
Bachelorarbeit

Jennifer Gläser

**Barrierefreie Wohnraumanpassung
nach DIN 18040-2**

**Reduzierung von Barrieren im
privaten Wohnungsbau**

Mittweida, 2013

Fakultät Maschinenbau

Bachelorarbeit

Barrierefreie Wohnraumanpassung nach DIN 18040-2

Reduzierung von Barrieren im privaten Wohnungsbau

Autor:

Jennifer Gläser

Studiengang:

Immobilienmanagement und

Facilities Management

Seminargruppe:

FM08w2-B

Erstprüfer:

Prof. Dr.- Ing. Jan Schaaf

Zweitprüfer:

Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehlis

Einreichung:

Mittweida, 13 Dezember 2013

Verteidigung/Bewertung:

Mittweida, 2014

A Bibliographische Beschreibung und Kurzreferat

Bibliographische Beschreibung

Thema: Barrierefreie Wohnraumanpassung nach DIN 18040-2
 Reduzierung von Barrieren im privaten Wohnungsbau

Gläser, Jennifer

Hochschule Mittweida (FH) University of Applied Sciences
Fakultät Maschinenbau, Studiengang Immobilien- und Facilities Management
2013

39 Seiten, 13 Abbildungen, 4 Anlagen

Kurzreferat

Aufgrund der demographischen Entwicklung in Deutschland wird die Zahl der 65-jährigen und älteren Generation bis 2030 erheblich ansteigen. Aus diesem Grunde ergeben sich auch für die Wohnungswirtschaft zukünftig neue Ansprüche. Der Wunsch vieler älterer Menschen und Menschen mit Behinderung besteht darin, so lange wie möglich ein Selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen. Die Anforderungen an den eigenen Wohnraum können sich mit zunehmenden Alter und evtl. drohender Behinderung ändern.

Das Ziel dieser Bachelorarbeit besteht darin, die Anforderungen an barrierefreie Wohnräume nach DIN 18040-2 zu beleuchten und Möglichkeiten der Wohnraumanpassung in Bestandsimmobilien zu geben. Hier soll nicht nur auf einzelnen Ausstattungsmerkmale eingegangen, sondern auch der Aspekt der Kosten und der möglichen Förderung betrachtet werden. Wo liegen oftmals die Grenzen der vollständigen barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraumanpassung im Bestand und wie stehen Vermieter zu dieser Thematik.

B Inhaltsverzeichnis

A	BIBLIOGRAPHISCHE BESCHREIBUNG UND KURZREFERAT	I
B	INHALTSVERZEICHNIS	II
C	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	IV
1	EINLEITUNG	- 1 -
1.1	PROBLEMSTELLUNG	- 1 -
1.2	ZIELSTELLUNG.....	- 1 -
1.3	VORGEHENSWEISE.....	- 2 -
2	EINFÜHRUNG IN DIE THEMATIK	- 3 -
2.1	DAS ALTER ALS GRUND FÜR EINE BEHINDERUNG	- 3 -
2.2	DIE DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG	- 5 -
2.3	NEUE ANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT	- 7 -
3	UNTERSCHIEDUNG ZWISCHEN „BARRIEREARM“, „BARRIEREFREI“ UND „ROLLSTUHLGERECHT“	- 8 -
3.1	BARRIEREARMER WOHNRAUM	- 8 -
3.2	BARRIEREFREIER WOHNRAUM	- 9 -
3.3	ROLLSTUHLGERECHTER WOHNRAUM	- 10 -
4	ANFORDERUNGEN AN BARRIEREFREIE/ROLLSTUHLGERECHTE WOHNUNGEN.....	- 10 -
4.1	BARRIEREFREIES WOHNANGEBOT IM BESTAND.....	- 10 -
4.2	BESTIMMUNGEN LAUT DIN 18040-2	- 12 -
4.2.1	Barrierefrei nach DIN 18040-2	- 13 -
4.2.1.1	Wohnungsgrundriss	- 13 -
4.2.1.2	Flächen und Platzbedarf.....	- 13 -
4.2.1.3	Treppen.....	- 13 -
4.2.1.4	Aufzüge.....	- 15 -
4.2.1.5	Türen.....	- 15 -
4.2.1.6	Bad/WC.....	- 15 -
4.2.1.7	Küchen.....	- 16 -
4.2.2	Rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2	- 16 -
4.2.2.1	Flächen und Platzbedarf.....	- 16 -
4.2.2.2	Rampen	- 17 -
4.2.2.3	Aufzüge.....	- 18 -
4.2.2.4	Türen.....	- 18 -
4.2.2.5	Bad/ WC.....	- 20 -
4.2.2.6	Küchen	- 21 -
4.3	BARRIEREFREIES BAUEN IN DER MUSTERBAUORDNUNG UND DER SÄCHSISCHEN BAUORDNUNG	- 23 -
5	ANPASSUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN.....	- 25 -
5.1	GRENZEN DER BARRIEREFREIEN WOHNRAUMANPASSUNG.....	- 25 -
5.2	CHECKLISTE ZUR BARRIEREFREIHEIT VON WOHNRAUM.....	- 26 -
5.3	MAßNAHMEN ZUR WOHNRAUMANPASSUNG.....	- 29 -
6	FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG	- 32 -
6.1	FÖRDERUNG/ FINANZIERUNGSMÖGLICHKEIT ZUR WOHNRAUMANPASSUNG FÜR MIETER UND VERMIETER	- 32 -

6.2 KOSTEN-NUTZENASPEKT FÜR VERMIETER	- 36 -
6.2.1 Sichtweise der Wohnungsgenossenschaft Mittweida e.G	- 36 -
6.2.2 Modernisierungskostenumlage auf den Mieter	- 37 -
7 FAZIT	- 38 -
D LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	V
E ANLAGENVERZEICHNIS	VII
F ANHANG	VIII
G TABELLARISCHER LEBENSLAUF	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
H ERKLÄRUNG ZUR SELBSTÄNDIGEN ANFERTIGUNG.....	IX

C Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Alteraufbau der Bevölkerung in Deutschland.....	- 5 -
Abbildung 2: Lebendgeburten in Deutschland (in 1000)	- 6 -
Abbildung 3: Gestorbene in Deutschland (in 1000)	- 6 -
Abbildung 4: Handlauf in einer Wohnung	- 14 -
Abbildung 5: Beispiel barrierefreie Treppengestaltung.....	- 14 -
Abbildung 6: Rampe mit Zwischenpodest	- 18 -
Abbildung 7: Bewegungsflächen an Drehflügel- und Schiebetüren	- 19 -
Abbildung 8: Bewegungsablauf an einer Drehflügeltür	- 19 -
Abbildung 9: Bewegungsablauf an einer Schiebetür	- 19 -
Abbildung 10: Rollstuhlgerechtes Familienbad.....	- 20 -
Abbildung 11: Abstandsflächen zum WC-Becken.....	- 21 -
Abbildung 12: Rollstuhlgerechte Küche 8 m ²	- 22 -
Abbildung 13: Rollstuhlgerechte Küche mit Essbereich 14,5 m ²	- 22 -

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Der medizinische Fortschritt, Erfolge bei der Seuchenbekämpfung, die Reduzierung der Säuglings- und Kindersterblichkeit, bessere Hygiene und günstigere Lebensbedingungen haben dazu geführt, dass heute immer mehr Menschen ein hohes Alter erreichen. Gleichzeitig hat sich auch der Alterungsprozess in den letzten Jahrzehnten hinausgeschoben. So erreicht der Einzelnen ein hohes Lebensalter und bleibt gleichzeitig länger gesund und selbstständig.¹

Doch das ist nur die eine Seite der Medaille. Gleichzeitig steigt auch die Zahl der älteren Menschen mit Behinderung. Laut statistischem Bundesamt lebten Ende 2011 7,3 Millionen Menschen mit einer schweren Behinderung in Deutschland. Davon waren etwa 29 % 75 Jahre und älter und knapp die Hälfte zwischen 55 und 75 Jahren.²

Angesichts dieser Entwicklung ergeben sich auch für den Wohnungsbau Anforderungen, um den individuellen und umfassenden Bedürfnissen der älteren und/oder behinderten Menschen gerecht zu werden.

1.2 Zielstellung

Den Zahlen und Statistiken der Untersuchungen stehen aber auch Problemstellungen wie Kosten und Finanzierung der Umsetzung sowie die tatsächliche Nachfrage an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnraum gegenüber. Hierbei wird der Fokus auf die Bestandsimmobilien gelegt. Die Reduzierung von Barrieren gestaltet sich hier wesentlich schwieriger, da oftmals nicht genügend Flächen vorhanden sind und ein Umbau mit höheren Kosten verbunden ist.

¹ Vgl. Schriftreihe Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen Heft 3, S10.

² Vgl. <http://www.myhandicap.de/behinderung-alter-inklusion-lebenserwartung-senioren.html>.

Diese Bachelorarbeit soll demnach nicht nur auf die einzelnen Anforderungen zur Reduzierung von Barrieren eingehen, sondern auch den Kosten-Nutzenaspekt aus Sicht eines Vermieters und dessen Erfahrungen zur Thematik berücksichtigen. Gleichzeitig soll zum einen die Realisierung der barrierefreien und zum anderen der barrierearmen Wohnraumanpassung kritisch betrachtet werden.

1.3 Vorgehensweise

Im **ersten Teil** der soll an das Thema dieser Arbeit herangeführt werden. Die Problemstellung wird benannt und die Zielstellung dargelegt.

Der **zweite Teil** gibt eine kurze Einführung in die Thematik. Wie definiert sich „Behinderung“, welchen Zusammenhang gibt es zwischen Behinderung und dem Alter und welche neuen Anforderungen ergeben sich aufgrund der demographischen Entwicklung für die Wohnungswirtschaft

Im **dritten Kapitel** wird zum besseren Verständnis kurz auf die Unterscheidung zwischen barrierearmen, barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraum eingegangen. **Der vierte Teil** der Bachelorarbeit beleuchtet im Anschluss die Anforderungen an barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen nach der DIN 18040-2 und wirft einen Blick auf die Berücksichtigung des Themas in die Sächsische Bauordnung.

Der **fünfte Teil** beschäftigt sich zum einen mit den Möglichkeiten und Grenzen der Umsetzbarkeit von barrierearmer Wohnraumanpassung in Bestandsimmobilien und zum anderen mit den Kosten einzelner Ausstattungsmerkmale zur Reduzierung von Barrieren im Wohnraum. Hier wird insbesondere auf die Sanierung des Badezimmers eingegangen, da dieser Raum wesentlich zu einer flexiblen Wohnraumnutzung beiträgt. Ein gutes Kostenbeispiel bietet hier eine Angebot der Firma „Heiko Thieme Heizung, Sanitär, Elektro, Kundendienst“ aus Mittweida im Anhang, mit einer detaillierten Kostenaufstellung einer Standard- und barrierefreien Badsanierung.

Im **sechsten Kapitel** folgt die Betrachtung der einzelnen Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten der Wohnraumanpassung. Welche Möglichkeiten bieten sich Mietern und Vermietern und welchen Standpunkt vertritt die Wohnungsgenossenschaft Mittweida eG zum Thema. Wie groß ist die tatsächliche Nachfrage der Mieter an barrierearmen Wohnraum aus Sicht des Vermieters.

Der **Siebte Teil** bildet mit dem Fazit den inhaltlichen Abschluss dieser Bachelorarbeit.

2 Einführung in die Thematik

2.1 Das Alter als Grund für eine Behinderung

Zur Definition der Begriffe „behindert“ und „Behinderung“ ist anzumerken, dass es keinen „universellen“ Behindertenbegriff gibt.³ Die Weltgesundheitsorganisation (World Health Organisation), kurz WHO, nimmt nur eine grobe Definition vor. So geht sie immer von drei Begriffen aus:

1. Schädigung = Mängel oder Abnormität der anatomischen, psychischen oder physiologischen Funktionen und Strukturen des Körpers.
2. Beeinträchtigung = Funktionsbeeinträchtigung oder Funktionsmängel aufgrund von Schädigungen, die typische Alltagssituation behindern oder unmöglich machen.
3. Behinderung = Nachteile einer Person aus einer Schädigung oder Beeinträchtigung.⁴

Definition laut SGB IX § 2 (1):

„Menschen sind behindert, wenn ihre körperliche Funktion, geistige Fähigkeit oder seelische Gesundheit mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als

³ Vgl. Schriftreihe Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen Heft 3, S10.

⁴ Vgl. <http://www.behinderung.org/definit.htm>.

sechs Monate von dem für das Lebensalter typischen Zustand abweichen und daher ihre Teilhabe am Leben in der Gesellschaft beeinträchtigt ist. Sie sind von Behinderung bedroht, wenn die Beeinträchtigung zu erwarten ist.“⁵

Senioren mit einer Behinderung könne diese im Laufe der Zeit bzw. aufgrund ihres Alters erfahren haben. Beispiele hierfür wären Sehbehinderung durch eine Augenerkrankung oder Gehbehinderungen durch Mobilitätsverlust. Andererseits können diese seit der Geburt bestehen oder in einer frühen Lebensphase erlangt worden sein.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund von altersbedingten Krankheiten die Wahrscheinlichkeit einer Behinderung steigt.⁶

⁵ Vgl. SGB IX §2 (1).

⁶ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Demographischer Wandel in Deutschland Heft 1 .

2.2 Die demographische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland in den kommenden Jahrzehnten lässt sich bereits heute weitestgehend vorhersagen. So sinkt die Zahl der Einwohner bis 2030 im Vergleich zu 2008 um voraussichtlich 5 Millionen auf 77 Millionen Menschen. Es sterben also mehr Menschen, als Kinder geboren werden. Im Jahre 2030 werden voraussichtlich 17 % weniger Kinder und Jugendliche in Deutschland leben. Im Gegensatz dazu wird die Altersgruppe der 65 Jährigen und älteren Generation um 33 % ansteigen. (2008 16,7 Millionen / 2030 22,3 Millionen)⁷ (Vgl. Abbildung 1)

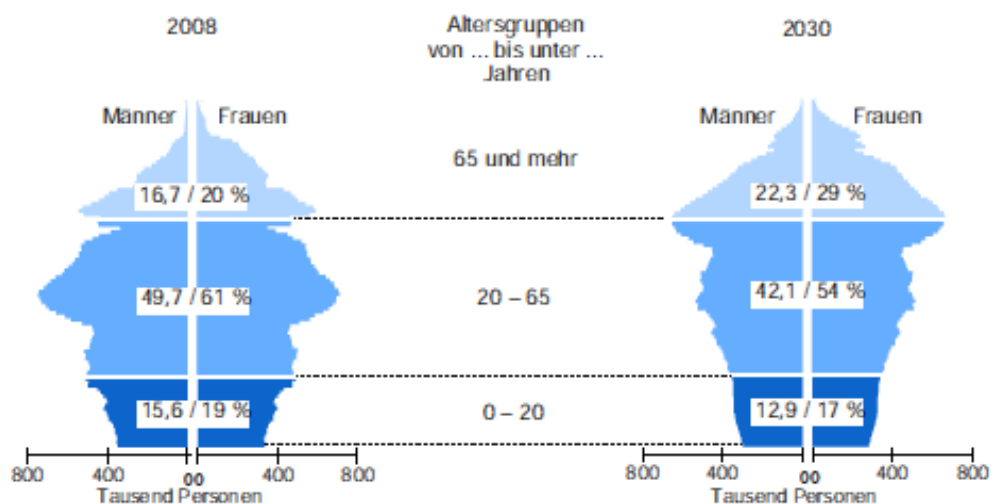


Abbildung 1: Alteraufbau der Bevölkerung in Deutschland

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Demographischer Wandel in Deutschland, Heft 1, S 24

Diese Entwicklung bezieht sich auf gesamt Deutschland. In den einzelnen Bundesländern wird diese unterschiedlich ausfallen.

Abbildung 2 und 3 zeigen die voraussichtliche Geburtenentwicklung sowie die Entwicklung der Sterbefälle bis 2030 in Deutschland.

⁷ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Demographischer Wandel in Deutschland Heft 1, S8.

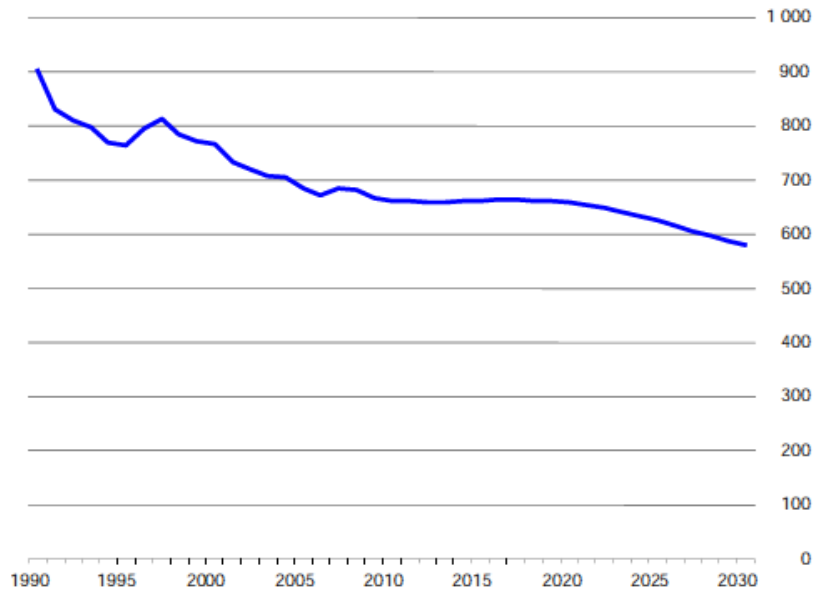


Abbildung 2: Lebendgeburt in Deutschland (in 1000)

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Demographischer Wandel in Deutschland, Heft 1, S 10

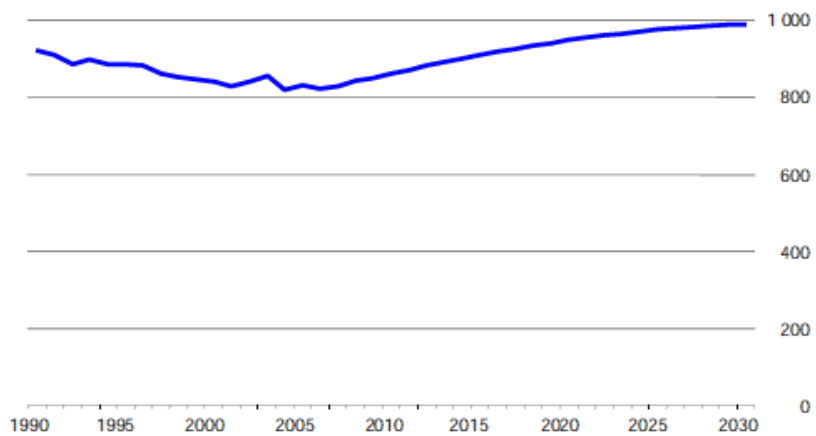


Abbildung 3: Gestorbene in Deutschland (in 1000)

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Demographischer Wandel in Deutschland, Heft 1, S13

Um dieser demographischen Entwicklung gerecht zu werden, bestehen neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft in Deutschland.

2.3 Neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Im Jahre 2030 werden ca. 30% der Bevölkerung älter als 65 Jahre sein. Aus dieser Prognose resultieren eine Vielzahl von Aufgaben und Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft.⁸

Dies gilt für die Kopfzahl je Haushalt sowie für den Zuschnitt und die Ausstattung der Wohnungen. Einer Studie zufolge wollen zwei Drittel der über 50 Jährigen im Alter in einer Wohnung oder einem Haus leben. Die Mehrzahl lehnt den Wechsel mit zunehmendem Alter in eine Senioreneinrichtung ab. Die Hälfte der über 50 Jährigen zieht es vor, ihr Haus oder ihre Wohnung altersgerecht umzubauen. Lediglich 30 % möchten umziehen. Für altersgerechte bauliche Veränderungen können die Befragten im Schnitt 280 € im Monat aufbringen.⁹

„ Nach Berechnungen des Eduard Pestel Institutes werden bis zum Jahr 2025 rund zwei Millionen altersgerechte Wohnungen in Deutschland benötigt, um 20 % der Haushalte mit 70 Jährigen und älteren Menschen zu versorgen.“¹⁰

Im Jahr 2012 lag der Bestand an altersgerechten Wohnungen bei rund 400.000-500.000.¹¹

Um den neuen Anforderungen gerecht zu werden bietet sich zum Einen die Möglichkeit der barrierefreien oder barrierearmen Wohnraumanpassung in Bestandsimmobilien und zum Anderen die zukunftsorientierte barrierefreie Planung von Neubauten.

⁸ Vgl. <http://www.pressebox.de/inaktiv/innotec-abfallmanagement-gmbh/Innotec-liefert-Konzepte-fuer-steigende-Anforderungen-der-Wohnungswirtschaft/boxid/554784>.

⁹ Vgl. welt.de/finanzen/□/Deutsche-wollen-im-Alter-selbststaendig-wohnen.html.

¹⁰ welt.de/finanzen/□/Deutsche-wollen-im-Alter-selbststaendig-wohnen.html.

¹¹ Vgl. welt.de/finanzen/□/Deutsche-wollen-im-Alter-selbststaendig-wohnen.html.

3 Unterscheidung zwischen „Barrierearm“, „Barrierefrei“ und „Rollstuhlgerecht“

Um Wohnräume für Menschen zu schaffen, welche besondere Anforderungen an deren Nutzbarkeit stellen, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Unterschieden werden dabei barrierearme, barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnraumplanung oder Anpassung. Zukunftsorientiert sollte bei Neubauten jedoch die Barrierefreiheit und rollstuhlgerechte Nutzung im Fokus stehen. Nachfolgend sollen die drei Begriffe näher erläutert und voneinander abgegrenzt werden.

3.1 Barrierearmer Wohnraum

Barrierearme Wohnraumanpassung bedeutet, die vorhandenen Barrieren weitestgehend zu verringern. Da in Bestandsimmobilien aufgrund der geringen Fläche oder des gegebenen Zuschnittes nur sehr schwer eine vollständige Barrierefreiheit laut DIN 18040-2 realisiert werden kann, ist es allemal sinnvoll, Barrieren zumindest so weit wie möglich abzubauen. Auch die teilweise Reduzierung von Barrieren kann eine deutlich verbesserte Nutzbarkeit der eigenen vier Wände und eine Erleichterung der Alltagstätigkeit für die Betroffenen bewirken.¹²

Barrierefreie Wohnraumanpassung definiert sich als:

„Bündel an Maßnahmen zur Barrierereduzierung im Bestand zur Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit von Wohnungen“¹³

Barrieren können unterschieden werden in:

1. bauliche Hindernisse (z.B.: Stufen und Schwellen)
2. fehlende Einrichtungen (z.B.: Haltegriffe)
3. hinderliche räumliche Anforderungen und Flächenaufteilung (z.B.: fehlender Platz neben dem WC oder Waschbecken)
4. psychologische Hindernisse (z.B.: unübersichtliche Räume)

¹² Vgl. http://www.vdw-rw.de/fileadmin/www.vdw-rw.de/Aktuelles/Aus_der_Arbeit/Infoplattform/Literatur/Kurzfassung.pdf.

¹³ Vgl. http://www.vdw-rw.de/fileadmin/www.vdw-rw.de/Aktuelles/Aus_der_Arbeit/Infoplattform/Literatur/Kurzfassung.pdf.

3.2 Barrierefreier Wohnraum

Laut § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz wird Barrierefreiheit wie folgt definiert:

„ Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind“ ¹⁴

Die DIN 18040-2, welche die DIN 18025-1 und -2 ersetzt, unterscheidet zwischen barrierefrei und rollstuhlgerecht.

Müssen barrierefreie Türen nach DIN 18040-2 nur 80 cm breit sein, so können sie für einen Rollstuhlfahrer, je nach Breite des Hilfsmittels, bereits ein unüberwindbares Hindernis darstellen. Rollstuhlgerecht ist eine Tür erst ab einer Breite von 90 cm.

Auch barrierefreie Bewegungs- und Abstandsflächen unterscheiden sich von denen zur rollstuhlgerechten Nutzung.

Bsp.: barrierefreie Bewegungsflächen in Wohn,- Schlafräumen und Küchen

120 cm x 120 cm

rollstuhlgerechte Bewegungsflächen in Wohn,- Schlafräumen und Küchen

150 cm x 150 cm

Zeichnet sich eine Wohnung durch „Barrierefreiheit nach DIN 18040-2“ aus, so bedeutet das nicht, dass diese auch für den Rollstuhlfahrer uneingeschränkt genutzt werden kann.

¹⁴ Vgl. <http://www.gesetze-im-internet.de/bgg/BJNR146800002.html>.

3.3 Rollstuhlgerechter Wohnraum

Für eine rollstuhlgerechte Wohnung gelten weit höhere Planungsanforderungen als für die barrierefreie Wohneinheit. Für den Rollstuhlfahrer müssen sämtliche Räume und alle Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnanlage befahrbar und nutzbar sein.¹⁵ Dies bedeutet nicht nur den stufen- und schwellenlosen Zugang zur Wohnung und den einzelnen Räumen, sondern auch entsprechende Türbreiten, ausreichend Bewegungs- und Abstandsflächen in Fluren, Wohn- und Schlafräumen, Küche und Bad und eine rollstuhlgerechte Dusche und /oder Badewanne. Hierauf soll jedoch im nächsten Kapitel noch genauer eingegangen werden.

Um eine Wohnung rollstuhlgerecht zu gestalten sollte dies jedoch schon für die Planung des Neubaus thematisiert werden, um erforderliche Flächen einzuplanen und zu berücksichtigen. Für Bestandsimmobilien lässt sich eine rollstuhlgerechte Wohnraumanpassung nur schwer realisieren, da notwendige Flächen nicht vorhanden sind, oder der Grundriss im Wesentlichen verändert werden muss, was jedoch mit erheblichen Mehrkosten verbunden ist.

4 Anforderungen an barrierefreie/rollstuhlgerechte Wohnungen

4.1 Barrierefreies Wohnangebot im Bestand

Im Jahre 2009 lag der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei ca. 46% und hat sich seitdem nicht mehr wesentlich geändert. Eigentümer bewohnen ihre Einfamilienhäuser in der Regel selbst. Da neue Gebäude und Wohneinheiten überwiegend für junge Familien errichtet werden, spielt die Barrierefreiheit kaum eine Rolle.

In den Einfamilienhausbeständen aus den 1950ern und 1960ern leben heute größtenteils ältere Personen. Diese Gebäude sind jedoch für eine nachträgliche Wohnraumanpassung an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen unterschiedlich gut geeignet:

¹⁵ Vgl. <http://www.wohnmesse.de/magazin/barrierefrei-wohnen/barrierefrei-rollstuhlgerecht.html>.

- schmale, zweigeschossige Reihenhäuser aus dieser Zeit mit sehr engen Treppensteigen sind weniger gut geeignet.
- zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ausreichend breiter Innentreppe, welche sich mit einem Treppenlift ausstatten lässt, bzw. mit ausreichend Fläche auf dem Grundstück um einen Aufzug anzubauen sind mittelmäßig geeignet.
- eingeschossige Bungalowbauten aus den 60ern sind gut geeignet, da hier keine Notwendigkeit für einen Aufzug oder Treppenlift besteht.¹⁶

Im Geschosswohnungsbau finden sich überwiegend Mietwohnungen auch wenn seit den 1980er Jahren zunehmend Eigentumswohnanlagen errichtet werden. In vielen Gründerzeitvierteln größerer Städte fanden Umwandlungen in Eigentumswohnungen statt. Bei allen neu errichteten Wohngebäuden mit mehr als 4 Geschossen müssen Aufzüge installiert werden. In den Altbauvierteln der Großstädte befinden sich jedoch noch zahlreiche 5-Geschosser ohne Aufzüge.

Geht man davon aus, dass Erdgeschosswohnungen im Bestand mit ein bis zwei Stufen im Zugangsbereich auf einfache Weise mit einer Rampe gestaltet werden können, dürften höchstens 5% der Erdgeschosswohnungen das Potential zur Barrierefreiheit haben. Dennoch wäre bei einer Sanierung eine Grundrissänderung notwendig um die nötigen Anforderungen an die Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

Hochhaussiedlungen aus den 70ern zählen zu den potentiell barrierefreien Wohnungen da diese Gebäude grundsätzlich mit Aufzügen ausgestattet wurden. Eine vollständige Barrierefreiheit lässt sich allerdings nicht herstellen, wenn die Aufzugstür auf die Zwischenpodeste des Treppenhauses führt. Um zumindest einen Teil der Nachfrage nach barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen zu befriedigen ist es sinnvoll, bei anstehenden Sanierungen auf die barrierefreie Gestaltung des Badezimmers zu achten.

¹⁶ Vgl. Everding, 2012 S58.

Die Plattenbautensiedlungen in Ostdeutschland bieten ebenfalls ein großes Potenzial zur Barrierefreiheit, auch wenn die Wohngebäude mit bis zu 6 Geschossen errichtet wurden. Bei laufenden Sanierungsarbeiten finden oftmals auch Nachrüstungen mit Aufzügen statt.

Als etwa zu Beginn der 1990er Jahre die Wohnungswirtschaft die Nachfrage an barrierefreien Wohnobjekten erkannte, wurde in den Bundesländern Wohnungsbauvorhaben mit diesem Qualitätsziel besonders gefördert. Die Musterbauordnung (MBO) in Deutschland schreibt vor, bei Neuerrichtungen von Geschosswohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten mind. ein Geschoss barrierefrei zu gestalten. Seitdem passen die Bundesländer ihre Landesbauordnungen an.¹⁷

4.2 Bestimmungen laut DIN 18040-2

Im September veröffentlichte das Deutsche Institut für Normung die DIN 18040 „Barrierefreies Bauen Planungsgrundlagen- Teil 2 Wohnungen“. Gleichzeitig wurde die Vorgängernorm DIN 18025 „Barrierefreies Bauen Teil 1 Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlnutzer“ und „ Barrierefreies Bauen Teil 2 Barrierefreie Wohnungen“ zurückgezogen.

Sie zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen Wohnungen barrierefrei sind.¹⁸

Die DIN 18040-2 beinhaltet sowohl die barrierefreien als auch die rollstuhlgerechten Anforderungen an Wohnräume.

Die nachfolgend aufgeführten Punkte bieten lediglich einen kleinen Überblick über die Anforderungen. Eine detaillierte Aufführung der DIN 18040-2 würde den Rahmen dieser Ausarbeitung sprengen. Ausführliche Informationen sind der Anlage „Anforderungen an barrierefreie Wohnungen“ im Anhang zu entnehmen.

¹⁷ Vgl. Everding, 2012 S58-62.

¹⁸ Vgl. http://www.architekten-thueringen.de/getmedia.php/_media/akt/files/201209/1347893544-orig.pdf.

4.2.1 Barrierefrei nach DIN 18040-2

4.2.1.1 Wohnungsgrundriss

Flexible Nutzbarkeit der Räume ist von entscheidender Bedeutung, wenn es um die Qualität der barrierefreien Wohnung geht. Bei einer drohenden Pflegebedürftigkeit sollte beispielsweise ein Zimmer zum Pflegezimmer umgestaltet werden können.¹⁹

Bei der Grundrissplanung für Neubauten sollten demnach die Mindestmaße bei den Verkehrsflächen, Flure und Türen sowie ausreichend Bewegungsflächen eingeplant werden.

4.2.1.2 Flächen und Platzbedarf

In Wohnungen gelten Bewegungsflächen von 120 cm x 120 cm in Wohn-, Schlafräumen und Küchen sowie bei Freisitzen als barrierefrei. Dies gilt auch für den Platzbedarf vor dem WC-Becken, Waschtischen, den Duschplatz und Badewannen. Personen mit Gehhilfen wie Armstützen und Rollator können sich so weitestgehend ohne Probleme bewegen. Diese Bewegungsflächen dürfen nicht durch z.B.: Rohrleitungen, Handläufe oder Schränke eingeschränkt werden.

Vor einer Seite des Bettes und vor Kücheneinrichtungen gilt eine Mindestdiefe von 120 cm, vor allen sonstigen Möbeln 90 cm. Auch für Flure gelten Mindestbreiten von 120 cm.²⁰

4.2.1.3 Treppen

Unfälle auf Treppen sind ein Schwerpunkt in der Unfallstatistik. Schnell stellen diese eine Gefahr für Personen mit beispielsweise Geh- oder Sehbehinderung dar.

Offene Setzstufen und unterschrittene Trittstufen sind unzulässig. Setzstufen mit sich verringernder Tiefe oder Trittstufen mit sich verjüngender Tiefe sind ebenso wie Einzelstufen nicht geeignet, da diese schnell zu Stolperfallen werden können. Treppen die frei im Raum beginnen und solche mit bis zu drei

¹⁹ Vgl. Everding, 2012 S63.

²⁰ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-flaechen.htm>.

Stufen sollten an den Vorderkanten Markierungen besitzen. Im Treppenhaus genügt dies für die erste und letzte Stufe. Handläufe sind durchlaufend an Zwischenpodesten, Treppen- und Rampenaugen und über Fensteröffnungen oder Heizflächen hinwegzuführen. Am freien Ende müssen sie mindestens 30 cm über das Treppenende fortgeführt werden. (Waagrecht mit Rundung zur Wand, Lichter Abstand zur Wand 50 mm, Durchmesser 30-45 mm)²¹



Abbildung 4: Handlauf in einer Wohnung
<http://nullbarriere.de/stufenmarkierungen.htm>



Abbildung 5: Beispiel barrierefreie Treppengestaltung
<http://nullbarriere.de/wandhandlauf.htm>

²¹ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-treppen.htm>.

4.2.1.4 Aufzüge

Im privaten Wohnungsbau werden oft Aufzüge vom Typ 1 bis 450 kg verbaut. Sie haben eine Türbreite von 90 cm, eine Fahrkorbbreite von 100 cm und eine Fahrkorbtiefe von 125 cm.

Vor Fahrschachttüren müssen Bewegungsflächen von mind. 150 cm x 150 cm eingehalten werden. Diese Flächen gelten als rollstuhlgerecht. Gegenüber einer abwärtsführenden Treppe ist ein Mindestabstand von 300 cm erforderlich. Das Ausmaß der obersten und untersten Bedienelemente dürfen 105 cm bzw. 85 cm nicht überschreiten.²²

4.2.1.5 Türen

Für Türen innerhalb von Wohnungen gelten lichte Breiten von mindestens 80 cm. Diese eignet sich jedoch nicht zur späteren Rollstuhlnutzung. Für automatische Türsysteme gelten zusätzliche Anforderungen für die Bedienelemente. Auf diese werde ich jedoch nicht näher eingehen, da diese Systeme vorwiegend in Senioren- oder Behinderteneinrichtungen Verwendung finden.²³

4.2.1.6 Bad/WC

Da sich besonders in Bad (und Küche) viele Funktionsabläufe auf engem Raum konzentrieren, sind diese Flächen besonders sorgfältig zu planen. Das Badezimmer dient heutzutage nicht mehr nur zur reinen Körperhygiene, sondern ist vielmehr auch zu einem Aufenthaltsort der ausgiebigen Körperpflege und Entspannung geworden. Umso wichtiger ist es diese Räume geschickt zu planen und nicht zu sparsam auszustatten.

Drehflügeltüren dürfen nicht nach in Bäder oder Sanitärräume schlagen, da sonst die Gefahr einer Blockierung besteht. Türen sollten ebenfalls von außen entriegelt werden können. Die Wände in Sanitärräumen sollten so ausgebildet werden, dass bei Bedarf Stütz- und Haltegriffe neben dem WC und im Bereich der Dusche und/oder Badewanne angebracht werden können. Duschplätze

²²Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-aufzug.htm>.

²³ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-tueren.htm>.

sollte ebenerdig geplant werden. Oft werden Wohnungen lediglich mit einer Badewanne ausgestattet. Für behinderte- oder pflegebedürftige Personen stellt der Ein- und Ausstieg jedoch ein Risiko dar, da Sturzgefahr besteht. Ein entsprechend ausgestatteter Duschplatz mit Haltegriffen und Duschstuhl ist die wesentlich sichere Option.

Der Duschbereich sollte ebenfalls mit rutschhemmenden Bodenbelegen nach GUV-I 8527, Bewertungsgruppe B ausgestattet werden.

In vielen Hotels, Sportstätten, Krankenhäusern und Heimen gehören bodengleiche Duschen bereits zum Standard. Zukünftig sollten diese auch im privaten Wohnungsbau eingeplant werden.

Die Bewegungsfläche vor dem WC sollte mindestens 120 cm x 120 cm betragen. Um später erforderliche Haltegriffe anbringen zu können sollte der Abstand zur Wand oder anderen Sanitäreobjekten 20 cm betragen. (Für Rollstuhlfahrer gelten andere Maße)²⁴

4.2.1.7 Küchen

Auch in Küchen sind ausreichend Bewegungsflächen von 120 cm x 120 cm notwendig um diese in ausreichendem Maße nutzen zu können. Vor Küchenmöbeln ist eine Mindesttiefe von 120 cm einzuhalten.

Für Rollstuhlfahrer gelten auch hier andere Maße und zusätzliche Anforderungen welche ich in Punkt 4.2.2 näher erläutern werde.²⁵

4.2.2 Rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2

4.2.2.1 Flächen und Platzbedarf

Im Gegensatz zur barrierefreien Wohnung nach DIN 18040-2 gelten für Rollstuhlnutzer größere Flächen um eine Wendung mit dem Rollstuhl gewährleisten zu können. Bewegungsflächen sollten hier mind. 150 cm x 150 cm betragen. (Für elektrische Rollstühle sind 170 cm x 170 cm jedoch

²⁴ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm>.

²⁵ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-kuechen.htm>.

optimaler.) Diese Maße gelten für Flure, Wohn-, Schlafräumen und Küchen, Freisitze sowie vor WC-Becken, Waschtischen, Duschplätzen und Badewannen. Als Mindesttiefen vor Möbeln, auf einer Seite des Bettes und vor KÜcheneinrichtungen sind 150 cm einzuhalten.²⁶

4.2.2.2 Rampen

Mit Rampen können keine großen Höhenunterschiede überwunden werden. Mit einer Gesamtlänge von 16,5 m einschließlich der Bewegungsflächen und Zwischenpodesten, welche nach 6 m Rampe erforderlich ist, sind max. 72 cm Höhe zu bewältigen. In Mehrgeschossigen Gebäuden sind Aufzüge unverzichtbar. Kleinere Rampen eignen sich jedoch sehr gut, um einzelnen Stufen zu überwinden, oder Wohnungen mit Türschwellen für Rollstuhlfahrer anzupassen.

Auch für Rampen sind Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm am Anfang und am Ende anzuordnen. Diese Maße gelten auch für Zwischenpodeste.

Rampen sind ohne Quergefälle und mit max. 6% Steigung zu gestalten.²⁷ Es haben sich im privaten Bereich jedoch auch nachfolgende Werte für die Steigung als geeignet herausgestellt:

- Selbstfahrer: 6%
- kräftige Selbstfahrer: 6-10%
- es wird von einer kräftigen Person geschoben: 12-20 %
- es wird von einer schwachen Person geschoben: max. 12%
- Elektroantrieb (Steigung lt. Bedienungsanleitung): bis ca. 20%²⁸

Zusätzlich sind 10 cm Radabweiser auf beiden Seiten (außer bei Wänden) und beidseitige Handläufe in 85 cm – 90 cm Höhe und 3 cm – 4,5 cm Durchmesser mit einer Rundung nach unten oder zur Seite anzubringen.

²⁶ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-flaechen.htm>.

²⁷ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-rampen.htm>.

²⁸ Vgl. <http://nullbarriere.de/rampen-steigung.htm>.

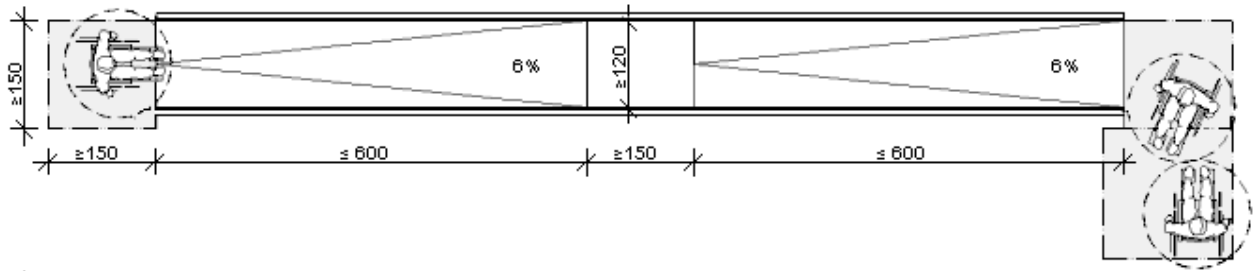


Abbildung 6: Rampe mit Zwischenpodest
<http://nullbarriere.de/din18040-2-rampen.htm>

4.2.2.3 Aufzüge

Aufzüge wie bereits im Punkt 4.2.1.4 beschrieben eignen sich ebenfalls für Rollstuhlnutzer, allerdings ohne Begleitperson und mit einer maximalen Breite von ca. 85 cm und der maximalen Länge von 120 cm. Dies entspricht in etwa einem einfachen Faltrollstuhl oder einem kleinen Elektrorollstuhl. (Die Größen sind je nach Typ sehr unterschiedlich.) Laut DIN 18040-2 ist allerdings mind. ein Aufzug Typ 2 (DIN EN 81-70) mit Mindesttinnenmaßen von 110 cm x 140 cm notwendig. (Siehe Anhang Tabelle Anforderung an barrierefreie Wohnungen) Auch hier gilt eine Bewegungsfläche von mind. 150 cm x 150 cm und 300 cm Abstand vor abwärtsführenden Treppen. Die untersten und obersten Bedienelemente sollten eine Höhe von 85 cm bzw. 105 cm nicht übersteigen.²⁹

4.2.2.4 Türen

Rollstuhlgerechte Wohneinheiten müssen Türbreiten von mind. 90 cm aufweisen. Der Türspion ist in einer optimalen Höhe von 120 cm anzubringen. Zusätzlich sollten ausreichend Bewegungsflächen vor Drehflügeltüren und Schiebetüren berücksichtigt werden. (Siehe Abbildung 7-9)³⁰

²⁹ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-aufzug.htm>.

³⁰ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-tueren.htm>.

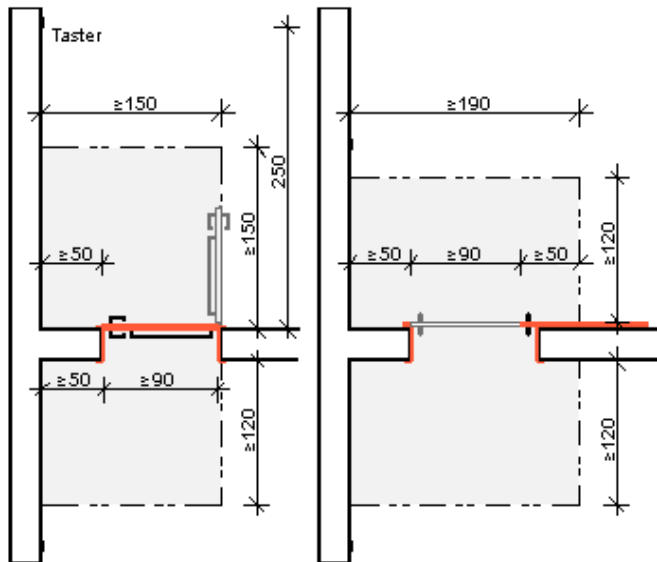


Abbildung 7: Bewegungsflächen an Drehflügel- und Schiebetüren, Maße in cm
<http://nullbarriere.de/din18040-2-tueren.htm>

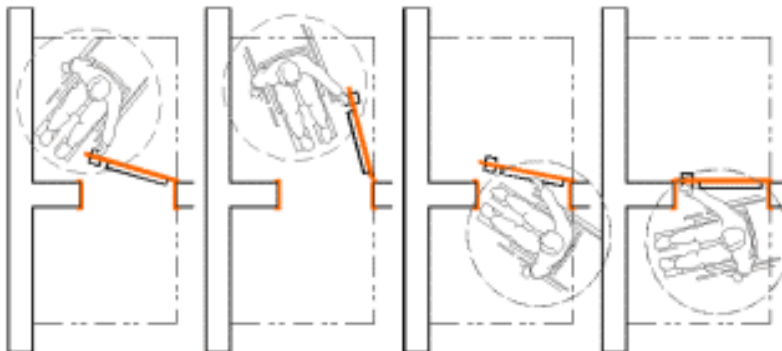


Abbildung 8: Bewegungsablauf an einer Drehflügeltür
<http://nullbarriere.de/din18040-2-tueren.htm>

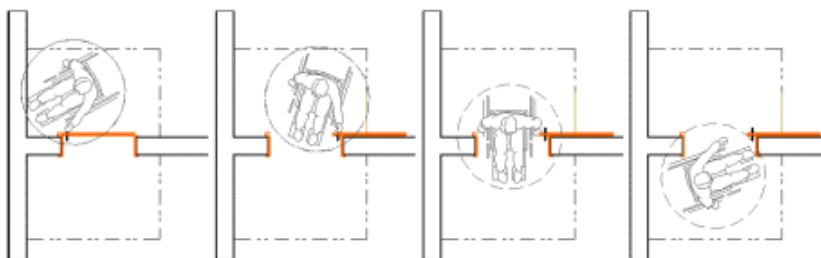


Abbildung 9: Bewegungsablauf an einer Schiebetür
<http://nullbarriere.de/din18040-2-tueren.htm>

4.2.2.5 Bad/ WC

An ein rollstuhlgerechtes Bad werden ebenfalls alle Anforderungen wie an ein barrierefreies Bad nach DIN 180400-2 gestellt. Diese wurden bereits im Punkt 4.2.1.6 ausführlich aufgeführt. Für eine rollstuhlgerechte Nutzung des Bades bzw. des WCs gelten auch hier wieder ausreichend Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm vor dem WC-, und Waschbecken sowie vor der Badewanne. Die Dusche ist ebenerdig und befahrbar in den Maßen 150 cm x 150 cm zu gestalten. (Bewegungsflächen könne sich grundsätzlich überlagern) Ein Beispiel für ein rollstuhlgerechtes Badezimmer mit Duschplatz und Badewanne ist der Abbildung 10 zu entnehmen.³¹

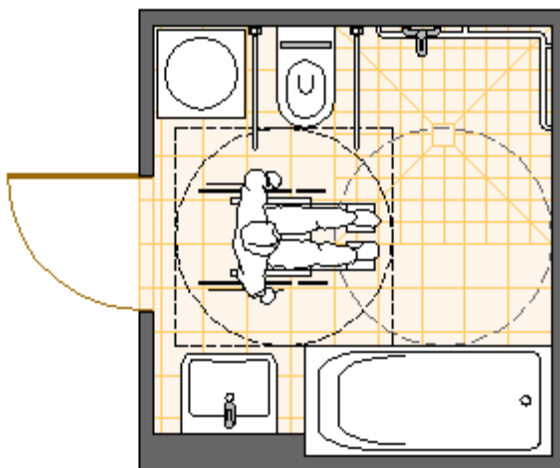


Abbildung 10: Rollstuhlgerechtes Familienbad
<http://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm>

Waschtische sind unterfahrbar zu planen und in einer Höhe von 80 cm zu montieren werden. (Reguläre Montagehöhe für Waschtische entspricht 85 -90 cm) Bei WC-Becken ist beidseitig ein Mindestabstand zur Wand bzw. zu anderen Sanitärobjekten einzuhalten. Dieser beträgt auf der einen Seite mind. 30 cm, zur anderen Seite mind. 90 cm. Dies ermöglicht eine Anbringung von klappbaren Haltegriffen und das seitliche Heranfahren an das WC-Becken (siehe Abbildung 11).³²

³¹ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm>.

³² Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm>.

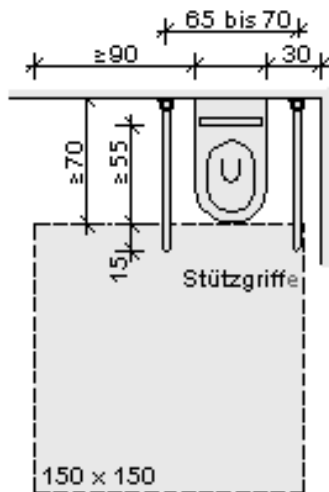


Abbildung 11: Abstandsflächen zum WC-Becken
<http://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm>

4.2.2.6 Küchen

Für Rollstuhlfahrer sind Küchen nur dann in ausreichendem Maße nutzbar, wenn auch hier genügend Bewegungsfläche zum Drehen und Wenden (150 cm x 150 cm) und eine Mindesttiefe vor Küchenmöbeln von 150 cm eingehalten werden. Herd, Arbeitsplatten und Spüle sollten unterfahrbar sein.³³

Die Arbeitshöhen sollen der Körpergröße gerecht werden. Rollstuhlfahrer besitzen eine 90° Reichhöhe von ca. 104 cm und eine Oberschenkel-Kniehöhe von ca. 73 cm. Küchenelemente sollten also hoch genug geplant werden um diese bequem unterfahren zu können und gleichzeitig eine bequeme Höhe zum Arbeiten haben.³⁴

Ausreichend Bewegungsflächen und Beinfreiraum sind ebenfalls am Essplatz zu planen. Ein Rollstuhlnutzer benötigt ca. 80 cm am Essbereich und einen unterfahrbaren Tisch in 60 cm Höhe.³⁵

Ein Beispiel für eine rollstuhlgerechte Küchengestaltung nach DIN 180-40-2 mit und ohne Essbereich sind den Abbildungen 12 und 13 zu entnehmen

³³ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-kuechen.htm>.

³⁴ Vgl. <http://nullbarriere.de/reichweite.htm>.

³⁵ Vgl. <http://nullbarriere.de/din18040-2-kuechen.htm>.

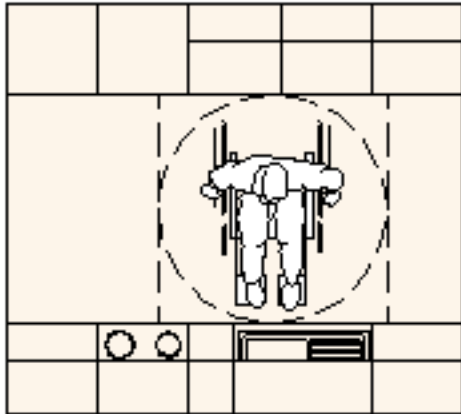


Abbildung 12: Rollstuhlgerechte Küche 8 m²
<http://nullbarriere.de/din18040-2-kuechen.htm>

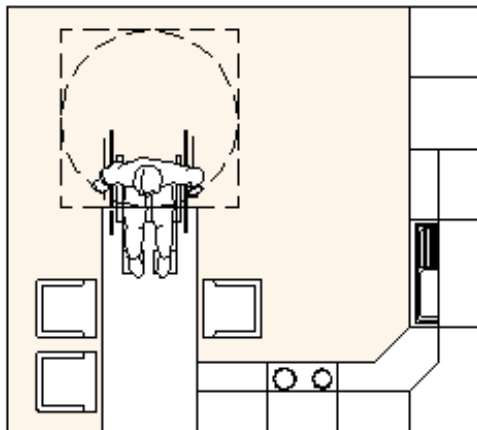


Abbildung 13: Rollstuhlgerechte Küche mit Essbereich 14,5 m²
<http://nullbarriere.de/din18040-2-kuechen.htm>

4.3 Barrierefreies Bauen in der Musterbauordnung und der Sächsischen Bauordnung

Die Musterbauordnung ist nicht verbindlich. Sie stellt lediglich einen Orientierungsrahmen für die einzelnen Bundesländer dar.

Auszüge aus der MBO und der SächsBO:

§50 Barrierefreies Bauen (MBO)

„(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei mit dem Rollstuhl zugänglich sein. § 39 Abs. 4 bleibt unberührt.

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Dies gilt insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2. Sport- und Freizeitstätten,
3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
5. , Gast- und Beherbergungsstätten,
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind. Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucher und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein.

(4) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen oder alten

Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.“³⁶

§ 50 Barrierefreies Bauen (SächsBO)

„(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. § 39 Abs. 4 bleibt unberührt.

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Diese Anforderungen gelten insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens;
2. Sport- und Freizeitstätten;
3. Einrichtungen des Gesundheitswesens;
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude;
5. Verkaufs- und Gaststätten sowie
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

(3) Bauliche Anlagen nach Absatz 2 müssen durch einen Eingang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. Rampen dürfen nicht mehr als 6 Prozent geneigt sein. Sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Die Treppen müssen Setzstufen haben. Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein. Ein Toilettenraum muss auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet

³⁶Vgl. Musterbauordnung (MBO) Stand Oktober 2008.

und erreichbar sein. Er ist zu kennzeichnen. § 39 Abs. 4 gilt auch für Gebäude mit einer geringeren Höhe als nach § 39 Abs. 4 Satz 1, soweit Geschosse mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.³⁷

5 Anpassung von Bestandsimmobilien

5.1 Grenzen der barrierefreien Wohnraumanpassung

Trotz umfangreicher Hilfsmittel und Möglichkeiten zur barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnraumanpassung sind diesem Vorhaben in Bestandsimmobilien oft gewisse Grenzen gesetzt. Wohnungsgrundrisse sind bei ihrer Planung nur allzu häufig nicht darauf ausgelegt worden, zu einem späteren Zeitpunkt den Anforderungen eines Rollstuhlfahrers gerecht zu werden. Die DIN 18025-1/2 zur barrierefreien und rollstuhlgerechten Planung wurde erst 1992 eingeführt. Notwendige Bewegungsflächen, Wohnungszuschnitt und Raumaufteilung bieten nicht die notwendigen Voraussetzungen, welche eine uneingeschränkte und flexible Nutzung möglich machen. Eine vollständige Barrierefreiheit kann, wenn überhaupt, nur unter umfangreichen und kostenintensiven Maßnahmen hergestellt werden. Hinzu kommt, dass nicht nur der Wohnraum an sich, sondern auch der Zugang diesen Anforderungen entsprechen muss. Fehlt beispielsweise der Aufzug in einem Mehrfamilienhaus, so nützt die Rollstuhlgerechte Wohnung recht wenig, wenn diese nicht erreichbar ist.

In diesem Fall bedarf es umfassendere Maßnahmen zur Modernisierung.

Eine Reduzierung von Barrieren bietet jedoch immer eine Möglichkeit, den besonderen Anforderungen im Alter oder bei bestehender Behinderung zu

³⁷ Vgl. Sächsische Bauordnung (SächsBO) Stand 27.01.2012.

entsprechen. (Hier kommt es selbstverständlich immer auf die Schwere der körperlichen und geistigen Einschränkung an) Bei vortgeschrittener Demenz kann unter Umständen eine häusliche Pflege und Betreuung durch ein Pflegebett, Stützgriffe an Wanne und WC und das Beseitigen von Bodenschwellen durch Rampen eine längere Zeit gewährleistet werden. Bei besonders hohem Betreuungs- und Pflegebedarf bleibt dann oftmals nur noch der Umzug in eine entsprechende Einrichtung.

Kleinere Nachrüstungen in der Wohnung, egal ob Stützgriffe, Rampen, rutschfeste Bodenbeläge oder Toilettensitzerhöhungen können dem Mieter mehr Sicherheit geben und ihm eine längere selbständige Nutzung der eigenen vier Wände ermöglichen.

5.2 Checkliste zur Barrierefreiheit von Wohnraum³⁸

Die nachfolgend aufgeführten Punkte sollen dazu dienen sich einen ersten Überblick über die Barrierefreiheit seines Wohnraumes zu verschaffen. Diese lassen sich einfach mit „ja“ oder „nein“ beantworten. Genaue Maße und Anforderungen können der Zusammenfassung im Anhang entnommen werden.

Allgemeines

- Entspricht die Wohnungsgröße Ihren Bedürfnissen? Ja Nein
- Hat die Wohnung Zentral- oder Etagenheizung und fließendes warmes Wasser? Ja Nein
- Fühlen Sie sich in der Wohnung sicher? Ja Nein
- Sind Türen, Fenster einbruchhemmend? Ja Nein
- Sind alle Lichtschalter und Fensterriegel bequem erreichbar, auch für eine im Rollstuhl sitzende Person? Ja Nein
- Sind in jedem Raum genügend Steckdosen vorhanden, die von einer im Rollstuhl sitzenden Person bequem erreicht werden können? Ja Nein
- Kommen Sie ohne Schwierigkeiten in den Keller und

³⁸ Vgl. <http://nullbarriere.de/wohnungsanpassungscheck.htm>.

zu den Mülltonnen? Ja Nein

- Sind die Türen schwellenfrei und ausreichend breit, dass sie eine Person im Rollstuhl oder mit Rollator problemlos passieren kann? Ja Nein

Hauseingang

- Ist der Zugang zu Ihrem Wohnhaus trittsicher und frei von Stolperfallen? Ja Nein
- Ist der Hauseingang stufenfrei und schwellenfrei? Ja Nein
Lässt sich die Haustür leicht öffnen, schließen und bei Bedarf arretieren? Ja Nein
- Ist der Eingangsbereich ausreichend beleuchtet? Ja Nein
- Sind die Klingelschilder und die Hausnummer gut lesbar und ausreichend beleuchtet? Ja Nein
- Ist die Klingel für eine im Rollstuhl sitzende Person erreichbar? Ja Nein

Hausflur und Treppenhaus

- Können Sie den Briefkasten bequem erreichen? Ja Nein
- Ist der Bodenbelag im Flur und auf den Treppen rutschfest? Ja Nein
- Sind der Flur und die Treppen hell genug beleuchtet? Ja Nein
- Brennt die Treppenhausbeleuchtung, bis Sie Ihre Wohnung erreicht haben? Ja Nein
- Gibt es rechts und links der Treppen ein Geländer und einen Handlauf? Ja Nein
- Haben die Stufen Unterschneidungen? Ja Nein
- Gibt es einen Aufzug im Haus? Ja Nein

Wohnungsflur

- Ist die Wohnungseingangstür breit genug für eine Person im Rollstuhl oder mit Rollator? Ja Nein
- Hat die Wohnungseingangstür einen Spion? Ja Nein
- Sind genügend Abstellmöglichkeiten für Ihre Hilfsmittel vorhanden? Ja Nein

Küche

- Haben Sie ausreichend Platz in der Küche? Ja Nein
- Ist die Küche frei von Stolperfallen oder störenden Möbelkanten? Ja Nein
- Haben die Arbeitsflächen die richtige Höhe für Sie? Ja Nein
- Können Sie im Sitzen arbeiten, auch am Herd? Ja Nein
- Können Sie alle Schränke gut erreichen? Ja Nein
- Können Sie alle Bedienelemente und Armaturen leicht erreichen und sicher handhaben? Ja Nein
- Sind alle elektronischen Anzeigen gut erkennbar? Ja Nein

Bad und WC

- Ist Ihr Bad groß genug, auch für einen Rollstuhl? Ja Nein
- Ist die Tür schwellenfrei und breit genug, dass sie eine Person im Rollstuhl problemlos passieren kann? Ja Nein
- Geht die Tür nach außen auf, und ist sie im Notfall von außen entriegelbar? Ja Nein
- Ist der Fußboden rutschfest, auch bei Feuchtigkeit? Ja Nein
- Sind Haltegriffe an Badewanne, Dusche und WC vorhanden? Ja Nein
- Ist Ihre Dusche bodengleich? Ja Nein
- Haben Sie einen Duschsitz? Ja Nein
- Verfügt die Duscharmatur über einen Thermostaten, der vor Verbrühungen schützt? Ja Nein
- Können Sie alle Armaturen problemlos bedienen? Ja Nein
- Können Sie das Waschbecken auch im Sitzen benutzen? Ja Nein
- Ist der Spiegel flexibel in der Höhe verstellbar, so dass Sie sich darin auch im Sitzen sehen können? Ja Nein
- Sind Ablage und Schränke gut zu erreichen? Ja Nein
- Hat Ihre Toilette die richtige Höhe, so dass Sie sie bequem benutzen können? Ja Nein

Wohnzimmer

- Können Sie im Sitzen ins Freie schauen? Ja Nein

- Ist der Austritt auf Balkon oder Terrasse schwellenfrei ausgeführt? Ja Nein
- Gibt es einen Telefonanschluss? Ja Nein

Schlafzimmer

- Sind Bett und Schränke ohne Hindernisse zu benutzen? Ja Nein
- Können Sie den Lichtschalter auch im Dunkeln erreichen? Ja Nein
- Hat Ihr Bett eine angenehme Höhe und Breite? Ja Nein
- Haben Sie Abstützmöglichkeiten für das Aufstehen oder Hinlegen? Ja Nein
- Gibt es am Bett bei Bedarf ausreichend Platz für eine Hilfskraft und Hilfsmittel? Ja Nein
- Haben Sie Telefon/Notruf am Bett? Ja Nein

Balkon, Terrasse und Garten

- Sind Balkon, Terrasse oder Garten schwellenfrei zu erreichen? Ja Nein
- Ist ein Schutz gegen Sonne und Regen vorhanden? Ja Nein
- Ist der Bodenbelag rutschfest? Ja Nein

5.3 Maßnahmen zur Wohnraumanpassung Kosten der Ausstattungsmerkmale

Da insbesondere die barrierefreie Gestaltung des Badezimmers maßgeblich für die Nutzbarkeit einer Wohneinheit für behinderte und pflegebedürftige Personen ist, werden hier auch Schwerpunktmäßig diese Ausstattungsmerkmale und ihre Kosten aufgeführt. Die Preise sind je nach Hersteller und Firma sehr unterschiedlich und sollen lediglich einen groben Einblick verschaffen.

Ausstattungsmerkmal	Kosten (ca.) in €
Hilfsmittel für Bad und WC³⁹ (Abbildungen im Anhang)	
Badewannensitzbrett	58,00
Griff für Badewannenbrett	19,00
Badewannensitz mit Lehne	103,00
Badewanneneinstiegshilfe	77,00
Toilettensitzerhöhung mit Deckel 5 cm	33,00
Haltestange Kunststoff 30 cm	17,00
Schwenkstützgriff für Toilette	203,00
Seitenwandgriff L-Form (Länge 45 cm, Höhe 61 cm)	130,00
Duschstuhl	154,00 ⁴⁰
Duschmatte 56 cm x 56 cm	13,00 ⁴¹
Türschwellenrampe 4 mm	7,00 ⁴²
Türverbreiterung inklusive Türblatt und Zarge in 12 cm starken Wänden⁴³	
Türverbreiterung in Gipskartonwand	400,00
Türverbreiterung in Mauerwerk einschließlich Sturz	750,00
Türverbreiterung in Beton	600,00
Veränderung des Türanschlages	110,00

³⁹ Vgl. <http://www.ovata.de/index.php/cPath/42/category/Bad-und-Toilette/XTCsid/f416d414eee21f20d0c01de12b16563c>.

⁴⁰ Vgl. http://www.ovata.de/index.php/cat/c316_ETAC-Duschhocker.html.

⁴¹ Vgl. http://www.ovata.de/index.php/cat/c179_Duschmatten-56-x-56-cm.html.

⁴² Vgl. http://www.ovata.de/index.php/cat/c321_Schwellenkeile-ohne-Klebstoff.html.

⁴³ Vgl. <http://www.online-wohn-beratung.de/badumbau-kosten-tuer.0.html>.

Elektrischer Türantrieb mit Sensorschiene	1.800,00
Einbau einer Schiebetür inklusive Türblatt und Zarge⁴⁴	
Einbau einer Schiebetür in Gipskartonwand	600,00
Einbau einer Schiebetür in Mauerwerk	950,00
Einbau einer Schiebetür in Beton	800,00
Einbau einer Schiebetür mit elektrischem Schiebetürantrieb	2.200,00
Schwellenbeseitigung für die Tür ins Badezimmer	140,00
Einbau eines neuen Waschtisches	
Demontage und Entsorgung Waschbecken	50,00
Waschtisch 55 cm x 55 cm mit Unterputzsiphon	430,00
Einhebelmischarmatur, verlängerter Bedienhebel	320,00
Wandspiegel 60 cm x 120 cm	150,00
Versetzen des vorhandenen Waschbeckens horizontal ca. 2 m	150,00
Versetzen des vorhandenen Waschbeckens vertikal	120,00
WC-Toilettenbereich	
Demontage und Entsorgung Toilettenbecken	50,00
Wandhängendes Toilettenbecken	320,00
WC-Anlage hängend inkl. Unterkonstruktion	600,00
Stand-WC mit Spülkasten	310,00
Versetzen eines vorhandenen Toilettenbeckens horizontal ca. 2 m	500,00
Versetzen eines vorhandenen Toilettenbeckens vertikal	80,00
Kernbohrung für Abfluss	190,00

⁴⁴ Vgl. <http://www.online-wohn-beratung.de/badumbau-kosten-tuer.0.html>.

Stellen eines Vorwandelements 80 cm x 110 cm	310,00
Vorwandelement doppelt beplanken und fliesen, inkl. Material	450,00
Zusätzliche Wandverstärkung für nachträgliche Griffmontage	150,00

Ein Beispiel für eine barrierefreie, und zum Vergleich einer standardisierten Badsanierung bietet das detaillierte Angebot mit Kostenaufstellung der Firma Thieme aus Mittweida.

6 Förderung und Finanzierung

6.1 Förderung/ Finanzierungsmöglichkeit zur Wohnraumanpassung für Mieter und Vermieter

Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Im Förderprogramm 159 „Altersgerecht Umbauen“ werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Barrieren in Bestandsimmobilien mit Zinsvergünstigtem Darlehen gefördert. (Kredithöhe bis 50.000 € pro Wohneinheit ab 1,00% effektivem Jahreszins.)

Was wird gefördert

Umbaumaßnahmen zum Standard Altersgerechtes Haus

Umwidmung von Nicht-Wohngebäuden

Kauf von barrierearm saniertem Wohnraum

Einzelmaßnahmen:

- Wege zu Gebäuden, Garagen, Stell- und Spielplätzen sowie zu Entsorgungseinrichtungen
- Sitz- und Spielplätze bei Gebäuden ab 3 Wohneinheiten
- Schaffung von barrierereduzierten Kfz-Stellplätzen

- Schaffung oder Überdachung von Abstellplätzen für Kinderwagen, Rollstühle oder Gehhilfen

Eingangsbereiche und Wohnungszugang:

- Abbau von Barrieren im Hauseingangsbereich und bei Wohnungszugängen
- Schaffung von mehr Bewegungsfläche im Eingangsbereich
- Wetterschutzmaßnahmen wie Überdachungen

Überwindung von Treppen und Stufen:

- Nachrüstung oder Verbesserung von Aufzugsanlagen
- Treppenlifte
- barrierereduzierende Umgestaltung von Treppenanlagen
- Rampen zur Überwindung von Barrieren

Umgestaltung der Raumaufteilung und Schwellenabbau:

- Änderung des Raumzuschnitts von Wohn- und Schlafräumen, Fluren oder Küchen
- Verbreiterung von Türen
- Schwellenabbau
- Erschließung oder Schaffung von Terrassen, Loggien oder Balkonen

Badumbau:

- Änderung der Raumaufteilung des Bades
- Schaffung bodengleicher Duschplätze
- Modernisierung von Sanitärobjekten (WC, Waschbecken und Badewannen)

Bedienelemente und Hilfssysteme:

- Modernisierung von Bedienelementen

- Einbau von Stütz- und Haltesystemen einschließlich Maßnahmen zur Nachrüstung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Orientierung und Kommunikation wie zum Beispiel Beleuchtung, Gegensprech- oder Briefkastenanlagen
- Sicherheits- und Notrufsysteme
- Nachrüstung von automatischen Tür-, Tor- oder Fensterantrieben
- AAL-Systeme (Ambient Assisted Living): intelligente Assistenzsysteme und intelligente Gebäudetechnik⁴⁵

Pflegeversicherung

Nach dem Pflegeversicherungsgesetz können behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes von der Pflegekasse einen Zuschuss von max. 2.557,00 € bekommen. Leben mehrere Anspruchsberechtigte Personen unter einem Dach (z.B. Wohn-Pflege-WG) kann jeder Bewohner seinen max. Zuschuss bis 2.557,00 € beantragen. Der Gesamtbetrag ist jedoch auf 10.228,00 € begrenzt.

Umbaumaßnahmen werden dann bezuschusst, wenn dadurch die häusliche Pflege ermöglicht, erheblich erleichtert oder ein selbstständigeres Leben der betroffenen Person ermöglicht wird.⁴⁶

Träger der Sozialversicherung

Auch der Sozialhilfeträger kann die Beschaffung und Erhaltung von Wohnraum für behinderte und ältere Menschen finanziell unterstützen. Darunter zählt auch eine notwendige Wohnraumanpassung. Dieser Anspruch kann aber nur dann geltend gemacht werden, wenn kein anderer Kostenträger zuständig ist. Hinzu kommt, dass diese Leistungen abhängig vom Einkommen und Vermögen des Antragstellers sind.⁴⁷

⁴⁵ Vgl:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-\(159\)/index-2.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html).

⁴⁶ Vgl. SGB XI § 40 Abs. 4.

⁴⁷ Vgl. SGB XII § 53.

Gesetzliche Unfallversicherung

Personen, deren Behinderung aufgrund eines Arbeitsunfalles bzw. einer Berufskrankheit zurückzuführen ist, übernimmt die gesetzliche Unfallversicherung in Form der Berufsgenossenschaft /Unfallkasse die Kosten der Rehabilitation. Ist ein notwendiger Umbau des Wohnraumes notwendig, so werden auch diese Kosten übernommen. (Unabhängig von Einkommen oder Vermögen.

Rentenversicherungsträger und Integrationsämter

Berufstätige, behinderte Menschen haben gegenüber dem zuständigen Rehabilitationsträgers Anspruch auf Kostenübernahme für die behindertengerechte Wohnraumanpassung.

Die Leistungen können als Darlehen oder Zuschüsse gewährt werden.⁴⁸

Welcher Rehabilitationsträger zuständig ist hängt von der Dauer der Berufstätigkeit ab. Zuständig für Arbeitnehmer die länger als 15 Jahre in die gesetzliche Rentenversicherung eingezahlt haben ist die jeweilige Rentenversicherung.

Für Personen, welche erstmals nach eintreten der Behinderung in einem Arbeitsverhältnis stehen und für die kein anderer Rehabilitationsträger in Frage kommt ist das Integrationsamt zuständig.⁴⁹

Steuererleichterung

Unter bestimmten Voraussetzungen kann bei der Einkommenssteuererklärung teilweise ein Abzug für die entstandenen Kosten zur behindertengerechten Wohnraumanpassung als außergewöhnliche Belastung erfolgen. Der Antragsteller muss jedoch seine Schwerbehinderung nachweisen und vor Baubeginn ein ärztliches Attest vorlegen. Die geplanten Baumaßnahmen sollten

⁴⁸ Vgl. SchwbAW §22.

⁴⁹ Vgl. http://www.online-wohn-beratung.de/rentenversicherung_umbau.0.html.

unbedingt vorher beim zuständigen Finanzamt als außergewöhnliche Belastung gemeldet und anerkannt werden.⁵⁰

6.2 Kosten-Nutzenaspekt für Vermieter

Die Studie „Wohnungsbau in Deutschland – 2011: Modernisierung oder Bestandsersatz“ fokussierten ihren Untersuchungen auf die Ein- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 12 Wohneinheiten in Deutschland.

Im Ergebnis der Studie kam man bei einer barrierefreien Vollmodernisierung auf Kosten von 1100,- und 1650,- € je m² Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies entspricht 71% bis 107% der Kosten eines Vergleichbaren Neubaus. Bei kleineren Mehrfamilienhäusern (3 bis 12 Wohneinheiten) liegen diese Modernisierungskosten bei 1550,- bis 2200,- € je m². (115% bis 163% der Kosten eines vergleichbaren Neubaus)⁵¹

6.2.1 Sichtweise der Wohnungsgenossenschaft Mittweida e.G

Den neuen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft muss sich auch die Wohnungsgenossenschaft Mittweida e.G. stellen. Auch hier wird sich mit der Thematik der Barrierefreiheit auseinandergesetzt. Zukünftig sollen einzelne Wohnblocks in Mittweida mit einem Aufzug nachgerüstet werden, um die Objekte auch für junge Familien attraktiver zu machen.

Auch eine vollständige barrierefreie Badsanierung nach Mieterwechsel wurde vorgenommen. Doch gerade die ältere Generation ließ sich von dieser zukunftsorientierten Denkweise der Wohnungsgenossenschaft abschrecken, da bei den Interessenten noch kein Bedarf an solchem Wohnraum bestünde. Um die Wohnung erfolgreich zu vermieten blieb laut Günter Schubert, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Mittweida, nichts anderes übrig, als das Bad in eine Standardausführung zurückzubauen. Gerne ist die WG Mittweida bereit bei Bedarf in den Wohnungen ihrer Mieter Barrieren

⁵⁰ Vgl. EStG §33.

⁵¹ Vgl. <http://www.detail.de/architektur/themen/sanierung-oder-neubau-die-diskussion-geht-weiter-000125.html>.

abzubauen, eine systematische barrierefreie Sanierung der einzelnen Wohneinheiten nach Auszug kommt jedoch nicht in Frage.⁵²

6.2.2 Modernisierungskostenumlage auf den Mieter

Werden die nach § 559 BGB und § 555b BGB genannten Voraussetzungen zur Modernisierung erfüllt, so kann der Vermieter bis zu 11 % der Modernisierungskosten für die Wohneinheit auf die Jahresmiete umlegen.

„Kosten, die vom Mietern, oder für diesen von Dritten übernommen, oder mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werde, gehören nicht zu den aufgewandten Kosten im Sinne des § 559.“⁵³

Beispielrechnung Badsanierung Angebot Firma Thieme:

Gesamtkosten Material 6442,79 € (zzgl. Durchführung ca. 8000,00 €)

$8000 \text{ €} * 0,11\% = 880 \text{ € Umlage pro Jahr}$

$880\text{€}/12 = 73,33 \text{ € Umlage pro Monate auf die Miete}$

Bei einer jährlichen Modernisierungsumlage in Höhe von 880 € hätte sich diese Badsanierung für den Vermieter nach etwa 9 Jahren amortisiert.

Laut § 555 d (2) muss der Mieter einer Modernisierung jedoch nicht zustimmen, wenn dies eine nicht zu rechtfertigende Härte für ihn darstellen würde. Dazu zählt auch, wenn eine Badnutzung längere Zeit nicht möglich ist. Oft werden solche Maßnahmen bei Mieterwechsel durchgeführt.

„Werden die Modernisierungskosten ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung...“⁵⁴

Demnach müssen die jährlich entstehenden Zinsverbilligungen aus dem errechneten Jahresbetrag der Modernisierungsumlage heraus gerechnet werden.

⁵² Vgl. Gespräch mit dem Geschäftsführender Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Mittweida e.G. Günter Schubert.

⁵³ Vgl. § 559 a (1) BGB.

⁵⁴ Vgl. § 559 a (2) BGB.

Beispiel: Für eine modernisierte Wohneinheit wurde ein Darlehen der KFW(Förderprogramm 159) in Höhe von 50.000 € mit einem Zinssatz von 1,9 % finanziert. Bei einer Geschäftsbank hätte man für diesen Kredit, abgesichert durch eine erstrangige Hypothek, 3,5 % Zinsen zahlen müssen. Die Differenz zwischen dem marktüblichen Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierungsarbeiten und dem für das zinsvergünstigte Darlehen zu zahlende Zinssatz liegt bei 1,6 %. Daraus ergeben sich jährlich 800 € Zinsersparnis. ($50000 \cdot 1,6\%$), welche vollständig an den Mieter weiterzugeben sind. Dadurch reduziert sich die monatliche Mieterhöhung um 66,67€.

Am Beispiel der barrierefreien Badsanierung aus dem Angebot der Firma Thieme (siehe Anhang) bedeutet dies eine maximale Mieterhöhung von 62,66 € statt 73,33 €, falls die 8000 € Modernisierungskosten mit einem zinsvergünstigten Darlehen der KFW zu einem Zinssatz von 1,9% finanziert werden.

7 Fazit

Die demografische Entwicklung in den nächsten Jahren stellen neue Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft. Da der Großteil der älteren Generation bevorzugt im Alter in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben möchte, bzw. einen Umzug in eine barrierefreie Wohnung dem Umzug in ein Seniorenwohnheim vorziehen, werden bis 2025 mehrere Millionen altersgerechte Wohneinheiten benötigt, um den Bedürfnissen der über 70 jährigen gerecht zu werden. Zur barrierefreien Wohnraumschaffung bieten sich zum einen der Neubau sowie die Sanierung der Bestandsimmobilien. Auch wenn sich eine Vielzahl der Bestandsobjekte zur Modernisierung anbieten, so ist es nicht immer möglich, diese Wohneinheiten barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht nach DIN 18040 zu gestalten, bzw. ist mit erheblichen Kosten verbunden. Nicht zuletzt scheitert es an der Grundrissgestaltung, welche die benötigten Bewegungsflächen einfach nicht zulassen. Am Beispiel der Wohnungsgenossenschaft Mittweida wird deutlich, dass nicht jeder Vermieter dazu bereit ist, seine Objekte vollkommen barrierefrei zu gestalten, da erfahrungsgemäß nicht zwingend Bedarf besteht. Es bietet sich jedoch immer

die Möglichkeit Barrieren so weit wie möglich abzubauen, um das Leben in dem Objekt zu erleichtern und zu verlängern. Diese barrierearme Wohnraumsanierung erhält der älteren Generation länger die Selbständigkeit. Kleinere Anpassungen wie die Anbringung von Haltegriffen im Badezimmer oder Rampen zu Schwellenüberwindungen können jederzeit vom Mieter angebracht werden, sofern diese jederzeit zurückgebaut werden können. Hier bedarf es auch nicht der Zustimmung des Vermieters. In Bestandsobjekten ist es demnach oft sinnvoller, Barrieren weitestgehend abzuschaffen, ohne dabei den Fokus auf die vollkommene Barrierefreiheit zu legen.

Beim Neubau hingegen sollte nach Möglichkeit bereits in der Planung an die Zukunft gedacht werden. Gut durchdachte Grundrissplanungen ermöglichen zum späteren Zeitpunkt eine optimale Anpassung an verändertes Wohnraumsprüche. Dies steigert nicht nur den Wert der Immobilie, sondern ermöglicht auch langes Wohnen im eigenen Heim.

Domus tutissimum cuique refugium atque receptaculum.

Das eigene Haus ist für jeden der sicherste Zufluchtsort.

aus: Corpus Iuris Civilis

D Literatur- und Quellenverzeichnis

1. Schriftreihe Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen Heft 3, S10
2. <http://www.myhandicap.de/behinderung-alter-inklusion-lebenserwartung-senioren.html>
3. <http://www.behinderung.org/definit.htm>
4. SGB IX §2 (1)
5. Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Demographischer Wandel in Deutschland Heft 1
6. [http://www.pressebox.de/inaktiv/innotec-abfallmanagement-gmbh/Innotec liefert-Konzepte-fuer-steigende-Anforderungen-der-Wohnungswirtschaft/boxid/554784](http://www.pressebox.de/inaktiv/innotec-abfallmanagement-gmbh/Innotec_liefert-Konzepte-fuer-steigende-Anforderungen-der-Wohnungswirtschaft/boxid/554784)
7. welt.de/finanzen/□/Deutsche-wollen-im-Alter-selbststaendig-wohnen.html
8. http://www.vdw-rw.de/fileadmin/www.vdw-rw.de/Aktuelles/Aus_der_Arbeit/Infoplattform/Literatur/Kurzfassung.pdf
9. <http://www.gesetze-im-internet.de/bgg/BJNR146800002.html>
10. <http://www.wohnmesse.de/magazin/barrierefrei-wohnen/barrierefrei-rollstuhlgerecht.html>
11. http://www.architekten-thueringen.de/getmedia.php/_media/akt/files/201209/1347893544-orig.pdf
12. Dagmar Everding. Handbuch Barrierefreies Bauen, 2012 S63
13. <http://nullbarriere.de/din18040-2-flaechen.htm>
14. <http://nullbarriere.de/din18040-2-treppen.htm>
15. <http://nullbarriere.de/din18040-2-aufzug.htm#>
16. <http://nullbarriere.de/din18040-2-tueren.htm>
17. <http://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm>
18. <http://nullbarriere.de/din18040-2-kuechen.htm>
19. <http://nullbarriere.de/din18040-2-rampen.htm>
20. <http://nullbarriere.de/rampen-steigung.htm>
21. <http://nullbarriere.de/reichweite.htm>
22. Musterbauordnung (MBO) Stand Oktober 2008

23. Sächsische Bauordnung (SächsBO) Stand 27.01.2012
24. <http://www.ovata.de/index.php/cPath/42/category/Bad-und-Toilette/XTCsid/f416d414eee21f20d0c01de12b16563c>
25. http://www.ovata.de/index.php/cat/c316_ETAC-Duschhocker.html
26. http://www.ovata.de/index.php/cat/c179_Duschmatten-56-x-56-cm.html
27. http://www.ovata.de/index.php/cat/c321_Schwellenkeile-ohne-Klebstoff.html
28. <http://nullbarriere.de/wohnungsanpassungscheck.htm>
29. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-\(159\)/index-2.html#1](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html#1)
30. <http://www.online-wohn-beratung.de/badumbau-kosten-tuer.0.html>
31. Sozialgesetzbuch (SGB) Elftes Buch (XI) Soziale Pflegeversicherung
Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 4 G v. 15.2.2013 | 254
32. Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) Sozialhilfe Stand: Zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 21.3.2013 | 556
32. http://www.online-wohn-beratung.de/rentenversicherung_umbau.0.html
33. Fa. Heiko Thieme Heizung, Sanitär, Elektro, Kundendienst
Straße des Friedens 29, 09648 Mittweida/OT Lauenhain
34. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §559a (1)/(2)
35. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §555b
36. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §559
37. <http://www.detail.de/architektur/themen/sanierung-oder-neubau-die-diskussion-geht-weiter-000125.html>
38. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §555 d
39. Gespräch mit dem Geschäftsführender Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Mittweida e.G. Günter Schubert

E Anlagenverzeichnis

Anhang 1:

Abbildungen: 4.1 Maßnahmen zur Wohnraumanpassung
Kosten der Ausstattungsmerkmale

Anhang 2:

Tabelle: Anforderung an barrierefreie Wohnungen

Anhang 3:

Angebot: Badsanierung „Standard“ Fa. Heiko Thieme Heizung, Sanitär, Elektro,
Kundendienst
Straße des Friedens 29, 09648 Mittweida/OT Lauenhain

Anhang 4:

Angebot: Badsanierung „Barrierefrei“ Fa. Heiko Thieme Heizung, Sanitär,
Elektro, Kundendienst
Straße des Friedens 29, 09648 Mittweida/OT Lauenhain

F Anhang

H Erklärung zur selbständigen Anfertigung

Ich erkläre, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel, sowie unter Beachtung der relevanten Richtlinien/Verordnungen und Normen angefertigt habe.

Mittweida, 13.12.2013

Jennifer Gläser