

BARRIEREFREI, BETREUT UND BEZAHLBAR – WOHNWÜNSCHE ÄLTERER UND KOMMUNALE ANTWORTEN

PROF. DR. TORSTEN BÖLTING
INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH / EBZ BUSINESS SCHOOL

NRW.BANK.KOLLOQUIUM 2024
13.11.2024, NRW.BANK, MÜNSTER

AGENDA

Vom Wohn-Projekt zum altersgerechten Quartier

- 1) Wohnsituation Älterer
- 2) Was wollt Ihr denn? Wohnwünsche
- 3) Ein Quartier für alle Fälle
- 4) Und dann - nix zu tun im Rathaus?

Anhang: Wohnformen fürs Altengerechte Quartier

INWIS, INTERESSANTES UND ICH...

Eine kurze Vorstellung

InWIS:



Produkte für
Wohnungs-wirt-
schaft, Bauträger
und Kommunen



(Support für)
Forschung in der
Immobilien-
wirtschaft



Methoden-
kompetenz auf
hohem Niveau

INWIS, INTERESSANTES UND ICH...

Eine kurze Vorstellung

InWIS:



Produkte für
Wohnungs-wirt-
schaft, Bauträger
und Kommunen



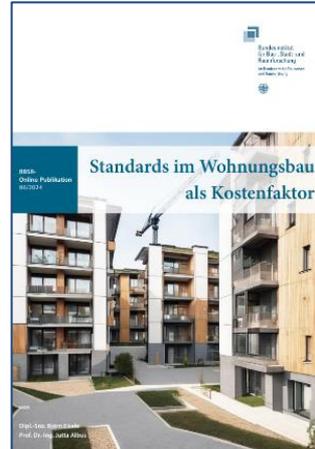
(Support für)
Forschung in der
Immobilien-
wirtschaft



Methoden-
kompetenz auf
hohem Niveau

Interessant:

**2024: Standards im
Wohnungsbau (...)**
mit allbusarchitekten



<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-86-2024.html>

**2023: Infrastrukturen des
Gemeinsamen**
(mit FH Potsdam u. a.)



<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-34-2023.html>

INWIS, INTERESSANTES UND ICH...

Eine kurze Vorstellung

InWIS:



Produkte für
Wohnungs-wirt-
schaft, Bauträger
und Kommunen



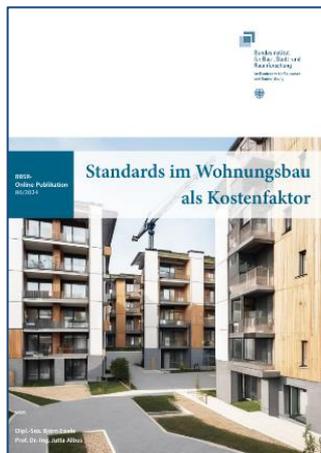
(Support für)
Forschung in der
Immobilien-
wirtschaft



Methoden-
kompetenz auf
hohem Niveau

Interessant:

**2024: Standards im
Wohnungsbau (...)**
mit allbusarchitekten



<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-86-2024.html>

**2023: Infrastrukturen des
Gemeinsamen**
(mit FH Potsdam u. a.)



<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-34-2023.html>



Ich:

Professur für Sozialwissen-
schaften Wohn- und
Raumsoziologie an der EBZ
Business School

Geschäftsführer InWIS

Wiss. Leiter DIUT

Stadtplaner AKNW

WOHNSITUATION ÄLTERER

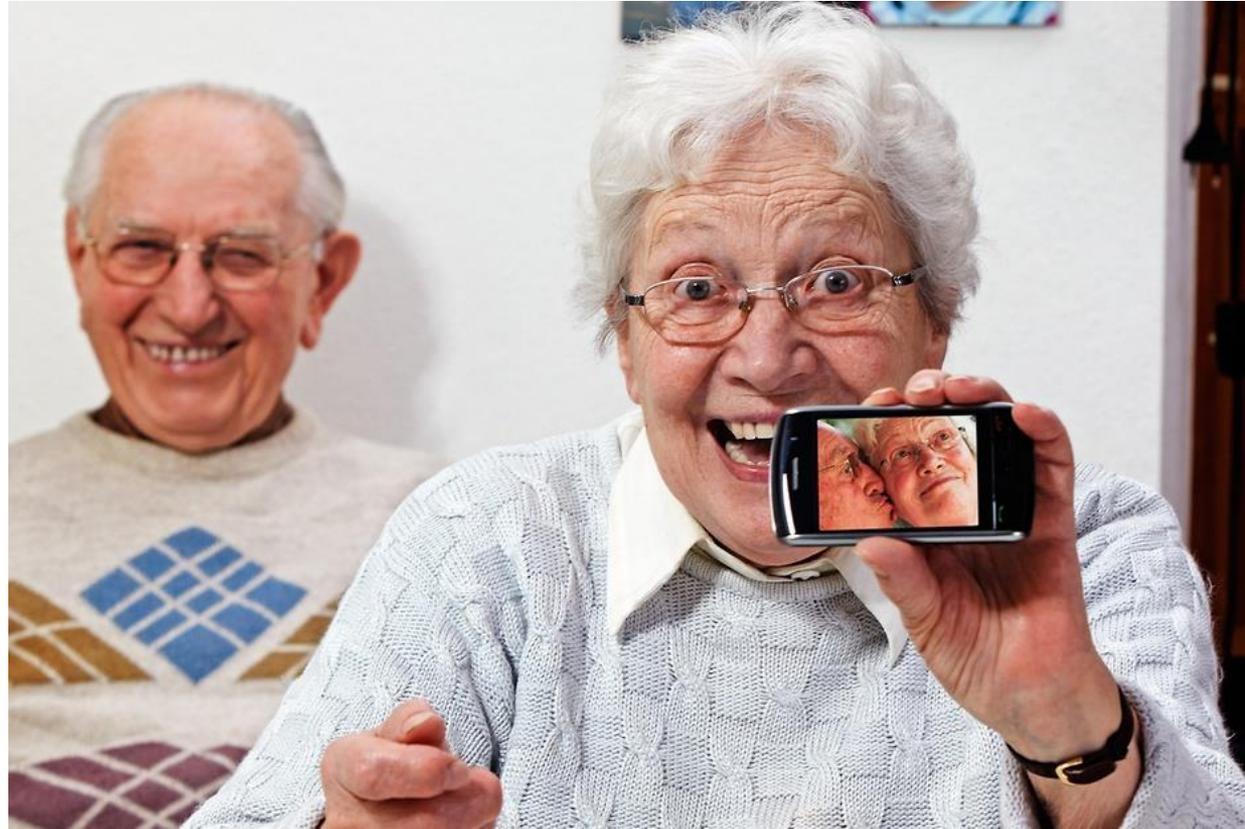


NEUE ALTERSBILDER PRÄGEN DIE DISKUSSION

Silver Surfer

Beispiel BMFSFJ:

„Silver Surfer“



NEUE ALTERSBILDER PRÄGEN DIE DISKUSSION

Pro Ageing

Beispiel „Dove“:

„Pro Aging“-Kampagnen
sprechen nicht nur Ältere
an...

...was ist überhaupt „alt“?



too old to be in an anti-aging ad.

but this isn't anti-age. this is pro-age.
a new line of skin care from dove. beauty has no age limit.

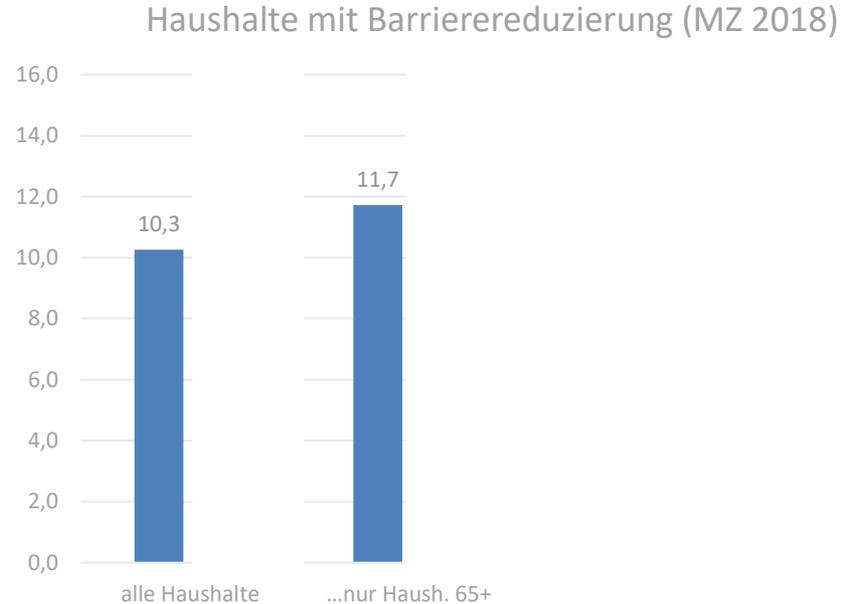


new dove pro-age skin

WOHNSITUATION ÄLTERER

Allgemein fehlt es an „barrierearmen“ Wohnungen lt. Mikrozensus

- 2018: zwölf Prozent der Haushalte mit Älteren haben nach eigener Einschätzung (relativ) barrierefreien Zugang zur Wohnung
- Aber: in 32 Prozent aller Haushalte lebten Menschen 65+
- Die Quote scheint erst mal „ok“ ...



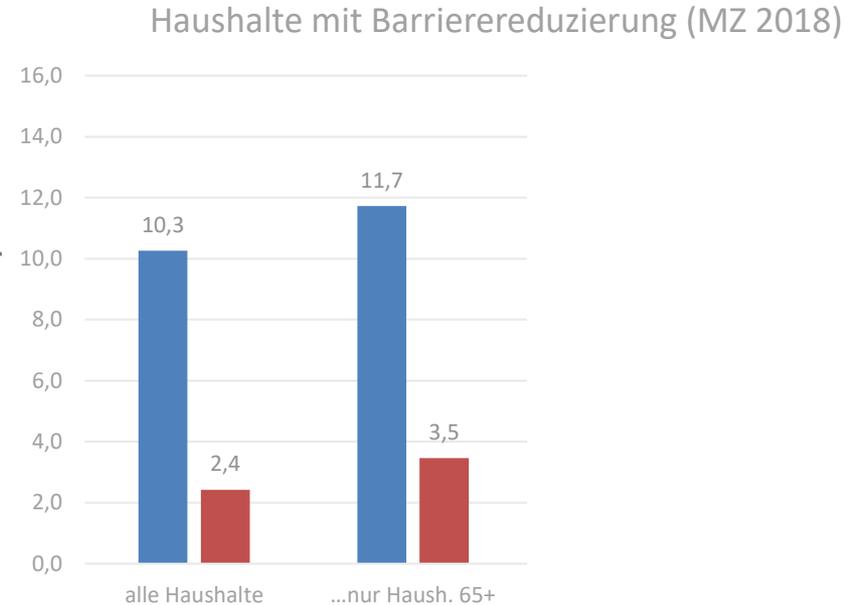
■ ...mit barrierereduziertem Zugang zur Wohnung ■ ...mit barrierereduzierter Wohnung

(erfasst wurden 37,95 Mio. Haushalte in der Zusatzerhebung zum Mikrozensus; Basis ist eine Selbsteinschätzung der Wohnsituation durch die Haushalte)

WOHNSITUATION ÄLTERER

Allgemein fehlt es an „barrierearmen“ Wohnungen lt. Mikrozensus

- Doch: nur 3,5 Prozent gehen von insgesamt barrierereduzierter Wohnung aus
- Einzelne Merkmale werden häufiger erfüllt (z.B. haben mehr als 15 Prozent ebenerdigen Zugang zur Dusche). Voraussetzung für Selbständigkeit ist aber, dass möglichst viele Merkmale erfüllt werden!



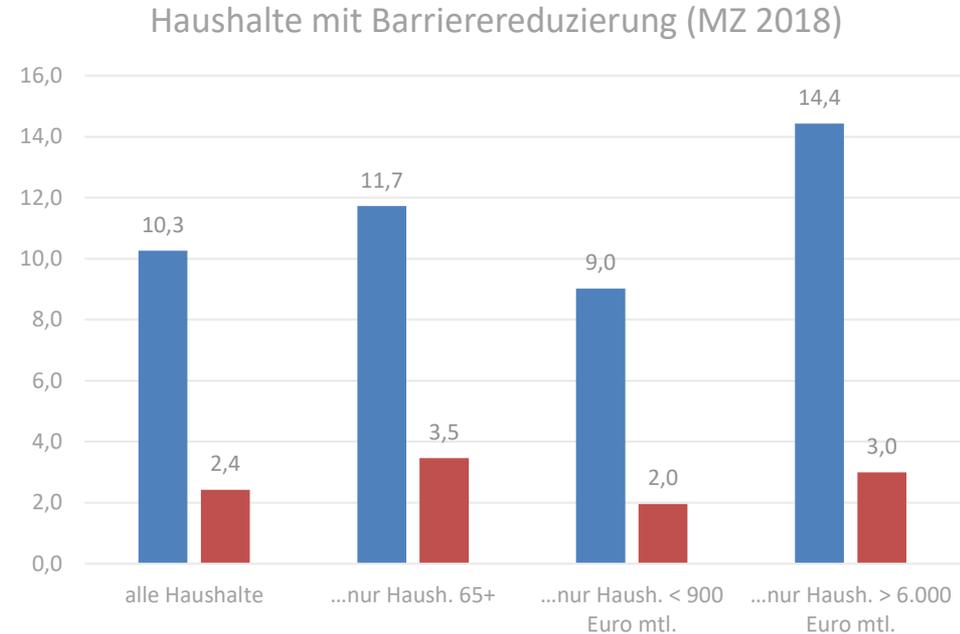
■ ...mit barrierereduziertem Zugang zur Wohnung ■ ...mit barrierereduzierter Wohnung

(erfasst wurden 37,95 Mio. Haushalte in der Zusatzerhebung zum Mikrozensus; Basis ist eine Selbsteinschätzung der Wohnsituation durch die Haushalte)

WOHNSITUATION ÄLTERER

Allgemein fehlt es an „barrierearmen“ Wohnungen lt. Mikrozensus

- Außerdem ist die Versorgungsqualität in hohem Maße einkommensabhängig
- Wohlhabende Haushalte können sich mehr Barrierefreiheit leisten
- Doppelte Herausforderung für die Gesellschaft: altersgerecht UND bezahlbar!



■ ...mit barrierereduziertem Zugang zur Wohnung ■ ...mit barrierereduzierter Wohnung

(erfasst wurden 37,95 Mio. Haushalte in der Zusatzerhebung zum Mikrozensus; Basis ist eine Selbsteinschätzung der Wohnsituation durch die Haushalte)

WOHNSITUATION ÄLTERER

DEAS: kommt zu etwas anderen Ergebnissen

- Etwa 18 % der 65-79-jährigen leben in einer barrierearmen Wohnung (28,4 % der Ü-80-Jährigen)
- Erhebliche Umzugswünsche – vor allem bei den „Jungen Alten“ – in eine altersgerechte Wohnung oder ins betreute Wohnen.

► Tab 3 Umzugsabsicht in verschiedene Wohntypen 2023 – in Prozent

	Umzugsabsicht in ...		
	altersgerechte Wohnung	Betreutes Wohnen	Seniorenresidenz
Gesamt	10,2	12,4	7,8
Alter			
65–79 Jahre	13,0	15,1	8,5
80–90 Jahre	2,8	5,5	5,9
Geschlecht			
Frauen	8,3	9,1	4,7
Männer	12,5	16,6	11,6
Region			
Ost	8,0	12,8	9,4
West	10,7	12,3	7,3

WOHNSITUATION ÄLTERER

Allgemein fehlt es an „barrierearmen“ Wohnungen

- Wir haben zu wenig barrierefreie Wohnangebote in Deutschland
- Wir haben erst in den 2000er-Jahren begonnen, uns wirklich mit dem Thema Barrierefreiheit auseinanderzusetzen
- Wir bräuchten min. 250.000 barrierefreie Wohnungen pro Jahr

	Insgesamt ¹	Errichtet von ... bis ...			
		bis 1948	1949–1990	1991–2010	2011–2018
Wohnungen insgesamt	36 927	9 103	20 190	6 229	1 089
Gebäude mit Merkmal der Barriere-reduktion beim Zugang zur Wohnung					
und zwar:					
schwollenloser Zugang zur Wohnung	5 068	750	2 339	1 389	552
ausreichend breite Haustür	27 104	6 113	14 813	5 026	956
ausreichend breite Flure	24 043	5 308	13 106	4 563	896
keines der aufgeführten Merkmale	7 167	2 299	3 912	809	69
alle aufgeführten Merkmale	3 809	488	1 706	1 113	478
Wohnung mit Merkmal der Barriere-reduktion	10,3 %	5,4 %	8,5 %	17,9 %	43,8 %
und zwar:					
keine Schwellen/ Bodenebenenheiten	6 119	1 230	3 230	1 204	407
alle Räume stufenlos erreichbar	11 403	2 101	6 775	1 917	513
ausreichend breite Wohnungstür	25 685	5 859	13 931	4 775	929
ausreichend breite Raumtüren	21 507	4 913	11 522	4 072	831
ausreichend breite Flure	23 430	5 175	12 707	4 485	894
genügend Raum entlang der Küchenzeile	23 131	5 504	12 151	4 413	894
genügend Raum im Bad/ Sanitärbereich	18 086	4 103	9 214	3 818	826
ebenerdiger Einstieg zur Dusche	5 337	1 092	2 349	1 161	707
keines der aufgeführten Merkmale	6 571	2 012	3 696	742	54
alle aufgeführten Merkmale	884	112	337	234	197
Quelle: Mikrozensus (Zusatzerhebung 2018)	2,4 %	1,2 %	1,7 %	3,8 %	18,1 %

WOHNSITUATION ÄLTERER

Je älter die Wohnung, desto mehr Barrieren

Barrierefreiheit hängt in hohem Maße vom Baualter ab

Insbesondere seit 2015 (erst!) wird besonders auf Schwellen- und Stufenfreiheit geachtet

Grafik: Bfb-Trendstudie 2019: Barrierefreiheit nach Alter des Bestands

Große Unterschiede zwischen Alt- und Neubau:
Je älter, desto weniger barrierefrei.

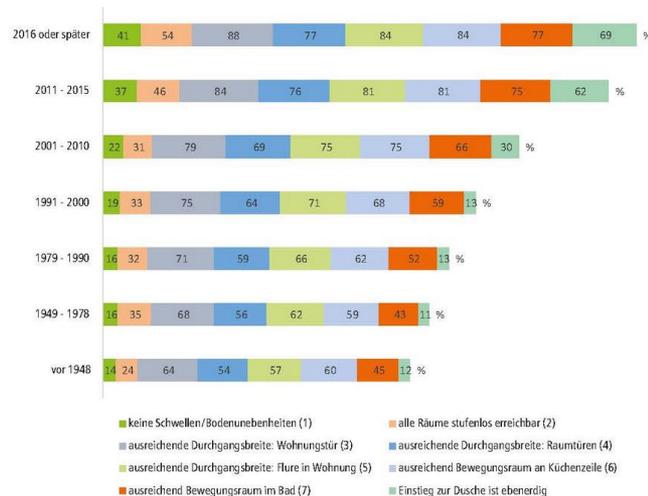


Abb. 4: Barrierefreiheit in Wohnungen und Einfamilienhäusern nach Baualterstufen

Frage: Über welche der genannten Merkmale verfügt Ihre Wohnung/Ihr Einfamilienhaus? [% der Befragten]

Gefragt wurde, ob ...

- 1) ... die Wohnung nach Einschätzung des Haushalts stufen- bzw. schwellenfrei (max. 2 cm) ist.
- 2) ... alle Räume nach Einschätzung des Haushalts stufenlos oder mit Hilflsystem (Treppenlift, Senkrechtlift, Aufzug o. Ä.) erreichbar sind.
- 3) ... die Wohnungstür nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit (90 cm) ist.
- 4) ... alle Raumtüren nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit (90 cm) sind.
- 5) ... alle Wohnungsflure nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit (120 cm) sind.
- 6) ... der Bewegungsraum entlang der Küchezeile nach Einschätzung des Haushalts mit einer Gehhilfe, einem Rollator oder in einem Rollstuhl genutzt werden könnte.
- 7) ... der Bewegungsraum im Bad nach Einschätzung des Haushalts mit einer Gehhilfe, einem Rollator oder in einem Rollstuhl genutzt werden könnte.

WOHNSITUATION ÄLTERER

Ältere Mieter wohnen... klein und günstig?

- Ältere Mieter...
 - ...wohnen seit 16 Jahren in ihrer Wohnung,
 - ...auf bescheidenen 66 m²...
 - ...für günstige 7,32 Euro/m² kalt (9,74 Euro/m² warm).

Tab. 1

Rahmendaten aktuelle Wohnsituation nach Haushaltstyp⁴¹

	Wohndauer in Jahren	Größe der Wohnung in m ²	Aktuelle Nettokaltbelastung pro Monat in €/m ²	Aktuelle Gesamtbelastung pro Monat in €/m ²	Zufriedenheit mit der Wohnsituation
Singles oder Paare unter 30 Jahren	4,7	68	9,33	11,82	2,2
Singles oder Paare 30 bis 44 Jahre	8,4	66	7,98	10,51	2,2
Singles oder Paare 45 bis 65 Jahre	13,7	69	7,39	9,88	2,1
Singles oder Paare 65 Jahre und älter	16,4	66	7,32	9,74	2,1
Familien	9,0	93	8,15	10,92	2,2
Mehrpersonenhaushalte	14,8	85	8,37	11,03	2,3
Gesamt	11,8	76	7,90	10,46	2,2

Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

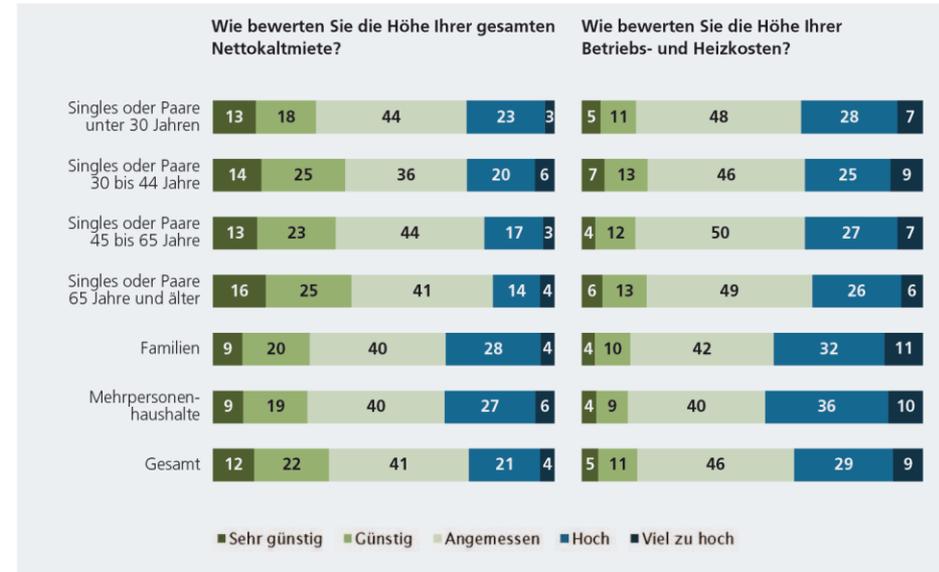
WOHNSITUATION ÄLTERER

Zufrieden... noch...

- Ältere sind „zufriedener“ mit der aktuellen Mietbelastung (sie haben ja auch verhältnismäßig niedrige Mieten).
- ändert sich u. a. mit steigenden Energiepreisen und/oder hohen CO2-Kostenbeiträgen SOWIE mit notwendigen Modernisierungen!

Abb. 12

Bewertung der Nettokaltmiete und Nebenkosten nach Haushaltstyp



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

EINSAMKEIT

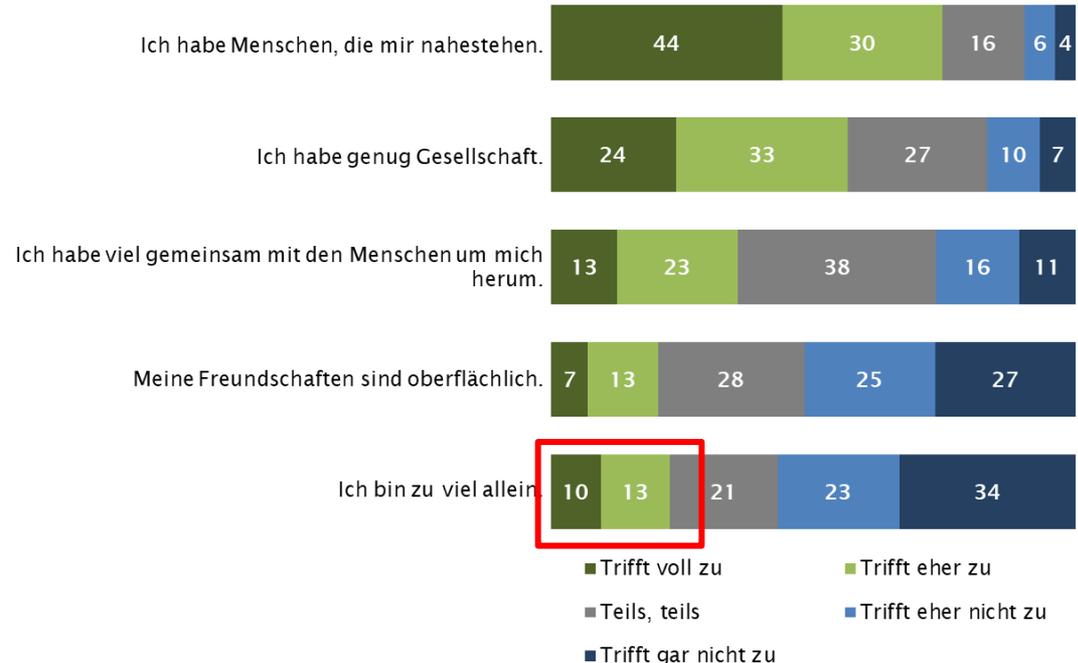
...ein Phänomen in allen Altersgruppen

Jede/r vierte in Deutschland fühlt sich einsam.

Das betrifft vor allem mit der Alterung wachsende Milieus!

Folge: soziale, gesundheitliche und ökonomische Probleme!

Abschlussbericht der Enquete-Kommission Einsamkeit (NRW):
<https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD17-16750.pdf>



EINSAMKEIT IN STADT UND LAND: TYPOLOGIE

Clusteranalyse: Fünf „Einsamkeits-Typen“

20,5 %

Zurückgelassene

- Desinteressiert, vereinsamt, destruktiv
- Geringe Integration, stark innenorientiert
- Extrem niedrige Lebenszufriedenheit

Kennzahlen:

- 41,9 Jahre
- 2,1 Pers./Hh
- 1.620 Euro*

21,1 %

Zufriedene Eigenbrötler

- Privates Leben zu Hause, aber damit zufrieden
- Geringe Integration, stark innenorientiert,
- hohe Lebenszufriedenheit

Kennzahlen:

- 56,5 Jahre
- 2,0 Pers./Hh
- 1.839 Euro*

15,6 %

Nachbarschaftsfokus

- Soziales Leben in der Nachbarschaft
- hohe Integration, stark innenorientiert,
- relativ hohe Lebenszufriedenheit

Kennzahlen:

- 57,1 Jahre
- 2,1 Pers./Hh
- 1.748 Euro*

12,2 %

Außenorientierte

- Soziales Leben außerhalb der Nachbarschaft, kaum Vernetzung in der Nachbarschaft
- Sehr geringe Integration, stark außenorientiert,
- hohe Lebenszufriedenheit

Kennzahlen:

- 47,2 Jahre
- 2,2 Pers./Hh
- 1.953 Euro*

30,5 %

Sozial-Integrative

- Soziales Leben außerhalb und innerhalb der Nachbarschaft,
- Sehr hohe Integration, stark außenorientiert,
- hohe Lebenszufriedenheit

Kennzahlen:

- 51,5 Jahre
- 2,4 Pers./Hh
- 1.904 Euro*

Ø
50,9
2,2
1.814**

EINSAMKEIT IN STADT UND LAND: HANDLUNGSBEDARF

Clusteranalyse: Fünf „Einsamkeits-Typen“

20,5 %

Zurückgelassene

- Desinteressiert, vereinsamt, destruktiv
- Geringe Integration, stark innenorientiert
- Extrem niedrige Lebenszufriedenheit

Kennzahlen:

- 41,9 Jahre
- 2,1 Pers./Hh
- 1.620 Euro*



Handlungsbedarf –
u.a. mit Blick auf
Verfestigung

21,1 %

Zufriedene Eigenbrötler

- Privates Leben zu Hause, aber damit zufrieden
- Geringe Integration, stark innenorientiert, hohe Lebenszufriedenheit

Kennzahlen:

- 56,5 Jahre
- 2,0 Pers./Hh
- 1.839 Euro*



Handlungsbedarf
möglw. im Alter / bei
fehlender
Selbständigkeit

15,6 %

Nachbarschaftsfokus

- Soziales Leben in der Nachbarschaft
- hohe Integration, stark innenorientiert,
- relativ hohe Lebenszufriedenheit

Kennzahlen:

- 57,1 Jahre
- 2,1 Pers./Hh
- 1.748 Euro*

Quartier,
Nachbarschaft,
Engagement

12,2 %

Außenorientierte

- Soziales Leben außerhalb der Nachbarschaft, kaum Vernetzung in der Nachbarschaft
- Sehr geringe Integration, stark außenorientiert,
- hohe Lebenszufriedenheit

Kennzahlen:

- 47,2 Jahre
- 2,2 Pers./Hh
- 1.953 Euro*

Les Bohemiens

30,5 %

Sozial-Integrative

- Soziales Leben außerhalb und innerhalb der Nachbarschaft,
- Sehr hohe Integration, stark außenorientiert,
- hohe Lebenszufriedenheit

Kennzahlen:

- 51,5 Jahre
- 2,4 Pers./Hh
- 1.904 Euro*

Rückgrat,
Engagement

WAS WOLLT IHR DENN?

ALTERSGERECHTE WOHNFORMEN –
NUR BARRIEREFREI ODER NOCH
MEHR?



MAOAM

ÄLTERE MIETER – SUCHEN ANSCHLUSS?

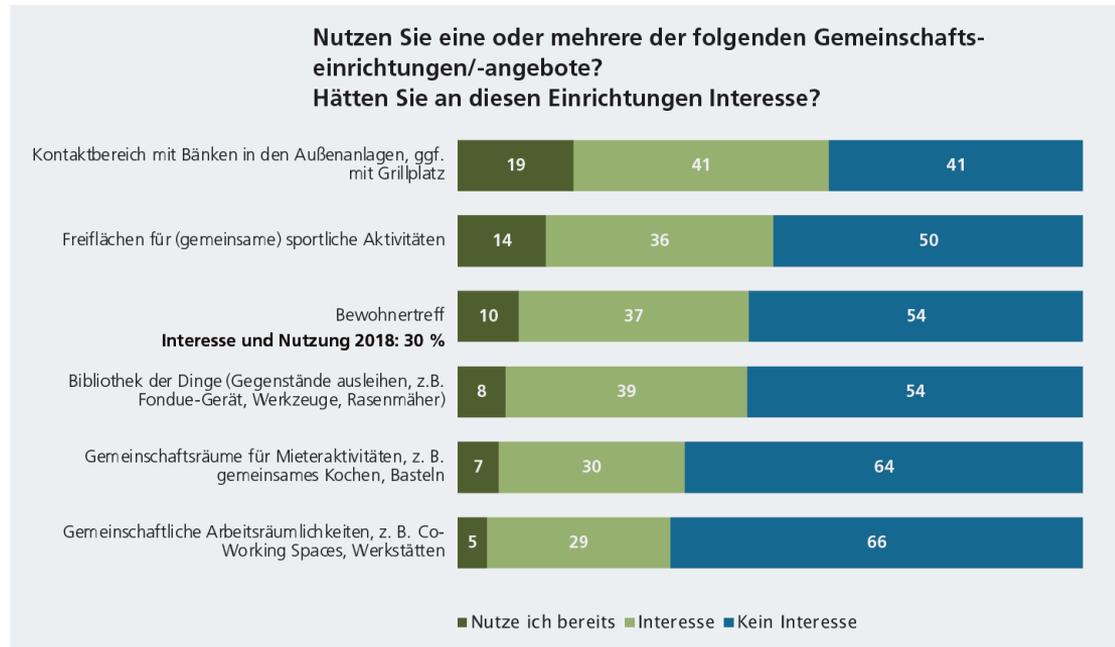
Wohnwünsche allgemein

Zum reinen „Wohnen“
gesellen sich andere
Bedürfnisse: Wunsch nach
Gemeinschaft

Ältere haben auch Interesse
an solchen Angeboten –
statistisch besteht hier aber
keine besondere Korrelation
(eher „Milieu“-Thema als
altersbedingt)

Abb. 35

Das Wohnzimmer im Quartier



Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS, Wohntrendbefragung 2022

WOHNWÜNSCHE ÄLTERER

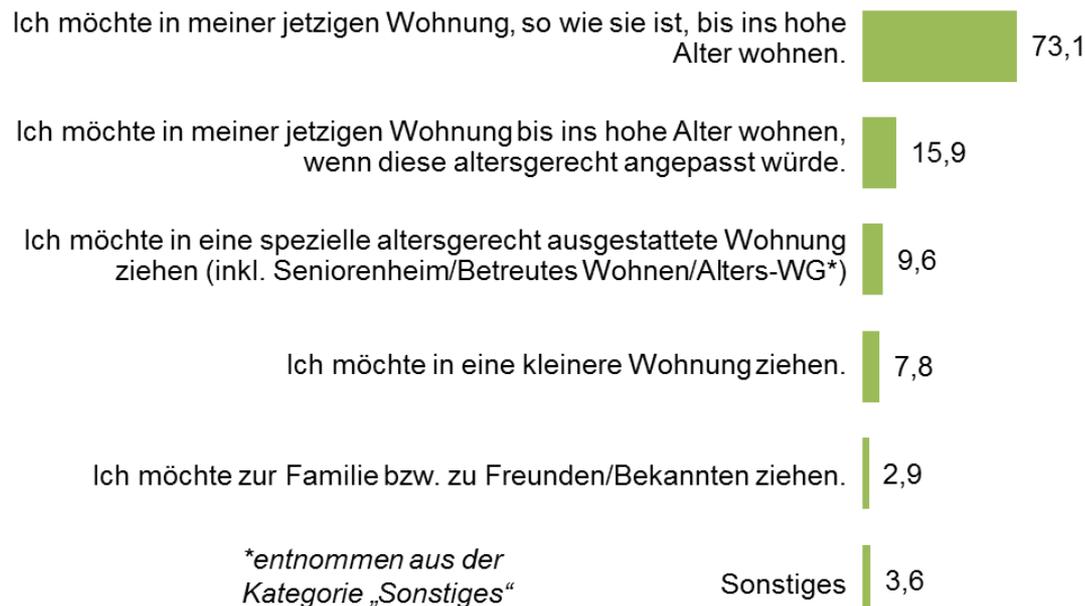
Wohnwünsche allgemein

Auf den ersten Blick: alle älteren Menschen möchten zu Hause bleiben

(wenn man „einfach so“ fragt)

„Wie möchten Sie im Alter wohnen?“

Mehrfachnennungen möglich



WOHNWÜNSCHE ÄLTERER

Wohnwünsche – bei detaillierter Nachfrage und Erläuterung:

„Angenommen, Sie würden in eine altersgerechte Wohnung ziehen. Welche Wohnform käme – angesichts Ihrer finanziellen Möglichkeiten – für Sie in Frage?“

- Dies käme bereits innerhalb der nächsten 5 Jahre in Frage
 - Dies käme zu einem späteren Zeitpunkt in Frage
 - Dies kommt eher nicht in Frage
- Angabe in %



WOHNFORMEN – VIELFALT!

...es wird bunt



**Altersgerechte
Wohn- und
Lebensformen**

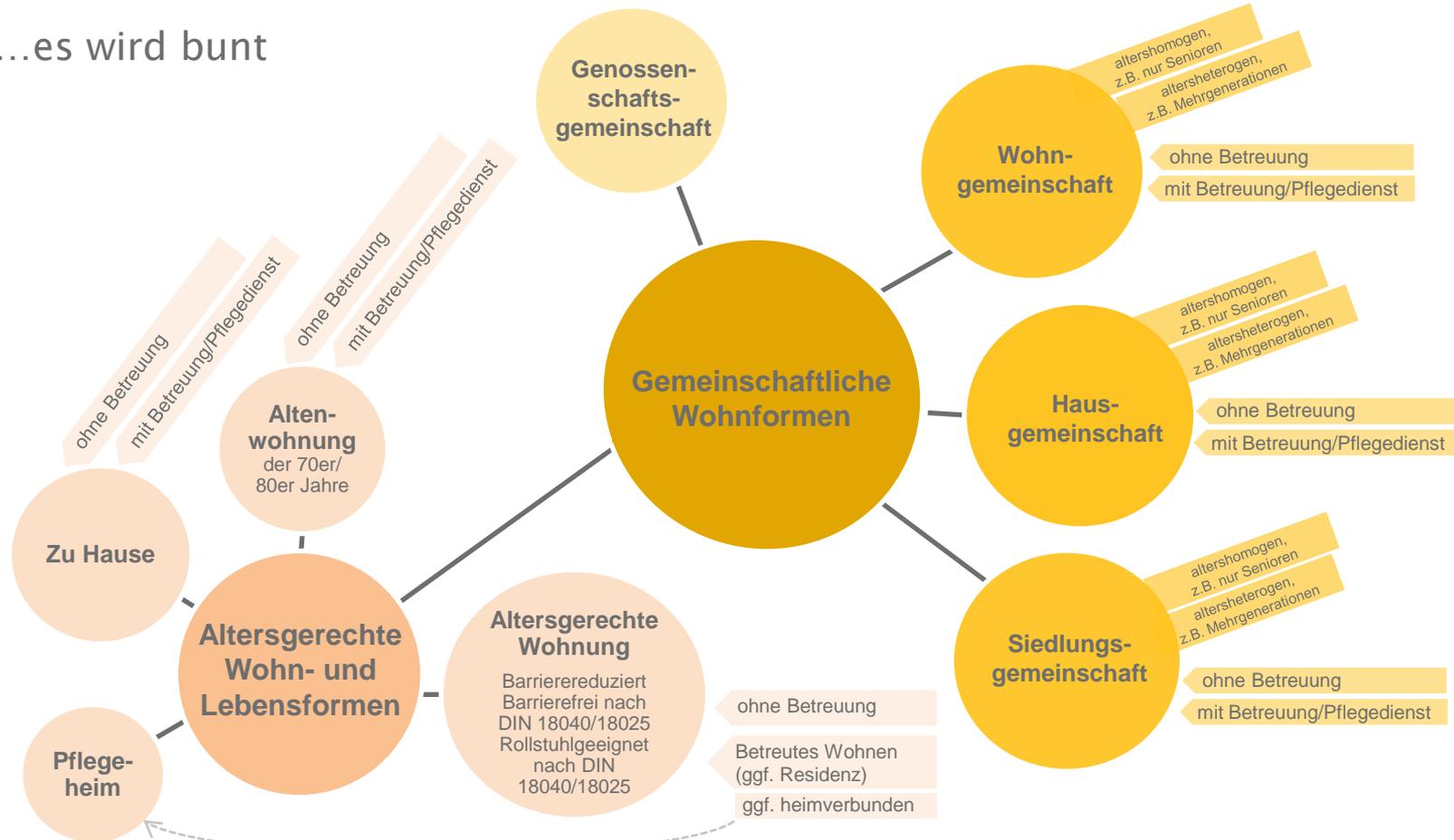
WOHNFORMEN – VIELFALT!

...es wird bunt



WOHNFORMEN – VIELFALT!

...es wird bunt



WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Welche Rolle spielen Ausstattungsmerkmale und Zustand einer Wohnung?

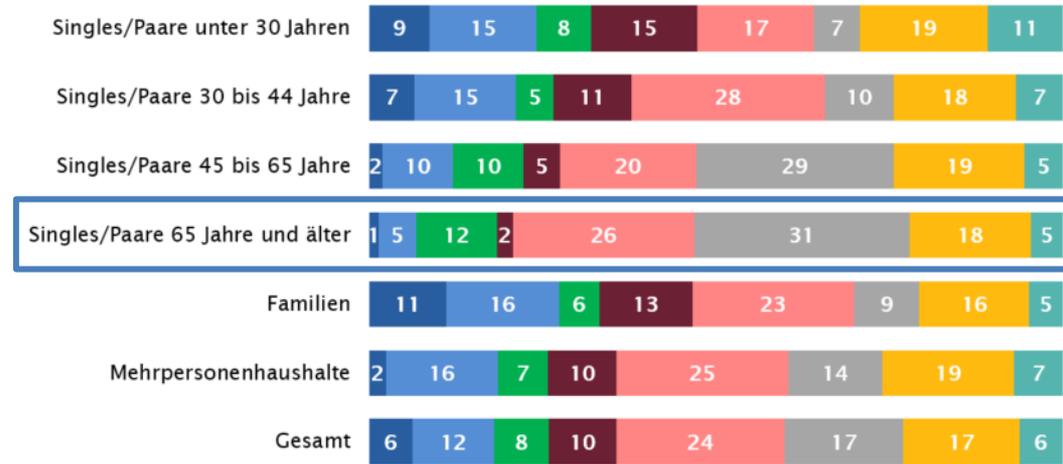
- Barrierearmes Wohnen (geringe Anforderungen)
- Konventionell-komfortables Wohnen
- Bescheidenes Wohnen

...sind die für Ältere wichtigsten Ausstattungstypen

Zahlungsbereitschaft 65+:

- Angemessene Miete: 8,01 €/m²
- Maximale Miete: 8,51 €/m²

Verteilung der Ausstattungstypen nach Haushaltstypen (Anteil in %)



- Anspruchsvoll-kostenbewusstes Wohnen
- Technikorientiert-komfortables Wohnen
- Langfristiges Wohnen
- Bezugsfertiges Wohnen
- Konventionell-komfortables Wohnen
- Barrierearmes Wohnen (mit geringen Anforderungen)
- Bescheidenes Wohnen
- Basic-Wohnen

WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

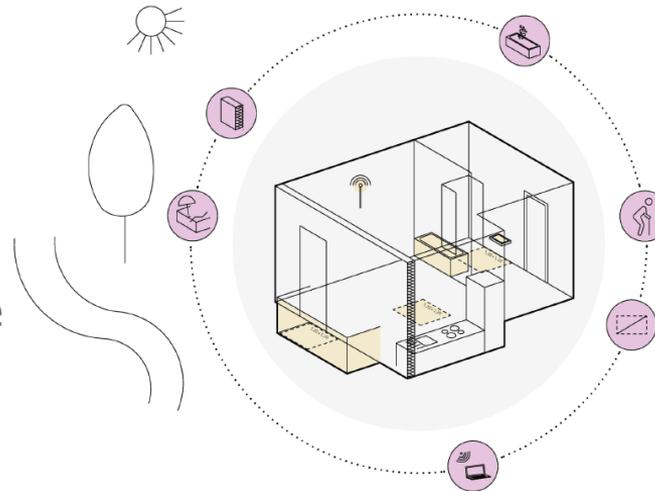
Welche Rolle spielen Ausstattungsmerkmale und Zustand einer Wohnung?

Barrierearmes Wohnen:

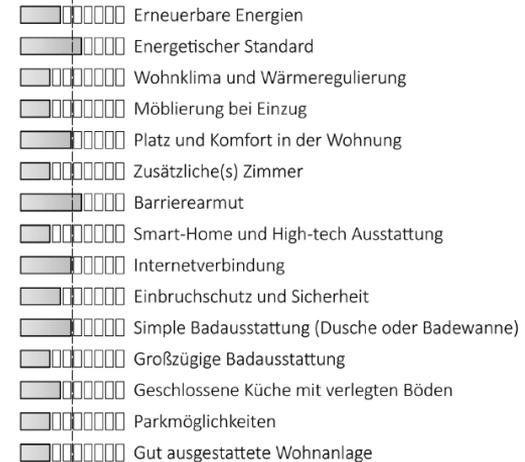
- Barrierearmut
- Energie

...ansonsten wenig herausstechende Ansprüche

Bildung von Ausstattungstypen VI: Barrierearmes Wohnen



Barrierearmes Wohnen (mit geringen weiteren Anforderungen)



niedrige Präferenz | neutrale Präferenz | hohe Präferenz

Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

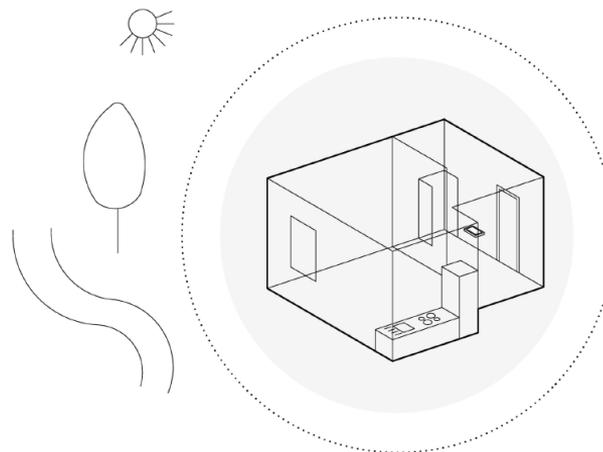
Welche Rolle spielen Ausstattungsmerkmale und Zustand einer Wohnung?

Bescheidenes Wohnen:

- Einfache Badausstattung
- Geschlossene Küche
- Tlw. Interesse an Möblierung

...insgesamt praktisch keine „Must-Haves“ – nicht mal Barrierearmut (!)

Bildung von Ausstattungstypen VII: Bescheidenes Wohnen



Bescheidenes Wohnen



niedrige Präferenz | neutral | hohe Präferenz

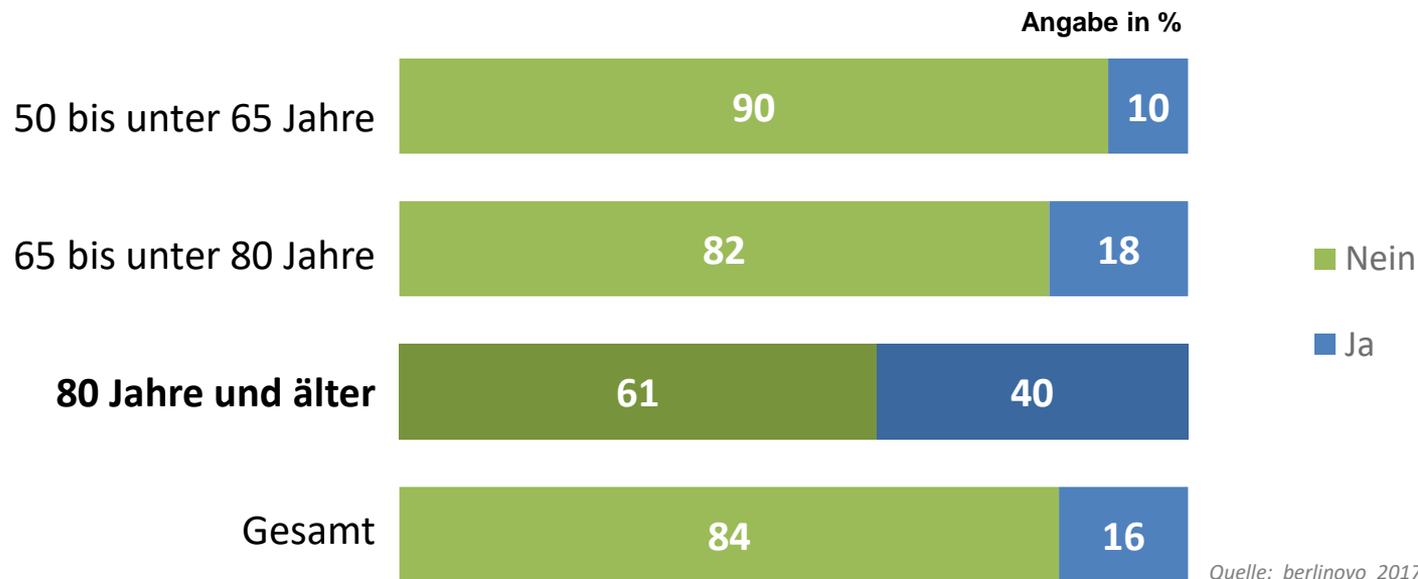
Quelle: albusarchitecture/L. Rehnig

MEHR ALS NUR EINE WOHNUNG

Leben im Alter braucht Unterstützung

„Gibt es in Ihrem Haushalt jemanden, dem die Tätigkeiten des alltäglichen Lebens schwerfallen, wie bspw. Einkaufen, Putzen, Wäsche waschen, Gartenarbeit, etc.?“

v.a. im hohen Alter fällt die selbständige Bewältigung von alltäglichen Dingen zunehmend schwer



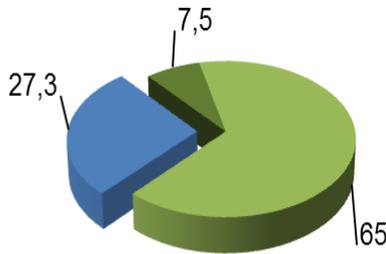
Quelle: berlinovo 2017 (InWIS, IAT); repräsentative Befragung von > 1.000 Personen > 50 Jahre (Berlin, 2017)

MEHR ALS NUR EINE WOHNUNG

Die Mehrheit der älteren Menschen wünscht sich Services!

„An welchen folgenden Dienstleistungen hätten Sie Interesse“

Generelles Interesse



- Ja, bereits aktuell von Interesse
- Ja, in höherem Alter/ bei körperl. Einschränkungen von Interesse
- Nein

65% der älteren Menschen wünschen jetzt oder in Zukunft Dienstleistungen

Klassiker sind immer noch gewünscht: Putzen, Betreuung, Pflege, Sicherheit (Notruf)...

Quelle: berlinovo 2017 (InWIS, IAT); repräsentative Befragung von > 1.000 Personen > 50 Jahre (Berlin, 2017)



**EIN QUARTIER
FÜR ALLE FÄLLE**

**DAS KONZEPT DES
ALTERSGERECHTEN QUARTIERS**

QUARTIER, QUARTIER, QUARTIER

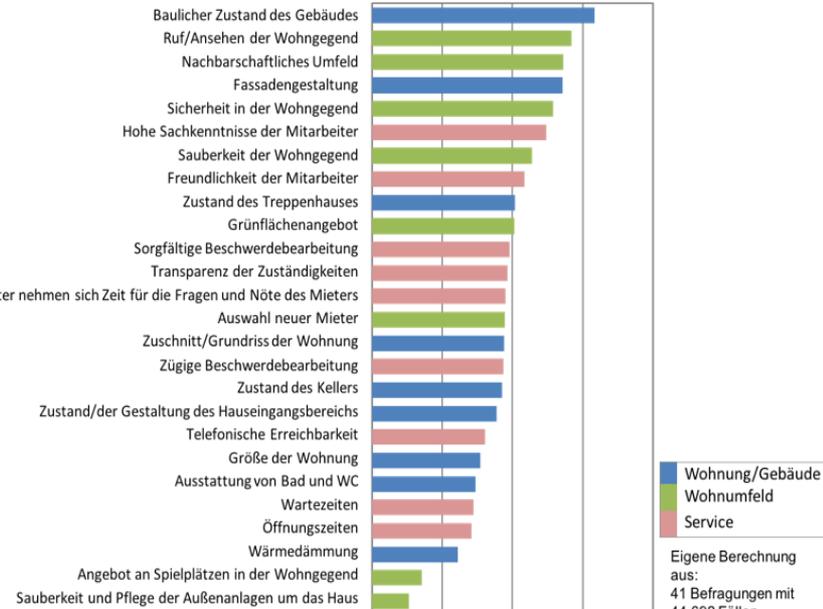
Was wir wollen ist das Quartier

- Das Produkt für die Immobilienwirtschaft ist nicht die Wohnung. Es ist das Quartier.

Höhere
Gewichtung



Niedrigere
Gewichtung



QUARTIER, QUARTIER, QUARTIER

Das Quartier ist Weg und Ziel zugleich

- Vielfältige Herausforderungen treffen in Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft aufeinander: Klimawandel, Demografischer Wandel, Soziale Spaltung,...
- Lösungen sind meist komplex und müssen im räumlichen Zusammenhang erarbeitet werden:
 - Quartiersbezogene Energieversorgungskonzepte
 - Mobilitätskonzepte
 - Wohnungs- und Leistungsmix „im Quartier“
 - Infrastrukturangebote,
 - ...

DAS ALTERSGERECHTE QUARTIER

...ausgehend von den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft

Wohnen

Ältere brauchen eine Wohnung und ein Wohnumfeld, in dem sie sicher sind und bedarfsgerechte Versorgung möglich ist

sich versorgen

Ältere Menschen benötigen (wie jüngere auch!) Versorgungsleistungen und Infrastrukturen (nur ggf. andere!)

Gemeinschaft erleben

Alle Menschen (auch alte) sind soziale Wesen...

sich beteiligen

Ältere sind genau wie alle anderen Teil der Gesellschaft und wollen an dieser teilhaben

DAS ALTERSGERECHTE QUARTIER

...ausgehend von den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft

Jahrzehntelang haben wir versucht, möglichst viele Funktionen in einem Objekt (der Spezialimmobilie) abzubilden, also die Funktionen in die Wohnung zu holen.



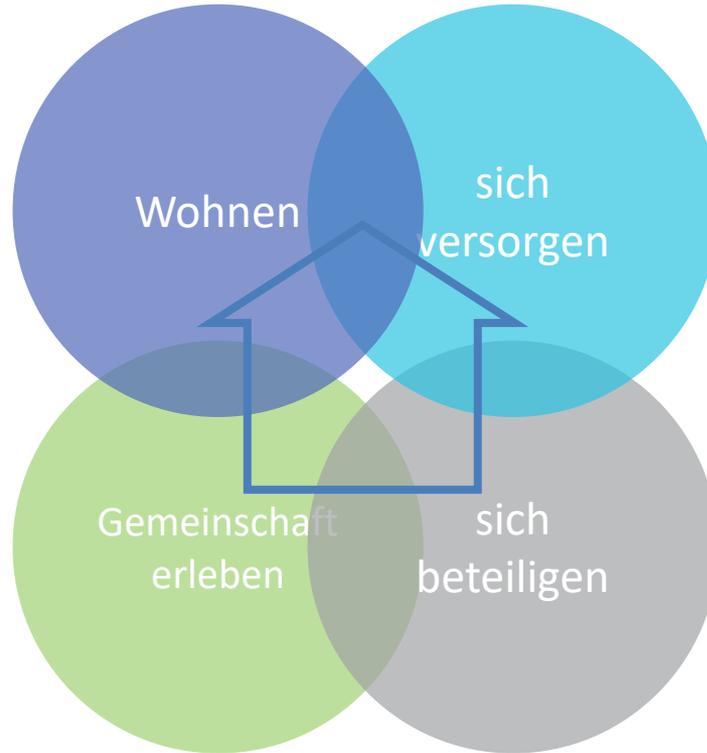
Dabei haben wir nicht nur ignoriert, dass solche Immobilien und deren Betrieb sehr komplex und teuer sein kann...

...sondern auch, dass das eigentlich so gar nicht nachgefragt wird!

DAS ALTERSGERECHTE QUARTIER

...ausgehend von den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft

Heute sehen wir geeignete Wohnimmobilien als Teil eines alten- oder altersgerechten Quartiers



DAS ALTERSGERECHTE QUARTIER

Zahllose Akteure und vielfältige Handlungsansätze

- Vielfältige Herausforderungen treffen in Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft aufeinander: Klimawandel, Demografischer Wandel, Soziale Spaltung,...
- Lösungen sind meist komplex und müssen im räumlichen Zusammenhang erarbeitet werden:
 - Quartiersbezogene Energieversorgungskonzepte
 - Mobilitätskonzepte
 - Wohnungs- und Leistungsmix „im Quartier“
 - Infrastrukturangebote,
 - ...
- Kommunen... können anschieben, moderieren, machen,...

UND DANN...
...NIX ZU TUN
IM RATHAUS?



DIE KOMMUNE

...ist zunächst mal „geborener Akteur“

- Sicherung von Daseinsvorsorge und Zuständigkeit u. a. für Teile von Fürsorge, Betreuung, Pflege: Es wäre schon gut, wenn Kommunen sich um die älteren kümmern
- Kommunen haben allerdings Millionen Aufgaben – und es werden mehr
- Geld wird nicht unbedingt mehr... das macht es nicht so einfach.

DIE KOMMUNE

...kann umdenken:

- Ziele nicht nach Ressorts definieren. Versäulung aufbrechen.
- Zuständigkeit für alle (!) Belange des Lebens im Alter über Agenturlösungen
- Aufbau wirtschaftlich stabiler medizinischer Versorgungsangebote als Standortfaktor (Diskussion um MVZ) – u. a. mit lokalen Partnern
- Aktive Ansprache älterer – „Onboarding“ – u. a. auch mit etablierten Partnern (z. B. in einzelnen Quartieren / Stadtteilen)
- Masterpläne für Leben 65+ - weit weg von den bekannten bunten Blättchen! Digital und interaktiv

WOHNEN IM QUARTIER

Das Wohnprojekt als „Kick-Off“ ...

- Die Frage lautet: Wie bekommen wir die altersgerechte Quartiersentwicklung „in Gang“ gesetzt?
 - Beratungsstellen
 - „Anlaufstellen“ – z.B. für ältere Menschen
 - Infrastrukturmaßnahmen
 - ...
- Oft brauchen Maßnahmen einen Raum
- Zudem fehlt es vielfach an altersgerechtem Wohnraum
- Ein Lösungsansatz: ein altersgerechtes Wohnprojekt im Quartier; Kommunen können – manchmal – über die Bauleitplanung oder Vergabe steuern

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Prof. Dr. Torsten Bölting
EBZ Business School GmbH
InWIS Forschung & Beratung GmbH

0234 - 89034-20

torsten.boelting@inwis.de

ANHANG:

NEUES WOHNEN IM QUARTIER

WOHNFORMEN FÜR DIE
ALTENGERECHTE QUARTIERE DER
ZUKUNFT



Quelle: Ritter / Rheinpfalz

BEISPIEL ABWG

Ambulant betreute Wohngruppen: Wachstumssegment

- Die Zahl und Qualität ambulant betreuter Pflegewohngruppen ist unbekannt; Rothgang (2019) geht von 4.000+ Gruppen aus. (z.B. NRW (2016): rd. 550, Bayern (2020) ca. 440, zuletzt +10 Prozent pro Jahr)
- Die Standards variieren stark, da es in den Ländern abweichende Vorgaben gibt
- Unterschiede gibt es auch in der Organisationsform (anbieter- und selbstverantwortet)
- Finanzierungsstrukturen tlw. unklar; ähnlich wie auch beim betreuten Wohnen
- Zur baulichen Typologie gibt es wenig gesicherte Erkenntnisse (jenseits von Modellvorhaben)

BETREUTES WOHNEN

Es ist ein großer Markt für betreutes Wohnen (im Alter) entstanden

- Marktbeobachter: min. 7.000 „Betreute Wohnanlagen“ mit über 300.000 Wohnungen
- Sehr unterschiedliche Standards, Konzepte und Zielgruppen
- „Betreuung light“ (altersg. Wohnung mit Basis-Service) und ambulant betreute WGen werden teils nicht erfasst
- Die Qualität der Architektur ist unterschiedlich – im Wesentlichen handelt es sich um reproduzierbare Wohnangebote...



BEISPIEL QUALITÄTSSIEGEL BETREUTES WOHNEN

Qualitätsstandards setzen auf die Funktionalität und die Nutzung

Neu- und Bestandsobjekte: 100+ Prüfkriterien



- **Bauwerk und Umfeld:** zentral gelegene und in gute Infrastruktur eingebettete barrierefreie und altengerechte Wohnung
- **Grundservice:*** Grundleistungspaket inkl. haustechnischem Service und Betreuung bzw. persönlichem Service durch kompetente Betreuungspersonen
- **Wahlservice:** zusätzliche Wahlleistungen inkl. Pflege, hauswirtschaftlicher Dienste und Hausnotruf
- **Vertragsgestaltung:** faire Miet- und Betreuungsverträge mit transparenter Leistungs- und Kostenübersicht



BEISPIEL WOHNEN MIT DEMENZ

Architektur fokussiert häufig die Wohnbedürfnisse der Nutzer

- Zahlreiche Empfehlungen fokussieren die (taktile und visuelle) Gestaltung
- Z.B. Licht (Helligkeit, Lichtfarbe),
- Farbgestaltung (Kontraste, Farblehre)
- Zeichen, Signale, Leitsysteme (Bilder usw.)
- Grundrisse häufig standardisiert (Besonderheiten bei Pflegeheimen)



Bilder: Dietz, A. (2019): MedAmbiente-Gespräch

BEISPIEL ABWG

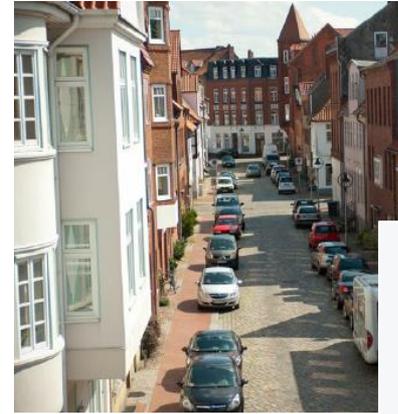
Ambulant betreute Wohngruppen: Wachstumssegment

- Die Zahl und Qualität ambulant betreuter Pflegewohngruppen ist unbekannt; Rothgang (2019) geht von 4.000+ Gruppen aus. (z.B. NRW (2016): rd. 550, Bayern (2020) ca. 440, zuletzt +10 Prozent pro Jahr)
- Die Standards variieren stark, da es in den Ländern abweichende Vorgaben gibt
- Unterschiede gibt es auch in der Organisationsform (anbieter- und selbstverantwortet)
- Finanzierungsstrukturen tlw. unklar; ähnlich wie auch beim betreuten Wohnen
- Zur baulichen Typologie gibt es wenig gesicherte Erkenntnisse (jenseits von Modellvorhaben)

BEISPIEL ABWG

Vor allem „integriert“ soll sie sein!

- Standortqualität, Wohnumfeld, städtebauliche Einbindung
- Gebäude: Barrierefreiheit, ausreichend groß
- „städtebaulich ansprechende Lösung, die sich in die Bebauungsstruktur der Umgebung einpasst, fördert [zusätzlich zur Teilhabe der Bewohner] eher die Akzeptanz und das Interesse der Nachbarschaft“ (KIWA.SH (2017): 37
- Recht umfangreiche Empfehlungen zu Ausstattung, Bädern, Bodenbelägen, Farben, techn. Hilfsmitteln... und Brandschutz der WGen



AMBULANTE PFLEGE UND ARCHITEKTUR

Meist geht es um das „Drinne“

- Der Zusammenhang zwischen Architektur und Wohlbefinden ist bekannt; Architektur kann einschüchtern, bedrücken aber auch Freude vermitteln und Genesung unterstützen
- Architekt/innen machen sich diese Erkenntnisse zunutze und gestalten auch ambulante Pflegeimmobilien mittlerweile häufig nach entsprechenden Vorgaben
- Das ist gut für die Bewohner/innen. Was macht es mit dem Standort und dem Umfeld?
- **Klar ist: Viele Wohnwünsche und Anforderungen an das „Drinne“ werden sich nur durch Investitionen in Bestand oder Neubau realisieren lassen**
- **Hinzu kommt der Investitionsbedarf aufgrund der Dekarbonisierung**

MILIEUS – LEBENSSTILE

Wohnkonzepte[®] Milieus



WOHNKONZEPT
KONVENTIONELL

- Wirtschaftliche und gesellschaftliche Ziele sind erreicht
- Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben, ehrenamtliches Engagement
- hohes Sicherheitsdenken und vorausschauende Lebensplanung
- Nachfrage nach Produkten hoher Qualität, Funktionalität und Effizienz
- altersgerechtes Wohnen



WOHNKONZEPT
KOMMUNIKATIV

- Leben findet vielfach außerhalb der Wohnung statt
- dynamisch, flexibel und mobil
- urbanes Umfeld mit Sport- und Freizeitorientierung wird gesucht
- moderne Ausstattung, offene Grundrisse
- schnelles Internet und Fahrradstellflächen
- Sonderwohnformen sind interessant



WOHNKONZEPT
HÄUSLICH

- familiäre Werte sind sehr wichtig
- in Nachbarschaft und soziale Netzwerke integriert
- Sicherheit und Nachhaltigkeit sind wichtig
- Nutzenaspekt steht im Vordergrund
- moderne Wohnausstattung



WOHNKONZEPT
ANSPRUCHSVOLL

- Werte wie Selbstverwirklichung und Individualismus sind bedeutend
- hohe Leistungs- und Erfolgsorientierung, Optimierungsbestrebungen und hohe Anspruchshaltung
- Werthaltigkeit spielt eine große Rolle – repräsentative Standorte und ausgeprägtes Umweltbewusstsein
- soziale Medien und Smart Home
- ökologisches Wohnen ist interessant



WOHNKONZEPT
BEScheiden

- große Bedeutung haben Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit.
- geringe Ansprüche, sich mit weniger zufrieden geben
- nach innen gerichtetes Leben
- hohe Verbundenheit mit dem Standort
- altersgerechtes Wohnen von Interesse



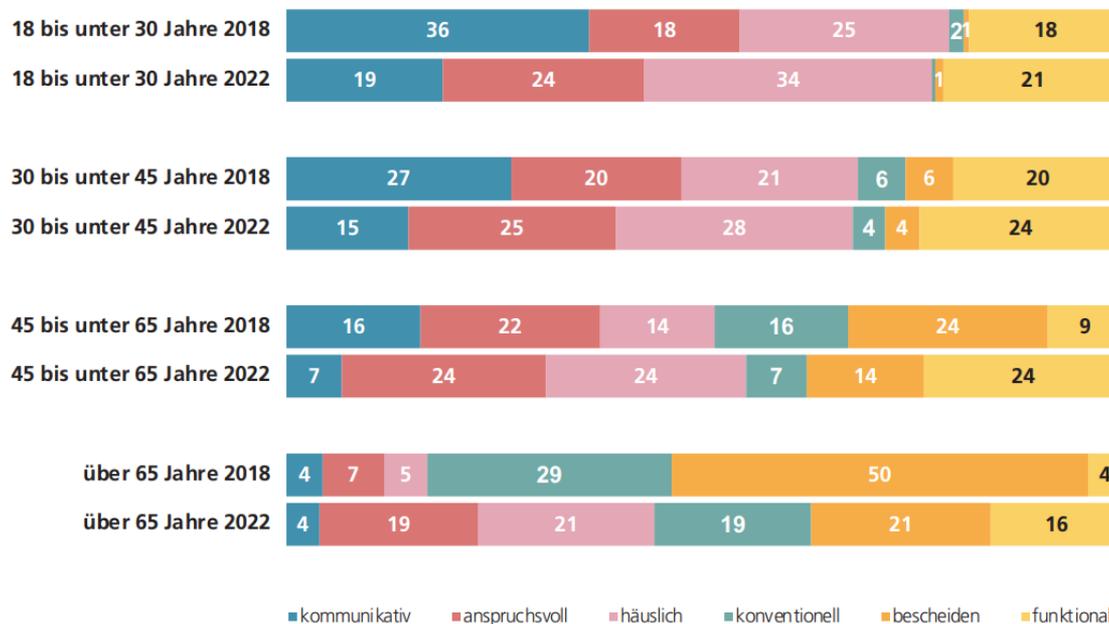
WOHNKONZEPT
FUNKTIONAL

- geringe materielle Optionen
- hohe Unzufriedenheit, keine Möglichkeit, die eigene Lebenslage zu verbessern
- Wunsch nach Verbesserung der Lebenssituation
- je nach Wohnungsmarkt hohe Mobilität

MILIEUS – LEBENSSTILE

Junge Leute: Neue Häuslichkeit und Ansprüche

Ältere: die Boomer sind nicht (mehr) bescheiden!



MILIEUS – LEBENSSTILE

Einsamkeit bildet sich in den Lebensstilen unterschiedlich stark ab
Mit der Alterung zunehmende Lebensstile besonders betroffen!

- Zwischen den Clustern der „Zurückgelassenen“ und dem Funktionalen Lebensstil gibt es hohe Übereinstimmungen
- Die Sozial-Integrativen unterscheiden sich besonders deutlich bzgl. Wertvorstellungen von den verstärkt tendenziell von Einsamkeit bedrohten Gruppen

