

Nachfolgend möchten wir Ihnen eine kurze Übersicht über Maßnahmen zum barrierefreien Umbau in Bestandsgebäuden für die Wohnungswirtschaft geben. (Stand August 2025)

Einleitung

Die demografische Entwicklung führt dazu, dass immer mehr Menschen bis ins hohe Alter in ihren Wohnungen bleiben möchten. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das: Barrierefreiheit ist längst kein „Spezialthema“ mehr, sondern wird zunehmend Grundvoraussetzung für langfristig vermietbaren Wohnraum. Doch gerade im Bestand ist der Umbau komplex. Diese Übersicht zeigt die wichtigsten Aspekte, Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten.

Was bedeutet Barrierefreiheit im Wohnungsbestand?

Barrierefreiheit bedeutet, Wohnungen und Gebäude so zu gestalten, dass sie von allen Menschen – unabhängig vom Alter oder von Mobilitätseinschränkungen – genutzt werden können. Dabei geht es nicht um Luxus, sondern um praktische Anpassungen wie:

- schwellenfreie Zugänge und Wohnungsabschlüsse,
- Aufzüge, Treppen- oder Hublifte,
- Bewegungsflächen in Fluren, Küchen und Bädern,
- bodengleiche Duschen und anpassbare Sanitärobjekte,
- kontrastreiche, gut bedienbare Ausstattungselemente.

Zusätzlich unterscheidet man dabei zwischen barrierefrei und barrierearm.

Barrierefrei bedeutet, dass alle relevanten Anforderungen nach DIN 18040 erfüllt sind. Die Wohnung oder das Gebäude ist damit für Menschen mit unterschiedlichsten Einschränkungen uneingeschränkt nutzbar.

Barrierearm bedeutet, dass wesentliche Hindernisse reduziert sind (z. B. schwellenarme Übergänge, größere Bewegungsflächen im Bad), aber nicht alle Normvorgaben umgesetzt wurden. Im Bestand ist dies häufig der realistischere Ansatz, da bauliche Gegebenheiten, Statik oder Kosten enge Grenzen setzen.

Worauf sollte man achten?

- **Bedarfsanalyse:** Welche Zielgruppen wohnen oder sollen künftig wohnen?
- **Gebäudecheck:** Welche baulichen Voraussetzungen sind vorhanden (Aufzugsschacht, Treppenhausbreite, Grundriss)?
- **Wirtschaftlichkeit:** Welche Maßnahmen sind technisch und finanziell realisierbar, und welche wirtschaftlich tragfähig?
- **Fördermittel:** Nutzung von BEG, SAB und WRA-Programmen zur Kostenentlastung.
- **Planung & Bau:** Frühzeitige Einbindung von Architekten, Fachplanern und Handwerkern.
- **Akzeptanz:** Frühzeitige Kommunikation mit den übrigen Mietern und deren Einbindung bei Bedarf.



Typische Maßnahmen im Bestand

1. **Erschließung:** Nachrüstung von Aufzügen oder Treppenliften.
2. **Eingangsbereiche:** Rampen, automatische Türöffner, schwellenfreie Übergänge.
3. **Bäder:** Bodengleiche Duschen, Haltegriffe, ausreichende Bewegungsflächen.
4. **Wohnungen:** Türverbreiterungen, barrierearme Bodenbeläge, leicht bedienbare Fenster.
5. **Außenanlagen:** Sichere, ebene Wege, kontrastreiche Beleuchtung, Sitzgelegenheiten.

Weiterführende Maßnahmen im Bestand

Neben klassischen Anpassungen gibt es auch weniger offensichtliche und baulich-technisch anspruchsvollere Maßnahmen, die die Barrierefreiheit deutlich verbessern können:

- **Orientierung und Sicherheit:** Kontrastreiche Markierungen an Treppenstufen, taktile Leitsysteme, akustische Signale bei Aufzügen.
- **Technische Assistenzsysteme:** Smarte Sensoren, die Stürze erkennen oder Licht automatisch steuern.
- **Kommunikation:** Videosprechanlagen mit Bildübertragung für hörgeschädigte Menschen.
- **Küchenanpassung:** Absenkbare Arbeitsflächen und Hängeschränke.
- **Flexible Wohnlösungen:** Modulare Wände oder verschiebbare Elemente, um bei Bedarf Bewegungsflächen zu schaffen.
- **Digitale Unterstützung:** Notrufsysteme, Sprachsteuerung oder Apps zur Steuerung von Türen, Licht und Heizung.

Herausforderungen bei der Umsetzung

- **Baulich:** Enge Treppenhäuser, fehlende Aufzugsschächte, statische Grenzen bei Grundrissen, ungünstige Leitungsführungen, Denkmalschutz.
- **Wirtschaftlich:** Hohe Investitionskosten, begrenzte Fördermittel, eingeschränkte Umlagemöglichkeiten, schwierige Refinanzierung.
- **Organisatorisch:** Genehmigungsprozesse, Brandschutzauflagen, Arbeiten im bewohnten Zustand, Koordination von Bauabläufen.
- **Sozial:** Akzeptanz bei nicht unmittelbar betroffenen Mietern, Belastungen durch Baustellen sowie Konflikte bei Umlage von Betriebskosten.

Fazit

Barrierefreier Umbau im Bestand ist eine Investition in die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsgenossenschaften. Er steigert die Vermietbarkeit, senkt Fluktuation und erschließt neue Zielgruppen. Zugleich ist er ein sozialer Beitrag, um Menschen ein selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen.

