

# Barrierefreiheit der Wohnungen von Senioren

Auswirkungen auf das Potenzial von Teilkauf



**empirica**

 **Deutsche Teilkauf**  
KLÜGER WOHNEN.

**Auftraggeber**

PB3C / Deutsche TeilkauF

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0  
berlin@empirica-institut.de  
www.empirica-institut.de

**Bearbeitung**

Dr. Reiner Braun und Constantin Tielke

**Projektnummer**

2021006

Berlin, im September 2021

---

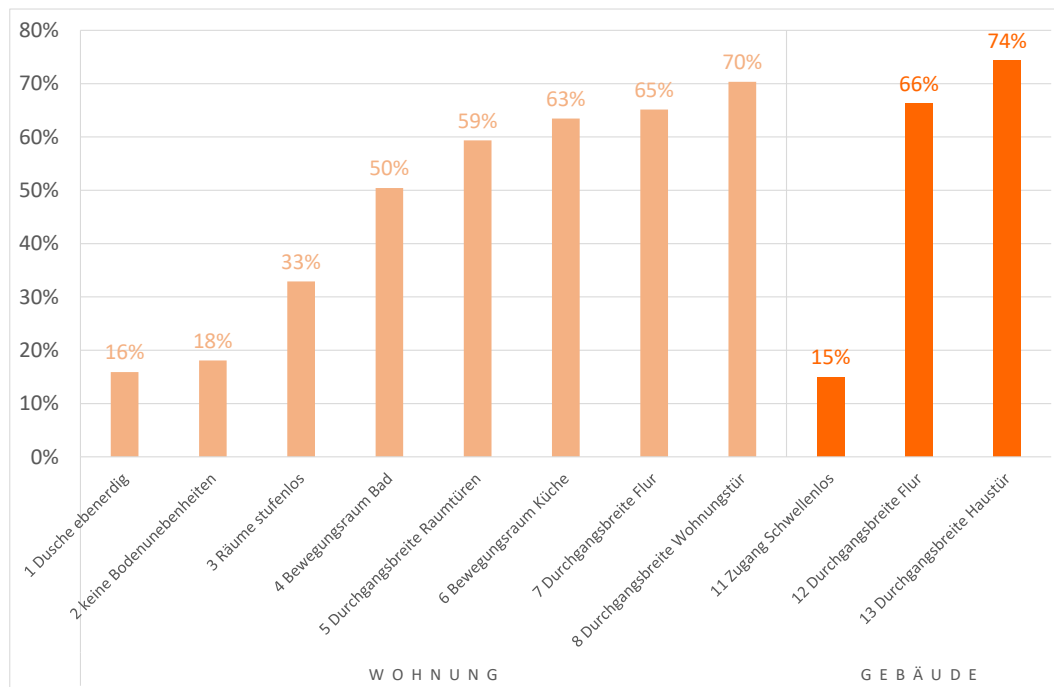
## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Barrierefreiheit der Wohnungen von Senioren.....	1
1.1	Regionale Unterschiede der Barrierefreiheit .....	2
1.2	Haushaltstypische Unterschiede der Barrierefreiheit.....	4
2.	Fazit: Kernpotenzial für Teilkaufr braucht eher altersgerechten Umbau.....	6
3.	Anhang: Fragebogen Mikrozensus .....	7

## 1. Barrierefreiheit der Wohnungen von Senioren

Je eher eine Wohnung barrierefrei ist, desto länger dürfte die Restnutzungsdauer im Ruhestand sein (und damit Teilverkauf für den Nutzer unattraktiver werden). Umgekehrt könnte ein Teilverkauf für den Nutzer umso dringlicher werden, je weniger barriere reduziert seine Wohnung ausgestattet ist (weil er dann Geld zum seniorengerechten Umbau benötigt). Zur Analyse werden im Folgenden alle über 65-jährigen Senioren betrachtet.

**Abbildung 1: Einzelindikatoren der Barrierereduktion - Senioren**



**WOHNUNG:** 1 Einstieg zur Dusche ist ebenerdig | 2 keine Schwellen/ Bodenebenheiten | 3 alle Räume stufenlos erreichbar | 4 ausreichend Bewegungsraum im Bad | 5 ausreichende Durchgangsbreite: Raumtüren | 6 ausreichend Bewegungsraum an Küchenzeile | 7 ausreichende Durchgangsbreite: Flure in Wohnung | 8 ausreichende Durchgangsbreite: Wohnungstür | **GEBÄUDE:** 11 Stufen-/Schwellenloser Zugang | 12 ausreichende Durchgangsbreite: Flure im Gebäude | 13 ausreichende Durchgangsbreite: Haustür.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung des Mikrozensus 2018 (Fragebogen s. Anhang)

Daten zur Beschreibung einer barrierereduzierten Wohnung liegen auf Basis des Mikrozensus (MZ) 2018 vor. Eine Sonderauswertung davon wird im Folgenden interpretiert. Die Daten zur Barrierefreiheit von Wohnungen basieren auf subjektiven Einschätzungen der Bewohner (vgl. Abbildung 1). Diese beziehen sich zum Teil auf die Wohnung (8 Kriterien<sup>1</sup>) und zum Teil auf das Gebäude (3 Kriterien<sup>2</sup>). Demnach fehlen häufig ebenerdige Zugänge (Dusche, Bodenschwellen, Raum-/Gebäudezugang), während Durchgangsbreiten (Raum-/Haus-/Wohnungstür und Flure) sowie Bewegungsräume (Bad und Küche) meist

<sup>1</sup> keine Schwellen/ Bodenebenheiten | alle Räume stufenlos erreichbar | ausreichende Durchgangsbreite: Wohnungstür | ausreichende Durchgangsbreite: Raumtüren | ausreichende Durchgangsbreite: Flure in Wohnung | ausreichend Bewegungsraum an Küchenzeile | ausreichend Bewegungsraum im Bad | Einstieg zur Dusche ist ebenerdig.

<sup>2</sup> Stufen-/Schwellenloser Zugang | ausreichende Durchgangsbreite: Haustür | dito: Flure im Gebäude.

ausreichend groß sind. Zur besseren Darstellung werden im Folgenden nicht immer alle elf Einzelindikatoren, sondern drei zusammengefasste Indices betrachtet, die jeweils Werte zwischen 0% und 100% annehmen.

### Indices für Barrierefreiheit

a) Index Wohnung = Anteil erfüllte Wohnungs-Kriterien = Anzahl erfüllte Kriterien / 8

b) Index Gebäude = Anteil erfüllte Gebäude-Kriterien = Anzahl erfüllte Kriterien / 3

c) Index Total = Mittelwert aus a) und b) = (Index Wohnung + Index Gebäude) / 2

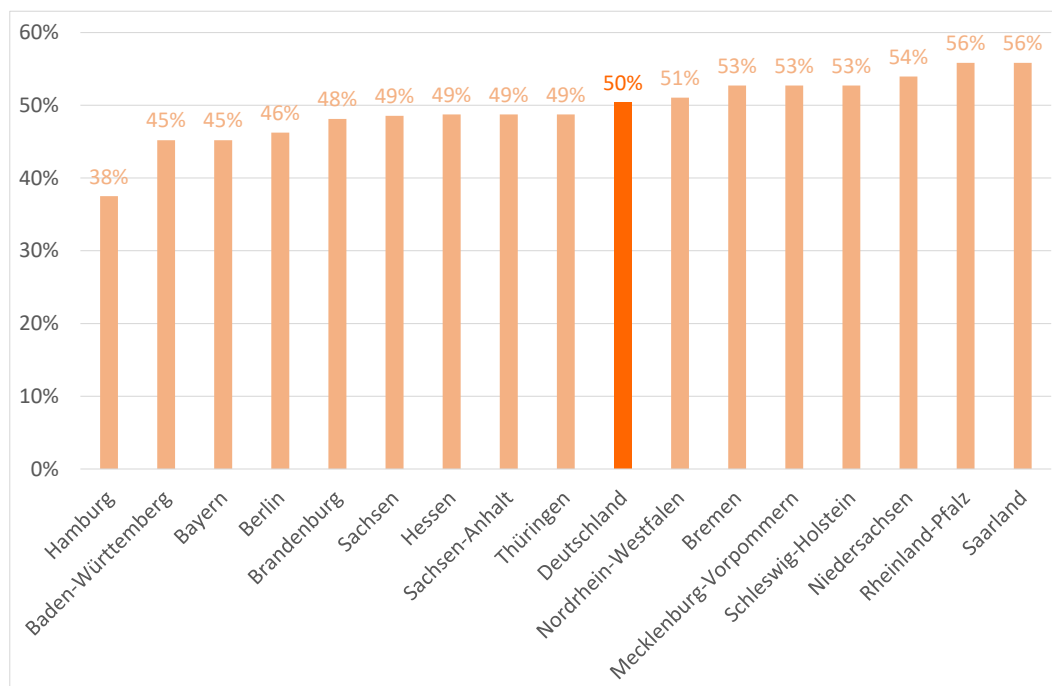
Werte zwischen 0% (kein Kriterium erfüllt) und 100% (alle Kriterien erfüllt)

Insgesamt ist eine recht geringe Variation der Indices zu beobachten. Es gibt also weder typische Cluster von Senioren in sehr barrierefreien Wohnungen, noch auffällig spezifische Regionen oder Haushaltscharakteristika von Senioren, die in besonders ungeeigneten Wohnungen im Hinblick auf die Barrierefreiheit leben. Einige regionale und vor allem haushaltstypische Besonderheiten gibt es aber. Diese werden im Folgenden dargestellt.

## 1.1 Regionale Unterschiede der Barrierefreiheit

Bundesweit liegt der Index Total für alle Senioren bei 50%, das heißt die Hälfte aller Kriterien der Barrierefreiheit ist im Mittel erfüllt (vgl. Abbildung 2). Die Variation im Bundeslandvergleich reicht von 38% in Hamburg bis 56% in Rheinland-Pfalz oder im Saarland. Die restlichen 13 Bundesländer unterscheiden sich damit um weniger als fünf Prozentpunkte vom Bundesdurchschnitt.

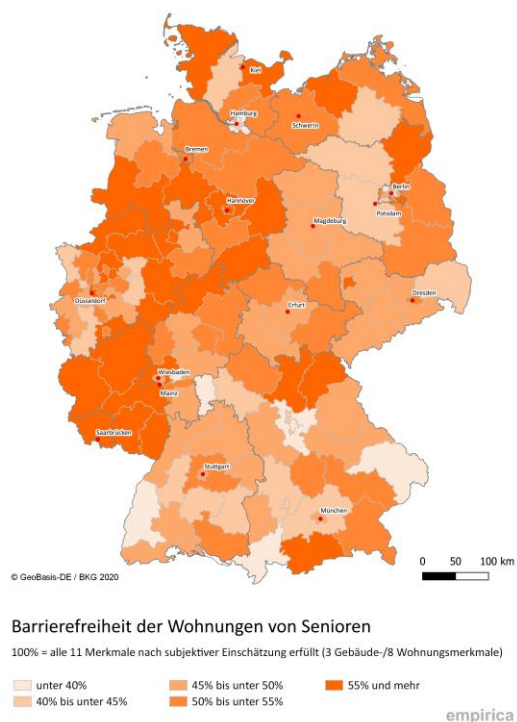
**Abbildung 2: Index Total der Barrierefreiheit von Senioren -Bundesländer**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

Etwas größer ist die regionale Variation, wenn man die 145 Anpassungsschichten betrachtet (vgl. Abbildung 3).<sup>3</sup> Jetzt variiert der Index Total für alle Senioren zwischen 24% in Berlin-Reinickendorf und 61% in Tempelhof-Schöneberg sowie in Treptow-Köpenick von Berlin. Außerhalb der Bundeshauptstadt beginnt die Bandbreite mit 26% in Hamburg-Altona bzw. 33% in der Anpassungsschicht Bayerischer Untermain (SK Aschaffenburg, LK Aschaffenburg, LK Miltenberg) sowie im Allgäu (SK Kaufbeuren, LK Ostallgäu, SK Kempten/Allgäu, LK Oberallgäu, LK Lindau/Bodensee). Die barrierefreiesten Regionen mit einem Indexwert von 60% finden sich dagegen in der Ruhrgebietsregion Herne/Bochum, in Bremerhaven sowie in der zentralniedersächsischen Region der Landkreise Diepholz, Nienburg/Weser und Schaumburg.

**Abbildung 3: Index Total der Barrierefreiheit von Senioren - Regionen**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

Weitere „barrierefreiere Regionen“ mit einem Indexwert von 55% und höher sind vor allem in weniger dünn besiedelten Gebieten im norddeutschen Raum zu finden. Dagegen sind „barrierebelastete“ Regionen eher städtisch geprägt bzw. im Umland der Städte zu finden und vermehrt im süddeutschen Raum zu beobachten. Alles in allem ist der Zusammenhang aber nur bedingt systematisch.

Eine weitere Eingrenzung der Senioren auf das Kernpotential der (geringverdienenden) Eigentümer bringt ebenfalls keine weiteren Erkenntnisse: die regionalen Strukturen

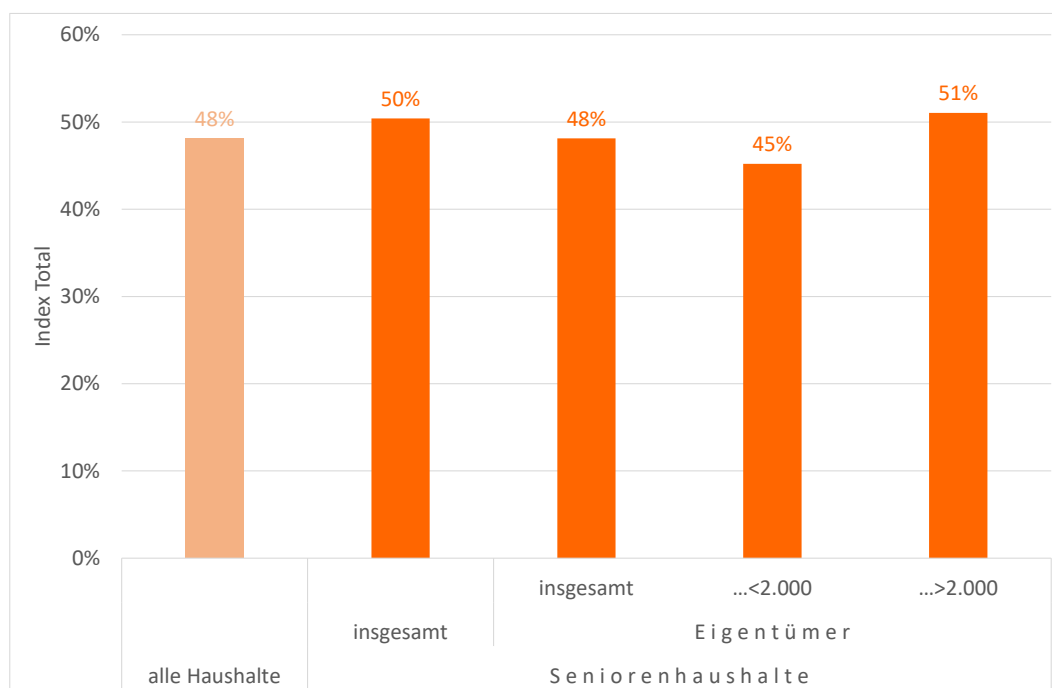
<sup>3</sup> Hier werden nicht die 401 Landkreise und kreisfreien Städte ausgewertet. Dies liegt an der zu geringen Fallzahl des Mikrozensus. Stattdessen werden 145 Anpassungsschichten herangezogen. Anpassungsschichten sind regionale Aggregat aus ein bis maximal neun Kreisen. Die kreisfreien Städte liegen oft als eigene Anpassungsschicht vor, für Hamburg und Berlin sind sogar Auswertungen auf Bezirksebene möglich.

bleiben nahezu identisch wie bei den Senioren insgesamt. Da die Fallzahlen im Mikrozensus bei weiteren Eingrenzungen außerdem schnell sinken, werden auf der Ebene von Anpassungsschichten aus Gründen der Repräsentativität keine weiteren Auswertungen dargestellt.

## 1.2 Haushaltstypische Unterschiede der Barrierefreiheit

Die haushaltstypischen Unterschiede in der Einschätzung der Barrierefreiheit fallen zunächst kleiner aus als die regionalen Unterschiede. Allerdings lassen sie – anders als die regionalen Besonderheiten – Schlussfolgerungen dahingehend zu, ob das Kernpotential für Teilkauftendenziell in „barrierebelasteten“ Wohnungen wohnt. Dazu muss die Frage beantwortet werden, wie geringverdienende Selbstnutzer in Eigenheimen wohnen. Der Beantwortung dieser Frage wollen wir uns in drei Schritten nähern.

**Abbildung 4: Barrierefreiheit von Senioren - Index Total**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

Betrachtet man im ersten Schritt zunächst nochmal den Index Total, dann kann man für die Wohnungen von Senioren eine leicht barriereärmere Einschätzung festhalten (Index 50% bei Senioren ggü. 48% bei allen Haushalten; vgl. Abbildung 4). Die Eigentümer unter den Senioren unterscheiden sich dagegen nicht mehr von allen Haushalten, so dass vor allem Mieter barrierefrei leben dürften. Am wenigsten barrierefrei wohnen aber die Geringverdiener unter den älteren Selbstnutzern (Index nur 45%). Damit liegt die Vermutung nahe, dass das Kernpotential für Teilkauftendenziell in seinem Wohneigentum verbleiben kann – zumindest nicht ohne Umbaumaßnahmen mit zunehmendem Alter.

**Abbildung 5: Abweichung Index Wohnung und Gebäude von „alle Haushalte“ – alle Gebäudearten**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

**Abbildung 6: Abweichung Index Wohnung und Gebäude von „alle Haushalte“ – EZFH vs. MFH**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung des Mikrozensus 2018



Im zweiten Schritt betrachten wir nur noch die Seniorenhaushalte und deren Abweichung vom Index für „alle Haushalte“ (vgl. Abbildung 5). Außerdem werden jetzt die Einzelnindizes „Wohnung“ und „Gebäude“ unterschieden. Jetzt wird deutlich, woran die Barrierefreiheit überwiegend scheitern dürfte. Das sind unter den Eigentümern weniger die Eigenschaften der Wohnungen, sondern vielmehr diejenigen der Gebäude. Besonders deutlich wird dies bei den geringverdienenden Eigentümern. Hier ist die Barrierefreiheit der Gebäude um vier Punkte geringer ausgeprägt als bei „allen Haushalten“, die der Wohnungen aber nur um zwei Punkte.

Weil offenbar das Gebäude eine spezifische Rolle spielt, erfolgt im dritten und letzten Schritt zusätzlich zum vorigen noch die Unterscheidung zwischen Eigenheim (EZFH) und Geschosswohnung (MFH) (vgl. Abbildung 6). Dadurch sticht hervor, dass die fehlende Barrierefreiheit weniger am Wohnstatus „Eigentümer“ hängt, sondern vielmehr eng an die typische Gebäudeart der Eigentümer geknüpft ist: dem Einfamilienhaus. Während sowohl die Wohnung selbst wie auch das Gebäude von Eigentümern im Geschoss sogar barrierefreier ist als bei „allen Haushalten“, ist es bei Eigentümern im Eigenheim umgekehrt.

## **2. Fazit: Kernpotenzial für Teilkauf braucht eher altersgerechten Umbau**

Im Ergebnis wohnen die Haushalte des Kernpotenzials für Teilkauf, namentlich die geringverdienenden Eigentümer in Eigenheimen (EZFH), in den am wenigsten barrierefreien Wohnungen. Gutverdienende Eigentümer in Eigenheimen wohnen dagegen barriereärmer als der bundesdeutsche Durchschnittshaushalt. Die wenigsten Barrieren weisen jedoch die Wohnungen und Gebäude der gutverdienenden Eigentümer in Geschosswohnungen auf.

Damit ist die zentrale Zielgruppe für Teilkauf am dringlichsten auf einen seniorengerechten Umbau und somit auf ein Instrument wie den Teilkauf angewiesen. Denn diese Gruppe verfügt nicht nur über die nötige Vermögensmasse, sondern hat auch gleichzeitig den höchsten Investitionsbedarf. Namentlich sind es deren Eigenheime, in die man oft nur über Stufen hineinkommt, in deren Innenraum oft Schwellen oder Treppen den Zugang zu Räumen erschweren und deren Bäder nicht altersgerecht ebenerdig sind.

3. Anhang: Fragebogen Mikrozensus

205 Welche der folgenden Merkmale treffen auf das Gebäude zu, in dem Sie wohnen ?

**i** Der Zugang zur Wohnung ist die Strecke von der Straße bis zu Ihrer Wohnungstür.

Der Zugang zu einer Wohnung gilt auch dann als stufen- bzw. schwellenlos, wenn zur Überwindung von Stufen oder Schwellen Hilfssysteme wie Fahrstühle, Lift, Rampen o. Ä. zur Verfügung stehen.

Ausreichend durchgangsbreit ist eine Tür bzw. ein Flur dann, wenn es möglich ist, diese/-n mit einer Gehhilfe (z. B. Rollator), einem Rollstuhl oder einem Kinderwagen problemlos zu passieren bzw. eine Durchgangsbreite bei Türen von mindestens 90 cm bzw. bei Fluren von 120 cm vorliegt.

Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.

- Der Zugang zur Wohnung ist stufen- und schwellenlos möglich. .... 1
- Die Hauseingangstür hat eine ausreichende Durchgangsbreite. .... 2
- Die Flure innerhalb des Gebäudes haben eine ausreichende Durchgangsbreite. .... 3
- Keines der genannten Merkmale trifft auf das Gebäude zu. .... 4

206 Über welche der folgenden Merkmale verfügt Ihre Wohnung/Ihr Einfamilienhaus ?

**i** Die Durchgangsbreite oder der Bewegungsraum ist dann ausreichend, wenn die entsprechenden Durchgänge oder Räume auch mit einer Gehhilfe (z. B. Rollator) oder in einem Rollstuhl genutzt werden könnten bzw. eine Durchgangsbreite bei Türen von mindestens 90 cm bzw. bei Fluren von 120 cm vorliegt. Beziehen Sie sich dafür auf Ihre Wohnung/Ihr Einfamilienhaus im leerräumten Zustand.

In mehrgeschossigen Wohnungen/Einfamilienhäusern sind Wohnräume beispielsweise auch dann stufenlos zu erreichen, wenn ein Treppenlift, Senkrechtlift, Aufzug o. Ä. existiert.

Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.

- Es existieren keine Schwellen oder Bodenunebenheiten, die höher als 2 cm sind (auch nicht beim Zugang zu Balkon, Terrasse o. Ä.). .... 01
- Alle Räume sind stufenlos erreichbar. .... 02
- Die Wohnungstür hat eine ausreichende Durchgangsbreite. .... 03
- Alle Raamtüren haben eine ausreichende Durchgangsbreite. .... 04
- Alle Flure sind ausreichend breit. .... 05
- Der Bewegungsraum entlang der Küchenzeile ist ausreichend. .... 06
- Es gibt ausreichend Bewegungsraum im Bad bzw. Sanitärbereich. .... 07
- Der Einstieg zur Dusche ist ebenerdig. .... 08
- Keines der genannten Merkmale trifft auf meine Wohnung zu. .... 10