



**Institut Arbeit und Technik
MARKTBERICHT
2017**

Wohnen für Ältere in Berlin



Im Auftrag der
berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh



Wohnen für Ältere in Berlin

Autoren:

Torsten Bölting, Michael Cirkel, Björn Eisele, Peter Enste, Julia Fiest,
Sabrina Hoffmann, Sebastian Merkel

Danksagung

Wir bedanken uns bei allen Expertinnen und Experten, die mit ihrem Wissen und ihren Kompetenzen für Interviews und Diskussionen zur Verfügung gestanden haben sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der berlinovo und den Workshopteilnehmerinnen und -teilnehmern, die den Entstehungsprozess dieser Studie kritisch und konstruktiv begleitet haben. Vor allem bedanken wir uns aber bei allen älteren Berlinerinnen und Berlinern, die die Bereitschaft und die Geduld aufbrachten, unsere zahlreichen Fragen zu beantworten.

Gelsenkirchen im November 2017



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Berlin ist eine vergleichsweise junge Stadt. Allerdings wird der Anteil der über 65-Jährigen an der gesamten Berliner Bevölkerung bis 2030 deutlich steigen. Derzeit ist der Markt des Wohnens für Ältere noch sehr intransparent und diese Nutzergruppe mit ihren spezifischen Anforderungen steht wenig im Fokus von Neubautätigkeiten.

Die berlinovo ist das landeseigene Immobilienunternehmen Berlins, das sich zunehmend als Spezialanbieter für Sonderwohnformen positioniert. Nachdem – verbunden mit den Stichworten „Single-Wohnen“ und „Modulares Bauen“ – erste Projektentwicklungen für Studierende erfolgreich gestartet wurden, befassen wir uns nun auch intensiver mit Wohnangeboten für ältere Menschen. Erste Erfahrungen konnten wir bereits im Segment Wohnungen für Senioren sammeln. Seit 2006 bietet die berlinovo unter der Marke SenioAktiv® seniorengerechte Wohnungen an drei Standorten in Berlin an. Starke Kooperationspartner vor Ort unterstützen uns bei der Betreuung unserer Mieter.

Empirische Untersuchungen über die Wohnbedürfnisse und -wünsche der alternden Berlinerinnen und Berliner liegen derzeit nicht in aktueller Form vor. Wir haben uns daher entschlossen, vor unternehmerischen Entscheidungen über Projektentwicklungen im Segment seniorengerechter Wohnungen eine vertiefende Untersuchung über die Marktlage, den Bedarf und die Anforderungen an diese Wohnform in Auftrag zu geben. Mit dem Institut Arbeit und Technik (IAT) und der InWIS GmbH haben wir dafür sehr kompetente Partner gefunden. Die vorliegende Studie gibt eine gute Übersicht über dieses Marktsegment und die Anforderungen der älteren Bewohner. Basis für die Ergebnisse der Untersuchung ist eine repräsentative Befragung von 800 Berlinerinnen und Berlinern entsprechend der demografischen Alterszusammensetzung. Ergänzt wird diese Befragung um vertiefende Interviews mit relevanten Stakeholdern der Wohnungspolitik und der Gesundheitswirtschaft.

Als berlinovo erhoffen wir uns fundierte Grundlagen für mögliche Investitionsentscheidungen, um unser bestehendes SenioAktiv® Angebot in Berlin zu optimieren und mit Projektentwicklungen zu erweitern. Gleichzeitig glauben wir, mit diesem Marktbericht den wohnungspolitischen sowie den wohnungs- und sozialwirtschaftlichen Akteuren in Berlin wertvolles Basismaterial zur Verfügung zu stellen.



Roland J. Stauber
Sprecher der Geschäftsführung
Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Inhalt

1. Gesellschaftliche Alterung	8
1.1. Differenzierungen im Alter	9
1.2. Einkommen im Alter	10
1.3. Wohnen in der zweiten Lebenshälfte	11
1.4. Pflege im Alter	12
2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes für ältere Menschen in Berlin	15
2.1. Demografische Rahmenbedingungen in Berlin	15
2.2. Einkommenssituation Älterer in Berlin	17
3. Wohnformen für Ältere	19
3.1. Wohnformen im Alter – ein Überblick	21
3.1.1. Wohnen in der „normalen“ Häuslichkeit	22
3.1.2. Innovatives und gemeinschaftliches Wohnen	22
3.1.3. Servicewohnen / Betreutes Wohnen	23
3.1.4. Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot	24
3.1.5. Smart Homes	24
3.2. Gesetzliche Grundlagen	25
3.3. Akzeptanz und Verbreitung alternativer Wohnformen	26
3.4. Orientierungskriterien seniorenfreundlicher Wohnangebote	29
4. Der Wohnungsmarkt in Berlin	30
4.1. Wohnungsangebot – Status Quo und Perspektiven	30
4.2. Preis- und Nachfragestruktur	33
5. Bestandsaufnahme Wohnformen für Ältere in Berlin	38
5.1. Wohnen in der „normalen“ Häuslichkeit	39
5.2. Innovatives und gemeinschaftliches Wohnen	39
5.2.1. Mehrgenerationenhäuser	39
5.3. Servicewohnen / Betreutes Wohnen	40
5.3.1. Pflegewohngemeinschaften	40
5.3.2. Servicewohnen und Seniorenresidenzen	41
5.4. Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot	42
5.5. Neubauprojekte	43

5.6.	Kernaussagen der Bestandsaufnahme	44
6.	Altersgerechter Wohnraum – Mehrwert, Aufwand und Finanzierung.....	45
6.1.	Standards für barrierefreie oder -arme Wohnungen	46
6.2.	Finanzierung von altersgerechtem Wohnraum.....	47
6.3.	Kosten	48
6.4.	Kernaussagen.....	49
7.	Wohnen im Alter – Ergebnisse der Repräsentativbefragung in Berlin.....	50
7.1.	Datengrundlage und Methodik	50
7.2.	Wohnzufriedenheit und Bewohnerbindung: Alles dufte in Berlin?	50
7.3.	Wohnwünsche und Wohnen im Alter – zwischen Wunsch und Wirklichkeit 58	
7.3.1.	<i>Gewünschte Wohnung und Wohnungsgrößen.....</i>	58
7.3.2.	<i>Ausstattungsmerkmale.....</i>	59
7.3.3.	<i>Wohnlagen.....</i>	64
7.3.4.	<i>Wohnkosten.....</i>	64
7.3.5.	<i>Wohnformen.....</i>	65
7.3.6.	<i>Unterstützungsleistungen.....</i>	66
7.4.	Hoher Bedarf – doch wer fragt was nach?	68
8.	Wohnungspolitische Einordnung und Handlungsempfehlungen.....	73
8.1.	Seniorenfreundliches Wohnen in Berlin	73
8.2.	Wohnungspolitik aus Sicht von Experten	75
8.2.1.	Herausforderung seniorenfreundliches Wohnen	75
8.3.	Seniorenfreundliches Wohnen – Trends und Entwicklungen	76
9.	Fazit und Handlungsempfehlungen	78
10.	Literatur.....	80
10.1.	Internetquellen.....	84

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Die dreifache Alterung der Gesellschaft.....	8
Abbildung 2:	Haushaltsstrukturen der Seniorenhaushalte in Deutschland (in %)..	9
Abbildung 3:	Einkommenssituation der älteren Menschen in Deutschland (Haushaltsnettoeinkommen in Euro)	11
Abbildung 4:	Pflegequoten nach Altersklassen zum Jahresende 2015 (in %).....	12
Abbildung 5:	Einschätzung der altengerechten Wohnsituation	13
Abbildung 6:	Altersgerechte Wohnsituation – Wunsch (Balken) versus Realität (Ellipse) (in %)	14
Abbildung 7:	Durchschnittsalter der Bevölkerung nach Bezirken, 31.12.2015....	16
Abbildung 8:	Bevölkerungsprognose in den Berliner Bezirken 2015 - 2030	16
Abbildung 9:	Haushaltsnettoeinkommen nach Altersgruppen (in % gerundet)...	17
Abbildung 10:	Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei vorzeitiger Erwerbsminderung je 1.000 Einwohner außerhalb von Einrichtungen (Stand 31.03.2017)	18
Abbildung 11:	Mögliche Wohnformen im Alter	21
Abbildung 12:	Kategorien der Bewohnerbefragung - Wohnformen im Alter.....	27
Abbildung 13:	Beliebtheit altenorientierter Wohnformen gemäß Bewohnerbefragung.....	28
Abbildung 14:	Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume in den Berliner Stadtbezirken in 2016	31
Abbildung 15:	Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Stadtbezirken in 2015.....	31
Abbildung 16:	Baufertigstellungen von Miet- und Eigentumswohnungen	32
Abbildung 17:	Bautätigkeit in Berlin in 2015.....	33
Abbildung 18:	Angebotspreise von Mietwohnungen aller Baujahre in 2016 in Berlin	34
Abbildung 19:	Angebotspreis- und Nachfrageentwicklung von neuen Mietwohnungen und Mietwohnungen im Bestand in Berlin	35
Abbildung 20:	Angebots-, Nachfrage- und Preisstruktur von Mietwohnungen im Bestand (zwischen 40 und 70 m ² Wohnfläche)	36
Abbildung 21:	Angebotspreisentwicklung und -klassen neuwertiger Mietwohnungen (zwischen 40 und 70 m ² Wohnfläche)	37
Abbildung 22:	Pflegewohngemeinschaften in Berlin nach Bezirken (n=360)	40
Abbildung 23:	Service Wohnen in Berlin (n=81).....	41
Abbildung 24:	Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot	42
Abbildung 25:	Geplante altengerechte Neubauten in Berlin 2013 - 2019.....	43

Abbildung 26:	Zufriedenheit mit den Merkmalen der Wohnsituation.....	51
Abbildung 27:	Zufriedenheit mit den Merkmalen der Wohnsituation im gesamtdutschen Vergleich (über 50-Jährige).....	52
Abbildung 28:	Zufriedenheit mit der Wohnsituation in den Berliner Bezirken	52
Abbildung 29:	Attraktivitätsfaktoren der Wohngegend.....	53
Abbildung 30:	Abträgliche Faktoren der Wohngegend.....	54
Abbildung 31:	Wohndauer in Stadt und Stadtteil.....	54
Abbildung 32:	Umzugsabsichten und -gründe.....	55
Abbildung 33:	Umzugsdestination.....	55
Abbildung 34:	Informationen über aktuelle Wohnungsangebote	56
Abbildung 35:	Bewohnerbindung in den Berliner Bezirken	57
Abbildung 36:	Bewohnerbindung der Berliner – nach Haushaltstyp.....	57
Abbildung 37:	Gewünschte Wohnung im Alter	58
Abbildung 38:	Aktuelle und gewünschte Raumzahl	59
Abbildung 39:	Ausstattungs muster.....	61
Abbildung 40:	Nutzbarkeit der und Zugang zur Wohnung	63
Abbildung 41:	Schwierigkeiten mit den Tätigkeiten des alltäglichen Lebens	63
Abbildung 42:	Wunschstadtteile	64
Abbildung 43:	Aktuelle Wohnkosten und Zahlungsbereitschaft für die Wunschwohnung	65
Abbildung 44:	Präferenz für seniorenfreundliche Wohnungen/Wohnformen.....	66
Abbildung 45:	Hilfsmöglichkeiten.....	67
Abbildung 46:	Interesse an gewerblichen Unterstützungsleistungen	67
Abbildung 47:	Hochrechnung der Marktpotenziale	68
Abbildung 48:	Reales und Gefühltes Alter der befragten Berlinerinnen und Berliner	69
Abbildung 49:	Kurzbeschreibung der Wohnkonzepte.....	70
Abbildung 50:	Verteilung der Wohnkonzepte in Berlin und Deutschland	70
Abbildung 51:	Verteilung der Wohnkonzepte in den Berliner Bezirken	71
Abbildung 52:	Verteilung der Wohnkonzepte (kurz- und mittelfristiges Potenzial) – in Prozent	72

Wir haben uns um eine genderneutrale Sprachform bemüht, wo darauf aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet wurde, gelten sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für beiderlei Geschlecht.

1. Gesellschaftliche Alterung

In keiner anderen Epoche war das Interesse am Alter(n) so hoch, wie in der heutigen Zeit (Wahl & Heyl 2004). Die Gründe für dieses Phänomen sind leicht auszumachen: Der demografische Wandel und die damit verbundene Alterung der Gesellschaft sind heutzutage in aller Munde und haben durch eine medienwirksame Verbreitung die Öffentlichkeit längst erreicht. Die anfänglich nahezu negative Sicht auf das Alter, die Alter ausschließlich als Last und Bedrohung beschreibt, weicht in den letzten Jahren zunehmend einer Sichtweise, die das Alter auch als Chance für Gesellschaft und Wirtschaft begreift (Heinze et al. 2011).

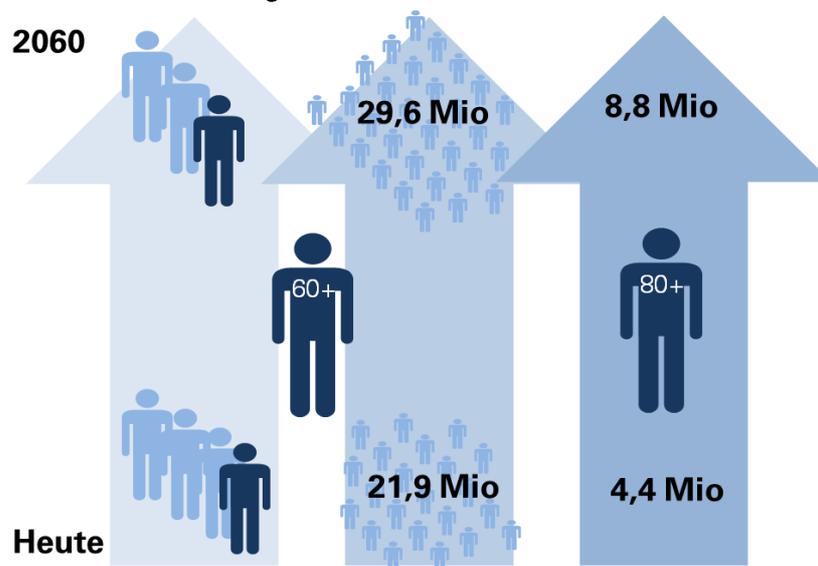
Mit der Gerontologie hat sich ein Forschungszweig entwickelt, der sich primär dem Themengebiet Alter(n) widmet. Hierbei kann zwischen Alter und Altern unterschieden werden: Unter Altern ist ein lebenslanger Prozess zu verstehen, der bereits mit der Geburt des Individuums beginnt. Demgegenüber bezeichnet Alter eine Lebensphase, dessen Eintrittsgrenze vor allem durch gesellschaftliche Konventionen definiert wird (Kruse 2017). Beide Begriffe sind in engem Zusammen mit dem demografischen Wandel und der damit verbundenen Alterung der Gesellschaft zu sehen.

In der Gerontologie spricht man von der dreifachen Alterung der Gesellschaft (Tews 1993). Dreifach, weil:

- (1) der Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung steigt und
- (2) die absolute Anzahl der älteren Menschen steigt und
- (3) sowohl der Anteil als auch die absolute Anzahl der Hochaltrigen (Personen, die 80 Jahre und älter sind) ansteigen.

Die folgende Grafik beschreibt diese Prozesse mit Zahlen:

Abbildung 1: Die dreifache Alterung der Gesellschaft

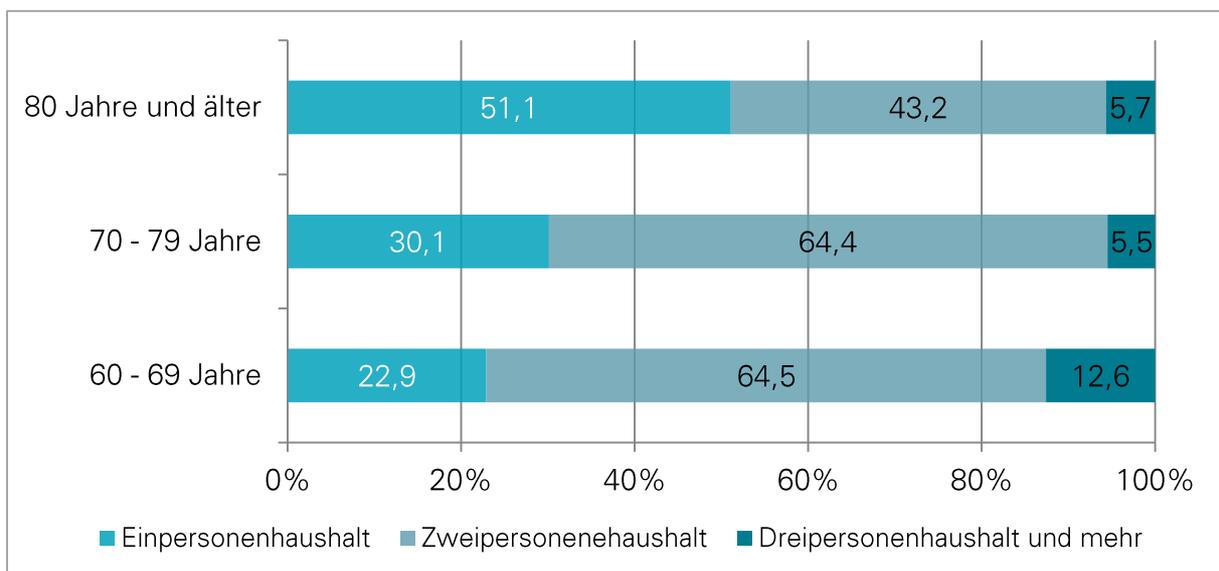


Quelle: Eigene Darstellung

Es ist zu erkennen, dass zum heutigen Zeitpunkt in Deutschland etwa jede vierte Person 60 Jahre und älter ist. Im Jahr 2060 wird bereits jede dritte Person dieser Altersgruppe zuzurechnen sein. Gleichzeitig steigt dabei die absolute Anzahl der Personen im Alter von über 60 Jahren von 21,9 Millionen auf 29,6 Millionen an. Ein besonderer Anstieg lässt sich bei den Personen verzeichnen, die 80 Jahre und älter sind: Mit heute 4,4 Millionen verdoppelt sich die Anzahl auf 8,8 Millionen im Jahr 2060 (Statistisches Bundesamt 2015, 2016).

Zugleich lässt sich ein Singularisierungstrend ausmachen, der mit einer Zunahme von Einpersonenhaushalten in den höheren Altersklassen einhergeht:

Abbildung 2: Haushaltsstrukturen der Seniorenhaushalte in Deutschland (in %)



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2016

Die Grafik zeigt, dass in den „jüngeren Altersklassen“ fast jeder dritte Haushalt ein Zweipersonenhaushalt ist. Es ist allerdings zu erkennen, dass mit steigendem Alter der Anteil der Einpersonenhaushalte zunimmt. In der Altersklasse der Hochaltrigen dominieren die Einpersonenhaushalte: Mehr als jeder zweite Haushalt der Personen 80 Jahre und älter wird nur von einer Person bewohnt.

1.1. Differenzierungen im Alter

Die vorangestellten Zahlen verdeutlichen, dass es „das Alter“ nicht geben kann. Ein dreigeteilter Lebenslauf, in dem das Alter die dritte Lebensphase bezeichnet, ist heutzutage nicht mehr zeitgemäß und wird der Heterogenität der Gruppe der älteren Menschen nicht gerecht. Ein dreistelliges Lebensalter kommt heutzutage immer häufiger vor, so dass die Lebensphase Alter nicht selten eine Zeitspanne von mehr als 40 Jahren umfasst. Eine Einteilung des Alters in drittes und viertes Lebensalter scheint daher sinnvoll: Die dritte Phase ist demnach durch ein hohes Maß an persönlichem Wohlbefinden, Gesundheit und Aktivität gekennzeichnet. Erst die anschließende vierte Phase kann als vulnerable Phase bezeichnet werden, ausgelöst durch

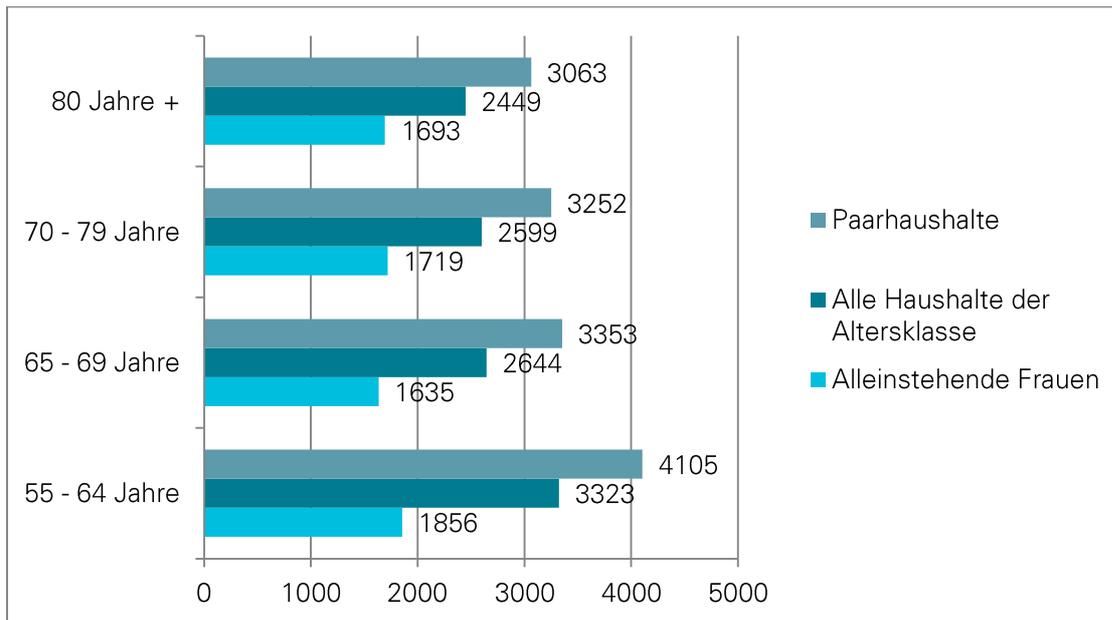
einen zunehmenden Rückgang von physischen, psychischen und sozialen Ressourcen. Während der Beginn der dritten Phase noch grob mit dem Ereignis: Eintritt in den Ruhestand fixiert, und also im Alter zwischen 60 und 67 verortet werden kann, ist der Übergang in die vierte Lebensphase völlig indifferent. Hier spielen sowohl genetische Dispositionen als auch Faktoren wie das Bildungsniveau, die Erwerbsbiografie oder auch persönliche Verhaltensweisen z.B. hinsichtlich der individuellen Gesunderhaltung eine Rolle. Kennzeichnend ist das Einsetzen zunehmender Vulnerabilität, die Folgen sind abnehmende Selbstständigkeit und Verlust an sozialer Integration. Auf den Gesundheitszustand bezogen bedeutet dies, dass Personen im dritten Lebensalter weitestgehend ohne Krankheiten, Behinderungen und Einschränkungen leben, während das vierte Lebensalter durch zunehmende altersbedingte Funktionseinschränkungen und Multimorbidität gekennzeichnet ist. Eintritts- und Austrittsgrenzen lassen sich nicht am chronologischen Alter festmachen, sie orientieren sich vielmehr an den persönlichen Lebenslagen der Betroffenen (Laslett 1995).

Bedingt durch Individualisierungsprozesse und plurale Verlaufsformen werden Lebensläufe und Lebensphasen unterschiedlich gestaltet und gelebt, so dass innerhalb einer Altersgruppe sehr unterschiedliche Lebensverlaufsformen zu beobachten sind. Diese Differenzierungsprozesse lassen sich auch anhand der Einkommenssituation der Seniorenhaushalte in Deutschland aufzeigen.

1.2. *Einkommen im Alter*

Generell kann festgehalten werden, dass sich die Einkommenssituation der älteren Menschen in den vergangenen Jahrzehnten deutlich positiv entwickelt hat. Allerdings verläuft diese positive Entwicklung nicht gleichmäßig, so dass bestimmte Bevölkerungsgruppen Gefahr laufen, in Altersarmut leben zu müssen. Dies gilt vor allem für alleinstehende Frauen (Enste 2011). Die Differenzen können mit Daten verdeutlicht werden.

Abbildung 3: Einkommenssituation der älteren Menschen in Deutschland (Haushaltsnettoeinkommen in Euro)



Quelle: Eigene Darstellung nach EVS 2013

Die Grafik zeigt, dass mit steigender Altersklasse das Durchschnittseinkommen abnimmt. Während in der Altersklasse 55 – 64 Jahre das durchschnittliche Einkommen bei 3.323 Euro liegt, sinkt der Wert kontinuierlich ab und liegt in der Altersklasse der Hochaltrigen bei 2.449 Euro. Gleichzeitig zeigen sich innerhalb der Altersklassen Differenzierungen¹. Erwartungsgemäß liegt das Einkommen von Paarhaushalten in jeder Altersklasse deutlich höher als das Einkommen von alleinlebenden Frauen.

1.3. Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

Im Lebenslauf eines Erwachsenen lassen sich in der zweiten Lebenshälfte verschiedene Punkte identifizieren, die einen Einfluss auf die persönliche Wohnsituation haben: Mit dem Auszug der Kinder wird Wohnraum frei, so dass die Wohnung möglicherweise zu groß erscheint. In der Regel tritt dieser Zeitpunkt deutlich vor dem Beginn der Lebensphase Alter ein. Einen weiteren markanten Punkt bildet das Ausscheiden aus dem Erwerbsleben, da durch die Einkommensminderung potenziell weniger Geld für den Bereich Wohnen zur Verfügung steht. Gleichzeitig entfällt mit dem Wegfall der beruflichen Verpflichtung möglicherweise die Gebundenheit an einen bestimmten Wohnort. Dieser Lebensabschnitt geht eng einher mit dem Beginn des jungen Alters, das in der Regel in guter gesundheitlicher Verfassung verbracht wird. Mit dem Beginn des vierten Lebensalters steigen auch die gesundheitlichen Risiken. Durch das Eintreten von funktionalen Einschränkungen kann es zu Problemen bei der eigenständigen Lebensführung kommen, wenn die Wohnung bzw. das

¹ Es wurden die Beispiele Paarhaushalte und Singlehaushalte älterer Frauen gewählt, weil sich hier erwartungsgemäß die größten Differenzen ergeben.

Haus nicht zumindest barrierearm ausgestattet sind. Im weiteren Verlauf des Lebens kommt es üblicherweise zum Verlust des Partners. Neben der emotionalen Belastung durch den Trauerprozess kann es zu finanziellen Einschränkungen kommen, sodass die Wohnung oftmals für nur eine Person zu groß wird. Ein weiterer Punkt bildet die Pflegebedürftigkeit. Hier kann es möglich sein, dass eine ausreichende Pflege in der eigenen Wohnung nicht zu gewährleisten ist, so dass ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung notwendig wird.

Die oben beschriebene innere Differenzierung innerhalb der Altersgruppe sorgt dafür, dass bedingt durch Einflussgrößen wie Gesundheitszustand, Einkommen oder Haushaltsstruktur die Phasen individuell unterschiedlich verlaufen: Personen, die über ein hohes finanzielles Vermögen verfügen, stehen unter keinem finanziellen Druck, die Wohnung wechseln zu müssen. Für sie ist es außerdem leichter mit Kosten verbundene Anpassungen an den Wohnraum vorzunehmen. Menschen, die auch bis ins hohe Lebensalter gesund sind, sind nicht unbedingt auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen, um selbstständig leben zu können.

1.4. Pflege im Alter

Besonders hervorzuheben ist an dieser Stelle der Aspekt der Pflegebedürftigkeit: Zwar bedeutet alt nicht unbedingt auch gebrechlich zu sein, dennoch erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, mit steigendem Alter auf Hilfe und Pflege angewiesen zu sein, wie aus der Pflegestatistik 2015 zu erkennen ist: Im Jahr 2015 waren insgesamt 2,9 Millionen Menschen pflegebedürftig, 87 % davon waren 60 Jahre und älter. Das entspricht einer Anzahl von 2,5 Millionen Menschen (Statistisches Bundesamt, 2017). Den Zusammenhang von Lebensalter und Pflegebedürftigkeit zeigt die folgende Tabelle:

Abbildung 4: Pflegequoten nach Altersklassen zum Jahresende 2015 (in %)

Altersklasse	Frauen	Männer	Gesamt
60 – 69 Jahre	2,4	2,6	2,5
70 – 79 Jahre	8,1	7,2	7,7
80 Jahre und älter	38,6	25,1	33,8

Quelle: Eigene Berechnung, Statistisches Bundesamt 2017

Mit 2,5 % ist der Anteil der Pflegebedürftigen in der Klasse der jungen Alten relativ gering. Es zeigen sich nur leichte geschlechtsspezifische Unterschiede. Mit steigendem Lebensalter verändert sich dieses Bild. In der Altersklasse 70 – 79 Jahre sind bereits annähernd 8 % auf pflegerische Hilfe angewiesen, der Anteil der Frauen liegt leicht über dem Anteil der Männer. Ein deutlicher Anstieg ist für die Gruppe der Hochaltrigen zu verzeichnen: In dieser Altersklasse ist jede dritte Person pflegebedürftig und es ergeben sich geschlechtsspezifische Differenzen: Während 38,6 % der Frauen auf Pflege angewiesen sind, sind es bei den Männern nur 25,1 %.

Der überwiegende Teil der älteren Menschen möchte zu Hause alt werden, auch wenn der Fall der Pflegebedürftigkeit eingetreten ist. Es stellt sich nun die Frage, ob die Wohnungen, in denen ältere Menschen leben, dazu geeignet sind, so dass auch Personen mit körperlichen Funktionseinschränkungen möglichst selbstbestimmt leben können (siehe Abb. 5).

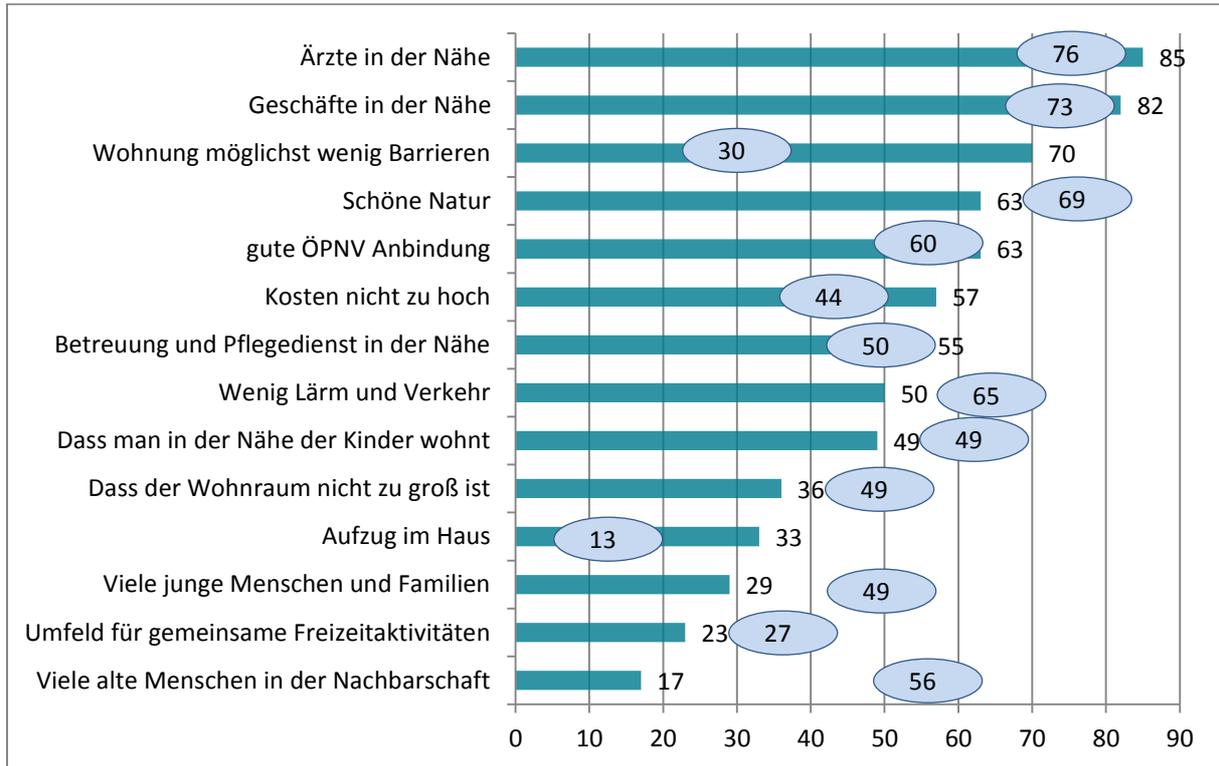
Abbildung 5: Einschätzung der altengerechten Wohnsituation



Quelle: Eigene Darstellung nach Generali Altersstudie 2017

Nicht einmal ein Viertel der älteren Menschen in Deutschland sind der Meinung, dass ihre Wohnungen voll und ganz die Anforderungen an ein altengerechtes Wohnen erfüllt. Etwa die Hälfte der Befragten sieht diese Anforderungen zum Teil erfüllt und ein Viertel gibt an, dass die Wohnung nicht einer altengerechten Wohnsituation entspricht. Gleichzeitig stellt sich die Frage, was ältere Menschen unter einer altengerechten Wohnsituation verstehen:

Abbildung 6: Altersgerechte Wohnsituation – Wunsch (Balken) versus Realität (Ellipse) (in %)



Quelle: Eigene Darstellung nach Generali Altersstudie 2017

Abbildung 6 zeigt zum einen, wie ältere Menschen sich eine altersgerechte Wohnsituation vorstellen (Balken) und zum anderen, wie sie ihre jetzige Wohnsituation bezüglich des genannten Kriteriums bewerten (Ellipse). Es fällt auf, dass die zwei meistgenannten Eigenschaften sich nicht auf die Wohnung selbst, sondern auf das Wohnumfeld beziehen. Besonders viel Wert wird auf ärztliche Versorgung und auf Einkaufsmöglichkeiten gelegt. Bei beiden Kategorien gibt es leichte Differenzen zwischen Wunsch und Realität. Der Wunsch nach weniger Barrieren in der eigenen Wohnung folgt zwar erst an dritter Stelle, allerdings ist hier die Diskrepanz zwischen Wunsch und Wirklichkeit extrem groß: 70 % wünschen sich eine Wohnung mit möglichst wenig Barrieren, allerdings bewerten lediglich 30 % ihre momentane Wohnsituation weitestgehend barrierearm. Weniger Wert wird darauf gelegt, dass viele andere ältere Menschen in der Umgebung wohnen. Auch hier entsteht eine Diskrepanz zwischen Wunsch und Realität: Während nur 17 % sich viele ältere Menschen in der Umgebung wünschen, geben über die Hälfte der Befragten an, dass ihre jetzige Wohnsituation durch viele ältere Menschen in der Umgebung geprägt ist.

2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes für ältere Menschen in Berlin

2.1. Demografische Rahmenbedingungen in Berlin

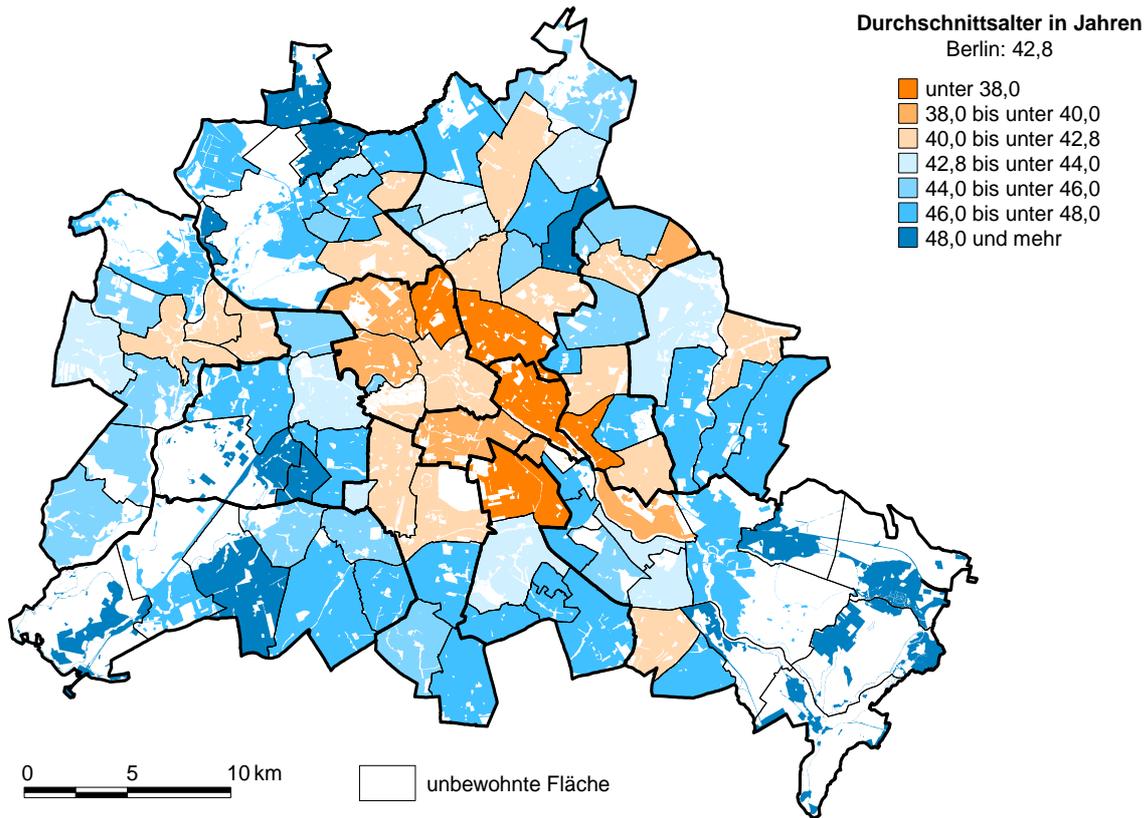
Mit einem Durchschnittsalter von 42,8 Jahren ist Berlin eine vergleichsweise junge Stadt. Ähnlich wie in vielen anderen Großstädten wächst die - im Jahr 2017 ca. 3,69 Mio. Einwohner umfassende - Berliner Bevölkerung weiter. Vor allem jüngere Menschen zieht es in die Metropole. Die Zusammensetzung der Bevölkerung hat sich dabei in den letzten Jahren deutlich verändert: Bezirke wie Marzahn-Hellersdorf oder Lichtenberg haben in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung deutliche Verluste hinnehmen müssen, während sich andere Bezirke hinsichtlich der Bevölkerungsanzahl positiv entwickelt haben. Für die Zukunft wird für alle Berliner Bezirke eine Zunahme prognostiziert. Gleichzeitig lässt sich dabei ein Trend beobachten: Berlin altert! In der Gerontologie spricht man in diesem Zusammenhang von der dreifachen Alterung der Gesellschaft (siehe Kapitel 1). Für Berlin bedeutet dies, dass:

- der relative Anteil der über 65-Jährigen an der gesamten Berliner Bevölkerung von 19,3 % in 2015 auf 22,3 % in 2030 steigt,
- die absolute Anzahl der älteren Menschen ab 65 Jahre auf 844.000 anwächst und
- der Anteil der Hochaltrigen (80 Jahre und älter) von 4,7 % in 2015 auf 6,9 % in 2030 ansteigt. Die absolute Anzahl steigt dabei auf 263.000².

Diese Entwicklung verläuft nicht einheitlich. Sie differiert sowohl in den unterschiedlichen Bezirken der Stadt, als auch zwischen einzelnen Bevölkerungsgruppen. Während zum jetzigen Zeitpunkt die Bevölkerung im städtischen Kern im Durchschnitt deutlich jünger ist als in den Randlagen, ist bis zum Jahr 2030 in Mitte und vor allem in den östlichen Bezirken der Stadt mit einer deutlichen Alterung zu rechnen. Klare Differenzen in der Altersverteilung zeigen sich auch zwischen der deutschen Bevölkerung und anderen Nationalitäten. Der Anteil deutscher Personen ab 65 Jahren beträgt 22,5 %, der Anteil ausländischer Personen 9,2 %.

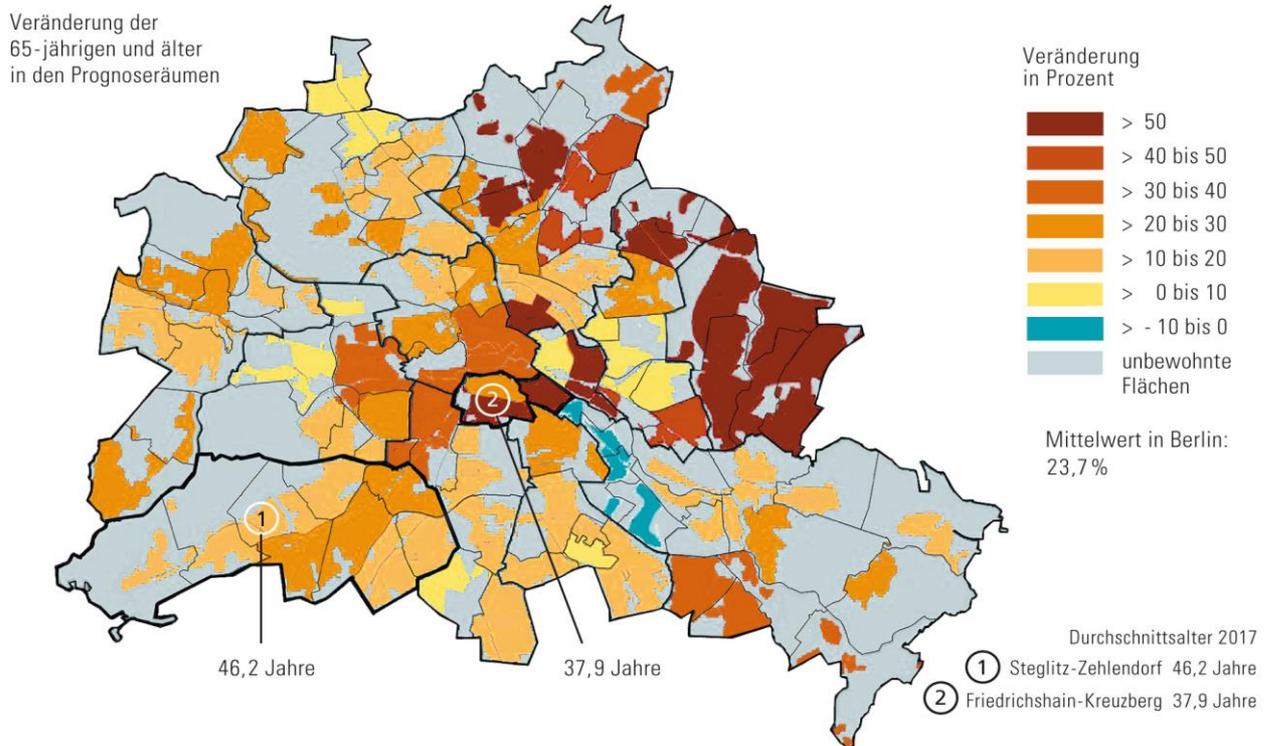
² Berlinbaut 2016

Abbildung 7: Durchschnittsalter der Bevölkerung nach Bezirken, 31.12.2015



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017

Abbildung 8: Bevölkerungsprognose in den Berliner Bezirken 2015 - 2030



Quelle: Berlinbaut 2016

Die Bevölkerungsdynamik Berlins spiegelt sich auch im Zuwanderungs- und Umzugsverhalten wieder, so dass Prognoseversuche aufgrund der vorliegenden quantitativen Daten nur mit äußerster Vorsicht zu betrachten sind. Die ältere Bevölkerung ist insgesamt sehr standorttreu und zeigt nur geringes Interesse, ihren Wohnsitz in die Randlagen oder komplett in Regionen außerhalb Berlins zu verlagern.

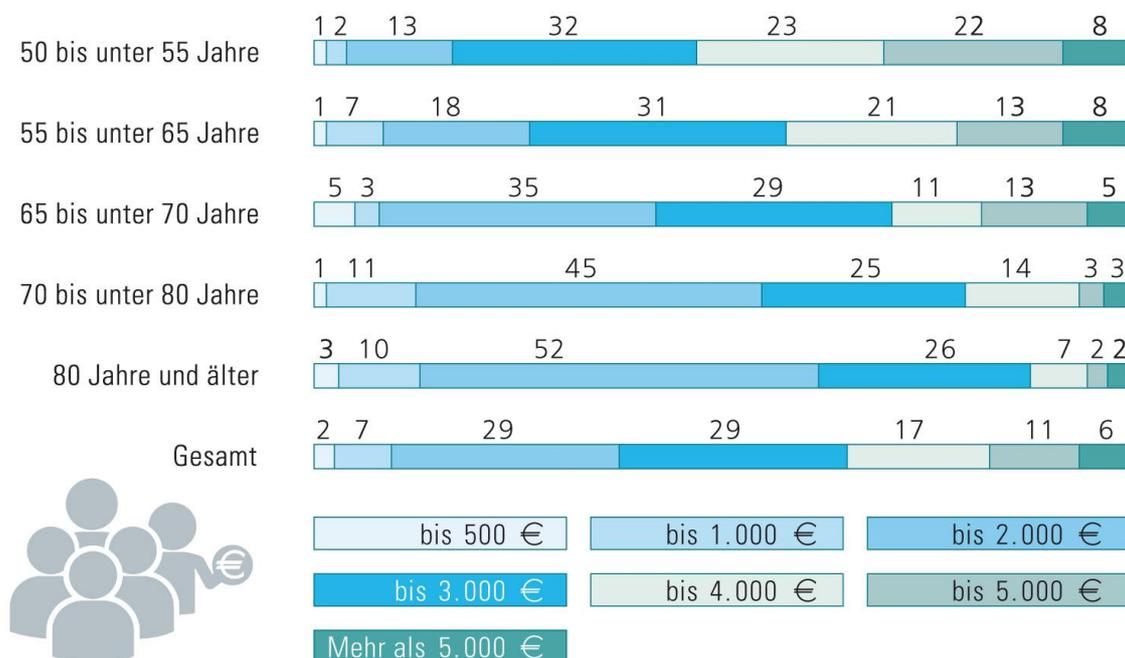
Bezogen auf die Gesamtbevölkerung Berlins, zeigen sich Unterschiede in den Bezirken sowohl in der Haushaltsgröße - liegt die Durchschnittsgröße der Berliner Haushalte bei 1,75 Personen, so besteht in Neukölln jeder 5. Haushalt aus vier oder mehr Personen –, als auch in den Einkommensverhältnissen.

2.2. Einkommenssituation Älterer in Berlin

Neukölln bildet mit 1.550 Euro mit Blick auf das monatliche Haushaltsnettoeinkommen aller Haushalte das Schlusslicht unter den Berliner Bezirken, während in Steglitz-Zehlendorf mit 2.050 Euro das höchste Einkommen erzielt wird. Im Durchschnitt liegt das monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Berlin bei 1.775 Euro (vgl. *Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus*).

Für die höheren Altersgruppen zeigt sich gemäß der durchgeführten Befragung die folgende Verteilung (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Haushaltsnettoeinkommen nach Altersgruppen (in % gerundet)³

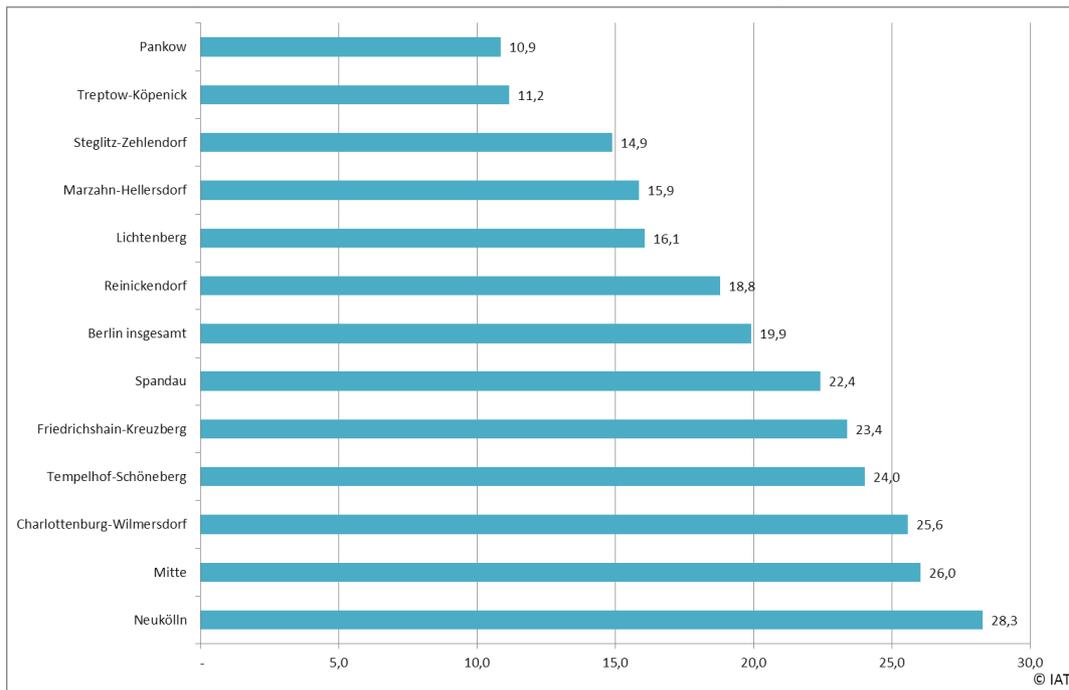


Quelle: Eigene Darstellung nach Bewohnerbefragung 2017

³ Soweit nicht anders vermerkt, stammen die Daten aus der Befragung „Wohnen für Ältere in Berlin“ 2017. Bei der Befragung handelte es sich um eine repräsentative telefonische Befragung, die im August/September 2017 durchgeführt wurde. Insgesamt sind 800 zufällig ausgewählte Berlinerinnen und Berliner im Alter ab 50 Jahren befragt worden.

Es zeigt sich, dass vor allem die Einkommensgruppe „1000 bis 2000 Euro“ und „2000 bis 2000 Euro“ bei den über 65-Jährigen stark besetzt ist und dass ein Drittel der Befragten in jeder Altersklasse sogar ein höheres Einkommen erzielt. Allerdings bezieht auch mehr als jeder Zehnte der über 65-Jährigen weniger als 500 Euro im Monat. Insgesamt sind knapp 80.000 ältere Menschen in Berlin auf Transferleistungen in Form der Grundsicherung im Alter angewiesen. Von diesen leben rund 70.100 außerhalb von Einrichtungen der stationären Pflege und Betreuung.

Abbildung 10: Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei vorzeitiger Erwerbsminderung je 1.000 Einwohner außerhalb von Einrichtungen (Stand 31.03.2017)



Quelle: Eigene Darstellung nach SenGesSoz Berlin / AfS Berlin-Brandenburg / Berechnung: SenGesSoz - I A -

Laut der letzten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe von 2013 (EVS) wenden Ältere in Berlin deutlich mehr als ein Viertel ihres Einkommens für Wohnzwecke auf. Angesichts der Preisentwicklung auf den Wohnungsmärkten dürfte dieser Anteil inzwischen weiter gewachsen sein. Wohnraum wird inzwischen in allen Segmenten knapp, was sich in hohen und stark steigenden Mieten und Kaufpreisen äußert. Erst recht ist diese Knappheit für alten- und pflegeorientierte Wohnformen zu erkennen und weiter zu erwarten. Der demografisch bedingten starken Ausweitung der Nachfrage nach seniorenfreundlichem Wohnraum steht bereits heute und erst Recht in den nächsten Jahren ein überschaubares und zudem sehr heterogenes Angebot gegenüber. Zwar ist ein Teil der älteren Bevölkerung durchaus wohlhabend und in der Lage, hohe Preise zu zahlen, allerdings sind die finanziellen Spielräume beim überwiegenden Teil der heutigen und insbesondere der zukünftigen älteren Generationen deutlich stärker limitiert. Zu klären bleibt, welche Lebensverhältnisse und Wohnbedürfnisse die Nachfrage der Älteren bestimmen und wie Wohnangebote gestaltet sein können, die einen möglichst langen Verbleib in der Wohnung ermöglichen.

3. Wohnformen für Ältere

Untersuchungen und Befragungen zum Thema Wohnen im Alter zeigen sehr prägnant, dass die optimale Wohnform für ältere Menschen diejenige ist, in der sie auch in den vergangenen Jahren bis Jahrzehnten gewohnt haben. Mit wenigen Ausnahmefällen, so vor allem der Umzug an den Wohnort der Kinder oder die dauerhafte oder temporäre Orientierung ins Ausland, wird der Verbleib in der bekannten und vertrauten Umgebung bevorzugt. Dabei spielen die Bindung an die eigene Wohnung, das räumliche und soziale Umfeld, die Scheu vor einem aufwendigen Umzug sowie die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation eine Rolle (Generali Altersstudie 2017). Um den Verbleib am vertrauten Standort zu ermöglichen, werden durchaus bewusst Mängel in der eigenen Wohnung in Kauf genommen, auch wenn sie die Lebensführung deutlich erschweren. Insgesamt leben mehr als 90 % der Menschen über 65 Jahren in ihrer eigenen Wohnung bzw. in ihrem eigenen Haus (BfW Research 2011). Diesen Wunsch versucht die überwiegende Zahl älterer Menschen auch bei einsetzender Pflegebedürftigkeit so lange wie möglich zu verwirklichen (Generali Zukunftsfond 2012). Gemäß des zweiten Pflegestärkungsgesetzes (PSG II) von 2017 sind Menschen pflegebedürftig, „die körperliche, kognitive oder psychische Beeinträchtigungen oder gesundheitlich bedingte Belastungen oder Anforderungen nicht selbstständig kompensieren oder bewältigen können. Die Pflegebedürftigkeit muss auf Dauer, voraussichtlich für mindestens sechs Monate, und mit mindestens der in § 15 festgelegten Schwere bestehen“ (§ 14, SGB XI). Laut Pflegestatistik waren in Berlin zum Jahresende 2015 insgesamt 116.424 Personen pflegebedürftig, von diesen wurden fast 70 % (88.125 Personen) zu Hause versorgt, davon über 57.000 allein durch Angehörige ohne Unterstützung (reine Pflegegeldempfänger) durch einen professionellen Pflegedienst (Stat. BA 2017). Laut Prognosen der Bertelsmann-Stiftung (Bertelsmann-Stiftung 2012) muss bis zum Jahr 2030 ein weiterer Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um rund 35 % (ca. 41.000 Personen) erwartet werden, darunter ca. 16.000 ambulant Betreute und 13.000 reine Pflegegeldempfänger. Losgelöst von der formalen Definition der Pflegebedürftigkeit ist die Zahl der Menschen, die Hilfs-, Unterstützungs- und Pflegebedarf haben, wesentlich höher als in der offiziellen Pflegestatistik ausgewiesen (Nowossadeck et al. 2016: 6). Gründe liegen zum einen in der Nichtinanspruchnahme von Leistungen, z.B. aufgrund bürokratischer Barrieren, Schamgefühl oder Informationsdefiziten. Zum anderen bedürfen zwar eine Vielzahl von Personen zur Alltagsbewältigung der Unterstützung, sie sind aber zum Erhalt einer Pflegegradeinstufung nicht ausreichend eingeschränkt. Die Bewältigung des Alltags in der eigenen Wohnung fällt umso schwerer, je geringer die personellen, technischen und finanziellen Ressourcen der Bewohner sind, d.h. je weniger sie in der Lage sind, ihre nachlassende körperliche und geistige Leistungsfähigkeit durch andere Ressourcen zu kompensieren.

Dennoch werden die Aufgabe der eigenen Wohnung und der Umzug in eine andere Wohnform erst in Betracht gezogen, wenn das eigenständige Leben in der ange-

stammten Wohnung nicht mehr länger möglich ist. Das heißt, die Selbstständigkeit ist soweit eingeschränkt, dass selbst mit Unterstützung eine eigenständige Lebensführung kaum noch zu verwirklichen ist. Einem frühzeitigen Umzug steht vor allem mangelnde Kenntnis über mögliche Wohnalternativen entgegen. Ambulante und stationäre Angebote der Pflege sind wenig bekannt (Kuhlmey et al. 2013) und häufig mit falschen Vorstellungen behaftet. Dies betrifft auch den Bereich der innovativen Wohnformen, ob mit oder ohne Unterstützungsleistungen, mit Ausnahme des Betreuten Wohnens, welches inzwischen einen sehr hohen Bekanntheitsgrad aufweist (Zok, Schwinger 2013). Neben dem Verlust der vertrauten Umgebung stehen dem Umzug in eine neue Wohnform Ängste gegenüber, wie der Verlust der Selbständigkeit, der Selbstbestimmung und der Privatsphäre.

Ausgehend von diesem Befund wird oftmals ein Aufbaubedarf bei alternativen Wohnformen gesehen, die sich enger an der Lebenswirklichkeit und den Bedürfnissen der älteren Menschen orientieren als die herkömmlichen Einrichtungen der stationären Unterbringung. Hier kommen insbesondere Quartierskonzepte in Kombination mit dem Aufbau altengerechter Wohnformen im Bestand ins Spiel, die den Menschen zumindest den Verbleib in ihrem angestammten Quartier ermöglichen und eine an Familienstrukturen orientierte, übersichtliche Wohnform bieten können, in der auch spontaner Hilfsbedarf informell befriedigt werden kann.

Trotz der Zunahme von alternativen bzw. neuen Wohn- und Versorgungsformen geht deren Entwicklung nur schleppend voran. Hauptursachen liegen darin, dass es sich häufig um private Projekte handelt, die mit einer starken intrinsischen Motivation und einer festen Vorstellung von der eigenen Wohnzukunft einhergehen. Erst in den letzten Jahren sind vermehrt unternehmerische Investoren auf diesen Bereich aufmerksam geworden und haben verschiedene Wohnprojekte errichtet. Diese Investoren stammen überwiegend aus der Pflegewirtschaft (z.B. der Pflegedienst apd in Gelsenkirchen mit dem Schwerpunkt Demenz-WG, die Laras Pflegedienst GmbH und der Verein zur Förderung "Seniorenrechtliches Wohnen und Leben in Berlin e.V.", um zwei Berliner Beispiele zu nennen) und in immer stärkerem Maße auch aus der (gemeinnützigen) Wohnungswirtschaft (Beispiele sind u.a. die STATTBAU GmbH / Netzwerkagentur GenerationenWohnen in Berlin als Entwicklungsgesellschaft sowie die Stuttgarter Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG oder die Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Frankenberg/Sa. eG, die in ihrem Bestand Senioren-Wohngemeinschaften (WG) anbieten).

Obwohl inzwischen zahlreiche seniorenfreundliche und barriere-reduzierte Wohnangebote in Berlin zu finden sind, scheint die Berliner Wohnungswirtschaft den Bereich des „Wohnens für Ältere“ gemäß der durchgeführten Experteninterviews überwiegend zurückhaltend bis skeptisch zu bewerten. Hier spielen natürlich die erwarteten Kosten für die barrierearme Gestaltung eine Rolle, auch wenn der Abbau von Barrieren in Wohnungen mit Fördermitteln des Bundes unterstützt (KfW-Förderprogramm 159 - Altersgerecht Umbauen) wird. Durch das Land Berlin gibt es zwar eine flankie-

ren Unterstützung (s.u. Kap. 6), aber keine direkte Förderung des seniorenfreundlichen Wohnbaus. Weiterhin ist ein generelles Desinteresse gerade der kleinen Privateigentümer und der großen international agierenden Immobiliengesellschaften (Wolter: 42f.) angesichts eines boomenden Wohnungsmarktes zu konstatieren.

Die Abgrenzung der verschiedenen Wohnalternativen, nicht nur für ältere Menschen, folgt dabei den grundlegenden Arbeiten des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, der Stiftung Warentest und der Bertelsmann Stiftung, wie sie in einer gemeinsamen Veröffentlichung (Keller 2006) definiert werden. Eine Übersicht bietet die folgende Grafik:

Abbildung 11: Mögliche Wohnformen im Alter



Quelle: www.aq-nrw.de/quartier-verstehen/handlungsfelder/wohnformen-im-alter, Download Oktober 2017

3.1. Wohnformen im Alter – ein Überblick

Eine rechtsverbindlich einheitliche und deutschlandweit gültige Definition für die unterschiedlichen Wohnformen und die verwendeten Begrifflichkeiten existiert jedoch ebenso wenig wie verlässliche Zahlen über die Art, Anzahl und (barrierefreie) Ausgestaltung der verschiedenen Wohnformen (Wolter et al. 2017). Wesentliche Quellen sind Studien begrenzter (räumlicher) Reichweite, die sich auf eine bestimmte Wohn-

form beziehen sowie einschlägige Portale, wie z.B. www.wohnen-im-alter.de, die auf dem Selbsteintrag entsprechender Akteure und Einrichtungen beruhen.

Mit der Zunahme von alternativen Wohnformen haben sich in den letzten Jahren konsensuale Beschreibungen durchgesetzt, die auch im folgenden Überblick über die Vielfalt der altenorientierten Wohnformen Verwendung finden. Allerdings sind in der Praxis die Übergänge fließend und Mischformen an der Tagesordnung. Im Folgenden sollen ohne Anspruch auf Vollständigkeit die Wohnformen in aller Kürze vorgestellt werden, um die wesentlichen Unterschiede deutlich zu machen.

3.1.1. Wohnen in der „normalen“ Häuslichkeit

Das Wohnen in normalen Wohnungen ist für die meisten Menschen bis ins hohe Alter der Normalfall – und entspricht dem überwiegenden Wunsch der Menschen. Aus Komfort- oder Sicherheitsgründen ebenso wie bei einsetzenden körperlichen Einschränkungen kann die Wohnung baulich aufgewertet und das Wohnen durch Service- oder Pflegeleistungen unterstützt werden, jedoch ohne den Status einer Sonderwohnform zu erreichen. Gängig sind hier:

- **Wohnen mit baulichen Anpassungen**

In der Bestandswohnung werden Anpassungen baulicher Art, aber auch mit Blick auf die Ausstattung vorgenommen, um die Wohnung möglichst barrierearm zu gestalten und Stolperfallen etc. zu entfernen.

- **Barrierefreies Wohnen** (nach DIN-Norm 18040)⁴

Die Kriterien einer barrierefreien Wohnung sind in der DIN-Norm 18040-2 festgelegt. Hier werden die Anforderungen für baulicher Anlagen formuliert, um diese für Menschen mit Behinderungen auch ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar zu gestalten.

- **Individuelles Wohnen mit Versorgungssicherheit**

Hier wird z.B. eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung (24/7-Betreuung) im Bestand gewährleistet. Die Unterstützung der Bewohner wird durch eine von diesen selbst und unmittelbar angestellte Hilfs- bzw. Pflegekraft gewährleistet, deren Erreichbarkeit jederzeit möglich ist.

3.1.2. Innovatives und gemeinschaftliches Wohnen

- **Integrative Wohnprojekte**

Integrative Wohnprojekte zeichnen sich durch unterschiedliche Haushaltstypen oder soziale Gruppen aus. Beispielsweise können alte und junge Men-

⁴ Vgl. Kap 6: Die Norm 18040 Teil 2 kann als Grundlage für die barrierefreie Planung von Wohnungen und Außenanlagen genutzt werden. Dabei gibt die DIN vor, wie bauliche Anlagen wie z. B. Aufzüge, Türen, Treppen, u.v.m. zu gestalten sind und welche technischen Voraussetzungen sie erfüllen müssen. Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass „sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind“ (nach § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz).

schen sowie Menschen mit und ohne Behinderung in einem solchen Projekt zusammenleben. Merkmale dieser Wohnform sind separate Wohnungen, Gemeinschaftsflächen und -räume, nachbarschaftliche Hilfe sowie gemeinschaftliche Aktivitäten. Pflege- oder Unterstützungsleistungen sind individuell zu organisieren.

- **Mehrgenerationenhäuser (generationenübergreifende Hausgemeinschaft)**

Mehrere Generationen leben in einem Haus, mit gegenseitiger Unterstützung, aber in eigenen Wohnungen. Oftmals gibt es einen Gemeinschaftsraum. Basis sind häufig sozial engagierte Wohnprojekte in genossenschaftlicher Organisationsform.

- **Senioren-Hausgemeinschaften**

Ähnlich organisiert wie eine Mehrgenerationengemeinschaft, allerdings auf ältere Menschen beschränkt.

- **Senioren-Wohngemeinschaft**

Ältere Menschen mit oder ohne aktuellen Pflegebedarf leben in einer Wohnung mit eigenen Zimmern, aber Gemeinschaftsräumen, wie Küche, Bad etc., zusammen. Die Wohnform ist eigenverantwortet organisiert.

3.1.3. Servicewohnen / Betreutes Wohnen

- **Altengerechte Wohnungen mit Service im Bestand**

In unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnung, die meist in eine Wohnanlage integriert ist, bestehen Angebote eines Pflege- oder Sozialdienstes. Jedoch ohne Betreuungspauschale. Beispiele hierfür sind Kurzzeitpflege, Tages- und Nachtzeitpflege oder ambulante Pflegeleistungen. Eine kontinuierliche Präsenz von Pflegepersonal auf dem Gelände sollte gewährleistet sein. Dieses Modell wird meistens von Wohnungsunternehmen in Kooperationen mit Pflege- oder Sozialdiensten initiiert (z.B. Bielefelder Modell).

- **Wohnanlagen mit Gemeinschaftseinrichtungen und Betreuungsangebot**

Servicewohnen oder Betreutes Wohnen: Wohnen in einer Seniorenwohnanlage mit seniorenfreundlichen Apartments oder Wohnungen. Ein Grundservice ist vor Ort vorhanden und Bestandteil einer Betreuungspauschale, diese Leistungen können nach Bedarf durch weitere Serviceleistungen (Wahlservice) ergänzt werden. Pflegeleistungen werden durch einen externen Dienstleister erbracht, den die Mieter frei wählen.

- **Residenzen**

Auch Seniorenresidenzen, gehobene Seniorenwohnanlagen u.ä. genannt sind Wohnanlagen mit Hotelcharakter und umfassenden Dienstleistungen, jedoch ohne Pflegeplätze.

- **Demenz- oder Pflege-Wohngemeinschaft**

Mehrere ältere oder pflegebedürftige Menschen oder Menschen mit Behinderungen leben in einem gemeinsamen Hausstand. Professionelle Pflege, Unterstützung und Betreuung, ggf. auch mit 24 Stunden Präsenz, wird durch externe Leistungsanbieter erbracht. Die Wohnform ist überwiegend anbieterverantwortet organisiert.

3.1.4. Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

- **Pflegeheime**

In stationären Pflegeeinrichtungen leben die Bewohnerinnen und Bewohner in der Regel in Einzel- oder Doppelzimmern, in die häufig eigene Möbel mitgenommen werden können. Eine umfassende pflegerische und hauswirtschaftliche Versorgung und Betreuung ist gewährleistet.

- **Wohnanlagen mit integrierten Pflegeplätzen**

Wohnanlagen unterschiedlichen Standards können trotz ihres Hotelcharakters über integrierte Pflegeplätze bzw. eine Pflegestation verfügen.

- **Pflegeheime mit Wohngruppen (KDA-Hausgemeinschaftskonzept)**

Die stationäre Hausgemeinschaft ist eine Weiterentwicklung des herkömmlichen Alten- und Pflegeheimes mit der dort üblichen Wohnbereichsstruktur und wird auch als „4. Generation des Altenpflegeheimbaus“ bezeichnet. Jeweils acht bis vierzehn Bewohnerinnen und Bewohner leben in bis zu vier Wohngemeinschaften zusammen.

3.1.5. Smart Homes

- Ein Sonderfall ist die „**intelligente Wohnung**“ bzw. das „**Smart Home**“, das aufgrund seiner wachsenden Bedeutung angesprochen werden soll. Durch die Entwicklung und Verbreitung von Informations- und Kommunikationstechnologien mit entsprechenden Schnittstellen zur Haustechnik sowie zur Gesundheits- und Sozialwirtschaft gewinnt der Haushalt als Standort für Gesundheit (Hilbert et al. 2017, Heinze et al. 2009) eine neue Bedeutung. Es handelt sich dabei um technisch gestützte Lösungen z.B. zur Erhöhung des Wohnkomforts oder zur Unterstützung der Gesundheit. Sie richten sich grundsätzlich an Zielgruppen in jedem Alter und in unterschiedlichen Lebenssituationen, haben aber für ältere Menschen eine besonders hohe Bedeutung (Eberhardt & Fachinger 2010). Differenziert werden können Lösungen anhand der vier Anwendungsfelder „Gesundheit und Pflege“, „Sicherheit und Privatsphäre“, „Haushalt und Versorgung“ sowie „Kommunikation und soziales Umfeld“. Das Anwendungsspektrum technischer Assistenzsysteme ist auch innerhalb der vier unterschiedlichen Teilbereiche, die jeweils eine Vielfalt von unterschiedlichsten Diensten umfassen können, sehr vielfältig. Anwendungs-

beispiele sind die (Fern-)Steuerung der Gebäudetechnik, erweiterte Hausnotrufsysteme, Monitoring- und Informationssysteme, Sturzsensoren, Bewegungs- und Rauchmelder, intelligente Kleidung bis hin zu Service-Robotern (nach Klein 2010).

Eine intelligente Haustechnik kann also nicht nur unter Komfortaspekten, sondern in erweiterter Form auch unter Sicherheits- und Versorgungsaspekten einen wichtigen Beitrag zum selbständigen Leben bei Einschränkungen leisten. Die assistiven Technologien (Active/Ambient Assisted Living, AAL) unterliegen zurzeit, gerade bei älteren Menschen, häufig noch ausgeprägten Akzeptanzschwierigkeiten. Unter Komfortaspekten gehört eine entsprechende technische Infrastruktur aber bereits heute zur Grundausstattung im höherpreisigen Segment des Wohnungsmarktes. Für die Zukunft ist zu erwarten, dass die technische Infrastruktur als Grundausstattung betrachtet wird und damit die Optionen zur Entwicklung der Wohnung von der vernetzten Businesswohnung bis zur telemedizinisch angebundener Seniorenwohnung ermöglicht wird. Eine intelligente technische Infrastruktur wird zukünftig, ganz unabhängig von der Wohnform, ein wichtiger Bestandteil des Wohnens sein.

3.2. Gesetzliche Grundlagen

Die Abgrenzung zwischen den verschiedenen Wohnformen ist ebenso fließend wie ihre Ausgestaltung im Einzelfall. Abgrenzungsmöglichkeiten basieren je nach Bundesland auf dem jeweiligen Landesrecht, in dem der Bereich Wohnen für ältere und pflegebedürftige Menschen für unterschiedliche Wohnformen geregelt ist. Dabei wird Regelungsbedarf dann als nötig erachtet, wenn aufgrund der eingeschränkten Fähigkeit zur Selbstwahrnehmung ihrer Interessen für die Selbstbestimmungsmöglichkeiten der Bewohner besonderer Schutzbedarf gesehen wird. Im Fokus der Diskussion steht dabei überwiegend die Abgrenzung zwischen stationären Wohnformen, die über einen Heimstatus mit allen rechtlichen Konsequenzen verfügen und den ambulant betreuten Wohnformen, bei denen die Bewohnerinnen und Bewohner, die Hausbesitzer, und die Leistungserbringer - auch im Falle Anbieterverantworteter Wohnformen - nur Gaststatus besitzen.

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern fallen in Berlin alle Wohnformen, in denen irgendeine spezifische Art von professioneller Pflege- und Betreuungsleistung erbracht wird, unter das Wohnteilhabegesetz (WTG) vom 03.06.2010. Es „arbeitet mit dem einheitlichen Oberbegriff „betreute gemeinschaftliche Wohnformen“ für alle stationären und ambulanten Angebote, deren Bewohner Pflege- und Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen“ (Berghüser 2010). Dazu gehören auch selbstbestimmte bzw. selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaften (§ 4 WTG) sowie Betreutes Wohnen und Servicewohnen (§ 2 Abs.1 S.1 WTG). Allerdings existiert auch eine Erprobungsregelung (§ 26 WTG) für neue gemeinschaftliche Wohn-

formen, auf deren Grundlage die Behörde von bestimmten baulichen und personellen Anforderungen zunächst befristet, dann auf Dauer befreien kann (ebenda).

3.3. Akzeptanz und Verbreitung alternativer Wohnformen

Mit zunehmendem Alter und abnehmender Mobilität werden die Wohnung und die unmittelbare Wohnumgebung für ältere Menschen zu einem zentralen Fixpunkt ihres Lebens. Verschiedenste Studien zeigen, dass Menschen solange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung leben möchten. Erst starke Einschränkungen in Gesundheit und Mobilität geben den Ausschlag, über alternative Wohnmöglichkeiten nachzudenken. 91 % der befragten Berliner Haushalte hegen keine Umzugsabsichten innerhalb der nächsten drei Jahre, obwohl mehr als 40 % der Befragten angeben, dass ihre Wohnung für ältere Menschen nicht problemlos zugänglich ist und dies ihre Möglichkeiten, Versorgungs- und Teilhabeangebote in der Wohnumgebung zu nutzen, einschränkt (s.u. Kap. 7).

Ausschlaggebend ist der Wunsch nach Selbstbestimmung, Eigenständigkeit und Privatsphäre, den viele Menschen z.B. in Gemeinschaftswohnformen nicht gewährleistet sehen. Dennoch hat sich – gerade auch in Berlin mittlerweile eine breite Vielfalt seniorenfreundlicher Wohnformen als Alternative zur „Standardwohnung“ entwickelt. In vielen Fällen bieten sie Gemeinschaft und Versorgungssicherheit bei einem unterschiedlich hohen Grad an Selbstbestimmung. Für die vorliegende Untersuchung wurden sieben Kategorien des altersgerechten Wohnens gebildet, die in der Bewohnerinnen- und Bewohnerbefragung abgefragt wurden (Abb. 12). Wie bereits beschrieben, existiert keine allgemeingültige Definition der unterschiedlichen Möglichkeiten des Wohnens im Alter. Die hier abgefragten Kategorien des Wohnens im Alter berücksichtigen in erster Linie die Perspektive der wohnungswirtschaftlichen Anbieterseite auf die umfangreiche Landschaft der Wohnformen.

Abbildung 12: Kategorien der Bewohnerbefragung - Wohnformen im Alter

1	Barrierefrei/-arm ohne Serviceleistungen
2	Wohnen mit Service („normale“ barrierefreie/-arme Wohnung + Betreuungs- bzw. Serviceleistungen) mit Pflegeheimanschluss
3	Wohnen mit Service („normale“ barrierefreie/-arme Wohnung + Betreuungs- bzw. Serviceleistungen) ohne Pflegeheimanschluss
4	Gemeinschaftliches Wohnen generationenübergreifend (unterschiedliche Generationen, eigene Wohnung, Gemeinschaftsflächen)
5	Ambulant betreute Senioren-WG als Alternative zum Alten-/Pflegeheim (eigener Wohnraum, Gemeinschaftsflächen, mit Service/Betreuung/Pflege)
6	Seniorenresidenz (überdurchschnittliche Ausstattung, hotelähnlicher Charakter, häufig Appartements, luxuriöse Zusatzausstattungen, Pflegeleistungen)
7	Alten-/Pflegeheim (Zimmer, Pflege)

Quelle: Eigene Darstellung nach Bewohnerbefragung 2017

Auch die klassischen stationären Einrichtungen für ältere Menschen befinden sich im Wandel. Die individuelle Ausstattung mit Privatmöbeln, die Mitnahme von Haustieren, die Öffnung der Einrichtung nach außen und die Integration verschiedenster Wohnformen in einer Gesamtanlage, um die Übergänge z.B. vom Servicewohnen in eine pflegeorientierte Wohnform zu erleichtern, sind einige Merkmale für Innovationen im stationären Bereich.

Die Wohnwünsche der Berliner Bevölkerung für das Leben im Alter folgen grundsätzlich den bundesweiten Trends. Doch obwohl die Akzeptanz gegenüber alternativen Wohnformen in den letzten Jahren generell angestiegen ist (Pflegerreport 2015), zeigt sich in Berlin noch eine höhere Aufgeschlossenheit gegenüber alternativen und gemeinschaftlichen Wohnformen (s.u. Kap. 7). Abbildung 13 zeigt einen Überblick über die Wohnwünsche der Berlinerinnen und Berliner im Alter mit der eigenen, aber barrierearmen Wohnung an erster Stelle.

Angesichts des stark ausgeprägten Wunsches nach einem selbstständigen Leben in der eigenen Wohnung gewinnen neben der barrierearmen Ausstattung vor allem haushaltsnahe Dienstleistungen, assistierende Serviceleistungen und unterstützende Technik an Bedeutung. Auch der Stellenwert des unmittelbaren Wohnumfeldes steigt, denn der Verbleib in der altbekannten Nachbarschaft ist den meisten Älteren viel wichtiger als Barrierefreiheit in der eigenen Wohnung.

Abbildung 13: Beliebtheit alterorientierter Wohnformen gemäß Bewohnerbefragung⁵



Quelle: Eigene Darstellung nach Bewohnerbefragung 2017

Altersassoziierte Einschränkungen, insbesondere der Mobilität, reduzieren Begegnungs- und Teilhabemöglichkeiten und erschweren sowohl die Eigenversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Gesundheitsleistungen u.Ä. als auch die eigenständige Haushaltsführung. Für das Wohnen im Alter spielen daher haushaltsnahe Dienstleistungen eine bedeutende Rolle. Vieles wird derzeit durch Einrichtungen der Wohlfahrtspflege kompensiert, doch der Bedarf wird künftig weiterhin steigen. Rund 65 % der befragten Haushalte sind bereit, bei eintretenden körperlichen Einschränkungen auf die privatfinanzierte Unterstützung durch gewerbliche Dienstleister zurückzugreifen (s.u. Kap. 7).

Neben der Inanspruchnahme umfangreicher Serviceleistungen können auch Gemeinschaftswohnformen wie Haus- oder Wohngemeinschaften, in denen die Betreuung und/oder Pflege gemeinschaftlich organisiert und finanziert werden, für das Leben im Alter eine attraktive Alternative zwischen der eigenen Wohnung und der Unterbringung in einer stationären Einrichtung darstellen. Dies sowohl unter finanziellen Aspekten, als auch im Hinblick auf die Wahrung von Selbstbestimmung und sozialer Teilhabe. Limitierend wirkt jedoch der hohe Planungs- und Organisationsaufwand sowie der Mangel an geeignetem Wohnraum, der den Ansprüchen z.B. hinsichtlich der Gemeinschaftsflächen, Anzahl der Bäder u.Ä. an solche Wohnarrangements genügt.

⁵ Die Größe des Kreises spiegelt hier die Beliebtheit der jeweiligen Wohnform wider.

3.4. Orientierungskriterien seniorenfreundlicher Wohnangebote

Um ein attraktives Angebot seniorenfreundlicher Wohnformen aufzubauen, müssen sich diese Wohnungen an den Lebens- und Versorgungswünschen der älteren Menschen orientieren, um daraus eine entsprechende Priorisierung abzuleiten. Die Orientierungskriterien dabei sind:

- Die eigene Wohnung ist nach wie vor der Wohnort Nr.1, auch im Fall eintretender Pflegebedürftigkeit. Dies hängt nicht nur mit der Wohnung, sondern sehr stark mit dem vertrauten Wohnumfeld und der Nachbarschaft zusammen.
- Zentral ist die Beibehaltung von möglichst großer Selbstbestimmung und Selbstständigkeit sowie des weitestgehenden Erhaltes der Privatsphäre. Dies gilt vor allem, wenn aus gesundheitlichen Gründen ein Umzug unvermeidbar ist.
- Der Pluralisierung der Gesellschaft und die Differenzierung von Lebenslagen und Lebensstilen, die auch die älteren Generationen betrifft, muss Rechnung getragen werden. Hier ist die Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen notwendig, die unterschiedliche Wohn- und Versorgungsbedürfnisse haben.
- Die technische Wohnungsausstattung spielt bei Hochaltrigen noch keine große Rolle. Sicherheit, z.B. durch Gegensprechanlagen, und Entlastung, z.B. durch automatische Jalousien, stehen im Vordergrund. Weitergehende Assistenzsysteme sind häufig nicht bekannt oder werden als zu teuer und zu kompliziert eingeschätzt.



Einen Überblick, welche Wohnformen bereits in Berlin

Bild 1: Musterwohnung berlinovo

etabliert sind und wie der Stand neuprojektierter seniorenfreundlicher Wohnmöglichkeiten ist, soll – trotz der Intransparenz des Marktes und den daraus resultierenden Schwierigkeiten bei der Datenerfassung - im Kapitel 5 dargestellt werden. In Kapitel 7 wird auf Grundlage der Befragungsergebnisse vertieft, welche Wohnwünsche und konkreten Ausstattungsmerkmale für Senioren in Berlin bedeutend sind und zur Basis einer seniorenfreundlichen Wohnung zählen.

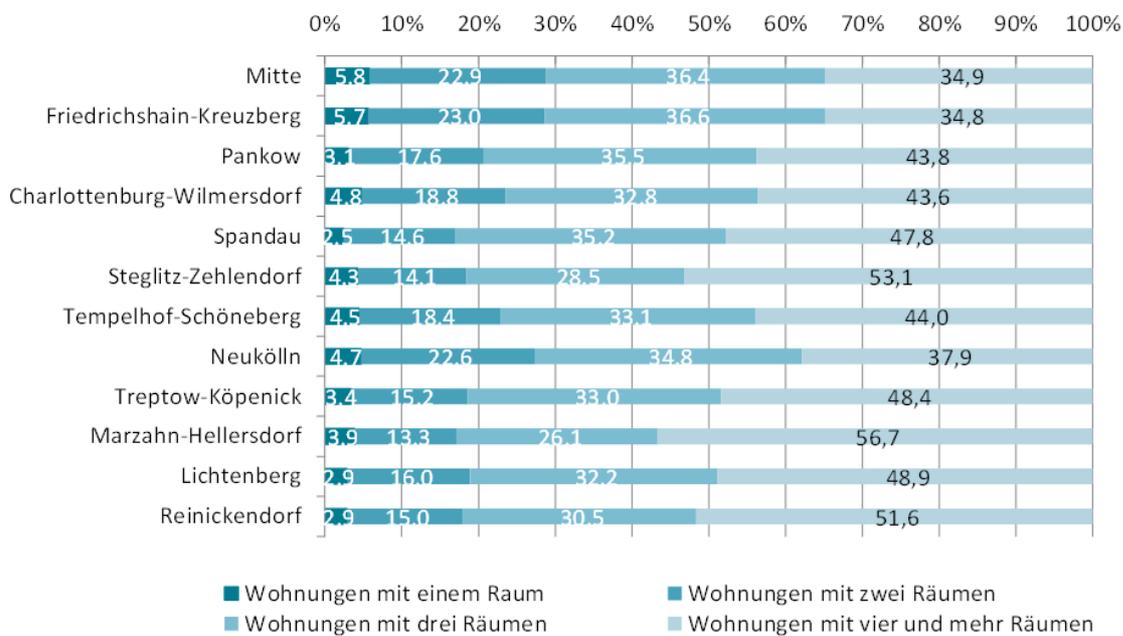
4. Der Wohnungsmarkt in Berlin

4.1. Wohnungsangebot – Status Quo und Perspektiven

Dem hohen Nachfragedruck standen in Berlin zuletzt relativ hohe Baufertigstellungszahlen gegenüber: allein in den letzten drei Jahren wurden segmentübergreifend mehr als 25.000 neue Wohneinheiten errichtet, davon 80 % im Geschosswohnungsbau. Entsprechend ist der Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. Dennoch hat Berlin damit im Vergleich zu umliegenden Großstädten und anderen A-Standorten in Deutschland die geringste Bauintensität (gemessen an den Baufertigstellungen bezogen auf die Bevölkerungszahl). Der Senat für Stadtentwicklung strebt insgesamt eine weitere Erhöhung der Baufertigstellungen in allen Segmenten an, um der nach wie vor starken Nachfrage zu begegnen. Räumliche Entwicklungsschwerpunkte sind vor allem zentrale und zentrumsnahe sowie einige der östlichen Stadtteile.

Hinzu kommt, dass im Wohnungsbestand in den meisten Berliner Bezirken kleine Wohnungen (bis zu drei Räume) unterrepräsentiert sind. Wohnungen mit einem und zwei Räumen machten in 2016 zusammen lediglich knapp 22,0 % des Wohnungsbestandes aus, Wohnungen mit drei Räumen rund ein Drittel, aber Wohnungen mit mehr als drei Räumen fast die Hälfte. Der größte Bestand kleiner Wohnungen befindet sich in den zentralen Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln, hier ist das Angebot an kleinen Wohnungen in den letzten Jahren am stärksten gewachsen. Dennoch entstehen die angesichts der sich wandelnden Nachfragerstruktur dringend benötigten kleinen und mittelgroßen Wohnungen bislang nicht in ausreichender Zahl, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden. 2015 lag die Versorgungsquote von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit Wohnungen mit ein oder zwei Räumen bei nur rund 19,0 %. Auch bei diesen Zielgruppen sind große Wohnungen nach wie vor gefragt.

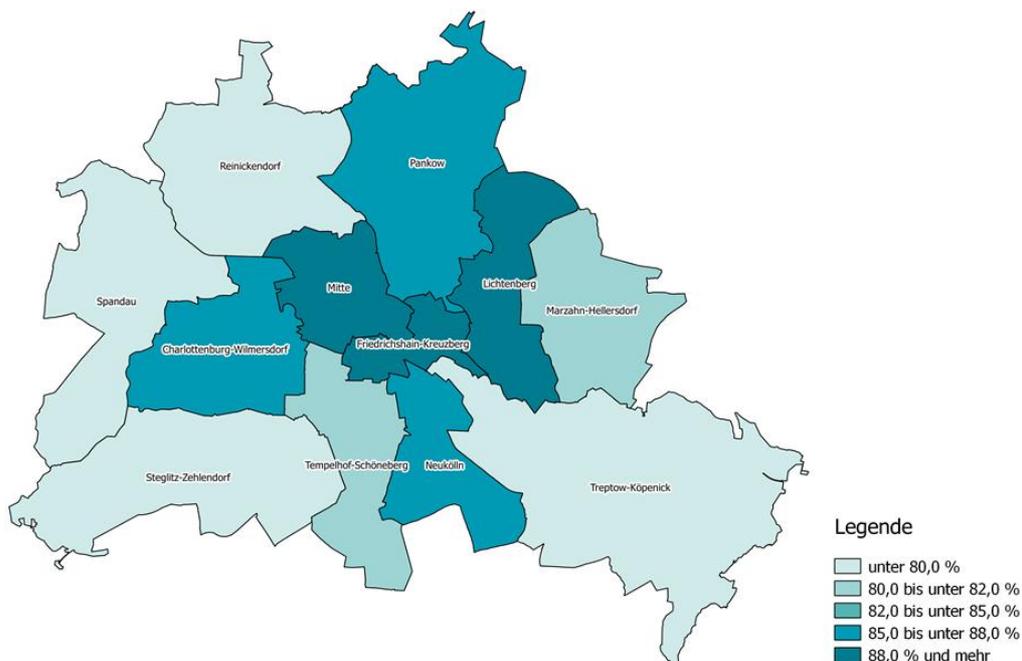
Abbildung 14: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume in den Berliner Stadtbezirken in 2016



Quelle: Eigene Darstellung nach Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Zugriff November 2017

Berlin ist traditionell auch die deutsche „Mieterhauptstadt“. Insgesamt liegt die Wohneigentumsquote bei nur 15 % (BerlinHyp/CBRE 2016). In den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg liegt der Anteil an Mietwohnungen am Wohnungsbestand sogar bei über 88,0 %.

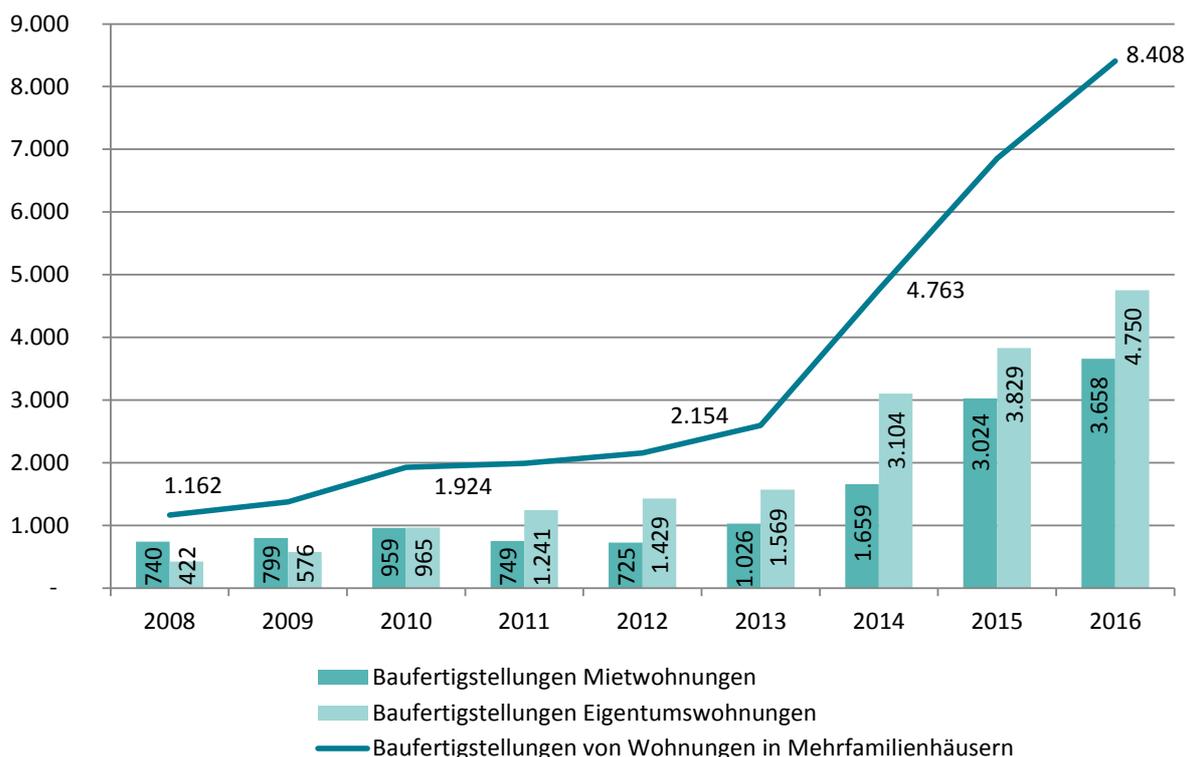
Abbildung 15: Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Stadtbezirken in 2015



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016

Seit sieben Jahren werden in Berlin allerdings jährlich mehr Eigentumswohnungen errichtet als Mietwohnungen, um eine sukzessiven Erhöhung der Eigentumsquote zu erzielen. Allerdings sind besonders preisgünstige Mietwohnungen auch weiterhin stark nachgefragt. Die Fokussierung auf Eigentumswohnungen ist vor allem auf die steigende Attraktivität Berlins für Kapitalanleger und internationale Investoren zurückzuführen, für die sich in diesem Segment hohe Renditechancen ergeben. Ähnliche Entwicklungen sind auch aus anderen wachsenden Großstädten bekannt. Die Kommunen versuchen hier z.T. mit Quotierungen auf Neubauf Flächen gegenzusteuern. Eine gewisse Zahl an Eigentumswohnungen wird zwar im Laufe ihres Lebenszyklus zu Mietzwecken genutzt, häufig handelt es sich dann jedoch nicht um den preiswerten Wohnraum, der vielerorts generationenübergreifend nachgefragt wird. Auch wenn ein Anstieg der Baufertigstellungszahlen im Mietwohnungssegment zu beobachten ist, steigt das absolute Angebot an Mietwohnungen in Berlin nicht unbedingt an. Denn auch die Anzahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist nach wie vor höher, als durch Mietwohnungsneubau substituiert wird.

Abbildung 16: Baufertigstellungen von Miet- und Eigentumswohnungen

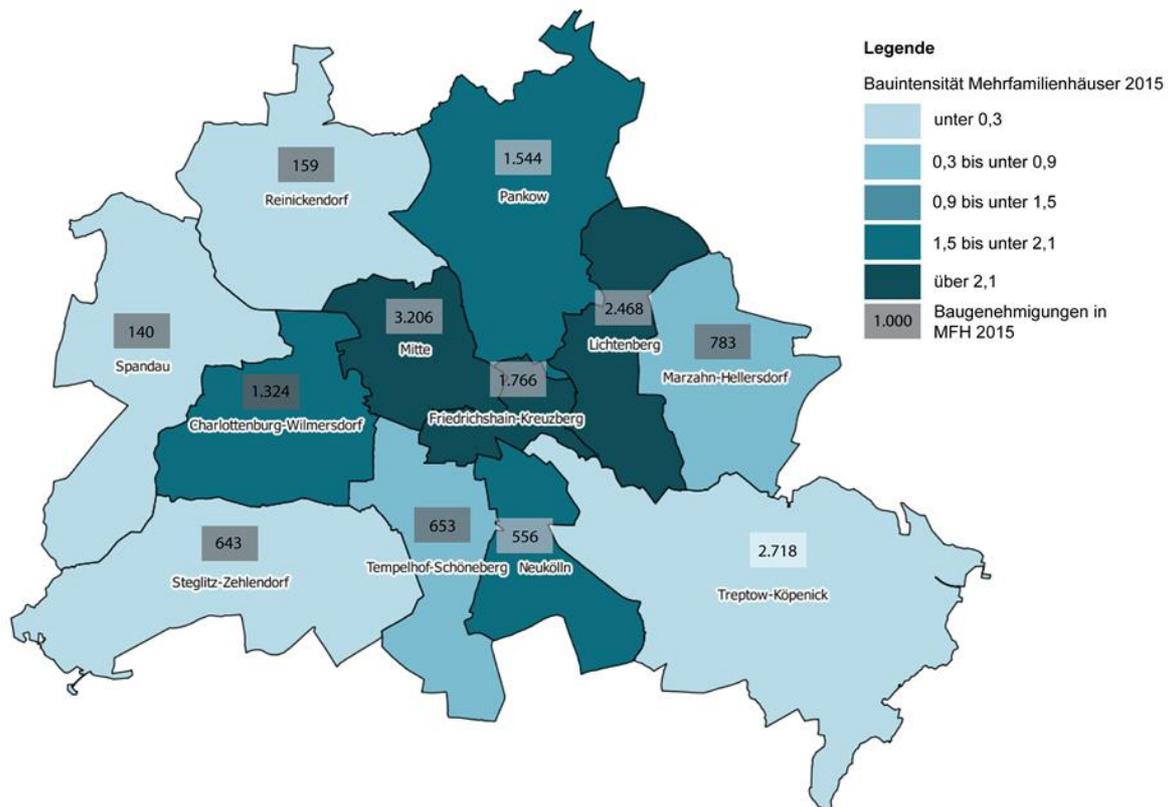


Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Zugriff November 2017

Zuletzt standen Spandau und Neukölln sowie andere westliche Stadtbezirke im Fokus der Entwicklung neuer Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Künftig werden neue Wohneinheiten zunehmend in zentralen Lagen, aber auch in den östlichen Stadtbezirken entstehen. Bereits 2015 sah man ein Flächenpotenzial von 150.000 Wohnungen im Neubau auf größeren Flächen (ab 50 Wohneinheiten) sowie weiteren ca. 50.000 Einheiten auf kleineren Flächen und durch Dachge-

schossaufstockungen (CBRE/BerlinHypo 2016: 16ff.). Entwicklungsschwerpunkte sind mit über 2.000 zu errichtenden Wohneinheiten die Bezirke Mitte, Lichtenberg und Treptow-Köpenick. Der teilweise große Bauüberhang signalisiert zwar eine deutliche Vermehrung des Berliner Wohnungsbestands, perspektivisch ist der Bedarf damit jedoch immer noch nicht gedeckt.

Abbildung 17: Bautätigkeit in Berlin in 2015⁶⁷



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Zugriff November 2017

4.2. Preis- und Nachfragestruktur

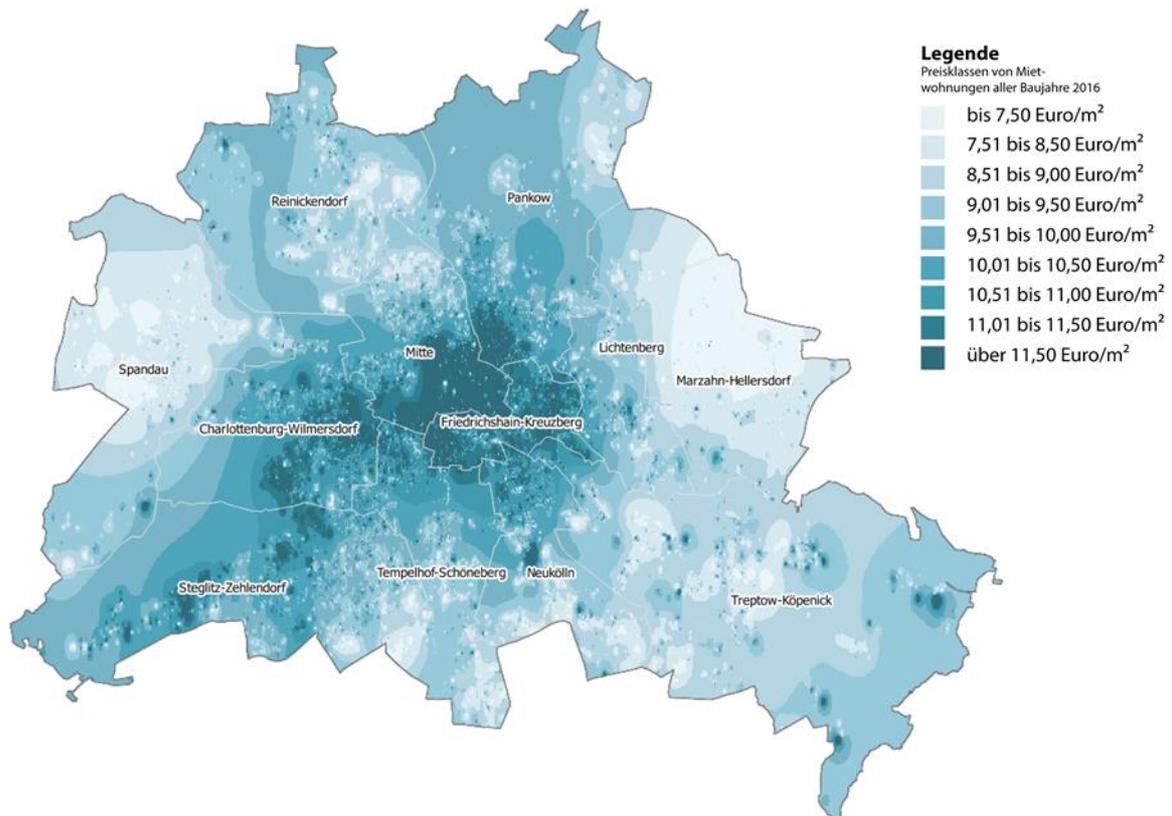
Berlin war jahrzehntelang bis in die 2000er-Jahre hinein bekannt für die Möglichkeit, vergleichsweise günstig zu wohnen. Im Ostteil der Stadt hing dies mit dem künstlich niedrig gehaltenen Mietniveau zusammen. Aber auch der Westteil der Stadt profitierte über Jahrzehnte von erheblichen Subventionen, die u.a. auch dazu beitragen sollten, die Mieten günstig zu halten. Vor allem für die Kunst- und Kulturszene galt das lange als Standortvorteil, doch auch alle anderen Berlinerinnen und Berliner profitierten davon.

⁶ Bezogen auf Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude.

⁷ Da sich die Veröffentlichung der Bevölkerungszahlen für 2016 verzögern, wird die Bautätigkeit für 2015 dargestellt.

Die unten stehende „Preis-Wetterkarte“ für Berlin zeigt, dass günstiges Wohnen in zentraleren Bereichen sowie in Charlottenburg und Steglitz-Zehlendorf inzwischen kaum mehr möglich ist. Auch viele der Unterzentren in den östlichen Stadtbezirken zeigen heute hohe Preisniveaus in Bestand und Neubau.

Abbildung 18: Angebotspreise von Mietwohnungen aller Baujahre in 2016 in Berlin

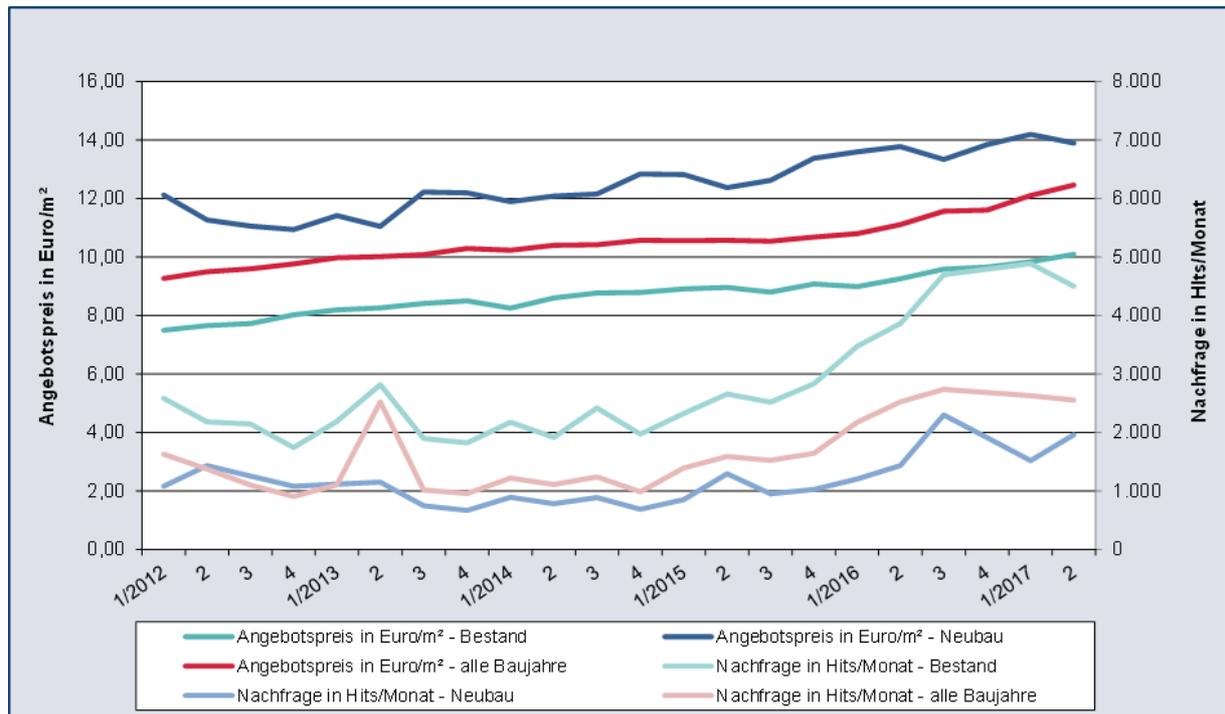


Quelle: Eigene Darstellung nach Angebotsdaten ImmobilienScout24 1-4/2016

Die gestiegenen Preisniveaus erschweren für bestimmte Nachfragergruppen - darunter auch ältere Haushalte - die Suche nach Wohnraum in adäquater Lage und mit der gewünschten bzw. benötigten Ausstattung erheblich. Dies gilt in gewissem Maße auch für sogenannte Sonderwohnformen und Pflegewohnplätze.

Die Preise für Mietwohnungen sind sowohl im Neubau als auch im Bestand gestiegen. Zu Beginn 2017 war eine neue Mietwohnung rund 15,0 % teurer als in 2012, eine Bestandswohnung gar 35,0 %. Durchschnittlich müssen so heute knapp 14,00 Euro/m² Miete für eine Neubau-Mietwohnung und 10,00 Euro/m² für eine Bestandswohnung gezahlt werden. Aufgrund der Preisstruktur ist es nicht verwunderlich, dass Bestandswohnungen auf ein deutlich höheres Interesse stoßen als neue Mietwohnungen.

Abbildung 19: Angebotspreis⁸- und Nachfrageentwicklung⁹ von neuen Mietwohnungen und Mietwohnungen im Bestand¹⁰ in Berlin



Quelle: Eigene Darstellung nach Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012 bis 2/2017

Preissteigerungen sind dabei in allen Berliner Stadtbezirken zu beobachten. Am stärksten sind die Preise für bestehende Mietwohnungen seit 2012 in den Bezirken Neukölln, Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg angestiegen. Mit über 11,60 Euro/m² werden aktuell in Friedrichshain-Kreuzberg die höchsten Angebotsmieten erzielt. Obwohl die Mieten vor allem in zentralen Lagen deutlich steigen, ist hier das Interesse von Zuzüglern an Wohnungen ungebrochen hoch. Folglich weicht die ansässige Bevölkerung in Randlagen aus. Insgesamt verringern sich die Preisunterschiede zwischen zentralen und Randlagen, was für viele Haushalte die Suche nach adäquatem Wohnraum erschwert.

Angebot und Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen Wohnungen korrespondierten 2016 im Berliner Stadtgebiet weitestgehend. Das Interesse war in den zentralen Lagen am höchsten, aber dort wurden auch die meisten Wohnungen angeboten. Angebotsschwerpunkte lagen in 2016 zudem in einzelnen Ortsteilen von Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick.

In einigen Berliner Ortsteilen sind die Preise für bestehende Mietwohnungen mit Wohnflächen unter 70 m² gegenüber 2013 um ein Viertel gestiegen. Solche Miet-

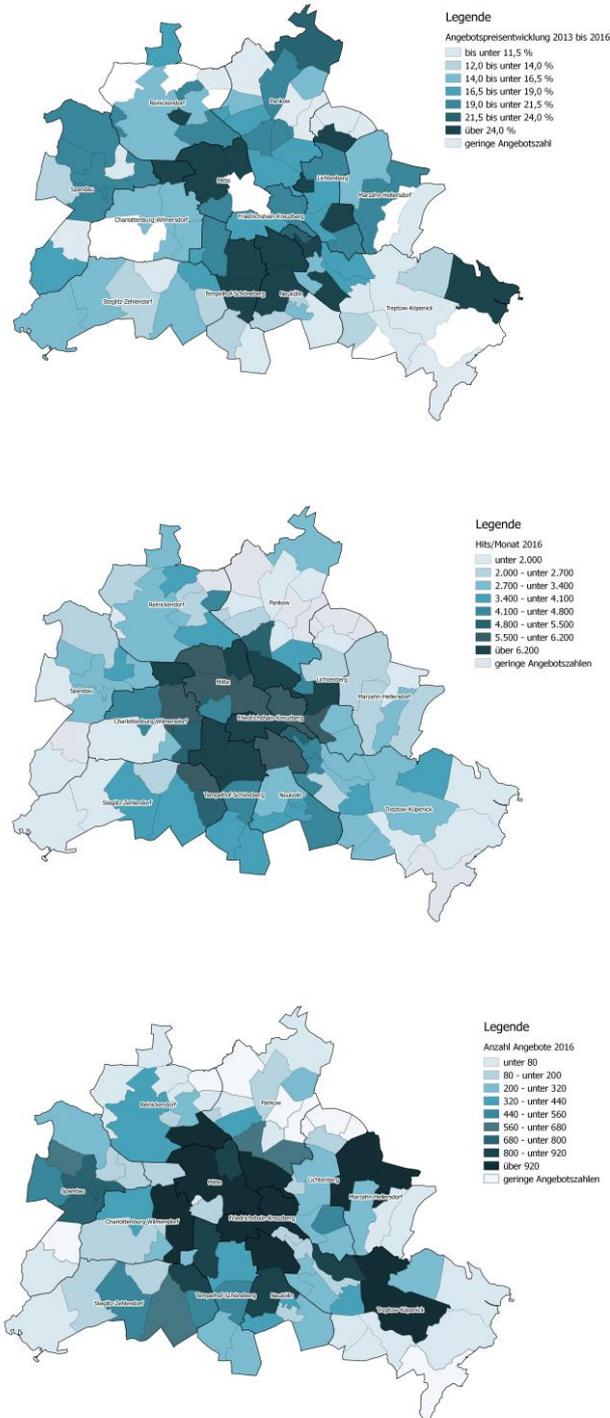
⁸ Nettokaltmiete; die Preise beziehen sich auf Angebote, nicht auf Transaktionen.

⁹ Das Interesse wird über sog. „Hits“, Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie zeigen aber das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert und abgebildet werden können.

¹⁰ Als „neue“ Mietwohnungen werden Wohnungen bezeichnet, die bei Angebotseinstellung nicht älter als drei Jahre waren. Als „Bestand“ werden hingegen Wohnungen bezeichnet, die bei Angebotseinstellung älter als drei Jahre waren.

preissteigerungen sind dabei nicht nur in zentralen Lagen der Hauptstadt zu beobachten, sondern auch am Stadtrand. Diese Preissteigerungen sind auch eine Folge der steigenden Nachfrage nach (kleinen) Wohnungen.

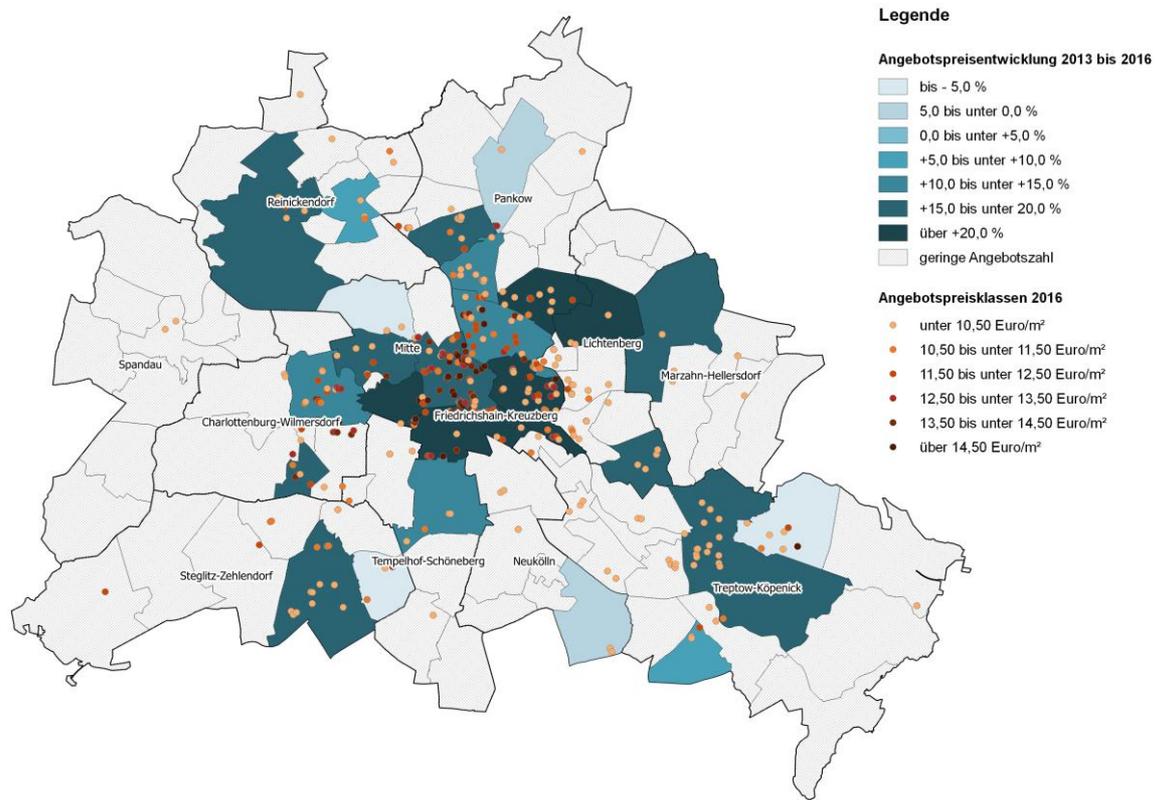
Abbildung 20: Angebots-, Nachfrage- und Preisstruktur von Mietwohnungen im Bestand (zwischen 40 und 70 m² Wohnfläche)



Quelle: Eigene Darstellung nach Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013 bis 4/2016

Mehr als die Hälfte der Wohnungen wurde 2016 zu Preisen von über 13,00 Euro/m² angeboten. Schwerpunktmäßig wurden neuwertige Wohneinheiten in den zentralen Lagen zu höheren Preisen angeboten.

Abbildung 21: Angebotspreisentwicklung und -klassen neuwertiger Mietwohnungen (zwischen 40 und 70 m² Wohnfläche)



Quelle: Eigene Darstellung nach Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2013 bis 4/2016

5. Bestandsaufnahme Wohnformen für Ältere in Berlin

Eine allumfassende Bestandsaufnahme der unterschiedlichen Wohnformen für Ältere ist in der Praxis nicht leistbar. Der Markt ist geprägt durch eine Vielzahl von unterschiedlichen und nicht organisierten privaten wie gewerblichen Eigentümern und Betreibern. Auch die Abgrenzung der einzelnen Wohnformen ist nur schwer möglich, zumal es sich um durchaus dynamische Prozesse handelt, die z.B. vom Gesundheitszustand der Akteure – schnell kann aus einer Wohngemeinschaft älterer Menschen eine Pflege WG werden oder vom handwerklichen Engagement der Bewohner mit Blick auf den Abbau von Barrieren in der Wohnung, abhängig sind. Selbst die institutionalisierten Einrichtungen sind nicht zentral erfasst. So finden sich z.B. auf den Seiten der Heimaufsichtsbehörde (Landesamt für Gesundheit und Soziales) unter dem Begriff „Wohneinrichtung für ältere Menschen“ gerade einmal 9 Einträge¹¹.

Zur Ermittlung der bestehenden Angebote wurden daher verschiedene Datenquellen genutzt. Zum einen wurde im Rahmen einer Literaturrecherche relevantes Material systematisch ausgewertet. Zum anderen wurden zwei Online-Datenbanken genutzt, die Interessierte bei der Suche nach einer altengerechten Wohnung unterstützen:

- www.hilfelotse-berlin.de: Die Datenbank ist aus einem Bundesmodellprojekt des Bundesministeriums für Gesundheit (BMG) hervorgegangen und wird nach der Förderphase von der albatros gGmbH, Berlin betrieben. Mit dem Ziel, Menschen bei der Suche nach gesundheitlichen und sozialen Hilfeangeboten in Berlin zu unterstützen, umfasst die Datenbank 12.500 Unternehmen, Organisationen und Einrichtungen.
- www.wohnen-im-alter.de: Die Datenbank ist eine bundesweite Suchmaschine für verschiedene Wohnformen rund um das Thema Wohnen im Alter. Insgesamt sind dort mehr als 30.000 Einrichtungen registriert. Die Registrierung erfolgt durch die Einrichtung selbst und ist kostenfrei.

Da beide Datenbanken auf Basis der Selbstausskunft der Einrichtungen arbeiten, sind nicht alle Einrichtungen registriert. Von daher sind die vorgestellten Ergebnisse im statistischen Sinne nicht als repräsentativ anzusehen und geben lediglich Tendenzen der Situation in Berlin wieder. Sie liefern allerdings wichtige Informationen zum Baujahr, zur Wohnform, zur Anzahl der Plätze und zur Lage in den Stadtbezirken. Die Bestandsaufnahme orientiert sich an den im vorangegangenen Kapitel vorgestellten Wohnformen.

¹¹ <https://www.berlin.de/lageso/soziales/heimaufsicht/pruefberichte/>

5.1. Wohnen in der „normalen“ Häuslichkeit

Im Hinblick auf die Verfügbarkeit geeigneter Wohnungen für die wachsende Zahl Älterer zeichnet sich in Deutschland folgende Situation ab: Während für die nähere Zukunft von einem quantitativ ausreichendem Wohnungsangebot ausgegangen werden kann, ist zugleich ein Nachfrageüberhang im Bereich von barrierefreien Wohnungen und Wohnformen für ältere Menschen zu erwarten. Bereits heute übersteigt die Nachfrage nach solchen Wohnungen das diesbezügliche Angebot.

Nach Berechnungen des Pestel-Instituts (2009), basierend auf der Annahme, dass im Jahr 2025 für 20 % der Haushalte mit 70-Jährigen und älteren Personen eine seniorengerechte Wohnung verfügbar sein sollte, ergibt sich ein Bedarf von 2 Mio. seniorengerechten Wohnungen bis 2025. Dabei wird davon ausgegangen, dass derzeit ca. 400.000 bis 500.000 seniorengerechte Wohnungen verfügbar sind (ebenda). Schätzungen des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe (KDA) gehen von ca. 565.500 „weitestgehend barrierefreien Wohnungen in Seniorenhaushalten“ (KDA 2014) sowie weiteren barrierefreien Wohnungen aus, die jedoch nicht von Senioren bewohnt werden. Nach diesen Schätzungen ergibt sich insgesamt ein Bestand von 1,4 Mio. barrierefreien Wohneinheiten in Deutschland (ebenda). Der zukünftige Bedarf wird hier auf rund 2,5 Mio. Wohneinheiten geschätzt und die daraus resultierende Versorgungslücke auf ca. 1,1 Mio. Wohneinheiten (ebenda).

Noch etwas drastischer stellen sich die Herausforderungen aus Sicht des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS 2011) dar. Deutschlandweit sind nach dessen Angaben erst rd. 570.000 (5 %) Seniorenhaushalte barrierefrei, es werden bis 2030 jedoch ca. 3 Mio. barrierefreie bzw. -arme Wohnungen benötigt. Die Bedeutung dieser Versorgungslücke gewinnt noch an Brisanz angesichts der Tatsache, dass nur 7 % der Älteren in besonderen Wohnformen, aber 93 % in der eigenen Wohnung leben und dies trotz Pflegebedarf so lange als möglich weiter tun möchten (ebenda: 27ff.).

Wenn ca. 4 % der deutschen Bevölkerung in Berlin leben und die Altersstruktur nur wenig vom Bundesdurchschnitt abweicht, kann – vorsichtig geschätzt – von einem Gesamtbedarf von ca. 100.000 seniorengerechten Wohnungen bis 2030 ausgegangen werden.

5.2. Innovatives und gemeinschaftliches Wohnen

5.2.1. Mehrgenerationenhäuser

Insgesamt lassen sich neun Einträge für den Begriff Mehrgenerationenhaus finden. Die Einrichtungen verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und sind in folgenden Bezirken zu finden: Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf (2), Mitte, Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg (2), Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg. Hier muss nochmals verdeutlicht werden, dass es nicht auszuschließen ist, dass darüber

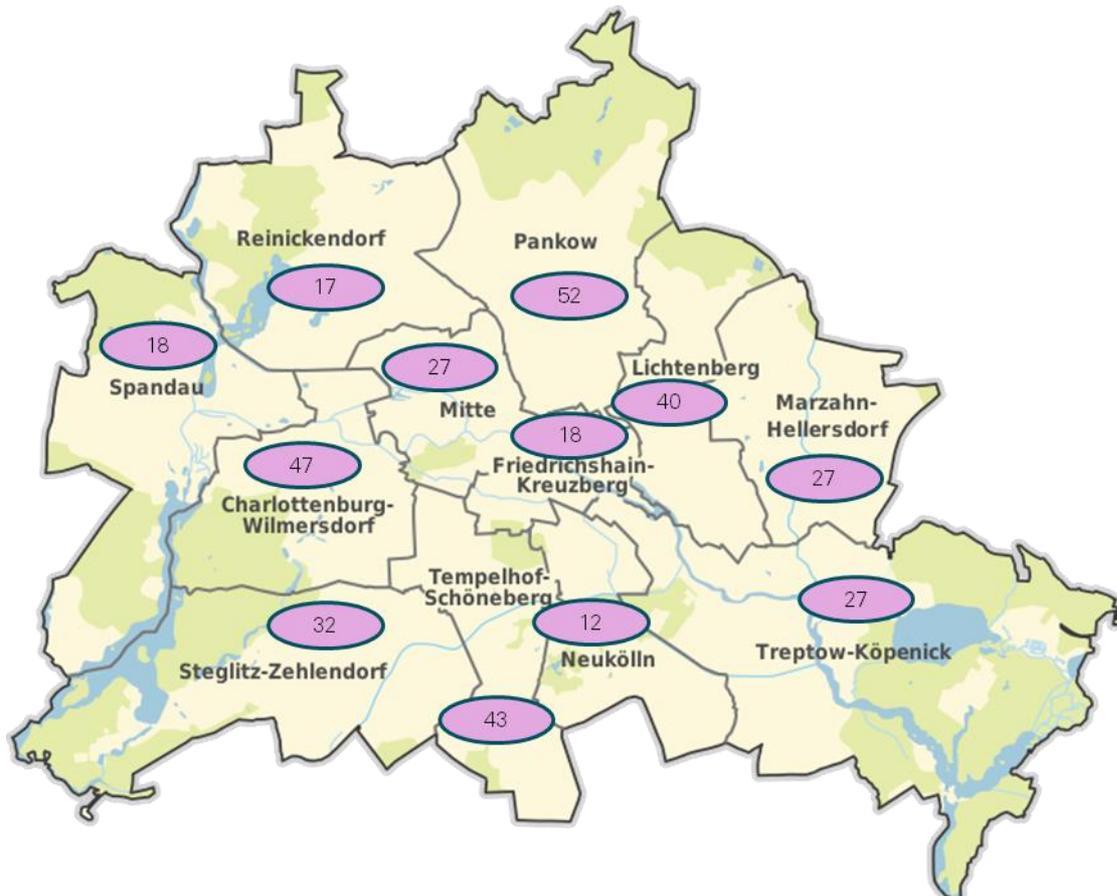
hinaus weitere Mehrgenerationenhäuser bestehen, die in keiner Datenbank erfasst werden.

5.3. Servicewohnen / Betreutes Wohnen

5.3.1. Pflege Wohngemeinschaften

Für den Bereich der Pflege Wohngemeinschaften lassen sich insgesamt ca. 480 Pflege Wohngemeinschaften in Berlin finden. Dabei lässt sich über die vergangenen Jahre hinweg eine deutlich steigende Tendenz verzeichnen. Dort stehen zurzeit rund 3.500 Plätze zur Verfügung. Demnach ergibt sich eine Durchschnittsgröße von 7,2 Plätzen pro Pflege Wohngemeinschaft. Rund die Hälfte der Wohngemeinschaften hat sich auf Bewohner mit demenziellen Erkrankungen spezialisiert. Die Recherche über die Webseite Hilfelotse Berlin ergab mit dem Suchkriterien „Wohngemeinschaft“, „Pflege“ und „Pflege Wohngemeinschaft“ insgesamt 362 Treffer. Geht man von der oben genannten Anzahl von ca. 500 Wohngemeinschaften in Berlin aus, sind dort in etwa 75 % verzeichnet. Die Verteilung über die Stadtbezirke ergibt folgendes Bild:

Abbildung 22: Pflege Wohngemeinschaften in Berlin nach Bezirken (n=360)¹²



¹² Datenbasis: www.hilfelotse-berlin.de

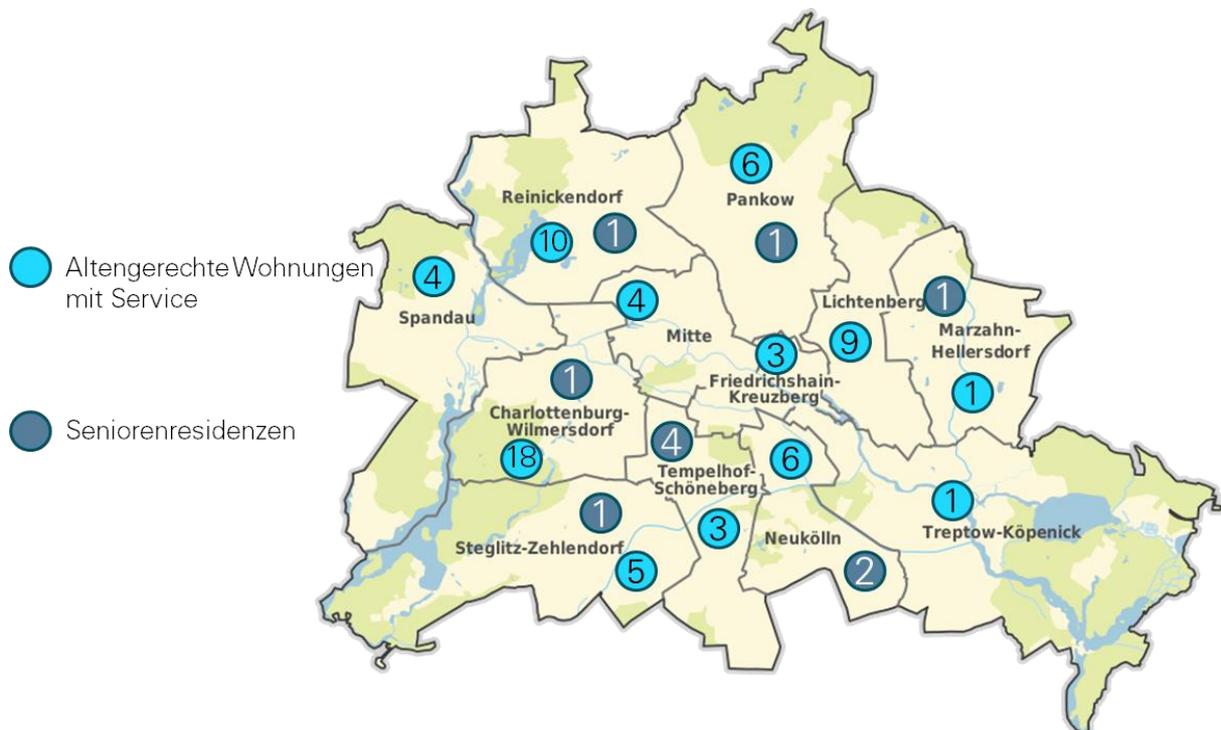
Quelle: Eigene Darstellung

Es ist zu erkennen, dass vor allem in Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg eine hohe Anzahl von Einrichtungen entstanden ist. In Randgebieten, wie Spandau und Reinickendorf sind bislang nur wenige Pflege-wohngemeinschaften vorzufinden. Generell kann ein deutlicher Anstieg dieser Betreuungform in den letzten zehn Jahren ausgemacht werden.

5.3.2. Servicewohnen und Seniorenresidenzen

Für die Wohnungen mit Service und die Seniorenresidenzen zeigt sich für die Stadtbezirke folgendes Bild:

Abbildung 23: Service Wohnen in Berlin (n=81)¹³



Quelle: Eigene Darstellung

Bei den Seniorenresidenzen zeigt sich eine Verteilung über das gesamte Stadtgebiet. Ein anderes Bild ergibt sich für altengerechte bzw. seniorenfreundliche Wohnungen mit Service: Auch hier ist eine Verteilung über das gesamte Stadtgebiet zu erkennen, allerdings ist eine Konzentration auf die nördlichen Randbezirke und den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zu beobachten. Mit 18 Einrichtungen verfügt dieser Bezirk mit Abstand über die meisten Einrichtungen. Dieses Ergebnis deckt sich auch mit der Altersstruktur der Bezirke. Charlottenburg-Wilmersdorf zählt zu den Bezirken, die einen vergleichsweise überdurchschnittlich hohen Anteil an älteren Men-

¹³ Datenbasis: www.wohnen-im-alter.de

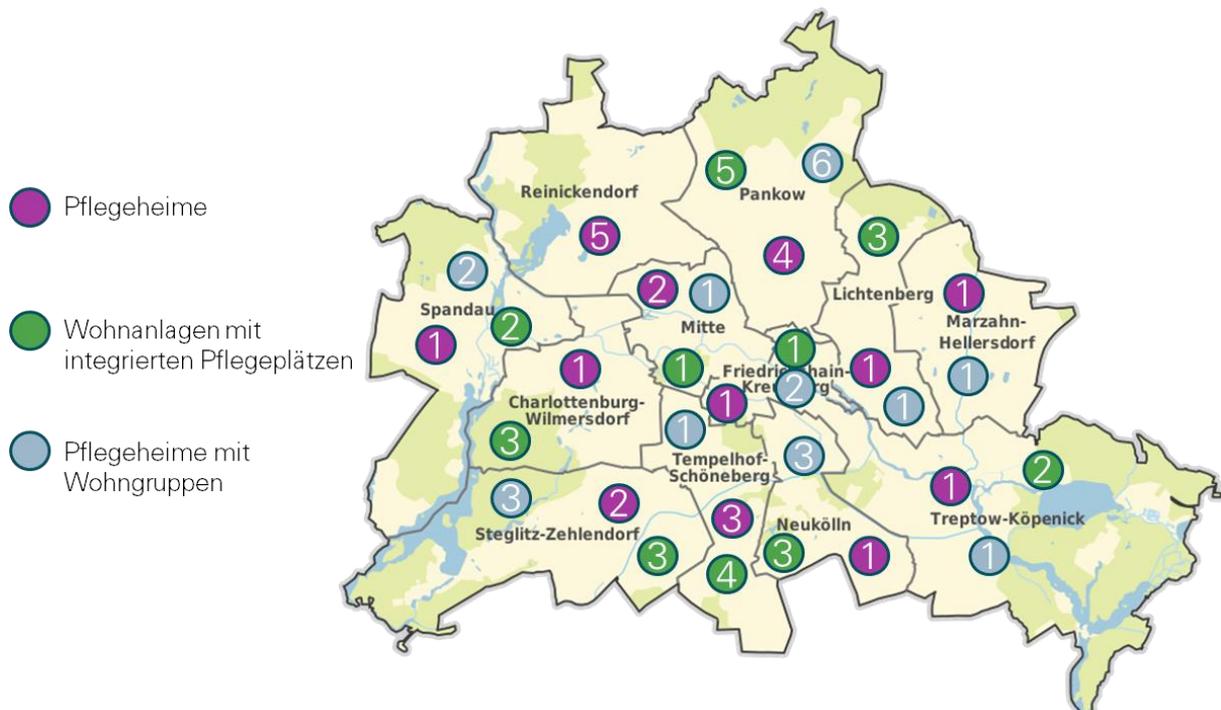
schen aufweisen. Relativ wenige Einrichtungen lassen sich für die östlichen Randbezirke Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf ausmachen.

Die Auswertung zeigt weiter, dass der Zeitraum des Baujahrs der Einrichtungen sich von 1920 bis 2017 erstreckt. Der Median liegt im Jahr 2003, woran sich zeigt, dass eine hohe Anzahl der Einrichtungen in den letzten 15 Jahren entstanden ist. Die durchschnittliche Einrichtungsgröße liegt bei 77 Plätzen.

5.4. Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich bei der Darstellung nicht um eine Vollerhebung der Einrichtungen handelt. Gleichzeitig kann die Zuordnung mit Schwierigkeiten behaftet sein, weil es teilweise zu Überschneidungen der unterschiedlichen Leistungsangebote kommt: Wohnanlagen mit integrierten Pflegeplätzen bieten teilweise auch Wohngruppen an, so dass eine Zuordnung nicht eindeutig ist. Gemessen am angegebenen Schwerpunkt der entsprechenden Einrichtungen ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 24: Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot



Quelle: Eigene Darstellung

Generell zeigt sich eine flächendeckende Verteilung der Einrichtungen über das gesamte Stadtgebiet. Konzentrationen lassen sich für den nördlichen Bezirk Pankow und die südlichen Randbereiche Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf ausmachen. Eine Analyse des Baujahrs der Einrichtungen ergibt eine Zeitspanne von 1865 bis 2017, auch hier zeigt der Median von 2000, dass eine hohe Anzahl der Einrichtungen in den letzten 15 Jahren entstanden ist. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze reicht von 20 bis 565, wobei der Mittelwert bei 160 Plätzen liegt.

Bei den Neubauten lässt sich ein Trend zu umfassenden Heimkonzepten erkennen, die durch eine Integration von verschiedenen Leistungsangeboten gekennzeichnet sind.

5.5. Neubauprojekte

Ein Blick auf die Neubauprojekte im Zeitraum von 2013 bis 2019 zeigt, dass bei der Verwirklichung der angegebenen Objekte eine erhebliche Zunahme der Plätze in allen Bereichen des Wohnens im Alter erwartet werden kann:

Abbildung 25: Geplante altengerechte Neubauten in Berlin 2013 - 2019



Quelle: apercu 2017

Die Abbildung zeigt, dass mit Fertigstellung der geplanten Neubauprojekte insgesamt fast 1.900 neue Plätze in Pflegeeinrichtungen entstehen werden. Ein weiterer Fokus liegt auf dem Bereich des betreuten Wohnens: Hier werden über 400 neue Wohnungen bis zum Jahr 2019 entstehen. Bezüglich der Verteilung über das Stadtgebiet ist zu erkennen, dass Neubauten vor allem im ehemaligen Osten der Stadt und in den westlichen Randbezirken entstehen. Dies sind vor allem Bezirke, den im Rahmen der Bestandsaufnahme Defizite im Bereich der altengerechten Wohnformen zugewiesen werden konnten.

5.6. Kernaussagen der Bestandsaufnahme

- In den letzten 15 Jahren gab es erhebliche Aktivitäten im Bereich Service-wohnen und umfassende Heimkonzepte.
- Seit 8 bis 10 Jahren wurden viele neue Pflege-Wohngemeinschaften gegründet.
- Die räumliche Verteilung der Bauaktivitäten passt zu den beobachteten Versorgungsräumen. Die Altersstruktur der Berliner Bezirke spiegelt sich in der momentanen Angebotsstruktur wider.
- Dies gilt auch für Zukunftsprojekte, die sich auf die Bezirke konzentrieren, in denen die Bevölkerung in naher Zukunft altern wird.

6. Altersgerechter Wohnraum – Mehrwert, Aufwand und Finanzierung

Obgleich auch für die kommenden Jahre von einer Erweiterung des seniorenorientierten Wohnraums in unterschiedlichster Form auszugehen ist, ist es fraglich, ob der Bedarf gedeckt werden kann und ob das Angebot dem entspricht, was sich die Menschen als Alterswohnsitz vorstellen. Um Menschen ein möglichst langes Wohnen in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, gilt es, insbesondere für Ältere und Menschen mit körperlichen Einschränkungen Barrieren abzubauen bzw. sie beim Neubau von Wohnungen von vornherein zu vermeiden. Barrierearme oder -freie Wohnungen sind die Basis für eine selbstständige Lebensweise bis ins hohe Alter.

Der Wohnraum vieler älterer Menschen ist nur in wenigen Fällen altersgerecht und bedarfsgerecht nutzbar. Stufen im Eingangsbereich, Schwellen innerhalb der Wohnung, Badewannen oder auch fehlende Bewegungsflächen in den Bädern erschweren eine selbstständige Lebensführung (vgl. BMVBS 2011). Darüber hinaus stellen Barrieren und Hindernisse Gefahrenpotenziale für Stürze dar, insbesondere für ältere und körperlich eingeschränkte Menschen.

Eine verlässliche Zahl zum Anteil altersgerechter Wohnungen im Wohnungsbestand existiert nicht, wobei Schätzungen von unter 5 % am gesamten Wohnungsbestand bundesweit ausgehen (Heinze 2017). Auch unabhängig von der erschwerten Quantifizierbarkeit wird ein erheblicher Nachholbedarf im Bereich „Altersgerechtes Wohnen“ gesehen (vgl. u.a. BMVBS 2011; BMFSFJ 2015, Heinze 2016).

Um der wachsenden Versorgungslücke mit altersgerechten Wohnungen entgegen zu wirken, sind Maßnahmen im Bestand durch Wohnraumanpassung sowie durch zumindest barrierearmen Neubau umzusetzen.

Die neue Landesbauordnung Berlin (BauO Bln) vom 01.01.2017 sieht in diesem Kontext vor, dass ab sofort ein Drittel sowie ab 2020 die Hälfte aller Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mehr als vier Etagen barrierefrei nutzbar sein sollen (§ 50 BauO Bln).

Als altersgerechte bzw. seniorenfreundliche Wohnungen werden in der Regel barrierefreie oder -arme Wohnungen bezeichnet, die z.B. über einen ebenerdigen Zugang zur Wohnung, einen Aufzug, schwellenlose Türen und eine bodengleiche Dusche verfügen. Eine gesetzliche und bundesweit einheitliche Definition des Begriffs liegt jedoch nicht vor. So wird der Standard einer altersgerechten Wohnung sehr unterschiedlich ausgelegt. Einige Wohnungsanbieter bezeichnen Wohnungen als altersgerecht, die über einen Aufzug zu erreichen sind und mit Stütz- und Haltegriffe in den Bädern ausgestattet sind. Weitere setzten barrierereduzierte Wohnungen mit altersgerechte Wohnungen gleich (vgl. BMVBS 2013). Barrierefreiheit ist gemäß BauO Bln gegeben, wenn die Wohnung über einen stufen- und schwellenlosen Zugang verfügt, Wohnungs- und Türen innerhalb der Wohnung bestimmte Maße aufweisen, ausreichend große Bewegungsflächen vorhanden sind und die Wohnung mindestens über ein Bad mit bodengleichem Duschplatz verfügt. Bezüglich der Mindestan-

forderungen können bundesweit verschiedene Standards zur Orientierung herangezogen werden (s.u.).

6.1. Standards für barrierefreie oder -arme Wohnungen

Die DIN 18040 Teil 2 kann als Grundlage für die barrierefreie Planung von Wohnungen und Außenanlagen genutzt werden. Dabei gibt die DIN für Neubauten vor, wie



Bild 2: _Barrierearmes Bad, berlinovo

bauliche Anlagen, wie z. B. Aufzüge, Türen, Treppen u.v.m., zu gestalten sind und welche technischen Voraussetzungen sie erfüllen sollten. Die baulichen Anlagen sind gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) so zu gestalten, dass „sie für Menschen mit Behinderungen in der

allgemein üblichen Weise, ohne beson-

dere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind“ (Vorwort der DIN). Die Norm berücksichtigt dabei insbesondere die Bedürfnisse der Menschen mit Seh- und Hörbehinderung, Blindheit, motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle nutzen. Die Anforderungen dieser Norm führen auch zur Nutzungserleichterung für andere Personengruppen, wie z.B. Menschen mit altersassoziierten Beeinträchtigungen, Familien mit Kindern, temporär verletzten oder chronisch erkrankten Menschen etc. Die aufgestellten Anforderungen der DIN an den Wohnraum und das Wohnumfeld bedeuten somit Komfort für verschiedenste Personengruppen.

Als Norm bzw. Richtlinie ist die DIN 18040 Teil 2 nicht rechtsverbindlich, sondern gibt lediglich Handlungshinweise und -empfehlungen. Es obliegt den einzelnen Bundesländern, ob und inwiefern Inhalte in Gesetzen oder Verordnungen, wie Landesbauordnungen oder Technischen Baubestimmungen, aufgegriffen werden. Berlin bezieht den Aspekt der Barrierefreiheit in der BauO Bln konkret in § 50 ein (s.o.).

Für Wohnraumangebote in Kombination mit Dienstleistungsangeboten kann die DIN 77800 Betreutes Wohnen herangezogen werden. Hier sind sowohl Anforderungen an den Wohnraum und das Wohnumfeld als auch an Grund- und Wahlleistungen (z.B. Haustechnischer Service, Notrufsicherung, Betreuungsleistungen) aufgeführt.

Weitere Anforderungen enthält die DIN 77800 in den Bereichen Kosten (z.B. Miethöhen) und Finanzierung.¹⁴ Mit dieser DIN wurde u.a. für Bauträger und Dienstleistungsanbieter ein einheitlicher Qualitätsmaßstab im „Betreuten Wohnen“ geschaffen. Dieser Standard bietet zugleich die Grundlage für das DIN-Geprüft-Zertifikat, das durch die DIN CERTCO GmbH vergeben wird.

Für den Wohnungsbestand kann – abgesehen von der DIN 18040 Teil 22 und der DIN 77800, deren Standard im Bestand oftmals aufgrund von baustrukturellen Besonderheiten nicht erreicht werden kann – der Standard des KfW-Förderprogramms (159) „Altersgerecht Umbauen“ als Grundlage genutzt werden. Mit dem Programm wurden technische Mindestanforderungen für das altersgerechte Umbauen gesetzt, die in der Regel unterhalb der Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 liegen.

Neben der DIN und dem KfW-Förderprogramm wurden auf Basis eines Forschungsprojektes des BBSR die „READY - vorbereitet für altengerechtes Wohnen“ Standards entwickelt. Anlass für die Entwicklung dieser Standards waren insbesondere die hohen Kosten für die Bestandssanierung sowie die fehlende Einsicht, Neubauten von vorneherein altersgerecht zu planen und umzusetzen (BBSR 2014). Ziel war es, unter angemessener Berücksichtigung aller Aspekte – auch der Kosten – Mindestanforderungen zu definieren, die im Gegensatz zur DIN altengerechtes Wohnen ermöglichen und auch von der freien Wohnungswirtschaft akzeptiert werden können. Die drei definierten Kategorien: READY, READY PLUS und ALL READY¹⁵ reichen von der altengerecht vorbereiteten Minimallösung (READY) bis hin zur Maximallösung (READY PLUS), deren Ausstattung die Forderungen der DIN teilweise sogar übertrifft und vor allem um Komfortaspekte erweitert.

6.2. Finanzierung von altersgerechtem Wohnraum

Für die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum stehen unterschiedliche finanzielle Anreize bereit. So wird beispielsweise mit dem KfW-Programm (159) „Altersgerecht Umbauen“ sowohl für Selbstnutzer als auch für Vermieter der Abbau von Barrieren und die Erhöhung von Sicherheit in Wohngebäuden gefördert. Der Kredit in Höhe von bis zu 50.000 Euro kann altersunabhängig in Anspruch genommen werden¹⁶. In Berlin stattet die Investitionsbank Berlin den KfW-Kredit unter dem Namen „IBB Altersgerecht Wohnen“ zusätzlich mit weiteren Zinssubventionen aus, wenn der Investitionsstandort innerhalb Berlins liegt. Förderfähig sind Maßnahmen aus sieben Förderbereichen, darunter z.B. Wege zum Gebäude und Wohnumfeldmaßnahmen, Wohnungszugang oder Anpassung der Raumgeometrien¹⁷. Pflegebedürfti-

¹⁴ Weitere Informationen unter: https://nullbarriere.de/din77800_betreutes_wohnen.htm

¹⁵ Weitere Informationen unter: <http://www.readyhome.de/index.php?lang=de>

¹⁶ https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-%28159%29/index-2.html?wt_cc1=wohnen&wt_cc2=prilbestandsimmobilie&wt_mc=42255980118_213337445233&wt_kw=b_42255980118_%2BKfw%20%2Baltersgerecht&wt_cc3=42255980118_kwd-346481636593_213337445233#

¹⁷ <https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-altersgerecht-wohnen.html>

gen steht darüber hinaus laut § 40 Abs. 4 SGB XI für Pflegehilfsmittel und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen eine finanzielle Unterstützung in Höhe von bis zu 4.000 Euro je Maßnahme ohne Eigenanteil zu. Unter der Voraussetzung, dass häusliche Pflege möglich oder erleichtert oder aber eine selbstständige Lebensführung möglich ist, können diese z.B. für technische Haushaltshilfen in Anspruch genommen werden.

6.3. Kosten

Welche Kosten für die Errichtung von barrierefreiem Wohnraum anfallen, ist pauschal nicht zu beziffern. Grundsätzlich muss barrierefreies bzw. -armes Bauen jedoch kein Kostentreiber sein. Im Wesentlichen wird die Kostenhöhe dadurch bestimmt, welcher Standard umgesetzt wird und ob es sich um Neubau- oder Bestandsobjekte handelt (MWEBWV NRW 2010). Eine Studie der TERRAGON INVESTMENT GmbH gibt an, dass Barrierefreiheit nur rund 1 % der gesamten Baukosten im Neubau ausmacht, sofern eine intelligente Konzeption und Planung des Neubaus vorausgegangen ist (TERRAGON INVESTMENT GmbH, DStGB 2012). Auch das Bündnis für Wohnen NRW kommt zu dem Schluss, dass barrierefreies Bauen nur unwesentlich teurer ist als der Bau konventioneller Wohnungen.¹⁸ Die marginalen Mehrkosten können auf wenige strukturelle Ausstattungsmerkmale reduziert werden. Kostentreibende Faktoren sind u.a. Aufzüge, adäquate Flure und Verkehrsflächen, Sanitäräume oder Orientierungshilfen. Dabei gilt zu berücksichtigen, dass beispielsweise Aufzüge ohnehin bauordnungsrechtlich ab einer gewissen Etagenanzahl vorgesehen sind und der wachsende Wohnflächenbedarf häufig größere Flure und Verkehrsflächen leicht zulässt. Zudem werden bei der Betrachtung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses einige Vorteile des barrierefreien Bauens offensichtlich: neben der Steigerung des Immobilienwertes und eines erhöhten Wettbewerbsvorteils aufgrund der Ausstattungsqualität wird die Mieterbindung erhöht und der längere Verbleib von älteren Menschen in der eigenen Wohnung unterstützt. Darüber hinaus erfordert altersgerechtes (um-)bauen nicht zwangsläufig einer Realisierung sämtlicher Maßnahmen. Priorität haben mitunter eine barrierefreie Haus- und Wohnungserschließung, geeignete Türen und Bewegungsflächen in der Wohnung sowie ein barrierefreies Bad und ein schwellenfreier Zugang zu privaten Freiräumen, wie z.B. einem Balkon¹⁹.

Im Gegensatz zum barrierefreien Neubau ist ein potenzieller Wohnungsumbau deutlich kostenintensiver. Laut der Evaluierung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ werden durchschnittlich 19.400 Euro pro Wohneinheit aufgewendet, lediglich um Barrieren zu reduzieren²⁰. Demgegenüber stehen im Neubau lediglich

¹⁸http://www.buendnis-fuer-wohnen.nrw.de/wp-content/uploads/Werkstattgespr%C3%A4ch-20.11.2013_Maier.pdf

¹⁹ http://www.buendnis-fuer-wohnen.nrw.de/wp-content/uploads/Werkstattgespr%C3%A4ch-20.11.2013_Maier.pdf

²⁰ https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Prognos_Evaluation-KfW-Programm-Altersgerecht-Umbauen.pdf

1.600 Euro Mehrkosten pro Wohneinheit für die Umsetzung von vollständiger Barrierefreiheit. Um auch beim Bestandsumbau Kosten zu minimieren ist es ratsam, Synergieeffekte zu nutzen. Stehen beispielsweise Sanierungs- oder Erneuerungsmaßnahmen an, können im selben Zuge auch Maßnahmen zur Erreichung von altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum durchgeführt werden (vgl. u.a. MWEBWV NRW). Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) steht barrierefreiem Bauen zwar grundsätzlich positiv gegenüber, weist jedoch zugleich auf potenziell höhere Kosten hin, die zum Beispiel durch größere Wohnflächen entstehen können. Diese sind insbesondere bei rollstuhlgerechten Wohneinheiten erforderlich. Zudem sei die Herstellung vollständiger Barrierefreiheit nicht immer notwendig respektive häufig Barrierearmut ausreichend, sodass tatsächlich notwendige, durchzuführende Maßnahmen je nach Einzelobjekt abzuwägen sind (GdW 2014).

6.4. Kernaussagen

- Obwohl die wohnungswirtschaftlichen Akteure zunehmend für barrierefreies Bauen und Wohnen sensibilisiert sind, herrscht Konsens über den Mangel an einem entsprechenden Wohnraumangebot, das insbesondere älteren Haushalten ein langes Leben in der vertrauten Umgebung ermöglicht.
- Mögliche Standards von Barrierefreiheit sind in verschiedenen Werken definiert, für die jedoch keine Einhaltungspflicht besteht. Wichtigste Basis für die Gestaltung barrierefreien Wohnraums ist die DIN 18040 Teil 2, die jedoch den Charakter einer Maximalforderung hat.
- Berlin trifft Regelungen zur Barrierefreiheit in der Landesbauordnung, wodurch ein rechtlicher Rahmen entsteht, der zur Orientierung tauglich ist.
- Finanziell wird barrierefreies Bauen durch das KfW-Programm (159) „Altersgerecht Umbauen“ sowie in Berlin zusätzlich durch Zinssubventionen im Rahmen des Programms „IBB Altersgerecht Wohnen“ unterstützt.
- Kosten für den Neubau barrierearmer / -freier Wohnungen sind bei vorausschauender Planung nicht unverhältnismäßig hoch. Dennoch existieren bezüglich der (Um-)Baukosten divergierende Meinungen.
- Auch wenn viele Bevölkerungsgruppen von barrierefreiem Wohnraum profitieren, muss bei Neubau- und Bestandsobjekten individuell abgewogen werden, welcher Standard wirklich notwendig ist.

7. Wohnen im Alter – Ergebnisse der Repräsentativbefragung in Berlin

7.1. Datengrundlage und Methodik

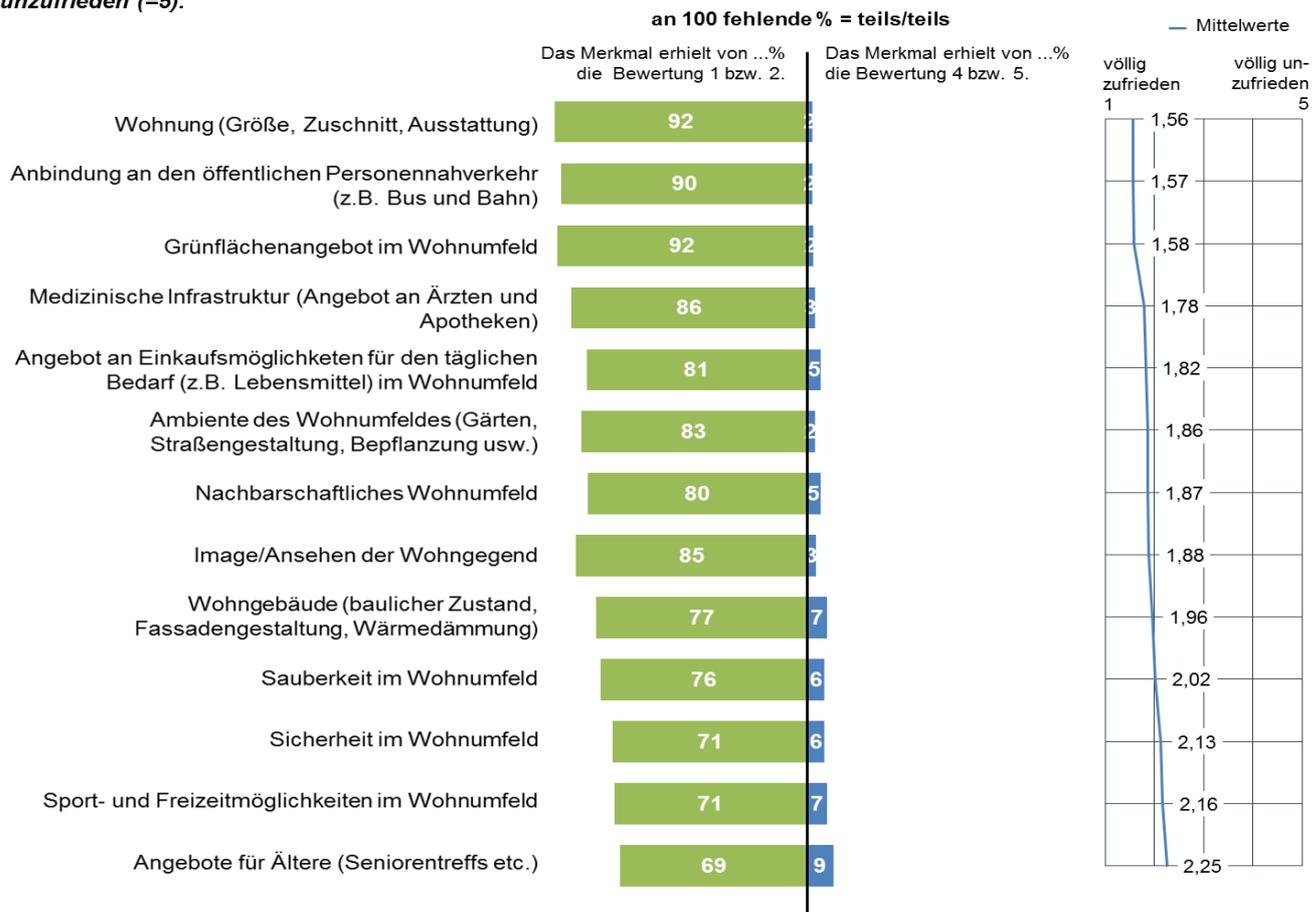
Zur tiefergehenden Analyse der (Wohn-) Anforderungen „Älterer Berliner“ wurde im August und September 2017 eine repräsentative Befragung unter den Berliner über 50-Jährigen durchgeführt. Befragt wurden insgesamt 800 Berlinerinnen und Berliner, deren ermitteltes Durchschnittsalter 65,5 Jahre betrug, während das individuell gefühlte Alter ca. 7 Jahre geringer eingeschätzt wurde. Durch die Ziehung einer geschichteten Zufallsstichprobe konnte die Repräsentativität der Ergebnisse erreicht werden. Dazu wurde Berlin in „Schichten“ (hier Bezirke) unterteilt, aus denen dann Zufallsstichproben gezogen wurden. Zusätzlich wurde die altersstrukturelle Verteilung der Befragten auf Bezirksebene während des Befragungsprozesses fortwährend mit Daten der amtlichen Statistik abgeglichen und bei Abweichungen gezielt nachgesteuert. Ergab sich beispielsweise für einen Bezirk, dass bereits ausreichend viele über 80-Jährige befragt wurden, so wurden anschließend basierend auf einer vorab ermittelten Quotenfestlegung nur noch Jüngere befragt. Ein zusätzliches Gewichtungsverfahren stellte sicher, dass die Verteilung nach Altersgruppen und Bezirk möglichst exakt der realen Verteilung in Berlin entsprach. Aus den Teilnahmequoten und der resultierenden Verteilung ergab sich eine valide Datenbasis zur Ableitung repräsentativer Aussagen sowohl für Berlin insgesamt als auch für die Bezirke sowie die Altersgruppen ab 50 Jahren.

7.2. Wohnzufriedenheit und Bewohnerbindung: Alles dufte in Berlin?

Ältere Berlinerinnen und Berliner sind insgesamt mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden. Im Besonderen gilt dies für das Merkmal „Wohnung“ (92 % Zufriedene), gefolgt vom Grünflächenangebot im Wohnumfeld (92 % Zufriedene) sowie der ÖPNV-Anbindung (90 % Zufriedene). Schlechter schneiden Angebote für Ältere, wie z.B. Seniorentreffs (69 % Zufriedene), Sport- und Freizeiteinrichtungen (71 % Zufriedene) sowie die Sicherheit (71 % Zufriedene) und die Sauberkeit im Wohnumfeld (76 % Zufriedene), ab. Selbst bei den schwächer abschneidenden Merkmalen lässt sich keine deutliche Unzufriedenheit feststellen, sondern vor allem eine deutlichere Indifferenz der Beurteilungen und die Tendenz zur mittleren Bewertungskategorie.

Abbildung 26: Zufriedenheit mit den Merkmalen der Wohnsituation²¹

„Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihrer Wohnung, des Wohngebäudes und des Wohnumfelds? Bitte vergeben Sie für die folgenden Merkmale eine Note von 1 bis 5 mit der Bedeutung von **völlig zufrieden (=1)** bis **völlig unzufrieden (=5)**.“



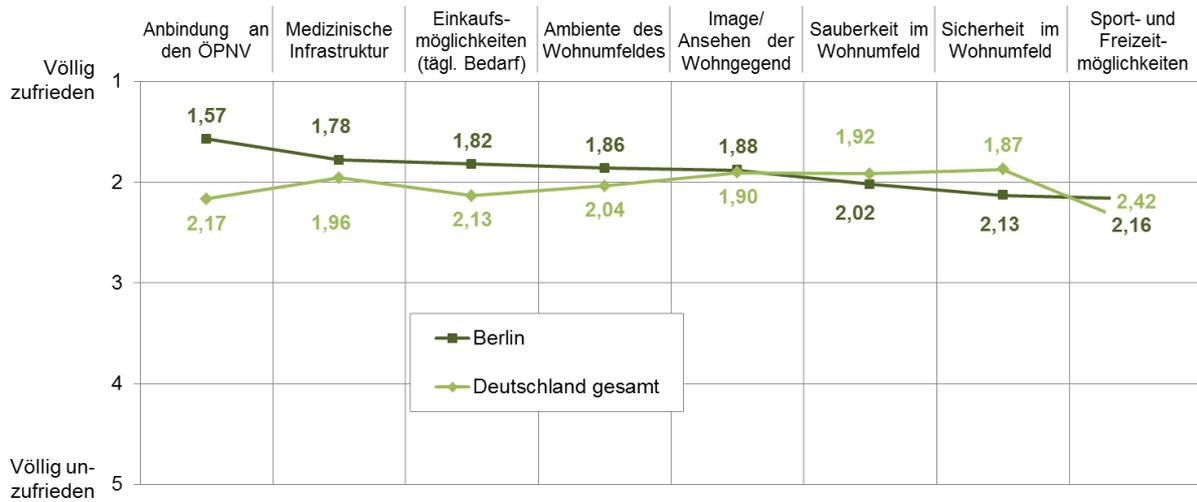
Die hohen Zufriedenheitswerte zeigen sich in Berlin altersübergreifend. Berlin ist also eine Stadt mit hoher Wohn- und Lebensqualität für ältere Menschen.

Der Umstand, dass sich bei Älteren eine besonders hohe Wohnzufriedenheit zeigt, ist für sich genommen noch kein bahnbrechendes Ergebnis, da es empirisch klar nachweisbar ist, dass die Anforderungen Älterer geringer sind als die Jüngerer. Wohnzufriedenheit entsteht aus dem Abgleich zwischen den Erwartungen und Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner mit der wahrgenommenen Realität und bemisst sich nach dem Grad der Entsprechung dieser beiden Komponenten („Soll-Ist-Vergleich“). Allerdings ist die Intensität im Bundesvergleich klar überdurchschnittlich. Dies gilt insbesondere für das Ausmaß der Zufriedenheit mit infrastrukturellen Komponenten²², vor allem für die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie für die Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs, also die Aspekte: Grundversorgung und Mobilität. Lediglich Sauberkeit und Sicherheit werden in Relation zum bundesweiten Ergebnis leicht negativer bewertet.

²¹ Diese und alle folgenden Grafiken des Kapitels 7 beziehen sich auf die repräsentative Bewohnerinnen und Bewohnerbefragung, die im Rahmen dieser Marktstudie durchgeführt wurde.

²² Als Referenzgröße dient hier und in der Folge eine bundesweite InWIS-Befragung aus dem Jahr 2013 im Auftrag des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Befragt wurden 3.031 Personen, davon knapp 1.600 an 50 Jahre.

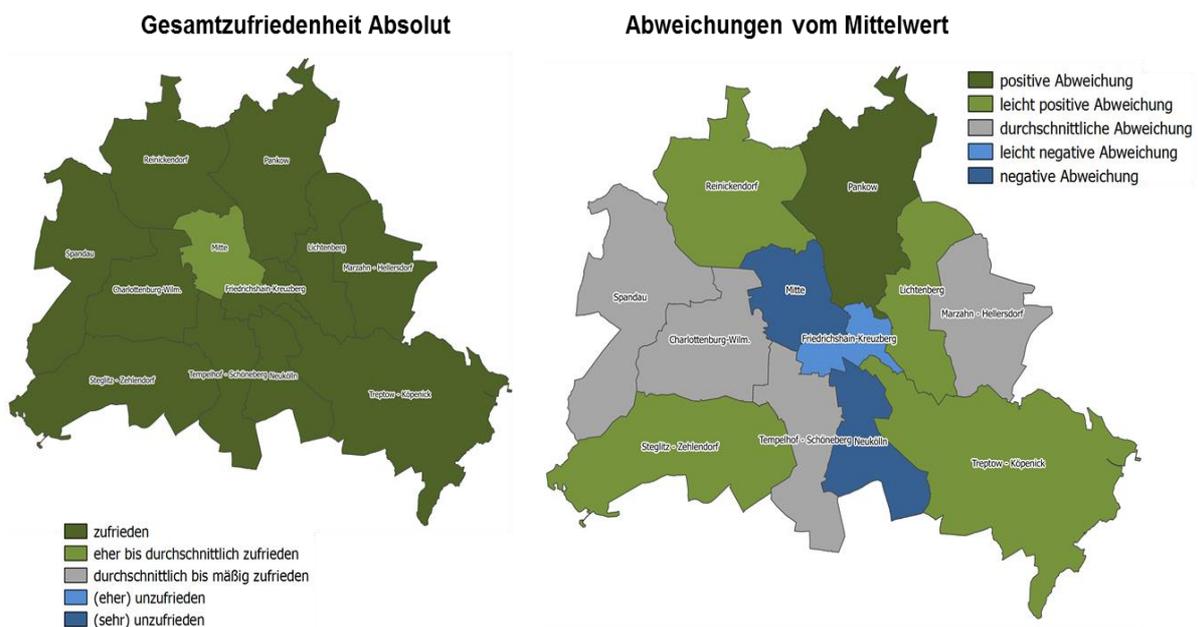
Abbildung 27: Zufriedenheit mit den Merkmalen der Wohnsituation im gesamtdeutschen Vergleich (über 50-Jährige)



Aus allen aufgeführten Merkmalen zur Wohnzufriedenheit wurde ein Gesamtzufriedenheitsindex berechnet. Bei möglichen 100 Indexpunkten wird für die älteren Berliner ein hoher Wert von 78,4 Indexpunkten erzielt.

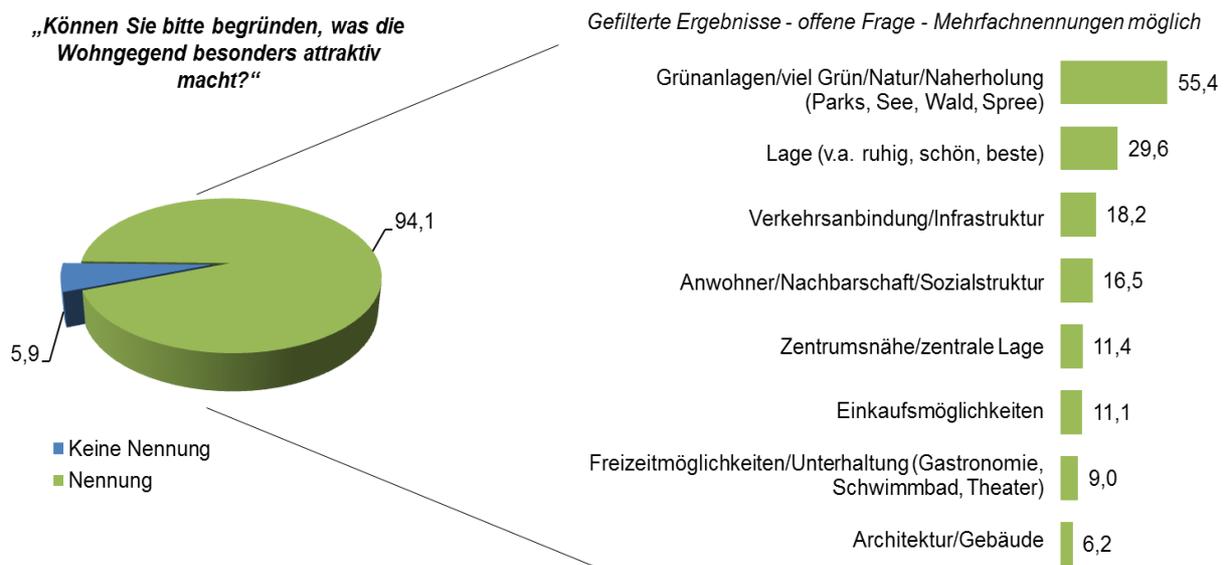
Zur Verdeutlichung der Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken werden – neben einer Einordnung der Ergebnisse in eine Bewertungsskala von (sehr) unzufrieden bis zufrieden – in einem weiteren Schritt auch die Abweichungen der Bezirksergebnisse vom Gesamtmittelwert dargestellt (siehe Abb. 29). Auf Bezirksebene werden etwas kritischere – aber immer noch positive – Bewertungen in Mitte und Neukölln erzielt, wo Sauberkeit, Sicherheit, Image/Ansehen der Wohngegend und das nachbarschaftliche Umfeld moniert werden. Um die Attraktivitätsfaktoren und die abträgliche Faktoren der Wohngegend genauer zu spezifizieren, wurden zudem zwei offene Fragen in den Prozess aufgenommen.

Abbildung 28: Zufriedenheit mit der Wohnsituation in den Berliner Bezirken



Die besondere Attraktivität des eigenen Umfelds wird in mehr als der Hälfte der Fälle durch eine hohe Umgebungsqualität hinsichtlich des Grünflächenangebotes bzw. den Naherholungsmöglichkeiten begründet. Dies gilt insbesondere für Bezirke, die eher im Randbereich der Stadt liegen, wie Spandau, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf sowie Reinickendorf. Die Lage allgemein (v.a. ruhig, schön, beste) wird v.a. in Tempelhof und Schöneberg hervorgehoben. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden insbesondere ein gutes soziales Wohnumfeld sowie die Zentrumsnähe positiv genannt. Insgesamt wird - bezirksübergreifend - außerdem die positive Wahrnehmung der infrastrukturellen Ausstattung untermauert.

Abbildung 29: Attraktivitätsfaktoren der Wohngegend



Während bei diesem offenen Fragenblock über 94 % der Befragten Attraktivitätsfaktoren nennen, ist es bei den abträglichen Faktoren nur ca. jeder Zweite. An dieser Stelle wird häufiger geäußert, es mangle an Sauberkeit und Pflege bzw. an einer homogenen Anwohnerzusammensetzung mit ähnlichen Lebensrhythmen und -stilen. Die Kritik an der Anwohnerkombination ist vor allem in Neukölln zu erkennen, während Spandau in der Wahrnehmung der Bewohner etwa durch das Verkehrsaufkommen belastet wird und in Mitte Lärm und Lautstärke aus dem Außenbereich attraktivitätshemmend wirken.

Abbildung 30: Abträgliche Faktoren der Wohngegend

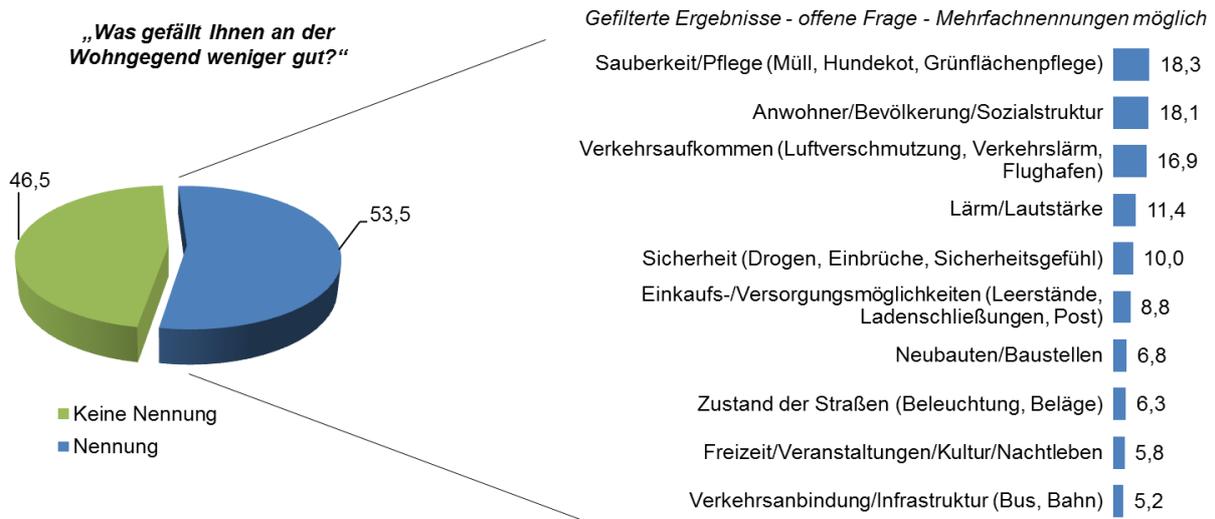
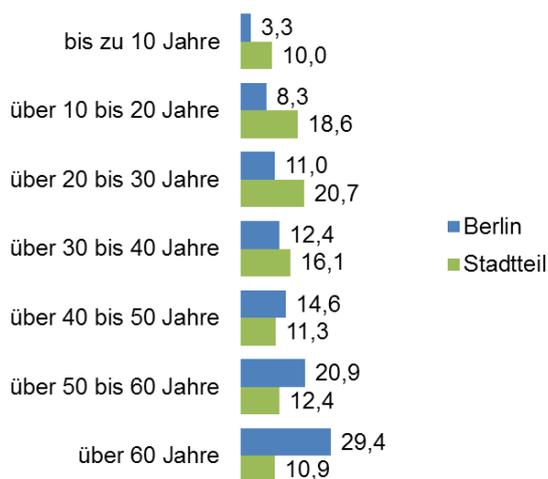


Abbildung 31: Wohndauer in Stadt und Stadtteil

Wohndauer in Berlin: Ø 49 Jahre
Wohndauer im Stadtteil: Ø 35 Jahre



Die hohe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation spiegelt sich auch in einer sehr langen durchschnittlichen Wohndauer innerhalb Berlins wider. So wohnen die Befragten im Durchschnitt bereits seit fast 50 Jahren in der Stadt. In knapp einem Drittel der Fälle sind es sogar mehr als 60 Jahre. Im gleichen Stadtteil wie derzeit wohnen die Berlinerinnen und Berliner ab 50 Jahren mit im Durchschnitt 35 Jahren ebenfalls bereits relativ lange. In dieser Altersgruppe und auch diesen Alterskohorten ist eine vergleichsweise lange Wohndauer an einem Ort zwar keine

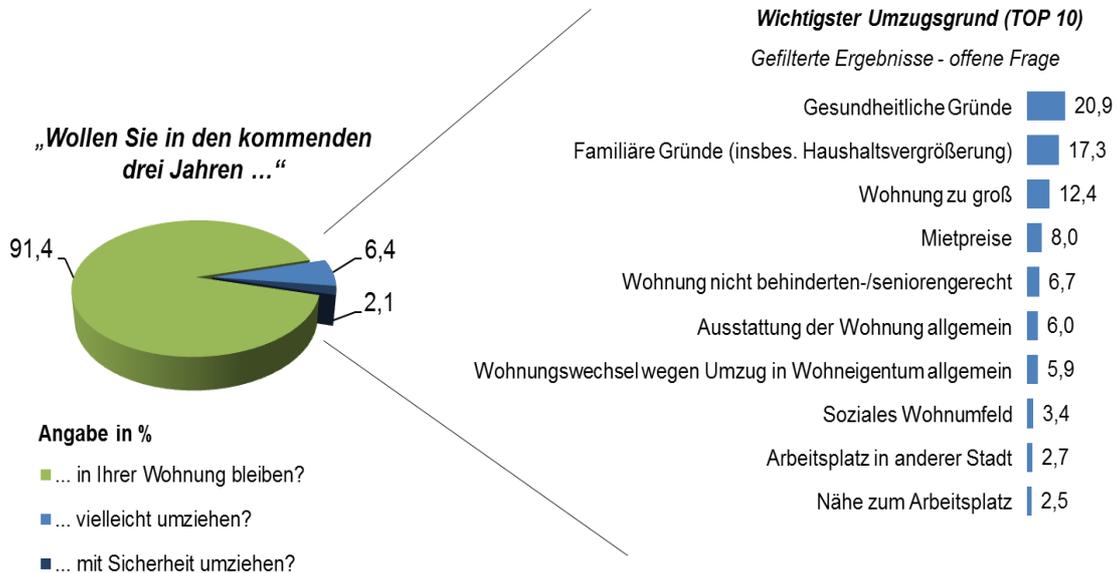
Überraschung, doch ist, wie auch bei den Zufriedenheiten, die Deutlichkeit des Befundes eindrücklich. So ist in der gleichen Altersklasse die Wohndauer am gleichen Ort im Bundesdurchschnitt 10 Jahren geringer.

Aus den hohen Zufriedenheitswerten, dem generellen Wunsch, auch im Alter möglichst lange selbstbestimmt leben zu wollen sowie der starken Verbundenheit mit Stadt und Stadtteil ergibt sich eine geringe Umzugsneigung. Nur rd. 8,5 % der über 50-Jährigen beabsichtigen in den nächsten drei Jahren (vielleicht) umzuziehen. Ein Ergebnis, das auch deutschlandweit die Wünsche der Älteren widerspiegelt. Die höchste Umzugsneigung gibt es bei den Hochbetagten mit ca. 11 %.

Als wichtigste Umzugsgründe werden gesundheitliche Einschränkungen, wodurch die Bewohnbarkeit einer nicht-seniorengerechten Wohnung schwierig wird, oder eine Veränderung der Haushaltgröße (bspw. Auszug der Kinder), wodurch die

Wohnung zu groß wird, genannt. Auch die Mietpreise und die Ausstattung (häufig nicht behinderten- oder seniorengerecht) spielen bei der Umzugsentscheidung eine wichtige Rolle.

Abbildung 32: Umzugsabsichten und -gründe

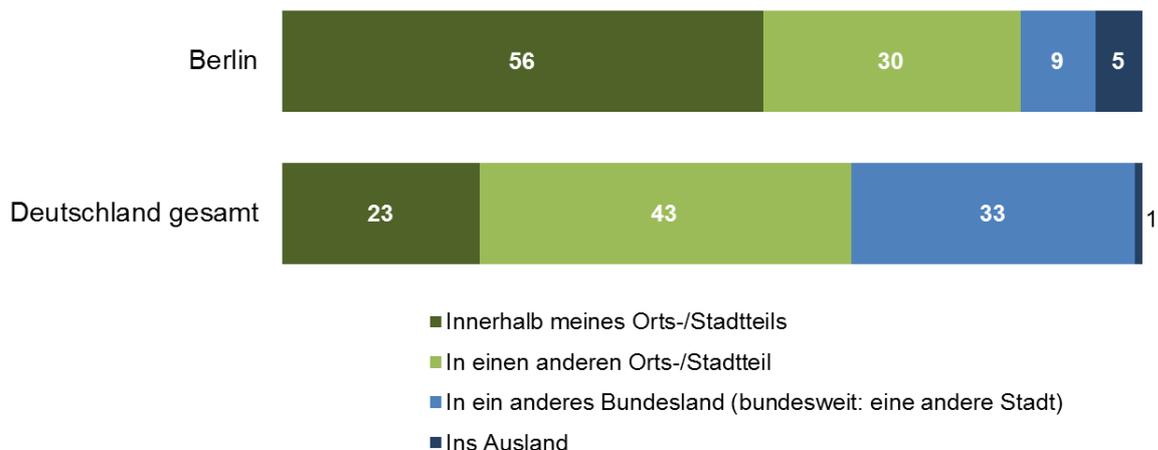


Soweit eine Umzugsabsicht besteht, wollen mehr als 80 % der Befragten auf jeden Fall in Berlin und vielfach auch in der bisherigen Wohngegend wohnhaft bleiben. Auch hier zeigt sich die deutlich stärkere örtliche Verwurzelung als in Deutschland insgesamt. Im Bundesschnitt geben lediglich zwei Drittel der Bürgerinnen und Bürger an, im Umzugsfall im gleichen Ort verbleiben zu wollen.

Abbildung 33: Umzugsdestination

„Wohin würden Sie bei einem Umzug ziehen?“

Gefilterte Ergebnisse, nur Jene, die (vielleicht) umziehen möchten



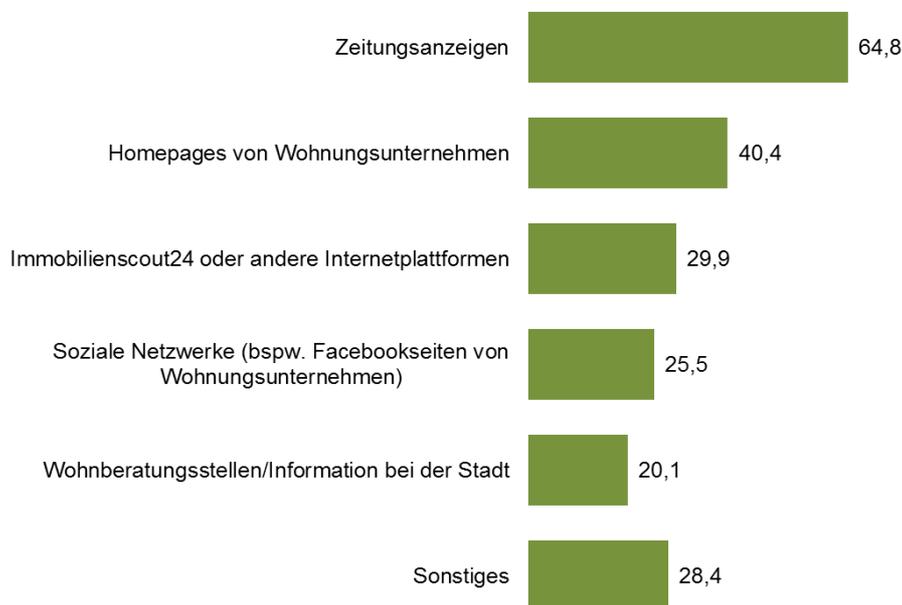
Unter jenen, die gegebenenfalls einen Umzug anstreben, möchte der überwiegende Teil in einer Wohnform wohnen, die nicht genuin altengerecht ist, also einer „konventionellen“ Wohnung in einem Mehrfamilienhaus bzw. einer Etagenwohnung oder

einem freistehenden Einfamilienhaus. Unter den seniorenrechtlichen Wohnformen ist die am häufigsten präferierte „Barrierefreies Wohnen ohne Serviceleistungen“ gefolgt von „generationsübergreifendem, gemeinschaftlichen Wohnen“.

Hinsichtlich der Wohnungssuche zeigt sich, dass das am häufigsten genutzte Medium Zeitungen sind, allerdings auch vier von zehn Befragten Internetseiten von Wohnungsunternehmen und etwas weniger als jeder Dritte Internetplattformen, wie Immobilienscout24.de, konsultieren. Wohnberatungsstellen bei der Stadt werden eher nachrangig genannt. Entsprechend erweisen sich die älteren Berlinerinnen und Berliner durchaus als relativ aufgeschlossen hinsichtlich des Internets.

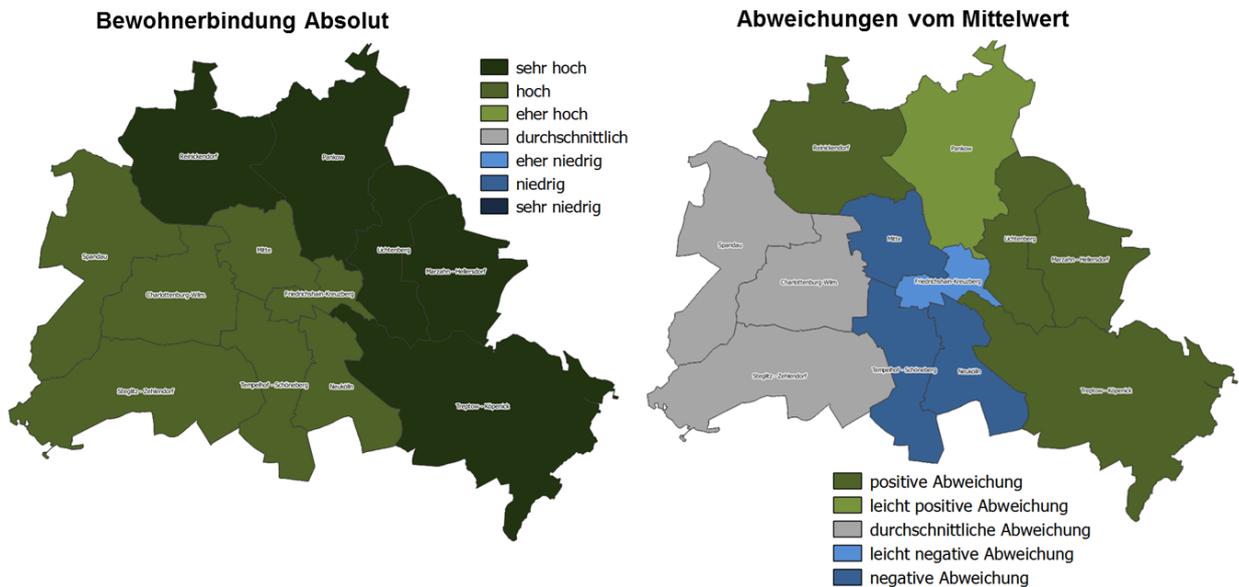
Abbildung 34: Informationen über aktuelle Wohnungsangebote

„Wie informieren Sie sich über aktuelle Wohnungsangebote?“
Gefilterte Ergebnisse, nur Jene, die (vielleicht) umziehen möchten - Mehrfachnennungen möglich



Aus der Kombination zwischen den Ergebnissen zur Wohnzufriedenheit und den Umzugsabsichten wurde ein Index „Bewohnerbindung“ ermittelt, welcher die Bindung an die Stadt Berlin ausdrückt (siehe Abb. 36). Bei möglichen 100 Indexpunkten wird für die älteren Berliner ein sehr hoher Wert von 85,9 Indexpunkten berechnet. Es zeigt sich, dass für alle Berliner Bezirke eine hohe bis sehr hohe Bindung resultiert. Eine besonders hohe Bindung besteht in den nordöstlichen Bezirken. In den zentral gelegenen Bezirken ist diese etwas niedriger. Die höchste Bindung lässt sich in Reinickendorf verzeichnen, während jene in Mitte am geringsten – jedoch ebenfalls sehr hoch – ist.

Abbildung 35: Bewohnerbindung in den Berliner Bezirken



Wird die Bewohnerbindung nach Altersgruppen und Haushaltstypen verglichen, so ergeben sich auch an dieser Stelle vergleichsweise geringe Unterschiede.

Da wohnungsbezogene Defizite bzw. Barrieren häufiger nicht durch Unterstützungsleistungen durch andere Haushaltsmitglieder kompensiert werden können, ergibt sich bei den hochbetagten Singles eine etwas geringere Wohnzufriedenheit, eine etwas höhere Umzugsneigung und somit eine etwas geringere Bindung.

Abbildung 36: Bewohnerbindung der Berliner – nach Haushaltstyp²³



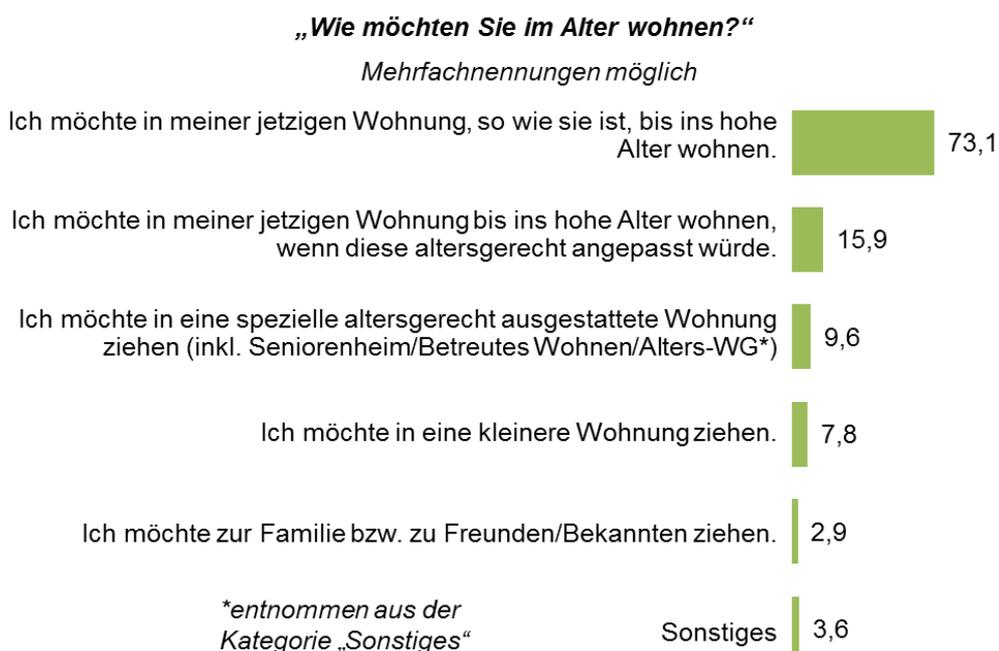
²³ MPH=Mehrpersonenhaushalte. Mehrpersonenhaushalte sind vor allem Haushaltskonstellationen mit zwei oder mehr Erwachsenen, die nicht partnerschaftlich verbunden sind (z.B. Wohngemeinschaften), Haushalte mit erwachsenen Kindern und Mehrgenerationenhaushalte

7.3. Wohnwünsche und Wohnen im Alter – zwischen Wunsch und Wirklichkeit

7.3.1. Gewünschte Wohnung und Wohnungsgrößen

Auf die Frage, wie die Berliner ab 50 im Alter wohnen möchten, geben drei von vier an, in der derzeitigen Wohnung bis ins hohe Alter bleiben zu wollen. Dies betrifft insbesondere Hochbetagte (d.h. Personen im Alter von 80 Jahren und älter). Weitere 16 % wünschen sich den Verbleib in der derzeitigen Wohnung, verknüpfen dies allerdings mit der Bedingung der seniorengerechten Anpassung derselben.

Abbildung 37: Gewünschte Wohnung im Alter

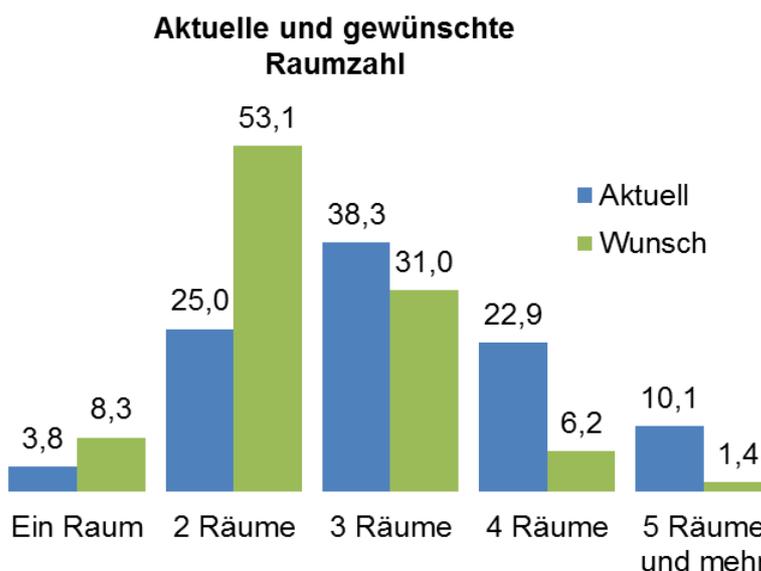


Knapp 8 %, dies betrifft vor allem Personen, die derzeit in familiären Haushaltskonstellationen wohnen, möchten sich im Alter wohnraumtechnisch verkleinern. Der Umzug in eine speziell seniorengerechte Wohnform²⁴ wird an dieser Stelle nur von ca. 10 % als Wunschvorstellung genannt. Das Ergebnis war zu erwarten, drückt es doch einerseits die Hoffnung nach einem Leben ohne gesundheitliche Einschränkungen bis ins hohe Alter aus und spiegelt andererseits die Tatsache wider, dass eine vorausschauende Beschäftigung mit dem eigenen Alter und möglichen körperlichen wie geistigen Einschränkungen nur selten stattfindet. Diese Vermutung wird durch den Befund untermauert, dass bei jenen, wo eine Umzugsabsicht vorliegt – entsprechend eine unmittelbare Änderung der Lebensumstände absehbar ist – der Anteil derjenigen, die in eine spezifische Wohnform für Senioren ziehen möchten, mit 40 % deutlich höher ist.

²⁴ Damit sind beispielsweise speziell altersgerecht ausgestattete Wohnungen sowie Seniorenheime, betreutes Wohnen oder Alters-WGs gemeint.

Widmet man sich der Fragestellung, inwieweit eine Diskrepanz zwischen Wunsch und Wirklichkeit der gegenwärtigen Wohnsituation besteht, so offenbart jedoch bereits die Gegenüberstellung der momentanen und gewünschten Wohnungsgrößen massive Abweichungen. So wird in gut 60 % der Fälle eine Wohnflächenverkleinerung gegenüber der aktuellen Wohnung angestrebt. Aktuell wohnen die Befragten im Durchschnitt auf 90 m², während die Wunschwohnung im Schnitt nur 67 m² groß ist. Am beliebtesten sind Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² und 60 m² bis unter 80 m² mit zwei bis drei Räumen. Während aktuell weniger als die Hälfte der Befragten auf bis unter 80 m² wohnt, möchten dies im Alter etwa drei Viertel der Befragten. Derzeit noch in etwa einem Drittel der Fälle bewohnte Wohnungen mit 100 m² und mehr würden im höheren Alter nur noch von weniger als jedem Zehnten bevorzugt. Noch prägnanter als bei den Wohnflächen ist der Präferenzschwerpunkt bei der gewünschten Raumzahl. So wünschen sich mehr als 50 % der Befragten eine Wohnung mit zwei Räumen.

Abbildung 38: Aktuelle und gewünschte Raumzahl



Entsprechend ergibt sich, dass die älteren Berlinerinnen und Berliner im Durchschnitt in 23 m² kleineren Wohnungen leben möchten. Erwartungsgemäß ist dieser Befund bei Familien und Mehrpersonenhaushalten am deutlichsten ausgeprägt, gilt aber prinzipiell für alle Haushaltstypen. Würden und könnten sie ihrem Wunsch folgen und in eine kleinere Wohnung ziehen, so könnten hochgerechnet über 200.000 Wohnungen ab 100 m² frei werden.

7.3.2. Ausstattungsmerkmale

Auch bei der Ausstattung ergeben sich deutliche Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Hierzu wurden zunächst 25 Wohnungsausstattungsmerkmale er-

fragt, die für eine dauerhafte Nutzung durch ältere Menschen hilfreich sein können. Die Berliner wurden gebeten anzugeben, ob es sich um ein Merkmal handelt, dass:

- über den Standard hinausgeht, sodass häufig eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft besteht (**Bonusmerkmal**),
- als Standard gilt, bei beschränkter zusätzlicher Zahlungsbereitschaft (**Fokusmerkmal**),
- als Standard angesehen wird (**Basismerkmal**),
- für die Bewohner unwichtig wäre oder
- sie sogar stören würde (**beides Nischenmerkmale**).

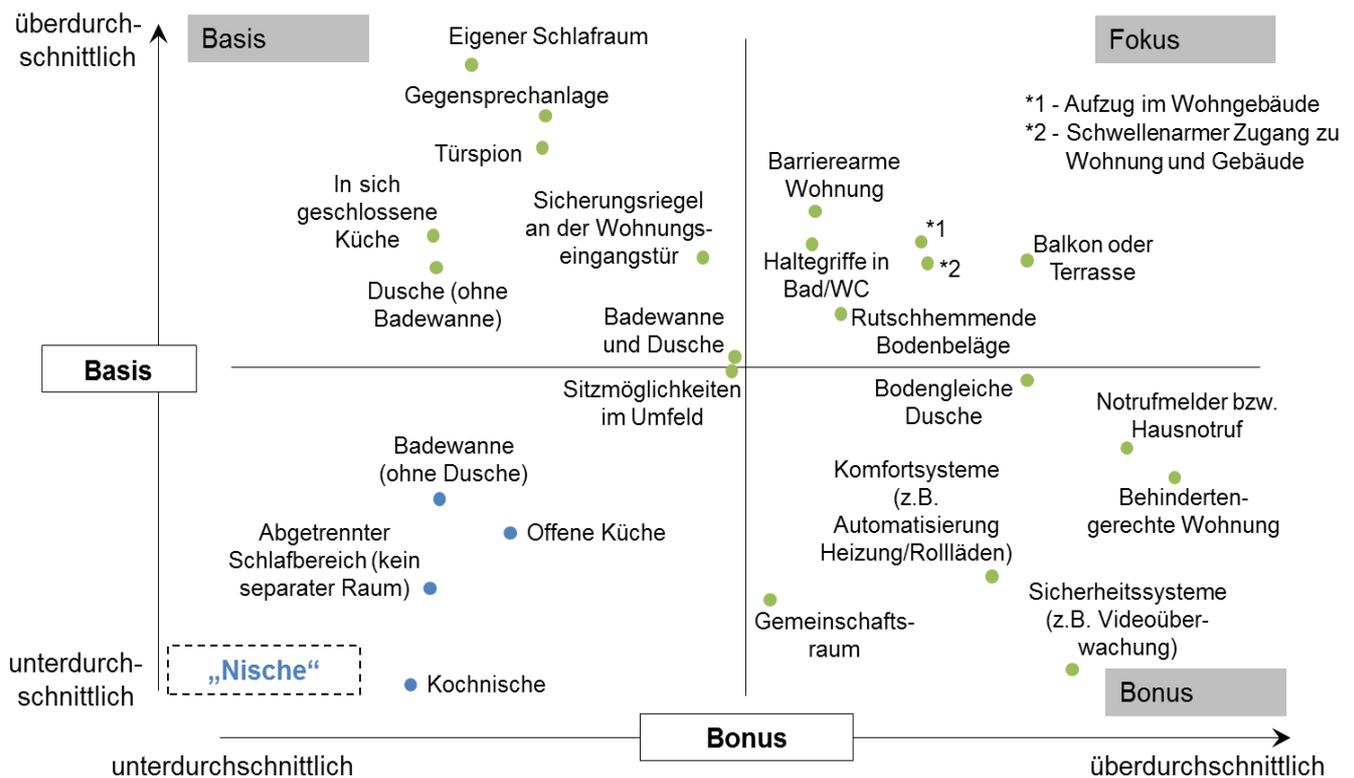
„**Basismerkmale**“ sind demnach eher niedrigpreisige Sicherheitsmaßnahmen, wie eine Gegensprechanlage (84 % stufen dies als Basis ein), ein Türspion (80 %) oder ein Sicherungsriegel an der Wohnungstür (66 %) sowie eine Dusche ohne Badewanne (64 %).

„**Fokusmerkmale**“ betreffen häufig seniorengerechte Ausstattungen, wie den schwellenarmen Zugang zur Wohnung (90 % sehen dies als Basis oder Bonus), die barrierearme Wohnung (88 %), einen Aufzug im Gebäude (87 %), Haltegriffe in Bad/WC (84 %), aber auch etablierte Ausstattungsmerkmale, wie ein Balkon oder eine Terrasse (90 %).

„**Bonusmerkmale**“ sind kostenintensivere Sicherheitssysteme (z.B. Videoüberwachung), technische Komfortsysteme (z.B. zur Automatisierung von Heizung oder Rollläden), ein Notrufmelder bzw. ein Hausnotruf, eine bodengleiche Dusche, aber auch eine behindertengerechte Ausstattung der Wohnung.

„**Nischenmerkmale**“ sind Merkmale wie eine Kochnische als auch partielle funktionale Überlagerungen, wie ein abgetrennter Schlafbereich, der kein eigener Raum ist oder eine offene Küche sowie Ausstattungen, die Einschränkungen hinsichtlich der Seniorenfreundlichkeit implizieren, wie eine Badewanne ohne Dusche (40 %).

Abbildung 39: Ausstattungsmuster



In einem nächsten Schritt wurde eruiert, welche Merkmalskombinationen häufig gewünscht wurden. Mittels einer Clusteranalyse konnte die Vielzahl der möglichen Ausstattungswünsche zu einer handhabbaren Zahl an typischen Vorstellungsbündeln für ein Wohnen im Alter zusammengefasst werden. Die vier erstgenannten Ausstattungstypen sind hierbei unter dem Aspekt der Seniorenfreundlichkeit interessant, während die weiteren beiden keinen dezidierten Altersbezug aufweisen.

„Komfortables-vernetztes Seniorenwohnen“: Hierbei handelt es sich um eine Wohnform zum „alt werden“. Grundrisstechnisch sollten 60 m² bis 80 m² bei zwei Räumen, gerne offen gestaltet und durchaus komfortabel und vollständig seniorengerecht (inkl. bodengleicher Dusche, möglichst rutschhemmenden Bodenbelägen, Hausnotruf) und mit der Berücksichtigung technischer Komponenten (technische Systeme, die die Sicherheit und den Komfort erhöhen) ausgestattet sein. Ferner ist die soziale Einbettung relevant, also etwa Gemeinschaftsräume und soziale Interaktionsmöglichkeiten im Wohnbereich. Entsprechend der Anforderungen an den Wohnkomfort besteht eine überdurchschnittlich hohe Zahlungsbereitschaft. Die Zielgruppen, die vorausschauend einen solchen Typ vorrangig wünschen, sind v.a. kaufkraftstärkere Seniorenpaare sowie Familien. Insgesamt 28 % der Berlinerinnen und Berliner ab 50 Jahren, wünschen sich im Alter komfortabel-vernetzt zu wohnen.

„Seniorenwohnen – offen“: Die Wohnungen sollen zwar möglichst vollständig seniorengerecht, aber darüber hinaus durchaus funktional, nur mit Dusche und nicht größer als 60 m² sein bei ein bis zwei Räumen. Wichtig sind die offene Gestaltung (kein separater Schlafraum, offene Küche, wobei häufig eine Kochnische als ausreichend empfunden wird) und Begegnungsmöglichkeiten wie Gemeinschaftsräume. Präfe-

riert wird dieser Typ von 7 % der Berlinerinnen und Berliner ab 50, v.a. von hochbetagten Singles und Paaren mit jeweils durchschnittlicher Kaufkraft.

„Seniorenwohnen – abgetrennt“: Diese Wohnform ist eher konservativ, wobei auch hier Wert auf vollständige Seniorengerechtigkeit der Wohnungen selbst (Schwellenfreiheit, Haltegriffe) und auch des Zugangs (Aufzug) gelegt wird. Im Gegensatz zum Typ vorab wird eher ein „abgetrennter Zuschnitt“ gewünscht (in sich geschlossene Küche, eigener Schlafraum) und man zeigt gerade keine Präferenz für einen Gemeinschaftsraum. Den vergleichsweise geringen Anforderungen entspricht auch die eher geringe Kaufkraft der entsprechenden Nachfrager. 15 % der Berliner ab 50 bevorzugen diesen Ausstattungstyp für ein Wohnen im Alter.

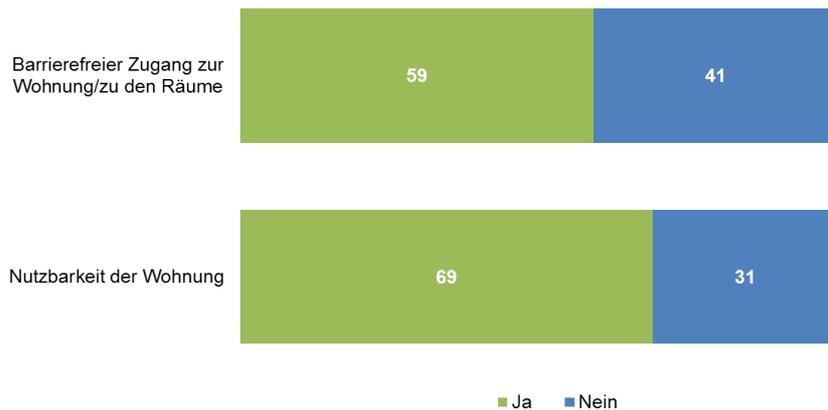
„Genügsames barrierearmes Wohnen“: Es wird zwar im Alter eine barrierearme Ausstattung gewünscht, jedoch besteht hierfür – vor allem aufgrund eingeschränkter Kaufkraft – kaum zusätzliche Zahlungsbereitschaft bzw. -möglichkeit. Ansonsten sind die Wohnansprüche insgesamt als genügsam einzustufen. Entsprechend des Anforderungskatalogs und der finanziellen Einschränkungen ist auch die Zahlungsbereitschaft vergleichsweise gering. Bei dieser Interessentengruppe, ungefähr jeder dritte Befragte, handelt es sich in erster Linie um Singles.

„Offenes, technikorientiertes Wohnen“: Unter dem Titel „Offene Räume, Technik und soziale Kontakte“ ist bei diesem Typ die gewünschte Größe klar vom Haushaltstyp abhängig und reicht von Einzimmerwohnungen mit unter 40 m² bis hin zu Objekten mit 3 Zimmern und 60 bis 80 m², die jedoch in jedem Fall offen gestaltet sein sollten. Überdies ist ein Gemeinschaftsraum im Wohnbereich wesentlich. Jeder zehnte über 50-Jährige interessiert sich für das „Offene, technikorientierte Wohnen“, wobei die Altersstruktur als vergleichsweise jung zu kennzeichnen ist. Es handelt sich vielfach um kaufkraftstärkere Personen mit überdurchschnittlicher Zahlungsbereitschaft, deren Lebenswirklichkeit von seniorenfreundlichen Überlegungen noch etwas entfernt ist.

„Offene Wohnraumgestaltung“: Dieser Typ, den ca. 7 % der Befragten präferieren, ist hinsichtlich der offenen Gestaltung dem vorher genannten sehr ähnlich. Allerdings wird hier kein Wert auf besondere technische Ausstattungskomponenten und einen Gemeinschaftsraum gelegt, jedoch auf einen tendenziell großzügigeren Wohnungsschnitt. Das Credo lautet also eher Weitläufigkeit. Insgesamt besteht bei der Zielgruppe eine überdurchschnittliche Kaufkraft.

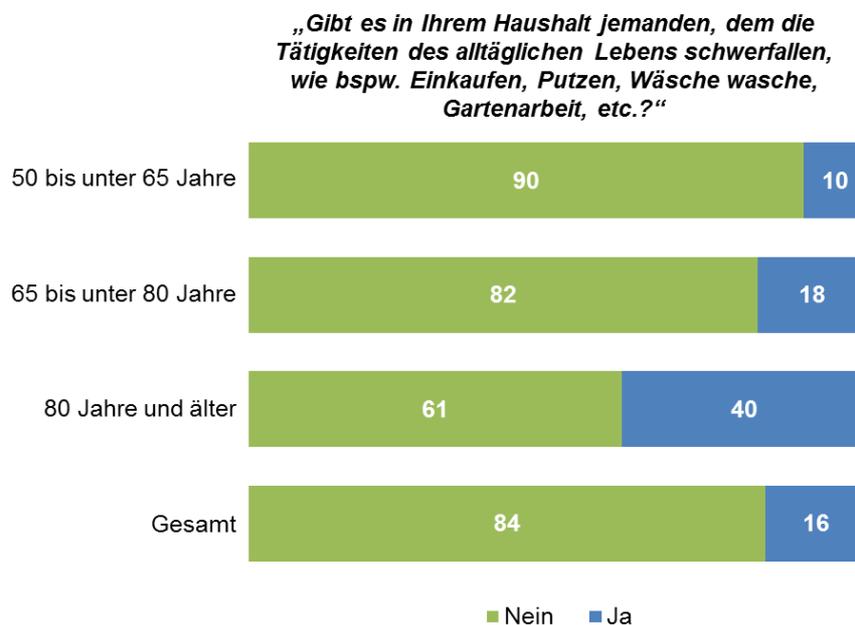
Die Bildung von Ausstattungstypen zeigt zusammenfassend, dass die Vorstellungen der Berlinerinnen und Berliner ab 50 weit auseinanderklaffen. Während für einen Teil seniorenfreundliche Komponenten im Gedankengang überhaupt noch keine Rolle spielen, zeigt sich, dass bei drei von vier Ausstattungstypen mit Ausstattungskarakteristika der Seniorenfreundlichkeit die Wohnanforderungen und auch die Zahlungsbereitschaften und -möglichkeiten als moderat bzw. gering einzustufen sind. Jedoch resultiert auch, dass etwas mehr als jeder Vierte hohe und vielfältige Anforderungen und auch Zahlungsbereitschaften für ein Wohnen im Alter aufweist.

Abbildung 40: Nutzbarkeit der und Zugang zur Wohnung



Seniorengeeignete Ausstattungsmerkmale sind also für die Befragten von großer Relevanz, zumal ein Drittel der Befragten Einschränkungen bei der seniorenfreundlichen Nutzbarkeit und gut 40 % Probleme bei der Zugänglichkeit der eigenen Wohnung äußert, was zumeist mit fehlender Schwellenfreiheit oder Treppen bzw. nicht seniorenfreundlichen Sanitäranlagen begründet wird. Dass diese Diskrepanz momentan für viele Ältere noch kein tiefgreifendes Problem darstellt, lässt sich auch durch den relativ guten Gesundheitszustand erklären.

Abbildung 41: Schwierigkeiten mit den Tätigkeiten des alltäglichen Lebens



Bei „nur“ 16 % der Haushalte liegen bei mindestens einem Mitglied Einschränkungen vor, welche die Tätigkeiten des Alltags erschweren.

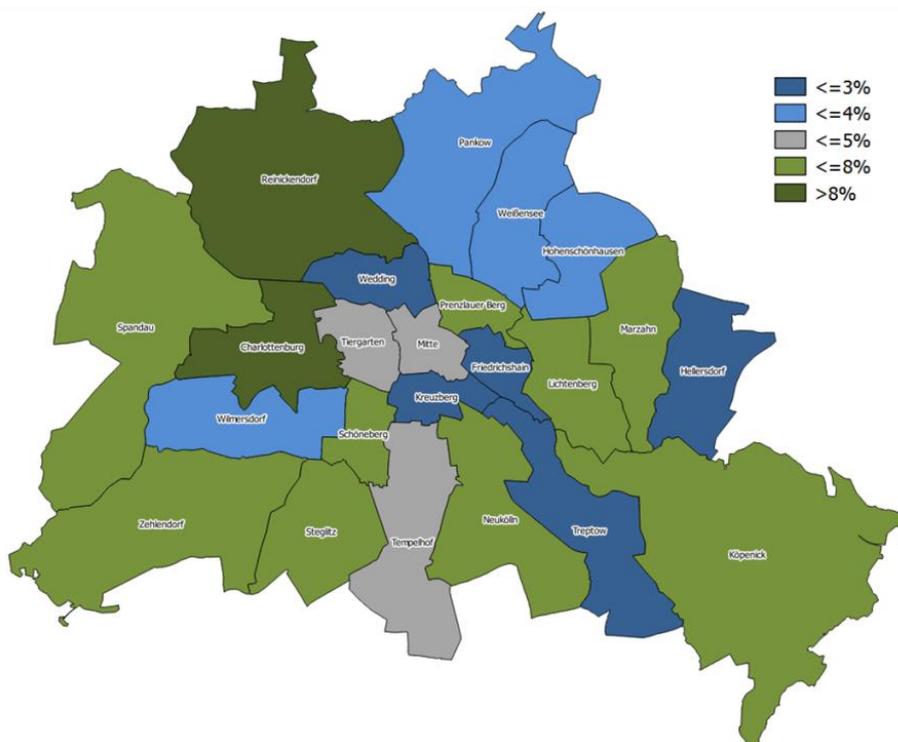
Insbesondere unter den Hochbetagten ist dies jedoch deutlich häufiger der Fall (in rd. 40 % der Fälle). Doch gerade die Hochbetagten, die zu einem hohen Anteil in einer deutlich kleineren Wohnung mit seniorengeeigneten Ausstattungskomponenten wohnen möchten, werden vom Markt häufig alleine gelassen, da ein solches Angebot oft nur in höherpreisigen Segmenten zu finden ist. Dies führt dazu, dass die neue Wohnung sogar teurer sein könnte als die (größere) alte. Daher bleiben viele lieber in der bewohnten

großen Wohnung und behelfen sich mit kleineren Selbststeinbauten, um die mangelnde Altersgerechtigkeit der Wohnung zu kompensieren.

7.3.3. Wohnlagen

Als Stadtteile, in denen die Berlinerinnen und Berliner ab 50 am liebsten wohnen würden, werden vergleichsweise „gut situierte“ Stadtbezirke, wie Charlottenburg (mehr als 8 % der Befragten haben den Stadtteil als Wunschstadtteil angegeben), oder auch Randlagen (z.B. Reinickendorf, Steglitz oder Spandau) besonders häufig genannt. Stadtbezirke im Nordosten sowie dem Zentrum der Hauptstadt werden eher nachrangig genannt. Wie auch bereits die Umzugsdestination sowie die hohe Zufriedenheit mit der eigenen Wohngegend vermuten lässt, zeigen auch hier die Befragten eine sehr hohe Ortsverbundenheit und mehr als acht von zehn geben als Wunschbezirk jenen an, in dem sie auch derzeit gemeldet sind. Dieses Ergebnis bleibt auch etwas kleinräumiger, auf Ebene der alten Stadtteile Berlins, weitgehend konstant.

Abbildung 42: Wunschstadtteile

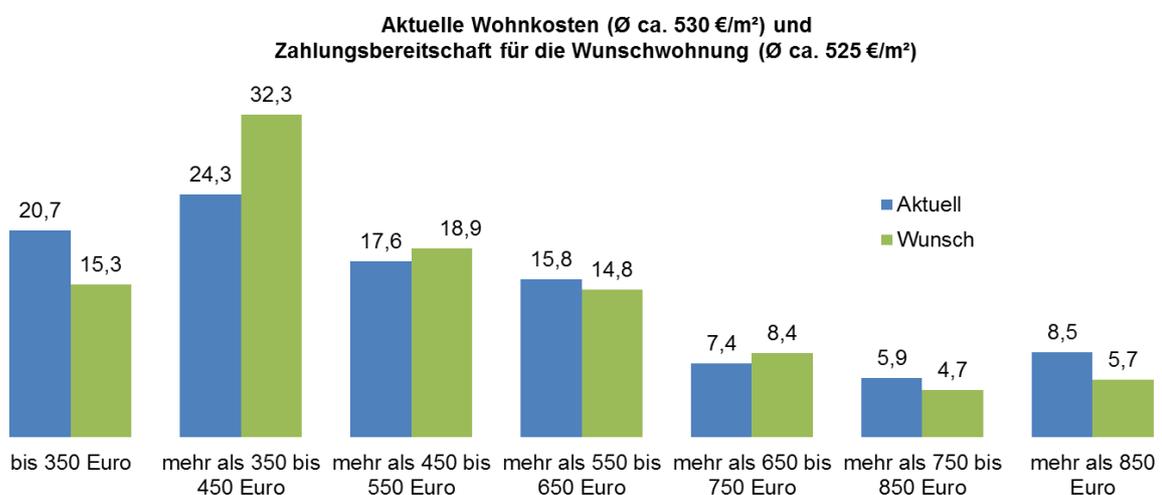


7.3.4. Wohnkosten

Wie sich gezeigt hat, sind gerade die bevorzugten Stadtteile jene, in denen kleinere Mietwohnungen (zumindest im Neubau) kaum vorhanden sind und zudem ein hohes sowie ein in den letzten Jahren stark gestiegenes Preisniveau erkennbar sind. Dies

führt zu einem weiteren Vergleich zwischen Wunsch und Realität, und zwar zwischen den aktuell aufgewendeten Wohnkosten und den Kosten für die Wunschwohnung. Ein Blick auf die absoluten Kosten zeigt, dass die momentane Wohnkostenbelastung und die Zahlungsbereitschaft für die Wunschwohnung mit ca. 530 bzw. 525 Euro nahezu identisch sind. Etwa 45 % der Älteren würden eine Nettokaltbelastung von maximal 450 Euro in Kauf nehmen, nur ca. 10 % würden auch mehr als 750 Euro aufbringen. Dabei liegt die Zahlungsbereitschaft für die Wunschwohnung mit 8,10 Euro/m² signifikant über dem Quadratmeterpreis für die aktuelle Wohnung (6,74 Euro/m²). Dies relativiert sich jedoch dadurch, dass zwar deutlich kleinere aber auch besser ausgestattete Wohnungen gewünscht sind, die Gesamtkostenbelastung jedoch möglichst nicht steigen soll.

Abbildung 43: Aktuelle Wohnkosten und Zahlungsbereitschaft für die Wunschwohnung



7.3.5. Wohnformen

In standardisierten Befragungen wird der individuelle Nutzen einer alternativen z.B. gemeinschaftlichen Wohnform häufig nicht erkannt. Alternativen zum Altenwohn- oder Pflegeheim sind – gerade bei jüngeren Altersgruppen – auch einfach nicht bekannt. Werden einzelne Wohnformen aber transparent erläutert und gefragt, ob man sich z.B. bei gesundheitlichen Einschränkungen vorstellen könnte, in den nächsten fünf Jahren oder zu einem späteren Zeitpunkt in eine seniorenfreundliche Wohnform zu ziehen, so ergibt sich ein anderes Bild. Es stellt sich nämlich heraus, dass für lediglich 15 % der Befragten keine der aufgeführten Wohnformen in Frage kommt und aus ihrer Sicht der Verbleib in der eigenen Wohnung alternativlos ist.

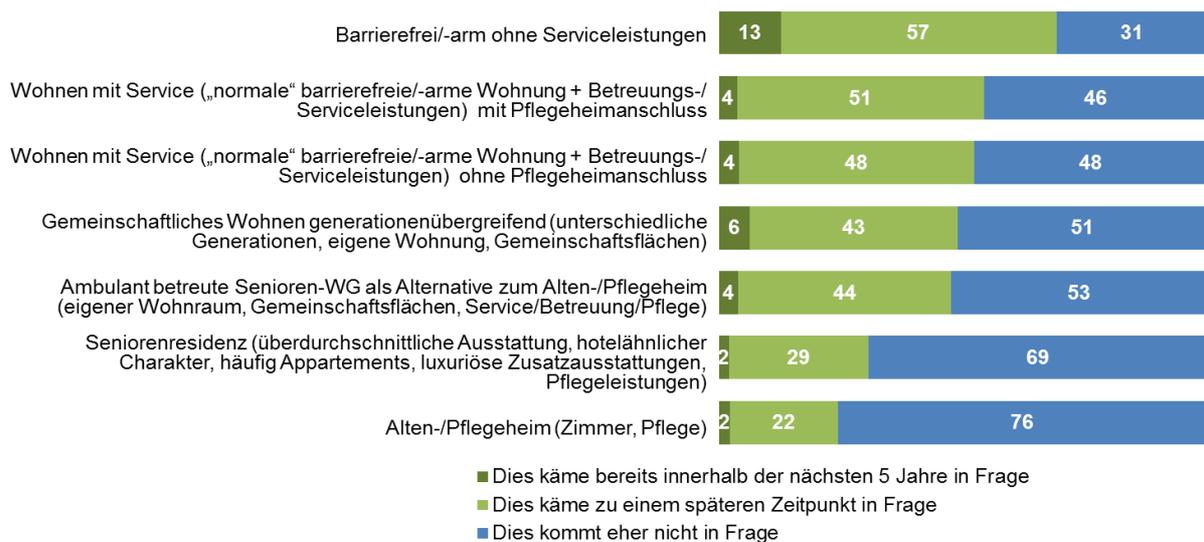
Einmal angenommen, ältere Berlinerinnen und Berliner ab 50 Jahren würden in der Zukunft in eine seniorenfreundliche Wohnform umziehen, zeigen sich mittelfristig (Zeithorizont von fünf Jahren) die größten Potenziale bei „barrierefreien/armen Wohnungen ohne Serviceleistungen“ (13 %) und dem „gemeinschaftlichen Wohnen generationenübergreifend“ (6 %). Erstgenannte Wohnform zeigt auch das höchste langfristige Potenzial (57 %). Auf längere Sicht ebenfalls interessant sind jedoch

auch „Wohnen mit Service“ (mit und ohne Pflegeheimanschluss) und „ambulant betreute Wohngemeinschaften“. Die mittel- und langfristig geringsten Potenziale lassen sich bei Alten-/Pflegeheim (Zimmer, Pflege) sowie bei der Seniorenresidenz ausmachen. Erwartungsgemäß finden sich die mit Abstand höchsten mittelfristigen Potenziale für sämtliche Wohnformen bei den Hochbetagten, insbesondere den hochbetagten Singles (v.a. „Barrierefrei/-arm ohne Betreuung“, „Wohnen mit Service“).

Lediglich bei Paaren zwischen 65 und 79 Jahren findet sich auch bei „barrierefreiem Wohnraum ohne Betreuung“ ein deutlich überdurchschnittliches mittelfristiges Interesse. Auffällig ist, dass es beim Interesse am Wohnen in Alten-/Pflegeheimen bzw. einer Seniorenresidenz eine deutliche Diskrepanz innerhalb der Gruppe der Hochbetagten gibt. So werden die beiden insgesamt am wenigsten nachgefragten Wohnformen deutlich stärker von Singles im Alter von über 80 Jahren nachgefragt als von Paarhaushalten.

Abbildung 44: Präferenz für seniorenfreundliche Wohnungen/Wohnformen

„Angenommen, Sie würden in eine seniorenfreundliche Wohnung/ Wohnform ziehen. Welche Wohnform käme – vor dem Hintergrund Ihrer finanziellen Möglichkeiten – für Sie in Frage?“



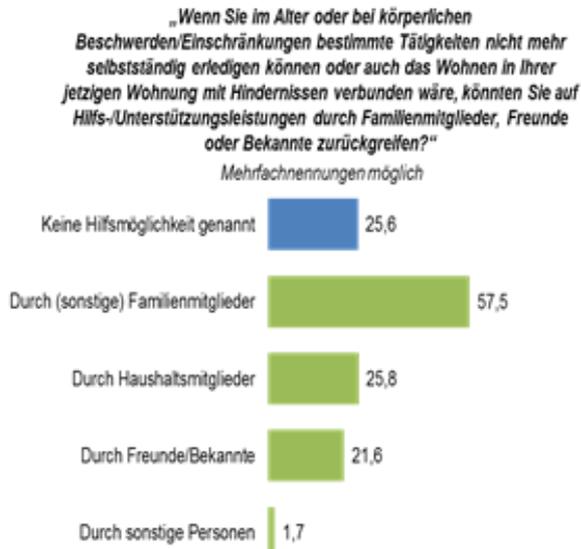
Erwartungsgemäß käme für Berlinerinnen und Berliner unter 65 Jahren eine seniorenfreundliche Wohnform eher zu einem späteren Zeitpunkt in Frage, wobei dann – vor allem von Singles – die folgenden Wohnformen vergleichsweise häufig als Präferenz genannt wurden: „Barrierefrei/-arm ohne Betreuung“, „Wohnen mit Service“, „gemeinschaftliches Wohnen“ sowie die „ambulant betreute Senioren-WG“.

7.3.6. Unterstützungsleistungen

Neben dem stark ausgeprägten Potenzial für seniorenrechtliche Wohnformen gibt es ebenfalls einen hohen Bedarf an wohnungsnahen Unterstützungsleistungen. Zwar geben drei von vier Befragten an, im Alter auf Hilfe durch Familienmitglieder, Freunde oder Bekannte zurückgreifen zu können, jedoch scheint dies in der Realität mit

Unsicherheiten verbunden oder auf sporadische Unterstützung bezogen zu sein (Abb. 46). Denn bei ebenfalls 75 % der Befragten besteht ein grundlegendes Interesse an gewerblichen Unterstützungsleistungen (s.o. Kap. 3). Sogar jeder Zehnte hat aktuell schon Interesse, bei den Hochbetagten sind es sogar bereits mehr als jeder Fünfte. Leistungen, für die ein stündliches Honorar zu entrichten wäre, sind insgesamt interessant (v.a. Putz- und Aufräumtätigkeiten). Bei Leistungen, für die ein monatlicher Kostenpunkt berechnet wird, stoßen Betreuungs- und Pflegedienste auf höchstes Interesse, gefolgt von einem 24-Stunden-Notrufsystem.

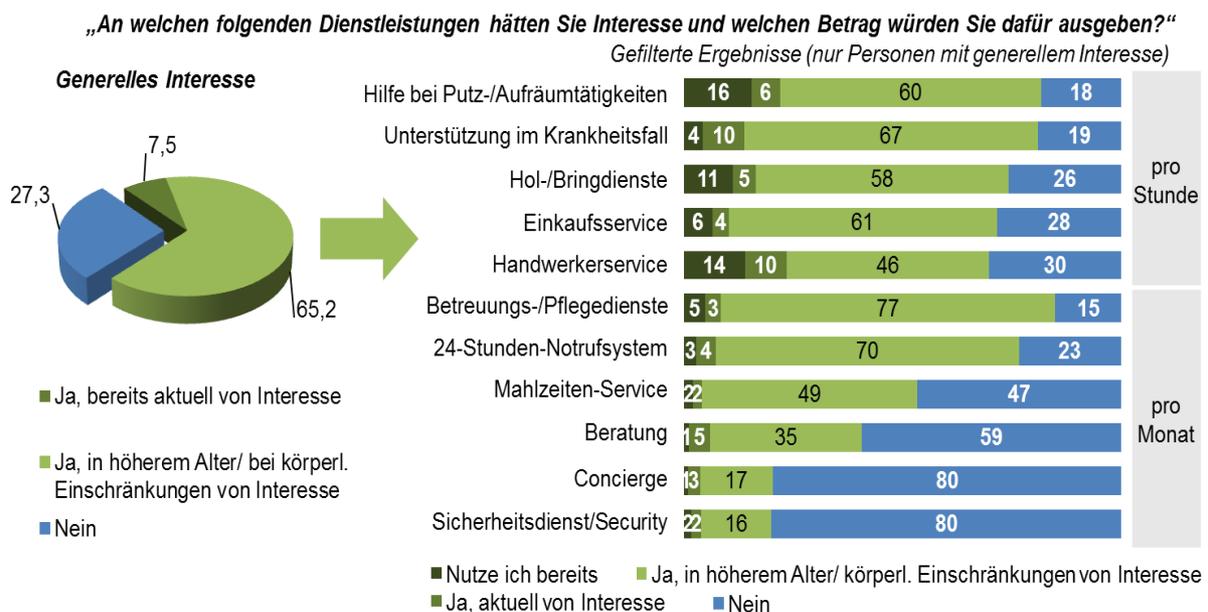
Abbildung 45: Hilfsmöglichkeiten



Erwartungsgemäß sind diese Leistungen für die 65- bis unter 80-Jährigen besonders interessant. Für die jüngeren Altersgruppen besteht jenseits von Komfortleistungen kaum Bedarf, während die über 80-Jährigen meist schon entsprechende Arrangements getroffen haben. Allerdings behindern bei den Hochbetagten auch finanzielle Restriktionen die Inanspruchnahme privatfinanzierter Unterstützungsleistungen. Für Haushaltsangehörige, die in familiären Strukturen zusammenleben, besteht das insgesamt geringste Potenzial.

Erwartungsgemäß sind diese Leistungen für die 65- bis unter 80-Jährigen besonders interessant. Für die jüngeren Altersgruppen besteht jenseits von Komfortleistungen kaum Bedarf, während die über 80-Jährigen meist schon entsprechende Arrangements getroffen haben. Allerdings behindern bei den Hochbetagten auch finanzielle Restriktionen die Inanspruchnahme privatfinanzierter Unterstützungsleistungen. Für Haushaltsangehörige, die in familiären Strukturen zusammenleben, besteht das insgesamt geringste Potenzial.

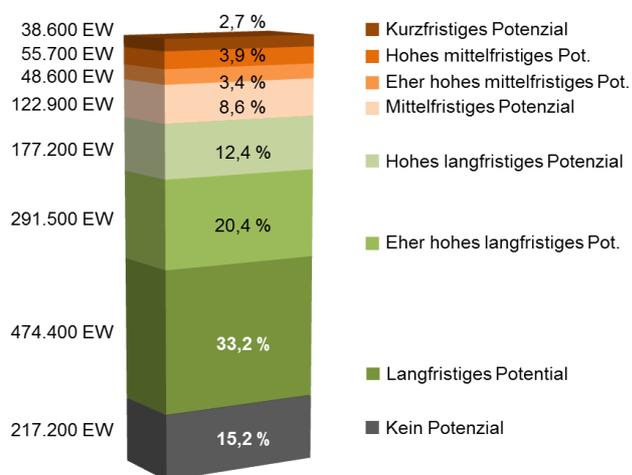
Abbildung 46: Interesse an gewerblichen Unterstützungsleistungen



7.4. Hoher Bedarf – doch wer fragt was nach?

Auf Basis der Befragung sowie der amtlichen Statistik des Landes Berlin²⁵ lässt sich die absolute Marktgröße differenziert schätzen. So wohnen derzeit gut 1,4 Millionen Personen im Alter ab 50 Jahren in der Hauptstadt. Kurz- und mittelfristig zeigt sich bei knapp 20 % das Interesse, eine seniorengerechte Wohnform zu beziehen, wodurch sich eine absolute Nachfrage von theoretisch mehr als 250.000 Personen ergibt. Doch die Frage nach einem generellen Interesse an einem Umzug in eine seniorenfreundliche Wohnung reicht natürlich nicht, um konkrete Potenziale abzuschätzen. Stattdessen müssen weitere Einflussfaktoren berücksichtigt werden, wie die seniorenfreundliche Ausstattung der aktuellen Wohnung, der eigene Gesundheitszustand und ob die Möglichkeit besteht, im Bedarfsfall auf Unterstützungsleistungen im Freundes- bzw. Familienkreis zurückzugreifen. Bezieht man all diese Faktoren in die Überlegungen ein, ergibt sich bei immerhin noch rd. 140.000 Personen ein (eher) hohes kurz- und mittelfristiges Umzugspotenzial. Erwartungsgemäß liegen die höchsten kurz- und mittelfristigen Potenziale in der Gruppe der Hochbetagten vor. Keinerlei Potenzial ist lediglich bei 15 % der Befragten (entspricht weniger als 220.000 Berlinerinnen und Berlinern) zu konstatieren (Abb. 48).

Abbildung 47: Hochrechnung der Marktpotenziale



Wenn man diese Marktpotenziale ausschöpfen will (bzw. diese „Umzugskette“ in Gang bringen will), muss man untersuchen, welche Zielgruppen welche Wohnformen und Wohnqualitäten nachfragen und zwar idealerweise, wo und zu welchem Preis. Hierzu eignet sich ein lebensstilorientiertes Zielgruppenmodell, das neben den klassischen soziodemografischen und -ökonomischen Determinanten der

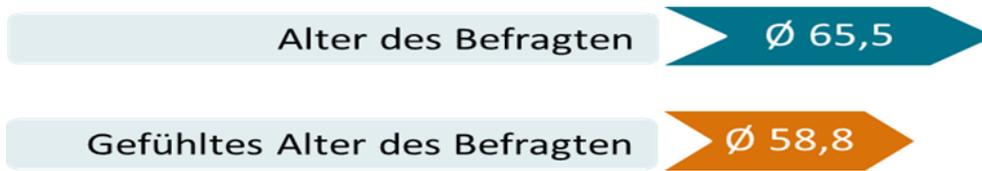
Wohnungsnachfrage (Alter, Haushaltsstruktur, Kaufkraft) eine weitere Dimension beinhaltet, in der sich Lebensstil und Wohnanforderungen widerspiegeln.

Die aufgenommenen Lebensstilfragen zeigen abermals das extrem hohe Bewusstsein für ein möglichst selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter (99 % äußern diesen Wunsch) sowie auch eine hohe Zustimmung zu der Aussage, man sei mit seinem Leben insgesamt zufrieden (96 %). Letzteres ist auch im gesamtdeutschen Schnitt der über 50-Jährigen zu erkennen, jedoch bei den Berlinerinnen und Berlinern noch ausgeprägter. Diese Zufriedenheit wird auch dadurch untermauert, dass sich

²⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017: Statistisches Informationssystem Berlin-Brandenburg. Im Internet: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/datenbank/inhalt-datenbank.asp> (Letzter Zugriff: 13.09.2017)

ältere Berlinerinnen und Berliner vielfach deutlich vitaler fühlen als dies ihr biologisches Alter vermuten lässt. So geben sie im Durchschnitt ein um etwa sieben Jahre niedrigeres „gefühltes“ als tatsächlich ermitteltes chronologisches Alter an.

Abbildung 48: Reales und Gefühltes Alter der befragten Berlinerinnen und Berliner



Ebenfalls zeigt sich in Berlin eine erkennbar höhere Neigung, neue Kontakte zu knüpfen und stets nach neuen Eindrücken und Erlebnissen zu suchen als dies im Bundesvergleich der Fall ist. Die Kontaktfreudigkeit zeigt sich insbesondere in der im Bundesvergleich deutlich höheren Affinität zu dem Besuch von Restaurants, Kneipen, Cafés, Kinos etc. Zudem zeigen die Berlinerinnen und Berliner ab 50 eine höhere Nähe zum Internet. Demgegenüber treiben die sonstigen deutschen Bürgerinnen und Bürger der gleichen Altersklasse häufiger Sport oder fahren ins Grüne. Letzteres ist etwa dadurch erklärbar, dass die Berlinerinnen und Berliner vielfach ohnehin die Durchgrünung und Parknähe ihrer Wohngegend hervorheben und entsprechend nicht ins Grüne fahren müssen, sondern diese – salopp ausgedrückt – alltäglich vor der Haustür vorfinden. Wie es das fortgeschrittene Lebensalter der Befragten sowie auch die urbane Umgebung vermuten lässt, spielen Freizeitgestaltungen wie Gartenarbeit (rd. 27 % machen dies (sehr) oft) oder ehrenamtliches Engagement eine untergeordnete Rolle (rd. 16 % machen dies (sehr) oft). Gleiches gilt – und dies ist auch vor dem Hintergrund des kritisch betrachteten Angebots zu beleuchten – für die Teilnahme an Seniorentreffs (rd. 5 % machen dies (sehr) oft).

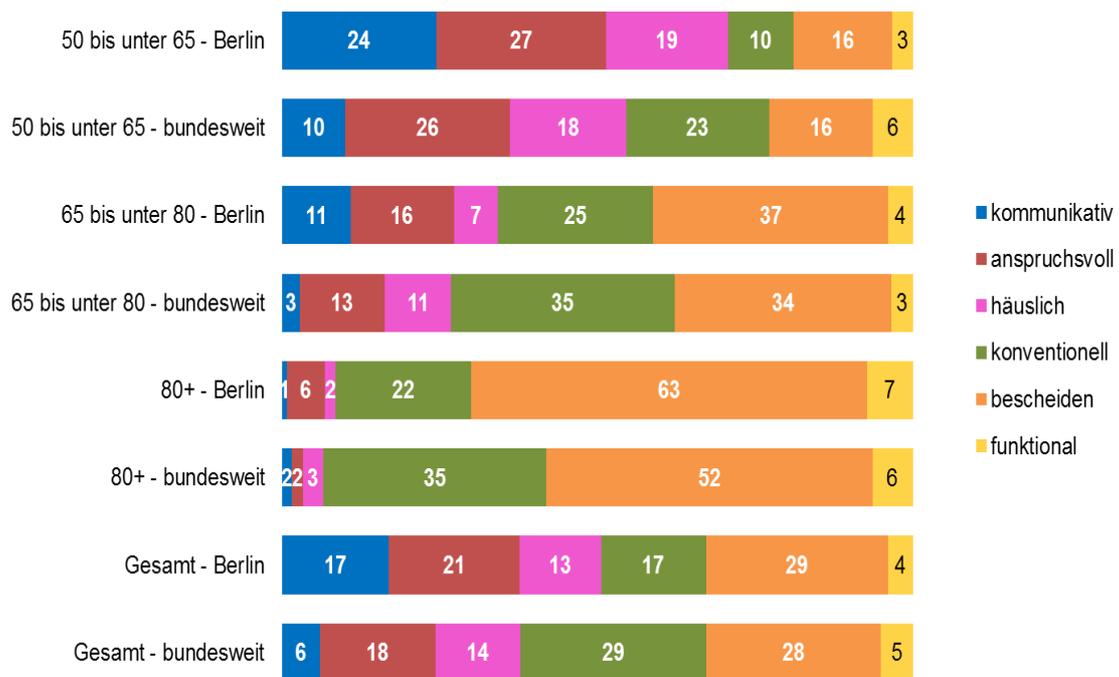
Bündelt man die Affinität oder Abneigung zu bestimmten Freizeitgestaltungen und Einstellungen, lassen sich gebündelt die „Wohnkonzepte“ errechnen, welche in der folgenden Abbildung zunächst kurz charakterisiert werden.

Abbildung 49: Kurzbeschreibung der Wohnkonzepte²⁶



Die Wohnkonzepte sind in Berlin deutlich differenzierter als im Bundesvergleich. Bei den Hochbetagten sind die Bescheidenen mit (sehr) eingeschränkten Zahlungsmöglichkeiten die klar dominante Zielgruppe. In dieser Altersklasse zeigt sich auch noch kein so deutlicher Unterschied zum Bundesdurchschnitt, da nach den Bescheidenen – wie auch in Deutschland insgesamt – die Konventionellen am stärksten vertreten sind. Bei den darunterliegenden Altersklassen sind demgegenüber die genuin modernen Wohnkonzepte – Kommunikative und Anspruchsvolle – stark vertreten. Am deutlichsten ist der Unterschied bei den Kommunikativen.

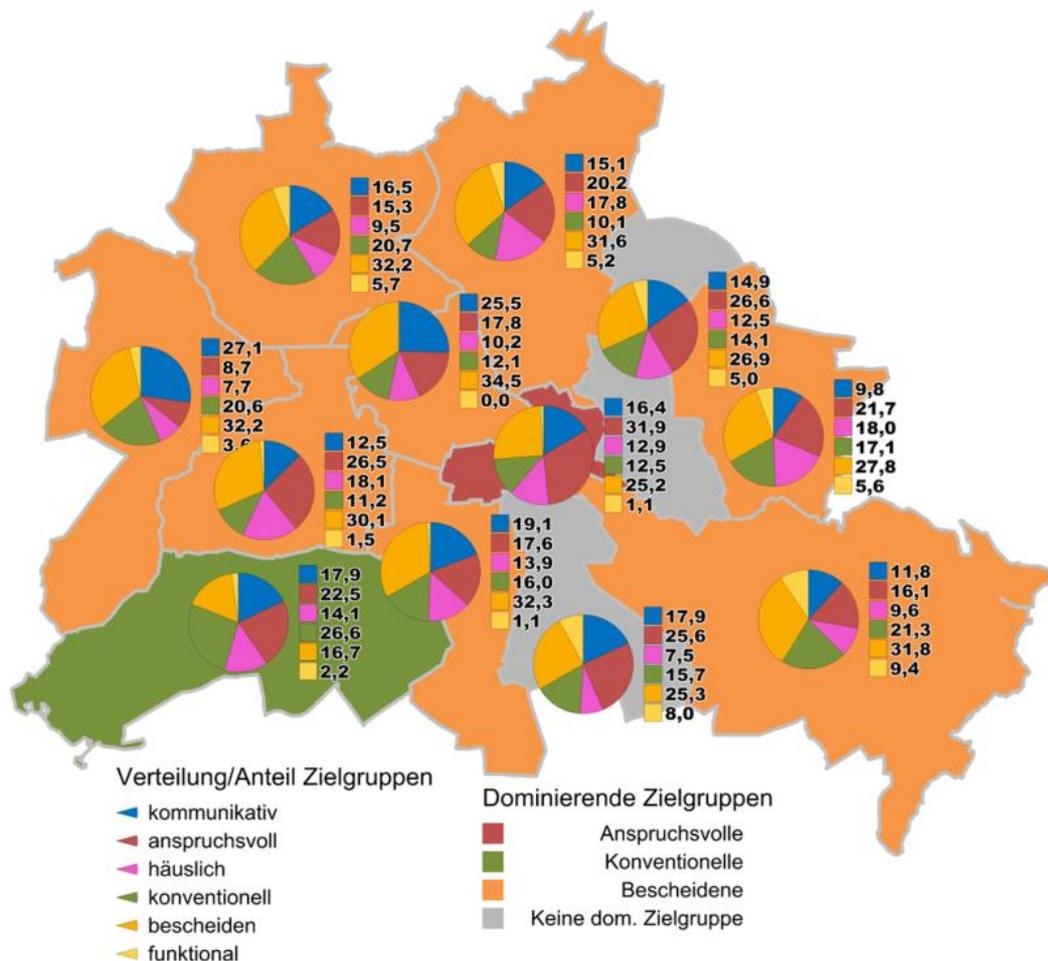
Abbildung 50: Verteilung der Wohnkonzepte in Berlin und Deutschland



²⁶ InWIS (2013)

Auf diese Gruppe entfällt in Berlin jede vierte Person zwischen 50 und 64, wobei in Deutschland insgesamt nur etwa jeder Zehnte dieser Gruppe zuzuordnen ist. Deutlich schwächer vertreten sind in Berlin dafür vor allem Konventionelle. Kommunikative und Anspruchsvolle bedingen als „nachwachsende Ältere“ zukünftig eine Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage – somit ist der zukünftig marktrelevante Personenkreis im Wandel begriffen.

Abbildung 51: Verteilung der Wohnkonzepte in den Berliner Bezirken

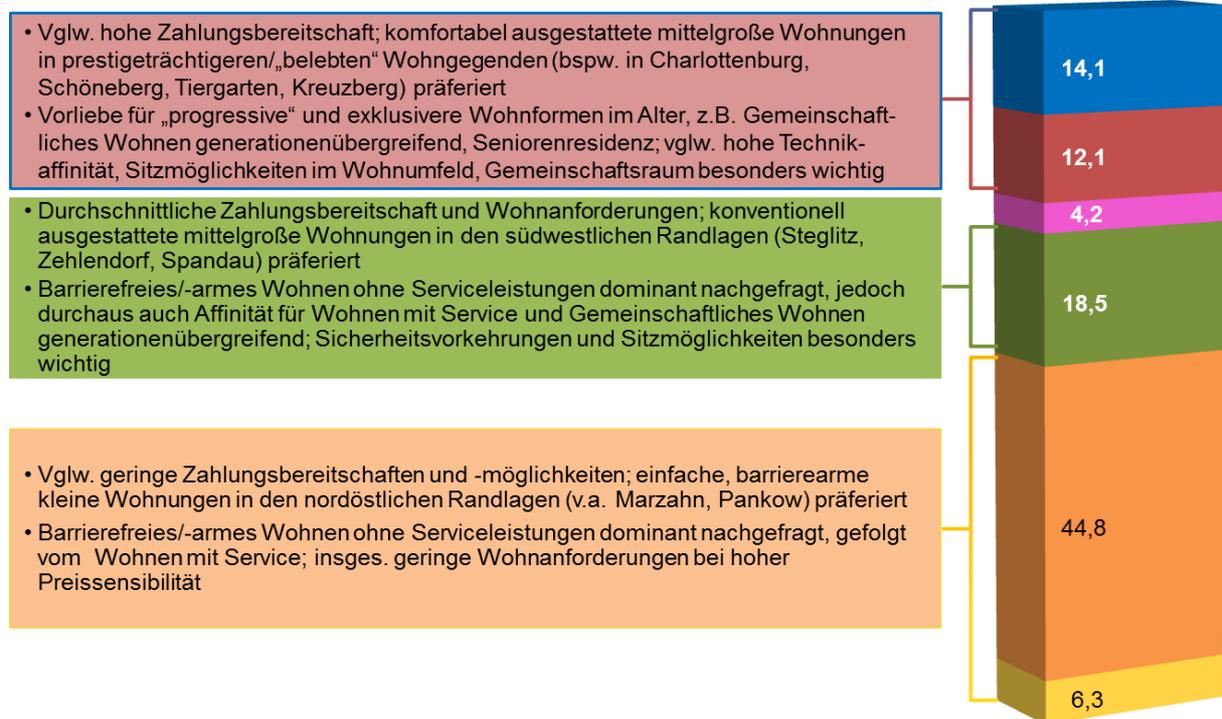


Hinsichtlich der Wohnkonzepte zeigen sich, im Gegensatz zu den meisten anderen Befunden, auch einige Ausreißer zwischen den Bezirken. Eindeutig zu erkennen ist auch hier die derzeit noch klare Dominanz Bescheidener. So stellen diese in 8 der 12 Bezirke die stärkste Gruppe da. Mit einem Drittel ist ihr Anteil im Bezirk Mitte am größten. Insbesondere in Steglitz-Zehlendorf sind jedoch Konventionelle sowie auch die genuin modernen Wohnkonzepte stärker vertreten. In Friedrichshain-Kreuzberg dominiert die Zielgruppe der Anspruchsvollen und in Lichtenberg und Neukölln sind die Bescheidener mit letzteren gleichauf.

Wie die Abbildung 53 zeigt, ist die kurz- und mittelfristige Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen stark durch die Anforderungen sog. „Bescheidener“ geprägt – diese sind mit rd. 45 % die dominante Nachfragergruppe. Sie verfügen über relativ geringe finanzielle Möglichkeiten und benötigen daher günstige Wohnungen

und haben vor allem Interesse an kleinen Wohnungen. Dies wird auch dadurch untermauert, dass diese Nachfragergruppe eine vergleichsweise hohe Deckungsgleichheit mit den Ausstattungstypen „Seniorenwohnen – geschlossen“ und „Genügsames Seniorenwohnen“ aufweist. Hier kommt besonders dem geförderten Wohnungsbau kurzfristig große Bedeutung zu.

Abbildung 52: Verteilung der Wohnkonzepte (kurz- und mittelfristiges Potenzial) – in Prozent



Die relevanter werdende Gruppe der Modernen hingegen zeigt eine deutlich höhere Zahlungsfähigkeit. Folglich werden auch „unkonventionellere Wohnformen“ zunehmend marktkonform. Dies betrifft u.a. sozial verankertes Wohnen (Mehrgenerationenwohnen) mit privaten, durchaus komfortablen Bereichen. Stellenweise zeigt sich auch eine Affinität für offene Wohnformen mit großen Räumen, einer offenen Küche und dergleichen. Letztere ist unter Anspruchsvollen deutlich überdurchschnittlich ausgeprägt. Entsprechend besteht auch eine hohe Präferenz für das „Komfortable-verbundene Wohnen“.

Es ergibt sich also hinsichtlich der Wohnungscharakteristika auf der Anbieterseite in Berlin die Notwendigkeit der klaren Ausdifferenzierung eines Angebotes, welches die verschiedenen Zielgruppen und die entsprechenden Ausstattungstypen in den Blick nimmt.

8. Wohnungspolitische Einordnung und Handlungsempfehlungen

Im Rahmen des Politikfeldes Wohnen erfolgen Steuerungseingriffe durch politische Akteure und Institutionen in den Wohnungsmarkt. Dabei werden meist unterschiedliche Zielsetzungen verfolgt. Hierzu zählen: Die soziale Absicherung, die Sicherung von Angebots- und Nutzungsbedingungen sowie die Wohneigentumspolitik (Eekhoff 2002). Übergeordnete Ziele sind vor allem die Bereitstellung von (bezahlbarem) Wohnraum in ausreichendem Umfang (quantitatives Ziel) sowie die Sicherung der Verfügbarkeit passgenauer Wohnungen (qualitatives Ziel). Beide Zielsetzungen leiten sich aus der Erkenntnis ab, dass das vermiet- und verkaufbare „Wirtschaftsgut“ Wohnung außerdem auch noch ein nicht substituierbares „Sozialgut“ ist, da der Zweck, das Wohnen, als Grundbedürfnis von Haushalten gelten muss (Kühne-Büning 2005). In den vergangenen Jahren wurde ein wohnungspolitischer Handlungsbedarf angesichts (regional differenzierter) Knappheiten an den Wohnungsmärkten zunehmend diskutiert. Lange Zeit wurde v.a. in (ehemals) „schrumpfenden“ Regionen der qualitative „Ersatzbedarf“ – also das Problem der unzureichenden Angemessenheit bzw. Passgenauigkeit der verfügbaren Wohnungen besprochen, das sich v.a. aus dem gesellschaftlichen Wandel und der Veränderung von Lebensstilen auf der Nachfrageseite und aus der schlechten baulichen Qualität von vorhandenen Bestandswohnungen ergab (vgl. u.a. Gondring 2012). Mittlerweile gewinnt aber auch ein v.a. durch das sich veränderte Wanderungsverhalten der Menschen regional signifikanter quantitativer Bedarf in den Diskussionen erneut an Bedeutung. In vielen Großstädten, wie auch in Berlin, kommen beide Faktoren zusammen und überlagern sich. Im Ergebnis entsteht ein erheblicher Druck auf die Wohnungsmärkte, der sich in vielen Segmenten in deutlich steigenden Preisen äußert.

8.1. Seniorenfreundliches Wohnen in Berlin

Auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der zunehmenden Alterung der Bevölkerung in absoluter und relativer Hinsicht kommt beiden übergeordneten Zielsetzungen – qualitativ wie quantitativ – eine besondere Bedeutung zu: Es müssen alter(n)sgerechte Wohnungen in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden. D.h. es müssen entsprechende Neubauprojekte angestoßen oder Umbaumaßnahmen realisiert werden. Dies umfasst dabei nicht nur die eigentlichen Wohnungen, sondern auch die Gestaltung der Quartiere, also des Wohnumfeldes.

Die gegenseitige Verstärkung der qualitativen und quantitativen Defizite am Wohnungsmarkt, wie oben beschrieben, wirkt auf die Nachfragegruppe älterer Haushalte noch einmal besonders stark: Diese Nachfragegruppe zählt – aufgrund der erfreulicherweise stetig steigenden Lebenserwartung – zu den wenigen an sich noch wachsenden Bevölkerungsgruppen. Dies gilt in den folgenden Jahren und Jahrzehnten in besonderem Maße für die Hochaltrigen. Gleichzeitig und z.T. durch die gestie-

gene Lebenserwartung begründet, zählen die entsprechenden Alterskohorten aktuell und in Zukunft noch stärker zu den anspruchsvollsten Nachfragergruppen: Sie sind in besonderer Weise auf barrierefreie oder barrierereduzierte Wohnungen angewiesen, weshalb ein großer Teil der bestehenden Wohnungen für sie weniger gut geeignet ist. Hinzu kommt, dass viele ältere Menschen diese Art von Anforderungen heute nachhaltiger durchsetzen, als noch vor wenigen Jahrzehnten. Dies hängt auch mit dem stärker einsetzenden Wandel von Lebensstilen in den älteren Bevölkerungsgruppen zusammen.

Auch wenn in der öffentlichen Debatte häufig andere Altersgruppen und Haushaltstypen, wie z.B. junge Familien, im Fokus der Diskussionen um die Bewältigung der „neuen Wohnungsnot“ stehen und wenn diese Gruppen auch ohne Zweifel tatsächlich große Mühe haben, Wohnungen in Berlin und anderen engen Wohnungsmärkten zu finden, sind doch in besonderer Weise ältere Haushalte davon betroffen – weil es nicht genug und zusätzlich kaum passende Wohnungen für sie gibt.



Bild 3: Außenbereich Alfred-Kowalke-Str., berlinovo

Die Wohnungspolitik in Berlin hat dies im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2025 aufgegriffen. In dem Entwicklungsplan werden sieben Leitlinien benannt und die demografischen Entwicklungen explizit aufgegriffen („Berlin gestaltet den demografischen Wandel“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2014). Um dies zu gewährleisten, werden vor allem Modellvorhaben genannt, die sich mit unterschiedlichen Handlungsbausteinen befassen: „Umzugsmanagements erleichtern den Wohnungswechsel, wenn ein neuer Lebensabschnitt beginnt. Auch die Integration ambulant betreuter Wohngemeinschaften (Pflegekerne) gehört zu einer bedarfsgerechten Angebotsgestaltung.“ (ebenda.) In der, aktuell noch nicht abgeschlossenen Aktualisierung des Entwicklungsplans (Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030) wird der demografische Wandel nicht explizit aufgegriffen, jedoch ein insgesamt integrierender Ansatz als Leitlinie formuliert (SSUB 2017).

Die Wohnungspolitik befindet sich in einer hohen Wechselwirkung mit der Sozialpolitik. So wurden auch seitens der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales in Berlin eine Leitlinie Wohnen im Alter formuliert, die u.a. darauf abzielt, den Anteil an seniorenfreundlichen Wohnungen zu erhöhen und auch das Wohnumfeld entsprechend zu gestalten (SIAS 2016). Für die Zukunft wird es von Bedeutung sein, ob sich diese Leitlinien auch tatsächlich in der Praxis niederschlagen und erfolgreiche Modellvorhaben verstetigt werden können. In diesem Kontext fällt eine Vielzahl von

beratenden, moderierenden und unterstützenden Aufgaben an, die am ehesten von einer konzertierten Wohnungs- und Sozialpolitik bewältigt werden können.

8.2. Wohnungspolitik aus Sicht von Experten

Im Rahmen der vorliegenden Studie sollte das Politikfeld Wohnen im Hinblick auf die Implikationen des Themenfeldes „alternde Gesellschaft“ auf den Wohnungssektor für Berlin untersucht werden. Neben einer Dokumentenanalyse erfolgte dies vor allem durch leitfadengestützte Experteninterviews. Insgesamt wurden sechs Personen aus unterschiedlichen Bereichen befragt: Der Pflegebranche, Seniorenorganisationen, der Wohnungswirtschaft, Politik sowie Mietervereinigungen. Im Folgenden werden die zentralen Aussagen der Interviews verdichtet und zusammengefasst, so dass sich ein Überblick sowie eine Einschätzung der aktuellen Herausforderungen und Themen, ergibt. Ziel der Interviews war nicht die Erhebung repräsentativer Aussagen – zu diesem Zweck wurde eigens eine teilstandardisierte telefonische Bewohnerbefragung durchgeführt, deren Ergebnisse an anderer Stelle in diesem Bericht dargestellt sind (s.o. Kap. 7). Stattdessen ging es bei der Befragung von Fachleuten viel mehr um deren subjektive und persönliche Einschätzungen und Bewertungen unterschiedlicher Themenfelder, um daraus Thesen ableiten bzw. im Einzelfall bewerten zu können.

8.2.1. Herausforderung seniorenfreundliches Wohnen

Wohnen im Alter wird durch die befragten Personen durchaus als wichtiges Gestaltungsfeld angesehen, das insbesondere in den letzten Jahren an Relevanz gewonnen hat und in naher Zukunft noch weiter an Bedeutung zunehmen wird. Das Ziel, demografiefeste Wohnangebote zu schaffen, steht jedoch nach Einschätzung der Experten zurzeit eher im Schatten der generellen Wohnungsknappheit und entsprechender Diskussionen um die generelle Bereitstellung und den Neubau von Wohnungen. So werden in Berlin jährlich ca. 20.000 Wohnungen bzw. Neubauten zusätzlich benötigt, hervorgerufen durch den hohen Zuzug aber auch durch zunehmend mehr Einpersonenhaushalte. Der Bedarf an seniorenfreundlichen Objekten wird auf aktuell ca. 40.000 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen geschätzt, wobei erwartet wird, dass sich diese Zahl weiter erhöht und die Frage geeigneter Wohnformen für die steigende Zahl Pflegebedürftiger noch nicht berücksichtigt wurde. Mit hin wären entsprechende Modernisierungen im Bestand notwendig oder ein Teil der Neubauten müssten entsprechend alter(n)sgerecht gestaltet werden. Durch die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt sind die Preise für den Erwerb von Eigentum aber auch die Wohnungsmieten deutlich gestiegen (s.o. Kap. 5). Der anhaltende Nachfragedruck macht einige Segmente des Wohnungsmarkts für Investoren interessant; insbesondere die weiter steigenden Grundstückspreise führen jedoch auch zu spekulativem Verhalten.

Grundsätzlich wird eine mögliche Verdrängung von älteren Menschen aus ihrer gewohnten Umgebung nicht als akute Gefahr eingeschätzt. Doch die befragten Experten betonen, dass es hier frühzeitiger Interventionen bedarf, um entsprechend negative Entwicklungen präventiv anzugehen. Gleichzeitig wird vor einer höheren Altersarmut gewarnt, die durch steigende Mieten zusätzlich verstärkt werden könnte.

Klar ist jedenfalls: Ältere Menschen wollen möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung, in ihrem „Kiez“ bzw. ihrem Quartier, wohnen bleiben, was sich anhand der Befragungsergebnisse erkennen lässt (s.o. Kap. 7). Zudem haben sie häufig noch vergleichsweise günstige Alt-Mietverträge. In diesem Zusammenhang wurden (Einzel-)Fälle genannt, in denen Mieter selbst bei Umzug in eine um die Hälfte kleinere Neubau-Wohnung letztlich günstiger fahren, wenn sie in der – viel zu großen und nicht seniorenfreundlichen – alten Wohnung bleiben.

Wenn Menschen bis ins hohe Alter in ihrer Wohnung wohnen bleiben wollen, ist es häufig hilfreich, dass die Wohnung (und hier sind es häufig v.a. die Badezimmer sowie der Zugang zur Wohnung) barrierearm bzw. -reduziert oder komplett barrierefrei hergerichtet werden. Die Möglichkeit, finanzielle Unterstützung bei dem Umbau der eigenen Wohnung bzw. der Mietwohnung zu erhalten, besteht zwar (s.o. Kap. 6), z.B. durch KfW-Kredite oder im Falle von Pflegebedürftigkeit mit bis zu 4.000,- Euro Zuschuss für Wohnungsumbauten, jedoch ist die Nutzung dieser Angebote besonders für ältere Menschen mit bürokratischen, organisatorischen und technischen Hürden verbunden. Häufig sind entsprechende Angebote und Ansprechpartner den Betroffenen auch gar nicht bekannt. Hier fehlt es an Transparenz, Vermittlung und zugehender Beratung. Hinzu kommt die, für viele Mieter komplexe, Situation, dass sie mit ihrem Vermieter klären müssen, wie mit den „Mietereinbauten“ nach möglicher Beendigung eines Mietverhältnisses umzugehen ist bzw. wer die Kosten für den eventuellen Rückbau tragen muss. Diese Unsicherheiten wirken häufig abschreckend, was sich, besonders bei einkommensschwachen und bildungsfernen Gruppen, negativ auf die Inanspruchnahme auswirken kann. Die dennoch starke Nachfrage der Programme, z.B. der KfW, lässt vermuten, dass die Bedarfe in diesem Bereich tatsächlich erheblich sind.

8.3. Seniorenfreundliches Wohnen – Trends und Entwicklungen

Im Zusammenhang mit seniorenfreundlichem Wohnen werden durch die interviewten Personen unterschiedliche Perspektiven diskutiert, um den Bedarf an entsprechend geeigneten Objekten abdecken zu können. Dies umfasst vor allem innovative Wohnformen, die Anbindung an Serviceleistungen, die technische Ausstattung, aber auch die Option des Wohnungstauschs (vgl. www.sueddeutsche.de). Letzterer spielt bislang so gut wie keine Rolle. Die Gründe dafür sind, dass sich die Menschen einerseits stark an „ihre“ Wohnung in ihrem gewohnten Kiez gebunden fühlen. Andererseits fürchten viele offenbar persönliche Nachteile bei einem Fortzug, insbe-

sondere dann, wenn kleinere Zielwohnungen unter Umständen sogar deutlich teurer sind, als eine zu große Wohnung mit günstigem Alt-Vertrag.

Zwar werden innovative Wohnformen, wie z.B. intra- oder intergenerationelle Wohngemeinschaften, den wohnungswirtschaftlichen Experten zufolge intensiv diskutiert, jedoch schätzen sie diesen Trend eher verhalten ein, da bislang entsprechende Erfahrungswerte fehlen und es sich häufig um Modellvorhaben handelt, die noch keine abschließenden Erkenntnisse geliefert haben. Andererseits sehen sich Anbieter, vor allem von Pflege- und Demenz-Wohngemeinschaften, wachsenden Wartelisten gegenüber, die sie mit den bestehenden Kapazitäten kaum abbauen können. Übereinstimmend werden für die mittel- bis langfristige Zukunft hier Potenziale gesehen, abhängig von den Erkenntnissen aus aktuell laufenden Projekten. Hier deckt sich die Sicht der Fachleute mit den Erkenntnissen aus der empirischen Erhebung, wo viele Befragte durchaus Interesse an entsprechenden Wohnformen signalisierten (s.o. Kap. 7).

Für die nahe Zukunft jedoch wichtiger sind laut Aussage der Experten, gute Serviceangebote und Kooperationen mit der Freien Wohlfahrtspflege bzw. den Anbietern ambulanter Dienstleistungen. Solche Kooperationen werden bereits erprobt, gelten aber noch nicht überall als Standard oder unterscheiden sich in hohem Maße im angebotenen Umfang. Zudem ist das Angebot vergleichsweise heterogen und daher für die (potenziellen) Kunden nicht immer transparent. Gerade bei (schwerst-) pflegebedürftigen Menschen werden z.T. besondere Anforderungen an die Wohnung und deren Ausstattung gestellt, um seitens des Pflegedienstes die optimalen Leistungen zur Versorgung und Mobilisierung der pflegebedürftigen Menschen zu ermöglichen.

Bislang wird den Fachleuten zufolge ebenfalls wenig strukturiert diskutiert, inwieweit Liegenschaften der Anbieter von Pflege- und Dienstleistungen auch als Entwicklungspotenziale für Wohnungen usw. in Frage kommen. Einzelne Akteure machen sich diesbezüglich durchaus auf den Weg. Allerdings unterscheiden sich die Service-Dienstleister in ihrer strategischen Ausrichtung, was eigene Angebote angeht, deutlich.

Eine ähnlich divergente Sicht gibt es auf die Bereiche technische Ausstattung und barrierefreier Umbau. So schätzt ein Experte die „Barrierefreiheit [als] sekundär, Technik [als] irrelevant“ ein. Zwar findet seit einigen Jahren eine rege Debatte rund um technische Assistenzsysteme (Active/Ambient Assisted Living, AAL) statt. Diese spielen, mit der Ausnahme des Haustnotrufs, jedoch in der Praxis bislang so gut wie keine Rolle. Aktuell gilt vielmehr: Je technisch aufwendiger die Ansätze, desto geringer die Umsetzungschance und die Nachfrage. Allerdings erkennen die interviewten Personen Potenziale in diesen Feldern, wenngleich aktuell technische Voraussetzungen und auch das Verständnis und das Interesse der potenziellen Nutzer noch nicht überall gegeben sind.

9. Fazit und Handlungsempfehlungen

Berlin sieht sich aktuell vor allem mit der Herausforderung konfrontiert, neuen Wohnraum zu schaffen, um den Zuzug zu bewältigen. Aus Sicht vor allem der älteren Menschen ergibt sich die Gefahr einer doppelten Benachteiligung: Sie finden keinen geeigneten und – angesichts der erwarteten Marktentwicklung - keinen bezahlbaren Wohnraum. In den öffentlichen Debatten spielen vor allem junge, urbane Zielgruppen eine dominante Rolle. Unzweifelhaft werden auch seitens dieser Zielgruppen viele neue Wohnangebote benötigt und diese bringen auch kreative neue Ideen und Ansätze in die Stadt. Gleichzeitig gibt es aber ein großes, mehr oder weniger „schlummerndes“, Potenzial in der alternden Bevölkerung. Mit weit mehr als 1,4 Millionen Menschen 50+ und stark wachsenden hochaltrigen Kohorten entstehen parallel sehr große Bedarfe für seniorenfreundliche Wohnungen und Wohnformen, die auch der zunehmenden Zahl Unterstützungs- und Pflegebedürftiger eine Perspektive jenseits des Pflegeheims bieten. Trotz des Ausbaus in den letzten Jahren, ist der Bedarf für die Zukunft längst nicht gedeckt. Neben der Bezahlbarkeit dieser Angebote stehen auch ausstattungsrelevante Themen im Vordergrund. Erkennbar ist, dass zukünftig auch relevante Potenziale in neuen, gemeinschaftlichen Wohnmodellen entstehen. Für die nähere und mittlere Zukunft jedoch sollte erst einmal die Schaffung einer großen Zahl bezahlbarer, verhältnismäßig kleiner, barrierearmer bzw. -reduzierter oder gar barrierefreier Wohnangebote im Bestand und im Neubau im Fokus stehen. Wie gezeigt wurde, lässt sich dies zum einen in der barriere-reduzierten Variante im Neubausegment ohne übertriebene Mehrkosten verwirklichen und zum anderen sind entsprechende Wohnungen unter Komfortgesichtspunkten auch für andere Zielgruppen sehr interessant. Auch im Bestand lassen sich Barrieren mit relativ bescheidenem Aufwand reduzieren, soweit kein Anspruch auf DIN-Erfüllung besteht. Die letztgenannten Punkte kommen auch durchaus dem Ansinnen der Älteren entgegen, die keinen Wert auf eine altershomogene Wohnumgebung legen, sondern so lange wie möglich in ihrem vertrauten Wohnumfeld leben möchten. Unter Planungs- wie unter Vermarktungsgesichtspunkten ist dabei die Orientierung an den oben beschriebenen Wohnkonzepten sinnvoller, als die an einem starren Altersgruppenkorsett.

Wenn der Ausbau seniorenfreundlichen Wohnraums in relevantem Umfang gelingt, werden zudem Wohnpotenziale auch für die o.g. jungen, dynamischen und urbanen Haushaltstypen frei. Viele ältere Menschen sind schon in Berlin und es werden mehr – auch aus Mangel an bezahlbaren Alternativen leben viele von ihnen in zu großen Wohnungen, die von anderen Zielgruppen dringend gebraucht werden. Bezahlbare Angebote für Senioren schaffen heißt gleichzeitig auch: bezahlbare Angebote für andere Zielgruppen schaffen.

Hieraus lassen sich eine Reihe an Handlungsempfehlungen an Wohnungswirtschaft und Eigentümer ableiten. Aber auch die Wohnungs- und Sozialpolitik spielt eine zentrale Rolle, da diese die Rahmbedingungen und die Zielvorgaben formulieren und ggf.

auch Steuerungs- und Moderationsfunktionen übernehmen müssen, die von Einzelakteuren allein nicht geleistet werden können.

- Bislang kommt das „Umzugsmanagement“ bzw. der Wohnungstausch nicht in Gang, auch weil die Prozesse zwischen den verschiedenen Akteuren zu kompliziert sind. Hilfreich wären daher schwellenarme und zugehende Systeme zum Matching von Angebot und Nachfrage sowie die intensivere Bekanntmachung bereits bestehender Angebote.
- Viele Menschen müssen gar nicht umziehen; mehr als ein Drittel der Wohnungen lassen sich mit verhältnismäßig geringem Aufwand barrierearm herrichten (v.a. kleinere Geschosswohnungen aus den späten 1960er- bis in die 1980er-Jahre sind oft gut geeignet). Eine entsprechende Beratung ist häufig spezialisiert und setzt demzufolge nur an einzelnen Punkten an (z.B. bei der Badausstattung oder der Finanzierung). Beratungsleistungen, die es – u.a. durch ehrenamtliche Vereine oder z.T. Wohnungsunternehmen – gibt, dringen nicht zu allen durch. Eine zugehende Form der Angebote sollte gestärkt werden, vor allem sozial schwächer gestellte Gruppen müssen dabei stärker berücksichtigt werden.
- Klare Vereinbarungen zum Umgang mit Mietereinbauten auch jenseits der organisierten Wohnungswirtschaft müssen getroffen werden, um die Mieter nicht doppelt zu belasten.
- Bei innovativen Wohnformen, wie z.B. Senioren-WG, liegen Hemmnisse für viele potenziell Interessierte darin, dass sie keine Gruppe finden und dass sie mit den komplexen Anforderungen an den Neu- oder Umbau hinsichtlich bauaufsichtlicher Voraussetzungen überfordert sind. Hilfestellung kann eine ganzheitlich denkende Beratungsstruktur sowie die Förderung von Moderation und Beratung (entsprechende Angebote beziehen sich bislang häufig eher auf spezielle Personenkreise, wie z.B. nach § 67 SGB XII) geben.
- Potenziale sind vor allem im Bereich von anbieterverantworteten Pflege- und Demenz-WGs zu erkennen. Bei entsprechender Organisation, z.B. 4 Wohngemeinschaften mit jeweils 8-12 Personen in einem Gebäude, rentiert sich ein solches Angebot sowohl für den Betreiber als auch für den Investor. Bei einer gelungenen Kalkulation sind zudem die Entgelte auch für Selbstzahler noch akzeptabel.
- Bei der Entwicklung von Beständen sollte ganzheitlich im Quartierskontext gedacht werden. Dazu gehören auch lokale Partnerschaften mit sozialen und ehrenamtlichen Akteuren als tragfähige Netzwerkstruktur für dauerhafte Wohn- und Lebenszufriedenheit im Quartier.
- Eine gezielte Stärkung von Infrastrukturen und Anlaufstellen (nicht nur, aber besonders) für ältere Menschen im Quartierskontext können sich zu Win-win-Situationen entwickeln. Dies vor allem, wenn es darum geht, dass Kümmerer oder ähnliche Institutionen einige Funktionen wegbrechender oder nie vorhandener sozialer Netzwerke im privaten Kontext übernehmen.

10. Literatur

- Berghäuser, M. (2010): Heimrecht und gemeinschaftliche Wohn-Pflege-Formen Selbstorganisiertes Wohnen und Pflegen ohne Heimaufsicht oder strukturell abhängiges Pflege-wohnen im Schutzbereich des Heimrechts – Wo liegt die Grenze?
Eine Untersuchung der Rechtslage unter Geltung des Bundesheimgesetzes und in den neuen heimrechtlichen Landesgesetzen und Gesetzentwürfen. Schader-Stiftung u. Generali Zukunftsfonds. Darmstadt
- Berlinbaut (2016): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- BerlinHyp/CBRE (2016): Wohnmarktreport Berlin 2016 mit Wohnkostenatlas.
http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR_2016_DE_WWW_20160111.pdf
- Bertelsmann-Stiftung (2012): Themenreport Pflege 2030. Was ist zu erwarten – Was ist zu tun. Gütersloh
- Birgid, E.; Fachinger, U. (2010): Verbesserte Gesundheit durch Ambient Assisted Living aus globaler, regionaler und lokaler wirtschaftlicher Perspektive. In: Uwe Fachinger & Klaus-D. Henke (Hrsg.): Der private Haushalt als Gesundheitsstandort. Theoretische und empirische Analysen. Baden-Baden. S. 33-59.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2011): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Forschungen Heft 147. Berlin
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2016): Zukunft Bauen. Forschung für die Praxis. Ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen. In: Schriftenreihe „Zukunft bauen: Forschung für die Praxis“, Heft 01, Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2014): ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Neue Standards und Maßnahmensets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau, Bonn
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (Hrsg.) (2015): Länger zuhause leben. Ein Wegweiser für das Wohnen im Alter, Berlin
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) (2015): Länger zuhause leben - Ein Wegweiser für das Wohnen im Alter. Berlin
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2011): Wohnen im Alter. Forschungen, Bd. 147. Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2013): Altersgerecht umbauen - Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren, Berlin

- COMPASS Studie 2010: Kuhlmeier, A.; Dräger, D.; Winter, M.; Beikirch, E. (2010): COMPASS – Versichertenbefragung zu Erwartungen und Wünschen an eine qualitativ gute Pflege. DZA - Informationsdienst Altersfragen 37, Nr. 4, S. 4-11
- Deutscher Altenpflege-Monitor 2006. Evangelischen Heimstiftung GmbH, Stuttgart, Konzept & Partner, Wiesbaden, und Vincentz Network, Hannover.
- DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.) (2011): DIN 18040 Teil 2. Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen
- Eekhoff, Johann (2002): Wohnungspolitik, Tübingen.
- Enste, P. (2011). Einkommensentwicklung und Konsumverhalten älterer Menschen in Deutschland. In R. Fretschner, J. Hilbert & B. Maelicke (Hrsg.), Jahrbuch Seniorenwirtschaft 2011 (1. Aufl. 2011, S. 13–21). Baden-Baden: Nomos.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2014): Stellungnahme zu den Anträgen der Fraktionen DIE LINKE (Drucksachen 18/1949 und 18/972) und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Drucksachen 18/977 und 18/2878) anlässlich der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Arbeit und Soziales am 10.11.2014, Berlin
- Generali Deutschland AG (Hrsg.) Generali Altersstudie 2017. Wie ältere Menschen in Deutschland denken und leben. Autor/innen: Köcher, R.; Sommer, M.
- Generali Zukunftsfonds (Hrsg.) und Institut für Demoskopie Allensbach (2012) Generali Altersstudie 2013. Wie ältere Menschen leben, denken und sich engagieren. Autor/innen: Köcher, R.; Bruttel, O. Frankfurt a. M.
- Gesetz über Selbstbestimmung und Teilhabe in betreuten gemeinschaftlichen Wohnformen (Wohnteilhabegesetz - WTG), vom 3. Juni 2010 (GVBl. Seite 285), das zuletzt durch das Gesetz vom 17. Juni 2016 (GVBl. S. 336) geändert worden ist.
- Gesundheitsmonitor 2006: Gesundheitsversorgung und Gestaltungsoptionen aus der Perspektive von Bevölkerung und Ärzten. Bertelsmann Stiftung u. BARMER GEK. Böcken, J. (Hrsg.), Gütersloh
- Gesundheitsmonitor 2013: Bürgerorientierung im Gesundheitswesen. Bertelsmann Stiftung u. BARMER GEK. Böcken, J. (Hrsg.), Gütersloh
- Gondring, H. (2012): Zukunft der Immobilie. Megatrends der Immobilienwirtschaft. Immobilien Manager Verlag IMV (Immobilienfachwissen). Köln
- Heinze, R. G., Naegele, G. & Schneiders, K. (2011). Wirtschaftliche Potentiale des Alters (Grundriss Gerontologie, Band 11, 1. Auflage). Stuttgart
- Heinze, R. G.; Hilbert, J.; Paulus, W. (2009): Der Haushalt – ein Gesundheitsstandort mit Zukunft. In: Hilbert, J.; Goldschmidt, A.J.W. (Hrsg.): Gesundheitswirtschaft in Deutschland: die Zukunftsbranche. Wegscheid. 772-800.

- Heinze, Rolf G. (2016): Wohnen und Wohnumfeld – der Lebensmittelpunkt im Alter. In: Generali Deutschland AG (Hrsg.): Generali Altersstudie 2017. Wie ältere Menschen in Deutschland denken und leben, Seite 2013 - 230
- Hilbert et al. (2017): Alter und Technik: Perspektiven der Gesundheitswirtschaft. i.E.
- InWIS (2013): Analyse&Konzepte. Wohntrends 2030. Studie. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin (Hrsg.) (GdW-Branchenbericht, 6).
- Janz, K. (2009): Gemeinsames Wohnen im Alter – Von der Alten-WG bis zum Mehrgenerationenwohnen. Hamburg
- KDA - Kuratorium Deutsche Altershilfe (2014): Wohnen im Alter: Herausforderungen, Rahmenbedingungen, Beispiele. KDA (Pro Alter 3/2014). Köln
- Keller, S. (2006): Leben und Wohnen im Alter. Stiftung Warentest. Berlin
- Klein, B. (2010): Neue Technologien und soziale Innovationen im Sozial- und Gesundheitswesen. In: Howaldt, J.; Jacobsen, H. (Hrsg.): Soziale Innovationen. Auf dem Weg zu einem postindustriellen Innovationsparadigma. Wiesbaden. S. 271-296.
- Kruse, A. (2017). Lebensphase hohes Alter. Verletzlichkeit und Reife. Berlin: Springer.
- Kuhlmey, A.; Suhr, R.; Blüher, S.; Dräger, D. (2013): Das Risiko der Pflegebedürftigkeit: Pflegeerfahrungen und Vorsorgeverhalten bei Frauen und Männern zwischen dem 18. und 79. Lebensjahr. In: Gesundheitsmonitor 2013 S. 11 -38. Gütersloh
- Kühne-Büning, L. (2005): Besonderheiten des Wirtschaftsgutes Wohnung und seiner Nutzungsleistungen. In: Kühne-Büning, L.; Nordalm, V.; Steveling, L. (Hg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Frankfurt am Main: 7-17.
- Laslett, P. (1995). Das dritte Alter. Weinheim [u.a.]: Juventa-Verl.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV NRW) (2010): Wohnen ohne Barrieren – Komfort für alle. Beispielhafte Lösungen für Neubau und Bestand, Düsseldorf
- Nowossadeck, S.; Engstler, H.; Klaus, D. (2016): Pflege und Unterstützung durch Angehörige. Report Altersdaten 01/2016. Deutsches Zentrum für Altersfragen: Berlin
- Paninka, J. (2010): Passt Ihr Angebot auch morgen noch zur Nachfrage? Veränderung der Kundenwünsche aus fünf Jahren Deutscher Altenpflege-Monitor. Vortrag vom Juni 2010. Download: http://www.konzept-und-markt.com/tl_files/PDFs/Vortraege/Vortrag%20Veraenderungen%20der%20Kundenwuensche%20aus%20fuenf%20Jahren%20Deutscher%20Altenpflege-Monitor%20Juni%202010.pdf
- Pestel Institut (Hrsg.) (2009): Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025. Pestel Institut gGmbH. Hannover

- Pflegereport 2015: Pflege zwischen Heim und Häuslichkeit. Jacobs, K.; Kuhlmeier, A.; Greß, S.; Schwinger, A. (Hrsg.). Stuttgart
- Prognos AG (Hrsg.) (2014): Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen, Basel
- Runde, P.; Giese, R.; Stierle, C. (2003): Bericht Einstellungen und Verhalten zur häuslichen Pflege und zur Pflegeversicherung unter den Bedingungen gesellschaftlichen Wandels: Analysen und Empfehlungen auf der Basis von repräsentativen Befragungen bei AOK-Leistungsempfängern der Pflegeversicherung. Rote Reihe. Universität Hamburg
- Schneider, N.; Spellerberg, A. (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen
- SIAS (2016): Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales. Leitlinie Wohnen im Alter, online: <https://www.berlin.de/sen/soziales/themen/seniorinnen-und-senioren/leitlinien-seniorenpolitik/wohnen/>. Abgerufen am 13.11.2017.
- SSU (2014): Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025. Grundlagen für Berlins Wohnungspolitik, online: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/step_wohnen_2025_flyer.pdf.
- SSU (2017): Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Leitlinien für den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 stehen fest, online: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1706/nachricht6377.html. Abgerufen am 13.11.2017.
- Statistik Berlin Brandenburg (2017). Statistischer Bericht A I 5 – hj 1 / 17
- Statistisches Bundesamt (2017): Pflegestatistik 2015: Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Ländervergleich – Pflegebedürftige
- Statistisches Bundesamt. (2015). Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt. (2016). Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerungsforschung auf Grundlage des Zensus 2011. Wiesbaden.
- TERRAGON INVESTMENT GmbH und Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB) (2012): Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich. Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen von TERRAGON WOHNBAU. Teil I, Berlin
- Tews, H. P. (1993): Neue und alte Aspekte des Strukturwandels des Alters. In: Naegele, G.; Tews, H.P. (Hrsg.), Lebenslagen im Strukturwandel des Alters (S. 15–42). Wiesbaden
- Wahl, H.-W.; Heyl, V. (2004). Gerontologie - Einführung und Geschichte. Stuttgart
- Wolter, B.; Dummert, S.; Yilmaz, S. (2016): Selbstbestimmt Wohnen und Teilhaben im Quartier (SWuTiQ) –Endbericht für den Spitzenverband der gesetzlichen Krankenkassen, Berlin

Zok K.; Schwinger, A. (2015): Pflege in neuen Wohn- und Versorgungsformen. In: Pflegereport 2015

10.1. Internetquellen

<http://seniorenwohngemeinschaften-berlin.de/>

<http://www.apd.de/wohngemeinschaften/>

<http://www.aq-nrw.de/quartier-verstehen/handlungsfelder/wohnformen-im-alter/>

<https://www.berlin.de>

<http://www.hilfelotse-berlin.de>

<http://www.laras-pflegedienst.de>

<http://www.readyhome.de/index.php?lang=de>

<http://www.sueddeutsche.de/geld/immobilien-tausche-grosse-gegen-kleine-wohnung-1.3769614>

https://nullbarriere.de/din77800_betreutes_wohnen.htm

<https://www.gesobau.de/wohnungsangebote/wohnen-im-alter/>

<https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-altersgerecht-wohnen.html>

<https://www.Immobilienscout24.de>

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-%28159%29/index-2.html>

<https://www.lbg-online.de/mitglieder-service/senioren-wg/>

<https://www.witten-mitte.de/index.php/service/senioren-wohngemeinschaft/w.awg-frankenberg.de/senioren-wohnen/senioren-wohngemeinschaft.html>

<https://www.wohnen-im-alter.de>

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de>

IMPRESSUM



Westfälische Hochschule Gelsenkirchen Bocholt Recklinghausen
Institut Arbeit und Technik
Munscheidstr. 14
D-45886 Gelsenkirchen

Bildnachweis

Titelbild: © iStockphoto/shironosov

Bilder: © berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

© IAT 2017