

**Kleine Anfrage**

**des Abg. Daniel Born SPD**

**und**

**Antwort**

**des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau**

**Entwicklung und Bedarf des barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungsbestands in Baden-Württemberg**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie hoch sind aktuell Bedarf und Bestand an barrierefreien und an rollstuhlgerechten Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Miet- und nach Eigentumswohnungen sowie nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe) in Baden-Württemberg?
2. Welchen Bedarf an barrierefreien und an rollstuhlgerechten Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Miet- und Eigentumswohnungen sowie nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe) sieht die Landesregierung bis 2025?
3. Was unternimmt die Landesregierung, um diesen Bedarf bis 2025 zu decken?
4. Wie hoch sind aktuell Bedarf und Bestand an barrierefreien und an rollstuhlgerechten mietpreisgebundenen Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe) in Baden-Württemberg?
5. Welchen Bedarf an barrierefreien und an rollstuhlgerechten mietpreisgebundenen Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe) sieht die Landesregierung bis 2025?
6. Was unternimmt die Landesregierung, um diesen Bedarf an mietpreisgebundenen Wohnungen bis 2025 zu decken?
7. Wie schätzt sie den Beitrag der Landesbauordnung beim Ausbau des barrierefreien und beim Ausbau des rollstuhlgerechten Wohnraumangebots in Baden-Württemberg ein?

8. Gab oder gibt es Pläne der Landesregierung bzw. der an der Reform der Landesbauordnung beteiligten Ministerien, die Regelungen der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit zu verändern und wenn ja, welche?

27.08.2018

Born SPD

#### Begründung

Der Ausbau des bezahlbaren barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungsbestands ist eine der vordringlichsten Aufgaben einer Wohnraumoffensive für Baden-Württemberg. Die vorliegende Kleine Anfrage will klären, welcher Bestand und Bedarf an solchem Wohnraum jetzt und bis 2025 besteht und was die Landesregierung unternimmt, um diesen Bedarf zu decken.

#### Antwort

Mit Schreiben vom 20. September 2018 Nr. 5-2700.2/635 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Soziales und Integration die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Wie hoch sind aktuell Bedarf und Bestand an barrierefreien und an rollstuhlgerechten Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Miet- und nach Eigentumswohnungen sowie nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe) in Baden-Württemberg?*

Zu 1.:

Es gibt keine amtliche Statistik zum barrierefreien oder barrierearmen bzw. zum rollstuhlgerechten Wohnungsbestand in Deutschland. Künftig sollen im Rahmen des Mikrozensus erstmalig Kriterien zur Barrierefreiheit von Wohnungen in unterschiedlichen Ausprägungen erhoben werden. Die Ergebnisse werden eine Hochrechnung erlauben. Die erste Erhebung ist für das Jahr 2018 vorgesehen. Daten sollen 2019 vorliegen.

Aus der Inanspruchnahme des Zuschussprogramms und des Kreditprogramms „Altersgerecht Umbauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ergeben sich für Baden-Württemberg im Zeitraum 1. Oktober 2010 bis 31. Dezember 2017 Förderzusagen für 62.919 Wohneinheiten, davon für 38.524 Wohneinheiten aus dem Zuschussprogramm und für 24.395 Wohneinheiten aus dem Kreditprogramm. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es mehr altersgerechte Wohnungen gibt als die über KfW-Programme geförderten.

Die Untersuchung der Prognos AG vom Oktober 2017, die auf Wunsch der Wohnraum-Allianz und im Auftrag der L-Bank den Wohnungsbedarf im Land ermittelt hat, geht für Baden-Württemberg für das Jahr 2015 von einem Bestand von etwa 95.000 altersgerechten Wohnungen aus. Die Studie geht dabei davon aus, dass gemäß der Evaluation des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ im Jahr 2015 ein Anteil von 4,4 Prozent der Wohnungen, in denen Personen über 65 Jahre alt sind, altersgerecht sind. Andere Quellen nennen hierzu andere Prozentwerte; so geht ein Bericht des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB) aus dem gleichen Zeitraum davon aus, dass in Deutschland 5,2 Prozent der Seniorenwohnungen altersgerecht sind.

Bei den Wohnungen, die von jüngeren Personen bewohnt werden, finden sich jedoch mutmaßlich auch altersgerechte Wohnungen, die in der Prognos-Studie nicht erfasst werden. Hier gehen die Annahmen noch weiter auseinander: der Bericht des BMUB geht hier von 1 bis 3 Prozent der Wohneinheiten aus. Insgesamt ergibt sich mit diesen groben Annahmen bei einem Anteil der Wohnungen, in denen über 65-jährige Personen leben, von 30,9 Prozent (Mikrozensus 2014 für Deutschland) und der Zahl der Wohnungen in Baden-Württemberg Ende 2017 (5.262.252) eine Zahl von zwischen 108.000 und 194.000 altersgerechten Wohnungen in Baden-Württemberg.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Abgrenzungskriterien für altersgerechten Wohnraum in diesem Zusammenhang auf der Definition einer Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2011 fußen (Heft 147 „Wohnen im Alter“); demnach hat eine altersgerechte Wohnung

- nicht mehr als drei Stufen beim Zugang zur Wohnung oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren,
- keine Stufen innerhalb der Wohnung oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren,
- ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen im Sanitärbereich und
- eine bodengleiche Dusche.

Dies bleibt punktuell (z. B. hinsichtlich der Stufen) selbst hinter der bauordnungsrechtlichen Anforderung „barrierefrei erreichbar“ (§ 35 Absatz 1 LBO) deutlich zurück; sie ist zudem nicht kongruent mit der bauordnungsrechtlichen Anforderung „barrierefrei“ (§ 39 Absatz 1 LBO). Diese Wohnungen sind in vielen Fällen nicht rollstuhlgerecht.

Für rollstuhlgerechte Wohnungen findet sich in der BMVBS-Veröffentlichung „Wohnen im Alter“ aus dem Jahr 2011 die Angabe, dass in 4,4 Prozent der Haushalte, in denen über 65 Jahre alte Personen leben, ein Rollstuhl genutzt wird. Dies würde einen Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen von 61.265 Wohnungen im Jahr 2015 bedeuten. Belastbare Angaben zum Bestand an rollstuhlgerechten Wohnungen sind der Landesregierung nicht bekannt.

Vor dem Hintergrund dieser begrenzten Erkenntnisse liegt der Landesregierung eine Aufschlüsselung des Bestands bzw. des aktuellen Bedarfs an Miet- und an Eigentumswohnungen sowie nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe nicht vor.

*2. Welchen Bedarf an barrierefreien und an rollstuhlgerechten Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Miet- und Eigentumswohnungen sowie nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe) sieht die Landesregierung bis 2025?*

Zu 2.:

Die in Ziffer 1 genannte Prognos-Studie aus dem Oktober 2017 geht für das Jahr 2025 davon aus, dass 381.285 altersgerechte Wohnungen für Personen erforderlich wären, die über 65 Jahre alt sind und zudem unter Bewegungseinschränkungen leiden; dabei wurden stationär versorgte Menschen mit Pflegebedarf von der Gesamtzahl der Menschen, die über 65 Jahre alt sind, in Abzug gebracht. Ferner wird für das Jahr 2025 davon ausgegangen, dass 22,6 Prozent der Menschen, die über 65 Jahre alt sind, unter Bewegungseinschränkungen leiden und es wird eine Wohnungsbelegung mit 1,44 Personen zugrunde gelegt.

Für rollstuhlgerechte Wohnungen findet sich in der BMVBS-Veröffentlichung „Wohnen im Alter“ aus dem Jahr 2011 die Angabe, dass in 4,4 Prozent der Haushalte, in denen über 65 Jahre alte Personen leben, ein Rollstuhl genutzt wird. Dies würde einen Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen von 74.201 Wohnungen im Jahr 2025 bedeuten. Dies käme einer Zunahme des Bedarfs im Vergleich zu 2015 um etwa 21 Prozent gleich.

Auf dieser relativ schwachen Datengrundlage weitere Aufschlüsselungen des Bedarfs vorzunehmen, wäre nicht seriös. Man kann jedoch durchaus festhalten, dass bereits bis zum Jahr 2025 ein deutlicher Anstieg des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum erkennbar ist. Dieser Anstieg wird sich in den Jahren bis 2040 eher noch beschleunigen. Aufgrund der in der Prognos-Studie ermittelten tendenziell leicht sinkenden Belegungsdichte und den eher steigenden Wohnflächenbedarfen pro Person lässt sich keine klare Tendenz zu größeren oder kleineren Wohnungen ablesen. Alternative Wohnformen spielen bei diesen Entwicklungen quantitativ eine kleine Rolle, qualitativ können sie jedoch durchaus Vorbildfunktion entwickeln.

### *3. Was unternimmt die Landesregierung, um diesen Bedarf bis 2025 zu decken?*

Zu 3.:

Seit 1. März 2015 fordert § 35 Absatz 1 LBO die Schaffung von barrierefrei erreichbaren Wohnungen in einem Geschoss bereits für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen statt zuvor erst bei Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen. Diese Änderung bewirkt nicht nur mehr barrierefrei erreichbare Wohnungen, sondern auch eine weitere Verbreitung eines solchen Wohnungsangebots; dies führt dazu, dass Menschen zukünftig vermehrt in kürzeren Distanzen zu ihren Wohnungen Angebote an barrierefrei erreichbaren Wohnungen finden können.

Das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 eröffnet Wohnungseigentümergeinschaften den Zugang zum KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“. Dabei bürgt das Land für den an die Wohnungseigentümergeinschaft ausgereichten Verbandskredit. Die Kredite des KfW-Programms werden für die Dauer von zehn Jahren auf einen Zinssatz von 0,0 Prozent verbilligt. Die Förderung wird um einen Zuschuss von 3 Prozent des Darlehens bei Herstellung von Barrierefreiheit erweitert.

Ziel der sozialen Wohnraumförderung im Allgemeinen ist allerdings nicht die generelle Verbreiterung von barrierefreiem Wohnraum, sondern die Versorgung von einkommensschwachen Menschen, die sich nicht selbst am Markt mit Wohnraum versorgen können.

Nach dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung soll das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ verstetigt werden. Dieses Programm steht Investoren, z. B. Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträgern, Körperschaften, Anstalten des öffentlichen Rechts und Privatpersonen, wie z. B. Selbstnutzern von Wohnimmobilien oder Mietern offen.

Das Ministerium für Soziales und Integration hat durch einen Beschluss des Ministerrats im Januar 2018 den Auftrag erhalten, in Abstimmung mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und dem Ministerium für Finanzen eine Konzeption zur Förderung neuer Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen sowie für Menschen mit Behinderungen als eigenen Förderansatz vorzulegen, der die Wohnraumförderung des Landes eigenständig ergänzen kann. Es geht um die Schaffung von Wohnraum für Wohngemeinschaften von älteren Menschen oder Menschen mit Behinderungen, jeweils wenn sie Unterstützungs- und Versorgungsbedarf haben (ambulante betreute Wohngemeinschaften). Das Ministerium für Soziales und Integration hat hierzu eine Arbeitsgruppe gegründet, in der zentrale Aspekte der zu erarbeitenden Konzeption diskutiert wurden. Über die Eckpunkte soll zunächst im Ministerrat entschieden werden, bevor ein solches Programm ausgearbeitet wird.

*4. Wie hoch sind aktuell Bedarf und Bestand an barrierefreien und an rollstuhlgerechten mietpreisgebundenen Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe) in Baden-Württemberg?*

Zu 4.:

Der Bezug einer mietpreisgebundenen Wohnung ist einzig abhängig von der Einhaltung der in der Landeswohnraumförderung zugrunde liegenden Einkommensgrenzen. Die Landesregierung verfügt darüber hinaus nicht über Datenmaterial zu den Inhabern von Wohnberechtigungsscheinen oder den Bewohnern des vorhandenen Sozialmietwohnungsbestands, das eine Aussage zur Altersstruktur o. ä. der wohnberechtigten Haushalte ermöglichen würde. Eine Quantifizierung des Bedarfs an barrierefreien und an rollstuhlgerechten mietpreisgebundenen Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe) für die in Baden-Württemberg wohnberechtigten Haushalte ist ihr deshalb nicht möglich.

Nach einer eigenen Erhebung des landesseitig geförderten und gebundenen Sozialwohnungsbestands geht die Landesregierung von einem Bestand von rund 58.000 Sozialmietwohneinheiten aus. Entsprechend dem prozentualen Anteil der von Prognos errechneten altersgerechten Wohnungen von rund 1,8 Prozent am Gesamtwohnungsbestand in Baden-Württemberg im Jahr 2015 ergäbe sich ein Bestand von rund 1.000 mietpreisgebundenen altersgerechten Wohneinheiten. Diese Zahl ist allerdings mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Wie viele Wohneinheiten davon rollstuhlgerecht im engeren oder im weiteren Sinne sind, kann nicht seriös abgeschätzt werden.

Eine Auswertung der Förderungen unter dem Gesichtspunkt der Entstehung barrierefreien oder rollstuhlgerechten mietpreisgebundenen Wohnraums durch die Bewilligungsstelle (L-Bank) würde einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten.

Vor dem Hintergrund der bereits unter Ziffer 1 dargestellten begrenzten Erkenntnisse liegt der Landesregierung eine Aufschlüsselung des aktuellen Bedarfs bzw. aktuellen Bestands an barrierefreien und an rollstuhlgerechten mietpreisgebundenen Wohneinheiten nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe nicht vor.

*5. Welchen Bedarf an barrierefreien und an rollstuhlgerechten mietpreisgebundenen Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Mietpreishöhe) sieht die Landesregierung bis 2025?*

Zu 5.:

Die Entwicklung des Bedarfs wurde zu Ziffer 2 erläutert. Sie wird sich für den mietpreisgebundenen Wohnraum ähnlich entwickeln. Hier spielt zudem eine Rolle, wie viele ältere Menschen sich in unteren Einkommensbereichen wiederfinden; sollte sich deren Anteil erhöhen, wird die Nachfrage nach altersgerechtem und zudem mietpreisgebundenem Wohnraum überproportional steigen.

Vor dem Hintergrund des in Ziffer 4 dargestellten fehlenden Datenmaterials zu den Inhabern von Wohnberechtigungsscheinen kann der Bedarf bis zum Jahr 2025 nicht quantifiziert werden.

*6. Was unternimmt die Landesregierung, um diesen Bedarf an mietpreisgebundenen Wohnungen bis 2025 zu decken?*

Zu 6.:

Für den Bereich der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen sieht die Landeswohnraumförderung seit Jahren ein breites Angebot sowohl zur Unterstützung barrierefreien Bauens als auch zur Förderung des altersgerechten Umbaus vor.

Das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 unterstützt die Barrierefreiheit oder die Barriere-reduzierung bei neu errichteten Wohnungen sowohl für Mietwohnungen als auch für selbstgenutztes Wohneigentum, indem die aus die-

sen Maßnahmen entstehenden Mehrkosten weitgehend abgedeckt werden können. Für den Bau nach DIN barrierefreier Wohnungen ist als Förderanreiz für Bauherren eine Erhöhung der zugemessenen Wohnfläche um bis zu 15 Quadratmeter pro Person möglich.

Da der Bedarf nicht mit Neubau zu decken ist, wird für den altersgerechten Umbau im Wohnungsbestand – wie dargestellt – das Programm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW aufgegriffen und unter Einsatz von Landesmitteln verbessert, indem der bereits vergünstigte Kredit der KfW zinslos gewährt wird, um Umbaumaßnahmen zu finanzieren.

*7. Wie schätzt sie den Beitrag der Landesbauordnung beim Ausbau des barrierefreien und beim Ausbau des rollstuhlgerechten Wohnraumangebots in Baden-Württemberg ein?*

Zu 7.:

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg fordert im Neubau für Wohnungen, die für Menschen mit Behinderungen geplant werden und für Altenwohnungen Barrierefreiheit in vollem Umfang. Dies beinhaltet auch Rollstuhlgerichtigkeit, wenn die Wohnung für Menschen erstellt werden soll, die einen Rollstuhl nutzen. Meist ist jedoch zum Zeitpunkt der Genehmigung noch nicht bekannt, ob eine Rollstuhlnutzung vorgesehen ist und die Wohnungen werden barrierefrei (ohne Eignung für den großen motorgetriebenen Rollstuhl) geplant und genehmigt. Bei diesen Wohnungen müssen auch die Freisitze und die zugehörigen Stellplätze oder Garagen barrierefrei sein. In diesem Zusammenhang ist jedoch wichtig, dass Altenwohnungen nicht zu verwechseln sind mit Wohnungen des „Betreuten Wohnens“, für die diese Anforderungen nicht gelten. Zahlen zum Wohnungsbau in diesem Bereich liegen der Landesregierung nicht vor.

Darüber hinaus müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Die Technische Baubestimmung DIN 18040 Teil 2 regelt die in diesem Zusammenhang verbindlich geltenden Vorschriften im Detail. Hierbei sind die Anlagen zu beachten, die in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen die Technische Regel DIN 18040 Teil 2 in mehreren Punkten zur Anpassung an die Gesetzeslage in Baden-Württemberg modifizieren.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wurden im Jahr 2017 insgesamt 2.055 Gebäude mit drei und mehr Wohnungen fertiggestellt. In diesen Gebäuden wurden 17.078 Wohnungen realisiert. Da in jedem dieser Gebäude die oben genannte Vorschrift anzuwenden ist und mindestens eine Wohnung, meist aber nicht mehr als vier Wohnungen in dem barrierefrei erreichbar zu gestaltenden Geschoss liegen, wurden im Jahr 2017 in Baden-Württemberg zwischen 2.055 und 8.220 Wohnungen aufgrund dieser Vorschrift barrierefrei erreichbar hergestellt; abzuziehen wären von dieser Zahl allerdings die Wohnungen, die insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung von dieser Anforderung ausgenommen wurden; diese Zahl ist der Landesregierung nicht bekannt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Beitrag der Landesbauordnung zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum durchaus relevant ist.

*8. Gab oder gibt es Pläne der Landesregierung bzw. der an der Reform der Landesbauordnung beteiligten Ministerien, die Regelungen der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit zu verändern und wenn ja, welche?*

Zu 8.:

Der Regierungsentwurf zur Änderung der Landesbauordnung sieht eine Flexibilisierung der Barrierefreiheit (§ 35 Abs. 1 LBO) vor. Danach können die Anforderungen an die Barrierefreiheit auch bei Wohnungen auf mehreren Geschossen erfüllt werden. Das Anforderungsniveau bei der Barrierefreiheit im Wohnungsbau bleibt durch die Änderung jedoch sowohl hinsichtlich der barrierefrei herzustellenden Wohnfläche, als auch hinsichtlich der geforderten Ausstattung unverändert erhalten, womit der Notwendigkeit eines ausreichenden barrierefreien Wohnungsbaus für eine alternde Gesellschaft wie bisher Rechnung getragen wird.

Dr. Hoffmeister-Kraut  
Ministerin für Wirtschaft,  
Arbeit und Wohnungsbau