



# Gute Gründe, in barrierefreies Bauen zu investieren

---

Eine Argumentationshilfe für Architekt\*innen  
und Entscheider\*innen

**DAS WIR GEWINNT**

**AKTION  
MENSCH**





## Wohnen – barrierefrei, selbstbestimmt, zeitgemäß.

In den eigenen vier Wänden zu wohnen – und das ein Leben lang –, ist der Wunsch nahezu aller Menschen. In einer alternden Gesellschaft wird der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum steigen. Derzeit fehlen rund 2,5 Millionen barriere-reduzierte Wohnungen in Deutschland. Bis 2035 wird der Bedarf auf über 3,7 Millionen ansteigen.

Doch nicht nur der demografische Wandel mit all seinen Folgen erfordert unser Umdenken beim Wohnen und Bauen. Wir müssen viele Dinge gleichzeitig angehen. Wie bewältigen wir die Klimakrise, wie gehen wir künftig mit begrenzten Ressourcen um und wie werden Wohnquartiere vielfältiger und inklusiver? Dies alles sind die großen Fragen unserer Zeit, auf die wir gesamtgesellschaftliche Antworten finden müssen.

Auch die amtierende Bundesregierung ist sich dessen bewusst. Im aktuellen Koalitionsvertrag wurde festgelegt, „dass Deutschland in allen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens, vor allem aber bei der Mobilität (...), beim Wohnen, in der Gesundheit und im digitalen Bereich, barrierefrei wird“.

Im Austausch mit Architekt\*innen, Planer\*innen und Vertreter\*innen aus kommunalen Institutionen hat die Aktion Mensch festgestellt, dass sich einige bereits auf den Weg gemacht haben. Sie denken inklusiver und räumen Barrierefreiheit in ihrer Arbeit zur Verbesserung der gesellschaftlichen Zukunftsfähigkeit den notwendigen Stellenwert ein. Immer wieder aber stoßen sie an argumentative Grenzen. Zum Beispiel sobald

der Kostenvorbehalt ins Spiel kommt oder wenn Auftraggeber\*innen zukünftige Entwicklungen nicht in der Planung berücksichtigen.

Hier wollen wir als Aktion Mensch mit unserer Broschüre ansetzen. Bereits Engagierten geben wir sie als Argumentationshilfe an die Hand. Zudem möchten wir alle am Bauprozess beteiligten Gewerke dafür sensibilisieren, warum es sich gesamtgesellschaftlich lohnt, in barrierefreies Bauen zu investieren. Wer barrierefrei baut, erreicht nicht nur eine breite Zielgruppe, sondern handelt auch nachhaltig. Früher oder später sind schätzungsweise 25 Prozent der Deutschen auf Barrierefreiheit angewiesen. Wer diese von Anfang an mit plant, spart später aufwendige Umbaumaßnahmen. Denn auch das ist klar: Barrierefreier Wohnraum muss bezahlbar für alle sein.

Bauen ist ein kultureller Prozess, der auch die Frage nach dem menschlichen Miteinander beinhaltet. Inklusive Wohnangebote schaffen Orte der Begegnung von Menschen mit und ohne Behinderung. Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Wo und wie wir wohnen – da ist unser Zuhause. Der Ort, an dem wir Schutz und Halt finden, wo wir ausruhen und auftanken können.

Packen wir es gemeinsam an und richten unsere Lebenswelt mehr nach den individuellen Bedürfnissen ihrer Bewohner\*innen aus.

Die Aktion Mensch wünscht Ihnen eine gute Lektüre.

# Vorwort

---

**Inklusive urbane Räume** und Gebäude sind gesundheitsfördernd, motivierend und aktivierend. Sie sollten ein Leitbild jedweder Gesellschaft sein. Wir brauchen eine Öffentlichkeit, in der jeder Mensch selbstverständlich ein möglichst selbstbestimmtes Leben im privaten und öffentlichen Raum führen kann, nach der Maxime „Inklusion geht nur gemeinsam“. Die bauliche, technische und soziale Barrierefreiheit ist ein erster Schritt in diese Richtung. Es gilt, systematisch sichtbare und unsichtbare Hindernisse abzubauen. Dies bedarf wiederum vieler aktiver, neugieriger, mutiger und engagierter Bürger\*innen und Unternehmen.

Die Aktion Mensch leistet mit ihrer neuen Broschüre „Gute Gründe, in barrierefreies Bauen zu investieren“ einen wichtigen Beitrag, auch um für besondere und individuelle Bedarfe zu sensibilisieren. Diese Veröffentlichung beinhaltet verschiedene Perspektiven auf die bauliche Barrierefreiheit. Sie richtet sich gezielt an Architekt\*innen und Entscheider\*innen und dient als Argumentationshilfe. Denn die (normativ und gesetzlich geforderten) Vorgaben der baulichen

Hindernisfreiheit lassen sich kreativ, ästhetisch und dennoch ökonomisch ein- und umsetzen. Letztendlich können vorausschauende und progressive bauliche und technische Lösungen – denen möglicherweise gar ein Perspektivwechsel der Planenden vorausgeht – die Teilhabe aller Menschen stärken. In hindernisfreies Bauen und Planen zu investieren, ermöglicht einen breiten Zugang ohne Sonderlösungen und ist somit für jeden Menschen ein Gewinn. **Inklusion\*** stärkt die Gesellschaft. Senior\*innen, aber auch Eltern mit Kinderwagen oder Menschen mit temporären mobilen Einschränkungen profitieren von baulichen und urbanen Mehrwertlösungen.

Für Menschen mit Behinderung bedeutet die bauliche und soziale Barrierefreiheit noch viel mehr – sei es die persönliche Selbstbestimmung im Alltag oder die Freiheit, sich selbstständig und sicher in Gebäuden und im öffentlichen Raum bewegen zu können. Daher freue ich mich, dass Aktion Mensch diese vielfältige Thematik aufgreift, und wünsche dieser Broschüre eine rege Verbreitung und Nachfrage.

---

## Sabine Hopp

ao. Prof. Dr.-Ing., Lehr- und Forschungsgebiet  
Smart und Inklusive City, Fachbereich Architektur,  
TU Darmstadt

---

\* Im Text gefettete Begriffe werden im Glossar auf den Seiten 39 und 40 erklärt.

# Inhalt

---



1. **Wohnen ist ein Menschenrecht und keine Ware** 6
  2. **Wer barrierefrei plant, setzt sich für Gerechtigkeit ein** 10
  3. **Ein Leben lang in den eigenen vier Wänden? Das ist möglich!** 13
  4. **Hohe Baukosten? Eine Frage der Perspektive!** 17
  5. **Barrierefreiheit als eine Antwort auf aktuelle Herausforderungen in der Pflege** 20
  6. **Inklusives Wohnen stärkt Teilhabe in allen Lebensbereichen** 23
  7. **Vielfalt – der Schlüssel für die erfolgreiche Quartiersentwicklung** 26
  8. **Inklusiv kreativ zum architektonischen Imageprojekt** 29
  9. **Mit gutem Beispiel vorangehen – inklusiv, digital und nachhaltig** 33
  10. **Neue Werte – Investor\*innen denken um** 36
  11. **Glossar** 39
  12. **Mehr zum Thema im Netz** 41
-

# 1. Wohnen ist ein Menschenrecht und keine Ware

---



Foto: © Andi Weiland | Gesellschaftsbilder.de

**Wer inklusiv plant und baut**, investiert in ein Menschenrecht. Denn: Alle Menschen haben das Recht auf ein Leben in der Gemeinschaft. Sie dürfen selbst entscheiden, wo, wie und mit wem sie leben möchten. Um dieses Menschenrecht einzuhalten, brauchen wir mehr barrierefreien Wohnraum.

---

„Wohnen ist die Basis für Stabilität und Sicherheit von Individuen und Familien. Das Zentrum unseres sozialen, emotionalen und manchmal auch ökonomischen Lebens, das Zuhause sollte ein Heiligtum sein; ein Ort, in dem wir in Frieden, Sicherheit und Würde leben können.“

Balakrishnan Rajagopal, UN-Sonderberichterstatter für das Menschenrecht auf angemessenes Wohnen

---

**Wohnen ist ein soziales Grundbedürfnis.** Das wird heute schnell vergessen, wenn Wohnimmobilien auf einem hart umkämpften Markt als Spekulationsobjekte und Kapitalanlage gehandelt werden. Dabei ist Wohnraum die Lebensgrundlage für alle Menschen – ein Grundrecht, das wir als gesellschaftlich übergeordnete Aufgabe betrachten müssen.

Das Recht auf eine angemessene Wohnung und einen menschenwürdigen Lebensstandard steht in Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (AEMR) und wurde durch Artikel 11 des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (ICESCR) konkretisiert. Deutschland hat alle Übereinkommen zum Schutz der Menschenrechte



unterzeichnet und sich verpflichtet, diese einzuhalten. Für viele Menschen ist es hierzulande dennoch schwer, eine Wohnung in geeigneter Größe und Ausstattung zu finden. Besonders hart trifft es Menschen in verletzlichen Lebenslagen, zum Beispiel alte Menschen, Wohnungslose, Menschen, die staatliche Grundsicherung beziehen, Suchtkranke oder Menschen mit Behinderung. Es mangelt an alternativen Wohnformen und an geeigneter Infrastruktur wie etwa barrierefreie ärztliche Praxen und Einkaufsmöglichkeiten oder lückenlos barrierefreie Mobilität. Weltweit ist das Thema Recht auf Wohnen so wichtig geworden, dass die Vereinten Nationen (UN) im Jahr 2020 die Stelle eines Sonderberichterstatters zum Thema eingerichtet haben. Fehlt eine geeignete Unterkunft, sind nämlich auch andere Menschenrechte bedroht, beispielsweise das Recht auf Gesundheit und Leben, das Recht auf Teilhabe, auf Familie und das Recht auf Arbeit.

Wer inklusiven Wohnraum schafft, hilft, die Menschenrechte einzuhalten.

# Menschen mit Behinderung haben ein Recht auf barrierefreien Wohnraum

**Seit 2009 ist in Deutschland** die UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) in Kraft. Sie sichert Menschen mit Behinderung gleichwertige Lebensverhältnisse und Chancengleichheit zu. Das sind keine Sonderrechte. Es sind Menschenrechte, die den Lebensumständen behinderter Menschen Rechnung tragen. Dazu gehören die freie Wahl des Wohnortes, der Wohnform und des Arbeitsplatzes – für nicht-behinderte Menschen meist eine selbstverständliche Lebensrealität.

In Bezug auf Wohnen verpflichtet die UN-BRK den Staat dazu, ein inklusives und unterstützendes Wohnumfeld für Menschen mit Behinderungen im Sinne

eines inklusiven Sozialraums zu schaffen. Das Thema Wohnen kommt in der UN-BRK an mehreren Stellen vor, die unterschiedliche Aspekte hervorheben:

- **Artikel 9:** Zugänglichkeit (Barrierefreiheit)
- **Artikel 19:** Unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft
- **Artikel 23:** Achtung der Wohnung und der Familie
- **Artikel 28:** Angemessener Lebensstandard und sozialer Schutz

## Recht auf Wohnen bedeutet mehr als der Anspruch auf ein Dach über dem Kopf. Recht auf Wohnen bedeutet:

- Für alle Menschen steht angemessener, menschenwürdiger, bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung, in dem sie sich selbstständig und selbstbestimmt bewegen und den individuell gewünschten Tätigkeiten nachgehen können.
- Dieser angemessene Wohnraum wird durch sogenannte Wohnraumschutzsatzungen geschützt, das heißt, Wohnraum darf nicht zweckentfremdet werden.
- Jeder Mensch hat diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum, das heißt unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft, Einkommen oder Gesundheitszustand.
- Alle Menschen haben einen Anspruch auf ästhetische Gestaltung ihres Wohnraums sowie auf **universelles Design** für Nutzer\*innenfreundlichkeit ohne diskriminierende Sonderwelten, wie etwa stationäre Einrichtungen, in denen Menschen mit Behinderung nach bestimmten Behinderungsarten eingeteilt untergebracht werden und immer noch zu wenig individuelle Wahlmöglichkeiten haben.

# Es gibt nicht genug bezahlbaren barrierefreien Wohnraum

---

Auf dem 13. Wohnungsbautag 2022 wurde es deutlich formuliert: 8,5 Millionen Menschen leben in Deutschland heute in Wohnungen, die überbelegt sind. Jede\*r Zehnte lebt damit auf zu engem Raum. Von armutsgefährdeten Personen – zu denen auch Menschen mit Behinderung gehören – wohnt mehr als jede Fünfte auf zu engem Raum. Dies ist ein Ergebnis der aktuellen Studie „Wohnungsbau – Die Zukunft des Bestandes“ (2022), die das schleswig-holsteinische Wohnungs- und Bauforschungs-Institut „ARGE für zeitgemäßes Bauen“ in Kiel vorgelegt hat.

Gemäß Deutschem Institut für Menschenrechte hat der preisgebundene Wohnungsbestand im Zeitraum von 2000 bis 2016 von circa 888.000 auf circa 467.000 Wohnungen abgenommen; das entspricht einem Rückgang um 47 Prozent. Bis 2040 fallen außerdem voraussichtlich rund 42 Prozent der preisgebundenen Mietwohnungen aus der Mietpreisbindung. Dadurch könnten die Mieten weiter steigen.

Die Versorgungslücke an weitestgehend barrierefreiem Wohnraum in Deutschland ist groß. Bis 2040 ist von einem zusätzlichen Bedarf von 3,2 Millionen Wohnungen auszugehen.



## 2. Wer barrierefrei plant, setzt sich für Gerechtigkeit ein

---



Foto: © Andi Weiland | Gesellschaftsbilder.de

**Menschen mit Behinderung** haben Rechte. Wer barrierefrei plant und baut, schafft eine Basis zur Wahrnehmung sozialer Rechte. Zum Beispiel das Recht auf gesellschaftliche Teilhabe. Die Regelwerke dazu sind in Deutschland das Behindertengleichstellungsgesetz (BGG), das Sozialgesetzbuch (SGB) und das Bundesteilhabegesetz (BTHG). Gemäß Artikel 3 des deutschen Grundgesetzes (GG) darf niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.

**Architekt\*innen und Planer\*innen setzen** sich in ihrem beruflichen Alltag viel mit baurechtlichen Vorgaben auseinander. Dabei ist ihnen nicht immer bewusst, dass sie mit barrierefreier Planung darüber hinaus auch sozialrechtlichen Aspekten zu ihrer Umsetzung verhelfen. Denn: Alle Menschen in Deutschland haben ein Recht auf selbstbestimmtes Wohnen. Es bedeutet, den Wohnort und Lebensstil selbst wählen zu dürfen und zu leben wie alle. Barrierefreiheit ist dafür eine Grundvoraussetzung.

Wie oben erwähnt, bilden den gesetzlichen Rahmen in Deutschland verschiedene Regelwerke.

Seit 2002 gibt es das **Behindertengleichstellungsgesetz (BGG)**. Das BGG soll die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen verhindern. §8 fordert Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr.

Zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) gibt es in Deutschland seit 2017 das **Bundesteilhabegesetz (BTHG)**. Menschen mit Behinderungen sollen demnach selbstbestimmt entscheiden können, wo und wie sie wohnen möchten. Der Mensch steht im Mittelpunkt und bekommt die Unterstützung, die er individuell braucht, was als **Personenzentrierung** bezeichnet wird.



„Barrierefreies Bauen ist auch eine Gerechtigkeitsfrage. Wo, wenn nicht in den eigenen vier Wänden, muss es absolute Barrierefreiheit für die Menschen geben, die sie so dringend benötigen? Behinderte Menschen stoßen in der Freizeit, auf dem Weg zur Arbeit, am Arbeitsplatz – also quasi überall – auf Barrieren, da die Privatwirtschaft noch nicht zu Barrierefreiheit verpflichtet ist. Da könnte die Immobilienwirtschaft mit gutem Beispiel vorangehen. Ideen, Beispiele und Vorgaben existieren – man muss sie nur kennen und anwenden.“

**Judyta Smykowski**, Referentin bei Leidmedien.de, einem Projekt der Sozialheld\*innen, das sich für klischeefreie Sprache zu Behinderung einsetzt

Das **Sozialgesetzbuch (SGB)** ist die rechtliche Grundlage für Unterstützungsleistungen und trägt dafür Sorge, besondere Belastungen des Lebens, auch durch Hilfe zur Selbsthilfe, abzuwenden oder auszugleichen. Ziel ist es, allen Bürger\*innen ein menschenwürdiges Dasein zu sichern.

Das **SGB IX** regelt die **Rehabilitation** und Teilhabe von Menschen mit Beeinträchtigungen. Für Wohnraum sieht es Leistungen bei der Beschaffung, dem Umbau,

der Ausstattung und der Erhaltung einer Wohnung vor, die den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen entspricht.

Damit die Vorgaben dieser Regelwerke und des Grundgesetzes nicht ins Leere laufen, müssen wir Barrierefreiheit und Inklusion bei Neu- und Umbauten im Bestand mitdenken.

Die aktuelle Ampelregierung hat sich beim Thema Inklusion hohe Ziele gesetzt. Der Koalitionsvertrag enthält einen eigenen Abschnitt „Inklusion“. Dort heißt es: „Wir wollen, dass Deutschland in allen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens, vor allem aber bei der Mobilität (...), beim Wohnen, in der Gesundheit und im digitalen Bereich, barrierefrei wird.“ Und

weiter: „Wir verpflichten in dieser Wahlperiode private Anbieter von Gütern und Dienstleistungen innerhalb einer angemessenen Übergangsfrist zum Abbau von Barrieren oder, sofern dies nicht möglich oder zumutbar ist, zum Ergreifen angemessener Vorkehrungen. Wir legen entsprechende Förderprogramme auf und bauen die Beratungsarbeit der Bundesfachstelle Barrierefreiheit aus.“

#### Zahlen und Fakten

## Recht versus Wirklichkeit

---

Im Jahr 2017 lebten rund 11,9 Millionen Menschen mit Beeinträchtigungen in Privathaushalten, darunter mehrheitlich Menschen mit einer anerkannten Behinderung.

Im Jahr 2018 lebten 10,3 Prozent der privaten Haushalte in einem Gebäude, das den eigenen Einschätzungen zufolge schwellenlos zugänglich war, und nur 2,4 Prozent in Wohnungen, die mit einem Rollstuhl nutzbar waren.



In Befragungen weisen Menschen mit Beeinträchtigungen weiterhin auf großen Handlungsbedarf beim Abbau von Barrieren und Mobilitätshemmnissen im öffentlichen Raum hin.

Gemäß Sozioökonomischem Panel (SOEP) haben 82 Prozent der Menschen mit Beeinträchtigung in Privathaushalten keinen altengerechten barrierefreien Wohnraum zur Verfügung.

# 3. Ein Leben lang in den eigenen vier Wänden? Das ist möglich!

---



„Es stört mich, dass Barrierefreiheit immer ein Thema ist, das ‚on top‘ kommt. Bei Neubauprojekten heißt es häu. g: ‚Wir bauen 10.000 normale Wohnungen und 1.000 barrierefreie‘ – als ob barrierefreie Wohnungen nicht normal wären. Von diesem Denken müssen wir weg. Barrierefreiheit ist ein Qualitätsstandard, der allen zugutekommt und der für eine moderne offene Gesellschaft ein Standard sein muss. Wer heute noch Barrieren baut, der macht etwas falsch. Es macht keinen Sinn, Barrieren zu bauen. Barrierefreies Bauen ist modern und vernünftig.“

---

Jürgen Dusel, Jurist und seit 2018 Beauftragter der Bundesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderung



**Barrierefreies Bauen und Umbauen** ist immer sinnvoll. Ein **inklusive Sozialraum** ermöglicht nicht nur Menschen mit Behinderung ein selbstbestimmtes Leben, sondern ist für alle Menschen gut. Inklusive Bau- und Stadtplanung sorgt für mehr Lebensqualität, Gesundheit und Zusammenhalt. **Adaptives Wohnen** ist die Antwort für eine immer älter werdende Gesellschaft und auf den Wunsch der meisten Menschen, zu Hause alt werden zu können.

**Barrierefreiheit ermöglicht** Menschen mit und ohne Behinderung ein selbstbestimmtes Leben und bringt in allen Lebensphasen einen Mehrwert. So freuen sich auch Eltern mit kleinen Kindern, Paketdienstleister\*innen und pflegende Angehörige beispielsweise über Fahrstühle und Rampen. Gemeinschaftsflächen, flexible Grundrisse und Cluster-Wohnungen sind Ansätze, um Wohnraum für alle Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten zugänglich und bedarfsorientiert zu gestalten. Von kontrastreichen Markierungen etwa und von Räumen, die die Sprachakustik verstärken, profitieren auch ältere Menschen.

Wer barrierefrei wohnt, ist lebenslaufperspektivisch gut vorbereitet. Wenn sich gesundheitlich etwas verändert, wandeln sich auch die individuellen Bedürfnisse. Ein Wohnungswechsel oder ein großer Umbau sind dann nicht mehr notwendig. Die meisten Menschen wünschen sich, bis zum Ende ihres Lebens in den eigenen vier Wänden wohnen zu können. Der Umzug in ein Pflegeheim oder eine Wohneinrichtung kann durch barrierefreien Wohnraum hinausgezögert oder sogar vermieden werden. Das ist für Betroffene eine Erleichterung und entlastet Pflegeeinrichtungen und deren Personal.

Wohnen in den eigenen vier Wänden trotz Einschränkungen und Pflegebedarf wird durch die alternde Gesellschaft zu einem immer größeren Thema. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen wird in den kommenden Jahrzehnten immens steigen. Oder anders gesagt: Der demografische Wandel beschert der Wirtschaft eine stetig wachsende Zielgruppe für barrierefreie Produkte und Dienstleistungen – ältere Menschen. Wer Häuser inklusiv plant, trägt dem

# Barrierefreiheit dient einer großen Zielgruppe

Über 90 Prozent der Eigentümer\*innen möchten so lange wie möglich in der eigenen Wohnung beziehungsweise im eigenen Haus wohnen bleiben.

Auf Barrierefreiheit sind schätzungsweise 25 Prozent der Deutschen früher oder später angewiesen.

In Deutschland leben ungefähr 13 Millionen Menschen mit Beeinträchtigungen, davon knapp acht Millionen mit einer Schwerbehinderung. Das heißt: Rund zehn Prozent der Bevölkerung in Deutschland sind im Alltag zwingend auf Barrierefreiheit angewiesen. Bei den meisten Menschen entsteht eine Behinderung erst im Laufe des Lebens. Nur etwa drei Prozent der Menschen mit Schwerbehinderung haben ihre Behin-

derung seit der Geburt. Die meisten Behinderungen entstehen durch eine Krankheit (90 Prozent), nur ein Prozent hatte einen Unfall oder leidet unter einer Berufskrankheit.

Knapp die Hälfte (44 Prozent) der Menschen mit Schwerbehinderung ist zwischen 55 und 75 Jahre alt. Etwa ein Drittel (34 Prozent) ist 75 Jahre alt und älter.

Für 30 bis 40 Prozent sind barrierefreie Zugänge zeitweise eine wichtige Hilfe, wie zum Beispiel für Menschen mit einem Gipsverband am Fuß, für ältere Menschen und Menschen mit Kinderwagen oder Gepäck.

Wunsch nach lebenslangem Wohnen in den eigenen vier Wänden Rechnung.

Barrierefreiheit sollte von Anfang an mitgedacht werden. Und zwar nicht nur im Sinne von rollstuhl- oder rollatorgerechten Gebäuden.

Barrierefreies Wohnen bedeutet mehr Komfort für alle Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen. Das heißt:

- Universelles Design: Es ist alles so gestaltet, dass der Wohnraum für Menschen mit und ohne Behinderung zugänglich ist und genutzt werden kann.
- Es gibt keine Stolperfallen, sondern schwellenfreien Zugang zu allen Gebäuden und Zimmern – auch zu Balkonen und Terrassen.
- Jede\*r kann sich zu Hause gut orientieren: Lichtschalter, Fenster- und Türgriffe sind in erreichbarer Höhe für Menschen im Rollstuhl angebracht, es gibt Orientierungssysteme für Menschen mit Sehbehinderung und Lichtsignalanlagen für Gehörlose.



Nordwohnquartier Düsseldorf, Foto: © WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

## Barrieren abbauen im Wohnbestand

60 Prozent des deutschen Wohngebäudebestands wurden vor 1979 errichtet. Die meisten Wohnungen im Bestand sind weit davon entfernt, barrierefrei zu sein. Altbauwohnungen haben zum Beispiel selten einen Aufzug. „Barrierefreies Umbauen“ ist ein komplexes Thema und bedarf einer eigenen, detaillierten Betrachtung. Im Gegensatz zu einer barrierefreien Planung von Anfang an ist es kniffliger und teuer, Gebäude nachträglich barrierefrei zu machen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Notwendigkeiten des Klimaschutzes – unter anderem weniger Flächenversiegelung, weniger Material- und Energieverbrauch durch Neubau – sind Anpassungen an bestehenden Gebäuden unvermeidbar.

Auch für Wohnungen im Bestand gibt es Möglichkeiten, Barrieren abzubauen. Hier einige Hinweise für den Einstieg in die Beschäftigung mit dem Thema:

- Bei notwendigen Änderungen im Bestand sind ein flexibler, alltagstauglicher Umgang mit Normen, Kreativität und Improvisationstalent bei Architekt\*innen und bei Planer\*innen besonders gefragt. Nicht jeder Mensch benötigt eine Wohnung, die in allen Aspekten der DIN-Norm 18040-2 genügt. Wichtig sind hier die jeweils **individuellen Bedarfe** und nicht eine Wohnung, die allen möglichen Bedarfen gerecht wird.
- Ein inspirierendes Beispiel für die kostengünstige Nachrüstung der barrierefreien Zugänglichkeit ist das **Spiralenhaus in Bremerhaven** (Foto siehe Seite 29). Die Außenrampe hat eine Steigung von sechs Prozent und ist einer Murelbahn nachempfunden. Der Umbau des Quartiers Wulsdorf – Ringstraße startete 1999 im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“. Rund 18 Millionen Euro haben die Stadt Bremerhaven und die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven (STÄWOG) im Laufe von zwei Jahrzehnten investiert. Vieles hat sich grundlegend zum Besseren verändert. Vor dem Stadtumbau standen beispielsweise rund 30 Prozent der Wohnungen leer, heute sind es 0 Prozent. Für das Projekt „Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf“ wurde die STÄWOG Bremerhaven mit dem „Preis Soziale Stadt 2019“ ausgezeichnet.
- Bundesweit gibt es **Förderprogramme** für bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Bestand. Weiterführende Informationen hierzu finden Sie auf dem Fachportal der Aktion Mensch zum Thema Inklusion: [www.inklusion.de](http://www.inklusion.de)
- Den **Wohnberatungsstellen** der einzelnen Bundesländer kommt hier eine besondere Bedeutung zu: Sie beraten nicht nur Menschen mit besonderen Bedarfen rund um die Möglichkeiten pragmatischer barrierefreier Umbaumaßnahmen im Bestand, sondern bieten auch Fortbildungsmöglichkeiten für Architekt\*innen und Planer\*innen an und treiben die gesellschaftliche Sensibilisierung voran.



# 4. Hohe Baukosten? Eine Frage der Perspektive!

---



**Barrierefreies Bauen** ist keine Frage der Kosten, sondern der bedarfsgerechten Konzeption und der weitsichtigen Investitionsplanung. Es ist langfristig ressourcenschonend und zahlt sich in vielfacher Hinsicht aus – auch finanziell. Wer in barrierefreiem Eigentum wohnt, profitiert vom Komfort bis ins hohe Alter.

---

„Ein barrierefreier Ausstattungsstandard wie ein Aufzug oder zusätzliche Bewegungsflächen verursachen nur auf den ersten Blick höhere Baukosten. Bei vorausschauender und bedarfsgerechter Planung und Ausführung kann dies für den Neubau jedoch ausgeschlossen werden. Im baulichen Bestand hingegen ist von einem verhältnismäßigen Mehraufwand auszugehen.“

**Lutz Engelhardt**, Architekt, Fachplaner für barrierefreies Bauen, Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mitbegründer des Factus 2 Instituts und Mitherausgeber des „Atlas barrierefrei bauen“

---

**Wie kann es sein, dass es überhaupt noch so viele Barrieren gibt?** Vielleicht, weil viele barrierefreies Bauen als lästiges Extra empfinden. Hartnäckig hält sich auch die falsche Einschätzung, barrierefreies Bauen und inklusives Planen wären teuer und unwirtschaftlich. Dabei gehören Aufzüge, bodengleiche Duschen und automatische Türöffner heute schon zu einem Standard, der Komfort und Sicherheit für alle Menschen bedeutet. Richtig ist: Barrierefreies Bauen leistet einen wichtigen Beitrag zu **Nachhaltigkeit** und gesellschaftlicher Entwicklung – und lohnt sich auch finanziell.

Mit dem notwendigen Know-how können Projektentwickler\*innen Barrierefreiheit in Neubauwohnungen annähernd kostenneutral realisieren. Barrierefreiheit macht nur ein bis zwei Prozent der Gesamtbaukosten aus.



Barrierefreie Immobilien sind so angelegt, dass sie sich einfach an die Bedürfnisse der Bewohner\*innen anpassen lassen. Bauliche Änderungen im Nachhinein sind immer teurer als eine barrierefreie Planung von Anfang an.

Dementsprechend können Menschen in barrierefreien Wohnungen deutlich länger wohnen bleiben. Der Umzug ins Pflegeheim kann hinausgezögert werden oder bleibt sogar ganz erspart. Untersuchungen wie etwa die „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) arbeiten immer wieder heraus, dass barrierefreier Wohnraum langfristig den öffentlichen Haushalt entlastet.

Vermieter\*innen profitieren von der besseren und längeren Vermietbarkeit ohne häufige Mieter\*innenwechsel. Zudem erzielen Häuser mit barrierefreier Ausstattung einen höheren Immobilienwert gegenüber nicht barrierefreien.

Wer heute Schwellen baut, handelt außerdem riskant: Der Arbeitsschutz definiert beispielsweise Höhenunterschiede im Fußboden bereits ab vier Millimetern als Stolpergefahr. Es gilt also Umsicht bei der Verwendung von DIN-Normen: Laut Bundesgerichtshof stellen DIN-Normen keine „Rechtsnormen“, sondern lediglich „private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter“ dar, die überholt sein können (VII ZR 45 / 06). Also besser mit Eigenverantwortung und Menschenverstand bedarfsgerecht planen, als bürokratisch DIN-Normen anwenden.

# Barrierefreiheit kostet kaum mehr

Der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) veröffentlichte Ende 2020 zusammen mit der Terracon AG eine Studie zu den Kosten für barrierefreies Bauen. Anhand eines Musterprojekts wurden barrierefreies und konventionelles Bauen miteinander verglichen:

- Von 148 Kriterien für barrierefreies Bauen nach der DIN 18040-2 zeigte sich bei 138 Kriterien: Barrierefreiheit ist nicht mit Mehrkosten verbunden und lässt sich durch intelligente Planung erreichen.
- Berechnungen der reinen Baukosten eines barrierefreien Musterprojektes ergeben Mehrkosten von 21,50 Euro (1,26 Prozent) pro Quadratmeter Wohnfläche. In einer zweiten, kostengünstigeren, aber immer noch barrierefreien Variante sind es sogar nur 9,20 Euro (0,54 Prozent) pro Quadratmeter Wohnfläche.
- Bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich die Mehrkosten auf 0,83 Prozent beziehungsweise 0,35 Prozent in der zweiten Variante.

## Tipps



Ein flexiblerer Umgang mit den Normen spart Kosten: Die Normenreihe DIN 18040 definiert sogenannte Schutzziele und beinhaltet **Öffnungsklauseln**. Diese Klauseln ermöglichen Spielräume für kreativ-pragmatische Lösungen im Sinne der Endverbraucher\*innen. Das wirkt sich positiv auf die Ausgaben aus. Denn es gibt Normen, deren Vorgaben den späteren Bewohner\*innen wenig Nutzen bringen, aber die Kosten steigern.

Inklusiv geplante Bauprojekte eignen sich besonders für einen Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen, wenn sie zusammen mit sozialen Trägern umgesetzt werden. Investor\*innen schätzen diese Form der Querfinanzierung, weil sie ihnen Planungssicherheit gibt.

Fördermöglichkeiten und Informationen für barrierefreien Wohnraum und inklusive Wohnformen:

- Die Aktion Mensch fördert gemeinnützige Organisationen, inklusives Wohnen und inklusive Wohnprojekte. [www.aktion-mensch.de/foerderung/foerderprogramme/lebensbereich-wohnen](http://www.aktion-mensch.de/foerderung/foerderprogramme/lebensbereich-wohnen)
- Der Familienratgeber der Aktion Mensch beantwortet alle Fragen rund ums barrierefreie Bauen. [www.familienratgeber.de/schwerbehinderung/selbstbestimmt-leben/barrierefreier-bau-wohnungen.php](http://www.familienratgeber.de/schwerbehinderung/selbstbestimmt-leben/barrierefreier-bau-wohnungen.php)
- Auf dem Inklusionsportal der Aktion Mensch finden Sie eine Liste mit Fördermöglichkeiten – bundesweit und länderspezifisch. [www.aktion-mensch.de/inklusion/wohnen/wegweiser-ins-netz/linkliste-foerdermoeglichkeiten](http://www.aktion-mensch.de/inklusion/wohnen/wegweiser-ins-netz/linkliste-foerdermoeglichkeiten)

## 5. Barrierefreiheit als eine Antwort auf aktuelle Herausforderungen in der Pflege

---



**In barrierefreiem Wohnraum** können Menschen länger selbstständig wohnen und im Pflegefall dort ambulant besser und individueller versorgt werden. Umzüge in ein Heim lassen sich hinauszögern oder gar vermeiden. Das sorgt für mehr Zufriedenheit und höhere Sicherheit. Die Betreuung in einem barrierefreien Zuhause verringert in der Regel private Kosten für die Betroffenen beziehungsweise für Familien, wenn Angehörige ambulante Pflege brauchen. Sie senkt auch die Kosten der Pflegekassen sowie soziale Ausgaben des Staates um circa 110 Millionen Euro jährlich.

**Fast jeder Mensch älter als 65 Jahre** wohnt in einer Wohnung mit vielen Barrieren. Wird er oder sie pflegebedürftig, werden diese Barrieren zu unüberwindbaren Problemen. Betroffene, pflegende Angehörige und ambulante Pflegekräfte mühen sich ab mit Stufen und Schwellen, zu kleinen Bädern, mangelnden Bewegungsflächen und zu schmalen Durchgängen für Gehhilfen und Rollstühle. Das kostet Zeit und Kraft oder macht die Pflege zu Hause unmöglich. Der Umzug in ein Heim ist vorprogrammiert.

In einer barrierefreien Wohnung sind die Bewohner\*innen nicht so schnell auf Unterstützung angewiesen. Wenn es doch nötig wird, können Angehörige oder Pflegekräfte die Unterstützung einfacher realisieren als in einer nicht barrierefreien Wohnung. Der Mensch mit Pflegebedarf kann länger in der vertrauten Umgebung bleiben und hat einen höheren Grad an Selbstbestimmung als im Heim.

Barrierefreier Wohnraum trägt also langfristig dazu bei, den Anteil der ambulant versorgten Menschen zu erhöhen. Das reduziert die Kosten in der Pflege und im Gesundheitswesen.



„In Deutschland sterben pro Jahr über 13.000 überwiegend ältere Menschen an Unfallfolgen im Haushalt – dreimal so viel wie im Straßenverkehr. Stürze (in der Ebene) stehen an erster Stelle. Für die öffentliche Hand bedeuten die Umsetzung der Barrierefreiheit im Wohnungsneubau und im Wohnumfeld sowie der Abbau von Barrieren im Bestand deutliche Kostenersparnis. Heimeinweisungen können verzögert oder verhindert und Stürze in der Wohnung vermieden werden.“

**Susanne Tyll**, LAG Wohnberatung NRW,  
Beratung – Fortbildung – Projektentwicklung

# Herausforderung Pflege

---



Laut Teilhabebericht NRW (2020) ist die Zahl pflegebedürftiger Menschen seit 2009 um 51 Prozent gestiegen.

Ende 2017 waren 3,4 Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig; gut drei Viertel davon wurden zu Hause versorgt.

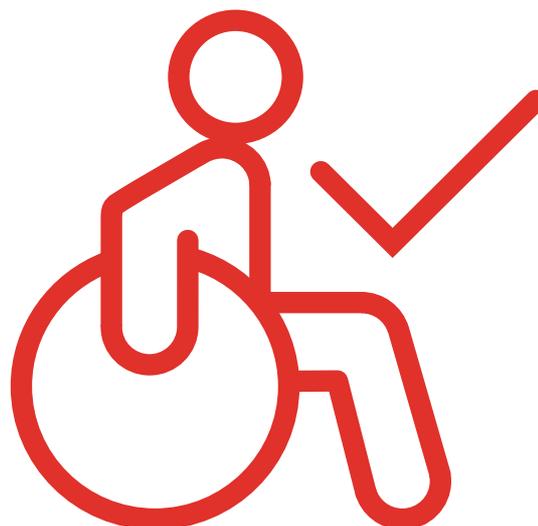
Das Pestel Institut prognostiziert in der Studie „Wohnen in der Altersgruppe 65plus“ für 2050 rund fünf Millionen Pflegebedürftige.

Gesundheitsausgaben in der ambulanten Pflege 2018: über 22 Millionen Euro

Gesundheitsausgaben in der ambulanten Pflege 2020: knapp 27 Millionen Euro

Kosten stationäre / teilstationäre Pflege 2018: knapp 36 Millionen Euro

Kosten stationäre / teilstationäre Pflege 2020: über 40 Millionen Euro



## 6. Inklusives Wohnen stärkt Teilhabe in allen Lebensbereichen

---



„Inklusive, barrierefreie Wohnangebote schaffen Berührungspunkte zwischen verschiedenen Menschen und zeigen, wie Inklusion auch in anderen Lebensbereichen – von Schule über Arbeit bis Freizeit – gelebt werden kann!“

---

Pierre Zinke, 1. Vorstandsvorsitzender WOHN:SINN –  
Bündnis für inklusives Wohnen e.V.



**Wo ein Mensch wohnt,** bestimmt über seine Möglichkeiten, am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Menschen mit Behinderung haben das gleiche Recht auf ein Leben mittendrin wie alle anderen. Eine echte Wahlfreiheit des Wohnortes ist entscheidend für die gesamte Lebensentwicklung. Barrierefreiheit ist die Grundvoraussetzung dafür.

**Eigenständig einkaufen gehen, Freunde besuchen** und zu sich einladen, Chancen auf dem Arbeitsmarkt, ins Café gehen und Menschen begegnen, ein Theater- oder Kinobesuch, eine Mitgliedschaft im Sportverein: Was für viele ganz selbstverständlich klingt, ist für die meisten Menschen mit Behinderung, mit Pflegebedarf oder mit wenig Geld schlicht unmöglich.

Wer wegen eines unzureichenden Wohnangebots in Heime oder Gegenden mit schlechter Infrastruktur verdrängt wird, erfährt automatisch weitere Benachteiligungen. Der Wohnort lenkt die gesamte Lebensweise: Er bestimmt, wen eine Person im Alltag trifft, ob sie einen Arbeitsplatz findet, wo sie zur Schule

geht, was sie in der Freizeit unternimmt, mit welchen Verkehrsmitteln sie unterwegs ist, ob sie überhaupt unterwegs sein kann. All das hat Auswirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit.

**Ideal wäre:**

- In allen Stadtteilen gibt es bedarfsgerechte Wohnungen, deren Miete jede\*r zahlen kann.
- Investor\*innen, Architekt\*innen, institutionelle Akteur\*innen und das Handwerk haben ein Bewusstsein dafür: Nur Wohnungen ohne Barrieren sind erreichbar – Häuser haben Aufzüge, breite Flure und breite Türen.
- Supermärkte, Banken, Arztpraxen, Schulen, Kindergärten, Parks – all diese Orte sind von zu Hause aus ohne Hindernisse zu erreichen. Das heißt: Alles befindet sich in der Nähe und die Wege dorthin sind breit und frei von Hindernissen. Oder es fahren barrierefreie Busse und Bahnen dorthin.

# Teilhabe ist gesellschaftliches Querschnittsthema

---

Die soziale Herkunft und somit auch der Wohnort beeinflussen die Bildungschancen von Schüler\*innen erheblich. Laut Chancenspiegel der Bertelsmann-Stiftung liegen Neuntklässler\*innen aus ärmeren Verhältnissen in ihrer Lesekompetenz mehr als zwei Schuljahre hinter ihren Klassenkamerad\*innen aus privilegierten Verhältnissen zurück.

Im Jahr 2018 stimmten rund 33 Prozent der befragten Menschen mit Beeinträchtigungen der Aussage zu, dass sie sich oft einsam fühlen.

Eine inklusive Stadtteilentwicklung mit erhöhten Teilhabechancen könnte diesem Gefühl von Einsamkeit entgegenwirken. Das bestätigen zum Beispiel die Ergebnisse der wissenschaftlichen Begleitforschung des deutschlandweiten Netzwerks WOHN:SINN – Bündnis für inklusives Wohnen e.V. Die große Mehrheit der befragten Bewohner\*innen mit und ohne Behinderungen gibt an, Freund\*innen in der Wohngemeinschaft zu haben.

- 
- Menschen, die beim Alleinleben Unterstützung von anderen Menschen brauchen, bekommen sie. Sie können in einer Wohngemeinschaft leben. Oder in einem Haus, in dem sie jederzeit nach Hilfe klingeln können. Die Stadt unterstützt solche Wohnmodelle finanziell.
  - Es gibt barrierefreie Räume und Plätze, wo Menschen einander begegnen können, bei Feiern, Veranstaltungen oder auch einfach nur, um zu reden und einen Kaffee zu trinken.



# 7. Vielfalt – der Schlüssel für die erfolgreiche Quartiers- entwicklung

---



Kirschblüten-Carré Köln, Foto: © WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

**Inklusion bedeutet gelebte Vielfalt** – und es lebt sich für alle am besten, wenn verschiedene Menschen ihre Interessen und Erfahrungen austauschen, ihre Persönlichkeit und ihr Können einbringen.

---

„Gute Politik für Menschen mit Behinderungen ist eine Querschnittsaufgabe, die alle Lebensfelder und damit alle Ressorts betrifft. Das ist auch, aber nicht nur Sozialpolitik. Demokratie braucht Inklusion.“

**Jürgen Dusel**, Jurist und seit 2018 Beauftragter der Bundesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderung

---

**Gemischte Teams** gelten in der Arbeitswelt als innovativer und erfolgreicher. Warum sollte das bei Nachbarschaften, Hausgemeinschaften und Wohnvierteln anders sein? Durch die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten, Einkaufszentren auf der grünen Wiese, Immobilienspekulation und Gentrifizierung sind aber Dörfer und Viertel entstanden, in denen es keine Vielfalt mehr gibt. Die Lebensqualität der Bewohner\*innen sinkt. Viele Kommunen arbeiten deshalb an Konzepten, die Stadtviertel, Dorfgemeinschaften und Nachbarschaften wieder attraktiver, lebendiger und vielfältiger machen sollen.

Inklusiver Wohnraum ist hier ein Schlüssel zum Erfolg und ein Steuerungsinstrument im Werkzeugkasten für lebendige Stadtteilentwicklung. Soziale Mischung braucht bauliche Vielfalt als Ausgangspunkt: zum Beispiel barrierefreie Neubauquartiere mit bezahlbarem Wohnraum und Wohnformen für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf; ebenso verschiedene Formen gemeinschaftlichen Wohnens. Wohnungsunternehmen planen ihre Quartiere inzwischen ausdrücklich sozial gemischt. „Sozial gemischt“ bezieht sich dabei nicht nur auf die Menschen, die nach Fertigstellung in den Wohnungen leben. Es bezieht sich auch auf die Umsetzung unterschiedlicher Wohnungstypologien und Wohnformen mit flexiblen Grundrissen. Und es bezieht sich auf gemischte Finanzierungsformen: geförderte Mietwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentum.



# Vielfalt als Entscheidungskriterium

---



Bei einer Kommunalbefragung des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) stimmten drei Viertel der Befragten der Annahme zu, dass soziale Vielfalt Grundlage einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist und sich entscheidend auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt sowie die nachhaltige Stadtentwicklung auswirkt.

Gemäß der Publikation „Baukultur für das Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) greifen immer mehr Kommunen in Deutschland bei der Vergabe von Baugrundstücken auf die sogenannte **Konzeptvergabe** zurück. Der Zuschlag für ein

Grundstück hängt dabei nicht vom höchsten finanziellen Gebot ab, sondern davon, inwiefern das eingereichte Konzept den konkreten Bedarfen der jeweiligen Stadtteilentwicklung dient. Dadurch werden Innovation, Kreativität und Beteiligungskultur gefördert.

Deutschland hat mit der Agenda 2030 globale Ziele für eine nachhaltige Entwicklung formuliert: Ziel 11 unterstreicht die Notwendigkeit von sozialer Vielfalt: Städte und Siedlungen sollen „inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig“ gestaltet werden.

# 8. Inklusiv kreativ zum architektonischen Imageprojekt

---



Das Spiralenhaus in Bremerhaven bietet barrierefreien Zugang zu drei Etagen. Architekt Hans-Joachim Ewert von der Städtischen Wohnungsgesellschaft STÄWOG verwandelte den tristen 50er-Jahre-Block in ein architektonisches und soziales Vorzeigeprojekt. Foto: © STÄWOG



„Zu zeigen, was Barrierefreiheit in Architekturkonzepten alles bewirken kann und welches Potenzial dahintersteckt, das ist wichtig! Entwurfsideen lassen sich auch kreativ realisieren statt reguliert – basierend auf funktionaler Kenntnis der Schutzziele. Dafür braucht es beispielsweise auch einen eigenständigen Lehrstuhl für Barrierefreiheit an Universitäten, um wissenschaftliches Arbeiten zu ermöglichen. Ein neuer Stellenwert der barrierefreien Architektur lässt Neugierde wachsen. Barrierefreiheit ist etwas Spannendes und wird die Architektur in Zukunft nachhaltig positiv für alle Nutzer\*innen verändern.“

**Ursula Fuss**, Architektin für barrierefreie Bauten

**Barrierefreiheit braucht Architekt\*innen** und Planer\*innen als kreative Trendsetter\*innen mit Mut und Experimentierfreude. Denn „barrierefrei“ wird künftig der von allen gewollte Qualitätsstandard sein für modernes und nachhaltiges Bauen.



Foto: © Kaldewei

Inklusiv zu denken und zu planen, bedeutet kreativ mit Herausforderungen umzugehen, gesellschaftliche Entwicklung voranzutreiben und die Zukunft zu gestalten. Eine inklusive Architektur denkt alle mit: Menschen mit Fluchtgeschichte, mit nur wenig Geld, mit Behinderung, mit unterschiedlichen Hautfarben oder Religionen, Menschen unterschiedlichen Geschlechts, Kinder, Teenager, ältere Menschen – die ganze Gesellschaft.

Da ist auch mal Mut gefordert, Normen so auszulegen, wie sie gemeint sind, nämlich als Ziel- und Funktionsvorgaben und nicht als einzig mögliche technische Lösung. Sinnvoll ist eine bedarfsgerechte Gestaltung und Planung – auch unter Bezugnahme auf die Öffnungsklauseln der Normenreihe 18040 „Barrierefreies Bauen“ –, die sich an den Bedarfen der Nutzer\*innen orientieren. Es lohnt sich, Menschen mit Behinderung von Anfang an beratend in den Planungsprozess einzubeziehen, als Expert\*innen in eigener Sache.

Architekt\*innen und Stadtplaner\*innen können mit barrierefreien Bauwerken Überzeugungsarbeit leisten. Sie machen sichtbar, dass eine gleichberechtigte Teilhabe aller Menschen planbar, umsetzbar und möglich ist. Sie finden dafür zunehmend Gehör und Anerkennung. Denn Medien und Politik zeigen ein wachsendes Interesse an inklusiven Wohnprojekten. Auch sie haben erkannt, dass wir als Gesellschaft in Zukunft auf innovative Gebäude- und Quartiersprojekte angewiesen sind.

## Wer einen Preis für barrierefreies Bauen erhält, gewinnt an Profil und ist in Zukunft als Expert\*in gefragt.

**Bundesteilhabepreis:** Seit 2019 vergibt das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) den Preis jährlich. Es zeichnet damit Vorbilder der gelungenen inklusiven Sozialraumgestaltung aus.

**Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur:** Der Preis dokumentiert den Wandel im Bau-sektor. Er zeichnet Gebäude aus, die transformative Wirkung, Innovation und herausragende gestalterische Qualität verbinden.

**Dr. Ursula Broermann-Preis für beispielhaftes barrierefreies Bauen:** Mit dem Preis möchten der DIPB Dachverband Integratives Planen und Bauen e.V. und die Architektenkammer Baden-Württemberg die Qualität beim barrierefreien Planen und Bauen im öffentlichen Bewusstsein verankern und Qualitätsmaßstäbe in der zeitgenössischen Architektur setzen. Es geht deshalb nicht allein um herausragende baukünstlerische Leistungen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf beispielgebenden Lösungen in der Barrierefreiheit.

**EDAD Preis:** Das Kompetenznetzwerk Design für Alle (EDAD) vergibt seinen Preis für beispielhafte Lösungen im Design für Alle – für Produkte, Dienstleistungen und eine gebaute Umwelt, die besonders leicht und komfortabel nutzbar sind für alle Menschen, unabhängig von ihren Fähigkeiten und entsprechend ihren Bedürfnissen.

**European:** European ist ein architektonischer und städtebaulicher Ideenwettbewerb. Er findet alle zwei Jahre zu einem aktuellen Thema statt. Der Wettbewerb bringt europäische Städte mit den Nachwuchsgenerationen von Architekt\*innen, Stadtplaner\*innen und Freiraumplaner\*innen zusammen.



## Von der Nische zum Trend – barrierefreies Bauen etabliert sich

---

Gemäß der bfb barrierefrei Trendstudie 2019 „Potenziale und Marktchancen des barrierefreien, demografiefesten Bauens“ der Rudolf Müller Mediengruppe sieht ein Großteil der Befragten eine barrierefreie Ausstattung als Wettbewerbsvorteil und gutes Marketingargument.

80 Prozent der Befragten aus den Bereichen Planen, Bauen, Investieren, Prüfen sowie Interessenvertreter\*innen gaben an, dass ihre Auftraggeber\*innen barrierefreie Ausstattung nachfragen, knapp die Hälfte ist bereit, dafür mehr zu investieren. Zwei Drittel der Befragten erwarten Wettbewerbsnachteile für nicht barrierefreie Produkte.

Mehr als 90 Prozent der Befragten sind davon überzeugt, dass der Bedarf an fachkundigen Planer\*innen und Expert\*innen zunehmen wird.

## 9. Mit gutem Beispiel vorangehen – inklusiv, digital und nachhaltig

---



„Ich wünsche mir, dass Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner die sich bietenden Chancen mit ihrem Sachverstand und ihrer Kreativität konsequent nutzen. Denken und planen Sie Um- und Neubaumaßnahmen konsequent ohne Barrieren. Die Entwicklung einer funktionalen, universellen Architektur ist ein Gewinn für uns alle. Wir bauen auf Sie!“

---

Verena Bentele,  
Präsidentin des Sozialverbands VdK

**Wohnungsbau kann einen erheblichen** gesellschaftlichen Beitrag leisten, wenn die Trends Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Inklusion zusammengedacht werden. Für eine Zukunft ohne Barrieren.

Räume – Innenräume, Stadt- und Freiräume – können individuelle Lebensmodelle befördern oder auch behindern. Deutschland braucht heute und in Zukunft soziale Stadtquartiere und Wohnviertel, die ein selbstbestimmtes Leben in allen Lebensphasen ermöglichen, die niemanden ausgrenzen, die Wohnen und Arbeiten besser vereinen und den Zugang zu Bildung und Freizeitangeboten eröffnen.

Expert\*innen für Raumgestaltung können durch ihre Erfahrung, ihre Kompetenz und ihre Kreativität Zukunftstrends wie Digitalisierung und Nachhaltigkeit mit Barrierefreiheit verbinden. So lassen sich Lösungen finden für eine hindernisfreie Architektur.



#### Zukunftsthemen beim Bauen:

- Nachhaltigkeit / Klimaneutralität / **Zirkularität:** Barrierefreies Bauen als Standard hilft, Ressourcen zu sparen. Es macht aufwendiges Umbauen im Nachhinein überflüssig. Je länger Menschen in ihrer Wohnung sicher und selbstbestimmt leben können, desto besser ist das für den Lebenszyklus eines Gebäudes. Ein barrierefreier Umbau im Nachhinein braucht mehr Material und bindet zusätzliche Energie.
- **Resilienz:** Eine durchdachte Stadt- und Bauplanung hilft, Beziehungen zwischen den Bewohner\*innen zu stärken und dadurch die Gesellschaft stark zu machen gegen Krisen.
- Digitalisierung / Automatisierung / Konnektivität: Diese drei Bereiche bringen Kostenersparnis beim Bau. Die Ersparnis lässt sich mit den Kosten für Barrierefreiheit verrechnen und kann für die Entwicklung innovativer Formate eingesetzt werden – zum Beispiel für **Smart Home** und **Ambient Assisted Living**.
- Partizipation: Beteiligung ist schon heute ein Trend. Wer Lebensweltexpert\*innen in die Bau- und Stadtplanung einbezieht, sorgt für eine größere Zufriedenheit und stärkt den Zusammenhalt.
- Inklusion / Individualisierung / Silver Society: Vorausschauende bauliche Maßnahmen ermöglichen, dass alle Menschen leben und wohnen können, wie und wo sie wollen. Architekt\*innen designen und planen nicht nur Gebäude, sie schaffen Raum für Beziehungen.

## Dahin geht der Trend – ein Blick in die Zukunft

---

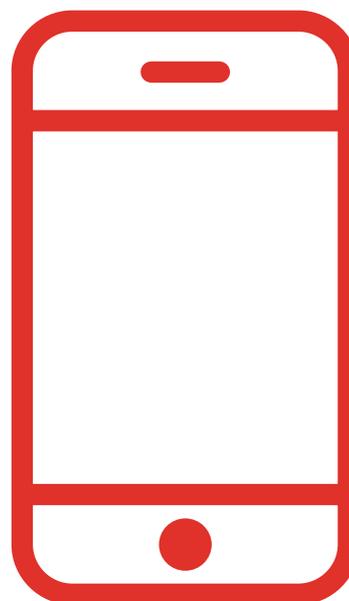
In Deutschland wird der Umsatz im Smart-Home-Markt 2022 etwa 5,48 Milliarden Euro betragen. Laut Statista ist in diesem Segment bis 2026 mit einem jährlichen Umsatzwachstum von 11,54 Prozent zu rechnen.

Ambient-Assisted-Living-Systeme (AAL) – alltagstaugliche Assistenzlösungen für ein selbstbestimmtes Leben – werden in Zukunft einfacher und effizienter. Dazu gehören zum Beispiel: digitale Assistenzdienste, Selbstüberwachung wie etwa Rauchmelder und Notrufsysteme sowie medizinische Fernbetreuung (Telemedizin).

Die Studie „Smart-Home- und AAL-Technologien in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft“ befragte Wohnungs- und Immobiliengesellschaften nach ihrem Hauptmotiv, in Smart-Home- und AAL-Lösungen zu investieren. 85 Prozent gaben die höhere Mieter\*innen- und Kund\*innenbindung an. Auf Platz zwei und drei folgen die Gründe Wettbewerbsvorteile (42 Prozent) und die Erschließung neuer Kund\*innengruppen (39 Prozent).

In derselben Studie sahen 58 Prozent der Befragten Smart Home und AAL als Expertise im Aufgabenbereich von Architekt\*innen und Planer\*innen.

Digitalisierung schafft neue Märkte und vereinfacht die Partizipation von Menschen mit Behinderung, älteren Menschen und Menschen mit Einwanderungshintergrund rund um die Themen inklusives Wohnen sowie barrierefreies Bauen und Planen.



# 10. Neue Werte – Investor\*innen denken um

---



**Wer barrierefrei und inklusiv plant,** hat gute Argumente in der Hand für Investor\*innen. Denn auf dem Immobilienmarkt tut sich etwas. Geldanleger\*innen wollen nicht mehr nur Rendite. Sie wollen auch ein gutes Gewissen. Durch die Pandemie und andere Krisen haben sie erkannt: Wenn es zu viel soziale Ungerechtigkeit gibt, dann funktioniert das Geldverdienen schlechter.

---

„Die Gesellschaft befindet sich in einer umfassenden Transformation und auch Investoren wenden sich verstärkt den damit verbundenen Fragen zu. Wir beobachten einen stetig steigenden Trend: das Social Impact Investing. Dabei müssen sich Investoren keinesfalls um die Wirtschaftlichkeit sorgen, denn es geht vornehmlich darum, soziale Faktoren als zusätzliche Kriterien in die Investitionsentscheidungen einzubinden und damit Geldströme in dieses Segment umzuleiten.“

**Susanne Eickermann-Riepe,** Vorstandsvorsitzende des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)

---



**In der Welt des Geldes** stand die wirtschaftliche Rendite lange Zeit im Mittelpunkt. Die Auswirkungen von Pandemie und Klimakrise, soziale Spannungen und wirtschaftliche Ungleichheit verändern jedoch die Haltung von Gesellschaft und Politik. Strengere Gesetze und neue Regulierungen schaffen gerechtere Rahmenbedingungen. Sie erhöhen den Druck auf die Wirtschaft, einen Beitrag für Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit zu leisten.

Immer mehr Investor\*innen sind an dem Etikett „sozial und nachhaltig“ interessiert. Dafür gibt es von der EU entwickelte Vorgaben, die sogenannten ESG-Standards. E steht für Environment (Umwelt), S für Social (Soziales) und G für Governance (gute Unternehmensführung). Besonders Privatinvestor\*innen setzen zunehmend auf ESG-Fonds.

Auch die Immobilienbranche wandelt sich und sieht den Nutzen von gesellschaftlich verantwortlichen Investitionen. Wer heute beispielsweise in sozialen Wohnungsbau investiert, profitiert durch Vergünstigungen und Zuschüsse vom Staat. Auch langfristig ergeben sich Vorteile: Die Nachfrage nach barrierefreiem günstigem Wohnraum ist enorm und bleibt in den kommenden Jahrzehnten bestehen. Zudem beträgt die Vermietungsquote annähernd 100 Prozent.

# Gutes tun und damit Geld verdienen

---

## Investitionsvolumen ESG-Investments in Deutschland:

2018 lag das Volumen bei 219 Milliarden Euro.

2019 stieg das Investitionsvolumen um rund 23 Prozent auf 269 Milliarden Euro.

2020 stieg das Volumen von ESG-Investments noch einmal – um rund 25 Prozent auf über 335 Milliarden Euro.

„Schon jetzt fehlen mindestens 2,5 Millionen barrierefreie Wohnungen, Tendenz steigend“, heißt es in dem Positionspapier „Bezahlbares Wohnen“ der Verbraucherzentrale und einem Dutzend weiterer Verbände.

Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) hat im Rahmen der Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“ ermittelt, dass der Bedarf an barriere-reduzierten Wohnungen in Deutschland bis 2035 auf über 3,7 Millionen ansteigen wird.



# 11. Glossar

---



**Adaptives Wohnen:** Adaptives Wohnen bedeutet, dass die Wohnsituation von Menschen an ihre individuellen Bedürfnisse angepasst werden kann. Damit bezeichnet man einen Zukunftstrend, der auf Wünsche nach mehr Gemeinschaft, einer klugen Verbindung von Wohnen und Arbeiten sowie Flexibilität und Anpassbarkeit des Wohnraumes in unterschiedlichen Lebensphasen reagiert.

**Ambient Assisted Living:** Übersetzt bedeutet das „Alltagsunterstützende Assistenzlösungen für ein selbstbestimmtes Leben“. Es umfasst Methoden, Konzepte, (elektronische) Systeme, Produkte und Dienstleistungen, die den Alltag älterer Menschen und von Menschen mit Behinderung situationsabhängig und unaufdringlich unterstützen.

**Inklusion:** Das bedeutet, dass alle Menschen ganz selbstverständlich am gesellschaftlichen Leben teilhaben können – gleichberechtigt und unabhängig von Behinderung, sozialer Herkunft, Geschlecht, Alter, sexueller Orientierung oder sonstiger individueller Merkmale und Fähigkeiten.

**Inklusiver Sozialraum:** Ein Lebensraum, der selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Leben aller Menschen ermöglicht. Damit kann ein Dorf, ein Quartier, ein Stadtteil oder eine ganze Stadt gemeint sein.

**Konzeptvergabe:** Die Vergabe von Bauvorhaben, bei denen nicht das höchste Gebot, sondern das beste Konzept über den Zuschlag entscheidet.

**Nachhaltigkeit:** Nicht mehr von den Vorräten der Erde zu verbrauchen, als nachwachsen kann – das bedeutet nachhaltiges Handeln. Natur, Umwelt, Ressourcen und die natürlichen Kreisläufe gilt es zu bewahren. Die heutige Gesellschaft übernimmt Verantwortung für künftige Generationen. Allen Menschen jetzt und in Zukunft soll es gut gehen. Wirtschaft und Gesellschaft bleiben stabil.

**Öffnungsklausel:** Eine Klausel ist eine zusätzliche Bestimmung in einem Gesetz oder in einem Vertrag. Die Öffnungsklausel ermöglicht die Abweichung von einer Regel unter bestimmten Bedingungen.

**Personenzentrierung:** Der Mensch steht im Mittelpunkt und bekommt die Unterstützung, die er individuell braucht. Zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) gibt es in Deutschland seit 2017 das Bundesteilhabegesetz (BTHG). Menschen mit Behinderungen sollen demnach selbstbestimmt entscheiden können, wo und wie sie wohnen möchten.

**Rehabilitation:** Alle Maßnahmen, die darauf zielen, körperliche, psychische und soziale Folgen einer Behinderung oder einer Aktivitätseinschränkung zu beseitigen, zu mildern oder deren Folgen zu beseitigen. Das Sozialgesetzbuch IX (SGB IX) regelt die Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Beeinträchtigungen.

**Resilienz:** Die Fähigkeit, schwierige Lebenssituationen, Krisen, emotionale und gedankliche Belastungen ohne anhaltende Beeinträchtigung zu überstehen. Resiliente Menschen besitzen also eine gewisse Widerstandskraft und Anpassungsfähigkeit. Systeme und Gruppen können ebenfalls widerstandsfähig sein. Resilienzfördernd sind: Optimismus, Akzeptanz, Lösungsorientierung, Opferrolle verlassen, Verantwortung übernehmen, Netzwerkorientierung, Zukunftsplanung.

**Smart Home:** In einem „intelligenten Zuhause“ sind Haushaltsgeräte, Lampen und Heizung durch Computerchips mit dem Internet verbunden. Sie lassen sich dann über eine App oder per Stimme via Sprachassistent steuern. Ziel der Smart-Home-Technik: bequemes, sicheres und energiesparendes Wohnen.

**Universelles Design:** Ein internationales Designkonzept, das Produkte, Geräte, Umgebungen und Systeme flexibel gestaltet. Typisch für diese Produkte ist, dass Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten sie ohne zusätzliche Hilfe oder technische Anpassungen nutzen und bedienen können.

**Zirkuläres Bauen:** Dazu gehört, Emissionen und Abfälle zu vermeiden und Materialien wiederverwerten. Die Idee geht jedoch über reines Recycling hinaus. Zirkularität bedeutet, von Anfang an sorgsam mit den Ressourcen umzugehen, Prozesse effizient zu steuern und mit allen Beteiligten intelligent zusammenzuarbeiten. Dies führt auch zu einem höheren Gewinn für die beteiligten Unternehmen.

# 12. Mehr zum Thema im Netz

---



**Das Fachportal für Inklusion:** <https://www.aktion-mensch.de/inklusion/wohnen>

**Förderprogramme der Aktion Mensch:** <https://www.aktion-mensch.de/foerderung/foerderprogramme/lebensbereich-wohnen>

**Initiative Kommune Inklusiv:** <https://www.aktion-mensch.de/kommune-inklusive/initiative-kommune-inklusive>

**Gute Gründe für Inklusion:** <https://www.aktion-mensch.de/kommune-inklusive/praxis-handbuch-inklusion/gruende-fuer-inklusion>

**Familienratgeber** mit Informationen, Rat und Adressen für Menschen mit Behinderung und deren Familien: <https://www.familienratgeber.de/schwerbehinderung/selbstbestimmt-leben/barrierefreier-bau-wohnungen.php>

**Bundesfachstelle Barrierefreiheit:** [www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de](http://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de)

**„Wohnungsbau – Die Zukunft des Bestandes“**, Studie des schleswig-holsteinischen Wohnungs- und Bauforschungs-Instituts „ARGE für zeitgemäßes Bauen“ in Kiel, 2022: <https://arge-ev.de/arge-ev/publikationen/studien/?465>

**„Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung“**, ein Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2014: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/potenzialanalyse\\_altersgerechte\\_wohnungsanpassung.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/potenzialanalyse_altersgerechte_wohnungsanpassung.html)

**„Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich“**, eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen. Terragon Wohnbau in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund, 2020: <https://www.terragon-ag.de/aktuelles/studien/kostenvergleich-barrierefreies-bauen/>

**„Wohnen in der Altersgruppe 65plus“**, Studie des Pestel Instituts im Auftrag des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V., 2018: <https://www.bdb-bfh.de/downloads.html>

**Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“**. Endbericht. Eine Untersuchung im Auftrag der KfW, Institut Wohnen und Umwelt (IWU), 2020: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Evaluation-AU\\_2020.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Evaluation-AU_2020.pdf)

**„Baukultur für das Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe“**, Publikation des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI), 2020: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/konzeptvergabe.html>

**„Potenziale und Marktchancen des barrierefreien, demografiefesten Bauens“**, bfb barrierefrei Trendstudie 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co, KG: <https://www.bfb-barrierefrei-bauen.de/bfb-trendstudie-2019/>

**„Smart-Home- und AAL-Technologien in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft“**, Studie der SmartHome Initiative Deutschland e.V. in Zusammenarbeit mit mm1 Consulting und dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 2016: [https://www.gdw.de/uploads/pdf/studien\\_gutachten/Studie\\_Smart\\_Home\\_und\\_AAL\\_in\\_der\\_Wohnungswirtschaft.pdf](https://www.gdw.de/uploads/pdf/studien_gutachten/Studie_Smart_Home_und_AAL_in_der_Wohnungswirtschaft.pdf)

**„Bezahlbares Wohnen“**, Positionspapier des Bundesverbands der Verbraucherzentralen, 2019: [https://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/2019/11/12/2019\\_11\\_14\\_positionspapier\\_bezahlbares\\_wohnen\\_1.pdf](https://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/2019/11/12/2019_11_14_positionspapier_bezahlbares_wohnen_1.pdf)

**„Social Impact Investing – Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft“**, Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG), 2021: <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/leitfaden/>

# Impressum

---

**Auftraggeberin:**

Aktion Mensch e.V.

Verantwortlich: Christina Marx

Projektleitung: Birgit Mangold

[www.aktion-mensch.de](http://www.aktion-mensch.de)

---

**Text:**

Valeska Zepp

[www.langeundzepp.de](http://www.langeundzepp.de)

---

**Lektorat:**

Edda Hattebier

[www.eddahattebier.de](http://www.eddahattebier.de)

---

**Layout und Satz:**

Nicole Schmitz

[www.subgrafix.de](http://www.subgrafix.de)

---

**© Copyright:**

Aktion Mensch e.V. 2022



Mehr Informationen unter  
[inklusion.de/wohnen](https://inklusion.de/wohnen)



**Aktion Mensch e.V.**

Heinemannstr. 36

53175 Bonn

Telefon: 0228 2092-353

[birgit.mangold@aktion-mensch.de](mailto:birgit.mangold@aktion-mensch.de)