

Aufzugsarmut:

Wie altersgerecht sind Deutschlands Wohnhäuser?



TERRAGON

Immobilien für Generationen

HUNDT
CONSULT

A U F Z Ü G E
F A H R T R E P P E N
F Ö R D E R T E C H N I K

IMMOBILIEN

SCOUT 24



Oliver H. Hundt

Geschäftsführer der
Hundt Consult GmbH

VORWORT

LÖSUNG AUFZUG

Liebe Leser,

ins Altersheim ziehen oder weiter in den eigenen vier Wänden leben? Die Antwort ist meist dieselbe: Kaum jemand möchte freiwillig in ein Heim. Leider sind die wenigsten Wohnungen in Deutschland barrierearm. Häufig fehlt die Grundvoraussetzung dafür, dass die Menschen auch im Alter in der eigenen Wohnung bleiben können: ein altersgerechter Aufzug. Dadurch müssen oft Menschen in ein Heim umziehen, die mit ein wenig Hilfe womöglich noch jahrelang zu Hause wohnen bleiben könnten. Die Kosten für die Gesellschaft sind hoch. Doch das Problem lässt sich lösen, nämlich durch den Bau von Aufzügen. Sicherlich ist die Nachrüstung nicht in jedem Wohnhaus möglich. Wo es machbar ist, schwanken die Kosten zwischen 50.000 und 150.000 Euro. In der vorliegenden Studie gehen wir von einem Mittelwert von 80.000 Euro aus. Bei 400.000 Wohnhäusern ergibt sich ein einmaliges Investitionsvolumen von 32 Milliarden Euro. Hier lohnt ein Vergleich zu den Jahr für Jahr entstehenden Kosten, die durch unnötig genutzte Heimplätze verursacht werden.

Der Aufzug wurde vor 150 Jahren erfunden. Er hat den Städtebau, wie wir ihn heute kennen, entscheidend geprägt und die Urbanisierung vorangetrieben. Viele gesellschaftliche Probleme konnten durch Aufzüge behoben werden. Auch demografische Herausforderungen von heute lassen sich durch den Aufzug indirekt lösen.

Herzliche Grüße

Oliver H. Hundt

VORWORT

AM BEDARF VORBEI?

Liebe Leser,

zur Altersgruppe der über 65-Jährigen gehören in Deutschland schon heute rund 3,7 Millionen Menschen mit alters- und gesundheitsbedingten Einschränkungen der Bewegungsfreiheit. Allein diese Zahl macht deutlich, dass selbstbestimmtes Wohnen im Alter vor allem das Vorhandensein von ausreichend barrierefreiem Wohnraum voraussetzt. Die erschreckend geringe Zahl von Wohnungen, die per Aufzug erreichbar sind, ist in diesem Zusammenhang ein dramatisches Alarmzeichen. Denn jede barrierefreie Wohnung, sofern sie nicht ebenerdig gelegen ist, braucht zumindest einen Zugangsweg mit Aufzug – anderenfalls ist sie von vornherein ungeeignet für das Wohnen im Alter. Im Bestand lassen sich Aufzüge allerdings nur bedingt und oft nur mit relativ hohen Kosten nachrüsten.

Es besteht also massiver Handlungsbedarf – vor allem im Neubau. Insofern ist es erschreckend, dass nach Untersuchungen von Prognos aktuell nur rund 3,7% der Neubauwohnungen barrierefrei errichtet werden. Im Rahmen der KfW-Förderung wurden bislang rund 24.000 Wohnungen pro Jahr umgebaut, von denen jedoch maximal etwa 12.000 Wohnungen wirklich als „altengerecht“ bezeichnet werden können, und darüber hinaus geschieht wenig. Angesichts der demografischen Verhältnisse in Deutschland bauen wir derzeit also massiv am Bedarf vorbei – wenn wir nicht umdenken und entsprechend handeln.

Herzliche Grüße

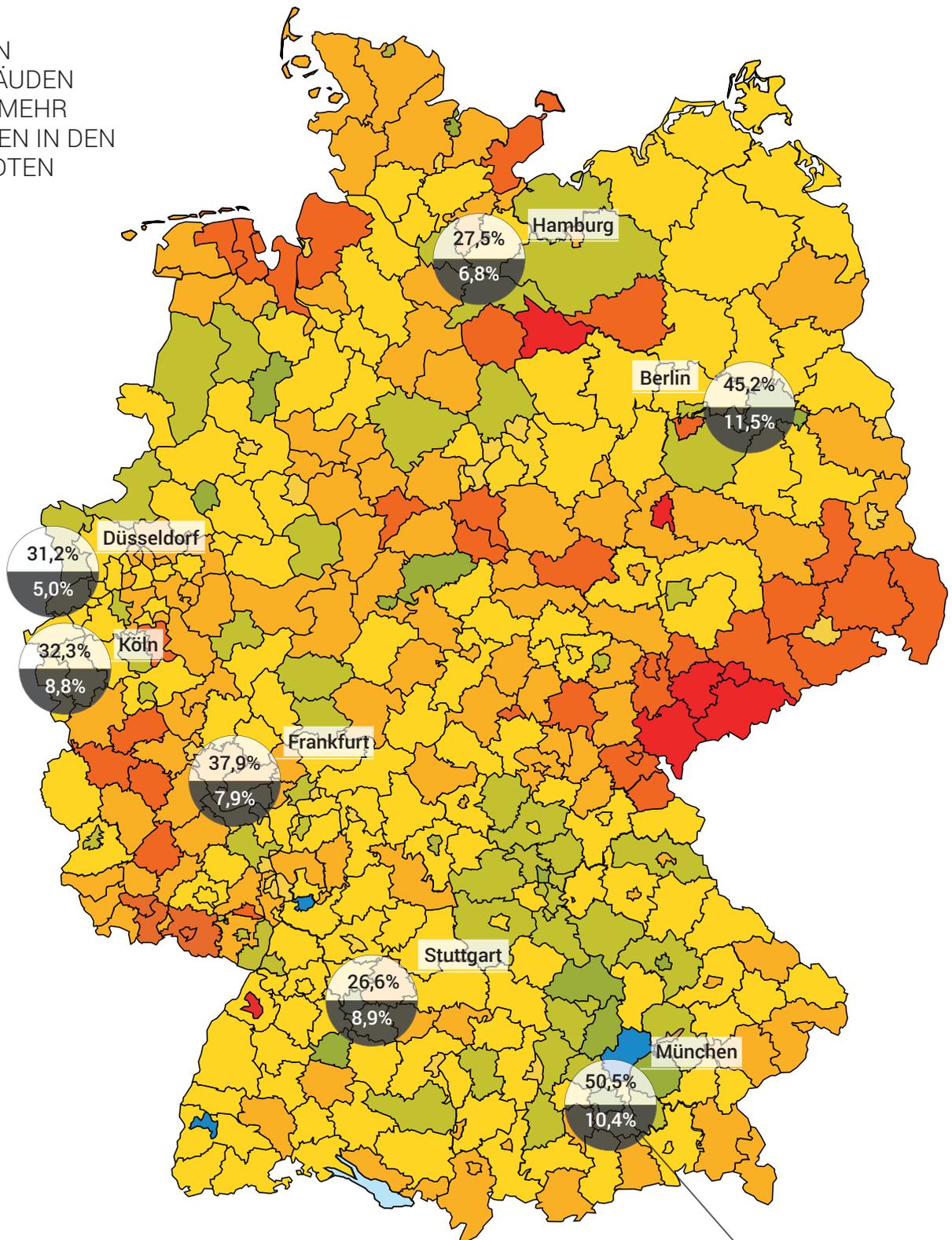
Dr. Michael Held



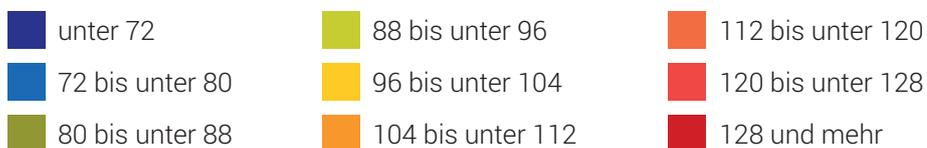
Dr. Michael Held

Geschäftsführer der
Terragon Gruppe

AUFZÜGE IN
WOHNGEBÄUDEN
MIT 3 UND MEHR
WOHNUNGEN IN DEN
TOP-7-STÄDTEN



Haushaltsvorstand 60+
Index je Haushalt in den Stadt-/ Landkreisen (Landesdurchschnitt=100)

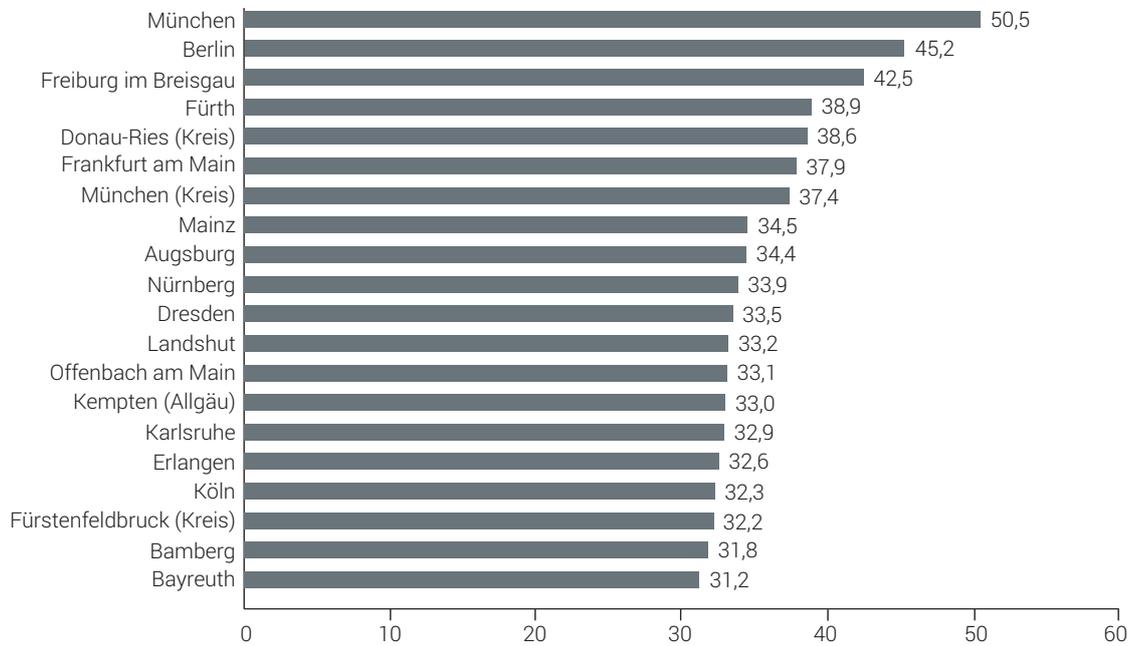


Quelle: GfK | www.gfk.com/geomarketing-de | ImmobilienScout24

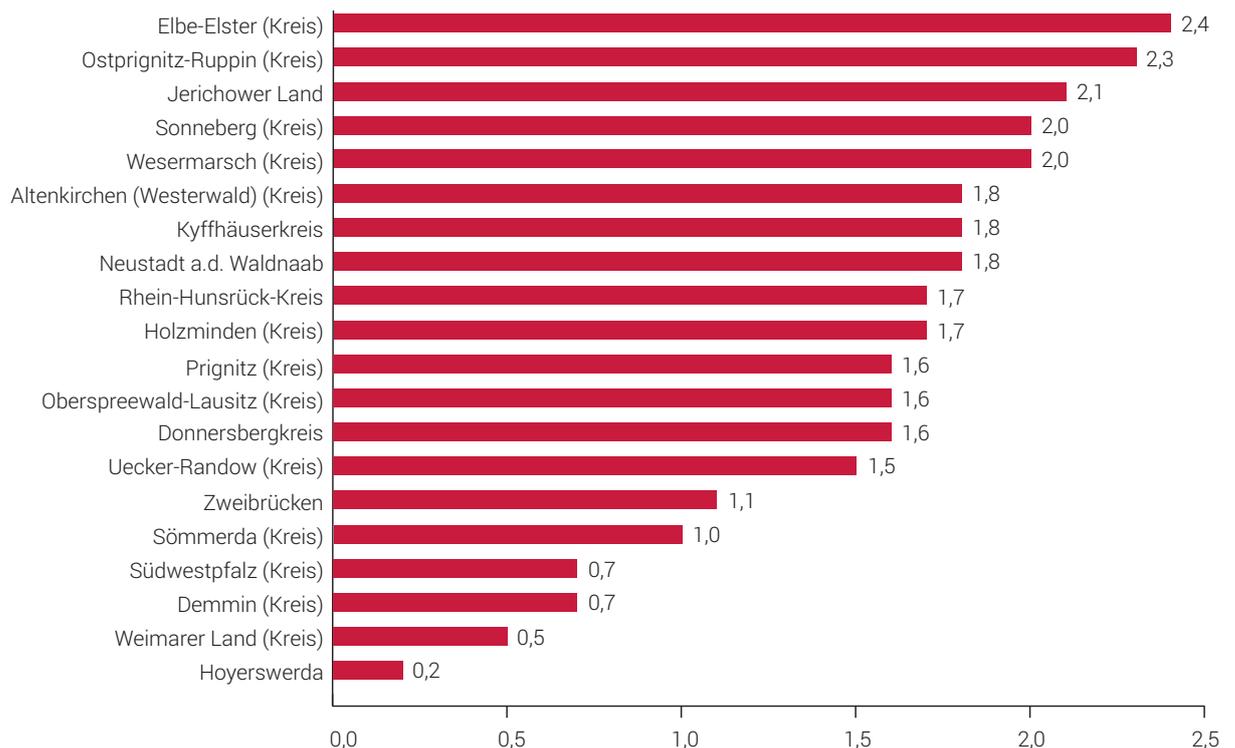
DIE ERGEBNISSE AUF EINEN BLICK

- Deutschlandweit verfügen nur schätzungsweise 1,6 Millionen von insgesamt etwa 21 Millionen Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten über einen altersgerechten Aufzug.
- Etwa 400.000 Wohngebäude müssten nachträglich mit einem Aufzug ausgestattet werden, um ausreichend Wohnungen mit barrierefreiem Aufzug für Senioren bereitstellen zu können. In Summe wäre dies ein Investitionsvolumen von 32 Milliarden Euro.
- Der Aufzugsanteil in Metropolen schwankt zwischen 26,6% und 50,5%.
- Stuttgart hat mit 26,6% den geringsten Anteil an Aufzügen in Wohnhäusern in Deutschlands Metropolen, München liegt mit 50,5% an der Spitze.
- Der Anteil der barrierefrei zugänglichen Aufzüge in deutschen Metropolen liegt nur zwischen 5% und 11,5%.
- Nur 5% der Wohnhäuser in Düsseldorf sind mit einem altersgerechten Aufzug ausgestattet. Sehr viel besser ist die Situation in Berlin: 11,5% der Wohnungen haben einen altersgerechten Aufzug. Damit liegt die Hauptstadt unter den deutschen Großstädten an der Spitze.

DIE TOP 20 DER STÄDTE MIT DEM HÖCHSTEN ANTEIL AN WOHNUNGEN MIT AUFZUG (IN %)



DIE 20 STÄDTE MIT DEM GERINGSTEN ANTEIL AN WOHNUNGEN MIT AUFZUG (IN %)



Quelle: ImmobilienScout24

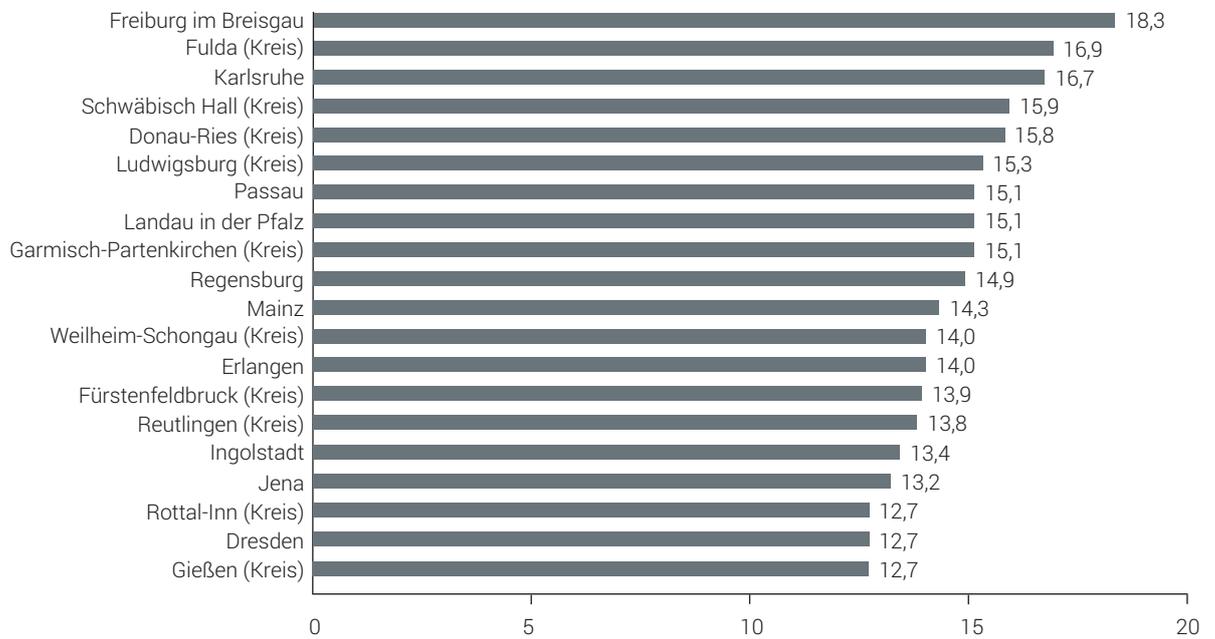
WOHNHÄUSER MIT AUFZUG: TOP / FLOP 20

Von insgesamt 418 untersuchten deutschen Städten hat München mit 50,5% den höchsten Anteil an Wohnhäusern mit Aufzügen – bezogen auf die Anzahl aller Wohnhäuser der Stadt. Knapp dahinter liegen Berlin und Freiburg im Breisgau, wo 45,2% beziehungsweise 42,5% der Wohnhäuser mit einem Aufzug ausgestattet sind. Es fällt auf, dass im Ranking der Städte mit den höchsten Aufzugsquoten zwölf bayerische Städte unter den Top 20 landen.

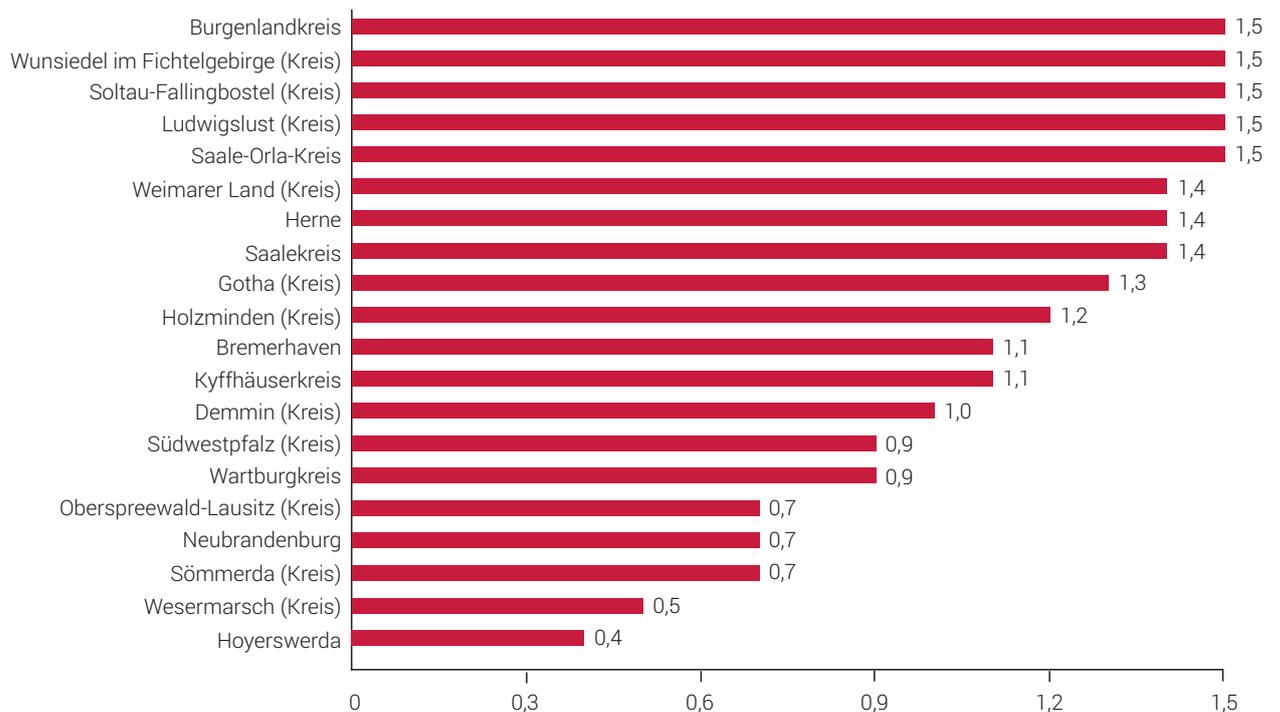
Nach Berlin ist Dresden auf dem elften Rang und mit einer Quote von 33,5% die erste ostdeutsche Stadt. Insbesondere in den Städten im Osten der Republik verfügen nur relativ wenige Häuser über Aufzüge. So sind in Halle an der Saale beispielsweise nur 15,1% der Wohnungen per Aufzug erreichbar. In Chemnitz sind es mit 16,6% kaum mehr. In Jena hat jede fünfte Wohnung einen Aufzug, während in Potsdam und Leipzig immerhin ein Viertel der Wohnhäuser mit Aufzügen versorgt ist.

Besonders wenige Aufzüge hat übrigens Görlitz. Die sächsische Grenzstadt in der Oberlausitz ist bei Senioren aus ganz Deutschland als Alterswohnsitz sehr beliebt, doch nur 5,8% der Görlitzer Wohnungen sind mit dem Aufzug zu erreichen. Dass vor allem Ostdeutschland mit Aufzügen unterversorgt ist, ist auch daran ablesbar, dass sich unter den 20 Städten mit den geringsten Aufzugsquoten Deutschlands allein zwölf ostdeutsche Städte finden.

DIE TOP 20 DER STÄDTE MIT DEM HÖCHSTEN ANTEIL AN WOHNUNGEN MIT ALTERSGERECHTEM AUFZUG (IN %)



DIE 20 STÄDTE MIT DEM GERINGSTEN ANTEIL AN WOHNUNGEN MIT ALTERSGERECHTEM AUFZUG (IN %)



Quelle: ImmobilienScout24

WOHNHÄUSER MIT ALTERSGERECHTEM AUFZUG: TOP / FLOP 20

Dass es im Gebäude einen Aufzug gibt, bedeutet nicht automatisch, dass die Wohnung für ältere Menschen bewohnbar ist. Oft sind Aufzüge nicht barrierefrei zu erreichen. Dies ist insbesondere bei nachträglich eingebauten Aufzügen der Fall. Stufen im Eingangsbereich oder ganze Treppen, weil der Aufzug auf der Hälfte der Etage stoppt, müssen überwunden werden.

Der Anteil an tatsächlich altersgerechten Aufzügen ist daher deutlich geringer. Von insgesamt 418 untersuchten deutschen Städten hat Freiburg im Breisgau mit 18,3% den höchsten Anteil an altersgerechten Aufzügen in Wohnhäusern. Knapp dahinter liegen Fulda mit 16,9% und Karlsruhe mit 16,7%. Es fällt auf, dass sich im Ranking der Städte mit den höchsten Quoten an altersgerechten Aufzügen unter den Top 20 keine der sieben deutschen Metropolen zu finden ist. Berlin ist auf Rang 26 mit 11,5% die erste deutsche Großstadt, gefolgt von München auf Rang 41 mit 10,4% und Stuttgart auf Platz 64 mit 8,9%.

In Ostdeutschland ist die Situation nur marginal schlechter als im Westen. Jena (13,2%) und Dresden (12,7%) sind sogar unter den Top 20. Potsdam ist mit 8,8% schon deutlich schlechter versorgt. In Halle an der Saale und Leipzig haben etwa 4% der Wohnungen einen altersgerechten Aufzug.



Bundesland	Wohnungsbestand (2012)*	Wohnungen mit altersgerechtem Aufzug		Senioren 65+ (2010)	Senioren-Haushalte	Fehlende Wohnungen mit altersgerechten Aufzügen		Senioren 65+ (2060)
		relativ	absolut			relativ	absolut	
Baden-Württemberg	2.401.079	8,9%	213.696	2.090.000	1.442.100	85%	1.228.404	3.210.000
Bayern	2.758.123	10,4%	286.845	2.444.000	1.686.360	83%	1.399.515	3.799.000
Berlin	1.631.114	11,5%	187.578	656.000	452.640	59%	265.062	1.084.000
Brandenburg	629.207	8,8%	55.370	563.000	388.470	86%	333.100	621.000
Bremen	216.797	5,6%	12.141	141.000	97.290	88%	85.149	199.000
Hamburg	695.897	6,8%	47.321	334.000	230.460	79%	183.139	620.000
Hessen	1.372.440	6,8%	93.326	1.206.000	832.140	89%	738.814	1.738.000
Mecklenburg-Vorpommern	501.629	2,5%	12.541	362.000	249.780	95%	237.239	388.000
Niedersachsen	1.440.434	5,9%	84.986	1.639.000	1.130.910	92%	1.045.924	2.115.000
Nordrhein-Westfalen	4.773.355	5,0%	238.668	3.608.000	2.489.520	90%	1.250.852	4.888.000
Rheinland-Pfalz	721.168	14,3%	103.127	817.000	563.730	82%	460.603	1.117.000
Saarland	151.011	5,9%	8.910	223.000	153.870	94%	144.960	247.000
Sachsen	1.508.553	12,7%	191.586	1.025.000	707.250	73%	515.664	1.054.000
Sachsen-Anhalt	711.413	2,4%	17.074	565.000	389.850	96%	372.776	506.000
Schleswig-Holstein	602.242	3,9%	23.487	610.000	420.900	94%	397.413	775.000
Thüringen	593.437	4,4%	26.111	515.000	355.350	93%	329.239	504.000
Deutschland	20.707.899	7,74%	1.602.766	16.798.000	11.590.620	86%	9.987.854	22.865.000

Quelle: ImmobilienScout24, Zensus 2011, eigene Berechnungen

* Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Einheiten

FAZIT: IN DEUTSCHLAND HERRSCHT AUFZUGSARMUT

Von etwa 21 Millionen Wohnungen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten verfügen nur schätzungsweise 1,6 Millionen Wohnungen über einen altersgerechten Aufzug. Gleichzeitig gibt es in Deutschland bereits heute etwa 17 Millionen Menschen, die 65 Jahre oder älter sind. Nach Angaben von Prognos leben 62% der Senioren in Zwei-Personen-Haushalten zusammen. Somit würden etwa 11,6 Millionen Haushalte potenziell eine Wohnung mit altersgerechtem Aufzug benötigen.

Das bedeutet, dass etwa 10 Millionen Wohnungen mit barrierefreiem Aufzug fehlen. Wenn ein Aufzug im Schnitt 25 Wohneinheiten bedient, müssen etwa 400.000 Wohngebäude mit einem Aufzug nachträglich ausgestattet werden. Bei Einbaukosten von 80.000 Euro pro Aufzug würde es einen Investitionsaufwand von etwa 32 Milliarden Euro erfordern, in Deutschland genügend Wohnungen mit altersgerechten Aufzügen zu versorgen.

METHODIK

Die vorliegende Studie basiert auf Daten von Immobilienscout24, Schätzungen von Hundt Consult und öffentlich zugänglichen Daten des deutschen Bundesamtes für Statistik. Der Anteil an Wohnungen mit Aufzug bzw. mit altersgerechtem Aufzug für 418 deutsche Städte stammt aus der Datenbank von Immobilienscout24. Insofern ist es keine Vollerhebung, sondern der Aufzugsanteil der Wohngebäude, die auf der Plattform von Immobilienscout24 zur Miete oder zum Kauf angeboten wurden. Als altersgerecht wird ein Aufzug eingestuft, wenn der Inserent bei Immobilienscout24 angegeben hat, dass es einen stufenlosen Zugang zur Wohnung gibt. Die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten wurde aus der Ergebnisdatenbank des Zensus 2011 abgerufen. Wohnheime wurden dabei nicht mitgezählt. Aus dem Anteil an Wohnungen mit altersgerechtem Aufzug und der Anzahl aller Wohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Einheiten wurde die Anzahl der Wohnungen mit altersgerechtem Aufzug berechnet. Um zu erfahren, wie viele Wohnungen

mit altersgerechtem Aufzug aktuell benötigt werden, wurde aus der Anzahl der Personen in der Altersgruppe 65 plus geschätzt, wie viele Haushalte diese bilden.

Das Prognos Institut hat ermittelt, dass 62% dieser Personen in Zwei-Personen-Haushalten zusammenwohnen. Aus der Differenz der so berechneten Anzahl der Haushalte und der Anzahl von Wohnungen mit altersgerechtem Aufzug folgt die Anzahl an Wohnungen, bei denen ein altersgerechter Aufzug nachgerüstet werden müsste. Um zu erfahren, wie viele Gebäude nachgerüstet werden müssten, hat Hundt Consult geschätzt, wie viele Wohnungen ein Aufzug im Schnitt bedient: Es sind etwa 25 Wohneinheiten. Auf dieser Basis konnte berechnet werden, wie viele Gebäude mit einem Aufzug nachgerüstet werden müssten. Hundt Consult zufolge kostet die Nachrüstung, sofern sie baulich überhaupt möglich ist, zwischen 50.000 und 150.000 Euro. Für die Berechnung des Investitionspotenzials wurde nicht der Durchschnittswert von 100.000 Euro, sondern ein eher konservativ geschätzter Wert von 80.000 Euro angesetzt.

IMPRESSUM

HUNDT CONSULT GmbH
Große Johannisstraße 19
20457 Hamburg
Telefon: +49 40 33 44 153 – 0
Telefax: +49 40 33 44 153 – 22
www.hundt-consult.de

TERRAGON INVESTMENT GmbH
Friedrichstraße 185-190
10117 Berlin
Telefon: +49 30 203799 – 0
Telefax: +49 30 203799 – 55
www.terragon-gmbh.de