

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“

Endbericht

Eine Untersuchung im Auftrag der KfW

Darmstadt, 21.04.2020

Autoren: Dr. Philipp Deschermeier
Dr. Andreas Hartung
Martin Vaché, Dipl.-Ing. M. Sc. MRICS
Ines Weber, M. A.

Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“

Autoren: Dr. Philipp Deschermeier
Dr. Andreas Hartung
Martin Vaché, Dipl.-Ing. M. Sc. MRICS
Ines Weber, M. A.

Darmstadt, 21.04.2020
INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97
Internet: www.iwu.de

Inhaltsübersicht

1	Einleitung.....	14
1.1	Hintergrund: Förderung des altersgerechten Umbaus und des Einbruchschutzes	14
1.2	KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“	15
2	Altersgerechte Wohnungen: Standards, Zielgruppen und Bedarfe.....	22
2.1	Standards und Zielgruppen altersgerechter Wohnformen.....	22
2.2	Barrierereduzierte Wohnungsbestände, Neubau- und Modernisierungstätigkeit	35
2.3	Zukünftiger Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen.....	61
3	Evaluation: Altersgerecht Umbauen	75
3.1	Sozio-demografische Eigenschaften der Kreditnehmer und Zuschussempfänger	75
3.2	Relevanz	78
3.3	Effektivität	96
3.4	Impact	109
3.5	Nachhaltigkeit.....	117
3.6	Ergebnisse der Evaluation	120
4	Wohnungseinbrüche und baulich/technischer Einbruchschutz	125
4.1	Überblick über das Wohnungseinbruchgeschehen in Deutschland	125
4.2	Wirkungszusammenhänge zwischen dem baulichen und technischen Einbruchschutz und Wohnungseinbrüchen	131
4.3	Einbruchschutzmaßnahmen im Wohnungsbestand.....	135
5	Evaluation: Einbruchschutz	142
5.1	Sozio-demografische Eigenschaften der Kreditnehmer und Zuschussempfänger	142
5.2	Relevanz	145
5.3	Effektivität	153
5.4	Impact	162
5.5	Nachhaltigkeit.....	166
5.6	Ergebnisse der Evaluation	168
	Literaturverzeichnis.....	172
	Anhang A: Kundendaten und Befragung	178
	Anhang B: Ergänzende Tabellen und Abbildungen	183

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	14
1.1	Hintergrund: Förderung des altersgerechten Umbaus und des Einbruchschutzes	14
1.2	KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“	15
2	Altersgerechte Wohnungen: Standards, Zielgruppen und Bedarfe	22
2.1	Standards und Zielgruppen altersgerechter Wohnformen	22
2.1.1	Definitionen von Altersgerechtigkeit.....	22
2.1.2	Dimensionen der Altersgerechtigkeit	23
2.1.2.1	Dimension 1: Zugänglichkeit.....	23
2.1.2.2	Dimension 2: Integration von Unterstützungsleistungen.....	24
2.1.3	Standards altersgerechten Wohnens	25
2.1.3.1	DIN – Baunormen für barrierefreie Wohnungen	25
2.1.3.2	Landesbauordnungen	25
2.1.3.3	KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ (Kredit Nr. 159 und Zuschuss Nr. 455)	26
2.1.3.4	Erfassung von Daten zur Verfügbarkeit altersgerechter Wohnungen im Bestand	27
2.1.3.5	KDA-Definition (2009)	27
2.1.3.6	Mikrozensus 2018.....	28
2.1.4	Zielgruppen.....	29
2.1.4.1	Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern.....	30
2.1.4.2	Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person.....	31
2.1.4.3	Seniorenhaushalte	32
2.1.4.4	Familienhaushalte.....	33
2.1.4.5	Weitere Zielgruppenkonzeptionen	33
2.1.4.6	Zielgruppen für die Vorausberechnung des zukünftigen Bedarfs.....	34
2.2	Barrierereduzierte Wohnungsbestände, Neubau- und Modernisierungstätigkeit.....	35
2.2.1	Analyse des barrierereduzierten Wohnungsbestands.....	35
2.2.2	Neubautätigkeit altersgerechter Wohnungen	42
2.2.2.1	Bauordnungsrechtlich erforderliche Fertigstellungen barrierefreier Wohnungen	43
2.2.2.2	Aussagen zum barrierefreien Neubau aus dem Mikrozensus	49
2.2.3	Analyse der Umbautätigkeit auf Basis des KfW-Förderprogramms	51
2.2.3.1	Umbautätigkeit im Zeitverlauf.....	51
2.2.3.2	Regionale Verteilung der Umbautätigkeit.....	54
2.2.3.3	Unterschiede in der Inanspruchnahme nach Siedlungsdichte.....	56
2.2.3.4	Umgesetzte Maßnahmen und Grad der Barrierereduzierung.....	57
2.3	Zukünftiger Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen	61
2.3.1	Demografische Entwicklung.....	61
2.3.1.1	Vorausberechnung der Bevölkerung und der Haushalte	61
2.3.1.2	Vorausberechnung der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person.....	63
2.3.2	Vorausberechnung des Bedarfs an barrierereduzierten Wohnungen.....	64
2.3.2.1	Basisszenario: „Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern“	64
2.3.2.2	Szenario „Variante 1: Enge Definition der Zielgruppe“	65
2.3.2.3	Szenario „Variante 2: Prävention und Familiengerechtigkeit“	66
2.3.2.4	Wohnungsbedarf und Allokationsprobleme	67
2.3.3	Vorausberechnung der Anzahl barrierereduzierter Wohnungen	68
2.3.3.1	Annahmen zur zukünftigen Neubautätigkeit.....	68
2.3.3.2	Annahmen zur zukünftigen Umbautätigkeit.....	69
2.3.3.3	Ergebnisse der Vorausschätzung	70
2.3.4	Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach barrierereduzierten Wohnungen	72
2.3.4.1	Vorausberechnung der Versorgungslücke.....	72
2.3.4.2	Berücksichtigung von Fehlallokation bei der Bedarfsschätzung	73

3	Evaluation: Altersgerecht Umbauen	75
3.1	Sozio-demografische Eigenschaften der Kreditnehmer und Zuschussempfänger	75
3.2	Relevanz	78
3.2.1	Notwendigkeit des barrierereduzierenden Umbaus.....	79
3.2.2	Notwendigkeit der Förderung und Markthemmnisse.....	80
3.2.3	Notwendigkeit der spezifischen Ausgestaltung der Förderung	84
3.2.3.1	Inanspruchnahme von Krediten und Zuschüssen	84
3.2.3.2	Motive und Auslöser der durchgeführten Maßnahmen	88
3.2.3.3	Inanspruchnahme weiterer KfW-Förderprogramme und anderer Finanzierungen	91
3.2.3.4	Kombinierte Nutzung der Förderprodukte Barrierereduktion und Einbruchschutz	91
3.2.3.5	Subjektive Beurteilung des Programms aus Sicht der Nutzer	92
3.2.3.6	Bewertung des Informationsangebots aus Sicht der Nutzer.....	94
3.2.3.7	Fazit zur Notwendigkeit der spezifischen Ausgestaltung der Förderung	95
3.3	Effektivität	96
3.3.1	Vergleich der Geförderten mit den Privathaushalten insgesamt.....	96
3.3.1.1	Eigentumsverhältnis und Gebäudetyp.....	96
3.3.1.2	Baujahr.....	97
3.3.1.3	Haushaltstyp.....	98
3.3.1.4	Einkommen	99
3.3.1.5	Bildungsniveau	100
3.3.1.6	Barrierefreiheitsmerkmale in der Wohnung	101
3.3.2	Exkurs: Identifikation der Programmnutzertypen mittels Clusteranalyse.....	102
3.3.3	Zielgruppenerreichungsgrad.....	104
3.3.4	Effektivität barrierereduzierender Maßnahmen	106
3.4	Impact	109
3.4.1	Gesamtwirtschaftliche und fiskalische Effekte	109
3.4.2	Kostenentlastung der Sozial- und Pflegekassen sowie der Privathaushalte	112
3.5	Nachhaltigkeit.....	117
3.5.1	Perspektive der Bewohner	117
3.5.2	Ebene der Wohneinheit	117
3.5.3	Gesellschaftliche Relevanz	118
3.5.4	Ausblick	119
3.6	Ergebnisse der Evaluation	120
3.6.1	Relevanz	120
3.6.2	Effektivität	122
3.6.3	Impact	122
3.6.4	Nachhaltigkeit.....	123
4	Wohnungseinbrüche und baulich/technischer Einbruchschutz	125
4.1	Überblick über das Wohnungseinbruchgeschehen in Deutschland	125
4.1.1	Wohnungseinbruchgeschehen 2018.....	125
4.1.2	Entwicklung des Wohnungseinbruchgeschehens seit 2000	125
4.1.3	Regionale Verteilung des Wohnungseinbruchgeschehens 2018	126
4.1.4	Divergierende Entwicklungen in den Bundesländern	128
4.1.5	Versuchsquote und Aufklärungsquoten.....	129
4.1.6	Folgen eines Wohnungseinbruchs	130
4.2	Wirkungszusammenhänge zwischen dem baulichen und technischen Einbruchschutz und Wohnungseinbrüchen	131
4.2.1	Relevanz des baulichen und technischen Einbruchschutzes	131
4.2.2	Beurteilung einzelner baulicher und technischer Einbruchschutzmaßnahmen	132

4.3	Einbruchschutzmaßnahmen im Wohnungsbestand	135
4.3.1	Durchgeführte Einbruchschutzmaßnahmen im Zeitverlauf	136
4.3.2	Regionale Verteilung der Einbruchschutzmaßnahmen	137
4.3.3	Umgesetzte Maßnahmen	139
4.3.4	Bestand und Bedarf an baulichem und technischem Einbruchschutz	140
5	Evaluation: Einbruchschutz	142
5.1	Sozio-demografische Eigenschaften der Kreditnehmer und Zuschussempfänger	142
5.2	Relevanz	145
5.2.1	Notwendigkeit des Einbruchschutzes	145
5.2.2	Notwendigkeit der Förderung und Markthemmnisse	145
5.2.3	Notwendigkeit der spezifischen Ausgestaltung der Förderung	148
5.2.3.1	Inanspruchnahme von Krediten und Zuschüssen	148
5.2.3.2	Motive und Auslöser der durchgeführten Maßnahmen	149
5.2.3.3	Inanspruchnahme weiterer KfW-Förderprogramme und anderer Finanzierungen	151
5.2.3.4	Subjektive Beurteilung des Programms aus Sicht der Nutzer	152
5.2.3.5	Bewertung des Informationsangebots aus Sicht der Nutzer	152
5.2.3.6	Fazit zur Notwendigkeit der spezifischen Ausgestaltung der Förderung	153
5.3	Effektivität	153
5.3.1	Vergleich der Geförderten mit den Privathaushalten insgesamt	154
5.3.1.1	Eigentumsverhältnis und Gebäudetyp	154
5.3.1.2	Baujahr	154
5.3.1.3	Haushaltstyp	155
5.3.1.4	Einkommen	155
5.3.1.5	Bildungsniveau	157
5.3.1.6	Risikobereitschaft	157
5.3.2	Exkurs: Identifikation der Programmnutzertypen mittels Clusteranalyse	158
5.3.3	Zielgruppenerreichungsgrad	159
5.3.4	Effektivität einbruchschützender Maßnahmen	161
5.4	Impact	162
5.4.1	Gesamtwirtschaftliche und fiskalische Effekte	162
5.4.2	Kostenentlastung der privaten Haushalte	164
5.5	Nachhaltigkeit	166
5.5.1	Perspektive der Bewohner	166
5.5.2	Ebene der Wohneinheit	166
5.5.3	Gesellschaftliche Relevanz	167
5.6	Ergebnisse der Evaluation	168
5.6.1	Relevanz	168
5.6.2	Effektivität	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.6.3	Impact	170
5.6.4	Nachhaltigkeit	170
	Literaturverzeichnis	172
	Anhang A: Kundendaten und Befragung	178
A.1	Annahmen für die Hochrechnung	178
A.2	Kundendaten	178
A.3	Befragungskonzept	179
A.4	Durchführung der Befragung	180
A.5	Befragungsrücklauf	181

Anhang B: Ergänzende Tabellen und Abbildungen	183
B.1 Anhänge zu Kapitel 2.1.....	183
B.2 Anhänge zu Kapitel 2.2.....	194
B.3 Anhänge zu Kapitel 2.3.....	198
B.4 Anhang zu Kapitel 3.3.....	200
B.5 Anhänge zu Kapitel 3.4.....	202
B.6 Anhang zu Kapitel 4.1.....	203
B.7 Anhang zu Kapitel 4.4.....	205
B.8 Anhang zu Kapitel 5.3.....	207

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ausgezahlte Kredite und Zuschüsse, Fördervolumen und geförderte Wohneinheiten zwischen 2009 und 2018 (Altersgerecht Umbauen und Einbruchschutz)	18
Tabelle 2:	Dimensionen und Förderbereiche des KfW-Programms	26
Tabelle 3:	Antwortmöglichkeiten der Fragen zu Barrieren in der Wohnung im Mikrozensus 2018 mit Zuordnung der Kategorien für die Operationalisierung des Begriffs der „Altersgerechtigkeit“	28
Tabelle 4:	Bestand an barrierereduzierten Wohnungen für Wohnungen mit besonderen und mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen sowie nach KDA-Definition für das Jahr 2018	35
Tabelle 5:	Haushalte nach Merkmalen und Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnung im Mikrozensus 2018 (in Tausend)	36
Tabelle 6:	Diskrepanz zwischen barrierereduziertem Wohnungsbestand und Haushalten mit mindestens einer pflegebedürftigen Person (in Tausend)	38
Tabelle 7:	Anzahl und Anteil von Wohnungen nach Aspekten der Barrierereduktion am Gesamtwohnungsbestand und nach Eigentumsform (in Tausend)	39
Tabelle 8:	Anzahl und Anteil von Wohnungen nach Aspekten der Barrierereduktion am Gesamtwohnungsbestand und nach Gebäudetyp (in Tausend)	39
Tabelle 9:	Anzahl (in Tausend) und Anteil von Wohnungen nach Aspekten der Barrierereduktion für verschiedene Merkmale der Wohnung	41
Tabelle 10:	Umsetzung der Regelungsstände nach Untersuchungszielen	43
Tabelle 11:	Fertigstellungen 2017 (Gebäude)	47
Tabelle 12:	Fertigstellungen 2017 (Wohnungen)	47
Tabelle 13:	Geschätzte Zahl barrierefreier Wohnungen unter den Neubaufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern 2017 nach Bundesländern	48
Tabelle 14:	Geschätzte Anteile barrierefreier Wohnungen an den Neubaufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern 2017 nach Bundesländern	49
Tabelle 15:	Ausgezahlte Kredite und Zuschüsse, Fördervolumen und geförderte Wohneinheiten zwischen 2009 und 2018 (Altersgerecht Umbauen)	52
Tabelle 16:	Anteil geförderter Wohneinheiten nach Kredit und Zuschussförderung differenziert nach Antragstellergruppen	53
Tabelle 17:	Anzahl geförderter Wohneinheiten (WE), durchschnittlicher Zusagebetrag und Höhe des ausgezahlten Volumens nach Kredit und Zuschussförderung nach Bundesländern	54
Tabelle 18:	Anteil geförderter Wohneinheiten nach Förderbereichen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten in Deutschland differenziert nach siedlungsstrukturellen Regionstypen	57
Tabelle 19:	Anzahl geförderter Wohneinheiten und Durchschnittsbeträge nach Förderbausteinen, dem Standard „Altersgerechtes Haus“ sowie Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2	58
Tabelle 20:	Typisierung der Haushalte nach Größe und Alter der Haushaltsbezugsperson	63
Tabelle 21:	Wohnungsbedarf (in Tausend) im Basisszenario bis 2035 sowie relative Veränderung zwischen 2018 und 2035	65
Tabelle 22:	Szenario „Variante 1“: Wohnungsbedarf (in Tausend) an barrierereduzierten Wohnungen bis 2035 sowie relative Veränderung zwischen 2018 und 2035	66
Tabelle 23:	Szenario „Variante 2“: Wohnungsbedarf (in Tausend) an barrierereduzierten Wohnungen bis 2035 sowie relative Veränderung zwischen 2018 und 2035	67

Tabelle 24:	Vorausschätzung der Anzahl barrierereduzierter Wohnungen bis zum Jahr 2035 (in Tausend)	71
Tabelle 25:	Vorausberechnung des Angebots an und der Nachfrage nach barrierereduzierten Wohnungen bis 2035 (in Tausend)	72
Tabelle 26:	Summe der mit Krediten und Zuschüssen geförderter Wohneinheiten nach Nutzertyp in der Befragung	76
Tabelle 27:	Statistische Merkmale der privaten Befragungsteilnehmer	77
Tabelle 28:	Statistische Merkmale der gewerblichen Vermieter	78
Tabelle 29:	Anteil geförderter Wohneinheiten nach Förderbausteinen differenziert nach Nutzertypen	108
Tabelle 30:	Auswirkungen der angestoßenen Investitionen und der Zusagevolumina des Programms auf die Bruttowertschöpfung (jeweils in Mio. Euro)	110
Tabelle 31:	Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Beschäftigung (in PJ je 1.000)	110
Tabelle 32:	Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Staatseinnahmen (in Mio. Euro)	111
Tabelle 33:	Ausgestaltung der Szenarien der Sensitivitätsanalyse für den anlassbezogenen Einsparungseffekt	113
Tabelle 34:	Anzahl der geförderten Wohnungen mit barrierereduzierendem Umbau	114
Tabelle 35:	Jährliche Pro-Kopf-Kosten der Pflege in Abhängigkeit des Pflegesettings	115
Tabelle 36:	Registrierte Wohnungseinbrüche und Wohnungseinbruchversuche in den 10 am stärksten betroffenen deutschen Großstädten im Jahr 2018	128
Tabelle 37:	Registrierte Wohnungseinbrüche und Wohnungseinbruchversuche (Fälle pro 10.000 Haushalte) nach Bundesländern in ausgewählten Jahren	129
Tabelle 38:	Gegenüberstellung von Widerstandsklassen	133
Tabelle 39:	Relevanz der baulichen und technischen einbruchsichernden Maßnahmen	135
Tabelle 40:	Ausgezahlte Kredite und Zuschüsse, Fördervolumen und geförderte Wohneinheiten zwischen 2015 und 2018 (Einbruchschutz)	136
Tabelle 41:	Anteil geförderter Wohneinheiten nach Kredit und Zuschussförderung differenziert nach Antragstellergruppen	137
Tabelle 42:	Anzahl der zwischen 2015 und 2018 geförderten Wohneinheiten (WE) je 100.000 Haushalte, durchschnittlicher Zusagebetrag und Summe Zusagebetrag nach Kredit und Zuschussförderung und nach Bundesländern	138
Tabelle 43:	Durchschnittliche Zusagebeträge, Kosten pro Wohneinheit und Anteil betroffener Wohneinheiten nach Einbruchschutzmaßnahmen	140
Tabelle 44:	Statistische Merkmale der privaten Befragungsteilnehmer	144
Tabelle 45:	Auswirkungen der angestoßenen Investitionen und der Zusagevolumina des Programms auf die Bruttowertschöpfung (jeweils in Mio. Euro)	163
Tabelle 46:	Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Beschäftigung (in PJ je 1.000)	163
Tabelle 47:	Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Staatseinnahmen (in Mio. Euro)	164
Tabelle A 1:	Annahmen für die Hochrechnung noch nicht abgerufener Zusagen	178
Tabelle A 2:	Überblick Fragebogenvarianten und Zielgruppen	179
Tabelle A 3:	Stichprobengrößen nach Zielgruppen und Kontaktart	181
Tabelle A 4:	Befragungsrücklauf in absoluten Zahlen und unbereinigter Rücklauf	181

Tabelle B 1:	Gegenüberstellung wesentlicher Standards in der DIN 18040-2 und dem KfW-Programm	183
Tabelle B 2:	Gegenüberstellung der Vorgaben zur Barrierefreiheit in den Landesbauordnungen	186
Tabelle B 3:	Entwicklung der Verteilung der geförderten Maßnahmen im „Altersgerecht Umbauen“; Kredit zwischen 2012 und 2018	196
Tabelle B 4:	Entwicklung der Verteilung der geförderten Maßnahmen im „Altersgerecht Umbauen“; Zuschuss zwischen 2014 und 2018	197
Tabelle B 5:	Verteilung der Anzahl geförderter Wohneinheiten nach Siedlungsstrukturellen Regionstypen	197
Tabelle B 6:	Verteilung der Anzahl geförderter Wohneinheiten nach Siedlungsstrukturellen Regionstypen und Eigentumsart	197
Tabelle B 7:	Alter der Befragungsperson und Haushaltsgröße in der KfW-Befragung	199
Tabelle B 8:	Arbeitsproduktivität für die Jahre 2014 bis 2018 mit Veränderungsraten zum Vorjahr und indexiert zum Basisjahr 2014	202
Tabelle B 9:	Rechenregeln der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung	202
Tabelle B 10:	Dauer für den Umbau eines zusätzlichen Prozentpunkts einbruchgesicherter Wohnungen am Gesamtbestand nach Bundesland, Baujahr und Gebäudetyp (in Jahren)	205

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Anzahl der geförderten Wohneinheiten nach Art der Förderung zwischen 2009 und 2018	20
Abbildung 2:	Entwicklung der Verteilung von altersgerechten Umbaumaßnahmen und Maßnahmen zum Einbruchschutz innerhalb der Kreditförderung zwischen 2016 und 2018	20
Abbildung 3:	Stilisierte Darstellung ausgewählter Zielgruppen und ihrer Schnittmengen	30
Abbildung 4:	Vergleich ausgewählter Zielgruppen zum Jahresende 2018	31
Abbildung 5:	Anteile von ausgewählten Aspekten der Barrierereduktion in der Wohnung nach ausgewählten Haushaltstypen im Mikrozensus 2018	37
Abbildung 6:	Haushalte nach monatlicher Haushaltsnettoeinkommensklasse und Barrierefreiheitsmerkmale in der Wohnung sowie beim Zugang zur Wohnung	38
Abbildung 7:	Besondere Barrierefreiheitsmerkmale nach Eigentumsform und Gebäudetyp	40
Abbildung 8:	Anteil der Wohnungen mit allen abgefragten Aspekten der Barrierereduktion in der Wohnung und beim Wohnungszugang nach Baualtersklassen	40
Abbildung 9:	Anteile der Wohnungen, in denen alle abgefragten Aspekte der Barrierereduktion in der Wohnung vorhanden sind, nach Bundesländern	42
Abbildung 10:	Vergleich der Anteile barrierereduzierter Wohnungen in der Baufertigstellungsstatistik und im Mikrozensus bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	50
Abbildung 11:	Bestandsquoten für Wohnungen nach Grad der Barrierefreiheit und Gebäudetyp im Mikrozensus 2018	51
Abbildung 12:	Entwicklung der Anzahl der geförderten Wohneinheiten nach Art der Förderung zwischen 2009 und 2018	53
Abbildung 13:	Verteilung der geförderten Wohneinheiten nach Bundesländern	56
Abbildung 14:	Verteilung der Maßnahmen auf Basis der Anzahl geförderter Wohneinheiten in der Zuschussförderung zwischen 2014 und 2018	59
Abbildung 15:	Verteilung der Maßnahmen auf Basis der Anzahl geförderter Wohneinheiten in der Kreditförderung zwischen 2012 und 2018	60
Abbildung 16:	Quoten für Wohnungen nach Grad der Barrierefreiheit und Gebäudetyp im Mikrozensus 2018 und in der KfW-Befragung	60
Abbildung 17:	Vorausberechnung der Bevölkerung und der Wirtschaftshaushalte bis 2035	63
Abbildung 18:	Annahmen zu jährlichen Fertigstellungszahlen altersgerechter Wohnungen durch Neu- und Umbau bis 2035	69
Abbildung 19:	Kumulative Bestandsvorausschätzung barrierefreier Wohnungen bis 2035	71
Abbildung 20:	Entwicklung der Versorgungslücke an barrierereduzierten Wohnungen	72
Abbildung 21:	Sollanteil barrierearmer Wohnungen in Abhängigkeit des Sollversorgungsgrads	74
Abbildung 22:	Überblick über die Nutzertypen differenziert nach Förderart in der Befragung	76
Abbildung 23:	Bevorzugte Wohnformen bei zukünftigen Schwierigkeiten, den Alltag ohne Hilfe zu bewerkstelligen oder im Falle einer Pflegebedürftigkeit	80
Abbildung 24:	Reaktion der Vermieter auf die angekündigten Umbaumaßnahmen	83
Abbildung 25:	Gründe für die Inanspruchnahme eines Kredits anstatt der Zuschussförderung bei Selbstnutzern und Vermietern	85
Abbildung 26:	Altersstruktur der Befragten differenziert nach Kredit- und Zuschussförderung	85
Abbildung 27:	Gründe für die Inanspruchnahme eines Zuschusses anstatt der Kreditförderung bei Selbstnutzern	86

Abbildung 28: Anteil der Kredit- und Zuschussförderung innerhalb von Haushaltsnettoeinkommensklassen	86
Abbildung 29: Verteilung der umgebauten Wohneinheiten nach Maßnahmen für Selbstnutzer und Vermieter differenziert nach Förderart	88
Abbildung 30: Gründe für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen bei Selbstnutzern und Vermietern	89
Abbildung 31: Gründe für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen bei Selbstnutzern für Befragte mit und ohne Person über 64 Jahre im Haushalt	90
Abbildung 32: Auslöser für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen bei Selbstnutzern und Vermietern	90
Abbildung 33: Beurteilung der Kreditförderung der KfW getrennt nach Selbstnutzern und Vermietern	93
Abbildung 34: Vorteile der barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen bei Selbstnutzern und Vermietern	93
Abbildung 35: Beurteilung Informationsangebot der KfW zum Thema barrierereduzierender Umbau bei Selbstnutzern und Vermietern	94
Abbildung 36: Verteilung der Baualtersklassen; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018	97
Abbildung 37: Verteilung der Haushaltsgrößen; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018	98
Abbildung 38: Einkommensverteilung nach dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018 für alle Haushalte (oben) sowie getrennt für Eigentümer (unten)	99
Abbildung 39: Verteilung des Bildungsniveaus; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2016	100
Abbildung 40: Verteilung der subjektiven Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe nach Umbau und Mikrozensus 2018	101
Abbildung 41: Verteilung der subjektiven Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion der Wohnung; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe nach Umbau und Mikrozensus 2018	102
Abbildung 42: Stilisierte Darstellung der Teilmengen des Rechenmodells der Einspareffekte auf die Sozial- und Pflegekassen	114
Abbildung 43: Ober- und Untergrenze der jährlichen Gesamteinsparung nach Effekten (oben) und Kostenträgern (unten) für die Jahre 2014 bis 2018	116
Abbildung 44: Entwicklung der polizeilich angezeigten vollendeten oder versuchten Wohnungseinbrüche je 10.000 Haushalte pro Jahr von 2000 bis 2019	126
Abbildung 45: Polizeilich angezeigte vollendete oder versuchte Wohnungseinbrüche auf Kreisebene pro 10.000 Haushalte im Jahr 2018	127
Abbildung 46: Anteil der Versuche an den gesamten registrierten Fällen des Wohnungseinbruchdiebstahls im Jahr 2018	130
Abbildung 47: Entwicklung der Anzahl geförderter Wohneinheiten nach Art der Förderung zwischen 2015 und 2018 inkl. prognostizierter Werte in der Kreditförderung für 2017 und 2018	137
Abbildung 48: Überblick über die Nutzertypen differenziert nach Förderart in der KfW-Befragung	143
Abbildung 49: Reaktion der Vermieter auf die angekündigten Maßnahmen zum Einbruchschutz	147
Abbildung 50: Gründe für die Inanspruchnahme eines Zuschusses anstatt der Kreditförderung	148
Abbildung 51: Gründe für einbruchschützende Maßnahmen bei Selbstnutzern und Vermietern	149

Abbildung 52: Gründe für einbruchschützende Maßnahmen bei selbstnutzenden Eigentümern differenziert nach Gruppen des Haushaltsnettoeinkommens	150
Abbildung 53: Auslöser für einbruchschützende Maßnahmen, getrennt für Selbstnutzer und Vermieter	151
Abbildung 54: Beurteilung Informationsangebot der KfW zum Thema Einbruchschutz	152
Abbildung 55: Verteilung der Baualtersklassen; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018	154
Abbildung 56: Verteilung der Haushaltsgrößen; KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018	155
Abbildung 57: Einkommensverteilung nach dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018	156
Abbildung 58: Einkommensverteilung nach dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen für selbstnutzende Eigentümer; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018	156
Abbildung 59: Verteilung des Bildungsniveaus; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2016	157
Abbildung 60: Subjektive Einschätzung der Risikobereitschaft; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und SOEP 2017	158
Abbildung 61: Anzahl geförderter Wohnungen in Abhängigkeit der Wohnungseinbruchquote auf Kreisebene	160
Abbildung 62: Einbruchschützende Merkmale nach durchgeführten Maßnahmen differenziert nach Ein- bzw. Zweifamilienhaus und Wohnung in einem Mehrfamilienhaus	162
Abbildung 63: Gesamtschaden durch Einbrüche und Einbruchversuche bei einbruchgeschützten Wohnungen und Wohnungen ohne Einbruchschutz für 2016 bis 2018	165
Abbildung B 1: Anteile von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes nach verschiedenen Zielgruppen	194
Abbildung B 2: Anteile von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnung nach der Wohnfläche	194
Abbildung B 3: Anteile von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnung nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude	195
Abbildung B 4: Anteile von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnung nach Anzahl der Wohnräume	195
Abbildung B 5: Anteile von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes nach Bundesländern	196
Abbildung B 6: Anzahl der Haushaltstypen für die Jahre 2018, 2025 und 2035	198
Abbildung B 7: Verteilung der Haushaltstypen für die Jahre 2018, 2025 und 2035	198
Abbildung B 8: Verteilung relevanter Indikatoren auf 4 Programmnutzertypen	200
Abbildung B 9: Durchschnittliche Einsparungen durch den anlassbezogenen Effekt nach Szenarien	202
Abbildung B 10: Bundeslandspezifische Wohnungseinbruchquoten von 1998 bis 2018	203
Abbildung B 11: Verteilung relevanter Indikatoren auf 3 Programmnutzertypen	207

1 Einleitung

1.1 Hintergrund: Förderung des altersgerechten Umbaus und des Einbruchschutzes

In der vorliegenden Studie wird das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ für die Jahre 2014 bis 2018 evaluiert. Das Förderprogramm wurde im Auftrag (und mit Finanzierung) der Bundesregierung im Jahr 2009 eingeführt.¹ Gefördert werden bauliche und technische Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren sowie zur Verbesserung des Einbruchschutzes. Dies geschieht mit Investitionszuschüssen des Bundes und mit zinsverbilligten Darlehen aus Eigenmitteln der KfW.

Der demografische Wandel in Deutschland führt durch eine höhere Lebenserwartung und eine rückläufige Geburtenrate zu einer Verschiebung der Altersstruktur, speziell zu einem größeren Anteil älterer Menschen. Dabei geht es nicht allein um zukünftige Entwicklungen, vielmehr hinterlässt der demografische Wandel in Deutschland bereits seit Jahren deutlich sichtbare Spuren (Deschermeier 2016) und stellt die Politik vor Herausforderungen wie beispielsweise den Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt oder das Finanzierungsproblem der staatlichen Rentenversicherung. Die Bundesregierung adressierte diese mit ihrer „Demografiestrategie“, die 2012 erarbeitet und 2015 erweitert wurde. Der politische Prozess begann bereits 1992 mit der Enquête-Kommission „Demografischer Wandel – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den Einzelnen und die Politik“. Mit der demografiapolitischen Bilanz zum Ende der 18. Legislaturperiode reflektierte sie die Veränderungen vor dem Hintergrund der wichtigsten bundespolitischen Maßnahmen. Dabei wurde deutlich, dass auch aktuelle Entwicklungen wie der Anstieg der Geburtenzahlen oder die überdurchschnittlich hohe Zuwanderung der Jahre 2015 bis 2017 die Alterung nicht wesentlich verlangsamen (BMI 2017).

Wenn es darum geht, dass ältere Menschen so lange wie möglich ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben führen können, stellen die baulichen Gegebenheiten des Hauses, der Wohnung und auch des Wohnumfelds eine wichtige Voraussetzung dar. Die Alterung der Gesellschaft bewirkt folglich bereits gegenwärtig eine große Nachfrage nach barrierereduziertem Wohnraum, die sich zukünftig noch verstärken wird. Zusätzlich bleibt die lange erwartete Schrumpfung der Bevölkerung (Statistisches Bundesamt 2009; Börsch-Supan und Wilke 2009) in den kommenden Jahrzehnten aus (Statistisches Bundesamt 2019b; Fuchs et al. 2018), was langfristig den bereits existierenden Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen weiter vergrößern wird. Altersgerechtigkeit im Wohnen und die Reduzierung von Barrieren gewinnen somit zukünftig an Bedeutung. Dadurch werden nicht nur häusliche Unfälle wie Stürze vermieden, barrierereduzierte Wohnungen steigern darüber hinaus den Wohnkomfort der Nutzer, beispielsweise von Familien mit kleinen Kindern (Held et al. 2017). Hierzu wurden bereits unterschiedliche Modellvorhaben durchgeführt, z. B. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (BMVBS 2010).

Neben dem durch die Alterung der Gesellschaft stetig wachsenden Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen erschweren zusätzlich verschiedene strukturelle Hemmnisse ein effektives Marktergebnis. So fehlen beispielsweise Vermietern in angespannten Wohnungsmärkten die Anreize barrierereduzierende Umbaumaßnahmen durchzuführen, da insbesondere in den meisten deutschen Groß- und Universitätsstädten Wohnungen problemlos vermietet werden können. Mieter hingegen stehen vor dem Problem, dass sie Änderungen am Gebäude nicht ohne Zustimmung des Eigentümers und häufig auch anderer Eigentümer und Mieter durchführen dürfen. Selbstnutzende Eigentümer erwerben ihre Immobilie meist im mittleren Lebensalter. Für Aspekte des barrierereduzierten Wohnens sind viele noch nicht betroffene Haushalte dabei aber häufig nicht ausreichend sensibilisiert, trotz der Vorzüge, die diese Aspekte für Familien bieten können.²

Im Falle von körperlichen Beeinträchtigungen gehen die Bedeutung und die Anforderungen an das barrierereduzierte Wohnen durch einen konkreten Bedarf noch weit darüber hinaus. Betroffene präferieren häufig einen Verbleib in der eigenen Wohnung. So werden zum Jahresende 2017 von den etwa 3,4 Millionen

¹ Im Jahr 2014 wurde eine erste Evaluation für die Förderjahre 2009 bis 2013 veröffentlicht (Prognos 2014). In einigen Auswertungen der vorliegenden Evaluation werden diese Jahre zum besseren Überblick ebenfalls berücksichtigt.

² Eine ausführliche Darstellung der Markthemmnisse findet sich 3.2.2 (Barrierereduzierung) und 5.2.2 (Einbruchschutz).

pflegebedürftigen Menschen in Deutschland etwa drei Viertel zu Hause versorgt (Statistisches Bundesamt 2018e). Auf diese Weise bleiben die vertraute Umgebung, die Selbstbestimmtheit, das soziale Umfeld und die Möglichkeit, die Wohngewohnheiten beizubehalten, möglichst lange erhalten (Prognos 2014). Auch die „zukünftigen Alten“ – also die gegenwärtige Generation im Alter ab 50 Jahren – äußert mehrheitlich diesen Wunsch für das zukünftige Wohnen im Alter (Deschermeier et al. 2015). Prävention ist somit ebenfalls ein Motiv für altersgerechte Umbaumaßnahmen.

Die Bundesregierung hat im Juli 2019 den Staatenbericht zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention beschlossen, der über die wichtigsten Entwicklungen im Bereich der Inklusion seit 2015 berichtet. Die Länder setzen die Vorgaben des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) um. Dadurch stellen sie die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und die Versorgung von Menschen mit Behinderungen auch beim Wohnen sicher (BMAS 2019). Ein Schwerpunkt liegt bei der Finanzierung des Wohnens in der eigenen Wohnung. Die Schaffung von mehr Barrierearmut ist dabei ein wesentliches Anliegen von Bund und Ländern. Mit der Förderung des altersgerechten Umbaus im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ wird vielen Menschen durch die Prävention von Stürzen und Verletzungen ein möglichst langer Verbleib im vertrauten Wohnumfeld bis ins hohe Alter ermöglicht.

In Deutschland wurden in den vergangenen 10 Jahren insgesamt 1,3 Millionen Wohnungseinbrüche in der Kriminalstatistik erfasst, d. h. im Durchschnitt 130.000 jährlich (Bundeskriminalamt 2019). Das Einbruchsgeschehen unterliegt starken zeitlichen Schwankungen. Ab 2007 stieg die Zahl der Wohnungseinbrüche stetig an und erreichte den bisherigen Höhepunkt im Jahr 2015 mit 167.000 erfassten Wohnungseinbrüchen (davon 43 % erfolglose Versuche). Unabhängig von den seitdem sinkenden Einbruchszahlen (87.000 in 2019) ist das Risiko, Opfer eines Einbruchs zu werden, in der Bevölkerung sehr präsent (GDV 2017) – nicht zuletzt wegen der großen Medienresonanz des Themas. Die Umsetzung baulicher und technischer Maßnahmen zum Einbruchschutz kann daher dazu beitragen, sich im eigenen Wohnumfeld trotz tatsächlichen oder auch nur wahrgenommenen Veränderungen des Einbruchrisikos weiterhin sicher und wohl zu fühlen und so die eigene Lebensqualität zu erhöhen. Insofern dienen sowohl Maßnahmen zur Barrierereduktion als auch Maßnahmen zur Verbesserung des Einbruchschutzes auf einer übergeordneten Ebene dem Zweck, die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl im Wohnumfeld zu erhöhen. Das in diesem Evaluationsbericht untersuchte Förderprogramm der KfW „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“ zielt auf bauliche und technische Maßnahmen an Wohnung oder Haus ab.

1.2 KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“

Immobilien haben sowohl beim Neu- als auch beim Umbau einen langen Planungshorizont, auch beträgt die Nutzungsdauer meist mehrere Jahrzehnte. Eine langfristige Perspektive erfordert eine frühzeitige Adressierung der Veränderungen der Gesellschaft im Zuge der demografischen Entwicklung. An dieser Stelle setzen das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und die KfW förderpolitisch an, indem sie seit April 2009 Maßnahmen zum altersgerechten Umbau in bestehenden Wohngebäuden mit zinsverbilligten Krediten und Investitionszuschüssen unterstützen. Ziel der Förderung ist die Reduktion von Barrieren in Wohngebäuden sowie im Wohnumfeld. Für die Investitionszuschüsse stellte der Bund in den Jahren 2014 bis 2018 Fördermittel in Höhe von ca. 431 Millionen Euro bereit. Davon entfallen zwei Drittel (286 Millionen Euro) auf barrierereduzierende Maßnahmen und ein Drittel (145 Millionen Euro) auf Einbruchschutzmaßnahmen. Die Förderkredite werden aus Eigenmitteln der KfW finanziert.

Zunächst erfolgte die Förderung im Rahmen des Programms „Wohnraum Modernisieren“, seit Juli 2010 schließlich als eigenständiges Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“. Die ursprüngliche Kreditförderung wurde in der Folge um eine Zuschussförderung erweitert, die seitdem, mit einer Unterbrechung zwischen 2012 und 2014, verfügbar ist. Das Programm ist generell präventiv konzipiert, d. h. offen für jeden Antragsteller unabhängig von seinem Alter. Die durch das Programm geförderte Altersgerechtigkeit ist weiter gefasst als die reine *Altengerechtigkeit*. Denn sowohl Menschen mit Behinderung, mobilitätseingeschränkte Personen oder

auch Familien mit Kindern profitieren von Barrierereduzierung durch gestiegenen Wohnkomfort in Folge der Umsetzung entsprechender Maßnahmen. Der baulich-/technische Einbruchschutz als gesonderte Einzelmaßnahme wurde im Rahmen des Programms zunächst nur als Investitionszuschuss, seit 2016 auch im Rahmen eines Kredits gefördert. Zuvor waren einbruchhemmende Maßnahmen bereits kombiniert mit barrierereduzierenden förderfähig.³ Aktuell bietet die KfW den Kredit 159 „Altersgerecht Umbauen“ an, welcher barrierereduzierende Maßnahmen und einen besseren Einbruchschutz fördert. Maßnahmen für den Abbau von Barrieren (und mehr Wohnkomfort) können ebenso von natürlichen Personen mit dem Zuschuss 455-B beantragt werden; der Einbruchschutz wird analog mit dem Zuschuss 455-E gefördert (KfW 2018c).

Die Förderkredite finanziert die KfW seit Anfang 2012 aus Eigenmitteln. In den vorangegangenen Jahren wurde das Programm im Rahmen des Konjunkturpaketes I durch das ehemalige BMVBS finanziert.⁴ Die Wiedereinführung der Investitionszuschüsse im Oktober 2014 wurde aus Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) finanziert, ebenso die Erweiterung des Programms um Maßnahmen zum Einbruchschutz im November 2015. Seit März 2018 ist das BMI für die Aufgabenbereiche Bauen und Wohnen und somit auch für das Thema „altersgerechtes Wohnen“ verantwortlich und finanziert mit der Zuschussförderung Maßnahmen, die Barrieren im Wohneigentum reduzieren sowie Maßnahmen, die den Einbruchschutz erhöhen.⁵

Ein Alleinstellungsmerkmal des KfW-Programms ist, dass Akteure sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes gefördert werden. Denn förderberechtigt sind Privatpersonen als Selbstnutzer und Mieter, Wohnungseigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger und Körperschaften sowie Anstalten des öffentlichen Rechts.

Die Förderung bietet unabhängig von einem bestehenden und akuten Bedarf Investoren und Privathaushalten Vorteile und die Möglichkeit, Wohnungen langfristig auf zukünftige Bedarfe hin auszurichten. Dieser vorausschauende Charakter ist ein weiteres für das Programm kennzeichnendes Merkmal. Außerdem kann durch den Abbau von Barrieren eine Wohnung oder ein Haus für verschiedenste Lebenssituationen angepasst und sicherer gemacht werden. So profitieren von präventiven Maßnahmen beispielsweise Familien mit Kindern oder auch Senioren ohne bestehenden Bedarf. Sozialrechtliche Förderungen setzen im Gegensatz dazu einen akuten Bedarf voraus.⁶

Im Rahmen des Programms werden Modernisierungsmaßnahmen zur Barrierereduktion und zum baulichen und technischen Einbruchschutz gefördert. Die Einzelmaßnahmen sind dabei in 7 Förderbereiche gegliedert:

- Förderbereich 1: Wege zu Gebäuden und Wohnumfeld,
- Förderbereich 2: Eingangsbereich und Wohnungszugang,
- Förderbereich 3: Überwindung von Treppen und Stufen,
- Förderbereich 4: Anpassung der Raumaufteilung und Schwellenabbau,
- Förderbereich 5: Badumbau/Maßnahmen an Sanitärräumen,
- Förderbereich 6: Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag und
- Förderbereich 7: Schaffung von Gemeinschaftsräumen, Mehrgenerationenwohnen.

³ Vor diesem Hintergrund ist die Förderung der Zwecke Barrierereduzierung und Einbruchschutz innerhalb eines Förderprogramms auch auf administrative Effizienz bei der Einführung und Erweiterung des Programms zurückzuführen, nicht nur auf überlappende Zielgruppen und Ziele.

⁴ Detaillierte Informationen über die Ausgestaltung in den Jahren bis 2013 finden sich in der ersten Evaluation des Programms (Prognos 2014).

⁵ Die Zuständigkeit für das Thema Wohnen wechselte zwischen Ministerien. Von 2013 bis 2018 war das Bundesumweltministerium (BMUB), seit 2018 ist das BMI zuständig.

⁶ Darunter fallen z. B. Förderungen nach dem SGB (Leistungen zu Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes für pflegebedürftige oder behinderte Menschen gemäß SGB XI) oder dem EStG (steuerliche Abzugsfähigkeit durch außergewöhnliche Belastungen entstandener Kosten).

Mit dem Standard „Altersgerechtes Haus“ definiert die KfW ein Qualitätsmerkmal für vollständig barrierearm umgebaute Häuser oder einzelne Wohnungen, die eine Kombination aus den nachfolgenden Förderbereichen mit den entsprechenden technischen Mindestanforderungen der Einzelmaßnahmen aufweisen:

- ein altersgerechter Zugang entsprechend den Förderbereichen 1, 2 und ggf. 3,
- ein altersgerechtes Wohn- und/oder Schlafzimmer sowie einen altersgerechten Küchenraum entsprechend Förderbereich 4,
- ein altersgerechtes Bad entsprechend Förderbereich 5 und die Anforderung an die Bedienelemente entsprechend Förderbereich 6 (KfW 2020).

Die Kriterien für die Erreichung des Standards „Altersgerechtes Haus“ sind somit umfangreicher als die Kriterien zur Durchführung von Einzelmaßnahmen. Um Anreize zur Erreichung des Standards zu setzen, sind die Konditionen attraktiver gestaltet: Der Zuschuss beträgt 12,5 % anstelle von 10 % bei Einzelmaßnahmen. Die Kombination der Förderbereiche zielt als Qualitätsmerkmal auf eine Typisierung eines altersgerechten Zustands eines Hauses oder einer Wohnung ab und orientiert sich dabei – soweit sinnvoll bei einem Umbau des Bestands – an der DIN 18040-2 für Neubauten. Die Anforderungen für den Umbau fallen dabei weniger streng im Vergleich zu den Anforderungen der DIN an die Barrierefreiheit bei Neubauten aus. Kennzeichnend für das Förderprogramm ist somit eine recht große Flexibilität durch praxisnahe, umsetzbare Standards.

Die Förderung von Maßnahmen zum Einbruchschutz erfolgt unabhängig von Maßnahmen zur Barrierereduktion, kann aber mit diesen kombiniert werden. Im Zentrum der Förderung stehen mechanische und technische Sicherungen in den nachfolgenden Bereichen:

- Einbruchhemmende Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren,
- Nachrüstsysteme für Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren,
- Einbruchhemmende Garagentore und Garagenzugänge (bei direkter Verbindung zwischen Garage und Wohnhaus, seit 2017),
- Nachrüstsysteme für Fenster und Fenstertüren,⁷
- Einbruchhemmende Gitter, Klapp- und Rollläden und Lichtschachtabdeckungen,
- Alarmanlagen und
- Smarthome-Anwendungen mit Einbruchmeldefunktion (seit 2019).

Bei der Beantragung eines Kredits oder eines Zuschusses werden die geplanten Einzelmaßnahmen den geförderten Verwendungszwecken zugeordnet sowie die geplanten Kosten für diesen Verwendungszweck beziffert. Für Altersgerechte Umbauten standen seit 2009 insgesamt zunächst 21 und nach Vereinfachung des Förderprogramms 7 definierte Verwendungszwecke zur Auswahl. Maßnahmen zum Einbruchschutz sind unter einem Verwendungszweck zusammengefasst. Im Kreditprogramm wird seit dem Jahr 2016 die Kombination von Maßnahmen zum altersgerechten Umbau sowie einbruchschützenden Maßnahmen gesondert ausgewiesen. Die Zuschussförderung für die Kombination von altersgerechten Umbaumaßnahmen sowie Einbruchschutzmaßnahmen ist möglich, indem beide spezifischen Zuschüsse getrennt beantragt werden.

Die KfW informiert in erster Linie mit Merkblättern und technischen Anlagen auf der Internetseite über das Förderprogramm und seine einzelnen Komponenten: den Kredit Altersgerecht Umbauen inkl. Einbruchschutz (Programmnummer 159), den Investitionszuschuss Barrierereduzierung (455-B) und den Investitionszuschuss Einbruchschutz (455-E).⁸ Zum Stand 27.3.2020 kann z. B. ein Förderkredit mit bis zu 50.000 Euro je Wohnung zu einem effektiven Jahreszins ab 0,78 % für den barrierereduzierenden Umbau bzw. einbruchsichernde Maßnahmen aufgenommen werden. Alternativ oder ergänzend können Privatpersonen die Investitionszuschüsse

⁷ Der Einbau von einbruchhemmenden Fenstern wird nicht im Programm gefördert, sondern nur in Zusammenhang mit energieeffizienten Fenstern im Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren – Kredit/Zuschuss“. Der Einbau von Fenstern und Fenstertüren hat Auswirkungen auf die Gebäudehülle und es können Schäden durch Feuchtigkeit riskiert werden. Daher ist dies vor allem eine energetische Maßnahme und wird – unter Einbindung eines Experten für Energieeffizienz – ausschließlich im entsprechenden Programm gefördert.

⁸ Vgl. KfW (KfW 2018c, 2018d) und KfW (KfW 2018a, 2018b).

beantragen – hier können bis zu 6.250 Euro für den barrierereduzierenden Umbau und/oder bis zu 1.600 Euro für den Einbruchschutz beantragt werden.

Das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ wurde erstmals 2014 für die Zusagen der Jahre 2009 bis 2013 wissenschaftlich evaluiert (Prognos 2014).⁹ Die vorliegende Evaluation konzentriert sich auf die Förderjahrgänge 2014 bis 2018, stellt jedoch neben dieser Aktualisierung auch eine inhaltliche Erweiterung dar. Denn in der Zwischenzeit wurde das Förderprogramm strukturell angepasst und durch Aufnahme einbruchssichernder Maßnahmen erheblich ausgeweitet.

Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über die Inanspruchnahme des Förderprogramms für die Jahre 2009 bis 2018 gegeben. Die Datengrundlage bilden Mikrodaten der KfW. Diese nach Kredit und Zuschuss differenzierten, anonymisierten Daten enthalten Informationen über den Auszahlungsbetrag, Angaben zu Größe und Standort (Postleitzahl) des Investitionsobjekts und insbesondere über die Verwendungszwecke, welche nähere Informationen über die durchgeführten Maßnahmen offenlegen.

Tabelle 1: Ausgezahlte Kredite und Zuschüsse, Fördervolumen und geförderte Wohneinheiten zwischen 2009 und 2018 (Altersgerecht Umbauen und Einbruchschutz)

	Kredit			Zuschuss			Summe (Kredit + Zuschuss)		
	Anzahl	Mio. EUR	Geförderte Wohneinheiten	Anzahl	Mio. EUR	Geförderte Wohneinheiten	Anzahl	Angestobenes Investitionsvolumen in Mio. EUR	Geförderte Wohneinheiten
2009	1.200	82,7	9.267	0 ¹⁰			1.200	113,8	9.267
2010	3.166	173,4	11.746	2.362	2,0	3.073	5.528	289,8	14.819
2011	5.302	345,3	27.183	5.886	5,2	8.613	11.188	518,2	35.796
2012	4.406	188,5	12.354	0			4.406	259,8	12.354
2013	7.375	389,8	24.614	0			7.375	620,5	24.614
2014	5.854	320,5	21.775	1.280	2,0	1.725	7.134	487,2	23.500
2015	6.250	360,8	21.211	16.521	21,6	19.542	22.771	824,7	40.753
2016	5.238	385,9	24.390	49.310	44,5	60.658	54.548	1.838,9	85.048
2017*	4.045	329,0	18.928	75.769	70,2	88.871	79.814	2.048,0	107.799
2018*	3.276	329,0	15.061	65.808	61,2	77.735	69.084	1.839,0	92.796
Gesamt*	46.112	2.904,9	186.529	216.936	206,7	260.217	263.048	8.839,9	446.746

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Die mit *markierten Jahre sowie die Gesamtsumme stellen aufgrund der Abruffrist von bis zu 3 Jahren hochgerechnete Werte dar.

Mit Stand Januar 2020 wurden von den im Zeitraum 2010 bis Ende 2018 zugesagten Krediten und Zuschüssen insgesamt ca. 211.000 Zuschüsse und 46.000 Kredite abgerufen. Aus den Jahrgängen 2017 und 2018 befinden sich allerdings weitere Zuschüsse (ca. 18.000) und Kredite (ca. 160) noch in der Abruffrist von 3 Jahren ab Zusage.¹¹ Dies betrifft den Zuschuss „Altersgerecht Umbauen“ sowie das Kreditprogramm, nicht jedoch den Zuschuss „Einbruchschutz“, für den kürzere Abruffristen gelten. Grundsätzlich werden nicht abgerufene Kredit-

⁹ Der Endbericht ist unter www.kfw.de/s/dekP6Hh öffentlich verfügbar.

¹⁰ Zuschüsse waren in 2009, 2012 und 2013 nicht verfügbar.

¹¹ Die Abruffrist für die Auszahlung im Kreditprogramm beträgt regulär 12 Monate nach Kreditzusage. Diese wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um maximal 24 Monate verlängert (KfW 2018c). Zuschüsse für Einbruchschutzmaßnahmen haben kürzere Abruffristen, weshalb die Zahlen zum Datenstand Januar 2020 bereits final sind.

und Zuschusszusagen nach Ablauf der Frist automatisch storniert. Auf Basis der Stornoquoten der vorherigen Jahre wird eine Abrufwahrscheinlichkeit für die noch offenen Zusagen aus den Jahren 2017 und 2018 berechnet und die endgültige Anzahl der Zusagen hochgerechnet (sowie die Fördersummen und die Anzahl geförderter Wohneinheiten). Die Hochrechnung ist robust, da der Großteil der Kredite und Zuschüsse in 2017 und 2018 bereits abgerufen wurde und die Stornoquoten der vergangenen Jahre stabil sind.¹² Tabelle 1 stellt die Gesamtzahl der abgerufenen Kredite und Zuschüsse, die geförderten Wohneinheiten¹³, die geförderten Maßnahmen sowie das Fördervolumen für die Jahre 2009 bis 2018 dar.

Seit der Einführung des Programms wurden insgesamt ca. 46.000 Kredite in Höhe von insgesamt fast 3 Milliarden Euro vergeben, mit denen ca. 187.000 Wohneinheiten gefördert wurden. Obwohl die Zuschussförderung erst später eingeführt wurde, in den Jahren 2012 und 2013 gar nicht verfügbar war und mehrfach ein mehrmonatiger Zusagestopp herrschte, wurden dennoch etwa 217.000 Zuschüsse in Höhe von insgesamt 207 Millionen Euro für ca. 260.000 Wohneinheiten ausgezahlt. In der Summe ergibt sich ein angestoßenes Investitionsvolumen von 8,8 Milliarden Euro in fast 447.000 geförderten Wohneinheiten. Auf den Evaluationszeitraum 2014–2018 entfallen in der Summe ca. 233.000 abgerufene Zusagen, 350.000 geförderte Wohneinheiten und ein angestoßenes Investitionsvolumen von etwa 7 Milliarden Euro.¹⁴

Abbildung 1 stellt die Zahl der geförderten Wohneinheiten über die Zeit dar. Der Anstieg der Anzahl der Kredite von 2012 auf 2013 spiegelt die Vereinfachung des Programms mit einer übersichtlicheren Darstellung der förderfähigen Maßnahmen in 7 Förderbereiche wider. Die Anzahl der durch das Kreditprogramm geförderten Wohneinheiten verdoppelte sich dabei annähernd von etwa 12.400 auf 24.600.

Bei der Zuschussförderung ist zu berücksichtigen, dass sie im Evaluationszeitraum nicht durchgehend verfügbar war. In den Jahren 2009, 2012 und 2013 gab es gar keine Zuschüsse; in 2017 und 2018 waren die Zuschüsse für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen nicht ganzjährig verfügbar.¹⁵ Die Zahl der geförderten Wohneinheiten hat im Zuge der Wiedereinführung der Zuschussförderung seit 2014 deutlich zugenommen. Der starke Anstieg ab 2015/2016 ist vor allem auf die Einführung der Zuschussförderung für den Einbruchschutz zurückzuführen, durch die das Nachfragepotenzial stark ausgeweitet wurde. Im Jahr 2017 wird der Höchstwert von ca. 108.000 geförderten Wohneinheiten erreicht, allein in der Zuschussförderung 89.000. Davon entfallen etwa 67 % auf Maßnahmen zum Einbruchschutz. Vorausgegangen waren Jahre mit ausgesprochen hohen Wohnungseinbruchquoten (vgl. Kapitel 1.1) und einer entsprechenden medialen Präsenz des Themas.¹⁶ Die von 2017 auf 2018 leicht gesunkenen Werte sind nicht auf strukturell geringere Nachfrage zurückzuführen, sondern darauf, dass die Beantragung von Zuschüssen nur für einen kleinen Teil des Jahres möglich war. Eine weitere Determinante ist die Kapazitätsauslastung des Baugewerbes.¹⁷

Der Unterschied bei der Gesamtzahl geförderter Wohnungen zwischen Kredit- und Zuschussförderung fällt deutlich geringer als die Differenz zwischen der Anzahl der Zusagen aus, beispielsweise weil die

¹² Tabelle A 1 im Anhang A.1 stellt die Annahmen der Hochrechnung der noch nicht abgerufenen Zusagen dar. In der Kreditförderung liegt die Summe der hochgerechneten Zusagen in 2017 0,9 % und in 2018 2,3 % über den bereits abgerufenen Zusagen, d. h. über der Untergrenze. In der Zuschussförderung liegen sie im Jahr 2017 3,3 und im Jahr 2018 5,7 % über der Untergrenze. Diese Berechnungsgrundlage und die daraus resultierenden Werte stellen die Basis für die darauf aufbauenden Analysen und Berechnungen in den nachfolgenden Kapiteln dar.

¹³ Wohneinheiten sind bei der KfW definiert als „...in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen, das heißt mit eigenem abschließbaren Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC.“ (KfW 2018a)

¹⁴ Da es sich um eine Anteilsförderung handelt, übersteigen die Investitionskosten (durch zusätzliche Eigen- oder Fremdmittel) natürlich zwingend das Fördervolumen.

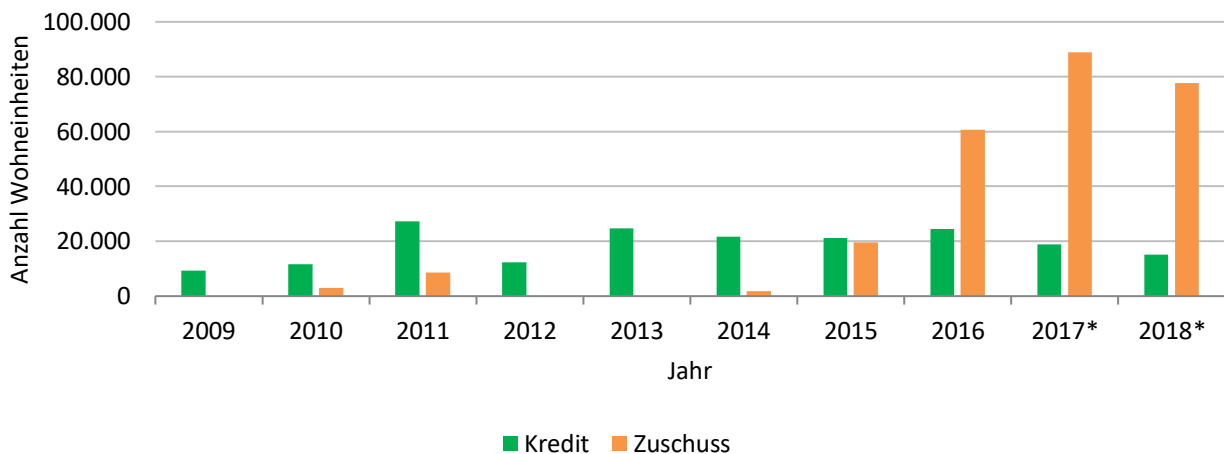
¹⁵ Im Jahr 2017 waren Anträge nur bis August und daraufhin erst wieder von August bis September 2018 möglich. Ebenso fanden Veränderungen in der Programmausgestaltung statt, die sich auf die dargestellten Werte auswirken: Ende 2014 stieg die Zuschuss Höhe für barrierereduzierende Umbauten von 8 % auf 10 % an. 2016 fand zudem eine Umstellung der Antragstellung für Zuschüsse auf das Zuschussportal statt, über welches ein Antrag für einen Zuschuss online gestellt werden kann.

¹⁶ Die genannten Werte zum Einbruchschutz finden sich detailliert in Kapitel 4.3.1.

¹⁷ Seit 2009 ist der Auslastungsgrad von 66,1 bis 2018 auf 80,8 kontinuierlich angestiegen. Dies schmäler die Möglichkeiten von Umbaumaßnahmen direkt und kann außerdem zu nachfragerrelevanten Kostensteigerungen führen.

Kreditförderung auch von institutionellen Vermietern in Anspruch genommen werden kann und dadurch Kredite oft auf Maßnahmen an mehreren Wohneinheiten entfallen.

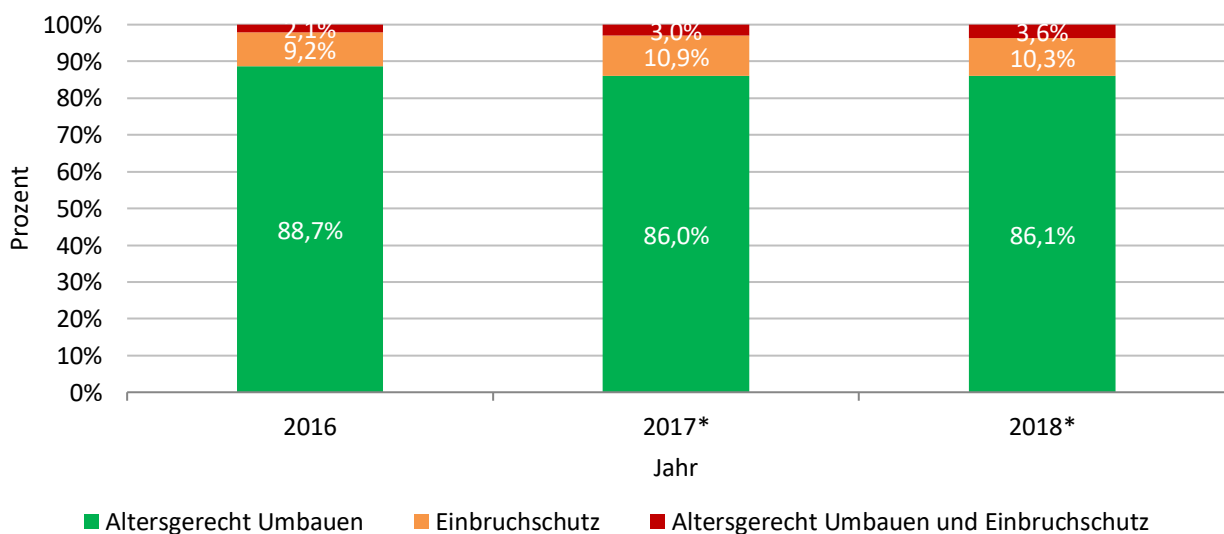
Abbildung 1: Entwicklung der Anzahl der geförderten Wohneinheiten nach Art der Förderung zwischen 2009 und 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Die mit *markierten Jahre stellen aufgrund der Abruffrist von bis zu 3 Jahren hochgerechnete Werte dar.

Anders als in der Zuschussförderung spielen Maßnahmen zum Einbruchschutz in der Kreditförderung, die ab 2016 gesondert aufgeführt wurde, auch in Kombination mit anderen Maßnahmen des Programms nur eine untergeordnete Rolle (Abbildung 2). Kredite für altersgerechte Umbauten machten zwischen 2016 und 2018 beinahe 90 % der Gesamtzahl vergebener Kredite aus, zusätzlich entfallen 2,1 % im Jahr 2016 und 3,6 % im Jahr 2018 auf das Kreditprogramm, in dem altersgerechter Umbau und Einbruchschutz gemeinsam gefördert wird. Der Anteil der Kredite für reine Einbruchschutzmaßnahmen belief sich auf 9,2 % im Jahr 2016 und 10,3 % im Jahr 2018.

Abbildung 2: Entwicklung der Verteilung von altersgerechten Umbaumaßnahmen und Maßnahmen zum Einbruchschutz innerhalb der Kreditförderung zwischen 2016 und 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Die mit *markierten Jahre stellen aufgrund der Abruffrist von bis zu 3 Jahren hochgerechnete Werte dar.

Obwohl altersgerechte Umbaumaßnahmen und Maßnahmen zum Einbruchschutz von einem kleinen Teil der Fördermittelempfänger gemeinsam durchgeführt wurden, werden sie in den folgenden Kapiteln dieser Studie aufgrund der unterschiedlichen Thematik, zugrundeliegenden Motivation, Inanspruchnahme und zukünftigen Auswirkungen separat analysiert.

Die vorliegende Studie ist in 3 Untersuchungsteile gegliedert. Der erste Teil (Kapitel 2) diskutiert zunächst, wie Altersgerechtigkeit im Wohnen abgegrenzt werden kann und welche Zielgruppen für das Programm relevant sind. Darüber hinaus wird im nächsten Unterkapitel der Bestand an barrierereduzierten Wohnungen auf Basis des Mikrozensus 2018 analysiert. Erstmals ermöglicht die Aufnahme von Fragen zu Barrierefreiheitsmerkmalen des Gebäudes und der Wohnung diese Bestandsabschätzung im Rahmen der vierjährigen Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte.¹⁸ Mit Hilfe von Mikrodaten der Fördermittelempfänger kann darüber hinaus die Umbautätigkeit auf Basis des Programms ermittelt werden. Im Anschluss werden der Bestand und der Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben und abgeglichen. Anschließend folgt die Evaluation des Programms für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen (Kapitel 3). Diese erfolgt anhand der 4 Kriterien Relevanz, Effektivität, Impact und Nachhaltigkeit. Die Untersuchung der Relevanz verfolgt das Ziel, die Programmausgestaltung hinsichtlich der gesetzten Ziele der Bundesregierung und KfW sowie in Bezug auf die ermittelten Handlungsbedarfe zu analysieren. Mit dem Kriterium der Effektivität wird untersucht, inwieweit die identifizierten Zielgruppen mit dem Programm erreicht werden. Das Kriterium Impact fokussiert die Frage, welche positiven Effekte das Programm über seine unmittelbare Zielsetzung hinaus innehält. Zu diesem Zweck werden die makroökonomischen und gesellschaftlichen Effekte des Programms analysiert. Abschließend untersucht das Kriterium der Nachhaltigkeit die direkten aber auch die weiterführenden makroökonomischen und gesellschaftlichen Effekte in der Zukunft. Zusätzlich zu der Auswertung der KfW-Kundendaten fließen Erkenntnisse aus einer im Jahr 2019 im Rahmen dieser Studie durchgeführten Befragung der Kreditnehmer und Zuschussempfänger ein. Diese Datenbasis mit ca. 31.290 Fällen (Kredit: 3.654, Zuschuss: 27.636) wurde über eine anonyme ID mit den Mikrodaten der KfW-Fördermittelempfänger verknüpft und enthält ergänzende Informationen über Beweggründe und Motive für die Inanspruchnahme des Programms sowie zu den Antragstellern.

Der dritte Teil der Studie (Kapitel 4 und 5) untersucht das Einbruchsgeschehen in Deutschland sowie die Inanspruchnahme von Förderung von Einbruchschutzmaßnahmen. Hierfür wird zunächst ein Überblick über das Wohnungseinbruchsgeschehen in Deutschland gegeben und die Entwicklung über die Zeit sowie die räumliche Verteilung aufgezeigt. Ebenfalls auf Basis von Mikrodaten der KfW-Fördermittelempfänger kann darüber hinaus die Umbautätigkeit im Rahmen des Einbruchschutzprogramms ermittelt werden. Im Anschluss werden Wirkungszusammenhänge zwischen baulichem und technischem Einbruchschutz und Wohnungseinbrüchen untersucht. Abschließend wird der Bedarf an baulichem und technischem Einbruchschutz – ausgehend von einer rudimentären Datenbasis – näherungsweise ermittelt. Die Evaluation des Programms für den baulichen und technischen Einbruchschutz in Kapitel 5 erfolgt in Anlehnung an die Evaluation des Programms für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen nach den 4 Kriterien Relevanz, Effektivität, Impact und Nachhaltigkeit und bezieht gleichsam Erkenntnisse aus der Befragung ein.

¹⁸ Noch vor der öffentlichen Verfügbarkeit wurde im Rahmen der Evaluation seitens des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und dem Statistischen Bundesamt die Möglichkeit geschaffen, Daten des Mikrozensus 2018 im Rahmen von Sonderauswertungen zu nutzen. Wir danken dem BMI und dem Statistischen Bundesamt für ihr Engagement, welches einen relevanten Teil der Auswertungen in diesem Bericht zu diesem frühen Zeitpunkt erst ermöglicht hat.

2 Altersgerechte Wohnungen: Standards, Zielgruppen und Bedarfe

Die Notwendigkeit, Wohnungsbauten an den demografischen Wandel anzupassen, ist bereits in den 1990er Jahren verstärkt auf die sozialpolitische Agenda gerückt. Schneekloth (Schneekloth 1996) bezog sich hierbei insbesondere auf die Situation in der häuslichen Pflege. Im zweiten Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland BMFSFJ (1998) wurde das Thema demografische Situation und Wohnbedarfe besonders betont. Gleichzeitig entstand eine Diskussion über die Frage, was „Altersgerechtigkeit“ im Wohnen sein kann.

Der Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen ist jedoch nicht nur eine Frage des zugrunde gelegten Standards, sondern ebenso auf der Nachfrageseite abhängig von der Zielgruppendefinition. Je weiter die Zielgruppe gefasst wird, desto größer ist der quantitative Bedarf. Da hierbei auch beispielsweise Fragen der Prävention zur Vermeidung eines konkreten Bedarfsfalles eine Rolle spielen können, ist eine Abschätzung der „richtigen“ Zielgruppendefinition schwierig. Denn barrierearme oder –reduzierte Wohnungen bieten allen Bewohnern eine Komfortverbesserung und verringern die Wahrscheinlichkeit von Unfällen im Haushalt. Neben älteren Menschen wird beispielsweise auch für Personen mit Bewegungseinschränkungen sowie für Familien mit (kleinen) Kindern der Alltag erleichtert, wenn der Zugang zur Wohnung und die Wohnung selbst wenig oder keine Barrieren aufweist. Um die Nutzerperspektive stärker in den Vordergrund zu rücken, wird in diesem Bericht vorrangig von altersgerechten Wohnungen gesprochen.

Aus bautechnischer Sicht dienen bauliche Maßnahmen zur Barrierereduktion oder die Erfüllung von Mindeststandards zu Raumgrößen oder Lichtmaßen der Herstellung von Altersgerechtigkeit. Mit Hilfe dieser unter dem Sammelbegriff des „Barrierefreien Bauens“ in der Musterbauordnung und in technischen Normen definierten Maßnahmen und Standards können verschiedene Grade von Barrierefreiheit erreicht werden. Im engeren Sinne bezieht sich „Barrierefreiheit“ dabei nur auf solche Standards, die tatsächlich weitgehend barrierefreie Wohnungen beschreiben. Alle anderen Umsetzungsgrade werden in diesem Bericht als barrierereduziert oder barrierearm bezeichnet.

Dieses Kapitel liefert zunächst einen Überblick über in der Literatur gängige Definitionen von Altersgerechtigkeit und ihrer Unterlegung mit bautechnischen Standards der Barrierereduktion (vgl. Kapitel 2.1.1) und Zielgruppen (2.1.4) im Hinblick auf ihre Relevanz für das Programm. Im weiteren Fortgang (Kapitel 2.2) werden Analysen zur Bestandssituation (Kapitel 2.2.1) und zur Errichtung von barrierereduzierten Wohnungen durch Neu- und Umbautätigkeit vorgenommen (Kapitel 2.2.2). Diese Ergebnisse dienen als Grundlage zu Vorausschätzung des zukünftigen Bedarfs und der zu erwartenden Verfügbarkeit von barrierereduzierten Wohnungen im Jahr 2035 (vgl. Kapitel 2.3.4). Das Kapitel schließt mit einem Überblick über die gewonnenen Erkenntnisse.

2.1 Standards und Zielgruppen altersgerechter Wohnformen

2.1.1 Definitionen von Altersgerechtigkeit

Da der Begriff der Altersgerechtigkeit keiner Normierung unterliegt, haben sich je nach Anwendungsfall verschiedene Standards herausgebildet. Dabei ist der Versuch zu erkennen, die Definition von Standards von einer zu engen Fokussierung auf eine Zielgruppe (Seniorenerechtigkeit) zu lösen und mehr auf bedürfnisorientierte Zielsetzungen im Sinne der Inklusion (Wohnen für jedes Alter und für alle Arten von Bedürfnissen) zu setzen. Dennoch werden diese Standards weiterhin vorwiegend durch Definition von Negativkriterien (Welche Arten von Barrieren müssen beseitigt werden?) präzisiert. Die Diskussion von Standards der Altersgerechtigkeit kann daher ebenfalls entlang der jeweiligen Dimensionen und Grade der erreichbaren Barrierereduktion geführt werden. Aber selbst wenn Altersgerechtigkeit im Sinne von weitgehender Barrierefreiheit zu verstehen ist, können damit unterschiedliche Barrieregrade und -arten abgedeckt sein. So kann dies als „rollstuhlgerecht“ interpretiert werden, woraus ein Fokus auf erweiterte Bewegungsflächenbedarfe und ergonomische Kompatibilität entsteht. Die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung, insbesondere Rollstuhlfahrer, decken jedoch nur einen kleinen Teil der möglichen Barrieren ab. Sensorische (z. B. unzureichende Erkennbarkeit von

visuellen Orientierungshilfen) und ergonomische Barrieren, etwa motorisch angepasste Bedienelemente technischer Einrichtungen, fehlen hierbei regelmäßig. Barrierefreiheit sollte daher die Bedarfslage verschiedener Nutzergruppen mitberücksichtigen.

Die umfangreichen Anforderungen an die Bewegungsflächen rollstuhlgerechter Standards in Verbindung mit der relativ geringen Übereinstimmung mit den Bedürfnissen älterer Menschen haben zur Einführung barriere-reduzierter Standards beigetragen. Hierunter wird allgemein die nur teilweise Umsetzung von baulichen Standards zur Barrierefreiheit verstanden, wobei die Art und der Umfang der berücksichtigten Barrieren unterschiedlich interpretiert werden kann. Dies macht die Vergleichbarkeit von Standards der Barrierearmut besonders schwer. Insbesondere die technischen Mindestanforderungen der KfW für den barrierearmen Umbau als auch die Landesbauordnungen mit entsprechenden Anforderungen zur Barrierefreiheit im Neubau haben daher zur Herausbildung von Quasistandards beigetragen. Beide übernehmen wesentliche Elemente von baulichen Neubaustandards der Barrierefreiheit, lassen jedoch aus Umsetzungsgründen flexiblere Umsetzungsmöglichkeiten oder gewisse Einschränkungen zu, wenn diese nur mit ungerechtfertigtem Aufwand herzustellen sind. Dazu kommt, dass Barrierefreiheit innerhalb einer Wohnung nur einen Teilaspekt abdeckt. Neben der eigentlichen Wohnung sind daher Erschließungs- und Aufenthaltsbereiche im Gebäude und, im erweiterten Sinne auch im Wohnumfeld, altersgerecht zu gestalten, um dem Ziel einer selbstständigen Lebensführung (mit oder ohne Unterstützungsleistungen) nahezukommen. Altersgerechtigkeit sollte daher mehrdimensional definiert werden.

2.1.2 Dimensionen der Altersgerechtigkeit

In der Regel beschränken sich die oben genannten, in der Baupraxis eingeführten Standards, auf bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit durch Überwindung (vorwiegend motorisch bedingter) Barrieren. Als zweite Dimension kann zusätzlich der Integrationsgrad von Unterstützungsleistungen betrachtet werden. Dies erscheint im Rahmen einer erweiterten Betrachtung von altersgerechten Wohnformen ohne Berücksichtigung institutionalisierter Formen der Unterstützung (Pflegeheime etc.) dann sinnvoll, wenn der Raumbedarf oder die baulichen Vorbedingungen für integrierte Unterstützungsleistungen und soziale Interaktion, z. B. zusätzliche Begegnungsräume, mitberücksichtigt werden sollen.

2.1.2.1 Dimension 1: Zugänglichkeit

Hindernisse, die Menschen mit körperlichen Einschränkungen von der Nutzung bestimmter Gebäude und baulicher Anlagen ausschließen, bezeichnet man als bauliche Barrieren (von Nathusius 2017b). Barrierefreiheit im Rahmen der Dimension Zugänglichkeit zielt daher darauf ab, den Ausschluss zu verhindern und allen Menschen ein barrierefreies Leben zu ermöglichen, so dass für den Einzelnen freie Bewegung möglich ist, ohne dabei auf fremde Hilfe angewiesen zu sein. Dieser Anspruch auf Gleichberechtigung findet sich sowohl in den UN-Menschenrechtekonventionen als auch im deutschen Grundgesetz. Jedoch können Menschen, beispielsweise alters- oder mobilitätsbedingt, individuelle Einschränkungen der Zugänglichkeit erfahren, da ihnen unterschiedlichste Barrieren in allen Lebensbereichen im Alltag begegnen (von Nathusius 2017a).

Zu den gängigsten Arten an Barrieren zählen vertikale Barrieren (Höhenunterschiede durch Stufen oder Türschwellen), horizontale Barrieren (Durchgangsbreiten, beispielsweise enge Türrahmen), räumliche Barrieren (zu geringe Bewegungsflächen, z. B. um Rollstuhlfahrern Drehungen zu ermöglichen), ergonomische Barrieren wie fehlende Griffe (erforderlich durch nachlassende Muskelkraft oder Feinmotorik) oder anthropometrische Barrieren (Bedienelemente oder Schalter sind für Nutzer nicht erreichbar). Das Spektrum umfasst dabei jedoch mehr als nur physische Barrieren, bauliche Anpassungen in Folge von Mobilitätseinschränkungen bilden somit nur einen Teil der Anforderungen an die Zugänglichkeit ab.

Im erweiterten Sinne lassen sich 3 Kategorien unterscheiden: motorische, sensorische und kognitive Barrieren. Neben dem Abbau von physischen Barrieren gewinnen derzeit verstärkte weiterführende Maßnahmen zur Verbesserung der kognitiven und sensorischen Zugänglichkeit an Bedeutung. Sensorische Barrieren treten in Form von erschwerter Orientierung als Folge von beeinträchtigtem Hör-, Seh- oder Tastsinn auf. Zu diesen

Beeinträchtigungen gehören beispielsweise eine geringe Beleuchtungsstärke oder eine zu kontrastarme Gestaltung von Bau- oder Bedienelementen. Kognitive Barrieren beschreiben Hindernisse durch fehlendes Wissen, beispielsweise als Folge einer Demenzerkrankung. Der Wandel des Barrierebegriffs schlägt sich auch in der Weiterentwicklung baulicher Standards nieder, wie im nächsten Kapitel 2.1.3 illustriert wird. Neben der Art der Barrierewirkung ist auch nach den betroffenen Bereichen barrierereduzierter oder barrierefreier Gestaltung zu unterscheiden. Hier kann nach 3 Bereichen unterschieden werden (Kremer-Preiß et al. 2011):

- dem öffentlichen Wohnumfeld,
- dem privaten Wohnumfeld und der Erschließungsinfrastruktur des Wohngebäudes und
- der privaten Wohnung.

Diese Unterscheidung orientiert sich an den jeweiligen Verantwortungsbereichen für die Umsetzung von baulichen Maßnahmen. Während Maßnahmen in der Wohnung vom Wohnungseigentümer umgesetzt werden müssen, ist der Gebäudeeigentümer für die Erschließungsinfrastruktur verantwortlich. Das öffentliche Wohnumfeld fällt wiederum in den Verantwortungsbereich der öffentlichen Hand. Die Trennung zwischen Wohnung und Gebäude findet sich grundsätzlich auch in den verschiedenen unten vorgestellten Standards altersgerechter Wohnungen wieder.

2.1.2.2 Dimension 2: Integration von Unterstützungsleistungen

Neben dem Kriterium Zugänglichkeit kann auch der bauliche Integrationsgrad sozialer Aspekte, seien es Pflege- und Betreuungsleistungen, oder Maßnahmen zur Aufrechterhaltung oder Verbesserung von sozialen Kontakten als Kriterien der Altersgerechtigkeit angesehen werden. Die Verräumlichung von wohnsoziologischen Zielvorstellungen altengerechten Wohnens stellt daher die zweite Richtung der Fachdiskussion dar (Bohn und Loeschke 1995; BauWohnberatung Karlsruhe und Schader Stiftung 2004; Kricheldorf 2008). Die daraus entstandenen neuen Wohnformen unterscheiden sich im Wesentlichen nach dem Grad der Institutionalisierung der Betreuungsdienstleistungen, angefangen von rein selbstorganisierten Formen (Mehrgenerationenwohnen) bis hin zum kommerziellen Angebot betreuten Wohnens (Kremer-Preiß und Stolarz 2009). Für die bauliche Errichtung oder nachträgliche Anpassung im Bestand ist diese Dimension dann von Bedeutung, wenn die soziale Infrastruktur bestimmte bauliche Vorbedingungen erfordert.

Mit der Bezugnahme der Förderrichtlinien auf die erweiterten Personenkreise und Anforderungen der DIN 18040-2 (vgl. Tabelle 2) sind die wesentlichen Barrieren (sensorisch, motorisch) mit dem KfW-Programm abgedeckt. Aufgrund des Fördergegenstands kann sich das Programm jedoch nicht auf Barrieren im öffentlichen Wohnumfeld erstrecken, sondern nur im privaten Wohnumfeld und in der einzelnen Wohnung. Hinsichtlich der zweiten Dimension der Altersgerechtigkeit sind nur solche Aspekte für das Förderprogramm relevant, die in einer reinen Wohnnutzung Anwendung finden. Eine Förderung von Wohnangeboten, die im Sinne des §1 Bundesheimgesetz bzw. der jeweiligen Länderheimgesetze zusammen mit Betreuungsleistungen angeboten werden, ist nicht Gegenstand der Förderung. Jedoch ist anzunehmen, dass eine zunehmende Nachfrage nach Mischformen selbstorganisierter oder teilweise institutionell integrierter gemeinschaftlicher Wohnformen oder von Mehrgenerationenwohnen die Frage nach den räumlich-baulichen Notwendigkeiten zur Integration von Unterstützungs-, Betreuungs- und Pflegedienstleistungen im Rahmen solcher Konzepte in Zukunft verstärkt aufkommen lassen wird. Die im Förderprogramm seit 2009 mögliche Förderung von Gemeinschaftsräumen weist in diese Richtung. Die Inanspruchnahme dieses Förderbereichs fällt mit einem Anteil von 1,2 % an der Gesamtsumme mit barrierereduzierenden Maßnahmen geförderten Wohneinheiten zwar noch gering aus. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Förderung der Umgestaltung von bestehenden Flächen zu Gemeinschaftsräumen sowie des Anbaus von Gemeinschaftsräumen an bestehende Wohngebäude erst bei Gebäuden ab 3 Wohneinheiten möglich ist. Damit spricht der Förderbereich nur die 2,6 % der Fördermittelempfänger an, die seit 2009 mehr als 2 Wohneinheiten umgebaut haben. Innerhalb dieser Teilmenge spricht das Angebot eine spezielle Zielgruppe an, die über den Ausbau einzelner Wohneinheiten hinaus ein altersgerechtes Gesamtkonzept verfolgt, z. B. als Mehrgenerationenwohnen. Geförderte Vorhaben sind mit durchschnittlich 10 Wohneinheiten deutlich größer als im Mittel des gesamten Förderprogramms. Die Förderung von

Gemeinschaftsräumen besetzt daher eine wichtige Nische im Förderangebot. Da jede umgesetzte Maßnahme mehreren Wohnungen zugutekommt und die soziale Integration innerhalb der Hausgemeinschaft fördern kann, geht damit nichtsdestotrotz eine relevante gesamtgesellschaftliche Bedeutung einher.

2.1.3 Standards altersgerechten Wohnens

Nach einem Überblick über die wichtigsten Dimensionen der Altersgerechtigkeit werden im Folgenden die vorhandenen Standards für den altersgerechten Neu- und Umbau vergleichend diskutiert. Als Ausgangsnorm dient die DIN 18040-2, an der sich die Landesbauordnungen und die KfW-Anforderungen grundsätzlich orientieren, jedoch unter Erhalt einer größeren Flexibilität bei der Definition von Umsetzungsmöglichkeiten und Schwerpunkten. Dies entspricht den praktischen Anforderungen an die Umsetzbarkeit bei Modernisierungen. Bei den bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Neubau sind im Ländervergleich mehrere Zielsetzungen erkennbar, die Bandbreite reicht hier von einer möglichst großen Zahl barrierereduzierter Wohnungen, bei der die DIN 18040-2 nur in Teilen der Wohnung einzuhalten ist, bis zur Forderung nach möglichst weitreichenden Standards, d. h. auch die Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen.

2.1.3.1 DIN – Baunormen für barrierefreie Wohnungen

DIN 18040-2 gilt für die barrierereduzierte und barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die DIN 18040-2 vereint wesentliche und überarbeitete Regelungen der vormaligen Einzelnormen DIN 18025-1 (Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) und DIN 18025-2 (barrierefreie Wohnungen) in einer Norm. Auf die besonderen Anforderungen für Rollstuhlbenutzer in Wohnungen wird separat eingegangen, die Normen für Erschließungsbereiche und technische Einrichtungen (sog. Infrastruktur) von Gebäuden beinhalten diese Anforderungen bereits. Gegenüber den bisherigen Normen wurden die Schutzziele neu aufgenommen und der Barrierebegriff um sensorische Anforderungen erweitert. Damit einher geht auch eine Ausweitung des Zielgruppenverständnisses: „Sie (die Norm, d.V.) berücksichtigt dabei insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen. Auch für andere Personengruppen wie z. B. groß- oder kleinwüchsige Personen, Personen mit kognitiven Einschränkungen, ältere Menschen, Kinder sowie Personen mit Kinderwagen oder Gepäck führen einige Anforderungen dieser Norm zu einer Nutzungserleichterung.“ (DIN 18040-2:2011-09, S. 3). Die Norm an sich besitzt noch keine allgemeine Bindungswirkung. Ihre Umsetzung erfolgt im Regelfall im Rahmen des Bauordnungsrechts, wenn die Norm bauaufsichtlich eingeführt ist, wobei hinsichtlich des Anwendungsbereichs je nach Bundesland unterschiedliche Anforderungen gestellt werden.

2.1.3.2 Landesbauordnungen

Die Landesbauordnungen regeln die Umsetzung und den Anwendungsbereich der DIN-Norm auf Länderebene. Die diesbezüglichen Regelungen unterscheiden sich stark nach Bundesländern. Dabei zeigt sich eine Gliederung nach Bereichen (Erschließungsbereiche und Erschließungsinfrastruktur, Barrierefreiheit in der Wohnung und Anforderungen an zusätzliche Stellflächen für Mobilitätshilfen). Folgende vergleichbare Mindestanforderungen sind erkennbar:

- Barrierefreie Erschließung der Wohnungen: Als Mindeststandard wird dies für die Wohnungen eines Geschosses in Mehrfamilienhäusern gefordert. Dies kann auch durch Wohnungen im Erdgeschoss erfüllt werden. Eine vollständige Erfüllung von Barrierefreiheit in allen Wohnungen wird nur in der Bauordnung Niedersachsen gefordert (NBauO).
- Barrierefrei nutzbare Aufzüge mit ausreichender Bewegungsfläche für Rollstühle.
- Barrierefrei erreichbare Abstellräume für Mobilitätshilfen.
- Mindestanforderungen an die Zahl barrierefrei nutzbarer Wohnungen.

Die unterschiedlichen Ausprägungen der Landesbauordnungen orientieren sich im Wesentlichen an dem aktuellen Regelungsstand der Musterbauordnung (MBO) zum Zeitpunkt der Übernahme in die jeweilige Landesbauordnung. Die frühe Basisanforderung der Barrierefreiheit mindestens aller Wohnungen eines Geschosses bei Gebäuden mit mindestens 2 bzw. 4 Wohnungen in Hamburg und Niedersachsen, findet sich dementsprechend in allen Landesbauordnungen. Die konkrete Ausgestaltung der Anforderungen an das Kriterium „barrierefrei nutzbar“ variiert nur leicht. Im Regelfall gelten die Anforderungen der DIN 18040-2, soweit die Norm als technische Baubestimmung in den jeweiligen Landesbauordnungen eingeführt worden ist.

Individuelle Erweiterungen dieser Regelung konkretisieren auf der einen Seite die Höhe der Quote, auf der anderen Seite den angestrebten Grad der Barrierefreiheit. Zwischen beiden Zielen sind Zielkonflikte erkennbar, wenn gleichzeitig die Herstellungskosten im Wohnungsneubau gedämpft werden sollen. Dies ist beispielsweise an der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (NRW) erkennbar, die in der geplanten, aber ausgesetzten Novelle 2016 eine bestimmte Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen gefordert hatte. In der zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Novelle wurde dieses Ziel zugunsten einer deutlich erhöhten Quote barrierefreier, aber nicht rollstuhlgerechter Wohnungen abgeändert. Höhere Quotenregelungen für bestimmte Gebäudeklassen finden sich auch in den Landesbauordnungen Bayern, Berlin und Hessen. Eine vollumfängliche „Rollstuhlgerechtigkeit“ im Sinne der DIN 18040-2 R wird aktuell nur in den Bauordnungen in Niedersachsen und Rheinland-Pfalz gefordert, ab dem 1.10.2021 auch in Bremen, dies aber jeweils verbunden mit einer geringeren Quote. Eine Übersicht der Regelungen zur Barrierefreiheit in den Landesbauordnungen ist in Tabelle B 2 (im Anhang) dargestellt.

2.1.3.3 KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ (Kredit Nr. 159 und Zuschuss Nr. 455)

Im Gegensatz zu den Anforderungen der Landesbauordnungen, welche der Errichtung von barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen im Neubau dienen, orientieren sich die Standards der KfW an den technischen Möglichkeiten der Reduzierung von Barrieren durch Modernisierung im Bestand. Aufgrund der weitreichenden Anforderungen an die rollstuhlgerechte Erschließungsinfrastruktur ist die Erfüllung von Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040-2 bei Bestandsgebäuden nur schwer umsetzbar. Das KfW-Programm setzt daher auf eine Förderung von Einzelmaßnahmen, die folgenden Bereichen zugeordnet werden können:

Tabelle 2 Dimensionen und Förderbereiche des KfW-Programms

Nr.	Förderbereich	Dimension	Bauteilbereich
1	Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen	1	privates Wohnumfeld / Erschließungsinfrastruktur
2	Eingangsbereich und Wohnungszugang	1	privates Wohnumfeld / Erschließungsinfrastruktur
3	Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden	1	privates Wohnumfeld / Erschließungsinfrastruktur
4	Anpassung der Raumgeometrie	1	Wohnung
5	Maßnahmen an Sanitärräumen	1	Wohnung
6	Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag	1	Wohnung/privates Wohnumfeld
7	Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen	1/2	Wohnung/privates Wohnumfeld

Quelle: Eigene Darstellung, KfW - Anlage zum Merkblatt Altersgerecht Umbauen: Kredit (159), Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen

Die Förderbereiche 1 bis 3 des KfW-Programms entsprechen dem Maßnahmenbereich „privates Wohnumfeld und Erschließungsinfrastruktur“, die Förderbereiche 4 bis 6 dem Bereich der privaten Wohnung und die Förderbereiche 6 und 7 können sich auf beide Bereiche beziehen. Im Vergleich zur DIN erstreckt sich das KfW-Programm in gewissem Umfang auf beide Dimensionen der Altersgerechtigkeit. So werden neben

barrierereduzierenden Maßnahmen auch bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Gemeinschaftsräumen in bestehenden Wohngebäuden gefördert.

Hinsichtlich der technischen Mindeststandards orientieren sich die KfW-Anforderungen weitgehend an der DIN 18040-2, bzw. an der Vorgängernorm DIN 18025. Tabelle B 1 (im Anhang) zeigt eine Synopse der technischen Standards beider Konzepte. Gegenüber der DIN werden vor allem in folgenden Punkten niedrigere Anforderungen gestellt:

- Ansatz von Bewegungstiefen anstelle von Bewegungsflächen. Letztere werden in erster Linie durch die Maximalbedarfe von selbstfahrenden Rollstühlen definiert und sind im Bestand nur schwer zu erfüllen (Flure, Treppen, Aufzüge).
- Ansatz von Mindestraumgrößen statt Bewegungsflächen (Bäder, Wohnräume). Hier verfolgen die Mindestanforderungen der KfW die Vorstellung, dass individuelle Bedürfnisse ohne Anwendung starrer Mindestregelungen umsetzbar sein müssen, dies wird durch eine Mindestflächenvorgabe erreicht.
- Geringere Flurbreitenerfordernisse im Wohnumfeld, z.T. auch innerhalb der Wohnung.
- Flexiblere funktionale Anforderungen im Sanitärbereich an die Ausstattung und Ergonomie.

2.1.3.4 Erfassung von Daten zur Verfügbarkeit altersgerechter Wohnungen im Bestand

Zur Erfassung der Anzahl barrierereduzierter Wohnungen eignen sich die im obigen Kapitel vorgestellten baulichen Standards nur bedingt, da Umfang und Qualität der Umsetzung von baulichen Standards im Gebäudebestand im Rahmen üblicher Primärerhebungen nicht hinreichend objektiv erhoben werden können. Ob z. B. ein Gebäude oder eine Wohnung dem Standard der DIN 18040-2 vollständig entspricht, könnte mit hinreichender Sicherheit nur durch eine sachverständige Begehung festgestellt werden. Zur Quantifizierung der Bestandszahlen barrierereduzierter Wohnungen anhand von existierenden Datenquellen ist es daher erforderlich, bauliche Standards zumindest näherungsweise anhand der Merkmalsausprägungen dieser Datenquellen abbilden zu können bzw. einzuordnen, wo dies nicht möglich ist. In der vorliegenden Studie konnte erstmals mit dem Mikrozensus und den in der Zusatzerhebung enthaltenen Fragen zu Merkmalen der Barrierereduktion eine Operationalisierung auf Basis einer repräsentativen Stichprobe vorgenommen werden (vgl. Kapitel 2.1.3.6).

2.1.3.5 KDA-Definition (2009)

In der Befragungsstudie „Wohnen im Alter“ des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) wurde im Auftrag des BMVBS erstmals versucht, den Bestand an barrierereduzierten Wohnungen anhand einer mündlichen repräsentativen Primärerhebung von 962 Seniorenhaushalten empirisch zu ermitteln (Kremer-Preiß et al. 2011). Diese bisher verlässlichste Quelle mit Erhebungsjahr 2009 wurde für eine Reihe an Untersuchungen, unter anderem die vorherige Evaluation des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ (Prognos 2014) herangezogen.

Dieser Studie unterliegt ebenfalls ein erweiterter Begriff von Altersgerechtigkeit. Das bedeutet, neben der barrierefreien oder barrierereduzierten Wohnung müssen auch das Wohnumfeld sowie die Unterstützungsleistungen Anforderungen hinsichtlich der Barrierereduktion und Verfügbarkeit entsprechen. Bei der Wohnung an sich wurden folgende Mindestanforderungen zugrunde gelegt:

- nicht mehr als 3 Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren),
- keine Stufen innerhalb der Wohnung (oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren),
- ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich und
- das Vorhandensein einer bodengleichen Dusche.

Diese Anforderungen sind nicht deckungsgleich mit den Kriterien des Mikrozensus. Zu Kontrollzwecken wurde trotzdem versucht, bei der Auswertung des Mikrozensus (vgl. Kapitel 2.2.2.1) eine Annäherung an die Definition des Mindeststandards dieser ersten Studie zu erzielen.

2.1.3.6 Mikrozensus 2018

Im Mikrozensus wird jährlich 1 % der Privathaushalte in Deutschland befragt. Der Mikrozensus 2018 beinhaltet turnusgemäß die vierjährige Zusatzerhebung zur Erfassung der Wohnsituation der Haushalte. Zum ersten Mal umfasst die Zusatzerhebung 2 Fragen zu Merkmalen der Barrierereduktion. Die Frage 205 („Welche der folgenden Merkmale treffen auf das Gebäude zu, in dem Sie wohnen?“) adressiert den Zugang zur Wohnung, während Frage 206 („Über welche der folgenden Merkmale verfügt Ihre Wohnung/Ihr Einfamilienhaus?“) Barrierefreiheitsmerkmale innerhalb der Wohnung abfragt. Aufgrund der Repräsentativität der Erhebung erfolgen von der amtlichen Statistik belastbare Hochrechnungen auf die Grundgesamtheit. Somit bilden die Informationen eine wertvolle Datengrundlage für die vorliegende Evaluation, da die Belastbarkeit der Ergebnisse über die Erkenntnisse der KDA-Studie hinausgeht. Tabelle 3 gibt einen komprimierten Überblick über die Antwortkategorien.

Tabelle 3: Antwortmöglichkeiten der Fragen zu Barrieren in der Wohnung im Mikrozensus 2018 mit Zuordnung der Kategorien für die Operationalisierung des Begriffs der „Altersgerechtigkeit“

	Besondere Barrierefreiheits- merkmale	Mittlere Barrierefreiheits- merkmale
Frage 205		
Zugang zur Wohnung schwellenlos	x	x
ausreichende Breite: Haustür	x	
ausreichende Breite: Flure	x	
keines der aufgeführten Merkmale	x	
alle aufgeführten Merkmale	x	
Frage 206		
keine Schwellen/Bodenunebenheiten	x	x
alle Räume stufenlos erreichbar	x	x
ausreichende Breite: Wohnungstür	x	
ausreichende Breite: Raumtüren	x	
ausreichende Breite: Flure	x	
genügend Raum: Küchenzeile	x	
genügend Raum: Bad/Sanitär	x	
Einstieg zur Dusche ebenerdig	x	x
keines der aufgeführten Merkmale	x	
alle aufgeführten Merkmale	x	

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019)

Die Möglichkeiten enthalten neben einfach objektivierbaren Ausprägungen wie beispielsweise dem schwellenlosen Zugang zur Wohnung oder dem ebenerdigen Einstieg in die Dusche auch subjektive Einschätzungen („ausreichende Breite“) der Befragten. Zwar wird diese mit metrischen Angaben ergänzt, die als Bewertungsmaßstab verwendet werden sollen, ob dies in der angedachten Form jedoch durchgängig durch die Befragten

eingehalten wurde, ist nicht überprüfbar. Es ist daher möglich, dass auch bei Unterschreitung der objektiv feststellbaren Mindestmaße subjektiv beim Befragten der Eindruck besteht, dass Bewegungsflächen „genügend Raum“ böten oder Durchgangsbreiten „ausreichend“ dimensioniert wären. Diese aus erhebungspraktischer Sicht verständliche Umsetzung des Kriterienkatalogs dürfte daher zu einer gewissen Überschätzung der Häufigkeit von Merkmalen der Barrierearmut im Wohnungsbestand beitragen. Die separate Abfrage nach Merkmalen der barrierefreien Zugänglichkeit der Wohnung und nach Merkmalen der Barrierefreiheit in der Wohnung ist empirisch wertvoll. Diese Trennung orientiert sich an der Gliederung in Gebäudebereiche in den oben diskutierten Standards (vgl. Kapitel 2.1.3) und erleichtert die Modellierung von mehrstufigen Konzepten der Barrierefreiheit bei statistischen Analysen. Aus den Antwortkategorien beider Fragen wird daher auch die Operationalisierung des Begriffs der „Altersgerechtigkeit“ für die Vorausberechnung des barrierereduzierten Gebäudebestandes im Kapitel 2.3.3 abgeleitet. Unterschieden werden dabei 3 Kategorien:

- „Besondere Barrierefreiheitsmerkmale“: Wohnungen in dieser Kategorie fallen bei den Fragen 205 und 206 unter die Kategorie „alle aufgeführten Merkmale“.
- „Mittlere Barrierefreiheitsmerkmale“: Wohnungen in dieser Kategorie verfügen über einen schwellenlosen Zugang zur Wohnung (Frage 205). Innerhalb der Wohnung (Frage 206) bestehen keine Schwellen oder Bodenunebenheiten, alle Räume sind stufenlos erreichbar; dies beinhaltet auch einen ebenerdigen Einstieg zur Dusche.
- „Keine Barrierefreiheitsmerkmale“: Diese Kategorie umfasst alle Wohnungen, die nicht in den ersten beiden Kategorien enthalten sind.

Bei dieser Definition handelt es sich um ein eigens entwickeltes Auswahlraster. Angesichts der Unsicherheit, die durch die Erhebungsform der Eigenauskunft besteht, sollte sichergestellt sein, dass möglichst keine Wohnungen als barrierefrei bezeichnet werden, die nur Teilkriterien erfüllten. Insbesondere müssen dafür die eindeutig objektivierbaren Merkmale (schwellenloser Zugang, stufenlose Erreichbarkeit in der Wohnung, keine Schwellen, ebenerdiger Einstieg in die Dusche) alle erfüllt werden, was auf eine zielgerichtete Planung als barrierefreie Wohnung hinweist.

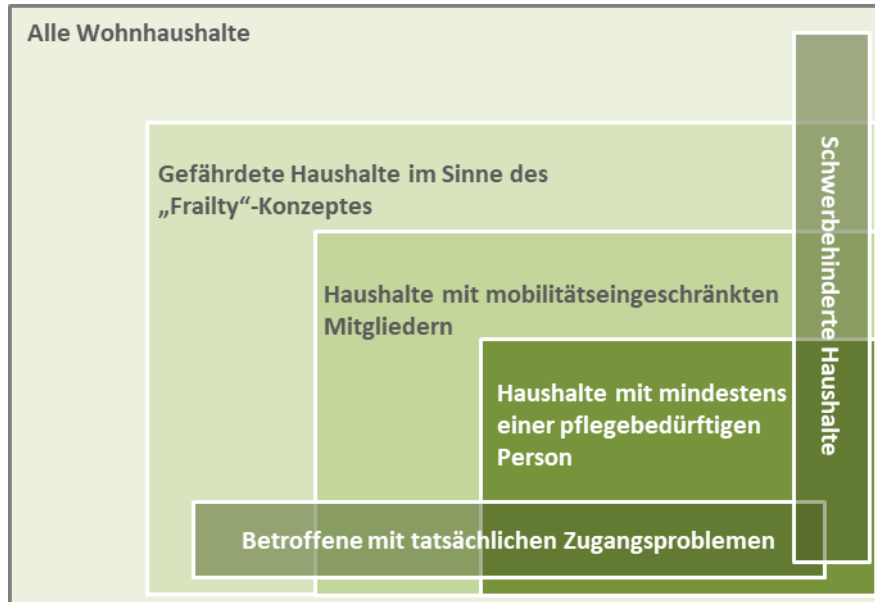
2.1.4 Zielgruppen

Je nach Fragestellung können unterschiedliche Zielgruppen für altersgerechtes Wohnen charakterisiert werden (Hackmann et al. 2014). Denn analog zur Frage was „Altersgerechtigkeit“ im Wohnen hinsichtlich technischer Standards sein kann (vgl. Kapitel 2.1.3), stellt sich die Frage, welchen Zielgruppen barrierereduzierte Wohnungen zu Gute kommen. Einerseits gibt es Zielgruppen mit konkretem Bedarf, wie beispielsweise pflegebedürftige oder schwerbehinderte Personen. Andererseits profitieren ebenfalls Familien mit kleinen Kindern oder Senioren von präventiv durchgeführten Maßnahmen. Die Zielgruppen werden auf Ebene der Haushalte definiert, da sie die Grundlage für die Vorausberechnung des Bedarfs an barrierereduzierten Wohnungen bilden und kapitelübergreifend Konsistenz hergestellt werden soll. Nachfolgend werden verschiedene Zielgruppendefinitionen diskutiert und hinsichtlich Ihrer Eignung für die Vorausberechnung des zukünftigen Bedarfs an barrierereduziertem Wohnraum bewertet.

Abbildung 3 zeigt eine stilisierte Darstellung ausgewählter relevanter Zielgruppen auf Haushaltsebene, um Überschneidungen zwischen den Gruppen zu verdeutlichen. Aus der Grundgesamtheit aller Wohnhaushalte leitet sich eine erste Eingrenzung aus dem Frailty-Konzept (Gebrechlichkeitskonzept, vgl. Kapitel 2.1.4.5) ab. Dieses Konzept betrachtet potenziell mobilitätseingeschränkte Haushalte, d. h. Haushalte, die aufgrund bestehender gesundheitlicher Einschränkungen oder Behinderungen einem erhöhten Unfall- oder sonstigem Gefährdungsrisiko ausgesetzt sind. Diese profitieren im Sinne der Prävention trotz noch nicht bestehender Einschränkungen von einer barrierereduzierten Wohnung, weil damit Gefahren (Sturzgefahr) und Belastungen vermieden werden, die die Wahrscheinlichkeit von Mobilitätseinschränkungen erhöhen. Eine stärkere Einschränkung stellt die Definition der Bedarfsgruppe anhand aktuell bestehender Mobilitätseinschränkungen dar (vgl. Kapitel 2.1.4.1). Nicht zuletzt aufgrund der besseren Objektivierbarkeit des Grades an Unterstützungsbedarf und der erwähnten Datenverfügbarkeit kann auf den Begriff der Pflegebedürftigkeit im Sinne des

Pflegegesetzes abgestellt und somit pflegebedürftige Haushalte als eine Zielgruppe definiert werden (vgl. Kapitel 2.1.4.2).

Abbildung 3: Stilisierte Darstellung ausgewählter Zielgruppen und ihrer Schnittmengen



Quelle: Eigene Darstellung nach Vaché und Rodenfels (2016)

2.1.4.1 Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern

Die Studie des KDA zum Wohnen im Alter führt Einschränkungen in der körperlichen Mobilität als Grundlage der Zielgruppendifinition für den Bedarf an barrierefreiem oder barrierearmem Wohnen an (Kremer-Preiß et al. 2011). Die vorliegende Evaluationsstudie greift diesen Grundgedanken auf, so bilden Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern die zentrale Zielgruppendifinition für Nutzer mit konkretem Bedarf. Demnach ist eine barrierereduzierte Wohnung besonders dann erforderlich, wenn gesundheitliche Einschränkungen auftreten. Denn für Menschen mit Bewegungseinschränkungen kann eine erhebliche Gefährdung für eine selbstständige Lebensführung durch etwaige Barrieren im Wohnumfeld entstehen.

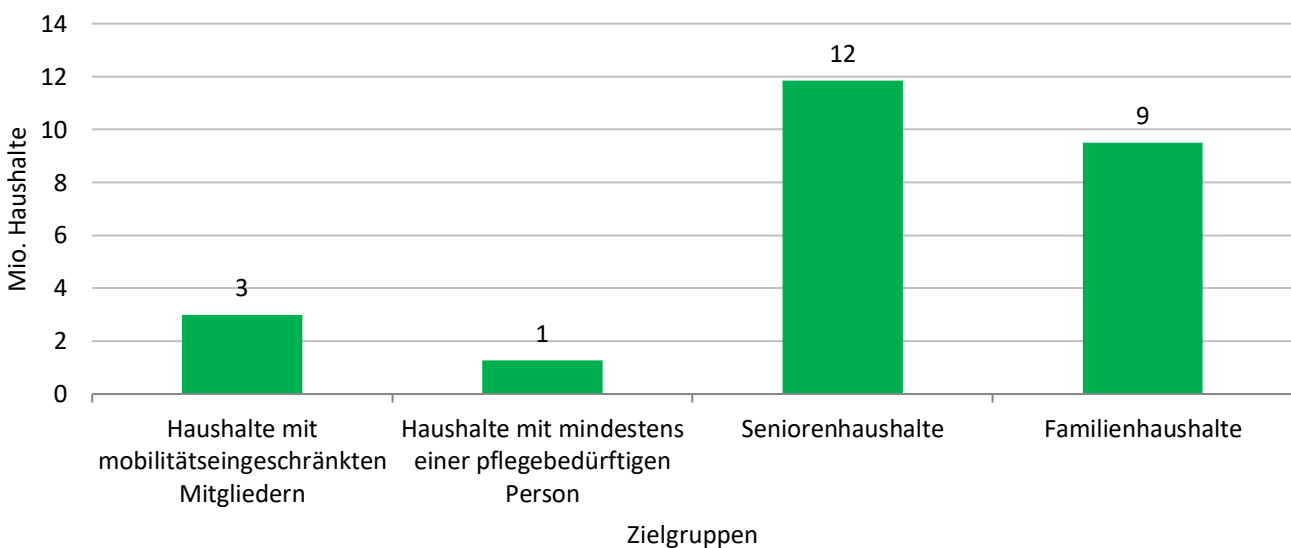
Entsprechend geht von der Zielgruppe eine Nachfrage nach barrierereduziertem Wohnraum aus. Die gegenwärtige Anzahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern exakt zu quantifizieren ist jedoch aufgrund fehlender sekundärstatistischer Informationen problematisch. Die Größe der Zielgruppe lässt sich aber näherungsweise bestimmen. Die KDA-Studie beziffert den Anteil der Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Haushaltsmitgliedern auf ca. 20–25 %. Zur Operationalisierung wird unterstellt, dass 23 % der Seniorenhaushalte von Mobilitätseinschränkungen betroffen sind.¹⁹ Dieser empirisch ermittelte Wert wurde bereits in früheren Studien angesetzt (Deutscher Verband für Wohnungswesen 2009; Vaché und Rodenfels 2016).

Die KDA-Studie untersucht lediglich Seniorenhaushalte. Zwar weisen die Autoren darauf hin, dass das Ausmaß der Einschränkungen abhängig vom Alter ist, aufgrund der Fokussierung auf das Wohnen im Alter, werden für jüngere Betroffene jedoch keine Werte erhoben. Ebenso finden sich keine empirischen Erkenntnisse in der einschlägigen Literatur. Daher wird die restliche Teilmenge der Zielgruppe über die Anzahl der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person geschätzt (vgl. Kapitel 2.1.4.2). Die Pflegestatistik enthält altersabhängige Pflegequoten, die Rückschlüsse auf die Anzahl der betroffenen Haushalte erlauben. Auf diese Weise kann die Gesamtanzahl der Haushalte, die nicht im Seniorenalter sind, aber mobilitätseingeschränkte

¹⁹ Hinweise zur Berechnung und Typisierung der Seniorenhaushalte finden sich in Kapitel 2.3.1.1.

Mitglieder aufweisen, geschätzt werden. Die Anzahl der tatsächlich betroffenen Haushalte wird durch dieses Verfahren aber tendenziell leicht unterschätzt. Die Gesamtanzahl der Haushalte der Zielgruppe ergibt sich aus der Summe der Anzahl der betroffenen Seniorenhaushalte (2,7 Millionen) mit der Anzahl der betroffenen Haushalte, die nicht im Seniorenalter sind (0,3 Millionen). Zum Jahresende 2018 gab es etwa 3 Millionen Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern. Abbildung 4 vergleicht die Anzahl der betroffenen Haushalte dieser Zielgruppe mit den Haushaltszahlen der nachfolgend diskutierten Konzepte. Die Darstellung enthält Überschneidungen. So können Familien- oder Seniorenhaushalte jeweils Mitglieder mit Mobilitätseinschränkungen und pflegebedürftige Mitglieder aufweisen.

Abbildung 4: Vergleich ausgewählter Zielgruppen zum Jahresende 2018



Quelle: Eigene Berechnungen

2.1.4.2 Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person

Pflegebedürftige Personen erhalten Leistungen nach dem SGB XI. Generelle Voraussetzung für die Erfassung als pflegebedürftige Person ist die Entscheidung der Pflegekasse bzw. des privaten Versicherungsunternehmens über das Vorliegen von Pflegebedürftigkeit und die Zuordnung der Pflegebedürftigen zu den Pflegegraden 1 bis 5. Pflegebedürftig im Sinne des SGB XI „sind Personen, die gesundheitlich bedingte Beeinträchtigungen der Selbständigkeit oder der Fähigkeiten aufweisen und deshalb der Hilfe durch andere bedürfen. Es muss sich um Personen handeln, die körperliche, kognitive oder psychische Beeinträchtigungen oder gesundheitlich bedingte Belastungen oder Anforderungen nicht selbständig kompensieren oder bewältigen können. Die Pflegebedürftigkeit muss auf Dauer, voraussichtlich für mindestens 6 Monate, und mit mindestens der in § 15 festgelegten Schwere bestehen“ (§ 14 Abs. 1 SGB XI). Durch das zweite Pflegestärkungsgesetz wurden zum 01.01.2017 die bisherigen Pflegestufen ersetzt. Zuvor wurden Personen ohne Pflegestufe aber mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz in Folge kognitiver und psychischer Störungen nicht zu den Pflegebedürftigen gerechnet. Die alte Definition spiegelte daher nur einem Teil der tatsächlichen Anpassungsbedarfe wider. Somit bleiben auf Grundlage der aktuellen Legaldefinition noch minderschwere Mobilitätseinschränkungen, die unterhalb der Leistungsberechtigung des Pflegegesetzes liegen, unberücksichtigt. Die Unterschätzung des Bedarfs im Vergleich zur Berechnung auf Grundlage der alten Pflegestufen fällt durch die neue Definition jedoch gering aus.

Mit der Pflegestatistik als regelmäßiger Vollerhebung liefert das Statistische Bundesamt alle 2 Jahre die objektivste und aktuellste Datenquelle zur Quantifizierung von Mobilitätseinschränkungen (Statistisches Bundesamt 2018e). Die Daten der Pflegestatistik sind aber ihrerseits abhängig vom Leistungsumfang der

Pflegeversicherungen, die hierbei einen mehrstufigen Pflegebedürftigkeitsbegriff unterstellen. Dies muss bei der quantitativen Entwicklung der Zielgruppe im Zeitablauf berücksichtigt werden. Durch die Umstellung von Pflegestufen auf Pflegegrade²⁰ ist eine Zeitreihendarstellung der vergangenen Entwicklung nicht sinnvoll darstellbar. Dennoch liefert die aktuelle Pflegestatistik hinreichend viele Informationen für eine Vorausberechnung der Zielgruppe, da sowohl Informationen über die Wohnsituation (ambulant oder stationär), als auch alters- und geschlechtsabhängige Pflegequoten vorliegen. Unter Annahme von Strukturkonstanz lässt sich in Kapitel 2.3.1.2 auf dieser Grundlage auch ohne Zeitreihendaten die Anzahl der pflegebedürftigen Personen für die Zukunft fortschreiben.

Die Vorausberechnung des barrierereduzierten Wohnungsbestandes erfordert eine Umrechnung der Personenzahl auf die Haushaltsebene. Die Zielgruppe der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person errechnet sich aus der Division der Anzahl der ambulant Pflegebedürftigen und der mittleren Haushaltsgröße. Auf dieser Grundlage resultieren etwa 1,3 Millionen Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person zum Jahresende 2018. Da die aktuelle Pflegestatistik Werte für das Jahr 2017 berichtet, handelt es sich bei diesem Wert um eine Prognose, in die die Annahmen und die Methodik aus Kapitel 2.3.1.2 zur Vorausberechnung der Zielgruppe einfließen.

2.1.4.3 Seniorenhaushalte

Lässt man die möglichen Vorteile von Barrierefreiheit für die Allgemeinheit außer Acht, kann eine obere Grenze durch die Forderung definiert werden, den Anpassungsbedarf bei sämtlichen Wohnungen, die von Senioren bewohnt werden, anzusetzen (Kremer-Preiß et al. 2011). Jedoch ist diese Teilmenge der Bevölkerung zu pauschal definiert, um die Entlastungswirkungen der altersgerechten Umbaumaßnahmen abschätzen zu können (Hackmann et al. 2014). Vaché und Rodenfels (2016) bilden vor diesem Hintergrund und auf Grundlage der in Kapitel 2.1.1 diskutierten Konzepte Teilmengen für die Seniorenhaushalte. Denn verschiedene dieser Teilmengen des Personenkreises, wie beispielsweise Seniorenhaushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person, sind relevante Zielgruppen für das KfW-Programm. So ermöglichen beispielsweise präventive Maßnahmen einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung. Ebenso steigt der konkrete Anpassungsbedarf, da sich die Pflegewahrscheinlichkeit im Alter erhöht und das Alter der Immobilie im Durchschnitt bereits höher sein wird und daher mehr Anpassungsbedarf aufweist.

Gegenwärtig leben zum Jahresende 2018 annähernd 18 Millionen Personen im Alter von mindestens 65 Jahren in Deutschland. Auf Grundlage der in Kapitel 2.3.1.1 diskutierten Methodik zur Haushaltsgenerierung und Vorausberechnung entspricht dies etwa 12 Millionen Seniorenhaushalten. Der demografische Wandel führt bis 2035 zu einer deutlichen Zunahme der Seniorenzahlen um mehr als 5 Millionen Personen bzw. 29 % auf insgesamt 23,1 Millionen Personen. Besonders stark wird darunter der Anteil der Hochbetagten im Alter von mindestens 85 Jahren steigen (+47 % auf etwa 3,3 Millionen Personen). In absoluten Zahlen wird jedoch weiterhin die Gruppe der 65- bis 75-Jährigen die am stärksten besetzte Alterskohorte darstellen (Statistisches Bundesamt 2019b).

Seniorenhaushalte enthalten verschiedene Teilmengen, die als Zielgruppen mit konkretem Bedarf in die Vorausberechnung eingehen. So lassen sich mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte auf Grundlage empirische Erfahrungswerte abbilden (vgl. Kapitel 2.1.4.1) und vorausberechnen. Pflegebedürftige Seniorenhaushalte sind wiederum eine Teilmenge aller mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte, darüber hinaus aber auch eine Teilmenge der Gesamtzahl der Pflegebedürftigen. Bei der Vorausberechnung sind diese Überschneidungen zu berücksichtigen. Da die Pflegestatistik alters- und geschlechtsdifferenzierte Pflegequoten enthält, kann auch diese Teilmenge vorausberechnet werden.

²⁰ Zum Jahresende 2017 waren in Deutschland etwa 3,4 Millionen Menschen pflegebedürftig (Statistisches Bundesamt 2018a). Dies stellt einen deutlichen Anstieg zur Erhebung des Jahres 2015 dar, ist aber die unmittelbare Folge des erweiterten Pflegebedürftigkeitsbegriffs ab dem 1.1.2017 (Statistisches Bundesamt 2018b).

2.1.4.4 Familienhaushalte

Das KfW-Programm ermöglicht darüber hinaus Maßnahmen, die die Familiengerechtigkeit von Wohnungen erhöhen oder präventiv wirken. Somit richtet sich das Programm auch an Familienhaushalte. Um deren Bedeutung als Nutzergruppe abzuschätzen, werden Familienhaushalte im Rahmen einer denkbaren Bedarfsobergrenze in der Vorausberechnung betrachtet.

Der Begriff „Familie“ beschreibt mehr als die Eltern-Kind-Gemeinschaften mit ledigen Kindern im Haushalt. Der Familienreport 2017 des BMFSFJ verdeutlicht: „Im familienpolitischen Verständnis ist Familie dort, wo Menschen verschiedener Generationen dauerhaft füreinander Verantwortung übernehmen, füreinander eintreten und gegenseitige Fürsorge leisten. Das schließt verheiratete und unverheiratete Paare mit Kindern ebenso ein wie Alleinerziehende, getrennt Erziehende, Stief- und Patchworkfamilien, Regenbogenfamilien sowie Familien, die sich um pflege- und hilfsbedürftige Angehörige kümmern. Ehe für alle ist mittlerweile eine Selbstverständlichkeit geworden.“ (BMFSFJ 2017).

Auf Grundlage der in Kapitel 2.3.1.1 diskutierten Methodik zur Generierung und Vorausberechnung der Haushalte lebten zum Jahresende 2018 etwa 9,5 Millionen Familienhaushalte in Deutschland. Gegenwärtig zeigt sich seit 2010, der aus demografischer Sicht erfreuliche Trend steigender Fertilitätsraten und Geburtenzahlen. Die Familie ist somit zunehmend der zentrale Lebensbereich für einen großen Anteil der Bevölkerung in Deutschland. Dennoch bewirkt die Alterung der Gesellschaft langfristig einen Rückgang der Anzahl der Familienhaushalte. So sinkt die Anzahl in der Vorausberechnung in Kapitel 2.3.2.3 bis 2035 auf etwa 8,4 Millionen Haushalte.

2.1.4.5 Weitere Zielgruppenkonzeptionen

Die Nutzergruppe von altersgerechten Wohnungsanpassungen können auf alle Personen unabhängig von Alter oder Beeinträchtigung erweitert werden, um den präventiven Ansatz zur Sturzvorbeugung, Komfortsteigerung oder des familiengerechten Wohnens zu fördern. Vor diesem Hintergrund werden in der KDA-Studie neben pflegebedürftigen Personen 3 weitere Konzepte vorgestellt und diskutiert, anhand derer der Bedarf eines Bewohners an Wohnungsanpassungsmaßnahmen festgestellt werden kann. Dazu gehören die Personen mit Behinderung, das Konzept der „Gebrechlichkeit“ im Sinne eingeschränkter physischer Kapazitäten sowie das Konzept des „Housing Enabler“ zur Identifikation funktionaler Einschränkungen und der Abhängigkeit von Mobilitätshilfen. Diese Konzepte werden nachfolgend kurz dargestellt, obwohl für sie aus unterschiedlichen Gründen keine belastbare Vorausberechnung durchgeführt werden kann.

Das Grundrecht aus Artikel 3, Absatz 3 des Grundgesetzes besagt: „Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden“. Das Verständnis der Gesellschaft, was konkret als Benachteiligung aufgefasst wird, unterlag in der Vergangenheit einem starken Wandel. So vollzog sich ein Wandel weg von der Auffassung, dass eine Behinderung ein individuelles Problem sei. Dagegen ist heute der menschenrechtliche Anspruch auf ein selbstbestimmtes Leben und soziale Teilhabe, der in der UN-Behindertenrechtskonvention niedergeschrieben ist, anerkannt (BMAS 2018). Auch das SGB IX spiegelt ausdrücklich eine Abkehr von der Defizitorientierung wider. Das Ziel der Teilhabe wird in den Vordergrund gerückt, um eine „wirksame und gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu fördern, Benachteiligungen zu vermeiden oder ihnen entgegenzuwirken“ (§1 SGB IX). Auch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) betont in ihrer „Klassifikation der Funktionsfähigkeit, Behinderung und Gesundheit“ die Bedeutung der Teilhabe, zusätzlich noch ergänzt um einen personen- und umweltbezogenen Kontext, der somit den umfassenden Lebenshintergrund der Betroffenen berücksichtigt (World Health Organization 2005). Dabei werden die Folgen von kontextbedingten Barrieren und nicht die Störung oder Schädigung körperlicher, psychischer oder kognitiver Funktionen fokussiert.

Eine Zielgruppe mit konkretem Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen besteht aus schwerbehinderten Menschen. Eine Schwerbehinderung besteht, wenn der Grad einer Behinderung von wenigstens 50 vorliegt (§ 2 Abs.2 SGB IX). In Deutschland lebten bis zum Jahresende 2017 etwa 7,8 Millionen schwerbehinderte Menschen, von denen etwas mehr als die Hälfte (51 %) Männer waren. Erwartungsgemäß treten Behinderungen vor allem bei älteren Menschen auf: etwa ein Drittel (34 %) der schwerbehinderten Menschen waren 75 Jahre

und älter, während 44 % der Altersgruppe von 55 bis 74 Jahren angehörten und lediglich 2 % waren Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (Statistisches Bundesamt 2018c). Jedoch enthält die Statistik keine differenzierten Informationen über die Wohnsituation, wie es in der Pflegestatistik der Fall ist. Durch die bessere Datenlage der Pflegestatistik und die hohe Schnittmenge der Zielgruppen werden schwerbehinderte Menschen als Zielgruppe für die Vorausberechnung des Wohnungsbedarfs in Kapitel 2.1.4.6 nicht weiter zur Ausgestaltung eines Szenarios verfolgt.

Das Konzept der Gebrechlichkeit (engl. „frailty“) beschreibt eine Zwischenstufe für den Übergang von gesunden zu hilfebedürftigen Personen (Dapp et al. 2012). Zielgruppe sind somit potenziell mobilitätseingeschränkte oder gefährdete Haushalte. Gebrechlichkeit ist ein Indikator für den Einsatz von Interventionen bei noch nicht vorhandener Pflegebedürftigkeit. Durch Prävention (besonders durch die Verhinderung von Stürzen) in Form von unfallverhütender und anderen baulichen Wohnungsanpassungsmaßnahmen soll die Wahrscheinlichkeit von Mobilitätseinschränkungen reduziert werden. Gebrechlichkeit kann durch einfache Tests ermittelt werden, die beispielsweise in wenigen Minuten in einer Hausarztpraxis durchgeführt werden können. Im Ergebnis werden Menschen in die 3 Kategorien „frail“ (gebrechlich), „pre-frail“ oder „non frail“ (rüstig) eingestuft. Die Wahrscheinlichkeit eines Sturzes einer Person mit der Einstufung „frail“, also einer gebrechlichen Person, war fünfmal größer als bei einer rüstigen („non frail“) Person (Drey et al. 2011). Grundsätzlich besitzt das Konzept der Gebrechlichkeit zwar eine prognostische Eigenschaft für den Übergang einer gebrechlichen Person zu einer zukünftig pflegebedürftigen Person, jedoch fehlt die Datenbasis, um daraus eine konkrete Zielgruppe zur Vorausberechnung des Bedarfs an barrierereduzierten Wohnungen abzuleiten.

Das „housing enabler“-Konzept fokussiert auf tatsächlich von Barrieren betroffene Haushalte (Iwarsson 1999). Es wird dabei auf die tatsächliche Barrierewirkung in der aktuellen Wohnsituation im Rahmen der unmittelbaren Wohnumwelt abgestellt. Das Instrument misst in einem dreistufigen Verfahren einen Zugänglichkeitswert (Iwarsson et al. 2012). Im ersten Schritt wird dabei eine Personenkomponente der Zugänglichkeit durch dichotome Einschätzung von möglichen kognitiven, sensorischen und motorischen Einbußen bestimmt. Anschließend folgt die Messung einer Umweltkomponente der Zugänglichkeit durch dichotome Abfrage von möglichen Barrieren im Eingangsbereich, dem unmittelbaren Außenbereich und innerhalb in der Wohnung. Aus beiden Komponenten errechnet sich ein Zugänglichkeitswert.

Die mit dem Konzept identifizierten Zugänglichkeitsprobleme eines Haushaltes können als Prädiktor von Stürzen in der Wohnung dienen und bilden somit keinen konkreten Bedarf ab, sondern ermöglichen präventive Anpassungsmaßnahmen, um die Selbstständigkeit und das Wohlbefinden zu erhalten (Oswald et al. 2008). Für Deutschland liegen Ergebnisse beispielsweise für Heidelberg und Leipzig vor (BMFSFJ 2008). Aus diesen Ergebnissen können jedoch keine Rückschlüsse auf den Anpassungsbedarf an Wohnungen im Gebäudebestand getroffen werden. Im Rahmen einer Vollerhebung oder zumindest in einer Teilerhebung, die Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit zulässt, könnte das Konzept des „housing enabler“ aber zukünftig als ein Instrument sowohl zur Bestimmung des Wohnungsbestands mit Barrieren als auch zur Ermittlung des Umbaubedarfs von Wohnungen und Gebäuden breiter eingesetzt werden (Hackmann et al. 2014).

Weitere denkbare Zielgruppendifinitionen, die an vorhandene Legaldefinitionen anknüpfen, wie beispielsweise Rentner, Bezieher von laufenden Erwerbsminderungsrenten, die zuvor Erwerbsminderungsrentner waren, oder Bezieher einer Rente der gesetzlichen Unfallversicherung, werden in dieser Studie nicht betrachtet, da sie entweder aufgrund fehlender statistischer Grundlagen oder durch große Überschneidung mit besser geeigneten Zielgruppendifinitionen nicht untersucht werden können.

2.1.4.6 Zielgruppen für die Vorausberechnung des zukünftigen Bedarfs

Die in diesem Kapitel diskutierten Zielgruppendifinitionen bilden die Grundlage für die Vorausberechnung des barrierereduzierten Wohnungsbedarfs in Kapitel 2.3.2. Der ermittelte Bedarf wird dem vorausgerechneten Bestand an barrierereduzierten Wohnungen gegenübergestellt und so eine Versorgungslücke ermittelt. Für den zukünftigen Bedarf bilden die Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern die zentrale Zielgruppe und damit die Zielgruppe des Basisszenarios. Darüber hinaus werden 2 Varianten vorausgerechnet. Die erste Variante unterstellt eine enge Zielgruppendifinition und betrachtet die Entwicklung der Haushalte mit

mindestens einer pflegebedürftigen Person. In der zweiten Variante werden die Anzahl der Familien- und der Seniorenhaushalte vorausberechnet, um Aspekte der Prävention und der Familiengerechtigkeit abzubilden.

Sowohl der ermittelte zukünftige Bedarf des Basisszenarios (vgl. Kapitel 2.3.2.1) als auch der Bedarf im Szenario „Variante 1“ (vgl. Kapitel 2.3.2.2) unterstellen Zielgruppendefinitionen mit konkretem Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen. Die Anzahl der vorausgerechneten Zielgruppenhaushalte entspricht dabei dem Bedarf. Die Zielgruppen des Förderprogramms gehen in zweierlei Hinsicht noch darüber hinaus. So ist erstens ein vorausschauender Umbau für einen späteren Bedarf möglich. Zweitens steigert die Reduzierung von Barrieren auch die Familiengerechtigkeit der umgebauten Wohnungen. Diese Aspekte werden als „Variante 2“ in der Vorausberechnung in Kapitel 2.3.2.3 adressiert. Bei der Interpretation der Ergebnisse sind Fehlallokationen im Wohnungsmarkt zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 2.3.2.4), da nicht alle Wohnungen von Zielgruppenhaushalten bewohnt werden.

2.2 Barrierereduzierte Wohnungsbestände, Neubau- und Modernisierungstätigkeit

2.2.1 Analyse des barrierereduzierten Wohnungsbestands

In Kapitel 2.1.3 wurden 3 Kriterien für altersgerechtes Wohnen definiert: Wohnungen mit besonderen oder mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen, die sich jeweils an den Fragen des Mikrozensus orientieren, sowie zur besseren Vergleichbarkeit mit früheren Studien zusätzlich altersgerechte Wohnungen im Sinne der Definition der KDA-Studie (Kremer-Preiß et al. 2011). Die entsprechenden Auswertungen zeigen, dass es in Deutschland auf Grundlage der Hochrechnung des Mikrozensus etwa 557.000 Wohnungen mit besonderen und etwa 709.000 Wohnungen mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen gibt (Tabelle 4). Demgegenüber stehen etwa 924.000 Wohnungen auf Grundlage der KDA-Definition. Für das Jahr 2009 wurden in der Studie 570.000 gemäß der Definition altersgerechte Wohnungen geschätzt.

Tabelle 4: Bestand an barrierereduzierten Wohnungen für Wohnungen mit besonderen und mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen sowie nach KDA-Definition für das Jahr 2018

	Besondere Barrierefreiheitsmerkmale	Mittlere Barrierefreiheitsmerkmale	KDA-Definition
Barrierereduzierte Wohnungen 2018	557.000	709.000	924.000
Wohnungsbestand insgesamt	36.927.000	36.927.000	36.927.000
Anteil	1,5%	1,9%	2,5%

Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

In der ersten Programmevaluation (Prognos 2014) wurde ebenfalls diese Definition zu Grunde gelegt und der Bestand für den Evaluationszeitraum mit Annahmen über Zugangsraten durch Neu- und Umbau fortgeschrieben. Im Ergebnis wurde ein Bestand an barrierereduzierten Wohnungen in Höhe von 700.100 Wohnungen für das Jahr 2014 ermittelt. Im Ergebnis der Mikrozensusauswertungen des Jahres 2018 zeigt sich, dass die definierten besonderen Barrierefreiheitsmerkmale das wesentlich strengere Kriterium darstellen. Insgesamt entspricht die Anzahl der verschiedenen Definitionen Quoten zwischen 1,5 % und 2,5 % als Anteil barrierereduzierter Wohnungen am bewohnten Bestand von etwa 37 Millionen Wohnungen in Deutschland. Die den Kategorien zu Grunde liegenden Antwortmöglichkeiten der Mikrozensusfragen enthalten neben einfach objektifizierbaren Ausprägungen wie beispielsweise dem schwellenlosen Zugang zur Wohnung oder dem ebenerdigen Einstieg in die Dusche auch subjektive Einschätzungen („ausreichende Breite“) der Befragten. Da Wohnungen mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen jeweils alle abgefragten Merkmale aufweisen, besteht eine gewisse Unsicherheit darüber, ob der angedachte Bewertungsmaßstab bei der Eigenauskunft der Befragten bei den subjektiven Einschätzungen korrekt eingehalten wurde (vgl. Kapitel 2.1.3.6). Die Anzahl der Wohnungen mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen dient daher zur Validierung. So gibt es etwa 20 % weniger Wohnungen mit besonderen als mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen. Das ebenfalls mit dem Mikrozensus

nachgebildete Kriterium gemäß der KDA-Studie ermöglicht die Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit dieser Studie, die damals erstmals eine Abschätzung des Bestands vorlegte, jedoch keine belastbare Datenquelle wie den Mikrozensus zur Verfügung hatte. Nachfolgend werden daher zentrale Auswertungen für Wohnungen mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen durchgeführt.

Das (in Kapitel 2.1.3.6 definierte) Merkmal „Besondere Barrierefreiheitsmerkmale“ bedeutet, dass alle im Mikrozensus 2018 abgefragten Merkmale zu Barrieren sowohl in der Wohnung selbst als auch beim Zugang zur Wohnung vorhanden sind. Im Folgenden wird eine differenzierte Darstellung gewählt, bei der der Zugang zur Wohnung und die Wohnung getrennt betrachtet werden. So verfügen 2 % aller Wohnungen über besondere Barrierefreiheitsmerkmale, beim Zugang zur Wohnung trifft dies auf 9 % zu. Bei 1,5 % des Wohnungsbestandes sind sowohl beim Zugang zur Wohnung als auch in der Wohnung besondere Barrierefreiheitsmerkmale vorhanden (Tabelle 5). Die Tabelle gibt darüber hinaus einen Überblick über verschiedene Zielgruppen mit der jeweiligen Anzahl und dem Anteil von Aspekten der Barrierereduktion in der Wohnung und beim Zugang zur Wohnung. So sind im Mikrozensus hochgerechnet²¹ etwa 8 Millionen Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren enthalten. Die Anzahl der Haushalte mit Personen über 65 Jahren beläuft sich nach Hochrechnung auf etwa 12,7 Millionen Haushalte. Die Gruppe der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person fällt mit etwa einer Millionen Haushalte geringer aus. Die Auswertungen zeigen, dass Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person häufiger in barrierereduzierten Wohnungen wohnen als der Durchschnitt (6 % gegenüber 2 %) und ebenso ist der Zugang zur Wohnung häufiger barrierereduziert (16 % gegenüber 9 %). Damit fällt der Anteil rund doppelt so hoch aus wie in den anderen Kategorien. Bei Haushalten mit Kindern weichen die Anteile mit 10 % beim Zugang zur Wohnung und 2 % in der Wohnung nur geringfügig vom Durchschnitt ab. Haushalte mit Personen über 65 Jahren zeigen jeweils leicht überdurchschnittliche Anteile.

Tabelle 5: Haushalte nach Merkmalen und Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnung im Mikrozensus 2018 (in Tausend)

Haushalte ...	Alle Haushalte	Besondere Barrierefreiheitsmerkmale des Gebäudes vorhanden		Besondere Barrierefreiheitsmerkmale in der Wohnung vorhanden	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
mit Kindern unter 18 Jahren	8.060	797	10 %	140	2 %
mit Personen über 65 Jahren	12.737	1.429	11 %	422	3 %
mit mind. einer pflegebedürftigen Person	1.012	163	16 %	62	6 %
insgesamt	41.378	3.893	9 %	919	2 %

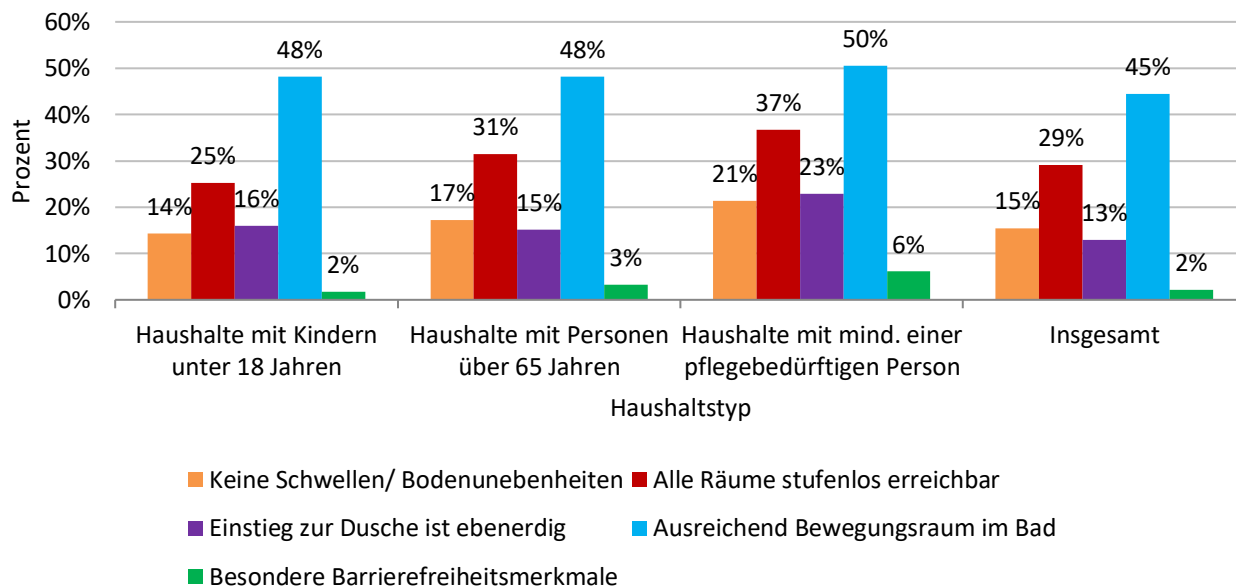
Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Abbildung 5 stellt die Merkmale der Aspekte der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung für die verschiedenen Haushaltstypen dar. Dabei zeigt sich, dass bei Haushalten mit mindestens einer pflegebedürftigen Person insbesondere der Anteil des Merkmals „alle Räume stufenlos erreichbar“ mit 37 % überdurchschnittlich hoch ist und um 6 Prozentpunkte höher als bei Haushalten mit Personen über 65 Jahren ausfällt. Bei Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren ist dieses Merkmal sogar mit 25 % unterdurchschnittlich ausgeprägt, was sich jedoch durch die Wohnformwahl – überproportional Ein- oder Zweifamilienhäuser – von Familien erklären lässt. Ähnlich stellt sich die Verteilung bei den Aspekten „keine Schwellen/Bodenunebenheiten“ und „Einstieg zur Dusche ist ebenerdig“ dar. Lediglich beim Merkmal „ausreichend Bewegungsfläche im Bad“ sind die Anteile bei allen 3 Gruppen überdurchschnittlich. Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person weisen

²¹ Für Haushalte wurde der Standardhochrechnungsfaktor des Mikrozensus verwendet. Für Wohnungen wurde der Wohnungshochrechnungsfaktor verwendet (Statistisches Bundesamt 2019e).

dabei einen mit 50 % jeweils um 2 Prozentpunkte höheren Anteil auf als die beiden anderen Zielgruppen und 5 Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt.

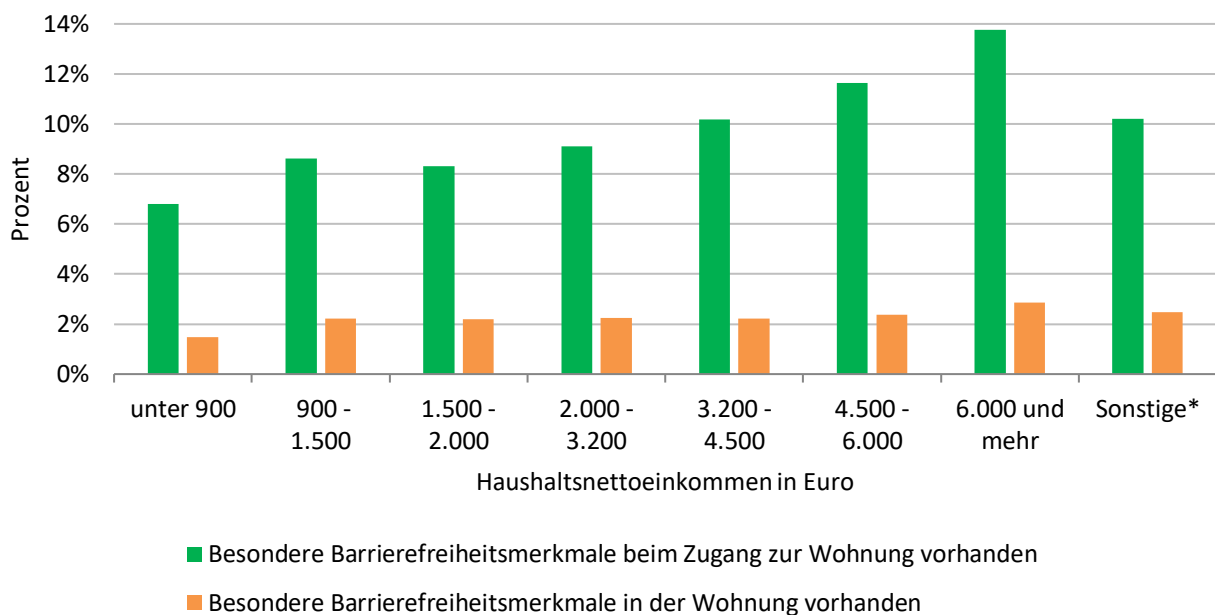
Abbildung 5: Anteile von ausgewählten Aspekten der Barrierereduktion in der Wohnung nach ausgewählten Haushaltstypen im Mikrozensus 2018



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

Abbildung 6 zeigt die Verteilung der Verfügbarkeit aller barrierereduzierenden Merkmale der Wohnung und ihrem Zugang differenziert nach Klassen des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens. Bezogen auf den Wohnungszugang wird deutlich, dass der Anteil mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen mit der Einkommensgruppe steigt. Dieser Zusammenhang ist in der Wohnung weniger stark ausgeprägt, aber auch hier lässt sich erkennen, dass Haushalte in einer der höheren Einkommensklassen tendenziell häufiger in Wohnungen leben, in denen alle Merkmale der Barrierereduktion vorhanden sind.

Tabelle 6 zeigt das Verhältnis aus Haushalten mit mindestens einer pflegebedürftigen Person, die in einer barrierereduzierten Wohnung wohnen, sowohl zur Anzahl an allen barrierereduzierten Wohnungen als auch zu allen Haushalten mit mindestens einer pflegebedürftigen Person. So weist der Mikrozensus hochgerechnet insgesamt etwa eine Million Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person aus. Davon leben jedoch lediglich etwa 39.000 Haushalte in Wohnungen mit einem Zugang mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen und bei etwa 71.000 Haushalten ist der Wohnungszugang durch mittlere Barrierefreiheitsmerkmalen gekennzeichnet. Dies entspricht lediglich Anteilen in Höhe von unter 4 % (besondere Barrierefreiheitsmerkmale) und 7 % (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale).

Abbildung 6: Haushalte nach monatlicher Haushaltsnettoeinkommensklasse und Barrierefreiheitsmerkmale in der Wohnung sowie beim Zugang zur Wohnung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2018. *Die Kategorie „Sonstige“ umfasst im Mikrozensus Haushalte, in denen mindestens 1 Person in ihrer Haupttätigkeit Selbständiger in der Landwirtschaft ist, sowie Haushalte ohne Angabe.

Tabelle 6: Diskrepanz zwischen barrierereduziertem Wohnungsbestand und Haushalten mit mindestens einer pflegebedürftigen Person (in Tausend)

Wohnungen erfüllen...	Haushalt mit mind. einer pflegebedürftigen Person	Haushalt mit mind. einer pflegebedürftigen Person in barrierereduzierter Wohnung	Anzahl an barrierereduzierten Wohnungen	Anteil von (2) an (3)	Anteil von (2) an (1)	Verhältnis von (1) an (3)
Lfd. Nr.	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
besondere Barrierefreiheitsmerkmale	1.012	39	557	7,0 %	3,9 %	181,7%
mittlere Barrierefreiheitsmerkmale	1.012	71	709	10,0 %	7,0 %	142,7%
KDA-Definition	1.012	85	924	9,2 %	8,4 %	109,5%

Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Von den existierenden barrierereduzierten Wohnungen werden lediglich zwischen 7 % und 10 % von Haushalten mit mindestens einer pflegebedürftigen Person bewohnt (Tabelle 6, Lfd. Nr. 4). Dies ist bemerkenswert, da in allen 3 Definitionen die Anzahl der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person die Anzahl der barrierereduzierten Wohnungen übersteigt (Lfd. Nr. 6). Diese Zahlen weisen auf ein Allokationsproblem hin. Denn barrierereduzierte Wohnungen sind nicht nur für Zielgruppenhaushalte interessant, sondern steigern

den Wohnkomfort aller Nutzer unabhängig vom konkreten Bedarf.²² Dies verdeutlicht den hohen Bedarf an barrierereduziertem Wohnraum bzw. altersgerechter Umbauten. Diese Erkenntnisse sind bei der Interpretation der Vorausberechnungen in Kapitel 2.3.4 sowie in der Programmevaluation in Kapitel 3 zu berücksichtigen. Tabelle 7 und Tabelle 8 geben einen Überblick über den Wohnungsbestand differenziert nach Eigentumsform bzw. nach Gebäudetyp. Von den etwa 37 Millionen bewohnten Wohnungen werden 46,5 % selbst genutzt, während 53,5 % der Haushalte entsprechend zur Miete wohnen. Besondere Barrierefreiheitsmerkmale beim Wohnungszugang sind in beiden Eigentumsformen etwa gleich verbreitet. Innerhalb der Wohnung profitieren Mieter mit 54,4 % dagegen deutlich häufiger von besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen. Anders verhält es sich bei der Differenzierung nach dem Gebäudetyp (Tabelle 8). Insgesamt befinden sich 60 % bzw. über 22 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, während sich der Anteil an Einfamilienhäusern mit etwa 15 Millionen auf 40 % beläuft. Die abgefragten Aspekte der Barrierereduktion beim Wohnungszugang weichen nur in geringem Umfang von dieser Verteilung ab, Einfamilienhäuser haben einen etwas höheren Anteil (41 %). Innerhalb der Wohnung finden sich besondere Barrierefreiheitsmerkmale überproportional häufig in Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 7: Anzahl und Anteil von Wohnungen nach Aspekten der Barrierereduktion am Gesamtwohnungsbestand und nach Eigentumsform (in Tausend)

	Insgesamt		Eigentum		Miete	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Insgesamt	36.927	100%	17.159	46,5%	19.768	53,5%
Besondere Barrierefreiheitsmerkmale beim Zugang zur Wohnung vorhanden	3.809	100%	1.879	49,3%	1.930	50,7%
Besondere Barrierefreiheitsmerkmale in der Wohnung vorhanden	884	100%	403	45,6%	481	54,4%

Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Tabelle 8: Anzahl und Anteil von Wohnungen nach Aspekten der Barrierereduktion am Gesamtwohnungsbestand und nach Gebäudetyp (in Tausend)

	Insgesamt		EFH		MFH	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Insgesamt	36.927	100%	14.745	39,9%	22.182	60,1%
Besondere Barrierefreiheitsmerkmale beim Zugang zur Wohnung vorhanden	3.809	100%	1.562	41,0%	2.248	59,0%
Besondere Barrierefreiheitsmerkmale der Wohnung vorhanden	884	100%	278	31,4%	602	68,1%

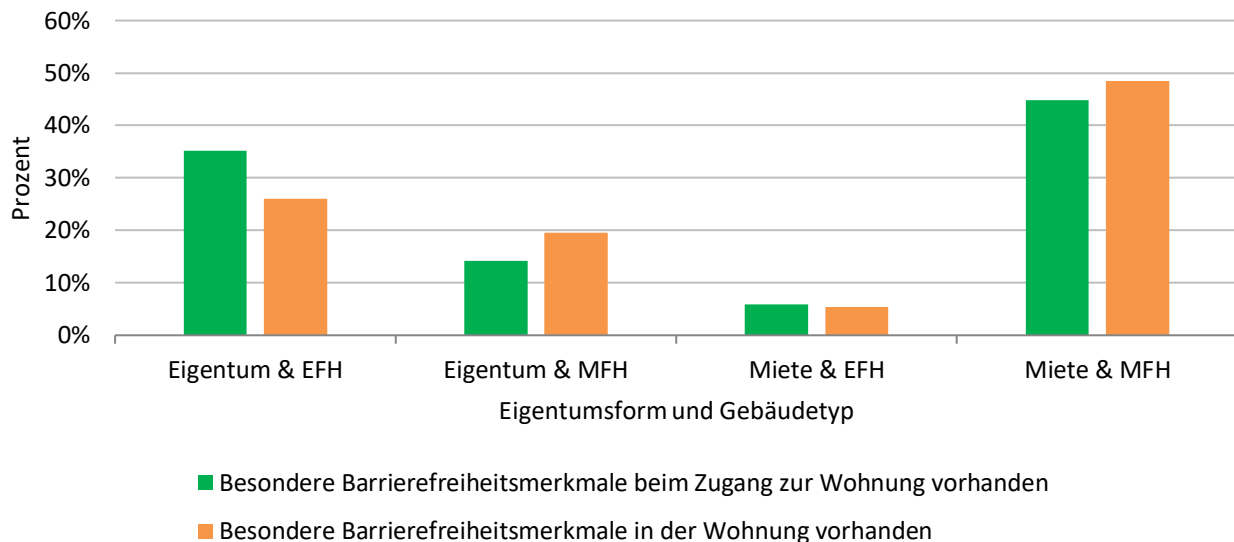
Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Insgesamt gibt es in Deutschland somit etwa 3,8 Millionen Wohnungen, deren Zugang besondere Barrierefreiheitsmerkmale aufweist sowie etwa 0,9 Millionen Wohnungen mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen innerhalb der Wohnung. Davon sind beide Merkmale am häufigsten in Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern vorhanden. Von den insgesamt etwa 3,8 Millionen Wohnungen mit barrierereduziertem Zugang fallen etwa 1,7 Millionen Wohnungen (44,9 %) und etwa 429.000 von insgesamt etwa 0,9 Millionen (48,8 %) mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen innerhalb der Wohnung in diese Kategorie (Abbildung 7). Selbstgenutzte Einfamilienhäuser haben einen Anteil von 35 % beim Zugang und 26 % innerhalb der Wohnung an allen

²² Grundsätzlich ist es denkbar, dass nicht alle Zielgruppenhaushalte in einer barrierereduzierten Wohnung leben möchten.

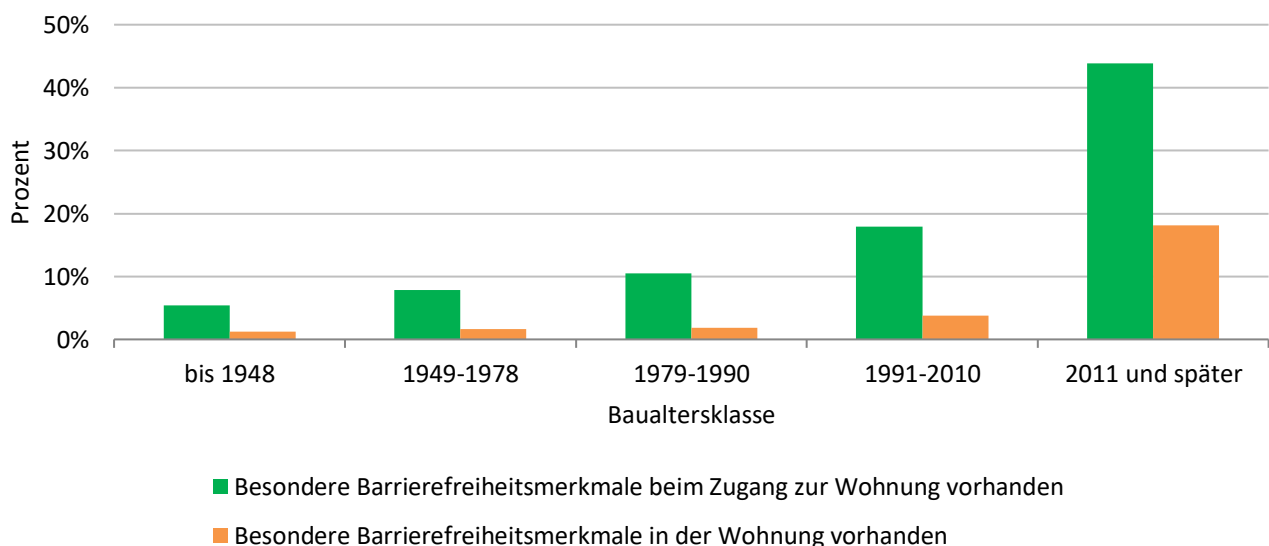
Wohnungen mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen. Die seltenste Kombination sind vermietete Einfamilienhäuser. Der Anteil an allen verfügbaren Wohnungen mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen beträgt beim Zugang etwa 5,8 %, innerhalb des Hauses etwa 5,5 %.

Abbildung 7: Besondere Barrierefreiheitsmerkmale nach Eigentumsform und Gebäudetyp



Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Abbildung 8: Anteil der Wohnungen mit allen abgefragten Aspekten der Barrierereduktion in der Wohnung und beim Wohnungszugang nach Baualtersklassen



Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Die Wohnungen, in denen alle abgefragten Aspekte der Barrierereduktion beim Wohnungszugang und in der Wohnung vorhanden sind, können durch verschiedene Merkmale näher charakterisiert werden (Tabelle 9). So zeigt sich, dass von den Wohnungen in der Baualtersklasse ab dem Jahr 2011 deutlich mehr Wohnungen alle abgefragten Aspekte der Barrierereduktion beim Zugang und in der Wohnung aufweisen, als in den vorangegangenen Altersklassen. Die Entwicklung ist in Abbildung 8 visualisiert, der überproportionale Anstieg in der

neuesten Baualtersklasse verdeutlicht die Auswirkungen der Änderungen in den Bauordnungen und die wachsende Bedeutung von Aspekten der Barrierefreiheit (vgl. Kapitel 2.1).²³

Tabelle 9: Anzahl (in Tausend) und Anteil von Wohnungen nach Aspekten der Barrierereduktion für verschiedene Merkmale der Wohnung

	Insgesamt	Besondere Barrierefreiheitsmerkmale (Zugang)		Besondere Barrierefreiheitsmerkmale (Wohnung)	
	Anzahl	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Deutschland	36.927	3.809	10 %	884	2 %
darunter von ... bis ... errichtet					
bis 1948	9.103	488	5 %	112	1 %
1949-1978	15.528	1.215	8 %	249	2 %
1979-1990	4.662	491	11 %	88	2 %
1991-2010	6.229	1.113	18 %	234	4 %
2011 und später	1.089	478	44 %	197	18 %
Wohnfläche von ... bis unter ... m²					
unter 40	1.471	187	13 %	32	2 %
40-60	5.731	556	10 %	144	3 %
60-80	8.429	752	9 %	193	2 %
80-100	6.310	630	10 %	167	3 %
100-120	4.725	468	10 %	125	3 %
120-140	4.531	463	10 %	96	2 %
140 und mehr	5.730	752	13 %	126	2 %
Gebäudegröße					
1 Wohnung	11.874	1.321	11 %	211	2 %
2 Wohnungen	5.720	398	7 %	136	2 %
3 - 9 Wohnungen	12.344	743	6 %	250	2 %
10 und mehr Wohnungen	6.989	1.346	19 %	287	4 %
Anzahl Wohnräume					
1 Wohnraum	1.766	247	14 %	48	3 %
2 Wohnräume	7.431	820	11 %	234	3 %
3 Wohnräume	10.715	981	9 %	264	2 %
4 Wohnräume	7.647	727	10 %	174	2 %
5 und mehr Wohnräume	9.367	1.034	11 %	164	2 %

Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Bezogen auf die Wohnfläche in Quadratmetern zeigen sich ebenfalls Unterschiede zwischen beiden besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen. So sind es besonders kleine und besonders große Wohnungen, deren Zugang zur Wohnung überdurchschnittlich hohe Anteile aufweisen. In beiden Gruppen „unter 40“ und „140 und mehr“ Quadratmeter Wohnfläche sind in jeweils 13 % der Wohnungen alle abgefragten Aspekte der Barrierereduktion beim Wohnungszugang vorhanden. Die Werte der anderen Größenklassen weisen zwischen 3 und 4 Prozentpunkte weniger auf. In der Wohnung ist das Ausmaß der Barrierereduktion in allen Größenklassen der

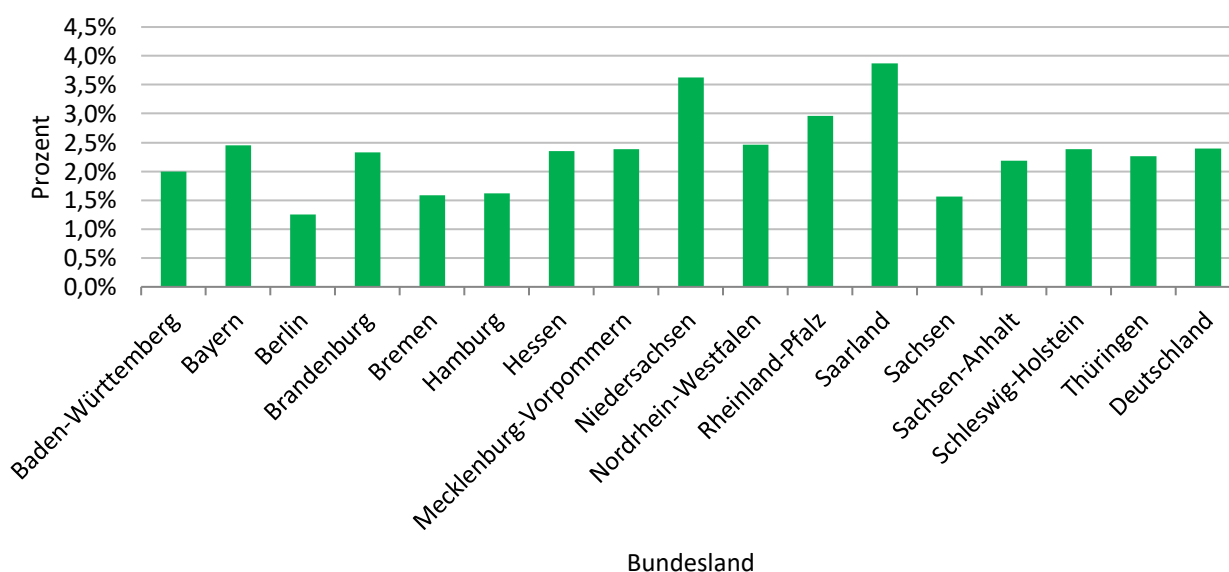
²³ Die Abbildungen zu den Merkmalen finden sich im Anhang B.2.

Wohnfläche deutlich geringer als im Gebäude. Dieser Befund findet sich in annähernd allen ausgewerteten Merkmalen wieder. Der durchschnittliche Wert über den gesamten Wohnungsbestand von etwa 2 % weicht nur bei wenigen Merkmalen, wie beispielsweise bei der Baualtersklasse oder auch der Gebäudegröße, ab.

Bei der Gebäudegröße erfüllen immerhin 4 % der Wohnungen in der Gruppe „10 und mehr Wohnungen“ alle abgefragten Aspekte der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung. Für den Wohnungszugang finden sich ähnliche Ergebnisse wie bei der Wohnfläche. So sind es besonders Gebäude mit nur einer Wohnung (Einfamilienhaus) und besonders große Mehrfamilienhäuser, die alle abgefragten Aspekte der Barrierereduktion aufweisen. Ein entsprechendes Ergebnis findet sich bei der Auswertung nach der Anzahl der Räume. Somit zeigt sich für den gesamten Wohnungsbestand von etwa 37 Millionen Wohnungen, dass der Anteil an Wohnungen, die alle abgefragten Aspekte der Barrierereduktion aufweisen beim Wohnungszugang (9 %) deutlich höher ausfällt, als innerhalb der Wohnung (2 %).

Abbildung 9 zeigt die Anteile der Wohnungen, in denen alle abgefragten Aspekte der Barrierereduktion in der Wohnung vorhanden sind, differenziert nach Bundesländern. Im nationalen Durchschnitt sind in 2,4 % der Wohnungen alle abgefragten Aspekte vorhanden. Überdurchschnittliche Werte finden sich im Saarland (3,9 %), in Niedersachsen (3,6 %) und Rheinland-Pfalz (3 %). Die geringsten Werte entfallen auf die Stadtstaaten Berlin (1,3 %), Bremen und Hamburg (jeweils 1,6 %). Ursachen für die Unterschiede in der räumlichen Verteilung gehen möglicherweise auf unterschiedliche Vorgaben in den jeweiligen Landesbauordnungen zurück sowie auf eine unterschiedliche Inanspruchnahme des Förderprogramms (vgl. Kapitel 2.1.3 und Kapitel 2.2.3).

Abbildung 9: Anteile der Wohnungen, in denen alle abgefragten Aspekte der Barrierereduktion in der Wohnung vorhanden sind, nach Bundesländern



Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

2.2.2 Neubautätigkeit altersgerechter Wohnungen

Neben der nachträglichen Barrierereduktion von Bestandswohnungen (vgl. Kapitel 2.2.3) stellt die Erstellung von barrierefrei erreichbaren oder nutzbaren Wohnungen im Neubau eine zweite Säule der Versorgung mit barrierereduzierten Wohnungen dar. Dazu werden 2 verschiedene Quellen herangezogen. Im Kapitel 2.2.2.1 wird anhand einer Stichprobe der Wohnungsfertigstellungsstatistik aus dem Jahr 2017 untersucht, welchen Anteil bauordnungsrechtlich erforderliche barrierereduzierte Wohnungen an den Neubaufertigstellungen besitzen. Da mit diesem Verfahren keine Aussage über freiwillig barrierereduziert errichtete Wohnungen getroffen werden kann, erfolgt im Kapitel 2.2.2.2 eine ersatzweise Ermittlung aus der Bestandsschätzung des

Mikrozensus 2018. Diese soll vor allem Ergebnisse für den wichtigen Bestand an barrierereduzierten Wohnungen in Gebäuden mit nur ein oder 2 Wohneinheiten liefern, die von den Anforderungen der Bauordnungen ausgenommen sind.

Die Ergebnisse der Auswertungen zum barrierefreien Bauen im Wohnungsneubau werden im weiteren Verlauf der Untersuchung (Kapitel 2.3.3) zur Vorausschätzung des Beitrags des Wohnungsneubaus zum Bestand barrierereduzierten Wohnungen herangezogen.

2.2.2.1 Bauordnungsrechtlich erforderliche Fertigstellungen barrierefreier Wohnungen

In diesem Kapitel wird anhand der Baufertigstellungsstatistik der Anteil der im Sinne der jeweils geltenden Bauordnungen barrierefrei erreichbaren und nutzbaren Wohnungen²⁴ an allen Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamilienhäusern abgeschätzt. Damit werden 2 Zielsetzungen verfolgt: Zum einen soll anhand der ermittelten Fertigstellungsraten im Neubau im Stichjahr 2017 eine Vorausschätzung der zukünftig bis zum Jahr 2035 zu erwartenden Angebotssituation an barrierereduzierten Wohnungen durch Neubau erfolgen. Zum anderen kann die Gegenüberstellung von Ergebnissen aus der Neubaustatistik als (grober) Vergleichsmaßstab zur Qualitätseinschätzung der Mikrozensusergebnisse zur Barrierefreiheit im Bestand herangezogen werden.

Als Datengrundlage wurde das Scientific Use File der Baufertigstellungsstatistik 2017 genutzt. Dieses stellt einen anonymisierten Mikrodatsatz der Wohnungsneubauten mit Fertigstellungsjahr 2017 dar. Enthalten sind auch Nichtwohngebäude, nicht jedoch Maßnahmen im Bestand. Da zudem bei Bestandsmaßnahmen nicht geklärt werden kann, ob rechtliche Anforderungen an Barrierefreiheit bestehen, beschränkt sich die Untersuchung auf Fertigstellungen im Neubau. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit werden im Rahmen des Bauordnungsrechts auf Länderebene definiert (Tabelle 10). Die Anforderungen unterliegen dabei einem ständigen Wandel. Daher wurden bei der Analyse 2 unterschiedliche Regelungsstände herangezogen:

Für die Untersuchung der Anteile barrierefrei zugänglicher bzw. nutzbarer Wohnungen an allen Fertigstellungen wurde der Regelungsstand im Jahr 2017 herangezogen. Für die Abschätzung der zukünftig zu erwartenden Zahlen an barrierefreien Wohnungen wurde ein ggf. aktuellerer Regelungsstand herangezogen (Stichtag 1.10.2019). Dieser bezieht sich teilweise auf zukünftige Zeitpunkte beziehen, so enthalten beispielsweise die Landesbauordnungen in Bremen und Berlin Regelungen, die erst zum Jahr 2020 bzw. 2021 in Kraft treten. Weitere zukünftig zu erwartende Verschärfungen konnten nicht berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Umsetzungsraten dürften daher tendenziell noch über den hier ermittelten Ergebnissen liegen, wenn die bereits in der Vergangenheit beobachtete Tendenz einer schrittweisen Verschärfung der Anforderungen weiter anhält.

Tabelle 10: Umsetzung der Regelungsstände nach Untersuchungszielen

	Untersuchungsziel Quotenabschätzung (Regelungsstand 2017)	Untersuchungsziel Vorausschätzung (Regelungsstand 2018 oder jünger)
Schleswig-Holstein	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: Standardfall Wohnungen in mind. einem Geschoss Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert	
Hamburg	Zugänglichkeit ab 5 Wohnungen im Gebäude: Standardfall Wohnungen in mind. einem Geschoss Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert	
Niedersachsen	Zugänglichkeit ab 5 Wohnungen im Gebäude: Gebäude ohne erforderlichen Aufzug wurden als Gebäude mit	

²⁴ Diese Begrifflichkeit ist in den Landesbauordnungen eingeführt und wird deshalb in diesem Kapitel verwendet. Wie eingangs erwähnt, ist damit nicht notwendigerweise eine vollständige Barrierefreiheit im Sinne dieses Berichts zu verstehen.

	Untersuchungsziel Quotenabschätzung (Regelungsstand 2017)	Untersuchungsziel Vorausschätzung (Regelungsstand 2018 oder jünger)
	weniger als 5 Geschossen interpretiert (oberster Fußboden weniger als 12,25m über Eingangsebene). Nur Wohnungen eines Geschosses müssen hergestellt werden. Berechnung gemäß Standardfall*. Mit notwendigem Aufzug Zugänglichkeit bei allen Whg. Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen mind. barrierefrei nutzbar, jede 8. (aufgerundet) Wohnung R-Standard.	
Bremen	Zugänglichkeit ab 3 Wohnungen im Gebäude: Gebäude ohne erforderlichen Aufzug wurden als Gebäude mit weniger als 4 Geschossen interpretiert (oberster Fußboden weniger als 10,25m über Eingangsebene). Nur Wohnungen eines Geschosses müssen hergestellt werden. Berechnung gemäß Standardfall*. Mit notwendigem Aufzug Zugänglichkeit bei allen Whg. Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen mind. barrierefrei nutzbar. Kein R-Standard gefordert	Regelung ab 1.2.2021 angenommen. Zusätzlich zur Ist-Regelung bei mehr als 8 Wohnungen: 1 der barrierefreien Wohnung im R-Standard, bei mehr als 20 Whg. 2 Whg. im R-Standard
Nordrhein-Westfalen	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: Standardfall* Wohnungen in mind. einem Geschoss Nutzbarkeit: keine Anforderungen	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude (mind. Gebäudeklasse 3): alle Wohnungen Nutzbarkeit: alle Wohnungen, kein R-Standard gefordert
Hessen	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: Standardfall* Wohnungen in mind. einem Geschoss Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: mind. 20% (gerundet) aller Wohnungen, max. 20 insgesamt. Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert
Rheinland-Pfalz	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: 1. Whg. der ersten 3 Wohnungen, dann 2/3 (aufgerundet) der jede achten R-Standard, 1/3 (aufgerundet) barrierefrei nutzbar.	
Baden-Württemberg	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude, nur bei Wohngebäuden: Standardfall* Wohnungen in mind. einem Geschoss. Keine Modellierbarkeit von Ausnahmen. Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: Standardfall* Wohnungen in mind. einem Geschoss. Keine Modellierbarkeit von Ausnahmen. Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert
Bayern	Zugänglichkeit ab 3 Wohnungen im Gebäude: Gebäude ohne erforderlichen Aufzug wurden als Gebäude mit weniger als 5 Geschossen interpretiert (oberster Fußboden weniger als 13 m über GOK). Nur Wohnungen eines Geschosses müssen hergestellt werden. Berechnung gemäß Standardfall*. Mit notwendigem Aufzug Zugänglichkeit bei 1/3 aller Whg. (aufgerundet) Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen barrierefrei nutzbar	
Saarland	Zugänglichkeit ab 3 Whg im Gebäude: Standardfall* Wohnungen in mind. einem Geschoss Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert	

	Untersuchungsziel Quotenabschätzung (Regelungsstand 2017)	Untersuchungsziel Vorausschätzung (Regelungsstand 2018 oder jünger)
Berlin	Zugänglichkeit ab 3 Wohnungen im Gebäude: Gebäude ohne erforderlichen Aufzug (weniger als 5 Geschosse), nur Wohnungen eines Geschosses müssen hergestellt werden. Berechnung gemäß Standardfall*. Mit notwendigem Aufzug: Zugänglichkeit und Nutzbarkeit bei 1/3 aller Whg. (aufgerundet)	Regelung ab 1.1.2020 modelliert: Statt bisheriger Regelung mit notwendigem Aufzug: Zugänglichkeit und Nutzbarkeit bei 50% aller Whg. (aufgerundet)
Brandenburg	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: Standardfall* Wohnungen in mind. einem Geschoss Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert	
Meckl.-Vorp.	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: Standardfall* Wohnungen in mind. einem Geschoss Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert	
Sachsen	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: Standardfall* Wohnungen in mind. einem Geschoss Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert	
Sachsen-Anhalt	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: Standardfall* Wohnungen in mind. einem Geschoss Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert	
Thüringen	Zugänglichkeit ab 3 Whg. im Gebäude: Standardfall* Wohnungen in mind. einem Geschoss Nutzbarkeit: alle zugänglichen Wohnungen. Kein R-Standard gefordert	

***Standardfall barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen in mind. einem Geschoss**

Annahmen:

- alle barrierefreien Wohnungen befinden sich in einem Regelgeschoss (Sonderfall EG mit red. Wohnungszahl nicht modellierbar)
- Anzahl erstellter barrierefreier Wohnungen=Wohnungszahl pro Regelgeschoss
- Berechnung Wohnungszahl pro Regelgeschoss=Wohnungszahl insgesamt durch Geschoszahl (abgerundet).

Quelle: Eigene Darstellung

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen der Länder weichen z.T. stark voneinander ab. So wird in einigen Ländern eine vollständige Barrierefreiheit der Wohnung gefordert, in anderen nur eine Barrierefreiheit der wesentlichen Funktions- und Aufenthaltsräume. Hinsichtlich der Rollstuhlgerichtigkeit kann aus der Forderung nach „Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl“ nicht auf einen R-Standard²⁵ geschlossen werden. Eine vollständige Vergleichbarkeit des Grades an Barrierefreiheit ist daher nicht unbedingt gegeben. Es ist aber davon auszugehen, dass die Kernregelungen vergleichbare Ergebnisse erzielen. Daher wurden alle Regelungen, die auf eine barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit abstellen, gleich gewertet. Als R-Standard wurden nur solche Regelungen interpretiert, die explizit einen über die Regelanforderungen hinausgehenden Standard erfordern bzw. direkt auf den R-Standard nach DIN abstellen. Dies traf zum Regelungsstand 2017 nur auf die Landesbauordnungen Rheinland-Pfalz und Niedersachsen zu. Zum Regelungsstand für die Vorausschätzung kommt noch das Land Bremen hinzu. Hinsichtlich der Behandlung von Abweichungen und Ausnahmen von den Standards konnten keine Erfahrungswerte für die Häufigkeit der Inanspruchnahme derartiger Regelungen in Erfahrung

²⁵ Außerhalb der Wohnung gehen die Anforderungen der DIN 18040-2 grundsätzlich von einer uneingeschränkten Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl aus. Innerhalb der Wohnung unterscheidet die DIN zwei Standards: barrierefrei nutzbar sowie barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (im Normtext mit „R“ verdeutlicht).

gebracht werden. Es wurde daher unterstellt, dass die Regelungen bei allen Bauvorhaben berücksichtigt wurden, die die Voraussetzungen erfüllen. Trotz der im Detail unterschiedlichen Regelungen treten 3 Muster standardmäßig in den meisten Bauordnungen auf. Diese wurden in Unkenntnis der tatsächlichen Ausführung anhand der im Datensatz verfügbaren Informationen stilisiert umgesetzt:

- Die barrierefreie Zugänglichkeit (und, mit Ausnahme von NRW, auch die Nutzbarkeit) aller Wohnungen eines Geschosses, alternativ die Verteilung dieser Wohnungen über verschiedene Geschosse. Diese an §50 (1) MBO orientierte Regelung erlaubt bei Gebäuden ohne baurechtlich erforderlichen Aufzug eine kostengünstige Umsetzung der barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss. Hier steht zu vermuten, dass damit teilweise auch eine im Vergleich zum Regelgeschoss geringere Anzahl an Wohnungen betroffen ist, wenn dies nicht explizit ausgeschlossen wurde (z. B. in der Bauordnung Baden-Württemberg von 2019). Da hierfür jedoch keine hinreichenden Informationen zur Verfügung standen, wird als Standardfall angenommen, dass sich alle barrierefreien Wohnungen in einem Regelgeschoss befinden. Die Anzahl erstellter barrierefreier Wohnungen entspricht also der Wohnungszahl pro Regelgeschoss. Diese wiederum wird näherungsweise berechnet, in dem die gesamte Wohnungszahl der Baumaßnahme durch die angegebene Geschosshöhe geteilt und dieser Wert entsprechend abgerundet wird. Bei 23 Wohnungen und 5 Vollgeschossen wird also beispielsweise eine Wohnungszahl von 4 pro Vollgeschoss unterstellt, die restlichen 3 Wohnungen im Dachgeschoss o.ä.
- Die Unterscheidung zwischen Anforderungen bei Gebäuden ohne oder mit erforderlichem Aufzug. In diesen Fällen wird in den Bauordnungen teilweise auf die Höhe des Fußbodens des obersten Aufenthaltsraums abgestellt, wobei das Referenzmaß sowohl die Eingangsebene als auch die mittlere Geländeoberkante sein kann. In diesen Fällen wird die sich aus diesen metrischen Angaben ergebende plausibelste Geschosshöhe ermittelt. Erreicht das Gebäude mindestens diese Geschosshöhe, wird der Fall mit erforderlichem Aufzug modelliert. Sonderfälle oder Umgehungstatbestände dieser Regelungen können mangels Kenntnisse über die konkrete Situation vor Ort nicht berücksichtigt werden.
- Die Ergebnisse von Quotenregelungen, die die erforderliche Zahl barrierefreier Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen bemessen, werden grundsätzlich aufgerundet, da dies der im Bauordnungsrecht üblichen Praxis entspricht. Eine Überprüfung der eventuell vorhandenen Ausführungsregelungen der Länderbauministerien wird nicht durchgeführt.

Von den 200.110 im Jahre 2017 amtlich berichteten Baumaßnahmen entfallen 134.007 auf die Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude. 219 Nichtwohngebäude und 13.348 Wohngebäude wurden dabei als Mehrfamilienhaus, d. h. Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten errichtet. Diese zusammen 13.567 Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten stellen damit die zentrale Untersuchungsgrundgesamtheit der Auswertung dar (vgl. Tabelle 11).

Bezogen auf die Wohnungszahlen wurden für das Jahr 2017 insgesamt 284.816 Fertigstellungen registriert. Davon entfallen 249.438 auf die Errichtung neuer Gebäude. Die hier maßgebliche Teilmenge der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Wohnheimwohnung umfasste insgesamt 125.822 Wohnungen, davon 122.841 in Wohngebäuden und 2.981 in Nichtwohngebäuden, d. h. Gebäuden mit weniger als 50% Anteil der Wohnnutzung. Dies entspricht einem Anteil von 2 % (vgl. Tabelle 12).

Tabelle 11: Fertigstellungen 2017 (Gebäude)

Fertigstellungen von Gebäuden mit Wohnungen im Neubau 2017	Errichtung neuer Gebäude u. Baumaßnahmen an best. Geb.	Errichtung neuer Gebäude	Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude
Wohn- und Nichtwohngebäude	200.110	134.007	66.103
davon Nichtwohngebäude	40.524	23.956	16.568
Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen		23.737	
Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen		219	
davon Wohngebäude	159.586	110.051	49.535
Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen		96.194	
Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen		13.348	
Wohn- und Nichtwohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen		13.567	

Quelle: Eigene Darstellung, Statistisches Bundesamt (2019a), Reihe 31121-0001

Tabelle 12: Fertigstellungen 2017 (Wohnungen)

Fertigstellungen von Wohnungen im Neubau 2017	Errichtung neuer Gebäude u. Baumaßnahmen an best. Geb.	Errichtung neuer Gebäude	Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude
Wohn- und Nichtwohngebäude	284.816	249.438	35.378
davon in Nichtwohngebäuden	5.709	4.134	1.575
davon in Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen		1.153	
davon in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen		2.981	
davon in Wohngebäuden	279.107	245.304	33.803
davon in Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen		105.948	
davon in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen		122.841	
davon Wohnheimwohnungen		16.515	
davon in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen ohne Wohnheimwohnungen (Untersuchungsgrundgesamtheit)		125.822	

Quelle: Eigene Darstellung, Statistisches Bundesamt (Statistisches Bundesamt 2019a), Reihe 31121-0001

Tabelle 13 zeigt die Ergebnisse der Auswertung für die Baufertigstellungen des Jahres 2017 unter Zugrundelegung der oben skizzierten Berechnungsmethodik, Tabelle 14 die daraus resultierenden Quoten. Dabei wird unterschieden zwischen barrierefreier Zugänglichkeit bis zur Wohnungstür, einfacher Barrierefreiheit in der Wohnung und Rollstuhlgerichtigkeit. Von den insgesamt 125.822 Wohnungen in der Untersuchungsgrundgesamtheit erfüllen rechnerisch 41.197 die Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit, was einem Anteil von 33 % entspricht. Da in 2 der 16 Landesbauordnungen (LBO) abweichend von der Musterbauordnung (MBO) die Regelungen zur barrierefreien Nutzbarkeit von Anforderungen zur Zugänglichkeit abweichen (Rheinland-Pfalz und vor allem Nordrhein-Westfalen), erfüllen nur 26 % der Wohnungen zum Regelungsstand 2017

mindestens die Anforderungen an die einfache barrierefreie Nutzbarkeit in der Wohnung. Nur 1.552 oder 1,2 % von allen Wohnungen der untersuchten Teilmenge erfüllen formelle R-Standards, da entsprechende Quotenregelungen 2017 nur in Niedersachsen und Rheinland-Pfalz Gültigkeit besaßen.

Tabelle 13: Geschätzte Zahl barrierefreier Wohnungen unter den Neubaufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern 2017 nach Bundesländern

Land	Fertigstellungen von Wohnungen im Neubau in MFH	Wohnungen mit barrierefreiem Zugang nach LBO	Wohnungen mit barrierefreier Nutzbarkeit nach LBO	Wohnungen mit rollstuhlgerechter Nutzbarkeit (R-Standard) nach LBO
Schleswig-Holstein	4.844	2.119	2.119	0
Hamburg	5.348	1.267	1.267	0
Niedersachsen	10.437	3.915	2.977	938
Bremen	808	583	583	0
Nordrhein-Westfalen	23.684	8.506	0	0
Hessen	12.019	3.592	3.592	0
Rheinland-Pfalz	4.401	737	123	614
Baden-Württemberg	17.640	5.471	5.471	0
Bayern	25.250	8.424	8.424	0
Saarland	685	247	247	0
Berlin	8.982	3.011	3.011	0
Brandenburg	3.449	1.033	1.033	0
Meckl.-Vorp.	2.141	692	692	0
Sachsen	3.597	782	782	0
Sachsen-Anhalt	1.288	414	414	0
Thüringen	1.249	404	404	0
Summe	125.822	41.197	31.139	1.552

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Statistik der Neubaufertigstellungen 2017 (SUF)

Unter Berücksichtigung von LBO-Novellen der Jahre 2018 und 2019 können hypothetische Quoten berechnet werden, die sich ergeben würden, wenn diese neueren Regelungsstände auf die Baufertigstellungen des Jahres 2017 angewandt worden wären. Dabei wurden, wie oben erwähnt, zusätzlich die Verschärfungen berücksichtigt, soweit diese bereits jetzt in der Bauordnung enthalten waren. Daraus ergibt sich ein hypothetischer Anteil von 45 % barrierefrei zugänglichen und nutzbaren Wohnungen (vgl. Tabelle 14, rechte Spalte). Zu dieser quantitativen Erhöhung trägt maßgeblich die Novelle der Bauordnung Nordrhein-Westfalen bei (vgl. Tabelle 10). Eine stufenweise Anhebung der Quotenregelung im Land Berlin trägt ebenfalls zu einer höheren Anzahl bei. Negativ auf die Umsetzungsquoten wirkt sich die Regulierung in Hessen aus, wo von der Standardformulierung nach §50 (1) MBO auf eine prozentuale Quote von 20 % umgestellt wurde, was bei Bauvorhaben von weniger als 5 Vollgeschossen rechnerisch zu einer geringeren Wohnungszahl führt.

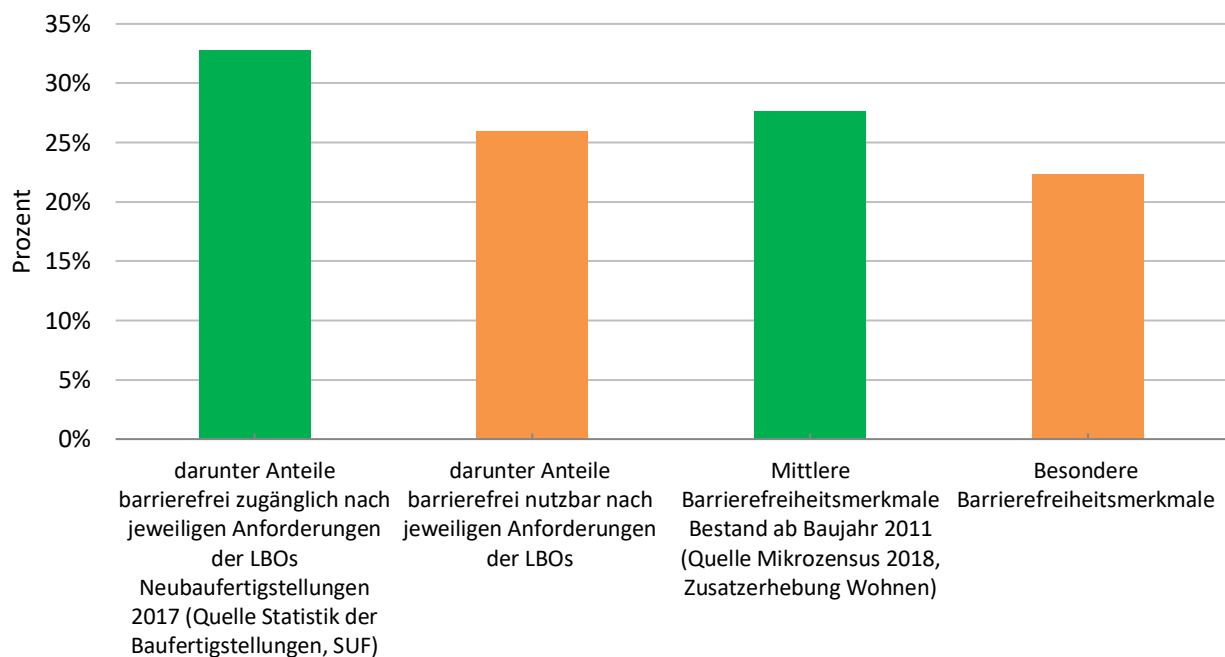
Tabelle 14: Geschätzte Anteile barrierefreier Wohnungen an den Neubaufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern 2017 nach Bundesländern

Land	Anteil Wohnungen mit barrierefreiem Zugang nach LBO Stand 2017	Anteil Wohnungen mit barrierefreier Nutzbarkeit nach LBO Stand 2017	Anteil Wohnungen mit barrierefreiem Zugang nach LBO Stand 2018 o. später	Anteil Wohnungen mit barrierefreier Nutzbarkeit nach LBO Stand 2018 o. später
Schleswig-Holstein	52 %	52 %	52 %	52 %
Hamburg	24 %	24 %	24 %	24 %
Niedersachsen	31 %	31 %	31 %	31 %
Bremen	64 %	64 %	64 %	64 %
Nordrhein-Westfalen	40 %	0 %	100 %	100 %
Hessen	35 %	35 %	26 %	26 %
Rheinland-Pfalz	21 %	21 %	21 %	21 %
Baden-Württemberg	35 %	35 %	36 %	36 %
Bayern	35 %	35 %	35 %	35 %
Saarland	38 %	38 %	38 %	38 %
Berlin	34 %	34 %	43 %	43 %
Brandenburg	35 %	35 %	35 %	35 %
Meckl.-Vorp.	41 %	41 %	41 %	41 %
Sachsen	26 %	26 %	26 %	26 %
Sachsen-Anhalt	40 %	40 %	40 %	40 %
Thüringen	32 %	32 %	32 %	32 %
Deutschland	33 %	26 %	45 %	45 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Statistik der Neubaufertigstellungen 2017 (SUF)

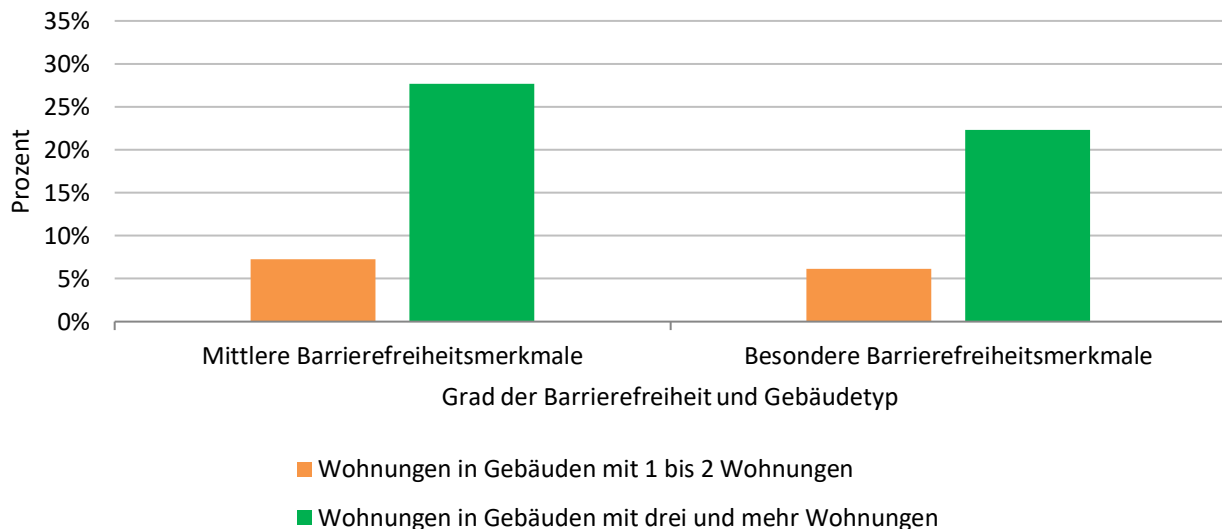
2.2.2.2 Aussagen zum barrierefreien Neubau aus dem Mikrozensus

Die oben im Kapitel 2.2.1 vorgestellten Ergebnisse der Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen des Jahres 2018 können nicht direkt mit den hier ermittelten Neubauzahlen verglichen werden, da es sich beim Mikrozensus um eine Bestandserhebung handelt, bei der nicht nur die Neubauaktivitäten, sondern auch Bestandsmodernisierungen eingeflossen sind. In diesem Kapitel wird hilfsweise eine Auswertung der Häufigkeiten barrierefreier Wohnungen im Teilsegment der Neubauwohnungen ab Baujahr 2011 vorgenommen, da bei diesen anzunehmen ist, dass die Barrierefreiheit nicht durch Modernisierungsmaßnahmen, sondern bereits bei Errichtung geplant worden war. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll diese Auswertung vor allem einen Vergleichswert ermöglichen, der auch zur Plausibilitätsprüfung der Mikrozensusbefragung dienen kann. Dazu wurden die relativen Anteile von Wohnungen mit Merkmalen der Barrierereduktion in Gebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten und Baujahr 2011 und jünger aus den vorliegenden Mikrozensusergebnissen ermittelt. Diese betrugen 28 %, wenn als Anforderung „mit schwellenlosem Zugang zur Wohnung, keine Schwellen oder Bodenunebenheiten in der Wohnung, alle Räume sind stufenlos erreichbar und Einstieg zur Dusche ist ebenerdig“ unterstellt werden. Den erweiterten Standard „mit allen Gebäude- und Wohnungsmerkmalen der Barrierefreiheit“ erfüllen 22 % der Wohnungen in dieser Baualters- und Gebäudegrößenklasse (vgl. Abbildung 10). Unter Berücksichtigung der erst in den letzten Jahren verschärften Anforderungen der Landesbauordnungen an die Barrierefreiheit in der Wohnung, die den etwas geringeren Anteil in der Bestandsschätzung des Mikrozensus erklären könnte, zeigen beide Datenquellen deutliche Übereinstimmungen in den Mengenanteilen barrierefreier Wohnungen in diesem Teilsegment des Wohnungsbaus.

Abbildung 10: Vergleich der Anteile barrierereduzierter Wohnungen in der Baufertigstellungsstatistik und im Mikrozensus bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Statistik der Neubaufertigstellungen 2017 (SUF) und Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Merkmale der Barrierefreiheit in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind bauordnungsrechtlich nicht erforderlich und wurden daher im vorigen Kapitel nicht erfasst. Wird unterstellt, dass Wohnungen der neuesten Baualtersklasse nicht im Rahmen von Umbaumaßnahmen barrierereduziert hergestellt wurden, sondern bereits während der Errichtung, können entsprechende Quoten für den Neubau aus der Mikrozensus-erhebung 2018 berechnet werden. Wie Abbildung 11 zeigt, betrug der Anteil bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 7 %, wenn als Anforderung „mit schwellenlosem Zugang zur Wohnung, keine Schwellen oder Bodenunebenheiten in der Wohnung, alle Räume sind stufenlos erreichbar und Einstieg zur Dusche ist ebenerdig“ unterstellt werden. Den erweiterten Standard „mit allen Gebäude- und Wohnungsmerkmalen der Barrierefreiheit“ erfüllen 6 % der Wohnungen in dieser Baualters- und Gebäudegrößenklasse. Der Unterschied zwischen den Standards ist bei Einfamilienhäusern also deutlich geringer als bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was für eine planvolle Errichtung als barrierefreies Haus spricht. Dass die Anteile an allen Wohnungen dieser Baualtersklasse geringer ist als bei den Mehrfamilienhäusern, dürfte mit der fehlenden bauordnungsrechtlichen Anforderung zu erklären sein, aber auch mit der Erschwernis, die Barrierereduktion in mehrgeschossigen Einfamilienhäusern umzusetzen, da technische Anlagen wie Fahrstühle in diesem Gebäudesegment im Regelfall nicht errichtet werden. Insgesamt ist der Anteil der Bestandsquoten nach dem Grad der Barrierefreiheit und Gebäudetyp als gering zu werten. Wird die höhere Anforderung der besonderen Barrierefreiheitsmerkmale zugrunde gelegt, erfüllt weniger als ein Viertel der Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen im Mikrozensus die Anforderungen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist noch nicht mal jedes zehnte Haus mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen ausgestattet. Dieses Ergebnis betont die Wichtigkeit der Umbautätigkeit in Bestandsgebäuden, welche im Folgenden auf Basis des KfW-Förderprogramms untersucht wird.

Abbildung 11: Bestandsquoten für Wohnungen nach Grad der Barrierefreiheit und Gebäudetyp im Mikrozensus 2018

Quelle: Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

2.2.3 Analyse der Umbautätigkeit auf Basis des KfW-Förderprogramms

Dieses Unterkapitel liefert einen Überblick über die Umbautätigkeit barrierereduzierter Wohnungen auf Basis des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“. Datengrundlage bilden Prozessdaten der KfW für die Jahre 2009 bis 2018. Von Interesse sind die Anzahl der Zusagen, die Anzahl der geförderten Wohneinheiten, die Anzahl der geförderten Maßnahmen, das Fördervolumen und das angestoßene Investitionsvolumen durch die Förderung. Die dargestellten Werte dienen unter anderem im weiteren Verlauf der Evaluation der Vorausschätzung der Anzahl barrierereduzierter Wohnungen und damit der Bedarfsschätzung.

2.2.3.1 Umbautätigkeit im Zeitverlauf

Die Summe der geförderten Wohneinheiten beträgt für den gesamten Zeitraum 2009–2018 286.109 und für den Evaluationszeitraum ab 2014 189.259. Insgesamt wurden mit im Rahmen von der KfW geförderten barrierereduzierenden Maßnahmen seit 2009 ca. 7,8 Milliarden Euro Investitionsvolumen bei einer Fördersumme von 2,99 Milliarden angestoßen, davon entfallen 6 Milliarden Investitionsvolumen und eine Fördersumme von 1,8 Milliarden auf den Evaluationszeitraum 2014–2018 (Tabelle 15).

Seit der Einführung des Programms im Jahr 2009 wurden bis 2018 insgesamt etwa 45.700 Kredite in Höhe von insgesamt 2,85 Milliarden Euro vergeben, mit denen 185.021 Wohneinheiten gefördert wurden. Pro Wohneinheit wurde durchschnittlich ein Investitionsvolumen von ca. 31.000 Euro im Rahmen des Programms angestoßen.

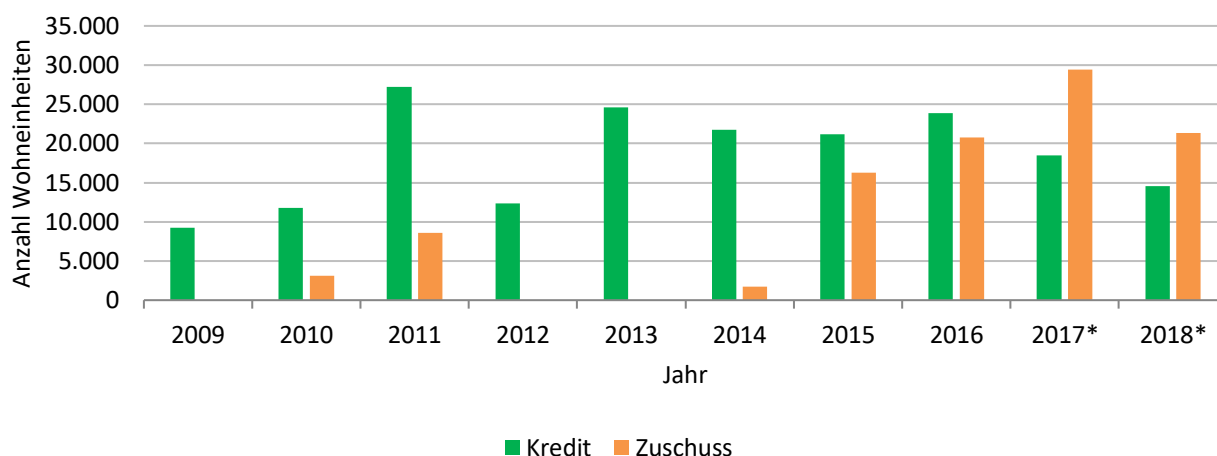
Tabelle 15: Ausgezahlte Kredite und Zuschüsse, Fördervolumen und geförderte Wohneinheiten zwischen 2009 und 2018 (Altersgerecht Umbauen)

	Kredit			Zuschuss			Summe (Kredit + Zuschuss)		
	Anzahl	Mio. EUR	Geför- derte Wohnein- heiten	Anzahl	Mio. EUR	Geför- derte Wohnein- heiten	Anzahl	Angesto- ßenes In- vestiti- onsvolu- men in Mio. EUR	Geför- derte Wohnein- heiten
2009	1.200	82,7	9.267				1.200	113,8	9.267
2010	3.166	173,4	11.746	2.362	2,0	3.073	5.528	289,8	14.819
2011	5.302	345,3	27.183	5.886	5,2	8.613	11.188	518,2	35.796
2012	4.406	188,5	12.354				4.406	259,8	12.354
2013	7.375	389,8	24.614				7.375	620,5	24.614
2014	5.854	320,5	21.775	1.280	2,0	1.725	7.134	487,2	23.500
2015	6.250	360,8	21.211	13.406	20,1	16.234	19.656	808,6	37.445
2016	5.049	372,4	23.875	15.843	27,5	20.733	20.892	1.594,6	44.608
2017*	3.905	314,6	18.454	25.643	45,5	29.415	29.548	1.657,0	47.869
2018*	3.200	303,6	14.542	18.495	35,3	21.295	21.695	1.456,0	35.837
Gesamt*	45.707	2.851,6	185.021	82.915	137,6	101.088	128.622	7.805,5	286.109

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten²⁶. *Prognostizierte Werte aufgrund Abruffrist (vgl. Kapitel 1.2)

Obwohl das Zuschussprogramm erst später eingeführt wurde und in den Jahren 2012 und 2013 nicht verfügbar war, wurden 82.900 Zuschüsse in Höhe von insgesamt etwa 138 Millionen Euro für altersgerechte Umbaumaßnahmen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden mit dem Zuschussprogramm 101.088 Wohneinheiten gefördert. Wie in Abbildung 12 zu erkennen ist, steigt die Anzahl der Zuschüsse im Jahr 2015 sichtbar an. Die Entwicklung der Zuschusszahlen ab 2015 dürfte an der grundsätzlichen Wahlmöglichkeit zwischen den Varianten liegen, die sich wieder bot. Da die Zuschussförderung erst im Oktober 2014 wieder eingeführt wurde, spiegelt sich der volle Effekt erst 2015 wider. Das Jahr 2017 verzeichnet die höchste prognostizierte Inanspruchnahme der Zuschussförderung mit 25.600 Zuschüssen, wobei der vergleichsweise niedrigere Wert für 2018 (18.495) nicht als sinkende Nachfrage sondern als Effekt auf die zeitweise fehlende Verfügbarkeit der Fördervariante oder andere nachfragerrelevante Determinanten zurückzuführen ist (vgl. Kapitel 1.2).

²⁶ Im Kreditprogramm ist eine gleichzeitige Förderung von barrierereduzierenden und einbruchschützenden Maßnahmen möglich. Die Summe der Verwendungszweckteilbeträge, die während der Antragsphase aufgenommen wurden, entspricht nicht immer dem geförderten Betrag bzw. den tatsächlichen Kosten. Bei einer späteren Anpassung der Finanzierung wird in den hier für die Auswertung verwendeten KfW-Prozessdaten nur der Gesamtbetrag angepasst. Die Verwendungszweckteilbeträge aus der Antragsphase sind für die Darlehensabwicklung nicht mehr relevant und werden folglich nicht angepasst. Für die Trennung des zugesagten Volumens wurde angenommen, dass das Verhältnis der Teilbeträge im Durchschnitt stabil bleibt. Auf dieser Grundlage wurden die ausgezahlten Beträge in den Fällen, in denen barrierereduzierende und einbruchschützende Maßnahmen mit einem Kredit durchgeführt wurden, jeweilig anteilig um den Betrag für Einbruchschutzmaßnahmen gekürzt. Die Beträge für Einbruchschutzmaßnahmen wurden wiederum den analogen Berechnungen in Kapitel 4 zugeordnet.

Abbildung 12: Entwicklung der Anzahl der geförderten Wohneinheiten nach Art der Förderung zwischen 2009 und 2018

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. *Prognostizierte Werte aufgrund Abruffrist

Der Anstieg der Anzahl der Kredite von 2012 auf 2013 geht zeitlich mit einer Vereinfachung des Programms mit einer Zusammenfassung der förderfähigen Maßnahmen in 7 Förderbereiche einher. Die Anzahl der mit Krediten geförderten Wohneinheiten erhöhte sich dabei entsprechend von etwa 12.354 auf über 24.600.

Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten liegt bis einschließlich 2016 im Kreditprogramm über der Anzahl in der Zuschussförderung obwohl bereits in 2016 3 Mal so viele Zuschüsse wie Kredite in Anspruch genommen wurden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Förderkredite auch von institutionellen Vermietern in Anspruch genommen werden kann, wodurch Kredite für Maßnahmen in mehreren Wohneinheiten genutzt werden. Im Jahr 2017 erreicht das Verhältnis der Zusagen im Zuschussprogramm mit rund 25.640 Zusagen im Vergleich zu ca. 3.900 Kreditzusagen einen Faktor von 6,6, wodurch auch die Anzahl der geförderten Wohneinheiten im Zuschussprogramm erstmals die des Kreditprogramms übersteigt. Von den Wohneinheiten, in denen altersgerechte Umbaumaßnahmen durchgeführt wurden, beträgt der Anteil privater Programmnutzer im Kreditprogramm ca. 42 % (Tabelle 16). Wohnungsunternehmen bilden mit und 36 % die zweitgrößte Gruppe. Innerhalb der Zuschussförderung liegt der Anteil privater Programmnutzer bei 100 %, wobei 2,5 % auf Privatpersonen in Wohnungseigentümergeinschaften entfallen.

Tabelle 16: Anteil geförderter Wohneinheiten nach Kredit und Zuschussförderung differenziert nach Antragstellergruppen

	Kredit	Zuschuss	Gesamt
Private Haushalte	41,7 %	97,5 %	58,2 %
Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungseigentümergeinschaft aus Privatpersonen (Zuschuss) ²⁷	36,3 %	2,5 %	26,3 %
Genossenschaft	20,0 %	N/A	14,1 %
Gebietskörperschaft	0,5 %	N/A	0,3 %
Kirchen/Wohlfahrt	1,6 %	N/A	1,1 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Bezugsjahre: 2009 bis 2018

²⁷ Im Rahmen des Zuschussprogramms ist die Förderung von Wohnungsunternehmen ausgeschlossen, hier entfallen die 2,5 % auf eine Wohnungseigentümergeinschaft aus Privatpersonen.

2.2.3.2 Regionale Verteilung der Umbautätigkeit

Tabelle 17 zeigt die Entwicklung der Kredit- und Zuschussförderung differenziert nach Bundesländern absolut sowie zur besseren Vergleichbarkeit je 100.000 Einwohner. Erwartungsgemäß ist das absolute Fördervolumen in den bevölkerungsreichsten Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Berlin und Bayern besonders hoch. Insgesamt ergeben sich in Nordrhein-Westfalen etwa 40.800 geförderte Wohneinheiten bei einem Fördervolumen von etwa 680 Millionen Euro. Etwas geringer fallen die Werte in Baden-Württemberg (25.000 Kredite und 418 Millionen Euro) aus, wobei sie höher liegen als im nach Bevölkerung größeren Bayern (18.400 Kredite und 366 Millionen Euro). Analog zum Kreditprogramm entfallen auf Baden-Württemberg mehr Zuschüsse als auf Bayern (insgesamt etwa 16.270 gegenüber 14.588), die zudem ein höheres Fördervolumen ausmachten (insgesamt etwa 23,5 Millionen Euro gegenüber etwa 19,8 Millionen Euro). In Nordrhein-Westfalen wurden beinahe 18.000 Zuschüsse bei einem Fördervolumen von etwa 20,2 Millionen Euro vergeben. Bei den Werten je 100.000 Einwohnern zeigt sich, dass die Kreditförderung besonders in den ostdeutschen Bundesländern, inklusive Berlin, überdurchschnittlich häufig nachgefragt wird, ebenso ist das normierte Fördervolumen über dem bundesweiten Durchschnittswert. Dies kann mit dem hohen Anteil an Wohnungsunternehmen (3,3 % gegenüber 0,9 % im bundesweiten Schnitt) der Antragsteller, die die Förderung in den ostdeutschen Bundesländern in Anspruch genommen haben, erklärt werden. Darüber hinaus finden empirische Studien geringere Vermögenswerte bei ostdeutschen Privathaushalten (Grabka 2014; Grabka und Westermeier 2014), was ebenfalls ein Erklärungsansatz dafür sein könnte, warum die Kreditförderung besser zu den Finanzierungsmöglichkeiten bzw. dem Finanzierungsbedarf passt. Entsprechend kehrt sich das Verhältnis in der Zuschussförderung um. Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten sowie das Fördervolumen liegen jeweils unter dem Bundesschnitt. Die westdeutschen Bundesländer zeigen in beiden Programmvarianten ein uneinheitliches Bild. In den nördlichen Bundesländern Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein ist die normierte Inanspruchnahme beider Varianten sowohl in der Anzahl der geförderten Wohnungen als auch im Fördervolumen unterdurchschnittlich. Die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und das Saarland zeigen eine überdurchschnittliche Inanspruchnahme der Zuschussförderung. Im Kreditprogramm kehrt sich das Verhältnis jedoch um, einzige Ausnahme ist Baden-Württemberg mit überdurchschnittlich vielen geförderten Wohneinheiten und Fördervolumen je 100.000 Einwohner. In Nordrhein-Westfalen liegt zwar die normierte Anzahl geförderte Wohnungen unter dem Bundesschnitt, jedoch ist das Fördervolumen geringfügig höher als der Durchschnitt.

Zudem zeigt die Auswertung in Tabelle 17, dass der durchschnittliche Zusagebetrag in der Kreditförderung mit ca. 15.100 Euro deutlich unter dem Maximalwert von 50.000 Euro liegt. Der maximale Zuschussbetrag liegt derzeit bei 5.000 Euro – und ist damit deutlich höher als der mittlere Zuschussbetrag von 1.261 Euro.

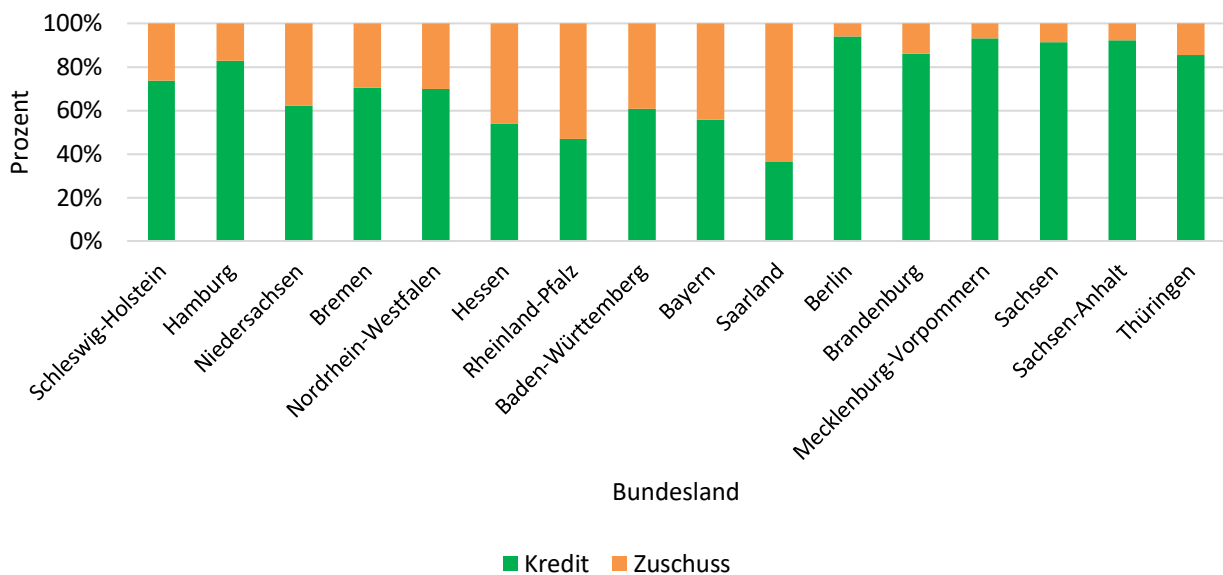
Tabelle 17: Anzahl geförderter Wohneinheiten (WE), durchschnittlicher Zusagebetrag und Höhe des ausgezahlten Volumens nach Kredit und Zuschussförderung nach Bundesländern

	Kredit			Zuschuss		
	Anzahl WE (je 100.000 EW)	Zusagebetrag Mio. EUR (je 100.000 EW)	Ø Zusagebetrag pro WE in EUR	Anzahl WE (je 100.000 EW)	Zusagebetrag Mio. EUR (je 100.000 EW)	Ø Zusagebetrag pro WE in EUR
Schleswig-Holstein	4.848 (169,50)	87,4 (3,05)	18.028	1.724 (60,04)	2,1 (0,07)	1.218
Hamburg	2.929 (165,94)	26,2 (1,48)	8.945	607 (33,64)	0,7 (0,04)	1.153
Niedersachsen	12.282 (155,86)	179,8 (2,28)	14.639	7.435 (93,72)	8,6 (0,11)	1.157
Bremen	864 (130,22)	16,7 (2,52)	19.329	361 (53,50)	0,4 (0,07)	1.108

	Kredit			Zuschuss		
	Anzahl WE (je 100.000 EW)	Zusagebetrag Mio. EUR (je 100.000 EW)	Ø Zusagebetrag pro WE in EUR	Anzahl WE (je 100.000 EW)	Zusagebetrag Mio. EUR (je 100.000 EW)	Ø Zusagebetrag pro WE in EUR
Nordrhein-Westfalen	40.836 (229,67)	679,6 (3,82)	16.642	17.665 (99,02)	20,2 (0,11)	1.144
Hessen	8.713 (142,74)	151,3 (2,48)	17.365	7.405 (119,66)	9,2 (0,15)	1.242
Rheinland-Pfalz	5.092 (126,63)	109,0 (2,71)	21.406	5.739 (141,52)	7,5 (0,15)	1.307
Baden-Württemberg	25.094 (232,90)	418,3 (3,88)	16.669	16.272 (149,26)	23,5 (0,21)	1.444
Bayern	18.400 (145,03)	366,1 (2,88)	19.897	14.588 (113,39)	19,8 (0,15)	1.357
Saarland	1.316 (131,86)	18,2 (1,83)	13.830	2.302 (231,01)	2,8 (0,28)	1.216
Berlin	20.390 (589,97)	143,5 (4,14)	7.038	1.296 (36,45)	1,2 (0,03)	926
Brandenburg	7.725 (311,94)	99,0 (4,00)	12.816	1.262 (50,63)	1,4 (0,05)	1.109
Mecklenburg-Vorpommern	6.570 (407,33)	103,0 (6,40)	15.677	477 (29,59)	0,4 (0,03)	839
Sachsen	18.927 (464,09)	275,1 (6,75)	14.535	1.801 (44,12)	2,1 (0,05)	1.166
Sachsen-Anhalt	12.228 (539,59)	126,6 (5,60)	10.353	1.016 (45,37)	1,1 (0,05)	1.083
Thüringen	6.363 (292,94)	108,2 (4,98)	17.005	1.067 (49,27)	1,2 (0,05)	1.125
Deutschland	192.577 (236,13)	2.907,8 (3,56)	15.099	81.017 (98,40)	102,2 (0,12)	1.261

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Bezugsjahre: 2009 bis 2018.

Abbildung 13 veranschaulicht die Verteilung der geförderten Wohneinheiten differenziert nach Kredit und Zuschuss für die 16 Bundesländer. Wie oben ausgeführt, überwiegt in den ostdeutschen Bundesländern inklusive Berlins die Kreditförderung, Anteile von teilweise über 86 % verdeutlichen dies. Der höchste Wert findet sich in Berlin mit 94 %, gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern mit 93 %. In Brandenburg fällt der Anteil an Zuschüssen in diesen Bundesländern mit 14 % am höchsten aus. In allen westlichen Bundesländern fällt der Zuschussanteil deutlich höher aus. In Rheinland-Pfalz ist das Verhältnis annähernd ausgeglichen mit einem Zuschussanteil von 53 %. Hier und im Saarland (etwa 64 %) finden sich die höchsten Anteile der Zuschussförderung. In den bevölkerungsreichen Bundesländern Baden-Württemberg (etwa 39 %), Bayern (etwa 44 %) und Nordrhein-Westfalen (30 %) fällt der Anteil geringer aus.

Abbildung 13: Verteilung der geförderten Wohneinheiten nach Bundesländern

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Bezugsjahre: 2009 bis 2018

2.2.3.3 Unterschiede in der Inanspruchnahme nach Siedlungsdichte

Die Inanspruchnahme der Förderung unterscheidet sich zudem nach der räumlichen Dichte. So zeigt die Differenzierung nach siedlungsstrukturellen Regionstypen des BBSR, welche zwischen städtischen Regionen, Regionen mit Verstärkerungsansätzen sowie ländlichen Regionen differenzieren, dass insgesamt ca. die Hälfte der Wohneinheiten in der städtischen Region gefördert wurde, auf die Region mit Verstärkerungsansätzen und auf die städtische Region fallen ca. 34 % bzw. 17 %. Dabei wurde die Zuschussförderung häufiger in der städtischen Region in Anspruch genommen, während in den anderen beiden Regionstypen die Kreditförderung den größeren Anteil ausmacht (vgl. Tabelle B 5 in Anhang B.2). Im Vergleich dazu ist bei Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungseigentümergeinschaften und Genossenschaften zu erkennen, dass diese vermehrt in der ländlichen Region sowie in Regionen mit Verstärkerungsansätzen Umbaumaßnahmen durchführen ließen (vgl. Tabelle B 6 im Anhang). Der höhere Investitionsanteil der Vermieter in ländlicheren Regionen spricht dafür, dass hier aufgrund der Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt der Investitionsanreiz höher ist als in städtischen Regionen, in denen der Mietmarkt häufig bereits angespannt ist.

Tabelle 18 stellt den Anteil der geförderten Wohneinheiten getrennt nach verschiedenen Förderbereichen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten differenziert nach Indikatoren der Siedlungsdichte dar. Die Werte geben den Anteil der Maßnahmen nach Förderbereich in den 3 Regionstypen gemessen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten in den jeweiligen Regionstypen in Promille wieder. Es zeigt sich, dass unabhängig von einzelnen Förderbereichen die Förderquote in Regionen mit Verstärkerungsansätzen am höchsten ist. Wie sich in der Befragung zeigt (vgl. Kapitel 3.1), wird die Mehrheit der geförderten Wohneinheiten von selbstnutzenden Eigentümern in Ein- und Zweifamilienhäusern umgesetzt. Da die Eigentumsquote sowohl mit dem Gebäudetyp als auch mit der siedlungsstrukturellen Dichte korreliert, fällt der Anteil der geförderten Wohneinheiten in städtischen Regionen vergleichsweise gering aus.

Tabelle 18: Anteil geförderter Wohneinheiten nach Förderbereichen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten in Deutschland differenziert nach siedlungsstrukturellen Regionstypen

	Städtische Region	Verstädte- rungsansätze	Ländliche Region
Anpassung der Raumgeometrie	0,49 ‰	0,75 ‰	0,58 ‰
Eingangsbereich und Wohnungszugang	0,37 ‰	0,44 ‰	0,35 ‰
Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen	0,02 ‰	0,02 ‰	0,02 ‰
Maßnahmen an Sanitärräumen	1,57 ‰	2,47 ‰	1,75 ‰
Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit DIN 18040-2	0,14 ‰	0,15 ‰	0,13 ‰
Sicherheit, Orientierung und Kommunikation	0,30 ‰	0,35 ‰	0,28 ‰
Standard Altersgerechtes Haus	0,07 ‰	0,08 ‰	0,08 ‰
Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden	0,45 ‰	0,53 ‰	0,44 ‰
Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen	0,28 ‰	0,40 ‰	0,31 ‰

Quelle: KfW-Kundendaten (2009 bis 2018) und Siedlungsstrukturellen Regionstypen des BBSR (Stand 2017)

2.2.3.4 Umgesetzte Maßnahmen und Grad der Barrierereduzierung

Tabelle 19 liefert einen Überblick über die Anzahl geförderter Wohneinheiten nach Förderbausteinen, dem Standard „Altersgerechtes Haus“ und Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2²⁸. Maßnahmen an Sanitärräumen wurden im Rahmen der Kreditförderung am häufigsten umgesetzt. So wurden etwa 100.000 der insgesamt etwa 173.000 mit Maßnahmen an Sanitärräumen umgebauten Wohneinheiten mit dem Kreditprogramm gefördert. Förderfähig sind ebenfalls Maßnahmen, die Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040-2 herstellen. Insgesamt sind in diesem Sinne etwa 14.600 Wohneinheiten gefördert worden, wobei die überwiegende Mehrheit vermutlich aufgrund der vergleichsweise hohen Anforderungen in Höhe von etwa 14.300 mit Förderkrediten umgesetzt wurden.

Zur Erreichung des Qualitätsmerkmals „Altersgerechtes Haus“ wurden insgesamt etwa 15.000 Wohneinheiten gefördert, die Mehrheit davon ebenfalls im Rahmen des Kreditprogramms. Die im Vergleich zu Maßnahmen aus den einzelnen Förderbereichen geringere Anzahl geht darauf zurück, dass der Standard erst 2012 eingeführt wurde und somit nicht über den vollständigen Betrachtungshorizont verfügbar war wie die anderen Kategorien, die bereits seit 2009 förderfähig waren. Ebenso ist das Qualitätsmerkmal ein umfassendes Konzept, empirisch zeigt sich jedoch, dass bei Privathaushalten Einzelmaßnahmen dominieren. Im Mittel wurden Maßnahmen aus 1,6 Förderbereichen mit einem Antrag umgesetzt. Wenn die häufig in Anspruch genommene Förderung von Maßnahmen an Sanitärräumen kombiniert wird, dann häufig mit Maßnahmen zur Anpassung der Raumgeometrie, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit, Orientierung und Kommunikation sowie Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen. Differenziert nach Kredit- und Zuschussförderung zeigt sich, dass mit der Kreditförderung tendenziell im Rahmen eines Umbaus mehr Maßnahmen umgesetzt wurden: In 55 % der Anträge wurde nur ein Förderbereich gefördert, 95 % der Kredite entfallen auf Anträge mit bis zu 5 Maßnahmen. Mit der Zuschussförderung wurde überwiegend (87 %) nur eine Maßnahme umgesetzt. Aus der Höhe der Förderbeträge pro Wohneinheit im Kredit- und Zuschussprogramm ist ersichtlich, dass Maßnahmen zur Erreichung des Standards Altersgerechtes Haus vergleichsweise umfassend sind: mit durchschnittlich 23.619 Euro (Kredit) bzw. 37.513 Euro (Zuschuss) liegt die Förderung über dem Mittelwert von ca. 7.900 Euro (Kredit) und 8.390 Euro (Zuschuss). Geringere Förderbeträge wurden hingegen für Maßnahmen für Gemeinschaftsräume und Mehrgenerationenwohnen sowie für den Förderbereich „Sicherheit, Orientierung und

²⁸ Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 entfielen im Programm der KfW-Förderung ab dem 13.06.2017.

Kommunikation“ in Anspruch genommen. Die häufig durchgeführten Maßnahmen an Sanitärräumen liegen mit knapp 8.000 Euro in der Kreditförderung nahe am Mittelwert, in der Zuschussförderung machen sie mit durchschnittlich 16.120 Euro die zweit teuerste in Anspruch genommene Maßnahme aus.

Tabelle 19: Anzahl geförderter Wohneinheiten und Durchschnittsbeträge nach Förderbausteinen, dem Standard „Altersgerechtes Haus“ sowie Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2

	Kredit		Zuschuss		Gesamt
	Anzahl WE	Ø Kosten pro WE in EUR	Anzahl WE	Ø Kosten pro WE in EUR ²⁹	Anzahl WE
Anpassung der Raumgeometrie	83.912	7.718	14.603	8.230	98.515
Eingangsbereich und Wohnungszugang	56.742	3.918	23.682	4.270	80.424
Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationen- wohnen	10.294	3.091	324	3.700	10.618
Maßnahmen an Sanitärräumen	99.967	7.949	72.967	16.120	172.934
Maßnahmen zur Herstellung von Barriere- freiheit DIN 18040-2	14.282	7.060	288	5.350	14.570
Sicherheit, Orientierung und Kommunika- tion	45.850	3.408	16.199	4.630	62.049
Sonstiges ³⁰	1.320	15.740	0		1.320
Standard Altersgerechtes Haus	13.283	23.618	1.508	37.513	14.791
Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden	89.674	5.341	25.305	8.390	114.979
Wege zu Gebäuden und Wohnumfeld	59.864	3.584	9.846	6.570	69.710
Gesamt	475.188	7.869	164.722	8.390	639.910

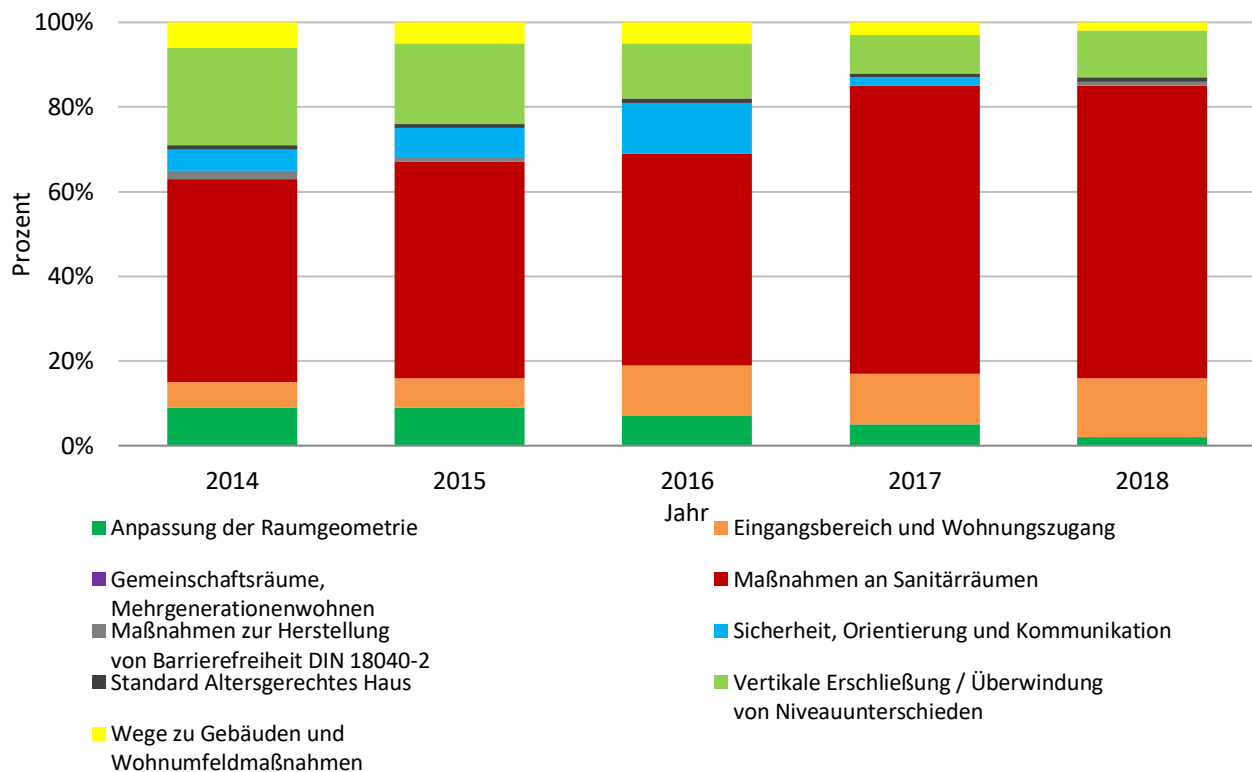
Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Bezugsjahre: 2009 bis 2018

Abbildung 14 und Abbildung 15 zeigen die Verteilung der geförderten Maßnahmen³¹ in beiden Programmva- rianten. Sowohl in der Zuschuss- als auch in der Kreditförderung nehmen Maßnahmen an Sanitärräumen den höchsten Anteil ein, der zudem in der Kreditförderung über die Jahre stabil bleibt und in der Zuschussförderung sogar von 48 % im Jahr 2014 auf 69 % im Jahr 2018 angestiegen ist.

²⁹Bei Einzelmaßnahmen zur Barrierereduzierung beträgt der Zuschusssatz 10 % der förderfähigen Investitionskosten pro Antrag und für den Standard Altersgerechtes Haus 12,5 % pro Antrag. Die ausgezahlten Zuschüsse wurden auf dieser Grundlage hochgerechnet, um die Vergleichbarkeit mit der Kreditförderung herzustellen.

³⁰ Der Förderbaustein „Sonstiges“ in der Kreditförderung beinhaltet den Verwendungszweck „Sonstiges“ (999) sowie die Beseitigung von Hochwasserschäden im Jahr 2013.

³¹ Ein Haushalt kann mehrere Maßnahmen gleichzeitig beantragen und fördern lassen. Die Darstellung umfasst alle geförderten Ver- wendungszwecke. Die Summe ist mit dem Ziel der besseren Vergleichbarkeit über die Jahre auf 100 % normiert worden.

Abbildung 14: Verteilung der Maßnahmen auf Basis der Anzahl geförderter Wohneinheiten in der Zuschussförderung zwischen 2014 und 2018

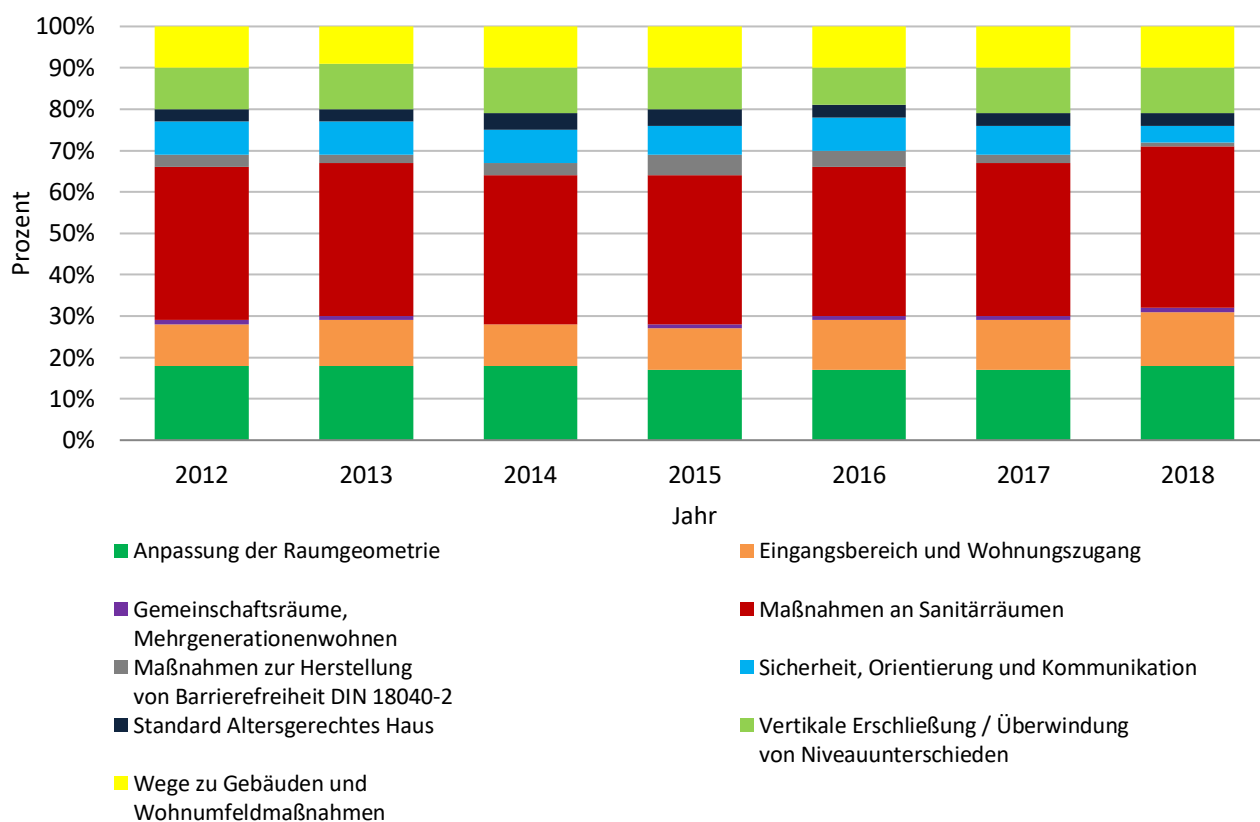
Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Bezugsjahre: 2014 bis 2018

In der Zuschussförderung (vgl. Abbildung 14) wurden besonders häufig Maßnahmen des Förderbereichs 2 „Eingangsbereich und Wohnungszugang“ in Anspruch genommen. Dieses Ergebnis findet sich auch bei der Betrachtung der geförderten Maßnahmen im Kreditprogramm. Die Maßnahme „Vertikale Erschließung von Niveauunterschieden“ wurde im Zuschussprogramm im Zeitverlauf seltener in Anspruch genommen, ähnlich wie Maßnahmen zur Anpassung der Raumgeometrie. Im Rahmen der Kreditförderung (vgl. Abbildung 15) sind die Maßnahmen „Anpassung der Raumgeometrie“ mit ca. 18 %, „Eingangsbereich und Wohnungszugang“, „Vertikale Erschließung von Niveauunterschieden“ sowie „Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen“ mit jeweils ca. 10 % in ihren Anteilen größtenteils zeitkonstant. Verringert haben sich in dieser Variante Maßnahmen, die der Sicherheit, Orientierung und Kommunikation im Wohnumfeld dienen. Das ist auf den in 2015/2016 neu eingeführten Verwendungszweck Einbruchschutz in der Kredit- und Zuschussförderung zurückzuführen, in den u. a. der Einbau von Alarmanlagen überführt wurde. Wie oben skizziert dominiert bei Privathaushalten die Durchführung von Einzelmaßnahmen, diese Flexibilität ist ein zentrales Merkmal des Förderprogramms.³²

Um den Bestand an barrierefreien und barrierereduzierten Wohnungen in Deutschland auszuweiten, ist neben dem Neubau der Umbau bestehender Wohngebäude äußerst relevant. Die Auswertung der KfW-Befragung zeigt in Abbildung 16, dass umgebaute Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Neubau häufiger (33 %) mittlere Barrierefreiheitsmerkmale aufweisen. Bei Mehrfamilienhäusern liegt der Anteil bei 28 %. Dabei weisen Wohnungen, die mit Krediten umgebaut wurden, höhere Anteile an mittlerer und besonderer Barrierefreiheit auf als Wohnungen, deren Umbau mit Zuschüssen gefördert wurde.

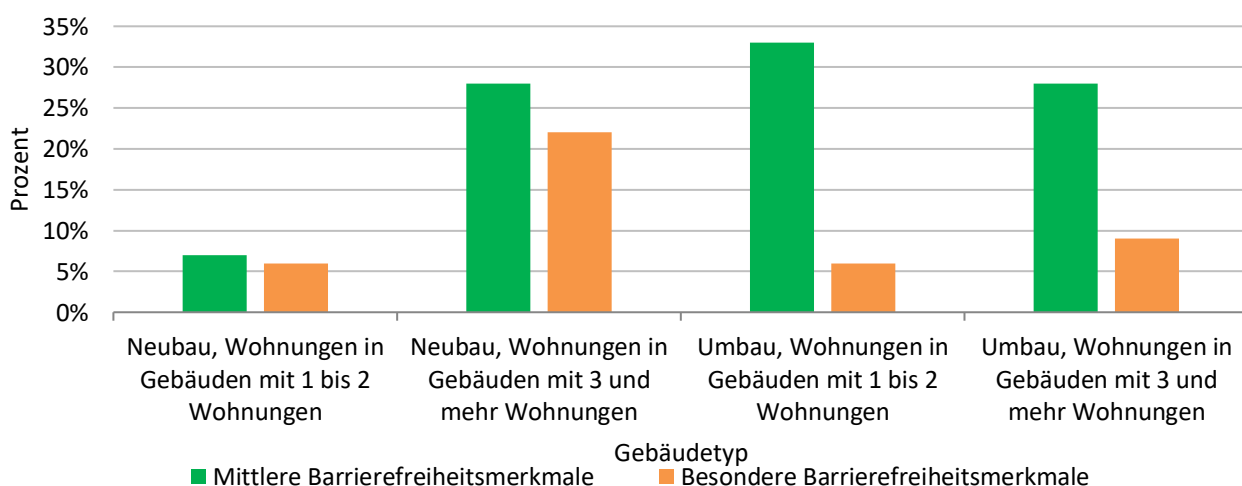
³² Die den Abbildungen zu Grunde liegenden Werte finden sich in Tabelle B 3 und Tabelle B 4 in Anhang B.2.

Abbildung 15: Verteilung der Maßnahmen auf Basis der Anzahl geförderter Wohneinheiten in der Kreditförderung zwischen 2012 und 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Bezugsjahre: 2012 bis 2018

Abbildung 16: Quoten für Wohnungen nach Grad der Barrierefreiheit und Gebäudetyp im Mikrozensus 2018 und in der KfW-Befragung



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Sonderauswertung Mikrozensus 2018 und KfW-Befragung

2.3 Zukünftiger Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen

Um den zukünftigen Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen quantitativ zu ermitteln, wird zunächst eine Prognoserechnung durchgeführt. Darin wird die erwartete zukünftige Entwicklung der in Kapitel 2.1.4 vorgestellten Zielgruppen bis zum Jahr 2035 abgebildet. Angebotsseitig werden die Ergebnisse zur Neu- und Umbautätigkeit barrierereduzierter Wohnungen (vgl. Kapitel 2.2.2 und 2.2.3) zur Vorausschätzung der Bestandsentwicklung ebenfalls bis 2035 herangezogen. Aussagen über die zukünftige Entwicklung sind grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet (Pötzsch 2016). Diese Tatsache wird in der nachfolgenden Vorausberechnung durch die Verwendung von Szenarien adressiert, die sich auf die unterschiedlichen unterstellten Zielgruppen bzw. Modernisierungsszenarien beziehen.

2.3.1 Demografische Entwicklung

2.3.1.1 Vorausberechnung der Bevölkerung und der Haushalte

Der demografische Wandel bewirkt einen gesellschaftlichen und makroökonomischen Strukturwandel (Börsch-Supan 2007), obwohl die lange Zeit erwartete Schrumpfung der Bevölkerung in Deutschland in den kommenden Jahrzehnten ausbleiben wird, wie die im Juni 2019 veröffentlichte 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zeigt (Statistisches Bundesamt 2019b). Zu ähnlichen Ergebnissen kamen bereits frühere Prognoserechnungen (wie beispielsweise Deschermeier (2016), Vanella und Deschermeier (2018) und Fuchs et al. (2017)). Dennoch bleibt die Alterung die zentrale gesellschaftliche Herausforderung der Zukunft (BMI 2017). Aus der Alterung lässt sich jedoch nicht unmittelbar eine proportionale Zunahme beim Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen ableiten. Die tatsächlichen Bedarfe werden von vielfältigen Faktoren mitbestimmt, wie etwa die Entwicklung der Pflegeprävalenz³³, das Haushaltsbildungsverhalten, die Verfügbarkeit ambulanter Dienste oder familiärer Ressourcen. Dazu zählen auch politische Zielvorgaben hinsichtlich der Finanzierung von Betreuungsdienstleistungen und stationären Einrichtungen.

Datengrundlage der nachfolgenden Vorausberechnung bildet die Variante 2: „Moderate Entwicklung der Fertilität, Lebenserwartung und Wanderung“ der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Diese bildet die Bevölkerung differenziert nach Altersjahren und Geschlecht für den hier relevanten Prognosehorizont bis 2035 ab. Die Wohnungsnachfrage geht jedoch nicht von Einzelpersonen aus, sondern von Haushalten. So wäre beispielsweise die reine Personenzahl der Senioren die falsche Bezugsgröße, da beispielsweise 2 zusammenlebende Senioren nur eine Wohnung benötigen. Die korrekte Bezugsgröße sind in diesem Beispiel die Haushalte, in denen mindestens eine Seniorin / ein Senior lebt. Daher wird in den einzelnen Szenarien der Bedarf der jeweiligen Zielgruppen auf Haushaltsebene vorausberechnet. Die Haushaltsperspektive ist somit für die Interpretation der Ergebnisse von entscheidender Bedeutung, besonders im Vergleich mit den Ergebnissen anderer Studien, die Bedarfe aus einer reinen Personenperspektive ableiten oder eine andere Haushaltsdefinition³⁴ unterstellen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung bildet die Grundlage für eine Vorausberechnung der Haushalte. Die amtliche Statistik stellt Haushaltszahlen durch den Zensus und den Mikrozensus zur Verfügung, basiert jedoch auf unterschiedlichen Haushaltsbegriffen. Die Definition für den Begriff des Haushalts ist dabei von

³³ Die Pflegeprävalenzen werden als die Anteile der Pflegebedürftigen an der jeweiligen Altersklasse in der Pflegestatistik definiert.

³⁴ So unterscheidet die amtliche Statistik zwischen Wohn- und Wirtschaftshaushalten (s.u.). Auf kommunaler Ebene werden Haushaltsdaten häufig mit Hilfe von speziellen Algorithmen aus den Einwohnermelderegistern generiert. Deren Ergebnisse orientieren sich dabei nicht an den Definitionen und Datengrundlagen der amtlichen Statistik. Somit existiert in der Praxis kein einheitlicher Haushaltsbegriff. Analysen auf Grundlage unterschiedlicher Definitionen liefern entsprechend abweichende Ergebnisse und sind nicht vergleichbar.

entscheidender Bedeutung für die Ergebnisse einer Wohnungsbedarfsprognose, denn unterschiedliche Definitionen führen ceteris paribus zu abweichenden Bedarfen.³⁵

Der Zensus ist eine Vollerhebung, die wegen ihres hohen Aufwandes nur in größeren Abständen durchgeführt wird. Die letzten beiden Erhebungen fanden 1987 und 2011 statt, die nächste ist für das Jahr 2021 geplant. Der Mikrozensus hingegen ist eine jährlich durchgeführte Stichprobenerhebung, bei der ein Prozent der Haushalte in Deutschland zu ihren Lebensbedingungen befragt wird. Die nachfolgende Vorausberechnung basiert auf Wirtschaftshaushalten, da die für eine Vorausberechnung als Stützzeitraum erforderliche Datengrundlage regelmäßig über die Fachserien des Statistischen Bundesamtes verfügbar ist. Darüber hinaus fließen Erkenntnisse aus dem Mikrozensus auf Haushaltsebene in verschiedene Kapitel dieser Studie ein, sodass eine konsistente Haushaltsdefinition sinnvoll ist. Die Vorausberechnung der Anzahl der Haushalte basiert auf einem Verfahren auf Basis von Haushaltsvorstandsquoten des Instituts Wohnen und Umwelt.³⁶

Die Vorausberechnung der Anzahl der Haushalte unterscheidet nach Größe und einer bestimmten Altersklasse, die anhand des Alters der Haushaltsbezugsperson bestimmt wird. Diese zweidimensionale Verteilung der Haushaltstypen wird im ersten Schritt in die folgenden Klassen zusammengefasst:

- Junge Haushalte,
- Single- und Paarhaushalte mittleren Alters,
- ältere Single- und Paarhaushalte,
- Seniorenhaushalte und
- Mehrpersonenhaushalte (Familienhaushalte und Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie).

Die Klassenbildung erfolgt entlang von Lebensaltersabschnitten und Familienformen, die beide wesentypisch für die Wahl bestimmter Wohnformen ist (vgl. Tabelle 20). Aufgrund der zur Verfügung stehenden Datengrundlage ist innerhalb der Gruppe der Haushalte mit 3 und mehr Mitgliedern keine weitere Unterscheidung zwischen Familienhaushalten und Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie möglich. Dennoch bildet diese Gruppe durch den zu Grunde gelegten Lebensaltersabschnitt einen Näherungswert für die Anzahl der Familienhaushalte und wird nachfolgend entsprechend interpretiert.

Die Befragung der Fördermittelempfänger (Kapitel 3.1) ergab, dass etwa 24 % der Teilnehmer in Familienhaushalten leben und etwa 28 % ältere Single- und Paarhaushalte sind. Die größte Gruppe (46 %) innerhalb der Befragung sind Seniorenhaushalte (Tabelle B 7 im Anhang B.3). Neben den Familien sind insbesondere die Seniorenhaushalte eine zentrale Bezugsgröße für die Ausgestaltung einzelner Szenarien.³⁷

Tabelle 20 zeigt die Entwicklung der vorausgerechneten Bevölkerung und der Anzahl der Wirtschaftshaushalte bis 2035. Die Bevölkerung in der Variante 2: „Moderate Entwicklung der Fertilität, Lebenserwartung und Wanderung“ der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung steigt bis 2025 auf etwa 83,7 Millionen Personen an. In den Folgejahren reicht die Zuwanderung nicht mehr aus, um den negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen auszugleichen. Bis 2035 fällt der Bevölkerungsstand etwa 82,8 Millionen Personen und damit unter den gegenwärtigen Stand. Vergleichbar steigt bis Mitte der 2020er Jahre auch die Anzahl der Haushalte von 41,2 Millionen (2018) auf 41,9 Millionen. Die Alterung der Gesellschaft bewirkt in den Folgejahren jedoch eine sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße, die Anzahl der Haushalte entwickelt sich dadurch nicht wie die Bevölkerung rückläufig, die Haushaltszahlen bleiben bis 2035 mit 47,8 Millionen näherungsweise stabil.

³⁵ Der Zensus 2011 weist Wohnhaushalte aus, der Mikrozensus Wirtschaftshaushalte. Dem Wohnhaushalt liegt das Konzept des gemeinsamen Wohnens zugrunde, dementsprechend alle Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben, als Mitglieder desselben Haushalts gelten (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014). Einen Wirtschaftshaushalt bilden Personen, wenn sie sowohl gemeinsam wohnen als auch gemeinsam wirtschaften. Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung bewohnt (§ 2 Abs. 2 Mikrozensusgesetz 2005). In einer Wohnung können somit auch mehrere Wirtschaftshaushalte leben, z. B. in Form von Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen mit erwerbstätigen Kindern oder Senioren, wenn das Kriterium des gemeinschaftlichen Wirtschaftens nicht gegeben ist.

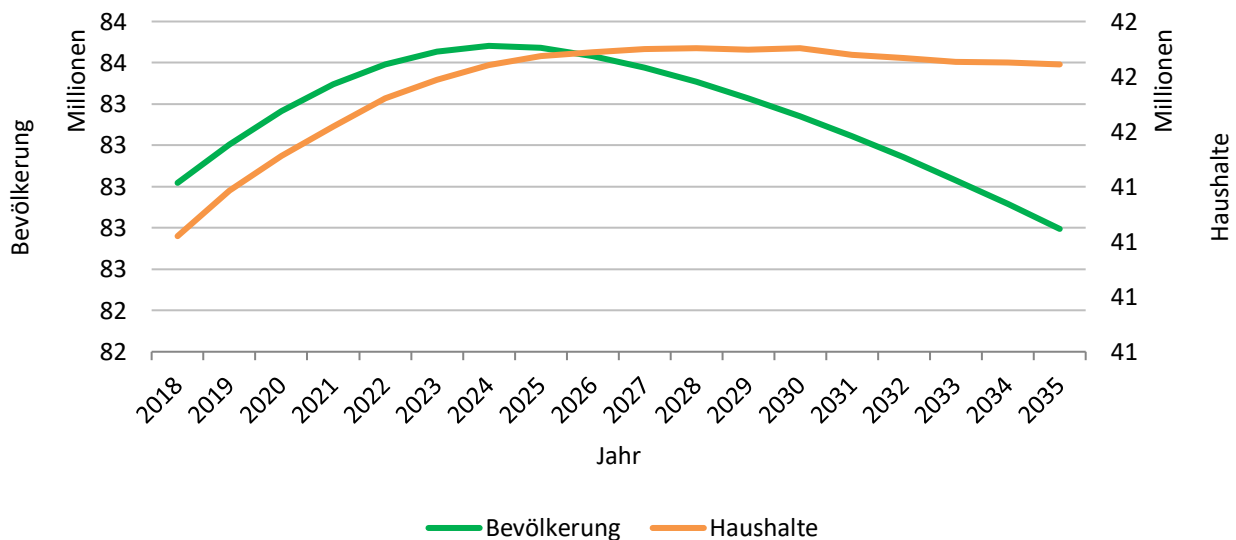
³⁶ Der interessierte Leser findet bei Kirchner und Rodenfels (Kirchner und Rodenfels 2017) eine ausführliche methodische Erläuterung.

³⁷ Die Entwicklung aller Haushaltstypen in Deutschland über den Prognosehorizont bis 2035 findet sich im Anhang B.3 in Abbildung B 6 und Abbildung B 7.

Tabelle 20: Typisierung der Haushalte nach Größe und Alter der Haushaltsbezugsperson

	Alter der Haushaltsbezugsperson						
Größe des Haushalts	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+
1-PHH	Junge Haushalte	Single- und Paarhaus- halte mittleren Alters		ältere Single- und Paarhaushalte		Seniorenhaushalte	
2-PHH							
3-PHH 4-PHH 5+-PHH		Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie					

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Vaché und Rodenfels (2016)

Abbildung 17: Vorausberechnung der Bevölkerung und der Wirtschaftshaushalte bis 2035

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt 2019b)

2.3.1.2 Vorausberechnung der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person

Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person gehen als Zielgruppe sowohl in die Berechnungen des Basisszenarios (vgl. Kapitel 2.3.2.1) sowie in beide Alternativszenarien (vgl. Kapitel 2.3.2.2 und 2.3.2.3) ein. Ausgangspunkt der Vorausberechnung ist die Pflegestatistik für das Jahr 2017 (Statistisches Bundesamt 2018e). Enthalten sind dabei die nach Altersgruppen und Geschlecht differenzierte Anzahl pflegebedürftiger Personen sowie die entsprechenden Pflegequoten. Die Statistik erlaubt die weitere Unterteilung in ambulante (wiederum differenziert nach Pflege „allein durch Angehörige“ und „zusammen mit/durch ambulante Pflegedienste“) sowie vollstationäre Pflege. Die Daten beziehen sich auf das Jahresende 2017.

Die Anzahl der zu Hause gepflegten Personen berechnet sich aus der Multiplikation der alters- und geschlechtsspezifischen Pflegequoten mit den entsprechenden Altersgruppen der männlichen und weiblichen Bevölkerung aus der Bevölkerungsvorausberechnung und dem Anteil der ambulant Pflegebedürftigen. Ein Mann zwischen 75 und 80 Jahren war beispielsweise im Jahr 2017 mit einer Wahrscheinlichkeit von 10,5 %

pflegebedürftig, eine gleichaltrige Frau mit einer Wahrscheinlichkeit von 12,3 %. 78 % aller Personen in dieser Altersklasse wurden zu Hause versorgt.

Für die Vorausberechnung wird eine Strukturkonstanz für die beiden Faktoren unterstellt. Denn da durch die Umstellung von Pflegestufen auf Pflegegrade keine Zeitreihendaten für die Vergangenheit vorliegen, sind Prognosen beispielsweise auf Basis von Zeitreihenanalysen oder Trendextrapolation nicht möglich. In diese Verfahren fließen keine kausalen Erkenntnisse zur Gesundheitsentwicklung ein, die Vorausberechnung der zukünftigen Entwicklung beruht einzig auf der technischen Extrapolation beobachtbarer vergangener Trends. Die älteren Daten auf Basis der Pflegestufen beinhalten jedoch eine gewisse Volatilität, die auf teils gegenläufigen Effekten beruht: Ein Erfahrungskurveneffekt führt dazu, dass die Inanspruchnahme bei Änderungen des Leistungsumfangs und gleicher Prävalenz zunächst geringer ausfällt, während sich die Anzahl der Leistungsbezieher erst langfristig der Zahl der tatsächlich berechtigten Personen angleicht. Der Bevölkerungseffekt kann statistische Strukturbrüche nach sich ziehen, wenn sich bei gleicher Zahl an Pflegebedürftigen die entsprechende Bevölkerungszahl verändert, etwa durch Zu- und Abwanderung sowie durch Korrekturen wie beispielsweise in Folge des Zensus 2011 (Vaché und Rodenfels 2016). Vor dem Hintergrund der Datenlage und der Volatilität der Vergangenheit erscheint die Annahme der Strukturkonstanz daher sinnvoll.

Im zweiten Schritt wurde die Zahl der privaten Wirtschaftshaushalte mit ambulant pflegebedürftigen Haushaltsmitgliedern für das Jahr 2035 abgeschätzt. Diese Berechnung steht vor dem Problem, dass die Zahl und Größe der Haushalte mit ausschließlich Haushaltsmitgliedern über 65 Jahre mit den zur Prognose zur Verfügung stehenden Daten nicht separat ermittelt werden kann. Bezugsgröße der Berechnung ist lediglich die Altersklasse des Haupteinkommensbeziehers. In Mehrpersonenhaushalten kann das Alter der weiteren Person(en) älter oder jünger sein, ohne dass der Seniorenstatus des Haushalts dadurch verändert würde. Für die Abschätzung wurde daher von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Ein Seniorenhaushalt ist ein Haushalt mit einer Haushaltsbezugsperson ab 65 Jahren. Diese Definition ist kongruent mit anderen Studien (Deutscher Verband für Wohnungswesen 2009; Vaché und Rodenfels 2016).
- Die mittlere Haushaltsgröße der Seniorenhaushalte nach obiger Definition unterscheidet sich nicht von der Größe von Haushalten, in denen alle Mitglieder 65 und älter sind. Diese Annahme wird von der Datenlage unterstützt. Diese Entsprechung ist zeitkonstant, d. h. eine zunehmende Tendenz zu einer geringeren Zahl von Mehrgenerationenhaushalten besteht nicht. Für eine Quantifizierung dieses Effekts liegen jedoch keine Informationen vor.

Im dritten Schritt ergibt sich die Zahl der Haushalte mit mindestens einer ambulant pflegebedürftigen Person aus der Division der rechnerisch ermittelten Zahl der ambulant Pflegebedürftigen (in Abhängigkeit von der prognostizierten Bevölkerungszahl und der Pflegequote) und der prognostizierten mittleren Haushaltsgröße.

2.3.2 Vorausberechnung des Bedarfs an barrierereduzierten Wohnungen

2.3.2.1 Basisszenario: „Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern“

Die Kenngröße „Pflegebedürftigkeit“ im Sinne des Pflegegesetzes bildet eine sehr eng gefasste Teilmenge aller Bedarfe, da nur solche Haushalte enthalten sind, die unmittelbar von Nutzungseinschränkungen nicht barrierereduzierter Wohnungen betroffen sind. Schon aus Präventionssicht ist der Bedarf an baulichen Anpassungen höher einzuschätzen, denn für Menschen mit Bewegungseinschränkungen kann eine erhebliche Gefährdung für eine selbstständige Lebensführung durch etwaige Barrieren im Wohnumfeld entstehen. Diese Zielgruppe bildet daher den zentralen Personenkreis mit einem unmittelbaren Bedarf an barrierereduziertem Wohnraum. Die Vorausberechnung der Anzahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern dient folglich als Basisszenario.

Jedoch gestaltet sich die Operationalisierung der Zielgruppe als problematisch (vgl. Kapitel 2.1.4.1). Die bestmögliche Schätzung resultiert aus der Summe der Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern mit den Haushalten (ohne Seniorenhaushalte) mit mindestens einer pflegebedürftigen Person. Analog

zur Ermittlung der Anzahl der betroffenen Haushalte zum Jahresende 2018 wird auch für die Vorausberechnung bis zum Jahr 2035 ein Anteil von 23 % für die Anzahl der Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern an allen Seniorenhaushalten unterstellt. Da sowohl über die betroffenen Nicht-Seniorenhaushalte für das Basisjahr als auch über die zukünftige Entwicklung keine Informationen vorliegen, dienen die Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person als belastbare Schätzung. Denn Einschränkungen in der Mobilität nehmen mit dem Alter zu, jüngere Haushalte dürften nur in geringem Maße von Mobilitätseinschränkung betroffen sein.³⁸

Die Vorausberechnung der Zielgruppe umfasst den Prognosehorizont bis 2035 (Tabelle 21). Die etwa 3 Millionen Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person im Basisjahr steigen um etwa 24 % auf etwa 3,7 Millionen im Jahr 2035.³⁹ Zum Jahresende 2018 gab es etwa 2,7 Millionen Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Haushaltsmitgliedern. Über den Prognosehorizont steigt die Anzahl durchgehend bis 2035 auf etwa 3,5 Millionen Haushalte an. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 28 %. Im Vergleich dazu sinkt die Anzahl der Haushalte (ohne Senioren) mit mindestens einer pflegebedürftigen Person zwischen 2018 und 2035 um etwa 10 %, jedoch bei deutlich geringeren absoluten Werten. Insgesamt erhöht sich der Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen im Basisszenario über den Prognosehorizont somit deutlich.

Tabelle 21: Wohnungsbedarf (in Tausend) im Basisszenario bis 2035 sowie relative Veränderung zwischen 2018 und 2035

	2018	2020	2025	2030	2035	2018–2035
Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern	2.983	3.038	3.228	3.550	3.709	+24,3 %
davon...						
... Haushalte mit mind. einer pflegebedürftigen Person (ohne Senioren-HH)	256	255	250	285	231	–9,7 %
... Senioren-HH mit mobilitätseingeschränkten HH-Mitgliedern (inkl. Pflegebedürftige)	2.727	2.782	2.978	3.265	3.478	+27,5 %

Quelle: Eigene Berechnungen, teilweise auf Grundlage des Statistischen Bundesamts (2018e)

2.3.2.2 Szenario „Variante 1: Enge Definition der Zielgruppe“

Aufgrund der hohen Objektivierbarkeit des Grades an Unterstützungsbedarf und der laufenden Datenverfügbarkeit über die Pflegestatistik bildet Pflegebedürftigkeit im Sinne des Pflegegesetzes eine enge Definition der Zielgruppe, bei der ein akuter Handlungsbedarf vorliegt und bei dem die Annehmlichkeiten des barrierereduzierten Wohnens direkt genutzt werden. Darüber hinaus enthält die Zielgruppe Personen jeden Alters, sodass der Fokus über die Definition der Altengerechtigkeit hinausgeht. Der betrachtete Personenkreis wird daher im Rahmen der Vorausberechnung noch in 3 Gruppen unterteilt, um Zusatzinformationen über die Zusammensetzung zu erhalten. Stationär pflegebedürftige Personen sind nicht in der Zielgruppe enthalten, da eine Rückkehr in die eigene Wohnung meist nicht möglich ist (Prognos 2014). Die nachfolgenden Ergebnisse bilden eine Untergrenze des Bedarfs ab, da andere Personengruppen mit konkretem Bedarf, beispielsweise durch Bewegungseinschränkungen oder Gruppen, die in Form von Prävention profitieren, nicht enthalten sind. Tabelle 22

³⁸ Zwar fehlt für diese Annahme eine belastbare Datenbasis, jedoch zeigen beispielsweise die altersdifferenzierten Pflegequoten als Näherungsvariable, dass weniger als 1 % der Personen unter 60 Jahren pflegebedürftig ist. In höheren Altersklassen steigen die Werte dagegen sprunghaft an (Statistisches Bundesamt 2018e).

³⁹ Im Rahmen dieser Vorausberechnung entspricht der Wohnungsbedarf der Anzahl der Haushalte. Auf kommunaler Ebene wäre eine höhere Versorgungsquote als Fluktuationsreserve denkbar, beispielsweise in Höhe von 3 % für Umzüge oder Modernisierungen. In angespannten Wohnungsmärkten in manchen Großstädten wäre sogar ein negativer Wert denkbar. Bei einer nationalen Betrachtung entfällt dieser Aspekt jedoch. Dennoch ist zumindest ein Allokationsproblem denkbar, hierzu findet sich im Kapitel 2.3.2.4 eine kritische Würdigung.

enthält den für die enge Definition der Zielgruppe ermittelten Wohnungsbedarf an barrierereduzierten Wohnungen bis 2035 sowie die relative Veränderung zwischen 2018 und 2035. Im Jahr 2018 ergeben sich daraus ca. 1,3 Millionen Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person. Diese Anzahl steigt über den Prognosehorizont um annähernd 30 % auf etwa 1,6 Millionen Haushalte (2035) an. Überproportional nimmt dabei die Anzahl der betroffenen Seniorenhaushalte zu. Ihre Anzahl steigt von etwa einer Million im Jahr 2018 auf etwa 1,4 Millionen Haushalte im Jahr 2035. Die Zahl der Familienhaushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person (–12 %) sowie die in den beiden Gruppen nicht berücksichtigten sonstigen Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person (–8 %) nehmen im Zeitverlauf ab.⁴⁰ Beide Gruppen weisen in absoluten Zahlen mit ca. 130.000 Haushalten in jeder Kategorie deutlich geringere Werte auf als die betroffenen Seniorenhaushalte.

Tabelle 22: Szenario „Variante 1“: Wohnungsbedarf (in Tausend) an barrierereduzierten Wohnungen bis 2035 sowie relative Veränderung zwischen 2018 und 2035

	2018	2020	2025	2030	2035	2018–2035
Haushalte mit mind. einer pflegebedürftigen Person	1.268	1.327	1.453	1.547	1.636	+29,0 %
davon...						
Seniorenhaushalte	1.012	1.071	1.203	1.262	1.405	+38,8 %
Familienhaushalte	130	129	124	120	115	–11,6 %
Sonstige Haushalte	126	127	126	166	116	–7,8 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage des Statistischen Bundesamts (2018e)

Für Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person besteht ein hoher und passgenauer Wirkungsgrad aus der Durchführung von Maßnahmen aus dem Programm. Der Neu- oder Umbau von barrierereduzierten Wohnungen ermöglicht betroffenen Personen den längeren Verbleib in einer eigenen vertrauten Wohnung. Jedoch unterschätzt der auf dieser Grundlage abgeleitete Bedarf die tatsächliche Nachfrage, da präventive Maßnahmen, die zur Vermeidung von Stürzen und Unfällen beitragen, aus denen wiederum eine Pflegebedürftigkeit resultieren kann, nicht abgebildet sind. Der abgeleitete Bedarf von etwa 1,6 Millionen barrierereduzierten Wohnungen bildet somit eine Untergrenze des Bedarfs ab.

2.3.2.3 Szenario „Variante 2: Prävention und Familiengerechtigkeit“

Das Basisszenario und die erste Variante unterstellen, dass der Bedarf der vorausgerechneten Anzahl an Haushalten entspricht. Am Wohnungsmarkt können jedoch Allokationsprobleme auftreten (vgl. Kapitel 2.3.2.4). Vor diesem Hintergrund erscheint zusätzlich eine möglichst weite Zielgruppendefinition bei der Vorausberechnung des Bedarfs sinnvoll, die die Aspekte Prävention und Familiengerechtigkeit berücksichtigt. Der Wohnungsbedarf ergibt sich in diesem Szenario aus der Summe der Anzahl der Seniorenhaushalte, der Anzahl der Familienhaushalte und den sonstigen Haushalten mit mindestens einer pflegebedürftigen Person, die noch nicht in den beiden ersten Teilmengen enthalten waren.

Die Ergebnisse in Tabelle 23 bilden einen weitgefassten Bedarfsbegriff ab. Anders als die Ergebnisse des Basisszenarios und der ersten Variante, profitieren die dargestellten Zielgruppen vor allem durch eine familienfreundlichere Wohnsituation und Prävention vor Unfällen. Dennoch erlauben sie Erkenntnisse über die Zusammensetzung der altersgerechten Wohnungsnachfrage in der Zukunft. Auch unter Berücksichtigung möglicher Allokationsprobleme erscheint das Szenario als Anhaltspunkt für eine Obergrenze des Bedarfs, jedoch sollten

⁴⁰ Der Rückgang der Familienhaushalte und der sonstigen Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person resultiert vollständig aus dem jeweiligen Rückgang der Gesamtanzahl der entsprechenden Haushaltstypen über den Prognosehorizont. Für die zukünftigen Pflegequoten ist eine Strukturkonstanz unterstellt worden.

die Werte nicht normativ verstanden werden. Realwirtschaftlich dürften die Ergebnisse die Kapazitäten der Bauwirtschaft zur Schaffung bzw. zum Umbau derart vieler Wohnungen übersteigen.

Tabelle 23: Szenario „Variante 2“: Wohnungsbedarf (in Tausend) an barrierereduzierten Wohnungen bis 2035 sowie relative Veränderung zwischen 2018 und 2035

	2018	2020	2025	2030	2035	2018–2035
Haushalte mit Bedarf durch Prävention und Familiengerechtigkeit	21.474	21.603	22.138	23.089	23.630	10,0 %
davon...						
... Seniorenhaushalte	11.857	12.097	12.948	14.196	15.120	27,5 %
... Familienhaushalte	9.491	9.379	9.064	8.727	8.394	–11,6 %
... sonstige HH mit mind. einer pflegebed. Person	126	127	126	166	116	–7,8 %

Quelle: Eigene Berechnungen, teilweise auf Grundlage des Statistischen Bundesamts (2018e)

Innerhalb der in diesem Szenario betrachteten Zielgruppen stellt die Zahl der Seniorenhaushalte mit 11,9 Millionen im Jahr 2018 die größte Teilmenge dar. Ihre Zahl wird über den Prognosehorizont kontinuierlich stark ansteigen, insbesondere in der Mitte der 2020er Jahre, wenn die Babyboomer-Kohorten mehrheitlich das Alter von mindestens 65 Jahren erreichen. Ihre Anzahl steigt um etwa 28 % auf über 15 Millionen Haushalte im Jahr 2035 an. Dagegen nimmt die Anzahl der Familienhaushalte in der Zukunft um etwa 12 % von 9,5 Millionen auf 8,4 Millionen Haushalte ab. Die in Tabelle 23 ebenfalls enthaltenen sonstigen Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person sind um die Schnittmenge mit den Senioren- und Familienhaushalten bereinigt. Ihre Zahl entspricht daher der gleichen Gruppe in der Tabelle 22 oben.

2.3.2.4 Wohnungsbedarf und Allokationsprobleme

Der hier verwendete Begriff „Bedarf“ ist einer kritischen Betrachtung zu unterziehen. In der bisherigen Betrachtung wurde er mit der Nettonachfrage durch betroffene Haushalte gleichgesetzt. Dies wäre dann sachgerecht, wenn der Ausgleich zwischen Bedarf und Nachfrage ohne Fehlallokationen auskommen würde, beispielsweise wenn er ausschließlich durch individuelle Anpassungsmaßnahmen im bewohnten Bestand zu Stande kommen würde. Auf freien Wohnungsmärkten ist dies nur in den Wohnformen realistisch, die aufgrund ihrer Spezialisierung für eine eng begrenzte Zielgruppe geeignet sind. Dies kann beispielsweise für rollstuhlgerechte Wohnungsgrundrisse oder spezielle Wohnformen in Kombination mit Pflegedienstleistungen (Betreutes Wohnen) angenommen werden. Je weiter hingegen der Begriff „Altersgerechtigkeit“ gefasst wird, desto stärker wird eine entsprechend ausgestattete Wohnung mehr Menschen zur Verfügung stehen, die auf die entsprechenden Standards momentan nicht angewiesen sein müssen oder sie als Steigerung des Wohnkomforts bewerten. Im Bedarfsfall kann daher eine zeitnahe Verfügbarkeit einer geeigneten Wohnung am nachgefragten Ort nur dann gewährleistet sein, wenn weit mehr Wohnungen mit entsprechender Eignung existieren, d. h. wenn das Angebot deutlich über dem Bedarf liegt. Die Auswertungen auf Grundlage des Mikrozensus 2018 verdeutlichen dies (vgl. Kapitel 2.2.1). So gibt es insgesamt 87 % mehr Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person als es barrierereduzierte Wohnungen gibt. Dennoch wohnen lediglich etwa 4 % der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person in einer barrierereduzierten Wohnung. Kapitel 2.3.4.2 quantifiziert daher überschlagsartig den Bedarf auf Basis der Fehlallokation.

Vor diesem Hintergrund ist die Förderung von Umbaumaßnahmen gegenüber dem Neubau barrierereduzierter Wohnungen erforderlich, da die Erreichung der relevanten Zielgruppen besser sichergestellt wird. Besonders da in Deutschland viele Haushalte auch nach dem Auszug der Kinder und bis ins Alter häufig weiter in derselben Wohnung oder dem Haus wohnen bleiben (Deschermeier und Henger 2015). Dieser Remanenzeffekt unterstreicht zusätzlich die Bedeutung der Förderung von Umbaumaßnahmen, da gerade ältere Haushalte weniger mobil und umzugsfreudig sind. Barrierereduzierte Neubauwohnungen kommen älteren Haushalten somit nur

selten zugute. Die Förderung von Umbaumaßnahmen trägt daher zu einer verbesserten Allokation bei. Für diese Zielgruppe ist insbesondere die Zuschussförderung relevant, da Kredite aufgrund der Wohnimmobilienkreditrichtlinie schwieriger zu bekommen und aufgrund einer Gefahr der Verschuldung im Alter auch seltener gewünscht sind. Die durchgeführte Befragung bestätigt dies – Zuschussempfänger sind mehrheitlich (82 %) älter als 54 Jahre bzw. älter als 64 Jahre (52 %). Im Vergleich dazu beträgt der Anteil der Kreditnehmer über 64 Jahre nur 26 %.

2.3.3 Vorausberechnung der Anzahl barrierereduzierter Wohnungen

2.3.3.1 Annahmen zur zukünftigen Neubautätigkeit

Die zukünftige Zahl barrierefreier Wohnungen im Wohnungsneubau kann anhand von Annahmen zur zukünftigen Bautätigkeit und zur Quote barrierefrei errichteter Wohnungen an den Fertigstellungen vorausgeschätzt werden.

Aus den vorbeschriebenen Untersuchungen (vgl. Kapitel 2.2.2) ergibt sich ein nach heutigem Kenntnisstand ermittelbarer Anteil von ca. 45 % barrierefreier Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf Grundlage des bauordnungsrechtlichen Regelungsstandes ab 2021. Dieser Anteil unterscheidet sich allerdings erheblich nach Bundesländern. Hierfür sind nicht nur Regelungsunterschiede verantwortlich, sondern auch Strukturunterschiede in den Neubaumärkten, z. B. hinsichtlich des Umfangs von Wohnungsbauten mit notwendigen Aufzügen. So weisen Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen beispielsweise gleiche Regelungen auf, die Quoten barrierefreier Wohnungen unterscheiden sich jedoch erheblich (26 % in Sachsen, 40 % in Sachsen-Anhalt und 32 % in Thüringen). Im Ein- und Zweifamilienhausbau gibt es keine baurechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit. Der Anteil zukünftiger barrierefrei errichteter Neubauten muss daher abgeschätzt werden. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment ergeben sich aus der Bestandsabschätzung des Mikrozensus bei Wohnungen ab Baujahr 2011 Quoten von ca. 6 % bis 7 % aller zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen dieser Baualtersklasse, je nach unterstelltem Standard. Da davon auszugehen ist, dass auch hier freiwillige Erhöhungen der Zahl barrierefreier Wohnungen stattfinden werden, wurde für die Vorausschätzung ein Anteil von 10 % barrierefreier Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern angenommen.

Für die Fortschreibung im Neubau wurden folgende vereinfachende Annahmen getroffen (vgl. auch Abbildung 18):

- Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau in den Jahren 2019 bis 2035 entsprechen den mittleren Fertigstellungszahlen der Jahre 2009 bis 2018. Dieser Zeitraum bildet relativ gut die erste Hälfte des aktuellen Wohnungsmarktzyklus ab und dürfte daher einem mittelfristigen Durchschnittswert nahekommen. Die bei der Querschnittsuntersuchung 2017 zusätzlich berücksichtigten Wohnungen in Nichtwohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten werden mit einem konstanten Zuschlag von 2 %, entsprechend dem Verhältnis im Jahr 2017, angesetzt. Nichtwohngebäude mit einer oder 2 Wohneinheiten besitzen einen Anteil von zusätzlich 1 % der Fertigstellungen von Wohngebäuden in diesem Segment.
- Das Verhältnis der Fertigstellungen zwischen den Ländern wird als konstant angenommen. Dadurch bleibt auch die bundesweite Quote barrierefreier Wohnungen konstant.
- Der Anteil der barrierefreien Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment entspricht dem oben ermittelten Schätzwert von 45 %. Der Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern wird mit 10% angesetzt. Beide Werte werden über den Betrachtungshorizont als konstant angenommen. Mögliche zukünftige Regelungsverschärfungen sind nicht berücksichtigt.
- Auf den gesamten Wohnungsbestand wurde ein angenommener Bauabgang von jährlich 0,2 % angewandt. Um diesen Anteil reduziert sich damit der angenommene jährliche Bestandszuwachs durch Fertigstellungen.

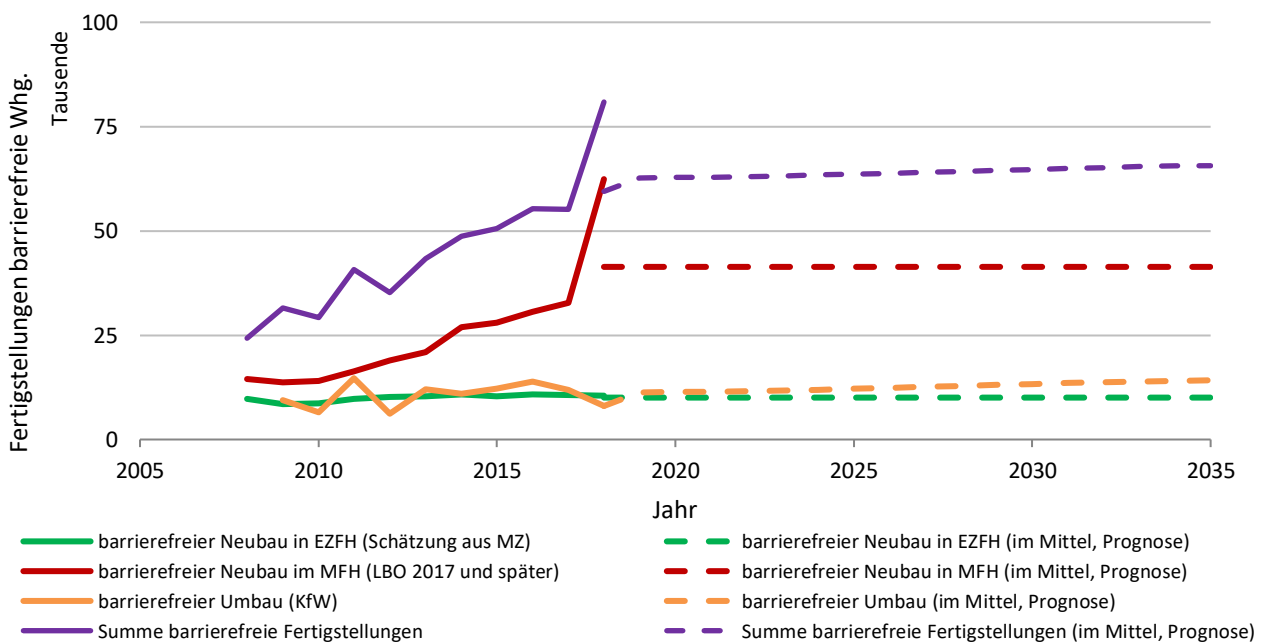
Unter diesen Annahmen ergibt sich eine mittlere Fertigstellungszahl von ca. 92.000 Wohnungen pro Jahr in Mehrfamilienhäusern und ca. 100.000 pro Jahr in Ein- und Zweifamilienhäusern im Neubau für den Zeitraum

2019 bis 2035.⁴¹ Unter Ansatz der vorbeschriebenen Quote von 45% für barrierereduzierte Neubaufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern bzw. 10% in Einfamilienhäusern ergibt sich eine mittlere jährliche Zahl von ca. 41.500 barrierereduzierten Wohnungen pro Jahr in Mehrfamilienhäusern und von ca. 10.000 in Einfamilienhäusern im Neubau über den Prognosehorizont (vgl. Tabelle 24 und Abbildung 18 unten).

2.3.3.2 Annahmen zur zukünftigen Umbautätigkeit

Annahmen zur altersgerechten Modernisierungstätigkeit können aus den Mikrodaten der KfW abgeleitet werden (vgl. Kapitel 2.2.3). Betrachtet man ausschließlich bereits abgerufene Kredite und Zuschüsse, ergibt sich daraus im Mittel der Jahre 2014 bis 2018 ein Wert von ca. 34.000 Wohnungen. Da jedoch nicht jede geförderte Maßnahme auch zu einer barrierereduzierten Wohnung führt, mussten zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit zwischen Neubau und Modernisierung Annahmen getroffen werden, zu welchen Anteilen Fördermaßnahmen einen weitgehend barrierefreien Standard herstellten. Der Anteil der geförderten Wohneinheiten in der Kreditförderung liegt bei 53 %, d. h. ca. die Hälfte der umgebauten Wohneinheiten wurde mit Krediten umgebaut. Zudem wurde angenommen, dass der Anteil der Maßnahmen, der einen weitgehend barrierefreien Standard herstellt, bei der Kreditförderung zwischen 50 % und 75 % liegt, bei der Zuschussförderung sind es 10 %. Daraus resultiert eine Quote an weitgehend barrierefreiem Standard von ca. einem Drittel (vgl. Abbildung 16, Tabelle 24 und Kapitel 3.4.2.). Auch hier ist davon auszugehen, dass die altersgerechte Umbautätigkeit zukünftig an Intensität zunehmen wird.

Abbildung 18: Annahmen zu jährlichen Fertigstellungszahlen altersgerechter Wohnungen durch Neu- und Umbau bis 2035



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der KfW-Kundendaten, LBO 2017 und Mikrozensus 2018

⁴¹ Diese der Prognose unterstellten mittleren Fertigstellungszahlen berücksichtigen gemäß den oben im 2.2.2.1 getroffenen Annahmen nur Fertigstellungen im Neubau und sind daher nicht direkt vergleichbar mit anderen Wohnbedarfsprognosen. Wird zusätzlich ein mittleres Fertigstellungsvolumen von weiteren ca. 15 % Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand unterstellt (dieser Wert ergibt sich aus der Baufertigstellungsstatistik 2017, vgl. Tabelle 12), ergibt sich ein gesamtes angenommenes jährliches Fertigstellungsvolumen von ca. 220.000 Wohnungen pro Jahr als Berechnungsgrundlage. Diese Größenordnung deckt sich mit der Vorauschätzung in Held und Waltersbacher (2015), auch wenn aufgrund der derzeitigen Bedarfslage kurzfristig noch von etwas höheren Fertigstellungszahlen auszugehen ist.

In der Referenzperiode 2018 ergibt sich unter diesen Annahmen ein jährlicher Wert von ca. 11.100 durch Modernisierung barrierereduzierter Wohnungen. Es ist anzunehmen, dass dieser aktuelle Wert mit steigender Nachfrage zunehmen dürfte. Diese Zunahme wurde hilfsweise proportional zur Veränderung der Zahl der Seniorenhaushalte angesetzt, d. h. unter einer berechneten Zunahme der Zahl der Seniorenhaushalte um 27 % bis 2035 ergibt sich eine Steigerung der Zahl barrierereduzierter Modernisierungsmaßnahmen um die gleiche Größe, entsprechend einem Wert von ca. 14.000 Wohnungen im Zieljahr der Prognose (vgl. Tabelle 24 und Abbildung 18 unten).⁴²

2.3.3.3 Ergebnisse der Vorausschätzung

Um aus den getroffenen Annahmen zur Neubau- und Modernisierungstätigkeit eine Bestandsschätzung für das Jahr 2035 berechnen zu können, wird zusätzlich eine Bestandsgröße für das Basisjahr 2018 benötigt. Hierzu können die Ergebnisse der Mikrozensuszusatzserhebung herangezogen werden. Wird ein relativ enger Maßstab an die Altersgerechtigkeit zugrunde gelegt, um eine Vergleichbarkeit mit den Standards im Neubau zu erreichen, ergibt sich ein Bestand von 557.000 barrierefreien Wohnungen, bezogen auf eine Gesamtzahl von 36.927.000 bewohnten Wohnungen insgesamt.⁴³ Dieser wurde noch auf den Stichtag 31.12. fortgeschrieben, indem zu der Größe aus dem Mikrozensus 50 % der angenommenen jährlichen Zuwachsrates an barrierefreien Wohnungen hinzugerechnet wurde.⁴⁴ Daraus ergab sich ein Jahresendbestand von 586.000 barrierefreien Wohnungen im Jahr 2018.

Wie Tabelle 24 zeigt, ergibt sich unter den oben getroffenen Annahmen für das Jahr 2035 gegenüber dem Jahr 2018 ein Zuwachs um ca. 750.000 barrierefrei zugängliche und nutzbare Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern, ca. 181.000 in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern und kumulativ 223.000 durch Umbaumaßnahmen im Bestand. Zusammen mit dem Bestand 2018 resultiert daraus eine Vorausschätzung von 1,73 Millionen barrierefreien Wohnungen im Jahr 2035 (vgl. Abbildung 19). Wird unter Verwendung der oben beschriebenen Fertigstellungs- und Abgangsraten auch der gesamte zu Wohnzwecken genutzte Wohnungsbestand aus dem Mikrozensus 2018 fortgeschrieben, resultiert eine Quote von 4,3 % barrierefreien Wohnungen im Jahr 2035, verglichen mit einer Quote von 1,6 % im Jahr 2018.

⁴² Die Berechnungen implizieren, dass jeder Umbau gefördert wird.

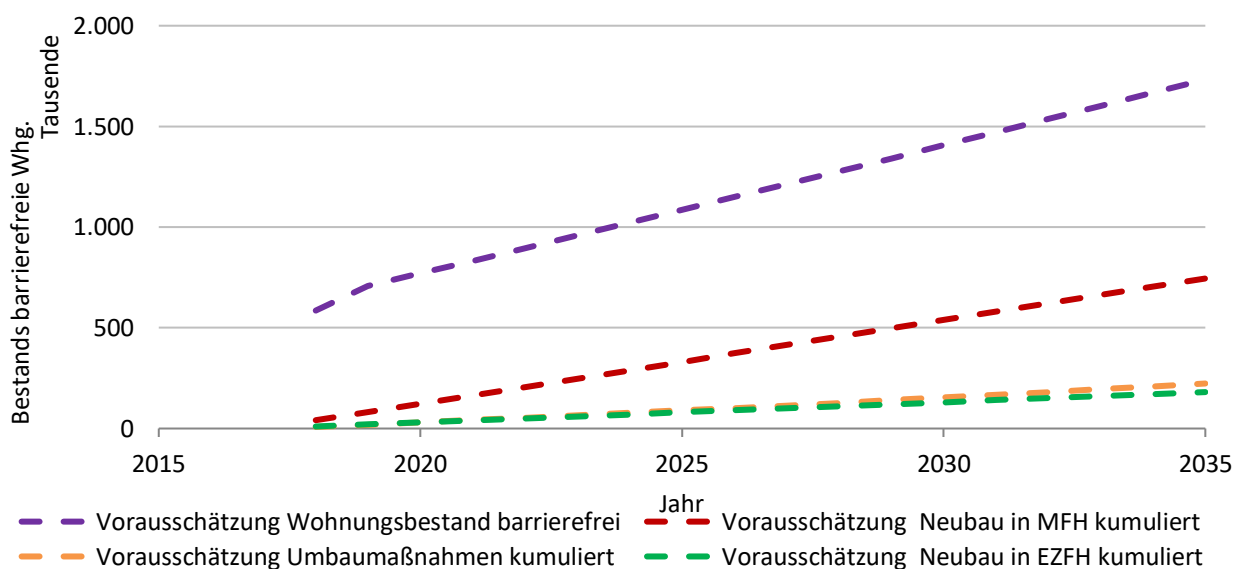
⁴³ Diese Zahl liegt etwa 13 % unter den Werten der Wohnungsbestandsfortschreibung für das Jahresende 2018. Um zu konsistenten Bestandsquoten bei der Fortschreibung zu kommen, müssten Annahmen getroffen werden, zu welchen Anteilen barrierefrei errichtete oder modernisierte Wohnungen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Dafür steht jedoch keine geeignete Schätzgröße zur Verfügung, so dass vereinfacht angenommen werden muss, dass alle barrierefreien Wohnungen auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

⁴⁴ Der Mikrozensus ist keine stichtagsbezogene Untersuchung. Vereinfacht wurde deshalb angenommen, dass die erhobene Zahl dem Jahresmittel des Jahres 2018 entspricht.

Tabelle 24: Vorausschätzung der Anzahl barrierereduzierter Wohnungen bis zum Jahr 2035 (in Tausend)

		Mittelwert Referenzperiode (alle Fertigstellungen)	Quote barrierefrei nutzbare Whg.	Mittelwert Referenzperiode (barrierefreie Whg.)	2018	2020	2025	2030	2035
Neubau (Referenz- periode 2009–2018)	Fertigstellung barrierefrei nutzbare Whg. in MFH	92	45 %	41	62	124	331	538	745
	Fertigstellung barrierefrei nutzbare Whg. in EZFH	100	10 %	10	10	30	80	131	181
Barrierefreier Umbau (Referenzperiode 2014–2018, Szenario 50/10)		34	33 %	11	8	31	90	154	223
Vorausschätzung barrierefreier Wohnungsbestand					586	707	1.086	1.406	1.732
Vorausschätzung bewohnter Wohnungsbestand insgesamt					36.853	37.237	38.195	39.154	40.113
Anteile barrierefreier Wohnungsbestand					1,6 %	2,1 %	2,8 %	3,6 %	4,3 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage der KfW-Kundendaten, LBO 2017 und Mikrozensus 2018

Abbildung 19: Kumulative Bestandsvorausschätzung barrierefreier Wohnungen bis 2035

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der KfW-Kundendaten, LBO 2017 und Mikrozensus 2018

2.3.4 Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach barrierereduzierten Wohnungen

2.3.4.1 Vorausberechnung der Versorgungslücke

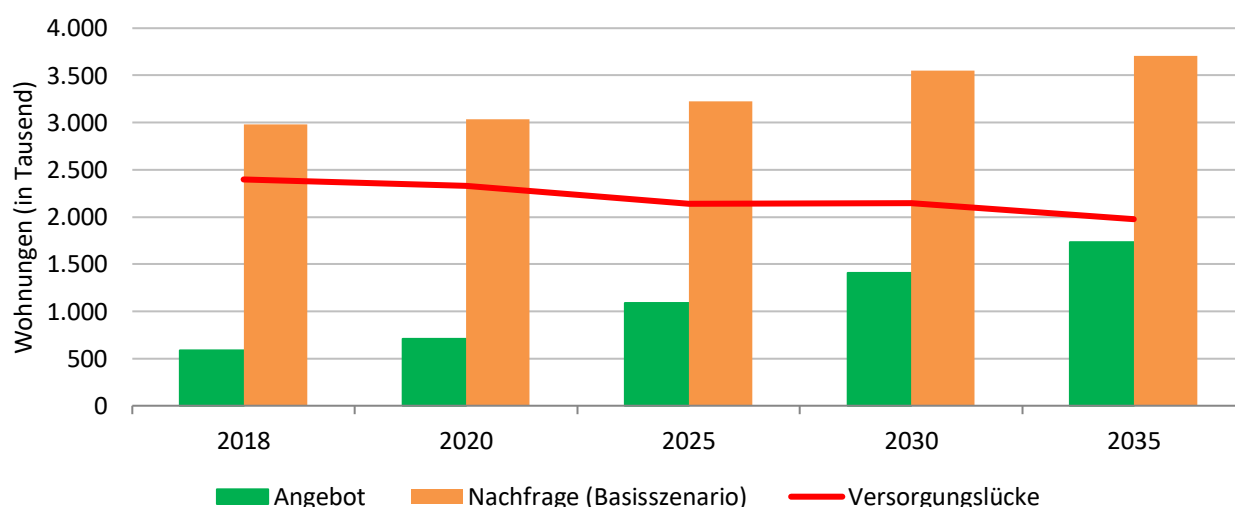
Im Ausgangsjahr 2018 besteht den Berechnungen zufolge eine Versorgungslücke von etwa 2,4 Millionen Wohnungen: 586.000 barrierearme Wohnungen stehen 2,98 Millionen Zielgruppenhaushalten gegenüber. Tabelle 25 führt die Vorausberechnungen zum zukünftigen Bestand an barrierereduzierten Wohnungen (vgl. Kapitel 2.3.3) und den im Basisszenario in Kapitel 2.3.1 ermittelten Bedarf von Haushalten mit Mobilitätseinschränkungen zusammen. Über den Prognosehorizont steigt die Zahl der barrierereduzierten Wohnungen annahmegemäß stärker als die Zahl der mobilitätseingeschränkten Haushalte (vgl. auch Abbildung 20). Im Ergebnis sinkt daher die Versorgungslücke bis 2035 um 0,4 Millionen auf ca. 2 Millionen, d. h. um 17 %. Rein rechnerisch hätten im Status quo 2018 ca. 20 % der Zielgruppenhaushalte Aussicht auf eine der 586.000 barrierereduzierten Wohnungen – die relative Versorgungslücke beträgt also 80 %. Unter den getroffenen Annahmen sinkt die relative Lücke kontinuierlich auf 53 % im Jahr 2035. Das heißt jedoch auch, dass es immer noch doppelt so viele mobilitätseingeschränkte Haushalte wie barrierereduzierte Wohnungen geben wird und rechnerisch nur für jeden zweiten Zielgruppenhaushalt eine geeignete Wohnung zur Verfügung stehen wird.

Tabelle 25: Vorausberechnung des Angebots an und der Nachfrage nach barrierereduzierten Wohnungen bis 2035 (in Tausend)

	2018	2020	2025	2030	2035
Angebot	586	707	1.086	1.406	1.732
Nachfrage (Basisszenario)	2.983	3.038	3.228	3.550	3.709
Versorgungslücke	2.398	2.330	2.142	2.144	1.976
Relative Versorgungslücke	80,4 %	76,7 %	66,4 %	60,4 %	53,3 %
Zusätzliche barrierereduzierte Wohnungen p. a. zur Schließung der Lücke bis zum Jahr ...			306	179	116

Quelle: Eigene Berechnungen, teilweise auf Grundlage des Mikrozensus 2018 und der KfW-Kundendaten

Abbildung 20: Entwicklung der Versorgungslücke an barrierereduzierten Wohnungen



Quelle: Eigene Berechnungen

Um die Versorgungslücke bis zum Jahr 2035 zu schließen, wären über das vorausberechnete Neu- und Umbauvolumen hinaus jedes Jahr zusätzlich 116.000 barrierereduzierte Wohnungen nötig. Um die Lücke schon bis 2030 (2025) zu schließen, müssten in den verbleibenden 12 (7) Jahren sogar 179.000 (306.000) zusätzliche Wohnungen neu- oder umgebaut werden. Diese Ergebnisse verdeutlichen den anhaltend hohen Bedarf sowohl an barrierereduzierten Wohnungsumbauten als auch an barrierereduziertem Neubau.

Dieser Vergleich von Aggregatzahlen ist nicht im Sinne tatsächlicher Bedarfsdeckung zu verstehen. Vielmehr bezieht sich die berechnete Versorgungslücke auf den hypothetischen Optimalfall, dass alle barrierereduzierten Wohnungen den Zielgruppenhaushalten zur Verfügung stehen. Tatsächlich werden die verfügbaren barrierereduzierten Wohnungen nur sehr selten von Haushalten mit konkretem Bedarf bewohnt, sondern weit überwiegend von anderen Haushalten, beispielsweise aus Gründen der Prävention oder zur Steigerung des Wohnkomforts – oder unabhängig von konkreten Präferenzen durch Zufall. So zeigen die Auswertungen des Mikrozensus (vgl. Kapitel 2.2), dass 2018 nur etwa 4 % der Haushalte mit mindestens einer pflegebedürftigen Person auch in einer barrierereduzierten Wohnung leben. Eine tatsächliche Bedarfsdeckung der Zielgruppen würde somit ein deutlich höheres Angebot an barrierereduzierten Wohnungen erfordern, als zur Schließung der hier berechneten Versorgungslücke nötig ist. Das folgende Kapitel 2.3.4.2 analysiert den Zusammenhang zwischen angestrebtem Versorgungsgrad und dem dafür nötigen Anteil barrierereduzierter Wohnungen am Gesamtbestand.

2.3.4.2 Berücksichtigung von Fehlallokation bei der Bedarfsschätzung

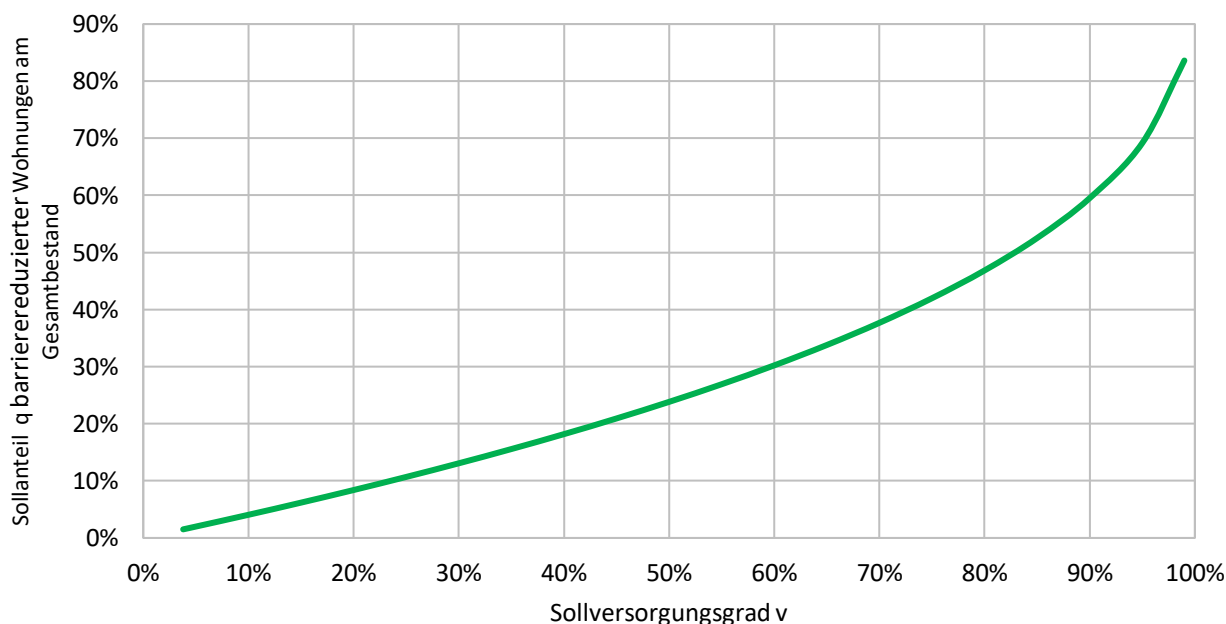
Im Basisjahr 2018 erfüllen laut Sonderauswertung des Mikrozensus ca. 1,5 % der Wohnungen die für die Ermittlung der Versorgungslücke herangezogenen „besonderen Barrierefreiheitsmerkmale“ (vgl. Kapitel 2.2.1 und Kapitel 2.1.3). Der maximal mögliche Versorgungsgrad der zentralen Zielgruppe mobilitätseingeschränkter Haushalte beträgt im theoretischen Fall einer idealen Allokation ca. 20 % – der tatsächliche Versorgungsgrad ist mangels differenzierter Daten allerdings nicht zu ermitteln. Für die enger gefasste Zielgruppe der Haushalte mit mind. einer pflegebedürftigen Person ist der Vergleich jedoch möglich: Der maximal mögliche Versorgungsgrad für diese ca. 1,3 Millionen Haushalte beträgt ca. 50 %, der tatsächliche Versorgungsgrad allerdings nur 3,9 %. Das bedeutet, dass der Großteil der barrierearmen Wohnungen von Haushalten bewohnt wird, die nicht dieser Kernzielgruppe mit sehr konkretem Bedarf angehören, und umgekehrt nur sehr wenige Haushalte mit vorrangigem Bedarf tatsächlich eine entsprechende Wohnung bewohnen. Aufgrund dieser Mismatch-Problematik liegt der tatsächliche gesellschaftliche Bedarf an barrierearmen Wohnungen deutlich über der Zahl zu versorgender Haushalte.

Wie viel mehr Wohnungen benötigt werden, um einen bestimmten Versorgungsgrad zu erreichen, lässt sich überschlägig abschätzen. Dabei ist zu beachten, dass ein Mismatch vor allem dann auftritt, wenn eine barrierearme Wohnung nicht anlassbezogen zur Verfügung steht. Dies ist vermutlich weniger relevant im Modernisierungsfall, der im Regelfall anlassbezogen stattfindet. Mismatch ist dagegen regelmäßig im Anmietungs- oder Erwerbsfall auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu vermuten, solange die Wohnung auch für Haushalte außerhalb von engeren Zielgruppen zugänglich ist. Dies gilt gleichermaßen für barrierearm modernisierte Wohnungen und Neubauwohnungen, die freiwillig oder wegen bauordnungsrechtlicher Verpflichtungen barrierearm erstellt wurden. Zusammenfassend ist der Anteil von Mismatch im modernisierten Bestand höchstwahrscheinlich geringer als im Neubau. Da anhand der Datenlage nicht unterschieden werden kann, welchen Versorgungsgrad Zielgruppenhaushalte in der Teilmenge der über den allgemeinen Wohnungsmarkt angemieteten oder erworbenen Wohnungen besitzen, geht die Berechnung kontrafaktisch von einheitlichen Mismatchraten aus. Eine Modernisierung stellt jedoch aus Allokationssicht die effizientere Lösung zur Reduktion von Mismatch dar.

Der Versorgungsgrad ist in einem Marktsystem nicht nur abhängig von der Zahl verfügbarer Wohnungen und der Zahl der Bedarfshaushalte, sondern auch von der Intensität und der Genauigkeit der Suche. Damit kann zur Abschätzung des erforderlichen Anteils barrierearmer Wohnungen im Gesamtbestand eine einfache wahr-scheinlichkeitsbasierte Matchungleichung $(1 - q)^n \leq 1 - v$ verwendet werden. Dabei steht q für den Anteil barrierearmer Wohnungen am Gesamtbestand und v für den Anteil versorgter Haushalte. Unter den

genannten Bedingungen steht der Exponent n für die Anzahl der Versuche, die ein Zielgruppenhaushalt theoretisch mindestens unternehmen müsste, um mindestens eine Versorgungswahrscheinlichkeit von v zu erzielen. Diese Zahl beträgt für $q = 1,5\%$ und $v = 3,9\%$ ca. 2,6 und repräsentiert eine Schätzgröße für die Suchintensität. Wird diese Größe konstant gehalten, ergibt sich der Sollanteil q^s barrierearmer Wohnungen in Abhängigkeit eines Sollversorgungsniveaus v^s durch Umformen zu $q^s = 1 - e^{\frac{\ln(1-v^s)}{n}}$. Diesen Zusammenhang veranschaulicht Abbildung 21 grafisch: Unter den getroffenen Annahmen ist z. B. zur Erreichung eines zwanzigprozentigen Versorgungsgrads von Haushalten einer bestimmten Zielgruppe ein Anteil von ca. 8 % barrierereduzierten Wohnungen erforderlich, bei 50 % Versorgungsgrad ein Anteil von 24 %. Je höher der Zielversorgungsgrad liegt, desto stärker nimmt auch der erforderliche Anteil q^s zu. Um 90 % der Haushalte zu versorgen, sind bereits 60 % barrierearme Wohnungen erforderlich. Der Grenznutzen barrierereduzierter Wohnungsbestände nimmt damit wie zu erwarten ab, d. h. jede weitere Verbesserung des Versorgungsniveaus ist mit überproportional stärkeren Ausbaumühnungen verbunden. Der tatsächliche Anteil barrierereduzierter Wohnungen am Gesamtbestand des Jahres 2018 beträgt 1,5 % und liegt damit im Bereich eines sehr hohen Grenznutzens zusätzlichen barrierereduzierten Wohnraums.

Abbildung 21: Sollanteil barrierearmer Wohnungen in Abhängigkeit des Sollversorgungsgrads



Quelle: Eigene Berechnungen.

3 Evaluation: Altersgerecht Umbauen

Dieses Kapitel untersucht das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ nach den 4 Evaluationskriterien der Relevanz, Effektivität, Impact und Nachhaltigkeit.⁴⁵ Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus Kapitel 2 sowie Auswertungen der durchgeführten Befragung (Kapitel 3.1) und Literaturanalysen wird die Notwendigkeit des Förderprogramms und seiner spezifischen Ausgestaltung analysiert (Kriterium der Relevanz, Kapitel 3.2). Mit dem Kriterium der Effektivität wird untersucht, inwieweit die identifizierten Zielgruppen mit dem Programm erreicht werden und wie die umgesetzten Maßnahmen zentralen Zielen wie der Nutzungserleichterung und Unfallprävention dienen (Kapitel 3.3). Das Kriterium Impact fokussiert die Frage, welche positiven Effekte das Programm über seine unmittelbare Zielsetzung hinaus hat. Zu diesem Zweck werden die makroökonomischen und gesellschaftlichen Effekte des Programms analysiert (Kapitel 3.4). Abschließend untersucht Kapitel 3.5 die Nachhaltigkeit des Programms im direkten Sinne (d. h. für Wohneinheiten und Bewohner) aber auch die weiterführenden makroökonomischen und gesellschaftlichen Effekte.

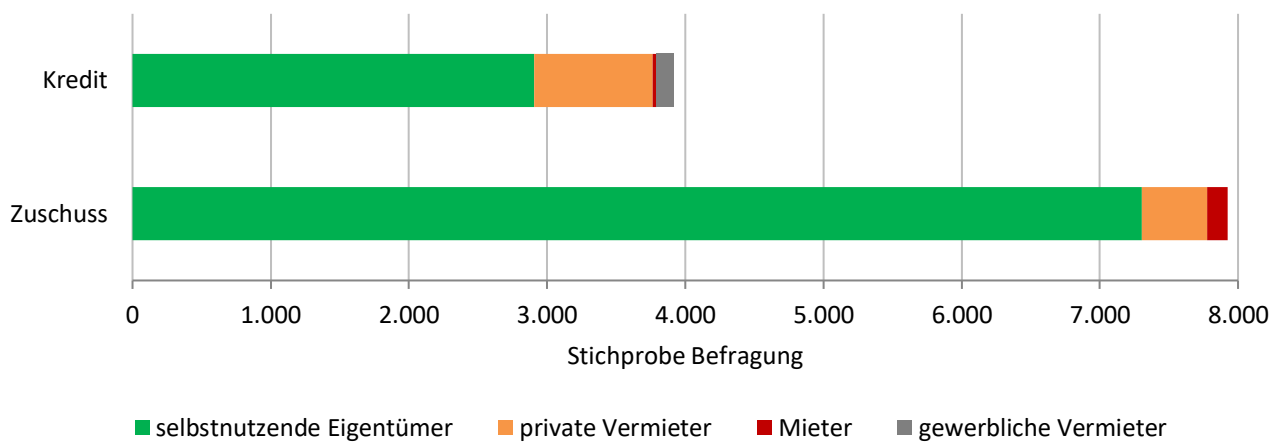
3.1 Sozio-demografische Eigenschaften der Kreditnehmer und Zuschussempfänger

In Ergänzung zu den Mikrodaten der KfW wurde eine Online-Befragung der Kreditnehmer und Zuschussempfänger durchgeführt (für detaillierte Informationen vgl. Anhang A.4). Insgesamt wurde ein Rücklauf von ca. 26 % erreicht. In der Summe nahmen 11.840 Fördermittelempfänger, die im Zeitraum von 2014 bis 2018 barrierereduzierende Maßnahmen bzw. die Kombination aus barrierereduzierenden Maßnahmen und Einbruchschutz umgesetzt haben, an der Befragung teil. Unter den Teilnehmern sind 86 % (n = 10.211) selbstnutzende Eigentümer, 11 % (n = 1.330) private Vermieter, 2 % (n = 176) Mieter und 1 % (n = 123) gewerbliche Vermieter (nur Kredit).⁴⁶ Unterteilt nach Förderart entfallen rund 33 % der 11.840 Fördermittelempfänger auf die Kreditförderung, während die restlichen Fördermittelempfänger einen Zuschuss beantragt haben. Beide Fördervarianten wurden mehrheitlich von Selbstnutzern, d. h. selbstnutzenden Eigentümern und Mietern, in Anspruch genommen (vgl. Abbildung 22). Durch die gegebene Kombinationsmöglichkeit barrierereduzierender und einbruchschützender Maßnahmen im Rahmen einer Kreditförderung sowie die Möglichkeit, Zuschüsse für verschiedene Verwendungszwecke zu kombinieren, machen 299 bzw. ein Anteil von 0,9 % Prozent der Befragungsteilnehmer die Gruppe der Programmnutzer mit einer Kombination von barrierereduzierenden und einbruchsichernden Maßnahmen aus. Befragungsteilnehmer, die eine Kombination aus beiden Förderprogrammen umgesetzt haben, werden in beiden Evaluationskapiteln (Kapitel 3 und Kapitel 5) analysiert.

Der Anteil der Selbstnutzer mit Zuschussförderung übersteigt mit 92 % deutlich den Anteil der Selbstnutzer im Kreditprogramm. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass gewerbliche Vermieter aufgrund der Programmausgestaltung ausschließlich in der Kreditförderung vertreten sind. Von den 11.840 Fördermittelempfängern haben 1.363, d. h. 12 %, mehr als nur eine Wohneinheit umgebaut. Zu beachten ist, dass Selbstnutzer in der Befragung zwar mit Abstand am häufigsten vertreten sind, die Anzahl der geförderten Wohneinheiten bei privaten und insbesondere gewerblichen Vermietern jedoch deutlich höher liegt. Während selbstnutzende Eigentümer und Mieter in der Regel nur Maßnahmen für eine Wohnung fördern ließen, liegt die durchschnittliche Anzahl geförderter Wohneinheiten bei privaten Vermietern bei 2,9; bei institutionellen Vermietern bei 28,5 (vgl. Tabelle 26).

⁴⁵ Zur Evaluation des Förderprogramms „Einbruchschutz“ vgl. Kapitel 5.

⁴⁶ Die tatsächliche Verteilung der Nutzertypen in der Grundgesamtheit der KfW-Kunden ist den Mikrodaten nicht zu entnehmen, sodass kein Abgleich des Befragungsrücklaufs in dieser Hinsicht vorgenommen werden konnte. Die geringe Zahl an gewerblichen Vermietern sowie einzelne Rückmeldungen im Laufe der Befragung (z. B. der Wunsch nach einer Papierversion) weisen jedoch darauf hin, dass die Gruppe der gewerblichen Vermieter ggf. unterrepräsentiert ist.

Abbildung 22: Überblick über die Nutzertypen differenziert nach Förderart in der Befragung

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung und der KfW-Kundendaten.

Addiert man die Anzahl der geförderten Wohneinheiten differenziert nach Nutzertyp wird deutlich, dass selbstnutzende Eigentümer 11.190 Wohneinheiten barrierereduziert umgebaut haben, während 3.820 bzw. 5.502 Wohneinheiten auf private und institutionelle Vermieter entfallen. Auch unter Einbeziehung der Summe geförderter Wohneinheiten zeigt sich demnach, dass selbstnutzende Eigentümer die größte Gruppe darstellen (60 % im Vergleich zu 20 % privater Vermieter, 19 % gewerblicher Vermieter und 1 % Mieter).

Tabelle 26: Summe der mit Krediten und Zuschüssen geförderter Wohneinheiten nach Nutzertyp in der Befragung

	Fallzahl Befragungsteilnehmer	Mittelwert Anzahl geför- derte Wohneinheiten pro Befragungsteilnehmer	Summe geförderte Wohneinheiten
Mieter	176	1,0	176
selbstnutzende Eigentümer	10.211	1,1	11.190
private Vermieter	1.330	2,9	3.820
gewerbliche Vermieter	123	28,5	3.502

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung und der KfW-Kundendaten.

Tabelle 27 stellt die Verteilung zentraler Variablen für die privaten Befragungsteilnehmer, d. h. selbstnutzende Eigentümer, Mieter und private Vermieter dar. Kapitel 3.3.1 vergleicht die dargestellte Verteilung mit einer repräsentativen Haushaltsstatistik und erlaubt es Aussagen darüber zu machen, wie sich die Stichprobe der Befragungsteilnehmer im Vergleich zu der Gesamtbevölkerung verhält. Mindestens die Hälfte der barrierereduziert umgebauten Wohneinheiten befindet sich in Gebäuden, die vor 1978 erbaut wurden. Die Unterscheidung nach Nutzerart in Bezug auf den Gebäudetyp zeigt darüber hinaus, dass selbstnutzende Eigentümer überwiegend Maßnahmen in Einfamilienhäusern durchführen, während bei Mietern und privaten Vermietern mit einem Anteil von 46 bzw. 39 % der Umbau am häufigsten in einem Mehrfamilienhaus stattfindet. Im Mittel wohnen in den Haushalten der selbstnutzenden Eigentümer 2,4 Personen, wobei der Anteil an 3 und mehr Personen im Haushalt bei 28 % liegt. Mieterhaushalte sind im Durchschnitt mit 2,1 Personen etwas kleiner, hier ist insbesondere der Anteil an Einpersonenhaushalten mit 25 % überdurchschnittlich hoch.

Tabelle 27: Statistische Merkmale der privaten Befragungsteilnehmer

	selbstnutzende Eigentümer	Mieter	private Vermieter
Anzahl Befragung	9.394	155	1.183
Baujahr umgebaute Wohneinheit			
Bis 1978	52 %	61 %	59 %
1979–1990	28 %	19 %	10 %
1991–2010	17 %	15 %	6 %
2011 oder später	1 %	3 %	4 %
Gebäudetyp umgebaute Wohneinheit			
EFH	67 %	27 %	15 %
ZFH	19 %	27 %	27 %
MFH	14 %	46 %	39 %
Haushaltsgröße Befragungsteilnehmer			
1 Person	10 %	25 %	11 %
2 Personen	62 %	55 %	46 %
3 und mehr Personen	28 %	19 %	41 %
Kind (Person unter 18 Jahre) im HH der Befragungsteilnehmer	14 %	11 %	N/A
Person über 64 Jahre im HH der Befragungsteilnehmer	52 %	58 %	N/A
Pflegebedürftige Person im HH der Befragungsteilnehmer	18 %	33 %	N/A
Haushaltsnettoeinkommen der Befragungsteilnehmer			
unter 900 €	1 %	3 %	1 %
900 bis unter 1.500 €	4 %	10 %	3 %
1.500 bis unter 2.000 €	10 %	21 %	4 %
2.000 bis unter 3.200 €	31 %	33 %	18 %
3.200 bis unter 4.500 €	28 %	17 %	23 %
4.500 bis unter 6.000 €	16 %	12 %	24 %
6.000 € und mehr	7 %	4 %	25 %
Bildung der Befragungsteilnehmer			
(Noch) keinen beruflichen Abschluss	1 %	1 %	1 %
Beruflicher Ausbildungsabschluss/Lehre	32 %	37 %	19 %
Meister/Fachwirt/Techniker	20 %	17 %	20 %
Abschluss einer Universität/FH	41 %	35 %	57 %
Migrationshintergrund (nicht in D geboren) der Befragungsteilnehmer	3 %	6 %	3 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Die Prozentsummen innerhalb der Kategorien weichen teilweise von 100 % aufgrund von fehlenden Werten ab.

Mindestens ein Kind wohnt nur mit einem Anteil von 14 % bei selbstnutzenden Eigentümern und 11 % bei Mietern im Haushalt. Im Gegensatz dazu liegt der Anteil an Haushalten, in denen mindestens eine Person über

64 Jahre alt ist, bei 52 % (selbstnutzende Eigentümer) bzw. 56 % (Mieter). Eine Pflegebedürftigkeit liegt zudem bei einem Drittel der Mieter und in 18 % der Haushalte selbstnutzender Eigentümer vor. Der häufigste Bildungsabschluss bei selbstnutzenden Eigentümern und privaten Vermietern ist ein Abschluss einer Universität bzw. Fachhochschule. In Mieterhaushalten sind die Anteile der Bildungsabschlüsse ausgewogener, hier haben 37 % einen beruflichen Ausbildungsabschluss und 35 % einen Abschluss einer Universität bzw. FH. Auch der Migrationshintergrund – daran operationalisiert, ob der/die Befragte in Deutschland geboren wurde – liegt bei Mietern mit 6 % doppelt so hoch wie bei selbstnutzenden Eigentümern und Vermietern.

Tabelle 28 stellt die Verteilung zentraler Variablen für gewerbliche Vermieter dar. Etwa ein Drittel der gewerblichen Vermieter gab in der Befragung an, dass die umgebauten Wohneinheiten im Rahmen einer besonderen altersgerechten Wohnform, z. B. einer Senioren- oder Pflege-Wohngemeinschaft genutzt wird. Die Anzahl der Wohneinheiten im Bestand zeigt darüber hinaus, dass überwiegend kleine und mittelgroße Unternehmen die Kreditförderung nutzen. Wohnungsbestände von mehreren Hunderttausend, wie sie Immobilienkonzerne in Deutschland aufweisen, wurden nicht genannt, das Maximum liegt bei 120.000 Wohneinheiten. Von den Wohneinheiten im Bestand der Fördermittelempfänger wurden zudem ca. 30 % im Zeitraum 2014 bis 2018 altersgerecht umgebaut.

Tabelle 28: Statistische Merkmale der gewerblichen Vermieter

	gewerbliche Vermieter
Anzahl Befragung	123
Art der Vermietung	
Besondere altersgerechte Wohnform, z. B. Senioren- oder Pflege-Wohngemeinschaft	35 %
Sonstige Vermietung	64 %
Anzahl Wohneinheiten im Bestand	
Unter 100	34 %
Zwischen 100 und 1.000	21 %
Zwischen 1.000 und 10.000	42 %
Über 10.000	3 %
Anteil Wohneinheiten zwischen 2014 und 2018 altersgerecht umgebaut	30 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Die Prozentsummen innerhalb der Kategorien weichen teilweise von 100 % aufgrund von fehlenden Werten ab.

In den folgenden Analysen werden die Gruppen der selbstnutzenden Eigentümer und Mieter („Selbstnutzer“) sowie die der privaten und gewerblichen Vermieter („Vermieter“) teilweise zusammengefasst. In anderen Fällen werden sie explizit separat ausgewertet, um ggf. Unterschiede aufzuzeigen. Die Ergebnisse der durchgeführten Befragung von Kredit- und Zuschussempfängern mit altersgerechten Umbauten im Rahmen des KfW-Programms dienen der Untersuchung der Evaluationskriterien.

3.2 Relevanz

Das Kriterium der Relevanz zielt darauf ab, das Förderprogramm der KfW hinsichtlich der gesetzten Ziele sowie in Bezug auf den in Kapitel 2.3.4 ermittelten Handlungsbedarf zu analysieren. In diesem Zusammenhang wird untersucht, ob die Bandbreite der geförderten Maßnahmen dem Bedarf entspricht und welche Markthemmnisse bestehen. Darüber hinaus analysiert dieses Kapitel die spezifische Ausgestaltung des Programms, indem die Verständlichkeit, Bedarfsgerechtigkeit und Praktikabilität untersucht wird.

3.2.1 Notwendigkeit des barrierereduzierenden Umbaus

Die Anpassung des Wohnungsbestands und des Wohnumfeldes an die Bedürfnisse älterer Menschen definiert das BMI angesichts des voranschreitenden demografischen Wandels als zentrales Anliegen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.⁴⁷ Die KfW unterstützt die Bundesregierung darin, diese Ziele zu erreichen. Dies ist relevant, denn durch die demografische Entwicklung, insbesondere die Alterung der Babyboomer-Generation, steht Deutschland bereits jetzt vor einem demografischen Wandel. So zeigen die Berechnungen aus Kapitel 2.3.4, dass gemessen an der Zielgruppe der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern, bereits gegenwärtig eine Versorgungslücke bei barrierereduzierten Wohnungen in Höhe von etwa 2,4 Millionen Wohnungen besteht. Die Lücke wird bis 2035 nicht durch neu- oder umgebaute Wohnungen geschlossen werden, es werden bis 2035 voraussichtlich etwa 2 Millionen Wohnungen fehlen. Außerdem stellt sich bei der Verteilung der barrierereduzierten Wohnungen keine perfekte Allokation ein, denn die vorhandenen barrierereduzierten Wohnungen stehen nicht ausschließlich Haushalten mit akutem Bedarf zur Verfügung, sondern grundsätzlich jedem Haushalt. Die tatsächliche Versorgungssituation ist daher umso problematischer und das verfügbare Angebot an barrierefreien bzw. barrierereduzierten Wohnungen müsste als Reaktion sogar höher angesetzt werden. In diesem Sinne geben auch Held et al. (2017) einen Bestand von etwa 4,2 Millionen barrierefreien Wohnungen in Deutschland als wünschenswert an.

Die Auswertung der KfW-Kundendaten zeigt, dass im Zeitraum 2009 bis 2018 insgesamt ca. 286.000 Wohneinheiten von der KfW mit Krediten und Zuschüssen für altersgerechte Umbauten gefördert worden sind. Dies entspricht einem Anteil von 0,8 % an der Zahl bewohnter Wohnungen im Jahr 2018 (ohne Wohnheime) im Mikrozensus. Von der Anzahl geförderter Wohneinheiten fällt ein Anteil von ca. 35 % auf die Zuschussförderung, die Mehrheit der Wohneinheiten wurde demnach seit 2009 mit Krediten gefördert. Seit Einführung der Zuschussförderung hat diese jedoch gemessen an der Zahl geförderter Wohneinheiten an Bedeutung gewonnen und führte damit zu einer Steigerung der jährlichen Umbauquote. Im Evaluationszeitraum zwischen 2014 und 2018 machte die Zuschussförderung an der Summe geförderter Wohneinheiten bereits 47 % aus. Zwischen den Jahren 2014 und 2018 wurden im Mittel jährlich ca. 38.000 Wohneinheiten im Rahmen des Programms umgebaut, dieser Jahresmittelwert ist doppelt so groß wie der Jahreswert für den Zeitraum 2009 bis 2013 (ca. 19.000) (vgl. Tabelle 15), was die verstärkte Nachfrage nach der KfW-Förderung für barrierereduzierende Umbauten in den vergangenen Jahren verdeutlicht.

Gemessen an der errechneten Nachfrage von 3 Millionen barrierefreien Wohnungen machen die knapp 38.000 jährlich geförderten Wohneinheiten jedoch lediglich 1,3 % aus. Es besteht demnach langfristig hoher Um- und Neubaubedarf, sodass der KfW-Förderung aktuell und auch zukünftig eine hohe Bedeutung zukommt. Um die Versorgungslücke von 2 Millionen Wohneinheiten im Jahr 2035 zu füllen, müsste die Inanspruchnahme der Förderung im Vergleich zum Zeitraum zwischen 2014 und 2018 mindestens um den Faktor 3,5 ansteigen. Das dürfte nur mit verstärkten Investitionsanreizen zu erreichen sein, z. B. durch erweiterte Haushaltsmittel für den Investitionszuschuss.

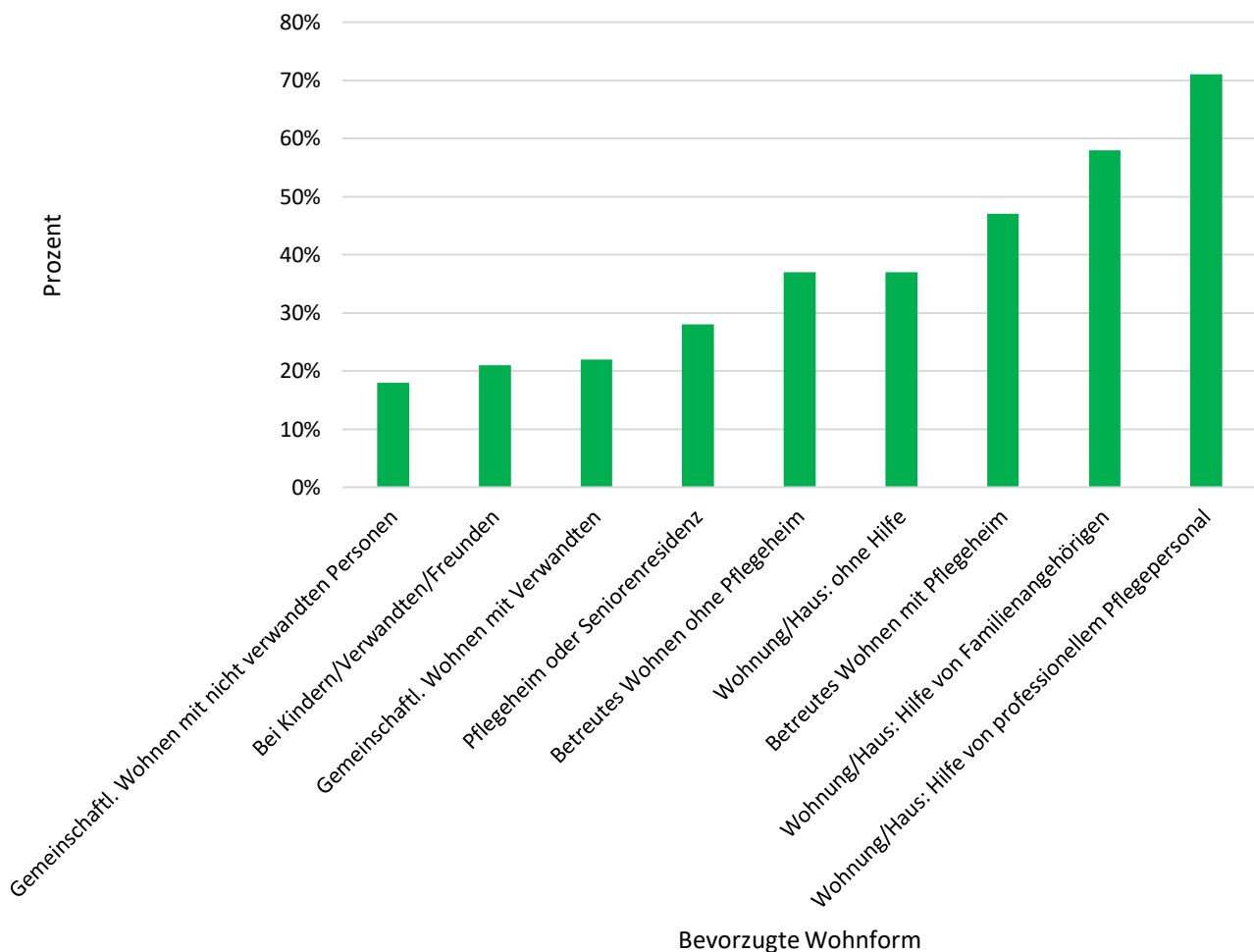
Wie relevant die Schließung der identifizierten Versorgungslücke auch aus individueller Perspektive ist, zeigt Abbildung 23. Sie stellt dar, welche Wohnformen die privaten Programmnutzer bevorzugen würden, sollten sie Probleme mit der eigenständigen Bewerkstellung des Alltags bekommen oder pflegebedürftig werden (Mehrfachnennungen möglich).⁴⁸ Die große Mehrheit zieht es vor, in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus wohnen zu können und Hilfe von professionellem Pflegepersonal zu erhalten (71 %). Ein etwas geringerer Anteil an Personen kann sich auch die Pflege von Familienangehörigen vorstellen – allerdings auch im eigenen Zuhause (58 %). An dritter Stelle kommt für beinahe die Hälfte der Nutzer (47 %) auch die Wohnform des betreuten Wohnens mit Pflegeheim in Frage, noch seltener ein Pflegeheim (28 %). Die Präferenz für einen

⁴⁷ <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/altersgerecht-wohnen/altersgerecht-wohnen-node.html>.

⁴⁸ Bereits Pflegebedürftige sind hier ausgenommen.

möglichst langen Verbleib im eigenen Zuhause wird deutlich und betont die Relevanz des Programms.⁴⁹ Neben der Versorgung pflegebedürftiger Haushalte als Zielgruppe mit sehr konkretem Bedarf wird barrierereduzierter Wohnraum von Menschen aller Altersgruppen im Sinne einer Komfortsteigerung geschätzt. So profitieren Familien mit kleinen Kindern mit einem Kinderwagen ebenso von einem erleichterten Zugang wie Personen, die Einkäufe oder Lieferungen in ihre Wohnung transportieren (vgl. 2.1.4.4 sowie Rau (2014a) und Held et al. (2017)).

Abbildung 23: Bevorzugte Wohnformen bei zukünftigen Schwierigkeiten, den Alltag ohne Hilfe zu bewerkstelligen oder im Falle einer Pflegebedürftigkeit



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: Selbstnutzende Eigentümer und Mieter mit Förderung altersgerechter Umbauten (n = 8.931). Jeweils Angabe „Kommt voll und ganz in Frage“ und „Kommt eher in Frage“. Mehrfachantwort möglich.

3.2.2 Notwendigkeit der Förderung und Markthemmnisse

Vor dem Hintergrund des hohen Umbaubedarfs sind bereits gegenwärtig und auch zukünftig gezielte Anreize zum barrierereduzierenden Umbau notwendig. Angesichts der angespannten Versorgungssituation adressiert

⁴⁹ An dieser Stelle ist der Vollständigkeit halber zu erwähnen, dass bei der vorliegenden Befragungsauswertung sowie der Auswertung der Kundendaten der KfW ein Bias aufgrund von Selbstselektion denkbar ist. Aufgrund einer fehlenden Vergleichsgruppe, die quantitativ ebenso belastbar ist, sind die Aussagen nicht zwangsläufig repräsentativ für die Gesamtbevölkerung.

die KfW mit dem Förderprogramm 2 Ziele. Erstens sollen privaten Haushalten und Wohnungsunternehmen Investitionsanreize für die Durchführung von barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen in ihren Wohnungen sowie im unmittelbaren Wohnumfeld gegeben werden. Gleichzeitig soll es zweitens die relevanten Akteure für dieses Zukunftsthema sensibilisieren. Beides dient der Überwindung der nachfolgend beschriebenen Markthemmnisse, die bewirken, dass bislang zu wenig in den altersgerechten Umbau investiert wird.

Ein zentraler Aspekt ist, dass Wohneigentum vorrangig im mittleren Lebensalter gebildet wird. Die meisten Haushalte setzten sich zu diesem Zeitpunkt jedoch mehrheitlich noch nicht mit altersgerechtem Wohnen auseinander – überwiegend sind private Fördermittelempfänger 55 bis 64 Jahre alt. Grundsätzlich bestehen erhebliche Informationsdefizite in der Bevölkerung über Nutzen, Möglichkeiten und Kosten der Barrierereduzierung. Ebenso entsteht aus der zunehmenden Akademisierung (Deschermeier und Seipelt 2016) ein weiteres Informationsdefizit. Denn von jungen Akademikern wird am Arbeitsmarkt eine hohe berufliche Mobilität erwartet. Daher werden diese Personen im Vergleich zur vorangegangenen Generation weniger zur Unterstützung Ihrer alternden Eltern beitragen können, da ihr Wohnort berufsbedingt zunehmend nicht mehr in der Nähe der Eltern sein wird. Obwohl sich die Generation der zukünftig Alten Gedanken über ihre Wohnsituation macht (Deschermeier et al. 2015) ist dieser Aspekt dennoch unterschätzt.

Doch auch wenn der Informationsstand über den grundsätzlichen Umbaubedarf gut ist, kann der für die detailliertere Informationsbeschaffung nötige Aufwand auf viele Haushalte abschreckend wirken. Das betrifft z. B. die Handwerkersuche vor dem Hintergrund ausgelasteter Betriebe, die Information über sinnvolle Maßnahmen und nicht zuletzt deren Kosten. Gerade ältere Haushalte sind von diesen Aspekten betroffen.

Viele lokale Wohnungsmärkte in Deutschland, besonders in den Agglomerationsräumen, sind angespannt. Die gestiegene Zuwanderung aus dem Ausland und der Wunsch nach urbanem Wohnen bewirken vielerorts seit 2011 eine Wohnungsknappheit (Deschermeier et al. 2017). Vermieter haben in der angespannten Situation häufig keine ausreichenden Investitionsanreize für den barrierereduzierenden Umbau. Denn eine Wohnung lässt sich auch ohne Umbau bei großer Wohnungsnachfrage leicht vermieten. Darüber hinaus äußern sich die Anspannungen in sogenannten Lock-in Effekten, Haushalte sind in Ihrer Wohnung „gefangen“, da ein sinnvoller Umzug durch fehlende Alternativen unterbleibt.

In einer angespannten Wohnungsmarktsituation tritt deshalb ein allgemeines Markthemmnis für Umbaumaßnahmen besonders hervor. Anders als beim Neubau sind Umbaumaßnahmen in bewohnten Wohnungen mit Unannehmlichkeiten für die Bewohner verbunden. Insbesondere private Wohnungseigentümer scheuen daher oftmals aufgrund von Baulärm und -schmutz vor der Durchführung zurück. Im Mietmarkt werden Umbaumaßnahmen insbesondere beim Mieterwechsel durchgeführt. Starke Nachfrage – und damit gute Vermietbarkeit und wenig Leerstand – bedeutet, dass Vermieter seltener die Gelegenheit nutzen, eine temporär leerstehende Wohnung umzubauen. Hinzu kommt, dass durch die Konkurrenzsituation auf der Nachfrageseite in angespannten Märkten die Allokation barrierereduzierter Neubauwohnungen beeinträchtigt wird: Wohnungen, die für Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern geeignet sind, werden (noch) häufiger an andere Mietinteressenten vergeben.

In weniger angespannten Märkten gibt es Beharrungstendenzen von Haushalten, die in ihren Häusern und Wohnungen verbleiben, auch wenn bereits Mitglieder ausgezogen oder verstorben sind. Durch diesen Remanenzeffekt wohnen viele Haushalte in zu großen Wohnungen (Deschermeier und Henger 2015). Einer umfassenden Barrierereduzierung stehen daher die überproportional hohen Kosten durch den Umbau einer zu großen Wohnung und die Tatsache, dass die Wohnung grundsätzlich zu groß geworden ist, im Wege. Selbst durch Barrierereduktion würden viele Wohnungen für ihre Bewohner nicht sinnvoll nutzbar.

Die Eigentumsverhältnisse haben von der Wohnungsmarktsituation abgesehen grundsätzlichen Einfluss darauf, ob Wohnräume barrierereduziert sind oder nicht. So werden beispielsweise Einfamilienhäuser überproportional von Ihren Eigentümern selbst bewohnt. Die KDA-Studie zum „Wohnen im Alter“ zeigt, dass Einfamilienhäuser in der Regel mehr Barrierefreiheit haben als Wohnungen im Mehrfamilienhäusern (Kremer-Preiß et al. 2011). Denn in letzteren ist der Anteil an Mietwohnungen größer und der Anreiz zur Modernisierung entsprechend geringer. Der geringe Anteil an gemieteten bzw. vermieteten umgebauten Wohneinheiten in

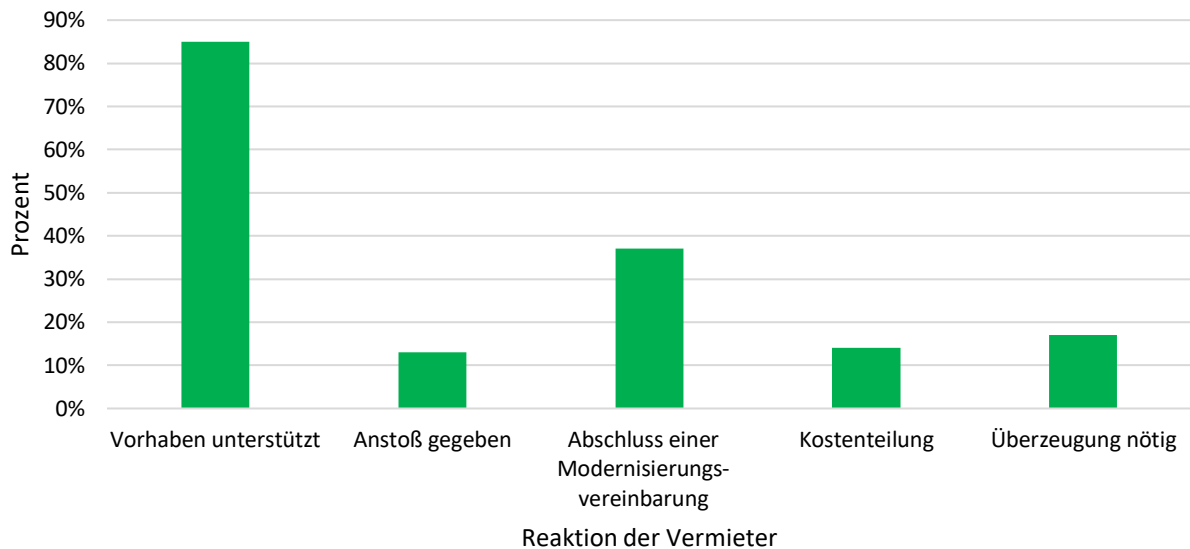
der Befragung weist auf dieses Markthemmnis hin, welches auch in Verbindung mit der energetischen Sanierung von Wohngebäuden unter den Begriffen Split-Incentive-Effekt oder Prinzipal-Agent-Problem bekannt ist. Diese Begriffe beschreiben eine Situation, in der durchgeführte Maßnahmen nicht der Person zugutekommen, welche die Kosten trägt (Gillingham et al. 2012). Aus der Perspektive eines Vermieters gibt es – nicht nur bei großer Nachfrage nach Wohnraum (s. o.) – geringe unmittelbare finanzielle Anreize, altersgerechte Umbauten durchzuführen. Wenn sich die Kosten durch höhere Mieteinnahmen oder einen geringeren Leerstand amortisieren, dann nur über einen längeren Zeitraum: Vermieter wurden in der Befragung der KfW-Fördermittelempfänger gebeten, die Amortisationsdauer der durchgeführten Maßnahmen zu schätzen.⁵⁰ Die genannte Spanne beläuft sich auf 1–99 Jahre, wobei der Median bei 15 Jahren liegt. Allerdings nennt ein Drittel der befragten Vermieter gar keine Spanne, sondern schätzt, dass sich die Maßnahmen „wahrscheinlich niemals“ amortisieren werden. In diesen Fällen ist die Motivation demnach eher in der langfristigen Vermietbarkeit und Zukunftssicherheit zu finden – oder nicht-finanziellen Motiven, die insbesondere bei Vermietung an Familienmitglieder im Vordergrund stehen dürften. Bei umgesetzten Vorhaben, die im vermieteten Bestand durchgeführt wurden bzw. für die Bewohner vorübergehend ausziehen mussten, geben beinahe 90 % der Vermieter an, dass das Vorhaben seitens der Mieter begrüßt wurde. In ca. einem Drittel der Fälle haben die Mieter zudem den Anstoß für das Vorhaben gegeben. Eine Vereinbarung über die Umbaumaßnahme wird nur selten getroffen, eine Kostenteilung wird mit unter 10 % noch seltener vereinbart.⁵¹

Mieter hingegen stehen vor dem Problem, dass sie Änderungen am Gebäude nicht ohne Zustimmung des Eigentümers und häufig auch anderer Eigentümer und Mieter durchführen dürfen. Auch bauliche Veränderungen in der Wohnung sind grundsätzlich abzustimmen.⁵² Nach § 554a Abs. 1 BGB kann ein Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache notwendig ist, wenn ein berechtigtes Interesse daran vorliegt. Der Vermieter darf im Zusammenhang eines Umbaus eine zusätzliche Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Eine solche Rückbaupflicht auf Mieterseite besteht generell nach § 546 Abs. 1 BGB. Demnach ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben. Dabei ist der frühere Zustand bei Einzug grundsätzlich wiederherzustellen, bauliche Veränderungen müssen auch entfernt werden, wenn sie mit Genehmigung des Vermieters vorgenommen worden sind. Insofern sind sowohl die rechtlichen Hürden als auch teilweise die von Mietern zu tragenden Kosten für Um- und ggf. Rückbau als Hindernis anzusehen. Darüber hinaus ist die Kostenfrage insbesondere dann relevant, wenn die Wohndauer in der Immobilie unklar ist. Nicht nur die geringe Zahl an Mietern unter den befragten im KfW-Förderprogramm weist darauf hin, dass der Status „Miete“ ein strukturelles Markthemmnis darstellt. (Nur ungefähr ein Prozent der geförderten Wohnungen wurde von Mietern umgebaut.) Bei ca. der Hälfte der befragten Mieter handelt es sich bei ihrem Vermieter um einen Verwandten, sodass kein übliches Mietverhältnis vorliegt. Gewerbliche Vermieter sind mit 19 % selten. Diese Information ist auch relevant, wenn es um die Erfahrung der Mieter bei der Ankündigung der Umbaumaßnahmen geht. Ein Großteil der Mieter (85 %) begrüßt die Maßnahmen seitens des Vermieters, wobei das häufig engere Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern bei der Interpretation berücksichtigt werden muss. Rund ein Drittel der Mieter schließt zudem eine Vereinbarung mit dem Vermieter über die Umbaumaßnahme ab (Abbildung 24).

⁵⁰ Formulierung in der Befragung: „Bitte schätzen Sie, nach wie vielen Jahren sich die Kosten der Umbaumaßnahmen durch höhere Mieteinkünfte und/oder einen höheren Verkaufspreis rentieren werden (Amortisationsdauer).“

⁵¹ Möglich ist allerdings eine Mietsteigerung, dies wurde im Rahmen der Befragung nicht erhoben.

⁵² Die KfW empfiehlt auf ihrer Internetseite mit dem Vermieter eine Modernisierungsvereinbarung abzuschließen.

Abbildung 24: Reaktion der Vermieter auf die angekündigten Umbaumaßnahmen

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: Mieter (n = 162). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

Ein weiteres Markthemmnis besteht in der Sichtbarkeit von Angeboten von barrierereduzierten Immobilien für Mieter und Käufer in den gängigen Onlineplattformen. Zwar bietet beispielsweise das gängige Portal ImmobilienScout24 bei der Filterung der Inserate das Suchkriterium „Seniorenresidenz“, dies geht jedoch an der Grundidee des Förderprogramms („Wohnen für jedes Alter“) vorbei. Erst auf der nächsten Filterungsebene nach „Seniorenresidenz“ verbirgt sich der Filter für „barrierefrei“. ⁵³ Durch diese Filterführung sind die entsprechenden Wohnungen nur mit höherem Aufwand sichtbar. Angesichts der demografischen Entwicklung und den daraus resultierenden gesellschaftlichen Herausforderungen würde eine offensivere Vermarktungsmöglichkeit, zumindest bei Vermietern Anreize für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen bewirken oder zu einer Sensibilisierung beitragen.

Auch die finanzielle Situation der Zielgruppen macht sich als Markthemmnis bemerkbar. Gerade für Seniorenhaushalte ist die Förderung mit einem Investitionszuschuss eine gängige und sinnvolle Methode, da Kredite im Alter nicht gewünscht und beispielsweise durch die Bankenregulierung oder durch das verfügbare Einkommen nicht möglich sind. Dennoch erfordert ein Umbau die nötigen Eigenmittel, die über die Zuschusshöhe hinausgehen. Selbstnutzende Eigentümer haben die Finanzierung ihrer Immobilie häufig so geplant, dass das Darlehen gegen Ende des Erwerbslebens vollständig getilgt ist (Hüther et al. 2015). Nach Abschluss verbleibt wenig Zeit, um neue Mittel für umfassende Modernisierungen anzusparen.

Aufgrund dieser Markthemmnisse sind die marktimmanenten Anreize zu schwach, um ein ausreichendes Angebot an altersgerechten Wohnungen bereitzustellen. Deshalb bedarf es förderpolitischer Maßnahmen, um die Marktdurchdringung zu beschleunigen. Angesichts der strukturellen Markthemmnisse, der substantiellen Versorgungslücke von etwa 2 Millionen Wohnungen bis zum Jahr 2035 (vgl. Kapitel 2.3.4) und der imperfekten Allokation von barrierereduzierten Wohnungen auf Zielgruppenhaushalte hat das Förderprogramm eine sehr hohe Relevanz. Die Zielerreichung fällt bei der Förderung von Umbaumaßnahmen höher aus als im Neubau, denn hier werden direkter konkret vorliegende Bedürfnisse der Bewohner adressiert. Eine langfristige

⁵³ Ein zentrales Problem bei Angebotsinseraten auf Onlineplattformen besteht darin, dass der Ersteller die Merkmale selbst einschätzt. Ob der Inserent beim Suchkriterium „barrierefrei“ die DIN beschreibt, ist für den Wohnungssuchenden nicht erkennbar. Die Möglichkeit der Filterung ist dennoch ein wertvolles Indiz für barrierereduzierte Wohnungen.

Verstärkung des Förderprogramms ist eindeutig notwendig. Auch eine Ausweitung erscheint (unter Budgetvorbehalt) grundsätzlich sinnvoll, etwa durch Aufstockung der Haushaltsmittel für den Investitionszuschuss.

3.2.3 Notwendigkeit der spezifischen Ausgestaltung der Förderung

Die identifizierte Versorgungslücke sowie die Notwendigkeit der Förderung durch vorhandene, strukturelle Markthemmnisse erfordern eine Ausgestaltung der Förderung, die barrierereduzierte Umbaumaßnahmen für unterschiedliche Zielgruppen mit verschiedenen Bedarfen und Voraussetzungen ermöglicht. Dazu gehört eine verständliche und praktikable Strukturierung und ein entsprechendes Informationsangebot. Die spezifische Ausgestaltung wird im Folgenden analysiert, indem die Inanspruchnahme der verschiedenen Programmangebote und Programmkombinationen, die Motive und konkreten Auslöser für den Umbau sowie die subjektive Beurteilung des Programms aus Sicht der Nutzer betrachtet werden.

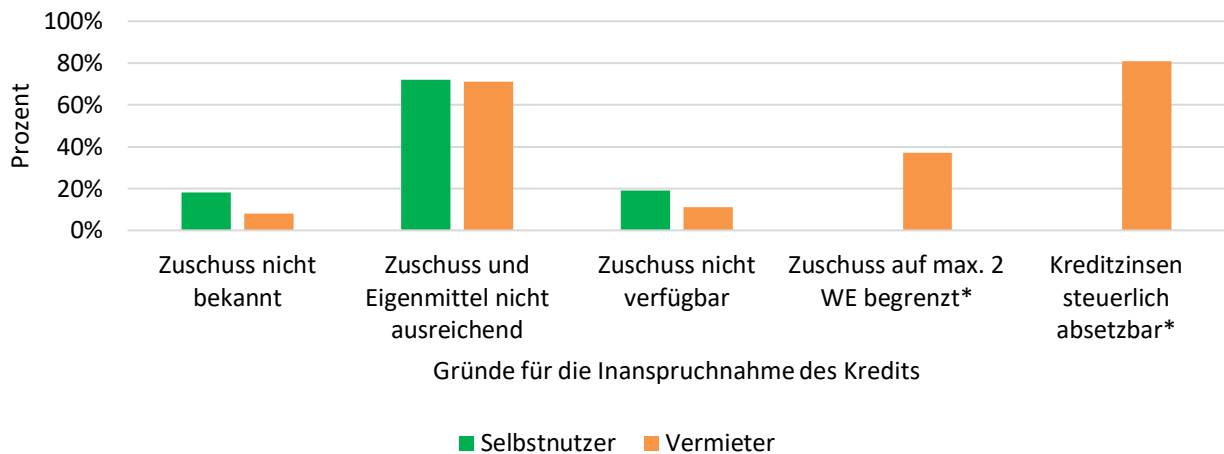
3.2.3.1 Inanspruchnahme von Krediten und Zuschüssen

Die verstärkte Inanspruchnahme des Programms in den vergangenen Jahren (vgl. 2.2.3.1) weist nicht nur auf ein möglicherweise höheres Bewusstsein in der Bevölkerung für die Herausforderungen des Wohnens im Alter hin. Ebenso hat die Wiedereinführung der Zuschussförderung, eine Erhöhung der Fördermittel Mitte 2014 und die Umgestaltung der Förderbereiche die Praktikabilität und Bedarfsgerechtigkeit des KfW-Förderprogramms erhöht. Die KfW bietet seit 2014 im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ sowohl eine Kredit- als auch eine Zuschussförderung (für Privatpersonen) an. Diese unterschiedlichen Förderprodukte sprechen unterschiedliche Nachfragegruppen an. In der Befragung wurden Kreditnehmer nach den Entscheidungsgründen für die Wahl der Kreditförderung anstelle der Zuschussförderung bzw. Zuschussempfänger nach den Entscheidungsgründen für die Inanspruchnahme des Zuschusses befragt.

Privatpersonen entscheiden sich demnach überwiegend für die Kredit- und nicht für die Zuschussförderung, da Zuschuss und Eigenmittel für die Kosten der Umbaumaßnahmen nicht ausreichen (vgl. Abbildung 25). Vermieter geben ebenfalls zu ca. 70 % an, dass Zuschuss und Eigenmittel für die Maßnahmen nicht ausreichen. Noch wichtiger bei der Entscheidung für die Kreditförderung ist in dieser Gruppe jedoch die Tatsache, dass die Kreditzinsen steuerlich geltend gemacht werden können.

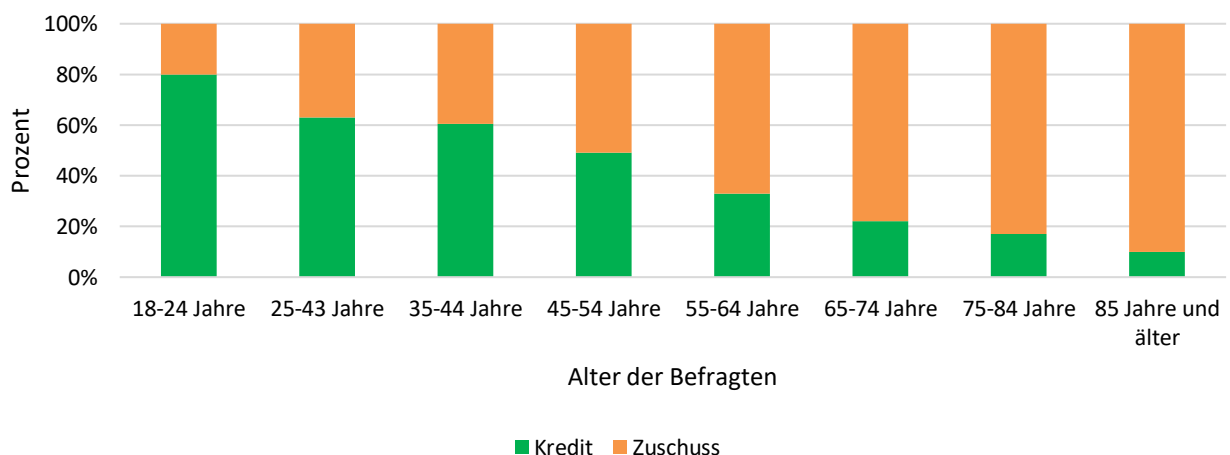
Der Informationsstand über die beiden Möglichkeiten der Förderung ist gut. Im Vergleich zu der vorangegangenen Befragung im Rahmen der ersten Programmevaluation im Jahr 2014 ist 5 Jahre später der Anteil der Fördermittelempfänger, denen der Zuschuss nicht bekannt ist, bedeutend geringer (18 % gegenüber 44 %, (Prognos 2014)). Selbstnutzer geben mit einem Anteil von 19 % und Vermieter mit einem Anteil von 11 % zudem an, dass der Zuschuss zum Zeitpunkt der Antragstellung aufgrund von ausgeschöpften Mitteln (Antragsstopp) nicht verfügbar war und sie deshalb auf die Kreditförderung ausgewichen sind. Dies trifft im Evaluationszeitraum (2014–2018) für August 2017 bis August 2018 sowie ab Oktober 2018 zu.

Bei privaten Fördermittelempfängern, die ihre barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen mit einem Zuschuss und nicht mit einem Kredit umsetzen, erfolgt dies insgesamt häufig (85 %) aus dem Grund, dass Eigenmittel und Zuschuss für die Maßnahmen ausreichen. Auch geben ca. 80 % aller privaten Zuschussempfänger an, dass sie die Umbaumaßnahme ohne die Aufnahme eines Kredites durchführen wollen, teilweise, weil ein anderer Kredit bereits vorhanden und keine weitere monatliche Belastung gewollt ist (ca. 19 %).

Abbildung 25: Gründe für die Inanspruchnahme eines Kredits anstatt der Zuschussförderung bei Selbstnutzern und Vermietern

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter (n = 2.935) sowie private und gewerbliche Vermieter mit Förderung altersgerechter Umbauten (n = 981). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

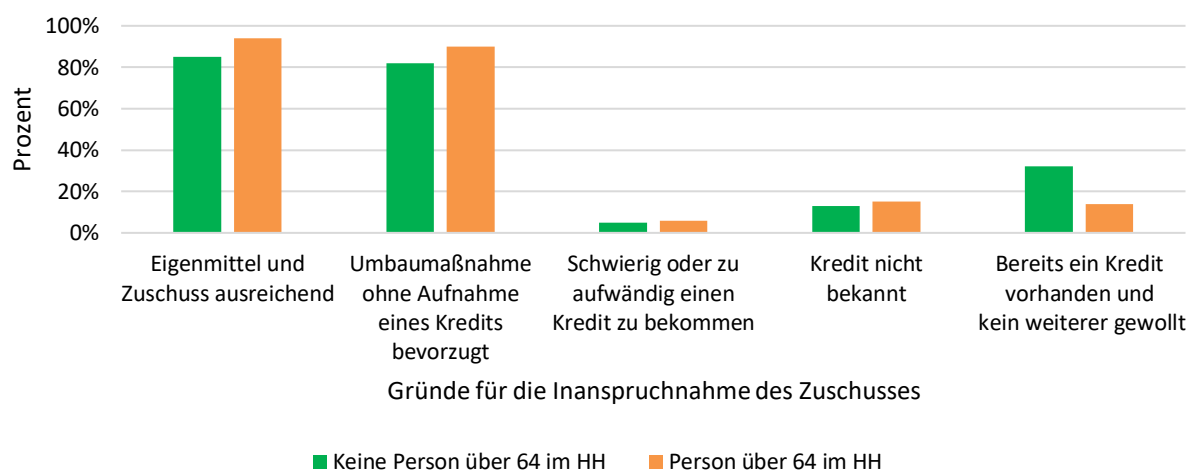
In einer getrennten Betrachtung der Inanspruchnahme nach Zuschuss- und Kreditförderung nach Alter der Antragsteller zeigt sich, dass ältere Antragsteller tendenziell den Zuschuss bevorzugen, während der Altersdurchschnitt bei der Kreditförderung geringer ausfällt: Zuschussempfänger sind mehrheitlich älter als 54 Jahre (82 %) bzw. älter als 64 Jahre (52 %). Von den Antragstellern in der Kreditförderung sind hingegen nur 29 % älter als 64 Jahre (vgl. Abbildung 26). Angesichts der Tatsache, dass ein Kredit mit einer bestimmten Laufzeit einhergeht, ist eine Präferenz für das Zuschussprogramm bei älteren Antragstellern nachvollziehbar. Gleichzeitig erschwert die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im März 2016 die Kreditfinanzierung von älteren Menschen. Beides gibt Hinweise darauf, dass die Zuschussförderung diese Nutzergruppe besser erreicht als die Kreditförderung.

Abbildung 26: Altersstruktur der Befragten differenziert nach Kredit- und Zuschussförderung

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter mit Förderung altersgerechter Umbauten (n = 10.732).

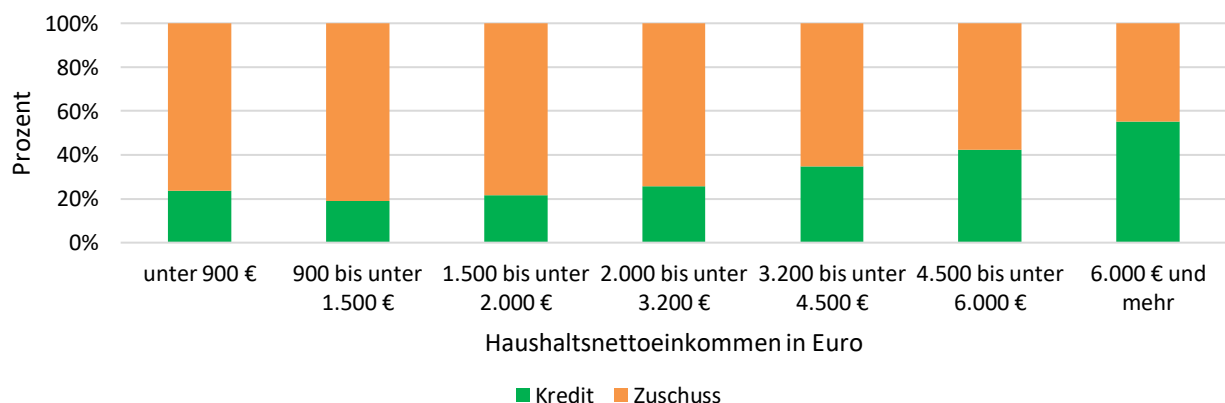
Die Differenzierung nach einer Person über 64 Jahren im Haushalt zeigt darüber hinaus in Abbildung 27, dass die Vorteile der Zuschussförderung von älteren Haushalten noch mehr geschätzt werden als von Haushalten, in denen keine Person mindestens 64 Jahre alt ist. So stimmt ein höherer Anteil der Befragten mit einem Haushaltsmitglied über 64 zu, dass Eigenmittel und Zuschuss ausreichen sowie dass die Umbaumaßnahme ohne Aufnahme eines Kredits bevorzugt wird. Der Anteil der Befragten, der die Aufnahme eines Kredits als schwierig oder zu aufwändig einschätzen, ist bei Haushalten mit einer älteren Person unwesentlich höher (6 % im Vergleich zu 5 %). Im Gegensatz dazu ist der Anteil der jüngeren Haushalte, der keinen weiteren Kredit aufgrund eines bereits vorhandenen Kredits aufnehmen will, mit 32 % mehr als doppelt so hoch wie der jener Haushalte, in denen eine Person über 64 lebt (vgl. Abbildung 27). Darüber hinaus zeigt die Untersuchung der Einkommensklassen der Befragten nach Kredit- und Zuschussförderung, dass Kredite überproportional von Haushalten mit höheren Haushaltsnettoeinkommen beansprucht werden. Im Vergleich dazu ist die Inanspruchnahme der Zuschussförderung innerhalb der unteren Einkommensklassen dominant (vgl. Abbildung 28).

Abbildung 27: Gründe für die Inanspruchnahme eines Zuschusses anstatt der Kreditförderung bei Selbstnutzern



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter mit Förderung altersgerechter Umbauten (n = 10.732). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

Abbildung 28: Anteil der Kredit- und Zuschussförderung innerhalb von Haushaltsnettoeinkommensklassen



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter mit Förderung altersgerechter Umbauten (n = 9.312).

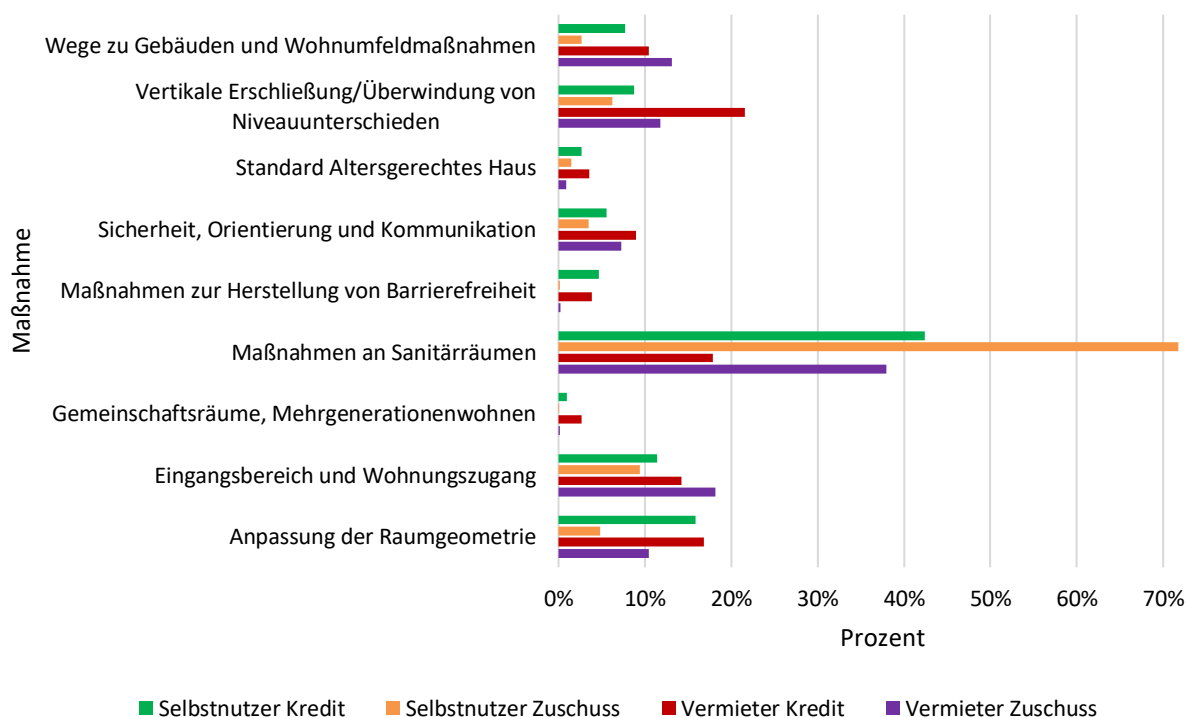
Diese deskriptiven Auswertungen werden im Rahmen einer logistischen Regression bestätigt: unter statistischer Kontrolle der Existenz von Personen über 64 Jahren, Kind(ern) oder Pflegebedürftigen im Haushalt sinkt die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme eines Zuschusses gegenüber einem Kredit mit steigendem Haushaltseinkommen. Ebenso ist die Wahrscheinlichkeit für einen Zuschuss geringer, wenn mindestens ein Kind im Haushalt lebt. Im Gegensatz dazu steigt die Wahrscheinlichkeit eines Zuschusses, wenn mindestens eine Person im Haushalt über 64 Jahre alt oder pflegebedürftig ist.

Zusammenfassend entspricht die Ergänzung der Kreditförderung mit der Zuschussförderung dem Bedarf einer bestimmten Zielgruppe, die den Zuschuss aufgrund des geringeren Umfangs der durchgeführten Maßnahmen und ggf. auch aufgrund des niedrigeren Aufwands für die Beantragung eines Zuschusses vorzogen. Ein Teil der Zuschussnehmer hätte wahrscheinlich von einer Förderung durch die KfW und evtl. auch von der Durchführung der Maßnahme überhaupt absehen, sodass das Zuschussprogramm als sinnvolle Ergänzung angesehen werden kann.

Unterschiede zwischen der Zuschuss- und Kreditförderung zeigen sich ebenfalls bei den Gründen für die durchgeführten barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen. So ist der Anteil der Antragsteller, die den Umbau aufgrund von altersbedingten körperlichen Einschränkungen durchführen, mit 36 % in der Zuschussförderung höher als in der Kreditförderung (32 %). Demgegenüber liegt der Anteil der Antragsteller, die die Maßnahmen vorausschauend umsetzen, in der Kreditförderung mit 86 % leicht über dem der Zuschussempfänger mit 83 %. Die Zuschussförderung wird demnach tendenziell häufiger aufgrund eines aktuell bestehenden Bedarfs in Anspruch genommen, was sich auch in der Altersstruktur der Zuschussempfänger wiederfindet. In diesem Sinne bedienen beide Programmvarianten nicht nur eine unterschiedliche Zielgruppe, sie werden auch aufgrund unterschiedlicher Bedarfe in Anspruch genommen. Das Kreditprogramm ist relevant, um schon frühzeitig den Wohnraum potentiellen Bedarfen in der Zukunft anzupassen. Die Zuschussförderung trägt in Kombination mit dem geringeren bürokratischen Aufwand zu einem schnelleren Abbau akuter Probleme bei.

Auch in Bezug auf die Anzahl geförderter Maßnahmen nach Förderbereichen zeigen sich deutliche Unterschiede: Die Zuschussförderung wird überwiegend (92 %) für Maßnahmen aus einem einzigen Förderbereich in Anspruch genommen. Bei der Kreditförderung werden hingegen nur in 63 % der Fälle Maßnahmen aus nur einem Förderbereich umgesetzt. Kumuliert entfallen 85 % der mit der Kreditförderung umgesetzten Maßnahmen auf maximal 3 Förderbereiche. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Kreditförderung häufiger von institutionellen Vermietern in Anspruch genommen wird und diese im Rahmen einer umfassenden Modernisierung mehrere Maßnahmen umsetzen.

Ebenso unterscheidet sich die Art der geförderten Maßnahmen zwischen der Kredit- und Zuschussförderung. Bezogen auf das Jahr 2018 dominieren Maßnahmen in Sanitärräumen in der Zuschussförderung mit einem Anteil an 69 %, während deren Anteil in der Kreditförderung mit 39 % geringer ausfällt. In der Kreditförderung werden neben Maßnahmen an Sanitärräumen auch Maßnahmen zur Anpassung der Raumgeometrie mit 18 % bzw. Maßnahmen am Eingangsbereich und Wohnungszugang mit 13 % noch verhältnismäßig häufig nachgefragt (Anteile in der Zuschussförderung: 2 % bzw. 14 %, vgl. Abbildung 14 und Abbildung 15 in Kapitel 2.2.3.4). Die Auswertung der durchgeführten Maßnahmen (gemessen an der Anzahl geförderter Wohneinheiten) getrennt für Selbstnutzer und Vermieter in Abbildung 29 zeigt, dass Vermieter im Vergleich zu Eigentümern häufiger Maßnahmen zur Anpassung der Raumgeometrie sowie des Eingangsbereichs und Wohnungszugangs umsetzen. Ebenso ist der Anteil an Umbauten zur vertikalen Erschließung sowie an Wegen zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen höher als bei Selbstnutzern. Hier dominieren hingegen eindeutig Maßnahmen an Sanitärräumen. Diese werden zudem sowohl von Selbstnutzern als auch Vermietern besonders häufig mit Zuschüssen umgesetzt. Im Gegensatz dazu werden Maßnahmen zur Überwindung von Niveauunterschieden sowie Veränderungen der Raumgeometrie aufgrund ihrer Komplexität und der resultierenden Kosten ungefähr doppelt so häufig mit Krediten finanziert.

Abbildung 29: Verteilung der umgebauten Wohneinheiten nach Maßnahmen für Selbstnutzer und Vermieter differenziert nach Förderart

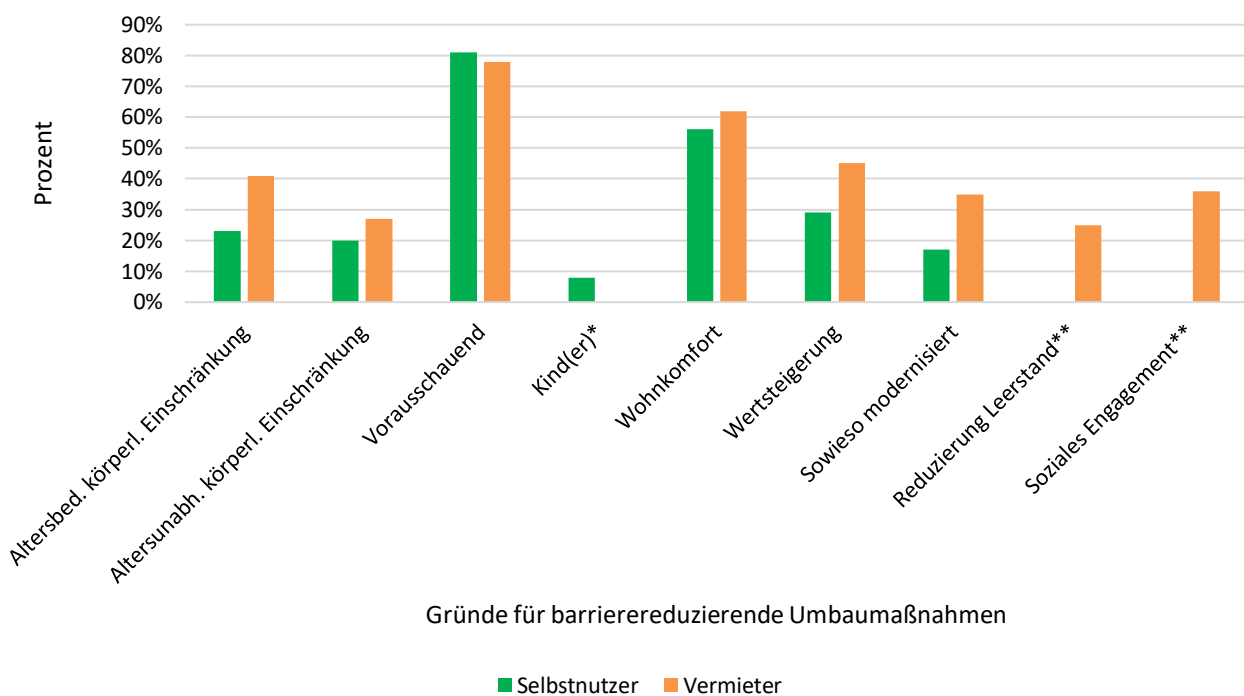
Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter (n = 9.549) bzw. private und gewerbliche Vermieter (n = 1.306) mit Förderung altersgerechter Umbauten. Mehrfachantwort möglich.

3.2.3.2 Motive und Auslöser der durchgeführten Maßnahmen

Als Gründe für den durchgeführten barrierereduzierenden Umbau geben die befragten Selbstnutzer mit über 80 % vorrangig an, dass die Maßnahme vorausschauend für den Fall zukünftiger körperlicher Einschränkungen umgesetzt wurde. Für ungefähr die Hälfte der Selbstnutzer ist zudem der Wunsch nach mehr Wohnkomfort ein weiterer Grund für den Umbau. Für ca. ein Viertel der Nutzer ist darüber hinaus eine eigene altersbedingte körperliche Einschränkung oder auch die Wertsteigerung der Immobilie ein Grund für den Umbau. Ein oder mehrere Kinder im Haushalt oder eine ohnehin durchgeführte Modernisierung sind hingegen vergleichsweise selten ein Grund für den Umbau. Bei Vermietern ist ebenfalls der vorausschauende Charakter der Maßnahme ein wesentlicher Umbaugrund mit beinahe 80 % Zustimmung. Ähnlich wie bei Selbstnutzern ist auch der Wohnkomfort ein weiterer Grund für den Umbau. Mit einem Anteil über 40 % ist zudem der Aspekt der Wertsteigerung durch die Umbaumaßnahmen bei Vermietern wichtiger als bei Selbstnutzern, wo dieser Anteil bei knapp 30 % liegt (Abbildung 30). In der Freitextangabe spezifizieren insbesondere gewerbliche Vermieter, dass die Umbauten aufgrund der Altersstruktur der Mieter bzw. generell angesichts der demografischen Entwicklung durchgeführt wurden. Ebenso wird der Umbau mit einem „marktbedingten Erfordernis“ und im Sinne eines strategischen Bedarfs begründet. Damit werden die Maßnahmen sowohl seitens der Selbstnutzer als auch der Vermieter überwiegend durchgeführt, weil damit vorausschauend eine Erleichterung im Alltag sowie ein gesteigerter Wohnkomfort erreicht werden soll. Dies entspricht der Zielsetzung des Förderprogramms, dass frühzeitig vorausschauend entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden, um eine Immobilie in jeder Lebenssituation nutzen zu können. Das Motiv der Wertsteigerung ist bei Vermietern stärker ausgeprägt, ebenso die Kopplung barrierereduzierender Umbaumaßnahmen mit ohnehin durchgeführten Modernisierungen. Die kurzfristige Perspektive, d. h. die Reaktion auf einen bestimmten altersbedingten oder auch

altersunabhängigen körperlichen Bedarf ist hingegen vergleichsweise selten der alleinige (oder zusätzliche) Grund für die Umbaumaßnahmen. Die große Mehrheit der Programmnutzer nimmt das Programm in Anspruch, obwohl sie (noch) keinen konkreten Bedarf haben. Dafür spricht auch, dass sich die Gründe für die barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen in Abhängigkeit vom Alter der Antragssteller unterscheiden (vgl. Abbildung 31). Demnach geben Antragsteller mit einer Person über 64 Jahren im Haushalt mehr als doppelt so häufig an, dass die barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen aufgrund von altersbedingten körperlichen Einschränkungen vorgenommen wurden. Jüngere Haushalte hingegen geben als Gründe eine Steigerung des Wohnkomforts, eine Wertsteigerung und eine sowieso durchgeführte Modernisierung an.

Abbildung 30: Gründe für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen bei Selbstnutzern und Vermietern

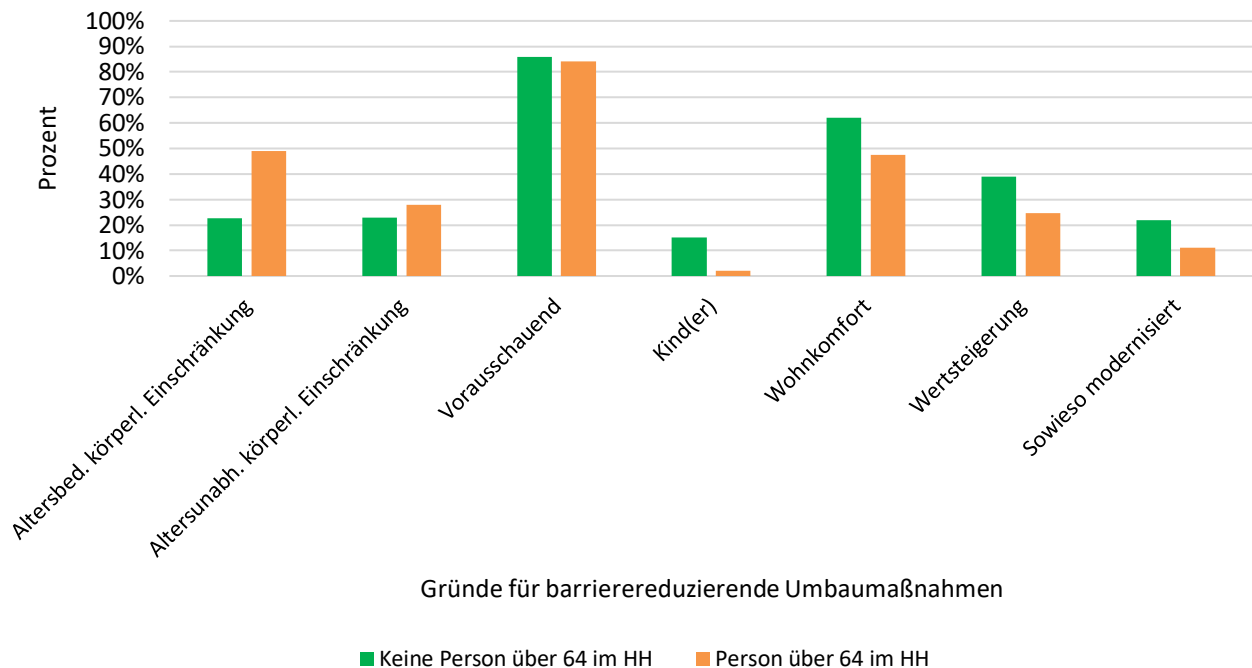


Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter (n = 7.567) sowie private und gewerbliche Vermieter (n = 1.195) mit Förderung altersgerechter Umbauten. Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich. *Frage trifft nur für Selbstnutzer zu. **Frage trifft nur für Vermieter zu.

Zusammenfassend bieten die umgesetzten Maßnahmen der Gruppe der Selbstnutzer eine höhere Eigenständigkeit bis ins hohe Alter. Vermieter hingegen profitieren durch die Maßnahmen am Gebäude von einer besseren und längeren Vermietbarkeit angesichts des demografischen Wandels. Wie Held et al. (2017) betonen, stellt die Barrierefreiheit bzw. im weiteren Sinne die Barrierereduktion für Eigentümer und Vermieter einen Wettbewerbsvorteil dar, welche aus der langen Nutzbarkeit und dem derzeit noch geringen Konkurrenzangebot bei Bestandswohnungen resultiert.

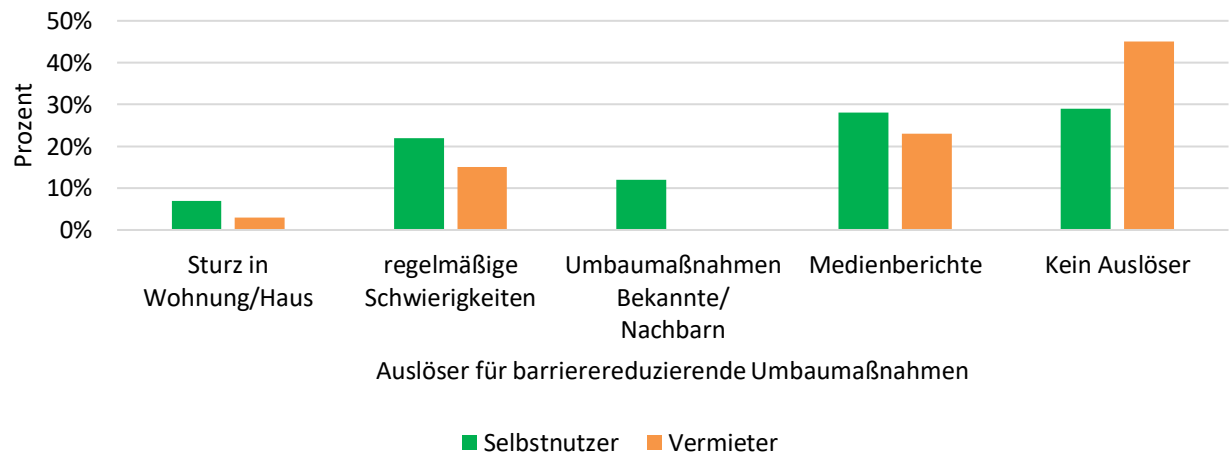
Auf die Frage nach einem konkreten Auslöser für die durchgeführten barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen nennt ca. ein Fünftel der selbstnutzenden Befragten „regelmäßige Schwierigkeiten“ in der Wohnung oder im Haus. Medienberichte über altersgerechtes Wohnen oder Unfälle im Haushalt werden mit 30 % ebenso oft genannt wie „kein Auslöser“. Bei Vermietern sind regelmäßige Schwierigkeiten von Mietern oder ein Sturz nur selten Auslöser der Umbaumaßnahme, mehrheitlich gibt es keinen Auslöser für die Umbaumaßnahmen (Abbildung 32). Auch dies weist darauf hin, dass die Maßnahmen eher einen mittel- bzw. langfristigen Charakter innehaben.

Abbildung 31: Gründe für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen bei Selbstnutzern für Befragte mit und ohne Person über 64 Jahre im Haushalt



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter (n = 8.647) mit Förderung altersgerechter Umbauten.

Abbildung 32: Auslöser für barrierereduzierende Umbaumaßnahmen bei Selbstnutzern und Vermietern



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter (n = 9.549) sowie private und gewerbliche Vermieter (n = 1.306) mit Förderung altersgerechter Umbauten. Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

3.2.3.3 Inanspruchnahme weiterer KfW-Förderprogramme und anderer Finanzierungen

Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme weiterer KfW-Förderprogramme oder anderer Finanzierungen möglich, um neben dem barrierereduzierenden Umbau gleichzeitig andere bauliche Maßnahmen durchzuführen. Auch dies wurde im Rahmen der Befragung adressiert. Die Frage nach den Gründen für die barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen gibt Auskunft darüber, wie häufig diese mit anderen Maßnahmen kombiniert werden. Ein Anteil von 17 % der privaten Programmnutzer und 35 % der Vermieter führt den Umbau durch, weil die Wohnung sowieso saniert wird (Kapitel 3.2.3.2). Davon führen etwa 15 % der Befragten mit barrierereduzierenden Maßnahmen gleichzeitig Maßnahmen zum Einbruchschutz durch.⁵⁴ Beinahe ein Viertel der Befragten (23 %) führt zudem barrierereduzierende Maßnahmen gemeinsam mit einer energetischen Sanierung durch. Differenziert nach Nutzertyp zeigt sich, dass die gleichzeitige Durchführung barrierereduzierender Maßnahmen mit einer energetischen Sanierung überdurchschnittlich häufig von gewerblichen und privaten Vermietern (60 % und 50 %) praktiziert wird. Bei Mietern ist der Anteil mit 7 % besonders gering, bei Selbstnutzenden Eigentümern liegt der Anteil bei ca. 20 %. Auch die Kombination mit einer sonstigen Modernisierung/Sanierung wird im Durchschnitt von 41 % der Kunden bejaht, wobei der Anteil bei privaten Vermietern mit 62 % und gewerblichen Vermietern mit 69 % wieder deutlich über dem der selbstnutzenden Eigentümer (38 %) und Mieter (26 %) liegt. Wenn für diese Maßnahmen eine KfW-Förderung in Anspruch genommen wurde, ist dies im häufigsten Fall der Kredit (25%) bzw. Zuschuss (13 %) „effizient Sanieren“. Folglich wird bereits von einem beträchtlichen Teil der Programmnutzer eine barrierereduzierende Umbaumaßnahme im Rahmen einer größeren Sanierung umgesetzt, wodurch der Anteil an barrierereduzierten Wohnungen in Deutschland steigt. Da jede bauliche Maßnahme an der Wohnung mit Einschränkungen und gewissen Fixkosten verbunden ist, ist die Kombination von Maßnahmen äußerst sinnvoll und sollte weiterhin wie auf der Internetseite der KfW mit dem Angebot „ergänzende Förderprodukte“ gefördert werden.

Unabhängig von der KfW wird nur selten eine weitere Finanzierung für die gleichzeitig durchgeführte, andere Maßnahme in Anspruch genommen – der Anteil der Förderung durch die Pflegeversicherung liegt bei 4 %, der Anteil der Landesförderung bei nur 2 % und ist damit vernachlässigbar. Diese Ergebnisse weisen darauf hin, dass die durchgeführten barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen bei ca. der Hälfte der Fördermittelempfänger insgesamt nur ein Teil eines Umbaus ausmachen und damit entweder weitere Maßnahmen aufgrund des barrierereduzierenden Umbaus durchgeführt werden – oder der barrierereduzierende Umbau im Rahmen eines größeren Umbaus stattfindet. Bei Vermietern ist die Kombination mit anderen baulichen Maßnahmen sogar häufiger als die Durchführung der Einzelmaßnahmen. Wenn eine weitere Finanzierung in Anspruch genommen wird, dann ist dies im häufigsten Fall eine weitere KfW-Finanzierung, die Kombination mit anderen Finanzierungsmöglichkeiten ist selten und zeigt, dass die Angebote der KfW gut aufeinander abgestimmt sind.

3.2.3.4 Kombinierte Nutzung der Förderprodukte Barrierereduktion und Einbruchschutz

Die Kombination von barrierereduzierenden und einbruchschützenden Maßnahmen innerhalb eines Kredits sowie die Möglichkeit, 2 Zuschüsse für diese unterschiedlichen Maßnahmen zu beantragen, ist im Rahmen des Programms gegeben. Obwohl die Evaluation des Förderprogramms „Einbruchschutz“ in Kapitel 5 erfolgt, wird die kombinierte Nutzung aufgrund des Investitionsverhältnisses von im Mittel 80 % bei barrierereduzierenden Maßnahmen zu 20% bei Maßnahmen zur Steigerung des Einbruchschutzes an dieser Stelle analysiert.

Die Inanspruchnahme der kombinierten Kreditförderung ist seit 2016 möglich und bis 2018 von 7 % auf 9 % angestiegen. Von den 560 kontaktierten Kreditnehmern mit Kombination der beiden Maßnahmen nahmen 99 an der Befragung teil – davon die Mehrheit mit 90 % selbstnutzende Eigentümer. In der Zuschussförderung ist

⁵⁴Mehrfachantworten bei durchgeführten Maßnahmen möglich.

die unmittelbare Kombination der Maßnahmen nicht möglich, jedoch ist die Beantragung von 2 Zuschüssen für diese unterschiedlichen Maßnahmen im Rahmen eines Umbaus möglich.⁵⁵

Bei Kreditnehmern mit einer kombinierten Nutzung der Förderprodukte ist der Anteil der Personen, die den altersgerechten Umbau „vorausschauend“ umsetzen, mit 85 % leicht über dem Anteil der selbstnutzenden Kreditnehmer, die ausschließlich altersgerechte Umbauten mit einem Kredit fördern ließen (81 %, vgl. Abbildung 30). Auf die Frage nach den Gründen für die einbruchschützenden Umbaumaßnahmen wird im Vergleich zu Fördermittelempfängern, die ausschließlich barrierereduzierende Maßnahmen durchführen, deutlich häufiger angegeben, dass „sowieso modernisiert“ wird: Der Anteil in der kombinierten Nutzung liegt bei 42 % (Kombination Kredit) bzw. 26 % (Kombination Zuschuss) gegenüber 17 % bei selbstnutzenden Eigentümern mit ausschließlich barrierereduzierender Förderung (vgl. Abbildung 30). Ebenso ist der Anteil der Befragten, die durch die KfW auf bestimmte Umbaumaßnahmen aufmerksam werden, mit 42 % (Kredit) bzw. 34 % (Zuschuss) höher als in der Auswertung der Fördermittelempfänger, die nur altersgerechte Maßnahmen (28 %, vgl. Abbildung 35) umsetzen. Die kombinierte Nutzung barrierereduzierender und einbruchschützender Förderung weist damit nicht nur auf einen noch höheren vorausschauenden Charakter hin. Es zeigt sich auch, dass die Kombination häufig in Anspruch genommen wird, da ohnehin Umbaumaßnahmen stattfinden bzw. Fördermittelempfänger im Zusammenhang mit dem Umbau auf weitere Maßnahmen aufmerksam werden. Die kombinierte Förderung erhöht demnach auf Seiten der Bewohner die Sicherheit in zweierlei Hinsicht – vor Stürzen und Schwierigkeiten in der Wohnung im Alter sowie vor eventuellen Einbrüchen. Bei der kombinierten Förderung ist zu erkennen, dass im Rahmen der KfW-Programme Anreize gesetzt werden, gesellschaftlich notwendige Umbauten umzusetzen, wenn ohnehin ein Bauvorhaben ansteht.

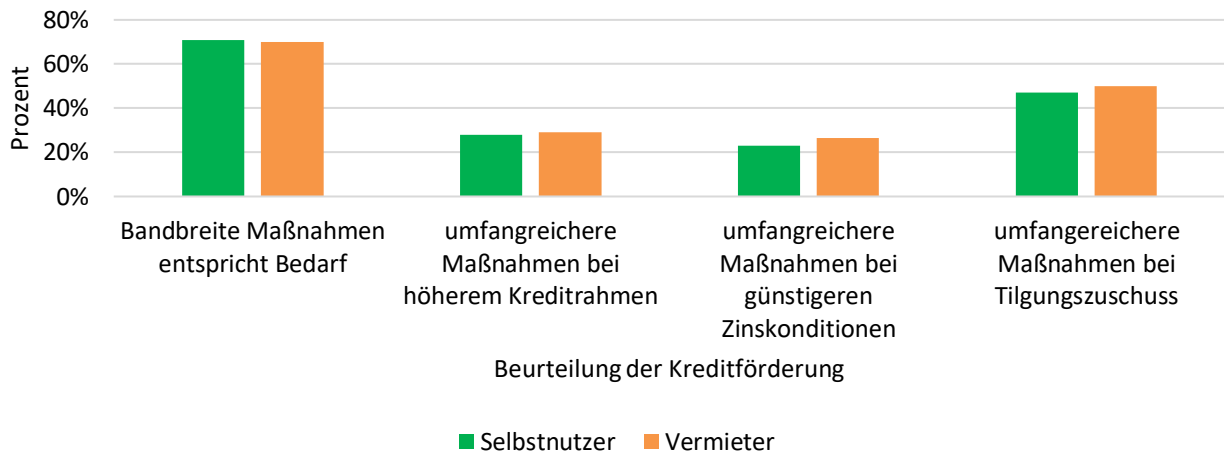
3.2.3.5 Subjektive Beurteilung des Programms aus Sicht der Nutzer

Das Kreditprogramm sowie die darin geförderten Maßnahmen werden seitens der Vermieter und Selbstnutzer ähnlich bewertet (Abbildung 33). Beide Gruppen stimmen mit einem Anteil von ca. 70 % überwiegend zu, dass die Bandbreite der geförderten Maßnahmen dem Bedarf entspricht. Sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter würden mit über 60 % Zustimmung umfangreichere Maßnahmen für die Herstellung weitgehender Barrierefreiheit umsetzen, wenn es einen „Tilgungszuschuss“, d. h. einen anteiligen Erlass des Darlehens, gäbe. Rund die Hälfte beider Gruppen gibt zudem an, dass sie umfangreichere Maßnahmen bei günstigeren Zinskonditionen bzw. höheren Kreditrahmen umsetzen würden. Zudem gibt etwas mehr als die Hälfte der Zuschussempfänger an, dass sie umfangreichere Maßnahmen bei einer höheren Zuschusshöhe umsetzen würden (ohne Abbildung). In der Freitextnennung werden Treppenlifte (n = 127) und Aufzüge (n = 39) seitens der Befragten als weitere sinnvolle barrierereduzierende Maßnahme genannt, die in das Förderprogramm aufgenommen werden sollte. Beides wird im Rahmen des Programms aktuell bereits gefördert, sodass kein Anpassungsbedarf des Maßnahmenkatalogs besteht. Auf die Frage, ob zukünftig eine weitere barrierereduzierende Maßnahme an derselben Wohneinheit vorgenommen wird, antwortet die Mehrheit der Programmnutzer mit „vielleicht“ (38 %). Kumuliert geht ein Anteil von 30 % davon aus, dass sie ganz sicher oder ziemlich wahrscheinlich weitere Maßnahmen durchführen werden. 27 % wird (wahrscheinlich) keine weiteren Maßnahmen an derselben Wohneinheit durchführen (Anteil „Weiß nicht/keine Angabe“: 5 %). Die Wahrscheinlichkeit, dass zukünftig eine weitere Maßnahme an derselben Wohneinheit vorgenommen wird, ist dabei bei Zuschussempfängern 5 Prozentpunkte höher. Diese Ergebnisse weisen darauf hin, dass beinahe 2 Drittel der Fördermittelempfänger gerne ein höheres Maß an Barrierereduktion umgesetzt hätten, sich aus finanziellen Gründen jedoch auf eine Auswahl der Maßnahmen beschränkt haben. Auch die Neigung eines großen Teils der Programmnutzer, in Zukunft sicher bzw. vielleicht weitere Maßnahmen durchführen zu wollen, weist darauf hin, dass aus Sicht der Nutzer die bereits durchgeführten Maßnahmen möglicherweise dem zukünftigen Bedarf noch nicht

⁵⁵ Anhand der Mikrodaten der KfW kann nicht geschlossen werden, dass jeweils ein Zuschuss für Altersgerechte Umbauten und Einbruchschutz innerhalb eines Jahres im Rahmen einer gemeinsam durchgeführten Maßnahme zu verstehen ist. Teilnehmer der Befragung wurden dies dementsprechend zu Beginn der Befragung gefragt. 196 der Zuschusskunden mit gleichzeitiger Inanspruchnahme der zwei Zuschussförderungen bejahten, dass die Maßnahmen im Rahmen eines Umbaus umgesetzt worden sind.

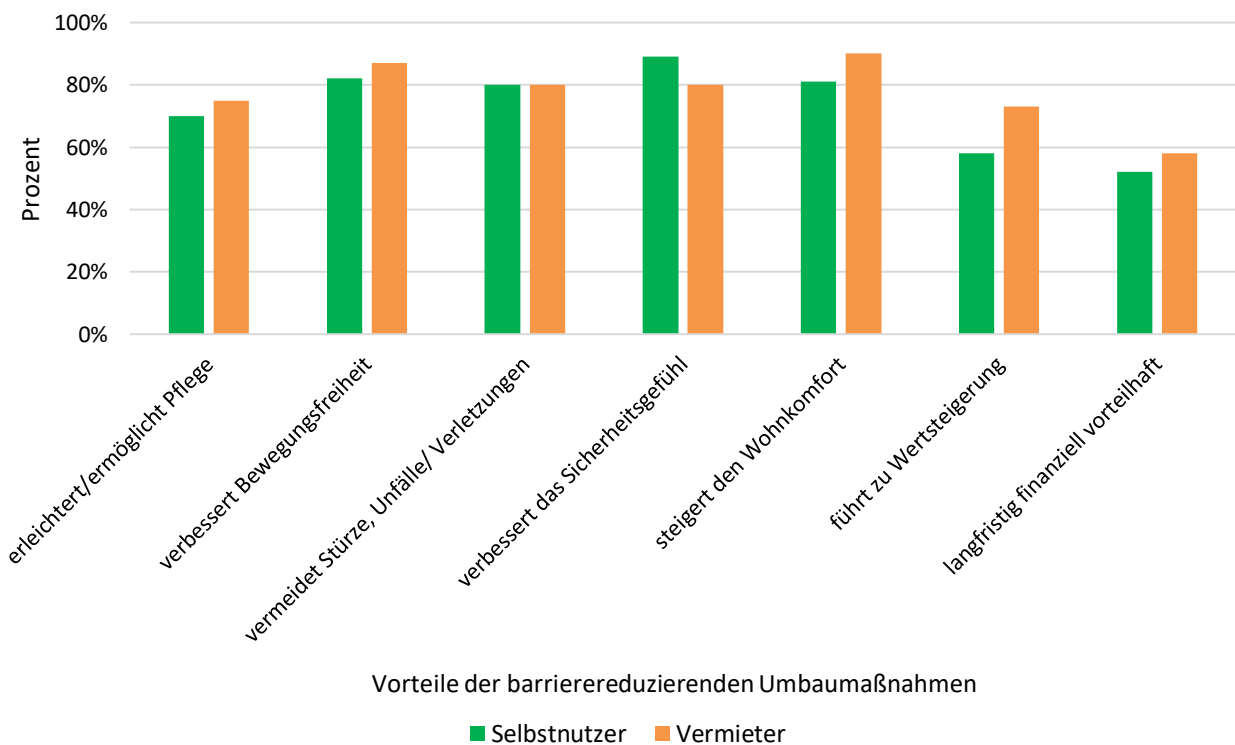
ausreichend entsprechen. Soll der Umfang der barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen in Zukunft erhöht werden, ist ein Tilgungszuschuss im Kreditprogramm bzw. eine höhere Zuschusshöhe demnach ein potentiell Mittel.

Abbildung 33: Beurteilung der Kreditförderung der KfW getrennt nach Selbstnutzern und Vermietern



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter mit Kreditförderung altersgerechter Umbauten (n = 2.834) bzw. private und gewerbliche Vermieter (n = 872). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

Abbildung 34: Vorteile der barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen bei Selbstnutzern und Vermietern



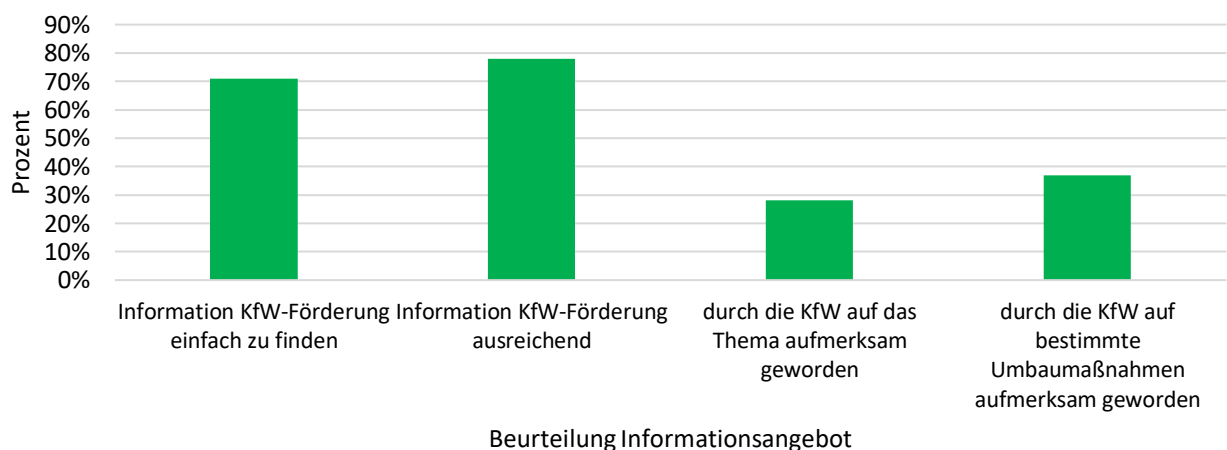
Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter (n = 5.021) bzw. private und gewerbliche Vermieter (n = 876) mit Förderung altersgerechter Umbauten. Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

Knapp 60 % der Selbstnutzer geben zudem an, dass die Umbaumaßnahmen zu einer Wertsteigerung führen, gut die Hälfte ist der Meinung, dass der Umbau trotz Investitionskosten finanziell vorteilhaft ist (Abbildung 34). Der Anteil der Vermieter, der die Wertsteigerung als einen Vorteil des durchgeführten Umbaus einschätzt, ist mit 73 % deutlich höher. Generell schätzen Vermieter die Vorteile des Umbaus optimistischer ein als Selbstnutzer. Trotz der Investitionskosten wird zudem mit einem Anteil von 58 % der Umbau seitens der Vermieter langfristig als finanziell vorteilhaft beurteilt. Dabei wird am häufigsten eine Amortisationsdauer der Maßnahmen von 15 Jahren angegeben, wobei 38 % denken, die Kosten würden sich nie amortisieren. Dies belegt die Existenz des Markthemmnisses sowie den fehlenden Anreiz, Umbauten durchzuführen. Diese Einschätzung stammt wohlgerne von Vermietern, die einen Umbau trotz der fehlenden Amortisation bzw. langfristigen Amortisationsdauer umgesetzt haben. Bezogen auf das gesamte Spektrum der Vermieter in Deutschland ist folglich davon auszugehen, dass der langfristige finanzielle Vorteil im Durchschnitt pessimistischer eingeschätzt wird bzw. dass der Anteil der Vermieter, die nicht mit einer Amortisation der Kosten rechnen, deutlich höher ausfällt.

3.2.3.6 Bewertung des Informationsangebots aus Sicht der Nutzer

Das Informationsangebot der KfW zum Thema barrierereduzierender Umbau wird von Selbstnutzern und Vermietern sehr gut bewertet (vgl. Abbildung 35): die Mehrheit (70 %) der Befragten stimmt zu, dass die Informationen zur Förderung einfach zu finden und ausreichend sind. Lebt im Haushalt eine Person, die mindestens 64 Jahre alt ist, wird das Informationsangebot der KfW sogar besser bewertet im Vergleich zum Durchschnitt, sodass die Ansprache dieser Zielgruppe als erfolgreich angesehen werden kann. Etwa 60 % der Fördermittelpfänger stimmt auch zu, dass generelle Informationen zum Thema barrierereduzierender Umbau und sinnvollen Umbaumaßnahmen einfach zu finden sind. Etwa die Hälfte der Fördermittelpfänger stimmt darüber hinaus zu, dass Kosten zu Umbaumaßnahmen einfach zu finden sind.

Abbildung 35: Beurteilung Informationsangebot der KfW zum Thema barrierereduzierender Umbau bei Selbstnutzern und Vermietern



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer, Mieter, private bzw. gewerbliche Vermieter mit Förderung altersgerechter Umbauten (n = 9.729). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

Das bedeutet, dass sich ca. die Hälfte der Fördermittelpfänger mehr (auffindbare) Informationen zu sinnvollen Maßnahmen als auch zu deren Kosten wünscht. In der Realität wird dies jedoch vermutlich schwierig umzusetzen sein, da sinnvolle Maßnahmen immer von der jeweiligen Situation vor Ort sowie einem konkreten Bedarf abhängen – ebenso wie Kosten für Handwerker beispielsweise zwischen Bundesländern stark streuen können. Hier wäre eine individuelle Beratung durch Wohnberatungsstellen, wie es die KfW auch auf Ihrer

Internetseite für die Maßnahmenplanung und in den Merkblattbedingungen empfiehlt, sinnvoller. Die Befragung zeigt jedoch, dass nur ca. 4 % der Antragsteller eine Beratung durch Wohnberatungsstellen in Anspruch genommen haben. Dafür lassen sich über 60 % der Fördermittelempfänger durch Handwerker beraten. Rund 18 % geben an, dass sie sich durch Architekten haben beraten lassen. Ein gleich großer Anteil nimmt keine Beratung durch Sachverständige in Anspruch.

Die schnelle und einfache Auffindbarkeit relevanter Informationen ist für die tatsächliche Inanspruchnahme des Programms besonders wichtig, da ein geringer Zeitaufwand und geringe Opportunitätskosten die Wahrscheinlichkeit eines Umbaus erheblich steigern. Fördermittelempfänger wurden deshalb gefragt, wie sie die generelle Verfügbarkeit von Informationen sowie das Informationsangebot der KfW beurteilen. Insgesamt werden fast 30 % der Antragsteller durch die KfW auf das Thema Barrierereduzierung aufmerksam. Über ein Drittel der Fördermittelempfänger wird zudem über das Informationsangebot der KfW auf bestimmte Umbaumaßnahmen aufmerksam (Abbildung 35). Dies spricht für eine Anreizwirkung des Programms und impliziert, dass ein Teil der durch die KfW-Förderung umgesetzten Maßnahmen ohne das Programm sowie dessen spezifische Ausgestaltung und Kundenansprache womöglich nicht umgesetzt würden. Auch zeigt der hohe Anteil an Maßnahmen, die im Rahmen einer anderen Sanierung durchgeführt wird, dass das Informationsangebot der KfW mit bewusst platzierten Querverweisen die Aufmerksamkeit auf ergänzende Maßnahmen lenkt und einen Impuls setzt, die aufgrund einer Unterversorgung (vgl. Kapitel 2.3.3.3) gesellschaftlich wünschenswerten Maßnahmen zusätzlich umzusetzen.

3.2.3.7 Fazit zur Notwendigkeit der spezifischen Ausgestaltung der Förderung

Aufgrund der vorhandenen strukturellen Markthemmnisse kann die identifizierte Versorgungslücke nur geschlossen werden, wenn die Ausgestaltung der Förderung den Bedürfnissen der unterschiedlichen Zielgruppen entspricht. Das Programm teilt sich im Wesentlichen in die 2 Fördervarianten der Kreditförderung und Zuschussförderung auf. Dabei ist eine Kombination mit anderen Förderprodukten der KfW möglich. Zusammenfassend zeigt die Analyse der Inanspruchnahme, dass diese Ausgestaltung der Förderung sinnvoll ist, da die hohe Flexibilität und Bandbreite angebotener Fördermöglichkeiten und Maßnahmen der Heterogenität der Fördermittelempfänger entsprechen. So zeigt sich bei selbstnutzenden Eigentümern und Mietern das Kreditprogramm als relevante und bedarfsgerechte Förderung, um den Wohnraum schon frühzeitig an potentielle Bedarfe in der Zukunft anzupassen. Es wird überproportional von jüngeren Antragstellerhaushalten mit einem höheren Haushaltsnettoeinkommen in Anspruch genommen. Demgegenüber zeigt sich eine Präferenz für das Zuschussprogramm bei älteren Antragstellern und Haushalten mit geringeren Haushaltsnettoeinkommen. Die Zuschussförderung trägt damit in Kombination mit dem geringeren bürokratischen Aufwand zu einem schnelleren Abbau akuter Probleme bei. Für Vermieter, die überwiegend die Kreditförderung in Anspruch nehmen, ist die Tatsache, dass Kreditzinsen steuerlich geltend gemacht werden können, ein wichtiger Anreiz. Daraus wird ersichtlich, dass die spezifische Ausgestaltung des Förderprogramms gut geeignet ist, um Anreize für unterschiedliche Zielgruppen zu setzen. Als Gründe für den durchgeführten barrierereduzierenden Umbau geben die befragten Selbstnutzer und Vermieter mit ca. 80 % vorrangig an, dass die Maßnahmen vorausschauend für den Fall zukünftiger körperlicher Einschränkungen umgesetzt werden. Vermieter profitieren durch die Maßnahmen von einer besseren und längeren Vermietbarkeit angesichts des demografischen Wandels. Damit entspricht die Motivation des Umbaus der Zielsetzung des Förderprogramms, nachdem frühzeitig vorausschauend entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden, um eine Immobilie in jeder Lebenssituation nutzen zu können. Auch die weitreichende Möglichkeit, verschiedene KfW-Förderprogramme zu kombinieren, zeigt sich als ein wichtiges Ausgestaltungsmerkmal, welches insbesondere von privaten und gewerblichen Vermietern genutzt wird. Die Kombination verschiedener Programme im Rahmen einer umfassenden Modernisierung ist nicht nur im Sinne einer Kostenreduktion im Vergleich zur Durchführung von Einzelmaßnahmen sinnvoll, die geschaffenen Anreize sind auch gesamtgesellschaftlich wichtig, um den Anteil barrierereduzierten Wohnraums zu erhöhen.

Die Programmnutzer bewerten sowohl die Bandbreite der geförderten Maßnahmen als auch das Informationsangebot der KfW überwiegend positiv. Über die Hälfte der Fördermittelempfänger hält generelle

Informationen zum Thema barrierereduzierender Umbau und zu sinnvollen Maßnahmen für einfach auffindbar. Auch halten 70 % der Fördermittelempfänger die Informationen zur KfW-Förderung für einfach auffindbar. In Bezug auf die Bandbreite der Maßnahmen stimmen beinahe drei Viertel zu, dass diese ihrem Bedarf entspricht. Gäbe es einen „Tilgungszuschuss“ würden jedoch 60 % der Selbstnutzer und Vermieter umfangreichere Maßnahmen für die Herstellung weitgehender Barrierefreiheit umsetzen. Auch Zuschussempfänger würden bei einer höheren Zuschusshöhe umfangreichere Maßnahmen umsetzen. Bei Vermietern zeigt sich die Existenz der Markthemmnisse in der langen geschätzten Amortisationsdauer von 15 Jahren bzw. darin, dass 38 % der Vermieter angaben, die Kosten würden sich nie amortisieren. Insgesamt erfüllt die spezifische Ausgestaltung der Förderung damit die Erwartungen der Fördermittelempfänger. Es zeigt sich, dass nicht nur das Förderprogramm im Allgemeinen relevant ist, sondern insbesondere auch dessen nachfragegerechte Ausgestaltung.

3.3 Effektivität

Das Kriterium der Effektivität untersucht zum einen den Zielgruppenerreichungsgrad, d. h. ob die zentralen Zielgruppen erreicht werden. Dazu wird die Verteilung der Programmnutzertypen mit einer repräsentativen Haushaltsstatistik – der Sonderauswertung des Mikrozensus 2018 – abgeglichen um zu identifizieren, ob gewisse Nutzergruppen über- oder unterrepräsentiert vertreten sind. Darüber hinaus wird Effektivität der geförderten Umbaumaßnahmen untersucht. Dafür wird das Umbaugeschehen im Zeitverlauf und differenziert nach der Art der Maßnahme und dem Nutzertyp analysiert. Dies gibt Aufschluss darüber, welche Nutzungserleichterungen mit dem Programm umgesetzt werden konnten. Auf Basis der subjektiven Einschätzung der Programmnutzer und der Forschungsliteratur wird bewertet, inwieweit durch die konkreten Umbaumaßnahmen die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl verbessert werden und eine längere eigenständige Lebensführung ermöglicht werden (insbesondere durch Vermeidung häuslicher Unfälle).

3.3.1 Vergleich der Geförderten mit den Privathaushalten insgesamt

In diesem Kapitel sollen die Eigenschaften der privaten Programmnutzer mit einer repräsentativen Haushaltsstatistik abgeglichen werden um zu analysieren, ob die Struktur der KfW-Fördermittelempfänger der Verteilung in der Grundgesamtheit entspricht oder ob bestimmte Gruppen über- bzw. unterrepräsentiert sind. Da die Sonderauswertungen des Mikrozensus 2018 eine Einteilung nach Programmnutzertypen nicht erlaubt, werden im Folgenden einzelne Indikatoren abgeglichen.

3.3.1.1 Eigentumsverhältnis und Gebäudetyp

Innerhalb der Selbstnutzer ist der Anteil der Mieter, die eine Förderung in Anspruch genommen und an der Befragung teilgenommen haben, vergleichsweise gering. Von der Summe der geförderten Wohneinheiten entfallen beinahe 60 % auf selbstgenutztes Eigentum und der Rest auf Mietwohnungen (Tabelle 26). Demgegenüber liegt der Anteil an Eigentumswohnungen im Mikrozensus mit ca. 47 % unter dem der vermieteten Wohnungen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019). Damit fällt der Anteil der zu Mietzwecken genutzten Wohnungen in der Stichprobe der KfW-Antragsteller unterdurchschnittlich aus. Dies kann prinzipiell mehrere Ursachen haben. Ein möglicher Grund ist, dass Mietwohnungen bereits in höherem Maße barrierefrei oder barrierearm sind und dementsprechend kein Bedarf an weiteren Umbauten besteht. Wie Kapitel 2.2.1 aufgezeigt hat, weisen vermietete Mehrfamilienhäuser bzw. die Wohnungen darin tatsächlich mit 49 % bzw. 45 % überdurchschnittlich häufig weniger Barrieren auf. Für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser trifft dies allerdings nicht zu, hier ist der Anteil sogar besonders gering. An dieser Stelle kann folglich geschlossen werden, dass die Förderung der KfW überproportional von selbstnutzenden Eigentümern von Einfamilienhäusern in Anspruch genommen wird. Dieses Ergebnis entspricht dem identifizierten Markthemmnis (vgl. auch Kapitel 3.2.2), nachdem es nur wenige Anreize für Umbauten durch Vermieter (lange Amortisationsdauer und Mieter-Vermieter-Dilemma, keine Notwendigkeit aufgrund hoher Wohnungsnachfrage, eingeschränkte Möglichkeiten einer zielgruppenselektiven Vermarktung) und noch weniger für Mieter gibt (Genehmigung des Vermieters

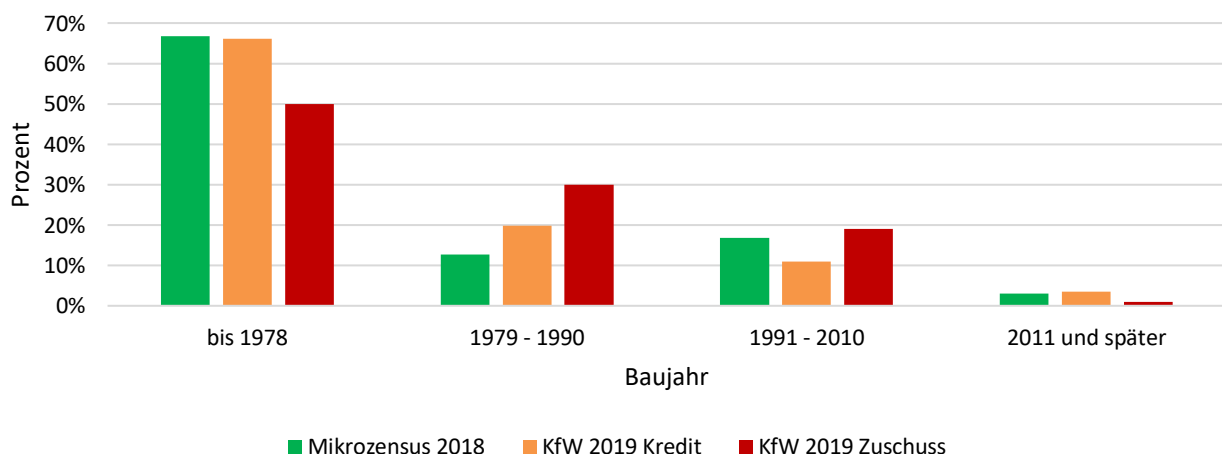
erforderlich, Rückbaupflicht, Unsicherheit bzgl. Wohndauer). Die Tatsache, dass der Grad an Barrierefreiheit in Mehrfamilienhäusern relativ hoch ist, ist u. a. auf den häufig vorhandenen Aufzug sowie das neuere Baujahr dieser Gebäude zurückzuführen (vgl. auch Tabelle 9). Bezüglich der Nutzertypen zeigt sich damit ein Ungleichgewicht der Inanspruchnahme zwischen selbstnutzenden Eigentümern und Mietern sowie privaten und gewerblichen Vermietern. In Übereinstimmung mit dem Eigentumsverhältnis ließen sich die Befragungsteilnehmer mit einem Anteil von 62 % überwiegend Maßnahmen in Einfamilienhäusern fördern. Der Anteil der geförderten Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern liegt bei ca. 20 %, während der restliche kleinere Teil auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fällt. Kumuliert übersteigt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 82 % deutlich die 48 %, die auf diesen Gebäudetyp laut Mikrozensus 2018 entfallen. Auch unter Berücksichtigung der Anzahl geförderter Wohneinheiten bleiben Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stichprobe der Befragung überrepräsentiert.

Differenziert nach Eigentümerverhältnis zeigt sich ferner, dass selbstnutzende Eigentümer mit 86 % hauptsächlich Ein- oder Zweifamilienhäuser im Rahmen des Programms umbauen. Bei Mietern liegt der Anteil der geförderten Ein- oder Zweifamilienhäuser bei ca. 54 %, während der Anteil bei Vermietern mit 52 % beinahe gleichverteilt ist. Unter den Mehrfamilienhäusern dominieren zudem mit kumuliert 65 % kleine und mittlere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 9 Wohnungen, was der Verteilung der repräsentativen Stichprobe mit 64 % entspricht.

3.3.1.2 Baujahr

Das Baujahr wurde in der Befragung in 4 Kategorien abgefragt, die einen Abgleich mit den Baultersklassen des Mikrozensus erlauben (Abbildung 36). Es zeigt sich, dass über die Hälfte der Wohngebäude in Deutschland vor 1978 gebaut wurde und der Anteil an Gebäuden, die seit 2011 erbaut wurden, insgesamt lediglich bei 1,5 % liegt. Der geringe Anteil an Gebäuden, die nach 2010 erbaut wurden ist darauf zurückzuführen, dass der Umbaubedarf in neueren, mehrstöckigen Gebäuden aufgrund der Landesbauordnungen gering ist (vgl. Kapitel 2.1.2.1). Bei erst kürzlich erbauten Ein- oder Zweifamilienhäusern ist es zudem wahrscheinlich, dass die aktuelle Ausstattung dem Bedarf der Bewohner noch entspricht und noch keine Umbauten notwendig sind. Im Vergleich mit dem Mikrozensus 2018 ist die Klasse der Baujahre bis 1978 in der Kreditförderung ähnlich, in der Zuschussförderung hingegen unterrepräsentiert.

Abbildung 36: Verteilung der Baualtersklassen; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung und Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

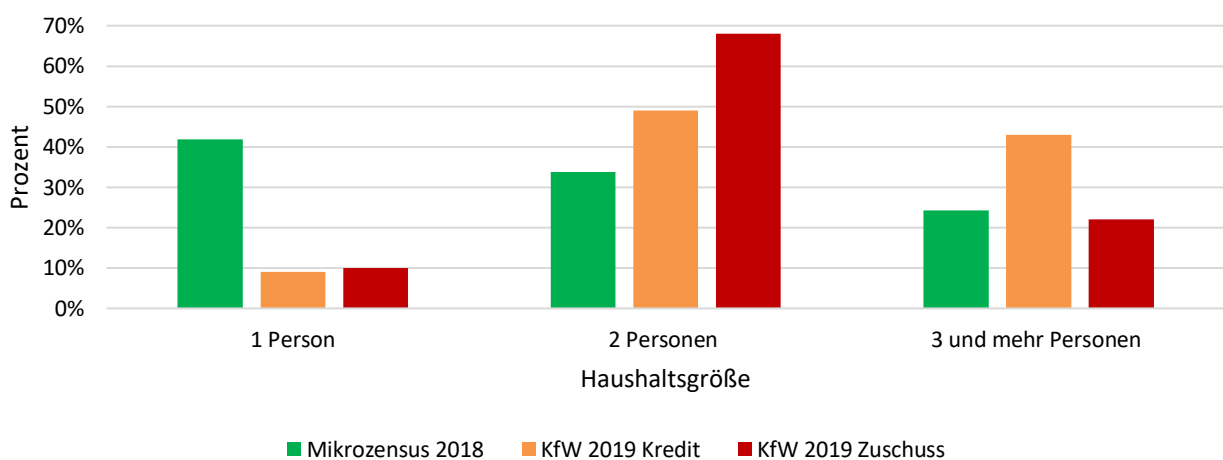
Die Baujahre von 1979 bis 1990 sind sowohl in der Kredit- als auch in der Zuschussförderung überdurchschnittlich häufig vertreten. Im Gegensatz zu den Baujahren bis 1978 liegt der Anteil der mit Zuschüssen geförderten

Gebäude hier über dem der mit Krediten geförderten Gebäude. Dieses Bild ist auch in der Baualtersklasse zwischen 1991 und 2001 zu sehen. Während der Anteil der Gebäude mit Kreditförderung unter dem der repräsentativen Statistik liegt, ist der Anteil in der Zuschussförderung höher. Der Anteil an Gebäuden mit Baujahr bis 1978 ist zudem bei der Teilgruppe der Vermieter in der Befragung mit 74 % besonders hoch und über dem Bundesdurchschnitt. Gleichzeitig wurden in dieser Gruppe jedoch auch überproportional Gebäude neueren Baujahrs, d. h. ab 1991 bzw. 2011, gefördert. Der Unterschied zwischen Vermietern und Selbstnutzern in Bezug auf die Baualtersklasse „bis 1978“ lässt sich dadurch erklären, dass Vermieter eine bessere Vermietbarkeit und eine erweiterte Zielgruppe mit den Umbauten mit den sonst – je nach Standort – auf dem Mietmarkt weniger nachgefragten, in die Jahre gekommenen Gebäuden erreichen können. Selbstnutzer hingegen zögern unter Umständen mehr, eine ältere Immobilie weitreichend umzubauen, insbesondere, wenn die zukünftige Nutzung noch ungeklärt ist.

3.3.1.3 Haushaltstyp

Einpersonenhaushalte sind in der Stichprobe mit 9 % (Kredit) bzw. 10 % (Zuschuss) stark unterrepräsentiert, während Zweipersonenhaushalte im Vergleich zum Mikrozensus 2018 innerhalb der Zuschussempfänger doppelt so häufig und innerhalb der Kreditempfänger ebenfalls überproportional vorkommen. 3 und mehr Personen kommen in der Kreditförderung überproportional häufig vor, während Zuschussempfänger im Vergleich zur repräsentativen Haushaltsstatistik etwas seltener in Haushalten mit mehr als 2 Personen leben (Abbildung 37).

Abbildung 37: Verteilung der Haushaltsgrößen; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung (private Programmnutzer) und Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

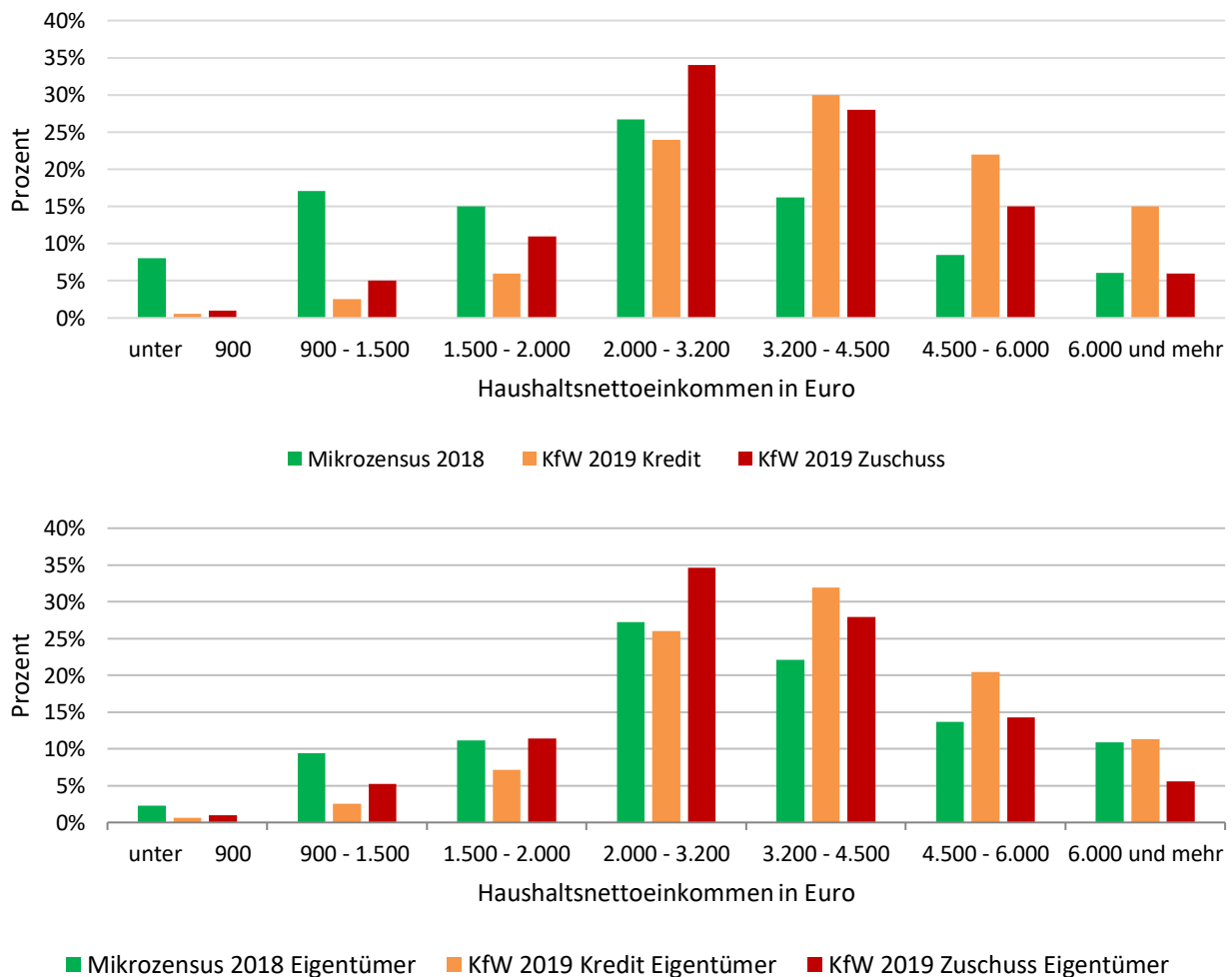
53 % der geförderten Haushalte sind Seniorenhaushalte, d. h. mindestens ein Bewohner ist älter als 64 Jahre. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung (31 %) sind Seniorenhaushalte stark überrepräsentiert. Genauer gilt dies für die Zuschussempfänger mit einem Anteil der Seniorenhaushalte von 59 %, und einem Anteil von 36 % bei Kreditnehmern. Korrespondierend mit der Altersstruktur fällt der Anteil an Haushalten mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren im Haushalt mit 14 % in der Stichprobe niedriger aus als im Mikrozensus (20 %). Ohne Berücksichtigung der Seniorenhaushalte ist der Anteil von Haushalten mit Kind jedoch leicht überdurchschnittlich, was mit dem Nutzen von Barrierereduktion im Alltag mit Kleinkindern zusammenhängen kann. Die Altersstruktur korreliert ebenso wie das Haushaltseinkommen mit dem Eigentumsverhältnis. Die separate Analyse der Altersstruktur für selbstnutzende Eigentümer im Mikrozensus und in der KfW-Stichprobe zeigt, dass der Anteil an Haushalten mit mindestens einer Person über 64 Jahren bei Eigentümern beinahe 40 % beträgt,

während der Anteil an Haushalten mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren ca. 22 % beträgt. Unter Berücksichtigung des Nutzerverhältnisses ist der Anteil an Haushalten mit einer älteren Person im Haushalt innerhalb der Kreditförderung mit ca. 36 % im Vergleich zur repräsentativen Statistik unterrepräsentiert. Innerhalb der Zuschussförderung sind ältere Haushalte mit beinahe 60 % jedoch deutlich überrepräsentiert.

3.3.1.4 Einkommen

Das Haushaltsnettoeinkommen wurde ebenfalls in Klassen erhoben. Bei der Gesamtbetrachtung der Haushalte zeigt sich, dass private Haushalte am häufigsten (31 %) über ein Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 bis unter 3.200 Euro verfügen. Der Vergleich mit dem Mikrozensus zeigt, dass die Befragungsteilnehmer mit Förderung barrierereduzierender Umbaumaßnahmen über ein überdurchschnittlich hohes Haushaltseinkommen verfügen, während Haushalte mit geringen Haushaltseinkommen weit unterdurchschnittlich die Förderung in Anspruch nehmen. Diese Haushalte wohnen überdurchschnittlich oft zur Miete und werden von der Förderung deshalb teilweise durch den altersgerechten Umbau durch Vermieter erreicht. Insgesamt ist aber von einer deutlichen Unterrepräsentierung niedriger Haushaltseinkommen im altersgerecht umgebauten Wohnungsbestand auszugehen.

Abbildung 38: Einkommensverteilung nach dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018 für alle Haushalte (oben) sowie getrennt für Eigentümer (unten)



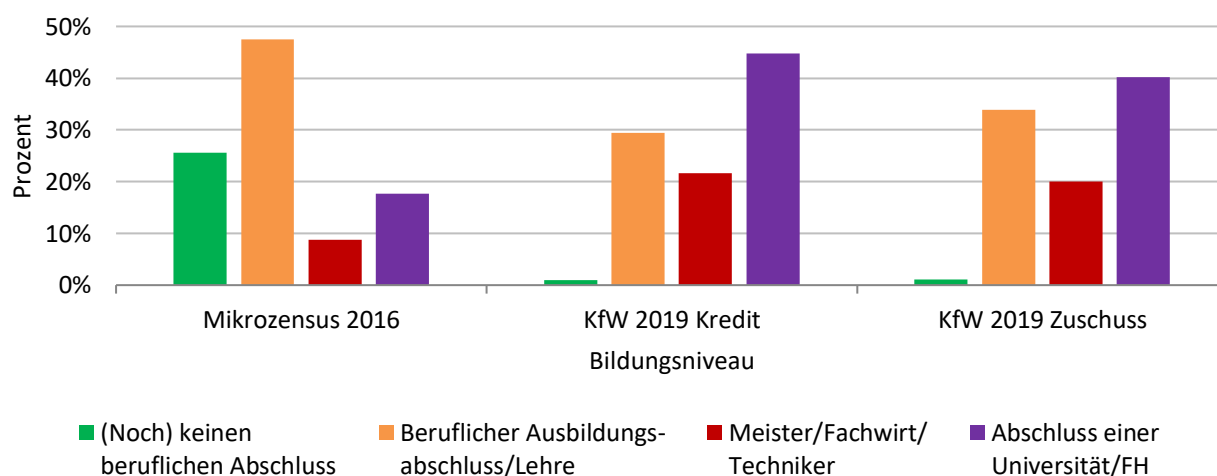
Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung (private Programmnutzer) und Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

Ferner zeigt die Differenzierung nach Kredit- und Zuschussempfängern, dass Privathaushalte mit Zuschüssen im Vergleich zu Kreditnehmern häufiger in den Einkommensklassen bis 3.200 Euro vertreten sind, während die Kreditförderung häufiger von Haushalten mit höheren Einkommen in Anspruch genommen wurde (vgl. Abbildung 38 oben). Da die KfW-Förderung überproportional von selbstnutzenden Eigentümern in Anspruch genommen wird, zeigt Abbildung 38 (unten) den Vergleich der Einkommensklassen mit der repräsentativen Statistik für selbstnutzende Eigentümer. Selbstnutzende Eigentümer verfügen sowohl im Mikrozensus als auch in der KfW-Stichprobe im Mittel über ein höheres Haushaltseinkommen, sodass der Unterschied bei diesem Vergleich kleiner ausfällt. Dennoch ist auch unter Einbeziehung des Eigentümergehaltisses anhand der überproportionalen Anteile in den Einkommensklassen zwischen 3.200 und 6.000 Euro ersichtlich, dass Fördermittelempfänger der KfW häufiger über höhere Einkommen verfügen im Vergleich zu der Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer in Deutschland insgesamt. Haushalte mit einem Haushaltseinkommen unter 1.500 Euro bleiben auch unter Berücksichtigung des Eigentümergehaltisses unterproportional in der Stichprobe der KfW-Fördermittelempfänger vertreten. Der Vergleich des Nettoäquivalenzeinkommens⁵⁶ der Eigentümer zeigt, dass dieses mit einem Mittelwert von 27.693 Euro bzw. einem Median von 26.674 Euro pro Jahr deutlich über dem bundesweiten Median von 22.713 Euro liegt. Der Median des Äquivalenzeinkommens von Personen in Wohneigentum betrug im Jahr 2013 allerdings 27.984 Euro.⁵⁷ Wird diese Größe als Vergleich herangezogen, entspricht das Einkommensniveau der Fördermittelempfänger in etwa der repräsentativen Verteilung.

3.3.1.5 Bildungsniveau

Der Vergleich der KfW-Kredit- und Zuschussempfänger mit der repräsentativen Statistik zeigt, dass Fördermittelempfänger weitaus häufiger über höhere berufliche Abschlüsse verfügen und deutlich seltener (noch) keinen Berufsabschluss haben (vgl. Abbildung 39).

Abbildung 39: Verteilung des Bildungsniveaus; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2016



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung (private Programmnutzer) und Mikrozensus 2016⁵⁸

⁵⁶ Das Nettoäquivalenzeinkommen ist ein gewichtetes Haushaltseinkommen, mit dem sich das Einkommen unterschiedlicher Haushalte vergleichen lässt. Für die Berechnung wurden die Klassenmitten des Haushaltsnettoeinkommens herangezogen. Das Haushaltsnettoeinkommen geteilt durch den Äquivalenzfaktor ergibt das Nettoäquivalenzeinkommen.

⁵⁷ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Lebensbedingungen-Armutgefaehrung/Tabellen/einkommensverteilung-silc.html>

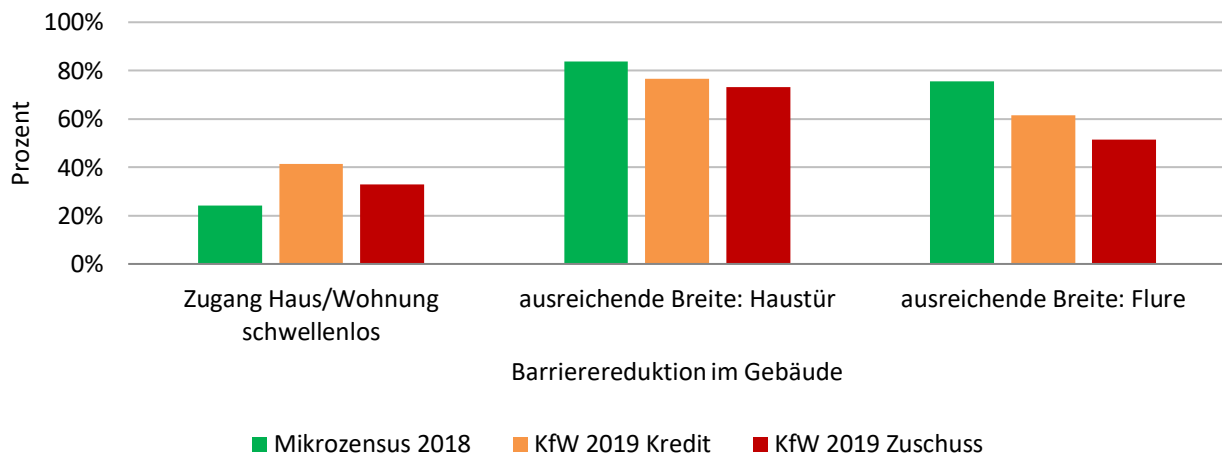
⁵⁸ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Bildungsstand/Tabellen/bildungsabschluss.html>

Der vergleichsweise geringe Anteil derer, die (noch) nicht über einen beruflichen Abschluss verfügen, lässt sich mit der Altersstruktur der Fördermittelempfänger erklären. Während der Mikrozensus die Bevölkerung im Alter von 15 Jahren und mehr einbezieht, begann die erste Alterskategorie für Befragte bei 18 Jahren. Zudem korreliert das Bildungsniveau sowohl mit dem Einkommen und Eigentumsverhältnis. Der hohe Anteil an Befragten mit akademischer Bildung lässt sich demnach auch darauf zurückführen, dass unter den Fördermittelempfängern überproportional viele selbstnutzende Eigentümer mit mittleren und hohen Haushaltseinkommen vertreten sind.

3.3.1.6 Barrierefreiheitsmerkmale in der Wohnung

Fördermittelempfänger wurden analog zu der erstmaligen Abfrage von Aspekten der Barrierereduktion im Mikrozensus 2018 zu Ihrer subjektiven Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnung befragt. Abbildung 40 und Abbildung 41 stellen die subjektive Einschätzung vergleichend zwischen Mikrozensus 2018 und der KfW-Befragung dar. Die Befragung fand durchweg nach Durchführung der Maßnahmen statt, sodass der Vergleich des aktuellen Gebäudezustands der Fördermittelempfänger zum gesamtdeutschen Bestand im Sinne eines Vorher-nachher-Vergleichs interpretiert werden kann. Deutlich wird, dass der Anteil an Gebäuden, in denen der Zugang zu Haus oder Wohnung schwellenlos ist, mit 43 % bei Kreditnehmern und 33 % bei Zuschussempfängern über dem Anteil der repräsentativen Statistik mit 24 % liegt. Demgegenüber wurden die Haustür und die Flure im Gebäude tendenziell von den KfW-Fördermittelempfängern seltener als „ausreichend breit“ beschrieben. Da es sich hierbei um eine subjektive Einschätzung der Befragten handelt, die insbesondere bei geringer Kenntnis der Thematik verzerrt sein kann, sollten die im Mikrozensus höheren Anteile im Hinblick auf die ausreichend breite Haustür und ausreichend breite Flure nicht überbewertet werden. Ob der Zugang zum Haus oder zu einer Wohnung schwellenlos möglich ist, ist für Laien einfacher zu bewerten, als die Breite von Durchgängen oder Fluren.

Abbildung 40: Verteilung der subjektiven Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe nach Umbau und Mikrozensus 2018

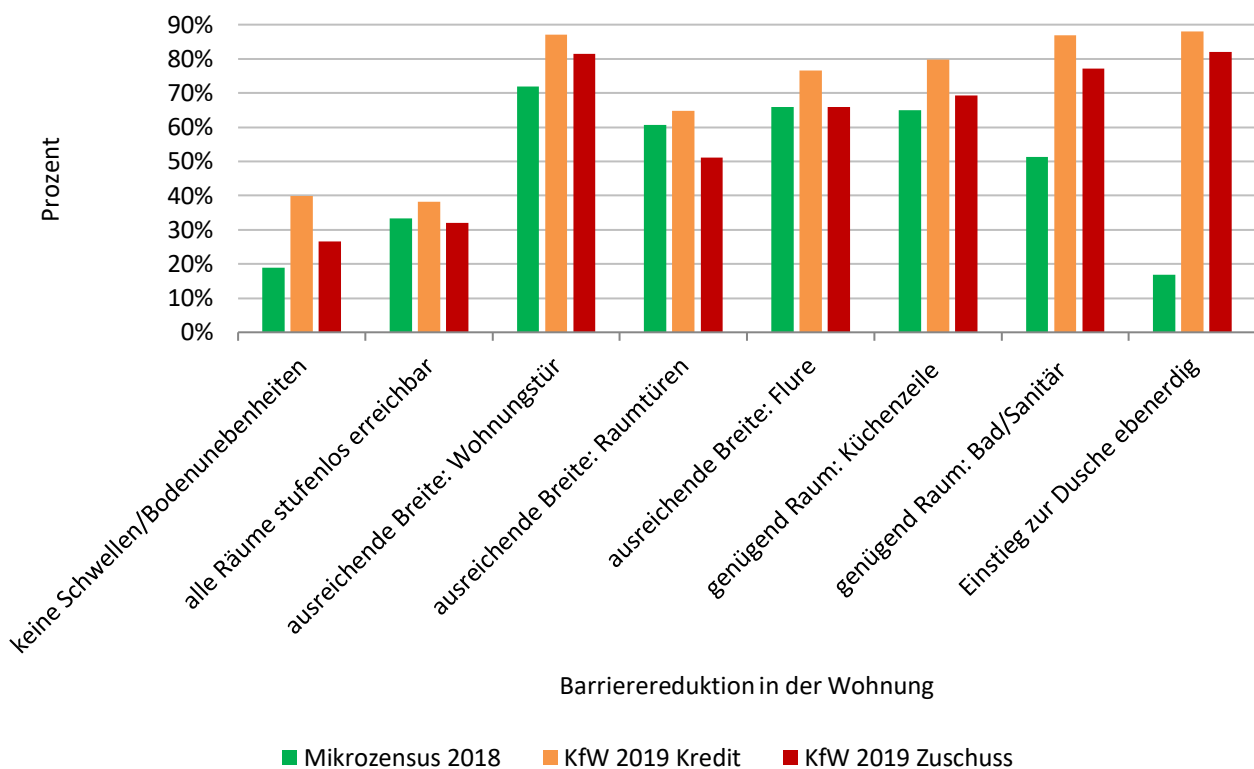


Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der Kundenbefragung (private Programmnutzer) und Sonderauswertung des Mikrozensus 2018.

Das gleiche gilt für konkrete Wohnungsmerkmale (Abbildung 41). Der Anteil an Wohnungen, die einen ebenerdigen Einstieg zur Dusche haben, ist mit 83 % bei den KfW-Fördermittelempfängern gegenüber der repräsentativen Statistik mit nur 14 % überdurchschnittlich hoch. Ebenso ist der Anteil der Wohnungen, in denen ausreichend Bewegungsraum im Bad bzw. Sanitärbereich vorherrscht, mit 88 % (Kredit) bzw. 82 % (Zuschuss) bei KfW-Fördermittelempfängern weit über dem Anteil von 17 % in der repräsentativen Statistik. Dieses Ergebnis entspricht der gehäuften Inanspruchnahme der Förderung für Maßnahmen an Sanitärräumen (vgl.

Tabelle 19 und Tabelle 29). Innerhalb der Haushalte, die Umbaumaßnahmen mit einem Kredit fördern ließen, fällt die subjektive Einschätzung in Bezug auf die einzelnen Merkmale durchweg höher aus als in der repräsentativen Statistik. Mit Ausnahme der beurteilten Breite der Raamtüren sowie der stufenlosen Erreichbarkeit aller Räume liegt auch die subjektive Einschätzung der KfW-Zuschussempfänger über den Anteilen in der repräsentativen Statistik. Zusammenfassend weisen die Gebäude und Wohnungen der KfW-Fördermittelempfänger nach erfolgtem Umbau seltener Barrieren auf, sodass das Programmziel der Barrierereduktion im Vergleich zum Gesamtbestand in Deutschland erreicht wurde.

Abbildung 41: Verteilung der subjektiven Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion der Wohnung; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe nach Umbau und Mikrozensus 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung (private Programmnutzer) und Sonderauswertung des Mikrozensus 2018.

3.3.2 Exkurs: Identifikation der Programmnutzertypen mittels Clusteranalyse

Um die Effektivität des Programms mit Blick auf die angesprochenen Nachfragegruppen zu beurteilen, werden im Folgenden Programmnutzertypen identifiziert. Dafür werden die befragten Haushalte mittels einer Clusteranalyse auf ihre Ähnlichkeit hin typisiert.⁵⁹ Folgende Charakteristika werden zum Ableiten von Ähnlichkeiten

⁵⁹ Bei einer Clusteranalyse handelt es sich um ein Verfahren, bei dem Beobachtungsfälle anhand vorgegebener Charakteristiken gruppiert werden. Ausschlaggebend dabei ist die „Nähe“ der Fälle, die sie in Bezug auf diese Charakteristiken aufweisen. Es gibt unterschiedliche Verfahren, um diese „Nähe“ zu ermitteln. Für die in den Daten vorliegenden kategorialen Variablen eignet sich der Jaccard-Koeffizient. Dieser leitet die Similarität der Fälle aus den gegebenen Übereinstimmungen binärer Eigenschaften ab. Die Clusteranalyse wird zweistufig durchgeführt: zunächst wird mittels eines explorativen hierarchischen Verfahrens die sinnvolle Anzahl der Gruppen ermittelt. Schließlich findet eine konfirmatorische Analyse statt, bei der die Anzahl der Gruppen vordefiniert ist und eine Zuordnung der Fälle zu diesen Gruppen stattfindet.

zwischen den Haushalten herangezogen:⁶⁰

- Gebäudetyp in 3 Kategorien: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus
- Baujahr: vor 1978, von 1979 bis 1990 und ab 1991⁶¹
- Nutzertyp in 3 Kategorien: Selbstnutzer, Vermieter, Mieter
- Haushaltsgröße in 3 Kategorien: eine Person, 2 Personen, 3 und mehr Personen
- mindestens eine Person im Haushalt ist älter als 65 Jahre
- mindestens eine Person im Haushalt ist minderjährig
- Haushaltseinkommen in 3 Kategorien: unter 1.500 Euro, 1.500 bis unter 4.500 Euro, 4.500 Euro und mehr.

Institutionelle Vermieter sind an dieser Stelle aus den Analysen ausgeschlossen, da sie per se eine eigene Gruppe bilden, die keiner weiteren Identifikation in der Clusteranalyse bedarf. Auf Basis der Clusteranalyse lassen sich 4 größere Gruppen an Privatsnutzern zusammenfassen⁶², die im Folgenden beschrieben werden. Eine grafische Darstellung der Verteilung einzelner Variablen auf die 4 Programmnutzertypen findet sich in Abbildung B 8 in Anhang B.4. Da der Nutzungstyp mit Ausnahme der vierten Gruppe fast ausschließlich aus selbstnutzenden Eigentümern besteht (Gruppe 1: 98 %, Gruppe 2: 99 %, Gruppe 3: 99 %), wird dieser Indikator hier nicht dargestellt.⁶³

Gruppe 1: Empty-Nester⁶⁴-Typ

Die größte Gruppe (1) macht 47 % aller Programmnutzerhaushalte aus.⁶⁵ Dabei handelt es sich ausschließlich um Zweipersonenhaushalte ohne Kinder im Haushalt, die überwiegend mittlere Einkommen beziehen. Sie wohnen in selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Häusern aller Typen, überwiegend aber in Einfamilienhäusern (67 %), die in über der Hälfte der Fälle vor 1978 erbaut wurden. In diesen Haushalten leben zu einem größeren Anteil Personen, die mindestens 65 Jahre alt sind (84 %, verglichen mit 45 % in der Gesamtgruppe), weshalb der Empty-Nester-Typ naheliegend ist.

Gruppe 2: DINK(Y)⁶⁶-Typ

Gruppe 2 macht 15 % der privaten Programmnutzerhaushalte aus. Im Gegensatz zur ersten Gruppe handelt es sich dabei ausschließlich um „jüngere“ Paare (Anteil Personen über 64 Jahren: 0 %), in denen (noch) keine Kinder im Haushalt wohnen. Sie verfügen über ein mittleres bis höheres Einkommen und sind selbstnutzende Eigentümer von Wohnungen in Häusern (Anteil Einfamilienhaus 71 %) mit überwiegend neuerem Baujahr, d. h. gebaut nach 1978 bzw. nach 1991 (jeweils ca. 30 %). Aufgrund ihres Alters, der Haushaltsstruktur und dem vergleichsweise hohen Einkommen werden sie hier als DINK-Typ bezeichnet.

Gruppe 3: Familien-Typ

27 % der privaten Programmnutzerhaushalte in der Befragung bestehen aus Mehrpersonenhaushalten mit 3

⁶⁰ Weitere Variablen wie z. B. bestimmte Auslöser oder Umbaugründe wurden in die Clusteranalyse aufgenommen, führten jedoch nicht zu einer Ausbildung unterschiedlicher Gruppen.

⁶¹ Wegen geringer Fallzahlen wurde die Kategorie „ab 2011“ hier nicht berücksichtigt.

⁶² Auf Basis von 9.143 Nutzerhaushalten, für die gültige Werte für alle Indikatoren vorliegen. 1.502 Haushalte wurden wegen fehlenden Werten bei min. einem Indikator aus den Analysen ausgeschlossen.

⁶³ Nutzertypen in der Gruppe 4: Selbstnutzer 86 %, Vermieter 10 %, Mieter 4 %.

⁶⁴ Als Empty-Nester werden ältere Paare bezeichnet, deren Kinder den Haushalt bereits verlassen haben. Eine genaue Zuordnung der Programmnutzer zu dieser Definition ist nicht möglich, da lediglich Informationen über die aktuelle, nicht die vergangene Haushaltskonstellation erhoben wurde.

⁶⁵ Von insgesamt 10.645 befragten Haushalten, die das Programm „Altersgerechtes Bauen“ in Anspruch nahmen. Die kombinierte Nutzung barrierereduzierender und einbruchschützender Förderung wurde ausgeschlossen.

⁶⁶ DINKS (Double Income no Kids) bzw. DINKY (...yet) bezeichnet jüngere Paare, die (noch) keine Kinder haben oder kinderlos bleiben möchten und aufgrund der doppelten Berufstätigkeit über ein vergleichbar hohes Einkommen verfügen.

oder mehr Personen. Sie verfügen über mittlere und höhere Einkommen (Gruppe 3). Diese Gruppe stellt die einzige Konstellation dar, in der ein Haushalt aus mehr als 2 Personen besteht und zusätzlich in jedem zweiten Haushalt ein Kind lebt, sodass sie hier als Familien-Typ bezeichnet wird. In dieser Gruppe leben seltener ältere Personen (27 %), in jedem zweiten Haushalt wohnt mindestens ein Kind (50 %). Es handelt sich meist um selbstnutzende Eigentümer von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei die bewohnten Häuser tendenziell älter sind (Baujahr vor 1978: 57 %).

Gruppe 4: Single-Typ

11 % aller privaten Programmnutzerhaushalte machen Einpersonenhaushalte aus, diese bilden die vierte identifizierte Gruppe, welche als „Single-Typ“ bezeichnet wird. Es handelt sich größtenteils um ältere Menschen (60 %) mit mittlerem und teilweise niedrigem Haushaltseinkommen, die eine Wohnung in einem tendenziell älteren Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus (überwiegend in Einfamilienhäusern: 42 %) besitzen. Der Anteil des Gebäudetyps „Mehrfamilienhaus“ ist hier im Vergleich zu den anderen Typen überdurchschnittlich hoch. Ebenso ist die Eigentumsart in dieser Gruppe heterogener: während in den ersten 3 Gruppen überwiegend selbstnutzende Eigentümer vertreten sind, sind in Gruppe 4 auch Vermieter und Mieter mit einem Anteil von 10 % bzw. 4 % vertreten.

Zusammenfassend machen selbstnutzende Eigentümer den Kern der Programmnutzer aus.⁶⁷ Es handelt sich überwiegend um ältere oder jüngere Paare, die – nach Auszug oder vor einer möglichen Geburt – ohne Kinder im Haushalt leben. Ein weiterer kleinerer Teil entfällt auf Familien und Alleinstehende. Alle Haushalte der identifizierten Gruppen verfügen über ein mindestens „mittleres“ Haushaltsnettoeinkommen. Die Mehrheit der Nutzer in jeder Gruppe (über 80 %) gab zudem an, dass sie die Maßnahme vorausschauend umgesetzt haben. Ohne einen konkreten Auslöser haben dagegen nur wenige Haushalte gehandelt (Anteil von 35 % in der zweiten Gruppe, in anderen Gruppen weniger).

3.3.3 Zielgruppenerreichungsgrad

Eine zentrale Determinante der Programmeffektivität ist der Zielgruppenerreichungsgrad der Förderung. Auf Basis des Vergleichs der Programmnutzer der KfW mit der repräsentativen Statistik in Kapitel 3.3.1 wird an dieser Stelle zusammengefasst, welche Gruppen besonders von der Förderung profitieren und welche Gruppen unterrepräsentiert sind.

In Kapitel 2.1.4 wurden zentrale Zielgruppen herausgearbeitet und für die anschließende Vorausberechnung des zukünftigen Bedarfs unterteilt: Das Basisszenario geht von Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern aus (Kapitel 2.3.2.1.). Zudem wurden 2 Szenariovarianten gebildet. Die erste Variante unterstellt eine enge Zielgruppendefinition, in der mindestens eine pflegebedürftige Person im Haushalt lebt (vgl. Kapitel 2.3.2.2). Die zweite Variante berücksichtigt Aspekte der Prävention und der Familiengerechtigkeit und umfasst daher Familien- und Seniorenhaushalte (vgl. Kapitel 2.3.2.3). Der Befragung zufolge beläuft sich der Anteil selbstnutzender Haushalte, die barrierereduzierende Umbaumaßnahmen aufgrund von einer altersbedingt oder altersunabhängig körperlich eingeschränkten Person im Haushalt umgesetzt haben, auf 33 % bzw. 25 %. Bei rund 3 Millionen Haushalten mit mindestens einem mobilitätseingeschränkten Haushaltsmitglied liegt der Anteil an allen Haushalten insgesamt bei ca. 8 %. Demzufolge ist der Zielgruppenerreichungsgrad für Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern im Basisszenario der Zielgruppendefinition als sehr hoch anzusehen. Auch der Anteil an Haushalten, in denen mindestens eine Person im Haushalt dauerhaft hilfe- oder pflegebedürftig ist (Szenario Variante 1), beträgt unter den Selbstnutzern kumuliert ca. 18 %. Im Vergleich dazu liegt der Anteil an Haushalten, in denen mindestens eine Person dauerhaft hilfe- oder pflegebedürftig ist, in der Gesamtbevölkerung bei etwa 2,5 %. Folglich wird die KfW-Förderung weit überproportional von Haushalten beansprucht, in denen ein akuter Bedarf besteht.

⁶⁷ Es handelt sich um die Analyse der Zusammensetzung der Programmnutzergruppen. Da Vermieter teilweise mehrere Wohnungen fördern lassen (Tabelle 29), ergeben sich in Bezug auf die Anzahl der geförderten Wohnungen etwas kleinere Anteile für selbstnutzende Eigentümer.

Die zweite Variante des Szenarios umfasst Familien und Senioren. Seniorenhaushalte sind unter den KfW-Fördermittelempfängern stark überrepräsentiert. Genauer gilt dies für die Zuschussempfänger mit einem Anteil der Seniorenhaushalte von 59 %, und einem Anteil von 36 % bei Kreditnehmern. Dies ist hauptsächlich auf die im Allgemeinen geringere Kreditverfügbarkeit für ältere Haushalte zurückzuführen – und deren geringeres Interesse an Krediten. In der Kreditförderung sind Familienhaushalte überrepräsentiert. Hier wird der vorausschauende Charakter des Programms deutlich. Die Kombination der Zuschuss- und Kreditförderung führt demnach dazu, dass diese beiden Ziel- und Altersgruppen mit der Förderung gut – d. h. im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überproportional – erreicht wird. Dieses Ergebnis wird auch durch die in der Clusteranalyse identifizierten Typen unterstützt (Kapitel 3.3.2).

Die Zielgruppendefinition bezieht sich auf in Deutschland lebende Haushalte insgesamt. Deutlich wurde bisher jedoch auch, dass die Anzahl der mit KfW-Förderung umgebauten Wohneinheiten mehrheitlich auf selbstnutzende Eigentümer oder gewerbliche Vermieter fällt. Es ist davon auszugehen, dass bewusst jene Maßnahmen von Selbstnutzern gefördert wurden, die sie für ihre Bedarfe als besonders sinnvoll erachten. Für Mieter, die entsprechende Maßnahmen in ihrer Wohnung vornehmen, gilt dasselbe – dies ist allerdings angesichts großer Markthemmnisse (trotz Anreizen durch die Förderung) selten. Im Vergleich dazu werden insbesondere gewerbliche Vermieter weniger auf individuelle Bedarfslagen eingehen können, sondern ähnlich wie beim Neubau Maßnahmen umsetzen, die sie grundsätzlich für nützlich halten. Aufgrund der identifizierten Markthemmnisse ist damit das Allokationsproblem durch starre Wohnungsmärkte und Remanenzeffekte wahrscheinlich im vermieteten Bestand höher als im selbstgenutzten Bestand. Daraus kann geschlossen werden, dass der Zielgruppenerreichungsgrad bei selbstnutzenden Eigentümern sowohl mit als auch ohne Mobilitätseinschränkung im Vergleich zu dem vermieteten Wohnungsbestand höher ist. Trotz dieser größeren Effektivität wäre gerade aufgrund der niedrigen Wohnungseigentumsquote in Deutschland mehr barrierereduzierender Umbau von Mietwohnungen wichtig, insbesondere durch die Mieter bzw. in Abstimmung mit den Mietern.

Um einen höheren Zielgruppenerreichungsgrad zu fördern, müssten aufgrund der Mehrdimensionalität der Markthemmnisse unterschiedlichen Strategien verfolgt werden. Einerseits wurde deutlich, dass sich die durchgeführten Maßnahmen aus Vermietersicht nicht oder erst spät amortisieren. Eine höher angesetzte Förderung für zu Mietzwecken genutzte Wohnungen (vergleichbar zu der höheren Förderung für den Standard „Altersgerechtes Haus“ in der Zuschussförderung) würde die Amortisationsdauer reduzieren. Bei Mieterhaushalten könnte die Wahrscheinlichkeit eines Umbaus erhöht werden, wenn die in Kapitel 3.2.2 identifizierten Hemmnisse, wie die Vorgabe, alle baulichen Änderungen mit dem Vermieter abzustimmen sowie die Rückbauverpflichtung bei Auszug, adressiert würden. So könnte die Rückbauverpflichtung im Hinblick auf barrierereduzierende Maßnahmen im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung abgeschwächt oder sogar außer Kraft gesetzt werden – schließlich wurde deutlich, dass jene Maßnahmen nicht nur Haushalten mit spezifischen Bedarfen zugutekommen. Auch die Erhöhung der Sichtbarkeit und Relevanz des Förderangebots der KfW für Mieter kann zu einer höheren Inanspruchnahme führen. Denn Mieter kommen im Vergleich zu Eigentümern oder Vermietern seltener in Kontakt mit Krediten und Zuschüssen der KfW, sodass vermutlich das Wissen über die Fördermöglichkeiten häufiger fehlt.

Darüber hinaus würde eine einheitliche und einfach auffindbare Filterfunktion bei der Wohnungsvermarktung und Wohnungssuche helfen, „barrierereduziert“ oder „barrierefrei“ auf dem Wohnungsmarkt als besonderes Ausstattungsmerkmal anzubieten. Als Nebeneffekt könnte die Vermittlungseffizienz gemäß den Präferenzen der Marktteilnehmer erhöht werden. Zudem könnte barrierearmer Wohnraum (und seine Vorzüge) dadurch stärker ins Bewusstsein dringen.

Ein Umkehrdarlehen (engl.: Reverse Mortgage) könnte zudem älteren Eigentümerhaushalte die Finanzierung eines umfassenden barrierereduzierenden Umbaus erleichtern. Ältere Befragte nehmen vergleichsweise häufig einen Zuschuss in Anspruch, da sie die langfristige Belastung eines Kredits scheuen und/oder befürchten, keinen Kredit zu erhalten. Ein Umkehrdarlehen könnte prinzipiell Abhilfe schaffen, da es Wohneigentümern ermöglicht, ihre Immobilie im Alter zu beleihen und eine Einmalzahlung oder monatliche Ratenzahlungen zu beziehen (Westerheide 2012). Allerdings gehen damit verschiedene Risiken und Akzeptanzprobleme einher. Aus Sicht der Kreditnehmer steht einer Beleihung das Motiv entgegen, eine schuldenfreie Immobilie zu

vererben. Zudem erzielen nur werthaltige, lastenfreie Immobilien in guter Lage eine nennenswerte Verrentung (Lang 2008). Eigentümer von älteren und schlecht instandgehaltenen Immobilien in unattraktiver Lage profitieren kaum, sodass sich Unterschiede in der Inanspruchnahme in Abhängigkeit des Wohnungsmarkts ergeben würden.

3.3.4 Effektivität barrierereduzierender Maßnahmen

Die Zahl der Unfalltoten in Privathaushalten ist zwischen 2008 und 2017 um 69 % gestiegen. Im Jahr 2017 betrug die Zahl der Unfalltoten durch Stürze insgesamt 14.588, wobei mehr als jeder fünfte Verstorbene über 74 Jahre alt war (Statistisches Bundesamt 2019b). Die Auswertung der Nutzertypen zeigt, dass die relevante Zielgruppe in Bezug auf die Altersstruktur mit der Förderung erreicht wird. Schwierigkeiten (22 %) sowie ein Unfall oder Sturz in der Wohnung oder im Haus (7 %) wurden zudem von den Befragungsteilnehmern häufig als Auslöser der Maßnahmen genannt.

Darüber hinaus ist relevant, in welchem Umfang Stürze oder Unfälle in Haushalten durch die durchgeführten Maßnahmen reduziert werden können. Häufig wird zwischen intrinsischen und extrinsischen Risikofaktoren für Stürze unterschieden (Todd und Skelton 2004; Zeeh et al. 2017). Während intrinsische, d. h. personenbezogene, Risikofaktoren intensiver untersucht wurden, ist über die Bedeutung extrinsischer, d. h. umgebungsbezogener Faktoren, auf die Sturzwahrscheinlichkeit wenig bekannt. Unter den intrinsischen Risikofaktoren erhöht das Vorliegen einer Muskelschwäche oder ein Sturz in den letzten Monaten das Risiko eines erneuten Sturzes um das Vierfache. Unter den extrinsischen Determinanten des Sturzrisikos wurde die Beschaffenheit der Wohnung bisher selten untersucht. Faktoren wie schlecht beleuchtete Flure oder Stufen ohne Geländer tragen zwar zum Gesamtsturzrisiko bei, jedoch sind intrinsische Faktoren oder auch Medikamenteneinnahme ausschlaggebend (Zeeh et al. 2017). Keall et al. (2015) beziffern die Reduktion der Sturzwahrscheinlichkeit durch bauliche Maßnahmen mit 26 %, eine ältere Studie von Thompson (1996) kam zu einer Reduktion der Wahrscheinlichkeit von 58 %. Da keine umfassende Datenlage bezüglich einer Reduktion der Sturzwahrscheinlichkeit durch bauliche Maßnahmen existiert und die zitierten Studien eine große Spannweite aufweisen, wird im Folgenden zwar von einer signifikanten Reduktion der Sturzwahrscheinlichkeit ausgegangen, diese jedoch nicht quantifiziert.

Bezogen auf einzelne Maßnahmen identifizieren Edinger et al. (2007) auf Basis einer Analyse des IV. Altenberichts⁶⁸ besondere Dringlichkeiten in der Umsetzung. Für ältere Menschen stellt demnach die Badnutzung, das Treppensteigen und bei Hochaltrigen auch die Essenszubereitung ein Problem dar. Daraus wurde abgeleitet, dass das selbständige Bewegen innerhalb der Wohnung wichtiger ist als die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung selbst. Den Autoren zufolge kann das (seltene) Verlassen der Wohnung zur Not mit Hilfe geschehen. Innerhalb der Wohnung sind insbesondere Maßnahmen im Sanitärbereich sinnvoll, da die selbstständige Nutzung von WC und Bad eine zentrale Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ist. Rau (2014b) argumentiert zudem, das Bad sei neben der stufenlosen Erreichbarkeit „...in vielen Fällen der Schlüssel, der das möglichst lange und eigenständige Wohnen in den vertrauten vier Wänden ermöglicht“. Zudem sollten Maßnahmen zur Barrierereduzierung auch dann durchgeführt werden, wenn mit einer Einzelmaßnahme noch keine vollständige Barrierefreiheit erreicht werden kann, da jede vermiedene Barriere zählt (Edinger et al. 2007).

Maßnahmen an Sanitärräumen, d. h. beispielsweise die Schaffung bodengleicher Duschen und/oder Modernisierung der Sanitärobjekte, sind die mit Abstand am häufigsten geförderten Maßnahmen (vgl. Kapitel 2.2.3). Der Anteil der Maßnahmen an Sanitärräumen gemessen an der Gesamtzahl der Maßnahmen liegt für den Zeitraum 2014 bis 2018 bei 56 %. Während der Anteil der umgesetzten Maßnahmen an Sanitärräumen an der Gesamtsumme der Maßnahmen in der Kreditförderung im Zeitverlauf größtenteils stabil blieb, stieg der Anteil in der Zuschussförderung zudem von 48 % im Jahr 2014 auf ca. 70 % im Jahr 2018 an. Dafür ging die Zuschussförderung für Maßnahmen zur Anpassung der Raumgeometrie und die vertikale Erschließung bzw.

⁶⁸ <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/service/publikationen/4--altenbericht-/95594>, abgerufen am 27.02.2020.

Überwindung von Niveauunterschieden deutlich zurück. Quantitativ wurde somit eine große Effektivität im Sinne von Nutzungserleichterung, Komfortverbesserung und Unfallvermeidung im Sanitärbereich erreicht. Dies bestätigt sich auch in den Befragungsergebnissen: Auf die Frage, inwiefern die Programmnutzer den Aussagen zu den Vorteilen des durchgeführten Umbaus zustimmen, gaben Selbstnutzer mit Zustimmungsteilen um die 80 % an, dass die Umbaumaßnahmen die Bewegungsfreiheit, das Sicherheitsgefühl und auch den Wohnkomfort verbessern, sowie dazu beitragen, Stürze, Unfälle und Verletzungen zu vermeiden. Dabei erleichtern bzw. ermöglichen insbesondere Maßnahmen an Sanitärräumen sowie der Standard „Altersgerechtes Haus“ den Befragten zufolge die Pflege durch Angehörige oder Pflegedienste.⁶⁹ Die Bewegungsfreiheit in der Wohnung und im Wohnumfeld erhöht sich insbesondere durch Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2, dem Standard Altersgerechtes Haus und der vertikalen Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden.⁷⁰ Die Vermeidung von Stürzen, Unfällen oder Verletzungen kann aus Sicht der Befragten in Übereinstimmung mit der Fachliteratur (Rau 2014a; Edinger et al. 2007) besonders gut mit Maßnahmen an Sanitärräumen erreicht werden.⁷¹

Sowohl mit der Kredit- als auch mit der Zuschussförderung wurden zudem häufig Maßnahmen umgesetzt, die dem Förderbereich 2 – Eingangsbereich und Wohnungszugang – zugeordnet sind und damit darauf abzielen, Barrieren bei Haus- und Wohnungseingangstüren abzubauen und eine Durchgangsbreite von mindestens 90 cm bei Türen und 120 cm bei Fluren außerhalb von Wohnungen zu erreichen. Innerhalb der Kreditförderung wurde darüber hinaus Förderung zur Anpassung der Raumgeometrie, die neben Schwellenabbau auch die Änderung der Raumzuschnitte von Wohnungen fördert, häufig in Anspruch genommen. Maßnahmen zur Erreichung des von der KfW definierten Standards „altersgerechtes Haus“ wurden im Vergleich zu anderen Maßnahmen in der Zuschussförderung kaum und in der Kreditförderung auch nur marginal in Anspruch genommen (vgl. Abbildung 14 und Abbildung 15).

Tabelle 29 zeigt die Verteilung der geförderten Wohneinheiten differenziert nach Förderbausteinen und Nutzertypen anhand der KfW-Befragung für die Jahre 2014 bis 2018. Der Vergleich zwischen den Nutzergruppen zeigt, dass der Anteil an Maßnahmen an Sanitärräumen mit 79 % in der Kreditförderung und sogar knapp 82 % in der Zuschussförderung bei selbstnutzenden Eigentümern und Mietern überdurchschnittlich hoch ist. In der Kreditförderung bei Vermietern hingegen wurden Maßnahmen an Sanitärräumen mit 46 % an der Gesamtsumme der von Vermietern mit Krediten geförderten Wohneinheiten vergleichsweise selten gefördert. Hier standen häufig auch Maßnahmen im Vordergrund, die der Anpassung der Raumgeometrie, dem Eingangsbereich und Wohnungszugang sowie der vertikalen Erschließung von Niveauunterschieden dienen. Damit fallen die von Vermietern durchgeführte Maßnahmen auf solche, die in einem Mehrfamilienhaus nicht nur einer einzigen Wohneinheit sondern in der Regel den meisten Wohneinheiten zugutekommen (vgl. auch Prognos (2014)).

Der Mittelwert der Anzahl an Maßnahmen pro Wohneinheit zeigt darüber hinaus, dass Vermieter häufiger mehrere Maßnahmen gleichzeitig umsetzen und damit pro Wohneinheit einen höheren Standard an Barrierereduktion erreichen. Im Gegensatz dazu lassen Selbstnutzer häufiger Einzelmaßnahmen fördern (vgl. Tabelle 29). Neben der Tatsache, dass Selbstnutzer mit hoher Wahrscheinlichkeit nur die Maßnahmen umsetzen, die sie für besonders relevant halten bzw. aufgrund eines akuten Bedarfs benötigen, mag ein Grund für die umfassenderen Maßnahmen bei Vermietern darin zu finden sein, dass die Umbauten von Vermietern größtenteils im unbewohnten Bestand bzw. bei einem Mieterwechsel durchgeführt werden: Nach Angaben der Vermieter war die Hälfte der umgebauten Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Umbaus unbewohnt. Ebenfalls fand in 14 % der Fälle ein Mieterwechsel statt. Lediglich 27 % gaben an, dass der Umbau im bewohnten Zustand durchgeführt wurde, die Mieter allerdings für den Umbau nicht vorübergehend ausziehen mussten. Ein vorübergehender Auszug war in 7 % der Fälle nötig.

⁶⁹ Berechnung durch logistische Regression unter statistischer Kontrolle von durchgeführten Maßnahmen aus anderen Förderbereichen. Odds-Ratio von 2,3 (Maßnahmen an Sanitärräumen) bzw. 2,2 (Standard Altersgerechtes Haus), $p = 0,000$.

⁷⁰ Odds-Ratios von 2,7; 3,1; 2,6 in berichteter Reihenfolge, $p = 0,000$.

⁷¹ Odds-Ratio von 2,6, $p = 0,000$.

Tabelle 29: Anteil geförderter Wohneinheiten nach Förderbausteinen differenziert nach Nutzertypen

	Selbstnutzende Eigentümer / Mieter		Vermieter		Gesamt
	Kredit	Zuschuss	Kredit (private/gewerbliche Verm.)	Zuschuss (nur private Verm.)	Kredit und Zuschuss
Anpassung der Raumgeometrie	29 %	5 %	44 %	17 %	25 %
Eingangsbereich und Wohnungszugang	22 %	9 %	38 %	25 %	23 %
Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen	2 %	0 %	7 %	0 %	3 %
Maßnahmen an Sanitärräumen	79 %	82 %	46 %	59 %	68 %
Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit DIN 18040-2	9 %	0 %	10 %	0 %	6 %
Sicherheit, Orientierung und Kommunikation	10 %	4 %	24 %	10 %	12 %
Standard Altersgerechtes Haus	5 %	2 %	9 %	1 %	5 %
Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden	16 %	7 %	57 %	19 %	28 %
Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen	75 %	3 %	27 %	21 %	15 %
Anzahl geförderte Wohneinheiten	3.645	6.800	6.288	661	17.394
Anzahl Maßnahmen pro Wohneinheit	2,5	1,1	2,6	1,5	1,8

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten und der KfW-Befragung. Bezugsjahre: 2014 bis 2018

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Fördermittelempfänger der KfW mit Krediten und Zuschüssen vergleichsweise selten Maßnahmen durchführen, die einen besonders hohen und umfänglichen Grad an Barrierefreiheit implizieren (Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 und Standard „Altersgerechtes Haus“). Stattdessen werden vermehrt Maßnahmen umgesetzt, die sich nur auf Teilbereiche des Gebäudes bzw. der Wohnung beziehen und dort Schwellen bzw. Barrieren abbauen oder reduzieren. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass solch hohe Standards im Bestand häufig nicht umsetzbar und zudem unverhältnismäßig teuer sind. Zwar kann die Tatsache, dass ein umfänglicher Grad an Barrierefreiheit selten erreicht wird, als Nachteil gegenüber einem barrierefreien Neubau angesehen werden, zumal die Kalkulation von Held et al. (2017) darauf hinweist, dass die Kosten der Barrierereduktion im Bestand deutlich über den Zusatzkosten für einen barrierefreien Neubau liegen. Angesichts des aktuellen und zukünftig aufgrund der demografischen Entwicklung weiter steigenden Bedarfs ist es jedoch alternativlos, beide Strategien – Umbau und Neubau – zu verfolgen. Darüber hinaus wird die Stärke des Programms im Sinne der Praxisnähe deutlich – denn eine Form von Effektivität ist auch, wenn nur das gefördert und umgesetzt wird, was auch tatsächlich gebraucht wird. Im Hinblick auf die Vermeidung von Stürzen und die Möglichkeit, möglichst lange in der bekannten Umgebung wohnen zu bleiben, sind die mit dem Programm vorwiegend geförderten Maßnahmen an Sanitärräumen und zur Reduktion von Schwellen als die effektivsten anzusehen. In diesem Sinne ist das Förderprogramm der KfW – und hier insbesondere die Zuschussförderung – besonders gut geeignet, um passgenaue Einzelmaßnahmen durchzuführen und bietet somit aufgrund des niederschweligen Charakters einer möglichst großen und heterogenen Zielgruppe Fördermöglichkeiten an.

3.4 Impact

Im Rahmen des Evaluationskriteriums „Impact“ wird nachfolgend untersucht, welche Effekte das Programm über die eigentliche Zielsetzung hinaus entfaltet. Denn neben der verbesserten Wohnsituation und dem erhöhten Wohnkomfort durch den Abbau von Barrieren entfalten die durch das Förderprogramm angestoßenen Investitionen unterschiedliche Effekte auf volkswirtschaftliche Größen und dadurch auf die Staatseinnahmen. Diese werden nachfolgend auf Grundlage einer Input-Output-Analyse untersucht. Im Anschluss daran werden die aus dem Förderprogramm resultierenden Entlastungseffekte auf die Sozial- und Pflegekassen sowie bei den privaten Haushalten berechnet.

3.4.1 Gesamtwirtschaftliche und fiskalische Effekte

Die mit dem gesamten Förderprogramm angestoßenen Investitionen zur Barrierereduzierung und Einbruchssicherung haben über die Nachfrage nach Bauleistungen und damit verbundenen Sektoren gesamtwirtschaftliche Auswirkungen. Diese werden mit einem Input-Output-Modell für die fünf Jahre von 2014 bis 2018 berechnet. Eine Input-Output-Analyse bildet die Auswirkungen einer Erhöhung der Nachfrage auf die Produktion ab. Dabei wird nicht nur der Effekt im direkt betroffenen Wirtschaftssektor ermittelt, sondern auch die Auswirkungen der Vorleistungsverflechtungen einer Branche mit ihren vorgelagerten Bereichen abgebildet. Das Modell ist statisch, da es unterstellt, dass alle durch den Primärimpuls ausgelösten Effekte innerhalb eines Jahres wirksam werden.⁷² Konkret steigt durch die angestoßenen Investitionen die Nachfrage nach Baudienstleistungen, das Baugewerbe muss daher seine Produktion erweitern, um die zusätzliche Nachfrage zu befriedigen. Die Produktion erfordert zusätzliche Vorleistungen, die ebenfalls Nachfrageeffekte in den zuliefernden Produktionsbereichen bewirken.

Für die Berechnung der Effekte und der Verflechtungen wird die Input-Output-Tabelle für das Jahr 2015 des Statistischen Bundesamtes verwendet (Statistisches Bundesamt 2019i).⁷³ Im ersten Analyseschritt wird der Wert der zusätzlichen Produktion bestimmt, den die angestoßenen Investitionen auslösen. Aus dem Ergebnis leiten sich die Bruttowertschöpfung sowie direkte und indirekte Beschäftigungseffekte ab. Ausgangspunkt ist das angestoßene Investitionsvolumen der Jahre 2014 bis 2018 (vgl. Tabelle 15). Die jeweiligen Jahreswerte gehen als Primärimpuls bzw. als Endnachfragevektor in das Input-Output-Modell⁷⁴ ein. Das Modell liefert die Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Bruttowertschöpfung und die einhergehenden Beschäftigungseffekte. In Folge des Primärimpulses der angestoßenen Investitionen erhöht sich die Produktion. Tabelle 30 zeigt die Auswirkungen der angestoßenen Investitionen und der Zusagevolumina des Programms auf die Bruttowertschöpfung und die Beschäftigung für die Jahre 2014 bis 2018. Insgesamt wurden Investitionen in Höhe von etwa 5,9 Milliarden Euro im Baugewerbe angestoßen.⁷⁵ Diese bewirkten eine Steigerung der Produktion im Wert von etwa 10,1 Milliarden Euro. Daraus leiten sich direkte und indirekte Bruttowertschöpfungseffekte in Höhe von etwa 4,8 Milliarden Euro ab.

⁷² Die Berechnungen basieren auf der Annahme, dass die Investitionen durch das Förderprogramm angestoßen wurden. Es ist jedoch grundsätzlich denkbar, dass die Investitionen auch ohne das Förderprogramm durchgeführt worden wären. Dies kann in den Berechnungen jedoch nicht abgebildet werden.

⁷³ Durch die hohe Komplexität bei der Erstellung der Input-Output-Tabellen werden diese mit erheblichem Zeitverzug publiziert.

⁷⁴ Die Methodik des Modells ist bereits vielfach dokumentiert worden. Der interessierte Leser findet beispielsweise bei Holub und Schnabl (1994) eine ausführliche Darstellung.

⁷⁵ Für die Summenbildung wurden die einzelnen nominalen Werte in Preise von 2018 auf Grundlage der Verbraucherpreisindex der amtlichen Statistik (Statistisches Bundesamt 2018f) umgerechnet.

Tabelle 30: Auswirkungen der angestoßenen Investitionen und der Zusagevolumina des Programms auf die Bruttowertschöpfung (jeweils in Mio. Euro)

	2014	2015	2016	2017*	2018*	Summe* (preisbereinigt)
Zusagevolumen der Kreditförderung	320,5	360,8	372,4	314,6	303,6	1.627,6
Zusagevolumen der Zuschussförderung	2	20,1	27,5	45,5	35,8	128,4
Angestoßene Investitionen	487,2	808,6	1.594,6	1.657,0	1.456,0	5.872,5
Wert der zusätzlichen Produktion	837,0	1.389,1	2.739,4	2.846,6	2.501,3	10.088,6
Bruttowertschöpfung	399,4	662,8	1.307,1	1.358,3	1.193,5	4.813,7

Quelle: Eigene Berechnungen, KfW Kundendaten und Statistisches Bundesamt (Statistisches Bundesamt 2019i). Die mit *markierten Jahre sowie die Summe stellen aufgrund der Abruffrist von bis zu 3 Jahren prognostizierte Werte dar.

Die Bruttowertschöpfung ist eng mit den Beschäftigungseffekten verknüpft, die wiederum von der Arbeitsproduktivität abhängen. Die Werte der Arbeitsproduktivität für die Jahre 2014 bis 2018 sind der amtlichen Statistik entnommen (Statistisches Bundesamt 2019h) und finden sich in Anhang (Tabelle B 8). Tabelle 31 zeigt die ermittelten Beschäftigungseffekte. Insgesamt wurden etwa 89.000 Beschäftigungsstellen (gemessen in Personenjahren, kurz PJ), zwischen 2014 und 2018 gesichert bzw. neu geschaffen. Etwa 62 % davon bilden den direkten Beschäftigungseffekt in Höhe von etwa 56.000 Beschäftigungsstellen, also Stellen, die im Baugewerbe gesichert bzw. neu geschaffen wurden. In anderen Wirtschaftszweigen sind es entsprechend etwa 33.000 Stellen. Aus den Ergebnissen folgt, dass je einer Million Euro Investition im Durchschnitt der dargestellten Jahre etwa 15,2 Stellen gesichert bzw. neu geschaffen wurden.

Tabelle 31: Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Beschäftigung (in PJ je 1.000)

	2014	2015	2016	2017*	2018*
Beschäftigungseffekt	8,1	12,9	24,2	24,4	19,6
davon direkter Beschäftigungseffekt	5,1	8,1	15,1	15,3	12,3
davon indirekter Beschäftigungseffekt	3,0	4,8	9,0	9,1	7,4
Beschäftigung je 1 Mio. Euro Investition	16,6	15,9	15,2	14,8	13,5

Quelle: Eigene Berechnungen, KfW Kundendaten und Statistisches Bundesamt (Statistisches Bundesamt 2019i). Die mit *markierten Jahre stellen aufgrund der Abruffrist von bis zu 3 Jahren prognostizierte Werte dar.

Um die Auswirkungen der kurzfristigen Effekte auf den Staatshaushalt (d. h. Erhöhung der staatlichen Einnahmen oder Reduzierungen der staatlichen Ausgaben) abzuschätzen, kommt das STEIN-Modell zum Einsatz (Kuckshinrichs et al. 2009, 2010). Dabei handelt es sich im Kern um ein statisches, offenes Input-Output-Modell, das um ein Modul zur Simulation der Effekte auf den Staatshaushalt erweitert wurde. Die Staatseinnahmen umfassen:

- die Gütersteuern abzüglich Gütersubventionen,
- sonstige Produktionsabgaben abzüglich sonstiger Subventionen,
- die Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge inklusive Solidaritätszuschlag,
- die Besteuerung von Unternehmensgewinnen sowie
- die beim Investor anfallende Umsatzsteuer.

Um die Berechnung und den Zusammenhang zwischen den verschiedenen Effekten der Input-Output-Analyse und im STEIN-Modul nachzuvollziehen, sind die Definitionen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung hilfreich (Tabelle B 9 im Anhang B.5). Auf dieser rechnerischen Grundlage überführt das Modul den Wert der zusätzlichen Produktion des Primärimpulses über verschiedene Annahmen in die Effekte auf den Staatshaushalt.⁷⁶

Tabelle 32 zeigt die Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Staatseinnahmen, die durch die positiven Bruttowertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte generiert werden. Die Einnahmen über die Jahre 2014 bis 2018 belaufen sich auf insgesamt etwa 2,6 Milliarden Euro. Der Staat bezog seine Einnahmen in den Jahren 2014 bis 2018 mehrheitlich aus Steuern (etwa 52 %) und Sozialbeiträgen (etwa 37 %).⁷⁷ Das STEIN-Modul bildet die gesamten Sozialbeiträge sowie annähernd vollständig (Kuckshinrichs et al. 2009) die aus den angestoßenen Investitionen resultierenden Steuereinnahmen ab. Somit sind über 90 % der relevanten Staatseinnahmen im Modul erfasst. Von den ermittelten Staatseinnahmen entfällt durch die positiven Beschäftigungseffekte der größte Teil mit etwa 1,3 Milliarden Euro auf die Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge inklusive Solidaritätszuschlag. Außerdem unterliegen Sanierungsmaßnahmen dem regulären Mehrwertsteuersatz. Daher werden etwa 958 Millionen Euro an Staatseinnahmen über die beim Investor anfallende Umsatzsteuer generiert, da von der Gesamtsumme der getätigten Investitionen 19 % an den Staat abgeführt werden.

Tabelle 32: Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Staatseinnahmen (in Mio. Euro)

	2014	2015	2016	2017*	2018*	Summe* (preisbereinigt)
Zusagevolumen der Kreditförderung	320,5	360,8	372,4	314,6	303,6	1.627,6
Zusagevolumen der Zuschussförderung	2	20,1	27,5	45,5	35,8	128,4
Einnahmen für die öffentliche Hand	210,7	349,7	689,7	716,8	629,8	2.596,6
Gütersteuern abzüglich Gütersubventionen	4,7	7,9	15,5	16,1	14,2	58,4
sonstige Produktionsabgaben abzüglich sonstiger Subventionen	0,5	0,8	1,6	1,7	1,5	6,0
Lohnsteuer und SV-Beiträge inkl. Solidaritätszuschlag	107,1	177,7	350,5	364,3	320,0	1.319,6
Besteuerung von Unternehmensgewinnen	20,7	34,3	67,6	70,3	61,7	254,5
beim Investor anfallende Umsatzsteuer	77,8	129,1	254,5	264,5	232,4	958,1

Quelle: Eigene Berechnungen, KfW Kundendaten und (Statistisches Bundesamt 2015, 2016, 2017, 2018d, 2019d). Die mit *markierten Jahre sowie die Gesamtsumme stellen aufgrund der Abruffrist von bis zu 3 Jahren prognostizierte Werte dar.

Die Besteuerung von Unternehmensgewinnen beläuft sich auf etwa 254 Millionen Euro. Durch die vom Programm angestoßenen Investitionen entstehen den Unternehmen Gewinne, die ebenfalls besteuert werden. In der Input-Output-Tabelle werden diese als „Nettobetriebsüberschuss“ ermittelt. Dieser wird indirekt besteuert, beispielsweise durch die Körperschaftssteuer oder die Kapitalertragssteuer. Gütersteuern (abzüglich

⁷⁶ Im Anhang von Kuckshinrichs et al. (2009) sowie in Kuckshinrichs et al. (2010) finden sich ausführliche Darstellungen über den Zusammenhang der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und der Überführung in das STEIN-Modul.

⁷⁷ Für die Berechnungen des STEIN-Moduls wurden als zusätzliche Eingangsdaten Informationen über die Staatseinnahmen (Statistisches Bundesamt 2019g) sowie detaillierte Informationen zu den Steuereinnahmen aus der Fachserie 14.4 des Statistischen Bundesamtes für die betrachteten Jahre genutzt (Statistisches Bundesamt 2015, 2016, 2017, 2018d, 2019d).

Gütersubventionen⁷⁸⁾ erbringen etwa 58 Millionen Euro. Sonstige Produktionsabgaben abzüglich sonstiger Subventionen bilden mit etwa 6 Millionen Euro den geringsten Anteil der durch die angestoßenen Investitionen generierten Staatseinnahmen.

Der fiskalischen Entlastung steht ein Fördervolumen von etwa 1,6 Milliarden Euro in der Kreditförderung und etwa 128 Millionen Euro in der Zuschussförderung gegenüber, die generierten Staatseinnahmen übersteigen somit die von der KfW und dem Bund eingesetzten Mittel. Dabei kommen nicht alle ermittelten Staatseinnahmen dem Bundeshaushalt zugute, sondern teilweise anderen Gebietskörperschaften. Ein Euro angestoßene Investition generiert etwa 44 Cent Staatseinnahmen ($= 2.596,6 / 5.872,5$). Darüber hinaus ist es denkbar, dass der Staatshaushalt zusätzlich durch geringere Transferleistungen, beispielsweise durch vermiedene Arbeitslosigkeit, weiter entlastet werden kann (Kuckshinrichs et al. 2009).⁷⁹⁾ Jedoch gibt es in vielen Regionen einen Handwerkmangel, zusätzliche Beschäftigungseffekte können daher in der Praxis unter Umständen nicht oder lediglich teilweise erzielt werden.

3.4.2 Kostenentlastung der Sozial- und Pflegekassen sowie der Privathaushalte

Der barrierereduzierende Umbau von Wohnraum kann ambulanten Pflegefällen einen längeren Verbleib in ihrer Wohnung ermöglichen oder einen Heimantritt gänzlich verhindern. Ebenso sinkt bei gebrechlichen Personen (vgl. Kapitel 2.1.4) in einer barrierereduzierten Wohnung das Risiko eines folgenreichen Sturzes, der oft zu Pflegebedürftigkeit führt. Gesundheitsökonomisch sind Stürze im Haushalt bei Senioren relevant, da nicht nur die Lebensqualität der Betroffenen in der Folge meist stark leidet, sondern die Wahrscheinlichkeit einer Pflegebedürftigkeit zunimmt (Gerste 2015). Dabei können vergleichsweise kostengünstige Maßnahmen die Sturzwahrscheinlichkeit bereits verringern (Keall et al. 2015). Dennoch ist beispielsweise die Zahl der Unfalltoten in deutschen Privathaushalten durch Stürze zwischen 2008 und 2017 um etwa 78 % angestiegen, wobei ein Großteil der Unfalltoten auf Stürze in hohem Lebensalter zurückzuführen ist. Von den 14.558 Personen, die durch Stürze im Haushalt 2017 starben, waren 83 % mindestens 75 Jahre alt (Statistisches Bundesamt 2019f).

Betroffene Personen äußern mehrheitlich den Wunsch, in der vertrauten Wohnung mit dem vertrauten Wohnumfeld im Alter oder bei Pflegebedürftigkeit zu verbleiben (Zok 2011; Deschermeier et al. 2015), was auch politisch gewünscht ist („ambulant vor stationär“ gemäß §3 SGB XI). Denn aus der (temporären) Vermeidung stationärer Pflege resultieren Einspareffekte, sowohl bei den betroffenen privaten Haushalten als auch zusätzlich bei den Sozial- und Pflegekassen. In der Studie „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung“ (Hackmann et al. 2014) auf einer Datengrundlage für das Jahr 2012 geschätzt, dass bei einer hypothetischen Vollversorgung aller Pflegebedürftigen mit barrierereduzierten Wohnungen für etwa 262.000 Fälle der Umzug in eine stationäre Einrichtung vermieden werden könnte. Hieraus würden fiskalische und gesamtwirtschaftliche Einsparungen von ca. 5 Milliarden Euro pro Jahr resultierenden.⁸⁰⁾

Das in der vorliegenden Studie genutzte Modell zur Berechnung der Einsparungen, die auf die KfW-Förderung zurückzuführen sind, ermittelt im ersten Schritt die Anzahl der Wohnungen, die zu den Einsparungen beitragen und schätzt in einem zweiten Schritt die Pro-Kopf-Einsparungen, die aus der Vermeidung einer stationären Pflege resultieren. Die Berechnungen im ersten Schritt umfassen 2 Effekte. Der anlassbezogene Effekt bildet die Tatsache ab, dass dem altersgerechten Umbau (meist in der eigenen Wohnung) der konkrete Anlass einer Pflegebedürftigkeit zu Grunde liegt. Aus verschiedenen Gründen, beispielsweise da die gepflegte Person nach

⁷⁸⁾ Die Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung sowie die verwendete Modellierung erlauben nur eine saldierte Berechnung. Eine separate Ausweisung der Höhe der Steuern und der Subventionen ist nicht möglich. Dieser Einschränkung unterliegen jedoch auch andere Studien auf Basis einer Input-Output-Analysen (Prognos 2014; Kuckshinrichs et al. 2009).

⁷⁹⁾ Analog zur ersten Programmevaluation durch Prognos (2014) wird von Berechnungen über die Verteilung der Beschäftigungseffekte zwischen Neueinstellungen oder Überstunden aufgrund fehlender Informationen in der vorliegenden Studie abgesehen.

⁸⁰⁾ Die Studie unterstellt eine flächendeckende Versorgung aller ambulant gepflegten Personen mit barrierereduzierten Wohnungen. Die ermittelten Einspareffekte resultieren ausschließlich durch Fallzahlenverschiebungen im Pflegesetting. Kosten für den Umbau der Wohnungen gingen nicht in die Berechnung ein.

einer gewissen Zeit doch stationär versorgt werden muss, wird eine durch das Programm geförderte Wohnung schließlich wieder auf dem freien Markt angeboten (marktbezogener Effekt). Diese stehen dann grundsätzlich ebenfalls wieder für Personen mit Pflegebedarf zur Verfügung, aber darüber hinaus auch den anderen Zielgruppen barrierereduzierten Wohnens (vgl. Kapitel 2) sowie allen sonstigen Marktteilnehmern. Das Modell berücksichtigt die Einsparungen, jedoch nicht die Kosten des altersgerechten Umbaus.

Um die Unsicherheit bei der Ermittlung der anlassbezogenen Einspareffekte belastbar zu quantifizieren werden Szenarien formuliert (Tabelle 33). Das Ziel dabei ist es die Tatsache zu modellieren, dass eine Pflegebedürftigkeit der konkrete Anlass für den barrierereduzierenden Umbau ist. Die Modellrechnung unterscheidet dabei 3 zentrale Einflussgrößen: Pflegerelevanz, Vermeidungswahrscheinlichkeit und Wirkungsgrad. Die Pflegerelevanz bildet den Anteil an geförderten Wohnungen ab, die aufgrund von Pflegebedürftigkeit umgebaut werden. Die Vermeidungswahrscheinlichkeit beziffert darauf aufbauend den Anteil der Fälle, in denen ein Heimantritt vermieden werden kann. Der Wirkungsgrad bildet die Tatsache ab, dass der Umbau einer Wohnung auch mehr als nur einer pflegebedürftigen Person im Haushalt zugutekommen kann. Für jede dieser 3 Determinanten stehen unterschiedliche Annahmen zur Auswahl:

1. Bei der Determinante Pflegerelevanz werden beide Fördervarianten unterschiedlich gewichtet. Der Anteil, der über das Kreditprogramm geförderten Wohnungen, bei denen die Pflege der Anlass für den Umbau war, beträgt entweder 50 % oder 75 %. In der Zuschussförderung werden überwiegend Einzelmaßnahmen gefördert. Da einzelne Maßnahmen nicht zwingend das erforderliche Maß an Barrierereduzierung bewirken, wird daher in den Szenarien der Wert mit 10 % angesetzt.
2. Für die so ermittelte Wohnungsanzahl wird auf der zweiten Ebene eine Vermeidungswahrscheinlichkeit definiert, mit der ein stationärer Heimantritt der Betroffenen durch den barrierereduzierenden Umbau vermieden werden kann. Auf Basis der Literatur werden hier Werte von 12 % (Klein et al. 1997), 15 % (Niepel 1999) und 22 % (Schneekloth und von Törne 2009) angesetzt. Diese Werte stimmen auch mit den Befragungsergebnissen überein, denn der Anteil der Haushalte, in denen mindestens eine Person im Haushalt dauerhaft hilfe- oder pflegebedürftig ist, beträgt bei den selbstnutzenden Fördermitteempfangern rund 18 %.
3. Schließlich wurde auf der dritten Ebene berücksichtigt, dass der altersgerechte Umbau nicht nur einer Person im Haushalt zu Gute kommen kann. Daher wurde für jeden Entwicklungspfad der ersten beiden Ebenen zusätzlich ein Wirkungsgrad von entweder einer einzelnen Person oder 1,1 Personen pro Wohnung unterstellt.

Aus der Kombination der verschiedenen Annahmen resultieren somit insgesamt 12 Szenarien (Tabelle 33): das Produkt der beiden Parameter der Determinante „Pflegerelevanz“ mit den 3 Parametern der Determinante „Vermeidungswahrscheinlichkeit“ und den beiden Parametern der Determinante „Wirkungsgrad“ ($2 \times 3 \times 2 = 12$). Die Vielzahl an Szenarien soll eine plausible Bandbreite abbilden und dient gleichzeitig als Sensitivitätsanalyse.

Tabelle 33: Ausgestaltung der Szenarien der Sensitivitätsanalyse für den anlassbezogenen Einsparungseffekt

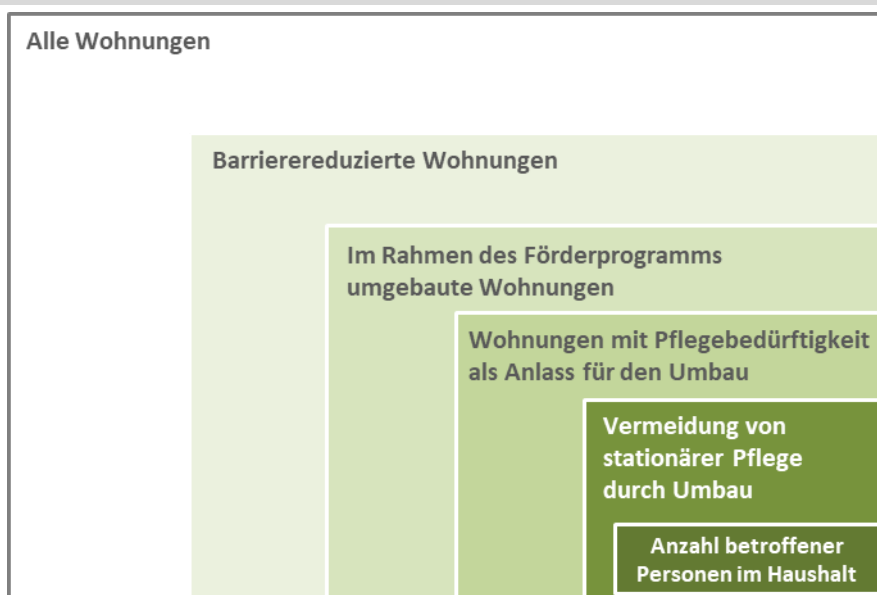
	Pflegerelevanz	Vermeidungswahrscheinlichkeit	Wirkungsgrad
Szenario 1	50 %	12 %	1 Person pro Haushalt
Szenario 2	50 %	12 %	1,1 Person pro Haushalt
Szenario 3	50 %	15 %	1 Person pro Haushalt
Szenario 4	50 %	15 %	1,1 Person pro Haushalt
Szenario 5	50 %	22 %	1 Person pro Haushalt
Szenario 6	50 %	22 %	1,1 Person pro Haushalt
Szenario 7	75 %	12 %	1 Person pro Haushalt
Szenario 8	75 %	12 %	1,1 Person pro Haushalt

	Pflegerelevanz	Vermeidungswahrscheinlichkeit	Wirkungsgrad
Szenario 9	75 %	15 %	1 Person pro Haushalt
Szenario 10	75 %	15 %	1,1 Person pro Haushalt
Szenario 11	75 %	22 %	1 Person pro Haushalt
Szenario 12	75 %	22 %	1,1 Person pro Haushalt

Quelle: Eigene Darstellung

Zusammenfassend wird aus der Gesamtzahl aller geförderten Wohnungen zunächst die Anzahl der Wohnungen ermittelt, die aufgrund des konkreten Anlasses einer Pflegebedürftigkeit umgebaut werden. Anschließend wird für diese Teilmenge die Wohnungsanzahl ermittelt, bei denen die Betroffenen einen stationären Heimaufenthalt durch den altersgerechten Umbau vermeiden können. Und über die dritte Determinante wird kontrolliert, dass die geförderte Wohnung auch mehr als nur einer pflegebedürftigen Person im Haushalt zu Gute kommen kann. Abbildung 42 zeigt den Zusammenhang der Teilmengen der betrachteten Wohnungen. Tabelle 34 enthält die Anzahl der geförderten Wohnungen.

Abbildung 42: Stilisierte Darstellung der Teilmengen des Rechenmodells der Einspareffekte auf die Sozial- und Pflegekassen



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 34: Anzahl der geförderten Wohnungen mit barrierereduzierendem Umbau

	Geförderte Wohnungen (Kredit)	Geförderte Wohnungen (Zuschuss)
2014	21.775	1.725
2015	21.211	16.234
2016	23.875	20.733
2017	18.454	29.415
2018	14.542	21.295
Gesamt	99.857	89.402

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten

Alle im Rahmen des Programms geförderten barrierereduzierten Wohnungen kommen mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung wieder auf den Markt, etwa durch Umzug, Todesfall oder einen unvermeidlichen Heimtritt. Die Berechnungen für diesen marktbezogenen Effekt unterstellen eine durchschnittliche Verzögerung von 4 Jahren und dass entweder 50 % oder 75 % der geförderten Wohnungen grundsätzlich die Anforderungen eines ambulanten Pflegefalls erfüllen. Der Mikrozensus 2018 zeigt, dass etwa 4 % der barrierereduzierten Wohnungen von pflegebedürftigen Personen bewohnt werden (vgl. Kapitel 2.2). Das Produkt aus dieser Quote mit den beiden Ausgangswerten führt zur Anzahl der Wohnungen eines Jahres, die über den marktbezogenen Effekt zu den Einspareffekten beitragen. Die Einsparungen der beiden Effekte resultieren schließlich im zweiten Schritt des Modells aus der Multiplikation mit dem Pro-Kopf-Kostenunterschied zwischen ambulanter und stationärer Pflege (Tabelle 35).⁸¹ Bei der Ermittlung der Pro-Kopf-Kosten werden in Anlehnung an die erste Programmevaluation (Prognos 2014) 3 Kostenträger unterschieden: private Haushalte, Sozialhilfe sowie die soziale Pflegeversicherung. So haben Pflegebedürftige im Rahmen der sozialen Pflegeversicherung Anspruch auf Geld- und Sachleistungen in Abhängigkeit des Pflegegrads. Pflegebedürftige Personen, die den notwendigen Pflegeaufwand nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können, erhalten Sozialhilfe in Form der Hilfe zur Pflege (§§ 61 ff. SGB XII) bzw. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§§41 ff. SGB XII). Privat getragene Leistungen umfassen, ähnlich wie die Hotelkosten im Falle von stationärer Pflege, die Kosten für Wohnen und Verpflegung.

Tabelle 35: Jährliche Pro-Kopf-Kosten der Pflege in Abhängigkeit des Pflegesettings

Pflegesetting	Jährliche Pro-Kopf-Kosten
Ambulante Pflege durch Angehörige	13.214 €
Ambulante Pflege zusammen mit bzw. durch Pflegedienste	18.331 €
Gewichtetes Mittel der ambulanten Pflege	14.851 €
Stationäre Pflege	39.348 €
Differenz aus dem gewichteten Mittel und der stationären Pflege	24.497 €

Quelle: Eigene Berechnungen

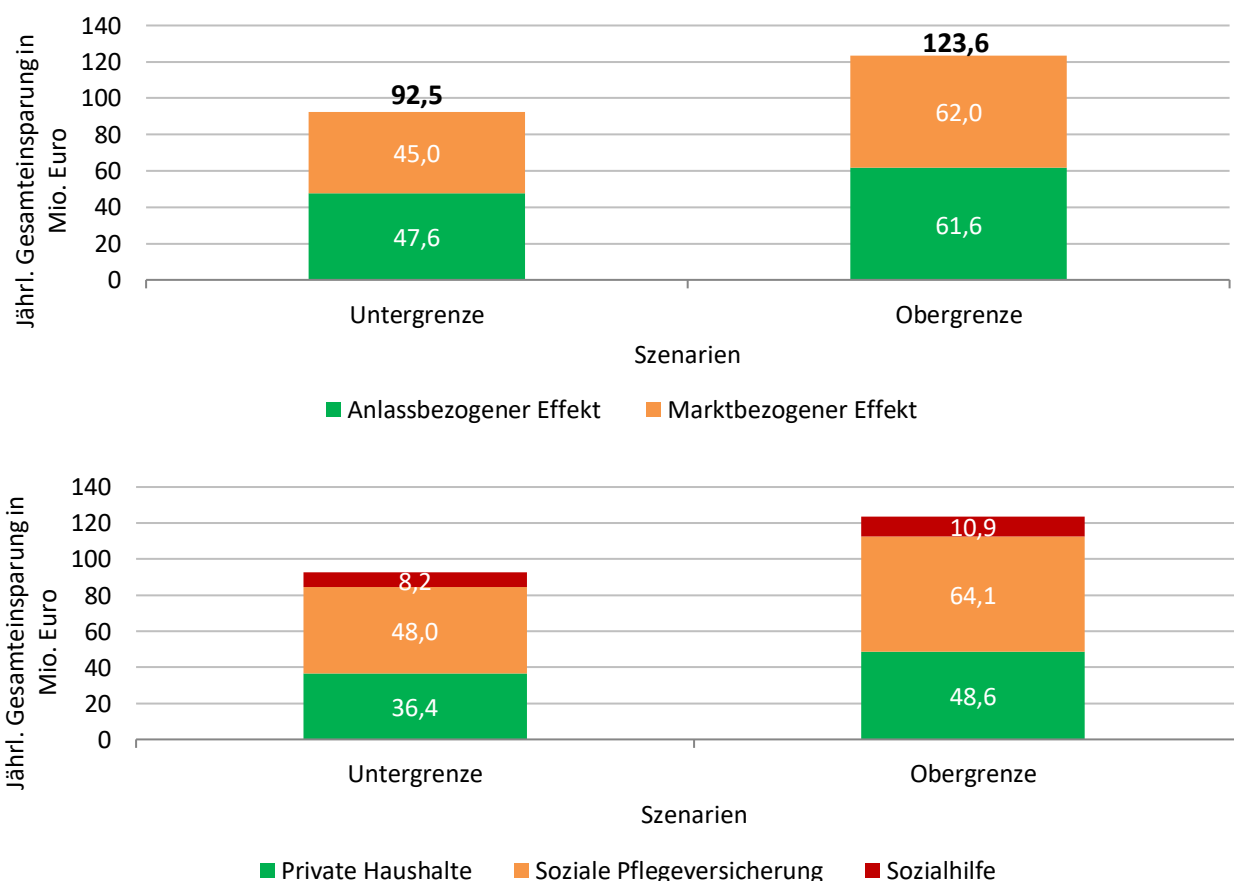
Bei der Versorgungsart (dem sogenannten Pflegesetting) wird zwischen ambulanter Pflege durch Angehörige, ambulanter Pflege zusammen mit bzw. durch Pflegedienste, teilstationärer Pflege sowie stationärer Pflege unterschieden (Statistisches Bundesamt 2018e). Die Einspareffekte treten im Modell dadurch auf, dass die stationäre Pflege für einen gewissen Anteil (siehe oben) der betroffenen Haushalte durch den Umbau der Wohnung vermieden werden kann. Die Kosten der stationären Versorgung übersteigen die Kosten der ambulanten Pflege, entsprechend resultieren Einspareffekte aus der Reduktion der Fallzahlen der stationär Pflegebedürftigen. Die Pro-Kopf-Einsparung errechnet sich nach dem methodischen Vorgehen von Hackmann et al. (2014) aus der Differenz der Pro-Kopf-Kosten einer stationären Pflege und den Pro-Kopf-Kosten einer ambulanten Pflege (Tabelle 35).

Aus der Kombination dieser Annahmen für den anlassbezogenen Effekt resultieren 12 Szenarien (vgl. Abbildung B 9 im Anhang). Die Spannweite der Ergebnisse verdeutlicht das hohe Maß an Unsicherheit der Berechnungen. Die Variation der getroffenen Annahmen zeigt auf, dass kleine Veränderungen der Parameter sichtbare Abweichungen der Ergebnisse bewirken. So liegt die durchschnittliche jährliche Einsparung des anlassbezogenen Effekts für die Evaluationsjahre in der Bandbreite zwischen 34,6 Millionen Euro und 99,4 Millionen

⁸¹ Die Ermittlung der Kosten enthält die Annahme, dass keine Sortingeffekte auftreten, d. h. die Verteilung pflegebedürftiger Personen nach Pflegegrad auf die durch die KfW geförderten Wohnungen entspricht der Verteilung der Grundgesamtheit der pflegebedürftigen Personen nach dem Pflegegrad. Grundsätzlich wäre zwar bei höherem Grad eine überproportionale Nachfrage denkbar, jedoch fehlen entsprechende Datengrundlagen. Auch im Mikrozensus ist dies nicht abbildbar, denn das Merkmal „Haushalt mit mindestens einer pflegebedürftigen Person“ leitet sich aus Frage: 179 (Haushalt, in dem mindestens eine Person als „sonstige öffentliche Zahlungen“ Leistungen „... aus der Pflegeversicherung“ bezieht) ab.

Euro. In Anlehnung an die erste Programmevaluation (Prognos 2014) sowie an die Studie von Hackmann et al. (2014) definieren wir als mittlere Szenarien jeweils eine 15-prozentige Vermeidungs-Wahrscheinlichkeit. Die Untergrenze von 47,6 Millionen Euro resultiert dabei aus dem Szenario, das unterstellt, dass in 50 % der Fälle die Pflegebedürftigkeit der Umbaugrund war und die barrierereduzierte Wohnung 1,1 Personen pro Haushalt zu Gute kommt. Die Obergrenze von 61,6 Millionen Euro folgt aus dem Szenario mit einem Pflegeanteil von 75 % und einem Wirkungsgrad von einer Person pro Haushalt. Der durchschnittliche marktbezogene Effekt liegt in der Spanne zwischen 45 Millionen Euro und 62,0 Millionen Euro pro Jahr. Somit resultiert eine Gesamteinsparung zwischen 92,5 Millionen Euro und 123,6 Millionen Euro (Abbildung 43). Abbildung 43 (unten) zeigt die Verteilung der Einsparungen der Ober- und Untergrenze nach Kostenträger den Gesamteffekt. Der höchste Anteil entfällt dabei auf die soziale Pflegeversicherung mit jährlichen Einsparungen im Evaluationszeitraum zwischen etwa 48 Millionen Euro und 64,1 Millionen Euro. Die Entlastung der privaten Haushalte liegt zwischen 36,4 Millionen Euro und 48,6 Millionen Euro pro Jahr. Die Einsparungen der Sozialhilfe betragen zwischen 8,2 Millionen Euro und 10,9 Millionen Euro.⁸² In der Mitte dieses durch Szenarien geschätzten Korridors liegen die jährlichen Entlastungen bei ca. 110 Millionen Euro, das entspricht 550 Millionen Euro im 5-jährigen Zeitraum zwischen 2014 und 2018. Davon entfallen 330 Millionen Euro auf den Staat (Pflegeversicherung und Grundsicherung) und ca. 220 Millionen Euro auf die betroffenen Privathaushalte.

Abbildung 43: Ober- und Untergrenze der jährlichen Gesamteinsparung nach Effekten (oben) und Kostenträgern (unten) für die Jahre 2014 bis 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis des Mikrozensus 2018

⁸² Bei der Interpretation der Ergebnisse gilt es zu beachten, dass die Ergebnisse für den Evaluationszeitraum berechnet wurden und nicht extrapolierbar sind.

3.5 Nachhaltigkeit

Der Impact der barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen soll an dieser Stelle nicht nur für den Status Quo sondern auch hinsichtlich eines länger gefassten Zeithorizonts evaluiert werden. Dies geschieht nachfolgend über 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit von altersgerechten Umbauten: die Perspektive der Bewohner, die Ebene der umgebauten Wohneinheit sowie die gesellschaftliche Relevanz.

3.5.1 Perspektive der Bewohner

Aus der Perspektive der betroffenen Bewohner steht die Frage im Vordergrund, wie lange die durchgeführten Umbaumaßnahmen genutzt werden können. Dafür wird im Folgenden nach Keall et al. (2015) angenommen, dass die Sturzwahrscheinlichkeit durch bauliche Maßnahmen um 26 % reduziert wird und dass die Maßnahmen es den Bewohnern somit erlauben, länger im eigenen Zuhause wohnen zu bleiben. Zu unterscheiden sind dabei Selbstnutzer sowie Maßnahmen, die im vermieteten Bestand durchgeführt wurden.

Bei selbstnutzenden Eigentümern und Mietern, welche die Maßnahmen durchführten oder veranlassten, gibt das Alter der Antragsteller Auskunft darüber, wie lange die umgebaute Wohnung im Mittel noch von den Personen bewohnt wird, welche die Maßnahmen durchführen ließen. Der Median des Alters der Befragungsperson liegt bei 55–64 Jahren.⁸³ Mit zusammengezählt 60 % sind Befragte zwischen 55 und 74 Jahren in der Befragung besonders häufig vertreten, während Befragte unter 45 Jahren nur selten altersgerechte Umbaumaßnahmen fördern lassen. Die Häufigkeit der Inanspruchnahme des Programms beginnt demnach schwerpunktmäßig erst in der Altersgruppe ab 45 Jahren und schwächt sich in der Altersgruppe über 75 ab. Hier wird der vorausschauende Charakter der Maßnahme bei Selbstnutzern deutlich, der bereits in Kapitel 3.2.3.2 ersichtlich war. Dies entspricht auch dem Ergebnis, dass die Mehrheit der Selbstnutzer (noch) keinen Bedarf aufgrund altersspezifischer oder altersunabhängiger Mobilitätseinschränkungen hat, sondern die Maßnahmen vorausschauend umsetzt. Betrachtet man die Gruppenmittelwerte, wurden die Antragsteller ungefähr zwischen 1950 und 1960 geboren. Nach der Sterbetafel liegt die durchschnittliche Lebenserwartung von Personen, die im Jahr 1960 geboren wurden, bei 70 (Männer) bzw. 72 (Frauen) Jahren. Unter Berücksichtigung des Evaluationszeitraums bis 2018 ergibt sich damit eine Altersspanne von 50 bis 69 Jahren der befragten Person bei Durchführung der altersgerechten Umbaumaßnahmen. Unter der Annahme, dass kein Umzug mehr stattfindet und die durchgeführten Maßnahmen dafür sorgen, dass Bewohner bis an ihr Lebensende in ihrer Wohnung bleiben können, folgt daraus auf Grundlage der durchschnittlichen Lebenserwartung eine durchschnittliche Nutzungsdauer eines Antragstellers von 23 Jahren. Wird unterstellt, dass ein höheres Einkommen die durchschnittliche Lebenserwartung erhöht (Lampert et al. 2007), dürfte die Nutzungsdauer für die Nutzer der KfW-Förderprogramme aufgrund der Einkommensverteilung eher noch länger ausfallen. Vermieter schätzen die Amortisationsdauer in der Befragung auf 15 Jahre (Median). Dies erlaubt Rückschlüsse darauf, dass Vermieter die Nutzungsdauer der durchgeführten Maßnahmen auf mindestens 15 Jahre beziffern (vgl. Kapitel 3.2.2).

3.5.2 Ebene der Wohneinheit

Auf der Ebene der Wohneinheit ist das Baujahr ein relevanter Indikator für die noch zu erwartende Nutzungsdauer und damit der vorgenommenen Umbauten. Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit muss die Frage beantwortet werden, wie viele Generationen von Bewohnern von Maßnahmen der Barrierereduktion profitieren können. Daneben ist zu klären, ob diesen Vorteilen auch Nachteile für kommende Bewohner entgegenstehen. Die Untersuchung der Häufigkeit der Baualtersklassen der befragten Haushalte zeigte, dass Gebäude mit Baujahr vor 1978 mit über 50 % zwar den größten Anteil ausmachen, im Vergleich mit den Daten des Mikrozensus

⁸³ Bei der Analyse der Altersstruktur der Befragungsteilnehmer ist zu berücksichtigen, dass die Befragung als reine Online-Befragung durchgeführt wurde. Eine vergleichbar große Stichprobe (rund 124.000) wäre mit einer schriftlichen Befragung nicht realisierbar gewesen. Allerdings ist es durchaus möglich, dass insbesondere ältere Kredit- und Zuschussempfänger aufgrund der rein online-basierten Erhebungsmethodik in der Befragung unterrepräsentiert sind.

2018 (vgl. Abbildung 36, vgl. Kapitel 3.3.1.2) jedoch bei der Gruppe der Selbstnutzer unterrepräsentiert sind. Stattdessen ist der Anteil mit Baujahr zwischen 1979 bis 1990 deutlich überrepräsentiert, während Gebäude neueren Baujahrs im Vergleich zur repräsentativen Statistik etwas seltener vorkommen. Wird in Anlehnung an das Bewertungsgesetz (BewG)⁸⁴ für eine Wohnimmobilie eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt, ergibt sich für 45 % der mit der KfW-Förderung umbauten Wohneinheiten ab Baujahr 1979 eine wirtschaftliche Nutzung mindestens bis zum Jahr 2050, d. h. noch weitere 30 Jahre.

Darüber hinaus bestimmt auch die Art der durchgeführten Maßnahme deren Nutzungsdauer. Dabei ist einerseits von Interesse, inwieweit im selbstgenutzten Bestand auch andere, ggf. jüngere Personen bzw. im vermieteten Bestand andere Haushalte von den Maßnahmen profitieren. Da im vermieteten Bestand häufig Maßnahmen aus den Förderbereichen 1 bis 3 (Wege zu Gebäuden und Wohnumfeld, Eingangsbereich und Wohnungszugang, Überwindung von Treppen und Stufen) durchgeführt wurden, sind die Maßnahmen nicht an einzelne Mieter gebunden. Es ist davon auszugehen, dass die Gesamtnutzungsdauer der Maßnahmen über der von Vermietern (im Mittel) angesetzten Amortisationsdauer von 15 Jahren liegt und von der Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der Lebensdauer einzelner umgesetzter Maßnahmen, abhängt. Besonders häufig werden im Rahmen des Programms Maßnahmen an Sanitärräumen durchgeführt. Neue Duschen etc. werden je nach Ausführung mit einer durchschnittlichen Lebensdauer von 20 Jahren beziffert, bei einer gesamten Modernisierung des Bades wird eine Lebensdauer von 30 Jahren angegeben (Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz 2016). Bei diesen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass sie das Erscheinungsbild bzw. die Aufenthaltsqualität des Sanitärraums insgesamt und nutzerunabhängig verbessern, insbesondere, wenn die Maßnahmen in Kombination mit einer nicht stigmatisierenden Gestaltung umgesetzt werden (Rau 2014b). Insofern ist auch bei einem Bewohnerwechsel im selbstgenutzten oder vermieteten Bestand nicht zu erwarten, dass einzelne Maßnahmen zurückgebaut werden, da sie nicht dem veränderten Bedarf entsprechen.

Prinzipiell sind bei Wohnungen, die barrierefrei oder barrierereduziert, aber nicht rollstuhlgerecht mit R-Kennzeichnung sind, keine Nachteile für jegliche Art von Bewohnern zu erwarten. Hier kann davon ausgegangen werden, dass großzügige Grundrisse und Sanitärräume sowie ein einfacher Zugang zum Gebäude sowie ggf. zu oberen Stockwerken im Gebäude von allen Nutzergruppen geschätzt werden.⁸⁵ Im Gegensatz zu solchen Einzelmaßnahmen, die in der Regel allen Bewohnern zugutekommen, sind die Anforderungen zur Herstellung und Erreichung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 mit Standard R (barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen) nicht nur relativ hoch, sie sind auch mit größeren und umfassenden Eingriffen in die Wohneinheit verbunden. Hier steigt demnach die Wahrscheinlichkeit, dass die umfassenden umgesetzten Maßnahmen nicht der Vorstellung der neuen potentiellen Bewohner entsprechen, was bei selbstgenutztem Wohnraum zu erneuten Umbaumaßnahmen führen kann. Im vermieteten Bestand ist die Attraktivität von rollstuhlgerechten Wohnungen für alle Zielgruppen sehr eingeschränkt, sie werden in der Regel nur von Haushalten, in denen ein Rollstuhl genutzt wird, nachgefragt. Zudem beeinflusst der erreichte Grad an Barrierefreiheit nicht nur die Nutzung allein das Vorhaben, Bestandsgebäude umfassend barrierefrei umzubauen, kann in Abhängigkeit des Zuschnitts der Bestandsgebäude und Gegebenheiten vor Ort eine große Herausforderung sein, sodass ein Abriss dem Umbau teilweise vorzuziehen wäre (Experteninterview 3). Demzufolge sind die barrierereduzierenden Einzelmaßnahmen im Bestand, die von den Fördermittelempfängern überwiegend in Anspruch genommen werden, nicht nur besser geeignet, um eine breite Zielgruppe zu erreichen, sie ermöglichen auch die Erreichung einer Barrierereduktion, ohne eine häufig weder wirtschaftlich noch nachhaltige umfassende Gebäudesanierung durchführen zu müssen.

3.5.3 Gesellschaftliche Relevanz

Von gesellschaftlicher Relevanz ist die Frage, wie sich die umgesetzten Maßnahmen nicht nur kurz- und mittelfristig (vgl. Kapitel 3.4), sondern in ihrer Gesamtheit langfristig auswirken. So ist der quantitative Bestand an

⁸⁴ Anlage 22 BewG: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.

⁸⁵ Ein Teil der hier präsentierten Erkenntnisse basiert auf einem Experteninterview, das am 23.01.2020 mit Dipl. Ing. Arch. Petra Grenz, faktor10 Gesellschaft für Siedlungs- und Hochbauplanung mbH geführt wurde.

barrierereduzierten und barrierefreien Wohneinheiten aus gesellschaftlicher Perspektive nachhaltig relevant. Angesichts des bereits bestehenden hohen und zukünftig noch weiter ansteigenden Bedarfs erhöht jede zusätzlich um- oder neugebaute barrierereduzierte und barrierefreie Wohnung die Chance, dass ein akuter Bedarf nach einer barrierefreien Wohnung kurzfristig gedeckt wird. Dies wirkt sich auch weiterhin positiv auf die Sozial- und Pflegekassen sowie auf die fiskalischen, bauwirtschaftlichen und beschäftigungsrelevanten Effekte aus. Darüber hinaus wird Altersarmut vermehrt als gesellschaftliches Problem in den Fokus rücken (Haan et al. 2017; Röhl und Schröder 2017). Die finanzielle Situation des Haushalts bestimmt wesentlich die Wohnsituation. Haushalte mit Schwierigkeiten am frei finanzierten Wohnungsmarkt sind somit auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. In Kombination mit der Alterung der Gesellschaft aufgrund der demografischen Entwicklung wird innerhalb der Zielgruppe der Seniorenhaushalte somit das Problem der finanziellen Möglichkeiten des altersgerechten Umbaus bedeutender. Haushalten mit niedrigem Einkommen fehlt in der Regel das erforderliche Eigenkapital für die Durchführung von Maßnahmen mit einem Zuschuss und auch die Voraussetzungen für einen Kredit werden häufig nicht erfüllt. Die Integration des Themas bezahlbares und altersgerechtes Wohnen könnte somit die Nachhaltigkeit des Förderprogramms noch steigern.

Aktuell trägt die hohe Bautätigkeit (Neubau) aktiv zur Bestandserweiterung von barrierereduzierten Wohnungen bei. Rückläufige Fertigstellungen im Wohnungsbau resultieren in geringeren Wachstumsraten des barrierereduzierten Wohnungsbestands. Daher käme dem Umbau im Bestand und somit insbesondere dem Förderprogramm eine noch zentralere Bedeutung zu. Diese zentrale Rolle würde verstärkt werden, wenn die gegenwärtigen Anspannungen in den Wohnungsmärkten der deutschen Stadtregionen noch weiter zunehmen und den Anreiz, Umbauten durchzuführen, weiter schwächen. Demzufolge ist es besonders wichtig die Förderintensität mindestens konstant zu halten bzw. zu erhöhen. Der durch die Förderung ermöglichte längere Verbleib in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus ist sowohl aus Bewohnerperspektive als auch aus gesellschaftlicher Perspektive im Sinne einer geringeren Inanspruchnahme stationärer Pflege erstrebenswert. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung schränkt die Reduktion von Barrieren die Effizienz der Wohnungsnutzung jedoch ein. Die positiven Effekte des Programms werden durch vorhandene Remanenz-⁸⁶ und Lock-in-Effekte auf dem Wohnungsmarkt reduziert: Der lange Verbleib in der eigenen Wohnung führt insbesondere in selbstgenutztem Eigentum zu den höchsten Pro-Kopf-Wohnflächen bei Senioren, wodurch nicht nur insgesamt die Pro-Kopf-Wohnfläche im bundesweiten Durchschnitt ansteigt, sondern auch der Energie- und Ressourcenverbrauch (Kenkmann et al. 2019). Gleichzeitig führt die langfristige Bindung an die den eigenen Bedürfnissen angepasste Wohnung zu einer Verstärkung des Lock-in-Effekts, d. h. ein Umzug in eine andere bzw. kleinere Wohnung lohnt sich finanziell aufgrund der Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmiete insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten nicht.

Bei selbstgenutztem Wohneigentum setzt die KfW an dieser Stelle mit einer Änderung Mitte 2019 an, mit der die Möglichkeit zur Förderung einer „Wohnflächenteilung durch Grundrissänderung in einem bestehenden Wohngebäude, sofern dadurch eine neue Wohneinheit entsteht“, gegeben wurde (KfW 2018d, 2018c). Dem Nebeneffekt der Förderung könnte noch weiter entgegengewirkt werden, wenn die Nutzung von Gemeinschaftsräumen oder Mehrgenerationenwohnen weiter ausgebaut würde und die Förderung nicht mehr überwiegend von selbstnutzenden Eigentümern in Ein- oder Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen würde, bei denen der Remanenzeffekt besonders ausgeprägt ist, sondern zusätzlich mehr Mietwohnungen umgebaut würden. Ein weiterer Ansatz zur Erhöhung der Nachhaltigkeit wäre eine Bindung der Förderung, die sich nicht ausschließlich auf die Ebene der „Wohneinheit“, sondern zusätzlich auf die Wohnfläche pro Person bezieht.

3.5.4 Ausblick

Eine Steigerung der nachhaltigen Wirkung des Förderprogramms macht es erforderlich, die zukünftigen Trends im Wohnen hinsichtlich der Implikation für das Alter aufmerksam zu beobachten. So werden beispielsweise

⁸⁶ Der Remanenzeffekt beschreibt die Situation, in der Familien(-mitglieder) in ihren Häusern oder Wohnungen wohnen bleiben, wenn Kinder bzw. Partner ausgezogen oder verstorben sind (Deschermeier und Henger 2015).

aus der Digitalisierung in den kommenden Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit Veränderungen im Wohnen resultieren. Daher erscheint es zweckdienlich, in der Ausgestaltung der zukünftigen Förderung (aktuell Förderbaustein 6: Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag) neben dem weiteren Abbau physischer Barrieren auch vermehrt Maßnahmen zu berücksichtigen, die den Abbau von sensorischen und kognitiven Barrieren ermöglichen (vgl. Kapitel 1.2).

In Zukunft wird Altersarmut vermehrt als gesellschaftliches Problem in den Fokus rücken, und damit die Relevanz der Förderung altersgerechten Umbaus. Es gilt zu beobachten, ob ein Missverhältnis zwischen dem Bedarf und den finanziellen Möglichkeiten von Haushalten entsteht. Die Alterung und Singularisierung der Bevölkerung nimmt im Zuge des demografischen Wandels weiter zu. Dadurch steigt nicht nur die Nachfrage nach barrierereduziertem Wohnraum, auch das allgemeine Sicherheitsbedürfnis wird voraussichtlich zunehmen und die Nachfrage nach einbruchschützenden Maßnahmen erhöhen.

Während der Fertigstellung dieses Berichts im April 2020 wächst die Sorge über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Wirtschaft und Gesellschaft. Schon jetzt ist absehbar, dass die ökonomische Krise bei vielen Haushalten zu erheblichen Einkommens- und Vermögenseinbußen führen wird. Das hat neben zahlreichen weitaus dringenderen Problemen letztendlich auch Implikationen für die Inanspruchnahme und Ausgestaltung von Förderprogrammen. Die zur Eindämmung der Epidemie über längere Zeiträume notwendige soziale Isolation in der eigenen Wohnung und die Einschränkungen des öffentlichen Lebens dürften bei vielen Menschen – insbesondere mobilitätseingeschränkten und älteren – die Bedeutung barrierereduzierten Wohnraums für eine eigenständige Haushalts- und Lebensführung eindrücklich ins Bewusstsein rücken. Haushalte mit geringen Einkommen sollten gegebenenfalls angesichts der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Verwerfungen noch stärker als bisher bei Vorhaben zum altersgerechten Umbau bzw. Einbruchschutz gefördert werden, z. B. durch höhere Zuschussbeträge und die Einführung eines Tilgungszuschusses im Kredit.

3.6 Ergebnisse der Evaluation

3.6.1 Relevanz

Der demografische Wandel in Deutschland führt zu einem steigenden Anteil älterer Menschen. Altersgerechtes Wohnen und die Reduzierung von Barrieren im Bestand werden künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Altersgerechtes Wohnen geht dabei über die enge Fokussierung auf die Zielgruppe der älteren Menschen hinaus. Vielmehr dominieren bedürfnisorientierte Zielsetzungen im Sinne der Inklusion (Wohnen für jedes Alter und für alle Arten von Bedürfnissen). Eine barrierereduzierte Wohnung ermöglicht nicht nur älteren oder mobilitätseingeschränkten Personen den längeren Verbleib in der vertrauten Umgebung, sondern erhöht beispielsweise auch die Lebensqualität von Familien mit kleinen Kindern.

Die wichtigste Zielgruppe für barrierearmen Wohnraum sind dennoch Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern. Derzeit sind in Deutschland 560.000 der 37 Mio. Wohnungen, d. h. 1,5 %, barrierearm gemäß der hier definierten „besonderen Barrierefreiheitsmerkmale“, die zu den Bedürfnissen von Bewohnern mit Mobilitätseinschränkungen passen. Für Menschen mit Bewegungseinschränkungen kann eine erhebliche Gefährdung der Gesundheit bzw. der selbstständigen Lebensführung durch Barrieren im Wohnumfeld entstehen. Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern haben somit einen konkreten Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen, denn häusliche Unfälle verursachen häufig schwere Verletzungen, Pflegebedürftigkeit oder gar Todesfälle. Durch die Alterung der Gesellschaft steigen die Unfallzahlen seit Jahren an. Die Zahl der Unfalltoten in Privathaushalten ist z. B. zwischen 2008 und 2017 um 69 % gestiegen. Im Jahr 2017 starben durch Stürze ca. 14.600 Personen, die Mehrheit der Verstorbenen war über 74 Jahre alt.

Zum Jahresende 2018 gab es etwa 3 Millionen Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern. Eine Teilmenge dieser zentralen Zielgruppe sind Haushalte mit pflegebedürftigen Personen (ca. 1,3 Millionen Haushalte). Insgesamt besteht die Zielgruppe zu ca. 90 % aus Seniorenhaushalten, d. h. mit Mitgliedern über 64 Jahre. Die Differenz zwischen diesem Bedarf und dem barrierearmen Wohnungsbestand ergibt eine Versorgungslücke von 2,4 Millionen altersgerechten Wohnungen. Die künftige Entwicklung hängt von der

demografisch bedingten Entwicklung der Zielgruppe sowie der Neu- und Umbautätigkeit ab. Die Alterung und Singularisierung der Gesellschaft führen zu einer rückläufigen Haushaltsgröße und (selbst bei Bevölkerungsrückgang) steigenden Haushaltszahlen. Die Zielgruppe der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern wächst besonders stark, nimmt bis 2035 um ca. 25 % auf 3,7 Millionen Haushalte zu.

Im Neubau zeigt sich die gewachsene politische Bedeutung der Altersgerechtigkeit: Durch steigende Anforderungen zur Barrierefreiheit in Bauordnungen entwickelt sich der Anteil barrierearmer Wohnungen (zumindest in Mehrfamilienhäusern) positiv. Bis 2035 ist pro Jahr mit ca. 42.000 zusätzlichen barrierereduzierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ca. 10.000 in Einfamilienhäusern zu rechnen. Durch den Umbau entstehen auf Basis der Daten zum Förderprogramm durchschnittlich ca. 12.500 barrierereduzierte Wohnungen pro Jahr. Auf dieser Grundlage werden für das Jahr 2035 ca. 1,7 Millionen barrierereduzierte Wohnungen vorausgerechnet. Angesichts von 3,7 Millionen Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern fehlen im Jahr 2035 ca. 2 Millionen barrierereduzierte Wohnungen.

Der tatsächliche Bedarf ist jedoch aufgrund einer Fehlallokation – nicht jede barrierereduzierte Wohnung wird von einem betroffenen Haushalt bewohnt – höher. Für einen tatsächlichen Versorgungsgrad von 25 % (statt 4 %) wäre z. B. schätzungsweise ein Anteil barrierereduzierter Wohnungen von 8 % (statt 1,5 %) notwendig. Dies verdeutlicht die gesamtgesellschaftliche Relevanz des altersgerechten Umbaus und dessen Förderung: Die Anzahl der barrierereduzierten Wohnungen reicht nicht für Haushalte mit einem konkreten Bedarf. Dies gilt für die Gegenwart und trotz positiver Trends beim Neubau und gefördertem Umbau auch für die Zukunft. Vor diesem Hintergrund ist der barrierereduzierende Umbau bei der Verbesserung der Allokation besonders im Wohnungsbestand relevant, da die Maßnahmen im Vergleich zum Neubau häufiger wegen tatsächlichen Bedarfs der Bewohner durchgeführt werden.

Um die identifizierte Versorgungslücke zu schließen, ist angesichts einer Reihe an verschiedenen Markthemmnissen eine Förderung notwendig. Sie adressiert zuallererst finanzielle Restriktionen: Obwohl der Bedarf an Umbaumaßnahmen einkommens- und vermögensunabhängig auftritt, verfügen nicht alle Haushalte über die notwendigen Eigenmittel, um Umbauten durchzuführen. Die Kapitalkosten nicht zinsverbilligter Kredite können ebenfalls eine Investition verhindern. Zudem ist der Zugang zu Krediten bei älteren Personen eingeschränkt. Die Wahlmöglichkeit zwischen einem Förderkredit und einem Zuschuss adressiert dieses Markthemmnis und entspricht den unterschiedlichen Bedarfen der verschiedenen Nachfragegruppen: Der Zuschuss wird umso häufiger gewählt, je älter der Antragsteller und je geringer das Einkommen ist. Je komplexer und teurer die Maßnahmen sind, desto häufiger wird der Kredit präferiert. Für Vermieter, die überwiegend die Kreditförderung in Anspruch nehmen, ist zudem die Tatsache, dass Kreditzinsen steuerlich geltend gemacht werden können, ein Anreiz. Der Zuschuss eignet sich demgegenüber gut, um gezielt die notwendigen und finanziell darstellbaren Einzelmaßnahmen durchzuführen.

Ebenso adressiert das Förderprogramm bestehende Informationsdefizite in der Bevölkerung zu Nutzen, Möglichkeiten und Kosten der Barrierereduzierung. Die große Mehrheit der Befragten Fördernehmer hält Informationen über die Förderung für gut auffindbar (71 %) und ausreichend (78 %). Seniorenhaushalte, die über die Hälfte der geförderten Privathaushalte ausmachen, bewerten das Informationsangebot besonders gut. Ebenfalls erfüllt die KfW das Ziel, die Bevölkerung zu sensibilisieren und zu informieren. So sind 30 % der Nutzer erst durch die KfW auf das Thema aufmerksam geworden, ca. 40 % sind durch sie auf bestimmte Maßnahmen aufmerksam geworden. Durch Querverweise im KfW-Informationsangebot und die Möglichkeit, verschiedene Förderprogramme zu kombinieren, werden barrierereduzierende Maßnahmen häufig (Selbstnutzer 17 %, Vermieter 35 %) in Kombination mit anderen baulichen Maßnahmen, meist größeren (energetischen) Sanierungen, durchgeführt. Im Hinblick auf die Anreizwirkung ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Umbaumaßnahmen ohne das Förderprogramm und dessen Kundenansprache nicht bzw. vor allem weniger umfassend durchgeführt worden wäre. Das gilt insbesondere für die Zuschussförderung.

Zudem äußern sich Markthemmnisse in mangelnden Investitionsanreizen bei vermietetem Wohnraum aufgrund von langen Amortisationsdauern auf Vermieterseite sowie Abstimmungsbedarf und eventuellen Zusatzkosten für den Rückbau auf Mieterseite. Insgesamt sind nur 40 % der mit der Förderung umgebauten Wohnungen Mietwohnungen – der Anteil der Haushalte, die in Deutschland zur Miete wohnen, liegt hingegen bei

54 %. Ein Umbau wird von Mietern nur äußerst selten (1 % der Wohnungen) vorgenommen. Jeweils 20 % der Wohnungen wurden durch private und gewerbliche Vermieter umgebaut. Auch wenn der Bedarf an Barrierereduzierung in Mehrfamilienhäusern insgesamt aufgrund der Vorgaben im Neubau vermutlich etwas geringer ist, wird das Markthemmnis mit der schwachen Repräsentation des Mietwohnungsbestands in der Förderung deutlich.

Die Wohnungsmarktsituation verschärft das Problem noch, denn der vielerorts bestehende Nachfrageüberhang schwächt die ohnehin geringen Investitionsanreize für Vermieter noch weiter. Vermieter haben häufig keine ausreichenden Investitionsanreize, da sich Wohnungen auch ohne Umbau leicht vermieten lassen. Ein seltener temporärer Leerstand bei einem Mieterwechsel oder aufgrund einer umfassenden Sanierung wird jedoch teilweise als Gelegenheit für den Umbau genutzt. Die Markthemmnisse für Mieter können durch Anreize einer Investitionsförderung nur schwer überwunden werden. Private und gewerbliche Vermieter hingegen werden mit dem Förderprogramm besser erreicht, insgesamt findet die Barrierereduzierung in vermietetem Wohnraum jedoch seltener statt als im Eigentum.

3.6.2 Effektivität

Der Zielgruppenerreichungsgrad ist im Hinblick auf die zentralen Zielgruppen als sehr hoch anzusehen. Der Anteil an Haushalten mit einer mobilitätseingeschränkten Person unter den geförderten Privathaushalten liegt bei 36 %. Der entsprechende Anteil in der gesamten Bevölkerung liegt bei ca. 8 %, somit sind Haushalte mit einem konkreten Bedarf unter den Geförderten vierfach überrepräsentiert – die zentrale Zielgruppe wird sehr gut erreicht. Besonders groß ist der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum bei Pflegebedürftigen. Dementsprechend häufig nehmen diese Haushalte die Förderung in Anspruch: 2,5 % der Haushalte in Deutschland haben pflegebedürftige Mitglieder, unter den Geförderten ist der Anteil mit 18 % mehr als 7-mal so groß. Der hohe Zielgruppenerreichungsgrad ist insbesondere auf den Investitionszuschuss zurückzuführen. Denn die zentrale Zielgruppe besteht größtenteils aus Seniorenhaushalten, die weniger von Förderkrediten profitieren. Ähnlich gut wie bei den Privathaushalten, die die umgebauten Wohnungen selbst nutzen (betrifft 60 % aller geförderten Wohnungen), ist die Zielgruppenerreichung voraussichtlich bei den privaten Vermietern (20 % der Wohnungen), da der Umbau hier häufig auf Wunsch der Mieter stattfindet bzw. oftmals ein Mietverhältnis zwischen Familienmitgliedern vorliegt. Im Gegensatz dazu ist eine geringere Zielgruppenerreichung bei gewerblichen Vermietern bzw. Wohnungsunternehmen zu erwarten, da hier der Umbau seltener anlassbezogen ist.

Maßnahmen an Sanitärräumen, z. B. die Installation bodengleicher Duschen, werden mit Abstand am häufigsten mit der Förderung umgesetzt. Sie machen 56 % aller geförderten Maßnahmen aus und betreffen ca. 68 % aller von 2014 bis 2018 geförderten Wohneinheiten (in der Befragungsstichprobe). Ebenfalls häufig sind Maßnahmen zur Überwindung oder Beseitigung von Niveauunterschieden in der Wohnung (28 % der Wohneinheiten). Nur selten werden aufwändigere Maßnahmen durchgeführt, z. B. solche zur Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (6 % der Wohneinheiten) oder zur Erreichung des KfW-Standards „Altersgerechtes Haus“ (5 % der Wohneinheiten). Denn derart hohe Standards sind im Bestand häufig nicht umsetzbar bzw. sehr teuer. Die mit der Förderung häufig durchgeführten Maßnahmen entsprechen den in der Fachliteratur als zentral angesehenen Maßnahmen, um trotz körperlicher Einschränkungen sowohl ein selbstbestimmtes Leben zu führen als auch die Wahrscheinlichkeit von Stürzen und Unfällen im Haushalt zu verringern. Studien zur Unfallwahrscheinlichkeit im Haushalt belegen eine statistisch signifikante Verringerung der Wahrscheinlichkeit von Stürzen und Unfällen durch Barrierereduzierung in der Wohnung. Dieser vorausschauende Charakter der Barrierereduzierung deckt sich sowohl mit der Altersstruktur der Fördermittelempfänger als auch mit den Motiven und Auslösern für die durchgeführten Maßnahmen. Der Anteil der Befragten mit einem Alter zwischen 55 und 64 Jahren liegt mit rund 30 % über dem Anteil in der Bevölkerung. 80 % der Privathaushalte haben die Maßnahmen vorausschauend für den Fall zukünftiger körperlicher Einschränkungen durchgeführt.

Zusammenfassend setzt das Förderprogramm wichtige Investitionsanreize angesichts der strukturellen Markthemmnisse, der substanziellen Versorgungslücke und der imperfekten Allokation von barrierereduzierten

Wohnungen auf Zielgruppenhaushalte. Eine langfristige Verstetigung des Förderprogramms ist notwendig. Auch eine Ausweitung erscheint in Anbetracht der künftigen Versorgungslücke förderpolitisch sinnvoll, beispielsweise durch Aufstockung der Haushaltsmittel für den Investitionszuschuss oder Einführung eines Tilgungszuschusses in der Kreditförderung.

3.6.3 Impact

Das Förderprogramm entfaltet Effekte, die über die eigentliche Zielsetzung hinausgehen. So wirken sich die mit dem Förderprogramm angestoßenen Investitionen auf die Nachfrage nach Bauleistungen und damit verbundene Sektoren aus. Insgesamt wurden mit einem preisbereinigten Zusagevolumen in Höhe von 1,8 Milliarden Euro Investitionen von etwa 5,9 Milliarden Euro im Baugewerbe angestoßen. Diese bewirkten eine Steigerung der Produktion im Wert von ca. 10,1 Milliarden Euro, aus der sich eine direkte und indirekte Bruttowertschöpfung von rund 4,8 Milliarden Euro ableiten lässt. Im Jahresdurchschnitt belaufen sich die mit der Förderung angestoßenen Investitionen auf 1,2 Milliarden Euro, die zusätzliche Produktion auf 2 Milliarden Euro und die Bruttowertschöpfung auf 1 Milliarde Euro. Aus den Investitionen resultieren 2,6 Milliarden Euro an Einnahmen für die öffentliche Hand. Zugrunde liegen ein Fördervolumen von etwa 1,6 Milliarden Euro über die Kreditförderung bzw. 128 Millionen Euro in der Zuschussförderung. Die Bruttowertschöpfung ist eng mit den Beschäftigungseffekten verknüpft. So wurden insgesamt etwa 89.000 Vollzeitstellen gesichert bzw. neu geschaffen (im Jahresdurchschnitt ca. 18.000). Pro investierte Million Euro wurden etwa 15 Stellen durch Maßnahmen zur Barrierereduktion gesichert bzw. neu geschaffen.

Zudem werden Kosteneinsparungen bei den Sozial- und Pflegekassen sowie bei den Betroffenen selbst durch den Umbau erreicht. Menschen können auch im Fall von Pflegebedürftigkeit länger in ihrer Wohnung bleiben und ambulant gepflegt werden. Der Umzug in ein Pflegeheim kann verzögert oder sogar ganz verhindert werden. Hierfür sind insbesondere die häufig durchgeführten Maßnahmen innerhalb der Wohnung bei ambulanter Pflege zentral, insbesondere in Sanitärräumen und beim Schwellenabbau. Dem Zugang zur Wohnung kommt eine geringere Bedeutung zu. Der Verbleib im angestammten Wohnumfeld erhöht die Lebensqualität der Betroffenen. So zieht die große Mehrheit häusliche Pflege durch Angehörige bzw. einen Pflegedienst (71 %) dem Pflegeheim (28 %) als Wohnform im Falle einer Pflegebedürftigkeit vor. Diese Präferenz stellt ein zentrales Motiv für den altersgerechten Umbau dar. Mit der Vermeidung stationärer Pflege sind aber auch quantifizierbare Kosteneinsparungen bei den Sozial- und Pflegekassen und bei den Betroffenen selbst verbunden. Denn stationäre Pflege ist weitaus teurer (ca. 39.000 Euro pro Jahr) als der Bezug von Pflegegeld und Sachleistungen bei ambulanter Pflege (ca. 15.000 Euro pro Jahr). In der Differenz ergibt sich eine Ersparnis von ca. 24.000 Euro pro Pflegefall und Jahr. Sie verteilt sich im Verhältnis 60:40 auf den Staat und die betroffenen Privathaushalte. Die Einsparung für letztere ergibt sich daraus, dass der privat zu finanzierende als „Hotelkosten“ bezeichnete Teil der Pflegeheimkosten die Wohn- und Verpflegungskosten bei ambulanter Pflege weit übersteigt. Im Ergebnis liegen die geschätzten jährlichen Entlastungen bei ca. 110 Millionen Euro, das entspricht 550 Millionen Euro im 5-jährigen Zeitraum zwischen 2014 und 2018. Davon entfallen 330 Millionen Euro auf den Staat (Pflegeversicherung und Grundsicherung) und ca. 220 Millionen Euro auf die betroffenen Privathaushalte.

3.6.4 Nachhaltigkeit

Von gesellschaftlicher Relevanz ist die Frage, wie sich die umgesetzten Maßnahmen nicht nur kurz- und mittelfristig, sondern in ihrer Gesamtheit langfristig auswirken. So ist der quantitative Bestand an barrierereduzierten und barrierefreien Wohneinheiten aus gesellschaftlicher Perspektive nachhaltig relevant. Jede zusätzlich um- oder neugebaute barrierereduzierte und barrierefreie Wohnung erhöht die Chance, dass ein akuter Bedarf kurzfristig gedeckt wird. Der durch die Förderung ermöglichte längere Verbleib in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus ist sowohl aus Bewohnerperspektive als auch aus gesellschaftlicher Perspektive im Sinne einer geringeren Inanspruchnahme stationärer Pflege erstrebenswert. Aktuell trägt die hohe Bautätigkeit (Neubau) aktiv zur Bestandserweiterung von barrierereduzierten Wohnungen bei. Rückläufige Fertigstellungen im Wohnungsbau resultieren in geringeren Wachstumsraten des barrierereduzierten Wohnungsbestands.

Daher käme dem Umbau im Bestand und somit insbesondere dem Förderprogramm eine noch zentralere Bedeutung zu. Diese zentrale Rolle würde verstärkt werden, wenn die gegenwärtigen Anspannungen in den Wohnungsmärkten der deutschen Stadtregionen noch weiter zunehmen und den Anreiz, Umbauten durchzuführen, weiter schwächen. Demzufolge ist es besonders wichtig die Förderintensität mindestens konstant zu halten bzw. zu erhöhen.

Das Förderprogramm wird überwiegend von selbstnutzenden Eigentümern in Anspruch genommen, um teilweise aufgrund eines spezifischen Bedarfs, teilweise vorausschauend, barrierereduzierende Umbaumaßnahmen umzusetzen. Die Altersstruktur der Fördermittelempfänger lässt eine durchschnittliche Nutzungsdauer der umgesetzten Maßnahmen seitens der Fördermittelempfänger von bis zu 23 Jahren erwarten. Die Nutzungsdauer der Umbaumaßnahmen auf der Ebene der Wohneinheit liegt unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen und des Baujahrs bei ca. 30 Jahren, d. h. einer Generationsspanne. Da die häufig in Anspruch genommenen Einzelmaßnahmen, beispielsweise die häufig durchgeführten Maßnahmen an Sanitärräumen, in der Regel allen Nutzern zugutekommen, ist ein Rückbau der Maßnahmen oder ein Nachteil für nachfolgende Bewohner nicht zu erwarten.

Die Nachhaltigkeit der Wohnungsnutzung wird jedoch aus der Gesamtperspektive durch einen Nebeneffekt eingeschränkt: Durch den ermöglichten längeren Verbleib in der eigenen Wohnung steigt der Pro-Kopf-Wohnflächen- und Ressourcenverbrauch. Bei selbstgenutztem Wohneigentum setzt die KfW an dieser Stelle mit einer Änderung Mitte 2019 an, mit der die Möglichkeit zur Förderung einer „Wohnflächenteilung durch Grundrissänderung in einem bestehenden Wohngebäude, sofern dadurch eine neue Wohneinheit entsteht“, gegeben wurde. Auch die vermehrte Nutzung von Gemeinschaftsräumen oder Mehrgenerationenwohnen sowie eine stärkere Umbautätigkeit von Mietwohnungen könnten diesen Nebeneffekt schwächen und die Effizienz der Wohnflächennutzung verbessern.

Altersarmut wird vermehrt als gesellschaftliches Problem in den Fokus rücken. Die finanzielle Situation des Haushalts bestimmt wesentlich die Wohnsituation. Haushalte mit Schwierigkeiten am frei finanzierten Wohnungsmarkt sind somit auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. In Kombination mit der Alterung der Gesellschaft aufgrund der demografischen Entwicklung wird innerhalb der Zielgruppe der Seniorenhaushalte somit das Problem der finanziellen Möglichkeiten des altersgerechten Umbaus bedeutender. Die Integration des Themas bezahlbares und altersgerechtes Wohnen könnte somit die Nachhaltigkeit des Förderprogramms noch steigern. Eine Steigerung der nachhaltigen Wirkung des Förderprogramms macht es zudem erforderlich, die Trends bezüglich altersgerechten Wohnens weiterhin aufmerksam zu beobachten. Mit der zunehmenden Digitalisierung werden mit hoher Wahrscheinlichkeit Veränderungen im Wohnen einhergehen. Daher erscheint es zweckdienlich, in einer Weiterentwicklung der Förderung auch vermehrt Maßnahmen zu berücksichtigen, die den Abbau von sensorischen und kognitiven Barrieren ermöglichen.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie ist zudem schon jetzt absehbar, dass die ökonomische Krise bei vielen Haushalten zu erheblichen Einkommens- und Vermögenseinbußen führen wird. Dies wirkt sich letztendlich auch auf die Inanspruchnahme und Ausgestaltung von Förderprogrammen aus. Die über längere Zeiträume notwendige soziale Isolation in der eigenen Wohnung und die Einschränkungen des öffentlichen Lebens dürften für viele Menschen – insbesondere mobilitätseingeschränkten und älteren – die Bedeutung barrierereduzierten Wohnraums für eine eigenständige Haushalts- und Lebensführung hervorheben. Haushalte mit geringen Einkommen sollten gegebenenfalls angesichts der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Verwerfungen noch stärker als bisher bei Vorhaben zum altersgerechten Umbau bzw. Einbruchschutz gefördert werden, z. B. durch höhere Zuschussbeträge und die Einführung eines Tilgungszuschusses im Kredit.

4 Wohnungseinbrüche und baulich/technischer Einbruchschutz

Neben Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren fördert die Bundesregierung seit 2015 im Rahmen des Förderprogramms auch bauliche und technische Einbruchschutzmaßnahmen. Das nachfolgende Kapitel gibt zunächst einen Überblick über das Wohnungseinbruchsgeschehen in Deutschland. Anschließend werden Wirkungszusammenhänge zwischen dem Einbruchrisiko und dem baulichen und technischen Einbruchschutz aufgezeigt (Kapitel 4.2) und die Umbautätigkeit von einbruchsichernden Maßnahmen auf Basis der KfW-Mikrodaten analysiert (Kapitel 4.3). Im Anschluss wird der Bestand und der Bedarf an baulichem und technischem Einbruchschutz quantifiziert (Kapitel 4.3.4).

4.1 Überblick über das Wohnungseinbruchgeschehen in Deutschland

4.1.1 Wohnungseinbruchgeschehen 2018

Die Polizeiliche Kriminalstatistik (PKS)⁸⁷ für das Jahr 2018 weist 97.504 versuchte und vollendete Fälle von Wohnungseinbruchdiebstahl aus. Diese Fälle entsprechen etwa 2 % aller in Deutschland registrierten Straftaten. Bei etwa der Hälfte der Fälle (44.261 Anzeigen) handelt es sich um Versuche, bei denen die Tat nicht zu Ende geführt wurde. In der PKS sind nur Fälle enthalten, die zur Anzeige gebracht werden, die Zahl der tatsächlichen Einbrüche wird daher tendenziell unterschätzt. Empirischen Erkenntnissen zufolge liegt die Anzeigequote bei Wohnungseinbrüchen bei etwa 80 % bis 90 % (Enzmann 2015; Birkel et al. 2014). Besonders bei hohen Schäden bilden die registrierten Werte die tatsächliche Anzahl an Straftaten gut ab, zumal nur im Falle einer Anzeige Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können (Heinz 2006). Im Umkehrschluss werden Einbrüche mit einem geringen Schaden seltener angezeigt und sind somit in der Statistik unterrepräsentiert.

Die PKS differenziert zwischen unterschiedlichen juristischen Tatbeständen, wobei Einbrüche in Keller oder Garagen separat aufgeführt werden. Im Jahr 2018 wurden 86.474 Einbruchsfälle in Kellerräume und Waschküchen registriert. Daher übersteigt das subjektiv wahrgenommene Einbruchgeschehen wahrscheinlich die tatsächliche Anzahl der registrierten Wohnungseinbruchsfälle. Der Grund dafür ist: Menschen differenzieren nicht wie die Statistik zwischen Wohnungseinbrüchen und Einbrüchen in Keller oder Garagen. In einer repräsentativen Studie des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) gibt etwa jeder dritte Befragte an, große Angst vor einem Einbruch zu haben (GDV 2017). Demgegenüber steht ein approximatives Risiko von lediglich etwa 0,2 %, dass ein Haushalt Opfer eines Einbruchs wird.⁸⁸ Somit entspricht die Angst vor einem Einbruch nicht dem tatsächlichen Risiko, Opfer eines Wohnungseinbruchs zu werden. Diese subjektiv empfundene Unsicherheit spielt eine zentrale Rolle bei der Motivation, Einbruchschutzförderung nachzufragen.

4.1.2 Entwicklung des Wohnungseinbruchgeschehens seit 2000

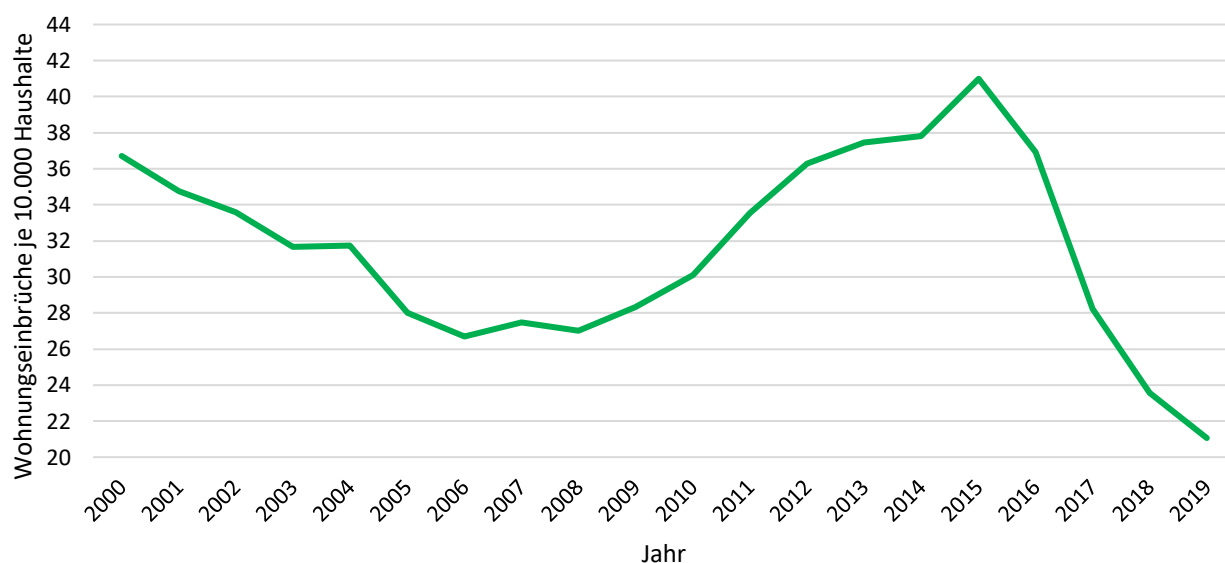
Das Wohnungseinbruchgeschehen in Deutschland unterliegt starken zeitlichen Schwankungen. Abbildung 44 zeigt die Entwicklung für die Jahre 2000 bis 2019. Die mit den Haushaltszahlen gewichteten Einbruchszahlen zeigen das relative Risiko auf, als Haushalt in einem jeweiligen Jahr durch einen Wohnungseinbruch geschädigt

⁸⁷ Die Daten der polizeilichen Kriminalstatistik sind eine der zentralen Quellen zur Beschreibung des Kriminalgeschehens in Deutschland. Dabei handelt es sich um die Aggregation der polizeilich registrierten Straftaten eines Jahres, die von den jeweiligen Landeskriminalämtern erfasst und vom Bundeskriminalamt jährlich veröffentlicht werden. In der PKS wird den einzelnen Straftatbeständen ein eindeutiger Schlüssel zugeordnet, wodurch ein regionaler und zeitlicher Vergleich ermöglicht wird. Wohnungseinbruchdiebstahl wird seit 1999 mit dem Schlüssel 435 identifiziert. Wohnungseinbruchdiebstahl ist definiert als das unerlaubte Eindringen in eine fremde Wohnung zum Ziele eines Diebstahls (§ 244 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 StGB). In dieser Studie wird ausschließlich auf diesen Tatbestand Bezug genommen, falls Daten der PKS konsultiert werden.

⁸⁸ Zugrunde liegt das Verhältnis von 97.504 Einbrüchen und etwa 41,4 Millionen Haushalten im Mikrozensus 2018. Die Berechnung enthält die vereinfachende Annahme, dass Haushalte einmal im Jahr Opfer eines Einbruchs werden.

zu werden. Zwischen den Jahren 2000 und 2006 ist eine Absenkung der Wohnungseinbruchquoten zu beobachten. Darauf folgt ein umso stärkerer Anstieg in den Jahren bis 2015, gefolgt von einem abrupten und bis heute andauernden Abfall. Auf dem Höhepunkt der Entwicklung 2015 lag die Quote im bundesdeutschen Durchschnitt mit 41 Einbrüchen auf 10.000 Haushalte fast doppelt so hoch wie 2018. Insgesamt wurde 2018 der tiefste Wert im betrachteten Zeitraum erreicht, 2019 folgte ein weiterer Rückgang auf 21 Einbrüche je 10.000 Haushalte. Die positive Entwicklung der vergangenen Jahre mit stark sinkenden Wohnungseinbruchquoten steht dem anhaltend hohen wahrgenommenen Risiko gegenüber, Opfer eines Einbruchs zu werden (GDV 2017).

Abbildung 44: Entwicklung der polizeilich angezeigten vollendeten oder versuchten Wohnungseinbrüche je 10.000 Haushalte pro Jahr von 2000 bis 2019



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der PKS 2019 (Bundeskriminalamt 2020)

Die Gründe für die Entspannung des tatsächlichen Einbruchgeschehens sind vielfältig. Da das Wohnungseinbruchgeschehen in Deutschland medial präsent ist, könnte eine verbesserte Prävention zu sinkenden Quoten geführt haben. Die aus der Berichterstattung resultierende Sensibilisierung der Bevölkerung bewirkt eine Veränderung des Präventionsverhaltens (Abschließen der Türen, Verbergen längerer Abwesenheit bei höherer Wachsamkeit in der Nachbarschaft) aber auch eine erhöhte Investitionsbereitschaft in die technische Einbruchsicherung. Zeitgleich zielen Maßnahmen der Politik darauf ab, das subjektive Sicherheitsgefühl zu steigern. Insbesondere stellt die Förderung des baulichen und technischen Einbruchschutzes im Rahmen des KfW-Programms eine der Reaktionen auf die in der Bevölkerung wahrgenommene Bedrohung dar. Hinzu kommt die Strafverschärfung beim Wohnungseinbruch (BMJV 2017).

4.1.3 Regionale Verteilung des Wohnungseinbruchgeschehens 2018

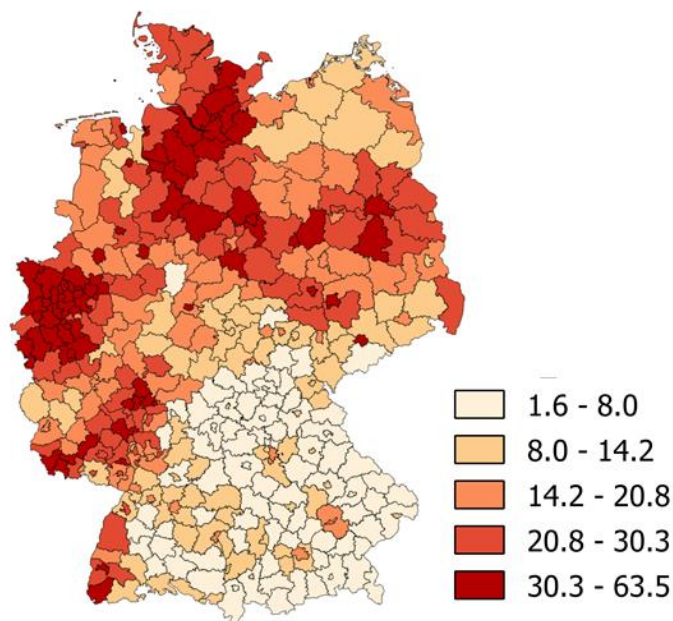
Das Risiko, Opfer eines Wohnungseinbruchs zu werden, ist regional sehr ungleich verteilt. Abbildung 45 stellt die Wohnungseinbruchquote auf Kreisebene im Jahr 2018 dar. Am stärksten sind die Stadtstaaten und ihr Umland betroffen.⁸⁹ Mit 47 % findet beinahe die Hälfte aller registrierten Wohnungseinbrüche in den Großstädten statt. Die PKS zählt Städte mit mehr als hunderttausend Einwohnern sowie Schwerin (als Landeshauptstadt) zu den Großstädten. In den 81 Großstädten wohnen insgesamt etwa 30 % der deutschen Bevölkerung, sie sind somit deutlich überproportional vom Wohnungseinbruch betroffen. Erlangen und Reutlingen mit

⁸⁹ Die Werte sind innerhalb von möglichst homogene Klassen, sogenannten „Jenks“ klassiert (Jenks und Caspall 1971).

jeweils etwa 7 Fällen pro 10.000 Haushalten sind die in Bezug auf Wohnungseinbruch sichersten Großstädte in Deutschland. Tabelle 36 zeigt die 10 am meisten betroffenen Großstädte. Der Abstand zu den sichersten Gemeinden ist bei allen 10 Großstädten auffällig hoch.

Außerdem weisen die Agglomerationsgebiete in Nordrhein-Westfalen ein hohes Wohnungseinbruchsrisiko auf. Insgesamt korreliert das Wohnungseinbruchsrisiko signifikant mit der Anzahl der Haushalte in einem Kreis. Demnach sind stärker besiedelte Regionen und Städte überproportional stark vom Wohnungseinbruch betroffen. In diesen Gegenden entstehen mit der Zeit Täter-Netzwerke, die sich gegenseitig unterstützen, wodurch das Einbruchsrisiko dort verstärkt wird (Experteninterview 1)⁹⁰. Zudem sind die Täter oft sehr mobil. So fungiert gerade NRW als Ziel von Tätern aus den Niederlanden, wo aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen beim Neubau bereits seit 1998 häufiger und umfassender in den baulichen und technischen Einbruchschutz investiert wird (Experteninterview 1, vgl. auch Kapitel 4.2.1). Die wenigsten Wohnungseinbrüche finden im Süden Deutschlands, insbesondere in Bayern, statt. München ist (neben Nürnberg und Regensburg) zwar etwas stärker als der Landesdurchschnitt betroffen, die Zahl von 16 Wohnungseinbrüchen pro 10.000 Haushalten liegt jedoch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 23 Fällen pro 10.000 Haushalten.

Abbildung 45: Polizeilich angezeigte vollendete oder versuchte Wohnungseinbrüche auf Kreisebene pro 10.000 Haushalte im Jahr 2018



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der PKS 2018 (Bundeskriminalamt 2019), Geometrien: BKG, Stand 2019

⁹⁰ Ein Teil der hier präsentierten Erkenntnisse basiert auf einem Experteninterview, das am 13.05.2019 mit den Mitarbeitern der Stiftung Deutsches Forum für Kriminalprävention Sabrina Mohr und Gerald Muß geführt wurde.

Tabelle 36: Registrierte Wohnungseinbrüche und Wohnungseinbruchversuche in den 10 am stärksten betroffenen deutschen Großstädten im Jahr 2018

Stadt	Fälle (pro 10.000 Haushalte)
Bremen	58,0
Saarbrücken	56,3
Bonn	56,1
Dortmund	55,1
Mülheim an der Ruhr	52,7
Hamburg	51,3
Bremerhaven	50,7
Krefeld	49,7
Hannover	49,5
Offenbach am Main	48,8

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der PKS 2018 (Bundeskriminalamt 2019)

4.1.4 Divergierende Entwicklungen in den Bundesländern

Tabelle 37 differenziert die Wohnungseinbruchquoten nach Bundesländern und den Jahren 2000 bis 2018.⁹¹ Die beiden Stadtstaaten Hamburg und Bremen sind im genannten Zeitraum besonders stark von Wohnungseinbrüchen betroffen. Die Entwicklung in den übrigen Bundesländern verläuft deutlich weniger ausgeprägt. Im Einklang mit der gesamtdeutschen Entwicklung ist in den meisten Bundesländern eine auffallend hohe Abnahme der Wohnungseinbruchquoten seit 2015 zu beobachten. Auch im stark betroffenen Bremen zeigt sich diese Entwicklung in einem Rückgang um 47 % zwischen 2015 und 2018. Dennoch ist dieser Stadtstaat aktuell am stärksten von Wohnungseinbrüchen betroffen. Am stärksten sind die Wohnungseinbruchquoten zwischen 2015 und 2018 in Nordrhein-Westfalen zurückgegangen, und zwar um 52 %. Systematische Präventionsarbeit spielt hierbei eine große Rolle. Kooperationen zwischen den Bundesländern in den Bereichen Prävention und Täterverfolgung sind stark ausgeprägt. Diese bestehen zwischen Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Niedersachsen sowie Belgien und den Niederlanden („Aachener Erklärung“ von 2016).⁹² Bei der Interpretation gilt es jedoch den statistischen Effekt zu beachten, dass ein absolut höheres Ausgangsniveau auch mehr Raum für kurzfristige Entwicklungen lässt. So zeigt sich in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen zwar kein ausgeprägter Rückgang, diese Bundesländer sind allerdings insgesamt vergleichsweise seltener von Wohnungseinbrüchen betroffen.

⁹¹ Eine alternative Darstellung in Form von dekomponierten regionalisierten Zeitreihen ist im Anhang B.6 zu finden (vgl. Hillmert et al. 2017).

⁹² <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2016/10/drei-laendergipfel-wohnungseinbruchdiebstahl.html>, abgerufen am 04.04.2020.

Tabelle 37: Registrierte Wohnungseinbrüche und Wohnungseinbruchversuche (Fälle pro 10.000 Haushalte) nach Bundesländern in ausgewählten Jahren

Bundesland	2000	2003	2006	2009	2012	2015	2018
Baden-Württemberg	17,4	17,0	13,4	14,9	17,3	23,8	13,5
Bayern	13,5	12,1	10,6	7,5	9,4	11,9	8,1
Berlin	52,2	34,8	32,5	45,3	64,3	59,1	37,4
Brandenburg	26,6	24,8	18,7	19,6	30,2	35,6	20,6
Bremen	65,8	56,4	70,0	94,5	99,7	97,1	51,9
Hamburg	111,2	87,7	61,7	71,4	74,7	91,3	45,9
Hessen	48,6	38,8	29,0	29,1	36,1	38,8	24,3
Meckl.-Vorpommern	17,7	16,4	14,0	14,7	16,9	18,2	13,3
Niedersachsen	45,4	32,8	27,8	29,4	38,5	42,5	28,2
Nordrhein-Westfalen	53,7	51,5	44,2	47,9	63,7	71,8	34,2
Rheinland-Pfalz	33,1	24,9	20,8	23,2	29,1	37,1	20,9
Saarland	25,3	30,5	33,1	33,4	41,9	49,7	34,8
Sachsen	11,6	13,1	10,1	12,0	17,8	19,6	18,6
Sachsen-Anhalt	24,2	20,7	19,6	18,6	21,5	24,0	24,5
Schleswig-Holstein	49,0	38,0	36,8	44,3	55,0	58,8	33,3
Thüringen	36,8	34,2	27,1	5,5	8,3	13,3	11,2

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der PKS 2018 (Bundeskriminalamt 2019)

4.1.5 Versuchsquote und Aufklärungsquoten

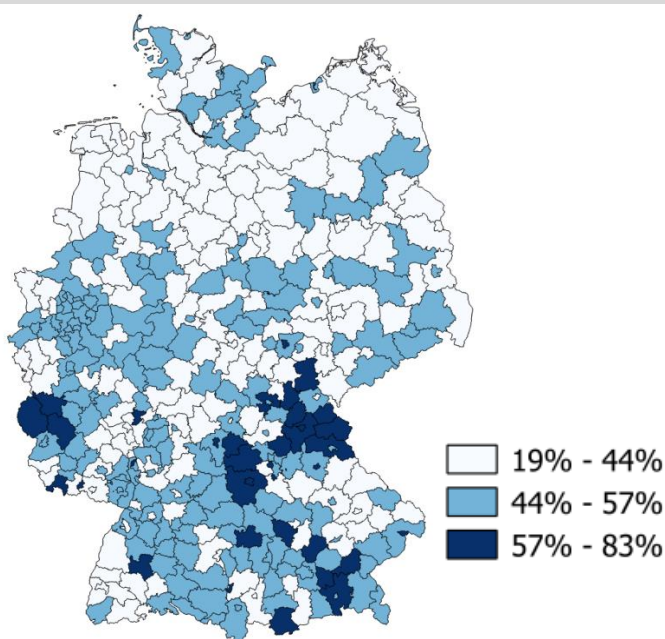
Wohnungseinbruchdiebstahl zählt mit einem Anteil von 45 % zu den Straftaten mit dem größten Versuchsanteil und somit zu den Delikten, die aus der Sicht der Täter am häufigsten scheitern. Wohnungseinbrüche können aus unterschiedlichen Gründen fehlschlagen: Neben dem Misslingen beim physischen Zugang zur Wohnung, sind die Abschreckung durch Zeugen und das Antreffen von Personen in der Wohnung die Hauptursachen für den Abbruch einer Tat (Landeskriminalamt NRW 2017). Aus dem Versuchsanteil lassen sich gewisse Rückschlüsse auf die Ausstattung mit baulichem und technischem Einbruchschutz ziehen, wobei ein höherer Versuchsanteil auf besseren Einbruchschutz hindeutet (Experteninterview 1).

Seit 2000 sind die Versuchsanteile in allen Bundesländern deutlich gestiegen. Die Entwicklung folgt dabei nicht konsistent der Entwicklung des Einbruchgeschehens. Während in Bremen beide Entwicklungen parallel verlaufen, sind sie in Hamburg gegenläufig.⁹³ Hamburg ist somit in problematischen Jahren doppelt betroffen, da nicht nur die Anzahl der Einbruchversuche steigt, sondern auch besonders viele davon erfolgreich sind. Abbildung 46 zeigt die regionale Verteilung der Versuchsanteile an den Wohnungseinbruchsfällen auf Kreisebene

⁹³ Korrelationskoeffizient nach Pearson zwischen der Anzahl der Fälle und dem Anteil der Versuche in den Jahren seit 1999: Bremen 0,58, Hamburg –0,57, eigene Berechnung auf Basis der PKS 2018 (Bundeskriminalamt 2019).

für das Jahr 2018.⁹⁴ Auch bei isolierter Betrachtung der Versuchsquoten schneidet Süddeutschland gut ab. Die hohen Werte der Versuchsquoten in Nordrhein-Westfalen, Bremen und Hamburg stehen den hohen Werten der Wohnungseinbruchsquoten in diesen Regionen gegenüber. Grundsätzlich aber korreliert die Anzahl der Gesamttaten und der Anteil der Versuche leicht negativ,⁹⁵ d. h. in den Regionen, die stärker vom Wohnungseinbruch betroffen sind, sind auch besonders viele Wohnungseinbrüche (aus Sicht der Täter) erfolgreich. Bundesweit wurden im Jahr 2018 nur 18,1 % aller Einbrüche aufgeklärt (Aufklärungsquote für alle Delikte: 57,7 %). Bremen wies dabei mit 7 % die geringste und Thüringen mit 26 % die höchste Aufklärungsquote auf. Diese Ergebnisse verdeutlichen die hohe Bedeutung präventiver Maßnahmen.

Abbildung 46: Anteil der Versuche an den gesamten registrierten Fällen des Wohnungseinbruchdiebstahls im Jahr 2018



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der PKS 2018 (Bundeskriminalamt 2019), Geometrien: BKG, 2019

4.1.6 Folgen eines Wohnungseinbruchs

Der durchschnittliche finanzielle Schaden eines Wohnungseinbruchs belief sich in den Jahren 2016 bis 2018 nach Angaben der deutschen Versicherer auf etwa 2.850 Euro (GDV 2019). Dabei handelt es sich um die Schäden, die sowohl bei einem Einbruchversuch (Schäden an der Wohnung) als auch bei einem vollendeten Einbruch (Schäden an der Wohnung sowie Wert des Diebesgutes) von einer Hausratsversicherung erstattet wurden. Bei einem Wohnungseinbruchversuch entsteht im Mittel ein materieller Schaden von 500 Euro, wobei dieser Schaden bei einer Spanne von unter 50 Euro bis über 10.000 Euro stark variiert. Bei einem vollendeten Einbruch ist der materielle Schaden an der Wohnung (z. B. Wohnungstür aber auch innerhalb der Wohnung) wesentlich höher (Wollinger et al. 2014; Dreißigacker et al. 2016). Der durchschnittlich von Betroffenen angegebene Wert des Diebesguts liegt bei ca. 6.000 Euro (Dreißigacker et al. 2016). Die durchschnittliche Schadenshöhe (Einbruchschäden, z. B. Beschädigung der Tür zzgl. Wert des Diebesguts) liegt nach Angaben der Betroffenen bei ca. 7.000 Euro (Dreißigacker et al. 2016). Die Diskrepanz zwischen der Angabe der deutschen

⁹⁴Eine unmittelbare Gegenüberstellung mit den Erkenntnissen aus Abbildung 45 sollte mit Vorsicht erfolgen, da die Auswahl der Wertekategorien und ihrer farblichen Entsprechung in den Choroplethenkarten zu suggestiven Schlussfolgerungen verleiten kann (Monmonier 2005).

⁹⁵ Der Korrelationskoeffizient nach Spearman beträgt -0,21, eigene Berechnung auf Basis der PKS (Bundeskriminalamt 2019).

Versicherer und den in der Literatur aufzufindenden Schadenshöhen ist zum einen dadurch zu erklären, dass sich die Angabe von 2.850 Euro der GDV sowohl auf Schäden in Folge eines Einbruchversuchs als auch in Folge eines vollendeten Einbruchs beziehen. Zum anderen werden nicht alle Schäden durch die Versicherungen abgedeckt (z. B. aufgrund von Entschädigungsobergrenzen).

Darüber hinaus bewirkt ein Einbruch eine tiefe Verunsicherung bei den Betroffenen, da er einen besonders starken Eingriff in die Privatsphäre darstellt. Die psychischen Folgen sind mit denen eines Gewaltverbrechens vergleichbar (Experteninterview 1). Bereits auf den Versuch eines Wohnungseinbruchs reagieren viele mit Angstzuständen, Depression und einem Gefühl der allgemeinen Anspannung und Hilflosigkeit. Die Symptome nehmen zwar mit der Zeit ab, sind jedoch auch lange nach dem Vorfall noch nachzuweisen (Beaton et al. 2000). Oft führt das Erlebnis eines Wohnungseinbruchs zum Wegzug (Wollinger et al. 2014). Die Gefahr, als Einbruchsoffer einen körperlichen Schaden zu erleiden, ist hingegen gering, denn nur bei einem sehr geringen Teil der Wohnungseinbrüche kommt es zu einem direkten Kontakt zwischen Bewohnern und den Tätern. Grundsätzlich wählen die meisten Täter Zeiten, bei denen sie niemanden in der Wohnung antreffen (Wollinger et al. 2017). Der Anteil der Einbrüche, bei denen es zu körperlicher Gewalt kommt, liegt deshalb deutlich unter einem Prozent.

4.2 Wirkungszusammenhänge zwischen dem baulichen und technischen Einbruchschutz und Wohnungseinbrüchen

Dieses Unterkapitel beurteilt die Effektivität unterschiedlicher baulicher und technischer Einbruchschutzmaßnahmen. Psychologisch betrachtet zeigt sich, dass schon das Aufzeigen von Möglichkeiten zur Sicherung der Wohnung die Belastung bereits Betroffener reduzieren kann (Baier et al. 2015). Dementsprechend weist die Polizei bei einer Anzeige eines Wohnungseinbruchs auf die Möglichkeit der Förderung von Einbruchschutzmaßnahmen hin. In der nachfolgenden Untersuchung erfolgt eine Bewertung einzelner baulicher und technischer Maßnahmen im Hinblick auf das objektive Risiko eines Wohnungseinbruchs.

4.2.1 Relevanz des baulichen und technischen Einbruchschutzes

Die Verhinderung von Straftaten mithilfe von baulichen und technischen Maßnahmen zählt zur sogenannten tatgelegenheitsorientierten Kriminalprävention. Diese setzt die Tatgelegenheit und die Kosten-Nutzen-Abwägung des potentiellen Täters in Relation: Ein Einbrecher wird von einer Tat aufgrund einer schwierigen Umsetzung oder eines hohen Eigenrisikos eher absehen (Rössner et al. 2002). Denn bei der Auswahl geeigneter Objekte scheinen Täter relativ häufig rationale Überlegungen anzustellen. Dabei spielt unter anderem die „Anmutungsqualität“ des Gebäudes, die damit verbundene „Beuteerwartung“ und die zu überwindende physische Barriere eine große Rolle (Deusinger 1993). Einige Wohnungseinbrüche können somit bereits im Planungsstadium verhindert werden. Hierfür sind äußerliche Merkmale bedeutsam, die das Gebäude sicher erscheinen lassen, wie beispielsweise massive und moderne Fenster und Türen oder gut einsehbare Zugänge. Allerdings berichten gefasste Täter oft, dass sie trotz erkennbarer Sicherheitstechnik in die von ihnen ausgewählten Objekte eingebrochen sind (Feltès 2004).

In einer Befragung von Polizeibeamten in Nordrhein-Westfalen werden bauliche und technische Sicherungsmaßnahmen als der häufigste Grund für das Scheitern eines Wohnungseinbruchs aufgeführt (Polizeipräsidium Köln 2018). Auch Analysen der Gerichtsakten zeigen, dass bauliche und technische Sicherungsvorrichtungen signifikant zum Scheitern eines Einbruchs beitragen (Dreißigacker et al. 2015). Statistisch verhindern Sicherungsvorrichtungen öfter das Eindringen in die Wohnung als z. B. die Entdeckung und Störung des Täters. Bei erfahrenen und professionellen Tätern gehen manche Experten davon aus, dass selbst eine Kombination mehrerer Maßnahmen kein entscheidendes Hindernis darstellt (Feltès 2004). Andere Studien betonen dagegen, dass auch versierte Täter tatsächlich häufiger beim Eindringen in besser gesicherte Tatobjekte scheitern. Ein Schutz, auch und gerade gegen versierte Täter sei deswegen möglich (Landeskriminalamt NRW 2017). Bauliche und technische Sicherungsmaßnahmen sind für die Vermeidung von Wohnungseinbrüchen somit von hoher Relevanz.

Dennoch findet der bauliche und technische Einbruchschutz bisher keinen Eingang in rechtliche Vorschriften. So regeln die Landesbauordnungen zwar beispielweise die Umsetzung der DIN zur Barrierefreiheit im Neubau (vgl. Kapitel 2.1.3.1). Eine vergleichbare Grundlage oder andere gesetzliche Regelungen zum Thema genormter Einbruchschutz im Neubau gibt es in Deutschland jedoch nicht. Im Gegensatz dazu zeigen derartige Vorschriften in den Niederlanden Wirkung. Dort ist die Realisierung eines einfachen mechanischen Einbruchschutzes bei Neubauten Pflicht. So sieht das niederländische Baugesetz vor, dass bei Neubauten oder Wohngebäuden mit Baugenehmigung nach dem 1. Januar 1999, sofern Fenster oder Türen zugänglich sind, das Fassadenelement einbruchsicher (Widerstandsklasse 2 gemäß NEN 5096) sein muss.⁹⁶ Im Jahr 2010 lag die Einbruchrate auch aufgrund dieser Vorgaben um ca. 5 % niedriger im Vergleich zu einem Szenario ohne einbruchsichernde Fassadenelemente (Vollaard und van Ours 2011). Einbrüche werden in der Folge grenzübergreifend in Deutschland verübt (Experteninterview 1). In Abwesenheit von vergleichbaren Regelungen in Deutschland könnte eine Erweiterung der technischen Mindestanforderungen der KfW-Standards für ein umfassend geschütztes Haus, ähnlich dem Standard „Altersgerechtes Haus“, zur besseren Sichtbarkeit des Förderprogramms und zur Sensibilisierung der Bevölkerung beitragen. Da der Anteil einbruchgeschützter Wohnungen aufgrund fehlender baurechtlicher Vorschriften im Neubau nicht wesentlich erhöht wird, haben einbruchhemmende Maßnahmen im Bestand eine umso größere Bedeutung.

4.2.2 Beurteilung einzelner baulicher und technischer Einbruchschutzmaßnahmen

In der Literatur fehlen bislang repräsentative Studien, die die Wirkung des baulichen und technischen Einbruchschutzes auf das objektive Erfolgsrisiko eines Wohnungseinbruchs untersuchen. Bekannt ist jedoch, dass eine Verzögerung beim Einbruch oft zur Aufgabe des Einbruchversuchs führt. Maßnahmen, die den Zugang zur Wohnung erschweren, sind daher als grundsätzlich sinnvoll zu bewerten (Experteninterview 2)⁹⁷. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, welche einzelnen Maßnahmen als besonders effektiv gelten. Grundsätzlich ist festzustellen, dass es keine absolute Sicherheit gibt und jede Schutzvorrichtung prinzipiell überwindbar ist. Wenn ein Wohnungseinbruch an einer baulichen oder technischen Maßnahme scheitert, dann bedeutet dies, dass die für den Einbruch erforderliche Zeit und der notwendige Aufwand derart steigen, dass das höhere Entdeckungsrisiko die sinkenden Erfolgserwartungen überwiegt. Ein rational agierender Täter würde in so einem Fall von der Durchführung der Tat absehen. Der relativ große Versuchsanteil von Wohnungseinbrüchen (45 %, vgl. Kapitel 4.1.1) zeigt, dass die Schwelle zum Abbruch einer Tat tatsächlich relativ niedrig ist.

Der typische Verlauf eines Wohnungseinbruchs liefert Anhaltspunkte für die Beurteilung der Notwendigkeit einzelner baulicher und technischer Schutzmaßnahmen. Kriminelle Verhaltensweisen sind relativ stabil (Landeskriminalamt NRW 2017): Das typische Vorgehen der Täter ergibt sich aus der architektonischen Beschaffenheit des Gebäudes und der Tatsache, dass der Täter sich physisch Zugang zur Wohnung verschaffen muss. Bestimmte Zugangswege werden von den Tätern systematisch bevorzugt und etwa die Hälfte aller Einbrüche werden über die Fenster, Balkon- oder Terrassentüren verübt (Polizeipräsidium Köln 2017). Dies variiert je nach Haustyp. So dringen in Einfamilien- und Reihenhäusern nahezu drei Viertel der Täter über die Terrassentür oder ein Erdgeschossfenster ein. Hier wird bevorzugt der Weg über die Hausrückseite bzw. den Garten gewählt (Polizeipräsidium Köln 2017). Die Hauseingangstüren werden dabei eher vermieden, weil diese häufiger straßenzugewandt liegen und damit für die Täter ein höheres Entdeckungsrisiko besteht (Dreißigacker et al. 2016). Bei Mehrfamilienhäusern dringen die Täter dagegen hauptsächlich über die Wohnungseingangstür und seltener durch Fenster, Balkon- oder Terrassentüren ein (Meyr 2006). Unabhängig von der Anzahl der Geschosse in Mehrfamilienhäusern klettern Täter in der Regel nicht höher als bis in die zweite Etage, um durch

⁹⁶ Ob Fenster bzw. Türen zugänglich sind, ist in der Norm NEN 5087 festgelegt. Dieser Standard regelt beispielsweise, dass alle Fenster bzw. Türen zugänglich sind, deren Unterseite weniger als 5,5 Meter über dem angrenzenden Gelände liegt.

⁹⁷ Ein Teil der hier präsentierten Erkenntnisse basiert auf einem Experteninterview, das am 19.12.2019 mit Prof. Dr. Horst Entorf von der Universität Frankfurt geführt wurde. Herr Prof. Entorf ist Wirtschaftswissenschaftler und beschäftigt sich unter anderem mit der Ökonomik der Kriminalität.

ein Fenster oder die Balkontür in die Wohnung einzudringen. Anliegende Vordächer, Mülltonnen oder Garagen können den Tätern im Einzelfall den Zugang erleichtern (Polizeipräsidium Köln 2017).

Somit stellen begehbbare und schlechter einsehbare Fenster, Fenstertüren und Türen die Hauptangriffspunkte der Täter dar, weshalb diese primär gesichert werden müssen. Allerdings ist es angeraten, gleich alle potenziell begehbbaren Zugänge zu sichern. Denn Fenstertüren und Fenster ohne entsprechenden Einbruchschutz werden von Tätern innerhalb weniger Sekunden geöffnet und stellen somit für die meisten Täter keine Barriere dar. Unverschlossene (geschlossene bzw. zugezogene) Türen können dabei von Tätern sogar ohne das Hinterlassen jeglicher Spuren leicht geöffnet werden (Polizeipräsidium Köln 2017). Folglich ist nicht ausgeschlossen, dass ein Täter auch Fenster und Türen zum Eindringen wählt, die zwar gut einsehbar, aber schlecht gesichert sind. Mittlerweile geht man allerdings davon aus, dass ein Wohnungseinbruch mit stumpfer Gewalt selten ist (Kawelowski 2012; Polizeipräsidium Köln 2017). In den meisten Fällen wird die Öffnungsseite des Fensters oder der Türe aufgehebelt. Manche Täter setzen aber auch an der Bandseite an. Daher darf diese neben der Sicherung der Öffnungsseite nicht vernachlässigt werden. Der Einstieg durch den Keller und über Dachflächenfenster findet dagegen sehr selten statt (Polizeipräsidium Köln 2017). Das heißt jedoch nicht, dass diese Zugangswege zur Wohnung prinzipiell nicht geschützt werden sollen, da auch hier ein Ausweichverhalten denkbar ist.

Tabelle 38: Gegenüberstellung von Widerstandsklassen

lfd. Nr.	Widerstandsklasse nach DIN EN 1627:2011	Widerstandsklasse nach DIN V ENV 1627:1999	Täterverhalten
1	RC 1 N	WK 1	Bauteile der Widerstandsklasse RC 1 N weisen nur einen geringen Schutz gegen den Einsatz von Hebelwerkzeugen auf.
2	RC 2N *	-	Der Gelegenheitstäter versucht, zusätzlich mit einfachen Werkzeugen wie Schraubendreher, Zange und Keilen, das verschlossene und verriegelte Bauteil aufzubrechen.
3	RC 2	WK 2	
4	RC 3	WK 3	Der Täter versucht zusätzlich mit einem zweiten Schraubendreher und einem Kuhfuß sowie mit einfachem Bohrwerkzeug das verschlossene und verriegelte Bauteil aufzubrechen.
5	RC 4	WK 4	Der erfahrene Täter setzt zusätzlich Sägewerkzeuge und Schlagwerkzeuge wie Schlagaxt, Stemmeisen, Hammer und Meißel sowie Akku-Bohrmaschine ein.
6	RC 5	WK 5	Der erfahrene Täter setzt zusätzlich Elektrowerkzeuge wie z. B. Bohrmaschine, Stich- oder Säbelsäge und Winkelschleifer ein.
7	RC 6	WK 6	Der erfahrene Täter setzt zusätzlich leistungsfähige Elektrowerkzeuge, wie z. B. Bohrmaschine, Stich- oder Säbelsäge und Winkelschleifer ein.

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Kehr (2011)

Mechanische Maßnahmen zum Einbruchschutz unterliegen einer Normierung durch das Deutsche Institut für Normung und das Europäische Komitee für Normung. Die aktuelle gültige Norm DIN EN 1627 definiert dabei die unterschiedlichen Widerstandsklassen (RC: „resistance class“) für Türen, Fenster, Vorhangfassaden, Gitterelemente und Abschlüsse (vgl. Tabelle 38). Die einzelnen Widerstandsklassen geben an, wie lange ein Produkt dem Einbruchversuch eines bestimmten Tätertyps standhält.⁹⁸ In der polizeilichen Beratung werden

⁹⁸ Für Einbruch- und Überfallmeldeanlagen gilt die DIN EN 50131, weitere Standards definieren die Qualität von Einzelelementen, wie einbruchhemmendes Glas (DIN EN 356), Schlossbeschläge (DIN 18257), Nachrüstprodukte für Fenster und Türen (DIN 18104) etc.

normalerweise Bauteile für Fenster und Türen empfohlen, die mindestens der RC2 entsprechen (Kehrer 2011). Der Aufbruch des Schlosses mittels eines spezialisierten Werkzeugs, auf den die höheren Widerstandsklassen abzielen, kommt allerdings in der Praxis eher selten vor (Polizeipräsidium Köln 2018).

Während die Bedeutung der Sicherung von Fenstern und Türen unbestritten ist, ist die präventive Rolle der elektronischen Einbruch- und Überfallmeldeanlagen weniger eindeutig. Rein statistisch gesehen verhindert die Einbruchmeldetechnik seltener Einbrüche als die Sicherung der Wohnungszugänge. Die unterschiedliche Bedeutung der mechanischen und elektronischen Maßnahmen hängt auch vom Professionalisierungsgrad der Täter ab (Feltès 2004). Mechanische Sicherungen richten ihren Fokus eher auf Gelegenheits- und weniger professionell agierende Täter, die durch die Lärmerzeugung und den Zeitaufwand von ihrer Einbruchentscheidung abgehalten werden sollen. Elektronische Sicherungsmaßnahmen, die nach dem Außerkraftsetzen der mechanischen Sicherungen greifen sollen, sind mehr auf professionell vorgehende Täter ausgerichtet. Einzelne Studien zeigen, dass Wohnungen mit sichtbaren bzw. bekannten Einbruch- und Überfallmeldeanlagen ohne weitere mechanische Sicherung teilweise häufiger vom Einbruch betroffen sind als nicht gesicherte Objekte. Alarmanlagen können die Beuteerwartung steigern, einen Einbruch aber oftmals nicht effektiv abwenden (Tseloni et al. 2017; Tilley et al. 2015). Auch Fälle von gezielten Manipulationen an Anlagen sind bekannt, beispielsweise durch absichtliches Auslösen zum Zwecke des Außerkraftsetzens für einen späteren Einbruchzeitpunkt oder zur Abschätzung einer Reaktion zur besseren Tatplanung (Experteninterview 1). Stark professionalisierte Täter berichten schließlich in den Befragungen, dass Einbruchmeldeanlagen keine abschreckende Wirkung auf sie ausüben und sie die Tat auch trotz des aktiven Alarms durchführen (Feltès 2004). Manche Täter betonen jedoch, dass eine Kombination mechanischer und elektronischer Mittel optimal ist und dass diese Form der Sicherung die meiste Effizienz bietet (Feltès 2004). Die Wirkung von Videokameras oder Attrappen ist dagegen statistisch nicht nachweisbar (Dreißigacker et al. 2015). Zwar werden hiervon Täter abgeschreckt, die besonders vorsichtig vorgehen und die Tat unter großer psychischer Anspannung ausführen. Typischerweise stellen sich die Täter mit ihrem Verhalten jedoch auf die Technik ein, bei vorhandenen Kameras wird beispielsweise das Gesicht verdeckt (Wollinger et al. 2017).

Zusammenfassend ist für das Gesamtergebnis also nicht nur die Qualität der einzelnen Elemente, sondern auch ihre korrekte Kombination entscheidend. So nützt eine widerstandsfähige Verglasung wenig, wenn die Tür oder das Fenster leicht aufgehebelt werden kann. Eine Einbruch- und Überfallmeldeanlage wird zudem zumindest bei versierten Tätern keine Wirkung zeigen, wenn die Täter zuvor sehr leicht einen physischen Zugang zu der Wohnung erlangt haben. Allerdings ist nicht nur die richtige Auswahl der Elemente wichtig, sondern auch deren korrekter Verbau und ihre Wartung. So ist beispielsweise nicht jede Wand für den Einbau einbruchhemmender Fenster geeignet. Weiterhin kann manches nicht nachgerüstet werden, wie z. B. eine widerstandsfähigere Verglasung der Fenster. Dafür ist meist der Einbau neuer Fenster notwendig. Einbruch- und Überfallmeldeanlagen müssen zudem fortlaufend fachmännisch gewartet werden. Welche baulichen und technischen Maßnahmen konkret notwendig sind, um einen ausreichenden Schutz zu garantieren, hängt also von vielen baulichen Faktoren ab und muss letztendlich im Einzelfall entschieden werden. Es ist deswegen ratsam, in der Planungsphase eine (polizeiliche) Beratungsstelle aufzusuchen, die kostenlos sinnvolle einbruchhemmende Maßnahmen empfiehlt. Um zu gewährleisten, dass alle baulichen und technischen Maßnahmen korrekt umgesetzt werden, kann auf die Listen der zertifizierten Fachbetriebe der Landeskriminalämter zurückgegriffen werden (Experteninterview 1). Darüber hinaus wäre eine zentrale, bundesweite Liste zertifizierter Unternehmen eine denkbare Verbesserung. So könnten Betriebe bequem auch über Landesgrenzen recherchiert werden, ohne die verschiedenen Listen der Landeskriminalämter durchzusehen zu müssen.

Tabelle 39 enthält eine Bewertung der einzelnen baulichen und technischen Maßnahmen. Die mechanische Sicherung der Fenster und Türen hat eine sehr hohe Relevanz für den Einbruchschutz. Türen müssen immer gesichert werden, mit Ausnahme der Haustür in Mehrfamilienhäusern. Die Sicherung der Fenster hängt von den baulichen Merkmalen des Gebäudes (Anzahl der Etagen, Vorhandensein eines Balkons usw.) und ihrer Erreichbarkeit ab. Die Ergebnisse der Befragung der Kreditnehmer und Zuschussempfänger zeigen, dass die Kosten dabei sehr stark variieren können und zwischen 150 Euro (günstige Nachrüstungen für Türen) und

15.000 Euro (teure einbruchssichere Eingangstüren) liegen. Damit handelt es sich teilweise um sehr teure Maßnahmen, die (allein) keinen ausreichenden Einbruchschutz gewährleisten.

Tabelle 39: Relevanz der baulichen und technischen einbruchssichernden Maßnahmen

Maßnahme	Relevanz für den Einbruchschutz	Kosten	Von der KfW gefördert?
Mechanische Sicherung der Fenster und Türen	Sehr hoch	150 – 15.000 Euro	Ja. (Einbruchhemmende Fenster, Balkon- und Terrassentüren werden gesondert im Programm „Energieeffizient Sanieren“ gefördert).
Installation von Einbruch- und Überfallmeldeanlagen	Mittel	275 – 15.000 Euro	Ja.
Installation von Videokameras oder Kamera-Attrappen	Gering	Günstige Modelle sowie Modelle für mehrere Hundert Euro verfügbar.*	Ja.

*<https://www.einbruchschutz-und-alarmanlagen.de>

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung auf Basis der KfW-Kundendaten und des empirischen Forschungsstands (Bundeskriminalamt 2019)

Die Installation von Einbruch- und Überfallmeldeanlagen allein bietet keinen ausreichenden Schutz vor einem Wohnungseinbruch. Die Befragten gaben an, trotzdem bis zu 15.000 Euro (4.600 Euro im Durchschnitt) für die Installation der Einbruch- und Überfallmelder bzw. Alarmanlagen gezahlt zu haben. Die Installation solcher Anlagen kann als Ergänzung vorgenommen werden. Hohe Kosten sind dabei eher nicht gerechtfertigt. Darüber hinaus konnte mit dem Förderprogramm zeitweise die Installation baugebundener Assistenzsysteme (Haussprechanlage, Bewegungsmelder etc.) finanziert werden. Solchen Systemen wird allerdings grundsätzlich keine Bedeutung beim Einbruchschutz attestiert, da sie keine präventive Funktion besitzen (Experteninterview 1). Mittlerweile wird diese Maßnahme ausschließlich im Zuschussprogramm 455-B (Barrierereduzierung) gefördert.

4.3 Einbruchschutzmaßnahmen im Wohnungsbestand

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über die im KfW-Förderprogramm umgesetzten einbruchschützenden Maßnahmen. Die Grundlage für die Analyse bilden Daten der KfW für die Jahre 2015 bis 2018. Es handelt sich faktisch um einen ungefähr dreijährigen Zeitraum, da der Investitionszuschuss im November 2015 und die eigenständige Förderung im Kreditprogramm im Jahr 2016 eingeführt wurde und. Diese Analyse ist aus unterschiedlichen Gründen zentral. So zeigt die zeitliche Entwicklung der Inanspruchnahme des Programms „Einbruchschutz“ einerseits die Nachfrage nach einbruchschützenden Maßnahmen auf. Andererseits bietet die Datenbasis der KfW die einzige umfassende Quelle über durchgeführte einbruchschützende Maßnahmen in Deutschland. Über die regelmäßig in der Presse kommunizierte KfW-Förderung hinaus gibt es bundesweit keine vergleichbare Fördermöglichkeit für Maßnahmen zum Einbruchschutz. Zudem werden 95 % (vgl. Kapitel 4.3.1) der mit Einbruchschutzmaßnahmen ausgestatteten Wohnungen im Rahmen der Zuschussförderung umgesetzt, welche aufgrund der unbürokratischen Antragstellung auch für kleine Maßnahmen bzw. Kleinstmaßnahmen in Anspruch genommen wird. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Inanspruchnahme des KfW-Förderprogramms in Bezug auf den Einbruchschutz weitgehend die durchgeführten einbruchschützenden Maßnahmen insgesamt in Deutschland abbilden.

4.3.1 Durchgeführte Einbruchschutzmaßnahmen im Zeitverlauf

Tabelle 40 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Zusagen, das zusagte Volumen sowie die Anzahl der geförderten Wohneinheiten in den 3 Jahren Ende 2015 und Ende 2018, differenziert nach Kredit- und Zuschussförderung. Bei Kreditempfängern, die barrierereduzierende und einbruchschützende Maßnahmen kombiniert haben, ist das Zusagevolumen entsprechend des Kostenanteils für Einbruchschutzmaßnahmen ausgewiesen. Zwischen 2015 und 2018 wurden insgesamt ca. 1.500 Kredite in Höhe von 38 Millionen Euro vergeben, mit denen rund 7.300 Wohneinheiten gefördert wurden. Im Durchschnitt wurden für die Durchführung von Einbruchschutzmaßnahmen Kredite in Höhe von 5.300 Euro pro Wohneinheit in Anspruch genommen. Die mittlere Zuschusshöhe pro Wohneinheit liegt bei 434 Euro. Die Zuschussförderung wurde für Einbruchschutzmaßnahmen bedeutend häufiger in Anspruch genommen als die Kreditförderung. Von den insgesamt ca. 166.400 geförderten Wohneinheiten wurden ca. 159.000, d. h. etwa 95 %, mit einem Zuschuss gefördert. Im Vergleich zu Maßnahmen zur Barrierereduktion sind die Maßnahmen meist günstiger umzusetzen, der Zuschuss ist daher die weniger aufwändige und somit attraktivere Alternative. Insgesamt wurden ca. 135.500 Kredite und Zuschüsse mit einem Fördervolumen von rund 69 Millionen Euro vergebenen und abgerufenen. Parallel zu der Entwicklung der Inanspruchnahme der Förderung von barrierereduzierenden Maßnahmen verzeichnete das Jahr 2017 den höchsten Wert an Zuschüssen und geförderten Wohneinheiten bei einbruchsichernden Maßnahmen. In der Kreditförderung wurden hingegen im Jahr 2016 die meisten Kredite in Anspruch genommen. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass die Inanspruchnahme der Förderung nicht über den gesamten Evaluationszeitraum hinweg möglich war und somit Schwankungen der Inanspruchnahme nicht als Nachfrageschwankungen interpretiert werden dürfen.

Tabelle 40: Ausgezählte Kredite und Zuschüsse, Fördervolumen und geförderte Wohneinheiten zwischen 2015 und 2018 (Einbruchschutz)

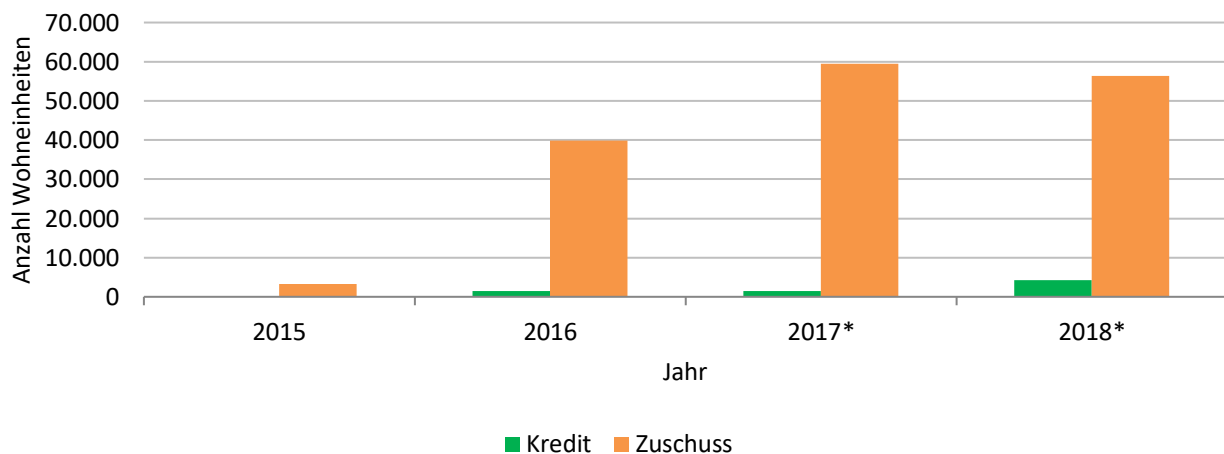
	Kredit			Zuschuss			Summe (Kredit + Zuschuss)		
	Anzahl	Mio. EUR	Geförderte Wohneinheiten	Anzahl	Mio. EUR	Geförderte Wohneinheiten	Anzahl	Angest. Investitionsvolumen in Mio. EUR	Geförderte Wohneinheiten
2015**				3.115	1,5	3.308	3.115	16,2	3.308
2016	526	5,8	1.464	33.467	17,0	39.925	33.993	205,8	41.389
2017*	525	8,2	1.486	50.123	24,7	59.455	50.648	339,4	60.941
2018*	446	24,2	4.297	47.313	25,9	56.430	47.759	350,4	60.727
Gesamt*	1.497	38,2	7.247	134.018	69,1	159.118	135.515	911,8	166.365

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Die mit *markierten Jahre sowie die Gesamtsumme stellen aufgrund der Abruffrist von bis zu 3 Jahren für die Kreditförderung vorläufige Werte dar. Die Werte der Zuschussförderung sind final. ** Maßnahmen zum Einbruchschutz wurden als eigenständiger Verwendungszweck in der Kreditförderung erst ab 2016 gefördert, der Investitionszuschuss wurde im November 2015 eingeführt.

Abbildung 47 stellt die Entwicklung der Anzahl geförderter Wohneinheiten im Zeitverlauf sowie die prognostizierten Werte dar. Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten ist im Jahr 2015 noch gering, da der Investitionszuschuss erst im November 2015 eingeführt wurde. Die eigenständige Förderung im Kreditprogramm ist seit dem Jahr 2016 möglich. Deutlich wird, dass der Großteil der getätigten Einbruchschutzmaßnahmen in den

Wohneinheiten mit Zuschüssen erfolgte. Dennoch ist auch ein Anstieg in der Inanspruchnahme der Kreditförderung zu erkennen.

Abbildung 47: Entwicklung der Anzahl geförderter Wohneinheiten nach Art der Förderung zwischen 2015 und 2018 inkl. prognostizierter Werte in der Kreditförderung für 2017 und 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten

Von den Wohneinheiten, an denen einbruchssichernde Maßnahmen durchgeführt wurden, entfallen im Kreditprogramm ca. 33 % auf private Programmnutzer (Tabelle 41). Wohnungsunternehmen bilden eindeutig die größte Gruppe mit über 60 %. Die Investitionszuschüsse stehen nur Privatpersonen zur Verfügung; ca. 4 % Prozent entfallen dabei auf Privatpersonen in Wohneigentümergeinschaften und sind demnach ebenfalls der Gruppe privater Haushalte zuzurechnen.

Tabelle 41: Anteil geförderter Wohneinheiten nach Kredit und Zuschussförderung differenziert nach Antragstellergruppen

	Kredit	Zuschuss	Gesamt
Private Haushalte	32,6 %	95,9 %	93,0 %
Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungseigentümergeinschaft aus Privatpersonen (Zuschuss) ⁹⁹	61,3 %	4,1 %	6,7 %
Genossenschaft	5,0 %	N/A	0,2 %
Gebietskörperschaft	0,3 %	N/A	0,0 %
Kirchen/Wohlfahrt	0,7 %	N/A	0,0 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Bezugsjahre: 2015 bis 2018.

4.3.2 Regionale Verteilung der Einbruchschutzmaßnahmen

Tabelle 42 gibt einen Überblick über die Anzahl der geförderten Wohneinheiten je 100.000 Einwohner sowie über den durchschnittlichen Zusagebetrag für einzelne Bundesländer. In der Kreditförderung ist die Zahl der

⁹⁹ Im Rahmen des Zuschussprogramms ist die Förderung von Wohnungsunternehmen ausgeschlossen, hier entfallen die 2,5 % auf eine Wohnungseigentümergeinschaft aus Privatpersonen. In der Kreditförderung ist anhand der KfW-Kundendaten nicht zu unterscheiden, ob es sich um Wohnungsunternehmen oder eine Wohnungseigentümergeinschaft handelt.

geförderten Wohneinheiten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bayern besonders hoch. Auch das Fördervolumen ist in Schleswig-Holstein mit 12,1 Millionen Euro am höchsten, gefolgt von 5,4 Millionen Euro in Nordrhein-Westfalen und 4 Millionen Euro in Bayern. Das Volumen in der Zuschussförderung ist in den bevölkerungsreichen Bundesländern Nordrhein-Westfalen (16,2 Millionen), Baden-Württemberg (12,3 Millionen) und Bayern (9,5 Millionen) überdurchschnittlich hoch. Entsprechend wurden hier auch die meisten Wohneinheiten gefördert. Der mittlere Zusagebetrag in der Kreditförderung ist mit 11.765 Euro in Hamburg deutlich höher als in Berlin, wo eine Wohneinheit im Durchschnitt mit 3.000 Euro gefördert wurde. Bei der Zuschussförderung weist hingegen Thüringen mit 326 Euro die niedrigsten und Schleswig-Holstein mit 512 Euro die höchsten Zuschussvolumina pro Wohneinheit auf. Die Zuschusshöhe ist auf maximal 1.600 Euro pro Wohneinheit begrenzt – im Mittel beanspruchen Zuschussempfänger folglich weniger als ein Drittel der möglichen Förderung. Im Kreditprogramm wurde hingegen mit durchschnittlich 5.100 Euro ca. ein Zehntel der maximalen Kredithöhe in Anspruch genommen. Für eine genauere Analyse sind die normierten Werte pro 100.000 Haushalte anschaulicher. Hier zeigt sich, dass in Schleswig-Holstein die normierte Anzahl der geförderten Wohnungen in der Kreditförderung weit über dem Bundesdurchschnitt von 17,6 liegt, auch das Fördervolumen ist hier besonders hoch. Allerdings sind 2 Kredite mit insgesamt 1.998 geförderten Wohneinheiten von einem einzigen Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen worden, es handelt sich also um einen statistischen Ausreißer. Während die Zahlen für Bremen und Hamburg sowohl in der Zuschuss- als auch in der Kreditförderung unter dem deutschen Durchschnitt liegen, obwohl diese Bundesländer besonders hohe Wohnungseinbruchquoten aufwiesen (vgl. Kapitel 4.3.2), sind sie in Bayern besonders hoch. Die Nachfrage nach der Förderung von baulichen und technischen Einbruchschutz bildet demnach nicht das objektive Risiko eines Wohnungseinbruchs ab. Im Zuschussprogramm ist sowohl die normierte Anzahl geförderter Wohnungen als auch die absolute Zuschusshöhe in Millionen Euro in Baden-Württemberg am höchsten, gefolgt von Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen. In Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen wurden Wohneinheiten mit der Zuschussförderung hingegen selten umgebaut.

Tabelle 42: Anzahl der zwischen 2015 und 2018 geförderten Wohneinheiten (WE) je 100.000 Haushalte, durchschnittlicher Zusagebetrag und Summe Zusagebetrag nach Kredit und Zuschussförderung und nach Bundesländern

	Kredit			Zuschuss		
	Anzahl WE je 100.000 EW	Zusagebetrag in Mio. EUR (je 100.000 EW)	Ø Zusagebetrag pro WE in EUR	Anzahl WE je 100.000 EW	Zusagebetrag in Mio. EUR (je 100.000 EW)	Ø Zusagebetrag pro WE in EUR
Schleswig-Holstein	139,6	12,1 (0,42)	5.897	318,6	2,4 (0,08)	512
Hamburg	3,4	0,4 (0,02)	11.765	232,4	1,0 (0,06)	429
Niedersachsen	32,2	3,9 (0,05)	3.052	310,4	5,5 (0,07)	446
Bremen	3,8	0,1 (0,02)	7.143	222,1	0,4 (0,06)	492
Nordrhein-Westfalen	10,1	5,4 (0,03)	6.088	426,7	16,2 (0,09)	434
Hessen	6	1,5 (0,02)	8.021	403,6	5,5 (0,09)	441
Rheinland-Pfalz	6,5	0,9	7.087	450,4	4,2	476

	Kredit			Zuschuss		
	Anzahl WE je 100.000 EW	Zusagebetrag in Mio. EUR (je 100.000 EW)	Ø Zusagebetrag pro WE in EUR	Anzahl WE je 100.000 EW	Zusagebetrag in Mio. EUR (je 100.000 EW)	Ø Zusagebetrag pro WE in EUR
		(0,02)			(0,10)	
Baden-Württemberg	8,9	3,6 (0,03)	7.627	527,7	12,3 (0,11)	441
Bayern	17	4 (0,03)	3.653	344,3	9,5 (0,07)	428
Saarland	2,8	0,1 (0,01)	7.143	307,3	0,7 (0,07)	462
Berlin	9,9	0,6 (0,02)	3.000	264,1	1,9 (0,05)	355
Brandenburg	7,7	0,4 (0,02)	4.124	250,4	1,3 (0,05)	413
Mecklenburg-Vorpommern	8,7	0,4 (0,02)	5.556	111,8	0,4 (0,02)	431
Sachsen	10,1	1,1 (0,03)	5.069	227,4	1,7 (0,04)	347
Sachsen-Anhalt	13,3	0,8 (0,04)	5.229	197,7	0,9 (0,04)	396
Thüringen	12,9	0,6 (0,03)	4.225	138,8	0,5 (0,02)	326
Deutschland	17	35,9 (0,04)	5.099	359,1	64,4 (0,08)	433

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten

Der Vergleich nach Siedlungsdichte mit Raumtypen des BBSR zeigt zudem, dass die Förderquote (Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand) mit 0,36 % in den städtischen Regionen am höchsten liegt, während sie in den Regionen mit Verstädterung 0,29 % und in ländlichen Regionen 0,20 % beträgt. Dies korrespondiert mit der Tatsache, dass Einbruchversuche besonders häufig in dicht besiedelten Regionen verübt werden (vgl. Kapitel 4.3.2).

4.3.3 Umgesetzte Maßnahmen

Im Rahmen der KfW-Förderung werden am häufigsten einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren (in 54 % der geförderten Wohnungen), Nachrüstsysteme für vorhandene Fenster (42 %) sowie Nachrüstsysteme für vorhandene Türen (19 %) sowie Alarmanlagen (17 %) eingebaut (vgl. Tabelle 43). Wohlgemerkt wird die Neuinstallation von Fenstern nur im KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ gefördert, entsprechend häufig werden Maßnahmen im Programm Einbruchschutz damit kombiniert (16 %). Einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren sowie Nachrüstsysteme für vorhandene Fenster und Fenstertüren wurden besonders häufig mit der Förderung installiert. Dabei handelt es sich um die wichtigsten Maßnahmen in Bezug auf einen effektiven Einbruchschutz (vgl. Kapitel 4.2.2). Neben baugebundenen Assistenzsystemen wie beispielsweise (Bild-) Gegensprechanlagen oder Bewegungsmeldern sowie der Kategorie „Sonstiges“ stellt

der Einbau von einbruchhemmenden Haus- und Wohnungseingangstüren mit durchschnittlichen förderfähigen Investitionskosten pro Wohneinheit von 5.328 Euro die kostenintensivste Maßnahme dar. Nachrüstsysteme für Haus- und Wohnungseingangstüren stellen mit durchschnittlich 1.367 Euro die günstigste Einbruchschutzmaßnahme dar.

Tabelle 43: Durchschnittliche Zusagebeträge, Kosten pro Wohneinheit und Anteil betroffener Wohneinheiten nach Einbruchschutzmaßnahmen

	Ø Zusagebetrag pro WE in EUR	Ø Kosten pro WE in EUR ¹⁰⁰	Anteil betroffener Wohneinheiten
Einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren	627	5.328	54 %
Nachrüstsysteme für vorhandene Fenster und Fenstertüren	382	2.909	42 %
Nachrüstsysteme für Haus- und Wohnungseingangstüren sowie Türspione	212	1.367	19 %
Einbruch- und Überfallmelder bzw. Alarmanlagen	561	4.640	17 %
Einbruchhemmende Gitter, Klapp- und Rollläden, Lichtschachtabdeckungen	472	3.779	15 %
Baugebundene Assistenzsysteme	885	8.034	8 %
Sonstiges	973	8.840	4 %
Einbruchhemmende Garagentore und -zugänge ¹⁰¹	377	2.803	3 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten (2015 bis 2018) sowie der KfW-Befragung.

4.3.4 Bestand und Bedarf an baulichem und technischem Einbruchschutz

In diesem Unterkapitel sollen der Bestand und der Bedarf an Wohnungen mit baulichem und technischem Einbruchschutz in Deutschland grob geschätzt werden. Im Idealfall könnte der Bestand über eine Schätzfunktion ermittelt werden, in die eine Reihe an objektiven Indikatoren wie Wohnungs- oder Haustyp, Baujahr etc. einfließen. Eine derartige Schätzfunktion erlaubt in Kombination mit den Daten des Mikrozensus eine Hochrechnung auf die Grundgesamtheit. Allerdings fehlt in Deutschland aktuell die erforderliche Datengrundlage für ein solches Schätzmodell (Experteninterview 2). Insbesondere fehlt eine (repräsentative) Stichprobe, die Rückschlüsse über vorhandene Merkmale der Wohnungen zum baulichen und technischen Einbruchschutz erlaubt. Daher basieren die nachfolgenden Berechnungen zur Abschätzung des Bestandes und des darüberhinausgehenden Bedarfs auf empirischen Erfahrungswerten aus der Literatur, die jedoch nicht repräsentativ für die Grundgesamtheit des Wohnungsbestandes sind. Die Einschätzung des Bedarfs berücksichtigt den grundsätzlichen Zusammenhang, dass nicht alle Wohnungen gesichert sein müssen, sondern ab einem Schwellenwert an gesicherten Wohnungen ein Abschreckungseffekt das Einbruchrisiko merklich senkt.

Eine Umfrage des Kriminologischen Instituts Niedersachsen unter Betroffenen in 5 deutschen Großstädten (Bremerhaven, Berlin, Hannover, Stuttgart und München) zeigt, dass zum Zeitpunkt eines (versuchten) Wohnungseinbruchs etwa 27 % der Befragten ihr Zuhause bereits technisch gesicherten hatten (Wollinger et al.

¹⁰⁰ Bei Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz beträgt der Zuschusssatz 20 % der förderfähigen Investitionskosten pro Antrag. Sofern die förderfähigen Investitionskosten 1.000 Euro übersteigen, werden die ersten 1.000 Euro mit 20 % und die restlichen förderfähigen Investitionskosten mit 10 % gefördert. Auf dieser Grundlage wurden die Kosten pro Wohneinheit für unterschiedliche Maßnahmen errechnet.

¹⁰¹ Möglich seit 2017.

2014). Vor diesem Hintergrund wird für die Bestandsermittlung an Wohnungen mit vorhandenen Merkmalen zum Einbruchschutz die Annahme getroffen, dass flächendeckend 25 % aller bewohnten Wohnungen über die bauliche und technische Ausstattung zur Einbruchsicherung verfügen. Das entspricht aktuell etwa 9,25 Millionen Wohnungen.¹⁰²

Bei der Interpretation der Ergebnisse aus der Studie von Wollinger et al. (2014) sind 2 gegenläufige Verzerrungen der Stichprobe zu berücksichtigen:

- Täter wählen ihre potenziellen Ziele anhand vorhandener Sicherungsmaßnahmen aus. In gesicherte Wohnungen wird entsprechend seltener eingebrochen. In Betroffenenumfragen sind sie daher unterrepräsentiert.
- Die in der Umfrage enthaltenen Städte unterscheiden sich in ihrer geografischen Lage, der Situation in Bezug auf den Wohnungseinbruch sowie im mittleren Einkommensniveau, das für die Inanspruchnahme der Einbruchschutzmaßnahmen entscheidend ist. Daher sind die Erkenntnisse der Studie für die nachfolgenden Berechnungen grundsätzlich belastbar. Jedoch sind Großstädte mehr von Wohnungseinbruch betroffen und weisen auch ein höheres mittleres Einkommensniveau als kleinere Städte in deren Umland auf.¹⁰³ Hieraus folgt die Annahme, dass in der gewählten Stichprobe der Anteil der einbruchgesicherten Wohnungen tendenziell überschätzt wird.

Eine weitere Annahme ist, dass sich in den Jahren seit Durchführung der Umfrage die Installation einbruchsichernder Maßnahmen im Bestand proportional zum Neuzugang an Wohnungen entwickelt hat. Auf Grundlage der aktuellen Förderzahlen von etwa 61.000 Wohneinheiten pro Jahr resultiert somit ein jährlicher Zuwachs von unter einem Prozent des Gesamtwohnungsbestands. Außerdem dauert es etwa 6 Jahre, um einen weiteren Prozentpunkt des Wohnungsbestands gegen Wohnungseinbruch zu sichern.¹⁰⁴

Faktisch besteht jedoch keine Notwendigkeit, dass jede einzelne Wohnung in Deutschland baulich und technisch geschützt ist. Denn bei einem Wohnungseinbruch sind die Anzahl der Tatgelegenheiten und das allgemeine Entdeckungsrisiko entscheidend (Experteninterview 1). Eine Abschreckung entsteht somit aus einer kritischen Anzahl an Objekten mit baulichen und technischen Schutzmaßnahmen (und einer eventuell damit einhergehend wachsenden Nachbarschaft), sodass die Täter insgesamt merklich behindert werden und die Risiken beim Wohnungseinbruch insgesamt steigen (Experteninterview 2). Daraus folgt, dass das Einbruchrisiko bei Erreichen eines gewissen Anteils an gesicherten Wohnungen merklich abnimmt. Für die tatsächliche Höhe eines solchen Schwellenwerts gibt es jedoch keine empirischen Anhaltspunkte in der Forschungsliteratur. Unter der Pauschalannahme, dass der Schwellenwert 50 % des Wohnungsbestandes beträgt, resultieren über 9 Millionen zusätzliche Wohnungen, die Bedarf an einbruchsichernden Maßnahmen haben. Fällt der Schwellenwert höher aus, kommen pro 10 Prozentpunkte weitere 3,7 Millionen Wohnungen zum Bedarf hinzu.¹⁰⁵

¹⁰² Gemessen an dem deutschen Gesamtwohnungsbestand von etwa 37 Millionen bewohnter Wohnungen (Mikrozensus 2018).

¹⁰³ Basierend auf der Auswertung der PKS und des Mikrozensus.

¹⁰⁴ Aus dem Verhältnis von 370.000 Wohnungen (1 % des Wohnungsbestands) und den gegenwärtig ca. 61.000 jährlich geförderten Wohnungen resultiert eine Dauer von ca. 6,1 Jahren. Im Anhang in Tabelle B 10 findet sich eine Ausdifferenzierung dieser Dauer nach Bundesländern, Gebäudetyp und Baualtersklasse.

¹⁰⁵ Entsprechend resultiert aus einem Schwellenwert von 30 % ein Bedarf von etwa 1,85 Millionen Wohnungen. Aus einem Schwellenwert von 60 % folgt ein Bedarf von etwa 13 Millionen Wohnungen.

5 Evaluation: Einbruchschutz

In diesem Kapitel wird das KfW-Förderprogramm „Einbruchschutz“ nach den 4 Evaluationskriterien Relevanz, Effektivität, Impact und Nachhaltigkeit untersucht. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus Kapitel 4 sowie auf Basis von Auswertungen der Kundendaten und der durchgeführten Befragung, der Experteninterviews und der Literaturanalysen wird das Programm hinsichtlich der gesetzten Ziele sowie dem ermittelten Handlungsbedarf analysiert (Kriterium der Relevanz, Kapitel 5.2). Mit dem Kriterium der Effektivität wird untersucht, inwieweit die identifizierten Zielgruppen mit dem Programm erreicht werden (Kapitel 5.3). Das Kriterium Impact fokussiert die Frage, welche positiven Effekte das Programm über seine unmittelbare Zielsetzung hinaus bewirkt. Zu diesem Zweck werden die makroökonomischen und gesellschaftlichen Effekte des Programms analysiert (Kapitel 5.4). Abschließend untersucht Kapitel 5.5 die Nachhaltigkeit des Programms im direkten Sinne (d. h. für Wohneinheiten und Bewohner) und hinsichtlich weiterführender gesamtgesellschaftlicher Effekte.

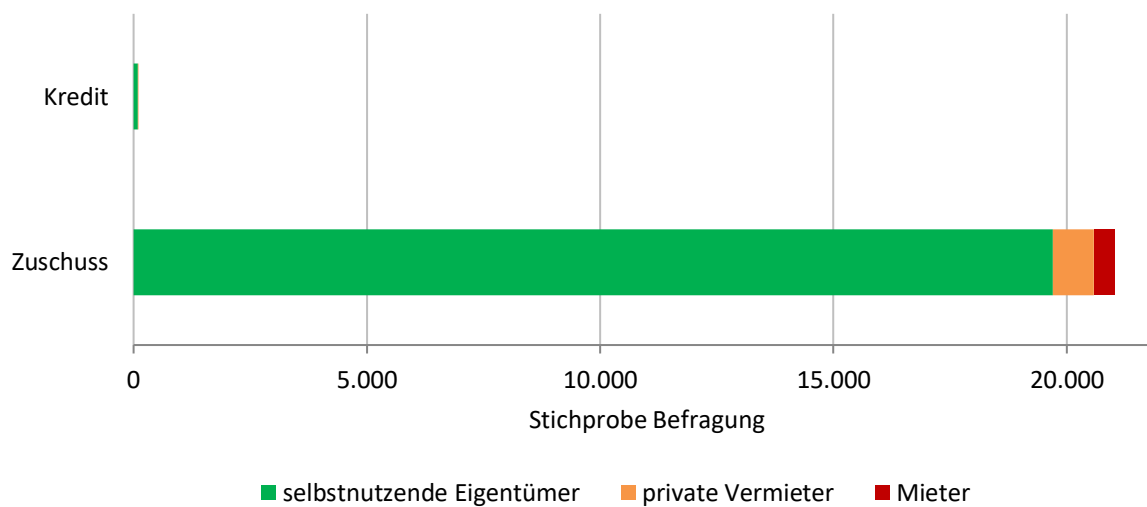
5.1 Sozio-demografische Eigenschaften der Kreditnehmer und Zuschussempfänger

In Ergänzung zu den Mikrodaten der KfW wurde eine Online-Befragung der Kreditnehmer und Zuschussempfänger durchgeführt (für detaillierte Informationen vgl. Anhang A.4). In der Summe nahmen 21.116 Fördermittelempfänger, die in dem Zeitraum von 2014 bis 2018 Maßnahmen zur Verbesserung des Einbruchschutzes bzw. die Kombination aus barrierereduzierenden Maßnahmen und Einbruchschutz umgesetzt haben, an der Befragung teil. Unter den Befragungsteilnehmern sind ca. 94 % (n = 19.787) selbstnutzende Eigentümer, 4 % (n = 889) private Vermieter und 2 % (n = 440) Mieter.¹⁰⁶ Unterteilt nach Kredit und Zuschuss entfallen 99,5 % der 21.116 Fördermittelempfänger auf das Zuschussprogramm, während nur ein kleiner Anteil von 0,5 % der Befragten einen Kredit beantragt hatte. Der Anteil der Kreditnehmer in der Befragung liegt damit unter dem Anteil in der Grundgesamtheit der KfW-Fördermittelempfänger von ca. 1 % (vgl. Kapitel 4.3). Durch die gegebene Kombinationsmöglichkeit barrierereduzierender und einbruchschützender Maßnahmen im Rahmen einer Kreditförderung sowie die Möglichkeit, Zuschüsse für verschiedene Verwendungszwecke zu kombinieren, machen 299 bzw. ein Anteil von 0,9 % Prozent der Befragungsteilnehmer die Gruppe der Programmnutzer mit einer Kombination von barrierereduzierenden und einbruchsichernden Maßnahmen aus. Befragungsteilnehmer, die eine Kombination aus beiden Förderprogrammen umgesetzt haben, werden in beiden Evaluationskapiteln (Kapitel 3 und Kapitel 5) analysiert.

Abbildung 48 zeigt, dass beide Fördervarianten mehrheitlich von Selbstnutzern, d. h. selbstnutzenden Eigentümern und Mietern, in Anspruch genommen wurden. Der Anteil der Selbstnutzer mit Zuschussförderung übersteigt mit 94 % leicht den Anteil der Selbstnutzer in der Kreditförderung (90 %).¹⁰⁷

¹⁰⁶ Gewerbliche Vermieter wurden aufgrund zu geringer Fallzahlen in den Mikrodaten der KfW aus der Stichprobe der Befragung ausgeschlossen.

¹⁰⁷ Aufgrund der geringen Anzahl an Kreditnehmern wird in diesem Teil der Evaluation – im Gegensatz zu der Evaluation altersgerechter Umbauten – auf die Differenzierung zwischen Kredit und Zuschuss verzichtet.

Abbildung 48: Überblick über die Nutzertypen differenziert nach Förderart in der KfW-Befragung

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung und der KfW-Kundendaten.

Tabelle 44 stellt die Verteilung zentraler Variablen für die privaten Befragungsteilnehmer, d. h. selbstnutzende Eigentümer, Mieter und private Vermieter dar. In Kapitel 5.3.1 wird die dargestellte Verteilung mit einer repräsentativen Haushaltsstatistik verglichen. Wie Tabelle 44 zeigt, entfallen ca. 60 % der von Mietern und privaten Vermietern umgebauten Wohneinheiten auf Gebäude, die vor 1978 erbaut wurden. Im Vergleich dazu beträgt der Anteil an Gebäuden, die nach 1978 erbaut wurden, bei Eigentümern kumuliert beinahe 60 %. Die Unterscheidung nach Nutzer in Bezug auf den Gebäudetyp zeigt darüber hinaus, dass selbstnutzende Eigentümer überwiegend Maßnahmen in Einfamilienhäusern durchführten, während bei Mietern und privaten Vermietern mit einem Anteil von 72 bzw. 37 % am häufigsten der Umbau in einem Mehrfamilienhaus stattfand.

In über der Hälfte der befragten Privathaushalte wohnen 2 Personen. In Mieterhaushalten stellen Einpersonenhaushalte die zweithäufigste Gruppe dar, während bei selbstnutzenden Eigentümern und privaten Vermietern Mehrpersonenhaushalte die zweithäufigste Gruppe ausmachen. Nur in jedem fünften Haushalt selbstnutzender Eigentümer wohnt ein Kind. Der Anteil an Haushalten, in denen mindestens eine Person über 64 Jahre alt ist, liegt bei 40 % (selbstnutzende Eigentümer) bzw. 34 % (Mieter). Das Haushaltsnettoeinkommen der privaten Befragungsteilnehmer liegt mit einem kumulierten Anteil von mindestens 80 % über 2.000 Euro, niedrigere Einkommensklassen sind damit kaum besetzt. Der häufigste Bildungsabschluss in allen Gruppen ist zudem mit 52 % (selbstnutzende Eigentümer) bzw. 54 % (private Vermieter und Mieter) ein Abschluss einer Universität bzw. Fachhochschule. Da die Förderung von Einbruchschutzmaßnahmen hauptsächlich über Zuschüsse stattfand und Zuschüsse für die Förderung von maximal 2 Wohneinheiten vorgesehen sind, liegt der Mittelwert geförderter Wohneinheiten bei 1,1.

In den folgenden Analysen wurden die Gruppen der selbstnutzenden Eigentümer und Mieter („Selbstnutzer“) sowie die der privaten Vermieter („Vermieter“) teilweise zusammengefasst. In anderen Fällen wurden sie explizit separat ausgewertet, um einerseits mögliche Unterschiede aufzuzeigen. Die Ergebnisse der durchgeführten Befragung von Kredit- und Zuschussempfängern mit Maßnahmen zur Erhöhung des Einbruchschutzes im Rahmen des KfW-Programms dienen im weiteren Verlauf der Untersuchung der Evaluationskriterien.

Tabelle 44: Statistische Merkmale der privaten Befragungsteilnehmer

	selbstnutzende Eigentümer	Mieter	private Vermieter
Anzahl Befragung	18.414	397	759
Baujahr umgebaute Wohneinheit			
Bis 1978	40 %	61 %	60 %
1979–1990	24 %	15 %	14 %
1991–2010	30 %	16 %	14 %
2011 oder später	5 %	6 %	3 %
Gebäudetyp umgebaute Wohneinheit			
EFH	75 %	18 %	29 %
ZFH	12 %	9 %	28 %
MFH	12 %	72 %	37 %
Haushaltsgröße Befragungsteilnehmer			
1 Person	8 %	25 %	14 %
2 Personen	56 %	55 %	57 %
3 und mehr Personen	34 %	19 %	26 %
Kind (Person unter 18 Jahre) im HH der Befragungsteilnehmer	20 %	16 %	N/A
Person über 64 Jahre im HH im HH der Befragungsteilnehmer	40 %	34 %	N/A
Haushaltsnettoeinkommen der Befragungsteilnehmer			
unter 900 €	1 %	2 %	2 %
900 bis unter 1.500 €	2 %	4 %	2 %
1.500 bis unter 2.000 €	7 %	11 %	7 %
2.000 bis unter 3.200 €	25 %	31 %	27 %
3.200 bis unter 4.500 €	27 %	25 %	29 %
4.500 bis unter 6.000 €	20 %	15 %	17 %
6.000 € und mehr	13 %	9 %	12 %
Bildung der Befragungsteilnehmer			
(Noch) keinen beruflichen Abschluss	1 %	1 %	1 %
Beruflicher Ausbildungsabschluss/Lehre	26 %	29 %	24 %
Meister/Fachwirt/Techniker	17 %	10 %	16 %
Abschluss einer Universität/FH	52 %	54 %	54 %
Migrationshintergrund (nicht in D geboren) der Befragungsteilnehmer	4 %	4 %	2 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung. Die Prozentsummen innerhalb von Kategorien weichen teilweise von 100 % aufgrund von fehlenden Werten ab.

5.2 Relevanz

Das Kriterium der Relevanz zielt darauf ab, das KfW-Förderprogramm „Einbruchschutz“ hinsichtlich des in Kapitel 4.3.4 ermittelten Handlungsbedarfs zu analysieren. In diesem Zusammenhang wird untersucht, ob die Bandbreite der geförderten Maßnahmen diesem Bedarf entspricht und inwieweit Markthemmnisse bestehen. Darüber hinaus analysiert dieses Kapitel die Verständlichkeit, Bedarfsgerechtigkeit und Praktikabilität des Programms.

5.2.1 Notwendigkeit des Einbruchschutzes

Wohnungseinbrüche verursachen nicht nur materielle Schäden: Besonders die Verletzung der Privatsphäre, das verlorengegangene Sicherheitsgefühl und psychische Auswirkungen belasten Betroffene nachhaltig. Gleichzeitig übersteigt die subjektiv empfundene Angst, Opfer eines Wohnungseinbruchs zu werden, die tatsächliche Gefahr und wirkt sich negativ auf die Lebensqualität aus. Das Bedürfnis nach mehr Sicherheit nimmt mit dem Alter zu. Vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft wird es zukünftig wahrscheinlich mehr Menschen mit einem ausgeprägten Sicherheitsbedürfnis geben.

Bauliche Maßnahmen allein sind für die Prävention des Wohnungseinbruchs unzureichend (Experteninterview 2), sie bilden dabei jedoch eine wichtige Komponente. Das individuelle Risiko, Opfer eines Einbruchs zu werden, kann dadurch deutlich gesenkt werden (vgl. Kapitel 4.2). Zwar fällt die KfW-Förderung des baulichen Einbruchschutzes auffällig mit der Abnahme der Wohnungseinbruchzahlen seit dem Jahr 2015 zusammen. Ob es sich hierbei allerdings um einen kausalen Zusammenhang handelt, d. h. ob die Zahl der Wohnungseinbrüche aufgrund der Förderung abgenommen hat, ist statistisch nicht verifizierbar.

In Kapitel 4.3.4 wurde die Versorgungslücke an einbruchgeschützten Wohnungen grob auf ca. 9 Millionen geschätzt. Die Auswertung der KfW-Kundendaten zeigt, dass im Zeitraum 2015 bis 2018 insgesamt ca. 166.400 Wohneinheiten von der KfW mit Krediten und Zuschüssen mit baulichen und technischen Einbruchschutzmaßnahmen gefördert worden sind. Gemessen am deutschen Gesamtwohnungsbestand von etwa 37 Millionen bewohnter Wohnungen (Mikrozensus 2018) entspricht dies einem Anteil von 0,5 %. Weder der Neubau noch andere, von der KfW unabhängige Förderprogramme, tragen bedeutend dazu bei, dass der Anteil an einbruchgeschützten Wohnungen erhöht wird, da entsprechende Vorgaben für den Neubau und alternative flächendeckende Fördermöglichkeiten nicht existieren. Wird die Anzahl der jährlich im KfW-Programm geförderten Wohneinheiten zugrunde gelegt (ca. 61.000 für die Jahre 2017 und 2018), entspricht dies einem von 0,7 % am geschätzten Bedarf von 9 Millionen Wohnungen.

5.2.2 Notwendigkeit der Förderung und Markthemmnisse

Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs von zusätzlich 9 Millionen gegen Einbruch geschützten Wohnungen sind gegenwärtig und zukünftig deutlichere stärkere Anreize nötig, damit ein größerer Anteil des Wohnungsbestands einbruchgeschützt ist. Die Initiative zur finanziellen Förderung des baulichen Einbruchschutzes geht auf den Beschluss des Deutschen Bundestages im Jahr 2015 zurück. Zu diesem Zeitpunkt wurden vom Bundeskriminalamt bereits seit Jahren stark steigende Zahlen des Wohnungseinbruchs gemeldet (vgl. Kapitel 4.1.1). Die schnelle Umsetzung der Förderung des baulichen Einbruchschutzes war im Rahmen des bestehenden KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ möglich.¹⁰⁸ Im September 2017 wurde eine Staffelung der Förderung eingeführt: 20 % für die ersten 1.000 Euro und 10 % für die darüber hinausgehenden Investitionskosten bis zu 15.000 Euro. Zuvor wurden 10 % der Summe pauschal gefördert. Außerdem wurde der Mindestinvestitionsbetrag auf 500 Euro abgesenkt. Beide Änderungen setzen Anreize für die Umsetzung kleinerer Maßnahmen und könnten so insbesondere für Mieter relevant sein. Die Anpassungen weisen zudem auf das hohe Interesse der Bundesregierung an einer fortwährenden effektiven Förderung des Einbruchschutzes hin. Das BMI benennt das KfW-Förderprogramm neben der Verbesserung der grenzüberschreitenden

¹⁰⁸ Ein Überblick über die Historie des Programms findet sich in Kapitel 1.2.

Zusammenarbeit, der Europäischen Initiative gegen Wohnungseinbruch und Gesetzesänderungen (z. B. härtere Strafen für Einbruchdiebstahl) als eine der 4 Hauptmaßnahmen der Bundesregierung gegen Wohnungseinbruchdiebstahl.¹⁰⁹

Derzeit ist die KfW der größte finanzielle Förderer des baulichen und technischen Einbruchschutzes. Es handelt sich darüber hinaus um den einzigen Kredit- und Zuschussgeber, der deutschlandweit tätig ist. Unabhängig davon existieren regionale Programme, die Einbruchschutzmaßnahmen in insgesamt 11 Bundesländern fördern.¹¹⁰ Darüber hinaus gibt es städtische Äquivalente wie das Förderprogramm der Stadt Heidelberg, in dem die Zuschuss mit 25 % zudem über der Zuschusshöhe des KfW-Programms liegt.¹¹¹ In den Regionen mit zusätzlicher Förderung kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Bedarf etwas schneller gedeckt werden kann. Angesichts der gegebenen Versorgungslücke werden jedoch auch bei einer Verdoppelung der Förderzahlen in den allermeisten Fällen mehrere Jahre notwendig sein, um ein zusätzliches Prozent des Bestands gegen Einbruch zu sichern (Kapitel 4.3.4).

Die Gründe, warum bislang zu wenig in größere Sicherheit vor Wohnungseinbrüchen investiert wird, sind vielfältig. So resultieren unter anderem aus verschiedenen Informationsproblemen Markthemmnisse. Viele Menschen fürchten sich zwar vor einem Wohnungseinbruch, jedoch erschwert die Komplexität an denkbaren Maßnahmen die konkrete Planung und Umsetzung. Weniger als die Hälfte (40 %) der Fördermittelempfänger, die einbruchschützende Maßnahmen umsetzen ließen, haben sich im Vorfeld bei einer polizeilichen Beratungsstelle beraten lassen. Ca. ein Fünftel hat keine Beratung in Anspruch genommen (vgl. Kapitel 5.2.3.4). Ohne eine Beratung kann jedoch die Effektivität vieler Maßnahmen, insbesondere die hohe psychologische Wirkung einer kleinen präventiven Maßnahme auf das Sicherheitsgefühl, nicht korrekt eingeschätzt werden.

Darüber hinaus ist der Effekt des Schwellenwertkonzepts (vgl. Kapitel 4.3.4), nach dem in einem Wohngebiet bzw. einer Region eine bestimmte, kritische Zahl an Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten im Sinne einer insgesamt abschreckenden Wirkung einbruchgeschützt sein sollte, nicht allgemein bekannt. Einbruchschutzmaßnahmen haben somit über den individuellen Nutzen hinaus einen kollektiven Nutzen, der in das individuelle Investitionskalkül jedoch nicht einbezogen wird. Durch diese sogenannte positive Externalität werden einbruchschützende Maßnahmen seltener durchgeführt, als es im übergeordneten gesellschaftlichen Interesse ist.

Sowohl die Eigentumsverhältnisse als auch die lokale Situation auf dem Wohnungsmarkt stellen weitere Markthemmnisse dar. Vermietern fehlen Anreize in die Sicherheit ihrer Mietobjekte zu investieren, da sie selber zwar die Kostenträger der Maßnahmen sind, von dem erhöhten Einbruchschutz jedoch nicht direkt profitieren. Dieses Hemmnis ist auch als Split-Incentive-Effekt oder Prinzipal-Agent-Problem bekannt (Gillingham et al. 2012). Die finanziellen Anreize, die Attraktivität eines Mietobjekts durch die Erhöhung des Einbruchschutzes zu steigern, sind insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten, in denen Vermieter keine Schwierigkeiten haben, Wohnungen zu vermieten, gering. In diesem Sinne ist die Bereitschaft für Investitionen in den Einbruchschutz bei selbstnutzenden Eigentümern höher als bei Vermietern (Pollich und Kersting 2015; Landeskriminalamt NRW 2017; GDV 2017). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass der Mietpreis einer Immobilie durch Einbruchschutzmaßnahmen nur begrenzt beeinflusst wird. Ein Beispiel sind qualifizierte Mietspiegel, in denen einbruchsichernde Maßnahmen keine Berücksichtigung als Wohnwertmerkmal bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete finden. In Gebieten mit einer geltenden Mietpreisbremse richtet sich die zulässige Miethöhe nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, sodass einbruchschützende Merkmale im Gegensatz zu anderen Ausstattungsmerkmalen wie ein Aufzug oder ein Balkon nicht in die Miethöhe einfließen können. Zudem spielt der Einbruchschutz einer Wohnung bei der Darstellung in Inseraten auf Onlineplattformen keine zentrale Rolle. So findet sich bei keinem gängigen Anbieter eine entsprechende Filtermöglichkeit

¹⁰⁹ <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/topthemen/DE/topthema-einbruchschutz/faq-bundesregierung-einbruchschutz.html>, abgerufen am 10.01.2020.

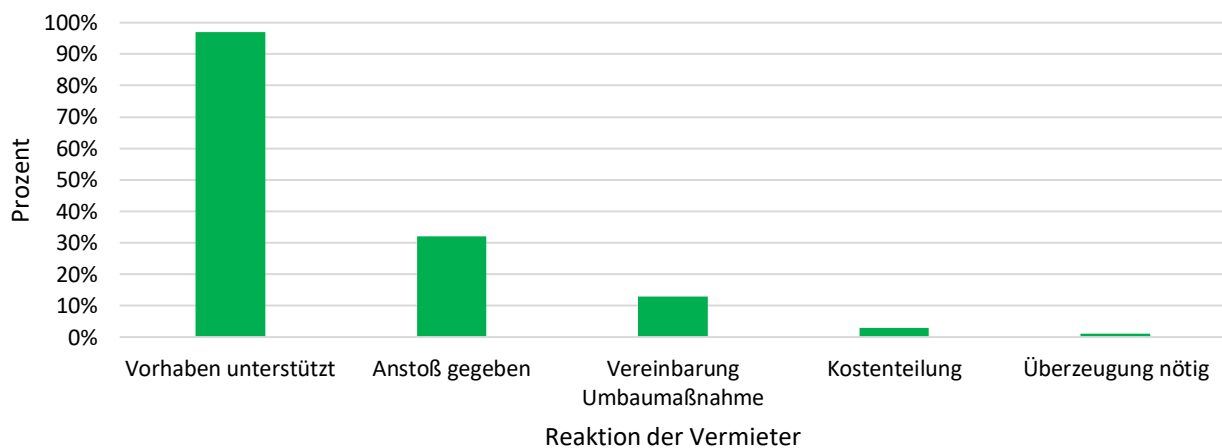
¹¹⁰ <https://www.co2online.de/foerdermittel/foerderung-einbruchschutz/#c93665>, abgerufen am 24.02.2020. Keine zusätzliche Förderung für Einbruchschutz gibt es derzeit in Bayern, Brandenburg, Rheinland-Pfalz, Saarland und Sachsen-Anhalt.

¹¹¹ <https://www.co2online.de/foerdermittel/details/55571708/>, abgerufen am 24.02.2020.

bei der Suchfunktion. Vermietern fehlt somit eine Möglichkeit, durchgeführte Maßnahmen transparent darzustellen und die getätigte Investition in den Einbruchschutz über die Miete zu amortisieren.

Auch Mieter investieren nur sehr selten in einbruchschützende Maßnahmen (vgl. Pollich und Kersting (2015) sowie Kapitel 5.1). Auch hier bestehen grundlegende Anreizprobleme, die sich einerseits durch die Frage der Kostenübernahme – insbesondere bei ungewisser Wohndauer – und andererseits durch das Mietrecht ergeben. So dürfen Mieter Änderungen am Gebäude nicht ohne Zustimmung des Eigentümers oder einer Eigentümergemeinschaft vornehmen. Werden bauliche Änderungen vorgenommen, darf der Vermieter bei Auszug die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen – auch wenn er die baulichen Maßnahmen ursprünglich genehmigt hat (Rückbaupflicht nach § 546 Abs. 1 BGB). Die Befragung zeigt, dass Vermieter beinahe ausnahmslos das Vorhaben der Mieter unterstützen (Abbildung 49). In ca. einem Drittel der Fälle haben die Vermieter zudem den Anstoß für das Vorhaben gegeben. Eine Vereinbarung über die Maßnahme wird nur selten (14 %) getroffen, eine Kostenteilung ist mit unter 5 % noch seltener.

Abbildung 49: Reaktion der Vermieter auf die angekündigten Maßnahmen zum Einbruchschutz



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung. Auswahl: Mieter (n = 379). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

Allerdings lässt die geringe Anzahl an Mietern in der Befragung darauf schließen, dass der Anreiz für eine Investition aus Mietersicht sehr gering ist. Zusammenfassend führen die rechtlichen Hürden sowie die von Mietern eventuell zu tragenden zusätzlichen Kosten bei Auszug und der fehlende finanzielle Anreiz auf Vermieterseite obendrein dazu, dass zu Mietzwecken genutzter Wohnraum systematisch seltener einbruchgeschützt ist.

Einbruchschützende Maßnahmen werden aus individueller Sicht vorwiegend umgesetzt, um die persönliche Sicherheit zu steigern, nicht nur um Wertgegenstände zu schützen bzw. wirtschaftlichen Schaden abzuwenden. Damit stehen hinter der Durchführung einbruchschützender Maßnahmen – unabhängig von der finanziellen Situation der Haushalte – überwiegend psychologische Motive (vgl. Kapitel 5.2.3.2). Es besteht demnach kein enger Zusammenhang zwischen dem Vermögen eines Haushaltes und dessen Bedarf nach Einbruchschutz. Bei einkommensschwachen Haushalten steht der Wunsch nach Sicherheit häufiger im Konflikt mit den finanziellen Möglichkeiten, in den Einbruchschutz zu investieren. Hier lässt sich auch ein Bezug zum Eigentumsverhältnis herstellen: Haushalte mit geringeren Einkommen wohnen häufiger zur Miete und stehen allein deshalb schon vor einem Hemmnis, in den Einbruchschutz zu investieren. Das im Durchschnitt geringere Einkommen von Mieterhaushalten stellt demnach ein weiteres Hemmnis dar und erklärt zusätzlich, weshalb Mieter unter den Fördermittelempfängern unterrepräsentiert sind.

Maßnahmen, die den Einbruchschutz einer Immobilie erhöhen, sind essentiell für das Sicherheitsgefühl von Bewohnern und für den Schutz vor materiellen Schäden. Angesichts der demografischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass das Sicherheitsbedürfnis in Zukunft weiter steigen wird (vgl. 5.2.1). Dabei besteht der

Wunsch nach Sicherheit durch einbruchschützende Maßnahmen unabhängig von der finanziellen Situation der Haushalte. Dennoch sind zum aktuellen Stand insgesamt zu wenige Wohnungen vor einem Einbruch geschützt. Die in den vergangenen Jahren umgesetzten Maßnahmen reichen trotz Förderung quantitativ nicht aus, um die Bedarfslücke zu schließen. Die dargestellten (Markt-)Hemmnisse bewirken, dass die Zahl an einbruchgeschützten Wohnungen im Bestand nur langsam und hauptsächlich bei selbstnutzenden Eigentümern steigt. Da auch im Neubau keine Regelung existiert, kommt der Förderung einbruchschützender Maßnahmen im Bestand eine anhaltend große Bedeutung zu.

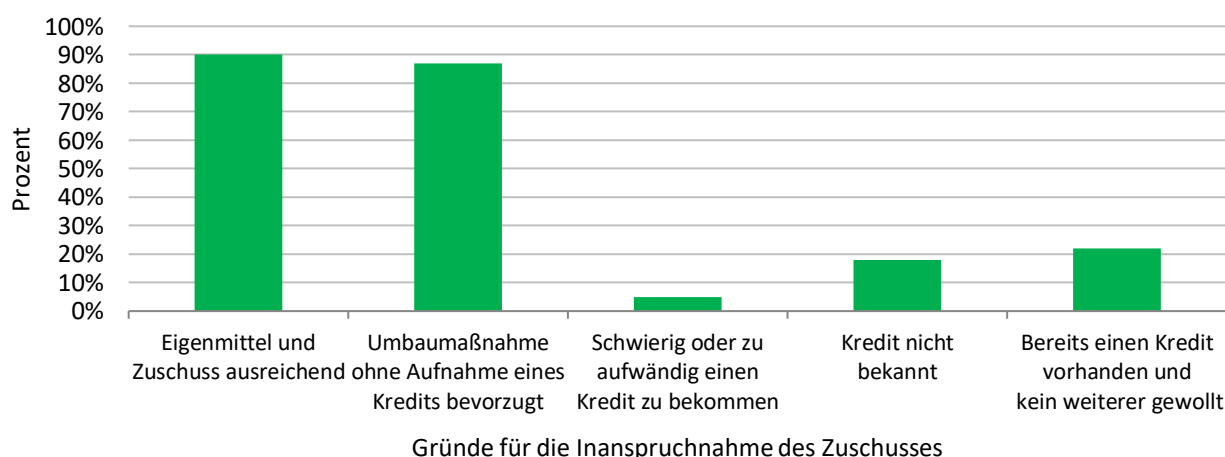
5.2.3 Notwendigkeit der spezifischen Ausgestaltung der Förderung

Die Schließung der Versorgungslücke an einbruchgeschützten Wohnungen und die Notwendigkeit der Förderung angesichts struktureller Markthemmnisse erfordern eine Ausgestaltung des Förderprogramms, die eine Umsetzung von einbruchschützenden Maßnahmen für unterschiedliche Zielgruppen (Mieter, Eigentümer, Vermieter) und Voraussetzungen (Gebäudetyp, verfügbares Einkommen) ermöglicht. Neben einem verständlichen und sichtbaren Informationsangebot ist dafür eine bedarfsgerechte Strukturierung des Programms erforderlich. Die spezifische Ausgestaltung wird im Folgenden analysiert, indem die Inanspruchnahme der verschiedenen Programmangebote und Programmkombinationen, die Motive und konkreten Auslöser für die Durchführung der Maßnahmen sowie die subjektive Beurteilung des Programms aus Sicht der Nutzer betrachtet werden.

5.2.3.1 Inanspruchnahme von Krediten und Zuschüssen

Seit der Einführung der Förderung von Maßnahmen zum Einbruchschutz ist die Inanspruchnahme im Zeitverlauf angestiegen. Die große Mehrheit der einbruchschützenden Maßnahmen wurde mit Zuschüssen umgesetzt (95 %, vgl. Kapitel 4.3.1). Beinahe alle Zuschussempfänger nehmen nach eigener Aussage den Zuschuss in Anspruch, da Eigenmittel und Zuschuss für die Maßnahmen ausreichen und ein Kredit nicht notwendig ist. Beinahe 90 % ziehen es grundsätzlich vor, die Maßnahme ohne Aufnahme eines Kredits durchzuführen (Abbildung 50).

Abbildung 50: Gründe für die Inanspruchnahme eines Zuschusses anstatt der Kreditförderung



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer, Mieter, private Vermieter (n = 18.678). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

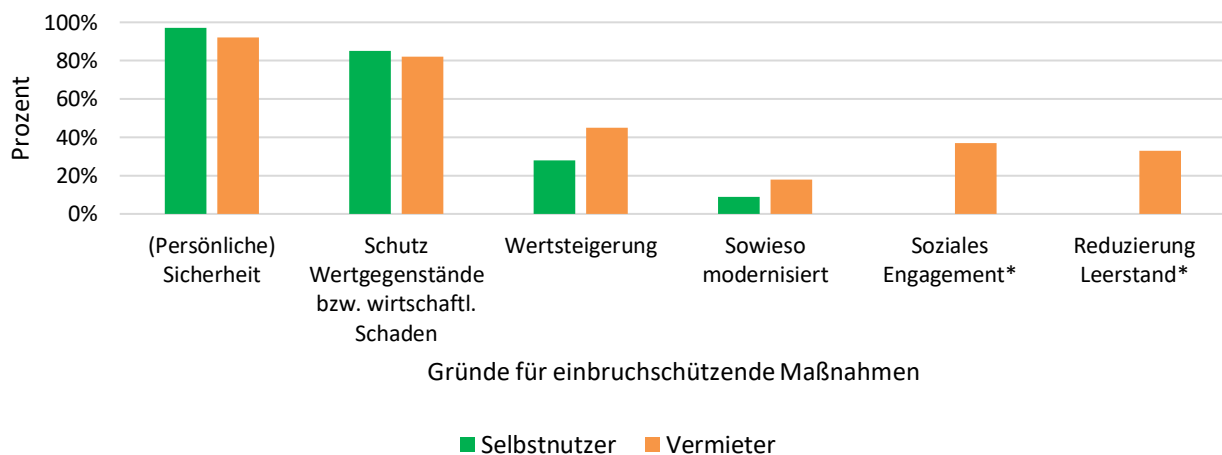
Nur ein geringer Anteil von 5 % bevorzugt den Zuschuss aus dem Grund, dass die Aufnahme eines Kredits zu schwierig oder aufwändig erscheint. Auch ist die Entscheidung für den Zuschuss kaum davon beeinflusst, dass

die Möglichkeit einer Kreditförderung nicht bekannt ist (18 %) oder kein weiterer Kredit gewollt ist (22 %). Stattdessen ist die Präferenz für die Zuschussförderung vor dem Hintergrund der vergleichsweise niedrigen Kosten für einbruchschützende Maßnahmen nachvollziehbar. Folglich entspricht die Zuschussförderung dem Bedarf der privaten Fördermittelempfänger. Eine Kreditförderung für Einbruchschutzmaßnahmen wird von Privatpersonen deshalb nur in Ausnahmefällen beantragt, sie wird stattdessen vorrangig von Wohnungsunternehmen genutzt. Dies ist jedoch auf die Struktur der Förderung zurückzuführen, nach der nur Privatpersonen Zuschüsse beantragen können.

5.2.3.2 Motive und Auslöser der durchgeführten Maßnahmen

Einbruchschützende Maßnahmen werden den befragten Selbstnutzern zufolge mit beinahe 100 % vorrangig durchgeführt, um die persönliche Sicherheit zu erhöhen. Da Einbrüche bzw. Einbruchversuche in der Regel stattfinden, wenn die Bewohner nicht zu Hause sind und eine Bedrohung der physischen Sicherheit damit sehr selten ist (vgl. Kapitel 4.1.6), ist die Relevanz der persönlichen Sicherheit der Befragten im übertragenen, psychologischen Sinn zu verstehen. Einbrüche lösen bei den Opfern oft Angstzustände aus, häufig kommt es zum Fortzug aus der betreffenden Wohnung (vgl. Kapitel 4.1.6). Für die Mehrheit der Befragten (85 % der Selbstnutzer und 82 % der Vermieter) ist ebenso der Schutz von Wertgegenständen bzw. vor wirtschaftlichen Schäden ein weiterer ausschlaggebender Grund für die einbruchschützenden Maßnahmen. Ähnlich wie bei der Motivation für barrierereduzierende Maßnahmen spielen der Aspekt der Wertsteigerung und eine ohnehin durchgeführte Modernisierung eine spürbare Rolle. Er ist für ca. die Hälfte (45 %) der Vermieter und 28 % der Selbstnutzer einer der Gründe für die durchgeführten Maßnahmen (Abbildung 51). Die bei Vermietern separat erfassten Kategorien „Soziales Engagement“ (37 %) und „Reduzierung von Leerstand“ (33 %) scheinen hingegen nicht ausschlaggebend für die Durchführung einbruchschützender Maßnahmen zu sein.

Abbildung 51: Gründe für einbruchschützende Maßnahmen bei Selbstnutzern und Vermietern

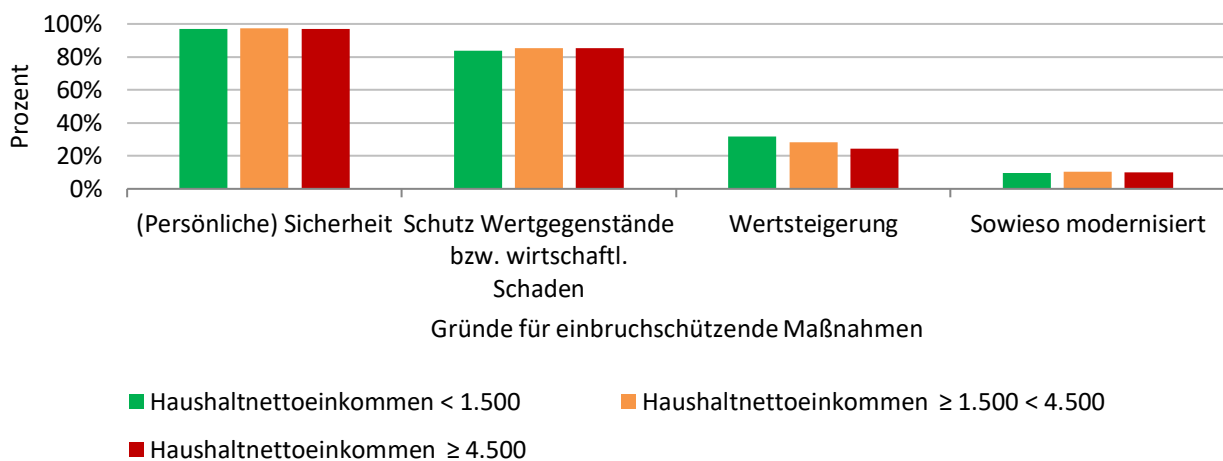


Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter (n = 18.447) sowie private Vermieter (n = 737). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. *Trifft nur auf Vermieter zu. Mehrfachantwort möglich.

Die Differenzierung der Gründe für die Durchführung einbruchschützender Maßnahmen bei Selbstnutzern nach Einkommensgruppen in Abbildung 52 zeigt darüber hinaus nur marginale Unterschiede auf. Der größte Unterschied ist beim Aspekt der Wertsteigerung zu sehen. Haushalte mit niedrigeren Einkommen geben die Wertsteigerung häufiger als einen Grund für die Einbruchschutzmaßnahmen an als einkommensstarke Haushalte. Ein kleiner Unterschied ist auch hinsichtlich des Schutzes der Wertgegenstände bzw. vor wirtschaftlichen Schäden erkennbar. Hier ist der Anteil der Zustimmung mit 86 % bei Haushalten mit einem Einkommen von über 4.500 Euro geringfügig höher als der von Haushalten mit einem Einkommen unter 1.500 Euro (84 %). Dass

es keine nennenswerten Unterschiede in der Motivation für die Durchführung einbruchschützender Maßnahmen zwischen den Einkommensgruppen gibt, ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die subjektiv empfundene persönliche Sicherheit das Hauptmotiv für die Umsetzung darstellt. Relevante einbruchsichernde Maßnahmen sind bereits für verhältnismäßig geringe Kosten umsetzbar (vgl. Kapitel 4.2.2), sodass sich eine effektive Investition in den Einbruchschutz und damit in das subjektive Sicherheitsgefühl auch für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen realisieren lässt. Darüber hinaus findet sich der erwartete Zusammenhang zwischen dem Wunsch nach Sicherheit und dem Alter in der Befragung wieder: Auch wenn die persönliche Sicherheit grundsätzlich für fast alle (97 %) selbstnutzenden Fördermittelempfänger ein Grund für den Umbau ist, lässt sich differenziert nach Alter der Befragungsperson noch ein statistisch signifikanter ($p = 0.0016$) Unterschied erkennen, d. h. für Befragte ab 64 Jahren ist die persönliche Sicherheit noch wichtiger als für jüngere Befragungspersonen.

Abbildung 52: Gründe für einbruchschützende Maßnahmen bei selbstnutzenden Eigentümern differenziert nach Gruppen des Haushaltsnettoeinkommens



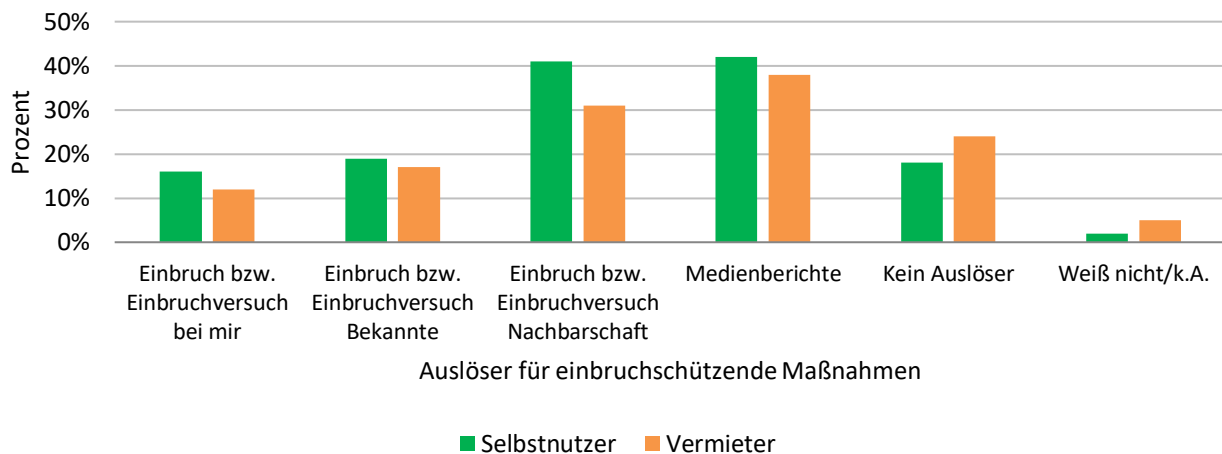
Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer ($n = 18.055$). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“.

Neben den allgemeinen Motiven für die Durchführung der einbruchschützenden Maßnahmen wurde im Rahmen der Befragung ebenfalls erhoben, ob es einen konkreten Auslöser für die Durchführung der Maßnahmen gab. Die Analyse der Auslöser getrennt für Selbstnutzer und Vermieter (Abbildung 53) zeigt, dass Medienberichte über Einbrüche in der Region oder in Deutschland in beiden Gruppen den häufigsten Auslöser darstellen. Bei Selbstnutzern ist der Anteil derer, die einbruchschützende Maßnahmen aufgrund eines Einbruchs bzw. Einbruchversuchs in der Nachbarschaft umsetzen, mit 40 % ebenfalls vergleichsweise hoch. Ein Einbruch- bzw. Einbruchversuch in der eigenen bzw. vermieteten Wohnung ist mit ca. 15 % vergleichsweise selten ein Auslöser. Die durchgeführten einbruchschützenden Maßnahmen werden von der Mehrheit der Fördermittelempfänger vorausschauend umgesetzt, häufig als Reaktion auf eine allgemein wahrgenommene Gefährdungssituation. Auffällig ist jedoch der Anteil der Befragten, der auf einen Einbruch bzw. Einbruchversuch mit einbruchschützenden Maßnahmen im Rahmen der KfW-Förderung reagiert. Von den rund 61.000 geförderten Wohnungen im Jahr 2018 wurden in 15 % der Fälle, d. h. ca. 4.050 Wohnungen, aufgrund eines erlebten Einbruch(versuchs) einbruchschützende Maßnahmen im Rahmen des Programms umgesetzt. Die durchschnittliche Einbruchquote für Deutschland lag im Jahr 2018 bei 0,23 % (vgl. Kapitel 4.3.2), d. h. bei ca. 42 Millionen Wohnungen wurde im Jahr 2018 in ca. 97.000 Wohnungen eingebrochen. Demnach reagiert ein großer Teil der Haushalte nach einem Einbruch mit einbruchschützenden Maßnahmen. Diese Reaktion dürfte auf eine veränderte subjektive Wahrnehmung der Einbruchwahrscheinlichkeit zurückzuführen sein. Außerdem wird aber auch im Rahmen einer Anzeige der Tat bei der Polizei regelmäßig die auf die Möglichkeit der KfW-

Förderung hingewiesen. Gerade für Einbruchopfer dürfte die Einbruchssicherung der Wohnung eine psychologisch entlastende Wirkung entfalten.

Folglich wird das Programm sowohl vorausschauend genutzt, aber explizit auch von einer besonderen Gruppe, die einen konkreten Bedarf aufweist. Als weitere Auslöser wurden darüber hinaus die Beratung durch die Polizei bzw. eine ohnehin austauschbedürftige Eingangstür von jeweils ca. 1 % der Befragten genannt. Die Nachfrage nach dem Förderprogramm spiegelt somit hauptsächlich den Bedarf der Programmnutzer nach persönlicher und subjektiv empfundener Sicherheit wider und entspricht damit der Zielsetzung des Förderprogramms.

Abbildung 53: Auslöser für einbruchschützende Maßnahmen, getrennt für Selbstnutzer und Vermieter



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer und Mieter (n = 18.646) und private Vermieter (n = 754). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

5.2.3.3 Inanspruchnahme weiterer KfW-Förderprogramme und anderer Finanzierungen

Die Inanspruchnahme weiterer KfW-Förderprogramme und anderer Finanzierungen wurde im Rahmen der Befragung erhoben. Ein Anteil von rund 76 % der Befragten führt die Maßnahmen zur Steigerung des Einbruchschutzes nicht in Kombination mit anderen baulichen Maßnahmen durch. Wenn die Maßnahmen kombiniert werden, dann im häufigsten Fall mit einer „sonstigen Modernisierung/Sanierung“ (18 %), gefolgt von einer energetischen Sanierung (9 %) und barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen (4 %).¹¹² Wird für diese Maßnahmen eine weitere KfW-Förderung in Anspruch genommen, dann ist dies häufig der Zuschuss (12 % aller Befragten) bzw. Kredit (5 %) „Energieeffizient Sanieren“. Im Rahmen dieses KfW-Programms wird der Einbau einbruchhemmender Fenster gefördert, auch hier wird demnach der Einbruchschutz erhöht. Über die KfW-Förderung hinaus wird meistens keine weitere Förderung in Anspruch genommen. Der Anteil der Befragten, die gleichzeitig eine Landesförderung in Anspruch nahmen, liegt bei 1,1 %, der Anteil mit kommunaler Förderung sogar bei nur 0,4 %. Unter den Befragten mit kombinierten Maßnahmen ist der Aspekt der persönlichen Sicherheit als Grund für den Umbau mit 91 % weniger stark ausgeprägt im Vergleich zu Befragten, die ausschließlich Einbruchschutzmaßnahmen umsetzten (97 %). Diese Ergebnisse weisen darauf hin, dass Maßnahmen zur Erhöhung des Einbruchschutzes in ca. zwei Drittel der Fälle als Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. Der geringere Anteil an Befragten, die den Umbau aus Gründen der persönlichen Sicherheit umsetzen, entspricht dem Gedanken, die Erhöhung des Einbruchschutzes stelle auch ein gesellschaftliches Interesse dar (u.a. aufgrund der Schwellenwirkung). In diesem Sinne wäre eine noch stärkere Kombination von kleineren,

¹¹² Mehrfachantworten bei durchgeführten Maßnahmen möglich.

geringinvestiven Einbruchschutzmaßnahmen mit anderen durchgeführten Umbauten, z. B. ohnehin durchgeführten Modernisierungen, energetischer Sanierung und barrierereduzierenden Umbauten, sinnvoll.

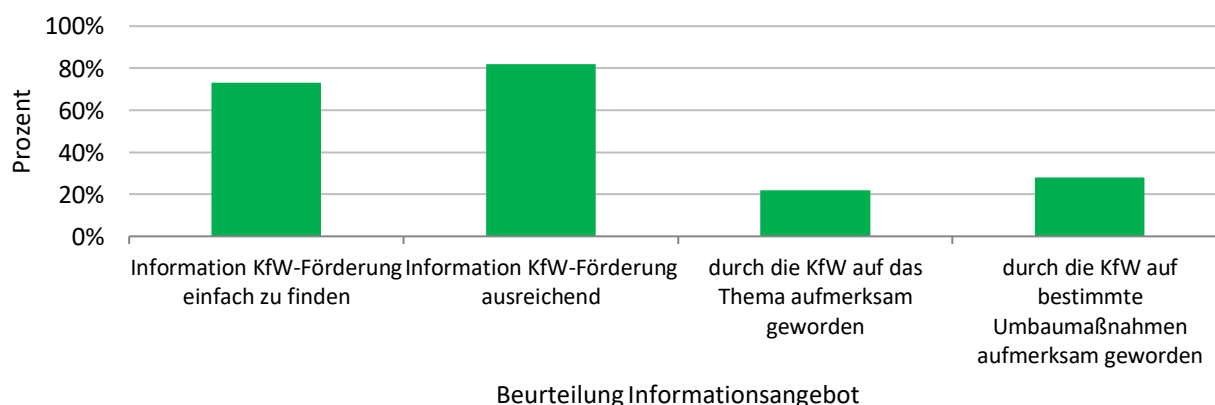
5.2.3.4 Subjektive Beurteilung des Programms aus Sicht der Nutzer

Für etwa 74 % der Kreditnehmer und 68 % der Zuschussempfänger entspricht die Bandbreite der geförderten Maßnahmen ihrem Bedarf. 48 % der Zuschussempfänger stimmen darüber hinaus zu, dass sie umfangreichere Maßnahmen umgesetzt hätten, wenn die Zuschüsse höher ausfallen würden. Bei Kreditnehmern fällt der Anteil derer, die umfangreichere Maßnahmen bei einem höheren Kreditrahmen (43 %) oder bei günstigeren Zinskonditionen (36 %) durchgeführt hätten, geringer aus. Ungefähr ein Drittel der Fördermittelempfänger wird „vielleicht“ in Zukunft weitere einbruchschützende Maßnahmen an derselben Wohneinheit vornehmen. Weitere 35 % werden „ganz sicher“ oder „ziemlich wahrscheinlich“ weitere Maßnahmen durchführen. Lediglich 28 %¹¹³ der Fördermittelempfänger werden (wahrscheinlich) keine weiteren Maßnahmen an derselben Wohneinheit durchführen. Insgesamt ist in über der Hälfte der Fälle damit der individuelle, subjektive Bedarf noch nicht vollständig gedeckt.

5.2.3.5 Bewertung des Informationsangebots aus Sicht der Nutzer

Etwa 70 % der Fördermittelempfänger halten generelle Informationen über sinnvolle Einbruchschutzmaßnahmen für einfach auffindbar. 40 % haben Schwierigkeiten, Informationen über die Kosten der Maßnahmen zu erlangen. 83 % der Fördermittelempfänger sind mit dem durch die KfW bereitgestellten Informationsangebot zum Thema Einbruchschutz zufrieden. Etwas weniger als 80 % der Fördermittelempfänger stimmen zu, dass die Informationen zur KfW-Förderung einfach zu finden sind. Wie im Falle barrierereduzierender Umbaumaßnahmen wird ca. ein Drittel der Fördermittelempfänger durch die KfW auf bestimmte Einbruchschutzmaßnahmen aufmerksam. Etwa ein Fünftel der Befragten wird darüber hinaus erst durch die KfW auf das Thema aufmerksam, was die Sichtbarkeit und Anreizwirkung des Programms belegt (vgl. Abbildung 54). Ebenso zeigt der hohe Anteil an Maßnahmen, die im Rahmen eines größeren Umbaus durchgeführt werden, dass bewusst platzierte Querverweise auf Webseiten und in Informationsmaterialien Impulse für die Durchführung setzen und somit den Bestand an einbruchgesicherten Wohnungen erhöhen.

Abbildung 54: Beurteilung Informationsangebot der KfW zum Thema Einbruchschutz



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung. Auswahl: selbstnutzende Eigentümer, Mieter, private Vermieter (18.635). Jeweils Angabe „Trifft voll und ganz zu“ und „Trifft eher zu“. Mehrfachantwort möglich.

Zusammenfassend scheint mehr als ein Drittel der Fördermittelempfänger mehr (auffindbare) Informationen zu sinnvollen Maßnahmen als auch zu deren Kosten zu wünschen. In der Realität wird dies jedoch vermutlich

¹¹³ Anteil „Weiß nicht/keine Angabe“: 3,2 %. N = 635.

schwierig umzusetzen sein, da sinnvolle Maßnahmen immer von der jeweiligen Situation vor Ort sowie einem konkreten Bedarf abhängen. Zum Beispiel sind einbruchschützende Fenster im Obergeschoss eines mehrstöckigen Gebäudes nur bedingt sinnvoll. Ebenso können sich die Kosten für Handwerker regional und saisonal stark unterscheiden, sodass generelle Kosteninformationen für einzelne Maßnahmen schwierig sind. Vor der Beantragung der Förderung empfiehlt die KfW stattdessen eine individuelle Beratung durch eine polizeiliche Beratungsstelle. Der Anteil derer, die sich bei polizeilichen Beratungsstellen informieren, liegt bei 40 %. Über 60 % der Fördermittelempfänger lassen sich auch durch Handwerker beraten (Mehrfachnennungen möglich). 16 % der Befragten nahmen keine Beratung in Anspruch. Der Anteil derjenigen ohne Beratung ist bei Vermietern mit 19 % höher als bei selbstnutzenden Eigentümern (16 %) oder Mietern (11 %). Zudem zeigt sich, dass der Anteil der Befragten, die keine Beratung in Anspruch nehmen, bei der Förderung von einbruchhemmenden Haus- und Wohnungseingangstüren am höchsten ist (20 %). Nachrüstsysteme für Haus- und Wohnungseingangstüren und für Fenster werden stattdessen am häufigsten erst nach vorheriger Beratung eingebaut (Anteil ohne Beratung: 7 bzw. 8 %). Die niedrigere Inanspruchnahme einer Beratung vor dem Einbau von einbruchhemmenden Haus- und Wohnungseingangstüren kann zum Teil darauf zurückgeführt werden, dass Befragte explizit in einer Freitextnennung angaben, die alte Tür sei austauschbedürftig gewesen (n = 244). In diesen Fällen dürfte selten eine Beratung nötig gewesen sein.

5.2.3.6 Fazit zur Notwendigkeit der spezifischen Ausgestaltung der Förderung

Die identifizierte Versorgungslücke von ca. 9 Millionen Wohnungen kann aufgrund der strukturellen Markthemmnisse nur geschlossen werden, wenn die Ausgestaltung der Förderung den Bedürfnissen der unterschiedlichen Zielgruppen entspricht und die förderfähigen Maßnahmen bedarfsgerecht eingesetzt werden können. Die Analyse der Inanspruchnahme zeigt, dass die Ausgestaltung der Förderung eine hohe Flexibilität bietet und die Bandbreite der angebotenen Maßnahmen darüber hinaus dem Bedarf entspricht. Der Investitionszuschuss wird weitaus häufiger (96 % der geförderten Wohnungen) beansprucht, da die Kosten für Einbruchschutzmaßnahmen moderat sind und die Zuschussförderung im Vergleich zu einem Kredit mit einem schlankeren Prozess verbunden ist. Die Kreditförderung hingegen wird größtenteils von Wohnungsunternehmen beansprucht, sodass beide Fördermöglichkeiten spezifische Bedarfe erfüllen. Darüber hinaus wird ersichtlich, dass nahezu alle Befragten die umgesetzten Maßnahmen primär zur Erhöhung der „persönlichen Sicherheit“ durchführen. Diese ist aus Sicht der Befragten sogar wichtiger als der Schutz von Wertgegenständen oder vor wirtschaftlichen Schäden. Zudem sind Fördermittelempfänger, die bereits einen Einbruch- oder Einbruchversuch erlebt haben, deutlich überrepräsentiert. Nach einem Einbruch oder Einbruchversuch wird folglich sehr häufig die Wohnung gegen weitere Einbrüche gesichert. Deutlich wurde in der Befragung aber auch, dass ca. ein Drittel Schwierigkeiten hat, generelle Informationen über sinnvolle Maßnahmen zu finden. Ein Fünftel ist erst durch die KfW auf das Thema Einbruchschutz aufmerksam geworden und ein weiterer Anteil von einem Drittel der Befragten erfuhr erst durch die KfW von bestimmten Maßnahmen. Zudem wird die Polizei für eine kostenlose Beratung trotz ausführlicher Empfehlung der KfW nur relativ selten (40 % der Befragten) konsultiert. Insgesamt erfüllt die spezifische Ausgestaltung der Förderung die Bedürfnisse der Fördermittelempfänger und adressiert mit seiner Ausgestaltung sowohl Privatpersonen als auch Vermieter.

5.3 Effektivität

Das Kriterium der Effektivität untersucht, inwieweit die vom Bund und der KfW gesetzten Ziele im Rahmen des Programms erreicht werden und fokussiert insbesondere den Zielgruppenerreichungsgrad. Dazu wird die Verteilung der Programmnutzertypen mit einer repräsentativen Haushaltsstatistik – der Sonderauswertung des Mikrozensus 2018 – abgeglichen um zu identifizieren, ob gewisse Nutzergruppen über- oder unterrepräsentiert vertreten sind. In einem nächsten Schritt findet eine Typisierung der Programmnutzer nach soziodemografischen und sozioökonomischen Merkmalen mittels einer Clusteranalyse statt um aufzuzeigen, welche Nutzergruppen aus welchen Gründen die Förderung in Anspruch nehmen. Anschließend wird analysiert, inwieweit die Zielgruppe mit der Förderung erreicht wird. Im Anschluss daran wird die Effektivität der durchgeführten Maßnahmen untersucht. Auf Basis der subjektiven Einschätzung der Programmnutzer und der

Forschungsliteratur wird bewertet, inwieweit die Gefahr eines (erfolgreichen) Einbruchs durch die durchgeführten Maßnahmen reduziert wird und inwiefern das subjektive Sicherheitsgefühl der Bewohner erhöht wird.

5.3.1 Vergleich der Geförderten mit den Privathaushalten insgesamt

In diesem Kapitel sollen die Eigenschaften der privaten Programmnutzer mit einer repräsentativen Haushaltsstatistik abgeglichen werden. Untersucht wird, ob die Struktur der KfW-Fördermittelempfänger der Verteilung in der Grundgesamtheit entspricht oder ob bestimmte Gruppen über- bzw. unterrepräsentiert sind. Da die Sonderauswertungen des Mikrozensus 2018 eine Einteilung nach spezifischen Programmnutzertypen nicht erlaubt, werden im Folgenden einzelne Indikatoren abgeglichen.

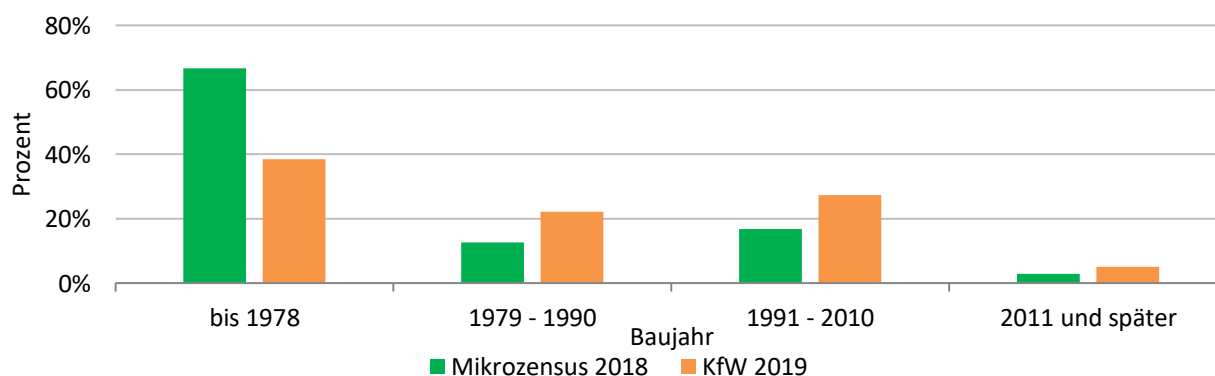
5.3.1.1 Eigentumsverhältnis und Gebäudetyp

Unter den Zuschussempfängern dominieren Selbstnutzer mit einem Anteil von 94 %, private Vermieter machen 4 % aus und die restlichen 2 % entfallen auf Mieter. Der Anteil an zu Mietzwecken genutzten Wohnungen im Mikrozensus liegt bei ca. 47 % (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019). Damit fällt der Anteil der zu Mietzwecken genutzten Wohnungen in der Stichprobe der KfW-Fördermittelempfänger stark unterdurchschnittlich aus und belegt die in Kapitel 5.2.2 identifizierten Markthemmnisse (Split-Incentive-Effekt, fehlende Marktanreize für Vermieter, geringe Anreize für Mieter aufgrund von ungewisser Wohndauer und Rückbaupflicht). Das Eigentumsverhältnis wirkt sich auch auf die Art der geförderten Gebäudetypen aus: der Anteil der Befragten in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt bei 86 %. Ein geringer Anteil von 14 % fällt auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Damit übersteigt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich die 43 %, die auf diesen Gebäudetyp in Deutschland insgesamt laut Mikrozensus 2018 entfallen.

5.3.1.2 Baujahr

Das Baujahr wurde in der Befragung in 4 Kategorien abgefragt. Es zeigt sich, dass etwas weniger als 40 % der Gebäude vor 1978 gebaut wurde und der Anteil an Gebäuden, die seit 2011 erbaut wurden, bei 5 % und damit über der repräsentativen Statistik liegt (Abbildung 55). Im Vergleich mit dem Mikrozensus 2018 ist auch die Klasse der Baujahre von 1979 bis 1990 überdurchschnittlich häufig vertreten. Demnach werden einbruchschützende Maßnahmen unterproportional in Gebäuden durchgeführt, die vor 1978 erbaut wurden. Dies hängt möglicherweise damit zusammen, dass der subjektive Bedarf seitens der Bewohner bei älteren Gebäuden geringer ausfällt, da das Risiko eines Einbruchs geringer eingeschätzt wird. Das Ergebnis weist jedoch auch darauf hin, dass ein Bedarf in erst kürzlich errichteten Gebäuden besteht, was auf die fehlenden baurechtlichen Vorschriften (vgl. Kapitel 4.2.1) hinweist.

Abbildung 55: Verteilung der Baualtersklassen; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018

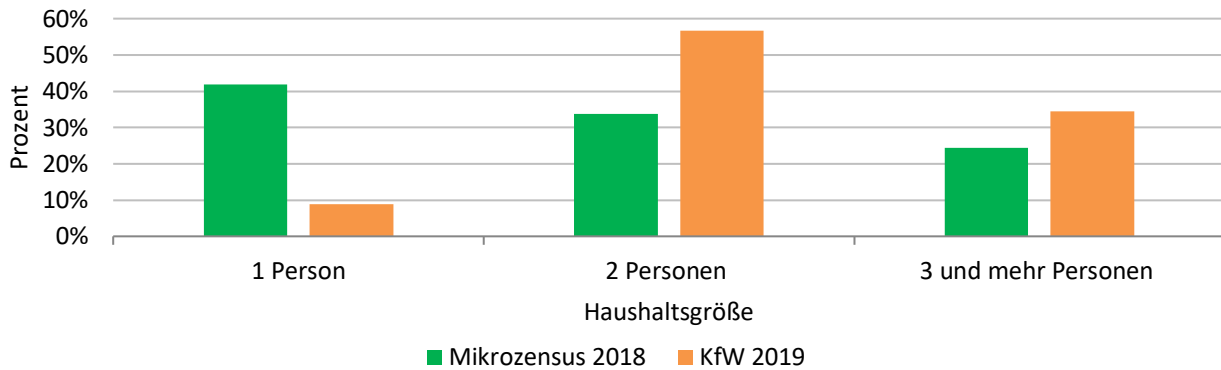


Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung (private Programmnutzer) und Sonderauswertung des Mikrozensus 2018.

5.3.1.3 Haushaltstyp

Einpersonenhaushalte sind in der Stichprobe mit 9 % stark unterrepräsentiert, während Zweipersonenhaushalte sowie Haushalte mit 3 und mehr Personen im Vergleich zum Mikrozensus 2018 häufiger vertreten sind (Abbildung 56).

Abbildung 56: Verteilung der Haushaltsgrößen; KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung (private Programmnutzer) und Sonderauswertung des Mikrozensus 2018.

In den Haushalten der privaten KfW-Fördermittelempfänger mit Förderung von Einbruchschutzmaßnahmen lebt mit einem Anteil von 42 % eine Person, die mindestens 65 Jahre alt ist. Der Anteil ist damit im Vergleich zu 31 % im Mikrozensus überdurchschnittlich hoch. Zu berücksichtigen ist, dass die Altersstruktur mit dem Eigentumsverhältnis und damit auch mit dem Gebäudetyp korreliert. Der Anteil an Haushalten mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren im Haushalt entspricht mit 20 % in der Stichprobe dem Anteil im Mikrozensus.

5.3.1.4 Einkommen

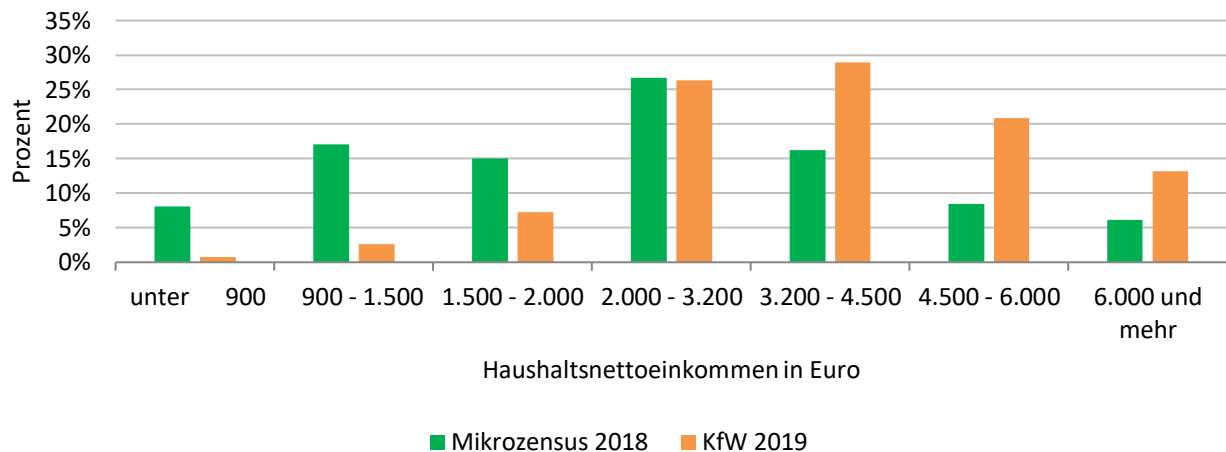
Das Haushaltsnettoeinkommen wurde ebenfalls in Klassen abgefragt. In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass private Haushalte am häufigsten (29 %) über ein Haushaltsnettoeinkommen von 3.200 bis unter 4.500 Euro verfügen. Im Vergleich zu der Gesamtbevölkerung verfügen Befragungsteilnehmer demnach über ein überdurchschnittlich hohes Haushaltseinkommen (Abbildung 57). Allerdings verfügen selbstnutzende Eigentümer – die in der Stichprobe überproportional vertreten sind – im Mittel über höhere Einkommen im Vergleich zu Mieterhaushalten. Wird das Haushaltsnettoeinkommen der selbstnutzenden Eigentümer in der Befragung mit dem der selbstnutzenden Eigentümer in der repräsentativen Statistik verglichen (Abbildung 58), wird deutlich, dass die höheren Einkommensgruppen mit einem Haushaltseinkommen über 3.200 Euro immer noch deutlich überrepräsentiert sind, allerdings fällt der Unterschied geringer aus. Der Vergleich des Nettoäquivalenzeinkommens¹¹⁴ der Eigentümer mit Förderung von Einbruchschutzmaßnahmen zeigt, dass dieses mit einem Mittelwert von 30.364 Euro bzw. einem Median von 31.500 Euro pro Jahr deutlich über dem bundesweiten Median von 22.713 Euro liegt. Der Median des Äquivalenzeinkommens von Personen in Wohneigentum betrug im Jahr 2013 allerdings 27.984 Euro.¹¹⁵ Wird diese Größe als Vergleich herangezogen, liegt das

¹¹⁴ Das Nettoäquivalenzeinkommen ist ein gewichtetes Haushaltseinkommen, mit dem sich das Einkommen unterschiedlicher Haushalte vergleichen lässt. Für die Berechnung wurden die Klassenmitteln des Haushaltsnettoeinkommens herangezogen. Das Haushaltsnettoeinkommen geteilt durch den Äquivalenzfaktor ergibt das Nettoäquivalenzeinkommen.

¹¹⁵ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Lebensbedingungen-Arbeitsgefahr/Tabellen/einkommensverteilung-silc.html>, abgerufen am 27.03.2020.

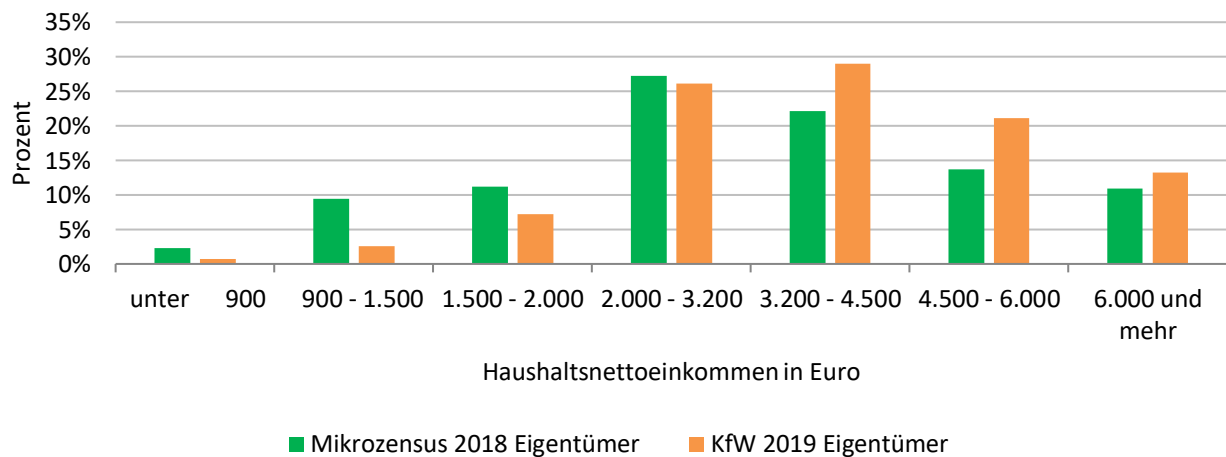
Einkommensniveau der Fördermittelempfänger leicht über der repräsentativen Verteilung und hat sich ggf. aufgrund der Zeitunterschiede bereits weiter angenähert.

Abbildung 57: Einkommensverteilung nach dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung (private Programmnutzer) und Sonderauswertung des Mikrozensus 2018.

Abbildung 58: Einkommensverteilung nach dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen für selbstnutzende Eigentümer; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2018

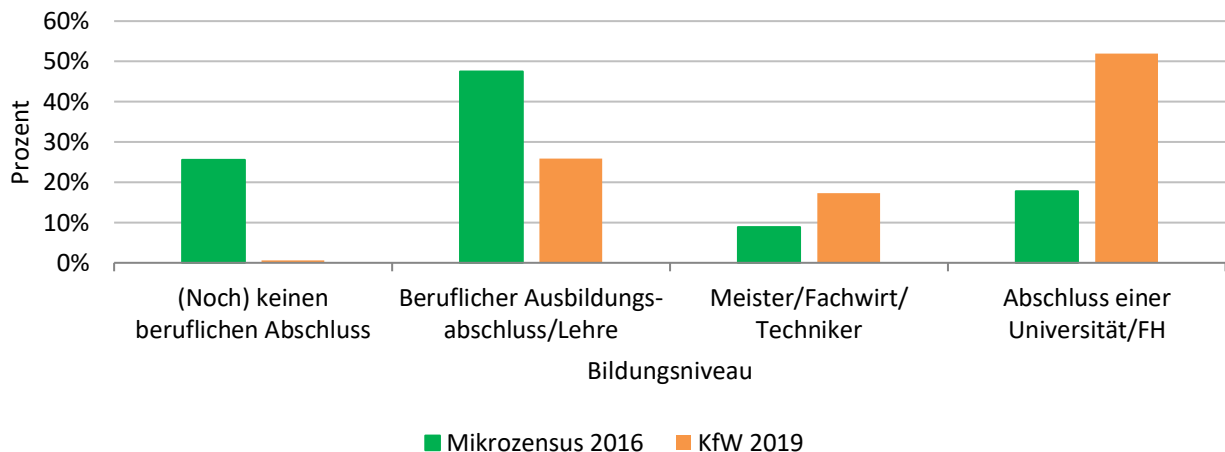


Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung (private Programmnutzer, Eigentümer) und Sonderauswertung des Mikrozensus 2018.

5.3.1.5 Bildungsniveau

Der Vergleich der KfW-Fördermittelempfänger mit der repräsentativen Statistik zeigt, dass Fördermittelempfänger weitaus häufiger über höhere berufliche Abschlüsse verfügen und deutlich seltener (noch) keinen Berufsabschluss haben (vgl. Abbildung 59).

Abbildung 59: Verteilung des Bildungsniveaus; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und Mikrozensus 2016



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung (private Programmnutzer) und Mikrozensus 2016¹¹⁶

Der vergleichsweise geringe Anteil derer, die (noch) keinen beruflichen Abschluss verfügen, ist unter anderem auf die Altersstruktur der Fördermittelempfänger zurückzuführen. Während der Mikrozensus die Bevölkerung im Alter von 15 Jahren und mehr einbezieht, begann die erste Alterskategorie für Befragte bei 18 Jahren. Zudem korreliert das Bildungsniveau sowohl mit dem Einkommen und Eigentumsverhältnis. Der hohe Anteil an Befragten mit akademischer Bildung lässt sich demnach auch darauf zurückführen, dass unter den Fördermittelempfängern überproportional viele selbstnutzende Eigentümer vertreten sind, die im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt zudem über ein höheres Einkommen verfügen.

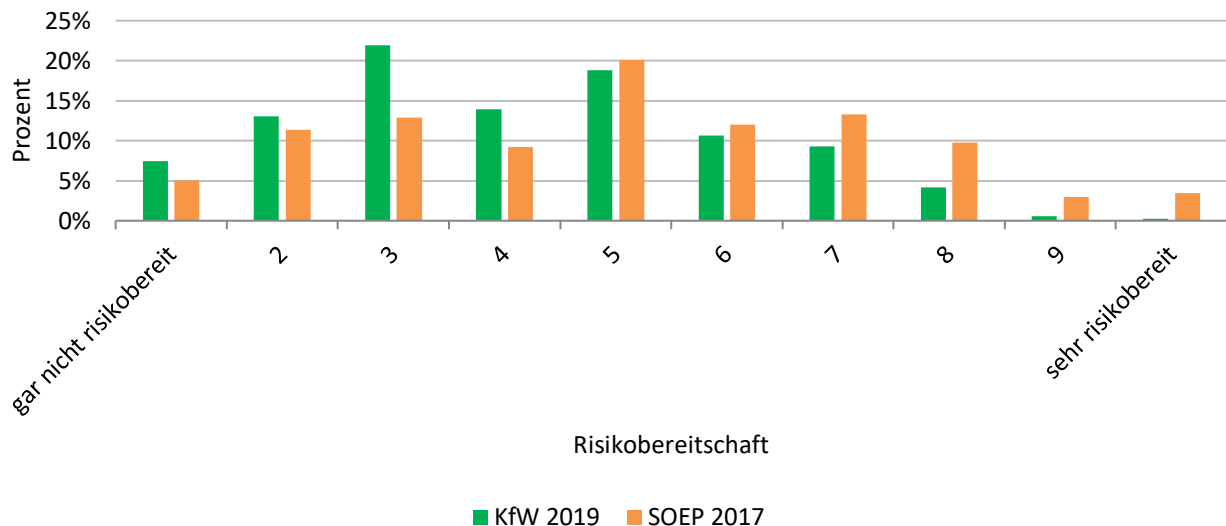
5.3.1.6 Risikobereitschaft

Über die klassischen soziodemografischen Indikatoren hinaus wurde im Rahmen der Befragung in Anlehnung an das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) die subjektive Einschätzung der Risikobereitschaft bei privaten Programmnutzern erfragt. Der Vergleich der subjektiv eingeschätzten Risikobereitschaft zwischen den Befragungsteilnehmern der KfW sowie dem SOEP zeigt eindeutig eine höhere eingeschätzte Risikoaversion in der Stichprobe der KfW (vgl. Abbildung 60). Die Summe der Angaben mit einer niedrigen Risikobereitschaft (1–4) beträgt in der Stichprobe der KfW-Befragten 56 %. Im Vergleich dazu weist die repräsentative Stichprobe eine höhere Risikobereitschaft auf, hier beträgt die Summe der Kategorien 1–4 39 %. Im Gegensatz dazu ist der Anteil der eher risikobereiten Personen (Kategorien 7–10) mit 14 % in der Stichprobe der KfW deutlich unter dem Wert der SOEP-Stichprobe mit 29 %. Damit handelt es sich bei den Fördermittelempfängern, die Maßnahmen zur Förderung des Einbruchschutzes umsetzen ließen, tendenziell um besonders risikoaverse Personen. Aufgrund der umgesetzten Maßnahmen fühlen sich die Fördermittelempfänger größtenteils in ihrem Wohnraum sicherer: Ca. 80 % der Befragten machen sich nach Durchführung der einbruchschützenden Maßnahmen weniger Sorgen um einen Einbruch bzw. halten es für weniger wahrscheinlich, dass ein

¹¹⁶ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Bildungsstand/Tabellen/bildungsabschluss.html>

Einbruchversuch erfolgreich ist (vgl. Kapitel 5.2.3.2).

Abbildung 60: Subjektive Einschätzung der Risikobereitschaft; Vergleich KfW-Befragungsstichprobe und SOEP 2017



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung (private Programmnutzer) und SOEP 2017.

5.3.2 Exkurs: Identifikation der Programmnutzertypen mittels Clusteranalyse

Um die Effektivität des Programms mit Blick auf die angesprochenen Nachfragegruppen zu beurteilen, werden im Folgenden zusätzlich die aktuell zahlenmäßig wichtigsten Programmnutzertypen zusammengefasst. Dafür werden analog zu Kapitel 3.3.2 die befragten Programmnutzerhaushalte mittels einer Clusteranalyse auf ihre Ähnlichkeit hin analysiert. Folgende Charakteristika werden zum Ableiten von Ähnlichkeiten zwischen den Haushalten herangezogen:¹¹⁷

- Gebäudetyp in 3 Kategorien: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus
- Baujahr: vor 1978, von 1979 bis 1990 und ab 1991¹¹⁸
- Nutzertyp in 3 Kategorien: Selbstnutzer, Vermieter, Mieter
- Haushaltsgröße in 3 Kategorien: eine Person, 2 Personen, 3 und mehr Personen
- mindestens eine Person im Haushalt ist älter als 65 Jahre
- mindestens eine Person im Haushalt ist minderjährig
- Haushaltseinkommen in 3 Kategorien: unter 1.500 Euro, 1.500 bis unter 4.500 Euro, 4.500 Euro und mehr.

Auf Basis der Clusteranalyse lassen sich 3 größere Gruppen an Privatanutzern zusammenfassen.¹¹⁹

Gruppe 1: Empty-Nester-Typ

Die größte Gruppe fasst 47 % aller Fälle zusammen. Sie besteht hauptsächlich aus Paaren (zu 82 %) mit mittlerem Einkommen. Die Personen sind tendenziell älter (zu 60 %) und leben ohne Kinder. Es handelt sich dabei

¹¹⁷ Weitere Variablen wie z. B. bestimmte Auslöser oder Umbau Gründe wurden in die Clusteranalyse aufgenommen, führten jedoch nicht zu einer Ausbildung unterschiedlicher Gruppen.

¹¹⁸ Wegen geringer Ausprägung wurde die Kategorie „Baujahr ab 2011“ hier nicht berücksichtigt.

¹¹⁹ Auf Basis von 17.345 Nutzerhaushalten, für die gültige Werte für alle Indikatoren vorliegen. 2.138 Haushalte wurden wegen fehlenden Werten bei min. einem Indikator aus den Analysen ausgeschlossen.

fast ausschließlich um selbstnutzende Eigentümer von Wohnungen, überwiegend in Einfamilienhäusern: 69 %. Analog zu der Typisierung der Programmnutzer, die barrierereduzierende Maßnahmen durchführen ließen, wird dieser Typ aufgrund der Alters- und Haushaltsstruktur als Empty-Nester-Typ bezeichnet.

Gruppe 2: DINK(Y)-Typ

19 % aller Programmnutzerhaushalte sind (noch) ohne Kinder lebende Paare mit höherem Einkommen in selbstgenutzten Eigentumswohnungen, davon überwiegend in Einfamilienhäusern: 78 %. Diese Programmnutzerhaushalte unterscheiden sich im Wesentlichen von dem Empty-Nester-Typ darin, dass sie über ein höheres Einkommen verfügen und tendenziell jünger sind.¹²⁰ Betrachtet man die ersten beiden Gruppen zusammen, machen (überwiegend) kleine Haushalte in selbstgenutzten Eigentumswohnungen etwa 66 % aller Programmnutzerhaushalte aus.

Gruppe 3: Familien-Typ

Weitere 34 % der Programmnutzerhaushalte sind Familien, häufig mit minderjährigen Kindern (Anteil von 57 %). Es sind selbstnutzende Eigentümer von neueren Einfamilienhäusern (und teilweise Wohnungen in Zweio- oder Mehrfamilienhäusern; jeweils zu 14 % und zu 7 %). Diese Familien verfügen jeweils zu gleichen Anteilen über ein mittleres und höheres Einkommen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass selbstnutzende Eigentümer von Einfamilienhäusern den Kern der Programmnutzer mit Einbruchschutzmaßnahmen ausmachen. Es handelt sich überwiegend um Paare aber auch um Familien mit teilweise minderjährigen Kindern. Alle verfügen über mindestens mittleres und teilweise höheres Einkommen. Je nach Gruppe gaben zwischen 12 und 16 % an, bereits selbst Opfer eines Wohnungseinbruchs gewesen zu sein. Abgesehen davon gaben nur die wenigsten an, keinen konkreten Auslöser für die Maßnahme gehabt zu haben (22 % in der dritten Gruppe 3 angegeben, in andere Gruppen weniger).¹²¹ Eine visuelle Darstellung der Gruppen findet sich in Abbildung B 11 (im Anhang). Da in der Befragungsstichprobe beinahe ausschließlich selbstnutzende Eigentümer vertreten sind (Gruppe 1: 96%, Gruppe 2: 98%, Gruppe 3: 99%), wurden die Programmnutzertypen in der Clusteranalyse nicht weiter analysiert.

5.3.3 Zielgruppenerreichungsgrad

Im Gegensatz zur Förderung barrierereduzierender Umbauten lässt sich auf Haushaltsebene keine konkrete Zielgruppe für einbruchschützende Maßnahmen definieren. Vielmehr besteht die Zielgruppe der Einbruchschutzförderung aus allen Haushalten bzw. vielmehr deren noch nicht einbruchgeschützten Wohnungen. In diesem Sinne zeigte der Vergleich der privaten Haushalte mit der repräsentativen Haushaltsstatistik (Kapitel 5.3.1), dass bestimmte Haushalte besser mit der Förderung erreicht werden als andere. Besonders auffällig ist die deutliche Unterrepräsentation der Mietwohnungen unter den Fördermittelempfängern. Der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer liegt bei 94 %, die Förderung von Einbruchschutzmaßnahmen wird demnach von Mieterhaushalten oder Vermietern kaum in Anspruch genommen. Hier zeigen sich die in 5.2.2 identifizierten Markthemmnisse. In Verbindung mit dem Eigentumstyp ist auch der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Rahmen des Programms umgebaut wurden, mit 86 % überdurchschnittlich hoch, sodass die Zielgruppe der zu Mietzwecken genutzten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Vergangenheit kaum erreicht wurde.

Auch Einpersonenhaushalte sind in der Stichprobe der KfW-Befragung und vor allem im Vergleich zur Grundgesamtheit kaum vertreten, obwohl es keinen Hinweis darauf gibt, dass Einbruchschutzförderung für diesen Haushaltstyp weniger relevant ist. Stattdessen zeigt sich hier erneut der Einfluss des Gebäudetyps und Eigentumsverhältnisses. Der Vergleich des Einkommensniveaus der Programmnutzer mit der repräsentativen Haushaltsstatistik zeigte zudem auf, dass besserverdienende Haushalte deutlich überrepräsentiert sind. Dies ist

¹²⁰ Die Altersstruktur der Haushalte korreliert mit dem Haushaltsnettoeinkommen, d. h. Haushalte, in denen mindestens eine Person über 64 Jahre alt ist, weisen im Mittel ein geringeres Haushaltsnettoeinkommen auf, was darauf zurückzuführen ist, dass Rentenzahlungen in der Regel niedriger als Gehaltszahlungen ausfallen.

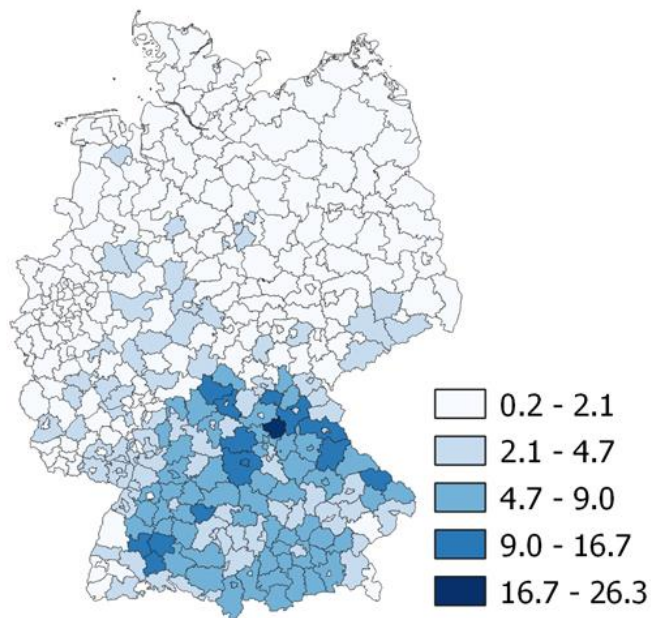
¹²¹ Weitere häufig genannte Auslöser: Einbruch bei Bekannten und/oder Medienberichte.

zwar teilweise auf das Eigentümerverhältnis, den Gebäudetyp und den Haushaltstyp zurückzuführen, jedoch liegt sowohl das Haushaltseinkommen als auch das Nettoäquivalenzeinkommen der Eigentümer über dem Niveau der Eigentümer in der Grundgesamtheit.

In Bezug auf das Baujahr wurden zudem vergleichsweise selten Gebäude mit Baujahr bis 1978 gefördert, stattdessen liegt die Inanspruchnahme für Gebäude mit Baujahr nach 2011 über der repräsentativen Statistik. Diese hohe Inanspruchnahme in Bezug auf noch nicht lange bestehende Gebäude verdeutlicht, dass der Einbruchschutz bei der Planung von Neubauten besser berücksichtigt werden sollte. Darüber hinaus erscheint die Implementation von Maßnahmenempfehlungen in Anlehnung an baurechtliche Vorschriften wie in den Niederlanden sinnvoll, um die Sichtbarkeit des Förderprogramms zu erhöhen und zu einer Sensibilisierung der Bevölkerung beizutragen. Eine weitere Implikation für eine höhere Umsetzung von Einbruchschutzmaßnahmen und einen höheren Zielgruppenerreichungsgrad lehnt sich an die Empfehlungen in Kapitel 3.3.3 an: Das Kriterium „einbruchgeschützte“ Wohnung müsste sowohl bei der Vermarktung von Wohnungen als auch bei der Wohnungssuche bei Bedarf stärker in den Fokus gerückt werden, um auf für Vermieter einen größeren Anreiz zu setzen, in den Einbruchschutz zu investieren. Für Mieter hingegen ist die Relativierung oder Außerkraftsetzung der Rückbaupflicht im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung denkbar, um die Hindernisse in der Umsetzung einbruchschützender Maßnahme zumindest teilweise zu relativieren. Die Stärkung der Einbruchschutzförderung in zu Mietzwecken genutzten Wohnungen ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass das subjektive Sicherheitsbedürfnis unabhängig von Eigentübertyp und Einkommen ist, notwendig.

Der Zielgruppenerreichungsgrad geht für den Fall des Einbruchschutzes zudem über die Haushaltsebene hinaus. Wohnungseinbruchszahlen variieren regional stark: Abbildung 61 zeigt die Anzahl der geförderten Wohnungen in Abhängigkeit der Wohnungseinbruchquote auf Kreisebene.

Abbildung 61: Anzahl geförderter Wohnungen in Abhängigkeit der Wohnungseinbruchquote auf Kreisebene



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten und PKS 2018 (PKS Bundeskriminalamt 2019)

Demnach wurde die Einbruchschutzförderung im Evaluationszeitraum gemessen am tatsächlichen Einbruchsrisiko in Wohnungen im Süden Deutschlands überproportional in Anspruch genommen. Das bedeutet, dass in den Regionen mit den niedrigsten Einbruchquoten die meisten Wohnungen umgebaut wurden, was u. a. auf

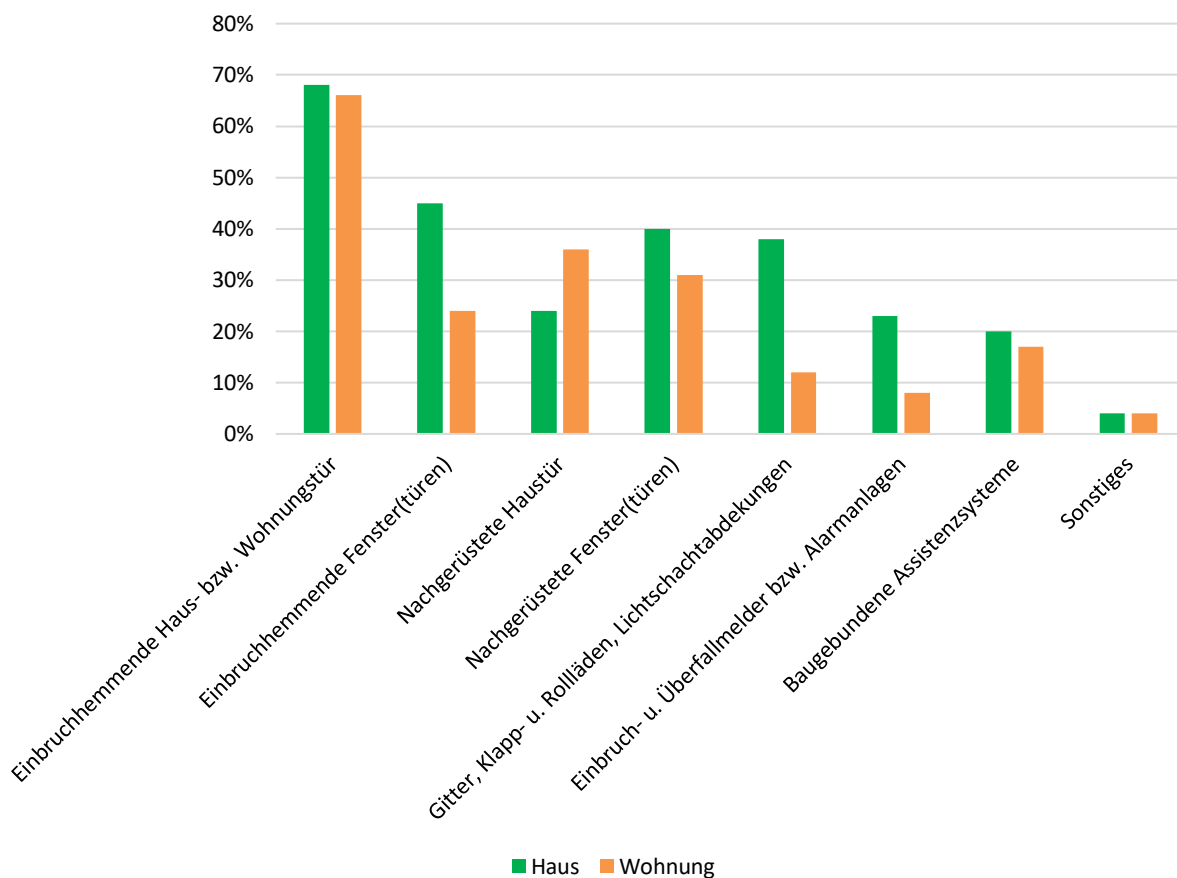
die in diesen Regionen höhere Eigentumsquote¹²² und damit auch auf die Einkommensverhältnisse zurückzuführen ist. Um die im gesellschaftlichen Interesse gewünschte Schwellenwirkung zu erreichen ist jedoch die Erhöhung des Einbruchschutzes im gesamten Bundesgebiet erforderlich. Gerade in den besonders betroffenen Regionen sollte die Förderung demnach intensiviert und die Bewohner besser erreicht werden, was durch die Adressierung der Markthemmnisse im Mietwohnungsbestand adressiert werden könnte.

5.3.4 Effektivität einbruchschützender Maßnahmen

Mechanische Maßnahmen an Türen und Fenstern sind seit 2015 jene Maßnahmen, die mit Abstand am häufigsten gefördert wurden (vgl. Kapitel 4.3.3). Von den Befragten haben 10.806 einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren fördern lassen (54 %). Befragte, die keine einbruchhemmenden Haus- und Wohnungseingangstüren fördern ließen, verfügen in ihrer Wohnung (34 %) bzw. ihrem Haus (47 %) bereits häufig über einbruchhemmende Türen. Auch die Förderung von Nachrüstsysteme für Haus- und Wohnungseingangstüren sowie Türspione wurden 3.870 Mal (19 %) von den Befragten in Anspruch genommen. Wurde dafür keine Förderung in Anspruch genommen, waren 46 % der Häuser und 25 % der Wohnungen bereits mit einbruchhemmenden Fenstern ausgestattet. Eine Förderung für Nachrüstsysteme für vorhandene Fenster wurde von 8.318, d. h. 42 % der Befragten, in Anspruch genommen. Folglich werden im Rahmen der KfW-Förderung besonders häufig Maßnahmen umgesetzt, die von Experten als besonders effektiv und dringend angesehen werden. Bezogen auf den Wohnungsbestand nach Durchführung der Maßnahmen zeigt sich, dass fast alle Wohnungen entweder über eine neue oder nachgerüstete einbruchsichere Tür und neue oder nachgerüstete Fenster verfügen. Der Anteil der Befragten in einem Haus, bei denen entweder die Haustür oder die Fenster einbruchhemmend sind, summiert sich auf 76 %, bei Befragten in einer Wohnung beträgt der Anteil knapp 72 %. Die Befragung fand durchweg nach Durchführung der Maßnahmen statt, sodass die Darstellung des aktuellen Gebäudezustands der Fördermittelempfänger im Sinne eines Vorher-nachher-Vergleiches interpretiert werden kann. Der Vergleich zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungen (Abbildung 62) zeigt, dass einbruchhemmende Fenster in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern häufiger vorkommen als in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieses Ergebnis ist plausibel, da Wohnungen in den höheren Etagen einen geringeren Bedarf nach einbruchsichernden Fenstern aufweisen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Fenster in mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern in der Regel nicht genutzt werden, um in die fremde Wohnung einzudringen. Bei einbruchhemmenden Gittern, Klapp- und Rollläden sowie Lichtschachtabdeckungen ist der Unterschied ebenfalls nachvollziehbar noch ausgeprägter – hier übersteigt der Anteil in Häusern den von Wohnungen um mehr als das Dreifache.

Zusammenfassend führen Kreditnehmer und Zuschussempfänger hauptsächlich Maßnahmen durch, die einen besonders hohen und umfänglichen Grad an Sicherheit gewähren. Wird das Vorhandensein einer einbruchhemmenden oder nachgerüsteten Haustür sowie Fenstern für Häuser als Bedingung für die Erfüllung eines Mindestschutzes definiert, dann verfügen 84 % privaten Befragungsteilnehmer mit Einbruchschutzmaßnahmen in Häusern über den notwendigen Mindestschutz. Wird bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eine einbruchhemmende Haustür als Mindestschutz zugrunde gelegt, trifft dies auf 82 % zu. Diese Zahlen belegen die Effektivität der geförderten Maßnahmen. Dieses Bild bestätigt sich in der subjektiven Einschätzung der Fördermittelempfänger: Auf die Frage, inwiefern die Programmnutzern den Aussagen zu den Vorteilen der durchgeführten Maßnahmen zum Einbruchschutz zustimmen, gaben über 80 % der Fördermittelempfänger an, dass sie sich weniger Sorgen um einen Einbruch machen. Rund 65 % halten einen Einbruchversuch durch die umgesetzten Maßnahmen für weniger wahrscheinlich. Personen, bei denen bereits ein Einbruch stattfand, schätzen die Effektivität der Einbruchschutzmaßnahmen in etwa gleich ein wie Personen, die noch nicht selbst von einem Einbruch betroffen waren.

¹²² Die Wohneigentumsquoten lagen im Jahr 2014 mit 50,6 % in Bayern sowie 51,3 % in Baden-Württemberg über dem bundesweiten Durchschnitt von 45,5 % (Just et al. 2017).

Abbildung 62: Einbruchschützende Merkmale nach durchgeführten Maßnahmen differenziert nach Ein- bzw. Zweifamilienhaus und Wohnung in einem Mehrfamilienhaus

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung; private Programmnutzer (n = 19.400)

5.4 Impact

Im Rahmen des Evaluationskriteriums „Impact“ wird nachfolgend untersucht, welche Effekte das Programm über die eigentliche Zielsetzung hinaus entfaltet. Denn neben der verbesserten Einbruchsicherheit resultieren aus den durch das Förderprogramm angestoßenen Investitionen unterschiedliche Effekte auf volkswirtschaftliche Größen und dadurch auf die Staatseinnahmen. Diese werden nachfolgend analog zum Vorgehen in Kapitel 3.4.1 mit dem STEIN-Modell berechnet (Kuckshinrichs et al. 2009, 2010). Darüber hinaus entstehen Kostenentlastungen für private Haushalte und Versicherungsgesellschaften durch mehr vermiedene und gescheiterte Einbrüche.

5.4.1 Gesamtwirtschaftliche und fiskalische Effekte

Das bestehende Programm wurde im November 2015 um Investitionszuschüsse für Maßnahmen zum Einbruchschutz erweitert. Eine Förderung mit einem Kredit war ab 2016 verfügbar. Über die Jahre bis einschließlich 2018 wurden preisbereinigt Maßnahmen von etwa 38 Millionen Euro (Kredit) und 68 Millionen Euro (Zuschuss) gefördert (Tabelle 45). Durch die geförderten Maßnahmen wurden preisbereinigt insgesamt etwa 899 Millionen Euro an Investitionen angestoßen. Aus den angestoßenen Investitionen resultieren preisbereinigt etwa 1,1 Milliarden Euro an zusätzlichem Produktionswert. Die Bruttowertschöpfung beträgt preisbereinigt etwa 505 Millionen Euro. Die Bruttowertschöpfung ist eng mit Beschäftigungseffekten verknüpft. Neben der Bruttowertschöpfung hängen diese von der Arbeitsproduktivität ab. Die Werte der Arbeitsproduktivität

für die Jahre 2015 bis 2018 sind der amtlichen Statistik entnommen (Statistisches Bundesamt 2019h) und finden sich in Anhang B.5. Tabelle 46 zeigt die Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Beschäftigung.

Tabelle 45: Auswirkungen der angestoßenen Investitionen und der Zusagevolumina des Programms auf die Bruttowertschöpfung (jeweils in Mio. Euro)

	2015	2016	2017*	2018*	Summe* (preisbereinigt)
Zusagevolumen der Kreditförderung		5,8	8,2	24,2	37,9
Zusagevolumen der Zuschussförderung	1,5	17,0	24,7	25,9	68,1
Angestoßene Investitionen	16,2	205,8	339,4	350,4	898,6
Wert der zusätzlichen Produktion	289,5	409,0	355,4	289,5	1.057,6
Bruttowertschöpfung	138,1	195,2	169,6	138,1	504,6

Quelle: Eigene Berechnungen, KfW Kundendaten und Statistisches Bundesamt (Statistisches Bundesamt 2019i). Die mit *markierten Jahre sowie die Summe stellen prognostizierte Werte aufgrund der Abruffrist dar.

Tabelle 46: Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Beschäftigung (in PJ je 1.000)

	2015	2016	2017*	2018*
Beschäftigungseffekt	0,3	3,1	5,0	4,7
davon direkter Beschäftigungseffekt	0,2	2,0	3,1	3,0
davon indirekter Beschäftigungseffekt	0,1	1,2	1,9	1,8
Beschäftigung je 1 Mio. Euro Investition	15,9	15,2	14,8	13,5

Quelle: Eigene Berechnungen, KfW Kundendaten und Statistisches Bundesamt (Statistisches Bundesamt 2019i). Die mit *markierten Jahre sowie die Summe stellen prognostizierte Werte aufgrund der Abruffrist dar.

So wurden zwischen 2015 und 2018 insgesamt etwa 13.100 Beschäftigungsstellen gesichert bzw. neu geschaffen. Etwa 62 % davon bilden den direkten Beschäftigungseffekt in Höhe von etwa 8.200 Beschäftigungsstellen, also Stellen, die im Baugewerbe gesichert bzw. neu geschaffen wurden. In anderen Wirtschaftszweigen sind es entsprechend etwa 4.900 Stellen. Aus den Ergebnissen folgt, dass pro investierter Million Euro im Durchschnitt der dargestellten Jahre etwa 15 Stellen gesichert bzw. neu geschaffen wurden. Tabelle 47 stellt die Fördervolumen der Kredit- und der Zuschussförderung den ermittelten Staatseinnahmen gegenüber.

Aus den angestoßenen Investitionen resultieren 389 Millionen Euro zusätzlicher Staatseinnahmen. Dabei entfällt durch die positiven Beschäftigungseffekte der größte Teil mit etwa 198 Millionen Euro auf die Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge inklusive Solidaritätszuschlag. Außerdem unterliegen Sanierungsmaßnahmen dem regulären Mehrwertsteuersatz. Daher werden etwa 143 Millionen Euro an Staatseinnahmen über die beim Investor anfallende Umsatzsteuer generiert, da von der Gesamtsumme der getätigten Investitionen 19 % an den Staat abgeführt werden.

Die Besteuerung von Unternehmensgewinnen beläuft sich auf etwa 38 Millionen Euro. Durch die vom Programm angestoßenen Investitionen entstehen den Unternehmen Gewinne, die ebenfalls besteuert werden. In der Input-Output-Tabelle werden diese als „Nettobetriebsüberschuss“ ermittelt. Dieser wird indirekt besteuert, beispielsweise durch die Körperschaftssteuer oder die Kapitalertragssteuer. Gütersteuern (abzüglich

Gütersubventionen¹²³) erbringen etwa 9 Millionen Euro. Sonstige Produktionsabgaben abzüglich sonstiger Subventionen bilden mit unter einer Million Euro den geringsten Anteil der durch die angestoßenen Investitionen generierten Staatseinnahmen.

Tabelle 47: Auswirkungen der angestoßenen Investitionen auf die Staatseinnahmen (in Mio. Euro)

	2015	2016	2017*	2018*	Summe* (preisbereinigt)
Zusagevolumen der Kreditförderung		5,8	8,2	24,2*	37,9
Zusagevolumen der Zuschussförderung	1,5	17,0	24,7	25,9	68,1
Einnahmen für die öffentliche Hand	0,16	2,00	3,30	3,41	388,7
Gütersteuern abzüglich Gütersubventionen	0,02	0,21	0,34	0,35	8,7
sonstige Produktionsabgaben abzüglich sonstiger Subventionen	3,56	45,24	74,62	77,02	0,9
Lohnsteuer und SV-Beiträge inkl. Solidaritätszuschlag	0,69	8,73	14,39	14,86	197,5
Besteuerung von Unternehmensgewinnen	2,59	32,85	54,17	55,92	38,1
beim Investor anfallende Umsatzsteuer	0,16	2,00	3,30	3,41	143,4

Quelle: Eigene Berechnungen, KfW Kundendaten und (Statistisches Bundesamt 2015, 2016, 2017, 2018d, 2019d). Die mit *markierten Jahre sowie die Summe stellen aufgrund der Abruffrist von bis zu 3 Jahren prognostizierte Werte dar.

Insgesamt bewirken die durch das Programm angestoßenen Investitionen eine Entlastung des Staatshaushaltes. Jedoch gehen nicht alle ermittelten Staatseinnahmen ausschließlich an den Bund, sondern teilweise an andere Gebietskörperschaften. Ein Euro angestoßener Investition generiert etwa 43 Cent Staatseinnahmen (=388,7/898,6). Darüber hinaus ist es denkbar, dass der Staatshaushalt zusätzlich durch geringere Transferleistungen, beispielsweise durch vermiedene Arbeitslosigkeit, weiter entlastet werden kann (Kuckshinrichs et al. 2009). Wie in Kapitel 3.4.1 wird in diesem Kapitel von Berechnungen über die Verteilung der Beschäftigungseffekte zwischen Neueinstellungen oder Überstunden aufgrund fehlender Informationen abgesehen.

5.4.2 Kostenentlastung der privaten Haushalte

Die Verhinderung von Einbrüchen durch baulich-technische Maßnahmen verhindert wirtschaftliche Schäden. Für die Abschätzung der damit verbundenen Kostenentlastung der privaten Haushalte wird ein durchschnittlicher Schaden eines Wohnungseinbruchs von etwa 2.850 Euro angenommen (vgl. Kapitel 4.1.6 und GDV (2019)). Dabei handelt es sich um den Mittelwert der Schäden, die aus Einbruchversuchen (Schäden an der Wohnung) und vollendeten Einbrüchen (zusätzlich Wert des Diebesgutes) von einer Hausratsversicherung erstattet wurden. Bei einem Wohnungseinbruchversuch (45 % der Fälle) entsteht im Mittel ein materieller (Versicherungs-) Schaden von 500 Euro (vgl. Kapitel 4.1.6). Daraus lässt sich eine durchschnittliche Schadenshöhe bei einem erfolgreichen Wohnungseinbruch von 4.770 Euro ableiten. Um den tatsächlichen Schaden der betroffenen Haushalte zu schätzen, wird die Annahme getroffen, dass die Hausratsversicherungen durchschnittlich 80 % der Schadenshöhe tragen. Auf Basis dieser Annahme entspricht der tatsächliche Schaden für Haushalte, bei denen ein Einbruch erfolgreich war, ca. 5.960 Euro. Der nicht durch die Hausratsversicherung

¹²³ Die Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung sowie die verwendete Modellierung erlauben nur eine saldierte Berechnung. Eine separate Ausweisung der Höhe der Steuern und der Subventionen ist nicht möglich. Dieser Einschränkung unterliegen jedoch auch andere Studien auf Basis einer Input-Output-Analysen (Prognos 2014; Kuckshinrichs et al. 2009).

gedeckte Schaden beträgt ca. 1.190 Euro. Diese geschätzte Schadenshöhe deckt sich weitgehend mit Erkenntnissen aus Analysen entsprechender Gerichtsakten (vgl. Kapitel 4.1.6).

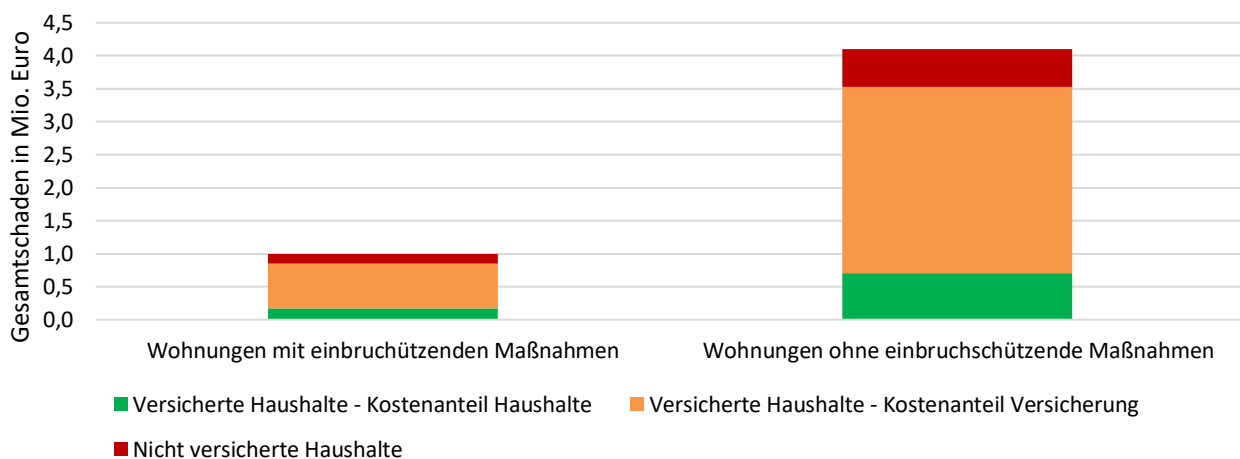
Die durchschnittliche Wohnungseinbruchquote betrug in den Jahren 2016 bis 2018 etwa 0,3 % p.a. (vgl. Kapitel 4.1.2.). Demnach waren statistisch ca. 1.000 Haushalte, in deren Wohnungen einbruchschützende Maßnahmen umgesetzt wurden, Ziel eines Wohnungseinbruchs.¹²⁴ Von diesen 1.000 Haushalten besitzen etwa 86 % (basierend auf der Befragung der Kreditnehmer und Zuschussempfänger) eine Hausratsversicherung. Für die Schätzung der Kostenentlastung in Folge umgesetzter Einbruchschutzmaßnahmen für private Haushalte und die Versichertengemeinschaft werden zusätzlich folgende Annahmen getroffen:

- Durch die Umsetzung der einbruchsichernden Maßnahmen lässt sich keine hundertprozentige Schutzquote gegen Wohnungseinbruch erreichen. Für die Berechnung wird unterstellt, dass einbruchsichernde Maßnahmen die Schutzquote auf 90 % erhöhen.
- Ein Teil der Einbrüche wäre auch ohne die umgesetzten Maßnahmen gescheitert. Bei nicht gesicherten Wohnungen wird eine Versuchsquote von 30 % unterstellt.

Mit den getroffenen Annahmen lassen sich die Schadenshöhen wie folgt modellieren:

- Bei Haushalten ohne Hausratsversicherung, die mit dem Förderprogramm einbruchsichernde Maßnahmen durchgeführt haben, fällt ein Gesamtschaden von etwa 139.000 Euro an.¹²⁵ Ohne Einbruchsicherung und unter der Annahme, dass nur 30 % der Einbrüche nicht vollendet werden, würde sich der Gesamtschaden dagegen auf etwa 575.000 Euro belaufen.
- Bei Haushalten mit einer Hausratsversicherung, die mit dem Förderprogramm einbruchsichernde Maßnahmen durchgeführt haben, würde ein Schaden von etwa 855.000 Euro entstehen (80 %, d. h. ca. 684.000 Euro davon würden die Hausratsversicherungen erstatten). Ohne Einbruchsicherung und unter der Annahme, dass nur 30 % der Einbrüche scheitern, würde ein Gesamtschaden von etwa 3,53 Millionen Euro entstehen, wovon 2,82 Millionen Euro von den Hausratsversicherungen getragen würden.

Abbildung 63: Gesamtschaden durch Einbrüche und Einbruchversuche bei einbruchgeschützten Wohnungen und Wohnungen ohne Einbruchschutz für 2016 bis 2018



Quelle: Eigene Berechnungen, KfW Kundendaten, KfW-Befragung, PKS 2018 (PKS Bundeskriminalamt 2019), Wollinger et al. (Wollinger et al. 2014) und Dreißigacker et al. (Dreißigacker et al. 2016)

¹²⁴ Anzahl der geförderten Wohneinheiten: 2015: 3.308; 2016: 41.389; 2017: 60.941; 2018: 60.727, vgl. Kapitel 4.3.1. Da die Förderung erst Ende des Jahres 2015 möglich war, wird dieses Jahr der mittleren Wohnungseinbruchquote für 2016 bis 2018 zugerechnet.

¹²⁵ Diesem Wert liegt die folgende Berechnung zugrunde: $(920 \text{ Haushalte} \cdot 0,14 \text{ (Wahrscheinlichkeit, nicht versichert zu sein)} \cdot 500 \text{ (Kosten eines Einbruchversuchs)} \cdot 0,9 \text{ (Wahrscheinlichkeit des Scheiterns eines Einbruchs)}) + (920 \cdot 0,14 \cdot 5.960 \text{ (Kosten eines Einbruchs)} \cdot 0,1 \text{ (Wahrscheinlichkeit des Erfolgs eines Einbruchs)})$.

Durch Einbruchschutzmaßnahmen wurden somit im Zeitraum 2016–2018 Schäden von geschätzt 3,11 Millionen Euro verhindert. Unter Berücksichtigung der Leistungen von Hausratversicherungen haben versicherte und nicht versicherte Privathaushalte in diesem Zeitraum Schäden von 971.000 Euro nicht zu tragen, über die Hausratversicherungen wird die Versichertengemeinschaft um Schäden in Höhe von 2,14 Millionen Euro entlastet.

Um den langfristigen Nutzen der Einbruchschutzmaßnahmen für die im 166.365 von Haushalten bewohnten geförderten Wohneinheiten abzuschätzen, wird für die Folgejahre, d. h. ab 2019, eine Einbruchswahrscheinlichkeit von 0,24 % in Anlehnung an die Einbruchquote von 2018 angenommen. Darüber hinaus werden ansonsten unveränderte Parameter für die Höhe der Einbruchschäden und den Anteil des bestehenden Versicherungsschutzes unter Vernachlässigung der Inflation zu Grunde gelegt.

Demzufolge werden durch Einbruchschutzmaßnahmen jährlich (beginnend ab 2019) Schäden von geschätzt 1,31 Millionen Euro verhindert. Unter Berücksichtigung der Leistungen von Hausratversicherungen haben versicherte und nicht versicherte Privathaushalte in diesem Zeitraum Schäden von 408.000 Euro nicht zu tragen. Im selben Zeitraum wird die Versichertengemeinschaft um Schäden in Höhe von 899.000 Euro entlastet. Die Nutzungsdauer von typischerweise umgesetzten Maßnahmen (Türen) beträgt ca. 30 Jahre (Ritter 2011). Die direkte Entlastung der Privathaushalte für einen Nutzungszeitraum von 2016 bis 2046 beträgt folglich 11,95 Millionen Euro, die indirekte Entlastung der Versichertengemeinschaft beträgt 26,35 Millionen Euro. Der Einsparung von insgesamt 38,30 Millionen Euro stehen Zuschüsse der KfW in Höhe von 67,70 Millionen Euro gegenüber (vgl. Kapitel 4.3.1).

5.5 Nachhaltigkeit

Der Impact des Förderprogramms soll an dieser Stelle nicht nur für den Status Quo, sondern auch hinsichtlich eines breiter gefassten Zeithorizonts evaluiert werden. Es lassen sich 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit von baulichem und technischem Einbruchschutz unterscheiden. Diese umfassen die Perspektive der Bewohner, die Ebene der umgebauten Wohneinheiten sowie die gesellschaftliche Relevanz.

5.5.1 Perspektive der Bewohner

Anders als bei altersgerechten Umbauten verlängern einbruchssichernde Maßnahmen nicht zwingend die Nutzungsdauer einer Wohnung für die Bewohner. Betroffenenumfragen zeigen jedoch, dass das Erlebnis eines Wohnungseinbruchs bei fast einem Fünftel der Fälle den Wunsch nach einem Umzug auslöst (Wollinger et al. 2014). Der Durchführung einbruchssichernder Maßnahmen bietet jedoch eine Alternative. Die Möglichkeit, einbruchssichernde Maßnahmen umzusetzen, fördert somit implizit den Verbleib der Betroffenen in ihren aktuellen Wohnungen. 16 % der selbstnutzenden Fördermittelempfänger haben einbruchschützende Maßnahmen aufgrund eines selbst erlebten Einbruchs bzw. Einbruchversuchs durchgeführt (vgl. Abbildung 53). Dieser Wert liegt deutlich über dem allgemeinen Risiko, Opfer eines Wohnungseinbruchs zu werden. In diesem Fall ist die Inanspruchnahme des Programms eine direkte Reaktion auf das Erlebte. 65 % der Fördermittelempfänger geben an, dass sie einen Wohnungseinbruch wegen der umgesetzten Maßnahmen für weniger wahrscheinlich halten. Somit trägt das Programm zum allgemeinen subjektiven Sicherheitsgefühl der Fördermittelempfänger bei. Haushalte, in denen mindestens eine Person älter als 45 Jahre alt ist, sind mit 88 % in der Befragung besonders häufig vertreten. Dabei handelt es sich zum größten Teil (93 %) um selbstnutzende Eigentümer, die wahrscheinlich langfristig in ihrer Wohnung bleiben möchten.

5.5.2 Ebene der Wohneinheit

Auf der Ebene der Wohneinheit ist das Baujahr ein relevanter Indikator für die noch zu erwartende Nutzungsdauer des Gebäudes. Die von den Fördermittelempfängern umgesetzten einbruchssichernden Maßnahmen sind überwiegend mechanische Komponenten, wie z. B. Eingangstüren oder Nachrüstsyste me für Fenster und Türen (vgl. Tabelle 43). Die mittlere Lebensdauer von Türen und Fenstern beträgt ca. 30 Jahre (Ritter 2011).

Somit wird für die meisten Fördermittelempfänger der ersten Generation für den Rest ihrer Lebensdauer keine unmittelbare Notwendigkeit mehr bestehen, die Maßnahmen zu erneuern. Im Gegensatz dazu wurden rein technische bzw. elektrische Komponenten, wie z. B. Einbruch- und Überfallmelder bzw. Alarmanlagen, die häufig schneller durch modernere Systeme wie Smarthome-Systeme ersetzt werden, seltener gefördert. Wird in Anlehnung an das Bewertungsgesetz (BewG)¹²⁶ für eine Wohnimmobilie eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt, kann für ein Gebäude mit Baujahr 1990 davon ausgegangen werden, dass es noch mindestens solange nutzbar bleiben wird, bis die Lebensdauer der Maßnahme ausgeschöpft werden kann. Das betrifft etwa 34 % der Wohnungen, bei denen die Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms umgesetzt wurden. Im Vergleich zum repräsentativen Wohnungsbestand auf Basis des Mikrozensus 2018 sind Wohnungen, die nach 1991 gebaut wurden, in der Förderung überrepräsentiert (vgl. Abbildung 36). Somit weisen die geförderten Wohnungen im Bundesvergleich eine überdurchschnittlich hohe Restnutzungsdauer auf.

5.5.3 Gesellschaftliche Relevanz

Von gesellschaftlicher Relevanz ist die Frage, wie sich die umgesetzten Maßnahmen nicht nur punktuell, sondern in ihrer Gesamtheit langfristig auswirken. Hierbei ist der Schwelleneffekt (vgl. Kapitel 4.3.4) relevant: Eine allgemeine Abschreckung von Wohnungseinbrüchen kann durch den baulichen und technischen Schutz einer kritischen Anzahl an Objekten erreicht werden, sodass die Täter insgesamt merklich behindert werden und die Risiken beim Wohnungseinbruch insgesamt steigen (Experteninterview 2). Die Förderung einzelner Wohnungen kann somit im Sinne von positiven Externalitäten dazu beitragen, dass das Einbruchrisiko bei allen restlichen Wohnungen, inklusive der nicht geschützten, sinkt. Wo genau dieser Schwellenwert liegt, kann aufgrund von fehlender empirischer Evidenz nicht eindeutig beziffert werden. Allerdings wird es mit den gegenwärtigen Förderzahlen (vgl. Kapitel 4.3.1) lange dauern, den Schwellenwert zu erreichen.

Die demografische Entwicklung bewirkt eine Alterung der Bevölkerung. Ein Nebeneffekt des demografischen Wandels ist die Singularisierung der Gesellschaft. Denn zunehmend mehr Menschen sind in einem Alter, in dem die Kinder ausgezogen sind, Haushaltsmitglieder getrennt leben oder verstorben sind. Entsprechend nimmt die Anzahl der Haushalte zu (vgl. Kapitel 2.3.1.1), insbesondere die Anzahl der Seniorenhaushalte steigt bis 2035 um etwa 28 % auf über 15 Millionen (vgl. Kapitel 2.3.2.3). Aus dieser Entwicklung resultiert eine sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße und insbesondere die Anzahl der Singlehaushalte wird zukünftig zunehmen (Deschermeier und Henger 2015). Entsprechend werden zukünftig mehr Menschen älter und einsam sein, woraus ein entsprechend hohes Sicherheitsbedürfnis resultiert. Die Ausweitung des einbruchgesicherten Wohnungsbestands adressiert somit diese gesellschaftliche Herausforderung und ermöglicht ein gesteigertes Sicherheitsgefühl für (ältere) Personen in gesicherten Wohnungen.

Im Zusammenhang mit wirtschaftlichen Verlusten und Beeinträchtigungen des gesellschaftlichen Lebens durch die Corona-Pandemie könnten allgemeine Gefühle der Hilflosigkeit, Ängste vor einer unsicheren Zukunft oder Sorgen um wirtschaftliche Verluste zu stärkeren Investitionsanreizen in den baulich-technischen Einbruchschutz führen. Haushalte mit geringen Einkommen sollten gegebenenfalls angesichts der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Verwerfungen noch stärker als bisher bei Vorhaben zum altersgerechten Umbau bzw. Einbruchschutz gefördert werden, z. B. durch höhere Zuschussbeträge und die Einführung eines Tilgungszuschusses im Kredit.

Im Zuge der Corona-Krise werden im Jahr 2020 darüber hinaus geplante Urlaube und Ausflüge mehrheitlich nicht stattfinden, Bewohner bleiben stattdessen sowohl in der Urlaubszeit als auch generell aufgrund der Ausgangsbeschränkungen häufiger zu Hause. Es kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die Einbruchstatistik für das Jahr 2020 erneut einen Rückgang verzeichnen wird. Mittel- und langfristig kann es aber durchaus wieder zu vermehrten Wohnungseinbrüchen kommen.

¹²⁶ Anlage 22 BewG: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.

5.6 Ergebnisse der Evaluation

5.6.1 Relevanz

In Deutschland wurden in den vergangenen 10 Jahren insgesamt 1,3 Millionen Wohnungseinbrüche, d. h. im Durchschnitt 130.000 jährlich, verzeichnet. Obwohl die Einbruchszahlen seit 2016 abnehmen, ist die Risikowahrnehmung ausgeprägt: Jeder Dritte fürchtet sich vor einem Wohnungseinbruch. Einbrüche wirken sich sowohl finanziell als auch psychisch auf Betroffene aus. Bleibt es bei einem Wohnungseinbruchversuch, entsteht im Durchschnitt ein materieller Schaden von ca. 500 Euro. Ist der Wohnungseinbruch hingegen aus Sicht des Täters erfolgreich, summieren sich die materiellen Schäden an der Wohnung sowie der Wert des Diebesguts auf durchschnittlich 7.000 Euro.

Der eigentliche Schaden eines Wohnungseinbruchs geht jedoch weit über den materiellen Schaden hinaus: Ein Einbruch ist ein starker Eingriff in die Privatsphäre der Betroffenen, der mit weitreichenden psychischen Auswirkungen einhergeht. So leiden Betroffene häufig unter Angstzuständen, Depressionen, einer allgemeinen Anspannung und einem Gefühl der Hilflosigkeit. Zwar erfolgt zwischen Tätern und Bewohnern nur selten ein direkter Kontakt, dennoch kommt es bei ca. einem von hundert Einbrüchen zu körperlicher Gewalt. Bleibt es bei einem Einbruchversuch sind die psychischen Folgen für die Bewohner weniger stark ausgeprägt, da der Eingriff in die Privatsphäre nicht so weitreichend ist. Demnach können einbruchschützende Maßnahmen sowohl vor materiellen Schäden als auch vor psychischen Folgen schützen. Die wichtige Wirkung auf das Sicherheitsgefühl der Bewohner wird durch die in der Befragung erhobenen Motive deutlich: Nahezu alle Fördernehmer nennen ihre persönliche Sicherheit als Motiv für die Umsetzung einbruchhemmender Maßnahmen. Ebenso zeigt sich, dass nach einem Einbruch die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der KfW-Förderung im Vergleich zu Haushalten, in denen kein Einbruch oder Einbruchversuch stattfand, um das 65-fache höher ist. Der Schutz von Wertgegenständen bzw. vor wirtschaftlichen Schäden wird mit ca. 80 % seltener genannt.

Der Wohnungsbestand in Deutschland ist insgesamt nur schlecht gegen Einbrüche geschützt. Schätzungsweise verfügt nur ca. ein Viertel, d. h. 9 von 37 Millionen Wohnungen, über eine ausreichend sichere baulich-technische Ausstattung. Mangels rechtlicher Vorgaben trägt auch der Neubau kaum zur Verbesserung des Einbruchschutzes bei. Zudem führen auch eine Reihe unterschiedlicher Markthemmnisse dazu, dass zu wenig in den Einbruchschutz investiert wird. Dazu zählen Informationsprobleme, finanzielle Restriktionen sowie Anreizprobleme im Mietwohnungsbestand.

Informationsdefizite manifestieren sich in einer eingeschränkten Kenntnis über sinnvolle Maßnahmen und deren Kosten. Dies zeigt sich selbst bei Fördermittelempfängern, die nicht repräsentativ für die Gesamtbevölkerung sind: Ca. ein Drittel hat Schwierigkeiten, generelle Informationen über sinnvolle Maßnahmen zu finden. Darüber hinaus hat ein Anteil von 40 % Schwierigkeiten, Informationen über die Kosten von Maßnahmen zu finden. Ein Fünftel der Befragten ist erst durch die KfW auf das Thema aufmerksam geworden, ein Drittel hat erst durch die KfW über bestimmte Maßnahmen erfahren. Die kostenlose polizeiliche Beratung wird zudem zu selten genutzt – selbst unter den Fördermittelempfängern nehmen trotz ausdrücklicher Empfehlung der KfW nur 40 % eine solche Beratung in Anspruch. Stattdessen werden Informationen häufig bei Handwerkern eingeholt. Ein Fünftel verzichtet sogar völlig auf eine Beratung.

Auch bei vergleichsweise geringen Investitionsbedarfen stellen finanzielle Restriktionen ein Markthemmnis dar. Zwar haben einkommensschwache Haushalte bzw. Haushalte mit geringerem Vermögen entsprechend weniger Vermögensgegenstände zu sichern, allerdings sind das individuelle Sicherheitsbedürfnis sowie die Angst vor einem Einbruch einkommensunabhängig. Die Untersuchung der sozio-demografischen Eigenschaften der Fördermittelempfänger ergibt erwartungsgemäß eine geringere Bedarfsdeckung bei niedrigeren Haushaltseinkommen. Verstärkt wird diese Problematik durch die oben ausgeführten geringen Investitionsanreize bei Vermietern und insbesondere Mietern, denn Haushalte mit niedrigen Einkommen wohnen überdurchschnittlich oft zur Miete. Selbst die niedrigschwellige Zuschussförderung kann die grundlegende Anreizproblematik (lange Amortisation, Unsicherheit bzgl. Wohndauer, Genehmigungs-/Rückbaupflicht) nicht beheben: Über 90 % der Zuschussempfänger sind selbstnutzende Eigentümer. Demzufolge sind Ein- und

Zweifamilienhäuser sowie Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen unter den Fördermittelempfängern stark überrepräsentiert. Das Förderangebot der KfW sowie die in dem Zusammenhang angebotenen Maßnahmen stellen ein effektives und praxistaugliches Mittel dar, um den Einbruchschutz im Wohngebäudebestand zu erhöhen. Angesichts der Markthemmnisse wären für mehr einbruchssichere Mietwohnungen neben der Förderung des Umbaus entsprechende Neubaulaufträge notwendig.

5.6.2 Effektivität

Damit es gar nicht erst zu nachhaltigen psychischen Beeinträchtigung infolge eines Einbruchs kommt, sind Einbrüche zu verhindern. Der häufigste Grund für das Scheitern eines Einbruchs ist nach polizeilicher Einschätzung und Auswertung von Gerichtsakten der baulich-technische Einbruchschutz. Zwar gibt es keine unüberwindbare Einbruchssicherung, jedoch erschweren baulich-technische Sicherungsmaßnahmen effektiv Einbrüche. Die Gefahr, bei einem Einbruch entdeckt zu werden, steigt. Folglich unterlässt ein rational agierender Täter aufgrund der schwierigen Umsetzung bzw. des erhöhten Risikos eher einen Einbruchversuch bzw. bricht diesen häufiger ab. Der Versuchsanteil von 45 % im Jahr 2019 zeigt, dass die Schwelle zum Abbruch relativ niedrig ist.

Welche baulichen Maßnahmen besonders wirksam sind, ist abhängig vom Gebäudetyp. So werden bei freistehenden Häusern und Reihenhäusern die Hintertür oder Erdgeschossfenster (meist auf der Hausrückseite) systematisch bevorzugt. Drei Viertel der Einbrüche geschehen über diese Zugangswege. Bei Mehrfamilienhäusern wird ab dem zweiten Obergeschoss hauptsächlich über die Wohnungstür eingebrochen. Nur selten wird geklettert, um über Fenster oder die Balkontür in Wohnungen der höheren Stockwerke einzudringen. Demnach existiert eine klare Rangfolge der sinnvollen Einbruchschutzmaßnahmen: Haustüren und Terrassentüren in Häusern bzw. im Erdgeschoss sowie Wohnungstüren in Mehrfamilienhäusern gefolgt von (zugänglichen) Fenstern sind zu priorisieren. Alarmanlagen sind ein nachrangiger, ergänzender Schutz, der statistisch keine Einbrüche verhindert. Die Wirkung von Kameras bzw. Attrappen ist statistisch nicht nachweisbar. Grundsätzlich ist bei einbruchschützenden Maßnahmen die Qualität der Bauteile zu berücksichtigen. Die Klassifizierung einbruchhemmender Bauteile in Widerstandsklassen nach DIN EN 1627 hilft bei der Einordnung: Nicht einbruchssichere Türen können von geübten Tätern binnen Sekunden geöffnet werden. Auf der Skala der normierten „Widerstandsklassen“ von 1 bis 6 wird mindestens Klasse 2 empfohlen, bei der das Aufbrechen der Bauteile für mindestens drei Minuten verhindert wird.

Im Rahmen der KfW-Förderung werden am häufigsten einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren (in 54 % der Förderfälle), Nachrüstsysteme für vorhandene Fenster (42 %) sowie Nachrüstsysteme für vorhandene Türen (19 %) sowie Alarmanlagen (17 %) eingebaut. Die Neuinstallation von Fenstern wird nur im KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ gefördert, entsprechend häufig werden Maßnahmen im Programm Einbruchschutz damit kombiniert (16 %). Somit werden im Förderprogramm die effektivsten Einbruchschutzmaßnahmen am häufigsten durchgeführt, so dass eine hohe Effektivität der Förderung erreicht wird. Neue einbruchhemmende Haus- und Wohnungstüren kosten durchschnittlich 5.300 Euro. Die durchschnittlichen Kosten für Nachrüstsysteme für vorhandene Fenster liegen bei ca. 2.900 Euro, Nachrüstsysteme für Haustüren kosten ca. 1.400 Euro. Alarmanlagen kosten hingegen im Mittel 4.600 Euro, was auf ein unterdurchschnittliches Kosten-Nutzen-Verhältnis hindeutet. Die im Förderprogramm vorwiegend umgesetzten Maßnahmen sind nicht nur effektiv, sondern unter Berücksichtigung der Kosten auch effizient. In den Fällen, in denen einbruchhemmende Türen oder Fenster nicht im Rahmen der Förderung eingebaut/nachgerüstet werden, sind sie oftmals bereits vorhanden. Dementsprechend machen sich insgesamt 80 % der Fördermittelempfänger weniger Sorgen um einen Einbruch und halten einen (erfolgreichen) Einbruch in ihre Wohnung für weniger wahrscheinlich als zuvor. Deutlich wird jedoch auch, dass im Einklang mit den identifizierten Markthemmnissen insbesondere selbstnutzende Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern entsprechend mit überdurchschnittlichen Einkommen durch die Förderung erreicht werden. Darüber hinaus wäre eine Intensivierung der Förderung bei der zahlenmäßig äußerst relevanten Gruppe der Mieter in Mehrfamilienhäusern erstrebenswert.

5.6.3 Impact

Das Förderprogramm entfaltet Effekte, die über die eigentliche Zielsetzung hinausgehen. So wirken sich die mit dem Förderprogramm angestoßenen Investitionen zur Einbruchssicherung auf die Nachfrage nach Bauleistungen und damit verbundene Sektoren aus. Insgesamt wurden mit einem preisbereinigten Zusagevolumen in Höhe von 106 Millionen Euro Investitionen von etwa 900 Millionen Euro im Baugewerbe angestoßen. Diese bewirkten eine Steigerung der Produktion im Wert von ca. 1,1 Milliarden Euro, aus der sich eine direkte und indirekte Bruttowertschöpfung von rund 505 Millionen Euro ableiten lässt. Im Jahresdurchschnitt belaufen sich die mit der Förderung angestoßenen Investitionen auf 300 Millionen Euro, die zusätzliche Produktion auf 350 Millionen Euro und die Bruttowertschöpfung auf 170 Millionen Euro. Aus den Investitionen resultieren 400 Millionen Euro an Einnahmen für die öffentliche Hand. Zugrunde liegen ein Fördervolumen von etwa 38 Millionen Euro über die Kreditförderung bzw. 68 Millionen Euro in der Zuschussförderung. Die Bruttowertschöpfung ist eng mit den Beschäftigungseffekten verknüpft. So wurden insgesamt etwa 13.000 Vollzeitstellen gesichert bzw. neu geschaffen (im Jahresdurchschnitt ca. 4.000). Pro investierte Million Euro wurden etwa 15 Stellen durch Einbruchschutzmaßnahmen gesichert bzw. neu geschaffen.

Zudem reduziert die Verhinderung von Einbrüchen durch baulich-technische Maßnahmen wirtschaftliche Schäden. Die durch das Förderprogramm bewirkte Kostenentlastung in den Jahren 2016–2018 summiert sich auf 3 Millionen Euro, davon fallen ca. 900.000 Euro auf die privaten Haushalte und 2 Millionen Euro auf die Versichertengemeinschaft. Bezogen auf eine durchschnittliche Nutzungsdauer der umgesetzten Maßnahmen von ca. 30 Jahren ergibt sich eine direkte Entlastung der Privathaushalte bis 2046 von ca. 12 Millionen Euro, die indirekte Entlastung der Versichertengemeinschaft beträgt etwa 26 Millionen Euro, sodass sich die Einsparung insgesamt auf ca. 38 Millionen Euro summiert.

5.6.4 Nachhaltigkeit

Von gesellschaftlicher Relevanz ist die Frage, wie sich die umgesetzten Maßnahmen nicht nur punktuell, sondern in ihrer Gesamtheit langfristig auswirken. Hierbei ist ein „Schwelleneffekt“ relevant: Eine allgemeine Abschreckung von Wohnungseinbrüchen kann durch den baulich-technischen Schutz einer kritischen Anzahl an Objekten (z. B. in einem Stadtteil oder auch einer ganzen Region) erreicht werden, sodass die Täter insgesamt merklich behindert werden und die Risiken beim Wohnungseinbruch steigen. Die Förderung einzelner Wohnungen kann somit im Sinne positiver Externalitäten zu einem sinkenden Einbruchrisiko in Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand beitragen.

Im Rahmen der Förderung werden überwiegend mechanische Komponenten, wie z. B. Eingangstüren oder Nachrüstsyste me für Fenster und Türen, eingebaut. Diese Komponenten weisen im Gegensatz zu rein technischen oder elektrischen Komponenten eine besonders hohe Lebensdauer auf, sodass von einer hohen Restnutzungsdauer und damit einer hohen Nachhaltigkeit ausgegangen werden kann. Auch im Hinblick auf das Gebäudealter weisen die geförderten Wohnungen im Bundesvergleich eine überdurchschnittlich hohe Restnutzungsdauer auf.

Aus der demografischen Entwicklung resultiert eine sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße, insbesondere die Anzahl der älteren Singlehaushalte wird zukünftig zunehmen, woraus ein entsprechend hohes Sicherheitsbedürfnis resultieren dürfte. Die Ausweitung des einbruchgesicherten Wohnungsbestands adressiert diese gesellschaftliche Herausforderung und ermöglicht ein gesteigertes Sicherheitsgefühl.

Im Zusammenhang mit wirtschaftlichen Verlusten und Beeinträchtigungen des gesellschaftlichen Lebens durch die Corona-Pandemie könnten allgemeine Gefühle der Hilflosigkeit, Ängste vor einer unsicheren Zukunft oder Sorgen um wirtschaftliche Verluste zu stärkeren Investitionsanreizen in den baulich-technischen Einbruchschutz führen. Haushalte mit geringen Einkommen sollten gegebenenfalls angesichts der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Verwerfungen noch stärker als bisher bei Vorhaben zum Einbruchschutz gefördert werden, z. B. durch höhere Zuschussbeträge und die Einführung eines Tilgungszuschusses im Kredit. Viele geplante Urlaube und Ausflüge werden im Jahr 2020 angesichts der Corona-Pandemie nicht stattfinden, die Menschen bleiben sowohl in der Urlaubszeit als auch generell aufgrund der Ausgangsbeschränkungen

häufiger zu Hause. Es kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die Einbruchstatistik für das Jahr 2020 erneut einen Rückgang verzeichnen wird. Mittel- und langfristig kann es aber durchaus wieder zu vermehrten Wohnungseinbrüchen kommen.

Literaturverzeichnis

- Baier, Dirk, Gina Wollinger, Arne Dreißigacker, und Tillmann Bartsch. 2015. Erfahrungen von Betroffenen des Wohnungseinbruchs mit der Polizei. *Kriminalstatistik* 69: 139–144.
- BauWohnberatung Karlsruhe, und Schader Stiftung. 2004. *Neues Wohnen fürs Alter. Was geht und wie es geht*. Hrsg. Schader Stiftung. Darmstadt: Schader Stiftung.
- Beaton, Alan, Mark Cook, Mark Kavanagh, und Carla Herrington. 2000. The psychological impact of burglary. *Psychology* 6: 33–43.
- Birkel, Christoph, Nathalie Guzy, Dina Hummelsheim, Dietrich Oberwittler und Julian Pritsch. 2014. *Der Deutsche Viktimisierungssurvey 2012. Erste Ergebnisse zu Opfererfahrungen, Einstellungen gegenüber der Polizei und Kriminalitätsfurcht*. Freiburg i.Br.
- BMAS. 2018. *Rehabilitation und Teilhabe*. Berlin http://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/PDF-Publikationen/a990-rehabilitation-und-teilhabe-deutsch.pdf?__blob=publicationFile&v=6.
- BMAS. 2019. *Zweiter und dritter Staatenbericht der Bundesrepublik Deutschland zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen*. Berlin.
- BMFSFJ. 2017. *Familienreport 2017. Leistungen, Wirkungen, Trends*. Berlin.
- BMFSFJ. 2008. *Interdisziplinäre Längsschnittstudie des Erwachsenenalters (ILSE)*. Berlin.
- BMFSFJ. 1998. *Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland: Wohnen im Alter und Stellungnahme der Bundesregierung zum Bericht der Sachverständigenkommission*. Bundestagsdrucksache Drucksache 13/9750. Deutscher Bundestag 13. Wahlperi. Berlin.
- BMI. 2017. *Jedes Alter zählt – Für mehr Wohlstand und Lebensqualität aller Generationen*. Berlin.
- BMJV. 2017. Gesetz zur Änderung des Strafgesetzbuches – Wohnungseinbruchdiebstahl. https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Aenderung_StBG_Wohnungseinbruchs_diebstahl.html (Zugegriffen: 9. Aug. 2019).
- BMVBS. 2010. *Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren*. Berlin.
- Bohn, Eckart, und Gerhard Loeschke. 1995. *Sozialer Wandel - Wohnen im Alter*. Hrsg. Eckart Bohn und Gerhard Loeschke. Darmstadt: Verl. Das Beispiel.
- Börsch-Supan, Axel. 2007. Gesamtwirtschaftliche Folgen des demographischen Wandels. *Geographische Rundschau* 59: 48–52.
- Börsch-Supan, Axel und Christina Benita Wilke. 2009. Zur mittel- und langfristigen Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Deutschland. *Zeitschrift für Arbeitsmarktforschung (ZAF)* 42: 29–48.
- Bug, Mathias, Martin Kroh und Kristina Meier. 2015. Regionale Kriminalitätsbelastung und Kriminalitätsfurcht: Befunde der WISIND-Studie. *DIW-Wochenbericht* 82: 259–269.
- Bundeskriminalamt. 2019. *Polizeiliche Kriminalstatistik 2018*. Wiesbaden.
- Bundeskriminalamt. 2020. *Polizeiliche Kriminalstatistik 2019*. Wiesbaden.
- Dapp, Ulrike, Jennifer Anders, Stefan Golgert, Wolfgang von Renteln-Kruse und Christoph Erwin Minder. 2012. Ressourcen und Risiken im Alter. Die LUCAS-I Marker zur Klassifizierung älterer Menschen als FIT, pre-FRAIL und FRAIL. Validierung und erste Ergebnisse aus der longitudinalen urbanen Kohorten-Alters-Studie (LUCAS). *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie* 45: 262–270.
- Deschermeier, Philipp. 2016. Einfluss der Zuwanderung auf die demografische Entwicklung in Deutschland. *IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung* 43: 21–38.
- Deschermeier, Philipp und Ralph Henger. 2015. Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. *IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung* 42: 23–39.
- Deschermeier, Philipp, Ralph Henger, Björn Seipelt und Michael Voigtländer. 2017. *Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land*. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

<http://hdl.handle.net/10419/162545>.

- Deschermeier, Philipp, Susanna Kochskämper, Michael Schier und Michael Voigtländer. 2015. *Der Wohnungsmarkt 2030. Wie und wo die Generation 65+ leben wird*. Köln.
- Deschermeier, Philipp und Björn Seipelt. 2016. Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen. *IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung* 43: 59–76.
- Deusinger, Ingrid M. 1993. *Der Enbrecher. Psychologische Untersuchungen zu Entscheidungsstrategien im Rahmen der Tatplanung und Deliktausführung*. Göttingen, Stuttgart: Verlag für Angewandte Psychologie.
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. 2009. *Wohnen im Alter. Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*. Berlin.
- Dreißgacker, Arne et al. 2016. *Wohnungseinbruch. Polizeiliche Ermittlungspraxis und justizielle Entscheidungen im Erkenntnisverfahren*. Hannover.
- Dreißgacker, Arne, Gina Rosa Wollinger, Tillmann Bartsch und Dirk Baier. 2015. Prävention von Wohnungseinbruch: Was schützt vor einem Einbruch und welche Konsequenzen ziehen Betroffene aus einer solchen Tat? *Forum Kriminalprävention* 58–64.
- Drey, Michael et al. 2011. The frailty syndrome in general practitioner care: a pilot study. *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie* 44: 48–54.
- Edinger, Susanne, Helmut Lerch und Christine Lentze. 2007. *Barrierearm - Realisierung eines neuen Begriffes*. Stuttgart: Bauforschung für die Praxis.
- Enzmann, Dirk. 2015. Anzeigeverhalten und polizeiliche Registrierungspraxis. In *Viktimisierungsbefragungen in Deutschland. Band 1: Ziele, Nutzen und Forschungsstand*, Hrsg. Nathalie Guzy, Christoph Birkel und Robert Mischkowitz, 511–541. Wiesbaden: BKA.
- Feltes, Thomas. 2004. Wirksamkeit technischer Einbruchsprävention bei Wohn- und Geschäftsobjekten - Eine Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung von aktuellem Täterwissen.
- Fuchs, Johann, Doris Söhnlein, Brigitte Weber und Enzo Weber. 2017. Stochastic forecasting of labor supply and population: An integrated model. In: *Population Research and Policy Review* 37: 33–58.
- Fuchs, Johann, Doris Söhnlein, Brigitte Weber und Enzo Weber. 2018. Stochastic Forecasting of Labor Supply and Population: An Integrated Model. *Population Research and Policy Review* 37: 33–58.
- GDV. 2017. *Bei jedem ist etwas zu holen. Einbruch-Report 2017 der deutschen Versicherungswirtschaft*. Berlin.
- GDV. 2019. Zahl der Wohnungseinbrüche erreicht 20-Jahrestief. *Einbruch-Report 2019*. <https://www.gdv.de/de/medien/aktuell/zahl-der-wohnungseinbrueche-erreicht-20-jahrestief-44912> (Zugegriffen: 20. Aug. 2019).
- Gerste, Ronald D. 2015. Prävention von häuslichen Stürzen. Das Verhältnis der Kosten zum Nutzen ist sehr günstig. *Deutsches Ärzteblatt* 112: 1419–1420.
- Gillingham, Kenneth, Matthew Harding und David Rapson. 2012. Split Incentives in Residential Energy Consumption. *The Energy Journal* 33: 37–62.
- Grabka, Markus M. 2014. Private Vermögen in Ost- und Westdeutschland gleichen sich nur langsam an. *DIW Wochenbericht* 2014: 959–966.
- Grabka, Markus M. und Christian Westermeier. 2014. Anhaltend hohe Vermögensungleichheit in Deutschland. *DIW Wochenbericht* 2014: 151–164.
- Haan, Peter et al. 2017. Entwicklung der Altersarmut bis 2036.
- Hackmann, Tobias, Reinhard Schüssler und Sabrina Schmutz. 2014. *Potentialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung*. Bonn.

- Heinz, Wolfgang. 2006. Zum Stand der Dunkelfeldforschung in Deutschland. In *Nationale und internationale Entwicklungen in der Kriminologie: Festschrift für Helmut Kury zum 65. Geburtstag*, Hrsg. Joachim Obergfell-Fuchs und Martin Brandenstein, 241–263. Frankfurt am Main: Verlag für Polizeiwissenschaften.
- Held, Michael, Christin Anders, Jens Uwe Kelka und Andreas Müller. 2017. *Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich Teil I*.
- Held, Tobias und Matthias Waltersbacher. 2015. Wohnungsmarktprognose 2030. *BBSR-Analysen KOMPAKT* 07.
- Hillmert, Steffen, Andreas Hartung und Katarina Weßling. 2017. A Decomposition of Local Labour-Market Conditions and Their Relevance for Inequalities in Transitions to Vocational Training. *European Sociological Review* 33: 534–550.
- Holub, Hans-Werner und Hermann Schnabl. 1994. *Input-Output-Rechnung: Input-Output-Analyse*. München: De Gruyter Oldenbourg.
- Hüther, Michael, Michael Voigtländer, Heide Haas und Philipp Deschermeier. 2015. *Die Bedeutung der Langfristfinanzierung durch Banken: Vorteile und zukünftige Herausforderungen*. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft (IW) <http://hdl.handle.net/10419/157148>.
- Iwarsson, Susanne. 1999. The Housing Enabler: An Objective Tool for Assessing Accessibility. *The British Journal of Occupational Therapy* 62: 491–497.
- Iwarsson, Susanne, Maria Haak und Bjorn Slaug. 2012. Current Developments of the Housing Enabler Methodology. *The British Journal of Occupational Therapy* 75: 517–521.
- Jenks, George F. und Fred C. Caspall. 1971. Error on choroplethic maps. Definition, measurement, reduction. *Annals of the Association of American Geographers* 61: 217–244.
- Just, Tobias et al. 2017. *Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017*. Berlin.
- Kawelovski, Frank. 2012. Verräterische Fußtritte. *Kriminalistik* 11: 645–648.
- Keall, Michael D. et al. 2015. Home modifications to reduce injuries from falls in the Home Injury Prevention Intervention (HIPI) study: A cluster-randomised controlled trial. *The Lancet* 385: 231–238.
- Kehrer, Christian. 2011. *Aus WK wird RC – Die neue Einbruchnorm EN 1627 Anforderungen und nationale Besonderheiten und deren Auswirkungen auf Konstruktionen und Montage*. Rosenheim.
- Kenkmann, Tanja et al. 2019. *Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“*. Dessau-Roßlau.
- KfW. 2020. *Anlage zum Merkblatt Altersgerecht Umbauen: Kredit (159)*. Frankfurt am Main [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-\(Inlandsförderung\)/PDF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-(Inlandsförderung)/PDF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf).
- KfW. 2018a. *Anlage zum Merkblatt Altersgerecht Umbauen: Kredit (159)*. Frankfurt am Main [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-\(Inlandsförderung\)/PDF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-(Inlandsförderung)/PDF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf).
- KfW. 2018b. *Anlage zum Merkblatt Barrierereduzierung - Investitionszuschuss*. Frankfurt am Main [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-\(Inlandsförderung\)/PDF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-(Inlandsförderung)/PDF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf).
- KfW. 2018c. *Merkblatt Altersgerecht Umbauen - Kredit*. Frankfurt am Main [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-\(Inlandsförderung\)/PDF-Dokumente/6000003884_M_159_AU_ohne_TMA.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-(Inlandsförderung)/PDF-Dokumente/6000003884_M_159_AU_ohne_TMA.pdf).
- KfW. 2018d. *Merkblatt Barrierereduzierung Investitionszuschuss*. Frankfurt am Main [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-\(Inlandsförderung\)/PDF-Dokumente/6000004452_M_455_B.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-(Inlandsförderung)/PDF-Dokumente/6000004452_M_455_B.pdf).
- Kirchner, Joachim und Markus Rodenfels. 2017. *Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und*

kreisfreie Städte. Darmstadt

https://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/wohnen/2017/IWU_2016_Wohnungsbedarfsprognose_Hessen.pdf.

- Klein, T., I. Salaske, H. Schilling, S. Schneider und E. Wunder. 1997. Altenheimbewohner in Deutschland: Sozialstrukturelle Charakteristika und die Wahl des Heims. *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie* 30: 54–67.
- Kremer-Preiß, Ursula, Thorsten Mehnert und Holger Stolarz. 2011. *Wohnen im Alter: Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf*. Berlin
www.bbsr.bund.de/nn_23494/BBSR/DE/.../2011/Heft147.html%5Cnhttp://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/67012/publicationFile/38380/wohnen-im-alter-forschungen-heft-147.pdf.
- Kremer-Preiß, Ursula und Holger Stolarz. 2009. *Leben und Wohnen für alle Lebensalter, Bedarfsgerecht, barrierefrei, selbstbestimmt. Praxisbeispiele und Handlungsempfehlungen*. Berlin.
- Kricheldorf, Cornelia. 2008. Neue Wohnformen und gemeinschaftliches Wohnen im Alter. In *Älterwerden neu denken: Interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel*, Hrsg. Sylvia Buchen und Maja S. Maier. Springer-Verlag.
- Kuckshinrichs, W., T. Hansen und T. Kronenberg. 2009. *Gesamtwirtschaftliche CO₂-Vermeidungskosten der energetischen Gebäudesanierung und Kosten der Förderung für den Bundeshaushalt im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms*. Jülich [https://www.kfw.de/Download-Center/Konzerntemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/STE-Research-CO₂-Vermeidungskosten-der-energetischen-Gebaeudesanierung.pdf](https://www.kfw.de/Download-Center/Konzerntemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/STE-Research-CO2-Vermeidungskosten-der-energetischen-Gebaeudesanierung.pdf).
- Kuckshinrichs, Wilhelm, Tobias Kronenberg und Patrick Hansen. 2010. The social return on investment in the energy efficiency of buildings in Germany. *Energy Policy* 38: 4317–4329.
- Lampert, Thomas, Lars Eric Kroll und Annalena Dunkelberg. 2007. Soziale Ungleichheit der Lebenserwartung. *Aus Politik und Zeitgeschichte* 42.
- Landeskriminalamt NRW. 2017. *Forschungsbericht Wohnungseinbruchdiebstahl. Basisbericht*. Düsseldorf.
- Lang, Gunnar. 2008. Reverse Mortgage als Alterssicherungsinstrument in Deutschland. *ZEW-Wirtschaftsanalysen* 86.
- Meyr, Jürgen. 2006. Wohnungseinbruch in München. Eine Auswertung der Täterarbeitsweisen im Jahr 2004 im Vergleich zu 1999. *Kriminalistik* 60: 118–120.
- Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz. 2016. *Paritätische Lebensdauertabelle*.
- Monmonier, Mark. 2005. Lying with Maps. *Statistical Science* 20: 215–222.
- von Nathusius, Frauke. 2017a. *Barrierefreies Leben*. Ulm: Anondi GmbH.
- von Nathusius, Frauke. 2017b. *Barrierefreies Wohnen*. Ulm: Anondi GmbH.
- Niepel, T. 1999. *Wohnberatung: Erfolge, Wirkungsvoraussetzungen und Qualitätssicherung, Bericht im Modellprojekt „Wohnberatung für Bürgerinnen und Bürger in NRW“*. Bielefeld.
- Oswald, Frank, Hans-Werner Wahl und Oliver Schilling. 2008. Das europäische Projekt ENABLE-AGE: Der Zusammenhang von Wohnen und gesundem Altern. In *Generationen in Familie und Gesellschaft im demografischen Wandel – Europäische Perspektiven*, Hrsg. Susanne Zank und Astrid Hedtke-Becker, 71–85. Stuttgart: Kohlhammer.
- PKS Bundeskriminalamt. 2019. *PKS 2018*. Wiesbaden.
- Polizeipräsidium Köln. 2018. Kölner Studie 2017: Modus Operandi bei Wohnungseinbrüchen.
- Polizeipräsidium Köln. 2017. Kölner Studie 2017: Modus Operandi bei Wohnungseinbrüchen.
- Pollich, Daniela und Stefan Kersting. 2015. Kriminalitätsmonitor NRW – Ergebnisse aus einer repräsentativen Opferbefragung zum Wohnungseinbruch. In *Prävention braucht Praxis. Politik und Wissenschaft. Ausgewählte Beiträge des 19. Deutschen Präventionstages*, Hrsg. Erich Marks und Wiebke Steffen, 299–

312. Mönchengladbach: Forum Verlag Godesberg.

Pötzsch, Olga. 2016. (Un-)Sicherheiten der Bevölkerungsvorausberechnungen - Rückblick auf die koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen für Deutschland zwischen 1998 und 2015. *WISTA* 4/2016: 36–53.

Prognos. 2014. *Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen*. Basel.

Rau, Ulrike. 2014a. Barrierefreie Komfortbäder - Pflicht oder Kür? *Sanitär.Heizung.Klima* 3.

Rau, Ulrike. 2014b. Barrierefreie Komfortbäder - Pflicht oder Kür? *Sanitär.Heizung.Klima* 3.

Ritter, Frank. 2011. „Lebensdauer von Bauteilen und Bauelementen“. Technische Universität Darmstadt Institut für Massivbau.

Röhl, Klaus-Heiner und Christoph Schröder. 2017. *Regionale Armut in Deutschland*.

Rössner, Dieter et al. 2002. *Düsseldorfer Gutachten: Empirisch gesicherte Erkenntnisse über kriminalpräventive Wirkungen*. Düsseldorf.

Schneekloth, Ulrich. 1996. *Hilfe- und Pflegebedürftige in privaten Haushalten: Endbericht. Bericht zur Repräsentativerhebung im Forschungsprojekt „Möglichkeiten und Grenzen selbständiger Lebensführung“*. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Stuttgart: Kohlhammer.

Schneekloth, Ulrich und Ingolf von Törne. 2009. Entwicklungstrends in der stationären Versorgung - Ergebnisse der Infratest-Repräsentativerhebung. In *Pflegebedarf und Versorgungssituation bei älteren Menschen in Heimen : Demenz, Angehörige und Freiwillige, Beispiele für „Good Practice“ ; Forschungsprojekt MuG IV*, 132–138. Stuttgart: Kohlhammer.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. 2019. *Mikrozensus 2018. Stichprobenerhebung über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt und Arbeitskräftestichprobe 2018 der Europäischen Union*. Wiesbaden.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. 2014. *Zensus 2011 - Bevölkerung & Haushalte Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definitionen*.

Statistisches Bundesamt. 2018a. *3,4 Millionen Pflege-bedürftige zum Jahres-ende 2017*. Wiesbaden https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2018/12/PD18_501_224.html.

Statistisches Bundesamt. 2018b. *3,4 Millionen Pflege-bedürftige zum Jahres-ende 2017*. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2018c. *7,8 Millionen schwerbehinderte Menschen leben in Deutschland*. Wiesbaden https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2018/06/PD18_228_227.html.

Statistisches Bundesamt. 2019a. *Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr*. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2009. *Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung*. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2019b. *Bevölkerung im Wandel. Annahmen und Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung*. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2019c. *Bevölkerung und Erwerbstätigkeit 2018. Haushalte und Familien*. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2015. *Finanzen und Steuern. Steuerhaushalt 2014 (Fachserie 14.4)*. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2016. *Finanzen und Steuern. Steuerhaushalt 2015 (Fachserie 14.4)*. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2017. *Finanzen und Steuern. Steuerhaushalt 2016 (Fachserie 14.4)*. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2018d. *Finanzen und Steuern. Steuerhaushalt 2017 (Fachserie 14.4)*. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2019d. *Finanzen und Steuern. Steuerhaushalt 2018 (Fachserie 14.4)*. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2018e. *Pflegestatistik - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung*

Deutschlandergebnisse. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2018f. *Preise. Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Jahresbericht.* Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2019e. *Qualitätsbericht Mikrozensus 2018.* Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2019f. *Unfälle, Gewalt, Selbstverletzung. Ergebnisse der amtlichen Statistik zum Verletzungsgeschehen 2017.* Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2019g. *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Inlandsproduktberechnung. Detaillierte Jahresergebnisse (Fachserie 18 Reihe 1.4).* Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2019h. *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Inlandsproduktberechnung. Vierteljahresergebnisse (Fachserie 18 Reihe 1.2).* Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt. 2019i. *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Input-Output-Rechnung (Fachserie 18 Reihe 2).* Wiesbaden.

Thompson, Peter G. 1996. Preventing falls in the elderly at home: a community-based program. *Medical Journal of Australia* 164: 530–532.

Tilley, Nick, Rebecca Thompson, Graham Farrell, Louise Grove und Andromachi Tseloni. 2015. Do burglar alarms increase burglary risk? A counter-intuitive finding and possible explanations. *Crime Prevention and Community Safety* 17: 1–19.

Todd, Chris und Dawn Skelton. 2004. *What are the main risk factors for falls amongst older people and what are the most effective interventions to prevent these falls ?* Copenhagen
<http://www.euro.who.int/document/E82552.pdf>.

Tseloni, Andromachi, Rebecca Thompson, Louise Grove, Nick Tilley und Graham Farrell. 2017. The effectiveness of burglary security devices. *Security Journal* 30.

Vaché, Martin und Markus Rodenfels. 2016. *Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen.* Darmstadt.

Vanella, Patrizio und Philipp Deschermeier. 2018. *A Probabilistic Cohort-Component Model for Population Forecasting - The Case of Germany.* <https://econpapers.repec.org/RePEc:han:dpaper:dp-638>.

Vollaard, Ben und Jan C. van Ours. 2011. Does Regulation of Built-in Security Reduce Crime? Evidence from a Natural Experiment. *The Economic Journal* 121: 485–504.

Westerheide, Peter. 2012. Immobilien und Altersvorsorge. In *Immobilienwirtschaftslehre - Band II Ökonomie.* Köln: Immobilien Manager Verlag.

Wollinger, Gina, Arne Dreißigacker und Dirk Baier. 2017. Residential Burglary: Main Results of a Study in Germany. *Sociology and Criminology-Open Access* 05.

Wollinger, Gina Rosa, Arne Dreißigacker, Katharina Blauert, Tillmann Bartsch und Dirk Baier. 2014. Wohnungseinbruch: Tat und Folgen. Ergebnisse einer Betroffenenbefragung.

World Health Organization. 2005. *Internationale Klassifikation der Funktionsfähigkeit, Behinderung und Gesundheit.* Genf https://www.soziale-initiative.net/wp-content/uploads/2013/09/icf_endfassung-2005-10-01.pdf.

Zeeh, Joachim, Yvonne Reinhardt und Hans Jürgen Heppner. 2017. Stürze im Alter. *MMW-Fortschritte der Medizin* 159: 52–58.

Zok, Klaus. 2011. Erwartungen an eine Pflegereform. Ergebnisse einer Repräsentativbefragung. *WIdO-monitor* 8: 1–8.

Anhang A: Kundendaten und Befragung

A.1 Annahmen für die Hochrechnung

Tabelle A 1: Annahmen für die Hochrechnung noch nicht abgerufener Zusagen

	Annahme Stornoquote aus Vorjahren		Bereits storniert		Noch nicht abgerufene Zusagen		Abrufwahrscheinlichkeit der noch nicht abgerufenen Zusagen	
	Kredit	Zuschuss (AU*)	Kredit	Zuschuss (AU)	Kredit	Zuschuss (AU)	Kredit	Zuschuss (AU)
2017	4,0 %	25,0 %	3,5 %	6,9 %	1,4 %	25,2 %	64,3 %	28,0 %
2018	4,0 %	25,0 %	3,2 %	1,7 %	2,9 %	37,9 %	75,4 %	38,0 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten, Datenstand 01/2020. *AU: Altersgerecht Umbauen

A.2 Kundendaten

Die KfW stellte anonymisierte Mikrodaten des Förderprogramms zur Verfügung. Die 2 für die Auswertungen und die Befragung hauptsächlich verwendeten Datensätze enthalten Informationen über Kreditnehmer und Zuschussempfänger für den Zeitraum 2009–2018, sodass sich die Analyse auf den Zeitraum bis einschließlich 2018 beschränkt. Die Datensätze enthalten eine Kunden-Identifikationsnummer (ID), eine Antrags-ID und eine Darlehens-ID, wobei nur die Darlehens-ID einmalig im Datensatz vorkommt, Kunden- und Antrags-ID sind bei Mehrfachanträgen auch mehrfach in den Daten enthalten. Eine Zeile im Datensatz entspricht demnach einer Darlehens-ID. Die anonymisierten Mikrodaten geben Auskunft über Merkmale des Kreditnehmers bzw. Zuschussempfängers, wie z. B. Wohnort und Rechtsform. Darüber hinaus enthalten die Datensätze Informationen zu den gestellten Anträgen, u.a. zum Jahr der Antragsstellung, Laufzeit, Zusagebetrag und den Status des Abrufes (Datum des Abrufs bzw. nicht abgerufen). Zu den durchgeführten Umbaumaßnahmen liegen zudem Daten über die Anzahl der geförderten Wohneinheiten, den Investitionsort sowie über den Verwendungszweck vor. Diese Verwendungszwecke beschreiben förderfähige Einzelmaßnahmen, z. B. die Anpassung der Raumgeometrie, Förderbaustein Gebäudezugang, Maßnahmen an Sanitärräumen oder auch Maßnahmen zum Einbruchschutz. Die Maßnahmen zum Einbruchschutz (Verwendungszweck 550) werden im Vergleich zu den verschiedenen Förderbausteinen im Rahmen altersgerechter Umbauten nicht weiter differenziert.

Aus den einzelnen Verwendungszwecken wurden Variablen gebildet, die jedes Darlehen bzw. jeden Zuschuss der Maßnahmenart „Altersgerecht Umbauen“ (AU), „Einbruchschutz“ (ES) und „Kombination Altersgerecht Umbauen und Einbruchschutz“ (Kombi AU & ES) zuordnet. Dabei wurde so vorgegangen, dass jedem Darlehen die Eigenschaft „AU“ zugewiesen wurde, wenn in den Verwendungszwecken Einbruchschutz nicht aufgelistet war. Ebenso wurde ein Darlehen unter „ES“ geführt, wenn als Verwendungszweck ausschließlich Maßnahmen zum Einbruchschutz angegeben wurde. Darlehen, bei denen Verwendungszwecke zum Altersgerechten Umbau und Einbruchschutz angegeben wurden, wurden als Kombinationsfälle deklariert.

Über die Ebene des Darlehens bzw. Zuschusses hinaus wurde für die Befragung eine Variable auf Kundenebene generiert, welche angibt, welche Maßnahmenart (AU, ES, Kombi AU & ES) im Zeitraum 2009 bis 2018 beantragt wurde. Die Information aus den Verwendungszwecken wurde ebenfalls genutzt, um Variablen zu den ursprünglich 11 existierenden unterschiedlichen Förderbereichen, welche im Rahmen der Vereinfachung des Programms auf 7 Förderbereiche reduziert wurden (vgl. Kap. 2.2.242), zu generieren.

Im Vorfeld der Analysen mussten Anpassungen bei den Variablen Bundesland und Kreiskennziffer vorgenommen werden. Mithilfe der Variable Postleitzahl und mit einem GIS wurden einzelne Werte korrigiert bzw. ergänzt. Dies war notwendig, da den Mikrodaten der KfW externe Daten, z. B. Bevölkerungszahlen und Baufertigstellungen auf Kreisebene, hinzugefügt wurden.

A.3 Befragungskonzept

Um das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ (inklusive Einbruchschutz) umfassend nach den einschlägigen Kriterien evaluieren zu können, sind die der KfW zur Verfügung stehenden Kredit- und Zuschussdaten nicht ausreichend differenziert und enthalten darüber hinaus weder Hintergrundinformationen zu den Beweggründen und Motiven für die Inanspruchnahme des Programms noch über die von den Kreditnehmern und Zuschussempfängern gemachten Erfahrungen. Als essentielle Ergänzung wurde deshalb eine Befragung der Kredit- und Zuschussempfänger mit Förderzusagen aus den Jahren 2014 bis 2018 durchgeführt. Die Befragung differenzierte nach der Förderart Kredit und Zuschuss sowie den Förderzwecken „Altersgerecht Umbauen“, „Einbruchschutz“ und teilweise, eine ausreichend große Fallzahl vorausgesetzt, deren Kombination. Befragt wurden private Selbstnutzer von Wohneigentum, Mieterhaushalte, private sowie gewerbliche Vermieter. Diese Information ist in den Kundendaten der KfW nicht enthalten und wurde deshalb eingangs in der Befragung erhoben. Eine Annäherung konnte lediglich über die Anzahl der geförderten Wohneinheiten erfolgen. Für die einzelnen Nutzergruppen und die Förderzwecke wurden jeweils eigene Fragebogenversionen entwickelt, sofern dies gemessen an den im Datensatz vorhandenen Fallzahlen sinnvoll erschien.

Im Rahmen der Befragung wurden Kredit- & Zuschussnehmer von der KfW angeschrieben, die in dem Zeitraum zwischen 2014 und 2018 einen Zuschuss oder eine Förderung der KfW abgerufen haben. Für die Befragung wurden Kreditnehmer ausgeschlossen, die in dem betrachteten Zeitraum mehr als einen Kredit im gleichen Programm abgerufen haben. Innerhalb der Zuschussförderung wurden Doppelanträge zugelassen, sofern es sich bei den 2 durchgeführten Maßnahmen um eine Kombination von Altersgerecht Umbauen und Einbruchschutz handelte. Hintergrund dessen ist die Tatsache, dass die Zuschussförderung der KfW im Gegensatz zur Kreditförderung eine Kombination von AU- und ES-Maßnahmen in einem Antrag nicht vorsieht. Nichtsdestotrotz ist es prinzipiell möglich, dass 2 Zuschüsse parallel beantragt wurden, um Maßnahmen innerhalb eines Umbauvorhabens umzusetzen. Diese Information ist aus den Kundendaten der KfW nicht zweifelsfrei zu ziehen, weshalb hier in der Befragung eine entsprechende Eingangsfrage gestellt wurde. Ferner war Bedingung für die Kontaktaufnahme, dass kein Widerspruch seitens der Fördermittelempfänger eingelegt wurde. Die Nutzergruppen wurden nach institutionellen bzw. gewerblichen Vermietern, privaten Vermietern, selbstnutzenden Eigentümern und Mietern differenziert, wobei institutionelle Vermieter lediglich in der Kreditförderung vorkommen können (nicht antragsberechtigt für Zuschüsse) und Mieter wiederum nur für die Förderung von einer Wohneinheit in Frage kommen. Eine Übersicht der Zielgruppen und daraus abgeleitete Fragebogenversionen ist Tabelle A 2 zu entnehmen.

Tabelle A 2: Überblick Fragebogenvarianten und Zielgruppen

	1 geförderte Wohneinheit		> 1 geförderte Wohneinheit	
	Kredit	Zuschuss	Kredit	Zuschuss
Altersgerecht Umbauen (AU)	✓	✓	✓	✓
Einbruchschutz (ES)	-	✓	-	✓
Kombination AU & ES	✓	✓	-	-
Zielgruppen	selbstnutzende Eigentümer; Mieter; private Vermieter; institutionelle Vermieter	selbstnutzende Eigentümer; Mieter; private Vermieter	selbstnutzende Eigentümer; private Vermieter; institutionelle Vermieter	selbstnutzende Eigentümer; private Vermieter

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der KfW-Kundendaten

A.4 Durchführung der Befragung

Die KfW-Zuschussempfänger- und Kreditnehmer wurden per E-Mail oder postalisch kontaktiert. Alle Kreditnehmer konnten ausschließlich per Brief kontaktiert werden. Bei den Zuschussempfängern waren Kunden mit Zuschüssen vor November 2016 ausschließlich postalisch zu kontaktieren, durch die Umstellung auf das Zuschussportal Ende 2016 war ab diesem Zeitpunkt bei einem großen Anteil der Zuschussempfänger die Kontaktaufnahme über E-Mail möglich.

Ziel war es, die bereits in den KfW-Mikrodaten vorhandenen Kundendaten mit den Informationen aus der Befragung zu verknüpfen. Auf diese Weise konnte darauf verzichtet werden eine Reihe an grundlegenden Informationen in der Befragung selbst zu erheben (z. B. Art der Maßnahme, Durchführungsjahr, Investitionssumme, Anzahl der Wohneinheiten, Region). Diese geplante Verknüpfung setzte eine anonyme Zuordnung der Teilnehmer an der Befragung mittels der vorhandenen Daten voraus. Um dies zu gewährleisten wurde für jeden der 124.683 zu befragenden Fördermittelempfänger ein individueller Login erstellt, welcher die Fördermittelempfänger automatisch zu der für sie zutreffenden Fragebogenversion (z. B. Zuschuss Einbruchschutz bei einer geförderten Wohneinheit) führte. Die Startseite der Befragung konnte über den Link www.kfw-evaluation.de aufgerufen werden. Durch Eingabe eines sechsstelligen Codes wurden die Fördermittelempfänger zu der zutreffenden Fragebogenversion geleitet. Zusätzlich wurden individuelle Links erstellt, welche direkt zu der entsprechenden Fragebogenversion leiteten.

Ausgehend von einer Bruttostichprobe von 24.716 beantragten Krediten und 240.555 beantragten Zuschüssen im Zeitraum zwischen 2014 und 2018 verblieben nach Ausschluss von nicht abgerufenen Krediten und Zuschüssen, Duplikaten, Widerspruchsfällen, ungültigen Adressen und Fällen, in denen die Information zu der Anzahl geförderter Wohneinheiten nicht vorhanden ist, 21.986 potentiell zu befragende Kreditnehmer und 163.880 Zuschussempfänger. Das Budget für die postalische Kontaktaufnahme war auf 40.000 Briefe beschränkt. Der Versand der Briefe und E-Mails erfolgte durch die KfW, da nur dort die Kontaktdaten der Kredit- und Zuschussempfänger vorhanden sind. Aufgrund des Ungleichgewichts zwischen den Kreditnehmern- und Zuschussempfängern wurde eine Vollerhebung der 21.986 Kreditnehmer durchgeführt. Zuschussempfänger wurden – soweit möglich – per E-Mail und mit dem verbleibendem Briefbudget von 18.014 postalisch kontaktiert und um Teilnahme an der Befragung gebeten. Innerhalb der Zuschussempfänger wurde zwischen den Maßnahmen AU, ES und Kombi im Fall von einer geförderten Wohneinheit differenziert. Bei mehr als einer geförderten Wohneinheit wurde zwischen AU und ES-Maßnahmen differenziert. Aufgrund vergleichsweise geringer Fallzahlen wurde bei den Gruppen Zuschuss Kombi (1 Wohneinheit) und Zuschuss AU (> 1 Wohneinheit) eine Vollerhebung angestrebt. In den restlichen 3 Gruppen Zuschuss – Altersgerecht Umbauen und Zuschuss – Einbruchschutz (1 Wohneinheit) sowie Zuschuss – Einbruchschutz (> 1 Wohneinheit) wurde aufgrund der Briefbudgetbegrenzung eine Zufallsstichprobe gezogen.

In der Summe ergab sich eine Stichprobe für die Befragung von 123.873 Fördermittelempfängern, wovon 40.000 Kreditnehmer und Zuschussempfänger postalisch und der Rest der 83.873 Zuschussempfänger per E-Mail kontaktiert werden konnten. Die nachfolgende Tabelle stellt die Besetzung in den einzelnen Gruppen dar. Im Laufe des E-Mail-Versandes wurden 1808 Duplikate bei den E-Mail-Adressen identifiziert, sodass die Stichprobe um diesen Betrag auf 82.065 Fördermittelempfänger, die per E-Mail-Kundenkontaktiert werden konnten, sank. Von den ca. 40.000 versendeten Briefen kamen rund 3.200 Briefe mit dem Vermerk „Unzustellbar“ an die KfW zurück. Die Stichprobengröße beläuft sich damit auf insgesamt 118.865 Fördermittelempfänger.

Die Feldphase der Befragung startete am 11.09.2019, die ersten Zuschussempfänger bekamen an diesem Tag die E-Mail der KfW. In den darauffolgenden Tagen wurden sämtliche E-Mails und Briefe versendet. Das Ende der Feldphase wurde auf den 15.10.2019 terminiert. Erinnerungsnachrichten wurden an diejenigen Fördermittelempfänger versendet, die per E-Mail kontaktiert worden sind. Hier wurden nur diejenigen erneut angeschrieben, welche die Befragung noch nicht vollständig abgeschlossen haben. Den nur postalisch zu kontaktierenden Fördermittelempfängern wurde keine Erinnerungsnachricht gesendet.

Tabelle A 3: Stichprobengrößen nach Zielgruppen und Kontaktart

	1 geförderte Wohneinheit		> 1 geförderte Wohneinheit	
	Kredit	Zuschuss	Kredit	Zuschuss
Altersgerecht Umbauen (AU)	14.650 Briefe	5.133 Briefe / 17.308 E-Mails Summe: 22.441	6.776 Briefe	4.083 Briefe / 689 E-Mails Summe: 4.772
Einbruchschutz (ES)	-	7.075 Briefe / 59.293 E-Mails Summe: 66.368	-	923 Briefe / 5.638 E-Mails Summe: 6.561
Kombination AU & ES	560 Briefe	800 Briefe / 945 E-Mails Summe: 1.745	-	-

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten

A.5 Befragungsrücklauf

Insgesamt nahmen an der Befragung 31.290 Personen teil.¹²⁷ Die Verteilung der Rückläufe in absoluten und relativen Zahlen für die einzelnen Zielgruppen ist Tabelle A 4 zu entnehmen. Gemessen an der ursprünglichen Stichprobe von 123.873 Fördermittelempfängern bedeutet dies ein Rücklauf von 25,3 %. Generell ist festzustellen, dass der Rücklauf bei Zuschussempfängern mit 27,1 % im Vergleich zu 16,6 % bei Kreditempfängern bedeutend höher ausgefallen ist. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass Kreditnehmer ausschließlich per Brief kontaktiert worden sind, während die Mehrheit der Zuschussempfänger einen Direktlink mit bereits hinterlegten Login-Daten per E-Mail erhalten hat. Briefempfänger mussten den Ihnen zugesandten personalisierten Befragungslink (Link zzgl. Login-Code) eintippen bzw. den gedruckten QR-Code auf dem Brief scannen, um zur Befragung zu gelangen. Der Zugang zu der Befragung unterschied sich demnach zwischen Kreditnehmern und Zuschussempfängern was den Aufwand betrifft.

Tabelle A 4: Befragungsrücklauf in absoluten Zahlen und unbereinigter Rücklauf

	1 geförderte Wohneinheit		> 1 geförderte Wohneinheit	
	Kredit	Zuschuss	Kredit	Zuschuss
Altersgerecht Umbauen (AU)	2.382 17 %	6.794 30 %	1.080 16 %	1.041 22 %
Einbruchschutz (ES)	-	17.634 27 %	-	1.641 25 %
Kombination AU & ES	92 16 %	526 30 %	-	-

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung

Wird die Stichprobe um die 1.808 Mail-Duplikate und ca. 3.200 unzustellbare Briefe bereinigt, ergibt sich ein Rücklauf von 26,3 %.¹²⁸ Da die unzustellbaren Briefe nicht weiter ausgewertet wurden, ist die Berechnung der Rückläufe für die Einzelgruppen nicht möglich. Bei den versendeten E-Mails gibt es systembedingt keinen

¹²⁷ Als Bedingung für den Status „teilgenommen“ wurde der Zustand „Complete“ im Fragebogen vorausgesetzt. Dies bedeutet, dass die Person den Fragebogen bis zum Ende durchgegangen ist. Es bedeutet jedoch nicht, dass alle Fragen im Fragebogen auch beantwortet worden sind. 7,5 % der Befragten im Datensatz haben den Status „Incomplete“.

¹²⁸ Mail-Duplikate kommen z. B. zustande, wenn Anträge von unterschiedlichen Antragsstellern in einem Haushalt mit einer gemeinsamen E-Mail-Adresse eingingen. Unzustellbare Briefe lassen sich doch Umzüge oder Namensänderungen (Heirat, Scheidung) erklären.

Überblick über inaktive Adressen, sodass hier keine Bereinigung vorgenommen werden konnte. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass nicht alle versendeten E-Mails ihren Empfänger erreicht haben und der tatsächliche Rücklauf ein wenig höher liegt als 26,3 %.

Anhang B: Ergänzende Tabellen und Abbildungen

B.1 Anhänge zu Kapitel 2.1

Tabelle B 1: Gegenüberstellung wesentlicher Standards in der DIN 18040-2 und dem KfW-Programm

Gebäudebereiche	Bauteilgruppe	Bauteil/Maßnahme	DIN 18040-2	KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen"
Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen (Förderbereich 1)	Wege	Weg zum Haupteingang Breite	min. 150 cm	min. 150 cm
		Weg zum Haupteingang Fläche	180 cm*180 cm	
		Andere Wege auf Grundstücken Breite	min. 120 cm	min. 150 cm
		Oberfläche der Fußgängerwege	eben, stufenlos, griffig, fugenarm, rutschhemmend, taktil erkennbar, farblich kontrastierend und erschütterungs- und blendfrei	Schwellen-/ stufenlos, eben, rutschhemmend, fest
		Querneigung	max. 2,5 %	
		Längsneigung	max. 3 %	
		Kfz- Stellplätze	Breite: min. 350 cm; Länge: min. 500 cm	Breite: min. 350 cm; Länge: min. 500 cm
		Zusätzliche Plätze	Rollstuhlabbstellplatz	Platz für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen, Fahrradständer und Überdachung
		Beleuchtung		Gute Beleuchtung sowie Herstellung der hierfür erforderlichen Elektroinstallationen
Eingangsbereich und Wohnungszugang (Förderbereich 2)	Visuelle Gestaltung		visuelle kontrastreiche Gestaltung, taktile Erfassung unterschiedlicher Bodenstrukturen, Kantsteine oder Wegbegrenzung und/oder akustische bzw. elektronische Informationen	
	Verkehrsflächen	Flure und sonst. Verkehrsflächen	Breite: min. 150 cm; in Durchgängen min. 90 cm	Breite: min. 120 cm; in Außenlaubengängen Breite: min. 150 cm
	Türen	Breite	min. 90 cm	min. 90 cm
		Höhe	min. 205 cm	
		Bewegungsfläche	150 cm*150 cm	150 cm*150 cm oder 140 cm*170 cm (bei nach außen aufschlagenden Türen)

Gebäudebereiche	Bauteilgruppe	Bauteil/Maßnahme	DIN 18040-2	KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen"
		Höhe Bedienelemente		85cm - 105cm
		Sonstiges	vorzugsweise automatisch	geringer Kraftaufwand
	Sonstiges	Ausstattung	Briefanlage, Klingelanlage, Gegensprechanlage oder Videoanlage	
		Baulich	Wetterschutzmaßnahmen, Stufenlose Erreichbarkeit über Rampe oder Aufzug	Stufen-/ Schwellenlos (Schwellen max. 20mm hoch), Wetterschutzmaßnahmen
Vertikale Erschließung (Förderbereich 3)	Treppen	Baulich	gerade Läufe; griffsichere, runde oder ovale Handläufe; Pflicht zur Stufenvorderkantenmakierung; kontrastreiche Ausbildung; Breite der Setzstufen min. 2cm	beidseitige Handläufe ohne Unterbrechung, rutschhemmende Treppenstufen
		Verboten sind	offene Setzstufen oder unterschrittene Trittstufen	
	Aufzüge	Bewegungs- und Wartefläche	min. 150 cm*150 cm	min. 150 cm Tiefe
		Tiefe Innenmaß		min. 140 cm
		Breite Innenmaß		min. 110 cm
		Durchgangsbreite		min. 90 cm
	Rampen	Sonstiges	ausreichende Anzahl; min. einer für Kinderwagen/ Rollstühle/ Krankentragen/ Lasten; hält in allen Geschossen; stufenlose Erreichbarkeit	horizontales Bedientableaus mit großen Befehlsgebern
		Breite	min. 120 cm	min 100 cm
		Bewegungsfläche am Anfang und Ende	min. 150 cm*150 cm	min. 150 cm*150 cm
		Neigung	max. 3 % (6 % bei Zwischenpodesten)	max. 6 %
		Sonstiges		Ausstattung mit Zwischenpodesten und beidseitigen Handläufen
Innerhalb der Wohnung (Förderbereiche 4-7)	Flure	Breite	min. 120 cm	min. 120 cm, in Ausnahmen 100 cm (i. V. mit Türbreiten zusammen >200 cm)
		Bewegungsfläche	min. 150 cm*150 cm	
		Türen		Durchgangsbreite 80 cm, Türdrücker, Durchgangsbreite bei Fluren von 100 cm

Gebäudebereiche	Bauteilgruppe	Bauteil/Maßnahme	DIN 18040-2	KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen"
	Sanitär-räume	Bewegungsfläche	min. 120 cm*120 cm	min. 90 cm Breite und 120 cm Tiefe mittig vor Sanitär-objekten
		Fläche		180 cm x 220 cm
		Dusche	bodengleich	Bodengleich oder max. 20mm Niveauunterschied; Duschsitze
		Badewanne	befahrbar	mobile Liftsysteme; seitlicher Türeinstieg, Höhe max. 50 cm
		WC		seitliche Spülung; Rückenstützen
		Waschtisch	unterfahrbar (R, für Rollstuhlfahrer)	Tiefe mind. 48cm, Höhe bedarfsgerecht, Kniefrei-raum zur Nutzung im Sitzen
		Sonstiges	Drehflügeltüren dürfen nicht schlagen; Wände müssen für Haltegriffe (senkrecht und waagrecht) im Bereich WC-Becken, Dusche, Badewanne nachrüstbar sein; visuell kontrastreich und von Umgebung abgehobene Ausstattungselemente	rutschfeste/ rutschhemmende Fliesen
	Küchen	Bewegungsfläche	min. 120 cm*120 cm	Bewegungstiefe min. 120 cm vor Küchenzeile
		Sonstiges	angepasste Arbeitshöhen an Herd, Spüle oder Arbeitsplatte für Rollstuhlfahrer, ausreichende Beinfreiheit am Essplatz	
	Schlaf-raum/ Wohn-raum	Bewegungsfläche	min. 120 cm*120 cm	
		Fläche		min. 14m ²
		Bewegungstiefe bei Möbeln	Längsseite bei min. einem Bett min. 120 cm der einen Seite und min. 90 cm entlang der anderen; vor sonstigen Möbeln 90 cm	

Quelle: Eigene Darstellung, DIN 18040-2, KfW - Anlage zum Merkblatt Altersgerecht Umbauen: Kredit (159), Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen, Stand 16.11.2018

Tabelle B 2: Gegenüberstellung der Vorgaben zur Barrierefreiheit in den Landesbauordnungen

Bundesland, aktueller Regelungsstand seit	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
Baden-Württemberg (LBO) 05.03.2010	§ 35 Wohnungen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar	§ 35 Wohnungen: Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche/ Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich	§ 29 Aufzugsanlagen: Gebäude mit einer Höhe über 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben, einer muss zur Aufnahme von Rollstühlen, Krankentragen und Lasten geeignet sein und von Menschen mit Behinderung ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.	§ 35 Wohnungen: Gebäude mit >2 Whg: möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen/ Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen/ Gehhilfen; Flächen zum Wäschetrocknen zur gemeinschaftlichen Benutzung
Bayern (BayBO) 1.1.2013	Art. 48 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit; Gebäude mit >2 Whg und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen: 1/3 der Wohnungen muss barrierefrei erreichbar sein	Art. 48 Barrierefreies Bauen: In Whg nach den Sätzen 1 und 2: Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche/ Kochnische, Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei	Art. 37 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe über 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben, einer muss Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Aufzug muss von allen Whg. u. öffentl. Verkehrsflächen aus stufenlos erreichbar sein. Art. 48 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 gelten entsprechend. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen nicht erforderlich, wenn nur unter besonderen Schwierigkeiten möglich	Art. 46 Wohnungen: Für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind pro Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum und, soweit die Wohnungen nicht nur zu ebener Erde liegen, leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen erforderlich
Berlin (BauO Berlin) 10.7.2011	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnung von 1 Geschoss barrierefrei nutzbar und über üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnung von 1 Geschoss barrierefrei nutzbar und über üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnung von 1 Geschoss barrierefrei nutzbar und über üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnung von 1 Geschoss barrierefrei nutzbar und über üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren

Bundesland, aktueller Regelungsstand seit	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
	Möglichkeit. Bauliche Anlagen nach Absatz 2: lichte Durchgangsbreite von mind. 0,90 m stufenlos erreichbar. Ausreichende Bewegungsfläche vor Türen. Neigung bei Rampen max. 6 %; Rampen mind. 1,20 m breit mit festem u. griffsicherem Handlauf beidseitig. Mind. 1,5m langer Podest am Anfang, Ende und alle 6m. Beidseitige Handläufe an Treppen, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Setzstufen an Treppen. Flure mind. 1,50 m breit.	Möglichkeit. Bauliche Anlagen nach Absatz 2: lichte Durchgangsbreite von mind. 0,90 m stufenlos erreichbar. Ausreichende Bewegungsfläche vor Türen. Neigung bei Rampen max. 6 %; Rampen mind. 1,20 m breit mit festem u. griffsicherem Handlauf beidseitig. Mind. 1,5m langer Podest am Anfang, Ende und alle 6m. Beidseitige Handläufe an Treppen, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Setzstufen an Treppen. Flure mind. 1,50 m breit.	Möglichkeit. Bauliche Anlagen nach Absatz 2: lichte Durchgangsbreite von mind. 0,90 m stufenlos erreichbar. Ausreichende Bewegungsfläche vor Türen. Neigung bei Rampen max. 6 %; Rampen mind. 1,20 m breit mit festem u. griffsicherem Handlauf beidseitig. Mind. 1,5m langer Podest am Anfang, Ende und alle 6m. Beidseitige Handläufe an Treppen, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Setzstufen an Treppen. Flure mind. 1,50 m breit.	Geschossen als Möglichkeit. Bauliche Anlagen nach Absatz 2: lichte Durchgangsbreite von mind. 0,90 m stufenlos erreichbar. Ausreichende Bewegungsfläche vor Türen. Neigung bei Rampen max. 6 %; Rampen mind. 1,20 m breit mit festem u. griffsicherem Handlauf beidseitig. Mind. 1,5m langer Podest am Anfang, Ende und alle 6m. Beidseitige Handläufe an Treppen, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Setzstufen an Treppen. Flure mind. 1,50 m breit.
Brandenburg (BbgBO) 19.05.2016	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar	§ 50 Barrierefreies Bauen: Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Raum mit den techn. Voraussetzungen für den Einbau einer Küche und, soweit vorhanden, ein Freisitz, barrierefrei sein	§ 39 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe von über 13 m: Aufzüge in ausreichender Zahl; Aufenthaltsräume im obersten Geschoss nicht berücksichtigen, wenn sie eine Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen im darunter liegenden Geschoss bilden. Ein Aufzug muss Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Aufzug muss von der öffentl. Verkehrsfläche/allen Whg im Gebäude aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss, im	§ 48 Wohnungen: Gebäudeklassen 3 – 5: leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum

Bundesland, aktueller Regelungsstand seit	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
			Erdgeschoss und in den Kellergeschossen nicht erforderlich, wenn nur unter besonderen Schwierigkeiten möglich; In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. Ausreichende Bewegungsfläche vor den Aufzügen	
Bremen (BremLBO) 04.09.2018	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnung von 1 Geschoss einschließlich eines möglichen Freisitzes barrierefrei erreichbar und nutzbar (ausgenommen Abstell-, Funktions- sowie mehrfach vorhandene Sanitärräume)	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnung von 1 Geschoss einschließlich eines möglichen Freisitzes barrierefrei erreichbar und nutzbar (ausgenommen Abstell-, Funktions- sowie mehrfach vorhandene Sanitärräume); Gebäude mit Aufzügen nach § 39 Absatz 4 Satz 1: Wohnungen barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar; ab 1.10.2021: von Whg in Gebäuden mit >8 Whg bzw. > 20 Whg: eine bzw. min. 2 Whg uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar	§ 39 Aufzüge: ein Aufzug muss zur Aufnahme von Kinderwagen, Lasten, Krankentragen und Rollstühlen geeignet und von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie in allen Geschossen barrierefrei erreichbar sein; Alle Aufzüge, die barrierefrei erreichbar sind, müssen unabhängig von einer entsprechenden Verpflichtung nach Absatz 4 zur Aufnahme von Rollstühlen geeignet sein	§ 48 Wohnungen: Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen oder auf dem Baugrundstück sind in der Nähe des Hauseingangs barrierefrei erreichbare Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, und Mobilitätshilfen herzustellen. Jede Wohnung muss über einen ausreichend großen Abstellraum verfügen
Hamburg (HBauO) 14.12.2005	§ 52 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >4 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar	§ 52 Barrierefreies Bauen: Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie Küche /Kochplatz mit Rollstuhl zugänglich	§ 37 Aufzüge: Aufzug muss Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben	§ 45 Wohnungen: Gebäudeklassen 3 - 5: leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfsmittel in ausreichender Zahl und Größe

Bundesland, aktueller Regelungsstand seit	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
Hessen (HBO) 06.06.2018	§ 54 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: min. 20 % der Whg barrierefrei erreichbar und zugänglich sein - max. jedoch 20 Wohnungen	§ 54 Barrierefreies Bauen: Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche/Kochnische barrierefrei zugänglich. Räume nach Satz 2 sind so herzustellen und vorzubereiten, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind. Soweit vorhanden: Freisitz von Whg aus schwellenlos erreichbar	§ 42 Aufzüge: Aufzüge müssen zur Aufnahme von Rollstühlen geeignet sein und Haltestellen in allen Geschossen haben	§ 51 Wohnungen: In Gebäuden mit mehr als 2 Whg: zusätzlich ausreichend große, leicht erreichbare Abstellräume insbesondere für Kinderwagen und Mobilitätshilfen; die Herstellung als Gemeinschaftsräume zulässig
Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) 15.10.2015	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar	§ 50 Barrierefreies Bauen: Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche/Kochnische. Soweit vorhanden: Freisitz barrierefrei erreichbar	§ 39 Aufzüge: Aufzug muss Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Aufzug muss von allen Whg in dem Gebäude und von der öffentl. Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein	§ 48 Wohnungen: Gebäudeklassen 3 - 5: leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung ein mindestens 5 m ² großer Abstellraum
Niedersachsen (NBauO) 03.04.2012	§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen: Wird ein Gebäude mit mehr als 4 Whg. errichtet, so müssen alle Wohnungen barrierefrei sein, soweit sich aus den Sätzen 2 bis 4 nichts anderes ergibt, und den Anforderungen nach den Sätzen 5 bis 8 genügen. Innerhalb von Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, ist eine stufenlose Erreichbarkeit der Geschosse nicht erforderlich. Für jede Whg, die nach Satz 7 rollstuhlgerecht	§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen: Gebäude mit mehr als 4 Whg: alle Wohnungen barrierefrei, soweit sich aus den Sätzen 2 bis 4 nichts anderes ergibt, und den Anforderungen nach den Sätzen 5 bis 8 genügen. In jeder achten Whg.: Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche, Küche/ Kochnische und, soweit vorhanden, Freisitz zusätzlich rollstuhlgerecht	§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen: Bei Gebäuden, die nicht unter § 38 Abs. 2 Satz 1 fallen: stufenlose Erreichbarkeit von Whg des zweiten oberirdischen Geschosses und weiterer oberirdischer Geschosse insbesondere durch den Einbau eines Aufzuges zwar so im Entwurf vorgesehen sein, dass festgestellt werden kann, dass die Baumaßnahme auch insoweit vollständig dem öffentlichen Baurecht entspräche; eine Pflicht zur Herstellung besteht insoweit jedoch nicht.	§ 44 Wohnungen: In Gebäuden mit >2 Wohnungen oder auf dem Baugrundstück solcher Gebäude muss leicht erreichbarer und gut zugänglicher Abstellraum für Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder sowie Abstellraum für jede Wohnung in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

Bundesland, aktueller Regelungsstand seit	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
	herzustellen ist, in einem Gebäude mit mehr als 15 Wohnungen und für jedes Gebäude mit nicht mehr als 15 Wohnungen muss jeweils mindestens ein Einstellplatz barrierefrei hergerichtet und gekennzeichnet sein.		Eine spätere Herstellung der stufenlosen Erreichbarkeit der Wohnungen kann auch abweichend von dem Entwurf erfolgen, insbesondere wenn dadurch den zu diesem Zeitpunkt geltenden Anforderungen an diese Baumaßnahme entsprochen wird, dies aber nur, soweit die Abweichungen geringfügig sind und die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 gewahrt bleiben; die §§ 71 und 72 Abs. 1 Satz 2 finden insoweit keine Anwendung § 38 Aufzüge: In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.	
Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 21.07.2018	§ 49 Barrierefreies Bauen: Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können. Wohngebäude	§ 49 Barrierefreies Bauen: In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.	§ 39 Aufzüge: Ein Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. Von diesen Aufzügen muss in Gebäuden mit mehr als 5 oberirdischen Geschossen mindestens ein Aufzug Krankentragen, Rollstühle und Lasten aufnehmen können und Haltestellen	§ 47 Wohnungen: In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung eine ausreichend große Abstellfläche herzustellen.

Bundesland, aktueller Regelungsstand seit	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
	sind nicht öffentlich zugänglich im Sinne dieses Absatzes. (3) Die Absätze 1 und 2 gelten jeweils nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.		in allen Geschossen haben.	
Rheinland-Pfalz (LBauO) 1.8.2015		§ 51 Barrierefreiheit: Gebäude mit >2 Wohnungen: von den ersten 3 Wohnungen 1 Wohnung und von jeweils 8 weiteren Wohnung zusätzlich 1 Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist; Gebäuden mit mehr als einer nach Satz 1 herzustellenden Wohnung genügt es, wenn von jeweils bis zu 3 weiteren dieser Wohnungen die 1. Wohnung barrierefrei nutzbar ist.	§ 36 Aufzüge: Mindestens einer der Aufzüge muss auch zur Aufnahme von Rollstühlen, Krankentragen und Lasten geeignet und barrierefrei nutzbar sein; dieser Aufzug soll von den Wohnungen und Nutzungseinheiten im Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos zu erreichen sein.	§ 44 Wohnungen: Für Gebäude mit Wohnungen über dem zweiten Geschoss über der Geländeoberfläche sollen leicht erreichbare und stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren hergestellt werden.
Saarland (LBO) 4.09.2015	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Wohnungen: Wohnungen von 1 Geschoss barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit.	§ 50 Barrierefreies Bauen: In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische und, soweit vorhanden, der Freisitz barrierefrei sein.	§ 39 Aufzüge: Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus stufenlos erreichbar sein.	§ 46 Wohnungen: Für Gebäude mit >2 Wohnungen sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Kinderspielgeräte und Rollstühle sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.
Sachsen (SächsBO)	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2	§ 50 Barrierefreies Bauen: In diesen	§ 39 Aufzüge: Von diesen Aufzügen muss	§ 48 Wohnungen: In Wohngebäuden der

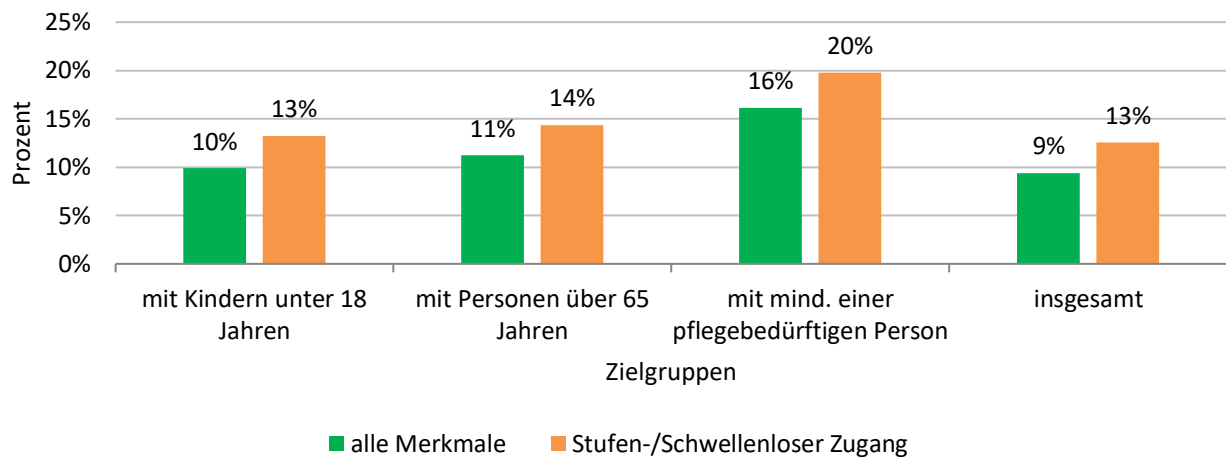
Bundesland, aktueller Regelungsstand seit	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
11.05.2016	Wohnungen: Wohnungen von 1 Geschoss barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit.	Wohnungen müssen die Wohn- und Schlaf Räume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei sein.	mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus stufenlos erreichbar sein.	Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.
Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 10.12.2013	§ 49 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Wohnungen: Wohnungen von 1 Geschoss barrierefrei nutzbar und zugänglich sein; barrierefrei erreichbare Wohnungen in entsprechendem Umfang in mehreren Geschossen als Möglichkeit.		§ 38 Aufzüge: Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.	§ 47 Wohnungen: In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.
Schleswig-Holstein (LBO) 01.07.2016	§ 52 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Wohnungen: Wohnungen von min. 1 Geschoss barrierefrei erreichbar sein; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit.	§ 52 Barrierefreies Bauen: In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlaf Räume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder die Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein.	§ 40 Aufzüge: Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen und erforderlichen Nebenräumen haben. Dieser Aufzug muss von allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen und erforderlichen Nebenräumen im Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.	§ 49 Wohnungen: In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche abschließbare Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder und bei barrierefreien Wohnungen auch für Rollstühle herzustellen. Sie sind auch ebenerdig in der Abstandsfläche von Gebäuden zulässig.

Bundesland, aktueller Regelungsstand seit	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
Thüringen (ThürBo) 13.03.2014	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Wohnungen: Wohnungen von min. 1 Geschoss barrierefrei erreichbar sein; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit.	§ 50 Barrierefreies Bauen: In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein.	§ 39 Aufzüge: Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus stufenlos erreichbar sein.	§ 48 Wohnungen: Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.

Quelle: Eigene Darstellung, Landesbauordnungen, Stand der Regelungen zum 1.10.2019

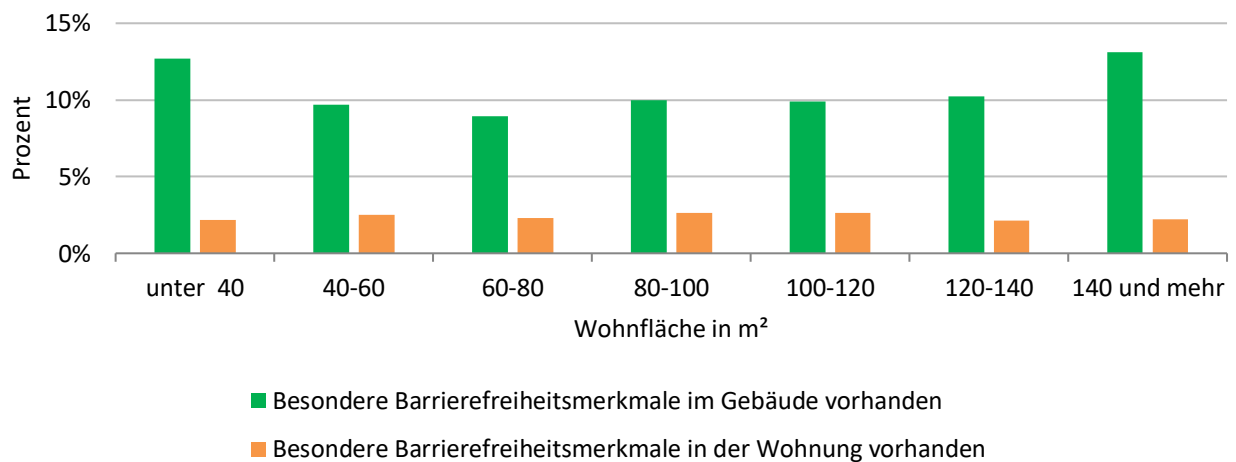
B.2 Anhänge zu Kapitel 2.2

Abbildung B 1: Anteile von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes nach verschiedenen Zielgruppen



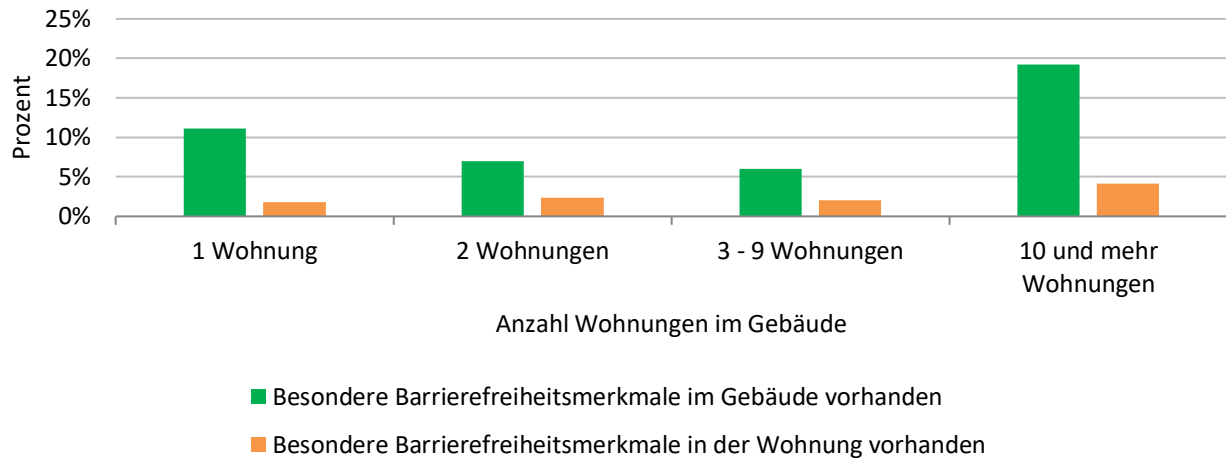
Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Abbildung B 2: Anteile von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnung nach der Wohnfläche



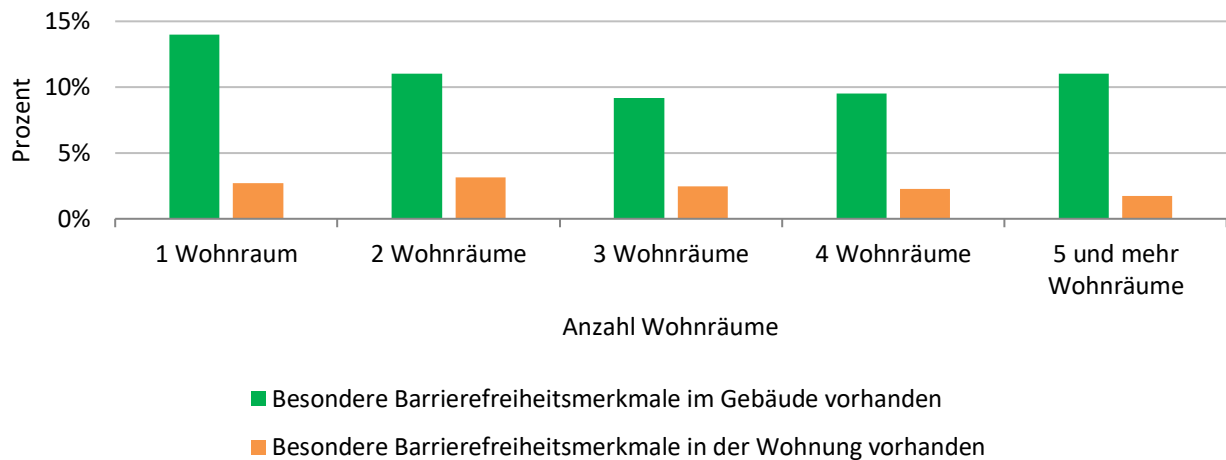
Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Abbildung B 3: Anteile von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnung nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude



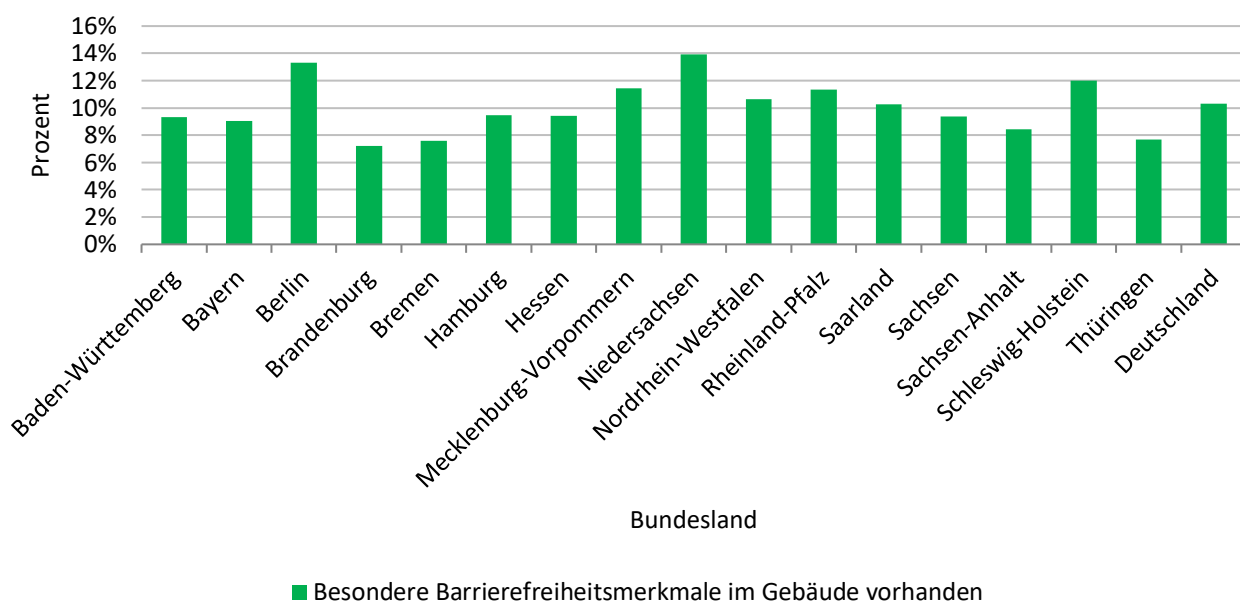
Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Abbildung B 4: Anteile von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnung nach Anzahl der Wohnräume



Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Abbildung B 5: Anteile von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes nach Bundesländern



Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018

Tabelle B 3: Entwicklung der Verteilung der geförderten Maßnahmen im „Altersgerecht Umbauen“; Kredit zwischen 2012 und 2018

	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018*
Anpassung der Raumgeometrie	18,4 %	18,3 %	17,7 %	17,2 %	16,7 %	17,1 %	17,6 %
Eingangsbereich und Wohnungszugang	9,9 %	10,7 %	9,8 %	10,2 %	11,9 %	12,5 %	13,0 %
Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationen- wohnen	0,7 %	0,8 %	0,5 %	1,1 %	1,0 %	0,9 %	0,6 %
Maßnahmen an Sanitärräumen	36,9 %	36,5 %	36,2 %	36,1 %	35,6 %	37,5 %	39,3 %
Maßnahmen zur Herstellung von Barriere- freiheit DIN 18040-2	2,9 %	2,2 %	3,2 %	3,7 %	4,2 %	1,7 %	0,0 %
Sicherheit, Orientierung und Kommunika- tion	8,3 %	7,8 %	7,6 %	7,4 %	8,2 %	6,8 %	5,1 %
Standard Altersgerechtes Haus	2,6 %	3,1 %	3,8 %	4,0 %	2,9 %	3,3 %	3,2 %
Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden	10,2 %	11,3 %	11,4 %	10,5 %	9,5 %	10,9 %	11,5 %
Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaß- nahmen	10,1 %	9,2 %	9,7 %	9,7 %	10,0 %	9,5 %	9,8 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Die mit *markierten Jahre sowie die Gesamtsumme stellen aufgrund der Abruffrist von bis zu 3 Jahren prognostizierte Werte dar.

Tabelle B 4: Entwicklung der Verteilung der geförderten Maßnahmen im „Altersgerecht Umbauen“; Zuschuss zwischen 2014 und 2018

	2014	2015	2016	2017*	2018*
Anpassung der Raumgeometrie	9,3 %	8,7 %	7,1 %	4,7 %	1,7 %
Eingangsbereich und Wohnungszugang	6,4 %	7,0 %	12,1 %	11,5 %	13,8 %
Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen	0,2 %	0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %
Maßnahmen an Sanitärräumen	48,2 %	51,0 %	50,2 %	67,7 %	69,4 %
Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit DIN 18040-2	1,6 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Sicherheit, Orientierung und Kommunikation	5,4 %	7,5 %	12,0 %	3,0 %	0,7 %
Standard Altersgerechtes Haus	0,8 %	0,7 %	0,3 %	1,5 %	1,4 %
Vertikale Erschließung / Überwindung von Niveauunterschieden	22,5 %	18,9 %	12,7 %	8,6 %	11,1 %
Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen	5,6 %	5,3 %	5,5 %	2,7 %	2,0 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten. Die mit *markierten Jahre sowie die Gesamtsumme stellen aufgrund der Abruffrist von bis zu 3 Jahren prognostizierte Werte dar.

Tabelle B 5: Verteilung der Anzahl geförderter Wohneinheiten nach Siedlungsstrukturellen Regionstypen

	Kredit	Zuschuss	Gesamt
Städtische Region	41,6 %	51,4 %	49,5 %
Region mit Verstärkerungsansätzen	39,2 %	32,4 %	33,7 %
Ländliche Region	19,1 %	16,2 %	16,7 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten und Siedlungsstrukturellen Regionstypen des BBSR (Stand 2017)

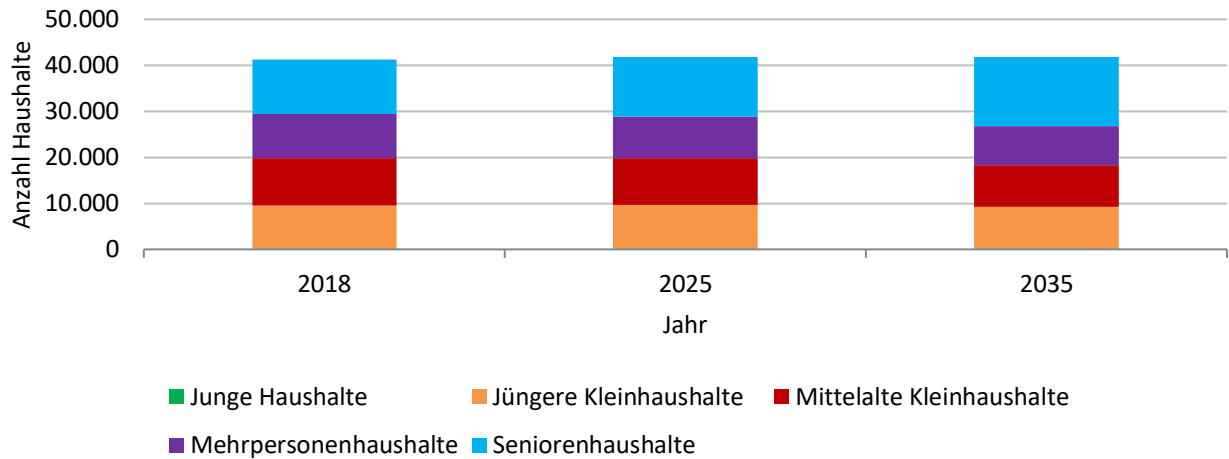
Tabelle B 6: Verteilung der Anzahl geförderter Wohneinheiten nach Siedlungsstrukturellen Regionstypen und Eigentumsart

	Privathaushalt	Genossenschaft	Wohnungsunternehmen/WEG (Zuschuss)	Gebietskörperschaft	Kirchen/Wohlfahrt
Städtische Region	78,2 %	7,3 %	13,6 %	0,2 %	0,8 %
Region mit Verstärkerungsansätzen	65,9 %	15,1 %	18,1 %	0,2 %	0,8 %
Ländliche Region	71,4 %	9,1 %	18,6 %	0,2 %	0,7 %

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Kundendaten und Siedlungsstrukturellen Regionstypen des BBSR (Stand 2017)

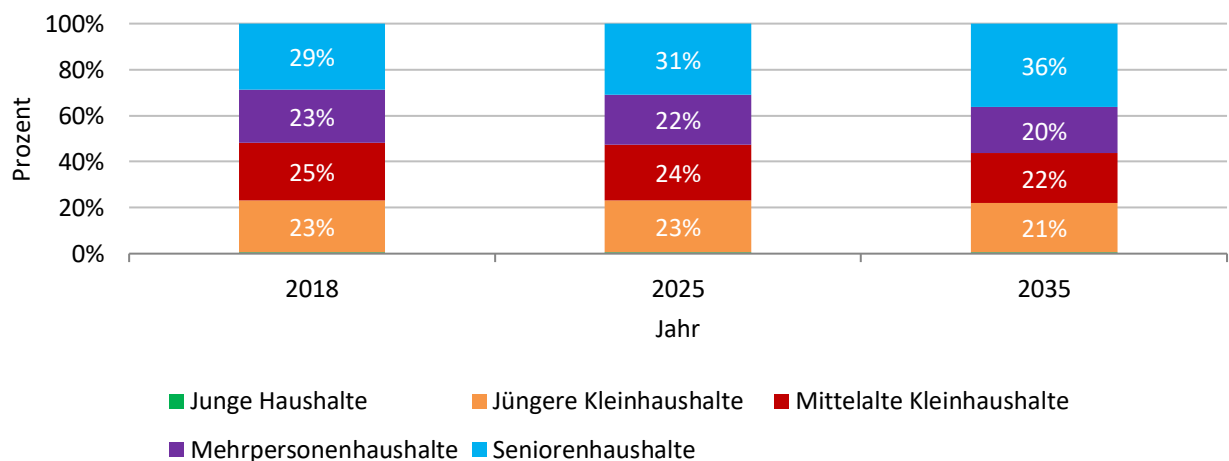
B.3 Anhänge zu Kapitel 2.3

Abbildung B 6: Anzahl der Haushaltstypen für die Jahre 2018, 2025 und 2035



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis des Zensus 2011

Abbildung B 7: Verteilung der Haushaltstypen für die Jahre 2018, 2025 und 2035



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis des Zensus 2011

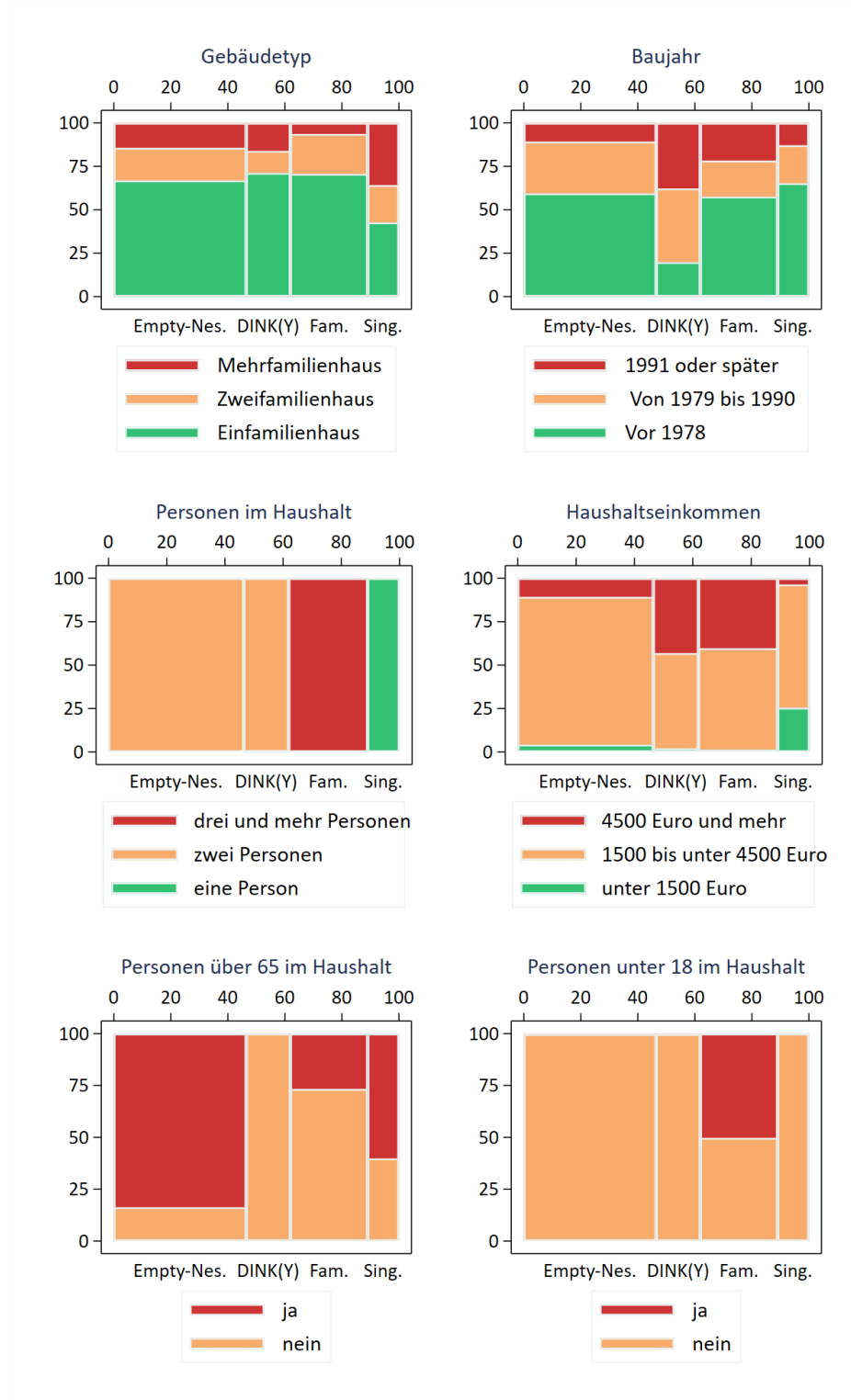
Tabelle B 7: Alter der Befragungsperson und Haushaltsgröße in der KfW-Befragung

	Alter der Befragungsperson						
Größe des Haushalts	18-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+
1-PHH	4 (0,04 %)	235 (2,48 %)		2.627 (27,67 %)		4.331 (45,62 %)	
2-PHH							
3-PHH 4-PHH 5+-PHH		2.267 (23,88 %)					

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung

B.4 Anhang zu Kapitel 3.3

Abbildung B 8: Verteilung relevanter Indikatoren auf 4 Programmnutzertypen

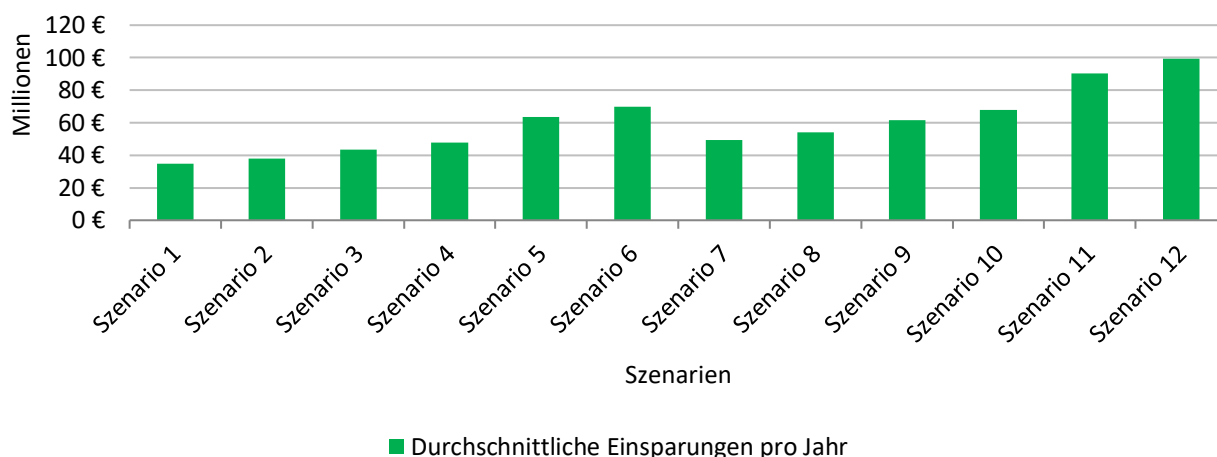


Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung (private Programmnutzer)

Erklärung zu Abbildung B 8: Die Abbildung stellt die Verteilungen der Indikatoren, die zur Clusterbildung herangezogen wurden, dar. Es handelt sich um sogenannte Mosaikdiagramme, deren Ziel es ist, die Verteilungen konditional zu beschreiben. Dabei steht „1“ für Gruppe 1 usw. Die oberen Werte der X-Achse zeigen die dazugehörigen Anteile an der Gesamtgruppe (in Prozent). Gleichzeitig zeigt die Breite des jeweiligen Balkens den Anteil an, den der bestimmte Programmnutzertyp an der Gesamtheit der privaten Programmnutzer ausmacht. Die Fläche einer Farbe pro Balken entspricht somit dem Anteil, den die Programmnutzer eines bestimmten Typs mit einer bestimmten Eigenschaft an der Gesamtheit der privaten Programmnutzer ausmachen.

B.5 Anhänge zu Kapitel 3.4

Abbildung B 9: Durchschnittliche Einsparungen durch den anlassbezogenen Effekt nach Szenarien



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis des Mikrozensus 2018

Tabelle B 8: Arbeitsproduktivität für die Jahre 2014 bis 2018 mit Veränderungsraten zum Vorjahr und indexiert zum Basisjahr 2014

	2014	2015	2016	2017	2018
Arbeitsproduktivität	49.272	51.423	54.078	55.570	60.769
Veränderung zum Vorjahr (in %)		4,4%	5,2%	2,8%	9,4%
Indexiert (2014=100)	100	104,4	109,8	112,8	123,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der amtlichen Statistik (Statistisches Bundesamt 2019g)

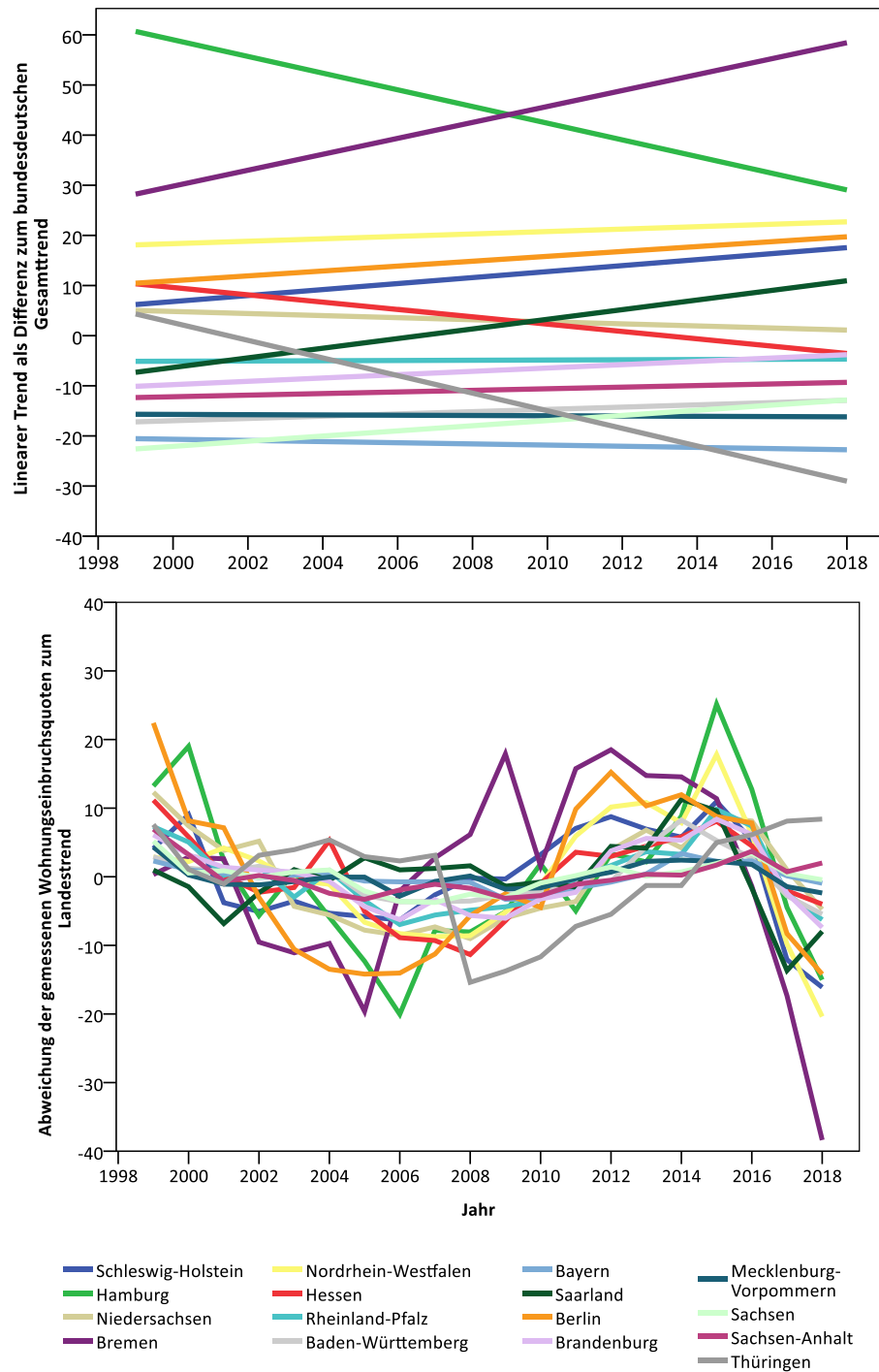
Tabelle B 9: Rechenregeln der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung

(1)	Vorleistungen zu Herstellerpreisen	
(2)	Gütersteuern abzüglich Gütersubventionen	
(3)	Vorleistungen zu Anschaffungspreisen	(3) = (1) + (2)
(4)	Arbeitnehmerentgelt im Inland	
(5)	Nettobetriebsüberschuss	
(6)	Sonstige Produktionsabgaben abzüglich sonstige Subventionen	
(7)	Abschreibungen	
(8)	Bruttowertschöpfung	(8) = (4) + (5) + (6) + (7)
(9)	Produktionswert	(9) = (3) + (8)

Quelle: Eigene Darstellung nach Kuckshinrichs et al. (Kuckshinrichs et al. 2010)

B.6 Anhang zu Kapitel 4.1

Abbildung B 10: Bundeslandspezifische Wohnungseinbruchquoten von 1998 bis 2018



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis des Mikrozensus 2018.

Erläuterung zu Abbildung B 10: Die obere Abbildung zeigt bundeslandspezifische lineare Trends der Wohnungseinbruchsquoten als Differenz zum bundesdeutschen Gesamttrend. Die untere Abbildung zeigt Abweichungen der gemessenen Wohnungseinbruchsquoten vom jeweiligen Landestrend. Das angewendete Verfahren der Zeitreihendekomposition wurde ursprünglich für den Vergleich regionaler Arbeitslosenquoten vorgeschlagen (Hillmert et al. 2017). Es folgt der Idee, dass jeder Messwert einer Zeitreihe (hier das Wohnungseinbruchsrisiko in einem Bundesland in einem Jahr) sich in 3 Komponenten zerlegen lässt: 1) der Wert des zeitlichen Gesamttrends (hier der bundesdeutsche lineare Trend) 2) die Differenz zwischen dem zeitlichen regionalen Trend und dem Gesamttrend und 3) die Abweichung des empirischen Messwertes von dem jeweiligen regionalen Trend. Dabei können die Werte der zweiten Komponente als die regionale Situation interpretiert werden, die um die zeitlichen Schwankungen bereinigt ist. Der Vergleich dieser Werte erlaubt es, stabile regionale Differenzen oder ihre Verschiebungen zu erkennen. Die Werte der dritten Komponente geben dagegen die regional spezifischen jährlichen Entwicklungen wider.

B.7 Anhang zu Kapitel 4.4

Tabelle B 10: Dauer für den Umbau eines zusätzlichen Prozentpunkts einbruchgesicherter Wohnungen am Gesamtbestand nach Bundesland, Baujahr und Gebäudetyp (in Jahren)

	Baujahr vor 1979			Baujahr 1979–1990			Baujahr nach 1990		
	1 FH	2 FH	MFH	1 FH	2 FH	MFH	1 FH	2 FH	MFH
Schleswig-Holstein	10	20	>25	1	2	14	2	4	25
Hamburg	6	8	>25	1	1	4	1	1	9
Niedersachsen	10	25	>25	1	4	12	2	6	18
Bremen	8	18	>25	1	2	9	1	2	12
Nordrhein-Westfalen	5	14	>25	1	2	6	1	3	12
Hessen	5	13	>25	1	2	6	1	4	12
Rheinland-Pfalz	7	19	>25	1	3	10	2	4	19
Baden-Württemberg	4	11	>25	1	2	5	1	3	10
Bayern	8	17	>25	1	2	6	2	5	12
Saarland	9	19	>25	1	3	9	3	6	20
Berlin	3	4	>25	1	1	4	1	1	5
Brandenburg	15	>25	>25	6	14	>25	2	4	>25
Mecklenburg-Vorpommern	>25	>25	>25	9	1	>25	3	9	>25
Sachsen	9	>25	>25	3	10	>25	1	3	16
Sachsen-Anhalt	15	>25	>25	4	11	>25	1	3	>25
Thüringen	18	>25	>25	4	14	>25	2	8	>25

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage der KfW-Kundendaten

Erklärungen zu Tabelle B 10:

Geografische Lage (Bundesländer)

Die geografische Lage der Wohnung ist eine zentrale Determinante für die Inanspruchnahme des Förderprogramms. Die Typisierung erfolgt auf der Ebene der Bundesländer.¹²⁹ Mit Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz wird die Förderung in 5 Bundesländern überdurchschnittlich häufig in Anspruch genommen. Die Haushalte in diesen Bundesländern verfügen über überdurchschnittlich hohe Nettohaushaltseinkommen (Statistisches Bundesamt 2019c). Höhere Einkommen können die empfundenen Modernisierungskosten im Vergleich zum geschätzten Schaden eines potenziellen Einbruchs senken und die Bereitschaft zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen steigern. Entsprechend variiert auch das regional empfundene Risiko, Opfer einer Straftat zu werden und damit das Bedürfnis nach Sicherheit (Bug et al. 2015).

¹²⁹ Von einer tieferen räumlichen Gliederung wurde abgesehen, um bei der Auswertung der KfW-Kundendaten hinreichend große Fallzahlen für die einzelnen Regionen sicherzustellen.

Gebäudetyp (Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus)

Für die Auswertungen wird zwischen 3 Gebäudetypen differenziert: Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Im Programm werden mit einem Anteil von fast 70 % mehrheitlich Einfamilienhäuser gefördert. Auf Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern entfallen jeweils etwa nur 15 % der Förderung. Ein Vergleich dieser Verteilung ist mit der Fortschreibung der Zensusdaten möglich. So sind etwa 30 % des Wohnungsbestandes in Deutschland Einfamilienhäuser, etwa 15 % aller Wohnungen befinden sich in Zweifamilienhäusern und 55 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Einfamilienhäuser sind somit bei der KfW-Einbruchschutzförderung überrepräsentiert. Aufgrund zahlreicher Zugänge bieten Einfamilienhäuser auch die meisten Tatgelegenheiten für Täter, wodurch eine ausreichende Sicherung deutlich schwieriger umzusetzen ist als bei einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, da dort eine Sicherung der Wohnungstür oft ausreicht.

Baujahr

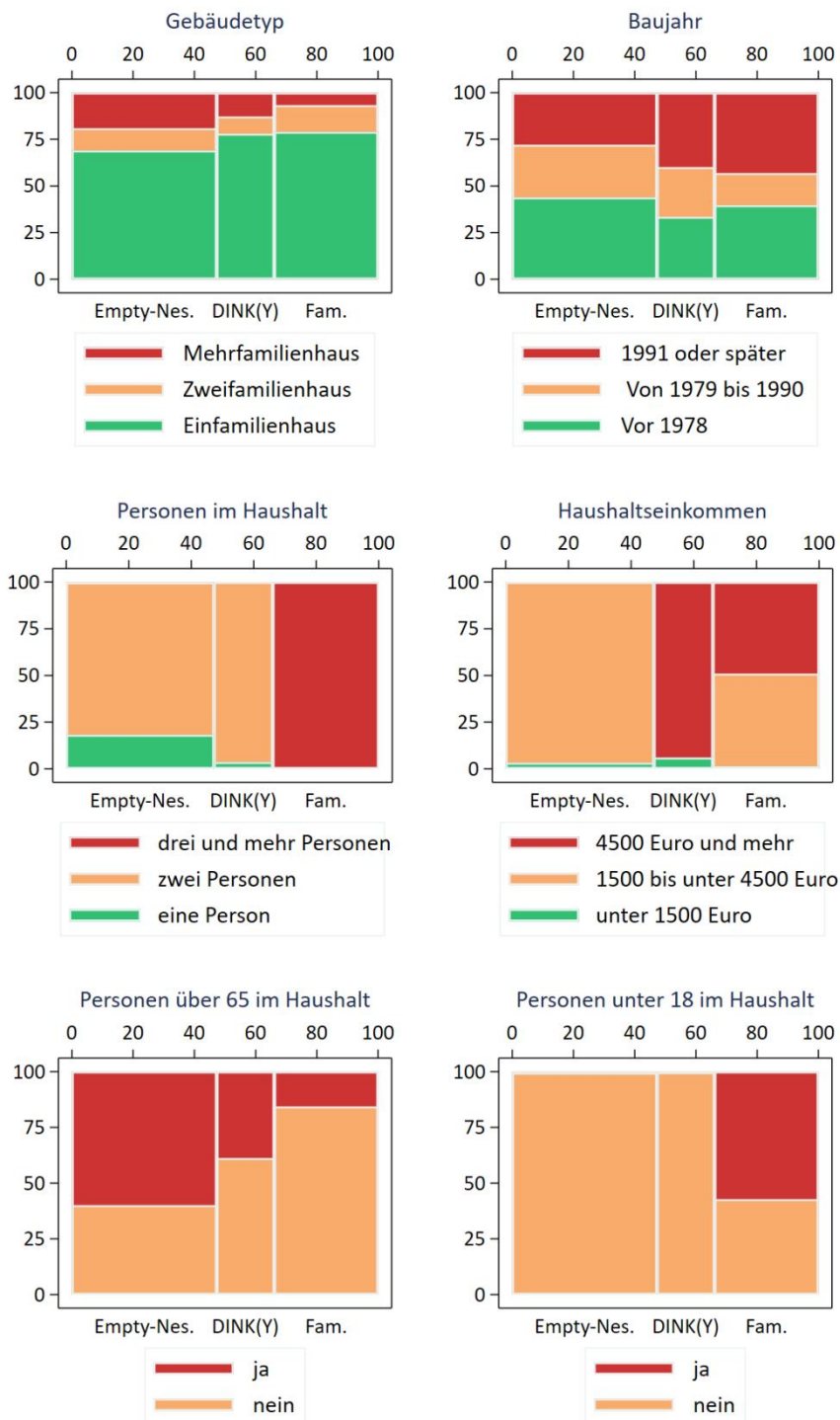
Die Abgrenzung der Baualtersklassen des Wohnungsbestands orientiert sich an der Struktur der Fortschreibung des Zensus 2011. Von den durch das Programm geförderten Wohnungen wurden 41 % der Wohnungen vor 1979 gebaut, 24 % zwischen 1979 und 1990 und 35 % nach 1990. In der Grundgesamtheit wurden dagegen 66 % aller Wohnungen vor 1979 gebaut, 11 % zwischen 1979 und 1990 und 24 % nach 1990. Einbruchsichernde Maßnahmen erfolgen somit häufiger in jüngeren Gebäuden. Ältere Gebäude verfügen dagegen möglicherweise aufgrund ihres längeren Bestehens mit höherer Wahrscheinlichkeit bereits über die notwendige Ausstattung.

Zusammenführung der Dimensionen zu Wohnungstypen

Eine Kombination aller möglichen Ausprägungen der 3 Dimensionen ergibt 144 verschiedene Wohnungstypen (16 Bundesländer * 3 Baualtersklassen * 3 Gebäudetypen). Mit fast 4,3 Millionen bilden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen, die vor 1979 gebaut wurden, die größte Gruppe. Die kleinste Gruppe in dieser Ausdifferenzierung besteht aus 1.290 Wohnungen in Zweifamilienhäusern in Hamburg, die zwischen 1979 und 1990 gebaut wurden. In einem weiteren Schritt wird die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen, die jährlich im Rahmen des Programms gefördert werden, für die 144 gebildeten Gruppen ermittelt. So wurden im Betrachtungszeitraum beispielsweise aus der Gruppe der etwa 4,3 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen mit einem Baujahr vor 1979 jährlich etwa 4.000 Wohneinheiten gefördert. Deutlich wird, dass die notwendige Dauer der Förderung zwischen den Bundesländern aber auch zwischen Gebäudetypen und Baujahren stark variiert.

B.8 Anhang zu Kapitel 5.3

Abbildung B 11: Verteilung relevanter Indikatoren auf 3 Programmnutzertypen



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der KfW-Befragung (private Programmnutzer)

Erklärung zu Abbildung B 11: vgl. Erklärung zu Abbildung B 8.