ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Hörnig, Virginie; Marquardt, Gesine; Motzek, Tom

Article

Spezifika des ostdeutschen Wohnungsmarktes – Teil 2: Altersgerechte Ausstattung und Barrierefreiheit des ostdeutschen Wohnungsbestandes

ifo Dresden berichtet

Provided in Cooperation with:
Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Hörnig, Virginie; Marquardt, Gesine; Motzek, Tom (2017) : Spezifika des ostdeutschen Wohnungsmarktes – Teil 2: Altersgerechte Ausstattung und Barrierefreiheit des ostdeutschen Wohnungsbestandes, ifo Dresden berichtet, ISSN 0945-5922, ifo Institut, Niederlassung Dresden, Dresden, Vol. 24, Iss. 3, pp. 8-13

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/170222

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

*Virginie Hörnig, Gesine Marquardt, Tom Motzek**

Spezifika des ostdeutschen Wohnungsmarktes – Teil 2: Altersgerechte Ausstattung und Barrierefreiheit des ostdeutschen Wohnungsbestandes

Aktuell gelten in Ostdeutschland nur rund 4,4 % der Wohnungen mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren und mehr als barrierefrei. Angesichts der künftig zunehmenden Anzahl von Personen mit altersbedingten Bewegungseinschränkungen besteht ein erheblicher Bedarf an altersgerechtem Umbau des Wohnraums auch im Wohnungsbestand. Der Umsetzung entsprechender Anpassungsmaßnahmen stehen jedoch die damit verbundenen Baukosten sowie häufig auch technische Schwierigkeiten entgegen. Der Artikel thematisiert dieses Problem und leitet daraus wirtschaftspolitische Handlungsempfehlungen ab.

Wohnungen, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind, werden in Ostdeutschland in besonderem Maße benötigt. Hier ist die Alterung der Bevölkerung im Vergleich zu Westdeutschland bereits sehr viel weiter fortgeschritten, womit auch ein Anstieg an Pflegebedürftigkeit verbunden ist. Dem kann nicht nur durch eine umfassende Bereitstellung von Plätzen in entsprechenden Institutionen entsprochen werden. Oftmals ist bei Pflegebedürftigkeit der Verbleib in der eigenen Wohnung kostengünstiger (Brylok et al. 2015) und entspricht auch den Wünschen der meisten älteren Menschen (BMVBS 2011). Demzufolge ist es notwendig, Wohnungen auf die Bedürfnisse älterer Bewohner mit physischen wie auch kognitiven Einschränkungen anzupassen. Dabei besteht die Problematik, dass im Wohnungsbestand zahlreiche Barrieren existieren, die einer langfristigen Nutzbarkeit im Alter entgegenstehen. Weiterhin sind die Anforderungen an geeigneten Wohnraum im Alter individuell sehr unterschiedlich. In der Literatur zur Beschreibung von Barrieren im Wohnungsbestand werden daher verschiedene Begriffe verwendet, von denen ausschließlich „barrierefrei" nach DIN 18040 definiert ist. Dabei ist zu beachten, dass zwar die Infrastruktur eines Gebäudes grundsätzlich die uneingeschränkte Nutzung mit einem Rollstuhl erlauben muss, innerhalb der Wohnungen jedoch zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen (DIN 18040 Teil 2) und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen (DIN 18040 Teil 2-R) unterschieden wird. Weiterhin haben sich Begriffe wie altengerecht, seniorengerecht oder auch barrierearm etabliert, die jedoch keiner allgemeingültigen Definition unterliegen. Hierbei handelt es sich um baulich angepasste Bestandswohnungen, in denen wesentliche Hindernisse für die Benutzbarkeit im Alter reduziert wurden (z. B. Beseitigung von Treppen im Eingangsbereich, Einbau einer bodengleichen Dusche).

QUANTITATIVE ANALYSE DER BARRIEREN IM WOHNUNGSBESTAND

Um den Bestand an Wohnungen, die den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen, ermitteln zu können, wurde auf bestehende Repräsentativbefragungen (Banse et al. 2014, BMVBS 2011, Günther 2011) sowie die Datenbanken DEAS und SOEP zurückgegriffen. Da es keine allgemeingültigen und somit vergleichbaren Wohnraumkriterien gibt, die diesen Befragungen zu Grunde gelegt werden konnten, wurde in den hier vorliegenden Datenbankanalysen ein eigener Kriterienkatalog zur Identifikation von Barrieren im Wohnungsbestand aufgestellt. In der auf dieser Grundlage vorgenommenen Auswertung des DEAS konnten die Angaben von n = 3 954 Personen bzw. Wohnungen, die über einen Fragebogen zum Selbstausfüllen erhoben wurden, ausgewertet werden. 36 % der Befragten lebten in Ostdeutschland und 64 % in Westdeutschland. Bezüglich der Wohnungsausstattung lagen zu 3 894 Personen (98 %) vollständige Angaben vor. Dabei wird deutlich, dass in Ostdeutschland die einzelnen Kriterien für eine weitgehend barrierefreie Wohnung seltener erfüllt werden, als dies in Westdeutschland der Fall ist. So zeigt es sich insgesamt, dass in Ostdeutschland 0,1 % und in Westdeutschland 0,6 % der Befragten in einer Wohnung weitgehend ohne Barrieren lebt. Über eine Wohnausstattung mit leichten Barrieren verfügen 4,0 % der Befragten in Ostdeutschland und 7,5 % in Westdeutschland (vgl. Tab. 1).

* Prof. Dr.-Ing. Gesine Marquardt ist Inhaberin der Professur für Sozial- und Gesundheitsbauten und Nachwuchsgruppenleiterin, Tom Motzek ist wissenschaftlicher Mitarbeiter und Virginie Hörnig wissenschaftliche Hilfskraft der Emmy-Noether-Nachwuchsgruppe „Architektur im demografischen Wandel" an der Technischen Universität (TU) Dresden.

Tab. 1
Barrieren im Wohnungsbestand (DEAS)

	Ostdeutschland			Westdeutschland		
	Gesamt (n = 1 391)	davon Altersgruppe		**Gesamt (n = 2 503)**	davon Altersgruppe	
		40–64 (n = 673)	65+ (n = 718)		40–64 (n = 1 189)	65+ (n = 1 314)
Wohnung weitgehend ohne Barrieren	**0,1 %**	0,0 %	0,1 %	**0,6 %**	0,3 %	0,9 %
Wohnung mit leichten Barrieren	**4,0 %**	3,7 %	4,3 %	**7,5 %**	6,5 %	8,4 %
Wohnung mit erheblichen Barrieren	**95,9 %**	96,3 %	95,5 %	**91,9 %**	93,3 %	90,7 %

Quelle: Deutscher Alterssurvey (DEAS, Erhebung 2011), eigene Darstellung.

Im Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) werden die Teilnehmer seit der neuesten Version (v31) nach ihrer Selbsteinschätzung zur altengerechten Ausstattung ihrer Wohnung befragt. Wie in Tabelle 2 ersichtlich, gaben in Ost- sowie in Westdeutschland 23 % der Befragten über 65 Jahre an, in einer altengerechten und barrierefreien Wohnung zu leben. Diese Werte unterscheiden sich stark von den Ergebnissen der vorangegangenen Analyse sowie den Befunden der eingangs genannten Repräsentativbefragungen. Das ist darauf zurückzuführen, dass bei der Befragung des SOEP keine Kriterien der Wohnung abgefragt werden. Es handelt sich dabei um eine subjektive Bewertung der eigenen Wohnung. Diese Werte sind ein Hinweis darauf, dass ein höheres Lebensalter nicht zwangsläufig besondere Wohnbedingungen erfordert, und zeigt den hohen Anspruch der Kategorie „altengerecht“ oder „barrierefrei“, der häufig über dem Anspruch der älteren Menschen an ihre Wohnung zu liegen scheint.

Tab. 2
Selbsteinschätzung der Wohnungsausstattung durch die Bewohner (SOEP)

	Ostdeutschland			Westdeutschland		
	Gesamt	davon Altersgruppe		**Gesamt**	davon Altersgruppe	
		40–64	65+		40–64	65+
Altengerechte, barrierefreie Wohnausstattung	**18 %**	15 %	23 %	**19 %**	14 %	23 %

Quelle: SOEP (2016), eigene Darstellung.

DISKUSSION DER EINFLUSSFAKTOREN AUF BARRIEREN IM WOHNUNGSBESTAND

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass im Wohnungsbestand Ostdeutschlands häufiger Barrieren vorzufinden sind, als dies in Westdeutschland der Fall ist. Hierfür können verschiedene Gründe vorliegen.

Eigentumssituation und Wohnform

Zunächst ist zu vermuten, dass Zusammenhänge zwischen Barrieren in den Wohnungen und der Eigentumssituation bestehen. Die Eigentümerquote in Ostdeutschland ist mit 34 % geringer als die in Westdeutschland mit 48 % (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014). So treten in Abhängigkeit von der Eigentümerstruktur u. a. Unterschiede beim Gebäudezugang auf. Wohneigentümer müssen häufiger als Mieter Stufen oder Schwellen überwinden (80 % vs. 70 %). Auch innerhalb des Wohnraums haben 44 % der Eigentümer Treppen oder Stufen, während diese nur bei 12 % der Mieter zu finden sind. Dies kann sicherlich damit begründet werden, dass Wohneigentümer häufiger ein Einfamilienhaus bewohnen und somit mehr Treppen oder Stufen überwinden müssen. Ein gegenteiliger Effekt zeigt sich bei der Betrachtung der Bewegungsflächen der Badezimmer. So geben nach Selbsteinschätzung 74 % der Eigentümer an, über ausreichend Fläche für die Benutzung eines Rollators zu verfügen, jedoch nur 45 % der Mieter eines Wohnungsunternehmens und 62 % der Mieter eines privaten Eigentümers. Auch die Breiten der Badezimmertüren unterscheiden sich. So empfinden 73 % der Eigentümer die Breite der Tür als ausreichend für eine Rollatornutzung, während dies nur 58 % der Mieter eines Wohnungsunternehmens und 64 % der Mieter eines privaten Eigentümers angeben (BMVBS 2011).

Die Daten des DEAS zeigen hingegen keinen Zusammenhang zwischen einer Wohnausstattung weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren und dem Eigentümerstatus. So leben in Ostdeutschland ebenso viele Mieter in Wohnungen, die weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren ausgestattet sind, wie in Wohnungen mit erheblichen Barrieren (44 % vs. 48 %). Ein ähnliches Bild zeigt sich in Westdeutschland. Auch

hier ist der Anteil jeweils ähnlich (24 % vs. 29 %). Ebenso kein Effekt ist zwischen Barrieren in der Wohnung und dem Haustyp zu finden. Auch für die Variablen Alter der Befragten, Jahre in der Wohnung, Entfernung zur nächstgelegenen Großstadt und Anzahl der Zimmer zeigte sich kein Zusammenhang. Ein geringer Zusammenhang konnte in Bezug auf die Höhe des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens ermittelt werden. Personen, welche in einem Haushalt weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren leben, haben ein höheres Haushaltsnettoeinkommen als Personen in Wohnungen mit erheblichen Barrieren (Ost: 2 715 Euro vs. 2 504 Euro, West: 3 553 Euro vs. 3 153 Euro). Jedoch ist darauf zu verweisen, dass bei der sehr geringen Gesamtanzahl an Wohnungen, die weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren ausgestattet sind, im DEAS (n = 259) nur bedingt belastbare Zusammenhänge zu ermitteln sind.

Räumliche Verteilung

Die Daten des DEAS wurden weiterhin danach untersucht, inwieweit ein Zusammenhang zwischen dem Kreistyp, der Lage und der Wohnungsausstattung besteht. Während in Ostdeutschland sowie in Westdeutschland bei den Wohnungen weitgehend ohne Barrieren kein Zusammenhang erkennbar ist, zeichnet sich bei den Wohnungen mit leichten Barrieren eine Tendenz ab. So haben in Westdeutschland 5,3 % der Wohnungen in Kreisfreien Großstädten leichte Barrieren. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen steigt diese Zahl auf 9,7 %. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Ostdeutschland. So ist auch hier der Anteil der Wohnungen mit leichten Barrieren in Kreisfreien Großstädten geringer als in dünn besiedelten ländlichen Kreisen (3,6 % vs. 5,9 %).

Baualtersstruktur

Nicht zuletzt kann das Alter des Gebäudebestandes einer der Gründe für die höhere Zahl an Wohnungen mit Barrieren sein. In Ostdeutschland sind 48 %, in Westdeutschland 22 % der heutigen Gebäude mit Wohnraum vor dem Jahr 1950 entstanden (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014).

Umsetzungsdefizite des barrierefreien Bauens

Die Anforderung, Baumaßnahmen barrierefrei auszuführen, ist in der Musterbauordnung (MBO) verankert. Diese Standard- und Mindestbauordnung dient als Grundlage für die Landesbauordnungen der Bundesländer. Der Paragraph § 50 der MBO legt die Anforderungen an die Barrierefreiheit, die ein Gebäude erfüllen muss, fest. So müssen „bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, [...] in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können". Außerdem müssen die Wohnungen einer Etage in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen barrierefrei zugänglich sein. Die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische müssen in diesen Wohnungen barrierefrei ausgeführt sein (Musterbauordnung (MBO) 2002).

Als ein wesentliches Hindernis zur Umsetzung des barrierefreien Bauens kann die Überprüfung von dessen Einhaltung identifiziert werden. So wird die Umsetzung der Anforderungen an die Barrierefreiheit nur bei Sonderbauten, nicht aber bei Wohngebäuden, überprüft. Diese werden nur im vereinfachten Verfahren durch die Bauaufsichtsbehörde kontrolliert, öffentlich-rechtliche Vorschriften werden dabei nicht berücksichtigt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2015).

Hiermit liegt die Verantwortung für die Umsetzung des barrierefreien Bauens in der Hand der Bauherren bzw. der von ihnen beauftragten Architekten. Allerdings wird von diesen dem barrierefreien Bauen oftmals keine Priorität zuerkannt bzw. das barrierefreie Bauen an sich wurde in einer Erhebung von 80 % der befragten Architekten als wenig attraktive Aufgabe bezeichnet. Gründe dafür seien die hohen Kosten, die aufgrund der höheren Flächenbedarfe entstehen, sowie die planerischen und gestalterischen Einschränkungen, die aus den DIN-Bestimmungen resultieren könnten. Des Weiteren würden die Bauherren dieser Thematik aufgrund befürchteter Mehrkosten ablehnend gegenüberstehen. All dies führt zu einem insgesamt geringen Interesse an der Umsetzung von Barrierefreiheit, insbesondere von Konzepten, die über das zwingend notwendige, gesetzlich geforderte Maß hinausgehen (Marquardt 2016). Somit wird bei vielen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen das eigentlich mögliche Maß an barrierefreien Wohnungen nicht erstellt.

VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR UND ENTWICKLUNG DES PFLEGEBEDARFS BIS ZUM JAHR 2030

Um den vermuteten Bedarf an barrierefreien Wohnungen in Ostdeutschland quantitativ einschätzen zu können, wurden die Veränderungen der Altersstruktur und des Pflegebedarfs in Ostdeutschland betrachtet.

Im Jahr 2013 waren auf Grundlage der Gesundheitsberichtserstattung des Bundes 2,63 Mill. Personen in Deutschland pflegebedürftig. Dies umfasst alle Personen, welche Leistungen nach SGB XI erhalten. Davon werden mehr als zwei Drittel (Ostdeutschland: 70 %, Westdeutschland: 68 %) der Pflegebedürftigen in der Altersklasse 65 Jahre und älter zu Hause versorgt. Einen großen Anteil nehmen dabei die Pflegestufen 1 und 2 ein.

Im Zuge der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung wird sich die Anzahl der Pflegebedürftigen zukünftig erhöhen. Modellrechnungen ergeben einen Anstieg der Pflegebedürftigen auf 3,37 bis 3,44 Mill. Personen bis zum Jahr 2030 (Rothgang et al. 2012, Statistisches Bundesamt 2010). Um die Anzahl der zukünftigen Pflegebedürftigen entsprechend ihrer Verteilung auf Altersklassen und Pflegestufen zu prognostizieren, erfolgte eine eigene Vorausberechnung. Dabei wurde auf die Verteilung der Pflegebedürftigen auf Pflegestufen, Versorgungsarten und Altersgruppen des Jahres 2013 zurückgegriffen (Statistisches Bundesamt 2015, 2016a). Diese Verteilung wurde in einem Status-Quo-Szenario konstant gehalten und auf die prognostizierte Anzahl der Pflegebedürftigen im Jahre 2030 angewandt (Nowossadeck 2013).

Nach den Ergebnissen der Vorausberechnung wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland um 28 %, von 2,63 Mill. im Jahr 2013 auf 3,36 Mill. im Jahr 2030, anwachsen. Dabei wird die prozentuale Zunahme in Ostdeutschland leicht höher (30 %) als in Westdeutschland (27 %) ausfallen.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Ostdeutschland wird dabei von 616 673 Personen im Jahr 2013 auf 803 377 Personen im Jahr 2030 anwachsen. Für eine Vorausberechnung nach Versorgungsarten und Pflegestufen für das Jahr 2030 wurde auf die Verteilung der Pflegebedürftigen im Jahr 2013 zurückgegriffen (Gesundheitsberichterstattung des Bundes 2016). Die Verteilung der Pflegebedürftigen auf die Versorgungsarten wurde konstant gehalten. Mögliche zukünftige Szenarien, wie bspw. die stärkere Nutzung stationärer Pflege („Heimsog") oder das gegenteilige Szenario, die Stärkung der häuslichen Pflege, die sich beispielsweise aus dem Pflegestärkungsgesetz II ergeben könnte, bleiben damit unberücksichtigt. Gemäß diesem Szenario wird die Zahl von Pflegebedürftigen, welche zu Hause versorgt werden, von 1,86 Mill. im Jahr 2013 auf 2,38 Mill. im Jahr 2030 ansteigen.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Betreuungsformen von älteren Menschen wurden die Pflegekosten einer Unterbringung in einem Pflegeheim mit den Kosten der Betreuung und Pflege in der eigenen Wohnung in einer Studie gegenübergestellt (Brylok et al. 2015). Dabei wurde festgestellt, dass die häusliche Versorgung von Pflegebedürftigen bis einschließlich Pflegestufe 2 weniger kostenintensiv ist als eine Heimunterbringung. Für Pflegebedürftige der Pflegestufe 2 mit eingeschränkter Alltagskompetenz und Pflegebedürftige der Pflegestufe 3 ist jedoch die vollstationäre Versorgung kostengünstiger. Somit ist es in den meisten Fällen sinnvoll, durch wohnumfeldverbessernde Maßnahmen den Verbleib in der eigenen Wohnung bis mindestens Pflegestufe 2 zu ermöglichen. Weiterhin kann durch die Vernetzung der Wohnungswirtschaft mit Service- und Pflegeleistungen dazu beigetragen werden, dass ein langfristiger Verbleib in der eigenen Wohnung auch bei eintretender Pflegebedürftigkeit ermöglicht wird und die Wohnung als „Gesundheits- und Pflegestandort" dient.

VORAUSBERECHNUNG DES BEDARFS AN BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN FÜR PFLEGEBEDÜRFTIGE

Um Vorausberechnungen zum zukünftigen Bedarf an barrierefreien Wohnungen für Ostdeutschland vorzunehmen, wurde zunächst untersucht, wie viele pflegebedürftige Menschen derzeit in einer Wohnung ohne bzw. mit leichten Barrieren leben. Diese Berechnung wurde auf Grundlage des DEAS durchgeführt. In diesem wird abgefragt, ob mindestens eine Person im Haushalt Leistungen der Pflegeversicherung erhält. Die Einstufung, ob eine Wohnung weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren ausgestattet ist, erfolgte ebenfalls auf Grundlage des DEAS.

Im Ergebnis zeigt sich, dass 14 % aller Haushalte mit Pflegebedürftigen, welche im Rahmen des DEAS befragt wurden, in Wohnungen leben, die weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren ausgestattet sind. In Ostdeutschland wohnen dabei weniger Pflegebedürftige in einer Wohnung weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren (11 %) als in Westdeutschland (17 %). Um den zukünftigen Bedarf an barrierefreien Wohnungen abzuschätzen, wird in einem ersten Szenario davon ausgegangen, dass alle pflegebedürftigen Personen, die zu Hause versorgt werden, von einer Wohnung weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren profitieren würden. Diese Wohnungszahl wird abgemindert, da sich nach Berechnungen auf Grundlage des SOEP eine pflegebedürftige Person die Wohnung mit durchschnittlich 0,085 weiteren pflegedürftigen Personen teilt.

Im Jahr 2013 wurden 1,86 Mill. pflegebedürftige Personen in Deutschland zu Hause versorgt (Gesundheitsberichtserstattung des Bundes 2016). Somit ergäbe sich bei einem Szenario „Vollversorgung", bei dem jeder Pflegebedürftige in einer Wohnung weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren lebt, ein geschätzter Bedarf an 1,72 Mill. Wohnungen, der bereits heute besteht. Der Bedarf für Ostdeutschland beträgt dabei 410 000 Wohnungen und für Westdeutschland 1,30 Mill. Wohnungen. Derzeit verfügen in Ostdeutschland 4,4 % der Haushalte, in denen mindestens eine 65-jährigen Person oder älter lebt, über weitgehend keine bzw. leichte Barrieren. In Westdeutschland liegt dieser Wert bei 9,3 %. Nach Angaben des Mikrozensus 2014 gibt es deutschlandweit 12,2 Mill. Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren oder älter (Statistisches Bundesamt 2016). Damit ergibt sich für Ostdeutschland ein Bestand von rund 114 000 Wohnungen weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren sowie für Westdeutschland von rund 900 000 Wohnungen. Daraus resultiert, dass bereits im Jahr 2013 in Ostdeutschland 296 000 Wohnungen und in Westdeutschland 400 000 Wohnungen mit entsprechender Ausstattung fehlten. Rein rechnerisch ist somit in Ostdeutschland für ca. ein Viertel der Pflegebedürftigen, die zu Hause versorgt werden, eine Wohnung weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren vorhanden. In Westdeutschland ist dies für zwei Drittel der Fall.

Hält man die Modellannahmen hinsichtlich der Entwicklung der Pflegebedürftigkeit bis zum Jahr 2030 konstant, so würde der Bedarf an Wohnungen weitgehend ohne Barrieren bzw. mit leichten Barrieren bis zum Jahr 2030 auf bundesweit 2,19 Mill. Wohnungen ansteigen. Für Ostdeutschland würde der Bedarf im Jahr 2030 somit bei geschätzten 540 000 Wohnungen liegen. Für Westdeutschland ergäbe sich ein Bedarf von 1,65 Mill. Wohnungen.

Wie in Tabelle 3 ersichtlich, wurden in einem nächsten Schritt verschiedene Szenarien betrachtet. In einem ersten Szenario wurde ermittelt, dass in Ostdeutschland jährlich 2 268 Wohnungen weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren gebaut werden müssten, damit der im Jahr 2013 bestehende Versorgungsgrad von 27,9 % in Ostdeutschland auch im Jahr 2030 erhalten bleibt. In Westdeutschland müssten für die Beibehaltung des Deckungsgrades von 69,3 % jedes Jahr 15 151 Wohnungen mit entsprechender Ausstattung entstehen. Um im Jahr 2030 eine „Vollversorgung", d. h. einen Deckungsgrad von 100 % zu erreichen (d. h. jedem pflegebedürftige Menschen stünde rein rechnerisch eine barrierefreie Wohnung zur Verfügung), müssten jedes Jahr in Ostdeutschland 26 597 und in Westdeutschland 46 848 barrierefreie Wohnungen neu errichtet werden. In einem letzten Szenario wurde für Ostdeutschland berechnet, wie groß der Deckungsgrad an barrierefreien Wohnungen für pflege-

Tab. 3
Vorausberechnung des jährlichen barrierefreien Wohnungsneubaus bis 2030 (SOEP)

	Ostdeutschland (mit Berlin)	Westdeutschland
Bestand der Wohnungen weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren, 2013	114 000	900 000
Deckungsgrad	27,9 %	69,3 %
Notwendiger jährlicher Wohnungsneubau von barrierefreien Wohnungen bis 2030 zur Erreichung des gleichen Deckungsgrades wie 2013	2 268	15 151
Deckungsgrad	27,9 %	69,3 %
Notwendiger jährlicher Wohnungsneubau von barrierefreien Wohnungen bis 2030 zur Erreichung der „Vollversorgung“	26 597	46 848
Deckungsgrad	100 %	100 %
Realistisch erreichbarer jährlicher Wohnungsneubau bis 2030 bei barrierefreier Gestaltung aller Erdgeschosswohnungen neu errichteter Wohngebäude[a]	16 377	Keine Vorausberechnung West
Deckungsgrad	69,7 %	

a) Wohnungsneubau in neu errichteten Wohngebäuden in Ostdeutschland mit Berlin bis 2030: 523 196 Wohnungen [Statistisches Bundesamt (2016b)].

Quelle: Statistisches Bundesamt (2015, 2016b), Deutscher Alterssurvey (DEAS, Erhebung 2011), eigene Darstellung.

bedürftige Menschen wäre, wenn alle neu gebauten Erdgeschosswohnungen barrierefrei ausgestattet würden. Dazu wurde angenommen, dass bis zum Jahr 2030 der jährliche Neubau von Wohnungsgebäuden sowie die Anzahl und Verteilung der Wohnungen konstant bleiben (Statistisches Bundesamt 2016b). Somit könnten im Jahr 2030 rein rechnerisch 69,7 % der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person mit einer barrierefreien Wohnung versorgt werden. Dieser Deckungsgrad würde dem Wert des Jahres 2013 in Westdeutschland entsprechen.

FAZIT

Es besteht bundesweit ein Mangel an Wohnungen weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren. In Ostdeutschland weisen nur rund 4,4 % der Wohnungen mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren oder älter weitgehend keine bzw. leichte Barrieren auf, während dies in Westdeutschland bei rund 9,3 % der Fall ist. Als Gründe dafür werden insbesondere die geringere Wohnfläche, die keine ausreichende Bewegungsfläche für Rollatoren oder Rollstühle bietet, wie auch der ältere Gebäudebestand, zu dessen Erstellungszeitpunkt Barrierefreiheit keine Rolle spielte, identifiziert. Angesichts der demografischen Entwicklung, die in Ostdeutschland eine besonders schnell fortschreitende Bevölkerungsalterung bedingt, besteht ein erheblicher Anpassungsbedarf des Wohnraums.

Besonders starke Ungleichheiten sind hinsichtlich der Wohnraumversorgung von pflegebedürftigen Menschen festzustellen. So ist derzeit rein rechnerisch für ca. ein Viertel der Pflegebedürftigen Ostdeutschlands, aber für zwei Drittel Westdeutschlands eine Wohnung weitgehend ohne bzw. mit leichten Barrieren vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass diese Personen nicht nur wie die meisten älteren Menschen von einer barrierefreien Wohnung profitieren würden, sondern zur Aufrechterhaltung ihrer selbständigen Lebensführung auf diese sogar angewiesen sind. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass eine barrierefreie Wohnung nicht nur an ältere bzw. pflegebedürftige Menschen vermietet werden kann. Vielmehr handelt es sich dabei um generationenübergreifend nutzbaren Wohnraum.

Die jährliche Neubautätigkeit allein wird aufgrund der in den Landesbauordnungen verankerten Anforderungen an die Barrierefreiheit in Ostdeutschland dazu führen, dass im Jahr 2030 dort der rechnerische Deckungsgrad mit barrierefreien Wohnungen dem von Westdeutschland im Jahr 2013 entspricht.

Allerdings wären dann auch Umzüge der pflegebedürftigen Menschen in die entstehenden Neubauwohnungen notwendig. Dies in großem Maße zu erwarten, ist wenig realistisch, sodass weiterhin Umbaumaßnahmen im Bestand notwendig sind. Diesen stehen jedoch die damit verbundenen Baukosten wie auch, im Falle von Eigennutzern, die eingeschränkte Kreditvergabe an ältere Menschen entgegen. Die alternden Regionen Ostdeutschlands, in denen insbesondere barrierefreie Wohnungen benötigt werden, sind gleichzeitig die schrumpfenden Regionen. Für Wohnungseigentümer und -vermieter stellt sich somit die Frage nach der Refinanzierung von Investitionen, wenn eine langfristige Vermietung aufgrund der zu erwartenden Leerstandszenarien nicht gegeben ist.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass nicht nur das Bewohnen einer barrierefreien Wohnung einen langfristigen Verbleib in der eigenen Häuslichkeit ermöglicht, sondern auch das Wohnumfeld entsprechende Unterstützung bieten muss. Dazu sind Vernetzungen der Wohnungswirtschaft mit Service- und Pflegeleistungen notwendig.

LITERATUR

Banse, J., Berndgen-Kaiser, A., Deilmann, C., Fox-Kämper, R. und R. Möbius (2014), Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen in ost- und westdeutschen Städten, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart.

Brylok, A., Karmann, A., Becker, S., Schneider, R. und U. Zimmermann (2015), Städtebau der Zukunft, Selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse, verfügbar unter www.tu-dresden.de/forschung/forschungskompetenz/ kompetenzzentren/goez/dateien/VSWG_GOEZ_ATB_2015_Staedtebau\ _der_Zukunft, abgerufen am 11. Januar 2016, Dresden.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2011), Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Forschungen Heft 147, Berlin.

Deutscher Alterssurvey (DEAS) (Hrsg.) (2014), Datensatz SUF DEAS2011, Version 1.0, Deutsches Zentrum für Altersfragen.

DIN 18040-2:2011-09, Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen.

Gesundheitsberichterstattung des Bundes (Hrsg.) (2016), Pflegebedürftige, verfügbar unter http://www.gbe-bund.de/gbe10/i?i=834:19982821D, abgerufen am 08. Juni 2016.

Günther, M. (Pestel Institut) (2011), Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland, Hannover.

Marquardt, G. (Hrsg.) (2016), MATI: Mensch – Architektur – Technik – Interaktion für demografische Nachhaltigkeit, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart.

Musterbauordnung (MBO) (2002), §50 Barrierefreies Bauen, verfügbar unter http:// www.bauordnungen.de/Musterbauordnung_2012.pdf, zuletzt geändert am 21. September 2012.

Nowossadeck, S. (2013), Demografischer Wandel, Pflegebedürftige und der künftige Bedarf an Pflegekräften, in: Bundesgesundheitsblatt 56 (8), S. 1040–1047.

Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2015). Demografischer Wandel, Pflegebedürftige und der künftige Bedarf an Pflegekräften, in: Bundesgesundheitsblatt 56 (8), S. 1040–1047.

Rothgang, H., Müller, R. und R. Unger (2012), Themenreport „Pflege 2030“, was ist zu erwarten – was ist zu tun?, Bertelsmann Stiftung, Gütersloh.

Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) (Hrsg.) (2016), Daten für das Jahr 2014, Version 31, SOEP.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2014), Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Ergebnisse des Zensus am 9. Mai 2011, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2010). Demografischer Wandel in Deutschland – Heft 2, Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015), Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bis 2060 – Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016). Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Haushalte und Familien, Ergebnisse des Mikrozensus – Fachserie 1, Reihe 3, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016a), Pflegestatistik. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Ländervergleich – Pflegebedürftige 2013, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016b), Bautätigkeit und Wohnungen, Bautätigkeit 2015, Wiesbaden.