



Regionalkonferenz „barrierefrei wohnen“

ThürBarR

Frank Emrich,
Verbandsdirektor vtw

Bad Langensalza, 11. Oktober 2022

Agenda



1. ThürBarR (2018 – 2020)
2. Impulse im vtw
3. Status Thüringen
4. Kosten und Nebenkosten
5. Fazit



1. ThürBarR

Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und des barrierefreien Umbaus in bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen in den Programmjahren 2018 bis 2020 (Thüringer Barrierereduzierungsprogramm – ThürBarR)



Diese Richtlinie regelt die Förderung für Vermieter von Miet- und Genossenschaftswohnungen für Maßnahmen der Reduzierung von Barrieren und für den barrierefreien Umbau durch Gewährung eines Zuschusses.

Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und des barrierefreien Umbaus in bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen in den Programmjahren 2018 bis 2020 (Thüringer Barrierereduzierungsprogramm – ThürBarR)



2. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung sind Maßnahmen der Barrierereduzierung und des barrierefreien Umbaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen. Das sind bauliche Maßnahmen

2.1 am und im Gebäude und innerhalb der Wohnung wie

- die Beseitigung von Barrieren im Eingangsbereich und beim Wohnungszugang sowie die Schaffung von Bewegungsflächen (einschl. Maßnahmen des Wetterschutzes),
- die Verbreiterung der Türdurchgänge mit dem Einbau neuer Türen,
- der Schwellenabbau,
- die Anpassung der Sanitärräume durch
 - Veränderung der Raumgeometrie,
 - Schaffung bodengleicher Duschplätze und
 - der Modernisierung von Sanitärobjekten (WCs, Waschbecken usw.),
- Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit, Orientierung und Kommunikation (z. B. altersgerechte Assistenzsysteme oder Ruf-, Notruf- und Unterstützungssysteme),
- Stütz- und Haltesysteme.

Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und des barrierefreien Umbaus in bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen in den Programmjahren 2018 bis 2020 (Thüringer Barrierereduzierungsprogramm – ThürBarR)



2.2 zur vertikalen Erschließung und zur Überwindung von Niveauunterschieden wie

- die Nachrüstung oder die Verbesserung von Aufzugsanlagen als Anbauten oder Einbauten,
- der Einbau von Treppenliften oder anderen ergänzenden Fördersystemen,
- die barrierereduzierende Umgestaltung von Treppenanlagen,
- Rampen zur Überwindung von Barrieren.

Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und des barrierefreien Umbaus in bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen in den Programmjahren 2018 bis 2020 (Thüringer Barrierereduzierungsprogramm – ThürBarR)



Der Fördersatz beträgt 50 v. H. der förderfähigen Kosten und ist auf den Höchstbetrag von 10.000 Euro je Wohnung begrenzt. Dieser Höchstbetrag darf auch bei mehreren Bewilligungen nach dieser Richtlinie nicht überschritten werden.

Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn der Bauherr zur Deckung der Gesamtkosten eine angemessene Eigenleistung erbringt. Die Eigenleistung ist als angemessen anzusehen, wenn sie mindestens 20 v. H. der förderfähigen Kosten beträgt.

Erfolgreiche Förderung des Sozialen Wohnungsbaus in Thüringen 2020



Pressemitteilung TMIL vom 30.12.2020:

„Die soziale Wohnungsbauförderung hat für uns hohe Priorität, denn gutes und bezahlbares Wohnen ist ein soziales Grundrecht, unabhängig vom Einkommen“, sagt Infrastrukturminister Benjamin-Immanuel Hoff und zieht eine positive Bilanz für 2020: „Die Anträge auf soziale Wohnungsbauförderung überstiegen unsere Mittel, was für die hohe Attraktivität unserer Förderangebote spricht. Allein im Innenstadtstabilisierungsprogramm konnten 242 neue Wohnungen mit 33 Millionen Euro gefördert werden. Mit fast 5 Millionen Euro haben wir den barrierefreien Umbau von 560 Wohnungen in ganz Thüringen bezuschusst.“

[Medieninformation | Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft \(thueringen.de\)](https://www.thueringen.de)

Auszug aus dem Wirtschaftsplan

Sondervermögen „Thüringer Wohnungsvermögen“



	Ist 2020	vorläufiges Ist 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023
Zuschüsse zur Förderung von Maßnahmen zur Barrierereduzierung und des altersgerechten Umbaus in bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen (ThürBarR)	10.800.000	8.425.600	3.550.300	1.531.000



2. Impulse im vtw

Abschlussbericht „Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes“



Technische Handlungsempfehlungen:

- Reduzierung der Einzel-Aufzugsnachrüstung, Erschließung möglichst vieler Wohnungen durch einen Aufzug eventuell mit Laubengängen, sofern durch die Baukörpergeometrie und –anordnung möglich, Rückbau oberer Etagen zur Vermeidung von Aufzügen etc.

Abschlussbericht „Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes“ (Stand 2018)



C. Strategie „Modernisierung“:

Ausgangslage Teilmodernisiert Modernisierung 1.385 € /m²_{wfl.}

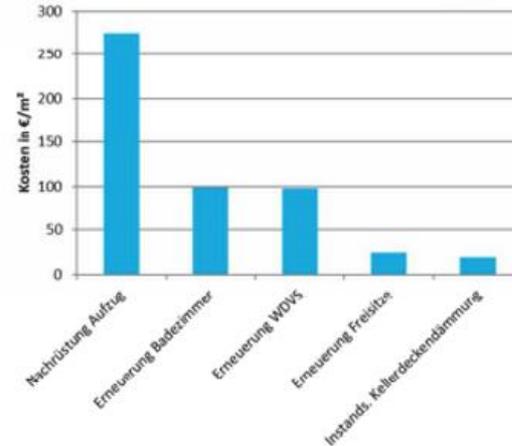


Abb. 18: Wichtigste Investitionsfelder der Strategie „Modernisierung“
(Bruttokosten inkl. Baunebenkosten, ohne Baupreissteigerung)

Broschüre WBS 70

Wohnungsbaugenossenschaft Aufbau Gera eG; Gera-Lusan, Eiselstraße



vor 2001



2001



2003





3. Status Thüringen



2. Wohnungsmarktbericht Thüringen (TMIL), S. 47

Geringes Angebot an weitgehend barrierefreien Wohnungen

Ungeachtet der gewählten Begrifflichkeit im Bereich der Reduzierung von Barrieren im Wohnraum eint alle Abgrenzungen das Fehlen einer verlässlichen statistischen Datengrundlage. Entsprechende Merkmale werden von der amtlichen Statistik nicht erhoben. Aus diesem Grund hat das Kuratorium Deutsche Altershilfe zusammen mit der Wüstenrot Stiftung im Jahr 2014 einen „Wohnatlas“ zu den Rahmenbedingungen des Wohnens im Alter in den Bundesländern herausgegeben¹⁷. In dieser Publikation wird nicht nur der Bestand an weitgehend barrierefreiem Wohnraum ermittelt, sondern auch das Angebot an besonderen Wohnformen, wie Alten- und Pflegeheimen, Pflegewohngemeinschaften, Betreutes Wohnen und Gemeinschaftliches Wohnen untersucht. Grundlage der dortigen Schätzung zum weitgehend barrierefreien Wohnraumbestand ist eine bundesweite Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten aus dem Jahr 2011. „Weitgehend barrierefrei“ bezieht sich dabei nicht auf die relativ umfangreichen Anforderungen der DIN 18040-2, sondern auf im Rahmen der Untersuchung festgelegte Mindestanforderungen¹⁸. Danach leben circa 5 % der Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) in einer weitgehend barrierefreien Wohnung. Darüber hinaus leben auch Nicht-Seniorenhaushalte in barrierefreien Wohnungen. Hier greift die Studie auf eine Schätzung des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes zurück, wonach bundesweit etwa drei Prozent aller Wohnungen weitgehend barrierefrei sind. Da der Schätzwert auch die Seniorenhaushalte enthält, kommt es im Ergebnis zu einer tendenziellen Überschätzung des Gesamtbestandes an weitgehend barrierefreien Wohnungen. Bezogen auf die aktuellen Haushaltsstrukturen Thüringens

leben geschätzt landesweit rund 3,6 % der Haushalte (entspricht circa 40.000 Wohneinheiten) in einer weitgehend barrierefreien Wohnung. Eine eigene Umfrage des TMIL kommt zudem auf einen Bestand an barriere-reduzierten, barrierefreien oder behindertengerechten Wohnungen bei den institutionellen Wohnungseigentümern von gut 36.000. Untersuchungen des GdW haben ergeben, dass im Jahr 2015 bundesweit rund 6,8 % der Wohnungen von Mitgliedsunternehmen barrierefrei waren. Dies deutet darauf hin, dass institutionelle Wohnungsanbieter deutlich stärker bei der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum engagiert sind als private Eigentümer. Da institutionelle Wohnungseigentümer vor allem im Geschosswohnungsbau aktiv sind, dürfte ein nicht unerheblicher Anteil der barrierefreien Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu finden sein.

Der Freistaat Thüringen fördert seit 2016 Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und den barriere-reduzierten Umbau von bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen¹⁹. Bis zum 30. September 2018 konnte hierdurch der Abbau von Barrieren in insgesamt rund 3.600 Wohnungen unterstützt werden.



2. Wohnungsmarktbericht Thüringen (TMIL), S. 49

Exkurs: Gleichberechtigtes Wohnen für Alle

Barrierefreiheit macht Wohnraum attraktiv

Ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden entspricht dem Wunsch der meisten Menschen, egal ob jung oder alt, krank oder gesund. Um diesen Wunsch möglichst vielen Menschen zu ermöglichen, gewinnt das Thema barrierefreier oder zumindest barriere-reduzierter Wohnraum zunehmend an Bedeutung. Zwar wird über Herausforderungen und Chancen von Barrierefreiheit vor allem im Kontext einer älter werdenden Gesellschaft diskutiert. Dabei wird aber häufig übersehen, dass nicht nur Ältere und generell Menschen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen von hindernisfreiem Wohnraum profitieren. Auch jüngere Menschen (zum Beispiel Eltern mit kleinen Kindern) wissen Annehmlichkeiten, wie großzügige Bewegungsflächen, Aufzüge und schwellenfreie Zugänge, zu schätzen. Vorausschauend geplante Immobilien sind daher für alle Lebensphasen nutzbar und können dazu beitragen, unfreiwilligen Umzügen vorzubeugen und die langfristige Vermietbarkeit von Wohnraum zu sichern. Viele Anforderungen von Barrierefreiheit zählen im Neubau dabei bereits zum Standard und es gibt ausreichend gute Beispiele, dass Barrierefreiheit auch höchsten ästhetischen Ansprüchen genügen kann. So sind etwa bodengleiche Duschen inzwischen ein weit verbreitetes Designelement, obwohl sie ursprünglich für Menschen mit körperlichen Einschränkungen entwickelt wurden.

Technik erleichtert ein selbstbestimmtes Leben

Auch die Digitalisierung und verschiedene technische Hilfsmittel bieten Chancen, auch mit körperlichen Einschränkungen selbstständig in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Diese werden unter dem Stichwort Ambient Assisted Living (AAL) zusammengefasst. Die Möglichkeiten reichen von einem einfachen Notrufknopf in der Wohnung, über den ein Pflege- oder Rettungsdienst alarmiert werden kann, über sprach- oder gestengesteuerte Haustechnik und medizinische Kontrollfunktionen bis hin zu Kommunikationsangeboten wie der Videotelefonie. Auch hier gilt, dass viele dieser Techniken auch für andere Bevölkerungsgruppen als die, für die sie ursprünglich erdacht wurden, einen Mehrwert liefern können. Allerdings gibt es im Bereich der AAL-Anwendungen noch viele offene Fragen, die etwa die Vernetzung unterschiedlicher Systeme aber insbesondere auch den Datenschutz betreffen.

2. Wohnungsmarktbericht Thüringen (TMIL), S. 49



Barrierefreiheit darf nicht an der Haustür enden

Barrierefreie oder -reduzierte Wohnanlagen bilden aber nur den ersten Schritt für lebendige Quartiere, in denen Menschen aller Altersklassen und Lebensformen ein sicheres und dauerhaftes Zuhause finden. Denn viel zu häufig endet die Barrierefreiheit noch an der Haustür. Um dauerhaft in einem Quartier leben zu können, muss auch ein attraktives und barrierefreies Wohnumfeld vorhanden sein. Dies umfasst bestenfalls ein fußläufig erreichbares Angebot von Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie. Um solche Angebote in Anspruch nehmen zu können, muss der öffentliche Raum entsprechend gestaltet sein. Dazu gehören etwa ausreichend Sitzgelegenheiten zum Ausruhen und Verweilen, öffentliche Toiletten aber auch sichere Fuß- und Radwege. Allerdings können und wollen nicht alle Menschen in den zentralen Stadt- und Ortsteillagen wohnen. Gerade für Ältere ist ein Wegzug aus ihrer angestammten Nachbarschaft oft nur schwer zu verkraften. Wo diese Nähe nicht gegeben ist, gewinnt daher ein bedarfsgerechtes Nahverkehrsangebot an Bedeutung. Hier muss nicht nur der Zugang zu Haltestellen und Fahrzeugen barrierefrei gestaltet werden, sondern zum Beispiel auch die Gestaltung und Lesbarkeit von Fahrplänen spielt eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Freistaat Thüringen prämiiert besonders gute Beispiele

Der Freistaat Thüringen fördert barrierefreies Bauen unter anderem mit der Auszeichnung „BarriereFREII – Preis für zukunftsorientiertes Planen und Bauen in Thüringen“, der 2013 erstmals vergeben wurde. Die Ausschreibung war mit insgesamt 5.000 EUR dotiert und wurde gemeinsam mit der Stiftung Baukultur Thüringen und der Architektenkammer Thüringen vergeben. Mit dem Preis sollten Bauwerke, Planungen, Veröffentlichungen und sonstige Initiativen für eine barrierefreie Baukultur in Thüringen gewürdigt werden. Wohngebäude bildeten dabei einen wesentlichen Schwerpunkt. Die eingereichten Projekte zeigen, dass barrierefreies Bauen nicht nur in größeren Städten möglich ist. Zudem sollte mit dem Preis das Bewusstsein für barrierefreies Bauen geschärft und die Einsicht in die Notwendigkeit, für alle Generationen zu bauen, gefördert werden.

2. Wohnungsmarktbericht Thüringen (TMIL), S. 76



Bedarf an barrierefreiem Wohnraum steigt

Ein wesentlicher Aspekt der zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Bedarfsgerechtigkeit des angebotenen Wohnraums. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in den höheren Altersgruppen spielt im Freistaat Thüringen das Thema Barrierefreiheit bzw. Barrierereduzierung eine wichtige Rolle. Dies gilt insbesondere für die Regionen, die keine oder wenig demografisch bedingte Neubedarfe aufweisen. Hier ist altersgerechtes Wohnen ein zentraler Treiber der qualitativen Zusatzbedarfe.

In den letzten Jahren haben sich verschiedene Studien mit dem Thema der Bedarfsentwicklung von barrierefreien oder altersgerechten Wohnungen beschäftigt. Über alle Untersuchungen hinweg besteht dabei Einigkeit, dass aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung zukünftig mehr barrierefreie beziehungsweise altersgerechte Wohnungen benötigt werden. Unklar bleibt jedoch, in welchem Ausmaß dieser Prozess den Bedarf an entsprechendem Wohnraum beeinflussen wird. So wird bis 2030 für Thüringen eine Zunahme der Seniorenhaushalte um rund 27 % erwartet.

Aber der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum wird nicht nur durch die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, sondern auch durch eine Vielzahl an weiteren Faktoren beeinflusst. So ist Alter keineswegs mit Pflegebedürftigkeit oder gar Gebrechlichkeit gleichzusetzen, viele Menschen können inzwischen bis ins hohe Alter mit guter Gesundheit und vergleichsweise wenigen Einschränkungen leben. Häufig benötigen Senioren also nicht unbedingt eine barrierefreie Wohnung, dennoch steigt die Bedarfswahrscheinlichkeit mit zunehmendem Alter. Zudem zeigen viele Studien, dass die meisten Menschen zuhause alt werden möchten. Damit dies gelingt, muss aber

nicht nur die Nutzbarkeit der Wohnung sichergestellt sein, sondern es muss auch ein entsprechendes Angebot an mobilen Pflegediensten, unterstützenden Familienangehörigen und anderen Sozialstrukturen sowie von Nahversorgungsmöglichkeiten im näheren Umfeld vorhanden sein.

Das damalige BMVBS geht in einer 2011 veröffentlichten Studie davon aus, dass rund 23 % der Seniorenhaushalte mobilitäteeingeschränkt sind und jedenfalls für diese Gruppe angepasster Wohnraum zu schaffen ist³¹. Geht man von einem gleichbleibenden Bedarfsniveau der Seniorenhaushalte in den kommenden Jahren aus, entspricht dies rund 90.000 barrierefreien Wohnungen in Thüringen im Jahr 2030. Dieser Wert beschreibt dabei eher eine Obergrenze des Bedarfs. Zwar werden die Bedürfnisse etwa von jüngeren Menschen mit körperlichen Einschränkungen nicht berücksichtigt, gleichzeitig ist jedoch vorstellbar, dass der Anteil an Seniorenhaushalten mit Mobilitäteeinschränkungen in Zukunft zum Beispiel aufgrund von weiteren Fortschritten in der medizinischen Versorgung und höherem Gesundheitsbewusstsein sinkt. Der hier ausgewiesene Bedarf liegt damit zwar etwas höher als im ersten Wohnungsmarktbericht Thüringen, was auf eine unterschiedliche Methodik und abweichende Ausgangszahlen zurückzuführen ist. Die grundsätzliche Aussage, dass es zu einem deutlichen Anstieg der Bedarfe kommen wird, behält jedoch ihre Gültigkeit.

³¹ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2011): Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Forschungen, Bd. 147, Berlin.

2. Wohnungsmarktbericht Thüringen (TMIL), S. 96

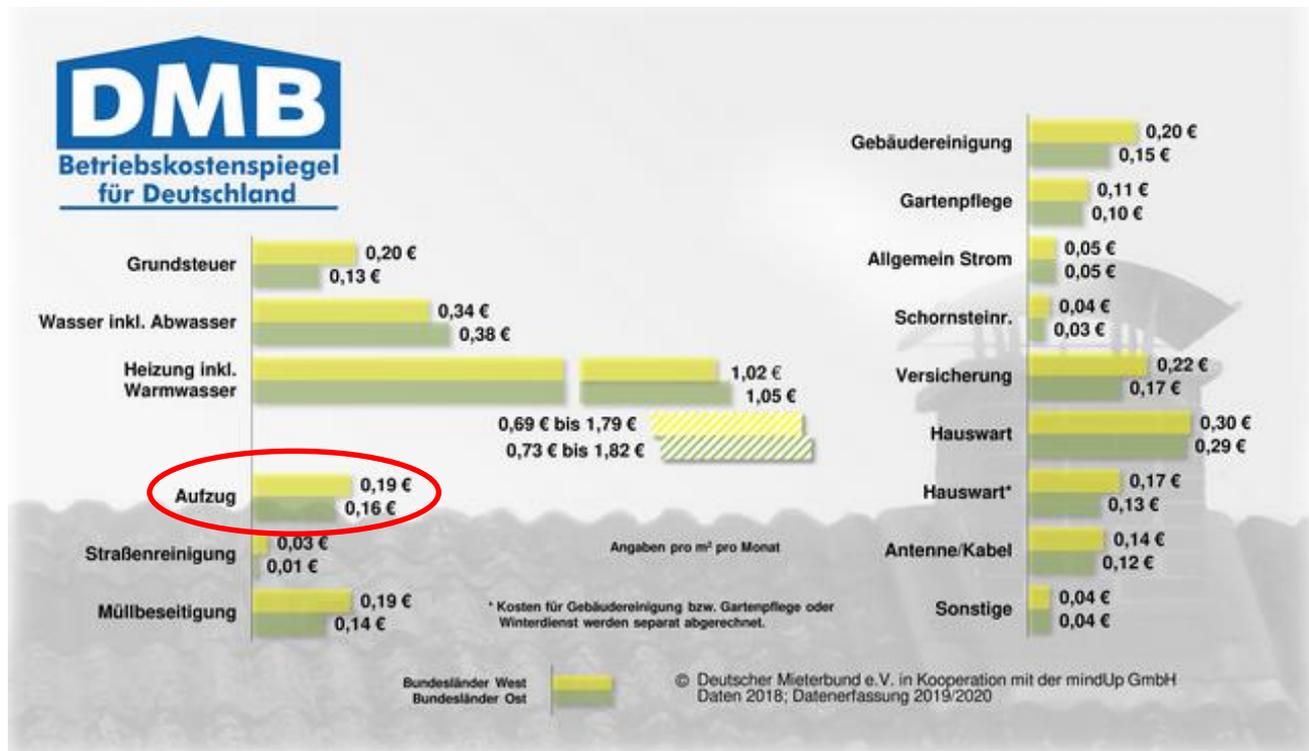


Über bedarfsgerechten Umbau zur Barrierefreiheit

Um eine gleichberechtigte Teilhabe und ein selbstbestimmtes Leben für alle Menschen zu ermöglichen, ist ein vollständig barrierefreier Umbau von Wohngebäuden wünschenswert. Hohe Kosten erschweren dieses Vorhaben derzeit aber noch. Aus diesem Grund unterstützt das ThürBaR eine Vielzahl an Einzelumbaumaßnahmen in Miet- und Genossenschaftswohnungen, wie etwa den Einbau von Aufzügen, die Anpassung der Sanitärräume oder auch die Verbreiterung der Türen und den Schwellenabbau. Dabei ist es nicht zwingend erforderlich, dass die umgebauten Wohnungen durch die Maßnahmen die Bedingungen der Barrierefreiheit der DIN 18040-2 erfüllen. Diese Regelung sollte fortgeführt werden, denn sie erlaubt eine deutlich höhere Zahl von Wohnungen mit weniger Barrieren zu schaffen, als dies bei einer Forderung von vollständiger Barrierefreiheit der Fall wäre. Zudem ist auf die Verzahnung mit anderen Fördermöglichkeiten, wie etwa der Pflegeversicherung oder der KfW, zu achten. Wichtig ist dabei, dass Barrieren nicht willkürlich reduziert werden, sondern ein Nutzungskonzept verfolgt wird, das die Bedürfnisse potenzieller Bewohner in den Blick nimmt. Denn auch die Bedürfnisse von Menschen mit körperlichen Einschränkungen sind divers. Eine Fokussierung auf angepasste Barrierefreiheit erlaubt daher eine hohe Vielfalt an für verschiedene Bedarfstypen geeigneten Wohnungen zu angemessenen Preisen. Langfristig kann eine vollständige Barrierefreiheit durch eine Kumulation der Einzelmaßnahmen erreicht werden.



4. Kosten und Nebenkosten





5. Fazit



Bedarf - Qualität - Kosten



Frank Emrich
Verbandsdirektor

Telefon: +49 361 34010-220

E-Mail: frank.emrich@vtw.de