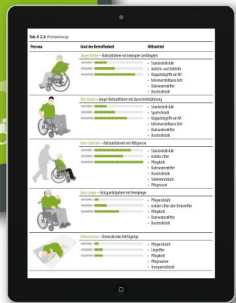


Bedarf und (Mehr-) Kosten von barrierefreiem Wohnraum

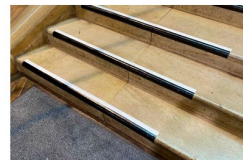
Studien und Praxiserfahrungen im Überblick

Regionalkonferenz „barrierefrei wohnen“ am 11.10.2022

Tanja Buß



www.bfb-barrierefrei-bauen.de/newsletter



bfb unterwegs

bfb unterwegs ... Stufenmarkierung im „Wechselkontrast“

Stufenmarkierungen sind beim barrierefreien Bauen Pflicht. Damit sie ihren Zweck erfüllen können, nämlich die leichte Erkennbarkeit der Treppenstufen für Menschen mit Seh Einschränkungen sicher zu gewährleisten,

[Weiterlesen »](#)



Veranstaltungen

Brandschutz für alle nach DIN EN 17210 | 3. bfb-Symposium Brandschutz & Barrierefreiheit

Alarmierung und Evakuierung von Menschen mit Behinderungen – Warum die europäischen Regeln für einen „Brandschutz für alle“ ein Schritt nach vorn sind. Die Europäische Barrierefrei-Norm

[Weiterlesen »](#)



Bauvorschriften

Neue Landesbauordnung + Barrierefrei-Pläne im Bauantrag | Schleswig-Holstein

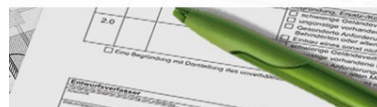
NEU: Umfassende Angaben zur Barrierefreiheit im Bauantrag gefordert. Seit dem 1. September 2022 gilt in Schleswig-Holstein eine neue Landesbauordnung. Auch wenn sich auf den ersten

[Weiterlesen »](#)



Online-Intensivkurs

Barrierefreies Bauen
für Behindertenbeauftragte



Hybrides Live-Event

7. Fachtagung
bfb barrierefrei bauen
28. September 2022 in Köln



Bedarf / Bestand von barrierefreiem Wohnraum Studien und Praxiserfahrungen im Überblick

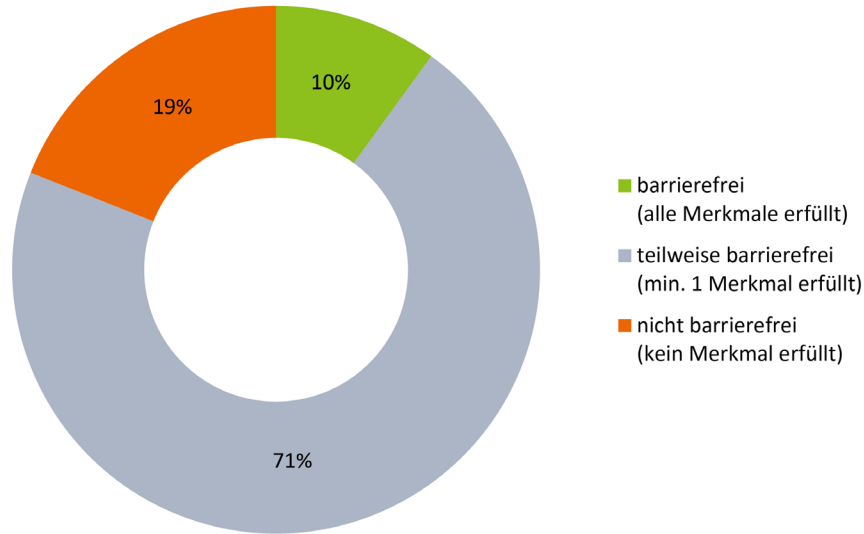
Bedarf / Bestand an barrierefreiem Wohnraum

Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2018 – Auswertung bfb

- bfb barrierefrei bauen – Trendstudie 2019
- Ergänzung zum Mikrozensus-Zusatzprogramm Wohnen 2018 (veröffentlicht 2020)
- kostenloser PDF-Download:
[www.bfb-barrierefrei-bauen.de/
mikrozensus-2018-zusatzprogramm-
wohnen/](http://www.bfb-barrierefrei-bauen.de/mikrozensus-2018-zusatzprogramm-wohnen/)



Deutschlandweit ist lediglich jedes zehnte Gebäude mit Wohneinheiten barrierefrei zugänglich.



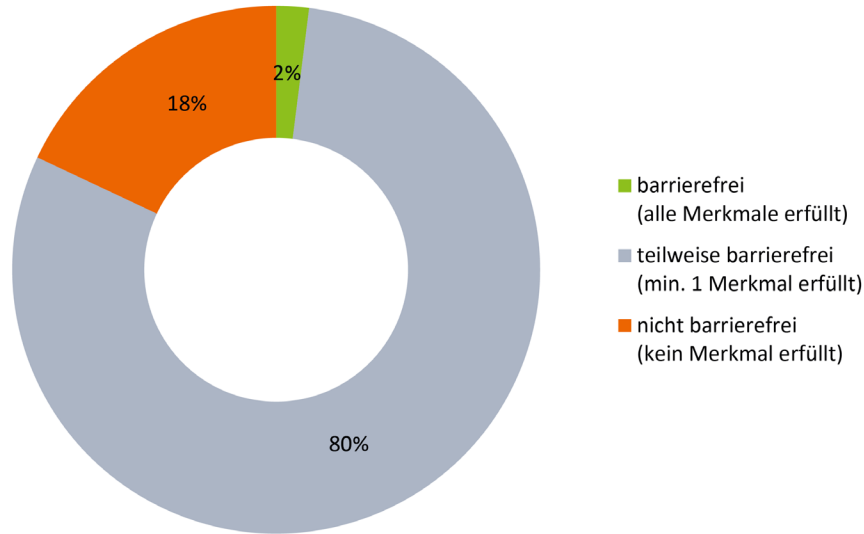
Zu erfüllende Merkmale:

- stufen-/schwollenloser Zugang (max. 2 cm)
- ausreichende Durchgangsbreite: Haustür (90 cm)
- ausreichende Durchgangsbreite: Flure im Gebäude (120 cm)

Abb. 1: Barrierefreier Gebäudezugang/Barrierefreie Gebäudeerschließung

Frage: Welche der genannten Merkmale treffen auf das Gebäude zu, in dem Sie wohnen? [% der Befragten]

Nur 2 % der Wohnungen und Einfamilienhäuser in Deutschland sind einigermaßen barrierefrei.



Zu erfüllende Merkmale:

- keine Schwellen/Bodenebenenheiten (max. 2 cm)
- alle Räume stufenlos erreichbar
- ausreichende Durchgangsbreite: Wohnungstür (90 cm)
- ausreichende Durchgangsbreite: Raamtüren (90 cm)
- ausreichende Durchgangsbreite: Flure in Wohnung (120 cm)
- ausreichend Bewegungsraum an Küchenzeile (mit Gehhilfe, Rollator oder Rollstuhl nutzbar)
- ausreichend Bewegungsraum im Bad (mit Gehhilfe, Rollator oder Rollstuhl nutzbar)
- Einstieg zur Dusche ist ebenerdig

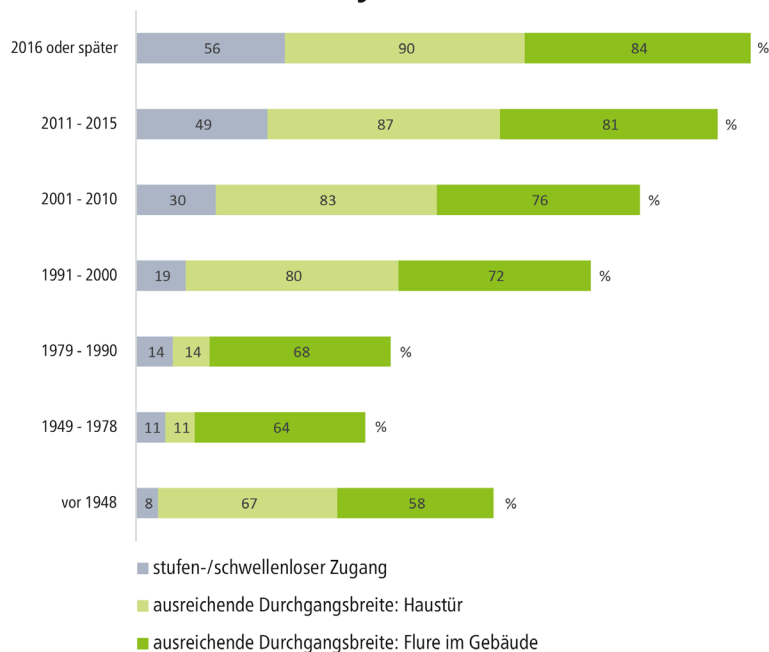
Abb. 2: Barrierefreiheit in Wohnungen und Einfamilienhäusern

Frage: Über welche der genannten Merkmale verfügt Ihre Wohnung/Ihr Einfamilienhaus? [% der Befragten]

bf b barrierefrei bauen

RM Rudolf Müller

Mangelnde Barrierefreiheit auch im Neubau: Zwei Drittel der Gebäude ab Baujahr 2000 sind nicht stufenlos zugänglich.



Gefragt wurde, ob ...

- ... der Zugang zur Wohnung nach Einschätzung des Haushalts stufen- bzw. schwellenlos oder mit Hilfsystem (Fahrstuhl, Lift, Rampe o.Ä.) möglich ist.
- ... die Hauseingangstür nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit (90 cm) ist.
- ... die Flure innerhalb des Gebäudes nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit (120 cm) sind.

Abb.3: Barrierefreiheit des Gebäudezugangs/der Gebäudeerschließung nach Baualterstufen

Frage: Welche der genannten Merkmale treffen auf das Gebäude zu, in dem Sie wohnen? [% der Befragten]

Große Unterschiede zwischen Alt- und Neubau: Je älter, desto weniger barrierefrei.

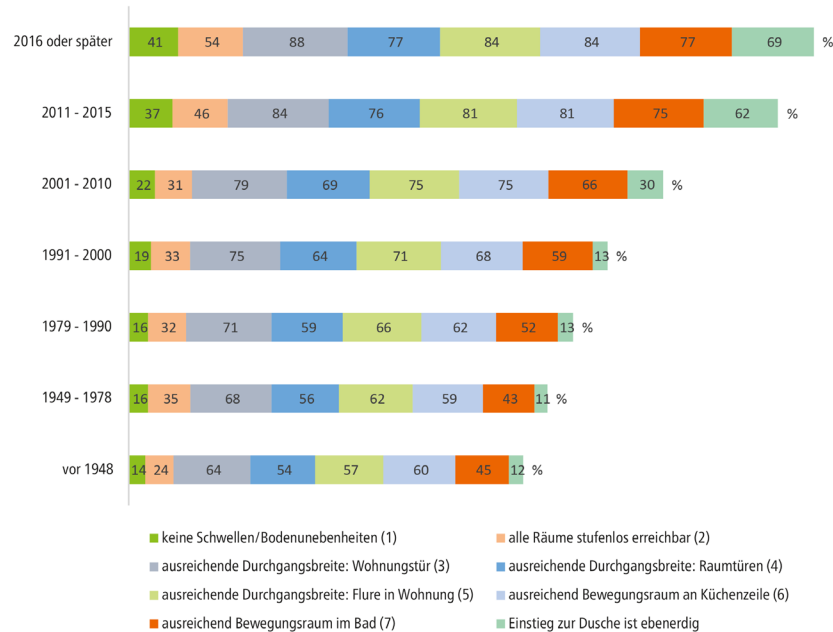


Abb. 4: Barrierefreiheit in Wohnungen und Einfamilienhäusern nach Baualterstufen

Frage: Über welche der genannten Merkmale verfügt Ihre Wohnung/Ihr Einfamilienhaus? [% der Befragten]

Gefragt wurde, ob ...

- 1) ... die Wohnung nach Einschätzung des Haushalts stufen- bzw. schwellenfrei (max. 2 cm) ist.
- 2) ... alle Räume nach Einschätzung des Haushalts stufenlos oder mit Hilfssystem (Treppenlift, Senkrechtlift, Aufzug o. Ä.) erreichbar sind.
- 3) ... die Wohnungstür nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit (90 cm) ist.
- 4) ... alle Raamtüren nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit (90 cm) sind.
- 5) ... alle Wohnungsflure nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit (120 cm) sind.
- 6) ... der Bewegungsraum entlang der Küchenzeile nach Einschätzung des Haushalts mit einer Gehhilfe, einem Rollator oder in einem Rollstuhl genutzt werden könnte.
- 7) ... der Bewegungsraum im Bad nach Einschätzung des Haushalts mit einer Gehhilfe, einem Rollator oder in einem Rollstuhl genutzt werden könnte.

Nur in Eigentumswohnungen vorn: Ebenerdige Duschen.

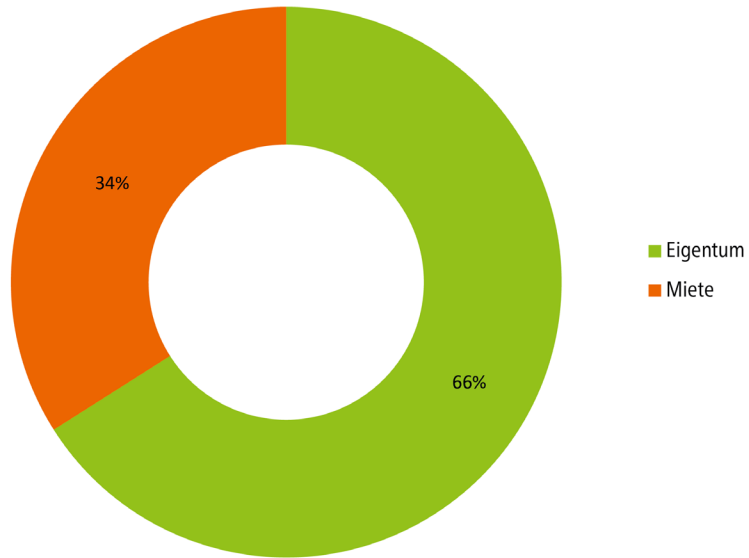


Abb. 7: Eigentumsverhältnisse der Haushalte mit ebenerdigen Duschen im Bad

Bestand / Bedarf von barrierefreiem Wohnraum

Evaluation KfW-Programm Altersgerecht umbauen/Barrierereduzierung - IWU 2020

- **IST 2018**
- 1,5 % (= 560.000) der 37 Mio. Wohnungen sind „barrierereduziert“ (Kriterien kfw / Mikrozensus)
- 3 Mio. Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern, davon 90 % Seniorenhaushalte und 45 % Haushalte mit Pflegebedürftigen
- Versorgungslücke 2,4 Mio. barrierefreie, altersgerechte Wohnungen



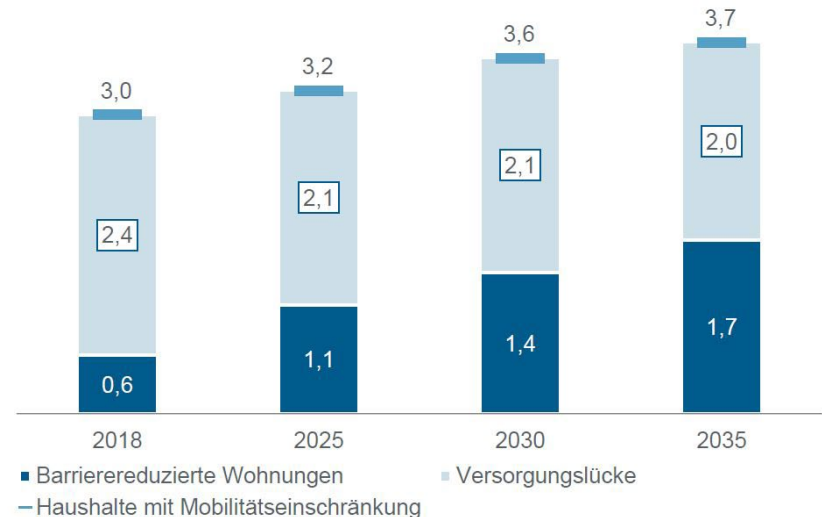
Bestand / Bedarf von barrierefreiem Wohnraum

Evaluation KfW-Programm Altersgerecht umbauen/Barrierereduzierung - IWU 2020

- **Prognose 2035**
- Zahl der Senioren nimmt deutlich zu
- Anzahl barrierefreier Wohnungen steigt durch gesetzliche Vorgaben:
Prognose 1,7 Mio. Wohnungen 2035
- Alterung + Singularisierung > rückläufige Haushaltsgrößen, steigende Haushaltszahlen trotz schrumpfender Bevölkerung:
Prognose 3,7 Mio. bis 2035
- Versorgungslücke 2 Mio. barrierefreie, altersgerechte Wohnungen in 2035

Grafik 1: Versorgungslücke von über 2 Mio. Wohnungen

Vorausberechnung von Angebot barrierearmer Wohnungen, Haushalten mit Mobilitätseinschränkungen und resultierender Versorgungslücke (in Mio.)



(Quelle: IWU 2020 / kfw-Research, Fokus Volkswirtschaft Nr. 285)

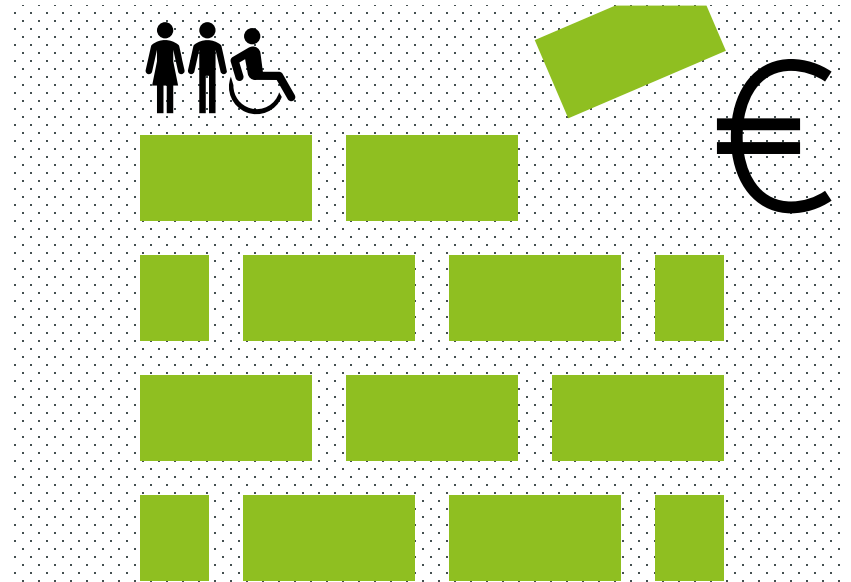


(Mehr-) Kosten von barrierefreiem Wohnraum Studien und Praxiserfahrungen im Überblick

(Mehr-) Kosten von barrierefreiem Wohnraum

Endbericht Baukostensenkungskommission (2015)

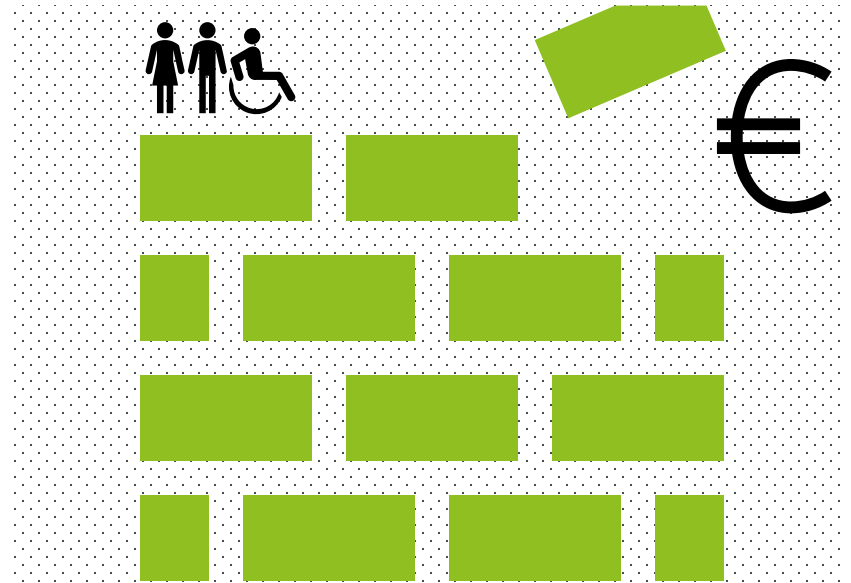
- „Barrierefreies Bauen erhöht die Baukosten. Gegenüber dem barrierefreien Zugang ... und den (EG-)Wohnungen mit grundlegenden Mindestanforderungen an ... Barrierefreiheit können **Mehrkosten** für eine darüber hinausgehende Reduktion von Barrieren von **bis zu 20 %** entstehen.
- Hier können bedarfsgerechte und an die Situation angepasste Planungen und Lösungen zur Unterstützung bewegungseingeschränkter Menschen allerdings Kosten senken.“



(Mehr-) Kosten von barrierefreiem Wohnraum

ARGE-Bauforschungsbericht Nr. 74 Gutachten zu Baukosten in Hamburg (2017)

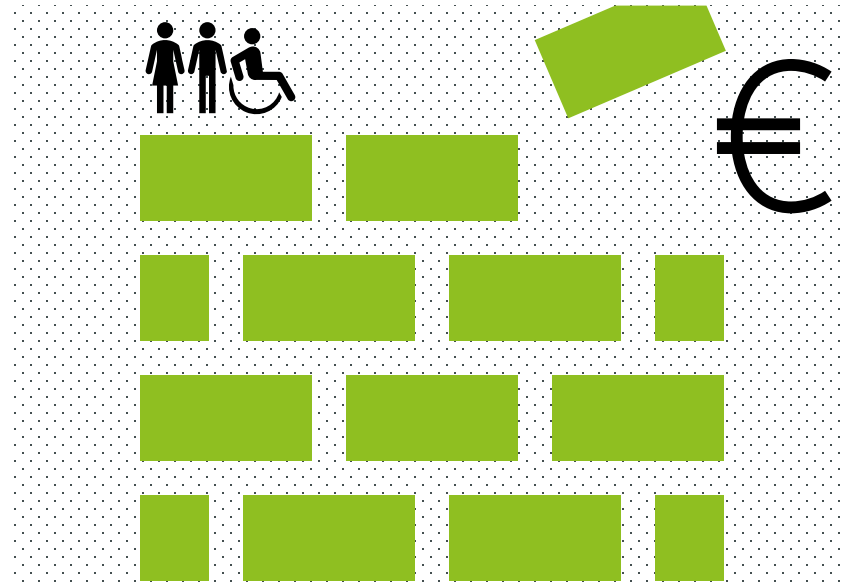
- Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (B-Standard)
- Mehrkosten (brutto) pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungsneubau
- **ca. 1,7 % der Herstellungskosten** (KG 200 bis 600 + technische Baunebenkosten aus KG 700)



(Mehr-) Kosten von barrierefreiem Wohnraum

TERRAGON-Studie (mit DStGB) „Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich“ (2017)

- **Mehrkosten 1,26 %**
= 21,50 €/qm Wohnfläche
(reine Baukosten, KG 300/400)
- **Mehrkosten 0,86 %** (Gesamtinvestition)
- Basis: „idealisiertes“ Wohngebäude,
5 Geschosse mit 20 WE bei 1.500 qm
Wohnfläche, inkl. Aufzug, Balkon/Dusche
schwollenfrei
- untersucht wurden Mehrausgaben für
Barrierefreiheit gegenüber konventioneller
Bauweise (Berlin)



(Mehr-) Kosten von barrierefreiem Wohnraum

Praxiserfahrungen und Einschätzungen der Architekten*innen und Bauakteure (2019)

- bfb barrierefrei bauen – Trendstudie 2019
- Datenbasis Online-Leserumfrage
- [www.baufachmedien.de/
bfb-barrierefrei-trendstudie-2019](http://www.baufachmedien.de/bfb-barrierefrei-trendstudie-2019)



Die Praxis zeigt: Die Mehrkosten für das barrierefreie Bauen sind überschaubar.

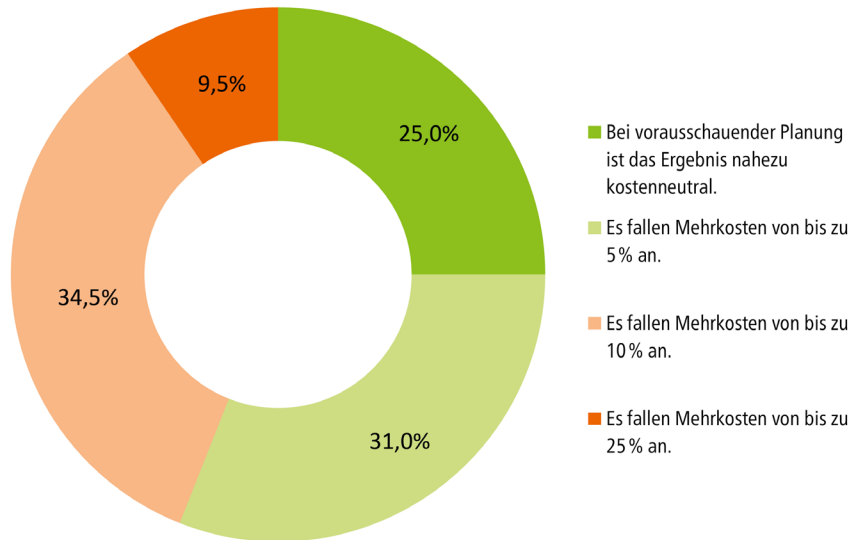


Abb. 10: Erfahrung zu Mehrkosten beim barrierefreien Bauen (Gesamt)

Frage: Wie sind Ihre Erfahrungswerte zu Mehrkosten beim barrierefreien Bauen? [% der Befragten]

- Bei einem Viertel der Befragten zeigt die Erfahrung, dass barrierefreies Bauen bei vorausschauender Planung nahezu kostenneutral sein kann.
- Bei über 55% der Befragten liegen die Mehrkosten erfahrungsgemäß bei maximal 5%.
- Nur knapp 10% der Befragten sind der Meinung, dass Barrierefreiheit bis zu 25% Mehrkosten verursacht.
- Das bedeutet auch, dass noch viel Aufklärungsarbeit nötig ist, da die Investitionsbereitschaft der Auftraggebern nicht besonders groß ist, die tatsächlichen Mehrkosten sich aber erfahrungsgemäß doch im Rahmen halten.

Bauunternehmer, Handwerker und Betreiber rechnen mit den höchsten Mehrkosten.

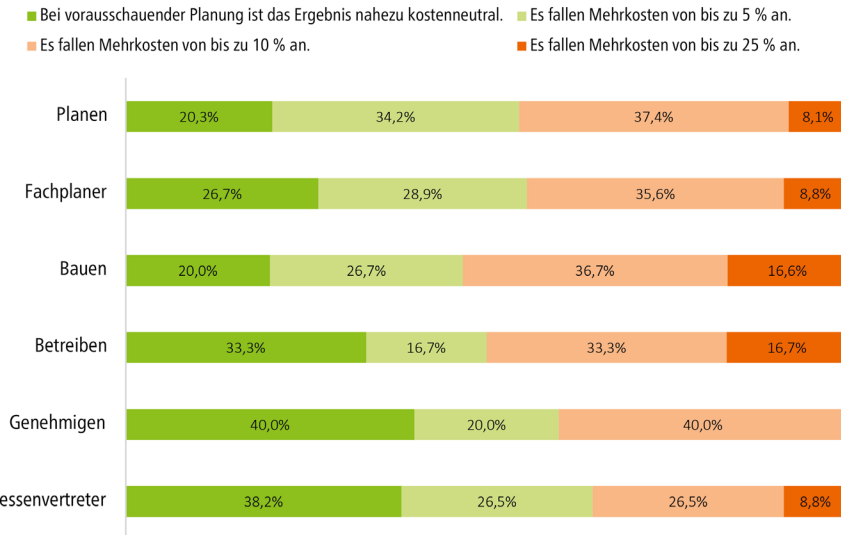


Abb. 11: Erfahrung zu Mehrkosten beim barrierefreien Bauen (nach Segmenten)

Frage: Wie sind Ihre Erfahrungswerte zu Mehrkosten beim barrierefreien Bauen? [% der Befragten]

- Rund 55 % der befragten Architekten, Ingenieure und Fachplaner gehen erfahrungsgemäß von geringen Mehrkosten aus: von nahezu kostenneutral bis zu 5 %.
- In Bezug auf Mehrkosten sind die Erfahrung der Bauunternehmer, Handwerker und Betreiber am schlechtesten. Dies könnte an teuren Sonderausstattungen und Aufpreisen für barrierefreie Produkte liegen, insbesondere in der Nachrüstung. Dafür spricht auch der hohe Erfahrungswert „nahezu kostenneutral bei vorausschauender Planung“ bei den Betreibern mit 33 %.
- Die Interessenvertreter und Behörden schätzen die Mehrkosten deutlich geringer ein als Bauunternehmer, Handwerker und Betreiben. Mit rund 40 % liegen die Baubehörden bei der Einschätzung „nahezu kostenneutral bei vorausschauender Planung“ noch vor den Interessenvertretern mit 38 %.

Eine selbständige Lebensführung im Alter und die besseren Pflegemöglichkeiten in einer barrierefreien Wohnung werden als größte Vorteile angesehen.

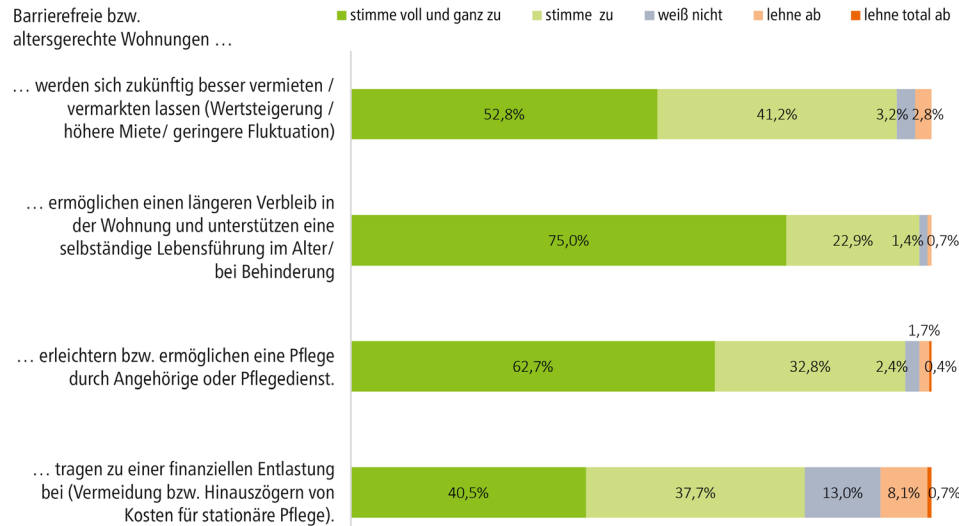


Abb. 16: Vorteile von barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnungen

Frage: Welche Vorteile bieten barrierefreie bzw. altersgerechte Wohnungen? [% der Befragten]

- Ähnlich wie in Abb. 13 spielen auch hier gesellschaftliche Vorteile wie eine selbständige Lebensführung im Alter oder die Pflege eine wichtigere Rolle als reine Wertsteigerung oder Kostenersparnis.
- Dennoch stimmen insgesamt über 93 % der Befragten zu, dass sich barrierefreie und altersgerechte Wohnungen künftig besser vermieten lassen und eine Wertsteigerung erwarten lassen.
- Über 77 % der Befragten sind der Ansicht, dass barrierefreie Wohnungen zu einer finanziellen Entlastung beitragen. Ein Mehr an Investitionskosten kann durch die Vermeidung von Pflegekosten langfristig wieder eingespart werden.

Trotz aller Vorteile: Angst vor Mehrkosten als Hemmnis Nummer eins.

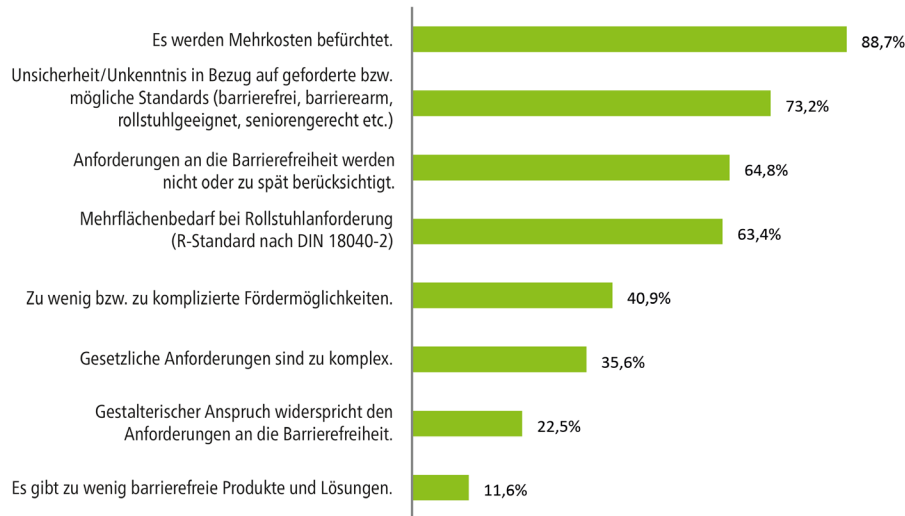


Abb. 17: Einschätzung der Hemmnisse (Gesamt)

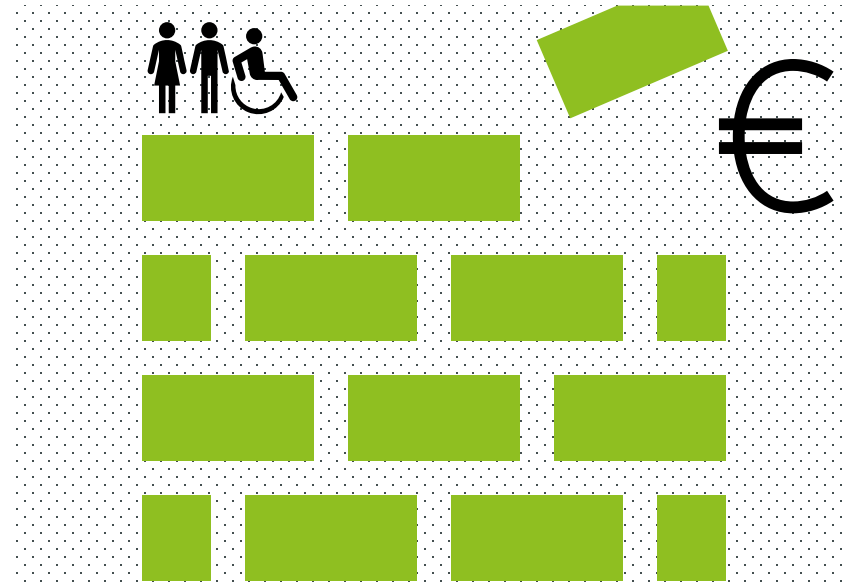
Frage: Welche Hemmnisse behindern das barrierefreie Bauen? [% der Befragten]

- Als größtes Hemmnis wird die Angst vor Mehrkosten gesehen. Zwar überwiegen die Vorteile und Kosten werden wieder eingespart (vgl. Abb. 16), dennoch lassen sich viele durch Mehrinvestitionen abschrecken. Hier fehlt es vermutlich noch vielen an Erfahrung zu den tatsächlichen, meist eher geringen Mehrkosten.
- Aufklärungsarbeit bedarf es auch in Bezug auf geforderte und mögliche sowie geregelte und unregelte Standards. Hier sehen die Befragten große Unsicherheiten, die das barrierefreie Bauen insgesamt behindern.
- Eine wichtige Rolle spielt auch, dass die Anforderungen nicht oder zu spät berücksichtigt werden. Oft kann dann nur noch ein Teil der Anforderungen realisiert werden – und es wird meist deutlich teurer. Ein frühzeitiges Einbinden der Anforderungen in den Planungsprozess würde Abhilfe schaffen.

(Mehr-) Kosten von barrierefreiem Wohnraum

Mehrflächen und Ausstattungsqualität

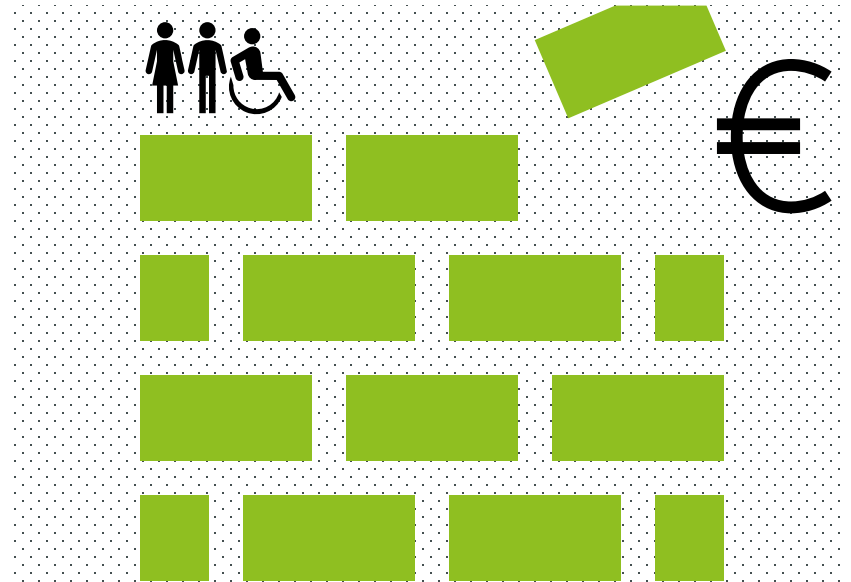
- Mehrflächen für Erschließung (Treppen, Aufzüge, Rampen ...)
- Mehrflächen durch Bewegungsflächen (insb. R-Standard)
- technische Anlagen (Aufzug, Türtechnik ..)
- zusätzliche oder besondere Ausstattungen (Bodenindikatoren ...)
- Betriebs- und Wartungskosten



(Mehr-) Kosten von barrierefreiem Wohnraum

FAZIT

- Barrierefreies Bauen erfordert Mehrinvestitionen.
- Zur Höhe der Mehrkosten gibt es nur wenige, kaum vergleichbare Daten.
- In der Praxis wird oft von zu hohen Kosten ausgegangen und die Vorteile für alle außer acht gelassen (Wert, Komfort, geringes Konkurrenzangebot, Nutzbarkeit bis ins hohe Alter ...).
- Eine vorausschauende, bedarfsgerechte Planung hält die Kosten im Rahmen.





„Barrierefreies Bauen ist eine Frage der Planung und nur zu einem sehr geringen Teil eine Frage der Kosten.“

TERRAGON-Studie „Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich“ (2017)

VIELEN DANK!



Tanja Buß

Dipl.-Ing. Architektin,
Leiterin Geschäftsfelder bfb barrierefrei bauen und
Architektur, Normen und Recht,
Mediengruppe Rudolf Müller in Köln

Tel. +49 221 5497 -110

t.buss@rudolf-mueller.de

www.bfb-barrierefrei-bauen.de

www.rudolf-mueller.de