

März 2019

Via Immobilienportal zur barrierefreien Wohnung?

Untersuchung zu der Frage, inwieweit Wohnungen, die mobilitätseingeschränkte Personen in Immobilienportalen als barrierefrei finden, der Bezeichnung entsprechen.

Die Untersuchung bezieht sich auf NRW.

Kontakt:

Verbraucherzentrale Nordrhein Westfalen e.V.

Mintropstraße 27

40215 Düsseldorf

verena.querling@verbraucherzentrale.nrw

INHALT

1. Problemaufriss.....	2
2. Barrierefreiheit: Rechtliche Regelungen.....	3
3. Fragestellung und Untersuchungsdesign.....	8
3.1 Barrierefreiheit: Erstellung eines Kriterienkatalogs	8
3.2 Auswahl der Portale	9
3.3 Auswahl der untersuchten Wohnungen	10
3.4 Durchführung	11
4. Ergebnisse.....	13
4.1 Auswertung des Anteils der tatsächlich barrierefreien Wohnungen.....	14
4.2 Auswertung der Einzelkriterien.....	15
5. Bewertung der Ergebnisse und politische Forderungen	17
5.1 Bewertung.....	17
5.2 Forderungen	18
6. Empfehlungen für Verbraucherinnen und Verbraucher	22
6.1 Tipps für die „barrierefreie“ Wohnungssuche:	22
6.2 Checkliste zur Wohnungssuche.....	23
7. Weiterführende Informationen.....	25
8. Anhang	26
9. Literatur	33

1. PROBLEMAUFRISS

Seniorinnen und Senioren suchen Wohnungen, die sicher, komfortabel und modern ausgestattet sind. Zudem soll es Wohnraum sein, der hoffen lässt, bis ins hohe Alter selbstständig leben zu können. Ältere Menschen wünschen sich, auch bei späterer Pflegebedürftigkeit in der eigenen häuslichen Umgebung bleiben zu können. Wohnungen ohne Barrieren sind hierfür eine Grundvoraussetzung.

Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum steigt aufgrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Zunahme an alten und hochbetagten Menschen kontinuierlich an.

Zum 31. Dezember 2017 lebten rund 17,7 Millionen Personen ab 65 Jahren in Deutschland. Das entsprach einem Anteil von 21,4 % an der Gesamtbevölkerung. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) anlässlich des Internationalen Seniorentags am 1. Oktober 2018 mitteilte, erhöhte sich die Zahl der älteren Menschen um 36,6 % innerhalb der letzten 20 Jahre. Zum 31. Dezember 1997 gab es etwa 13,0 Millionen Personen der Generation 65+; das waren 15,8 % der Gesamtbevölkerung.¹ Die Annahmen zur künftigen Entwicklung der Privathaushalte gehen zudem von einer Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten aus. Eine zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität führen dazu, dass auch eine steigende Anzahl älterer Menschen künftig in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben wird.² Hinzu kommt, dass gut drei Viertel (76 % oder 2,59 Millionen) aller Pflegebedürftigen zu Hause versorgt werden.³ Die Zahl der Haushalte und damit der Bedarf an barrierefreien Wohnungen nehmen somit zu. Dazu stellte der „Deutsche Städte- und Gemeindebund“ bereits 2017 fest, dass bundesweit etwa 1,6 Millionen barrierefreie Wohnungen fehlen.⁴

Ein Blick in die einschlägig bekannten Wohnungsvermittlungsportale zeigt, dass eine erhebliche Anzahl an Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt als „barrierefrei“ angeboten bzw. angezeigt werden, wenn bei Suchanfragen im Auswahlmenü entsprechende Filter gesetzt werden. Dies steht im Widerspruch zu häufigen Beschwerden von Verbraucherinnen und Verbrauchern, dass auf dem privaten Wohnungsmarkt kaum barrierefreie Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Menschen angeboten würden.

Die Verbraucherzentrale NRW überprüft daher mit diesem Marktcheck, ob die in den gängigen größten Online- Portalen als barrierefrei angebotenen Wohnungen auch

¹ https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/09/PD18_370_12411.html;
Zugriff: 2.1.2019

² Statistisches Bundesamt, (Destatis), 2017, Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/EntwicklungPrivathaushalte5124001179004.pdf?__blob=publicationFile, S. 6; Zugriff: 20.2.2019

³ https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/12/PD18_501_224.html;
Zugriff: 2.1.2019

⁴ [https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publikationen/Positionspapiere/Pflege%20in%20der%20alternden%20Gesellschaft/FINAL_Pflege_in_der_alternden_Gesellschaft_081117%20\(3\).pdf](https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publikationen/Positionspapiere/Pflege%20in%20der%20alternden%20Gesellschaft/FINAL_Pflege_in_der_alternden_Gesellschaft_081117%20(3).pdf) Deutscher Städte- und Gemeindetag (2017: 7); Zugriff 2.1.2019

tatsächlich den Kriterien für Barrierefreiheit, die alltagsrelevant und bauseits vorhanden sein müssen, genügen.

Darüber hinaus soll eine Checkliste erstellt werden, die Seniorinnen und Senioren schon bei einem telefonischen Erstkontakt mit Maklern und vermietenden Personen bei der Suche nach einer bedarfsgerechten Wohnung helfen soll. Anhand dieser Checkliste können Verbraucherinnen und Verbraucher Wohnungen auf ihren individuellen Bedarf hin überprüfen und einschätzen.

2. BARRIEREFREIHEIT: RECHTLICHE REGELUNGEN

Zunächst ist zu klären, was der Begriff „Barrierefreiheit“ beinhaltet. Verschiedene gesetzliche Regelungen verwenden den Begriff in unterschiedlichen Zusammenhängen. So dient er z.B. als Definition des gesetzlichen Planungsziels „barrierefreie bauliche Anlage“. Wie diese genau beschaffen sein muss, wird jedoch nicht eindeutig beschrieben. In anderen Regelungen werden Kriterien für die Barrierefreiheit festgelegt, die eingehalten werden müssen. Es ist festzustellen, dass die benannten Kriterien allerdings von Regelung zu Regelung unterschiedlich sind und jede Vorschrift und jedes Gesetz eine eigene Definition von Barrierefreiheit vorgibt .

Zum Begriff „barrierefrei“ findet sich in § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) folgende Definition:

§ 4 BGG

Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen (...), wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. (...)

Eine weitergehende Regelung findet sich dagegen im § 4 Behindertengleichstellungsgesetz Nordrhein-Westfalen (BGG NRW)

§ 4 BGG NRW

(1) Die Erreichung von Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen ist ein zentrales Ziel dieses Gesetzes, das von den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu verwirklichen ist. Barrierefreiheit im Sinne dieses Gesetzes ist die Auffindbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen. Die Auffindbarkeit, der Zugang und die Nutzung müssen für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe möglich sein. (...)

Allerdings sind diese Definitionen sehr vage und lassen einen breiten Interpretationsspielraum zu. Konkrete Kriterien, die erfüllt sein müssen, ergeben sich hieraus nicht.

Seit dem 01.01.2019 gilt das (BauModG NRW vom 21. Juli 2018)⁵. In dieser Bauordnung ist geregelt, inwieweit Wohnungen in NRW der Barrierefreiheit genügen

⁵ Vgl. [Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz \(BauModG NRW\) vom 21. Juli 2018](#), Zugriff: 8.10.2018
Zum Zeitpunkt der Untersuchung galt noch die LandesBauO NRW vom 01.03.2000. Zum 1 Januar 2019 trat allerdings das BauModG NRW in Kraft. Die Änderungen des Gesetzes beeinflussen nicht den Aufbau dieser Untersuchung.

müssen. Die Änderungen betreffen u.a. die Definition von Barrierefreiheit (§ 2 Abs. 10 BauO NRW 2018), die Regelung für Aufzüge (§ 39 BauO NRW 2018) sowie für barrierefreies Bauen (§ 49 BauO NRW 2018).

§ 2 Begriffe

(10) Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.

§ 39 Aufzüge

(4) Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Ein Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. (...) Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. (...)

§ 49 Barrierefreies Bauen

(1) In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein.

Gebäudeklasse 3 bis 5 sind Gebäude mit mehr als zwei Nutzeinheiten, also Mehrfamilienhäuser, und müssen barrierefrei sein.⁶ Allerdings bleiben die Voraussetzungen für Barrierefreiheit in NRW im BauModG NRW undefiniert und unkonkret.

Eine Konkretisierung des Begriffes „barrierefrei“ findet sich in den bauaufsichtlichen Regelungen der Länder. Die zugrundeliegende „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen“ (VV TB) regelt einzelne Anforderungen zur Bauabnahme. Diese Regelungen sind in jedem Bundesland unterschiedlich. Wie genau sich „Barrierefreiheit“ in Planung, Bemessung und Ausführung ausgestaltet, ergibt sich aus den jeweiligen Regeln des Bundeslandes. In der „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen des Landes NRW“ (VV TB NRW) sind seit 2019 Teile der DIN 18040 eingeführt. Bei der DIN 18040 handelt es sich um eine bautechnische Norm, die grundsätzlich dazu dient, aktuelle Standards für die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen zu definieren und der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Sie beschäftigt sich in Teil 1 mit öffentlich zugänglichen Gebäuden. Die DIN 18040 Teil 2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen, 2011) beschreibt Ausstattungskriterien, die innerhalb der Wohnung und zu deren Erschließung für die Barrierefreiheit erfüllt sein müssen. Dieses Regelwerk für den

⁶ Aus der neuen Landesbauordnung NRW: Wohnungen müssen jetzt barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein, sondern nur eingeschränkt. Dies bezieht sich auf die Vorgaben der DIN 18040 - 2 für die Rollstuhlnutzung „R“, die nur teilweise erfüllt sein müssen. Die starre Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen (R-Quote) wurde aufgehoben.

Wohnungsbau erfasst neben Kriterien für mobilitätseingeschränkte Menschen auch Kriterien für sehbehinderte, hörbehinderte und kognitiv eingeschränkte Menschen. Die DIN beschreibt hierfür allgemein anerkannte Regeln der Technik und wie diese konkret umzusetzen sind.

Beispiel:

„4.3 Innere Erschließung

4.3.3 Türen

4.3.3.1 Allgemeines

- Türen müssen deutlich wahrnehmbar, leicht zu öffnen und schließen und sicher zu passieren sein.
- Untere Türanschläge und -schwelle sind nicht zulässig. Sind sie technisch unabdingbar, dürfen sie nicht höher als 2 cm sein.

Zu Wohnungseingangstüren und Wohnungstüren siehe 5.3.1.

5.3 Türen, Fenster

5.3.1 Türen

5.3.1.1 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren müssen 4.3.3 entsprechen⁷, mit Ausnahme

- der Bedienhöhen für Drücker nach 4.3.3.2, Tabelle 1;
- der Bewegungsflächen wohnungsseitig (innerhalb der Wohnung) nach 4.3.3.4.“

In NRW finden sich die DIN-Bestimmungen mit teilweise abweichenden Inhalten in der VV TB NRW vom 7. Dezember 2018 wieder.

„VV TB NRW

Die Technischen Baubestimmungen gemäß Anlage werden zur Konkretisierung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 erlassen. Sie gelten als allgemein anerkannte Regeln der Technik gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 der Landesbauordnung 2018.

Anlage A 4.2/3 zu DIN 18040-2 – **Wohnungen**⁸

Die Einführung bezieht sich auf:

- Wohnungen, soweit sie nach § 49 Abs. 1 BauO NRW 2018 barrierefrei sein müssen, und
- Wohnungen und Aufzüge, soweit sie nach § 39 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW 2018 barrierefrei erreichbar sein müssen.

⁷ In der DIN 18040-2 verweist Punkt 5.3.1.1 auf die maßlichen Anforderungen an Wohnungseingangstüren die in der Tabelle unter 4.3.3 zu finden sind. Dort wird für den Türdurchgang die lichte Breite von größer/gleich 90 cm angegeben.

⁸ Vgl. [Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW \(VV TB NRW\)](#), zum Zeitpunkt der Untersuchung war diese noch nicht veröffentlicht; Zugriff: 8.1.2019

Bei der Anwendung der Technischen Baubestimmung ist Folgendes zu beachten:

1. Die Abschnitte 4.3.4, 4.4 und 4.5 sind von der Einführung ausgenommen.
2. Die Abschnitte 4.3.3, 4.3.6 und 5.3 sowie alle Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“ sind von der Einführung nur soweit erfasst, wie die Nummern 2.1 bis 2.5 diesbezügliche Bestimmungen enthalten.
 - 2.1 An Türen sind untere Anschläge oder Schwellen nicht zulässig. Sind sie technisch unabdingbar (z. B. zur Herstellung der Luftdichtigkeit), dürfen sie nicht höher als 2 cm sein. Die maßlichen Anforderungen an Türen nach Abschnitt 4.3.3.2 und die Anforderungen an Bewegungsflächen vor den Türen nach Abschnitt 4.3.3.4 sind einzuhalten. Für Greifhöhen und Bedienhöhen von Drückern, Griffen und Tastern an Türen ist abweichend von Abschnitt 4.3.3.2 grundsätzlich ein Achsmaß im Bereich von 85 cm bis 105 cm über OFF zulässig.
 - 2.2 Für Treppen im Zuge der inneren Erschließung in Gebäuden ohne Aufzug ist Abschnitt 4.3.6.2 zu beachten. In diesen Fällen muss die nutzbare Treppenbreite mindestens 120 cm und die Größe der Bewegungsfläche auf Zwischenpodesten mindestens 120 x 120 cm betragen.
 - 2.3 Für die barrierefreie Erreichbarkeit nach § 39 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW 2018 genügt es, wenn Eingänge Abschnitt 4.3.3.2 Tabelle 1 Zeilen 1 und 2, Bewegungsflächen an Türen Abschnitt 4.3.3.4 und Rampen Abschnitt 4.3.7 entsprechen.
 - 2.4 Die erforderliche notwendige Bewegungsfläche nach Abschnitt 5.4 für das Bett kann bei Wohnungen für eine Person statt im Schlafzimmer auch im Wohnraum nachgewiesen werden. (...)

Darüber hinaus beinhalten in Nordrhein-Westfalen die **Wohnraumförderungsbestimmungen** (WFB) des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung (MHKBG) Kriterien für barrierefreies Bauen. In diesen wird festgelegt, unter welcher Voraussetzung barrierefreier Wohnungsbau mit öffentlichen Geldern gefördert wird. Zum Zeitpunkt des Marktchecks galten die WFB 2018.⁹ Für 2019 gelten die WFB mit Stand vom 15.2.2019. Beide Förderbestimmungen orientieren sich für das Kriterium der Barrierefreiheit an den Anforderungen von Menschen mit mobilitätsbedingten Einschränkungen. Die Vorgaben der WFB enthalten zwar nicht vollumfänglich die Anforderungen der DIN, beziehen sich jedoch auf die DIN. Für öffentlich geförderte Wohnungen legen die WFB Anforderungen an Bewegungsflächen, Schwellenlosigkeit und Durchgangsbreiten sowie an den notwendigen barrierefreien Sanitärraum fest.

⁹ https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=7&vd_id=16854&vd_back=N55&sg=0&menu=1 ; Zugriff 8.6.2018

Die WFB mit Stand vom 15.2.2019,¹⁰ Anlage 1, 1.2, sieht vor, dass die Neuschaffung von Mietwohnungen nur gefördert wird, wenn:

- a) der Haupteingang des Gebäudes barrierefrei erreichbar (Nummer 4.2.3 DIN 18040 Teil 2, soweit die barrierefreie Erreichbarkeit präzisiert wird) ist, Erdgeschosswohnungen und Aufzüge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufen- und schwellenlos zugänglich sind,
- b) innerhalb der Wohnung keine Stufen, Schwellen oder unteren Türanschläge vorhanden sind und der Freisitz stufen- und schwellenlos erreichbar ist,
- c) in jeder Wohnung mindestens ein Sanitärraum vorhanden ist, der den Vorgaben der Nummern 5.5.1 bis 5.5.5 der DIN 18040 Teil 2 (jeweils ohne Markierung R) entspricht (barrierefreier Sanitärraum),
- d) alle Bewegungsflächen, die lichten Tür- und Durchgangsbreiten einschließlich der Türen zu den Freisitzen sowie alle Rampen der DIN 18040 Teil 2 (jeweils ohne Markierung R) entsprechen,
- e) die äußere Erschließung des Gebäudes den Nummern 4.2.1 und 4.2.2 der DIN 18040 Teil 2 entspricht.

Wohnungstüren in Außenfassaden (Balkon- und Terrassentüren, Wohnungseingangstüren) dürfen zur Herstellung der Luftdichtigkeit mit Türanschlägen von bis zu 2 cm ausgestattet werden. Wird kein Aufzug eingebaut, sollen die Treppenhäuser so gestaltet werden, dass die Wohnungen mindestens durch nachträgliche Baumaßnahmen, in der Regel durch Ein- oder Anbau eines Aufzugs, stufenlos erreichbar gemacht werden können (Nachrüstbarkeit). Die Nachrüstbarkeit muss planerisch nachgewiesen werden. In Häusern ohne Aufzug müssen die Treppen außerhalb der Wohnungen die Anforderungen nach Nummer 4.3.6.2 DIN 18040 Teil 2 erfüllen und eine nutzbare Treppenbreite von mindestens 120 cm und Bewegungsflächen auf Zwischenpodesten von mindestens 120 x 120 cm aufweisen. Davon unberührt einzuhalten sind die Anforderungen an die Breiten und Bewegungsflächen der übrigen Erschließungsbereiche (siehe insbesondere Nummer 4.1 und Nummer 4.3.2 DIN 18040 Teil 2 in Verbindung mit Nummer 1.2.1 Satz 1 Buchstabe d). Bei Wohnungen für eine Person mit 2 Zimmern einschließlich von Appartements in Gruppenwohnungen können die gemäß Satz 1 Buchstabe d) in Verbindung mit DIN 18040 Teil 2 erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett statt im Schlafzimmer auch im Wohnraum planerisch nachgewiesen werden.

Wohnungen ober- oder unterhalb der Eingangsebene, die für ältere oder behinderte Menschen zweckgebunden sind, müssen mit einem Aufzug erreichbar sein. Die Aufzugsanlage muss der Nummer 4.3.5 der DIN 18040 Teil 2 entsprechen. Wohnungen für Rollstuhlnutzer müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein. Bei der Planung solcher Wohnungen sind zusätzliche Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 an Türen gemäß Nummer 4.3.3, an die barrierefreie Erreichbarkeit von Bedienelementen gemäß Nummer 4.5.2 Satz 2 und alle mit R gekennzeichneten Regelungen zu beachten. Bedienelemente und Stützen im Sinne der Nummer 5.5.3

¹⁰https://www.mhkbq.nrw/sites/default/files/media/document/file/Wohnraumfoerderungsbestimmungen_2018_22_2019_03_14_on.pdf , Zugriff: 20.2.2019

Sätze 5 bis 8 der DIN 18040 Teil 2 müssen nicht eingebaut werden, aber nachrüstbar sein.

Bei der Bestimmung der erforderlichen Bewegungsflächen für das Bett ist Satz 7 entsprechend anzuwenden. Das Achsmaß von Greifhöhen und Bedienhöhen von Türdrückern darf auch in Gebäuden mit Wohnungen für Rollstuhlnutzer innerhalb und außerhalb der Wohnung zwischen 85 cm und 105 cm betragen

3. FRAGESTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

Im Mittelpunkt des Marktchecks der Verbraucherzentrale NRW stehen solche Maßnahmen, die den höchsten Beitrag zur Barrierefreiheit mobilitätseingeschränkter Menschen leisten. Hierzu wird ein eigener Kriterienkatalog entwickelt.

Die folgenden Fragen stehen dabei im Mittelpunkt:

- Weisen die im Internet als barrierefrei angebotenen Wohnungen tatsächlich Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Menschen auf?
- Wenn nein: Gibt es dennoch Kriterien, die erfüllt werden?
Um welche Kriterien handelt es sich?
Welche der genannten Kriterien wird bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungen wie oft erfüllt?

Vor der Entwicklung der Untersuchungsdesigns ist entscheidend zu klären, welche Anforderungen an die Barrierefreiheit bei der Untersuchung der Wohnungen zugrunde gelegt werden.

3.1 Barrierefreiheit: Erstellung eines Kriterienkatalogs

Wie dargestellt wird der Begriff „barrierefrei“ unterschiedlich verwendet.¹¹ Einerseits meint er die Umsetzung umfänglicher bautechnischer Vorschriften für barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen und Gebäuden für Menschen mit Behinderung (seh- oder hörbehindert, kognitiv oder mobilitätseingeschränkt), wie dies in der DIN 10840 der Fall ist. In anderen Fällen werden ausschließlich Kriterien für Menschen mit Mobilitätseinschränkung beschrieben, die bei dem Bauvorhaben umzusetzen sind. Dies ist zum Beispiel in der VV TB NRW und den WFB 2018 und der jetzt geltenden WFB 2019 der Fall.

Um den Begriff „Barrierefreiheit“ für die Untersuchung zu operationalisieren, wird er im Sinne der Zielgruppe mobilitätseingeschränkter, älterer Menschen, die eine Gehhilfe oder einen Rollator benötigen, verwendet. Mobilität ist ein wichtiger Schlüssel zu Eigenständigkeit und sozialer Teilhabe und hat damit eine zentrale Bedeutung für Lebensqualität und subjektives Wohlbefinden.¹² Darüber hinaus ist der Erhalt der

¹¹ Kotulla und Beusker (RWTH Aachen, 2017) bemängeln, dass es deutschlandweit weder eine eindeutige Definition des Begriffs Barrierefreiheit noch ein einheitliches Verständnis zur rollstuhlgerechten Planung gibt.:http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/Barrierefreiheit_Anwendung_und_Abgrenzung_des_Begriffs_Barrierefreiheit_Kotulla-Beusker_RWTH_Aachen.pdf Zugriff: 6.8.2018

¹² https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/qualitaet_in_der_pflege/expertenstandard/Pflege_Expertenstandard_Mobilitaet_Abschlussbericht_14-07-14_finaleVersion.pdf ; Zugriff: 6.8.2018

Mobilität für den Menschen eine grundlegende Ressource, um körperlich und geistig gesund zu bleiben. Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit bei Einschränkung des Sehens und Hörens oder kognitive Beeinträchtigung werden nicht in die Untersuchung einbezogen.

Personen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und die eine Gehhilfe oder einen Rollator benötigen, sind auf bestimmte bauliche Standards angewiesen, damit sie in einer Wohnung selbstständig leben und dort im Bedarfsfall auch ambulant versorgt und gepflegt werden können.¹³ Die in diesem Marktcheck zugrunde gelegten Kriterien für Barrierefreiheit von mobilitätseingeschränkten Menschen beziehen sich daher auf besonders wichtige Funktionen im Alltag, die bauseits vorhanden sein müssen und unabhängig von der Einrichtung oder Möblierung der Wohnung sind.

Die Checkliste der Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung NRW¹⁴ und die WFB 2018 NRW¹⁵ werden als Basis genommen, um einen Fragenkatalog zu erstellen. Folgender Kriterienkatalog wird als Mindestanforderung untersucht:

- Gibt es einen Aufzug?
- Gibt es Außenstufen?
- Wenn ja: mit Handlauf rechts und links? Der Zugang zum Haus sollte schwellenlos, oder mindestens ohne Stufe bzw. per Rampe, möglich sein.
- Wie breit sind die Wohnungseingangstüren? Die Durchgangsbreite der Eingangstüren soll mindestens 0,90 m betragen.
- Ist die Wohnung schwellenlos? Das bedeutet: Türschwellen sind höchstens 2 cm hoch,
- Beträgt die Bewegungsfläche im Bad mindestens 1,20 m x 1,20 m?
- Gibt es eine bodengleiche Dusche ohne Einstiegsschwelle?
- Gibt es ein unterfahrbares Waschbecken, bzw. kann man am Waschbecken sitzen?

Jedes dieser Kriterien ist eindeutig und objektiv im Rahmen einer Mail bzw. eines Telefonats abfragbar. Alle Kriterien werden gleich gewichtet.

3.2 Auswahl der Portale

Zur Recherche werden die bundesweit tätigen Marktführer auf dem Online-Wohnungsmarkt herangezogen. Marktführer bei der Wohnungssuche im Internet sind

- immonet.de,
- immowelt.de und
- ImmobilienScout24.de

¹³ Lihs, Verena („013): Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2. 2013.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2013/2/Inhalt/DL_Lihs.pdf?__blob=publicationFile&v=2, Zugriff 6.8.2018

¹⁴ <http://www.wohnberatungsstellen.de/beratung/c/> ; Zugriff 6.8.2018

¹⁵ Das sind die zum Zeitpunkt der Erhebung geltenden WFB.

Seit Anfang 2015 sind die beiden ursprünglich unabhängigen Portale immonet.de und immowelt.de unter dem Dach der immowelt Holding AG vereint, deren Mehrheitseigner der Axel-Springer-Konzern ist. Für den Nutzer ist dies durch die Meldung „Ein Portal von immonet.“ auf der Seite von immowelt.de deutlich erkennbar. Bei der Aufgabe einer Anzeige erklärt immonet: „Lieber immonet-Kunde: immowelt und immonet sind eins. Die Erfassung Ihrer Immobilie sowie die weitere Abwicklung erfolgt über immowelt.de. Ihre Anzeige erscheint mit der vollen Reichweite auf immowelt.de und immonet.de.“¹⁶

Da das Angebot dennoch an mehreren Stellen unterschiedlich ist, werden beide Portale berücksichtigt.

3.3 Auswahl der untersuchten Wohnungen

Der Marktcheck bezieht ausschließlich Wohnungen ein, die auf dem Wohnungsmarkt auf bundesweit verfügbaren Plattformen im Internet angeboten werden.

Um eine ausreichend große Stichprobe zu erhalten, werden die fünf größten Städte in NRW¹⁷ herangezogen. Es kann angenommen werden, dass dort entsprechend viele Wohnungen als barrierefrei ausgewiesen sind:

- Köln
- Düsseldorf
- Dortmund
- Essen
- Duisburg

Eine erste Marktübersicht ergab, dass in ländlichen Gebieten in NRW kaum Wohnungen angeboten werden, die mit dem Stichwort „barrierefrei“ beworben werden. Zur Abrundung der Recherche werden dennoch per Zufallsgenerator aus jedem Regierungsbezirk je eine Kleinstadt / Gemeinde ausgewählt, um auch die ländlichen Regionen mit einzubeziehen. Ermittelt werden:

- für den Regierungsbezirk Arnsberg die Stadt Hilchenbach,
- für den Regierungsbezirk Detmold die Gemeinde Dörentrup,
- für den Regierungsbezirk Düsseldorf die Gemeinde Wachtendonk,
- für den Regierungsbezirk Köln die Gemeinde Simmerath und
- für den Regierungsbezirk Münster die Gemeinde Südlohn.

Aus den auf den genannten online-Portalen gefundenen Wohnungen werden folgende Wohnungsangebote entfernt:

- Wohnungen, die „betreutes Wohnen“ anbieten. Sie stellen eine eigenständige Wohnform dar. In der Regel werden hier neben barrierefreiem Wohnraum auch Dienstleistungen im Bereich der allgemeinen Betreuung und Unterstützung sowie der Haushaltsführung

¹⁶ <https://in.immowelt.de/erfassung/immobilien/index.aspx?tagid=200bf1a7404d4242b88963b64bfa0d21#basics> ; Zugriff:6.8.2018

¹⁷ https://www.it.nrw/sites/default/files/atoms/files/266_17.pdf ; Zugriff:6.8.2018

angeboten, die das selbstständige Leben im Alter erleichtern sollen. Da dieses Angebot weit über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinausgeht, werden „betreute Wohnungen“ nicht ausgewertet.

- Möblierte Wohnungen: Für die in diesem Marktcheck benannte Zielgruppe kommen möblierte Wohnungen nicht in Frage, da diese in der Regel nicht den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen, die ihre Möbel mitnehmen wollen. Auch diese werden daher nicht in die Auswertung einbezogen.
- Mehrfach gelistete Wohnungen: Weiter werden solche Wohnungen, die in mehreren Portalen gelistet waren, nur einmal untersucht und ausgewertet; Doppelungen werden also ebenfalls ausgeschlossen.

3.4 Durchführung

An jeweils einem Stichtag im Erhebungszeitraum 10.10.2018 bis 05.12.2018¹⁸ wurden für eine Stadt alle Wohnungen erhoben, die unter dem Stichwort „barrierefrei“ in den drei genannten Portalen gelistet waren. Dabei wurden durch die Portale folgende Filter vorgegeben:

- immonet: „barrierefrei“
- immowelt: „barrierefrei / für Senioren“ (Der Filter barrierefrei ist mit „für Senioren“ verknüpft).
- ImmobilienScout 24: händische Eingabe des Filters „barrierefrei“

Zunächst werden die Doppelungen zwischen den Portalen identifiziert und bereinigt. Das bedeutet: wird eine Wohnung nicht nur auf einem Portal, sondern in zweien oder allen drei Portalen gefunden, so wird dieselbe Wohnung nur einmal ausgewertet. Dann werden Wohnungen des betreuten Wohnens sowie möblierte Wohnungen und Wohnungen, die bereits vergeben sind, aus der Stichprobe entfernt.

Mit Hilfe des erstellten Kriterienkatalogs werden die verbliebenen Wohnungen in folgenden Schritten untersucht:

¹⁸ Köln 10.10.2018, Düsseldorf 23.10.2018, Duisburg 30.10.2018, Essen 9.11.2018, Dortmund:15.11.2018 und ländliche Regionen 5.12.2018

Tabelle 1: Vorgehensweise

1. Schritt	Überprüfung des Dossiers anhand der Fragestellung, welche Kriterien offensichtlich erfüllt sind (z.B. Aufzug im Treppenhaus).
2. Schritt	Auswertung des Grundrisses, sofern vorhanden (um z.B. die Bewegungsfläche im Bad zu beurteilen).
3. Schritt	Kontaktieren des Maklers / des Vermieters per Mail bzw. Kontaktformular auf der Immobilienseite bezüglich der Punkte, in denen das Dossier nicht eindeutig oder aussagekräftig ist.
4. Schritt	Nachfassen nach fünf Tagen: es erfolgt eine weitere Nachfrage per Mail, wenn noch keine Antwort vorliegt.
5. Schritt	Telefonische Befragung in jenen Fällen, in denen das Dossier nicht die erwünschten Informationen vorhält und keine Antwort per Mail erfolgt ist. Bis zu drei Versuche pro Anbieter.

Ergibt die Auswertung des Exposés, des Grundrisses, und der Befragung, dass alle Kriterien erfüllt sind, werden diese Wohnungen als barrierefrei gewertet. Ist dies nicht der Fall, werden also nicht alle Kriterien erfüllt, dann wird die entsprechende Wohnung nicht als barrierefrei bewertet.

In den Fällen, in denen eine Abfrage der Kriterien gar nicht oder nur unzureichend möglich ist, wird die Wohnung nicht in die Auswertung einbezogen.

Ein positives Ergebnis wird mit „vorhanden“, ein negatives mit „nicht vorhanden“ dokumentiert. Können die Anbieter keine Angabe zu einem bestimmten Kriterium machen, so wird dies mit „keine Angabe“ dokumentiert und entsprechend ausgewiesen.

Die Befragung erfolgt anonym, d. h. mit unterdrückter Rufnummer. Um die Anfragen realistisch zu gestalten, wird unter einem Pseudonym eine Wohnung für die Schwiegereltern gesucht, von denen eine Person in der Mobilität eingeschränkt ist und einen Rollator benötigt.

Ist die Wohnung zu klein für zwei Personen (unter 55 m²), wird nur für den mobilitäts- eingeschränkten Schwiegervater gesucht.

Beispieltext zur Anfrage

Sehr geehrte(r) Wohnungsanbietende(r),
ich suche für und mit meinen Schwiegereltern eine Wohnung in (Ort der Suche). Die Wohnung soll altersgerecht sein und auch die Nutzung eines Rollators ermöglichen. Bei (Portal angeben) habe ich folgende Wohnung von Ihnen gefunden:
(Wohnung angeben)
Meine Schwiegereltern möchten zu der angebotenen Wohnung gerne noch folgende Fragen geklärt wissen:

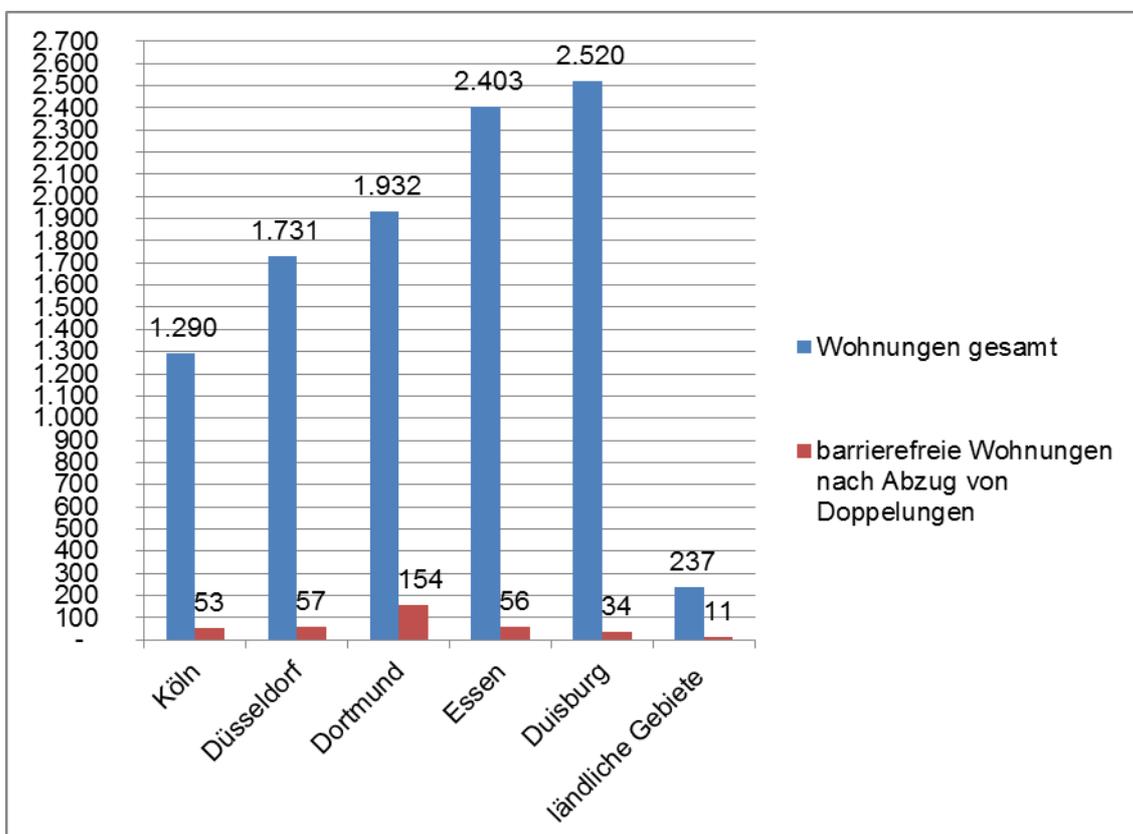
Gibt es einen Aufzug bis in den Keller?
 Ist das Haus ohne Außenstufe zu erreichen? Oder gibt es eine Rampe (mit Handlauf)?
 Beträgt die Türbreite der Eingangstür 0,9 m, so dass ggfs. ein Rollator gut genutzt werden kann?
 Ist die Wohnung schwellenlos, besonders auch der Übergang zur Terrasse/ zum Balkon (wenn vorhanden)?
 Beträgt die Bewegungsfläche im Bad etwa 1,20 m x 1,20 m, so dass ggfs. ein Rollator genutzt werden kann?
 Gibt es eine bodengleiche Dusche?
 Ist das Waschbecken im Bad unterfahrbar, so dass man auch davor sitzen kann?

Ich freue mich über Ihr Verständnis dafür, dass ich meinen Schwiegereltern unnötige Besichtigungstermine ersparen will und freue mich auf Ihre Antworten.
 Mit freundlichen Grüßen,

4. ERGEBNISSE

In den fünf größten Städten und in den ausgewählten ländlichen Gebieten in NRW stehen im gesuchten Zeitraum insgesamt 10.113 Mietwohnungen zur Verfügung. Nach Eingabe des Suchkriteriums „barrierefrei“ und Abzug der Doppelungen verbleiben insgesamt 365 Wohnungen, davon 11 in den ländlichen Gebieten.

Abbildung 1: Von den angebotenen Wohnungen waren als barrierefrei / für Senioren angegeben



Bei insgesamt 27 Anfragen handelt es sich um Wohnungen, deren Dossier nicht aussagekräftig ist und bei denen die angegebenen Ansprechpartner nicht auf telefonische Nachfragen oder Emails antworten. Dadurch stehen keine Informationen zur Verfügung.

Tabelle 2: Ausschlussgründe

Ausschlussgründe	Anzahl der Wohnungen
möbliert	12
betreutes Wohnen	6
vergeben	129
nicht auswertbar	27
Insgesamt ausgeschlossene Wohnungen	174

4.1 Auswertung des Anteils der tatsächlich barrierefreien Wohnungen

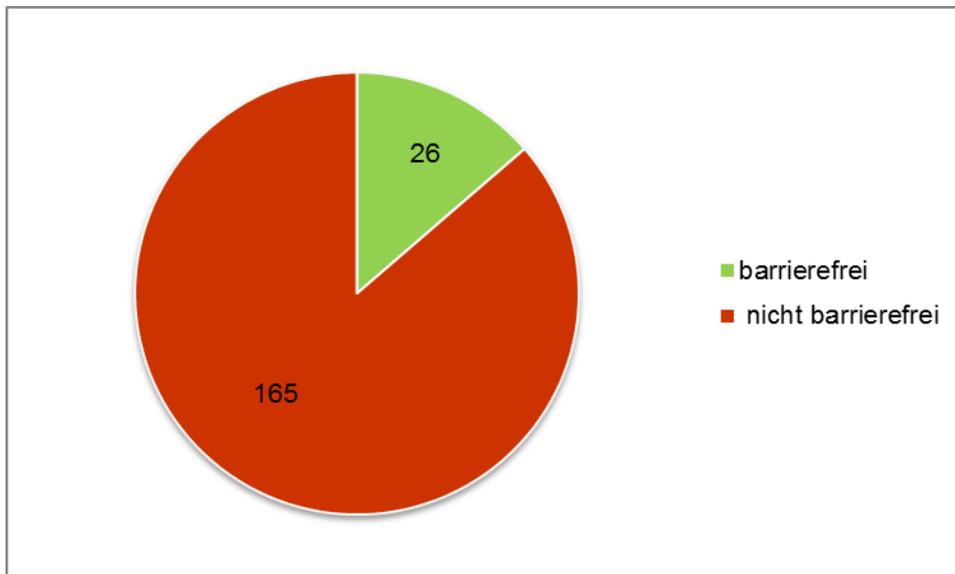
Es verbleiben insgesamt 191 Wohnungen, die entsprechend den festgelegten Kriterien überprüft und bewertet werden können. Diese 191 Wohnungen setzen sich zusammen aus 180 Wohnungen in den fünf ausgewählten Städten und 11 Wohnungen in den ländlichen Gebieten.

Die zentrale Frage der Untersuchung ist, ob diese 191 Wohnungen tatsächlich barrierefrei für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sind.

- Von den 191 als barrierefrei angebotenen Wohnungen, sind 165 Wohnungen (oder 86 %) **nicht** barrierefrei im Sinne der dieser Überprüfung zugrunde gelegten Kriterien
- Nur 26 von 191 Wohnungen, das entspricht 14 %, erfüllen alle vorab festgelegten Kriterien des Marktchecks. Das heißt: Diese Wohnungen sind für mobilitätseingeschränkte (ältere) Menschen geeignet.
- Bei der Auswertung lässt sich erkennen, dass deutlich mehr Wohnungen als „barrierefrei“ bezeichnet und vermarktet werden, als sich letztlich als barrierefrei herausgestellt haben.

Teilweise erklären die Maklerinnen und Makler direkt, dass die angebotene Wohnung nicht geeignet sei. Auch diese Wohnungen werden ohne Prüfung der einzelnen Kriterien als nicht barrierefrei bewertet.

**Abbildung 4: Anzahl der nicht barrierefreien und barrierefreien Wohnungen
(n = 191)**



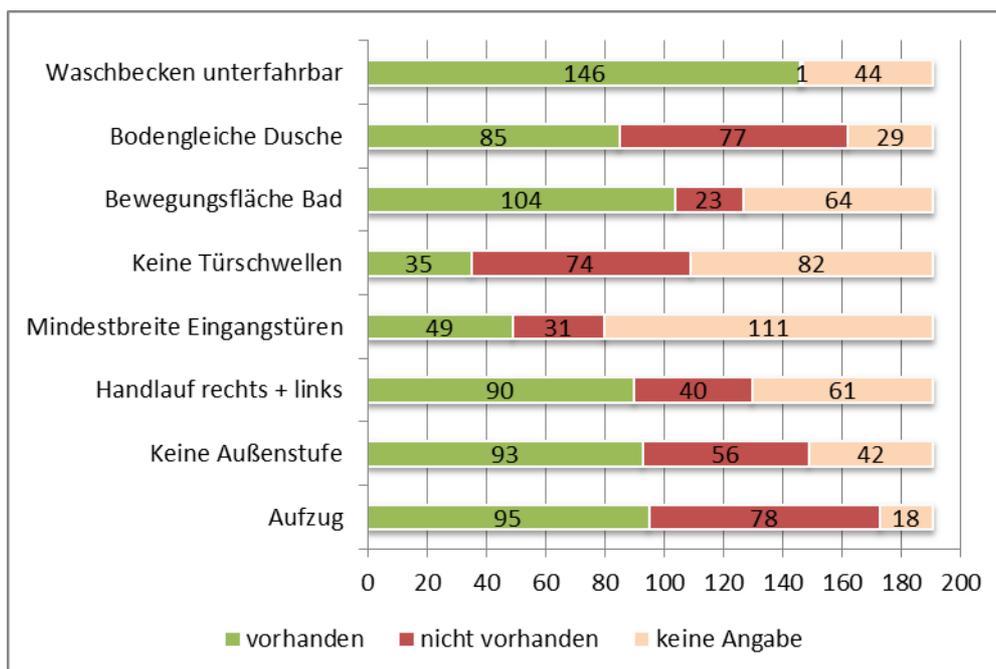
4.2 Auswertung der Einzelkriterien

Für den Fall, dass als barrierefrei angebotene Wohnungen nicht den Kriterien dieser Untersuchung entsprechen, sind die folgenden Fragen zugrunde gelegt:

- Gibt es dennoch Kriterien, die erfüllt werden?
- Um welche Kriterien handelt es sich dann und wie oft werden sie erfüllt?

Die nachfolgende Abbildung gibt die Auswertungsergebnisse bezogen auf die Einzelkriterien wieder.

**Abbildung 2: Ergebnisse der Einzelkriterien in absoluten Zahlen
n = 191**

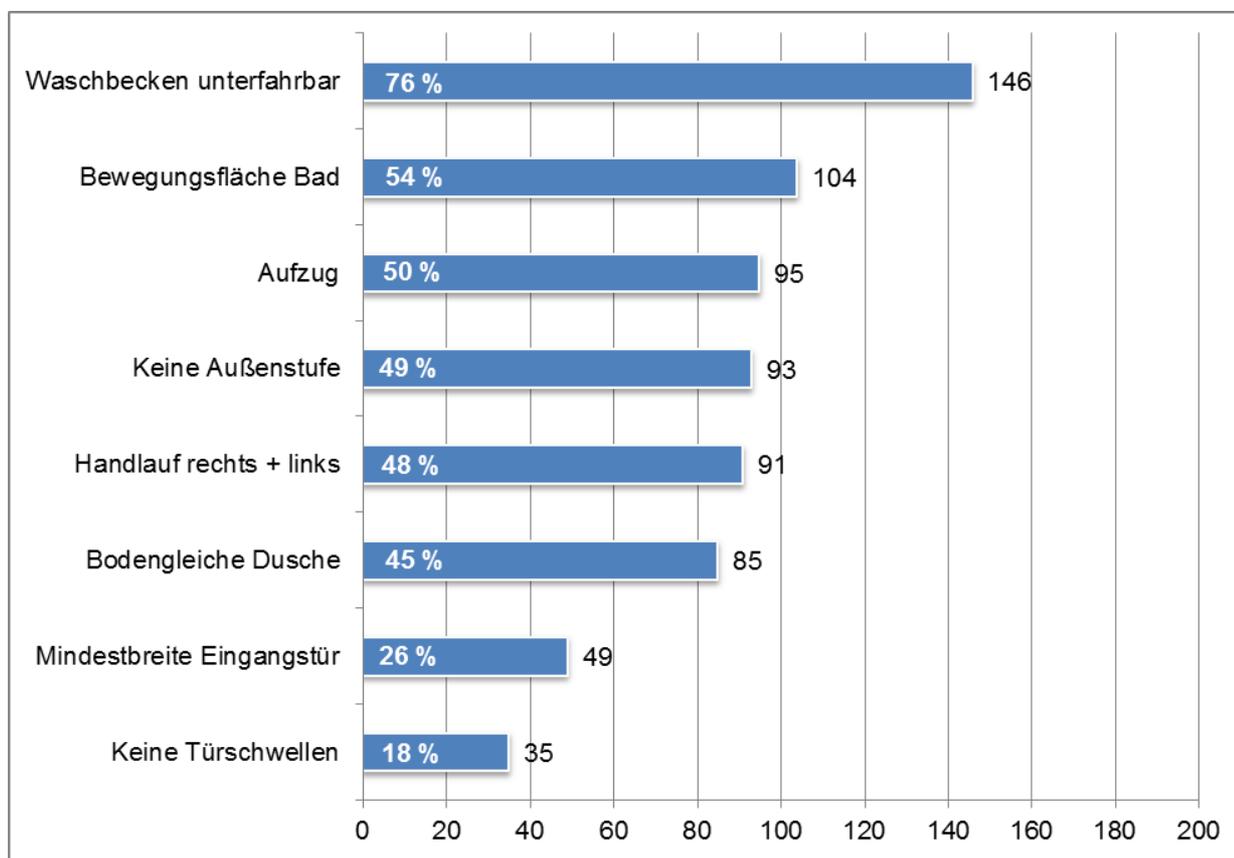


Ergebnisse der Einzelkriterien

Die Auswertung der einzelnen Kriterien im durchgeführten Marktcheck zeigt,

- dass am häufigsten ein unterfahrbares Waschbecken vorhanden ist (in 146 Wohnungen, das sind 76 % der untersuchten Wohnungen)
- dass nur in wenig mehr als der Hälfte der Wohnungen (54 %, das sind 104 Wohnungen) die Bewegungsfläche im Bad ausreichend für einen Rollator ist
- dass 95 Wohnungen (50 %) und damit die Hälfte der als barrierefrei angebotenen Wohnungen einen Aufzug haben
- dass die Erreichbarkeit der Wohnung ohne Außenstufe oder per Rampe nur in knapp der Hälfte der Wohnungen (49 % oder 93 Wohnungen) möglich ist
- dass 91 Wohnungen (oder 48 %) unterstützt durch einen Handlauf zu erreichen sind, bzw. die Handläufe rechts und links sind nicht erforderlich, da alles ebenerdig zu erreichen ist
- dass eine bodengleiche Dusche in weniger als der Hälfte der Wohnungen (45 %, das sind 85 Wohnungen) eingebaut ist
- dass mindestbreite Eingangstüren in 49 Wohnungen (26 %) zu finden sind
- dass innerhalb der Wohnungen nur ein knappes Fünftel der Wohnungen schwellenlos (18 %, das sind 35 Wohnungen) ist

**Abbildung 3: Anteil der erfüllten Kriterien in absoluten Zahlen
n=191 Wohnungen**



5. BEWERTUNG DER ERGEBNISSE UND POLITISCHE FORDERUNGEN

Insgesamt hat die Prüfung anhand der Kriterien ergeben, dass es nur wenige Wohnungen gibt, die tatsächlich als „barrierefrei“ für mobilitätseingeschränkte Menschen gelten können.

Das Angebot an barrierefreien Wohnungen ist somit bedeutend kleiner, als es Menschen mit Mobilitätseinschränkungen beim ersten Suchen aufgrund der gesetzten Filter auf den durchsuchten Immobilienportalen vermuten können.

5.1 Bewertung

Die Abfrage der einzelnen Kriterien hat ergeben, dass diese in sehr unterschiedlicher Häufigkeit erfüllt waren.

Nur 14 % der Wohnungen (das sind 26 von 191) erfüllen **alle** Kriterien des Marktchecks. Das bedeutet: mobilitätseingeschränkte Menschen haben kaum eine Möglichkeit adäquaten Wohnraum zu finden.

Nur 18 % (oder 35 Wohnungen) der als barrierefrei angebotenen Wohnungen stellen sich tatsächlich als **schwollenlos** heraus. Bei der schwellenlosen Gestaltung innerhalb der Wohnungen zeigt sich daher erheblicher Verbesserungsbedarf. Oft ist zwar die Wohnung selbst schwellenlos, dann gibt es aber unüberwindbare Schwellen zur Terrasse oder zum Balkon (in 46 von 191 Wohnungen, das sind 24 %). Wenn die Möglichkeit, sich nach draußen zu bewegen, eingeschränkt ist, wird das problemlose Fortkommen innerhalb der Wohnung umso wichtiger. Zur Teilhabe ist es dann auch wichtig, auf den Balkon oder die Terrasse zu kommen, um die Umwelt wahrnehmen zu können, ohne die Wohnung verlassen zu müssen. Hier sollten die technischen Möglichkeiten besser genutzt werden, um diese Schwellen zu vermeiden.

Besonders häufig fehlt es auch an ausreichend **breiten Eingangstüren**. Diese wurde nur in 26 % (oder 49 Wohnungen) vorgefunden. Allerdings kann die Frage nach der Breite der Türen von vielen Anbietern bzw. Maklern nicht beantwortet werden. Eine ausreichende Türbreite ist jedoch eine Grundvoraussetzung, damit ein mobilitätseingeschränkter Mensch mit einem Rollator oder einem Gehstock (und gegebenenfalls noch mit unterstützender Hilfskraft) gefahrlos die Wohnung betreten kann. In den meisten untersuchten Wohnungen ist das nicht möglich. Hier besteht großer Nachbesserungsbedarf.

Außerdem denken Vermieterinnen und Vermieter bei der Benutzung des Begriffs „barrierefrei“ **nicht ausreichend** an die Anforderungen der Mieterinnen und Mieter. So gibt es Wohnungen und Zugänge, die teilweise barrierefrei gestaltet wurden, dann aber wichtige andere Kriterien nicht erfüllen. So führt ein immerhin vorhandener Aufzug nicht immer bis in den Keller. Die Frage, wie Abstellräume, eine Tiefgarage (wenn vorhanden) oder die Räume für Waschmaschine und Trockner erreicht werden können, ist hier nicht bedacht. Häufig kommen Konstellationen vor, die der Deklaration als barrierefrei nicht entsprechen, wie beispielsweise:

- eine eigentlich barrierefreie Dachgeschoßwohnung ohne Aufzug,
- ein enges Bad, in dem mit einem Rollator nicht rangiert werden kann,
- ein so enges Duschbad, dass ein Mensch mit Rollator die Dusche nicht betreten könnte,
- eine Maisonette-Wohnung mit inwendiger Treppe und barrierefreiem Bad im oberen Geschoss.

5.2 Forderungen

Das Ergebnis zeigt deutlich, dass die in der Stichprobe als barrierefrei vermarkteten und angepriesenen Wohnungen zum größten Teil nicht für mobilitätseingeschränkte Menschen geeignet sind. Dies lässt den Rückschluss auf den Wohnungsmarkt im Gesamten zu: **Die auf dem privaten Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnungen sind nur selten barrierefrei.** Für betroffene Verbraucherinnen und Verbraucher bedeutet dies, dass sie trotz gezielter Suche nach barrierefreien Wohnungen entsprechend ihrer Beeinträchtigung oftmals ohne Erfolg bei Maklerinnen und Maklern anfragen müssen. Aussicht auf eine tatsächlich geeignete Wohnung haben nur wenige.

Angesichts der steigenden Zahl betagter und hochbetagter Menschen muss **dringend Abhilfe** geschaffen werden. Die deutliche Ausweitung des Angebots barrierefreier Wohnungen ist geboten, um den Verbleib von mobilitätseingeschränkten Menschen in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu fördern und bei Pflegebedürftigkeit die ambulante Pflege in den Pflege-Haushalten zu stabilisieren oder sogar zu erhöhen.¹⁹

Senioren wohnen weit überwiegend in Mietwohnungen oder selbstgenutztem Wohneigentum. Diese befinden sich oft als Bestandswohnungen in älteren Wohngebäuden. Viele der Gebäude sind nicht barrierefrei, sondern weisen zahlreiche Hindernisse zur und in der Wohnung auf. Gerade in den Bädern sind altersgerechte Maßnahmen notwendig, um Stürze und Unfälle zu vermeiden.²⁰

Aber auch Neubauten verfügen nicht ausreichend über barrierefreie Wohnungen. Dies muss einerseits durch entsprechende Förderung von barrierefreiem Wohnraum beim Umbau von Bestandswohnungen geschehen. Andererseits müssen die gesetzlichen Regelungen so beschaffen sein, dass Bauherren veranlasst werden, barrierefreie Wohnungen zu bauen.

¹⁹ „Wohnen der Altersgruppe 65plus“ Untersuchung im Auftrag vom: Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. erstellt vom Pestel Institut, Hannover, Dezember 2018, S. 29

²⁰ Vorwort in: Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/Forschungen/2011/Heft147_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2, Zugriff 6.8.2018

Klarstellung in der Landesbauordnung NRW durch verpflichtende und eindeutige Vorgaben für Barrierefreiheit

Gesetzliche Grundlagen sind so zu gestalten, dass Bauherrinnen und Bauherren bei der Planung ihrer Bauobjekte die Kriterien der Barrierefreiheit umsetzen müssen. Mit der zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Landesbauordnung NRW (BauModG NRW vom 21. Juli 2018) sollte „die Barrierefreiheit als universales Gestaltungsprinzip Einzug in den Wohnungsbau halten“.²¹ Allerdings sind die gesetzlichen Regelungen nicht geeignet, dieses Ziel umzusetzen.

Nachzubessern ist aus Sicht der Verbraucherzentrale NRW insbesondere § 39 Abs. 4 der Landesbauordnung NRW, der erklärt: „Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Ein Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. (...) Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.“

Die Barrierefreiheit erfährt durch diese Regelung eine erhebliche Beeinträchtigung. Im Besonderen vor dem Hintergrund, dass sich aus § 49 Abs. 1 der BauO NRW 2018 ergibt, dass alle Wohnungen eines Mehrfamilienhauses barrierefrei sein müssen, führt die Regelung des § 39 Abs. 4 zu Widersprüchen und Problemen.

Denn einerseits benötigen Gebäude mit weniger als 3 oberirdischen Geschossen nicht zwingend einen Aufzug und können daher nur von Menschen bewohnt werden, die ihre Wohnungen über Treppen erreichen können. Diese Wohnungen können von mobilitätseingeschränkten Menschen nicht erreicht werden, so dass dies per se dazu führt, dass die Wohnung nicht barrierefrei ist. Andererseits besteht gem. § 49 Abs.1 die Pflicht, dass alle Wohnungen der Gebäudeklasse 3 - 5 barrierefrei sein müssen. Hier besteht ein erheblicher Konflikt zwischen der Pflicht, dass alle Wohnungen der Gebäudeklasse 3 - 5 barrierefrei sein müssen und der Vorschrift, dass ein Aufzug erst bei mehr als drei Geschossen vorhanden sein muss.

Dabei ist auch zu bedenken, dass auch Menschen, die beim Einzug noch problemlos Treppen steigen können, im Laufe der Zeit immobiler werden können. Im Ergebnis bedeutet dies, dass sich Mieterinnen und Mieter eine andere Wohnung suchen müssen, wenn sie immobil werden, oder dass das Gebäude aufwändig nachgerüstet werden muss.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass weder das oberste Geschoss noch der Keller vom Aufzug aus zugänglich sein müssen. Im Falle einer Mobilitätseinschränkung muss dann anders Abhilfe geschaffen werden – zum Beispiel durch weitere Möglichkeiten, so dass Abstell- oder Wäschetrocknungsräume für alle Mieterinnen und Mieter erreichbar sind. Eine entsprechende Passage sollte in der Landesbauordnung ergänzt werden.

²¹ <https://www.mhkbq.nrw/themen/bau/baurecht/barrierefreies-bauen> Zugriff: 1.3.2019

Im Ergebnis ist eine Gesetzesänderung erforderlich, die die bestehenden Widersprüche beseitigt und die Barrierefreiheit mehr in den Mittelpunkt stellt.

Klarstellung in der Verwaltungsvorschriften Technische Bestimmungen (Verbesserung der Einführung der DIN 18040 Teil 2)

Die entsprechende Verwaltungsvorschrift über die technischen Baubestimmungen (VV TB NRW) ist seit Dezember 2018 in Kraft. In diesen Verwaltungsvorschriften wurde nun endlich die DIN 18040 -2 bauaufsichtlich eingeführt. Die Einführung fand jedoch mit erheblichen Einschränkungen statt, die die Rechte und Bedürfnisse mobilitätscheingeschränkter Menschen nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Einführung der DIN wird durch eine Negativliste konkretisiert. Einige Bestandteile der DIN werden ausdrücklich von der Anwendung ausgeschlossen. Das Ergebnis dieser Vorgehensweise ist eine schwer verständliche und teilweise unklare Verordnung.

Mit Blick auf mobilitätseingeschränkte Menschen ist besonders zu kritisieren, **dass die DIN Vorschriften für Treppen nicht uneingeschränkt übernommen wurden.** Nur wenn in dem Gebäude kein Aufzug vorhanden ist, müssen die Treppen beidseitige Handläufe an den Wänden und gerade Läufe haben. Handläufe und gerade Läufe (im Unterschied zur Wendeltreppe) auf beiden Seiten sind aber unbedingte Voraussetzungen für ein sicheres Treppensteigen. Fehlen diese, hat dies Nachteile für mobilitätseingeschränkte und Mieter des Gebäudes: Sie können die Treppe nicht nutzen und müssen im Falle eines Brandes evakuiert werden. Dies behindert andere Personen, die das Gebäude aus einem höheren Geschoss verlassen müssen und bindet im Gefahrenfall Rettungskräfte. Darüber hinaus ist es für mobilitätseingeschränkte Menschen, die beispielweise auf Gehhilfen angewiesen sind, ohne gerade Treppenläufe schwierig, das Treppensteigen zu üben.

Ebenfalls sind ausdrücklich die Vorschriften für den **rutschhemmenden Boden** im Eingangsbereich nicht eingeführt. Dies bedeutet jedoch für die Betroffenen (Menschen, die Rollatoren und anderen Gehhilfen nutzen) eine erhebliche Sturzgefahr, insbesondere bei Feuchtigkeit.

Aus Sicht der Verbraucherzentrale NRW ist die vollumfängliche Umsetzung der DIN 18040-2 wünschenswert, denn dadurch werden konkrete und überprüfbare technische Baubestimmungen festgelegt. Mindestens müssen diejenigen Anteile der DIN 18040-2 vollständig umgesetzt werden, die bauseits angelegt sein sollten, um mobilitätseingeschränkten Menschen das Leben zu erleichtern.

Ein etwaiger Nachbau verursacht erheblich höhere Kosten. Mit Blick auf den demographischen Wandel ist es anzuraten, die Kriterien direkt bei der Planung von Neubauten und Umbauten von Bestandswohnungen umzusetzen, um dem Ziel der Barrierefreiheit für behinderte Menschen (§ 4 BGG Abs. 1 NRW) näher zu kommen.

Fördersumme dem Bedarf anpassen und erhöhen

Bei Bestandswohnungen gibt es die Möglichkeit, einen KfW- Zuschuss zu einem barrierefreien Umbau zu beantragen (KfW 455-B (Altersgerecht umbauen –

Investitionszuschuss)).²² Dieser Zuschuss beträgt bis zu 6500,- €. Daneben gibt es auch die Möglichkeit ein KfW- Darlehen in Höhe von 50.000,- € zu beantragen (KfW 159 (Altersgerecht umbauen – Kredit)).²³

Im Jahr 2018 konnte aufgrund des verspäteten Bundeshaushalts allerdings erst im August die Förderung beantragt werden. Für die letzten fünf Monate wurde eine Fördersumme von 75 Millionen Euro hinterlegt.²⁴ Positiv ist, dass diese Fördersumme ohne weitere Verhandlungen für 2019 wieder bereitgestellt wurde, so dass keine Wartezeiten entstehen. Die Höhe der Fördersumme ist jedoch so auszugestalten, dass Anträge auch noch bis Ende des jeweiligen Jahres genehmigt werden können. In der Vergangenheit kam es vor, dass die Fördersumme frühzeitig ausgeschöpft war. So konnten im Jahre 2017 bereits im August keine Anträge mehr gestellt werden.²⁵ Es ist daher zu erwarten, dass die Fördersumme in Höhe von 75 Millionen auch im Jahre 2019 nicht für 12 Monate ausreichen wird. Die Fördersumme ist so zu erhöhen, dass alle Anträge, die barrierefreies Wohnen ermöglichen, gewährt werden können.

Verbesserung der Filterfunktion auf den Portalen

Die Suche nach Mietwohnungen läuft heute überwiegend über Onlineportale. Ein sorgsamer Umgang mit der Bezeichnung „barrierefrei“ muss umgesetzt werden, damit Anbieterinnen und Anbieter ihre Wohnungen nicht mit falschen Etikettierungen bewerben.

Die Portalbetreiber halten für aktiv Suchende Informationen über Barrierefreiheit bereit. Diese sind jedoch nicht über die Eingabeseite bei der Erstellung des Angebots für die Anbieter von Mietwohnungen aufzufinden. Zwar gibt es hier bei immowelt und immonet kurze Informationstexte, die mit dem Auswahlbutton „barrierefrei“ verlinkt sind. Diese beinhalten aber lediglich einen Verweis auf § 4 BGG und reichen nicht aus, um Wohnungsanbietern einen Abgleich mit den Eigenschaften ihrer eigenen Immobilie zu ermöglichen.

Die Filterfunktion ist in ihrer bisherigen Ausgestaltung überflüssig. Sie dient nur der persönlichen Kontaktaufnahme und bedeutet für den suchenden Mieter und die suchende Mieterin keine erhebliche Entlastung bei der Suche.

Aus Verbrauchersicht ist es erforderlich, dass der **Filter „barrierefrei“ so gestaltet ist, dass tatsächlich barrierefreie Wohnungen gefunden werden.**

Eine Auffindbarkeit für Wohnungen, die den einzelnen Einschränkungen der Suchenden entspricht, muss verbessert werden. Die Verbraucherzentrale NRW schlägt zur besseren Auffindbarkeit der Wohnungen vor, das Kriterium „barrierefrei“

²² <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Zuschussportal/Online-Antrag-energieeffizienz-Einbruchschutz-Barrierereduzierung/> Zugriff: 2.1.2019

²³ [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-\(159\)/index-2.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html) Zugriff: 2.1.2019

²⁴ https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2018/08/kfw.pdf?__blob=publicationFile&v=4 Zugriff: 2.1.2019

²⁵ Joachim Seeger in: https://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de/SharedDocs/Downloads/DE/Veroeffentlichungen/broschuere-wohnraum-2017.pdf?__blob=publicationFile&v=13; S.17; Zugriff: 6.8.2018

durch einzelne Kriterien, wie z. B. „Mindestbreite Türen“, „schwollenlos“, „Aufzug, schwollenlos erreichbar“, u. ä. zu ersetzen. Verbraucherinnen und Verbraucher können dann zielgerichtet die ihnen wichtigen Kriterien eingeben

6. EMPFEHLUNGEN FÜR VERBRAUCHERINNEN UND VERBRAUCHER

6.1 Tipps für die „barrierefreie“ Wohnungssuche:

- Überlegen Sie zunächst, ob ein Umzug notwendig ist oder ob nicht auch ein Umbau bzw. Anpassungen in der aktuellen Wohnung / im aktuellen Haus möglich sind. Rat finden Sie bei den Wohnberatungsstellen.
- Pflegebedürftige können Leistungen der Pflegeversicherung erhalten (bis zu 4.000 € je Person und Maßnahme) und diese zielgerichtet für die Wohnraumanpassung nutzen, Menschen mit Schwerbehinderung stehen besondere Baudarlehen zur Verfügung.²⁶ Die Wohnberatungsstellen sind hier der richtige Ansprechpartner.²⁷
Aber Achtung: Beginnen Sie mit den Umbaumaßnahmen erst, nachdem Ihr Antrag bewilligt wurde, sonst besteht die Gefahr, dass keine Kosten erstattet werden.
- Für alle Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer bietet zudem die staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowohl einen Zuschuss als auch einen günstigen Kredit zur Reduzierung von Barrieren zuhause.²⁸ **Auch hier ist nach einer Beratung zunächst der Antrag zu stellen, bevor mit dem Bau begonnen wird.**
- Unter bestimmten Voraussetzungen gibt es eine Förderung der NRW Bank.²⁹ Hier werden 100 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten in selbst genutztem Wohneigentum, maximal 100.000 € pro Wohnung oder Eigenheim als Darlehen finanziert. Die Beantragung findet bei der Stadt- oder Kreisverwaltung (Bewilligungsbehörde) vor Ort statt.
- Wenn ein Umzug sinnvoll erscheint, erstellen Sie eine Liste von Kriterien, die bauseits vorhanden sein sollen und die **Ihnen** wichtig sind. Dabei hilft die angehängte „Checkliste zur Wohnungssuche“, mit der Sie bereits bei der Suche telefonisch Kriterien abklären können.
- Wenn Sie im Internet nach Wohnungen recherchieren, sollten Sie vollmundigen Versprechungen („stufenlos und glücklich“) mit Skepsis begegnen. Fragen Sie

²⁶ <https://www.verbraucherzentrale.nrw/wissen/gesundheit-pflege/pflege-zu-hause/wohnungsanpassung-veraenderungen-fuer-ein-angenehmeres-leben-13925>; Zugriff: 6.8.2018

²⁷ <http://www.wohnungsanpassung-bag.de/seite/259749/wohnberatungsstellen.html#Nordrhein-Westfalen>
Zugriff: 6.8.2018

²⁸ <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barrierereduzierung/> Zugriff:
2.1.2019

²⁹ https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/0603_Wohnen_Grafik-Barrierereifes-Wohnen.html Zugriff:
2.1.2019

vor einer Besichtigung genau nach und nutzen Sie die Checkliste zur Unterstützung.

- Wenn sich eine Ansprechpartnerin oder ein Ansprechpartner nicht gleich meldet, empfiehlt sich eine wiederholte Anfrage. Um die richtige Person zu erreichen, ist teilweise viel Geduld erforderlich.
- Öffentlich geförderte Wohnungen müssen höheren Anforderungen genügen als ausschließlich privat finanzierte (vgl. Wohnraumförderungsbestimmungen NRW). Erkundigen Sie sich, ob und wo eine öffentlich geförderte Wohnung für Sie in Frage kommt.

6.2 Checkliste zur Wohnungssuche

Aufgrund der missverständlich genutzten Suchbegriffe ist es für Verbraucherinnen und Verbraucher schwierig, nach einer adäquaten Wohnung zu suchen. Seniorinnen und Senioren sollten sich daher überlegen, welche Kriterien ihnen besonders wichtig sind. Damit sie frühzeitig prüfen können, ob die Wohnung dem Bedarf entspricht, bietet sich eine Abfrage bereits beim **telefonischen Erstkontakt** an. Als Hilfe hat die Verbraucherzentrale NRW eine Checkliste erstellt, die relevante Kriterien auflistet.

Weitere Tipps für die Gestaltung innerhalb der Wohnung erhalten Verbraucherinnen und Verbraucher bei der Wohnberatung oder bei der Wohnberatung für sehbehinderte und blinde Menschen.³⁰

³⁰ http://www.vpb.de/download/Wohnberatung_fuer_sehbehinderte_und_blinde_Menschen-160506.pdf ;
Zugriff 6.8.2018

Checkliste

Zugänglichkeit der Wohnung

- Ist das Haus ohne Außenstufe betretbar (ggf. über eine Rampe)? Oder kann eine Rampe oder ein Lifter nachgerüstet werden? Gibt es alternativ einen Handlauf rechts und links?
- Ist der Hauseingang überdacht und gut beleuchtet?
- Ist das Hausnummernschild gut leserlich? Sind Kontraste, Helligkeit und Farbe am Haus genutzt, sodass auch Personen mit nachlassender Sehkraft ihr Zuhause gut erkennen können?
- Gibt es einen ausreichend großen Aufzug (Breite: mind. 1,10 m; Tiefe: mind. 1,40 m; Türbreite: mind. 0,90 m), der bis vor die Wohnung führt? Oder ist kein Aufzug nötig, weil die Wohnung ebenerdig erreichbar ist?
- Gelangt man über den Aufzug auch in den Keller / in die Tiefgarage? Oder gibt es Alternativen, z.B. Abstellraum und Anschluss für Waschmaschine in der Wohnung?

Innenausstattung

- Gibt es eine gut erreichbare Gegensprechanlage?
- Sind die Türen (inkl. Eingangstür) breit genug, um mit einem Rollator / einem Rollstuhl passieren zu können? Also mind. 90 cm innere Breite?
- Ist die Fläche innerhalb der Wohnung schwellenlos?
- Ist ein vorhandener Balkon / Terrasse / Garten ebenfalls ohne Schwelle erreichbar?
- Sind die Fensterbrüstungen in mindestens einem Zimmer maximal 60 cm hoch, sodass man auch im Sitzen nach draußen gucken kann?
- Sind die Fenstergriffe mindestens im Schlaf- und Wohnzimmer niedrig genug, also maximal 1,05 m hoch, so dass man diese auch im Sitzen (aus dem Rollstuhl) öffnen und schließen kann? **Badezimmer**
- Gibt es eine bodengleiche Dusche (maximal 2 cm Schwelle) mit ausreichend großer Bewegungsfläche (Duschfläche 1,20 m x 1,20 m)?
- Gibt es ein unterfahrbares Waschbecken (für Rollstuhl 0,80 m Montagehöhe)?
- Ist die Bewegungsfläche im Bad ausreichend groß, um auch mit Hilfsmitteln, wie Gehstock / Rollator / Rollstuhl, wenden zu können und die notwendigen Verrichtungen zu erledigen? Empfohlen sind hier mindestens 1,20 m x 1,20 m, besser noch 1,50 m x 1,50 m.
- Geht die Badezimmertür nach außen auf? Bei einem Zusammenbruch im Bad kann so leichter Hilfe von außen ins Badezimmer hinein kommen.

Umgebung

- Sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Optiker, Apotheke, Friseur, Cafés, ggf. Kirchengemeinde fußläufig erreichbar?
- Ist das Haus gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden?
- Ist der Straßenbelag in der unmittelbaren Umgebung für einen Rollator / Rollstuhl geeignet?

7. WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

- Wohnberatungsstellen NRW
<http://www.wohnberatungsstellen.de/> Zugriff:2.1.2019
- Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung NRW: Checkliste Sicher und bequem zuhause Wohnen, Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen.
<https://www.wohnberatungsstellen.de/beratung/c/> ; Zugriff: 6.8.2018
- Mein Leben, mein Zuhause – Wohnberatung und Wohnungsanpassung in NRW
<http://www.koordination-wohnberatung-nrw.de/wp-content/uploads/2016/03/Mein-Leben-mein-Zuhause-Barrierfreie-PDF.pdf>
Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen, 2017. Zugriff: 30.4.2018
- Energieeffizient bauen und sanieren, altersgerecht umbauen und Barrierereduzierung - Informationen zu den KfW-Förderprodukten für Handwerker <https://www.kfw.de/partner/KfW-Partnerportal/Handwerksbetriebe/F%C3%B6rderprodukte/index.jsp>; Zugriff: 28.1.2019
- Wohnberatung für sehbehinderte und blinde Menschen
http://www.vpb.de/download/Wohnberatung_fuer_sehbehinderte_und_blinde_Menschen-160506.pdf Zugriff 6.8.2018

8. ANHANG

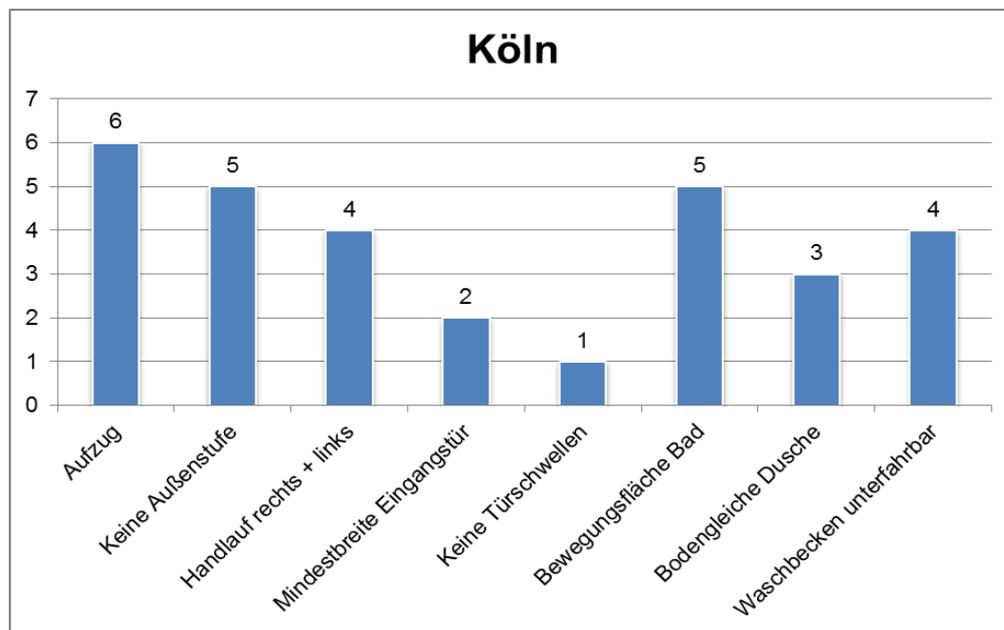
Nachfolgend sind die Ergebnisse der verschiedenen Regionen detailliert aufgeführt.

Köln

Nach dem Ausschluss der Doppelungen wurden 53 Wohnungen in Köln (mit 1.047.000 Einwohnern) als „barrierefrei“ oder „barrierefrei/ für Senioren“ im Erhebungszeitraum angeboten. Davon waren zehn Wohnungen möbliert. Eine Wohnung musste aus der Stichprobe ausgeschlossen werden, da sie zu einem Objekt gehörte, das unter „betreutes Wohnen“ fällt, und 36 Wohnungen waren bereits vergeben.

Von den verbleibenden 6 Wohnungen erfüllte 1 Wohnung alle Kriterien dieses Marktchecks, 5 Wohnungen waren nicht barrierefrei.

Abbildung 5: Anzahl der auswertbaren Wohnungen pro Kriterium in Köln
n = 6



Alle sechs Wohnungen in Köln haben einen Aufzug, der auch bis in den Keller bzw. bis zur ggf. vorhandenen Tiefgarage nutzbar ist, oder es ist kein Aufzug notwendig, weil alles ebenerdig gestaltet ist. Fünf Wohnungen sind ohne Außenstufe oder über eine Rampe erreichbar, bei vier Wohnungen ist ein Handlauf vorhanden – oder er ist nicht notwendig, weil alles ebenerdig gestaltet ist. Allerdings wäre für eine Wohnung eine Nachrüstung möglich. Zwei Wohnungen verfügen über die für den Marktcheck gewünschte Mindestbreite der Eingangstür von 0,90 m. Nur eine Wohnung ist komplett schwellenlos gestaltet. Vier Wohnungen konnten nicht als schwellenlos bezeichnet werden, da eine Schwelle zum Balkon / zur Terrasse angegeben war. Für eine Wohnung gibt es hier keine Angabe. In fünf Wohnungen wird die Bewegungsfläche im Bad als ausreichend angegeben. Drei Wohnungen verfügen über eine bodengleiche Dusche, und vier Wohnungen bieten ein unterfahrbares Waschbecken.

Düsseldorf

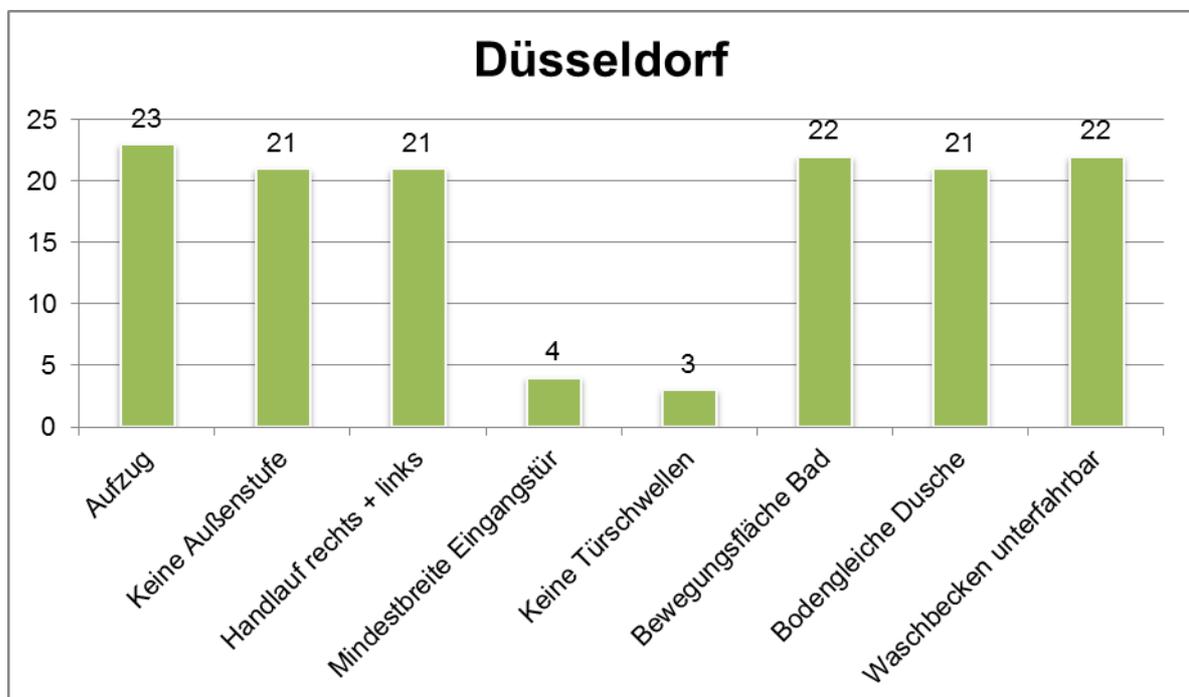
In Düsseldorf (mit 604.500 Einwohnern) verblieben nach Ausschluss der Doppelungen 57 Wohnungen, die unter den Suchwörtern „barrierefrei“ bzw. „barrierefrei / für Senioren“ gefunden wurden. Davon waren 18 Wohnungen bereits vergeben und fünf Wohnungen waren nicht auswertbar.

Damit blieben 32 Wohnungen für die Untersuchung. Davon stellten sich 29 Wohnungen (91 %) als nicht barrierefrei heraus. Drei Wohnungen (9 %) konnten im Sinne des Marktchecks als barrierefrei bewertet werden.

In Düsseldorf bieten 23 von 32 Wohnungen einen Aufzug (72 %), oder es ist kein Aufzug notwendig, weil alles ebenerdig gestaltet ist. 21 Wohnungen (66 %) sind ohne Außenstufe oder über eine Rampe erreichbar, und sie sind mit einem Handlauf ausgestattet (oder er ist nicht notwendig, weil alles ebenerdig gestaltet ist), und ebenfalls 21 Wohnungen verfügen über eine bodengleiche Dusche.

22 Wohnungen (69 %) verfügen über ausreichende Bewegungsfläche im Bad oder ein unterfahrbares Waschbecken. Nur vier Wohnungen (13 %) besitzen die erwünschte mindestbreite Eingangstür und nur drei (9 %) der Wohnungen sind schwellenlos, auch zu Balkon oder Terrasse.

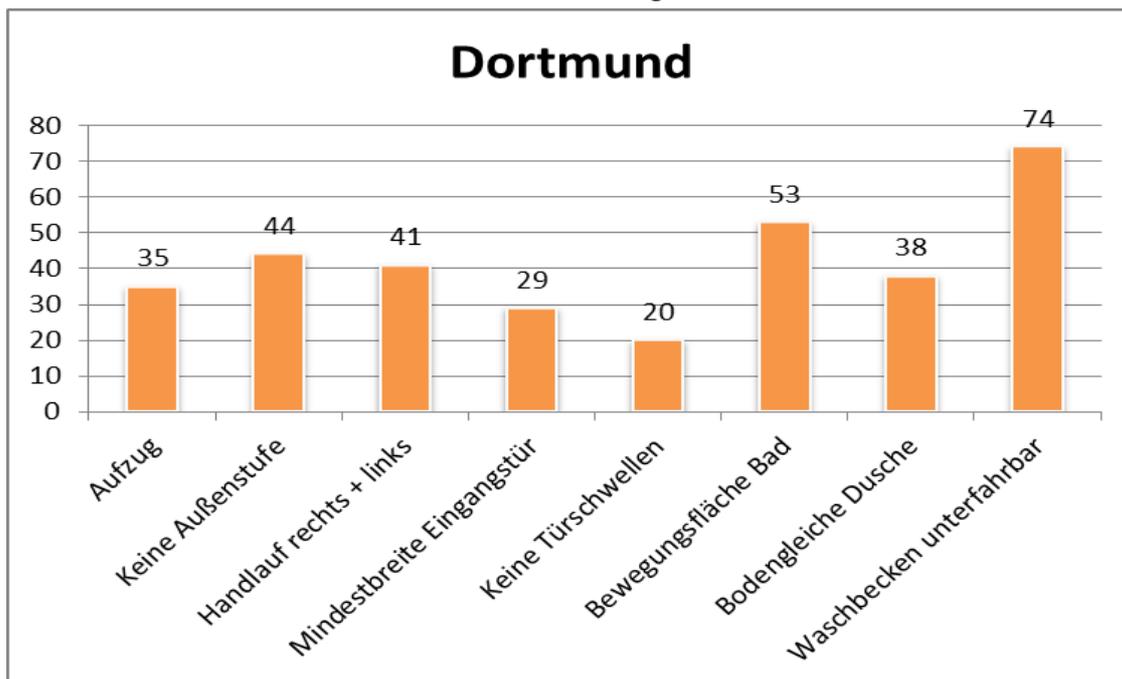
Abbildung 6: Anzahl der Wohnungen pro Kriterium in Düsseldorf
n = 32



Dortmund

In Dortmund (mit 580.500 Einwohnern) wurden mit 154 deutlich mehr Wohnungen als „barrierefrei“ oder „barrierefrei / für Senioren“ angeboten als in anderen Städten. Nach Abzug von 4 Wohnungen, die dem Servicewohnen zuzurechnen waren, 41 bereits vergebenen Wohnungen und von 20 Wohnungen, die nicht auswertbar waren, verblieben noch 89 Wohnungen für die Untersuchung.

Abbildung 7: Anzahl der Wohnungen pro Kriterium in Dortmund
n = 89 Wohnungen



Dabei zeigte sich, dass 76 Wohnungen (85 %) nicht als barrierefrei gelten können, 13 Wohnungen (15 %) erfüllten alle Kriterien.

Für 35 Wohnungen (39 %) ist ein Aufzug vorhanden, oder es ist kein Aufzug notwendig, weil alles ebenerdig gestaltet ist. Ohne Außenstufe oder über eine Rampe sind 40 Wohnungen (45 %) erreichbar, bei 41 Wohnungen (46%) ist ein Handlauf vorhanden – oder er ist nicht notwendig, weil alles ebenerdig gestaltet ist.

29 Wohnungen (33 %) und damit ein Drittel der als barrierefrei angebotenen Wohnungen verfügen über die für den Marktcheck gewünschte Tür-Mindestbreite für die Eingangstür. Schwellenlos gestaltet sind 20 Wohnungen (23 %), damit bildet diese Kategorie einmal mehr das Schlusslicht.

Eine ausreichende Bewegungsfläche im Bad bieten 53 Wohnungen (60 %), 38 Wohnungen (43 %) verfügen über eine bodengleiche Dusche und 74 Wohnungen (83 %) bieten ein unterfahrbares Waschbecken.

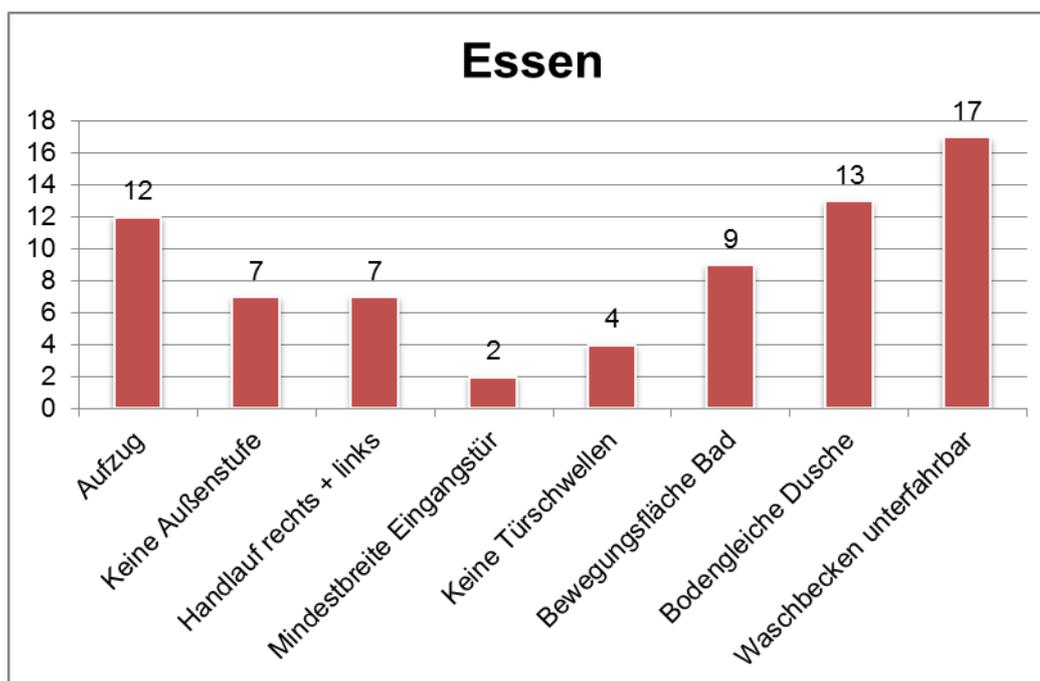
Essen

Nach Abzug von Doppelungen verblieben in Essen (mit 573.800 Einwohnern) 56 als barrierefrei angebotene Wohnungen, davon waren vier nicht auswertbar (hier wurden zu den vorgegebenen Kriterien keine Angaben gemacht und auch auf Mails oder Anrufe gab es keine Informationen) und 18 bereits vergeben. Damit belief sich die Anzahl der zu untersuchenden Wohnungen auf 34.

Davon stellten sich 32 Wohnungen (94 %) als nicht barrierefrei heraus, und nur zwei Wohnungen (6 %) konnten im Sinne des Marktchecks als barrierefrei bewertet werden.

Von den 34 Wohnungen in Essen bieten zwölf (35 %) einen Aufzug, der auch bis in den Keller / oder bis zur ggf. vorhandenen Tiefgarage nutzbar ist, oder es ist kein Aufzug notwendig, weil alles ebenerdig gestaltet ist. Sieben Wohnungen (21 %) sind ohne Außenstufe oder über eine Rampe erreichbar und mit einem Handlauf ausgestattet (oder er ist nicht notwendig, weil alles ebenerdig gestaltet ist).

Abbildung 8: Anzahl der Wohnungen pro Kriterium in Essen
n = 34 Wohnungen

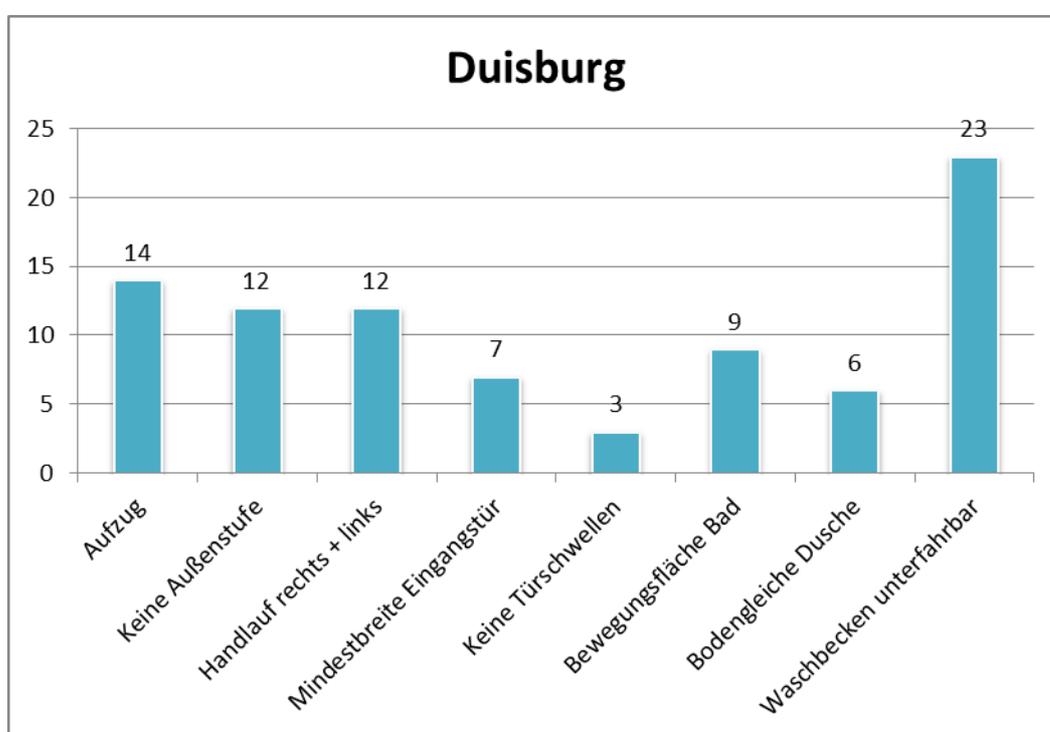


Für vier Wohnungen (12 %) gilt: Sie sind schwellenlos, auch zu Balkon oder Terrasse. Für etwa ein Viertel der Wohnungen (neun Wohnungen oder 26 %) wird die Bewegungsfläche im Bad als ausreichend angegeben. 13 Wohnungen (38 %) haben eine bodengleiche Dusche und die Hälfte der Wohnungen (17 Wohnungen oder 50 %) verfügt über ein unterfahrbares Waschbecken.

Duisburg

In Duisburg (mit 485.500 Einwohnern) waren nach Abzug von Doppelungen noch 34 Wohnungen in der Untersuchungsgruppe, davon musste eine Wohnung abgezogen werden, da sie unter das Servicewohnen fällt, eine weitere, da sie nicht auszuwerten war und weitere acht Wohnungen, die bereits vergeben waren. Somit betrug die Anzahl der tatsächlich überprüften Wohnungen in Duisburg 24 Wohnungen. Davon erfüllten drei Wohnungen (12,5 %) alle Kriterien des Marktchecks und waren folglich barrierefrei. 21 Wohnungen (87,5 %) waren nicht als barrierefrei anzusehen.

**Abbildung 9 : Anzahl der Wohnungen pro Kriterium in Duisburg
n = 24 Wohnungen**



In Duisburg verfügen 14 der geprüften Wohnungen (58 %) über einen Aufzug. Zwölf Wohnungen (50 %) sind ohne Außenstufe oder über eine Rampe zu erreichen – das ist die Hälfte der als barrierefrei angebotenen Wohnungen. Ebenfalls zwölf Wohnungen verfügen im Eingangsbereich über einen Handlauf, oder er ist nicht notwendig, weil alles ebenerdig erreichbar ist.

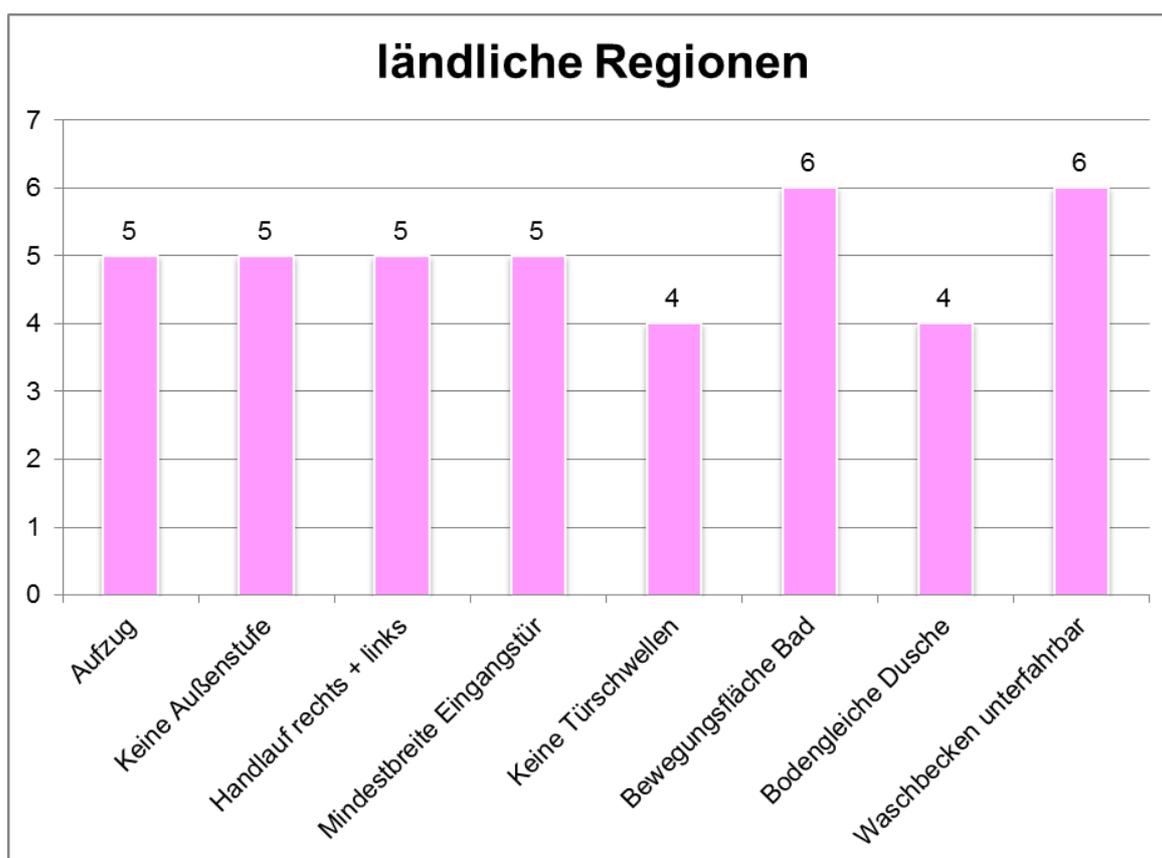
Für sieben Wohnungen (29 %) wird die gewünschte Mindestbreite der Eingangstür angegeben, drei Wohnungen (13 %) sind schwellenlos. Bei neun Wohnungen (38 %) wird die Bewegungsfläche im Bad als ausreichend angegeben, vier Wohnungen (17 %) verfügen über eine bodengleiche Dusche und 23 Wohnungen (96 %) über ein unterfahrbares Waschbecken.

Ländliche Regionen

Für die ländlichen Regionen wurden aufgrund der Vorrecherche weniger Ergebnisse erwartet. Das hat möglicherweise mit dem hohen Anteil an Eigentum in den ländlichen Regionen zu tun. Um dennoch einen Eindruck von dem Angebot zu bekommen, wurde aus jedem der fünf Regierungsbezirke zufällig eine Kleinstadt / Gemeinde ausgewählt und alle Wohnungen notiert, die mit dem Stichwort „barrierefrei / für Senioren“ und „barrierefrei“ bei den ausgewählten Anbietern versehen waren. Abweichend vom Vorgehen bei den Städten wurde der Suchumkreis dafür auf 10 km rund um jede Kleinstadt / Gemeinde erhöht.

Zusammengefasst wurden für die ländlichen Regionen nach Abzug der Doppelungen elf Wohnungen ermittelt, von denen zwei möbliert angeboten wurden und drei Wohnungen nicht mehr verfügbar waren. Damit verblieben für die Untersuchung in der ländlichen Region sechs Wohnungen. Hiervon waren vier Wohnungen (67 %) barrierefrei, ein Drittel der als barrierefrei angebotenen Wohnungen (zwei Wohnungen oder 33 %) erfüllte die Kriterien der Barrierefreiheit nicht.

**Abbildung 10 : Anzahl der Wohnungen pro Kriterium in den ländlichen Regionen
n = 6 Wohnungen**



Alle der als barrierefrei in den ländlichen Regionen angebotenen Wohnungen verfügen über ausreichende Bewegungsfläche im Bad und ein unterfahrbares Waschbecken. Fünf Wohnungen besitzen einen Aufzug oder es ist keiner erforderlich, haben keine

Außenstufe und besitzen Handläufe oder es sind keine erforderlich, weil alles ebenerdig angelegt ist. Ebenfalls fünf Wohnungen verfügen über die gewünschte Mindestbreite der Eingangstür. Je vier Wohnungen sind schwellenlos oder verfügen über eine bodengleiche Dusche.

Stadt Hilchenbach

Für den Regierungsbezirk Arnsberg ermittelte der Zufallsgenerator die Stadt Hilchenbach (mit 15.000 Einwohnern). Hier blieb die Suche erfolglos. Auch der vergrößerte Suchradius änderte daran nichts.

Gemeinde Dörentrup

Für den Regierungsbezirk Detmold wurde die Gemeinde Dörentrup ermittelt. Hier wurden drei Wohnungen ermittelt, von denen eine möbliert angeboten wurde, eine weitere nicht mehr zur Verfügung stand und die dritte Wohnung sich als nicht barrierefrei herausstellte. Somit konnte für die Gemeinde Dörentrup keine barrierefreie Mietwohnung ermittelt werden.

Gemeinde Wachtendonk

Für den Regierungsbezirk Düsseldorf wurde die Gemeinde Wachtendonk per Zufall ausgewählt. Hier ergab die Recherche sieben Wohnungen, davon waren zwei Wohnungen bereits vergeben, eine Wohnung wurde möbliert angeboten. Damit verblieben vier Wohnungen für die Untersuchung, drei Wohnungen (75 %) waren davon als barrierefrei anzusehen, eine Wohnung erfüllte die Kriterien nicht.

Gemeinde Simmerath

Für die Gemeinde Simmerath im Regierungsbezirk Köln ergab die Suche eine Wohnung, die allen Kriterien entsprach und als barrierefrei anzusehen war.

Gemeinde Südlohn

Für den Regierungsbezirk Münster warf der Zufallsgenerator die Gemeinde Südlohn aus. Hier blieb die Suche erfolglos. Auch der vergrößerte Suchradius änderte daran nichts.

9. LITERATUR

Bundesfachstelle Barrierefreiheit; Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See (Hrsg) 2017: Nachhaltig barrierefreien /-reduzierten Wohnraum schaffen in einer älter werdenden Gesellschaft. https://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de/SharedDocs/Downloads/DE/Veroeffentlichungen/broschuere-wohnraum-2017.pdf?__blob=publicationFile&v=13; Zugriff: 6.8.2018

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und KfW 2018: Bundesinnenministerium und KfW, Pressemitteilung: Wieder Zuschüsse für den Abbau von Barrieren und Aufstockung der Mittel für den Einbruchschutz. https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2018/08/kfw.pdf?__blob=publicationFile&v=4 Zugriff 2.1.2019

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) 2011: Forschungen Heft 147. Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/Forschungen/2011/Heft147_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2, Zugriff 6.8.2018

Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB) und spectrumK 2017: Pflege in der alternden Gesellschaft. Positionspapier des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB) und von spectrumK – dem Dienstleister der gesetzlichen Kranken- und Pflegekassen. [https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publicationen/Positionspapiere/Pflege%20in%20Oder%20alternden%20Gesellschaft/FINAL_Pflege_in_der_alternden_Gesellschaft_081117%20\(3\).pdf](https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publicationen/Positionspapiere/Pflege%20in%20Oder%20alternden%20Gesellschaft/FINAL_Pflege_in_der_alternden_Gesellschaft_081117%20(3).pdf) , Zugriff: 2.1.2019

Deutsches Netzwerk für Qualitätsentwicklung in der Pflege (DNQP) 2014: Expertenstandard nach § 113a SGB XI. Erhaltung und Förderung der Mobilität in der Pflege. https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/qualitaet_in_der_pflege/expertenstandard/Pflege_Expertenstandard_Mobilitaet_Abschlussbericht_14-07-14_finaleVersion.pdf, Zugriff 6.8.2018

Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Pressestelle 2018: Bevölkerung in NRW. https://www.it.nrw/sites/default/files/atoms/files/266_17.pdf Zugriff 6.8.2018

KfW 2018: Fördermöglichkeiten für die Reduzierung von Barrieren. https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/0603_Wohnen_Grafik-Barrierefreies-Wohnen.html Zugriff: 2.1.2019

KfW 2019 a: KfW Zuschussportal. <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Zuschussportal/Online-Antrag-Energieeffizienz-Einbruchschutz-Barrierereduzierung/> Zugriff: 2.1.2019

KfW 2019 b: Altersgerecht umbauen <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barrierereduzierung/> Zugriff: 2.1.2019

Kotulla, Theresa; Beusker, Elisabeth 2017: Anwendung und Abwendung des Begriffs Barrierefreiheit.

https://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/Barrierefreiheit_Anwendung_und_Abgrenzung_des_Begriffs_Barrierefreiheit_Kotulla-Beusker_RWTH_Aachen.pdf,

Zugriff am 6.8.2018

Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung NRW 2018: Checkliste Sicher und bequem zuhause Wohnen, Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen.

<https://www.wohnberatungsstellen.de/beratung/c/> ; Zugriff: 6.8.2018

Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung NRW 2019: Wohnberatungsstellen NRW. <http://www.wohnberatungsstellen.de/> Zugriff:2.1.2019

Lihs, Verena 2013: Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2. 2013.

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2013/2/Inhalt/DL_Lihs.pdf?blob=publicationFile&v=2, Zugriff 6.8.2018

Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 a: Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW).

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=17178&vd_back=N421&sq=0&menu=1 Zugriff am 8.10.2018

Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 b:

Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW).

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=1&qld_nr=2&ugl_nr=2323&bes_id=39948&val=39948&ver=7&sq=&aufgehoben=N&menu=1 ; Zugriff: 8.1.2019

Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 c: Erlass zur Änderung der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=7&vd_id=16854&vd_back=N55&sq=0&menu=1 ; Zugriff: 8.6.2018

Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes

Nordrhein-Westfalen 2017: Mein Leben, mein Zuhause – Wohnberatung und

Wohnungsanpassung in NRW <http://www.koordination-wohnberatung-nrw.de/wp-content/uploads/2016/03/Mein-Leben-mein-Zuhause-Barrierfreie-PDF.pdf> Zugriff:

30.4.2018

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes

Nordrhein-Westfalen 2018: Erlass zur Änderung der

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) vom 29.Januar 2018; Ministerialblatt (MBL NRW.), Ausgabe 2018 Nr. 4 vom 22.2.2018 Seite 45 bis 80.

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=7&vd_id=16854&vd_back=N55&sq=0&menu=1 Zugriff am 8.6.2018

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes

Nordrhein-Westfalen 2019: Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2019).

https://www.mhkbq.nrw/sites/default/files/media/document/file/Wohnraumfoerderungsbestimmungen_2018_22_2019_03_14_on.pdf Zugriff: 20.2.2019

NRW Bank 2017: Wohnungsmarktbericht 2017.

https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/WEB_Doppelseiten_Wohnungsmarktbericht-2017.pdf, Zugriff: 2.1.2019

NRW Bank 2018 a: Checkliste technische Merkmale von Mietwohnungen in der Fassung von 04/2018, <https://www.nrwbank.de/foerderlotse-dokumente/Binary-technische-checkliste-mietwohnungsbau-2018.pdf.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/0/6/5306/>, Zugriff am 2.7.2018

NRW Bank 2018 b: Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Thema.

Wohnungsmarktbarometer 2018. Experteneinschätzungen zum aktuellen Wohnungsmarkt.

<https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/sonderveroeffentlichungen/NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer-2018.pdf> , Zugriff: 2.1.2019

Pestel Institut 2018: Wohnen der Altersgruppe 65plus. Untersuchung im Auftrag des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.

Stadt Hagen, Fachbereich Jugend und Soziales, Wohnberatung (Hrsg.) 2006:

Sicher, selbstständig und behaglich wohnen. Wohnberatung für sehbehinderte und blinde Menschen.

http://www.vpb.de/download/Wohnberatung_fuer_sehbehinderte_und_blinde_Menschen-160506.pdf ; Zugriff 6.8.2018

Statistisches Bundesamt (Destatis) 2017: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035. Ergebnisse der Haushaltsvorberechnung 2017.

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/EntwicklungPrivathaushalte5124001179004.pdf?__blob=publicationFile, Zugriff: 20.2.2019

Statistisches Bundesamt (Destatis) 2018 a: Pressemitteilung 370 vom 27.9.2018: Rund jede fünfte Person in Deutschland ist 65 oder älter.

https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/09/PD18_370_12411.html, Zugriff: 2.1.2019

Statistisches Bundesamt (Destatis) 2018 b: Pressemitteilung 501 vom 18.12.2018: 3,4 Millionen Pflegebedürftige zum Jahresende 2017.

https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/12/PD18_501_224.html , Zugriff: 2.1.2019

Verbraucherzentrale NRW 2018: Wohnungsanpassung: Veränderungen für ein angenehmeres Leben.

<https://www.verbraucherzentrale.nrw/wissen/gesundheitspflege/pflege-zu-hause/wohnungsanpassung-veraenderungen-fuer-ein-angenehmeres-leben-13925> ; Zugriff: 6.8.2018