

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Alexander Spies (PIRATEN)

vom 22. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 2014) und **Antwort**

Barrieren beim barrierefreien Wohnraum (I)

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wie hoch ist nach Erkenntnissen des Senats der derzeitige Bedarf an barrierefreiem/barrierearmen Wohnraum in Berlin?

Antwort zu 1.: Dem Senat liegen keine detaillierten Informationen hierüber vor. Nach Schätzungen des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe (KDA) und dem jüngst veröffentlichten Wohnatlas ergibt sich für Berlin ein Bedarf von zusätzlich 41.000 barrierefreien/barrierearmen Wohnungen für Seniorinnen und Senioren bei Neubau und Bestand. (Quelle: Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter; Kuratorium Deutsche Altershilfe; 2014).

Frage 2: Wie wird sich nach Erkenntnissen des Senats der Bedarf an barrierefreiem/barrierearmen Wohnraum in Berlin bis 2020 sowie bis 2030 entwickeln?

Antwort zu 2.: Die Alterung der Gesellschaft setzt sich fort. Sowohl der Anteil als auch die Anzahl älterer Bewohnerinnen und Bewohner stiegen in den letzten zehn Jahren deutlich an. Vom Jahr 2003 bis 2012 stieg die Zahl der Seniorinnen und Senioren im Alter von 65 bis unter 75 um rund 13 % von rund 320.000 auf rund 360.000. Die Altersgruppe der Bewohnerinnen und Bewohner ab 75 Jahren erhöhte sich um rund 27 % von rund 225.000 auf rund 285.000. Bis 2030 wird sich die Zahl der über 80-Jährigen Personen mit einer Steigerung von 80,7 % auf rd. 268.000 nahezu verdoppeln; die Zahl der „jungen Alten“ im Alter von 65 bis unter 80 Jahren wird um 14,4 % auf ca. 590.000 steigen. Entsprechend wird sich aufgrund der vorgenannten Schätzungen der Bedarf an barrierefreien/barrierearmen Wohnungen erhöhen.

Frage 3: Wie viele barrierefreie/barrierearme Wohnungen gibt es in Berlin und wie viele davon sind im Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften? Bitte gegebenenfalls Schätzwerte angeben.

Antwort zu 3.: Dem Senat liegen keine detaillierten Informationen hierüber vor. Nach Schätzungen des KDA ergibt sich für Berlin ein Bestand von 24.000 weitgehend barrierefreien Wohneinheiten in Seniorenhaushalten und 45.000 in Haushalten, die nicht von Seniorinnen und/oder Senioren bewohnt werden (Quelle: Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter; Kuratorium Deutsche Altershilfe; 2014). Eine aktuelle Abfrage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ergab einen Bestand in Höhe von rund 5.500 barrierefreien/ barrierearmen Wohnungen.

Frage 4: Welche Vorgaben macht der Senat den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hinsichtlich der Schaffung von barrierefreiem/barrierearmen Wohnraum?

Antwort zu 4: Bestandteil des mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) am 04.09.2012 geschlossenen „BÜNDNIS FÜR SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK UND BEZAHLBARE MIETEN“ ist u. a. die Anpassung ihrer Wohnungsbestände an die Anforderungen des demografischen Wandels. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sehen auch ohne verbindliche Vorgaben im Rahmen der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum, die Bereitstellung von barrierefreien/barrierearmen Wohnungen als eigene Aufgabe. Insbesondere beim Neubau wird der rollstuhlgerechte Ausbau von Erdgeschoss-Wohnungen angestrebt.

Frage 5: Welche quantitativen und qualitativen Ziele hinsichtlich der Schaffung von barrierefreiem/barrierearmen Wohnraum haben sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften selbst in welchem Zeit-horizont gesetzt? (Bitte nach Wohnungsbaugesellschaft aufschlüsseln.)

Antwort zu 5: Aktuelle Abfragen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ergaben folgendes Ergebnis:

GESOBAU: „Die GESOBAU gestaltet im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen im Märkischen Viertel rd. 1.000 Wohnungen im Standard „Komfort 50 plus“. Das Produkt „Komfort 50 plus“ wurde in Kooperation mit dem TÜV Rheinland entwickelt und zertifiziert. Hierbei wird keine behindertengerechte, sondern es werden seniorengerechte bauliche Anpassungen vorgenommen, die insbesondere eine bodengleiche Dusche, größere Türdurchgangsbreiten sowie den Einbau einer Holzkonstruktion auf den Balkonen bzw. Loggien vorsieht, damit die Balkontürschwelle seniorengerecht angepasst ist. Sofern eine komplette Anpassung technisch nicht möglich ist, werden einzelne Aspekte baulich umgesetzt.“

Modernisierungsmaßnahmen und Wohnraumanpassungen im weiteren Bestand der GESOBAU, so zum Beispiel in Pankow, sind insbesondere geprägt durch individuelle Umbauwünsche der Mieter. Hier werden aktiv von der GESOBAU technisch mögliche Veränderungen in den Wohnungen vorgeschlagen, die unter anderem den Bedarfen älterer werdender oder gehandicapter Bewohner entgegenkommen. Ziel ist dabei, die wohnlichen Voraussetzungen für ein langes und selbstbestimmtes Wohnen zu schaffen und mit modernem Komfort zu verbinden.

Auch in der Neubauplanung der GESOBAU wird die Schaffung von barrierearmen Wohnungen berücksichtigt. Auf Grund der demographischen Entwicklung wird mit einer steigenden Nachfrage seniorengerechter Wohnungen gerechnet.“

WBM: „Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wird unser Bauprogramm erarbeitet. Bei allen komplexen Sanierungsmaßnahmen prüfen wir die technischen Möglichkeiten zur Umsetzung für folgende Maßnahmen:

1. Herstellung von barrierefreien Zugängen zu den Häusern (z.B. Automatische Türsysteme, Rampen)
2. Umrüstung der Aufzüge und Einrichtung von ebenerdigen Haltepunkten zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen
3. Bedarfsgerechter Umbau in bewohnten Wohnungen im Einzelfall auf Nachfrage (ebenerdige Dusche, höhergestelltes WC, Beseitigung von Schwellen in der WE, Anbau von Haltegriffen)
4. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen Errichtung jeweils eines barrierefreien Geschosses gemäß Bauordnung Berlin.

Darüber hinaus führen wir Einzelmaßnahmen bei Bedarf und Nachfrage bei Bestandsmietern aus, individuell auch in Abstimmung mit den jeweiligen Pflegekassen zur Frage der Finanzierung.“

Gewobag: „Im Ergebnis sollen bei der Gewobag:

- a. Bestandsobjekte gezielt barrierearm ertüchtigt werden
- b. barrierearm neu gebaut werden,
- c. Seniorenwohnheime generalvermietet werden und
- d. innovative Wohnkonzepte eingeführt werden.

Zu a: Aktuell werden bei der Gewobag die Anforderungen und Maßnahmen für den barrierearmen Wohnungsumbau erarbeitet.

Darüber hinaus wurde die Altersstruktur der Wohnquartiere untersucht. Anschließend wurden alle Gebäude auf barrierearme Zugänge bis zur Wohnung überprüft (max. 3 Stufen) – dies stellt grundsätzlich das Potenzial für noch zu ertüchtigende barrierearme Wohnungen dar. Im Ergebnis konnte identifiziert werden ob das Angebotspotenzial (Wohnungen) mit der aktuellen Situation (Mieter) übereinstimmt. Dort wo die Gruppe der „älteren Mieter“ größer als das Potenzial ist, wird außerdem untersucht ob die Erschließung im Hauseingangsbereich durch den Neubau von Rampen verbessert werden kann.

Zu b: Alle Neubauten werden barrierearm errichtet, ein Teil davon barrierefrei.

Zu c: Die Gewobag vermietet mehrere Seniorenwohnhäuser an verschiedene Träger.

Zu d: Um das selbstbestimmte Wohnen im „höheren“ Alter zu unterstützen wird aktuell ein Pilotprojekt (Zobeltitzstr. 117) realisiert. Neben einer umfangreichen Sanierung zeichnet sich das Projekt durch folgende Eigenschaften aus: Barrierearmut, viele Gemeinschafts- und Begegnungsflächen, Vernetzung der Nachbarschaft und keine Forcierung auf Gebrechen. Die Erfahrungen dieses Piloten können bei anderen Projekten berücksichtigt werden.“

Stadt und Land: „Unsere Gesellschaft prüft im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich die baulichen und finanziellen Möglichkeiten der Wohnraum- und Wohnumfeldanpassung.“

Auch die Planungen von Neubauvorhaben schließen generell die Prüfung der Möglichkeiten der Errichtung von barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen ein. Das Mindestmaß an barrierefreien Wohnungen richtet sich dabei nach gesetzlichen Vorgaben (beispielsweise Bauordnung des Landes Berlin). Darüber hinaus ist es unser Bestreben weitere neue Wohnungen barrierefrei oder barrierearm zu konzipieren. Die exakte Anzahl der dabei entstehenden barrierefreien/-armen Wohnungen wird im Rahmen der Neubauplanungen festgelegt.“

Degewo: „Wohnungsanpassungen im Bestand führen wir individuell entsprechend der Wünsche unserer Mieter durch. Erfahrungen aus den letzten 5 Jahren zeigen, dass wir jährlich etwa 50 Wohnungsanpassungen durchführen. Da Sie bei wohnenden Mietern durchgeführt werden, stehen diese Wohnungen zumindest nicht direkt dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Eine Vorratswohnungsanpassung führen wir nicht durch, da wir im Neubau bessere Möglichkeiten sehen, Wohnungen entsprechend der Berliner Bauordnung gleich barrierefrei zu erstellen. Der Anteil an barrierefreien Wohnungen in einem Bauvorhaben dürfte im Schnitt über 10 % liegen, da die Bauordnung eine barrierefreie Etage fordert.“

HOWOGE: „Die HOWOGE wird bei zukünftigen komplexen Sanierungen sowie Neubauten größtenteils auch den Schwerpunkt auf die Schaffung barrierearmer und barrierefreier Wohnungen legen, wobei barrierefreie Wohnungen fast nur in Neubauten geschaffen werden können. Gemäß LBO Berlin § 51 müssen bei Neubauten alle Wohnungen bis zur Wohnungseingangstür barrierefrei errichtet werden. Darüber hinaus wird die HOWOGE in den Neubauvorhaben einen definierten Anteil in Abhängigkeit der konkreten Objekte komplett barrierefrei bauen. Aktuell schafft die HOWOGE im Bauvorhaben Mellenseestraße 39-41 83 barrierearme Wohnungen. Im Neubauvorhaben Treskowhöfe werden zwei Senioren-WG's gebaut, die komplett barrierefrei sind.“

Zusammenfassung: Die quantitativen und qualitativen Ziele hinsichtlich der Schaffung von barrierefreiem/ barrierearmen Wohnraum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden durch das bestehende Selbstverständnis der Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum als eigene Aufgabe bestimmt.

Im Rahmen der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen werden auf der Grundlage von Potenzialanalysen bedarfsgerechte Wohnraum- und Wohnumfeldanpassungen mit berücksichtigt. Darüber hinaus werden bei Bedarf und Nachfrage bei Bestandsmietern individuelle Einzelmaßnahmen durchgeführt (z.B. ebenerdige Dusche, höhergestelltes WC, Beseitigung von Schwellen in der Wohneinheit (WE), Anbau von Haltegriffen), auch in Abstimmung mit den jeweiligen Pflegekassen zur Frage der Finanzierung. Eine Vorratswohnungsanpassung findet nicht statt.

Im Bereich der Neubauplanung halten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften an den gesetzlichen Vorgaben der Bauordnung Berlin zur Erstellung barrierefreier Wohnungen.

Frage 6: Wird der Senat eine Quote von fünf Prozent Rollstuhlbenutzerwohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß der Technischen Baubestimmung der DIN 18040-2 mit der Kennzeichnung R einführen?

Antwort zu 6: Die Wohnungsbauförderbestimmungen 2014 regeln u.a., dass die Höchstgrenzen für die Wohnflächen der geförderten Wohnungen, die barrierefrei so errichtet werden, dass ein jederzeitiger Umbau nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner möglich ist, wegen der erforderlichen Bewegungsflächen um bis zu 4 m² überschritten werden dürfen. Auf zusätzliche bautechnische Anforderungen in den Wohnungsbauförderbestimmungen, die über das in der Landesbauordnung, der Energieeinsparverordnung und den einschlägigen DIN-Normen Geregelt hinausgehen würden, wurde verzichtet. Das bedeutet somit auch, dass für die Barrierefreiheit die geltenden Regelungen der Landesbauordnung maßgeblich sind. Die Bauordnung für Berlin regelt in § 39 Absatz 4 Sätze 1 bis 3, dass neu zu errichtende Gebäude mit mehr als vier oberirdischen Geschossen ausreichend mit Aufzügen erschlossen sein müssen, von denen mindestens einer Kinderwagen, Rollstühle, Krankentra-

gen und Lasten aufnehmen kann, Haltestellen in allen Geschossen haben und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein muss. Weiterhin schreibt die Bauordnung in § 51 Absatz 1 Sätze 1 und 2 vor, dass in neu zu errichtenden Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein müssen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Frage 7: Beabsichtigt der Senat, eine Bundesratsinitiative zur Novellierung des § 554a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) mit dem Ziel einzubringen, die immer noch mögliche Verweigerung von baulichen Veränderungen durch Vermieter_innen aufzuheben und die Verpflichtung zum Rückbau einer barrierefreien Wohnung generell aufzuheben?

Antwort zu 7: Der BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen wird sich im Rahmen des BBU-Wettbewerbs 2014 mit dem Thema „Demografiefest gestalten“ befassen. Dabei geht es um die Qualitätsmerkmale demografiefester und generationsgerechter Projekte bei den Mitgliedsunternehmen und deren Übertragbarkeit. In diesem Zusammenhang können auch die Themen der Wohnungsanpassung im Bestand und der Rückbauverpflichtungen nach § 554a BGB ein Thema sein. Städtische Wohnungsbaugesellschaften, wie z.B. die DEGEWO, bieten ihrer Mieterschaft bei Bedarf kostenlose Beratungen für Umbauarbeiten an und übernehmen damit auch eine Vorreiterrolle. Über Kostentragung des individuellen Umbaus wird dann im Einzelfall entschieden. Eine Bundesratsinitiative ist derzeit nicht beabsichtigt.

Frage 8: Die stellt der Senat sicher, dass Grundsicherungsbezieher_innen mit außergewöhnlicher Gehbehinderung, die trotz Zusatzleistungen die Miete für eine barrierefreie Wohnung, die gemäß der Berliner Bauordnung größer gebaut wurde, nicht aufbringen können, geeigneten Wohnraum finden?

Frage 9: Verfügt der Senat über ein Messinstrument, um eine gerechte und überall einheitliche Bewertung des zustehenden Mehrbedarfes bei Menschen mit Schwerbehinderung in den unterschiedlichen Bezirken zu messen?

Antwort zu 8. und 9.: Die Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung für Grundsicherungsempfangende nach dem SGB XII ist bei zweckentsprechend genutzten behindertengerechten Wohnungen (barrierefrei und der individuellen Behinderung entsprechende Wohnungen), insbesondere solche für Rollstuhlbenutzerinnen und -benutzer, stets individuell und unabhängig von den jeweils geltenden Richtwerten für angemessenen Wohnraum zu bestimmen. Dabei sind Dringlichkeit der Anmietung, das aktuelle Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung, die örtliche Einschränkung von schulpflichtigen Kindern oder vergleichbare Tatbestände

angemessen zu berücksichtigen. Der Anspruch auf eine rollstuhlgerechte Wohnung ist anzuerkennen, wenn der Rollstuhl aktuell oder in absehbarer Zeit nicht nur vorübergehend auch innerhalb der Wohnung benötigt wird.

Zusammenfassend ist aus Sicht des Grundsicherungsträgers nach dem SGB XII festzustellen, dass die Frage der angemessenen Miete leistungsrechtlich stets individuell anhand der genannten Kriterien beantwortet wird.

Frage 10: Sind die Wohnungsangebote für Rollstuhlbewohner*innen auf der Internetseite www.rb-wohnungen.de des LAGeSo aktuell und wird diese Internetseite weiter fortgeführt und ausgebaut?

Antwort zu 10: Das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) erhält Mietangebote für rollstuhlgerichte Wohnungen nach der DIN-Norm 18040 Teil 2 (R) auf zwei Arten. Zum einen über eine Freimeldungsanzeige durch die bezirklichen Wohnungsämter, wonach das LAGeSo die Wohnungsanbieterinnen und Wohnungsanbieter anschreibt und um Einstellung bzw. Veröffentlichung der Wohnung auf der Internetseite www.rb-wohnungen.de bittet. Zum anderen treten Anbieterinnen und Anbieter selbst mit dem LAGeSo zur Bekanntmachung ihrer Angebote im Netz in Kontakt. Die Internetseite des LAGeSo wurde und wird im Rahmen dieser Möglichkeiten ständig aktualisiert.

Die Vermittlungsquote der angebotenen Wohnungen war insgesamt jedoch äußerst gering. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es in den vergangenen Jahren zunehmend alternative Möglichkeiten der Wohnungsvermittlung gibt (vgl. Antwort zu Frage 12) überlegt der Senat dieses Internetangebot zum Jahresende einzustellen, da durch die „neuen“ Internetangebote, der derzeitige Service erhalten bleibt.

Frage 11: Wie viele Mietangebote umfasst die Datenbank auf der Internetseite www.rb-wohnungen.de des LAGeSo aktuell und wie viele Mietangebote werden im Durchschnitt pro Monat eingestellt?

Antwort zu 11: Die Datenbank auf der Internetseite www.rb-wohnungen.de des LAGeSo erfasst derzeit 20 Mietangebote. Über eine durchschnittliche Einstellung von Angeboten im Monat kann keine allgemeingültige Aussage getroffen werden, da die Angebotsmenge bei Rollstuhlwohnungen sich insgesamt sehr gering hält. Erfahrungsgemäß beläuft sich die Anzahl der Mietangebote bei etwa einem pro Monat.

Frage 12: Welche alternativen Möglichkeiten gibt es, damit Menschen mit Behinderung sich online über vorhandenen barrierefreien Wohnraum in Berlin informieren können?

Antwort zu 12: In den vergangenen Jahren haben verschiedene Online-Portale wie z. B. immonet oder immobilenscout24 an Präsenz und auch Nutzung gewonnen. Auch die Wohnungsbaugesellschaften selbst bieten über ihre eigenen Internetseiten die Möglichkeit zur Suche. Des Weiteren können sich Menschen mit Behinderung über Albatros e.V. Informationen über barrierefreie Wohnungen verschaffen.

Berlin, den 09. August 2014

In Vertretung

Regula Lüscher

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. August 2014)