

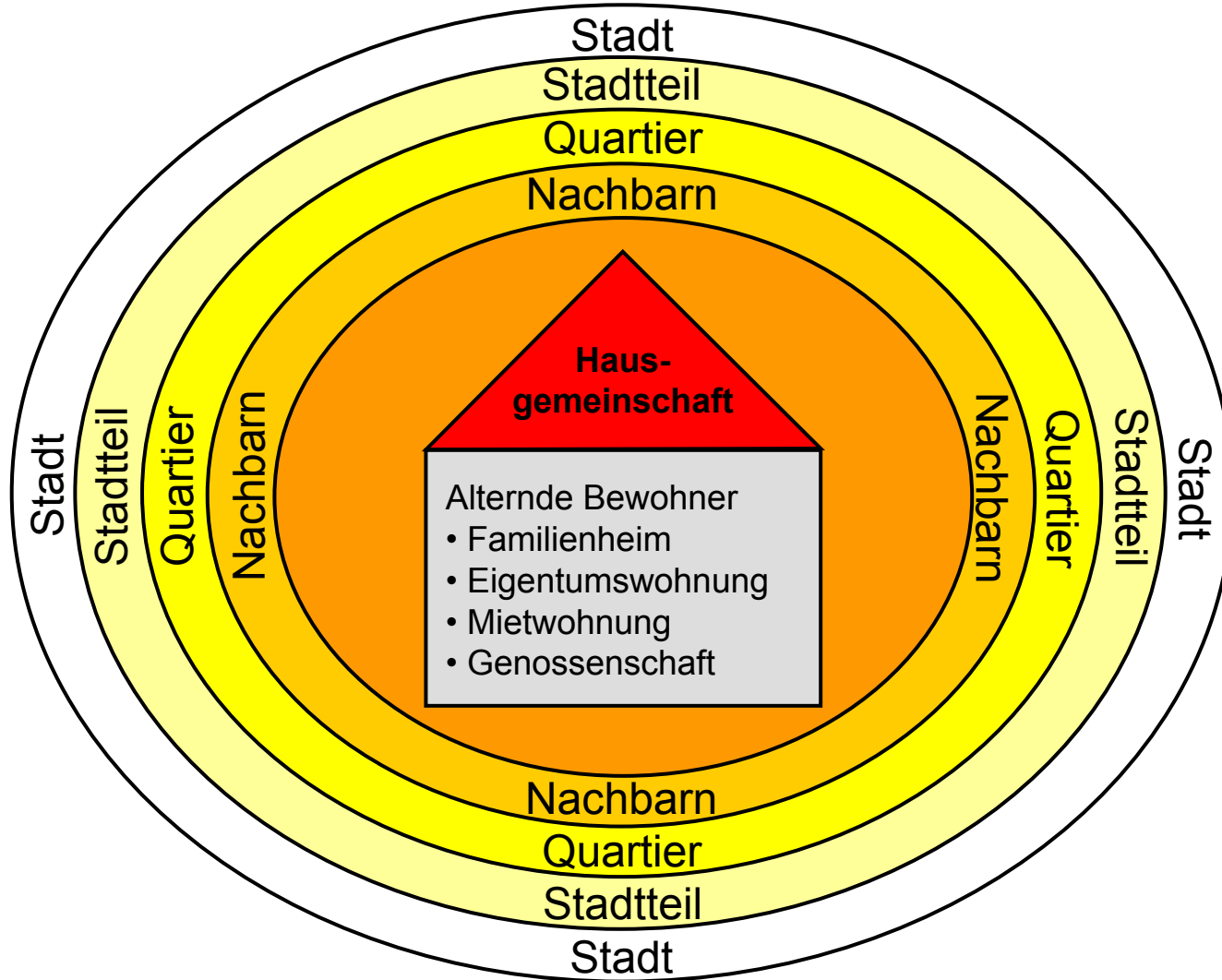
**Rechtsanwältin Iris Behr
Dr. Holger Cischinsky**

**Wir werden immer älter-
Ist unser Wohnungsbestand fit für das
Alter?**

**Fachgespräch
am 25. Mai 2009 in Berlin**

- Fragestellung: Wohnung, Nachbarschaft, Quartier, Stadt
- Von wem sprechen wir? Haushaltsentwicklungen
- Was wissen wir über den Wohnungsbestand?
- Ist das Thema angekommen?
- Rahmenbedingungen
- Richtungsweisende Beispiele
- Was ist zu tun? - Hinweise an die Politik
- Exemplarische Untersuchungen

Fragestellung:Wohnung-Nachbarschaft-Quartier-Stadt

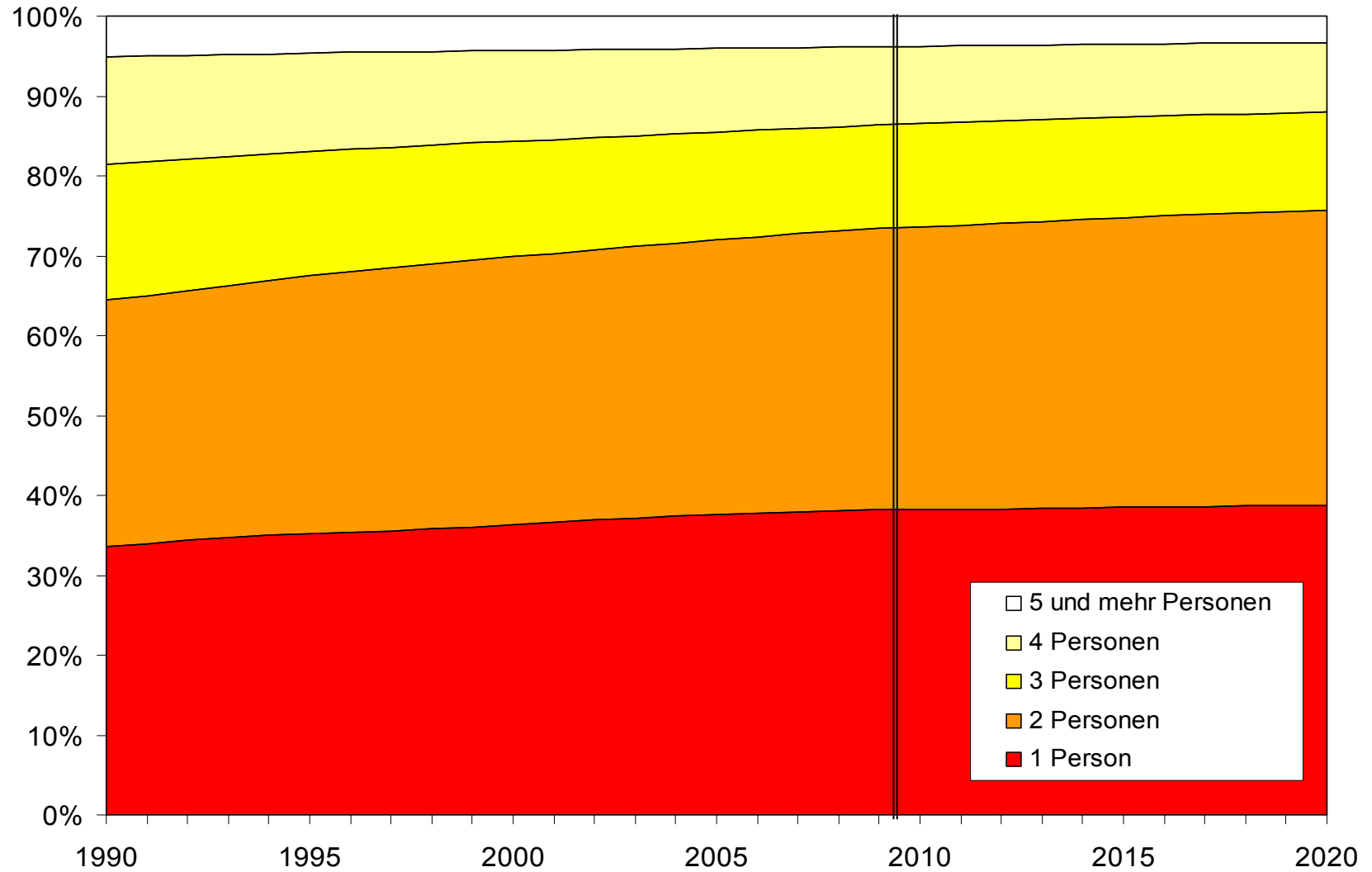


Haushalte nach der Haushaltsgröße 1990-2020

Quelle: Raumordnungsprognose 2020/2050



Institut
Wohnen und
Umwelt

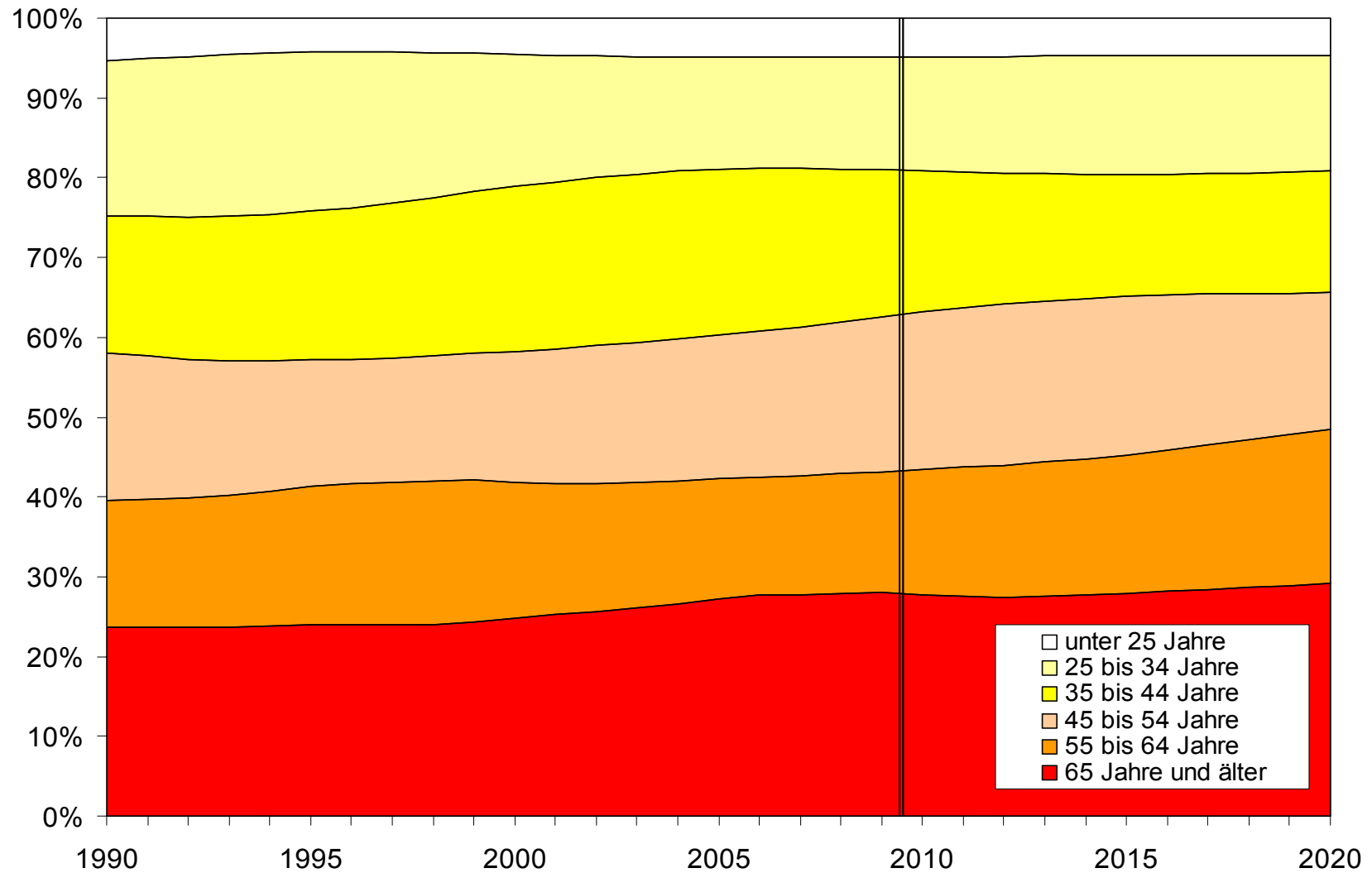


Haushalte nach dem Alter des Haushaltsvorstands 1990-2020

Quelle: Raumordnungsprognose 2020/2050

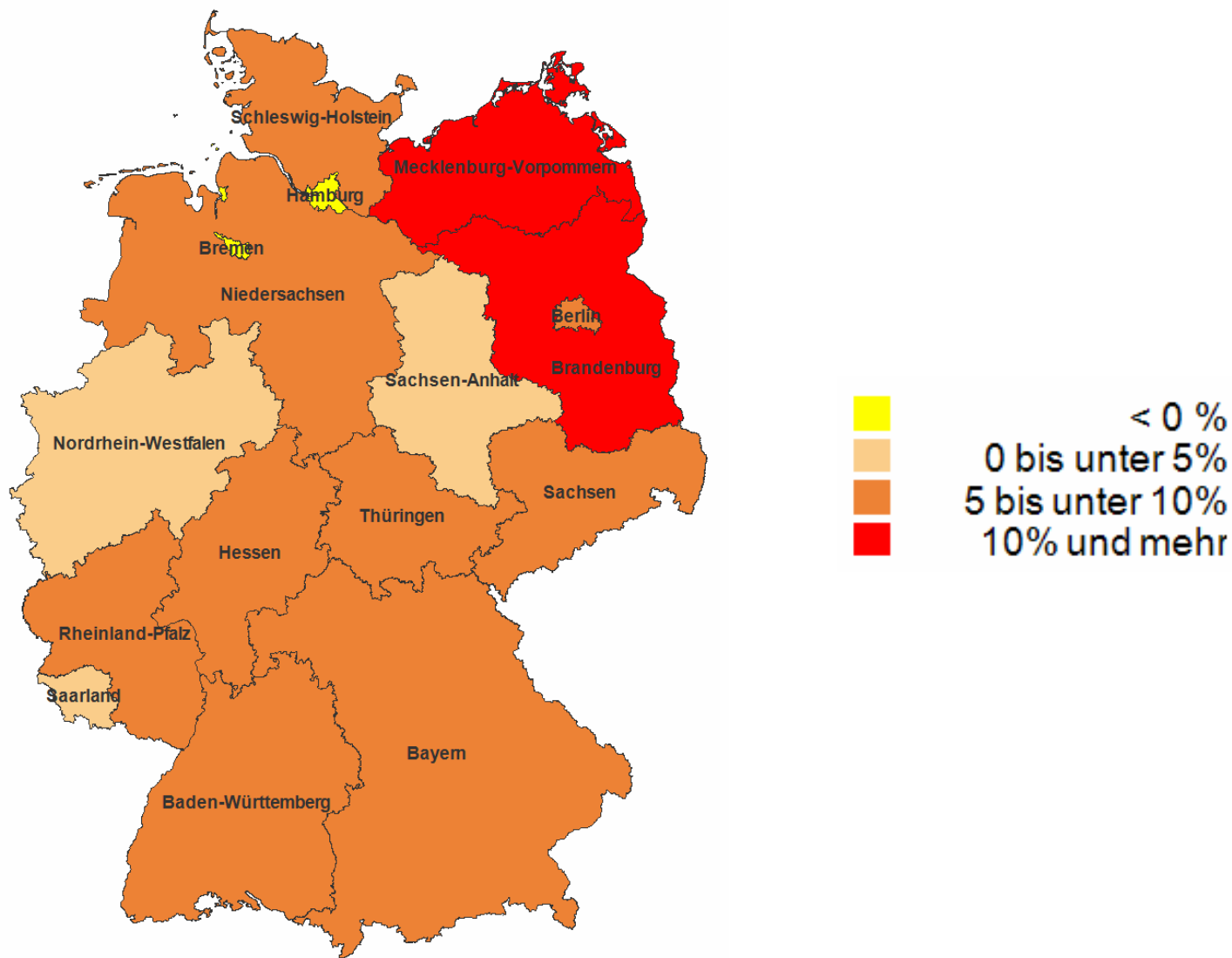


Institut
Wohnen und
Umwelt



Haushaltswachstum (Haushaltsvorstand ≥ 65 J.) 2008-2020












































Quelle: Raumordnungsprognose 2020/2050



Was wissen wir über die Wohnungsbestände?

- Qualitative Erkenntnisse (exemplarisch):
Mieterbefragungen (IWU u. a), Fachgespräche mit Wohnungsunternehmen (5), OWOOG-NL: über das Wohnen sprechen (1), bautechnische Erkenntnisse: Wohnen ohne Barrieren (2)
- Wohnung im städtischen Kontext: Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere (3)
- Quantitative Erkenntnisse sind begrenzt:
IWU- Gebäudetypologie klassifiziert nach EFH, RH und MFH und Baualterklassen – Modernisierungspotentiale bekannt; unbekannt: tatsächlicher Zustand – IWU
Forschungsvorhaben: Datenbasis Gebäudebestand – Befragung Wohngebäude in Deutschland inkl. Barrierefreiheit (4)
- Heute: Fachgespräch: A. Simbriger, D. Dresen, A. Grunberg

Gebäudetypologie

Gebäudetypen*	Baualtersklassen										Summe	Anteil
	vor 1918	vor 1918	1919 - 1948	1949 - 1957	1958 - 1968	1969 - 1978	1979 - 1983	1984 - 1994	1995 - 2001	2002 - 2006		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
EFH												
Wohnfläche in Tsd. m ²	81.503	148.776	168.937	174.251	235.409	223.135	112.631	236.441	255.280	103.208	1.739.571	52%
Anz. Wohneinh. in Tsd.	916	1.707	2.010	1.915	2.274	1.867	936	2.055	1.994	671	16.345	42%
RH												
Wohnfläche in Tsd. m ²		14.543	31.450	21.993	35.996	61.478	24.503	32.951	33.366	11.675	267.955	8%
Anz. Wohneinh. in Tsd.		145	326	231	348	517	202	281	285	83	2.418	6%
MFH												
Wohnfläche in Tsd. m ²	31.974	109.337	135.827	117.051	149.881	122.930	61.044	118.019	154.740	24.267	1.025.070	31%
Anz. Wohneinh. in Tsd.	462	1.501	2.034	1.912	2.210	1.677	821	1.712	2.240	296	14.865	38%
GMH												
Wohnfläche in Tsd. m ²		31.549	10.160	38.936	47.501	46.124					174.270	5%
Anz. Wohneinh. in Tsd.		448	169	703	784	697					2.801	7%
HH												
Wohnfläche in Tsd. m ²					12.617	12.988					25.605	1%
Anz. Wohneinh. in Tsd.					198	198					396	1%
MFH NBL												
Wohnfläche in Tsd. m ²				14.324	24.418						38.742	1%
Anz. Wohneinh. in Tsd.				329	408						737	2%
GMH NBL												
Wohnfläche in Tsd. m ²						22.976	19.899	17.977			60.852	2%
Anz. Wohneinh. in Tsd.						390	336	305			1.031	3%
HH NBL												
Wohnfläche in Tsd. m ²						16.823	4.230				21.053	1%
Anz. Wohneinh. in Tsd.						310	67				377	1%
Wohnfläche in Tsd. m²	113.477	304.205	346.374	366.555	505.822	506.454	222.307	405.388	443.386	139.150	3.353.118	
<i>Anteil</i>	3%	9%	10%	11%	15%	15%	7%	12%	13%	4%		
Anz. Wohneinh. in Tsd.	1.378	3.801	4.539	5.090	6.222	5.656	2.362	4.353	4.519	1.050	38.970	
<i>Anteil</i>	4%	10%	12%	13%	16%	15%	6%	11%	12%	3%		

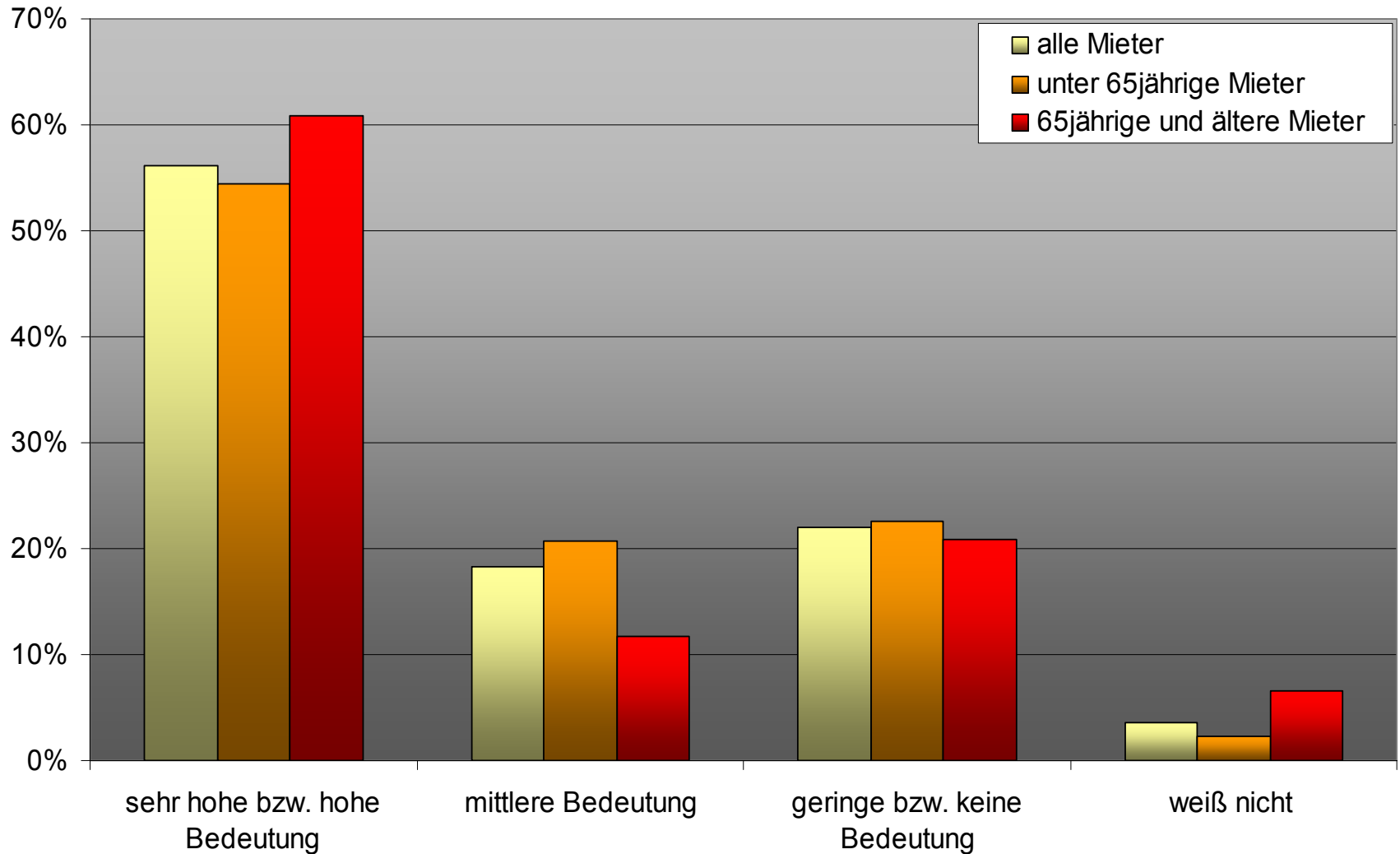
*) EFH = Einfamilienhaus, RH = Reihenhause, MFH = Mehrfamilienhaus, GMH = großes Mehrfamilienhaus, HH = Hochhaus, NBL = neue Bundesländer

Das Thema ist angekommen bei / in ...

- ... der Wohnungswirtschaft: Wohnungsunternehmen(5), Genossenschaften(6,7,8), Wohnprojekte
- ...den Verbänden, Versicherungen, Politik + Verwaltung (Wettbewerbe und Preisverleihungen, z.B. „Preis Soziale Stadt“ seit 2000),
- ...in der Fachwelt: z.B. BBSR(ExWoSt), Schader Stiftung, IWU, Empirica(9), Universitäten z.B. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche: Zukunft der Wohnimmobilie - alte Bestände und neue Investoren (10)
- ...bei den BewohnerInnen: Selbstnutzende EigentümerInnen, GenossInnen und MieterInnen (IWU, Kuratorium Deutsche Altenhilfe 2009 (11))
- ...bei den Amateurvermietern?

Bedeutung des Themas „Wohnen im Alter“ aus Mietersicht

Ergebnisse einer Mieterbefragung im Auftrag eines großen Wohnungsunternehmens im Ruhrgebiet



- Unmittelbarer Bezug: Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, DIN, §554a BGB- Barrierefreiheit, Wohnungseigentums- und Genossenschaftsrecht
- Mittelbarer Bezug: Steuerrecht, Kranken- und Pflegeversicherungsrecht,
- Wohnungsbauförderung, KfW-Förderung, Riesterrente, Bodenvergabe, Genossenschaftsanteile, Mieterdarlehen, 11% Modernisierungsumlage §§554,559 BGB
- Forschungsfelder, Beratung, Wettbewerbe, Mieterbefragungen, niederländische OWOG-Methode = Gruppenmoderation (1)

Richtungsweisende Beispiele – zusammengefasste Erkenntnisse (1)

- Professionelle Anbieter achten auf passgenaue Angebote: Portfoliomanagement, Leerstandsvermeidung, Mieterbindung, neue Zielgruppen
- Wachsendes Angebot von Dienstleistungen rund ums Wohnen (einschl. Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen (5))
- Tätigwerden über das Kerngeschäft hinaus: Soziale Maßnahmen & Sozialmanagement
- braucht Kooperation mit Kommunen, Verwaltung und Wohlfahrtspflege
- Überprüfung des Einsatzes von Wohnungsbaufördermitteln und kommunaler Belegungspolitik (5)

Richtungsweisende Beispiele (2)

- Wachsend: bürgerschaftliches Engagement in Hausgemeinschaft, Quartier, etc. - “überschüssige Energie der Jungen Alten nutzen“ (5)
- Erforderlich: professionelle und finanzielle Unterstützung von Wohnungsunternehmen + BewohnerInnen (5, 6) durch Kommune, Fachdienste, Wohlfahrtsverbände (Demenzgruppen),
- Kooperation Vermieter-Mieter: Übertragung von Verantwortung und Mitbestimmung (Wohnungsbelegung, Raumverwaltung etc.)
- Ausstrahlung ins Quartier: Schaffung von Infrastruktur, Aktivierung (Familienzentrum) (5, 6)

- **Kommunen**
Grundstücksvergabe, Wohnungsunternehmen, nachhaltiger Wohnungsbau, Stadtteilentwicklungspolitik, Verkehrs- und Infrastrukturpolitik, Kooperation, Beratung und Moderation
 - **Bund/Länder**
mittelbar: Forschungsförderung,, Vernetzung, Wettbewerbe
unmittelbar: Fördermittel, Wohnungsbauförderung, Steuererleichterungen für ehrenamtliches Engagement, Altersvorsorge, Pflegeleistungen anerkennen, BauGB - vgl. NL“ Wohnzonen“, Bauordnungen, DIN u.a.
- ⇒ **ganzheitliche Ansätze!**

Material (keine umfassende Zusammenstellung)

- (1) K. Mensch, Schader Stiftung: Altersgerechtes Wohnen - nach individuellen Vorstellungen, Wünschen und Bedürfnissen, Vortrag 10.Bad Vilbeler Gespräche/15.Hessischer Architektentag
- (2) ExWost Informationen 32/4 11/2008: Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere
- (3) IEBM, Berlin, 2008: Wohnen ohne Barrieren - erhöhte Wohnqualität für Alle
- (4) IWU/Bremer Energie Institut: Datenbasis Gebäudebestand Befragung: Wohngebäude in Deutschland, in Bearbeitung, Auftraggeber: BBR, KfW, HMUE
- (5) IWU: Neue soziale Fragen des Wohnens, Auftraggeber: VdW südwest, 2008

Material (keine umfassende Zusammenstellung)

- (6, 7, 8) alle BBR, ExWoSt,2007: Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften, H.125, Erschliessen von Genossenschaftspotentialen, H.126, Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt zusammen mit GdW
- (9) Krings-Heckemeier, Empirica: Wohnen im Alter: Kontinuität oder Wandel? Zukunftsfähige Konzeptionen für das Wohnen im Alter- Marktüberblick und Konsequenzen für Frankfurt Rhein Main, 2008
- (10) Zukunft der Wohnimmobilie - alte Bestände und neue Investoren, 16.Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche, 2005
- (11) Kuratorium deutsche Altenhilfe, laufendes Forschungsvorhaben: Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Auftraggeber: BBSR

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !