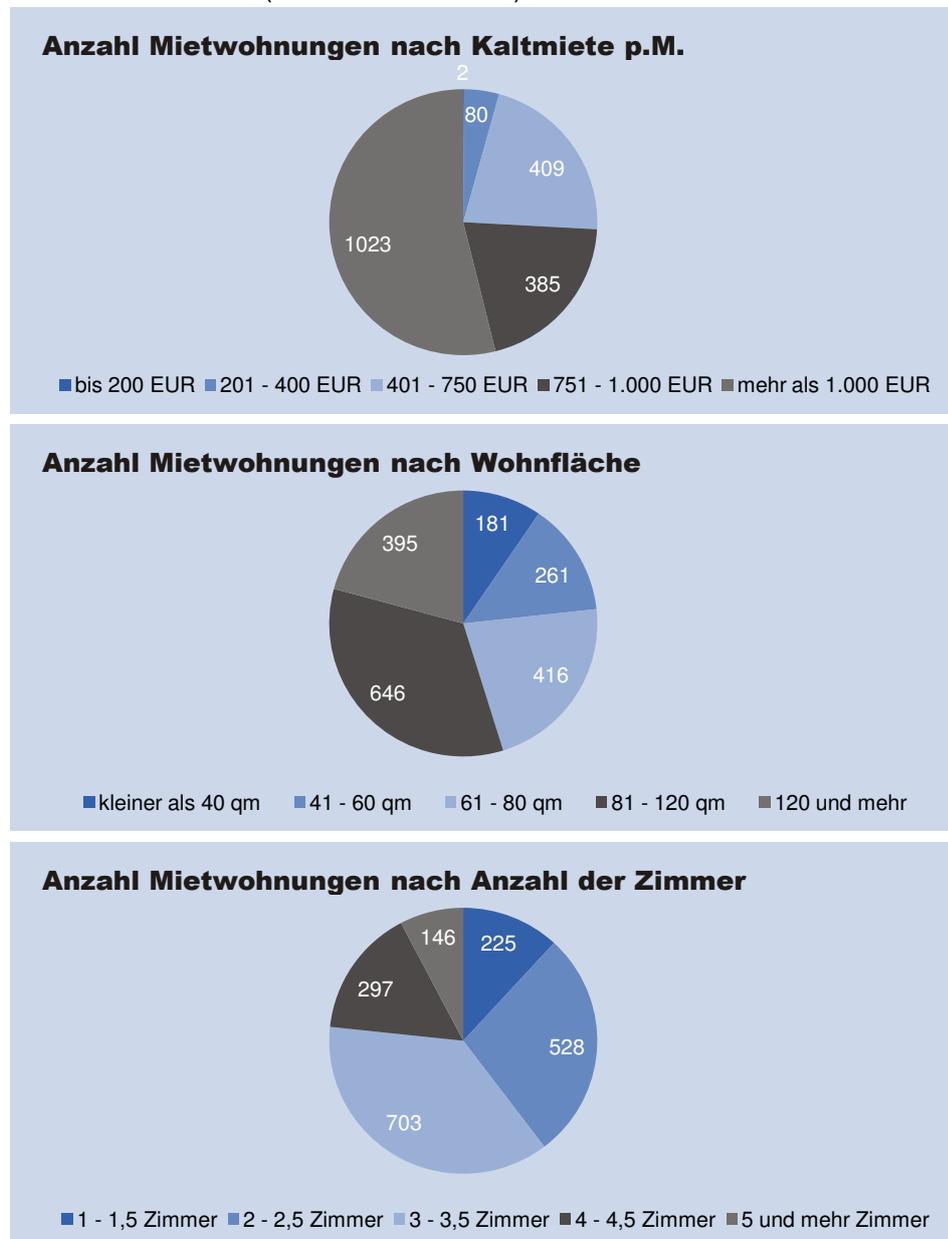
Der deutliche Anstieg der Mieten hat auch zu einer Verschiebung bei den Mietgesuchen geführt: Eine Auswertung der Angebote für Mietwohnungen aus dem Portal ImmobilienScout24 ergab bei 1.899 verfügbaren Angeboten (Stand: 01.11.2014, vgl. auch Abb. 10), dass hinsichtlich der Kaltmiete pro Monat insbesondere Wohnungen mit einer Kaltmiete von mehr als 1.000 EUR/Monat überwiegen. Mehr als jede zweite Wohnung wird in der Mietpreiskategorie über 1.000 EUR/Monat angeboten.

Im Hinblick auf die Wohnfläche überwiegen bei dieser ImmoScout24-Abfrage mittelgroße Wohnungen, d.h. zwischen 81 – 120m² (646 Angebote) sowie Wohnungen zwischen 61-80m² (416 Angebote). Die Auswertung des Objektangebotes nach der Zimmeranzahl zeigt, dass überwiegend 3-3,5 Zimmer-Wohnungen (703 Angebote) angeboten werden. Ihnen folgen mit 528 Angeboten die 2-2,5 Zimmer-Wohnungen. Das geringste Angebot ist im Segment 5 Zimmer und mehr auszumachen (lediglich 146 Angebote).

⁴ Zu den begehrten Stadtteilen zählen unter anderem: Nordend, Westend, Bornheim, Sachsenhausen, Altstadt, Innenstadt, Bahnhofsviertel, Westhafen. Neu hinzugekommen, u.a. durch Neubautwicklungen: Ginnheim, Eschersheim, Dornbusch, Eckenheim, Preungesheim, Gutleutviertel, Gallus. Durchschnittlich beläuft sich die Miete für Wohnungen mittlerer bis guter Ausstattung auf 7,00 bis 16,50 EUR/qm nettokalt; insbesondere im Westend können diese Preisspannen jedoch überschritten werden (vgl. IHK 2013, S.8 sowie Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main (Hrsg.) 2013/2014).

3 DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

Abb. 7: Angebot für verfügbare Mietwohnungen in Frankfurt/Main nach Kaltmiete, Wohnfläche und Zimmeranzahl (Stand: 01.11.2014)



Quelle: ImmobilienScout24

Stark steigende Mieten sind das wichtigste Signal für Wohnraumknappheit. Diese Knappheit hat viele Gründe: Frankfurt profitiert von starker Zuwanderung aus Deutschland und dem Ausland. Junge Menschen wohnen heute gerne in den Kernstädten. Die einzige richtige Antwort auf diese Knappheit ist das Schaffen von Wohnraum vor allem in den preisgünstigen Kategorien, denn auch dort sind die Mieten stark gestiegen und dort führen Mietsteigerungen zu nennenswerten absoluten Verschiebungen in den Ausgabestrukturen einkommensschwacher Haushalte.

3 DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

Tab. 3: Übersicht Parameter Wohnimmobilienmarkt Frankfurt am Main

		2012	Durchschnitt 2003-2012	
Baustatistik	Baugenehmigungen von Wohngebäuden	572	598	
	Baufertigstellungen von Wohngebäuden	509	540	
	Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden	3.664	2.628	
	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden	2.144	2.197	

		2011	2002	Saldo
Wohnbestand	Wohngebäude	74.862	70.175	4.687
	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	364.098	343.618	20.480

		2012	2003
Bevölkerung	Bevölkerung	702.792	643.432
	Anteil der 20 - 30-Jährigen	13,9%	13,2%
	Anteil der 30 - 50-Jährigen	33,3%	34,6%
	Anteil der 50 - 65-Jährigen	18,6%	18,7%
	Anteil der über 65-Jährigen	16,9%	16,6%
	Bevölkerungsdichte (je km ²)	2.830	2.590

		2012 (insgesamt)	1-Personen-Haushalte
Privathaushalte	Insgesamt	386.319	54,1 %
	Wohnungen pro Haushalt	1,06	
	Wohnungen pro Einwohner	1,86	

		2012	2003	Durchschnitt 2003-2012
Bevölkerungs- entwicklung	Zugezogene	57.375	46.508	51.883
	Fortgezogene	48.727	46.968	47.868
	Wanderungssaldo	8.648	-460	4.015
	Geburtensaldo	1.894	94	1.216

		2012	Entwicklung 2003-2012
Arbeitsmarkt	svpf. Beschäftigte am Arbeitsort	508.321	6,9%
	Arbeitsplatzdichte	729	-1,5%

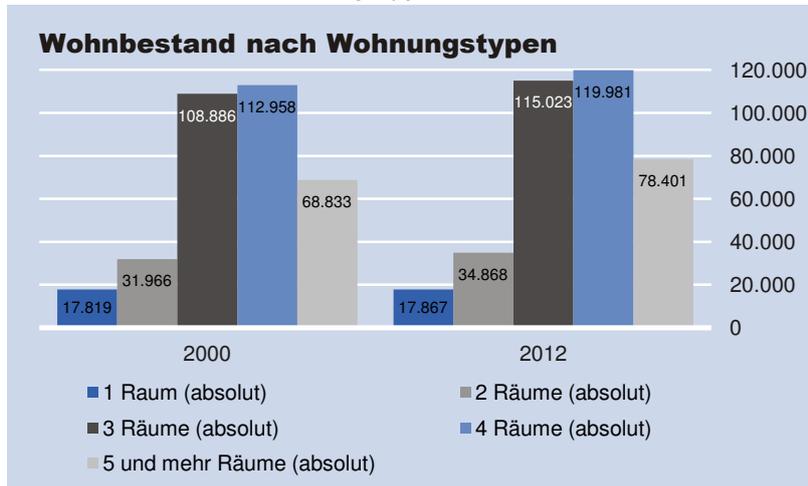
Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2013, S.12 f.

Ein Blick auf die Entwicklung des Wohnbestandes in Frankfurt von 1948 bis 2012 zeigt, dass seit Jahren ein langsames, wenn auch kontinuierliches Wachstum stattfindet. Schneller wächst jedoch die Anzahl der Haushalte. Kleiner betrachtet bedeutet dies Folgendes: 2012 betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 36,32 m², eine durchschnittliche Wohnung (70,59 m²) wurde statistisch von 1,94 Einwohnern bewohnt (vgl. Stadt Frankfurt am Main 2014, S.22).

3 DER MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN

Nicht nur für Mietwohnungen, sondern auch in Bezug auf Eigentumswohnungen und -häuser gelten die zuvor benannten Aspekte gleichermaßen: Trotz steigender Nachfrage existiert kein ausreichendes Angebot an verfügbaren Objekten, sodass die Mieten und Preise weiterhin steigen (vgl. IHK 2014, S. 9f. sowie Abb.8).⁵

Abb. 8: Übersicht Wohnungstypen in Frankfurt am Main



Quelle: Stadt Frankfurt am Main 2014a

⁵ Verkaufspreise Neubau im Stadtgebiet Frankfurt 2013: bis zu 6.000 EUR/qm; im Westend bis über 10.000 EUR/qm. Verkaufspreise für Wohnungen einfachster Ausstattung in weniger nachgefragten Lagen: ab 1.000 EUR/qm. Renditeobjekte: 12- bis 23-fache Jahresnettokaltmiete in beliebten Frankfurter Stadtlagen. (Vgl. IHK 2014, S. 9f.).

4 ANFORDERUNGEN EINER ALTERNDEN GESELLSCHAFT AN DAS WOHNEN

4.1 Wohnsituation älterer Haushalte

Einer Hochrechnung des BBSR, basierend auf den Erhebungen des Mikrozensus' zufolge, lebten in Deutschland im Jahr 2011 rund 11 Mio. Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) – Tendenz steigend (vgl. BBSR 2014, S.21 sowie DV (Hrsg.) 2009, S.7).

Im Hinblick auf die Wohnsituation der älteren Haushalte zeigen sich folgende Ergebnisse:

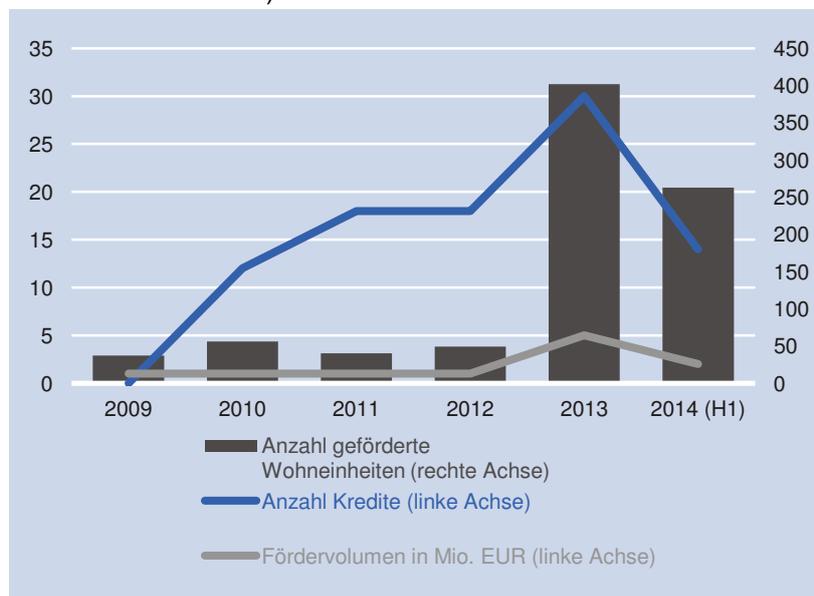
- Ältere Menschen (65 Jahre und älter) wohnen häufiger als jüngere in älteren Gebäuden mit wenigen Wohnungen
- Die Wohnfläche pro Kopf ist in älteren Haushalten größer
- Ältere sind häufig Eigentümer der bewohnten Wohnung

Allerdings wohnen nur rund 5% der älteren Haushalte in barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen. Vergleicht man dies mit der Zahl an pflegebedürftigen Seniorenhaushalten (rund 23% an allen Haushalten der Kategorie 65 Jahre und älter), so wird eine deutliche Diskrepanz zwischen Bedarf und Angebot ersichtlich (vgl. DV (Hrsg.) 2009, S.7 sowie pestel 2013, S. 10). Aufgrund der mitunter sehr hohen Kosten, die im Rahmen von Pflegeheimaufenthalten entstehen können sowie des zurzeit herrschenden Mangels an Pflegekräften, der sich voraussichtlich zukünftig noch verstärken wird, erscheint der Verbleib in der eigenen Wohnung ideal, solange dies gesundheitlich möglich ist. Hierdurch sind Einsparungen bei Pflege- und Unterbringungskosten von bis zu 5,2 Mrd. EUR pro Jahr möglich (die Kosten für den Umbau von Wohnraum gemäß altersgerechten Erfordernissen allerdings nicht berücksichtigt) (vgl. BBSR 2014, S.9).

Diese Tendenz ist auch für Frankfurt zu erkennen. Zwar liegen keine offiziellen Daten vor, die Auskunft über die genaue Anzahl an bereits barrierefreien/-armen Wohnungen geben, jedoch ist eine Näherung beispielsweise mittels Förderkrediten möglich. Spezielle Förderungen für altersgerechte Umbauten existieren unter anderem seitens der KfW-Bank. Deren Auswertung für Frankfurt zeigt, dass erst seit 2013 ein tatsächlicher Einfluss auf die Anzahl der umgebauten Wohnungseinheiten zu verzeichnen ist: Während zwischen 2009 und 2012 einschließlich nur durchschnittlich 45,5 Wohneinheiten pro Jahr altersgerecht umgebaut wurden, erhöhte sich die Zahl 2013 auf 402 Einheiten. Bis zum 30.06.2014 sind bereits 263 Umbauten in Frankfurt erfolgt. Dies bedeutet zwar eine generelle Zunahme, in Relation zum gesamten Frankfurter Wohnbestand von rund 364.000 Wohnungen (vgl. Tab. 3) ist diese Ziffer jedoch verschwindend gering.

4 ANFORDERUNGEN EINER ALTERNDEN GESELLSCHAFT AN DAS WOHNEN

Abb. 9: Inanspruchnahme Kreditvariante „Altersgerecht Umbauen“ in Frankfurt/Main (nach Anzahl bzw. Mio. EUR)



Quelle: KfW-Bank

4.2 Technische Erfordernisse altersgerechter Wohnungen

Um Heimeintritte pflegedürftiger älterer Personen hinauszuzögern oder zu vermeiden, ist die Anpassung der eigenen Wohnung an die veränderten Erfordernisse notwendig. Dies kann mit Beginn resp. im Rahmen der Pflegebedürftigkeit geschehen. Sinnvoller ist jedoch ein vorausschauender Umbau. Neben einer Komfortverbesserung stellt die letztgenannte Vorgehensvariante sicher, dass man bereits mit Eintritt ‚des Ernstfalls‘ für diesen gerüstet ist und Investitionen in altersgerechte Umbaumaßnahmen entsprechend den eigenen finanziellen Möglichkeiten bewusst tätigen kann.

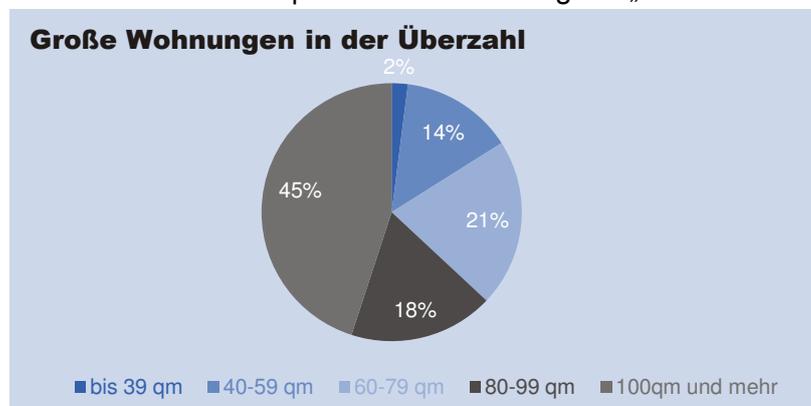
Vielfach ist neben der Kostenfrage eines seniorengerechten Umbaus vor allem die Frage nach der Ausführung hemmend; es mangelt vielen Eigentümern an technischem Knowhow, an der Überzeugung der Sinnhaftigkeit derartiger Maßnahmen und Investitionen sowie am notwendigen finanziellen Spielraum.

Gemäß einer 2009 vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe, initiiert durch das BMVBS, durchgeführten Umfrage an Personen im Alter von 65 Jahren oder älter, wurden die nachfolgenden Parameter ermittelt, die zu einer Komfortverbesserung beitragen können:

- **Wohnungsgrößen:** Aufgrund der Tatsache, dass über 50% der Senioren maximal 4 Stunden täglich außerhalb der Wohnung verbringen, stellt die angemessene Wohnungsgröße einen wichtigen Parameter dar. Um ausreichend Bewegungsflächen, insbesondere bei mobilitätseingeschränkten Personen (Nutzung von Hilfsmitteln wie Rollatoren u.ä.) zur Verfügung zu haben, haben sich in der Praxis Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 60 m² pro Person bewährt (vgl. BMVBS 2011, S. 31). Sowohl darunter liegende als auch darüber hinausgehende Wohnungsgrößen können mitunter problematisch sein, da sie entweder zu wenig Bewegungsflächen bieten oder, im Fall einer zu

großen Wohnung, in der Bewirtschaftung sehr aufwendig sind (Vgl. Abb. 10 sowie BMVBS 2011, S. 31).

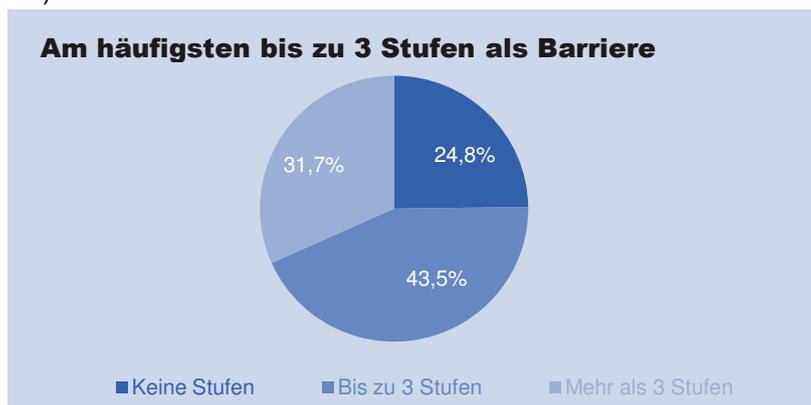
Abb. 10: Wohnfläche pro Person der Kategorie „Senioren 65 Jahre und älter“



Quelle: BMVBS 2011, S. 31

- **Barrieren:** Als zentrales Problem, unabhängig von der Wohnungsgröße, gelten Barrieren in der Wohnung sowie Barrieren auf dem Weg zur Wohnung. Neben der Anzahl an Stockwerken bis zur Wohnung bzw. bis zur gewünschten Etage im Falle eines Hauses zur alleinigen Nutzung über alle Stockwerke, stellen auch Stufen oder Schwellen innerhalb der Wohnung/auf einer Etage eine Barriere dar. Da die Umzugsneigung von Senioren im Alter in der Regel gering ist, können Aufzüge, Treppenlifte sowie das Begradigen von Schwellen hier Abhilfe schaffen und den Verbleib in der bisherigen Wohnung ermöglichen (Vgl. BMVBS 2011, S.34-37).

Abb. 11: Barrieren beim Zugang zur Haustür von Seniorenhaushalten (65 Jahre und älter)



Quelle: BMVBS 2011, S. 35

- **Sanitäranlagen:** Ausreichende Bewegungsflächen sowie seniorengerechte WC- und Waschräume helfen bei der Bewältigung des Alltags. Ebenso relevant sind ausreichende Türbreiten, um sich mit Gehhilfen u.ä. sturz- und stoßfrei bewegen zu können. (Vgl. BMVBS 2011, S.37 f.)

4 ANFORDERUNGEN EINER ALTERNDEN GESELLSCHAFT AN DAS WOHNEN

Betrachtet man die derzeit von Senioren bewohnten Wohnungen unter diesen Aspekten, klassifiziert nach einer Skala der Abstufung 1 (barrierefrei) – 2 (erhebliche/mittlere Barrieren) - 3 (extreme/viele Barrieren), ergibt sich gemäß Tab. 4 das folgende Bild:

Tab. 4: Wohnungstypen nach Barriereumfang (n = 962 befragte Seniorenhaushalte 65+)

		Absolute Zahl	Anteil (in %)
Barrierefrei	Ohne Barrieren	50	5,2%
Mittlere Barrieren	Barrieren nur in der Wohnung	426	44,3%
	Barrieren nur beim Zugang von außen	25	2,6%
	Barrieren innen + außen	349	36,3%
	Mittlere Barrieren (Summe)	800	83,2%
Extreme Barrieren	Extreme Zugangsbarrieren	3	0,3%
	Extreme Zugangsbarrieren + Barrieren außen	109	11,3%
	Extreme Barrieren (Summe)	112	11,6%
Gesamt		962	100%

Quelle: BMVBS 2011, S. 41

Wie eingangs erwähnt, liegen für Frankfurt am Main keine belastbaren Detaildaten vor, es mangelt an einer generellen Erfassung des Gebäudebestandes in der Stadt hinsichtlich des bestehenden Barriereumfangs. Es ist jedoch plausibel, dass eine hoch verdichtete Stadt wie Frankfurt, deren Wohnungsbestand zu großen Teilen kriegsbedingt in kürzester Zeit wieder aufgebaut werden musste, hier ebenfalls Aufholbedarf hat.

Mit Blick auf bereits fertiggestellte Wohnungsbauprojekte, die aus dem *Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau* resultieren, einem Förderprogramm zur zukunftsorientierten Entwicklung der Wohnqualität, sind für 2012/2013 sechs größere Projektfertigstellungen zu verzeichnen⁶ (vgl. Stadtplanungsamt Frankfurt 2012 und 2014). Dies zeigt, dass die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum vorhanden ist, jedoch das Angebot in Relation zu den gesamten Baufertigstellungen (2012: 509 Wohngebäude bzw. 2.144 Wohnungen) noch sehr gering ist.⁷

⁶ Hierunter fallen Gallus: Friedrich-Ebert-Siedlung, Kalbach: Am Hasensprung, Rödelheim/Bockenheim: Rödelheimer Landstraße 30 a/b, Riedberg: Riedbergallee 1-9, Bornheim: An den Röthen 30-34, Preungesheim: Am Klarapfel.

⁷ Hier darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass Neubauten heutzutage inzwischen in der Regel bereits barrierearm errichtet werden, jedoch nicht automatisch in die Kategorie „seniorengerechtes Angebot“ fallen.

4.3 Maßnahmen zur Umsetzung altersgerechter Wohnungen

Um für die 2011 in den meisten Fällen zwischen 13.990 EUR und 16.840 EUR pro Wohnung liegenden Umbaukosten⁸ ein adäquates Resultat zu erhalten, existieren inzwischen diverse Normen und Richtlinien. Für Neubauten gilt die DIN 18025, die unter anderem seit ihrer Novellierung im Jahr 2002 einen Paragraphen zum barrierefreien Bauen ‚normaler‘ Wohnungen, für den Geschossbau Empfehlungen zur Aufzugspflicht sowie Empfehlungen für den Anteil barrierefrei nutzbarer Wohnungen beinhaltet. Die Umsetzung der DIN 18025 variiert jedoch in den einzelnen Bundesländern, sodass auch die Umsetzung barrierefreier Bauten variiert.

Über die DIN 18040-1 bis -3 werden die Bereiche *Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1 bis 3* definiert. Inhalt der wohnungsbezogenen DIN 18040-2 ist die „barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen - barrierefrei nutzbaren Wohnungen und - barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“ (Nullbarriere o.J.). Jedoch obliegt die Einführung dieser DIN ebenfalls wie die Vorgängernorm jedem Bundesland individuell.

Weiterhin definiert die Musterbauordnung (MBO) technische Mindeststandards für barrierefreies Bauen (§50 Barrierefreies Bauen). Weitere altersgerechte Umbaustandards sowie eine Orientierungshilfe für seniorenkonforme Umbaumaßnahmen liefert das technische Beiblatt des KfW-Förderprogramms *Altersgerecht Umbauen*. Hier wird der Fokus auf sieben Förderbereiche gelegt, die im Rahmen von Umbaumaßnahmen barrierefrei zu gestalten sind:

1. Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
 2. Eingangsbereich und Wohnungszugang
 3. Vertikale Erschließung/ Überwindung von Niveauunterschieden
 4. Anpassung der Raumgeometrie
 5. Maßnahmen an Sanitärräumen
 6. Sicherheit, Orientierung, Kommunikation
 7. Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen
- (vgl. KfW o.J., S.1-5)⁹

Unter Berücksichtigung derartiger Standards kann auch der Umbau durch Privatpersonen durchgeführt bzw. koordiniert werden, um das eigene Zuhause barrierefrei zu gestalten. Hierbei kann entschieden werden, welche Maßnahmen den individuellen Erfordernissen am besten

⁸ Für eine detaillierte Zusammensetzung der einzelnen Kostenpositionen vgl. Tab. 5. Für Frankfurt ist von höheren Baukosten auszugehen.

⁹ Für weitere Details siehe hierzu Anhang 1

4 ANFORDERUNGEN EINER ALTERNDEN GESELLSCHAFT AN DAS WOHNEN

entsprechen und wie ein entsprechendes ‚Set‘ an einzelnen Umbaumaßnahmen resp. hieraus resultierenden Komfortverbesserungen erstellt werden können.

Im Falle von gemietetem Wohnraum können die Umbauten vermierterseits oder mieterseits erfolgen. Hier ist exemplarisch §554a BGB anzuführen, der dem Mieter die Möglichkeit einräumt, die Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen zu verlangen, die im Rahmen einer behindertengerechten Zugänglichkeit und Nutzung einer Wohnung relevant sind (Vgl. DV 2009, S.20 f.).

Für derartige Maßnahmen ist von folgenden Durchschnittskosten auszugehen:

Tab. 5: Durchschnittliche Kosten je Umbaumaßnahme (Stand 2011)

Maßnahmen	Kosten pro Wohneinheit und Maßnahme (in EUR)
Äußere Erschließung	2.690,00 €
Stellplätze	2.500,00 €
Gebäudezugang	1.640,00 €
Gebäudeinterne Erschließung	400,00 €
Aufzugsanlagen/mechanische Fördersysteme	7.310,00 €
Treppenanlagen	3.190,00 €
Rampen	1.250,00 €
Flure innerhalb der Wohnung	2.240,00 €
Wohn- und Schlafräume	800,00 €
Küche	510,00 €
Türen	2.230,00 €
Fenster	4.680,00 €
Erschließung bestehender Freisitze	2.360,00 €
Bewegungsfläche/Raumgeometrie in Sanitärräumen	4.510,00 €
Sanitärobjekte	7.570,00 €
Sicherheitssystem/-vorkehrungen	1.580,00 €
Bedienelemente	1.620,00 €
Kommunikationsanlagen	10.960,00 €
Schriften, Information, Beleuchtung	330,00 €
Gemeinschaftsräume	1.640,00 €
Wege zu Gebäuden	1.430,00 €
Wohnungszugang	1.570,00 €
Raumgeometrie Wohnen/Schlafen/Küche	7.120,00 €
Maßnahmen pro Wohnung (im Durchschnitt)	13.990,00 €

Quelle: BBSR 2014

Je nach Wahl der einzelnen Maßnahmen ergibt sich die durchschnittliche Summe für Deutschland insgesamt von 13.990 EUR. Im Falle von lokal abweichenden Baukosten variieren die entsprechenden Kosten. Der BKI Baukostenfaktor für Frankfurt liegt bei 1,1 – Wohnungs(neu)bauten sind also etwa 10% teurer als im Durchschnitt in Deutschland. Das würde dann also eine mittlere Verteuerung insbesondere bei arbeitsintensiven Umbauten um rd. 1.500 EUR bedeuten. Um die zum Teil erheblichen Kosten finanzieren zu können, existieren mehrere

4 ANFORDERUNGEN EINER ALTERNDEN GESELLSCHAFT AN DAS WOHNEN

Finanzierungs- und Fördermodelle, bei denen ein Großteil der anfallenden Kosten erstattungsfähig resp. förderfähig ist.

Annualisiert man diese Kosten in eine Mietsteigerung, so lassen sich, im Falle eines Mietverhältnisses, die Kosten anteilig vom Eigentümer auf den Mieter übertragen. Hierbei ist zu beachten, dass der jeweilige Mietspiegel resp. die ortsübliche Vergleichsmiete das Maximum für eine Mieterhöhung darstellen. Ferner ist zu beachten, dass gemäß § 559 Abs. 1 BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen, unter Bezug auf §555b, eine maximale Mieterhöhung um 11% p.a. möglich ist.

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Aspekte ergibt sich folgende beispielhafte Rechnung:

Gesamtkosten*	15.390,00 €
Abzug der fiktiven Reparaturkosten ^{*10}	- 1.400,00 €
Umlagefähige Gesamtkosten	= 13.990,00 €
Erhöhung der Jahresmiete (11% von 13.990 €)	1.538,90 €
Abzug der Zinsermäßigung (2%-1,5%=1,5% von 5.000 €)**	- 75,00 €
Verbleibender Erhöhungsbetrag	= 1463,90 €
Mieterhöhung monatlich 1463,90 €/12	121,99 €

Quelle: GeVestor 2006, modifiziert: IREBS [*fiktiver Wert, kann je nach Wohneinheit/Objekt resp. Zustand und Maßnahme mitunter stark variieren; **fiktive Annahme, ein zinsgünstiges Darlehen des Landes in Höhe von 5.000 EUR erhalten zu haben, bei welchem der Zinssatz 1,5% sowie der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken 2% beträgt (vgl. hierfür u.a. Zinsbarometer Dr. Klein).]

¹⁰ Instandhaltungskosten zählen nicht zu Modernisierungskosten und sind somit nicht im Rahmen einer Mieterhöhung auf den Mieter umlegbar (vgl. BGB §559 Abs. 2)

5 FINANZIERUNGS- UND FÖRDERKONZEPTE

5.1 Notwendigkeit von Förderkonzepten

Die hohen Kosten machen Umbaumaßnahmen für viele Privatpersonen unerschwinglich. Daher besteht auch seitens Bund, Ländern und Kommunen Interesse an der Förderung derselben. Insbesondere wenn die Hemmnisse in Form von finanziellen Beschränkungen oder Informationsdefiziten seitens der Vermieter/Eigentümer bestehen, bieten sich durch den Bund subventionierte Förderkonzepte an. 2011 konnten durch Programme 43.000 Wohnungen in Deutschland umgebaut werden. (Vgl. BMVBS 2011, S. 69 sowie BBSR 2014, S.8f.)

5.2 Exemplarische Förder- und Finanzierungsprogramme

Im Zuge des demografischen Wandels und der hieraus resultierenden Umbaunotwendigkeiten von Wohnraum wurden mehrere Fördermöglichkeiten seitens der öffentlichen Hand entwickelt, die im Folgenden näher dargestellt werden.

- *KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“*
Im Rahmen des Konjunkturpaketes I wurden seitens des Bundes Zinsverbilligungs- und Zuschussmittel für das von der KfW-Bankengruppe getragene Projekt *Altersgerecht Umbauen* bereitgestellt. Ziel des Förderprogramms ist die „zinsgünstige, langfristige Finanzierung von Maßnahmen, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert sowie der Wohnkomfort und die Sicherheit erhöht werden“ (KfW 2014, S.1). Antragsberechtigt sind alle Träger von Investitionsmaßnahmen sowie Ersterwerber von neu barriere reduzierten Objekten (bis 12 Monate nach Bauabnahme) (vgl. ebd.). Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist die Beachtung der vorgegebenen technischen Mindestanforderungen.¹¹ Die nachfolgenden Maßnahmen pro Förderbereich sind, einzeln oder kombiniert, gefördert durchführbar:

1. Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
2. Eingangsbereich und Wohnungszugang
3. Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden
4. Anpassung der Raumgeometrie
5. Maßnahmen an Sanitärräumen
6. Sicherheit, Orientierung und Kommunikation
7. Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

Gewährt werden für die Maßnahmen bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten einschließlich der Nebenkosten (bspw. Planungs- und Beratungsleistungen), maximal jedoch 50.000 EUR pro Wohneinheit. Auf Basis der bisher bereits durchgeführten Maß-

¹¹ Vgl. hierzu Anhang 1

5 FINANZIERUNGS- UND FÖRDERKONZEPTE

nahmen lässt sich ein Katalog der durchschnittlichen Investitionen aufstellen und daraus ableiten, wo der größte Handlungsbedarf existiert (Vgl. Tab. 6 sowie KfW 2014, S.1-7; BMVBS 2011, S.70, BBSR 2014, S.36-39). Dies könnte auch für den Frankfurter Wohnungsbestand maßgeblich sein. Es fällt beispielsweise auf, dass auf Sanitätsobjekte allein fast ein Sechstel des gesamten Kreditvolumens entfällt. Aufzugsanlagen wurden zwar deutlich seltener gefördert, erreichen aber viel mehr Wohneinheiten und das Kreditvolumen je Maßnahme ist spürbar höher als im Durchschnitt.

Tab. 6: Durchschnittliches Kreditvolumen [KfW-Kredit-Variante (2011)]

KfW-Förderbaustein	Maßnahmen (Anzahl)	Wohneinheiten (Anzahl)	Kredit-Volumen (in EUR)	Volumen je Wohneinheit und Baustein (in EUR)
Äußere Erschließung	4	45	104.000,00 €	2.310,00 €
Stellplätze	744	3.407	7.912.000,00 €	2.320,00 €
Gebäudezugang	1.321	13.146	19.442.000,00 €	1.480,00 €
Gebäudeinterne Erschließung	4	146	58.000,00 €	400,00 €
Aufzugsanlagen/mechanische Fördersysteme	911	15.626	102.330.000,00 €	6.550,00 €
Treppenanlagen	712	4.190	8.670.000,00 €	2.070,00 €
Rampen	428	3.903	4.802.000,00 €	1.230,00 €
Flure innerhalb der Wohnung	987	5.121	10.650.000,00 €	2.080,00 €
Wohn- und Schlafräume	5	109	87.000,00 €	800,00 €
Küche	6	113	38.000,00 €	340,00 €
Türen	2.115	10.693	22.255.000,00 €	2.080,00 €
Fenster	1.322	6.103	21.665.000,00 €	3.550,00 €
Erschließung bestehender Freisitze	690	5.281	11.580.000,00 €	2.190,00 €
Bewegungsfläche/Raumgeometrie in Sanitärräumen	2.169	8.636	34.036.000,00 €	3.940,00 €
Sanitätsobjekte	3.959	12.149	65.514.000,00 €	5.390,00 €
Sicherheitssystem/-vorkehrungen	741	3.362	4.202.000,00 €	1.250,00 €
Bedienelemente	767	4.120	6.238.000,00 €	1.510,00 €
Kommunikationsanlagen	4	46	504.000,00 €	10.960,00 €
Schriften, Information, Beleuchtung	2	3	1.000,00 €	330,00 €
Gemeinschaftsräume	118	2.240	3.654.000,00 €	1.630,00 €
Wege zu Gebäuden	1.033	10.086	15.518.000,00 €	1.540,00 €
Wohnungszugang	736	6.835	11.360.000,00 €	1.660,00 €
Raumgeometrie Wohnen/Schlafen/Küche	1.778	8.933	66.773.000,00 €	7.470,00 €
Förderbausteine gesamt	20.556	124.293	417.383.000,00 €	-
Wohnungen	20.556	30.163	417.383.000,00 €	13.840,00 €

Quelle: BBSR 2014, S.37 (auf Basis von KfW und Prognos)

▪ Förderung im Rahmen von §40 Abs.4 SGB XI

Alternativ zu der auf Objekte bezogenen KfW-Förderung ist der Bezug einer subjektbezogenen Förderung nach §40 Abs.4 SGB XI möglich. Diese dient individuellen, wohnumfeldverbessernden Maßnahmen von Pflegebedürftigen, mit dem Ziel, eine möglichst selbstständige Lebensführung zu ermöglichen und die häusliche Pflege einem Heimeintritt vorzuziehen. Hierfür können Pflegekassen bis zu 2.557 EUR Förderung je Pflegebedürftigem und Maßnahme bezuschussen. Hierunter fallen unter anderem Maßnahmen, die mit wesentlichen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Verbreiterungen von Türen) sowie der Ein- und Umbau von gemäß den individuellen Pflegebedürfnissen angepasstem oder hergestelltem Mobiliar. Generell wird zwischen folgenden Maßnahmen unterschieden:

- 1) Maßnahmen außerhalb der Wohnung/Eingangsbereich
(z.B. Einbau Aufzug, Absenkung Briefkasten, Schaffen von Orientierungshilfen, Installation von Treppenliften, Türvergrößerungen etc.)
- 2) Maßnahmen innerhalb der Wohnung
(z.B. Umbaumaßnahmen zur Schaffung ausreichender Bewegungsfläche, adäquater Bodenbelag, elektrische Heizgeräte, Türvergrößerungen etc.)
- 3) Spezielle Maßnahmen in besonderen Wohnbereichen (Küche/Bad/WC/Schlafzimmer)
(z.B. adäquate Bodenbeläge, Veränderung der Höhe der Kücheneinrichtung, bodentiefe Waschgelegenheiten, seniorengerechte Sanitäranlagen und Bettzugang etc.)

Des Weiteren ist die Bezuschussung von Umzugskosten möglich, wenn durch den Umzug eine Verbesserung des Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen eintritt. Die Bezuschussung nach §40 Abs.4 SGB XI ist sowohl für Bestands- als auch für die Herstellung von neuem Wohnraum möglich. (Vgl. CareHelix 2005, S.1-8 sowie GKV 2013, S.1-7)

Abb. 12: Ausgaben der gesetzlichen Pflegekassen für Maßnahmen gemäß §40 Abs.4 SGB XI sowie Anzahl der Pflegebedürftigen mit häuslicher Pflege



Quelle: BBSR 2014, S.41 (auf Basis von BMG und Prognos)

Im Zeitraum 1995 bis 2011 wurden so bereits rund 1 Mrd. EUR seitens der gesetzlichen Pflegekassen für seniorengerechte Maßnahmen investiert. Wie Abb. 14 zu entnehmen

ist, findet eine kontinuierliche Zunahme der Ausgaben über die Jahre statt, analog zu der steigenden Anzahl an Pflegebedürftigen.

- *Soziale Wohnraumförderung der Länder*
Weitere Fördermöglichkeiten bestehen über länderspezifische Förderinstrumente, die jedoch je nach Bundesland hinsichtlich der Maßnahmen nach Bestand und Neubau variieren. Hierfür stehen den Ländern bis 2019 seitens des Bundes Kompensationen in Höhe von 518,2 Mio. EUR jährlich zu. Grundlegend wird in allen Bundesländern zwischen zielgruppenspezifischer (besondere Personengruppen, Senioren) sowie maßnahmenspezifischer Förderung (barrierefreie/-reduzierte Gestaltung, Zusatzförderung, Sonderförderung von Einzelmaßnahmen, einkommensunabhängige Förderung der Länder) unterschieden. Der Erhalt der Fördermittel ist an zum Teil sehr unterschiedliche Voraussetzungen geknüpft, so etwa bestimmte Einkommensgrenzen, ein bestimmter Behinderungsgrad oder das Einhalten der DIN 18025 bei (Um)Baumaßnahmen (Vgl. BBSR 2014, S.43 sowie BMVBS 2011, S.70-73).
- *Sonstige Förderungen*
Neben den vorbenannten Förderinstrumenten besteht ebenfalls die Möglichkeit, eine Förderung über die Pflegeversicherung oder gemäß steuerrechtlichen Regelungen zu beantragen (vgl. bspw. BMVBS 2011, S.73 f.).
- *Klassische Bankenfinanzierung*
In der Regel ergänzend zu den Förderinstrumenten bietet sich die klassische Bankenfinanzierung an, um altersgerechte Umbaumaßnahmen durchführen zu können. Die Programme der baufinanzierenden Institute erfolgen entweder in Kooperation mit der KfW-Bank oder über eigene Darlehensprogramme. Für den letzteren Weg sind Modernisierungsdarlehen bei einem Finanzierungsbedarf bis zu 50.000 EUR oder Baufinanzierungen ab einem Finanzierungsbedarf von 50.000 EUR und mehr gängig. Häufig sind die Kredite (insbesondere Kredite im geringeren Umfang, d.h. vorrangig Modernisierungskredite) nicht mit einer Grundbucheintragung verbunden, was die Attraktivität für den Darlehensnehmer erhöht (Vgl. u.a. Sparda-Banken 2014).

Das Problem, das allerdings allen monetär bezuschussenden Förder- und Finanzierungsmaßnahmen gemein ist, ist ihr subjektiver Erfolgseffekt: Die aus dem Umbau resultierenden Verbesserungen von Komfort und Lebenssituation sind nicht direkt (monetär) messbar, ihr Erfolg liegt somit bei dem Komfortempfinden bzw. der Komfortverbesserung der profitierenden Person. Förderinstrumente erfordern trotz aller aufgelegten Rahmenprogramme stets ein aktives Handeln und bedeuten dennoch weiterhin eine hohe finanzielle Eigenbelastung für die Betroffenen, da in der Regel nicht alle Umbaukosten gedeckt werden können.

6 SOZIALES ENGAGEMENT

6.1 Anforderungen von Senioren an das Älterwerden

Ein hohes Alter impliziert heute nicht mehr zwangsläufig eine immobile, unselbständige Lebensweise. Vielmehr sind heutige Senioren aktiver als die Generationen vor ihnen und „fühlen sich im Durchschnitt zehn Jahre jünger, als es ihrem tatsächlichen Lebensalter entspricht“ (Heinze 2013, S.133). Sie sind häufig ehrenamtlich aktiv, ergänzend zu ihrer Rolle in der Familie als Großmutter/-vater, die vielfach aufgrund der Berufstätigkeit ihrer eigenen Kinder die Betreuung der Enkel übernehmen. Ebenso üben viele Senioren Hobbies aus und halten sich zum Großteil sportlich fit. Dieser Lebensstil spiegelt sich auch in der Zufriedenheit wider: Gemessen auf einer Skala von 0 (überhaupt nicht zufrieden) bis 10 (völlig zufrieden) erachten die Senioren mehrheitlich (57%) ihr Leben als überdurchschnittlich zufriedenstellend (8 Skalenpunkte und mehr) (vgl. Generali 2013, S.31-33). Neben einem durchschnittlich höheren Bildungsstand als noch vor einigen Jahrzehnten trägt auch eine wirtschaftlich sichere Lage hierzu bei. Als zentrale Wünsche an die eigene Zukunft stehen Gesundheit, Autonomie, Engagement und Selbständigkeit im Fokus (vgl. Heinze 2013, S.133-135).

Demzufolge gilt auch das Altwerden in den eigenen vier Wänden als zentraler Wunsch der Senioren. Als entscheidende Aspekte für einen längeren Verbleib im eigenen Zuhause sind die folgenden Punkte wesentlich:

- Vorhandensein (informeller, qualifizierter) Pflegeperson
- gesundheitlicher „Mindestzustand“ von Senioren (Pflegestufe keine/0 – III¹²)
- gesicherte Finanzierung

Das Ziel besteht darin, einen Heimeintritt zu vermeiden oder durch geeignete Maßnahmen möglichst lange zu verzögern (vgl. BBSR 2014, S.21-26).

Hier kommen soziale Konzepte ins Spiel, die beispielsweise mittels nachbarschaftlichen Engagements, Wohnformen mit integrierter Versorgung oder altengerechten Assistenzsystemen ein längeres Wohnen in der eigenen Wohnung ermöglichen (vgl. Heinze 2013, S.135-141).

6.2 Beispiele aus der Region Rhein-Main/Frankfurt

Die Strukturen für altengerechtes Wohnen im Rhein-Main-Gebiet sind mitunter sehr unterschiedlich: So gibt es einerseits ländliche Gemeinden, in denen noch mehr als zwei Generationen unter einem Dach miteinander leben und sich umeinander kümmern. Andererseits existiert

¹² Pflegestufe 0: geringe Pflegebedürftigkeit, i.d.R. nicht förderfähig; Pflegestufe I: Erhebliche Pflegebedürftigkeit; Pflegestufe II: Schwerpflegebedürftigkeit; Pflegestufe III: Schwerstpflegebedürftigkeit (vgl. Bundesministerium für Gesundheit 2014)

der Ballungsraum Frankfurt am Main mit seiner Metropolstadt, indem mitunter eine hohe Anonymität herrscht.

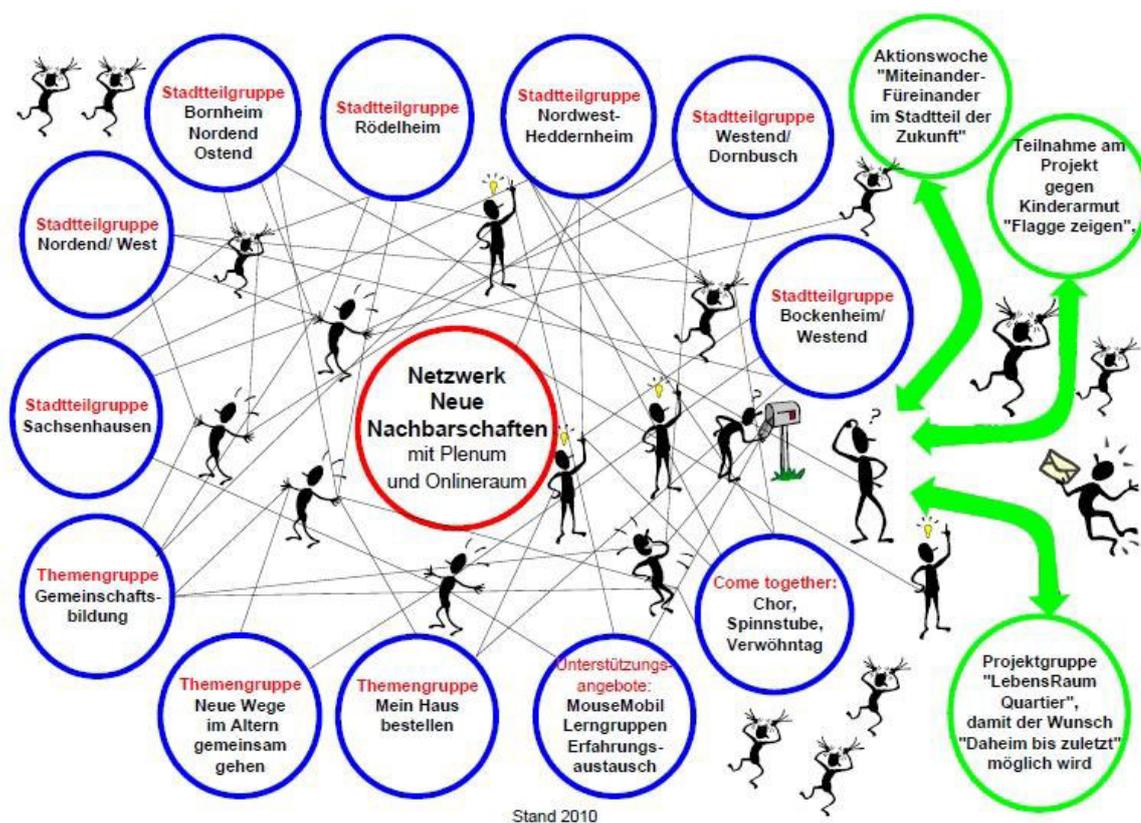
Jedoch auch in einem solch vermeintlichen Umfeld der Anonymität wurden Strukturen und Programme entwickelt, um ein Altern in einem sicheren sozialen Umfeld zu ermöglichen. Zwar kann hierdurch kein soziales familiäres Gefüge ersetzt werden, jedoch bietet sich den Senioren hierdurch die Möglichkeit, weiterhin am täglichen Leben in Gemeinschaft teilzuhaben und zu nehmen.

In Frankfurt existieren mehrere Programme, die auf ein solches Zusammenleben abzielen, um den Senioren ein Älterwerden so lange wie möglich ohne Heimeintritt zu ermöglichen. Exemplarisch seien im Folgenden einige Projekte vorgestellt:

- *Genossenschaft Fundament Bauen Wohnen Leben eG*
Bei der Genossenschaft Fundament Bauen Wohnen Leben eG handelt es sich um eine Baugenossenschaft, die den Fokus auf gemeinschaftliche Wohnprojekte legt. Der Fokus liegt hier unter anderem auf der Sicherheit für das Wohnen im Alter sowie auf bezahlbarem Wohnraum; beides zentrale Punkte für Senioren im Hinblick auf die Wohnungsfrage. Ihren Ursprung hat die Initiative im Verein „Leben und Arbeiten in Gallus und Griesheim e.V.“, einem Selbsthilfeverein der Beschäftigten aus den ehemaligen Adlerwerken sowie den dortigen Werkwohnungen. Die aktuellen Projekte „Naxos“ sowie „Alt, aber nicht kalt“ haben gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen im Fokus und zielen darauf ab, die Senioren in eine Struktur gemischter Altersklassen aktiv zu integrieren. Über gemeinschaftliches, soziales Engagement soll bezweckt werden, die Strukturen untereinander weiter zu festigen sowie die Aktivität und Selbständigkeit der Senioren möglichst lange aufrecht zu erhalten. Hilfe zur Selbsthilfe ist hier das Leitmotiv (Vgl. Fundament Bauen Wohnen Leben eG 2014).
- *Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.*
Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. versteht sich als Vermittler zwischen verschiedenen Wohn- und Lebensformen, Wohninitiativen sowie Einzelmitgliedern, die auf der Suche nach alternativen und tragfähigen Wohnformen im Alter sind. Ziel ist es, Senioren neue soziale Strukturen im Rahmen gemeinschaftlicher Wohnformen zu vermitteln sowie das Mehrgenerationenwohnen zu fördern. Verschiedene Einzelinitiativen gehören dem Netzwerk an, so unter anderem der Verein Sen-Se e.V. (Senioren-Selbsthilfe für Gemeinschaftliches Wohnen), der sich als Lobby für ältere Menschen versteht, die Preungesheimer Ameisen e.V., eine generationenübergreifende Hausgemeinschaft im Frankfurter Bogen, mittendrin e.V., eine Initiative zum gemeinschaftlichen Wohnen in Niederrad sowie diverse andere. Ihnen bietet das Netzwerk Frankfurt die Möglichkeit, sowohl miteinander zwecks des Erfahrungsaustauschs als auch mit neuen Interessenten in Verbindung zu treten und ihnen so den Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnformen zu vereinfachen. (Vgl. Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. 2014)
- *Netzwerk Neue Nachbarschaften*
Zentrales Ziel des Netzwerks Neue Nachbarschaften ist es, eine soziale Vernetzung der einzelnen Stadtteile frankfurtweit zu organisieren. Hierbei wird berücksichtigt, dass nicht für alle Menschen, die Interesse an einem gemeinschaftlichen (Mehrgeneratio-

nen)Wohnen haben, entsprechende Neubauten errichtet oder Stadtquartiere entsprechend umgewandelt werden können. Stattdessen versucht man, über das Knüpfen kleinräumiger Netzwerke eine Art Substitut für das Zusammenleben unter einem Dach zu schaffen. Über Modelle der Verbundenheit soll Hilfebedürftigkeit begegnet werden, ohne Familienhilfe oder professionelle Pflegedienste in Anspruch nehmen zu müssen. Vielmehr wird eine Art „sozialer Konvoi (für jeden einzelnen aufgebaut), zu dem Familie, Wahlfamilie, Nachbarn, ehrenamtlich Tätige und kleinräumige, vernetzte Versorgungsstrukturen verschiedener Initiativen und Träger gehören werden“ (Netzwerk Neue Nachbarschaften 2010). Durch gemeinsame Aktivitäten und Einkäufe, Unterstützung im Krankheitsfall etc. wird so über das Netzwerk stadtweit ein neues soziales ‚Wahlgefüge‘ aus Freiwilligen aufgebaut, die sich bewusst dazu entscheiden, miteinander und füreinander zu leben (vgl. Neue Nachbarschaften 2010 sowie Abb. 13).

Abb. 13: Organigramm Netzwerk Neue Nachbarschaften



Quelle: Netzwerk Neue Nachbarschaften 2010

- *Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main (GSW)*
 1949 ursprünglich als Wohnungsunternehmen der Bistümer Limburg, Mainz und Fulda sowie deren Caritasverbänden gegründet, agiert die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main heute als Immobilienunternehmen im Bauträgerbereich sowie in der Bestandsbewirtschaftung von rund 7.500 Wohneinheiten. Neben der Errichtung und dem Betrieb von Gemeinschafts- und Sozialeinrichtungen wie Seniorenpflegeeinrichtungen, steht auch die Entwicklung barrierefreier und/oder generationsübergreifender Wohnprojekte im Fokus der GSW. Hierbei werden die Bewohner früh in die Projektideen einbezogen, um die Ziele, „eine lebendige Hausgemeinschaft, Selbstständigkeit und Ei-

genverantwortlichkeit in der eigenen Wohnung bis ans Lebensende“ (GSW 2010) umzusetzen. Zentrale Grundsätze sind bei allen Wohnprojekten die gegenseitige Hilfe, sprich das „Einbringen der individuellen alters- und geschlechtsspezifischen Fähigkeiten und Erfahrungen“ (ebd.) nebst einer „aktive(n) Förderung der Gemeinschaft“ (ebd.), um einer Vereinsamung entgegenzuwirken sowie die Sicherheit im Wohnen, d.h. ein Fokus auf „kalkulierbare und finanzierbare Mietkosten“ (ebd.). Eine eigens den individuellen Möglichkeiten angepasste Finanzierung soll auch aus wirtschaftlicher Sicht helfen, den interessierten Mietern die Nutzung eines solchen Angebots zu ermöglichen. (Vgl. GSW 2010)

- *Nassauische Heimstätte*

Ähnlich wie die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main agiert auch die Nassauische Heimstätte nach dem Grundsatz, den Menschen dauerhaft eine sichere Zukunft zu bieten, indem sie unter anderem bezahlbare Wohnkonzepte für den demografischen Wandel entwickelt. Handelnd im öffentlichen Auftrag, ist das Unternehmen sowohl als Wohnungsunternehmen, aber auch als Stadt- und Projektentwickler tätig. Hierbei folgt es den selbst auferlegten Werten Ökonomie, Ökologie sowie Soziales (vgl. Nassauische Heimstätte 2014). Nach eigener Aussage haben Wohnungsunternehmen im Rahmen des demografischen Wandels ihren Mietern gegenüber eine besondere Verantwortung (vgl. Nassauische Heimstätte 2013). In Kooperation mit der Wohnungsgesellschaft ABG konnte, diesem Grundsatz folgend, beispielsweise im Stadtteil Frankfurt-Niederrad ein Projekt initiiert werden, das zusätzlich zu altersgerechten Umbauten auch für die Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur im Quartier sorgt. Im WiN3 benannten Projekt werden haushaltsnahe Dienstleistungen für ältere und kranke Mieter angeboten, unter anderem mittels Einsatz von Langzeitarbeitslosen. Diese Form der Unterstützung geht über reine immobilienpezifische Aspekte hinaus und bietet den Mietern einen entsprechenden Mehrwert (Vgl. ebd.).

- *Stadt Frankfurt am Main, Amt für Wohnungswesen*

Beratungs- und Koordinationsarbeit für gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie hieran Interessierte wird auch durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main geleistet. Neben der Vermittlung von Ansprechpartnern zählt auch die Durchführung der jährlichen ‚Frankfurter Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen‘ hierzu, auf welcher Informationen und Kontakte zu gemeinschaftlichem Seniorenwohnen eingeholt und geknüpft werden können (vgl. Stadt Frankfurt am Main o.J.).

Wie die Beispiele zeigen, gibt es in Frankfurt bereits funktionierende Netzwerke, Vereine und Initiativen, die darauf spezialisiert sind, Senioren nicht in der Anonymität der Großstadt vereinsamen zu lassen, sondern neue soziale Gefüge und Strukturen aufzubauen, um ihnen ein (weiterhin) eigenständiges Älterwerden zu ermöglichen. Bisher sind rund 3.000 Senioren in verschiedenen Netzwerken u.ä. aktiv (vgl. Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main 2012). Das ist beachtlich, doch angesichts von knapp 115.000 Menschen über 65 Jahre, davon allein rd. 30.000, die über 80 Jahre alt sind, ist dies sicherlich auch dann erst ein erster Schritt, wenn man zulässt, dass nicht alle älteren Menschen in solchen Netzwerken mitmachen möchten. Wichtiger ist hinzukommend, dass solche Netzwerke nicht alle Herausforderungen des Alterns lösen können.

6 SOZIALES ENGAGEMENT

Wie auch das Beispiel der GSW, der Nassauischen Heimstätte sowie vielen weiteren Immobilienunternehmen zeigt, spielt die Thematik des gemeinschaftlichen Wohnens sowie des sozialen Engagements auch bereits in der Bau- und Immobilienwirtschaft eine wichtige Rolle und wird zunehmend häufiger bereits bei Neubauprojekten oder ganzen Quartiersentwicklungen als einer der zentralen Punkte berücksichtigt. Hintergrund ist hier jedoch nicht ausschließlich der Allgemeinnutzen, sondern Senioren werden zunehmend als wichtige Kundengruppe erkannt, auf deren Bedürfnisse zugeschnittene Konzepte angeboten werden. Unternehmen wie die Terragon Projektmanagement GmbH haben bereits ihren Geschäftsbetrieb auf die Errichtung von Wohnformen speziell nach den Bedürfnissen der Senioren ausgerichtet (vgl. Terragon 2014). Neben technischen Anforderungen (Barrierereduktion/-freiheit) zählt hier insbesondere die soziale Komponente, die den Senioren weiterhin ein Zusammenleben in Gemeinschaft ermöglicht. Sowohl beratend als auch finanziell fördernd ist in diesem Zusammenhang die Stiftung Deutsches Hilfswerk (DHW) tätig, die über das Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) neue Wege in der Altenhilfe initiiert und unterstützt (vgl. KDA 2013). Als förderungswert gelten unter anderem die „Umsetzung von Projekten des bürgerschaftlichen Engagements im Quartier und zum Aufbau von Nachbarschaften / Nachbarschaftshilfen“ (KDA 2013, S.2).

Derartige Initiativen und die Ausrichtung von Immobilienunternehmen auf Senioren als Kunden wird künftig eine wichtigere Rolle spielen. Unabdingbar bleibt daneben die professionelle ambulante und stationäre Pflege, die in Frankfurt über 63 Pflege-/Seniorenheime, 142 ambulante Dienste, 3 Geriatrien sowie 11 Hospize abgebildet wird (vgl. Deutsches Seniorenportal 2014).

7 SCHLUSSBEMERKUNGEN

7.1 Zusammenspiel von Technik, sozialem Engagement und Finanzierungskonzepten

Die Tatsache, dass die Menschen heutzutage immer älter, mobiler und besser informiert sind, ist im Alltag gut erlebbar: Viele Senioren sind über das Renteneintrittsalter beruflich oder ehrenamtlich aktiv, treiben Sport oder reisen gerne. Dieser aktive und selbstständige Lebensstil kann jedoch schlagartig mit Einsetzen einer Mobilitätseinschränkung und/oder Pflegebedürftigkeit enden. Heimaufenthalte sind dann oft unvermeidbar, ermangelst adäquater Gegebenheiten im bisherigen Zuhause. Als immer häufiger angewandte Alternative, sowohl präventiv als auch im Falle einer bereits vorliegenden Mobilitätseinschränkung, werden seniorengerechte Umbaumaßnahmen vorgenommen. Durch eine Reduzierung bzw. Abschaffung der im bisherigen Wohnraum vorhandenen Barrieren eröffnet sich die Möglichkeit, auch im fortgeschrittenen Alter nicht in ein Pflegeheim umziehen zu müssen. Technische Vorgaben wie DIN-Normen oder entsprechende Merkblätter erleichtern die korrekte Umsetzung und Ausführung.

Sowohl konventionelle Pflegekonzepte, wie ambulante Pflegedienste, deren Konzept in dieser Studie aufgrund ihres bereits hohen Bekanntheitsgrades keine tiefere Analyse gefunden hat als auch neue soziale Konzepte, wie spezielle Netzwerke oder Vereine, die mittels gemeinschaftlicher Lösungen dem Anonymitäts- und Isolationsproblem begegnen wollen, können unterstützend zu Hilfe gezogen werden. Als häufig problematisch erweist sich die finanzielle Ausgangslage der Betroffenen. Mittels entsprechender Förderprogramme wie dem KfW-Programm *Altersgerecht Umbauen*, kann eine monetäre Entlastung erfolgen sowie ein entsprechender Anreiz gegeben werden, derartige Umbaumaßnahmen zu tätigen und so einen Heimeintritt zu verzögern. Dies birgt auch fiskalische Vorteile für die öffentlichen Hände. Aus diesem Grund gelten viele der Förderungen ebenso für institutionelle Bauherren bzw. Immobilieneigentümer, um auch deren Tätigkeit im altersgerechten Wohnbau zu erhöhen.

7.2 Handlungsempfehlungen

Trotz allen Fördermaßnahmen bleibt letztendlich folgende Gegenüberstellung:

Einspareffekte durch längeren Verbleib in eigener Wohnung  *Kosten des altersgerechten Umbaus*

Das Ergebnis: Zwar erhöht sich der Wirkungsgrad vermiedener Heimeintritte mit zunehmenden Umbaukosten für altersgerechte Umbauten, jedoch handelt es sich hierbei eher um eine unterproportionale Erhöhung.

Analog gegenüberzustellen sind die Förderungen (KfW, SGB XI) versus die getätigten Aufwendungen. Insbesondere bei privaten Haushalten ist die Amortisierungsdauer getätigter seniorengerechter Umbaumaßnahmen zum Teil sehr lang, was ihre Effektivität in Frage stellt (vgl. BBSR 2014, S.9-11).

7 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Um derartigen Problemen und Hemmnissen zu begegnen, ist die Ausweitung und Vereinfachung staatlicher Förderungen notwendig. Im Fokus sollte insbesondere eine Reduzierung des privat zu tragenden Anteils bei altersgerechten Umbauten stehen.

Des Weiteren sollte der präventive Charakter stärker gefördert werden. Umbauten sollten möglichst vor Eintritt einer Pflegebedürftigkeit realisiert werden, idealerweise kann hierdurch sogar das Entstehen einer Pflegebedürftigkeit vermieden werden (vgl. hierzu auch BBSR 2014, S.11).

Weiterer Optimierungsbedarf besteht unter anderem in der verfügbaren Datenlage (bzgl. Bestand und Bedarf, Effizienz von Umbauten etc.), einer transparenteren Gestaltung des Sozialrechts sowie einer verbesserten Beratungsqualität hinsichtlich altersgerechter Umbauten (vgl. BBSR 2014, S.11).

Bei allen Überlegungen hinsichtlich neuer resp. veränderter Förderbedingungen muss im Hinterkopf behalten werden, dass die Finanzierbarkeit von altersgerechten Umbaumaßnahmen entscheidend für die Investitionsbereitschaft von Immobilienbesitzern ist (vgl. ebd.). Demzufolge würde sich ein breiteres Förderniveau positiv auf die Umsetzung derartiger (Um)Bauvorhaben auswirken und so ebenfalls positive Effekte zugunsten aller Beteiligten (Bund/Länder, Immobilieneigentümer und -nutzer) produzieren.

LITERATURVERZEICHNIS

Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main (Hrsg.): Dokumentation der 6. Frankfurter Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen am 27.10.2012. Frankfurt am Main, 2012.

Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main (Hrsg.): Mietspiegel 2013. Frankfurt am Main, 2013.

Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main (Hrsg.): Mietspiegel 2014. Frankfurt am Main, 2014.

Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main (Hrsg.): Tätigkeitsbericht 2013. Frankfurt am Main, 2014a.

BBSR (Hrsg.): Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung. Bonn, 2014.

BMVBS (Hrsg.): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Berlin, 2011.

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) (Hrsg.): Jugendquotient. 2014. [<http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/J/jugendquotient.html>, abgerufen am 12.01.2015]

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) (Hrsg.): Altenquotient. 2014a. [<http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/A/altenquotient.html>, abgerufen am 12.01.2015]

Bundesministerium für Gesundheit (Hrsg.): Pflegestufen. 2014. [<http://www.bmg.bund.de/pflege/pflegebeduerftigkeit/pflegestufen.html>, abgerufen am 31.10.2014]

Capital – Das Magazin (Hrsg.): Immobilien-Kompass-Karte. 2014. [<http://immobilien-kompass.capital.de/wohnen/frankfurt/beschreibung.html#details>, abgerufen am 13.06.2014]

CareHelix (Hrsg.): Gemeinsames Rundschreiben der Spitzenverbände der Krankenkassen, zugleich handelnd als Spitzenverbände der Pflegekassen. Auszug: Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen. Pflegehilfsmittel und technische Hilfen. §40 SGB XI. O.O., 2005.

Destatis (Hrsg.): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausbe-
rechnung. Wiesbaden, 2009.

Destatis (Hrsg.): Laufende Wirtschaftsrechnungen Ausstattung privater Haushalte mit aus-
gewählten Gebrauchsgütern. Wiesbaden, 2011.

Destatis (Hrsg.): Haushalte und Lebensformen der Bevölkerung. Ergebnisse des Mikrozensus
2012. Wiesbaden, 2013.

LITERATURVERZEICHNIS

Destatis (Hrsg.): Gesundheit. Ausgaben 2012. Wiesbaden, 2014.

Destatis (Hrsg.): Zensus 2011 - So wohnt Deutschland. Wiesbaden, 2014a.

Destatis (Hrsg.): Fachserie 17 Reihe 4, Preisindex für den Neubau von "Wohngebäude insgesamt". Wiesbaden, 2014b.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) (Hrsg.): Wohnen im Alter. Berlin, 2009.

Deutsches Seniorenportal (Hrsg.): Frankfurt am Main für Senioren. 2014.
[http://www.deutsches-seniorenportal.de/ambulante-pflegedienste/hessen/stadt/Frankfurt_am_Main/umkreis/2#suchergebnis, abgerufen am 01.11.2014]

DocCheck Medical Services GmbH (Hrsg.): Öffentliches Gesundheitswesen. O.J. a
[http://flexikon.doccheck.com/de/%C3%96ffentliches_Gesundheitswesen, abgerufen am 23.10.2014]

DocCheck Medical Services GmbH (Hrsg.): Pflege. O.J. b
[<http://flexikon.doccheck.com/de/Pflege#Definition>, abgerufen am 23.10.2014]

Fundament Bauen Wohnen Leben eG (Hrsg.): Hilfe zur Selbsthilfe beim Wohnen: Eine Idee schlägt ein. 2014. [<http://www.fundament-eg.de/ueber-fundament>, Abruf: 02.10.2014]

Gabler Wirtschaftslexikon (Hrsg.): Lebendgeborene und Gestorbene (je 1.000 der Bevölkerung, 1841 – 2050) sowie Altersaufbau der Bevölkerung (Anteile der Altersjahre in %). O.J.
[<http://m.wirtschaftslexikon.gabler.de/media/596499113.jpeg>, abgerufen am 15.05.2014].

Generali Deutschland Holding AG (Hrsg.) Jahresbericht 2012, Generali Zukunftsfonds. Köln, 2013.

Gesundheitsberichterstattung des Bundes (Hrsg.): Gesundheitsausgaben in Deutschland in Mio. €. [https://www.gbe-bund.de/oowa921-install/servlet/oowa/aw92/dboowasys921.xwdevkit/abrechnung.prc_abr_test_logon?p_uid=gast&p_aid=0&p_knoten=FID&p_sprache=D&p_suchstring=94:14064362&p_th_id=-8, abgerufen am 20.05.2014]

GeVestor (Hrsg.): So erhöhen Sie die Miete rechtssicher nach der Modernisierung von Wohnungen. 2006. [<http://www.gevestor.de/details/so-erhoehen-sie-die-miete-rechtssicher-nach-der-modernisierung-von-wohnungen-22385.html>, abgerufen am 01.11.2014]

GKV Spitzenverband (Hrsg.): Richtlinien des GKV-Spitzenverbandes zur Festlegung der doppeifunktionalen Hilfsmittel und Pflegehilfsmittel sowie zur Bestimmung des Verhältnisses zur Aufteilung der Ausgaben zwischen der gesetzlichen Krankenversicherung und der sozialen Pflegeversicherung. O.O., 2013.

LITERATURVERZEICHNIS

GSW (Hrsg.): Wir entwickeln barrierefreie Wohnprojekte“. 2014 [<http://www.gsw-ffm.de/de/Dienstleistungen/Gemeinschaftliches-Wohnen/Barrierefreie-Wohnprojekte/>, abgerufen am 03.10.2014]

Heinrich, M., Just, T., Möbert, J., Orszulok, C. (2015). Marktausblick Wohnimmobilien. Studie im Auftrag der Deutschen Bank PGK, erscheint in Kürze. Eltville.

Heinze, R.G.: Altengerechtes Wohnen: Aktuelle Situation, Rahmenbedingungen und neue Strukturen. In: BBSR (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2. Bonn, 2013.

IHK Frankfurt (Hrsg.): Demografischer Wandel. Wirtschaftswachstum. Wirtschaftsstruktur. Auswirkungen auf den IHK-Bezirk Frankfurt am Main. Frankfurt am Main, 2011.

IHK Frankfurt am Main (Hrsg.): Wohnungsmarktbericht 2013. Frankfurt am Main, 2013.

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) (Hrsg.): Personenbezogene Dienstleistungen als Wachstumssektor - Pflege als Zukunftsmarkt? Berlin, 2012.

Just, T.: Demografie und Immobilien. 2.Aufl. München, 2013.

KDA (Hrsg.): Förderrichtlinien. Köln, 2013.

KfW (Hrsg.): Anlage zum Merkblatt: Altersgerecht Umbauen (159). Frankfurt am Main, o.J.

KfW (Hrsg.): Merkblatt 159, Bauen, Wohnen, Energie sparen: Altersgerecht Umbauen. Frankfurt am Main, 2014.

Nassauische Heimstätte (Hrsg.): Gemeinsam in Niederrad. Kooperation von ABG und Nassauischer Heimstätte bei Mieter-Service WiN3. Frankfurt am Main, 2013

[<http://www.naheimst.de/nc/de/meta/presse/aktuelle-pressemitteilungen/archive/2013//article/gemeinsam-in-niederrad///26/?cHash=f4dc54bea47ef3a1a6756a61fdc1d8b0&print=1>, abgerufen am 19.10.2014]

Nassauische Heimstätte (Hrsg.): Unser Unternehmensleitbild. Frankfurt am Main, 2014. [<http://www.naheimst.de/unternehmen/unternehmensleitbild/>, abgerufen am 19.10.2014]

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hrsg.): Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. 2014. [<http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/>, abgerufen am 02.10.2014].

Netzwerk Neue Nachbarschaften (Hrsg.): Unser Anliegen. 2010. [<http://neue-nachbarschaften-ffm.de/course/view.php?id=15>, abgerufen am 03.10.2014]

Nullbarriere (Hrsg.): DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen Ausgabe: 2011-09. O.J. [<http://nullbarriere.de/din18040-2.htm>, abgerufen am 24.07.2014]

Pestel Institut (Hrsg.): Wohnen der Altersgruppe 65plus. Hannover, 2013.

LITERATURVERZEICHNIS

Rostocker Zentrum für demografischen Wandel (Hrsg.): Räumliche Ungleichheit nimmt zu - nicht nur zwischen Ost und West.

[http://www.zdwa.de/zdwa/artikel/20081023_66837126W3DnavidW2636.php, abgerufen am 20.05.2014]

Sparda-Banken (Hrsg.): Modernisierungskredit – Finanzierung von Instandhaltung und Instandsetzung. [<http://www.sparda.de/finanzierung-modernisierung.php>, abgerufen am 31.10.2014]

Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.): Koordinations- und Beratungsstellen für gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt am Main. O.J.

[[http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3789&_ffmpar\[_id_inhalt\]=4507857](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3789&_ffmpar[_id_inhalt]=4507857), abgerufen am 03.10.2014]

Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2009. Frankfurt am Main, 2010.

Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2013. Frankfurt am Main, 2014.

Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.): Wohnungsmarktbericht 2013. Frankfurt am Main, 2014a.

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (Hrsg.) Fertigstellungen 2012/2013 – Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau. Frankfurt am Main, 2012.

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (Hrsg.) Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes. Richtlinien zur Förderung der energetischen Modernisierung, der Verbesserung der Barrierefreiheit und des Wohnumfeldes sowie der Stadtbildpflege. Frankfurt am Main, 2014.

statista (Hrsg.): Preisindex für Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main von September 2013 bis September 2014 nach Bestand und Neubau.

[<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/262489/umfrage/preisindex-fuer-eigentumswohnungen-in-frankfurt-nach-bestand-und-neubau/>, abgerufen am 01.11.2014]

Terragon Projektmanagement GmbH (Hrsg.): Kompetenzfelder. 2014. (<http://www.terragon-gmbh.de/Kompetenzen,3.html>, abgerufen am 04.10.2014]

Voigtländer, M./ Just, T./Steininger, B./Bienert, S. et. al

Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013. Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft Gutachten im Auftrag des DV und der gif unter Mitwirkung und finanzieller Unterstützung des BMVBS, BID, DVP, Haus und Grund, immoebs, KfW, LBS. Berlin, 2013.

ZIA (Hrsg.): Wohnimmobilien in Deutschland. [<http://www.zia-deutschland.de/daten-und-fakten/wohnmobilien/>, abgerufen am 13.06.2014]

ANHANG

Anhang I KfW - Technisches Beiblatt

Anlage zum Merkblatt

Altersgerecht Umbauen:

Kredit (159), Investitionszuschuss (455)

Technische Mindestanforderungen

Technische Mindestanforderungen und ergänzende Informationen für alle Maßnahmen zum barriere-reduzierenden Umbau bestehender Wohngebäude

Anforderungen an Maßnahmen zur Barriere-reduzierung

Die Technischen Mindestanforderungen definieren die technischen Mindeststandards, die für eine Förderung einzuhalten sind. Die nachfolgend in den Förderbereichen 1 bis 7 in Fettdruck dargestellten Maßnahmen sind einzeln oder in Kombination mit anderen Maßnahmen förderfähig. Die Bestimmungen der jeweiligen Maßnahme sind vollständig umzusetzen.

1. Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen

Wege zu Gebäuden sowie regelmäßig genutzten Einrichtungen müssen

- mindestens 1,50 m breit sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, ist ein Mindestmaß von 1,20 m einzuhalten.
- schwellen- und stufenlos sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen Niveauunterschiede mittels technischer Fördersysteme oder Rampen überwunden werden können.
- eben, rutschhemmend und mit festen Belägen ausgeführt werden.

Stellplätze müssen

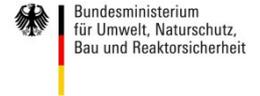
- in der Nähe des Gebäudezugangs geschaffen werden.
- schwellenlos zu Gehwegen gestaltet sein.
- eine feste und ebene Bodenoberfläche aufweisen.
- Kfz-Stellplätze müssen mindestens 3,50 m breit und 5,00 m tief sein.

2. Eingangsbereich und Wohnungszugang

Haus- und Wohnungseingangstüren müssen

- eine Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m erreichen.
- in einer Höhe zwischen 0,85 m und 1,05 m Bedienelemente aufweisen.
- mit geringem Kraftaufwand zu bedienen sein.
- auf der Innenseite eine ausreichende Bewegungsfläche aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können nach außen aufschlagende Türen verwendet werden, sofern auf der Außenseite eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 x 1,50 m oder 1,40 m x 1,70 m vorhanden ist.
- stufen- und schwellenlos sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, dürfen Schwellen maximal 20 mm hoch sein.
- bei Austausch einen U-Wert von maximal 1,3 W/(m²·K) aufweisen, sofern es sich um Außentüren als Teil der thermischen Hülle des Gebäudes handelt.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Anlage zum Merkblatt

Altersgerecht Umbauen:

Kredit (159), Investitionszuschuss (455)

Technische Mindestanforderungen

Flure außerhalb von Wohnungen müssen

- mindestens 1,20 m breit sein.

Neue Außenlaubengänge müssen

- mindestens 1,50 m breit sein.

3. Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden

Aufzüge müssen

- Geschosse stufenlos erschließen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können auch Zwischengeschosse erschlossen werden.
- Kabineninnenmaße von mindestens 1,10 m Breite und 1,40 m Tiefe aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen die Kabinen mindestens 1,00 m breit und 1,25 m tief sein. In diesem Fall sind Aufzüge mit über Eck angeordneten Türen unzulässig.
- bei den Aufzugskabinentüren Durchgangsbreiten von mindestens 0,90 m aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen die Durchgänge mindestens 0,80 m breit sein.
- an allen Zugängen über einen Bewegungsraum von mindestens 1,50 m Tiefe verfügen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, muss eine Tiefe von mindestens 1,20 m eingehalten werden.
- mit horizontalen Bedientableaus in einer Bedienhöhe von 0,85 m bis 1,05 m über Kabinenboden ausgestattet sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können vertikale Bedientableaus bis maximal 1,20 m über Kabinenboden eingebaut werden. Dies gilt auch für die Bedienelemente in den erschlossenen Etagen.
- mit Bedientableaus mit ausreichend großen Befehlsgebern ausgestattet sein sowie über eine Notruf- und Alarmfunktion verfügen.

Treppen müssen

- beidseitige Handläufe ohne Unterbrechung über alle Geschosse aufweisen, wobei die Enden der Handläufe nicht frei in den Raum ragen dürfen.
- mit rutschhemmenden Treppenstufen ausgestattet sein.

Rampen müssen

- eine nutzbare Breite von mindestens 1,00 m aufweisen.
- eine maximale Neigung von 6 % aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, sind Rampen mit maximal 10 % Neigung zulässig. Wir empfehlen vor Maßnahmenbeginn zu prüfen, ob der Ausnahmefall für die Nutzer der Rampen handhabbar ist.
- ab 6,00 m Länge Zwischenpodeste aufweisen, die mindestens 1,50 m lang sind. Die Entwässerung der Podeste außenliegender Rampen muss sichergestellt sein.
- mit beidseitigen Handläufen in 0,85 m Höhe ausgestattet sein, wobei die Enden der Handläufe nicht frei in den Raum ragen dürfen.
- an ihren Zu- und Abfahrten jeweils Bewegungsflächen von mindestens 1,50 m x 1,50 m aufweisen.

Anlage zum Merkblatt

Altersgerecht Umbauen:

Kredit (159), Investitionszuschuss (455)

Technische Mindestanforderungen

4. Anpassung der Raumgeometrie

Wohn- und Schlafräume müssen

- nach Umbau so gestaltet sein, dass mindestens ein Raum 14 m² groß ist.

Küchen müssen

- entlang der Küchenzeile eine Bewegungstiefe von mindestens 1,20 m erreichen.

Flure innerhalb von Wohnungen müssen

- nach Umbau eine nutzbare Mindestbreite von 1,20 m haben. Ist dies baustrukturell nicht möglich, muss die nutzbare Breite mindestens 1,00 m betragen. In diesem Fall müssen Türen oder Durchgänge, die in den Längswänden angeordnet sind, folgende Anforderung erfüllen:
Flurbreite + Türdurchgangsbreite \geq 2,00 m und Türen dürfen nicht in den Flur zu öffnen sein.

Innentüren müssen

- auf eine Durchgangsbreite von mindestens 0,80 m erweitert werden.
- in einer Höhe von 0,85 - 1,05 m einen Türdrücker aufweisen.
- bei Sanitärräumen nach außen aufschlagen und von außen entriegelbar sein.
- bei Einbau von Raumspartüren bei geöffneter Tür eine Durchgangsbreite innerhalb des Flures von mindestens 1,00 m gewährleisten.

Schwellen müssen

- für die Bewegungsflächen, insbesondere in Wohn- und/oder Schlafzimmer, Küche und Bad vollständig abgebaut werden und mit einer Türdurchgangsbreite von mindestens 0,80 m einhergehen.

Freisitze (Terrassen, Loggien, Balkone) müssen

- von der Wohnung aus schwellenlos begehbar sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, dürfen Schwellen maximal 20 mm hoch sein.
- mit einem rutschfesten Bodenbelag ausgestattet sein.
- bei Neuerrichtung eine Mindesttiefe von 1,50 m aufweisen und mit Brüstungen ausgestattet sein, die Durchsichten ab einer Höhe von 0,60 m über Bodenniveau ermöglichen.

5. Maßnahmen an Sanitärräumen

Anpassung der Raumgeometrie: Sanitärräume müssen

- mindestens 1,80 m x 2,20 m groß sein. Zusätzlich müssen folgende Bewegungsflächen eingehalten werden:
 - Vor den einzelnen Sanitärobjekten muss jeweils bezogen auf das Sanitärobjekt mittig eine Bewegungsfläche von mindestens 0,90 m Breite und 1,20 m Tiefe vorhanden sein, wobei sich die Bewegungsflächen überlagern dürfen.
 - Der Abstand zwischen den Sanitärobjekten oder zur seitlichen Wand muss mindestens 0,25 m betragen.

Anlage zum Merkblatt

Altersgerecht Umbauen:

Kredit (159), Investitionszuschuss (455)

Technische Mindestanforderungen

- Vorkehrungen zur späteren Nachrüstung mit Sicherheitssystemen vorsehen.

Duschplätze müssen

- bodengleich ausgeführt werden. Ist dies baustrukturell nicht möglich, darf das Niveau zum angrenzenden Bodenbereich um nicht mehr als 20 mm abgesenkt sein. Übergänge sollten vorzugsweise als geneigte Fläche ausgebildet sein.
- mit rutschfesten oder rutschhemmenden Bodenbelägen versehen sein.

Waschbecken müssen

- mindestens 0,48 m tief und in der Höhe entsprechend dem Bedarf der Nutzer montiert sein.
- Kniefreiraum zur Nutzung im Sitzen freihalten.

WCs müssen

- in ihrer Sitzhöhe entsprechend dem Bedarf der Nutzer angebracht oder in der Höhe flexibel montierbar sein.

Badewannen müssen

- eine Einstiegshöhe von maximal 0,50 m aufweisen. Alternativ können Badewannensysteme mit seitlichem Türeinstieg verwendet werden oder Badewannen sind so einzubauen, dass sie mit mobilen Liftsystemen unterfahrbar sind.

6. Sicherheit, Orientierung, Kommunikation

Altersgerechte Assistenzsysteme ("Ambient Assisted Living" – "AAL" oder intelligente Gebäudesystemtechnik) müssen

- interoperabel sein und somit die freie Kombinierbarkeit und Kompatibilität der Systemkomponenten ermöglichen.
- eine datensichere, datengeschützte, systemübergreifende, jederzeit verfügbare, funktionssichere und nachrüstbare Kommunikation ermöglichen.
- leicht bedienbar und ganzheitlich ergonomisch sein.

Bedienelemente müssen

- großflächig bemessen, tastbar wahrzunehmen und in ihrer Funktion erkennbar sein. Daher sind ausschließlich Kipp- und Tastschalter zu verwenden. Bewegungsabhängige Schalter sind zulässig.
- eine Montagehöhe zwischen 0,80 m - 1,10 m aufweisen.
- zu Raumecken einen Mindestabstand von 0,25 m aufweisen. Dies gilt auch für Steckdosen, die mindestens 0,40 m über dem Fußboden liegen müssen.

Stütz- und Haltesysteme müssen

- waagrecht und/oder senkrecht montiert werden.
- bei neuen Vorwandkonstruktionen auch nachträglich angebracht werden können.

Anlage zum Merkblatt

Altersgerecht Umbauen:

Kredit (159), Investitionszuschuss (455)

Technische Mindestanforderungen

7. Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

Gemeinschaftsräume dienen der Begegnung der Bewohner und deren Besuchern. Sie müssen

- die Anforderungen für den Eingangsbereich und Wohnungszugang (siehe Förderbereich 2) erfüllen.
- über mindestens einen Sanitärraum mit barrierearmem WC und Waschtisch (siehe Förderbereich 5) verfügen.
- entlang der Küchenzeile eine Tiefe der Bewegungsfläche von mindestens 1,50 m erreichen.



International Real Estate Business School
Universität Regensburg



Ihre Kanzlei. Ihr Partner.

IREBS Immobilienakademie GmbH
Barocketage
Kloster Eberbach
65346 Eltville im Rheingau
T +49 6723 9950-30
F +49 6723 9950-35
info@irebs.de
www.irebs-immobilienakademie.de

FPS
Eschersheimer Landstraße 25-27
60322 Frankfurt am Main
T +49 69 95957-0
F +49 69 95957-455
frankfurt@fps-law.de
www.fps-law.de