



Eine ebenerdige Dusche ermöglicht den schwellenlosen Zugang und erhöht die Sicherheit im Alltag.

Im Alter barrierefrei und selbstbestimmt leben

## Kann es genügend Wohnraum für alte Menschen geben?

Die steigende Anzahl alter Menschen ist eine der größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. Die allermeisten von ihnen wollen selbstbestimmt in ihrer Wohnung leben. Eine aktuelle Studie zeigt: Die aktuelle Neubautätigkeit genügt zwar, um den künftig entstehenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu decken, aber das aufgestaute Versorgungsdefizit gleicht sie nicht aus. Wie ist der aktuelle Stand?

**Z**um Bestand altersgerechter Wohnungen gibt es flächendeckend keine amtlichen Zahlen nach einer einheitlichen Definition. Doch das „Zusatzprogramm Wohnen“ des Mikrozensus liefert einen guten Überblick: Im Jahr 2022 gab es in Deutschland 13 Millionen Haushalte mit Personen ab 65 Jahren und 6,5 Millionen Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen. Die Schnittmenge aus beiden Gruppen umfasste 3,5 Millionen Haushalte. Doch nur eine Million Wohnungen verfügte über alle im Mikrozensus erhobenen Barrierefreiheitsmerkmale (Kategorie I), weitere 1,2 Millionen über mittlere Barrierefreiheitsmerkmale (Kategorie II), nämlich schwellenlosen Zugang zur Wohnung, Schwellen- und Stufenfreiheit innerhalb der Wohnung und eine bodengleiche Dusche. Rund 70 Prozent dieser 2,2 Millionen Einheiten wurden zwischen 2018 und 2022 errichtet. Rechnerisch decken die Woh-

nungen der Kategorie I den Bedarf von 35 Prozent der Haushalte mit älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen, die der Kategorie II versorgen 29 Prozent der benötigten Haushalte.

### Prognosen zu Angebot und Nachfrage

Das Forschungsinstitut empirica hat im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die voraussichtliche Entwicklung von Bestand und Bedarf bis zum Jahr 2040 untersucht. Ein zentrales Ergebnis der Anfang 2026 veröffentlichten Studie „Neubau von altersgerechten Wohnungen – Quantitativer und qualitativer Beitrag zur Versorgungssituation“: „Bei Fortschreibung der bisherigen Bautätigkeit würden bis zum Jahr 2040 rund 74.000 altersgerechte Wohnungen neu gebaut. In der Gesamtschau wird deutlich, dass diese projek-





FOTO: THOMAS/STOCK.ADOBE.COM

und der Abgrenzung der Zielgruppe(n), insbesondere aber in den erhobenen baulichen Merkmalen. Das liegt maßgeblich daran, dass Begriffe wie „barrierearm“, „barriere-reduziert“ und „barrierefrei“, „altersgerecht“ und „schwellenfrei“ nicht eindeutig definiert sind. Die Studien sind somit nur eingeschränkt vergleichbar, die Ergebnisse liegen jedoch in ähnlichen Größenordnungen. So beziffert das Institut der Deutschen Wirtschaft den Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen bis zum Jahr 2035 mit 3,7 Millionen (IW-Trends 2/2023). Der Leiter des Pestel-Instituts prognostizierte für das Jahr 2040 einen Bedarf von 3,3 Millionen altersgerechten Wohneinheiten (2023).

### Rechnerischer versus tatsächlicher Bedarf

Alle Berechnungen liefern allerdings nur deutschlandweite Durchschnittswerte. Die tatsächliche Versorgungslücke ist vielerorts deutlich größer. „Zum einen werden altersgerechte Wohnungen von Haushalten nachgefragt, die nicht zur jeweiligen Zielgruppe zählen, zum anderen findet der Bau altersgerechter Wohnungen nicht immer dort statt, wo der Bedarf am größten ist“, heißt es dazu in der empirica-Veröffentlichung. Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) hat diesen Aspekt im Rahmen einer Evaluation des KfW-Förderprogramms im Jahr 2020 genauer betrachtet und berechnet: Um einen Versorgungsgrad von 25 Prozent bei den konkret bedürftigen Haushalten zu erreichen, müsste der Anteil barrierereduzierter Wohnungen an der Gesamtheit der Wohnungen 8 Prozent betragen – also 3,52 Millionen Einheiten.

tierte Bautätigkeit bis 2040 bei bundesweiter Betrachtung zumindest – bei moderat steigenden Versorgungsquoten – ausreichen würde, um rechnerisch die künftigen Bedarfe für ältere Haushalte zu decken.“ Allerdings: Das seit Jahren aufgebaute Versorgungsdefizit von mindestens zwei Millionen Wohnungen wird durch diesen Neubau nicht annähernd gedeckt.

Die Untersuchung von empirica ist die jüngste von zahlreichen Studien zum Thema altersgerechte/barrierereduzierte Wohnungen. Sie unterscheiden sich in den Annahmen zur Entwicklung der Bevölkerung und der Bautätigkeit, dem Betrachtungszeitraum

Jenseits aller konkreten Zahlen und Prozentsätze – die Bedarfsrechnungen und -schätzungen zeigen eindrucksvoll: Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Mammutaufgabe. In einem ohnehin schwierigen Kontext mit Baupreissteigerungen, hohen Zinsen und wachsenden energetischen und anderen bautechnischen Anforderungen muss sie das Neubauniveau in punkto Barrierearmut halten oder erhöhen und im Bestand nachrüsten. Die empirica-Studie attestiert den Wohnungsunternehmen, dass sie diese Aufgabe im Neubau intensiv in Angriff genommen haben. „Für 70 Prozent der befragten Unternehmen spielt der altersgerechte Neubau mittlerweile eine wichtige Rolle.“ Unter den Nominierten für den Deutschen Bauherrenpreis 2026 finden sich gleich mehrere Unternehmen, die bei Neubauprojekten konsequent auf Barrierefreiheit gesetzt haben: Die KSG Hannover hat in der Wohnanlage „Wohnen im Bogen“ 128 Wohneinheiten errichtet. Alle sind barrierefrei, 11 rollstuhlgerecht.

Die 48 neuen Mietwohnungen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) im Quartier Altes Gericht in Wiesbaden sind ebenfalls alle barrierefrei. Und auch die Wohnungsgenossenschaft Freiberg hat in ihrem Neubau-Projekt „Freiberger Garten“ sämtliche 67 Wohnungen barrierefrei ausgestattet.

### Was ist „barrierefrei“?

Als Katalysator für diese Entwicklung wirken den empirica-Forschern zufolge gesetzliche Vorschriften zum Beispiel in Landesbauordnungen. Sie schreiben vor, welche Barrierefreiheitskriterien beim Geschosswohnungs-



FOTO: JÜRGEN LANTHE/STOCK.ADOBE.COM





**Barrierefrei und komfortabel: Ein weitläufiger Grundriss und extra breite Türen bieten maximale Bewegungsfreiheit und Sicherheit in den eigenen vier Wänden.**



**Barrierefreies Wohnen schafft Raum für ein selbstbestimmtes Miteinander der Generationen.**

bau in welchem Umfang zu erfüllen sind, und orientieren sich dabei an der DIN 18040-2. Über die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben hinaus ist diese Norm für Bauherren zwar nicht bindend, aber eine wichtige Orientierungshilfe. Allerdings: „Die Anforderungen aus den Planungsgrundlagen der DIN 18040-2 für barrierefreies Wohnen sind hoch und damit teuer“, erläutert die Leiterin der empirica-Studie, Annamaria Deiters-Schwedt. Die Mehrkosten eines barrierefreien mehrgeschossigen Neubaus betragen im Median etwa 150 bis 180 Euro pro Quadratmeter brutto, so die Schätzung von Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemein-

schaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE). Dabei gebe es deutliche Schwankungen zum Beispiel nach Gebäudegröße, Erschließung und Stapelung der Einheiten.

Oft verzichten Wohnungsunternehmen aus technischen beziehungsweise Kostengründen darauf, alle DIN-Kriterien in jedem Neubau vollständig zu realisieren. Das wird auch von Seiten der Mieter nicht gefordert. „Letztlich gilt es, die Notwendigkeit der Maßnahmen, ihre Herstellungskosten und den Mietpreis abzuwägen“, betont Florian Becker, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB).

In diesem Abwägungsprozess müssen die Wohnungsunternehmen definieren, was sie unter „altersgerecht“ und „barrierefrei“ verstehen. Dabei kann ein und derselbe Begriff von Wohnungsunternehmen zu Wohnungsunternehmen, aber auch innerhalb eines Unternehmens für mehrere Gebäude unterschiedliche bauliche Merkmale umfassen.

#### Lösungen im Neubau

So hat beispielsweise die Wohnungsgenossenschaft Freiberg in ihrem Projekt teils bodengleiche Duschen und teils Wannen eingebaut. Der Grund: Viele Nutzer bevorzugen Wannenbäder. Bodengleiche Dusche, nied-

rige Duschtasse oder Badewanne – diese Entscheidung hat erhebliche Auswirkungen auf die Baukosten. „Für bodengleiche Duschen müssen spezifische Entwässerungslösungen geschaffen werden, die oft einen höheren Fußbodenaufbau erfordern“, erklärt ARGE-Geschäftsführer Walberg. „Außerdem wird dort nicht nur für Rollstuhl-, sondern auch für Rollator-Nutzer viel Bewegungsfläche benötigt.“

#### Ein Fahrstuhl kann teuer werden

Neben der Badgestaltung ist das zweite große Dauerthema die Frage, ob ein Fahrstuhl eingebaut wird. „Er schlägt weniger bei den Baukosten zu Buche, ist jedoch im Betrieb aufgrund der Vollwartungsverträge der Hersteller so teuer, dass er die üblichen auf Mieter umlegbaren Pauschalen sprengt“, erklärt Walberg. In hohen mehrgeschossigen Wohngebäuden ist ein Fahrstuhl allerdings vielerorts Pflicht. Dort ist die Stapelung von übereinander angeordneten, grundrissgleichen barrierearmen Einheiten ein gerne gewähltes Prinzip. Bei den in Klein- und Mittelstädten üblichen dreigeschossigen Wohnhäusern gibt es diese Pflicht kaum. Dort sind die Betriebskosten dann unverhältnismäßig hoch. Axel Gedaschko, Präsident des GdW



**Großzügige Türbreiten ermöglichen müheloses Rangieren und Durchqueren**

Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, hat dazu eine klare Haltung: „Bauen wir in jeden Drei-Geschosser einen Fahrstuhl? Nein, denn wir müssen auch an die Mieter denken, die das nicht brauchen, aber mitbezahlen müssten.“ Er plädiert stattdessen für eine Herangehensweise mit Augenmaß. „Eine gute Lösung kann barrierefrei-ready-Bauen sein: In einem Neubauriegel mit drei Aufgängen werden zwei mit einem Fahrstuhl ausgestattet und im dritten der Platz dafür vorgesehen.“ Die Entscheidung gegen einen Lift hat dabei weitreichende Folgen, so ARGE-Experte Walberg. „In Gebäuden ohne Fahrstuhl werden barrierearme Wohnungen gerne im Erdgeschoss angeordnet. Aus statischen Gründen muss dann der Zuschnitt der darüber liegenden Einheiten genauso aussehen. Andernfalls sind aufwändige und kostenintensive Maßnahmen wie etwa ein Unterzug notwendig, um die Lasten der oberen Geschosse abzufangen.“

### Lösungen für mehr Bewegungsfreiheit

Das Prinzip „barrierefrei-ready“ lässt sich auch an anderen Stellen nutzen. Türbreiten von mindestens 89,5 Zentimetern (Mauerwerksöffnung) und schwellenlose Übergänge zwischen den Räumen verursachen keine zusätzlichen Kosten und bringen nicht nur für Bewohner mit Rollator oder Rollstuhl Erleichterung. Das gleiche gilt für Lichtschalter und Steckdosen in gut erreichbarer Höhe zwischen 0,85 und 1,05 Metern. Auch bei der Grundrissgestaltung und damit der Entscheidung über kostbare Wohnfläche können Wohnungsunternehmen lösungsorientiert vorgehen, schlägt GdW-Präsident Gedaschko vor: „Zwischen Küche und Wohnraum wird die Trennwand weggelassen. Das spart Kosten, ist in modernen Wohnformen beliebt und sichert den Bewegungsfreiraum, den ältere Bewohner mit dem Rollator brauchen.“

### Schwierigkeiten im Bestand

„Allein durch den Wohnungsneubau wird es nicht gelingen, das vorhandene Defizit an altersgerechten Wohnungen nennenswert abzubauen. Jede Sanierung im Bestand kann daher einen wichtigen Beitrag leisten“, betont empirica-Studienautorin Deiters-Schwedt. Dort sind die Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen jedoch oft begrenzt. Zwar lassen sich viele Gebäude mit einer Rampe barrierefrei erschließen, doch ein nachträglicher Fahrstuhlein- oder anbau scheitert in aller Regel am Platzbedarf und/oder an den Kosten. Viele Unternehmen verfolgen daher dieselbe Strategie wie die Wohnungsgenossenschaft

Freiberg: Sie saniert ihre Einheiten bei Mieterwechsel, baut dabei möglichst viele Barrieren ab und prüft die Möglichkeit von Wohnungszusammenlegungen. Schwerpunkt in Sachen Barrierefreiheit sind in Freiberg die Erdgeschosse, dann die ersten Etagen. „In Häusern der frühen 50er Jahre sind größere Maßnahmen aufgrund der baulichen Einschränkungen und der kleinen Räume kaum machbar. Hier lassen sich bestenfalls im Erdgeschoss Anpassungen vornehmen. In Gebäuden aus den 60er-Jahren mit etwas großzügigeren Grundrissen gibt es oft mehr Möglichkeiten“, fasst Dietmar Walberg zusammen. Aber auch dort sei Schwellenlosigkeit im Bad nur sehr selten realisierbar. Eine ein oder zwei Zentimeter hohe Duschtasse sei jedoch für die allermeisten Bewohner gut nutzbar. „Dann brauchen sie allerdings eine Gebrauchsanweisung, denn ohne Sieb über dem Abfluss ist das 50er-Entwässerungsrohr bei Bewohnern mit längeren Haaren nach einem halben Jahr verstopft“, so der Experte.

### Heikles Thema Umzüge

Bei allen Bemühungen seitens der Vermieter – für die betroffenen körperlich eingeschränkten oder älteren Personen wird die Suche nach einer barrierearmen Wohnung vielerorts schwierig bleiben. Zur Wahrheit gehört auch: Nicht jeder will umziehen. Selbst wenn Vermieter eine Wohnung anbieten, welche die Kriterien für Barrierefreiheit erfüllt, nehmen viele lieber Einschränkungen im bisherigen Zuhause in Kauf. „Aus unserer Beratung wissen wir, dass Mieter ihr gewohntes Umfeld nur ungern verlassen. Vor allem wenn es um den Umzug in ein anderes Quartier geht, ist die Akzeptanz sehr gering“, berichtet DMB-Bundesdirektor Becker. Dass – wie in den neu bezogenen Freiburger Gärten – rund die Hälfte der Mieter keine Bestandsmieter, sondern Neumitglieder der Genossenschaft sind, ist daher keine Seltenheit.

### Altersgerechte Wohnungen brauchen mehr als Schwellenfreiheit

Unabhängig davon, ob ältere oder beeinträchtigte Mieter aus freien Stücken oder mangels Alternativen in nicht-barrierefreien oder -barrierearmen Wohnungen leben – Beratungsangebote, Nachbarschaftstreffs und soziale Dienstleistungen können ihnen helfen, möglichst lange möglichst gut dort zu wohnen. „Mieter wissen es sehr zu schätzen, wenn sich ihre Vermieter neben Wohnraum auch für Angebote beispielsweise von Sozialeinrichtungen einsetzen und sich für eine gute Infrastruktur im direkten Wohnumfeld engagieren“, bestätigt Florian Becker.

Kriterien jenseits der baulichen Gestaltung – das Wohnumfeld, nachbarschaftliche Netzwerke, Integration von Dienst- und Betreuungsleistungen sowie Quartierskonzepte – wurden in der empirica-Studie nicht betrachtet. Sie unterstreicht jedoch: „Entsprechende Themen zählen für viele Unternehmen mittlerweile aber ebenso zum altersgerechten Wohnen und können für eine möglichst eigenständige Lebensführung im Alter mindestens genauso wichtig werden wie die baulichen Voraussetzungen.“

Bei Nachverdichtungen im innerstädtischen Bereich haben Wohnungsunternehmen manchmal das Glück, dass eine gute Infrastruktur bereits im Umfeld vorhanden ist. So können die Bewohner der neuen Freiburger Gärten Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, kulturelle und soziale Einrichtungen fußläufig erreichen. Seniorenorientierte Dienstleistungen integrieren Vermieter zunehmend in ihre Neubauten. „Wir beobachten eine wachsende Zahl an Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen und sozialen Dienstleistern“, erläutert GdW-Präsident Gedaschko. „Stützpunkte in den Quartieren – etwa in Gewerbeeinheiten von Wohngebäuden – sind mittlerweile State of the Art. Für die Dienstleister sichern sie kurze Wege. Oft werden Rahmenverträge mit den Wohnungsunternehmen abgeschlossen.“ Diesen Weg ist die Freiburger Genossenschaft bei einem zweiten Neubau, dem „Haus der Generationen“ gegangen. Im Erdgeschoss, neben zwei barrierefreien Wohneinheiten, betreiben die Seniorenheime Freiberg gGmbH eine Tagespflege. Auf den beiden Etagen darüber befinden sich zwei Seniorenwohngemeinschaften mit je zehn Appartements mit einer kleinen Küche, Balkon, Wohn- und Schlafbereich und jeweils eine großen für alle erreichbare Küche, einem gemeinsamen Aufenthaltsraum und einem großflächigen Balkon. Darüber liegen großzügige Familienwohnungen. Das Konzept war in der Coronazeit entstanden, als Mitarbeiter die zunehmende Vereinsamung gerade älterer alleinlebender Menschen beobachteten. Heute ist das Haus vollständig vermietet. Für Genossenschaftsvorstand Thomas Buckreus ist das Entscheidende: „Nicht nur die architektonischen und bautechnischen Barrieren sind sehr klein, auch die zwischenmenschlichen.“



**Autorin**  
**Eva Kafke,**  
freie Journalistin