

Autorinnen dieser Ausgabe:

Andrea Berndgen-Kaiser
Fon + 49 (0) 241 409945-17
andrea.berndgen-kaiser@ils-forschung.de

Runrid Fox-Kämper
Fon + 49 (0) 241 409945-11
runrid.fox-kaemper@ils-forschung.de

trends

Wohnen im Alter 60+ Ergebnisse einer empirischen Untersuchung

Im Frühjahr 2011 führte das ILS eine Befragung zum Thema „Wohnen im Alter 60+“ unter 60-Jährigen und Älteren in Dortmund durch. Die Befragung, die ebenfalls in Arnberg durchgeführt wurde, erfolgte als Vergleichsstudie zu einer Untersuchung, die das IÖR (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden) 2008 in Dresden und in Döbeln, einer Mittelstadt in Sachsen, durchgeführt hat. Die Ergebnisse der Befragungen sollen als Kooperationsprojekt der beiden Institute in einen Ost-/West-Vergleich münden, um sowohl Unterschiede und regionale Besonderheiten, als auch Übereinstimmungen herauszuarbeiten.

In diesem trends-Heft werden die Ergebnisse der Befragung in Dortmund vorgestellt. Die Ergebnisse der Befragung in Arnberg werden demnächst unter: www.ils-forschung.de/publikationen zur Verfügung gestellt. Um die Ergebnisse der Untersuchung in Dortmund einordnen zu können, werden zunächst die demographischen Rahmenbedingungen in der Untersuchungsstadt Dortmund im Vergleich

zur Gesamtsituation in Nordrhein-Westfalen dargestellt. Die Grundzüge des demographischen Wandels in Nordrhein-Westfalen wurden bereits in trends 02/10 auf der Grundlage der immer noch gültigen Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030 von IT.NRWⁱ prägnant erläutert und werden daher an dieser Stelle nur verkürzt und vor allem in Bezug auf den Aspekt der Alterung thematisiert.

Demographische Entwicklung bis 2030

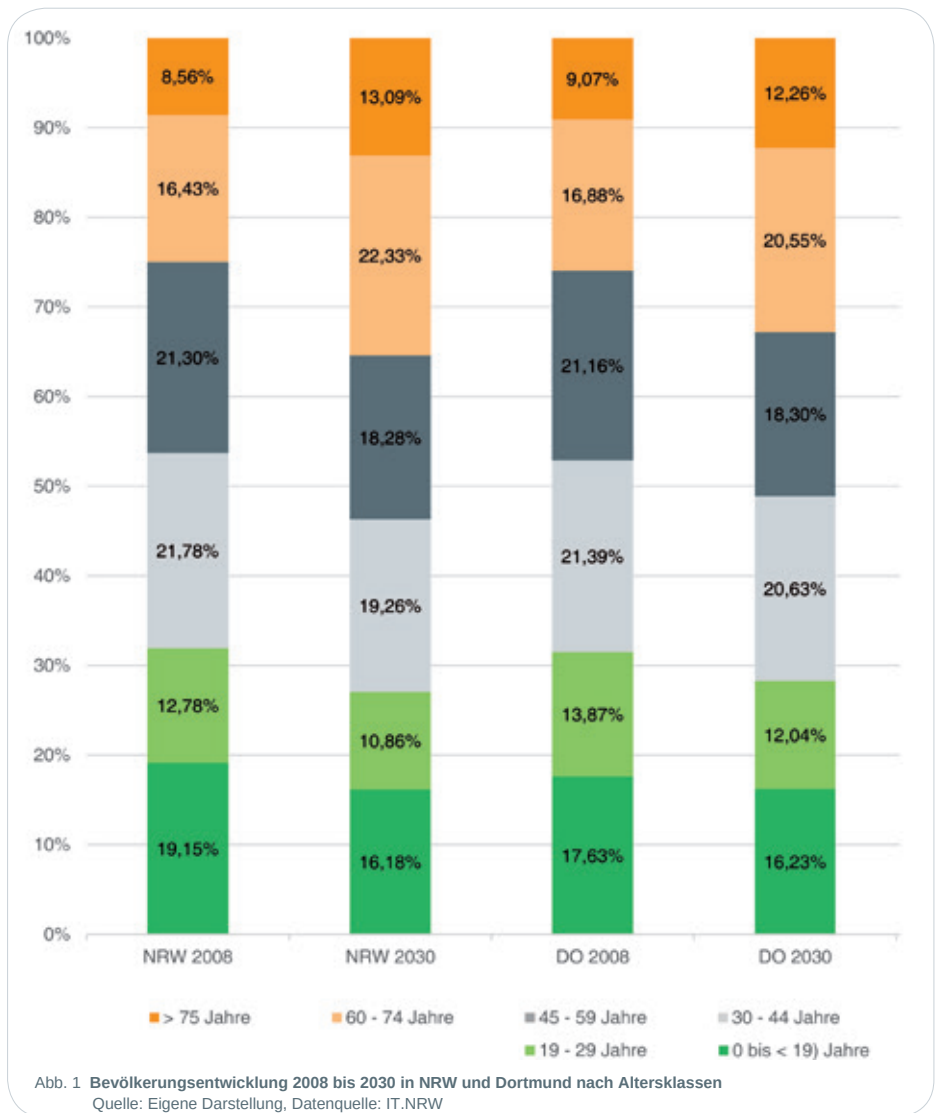
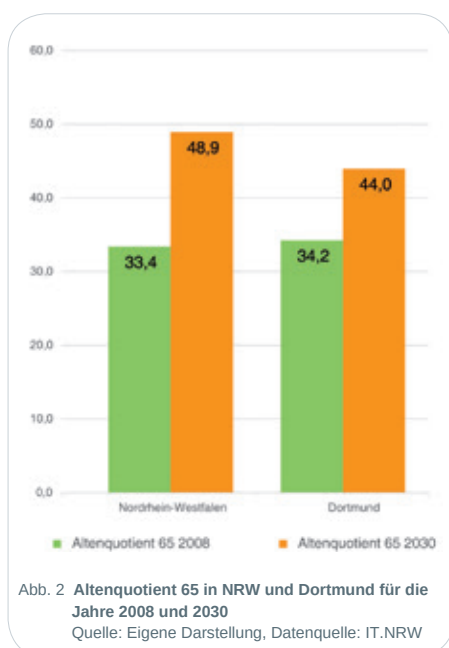
Neben der in den meisten Regionen Nordrhein-Westfalens zu erwartenden Abnahme der Bevölkerungszahl stellen vor allem die prognostizierten Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung und in den Haushaltsstrukturen Kommunen, Wohnungswirtschaft und Hauseigentümer vor neue Herausforderungen. Dabei ist zu beachten, dass Prozesse sich teilsräumlich sehr unterschiedlich ausprägen. So wird die Einwohnerzahl in Nordrhein-Westfalen von 2008 bis 2030 um 3,7 % auf 17,3 Millionen Einwohner zurückgehen. Im gleichen Zeitraum sinkt die Bevölkerung Dortmunds, untypisch für das Ruhrgebietⁱⁱ, nur um 2,6 %.



Gravierender wirkt sich der Prozess der Alterung aus, führt er doch in Nordrhein-Westfalen zu einem Anstieg des Durchschnittsalters von 2008 42,6 Jahren auf 46,9 Jahren in 2030, allerdings weist dieser generelle Trend ebenfalls deutliche regionale Unterschiede auf. So wird die Alterung der Bevölkerung vor allem in den Kreisen Nordrhein-Westfalens deutlicher verlaufen als in den kreisfreien Städten. Während der Anteil älterer Menschen über 60 in Nordrhein-Westfalen von knapp 25 % in 2008 auf über 35 % im Jahr 2030 ansteigen wird, fällt der Anstieg im gleichen Zeitraum in Dortmund von 26 auf 32,8 % deutlich moderater aus (Abb. 1).

Dem steht eine immer geringer werdende Anzahl Kinder und Jugendlicher unter 19 Jahren gegenüber: Ihr Anteil sinkt in gesamt Nordrhein-Westfalen, ebenso in Dortmund bis 2030 auf rund 16 %.

Am deutlichsten zeigt sich die Alterung der Bevölkerung anhand des Altenquotienten, der das Verhältnis der älteren Bevölkerung (im nicht mehr erwerbsfähigen Alter) zu je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (ab 20 Jahre) darstellt (Abb. 2). Bei einer Grenzziehung zwischen diesen beiden Gruppen bei einem Alter von zurzeit 65 Jahren (AQ 65) steigt der Altenquotient für Nordrhein-Westfalen von zurzeit 33,4 auf 48,9 bis 2030. In Dortmund fällt die Entwicklung des Altenquotienten mit einem Anstieg von 34,2 im Jahr 2008 auf 44 im Jahr 2030 moderater aus.



Die absoluten Zahlen verdeutlichen die Dimension dieses demographischen Trends: In Nordrhein-Westfalen werden im Jahre 2030 rund 1,4 Mio. Menschen im Alter von über 80 Jahren und weitere 4,7 Mio. Personen zwischen 60 und 80 Jahren leben. Dem stehen zurzeit 125.000 barrierefreie Wohnungenⁱⁱⁱ (Stand 2010)^{iv} gegenüber. Selbst bei Annahme einer zunehmenden körperlichen Fitness der älteren Bevölkerung ist zu vermuten, dass hier eine große Herausforderung für Wohnungswirtschaft, Städte und Gemeinden besteht, denn auch optimistische Schätzungen zur erwarteten Neubautätigkeit belegen, dass der Bedarf an altengerechten Wohnungen nicht annähernd gedeckt werden kann.

Zudem verweist die in zahlreichen Studien (vgl. u.a. Heinze et al (1997)^v, Kremer-Preiß/Stolarz (2003)^{vi}, Heckemeier et al. (2006)^{vii}, Kremer-Preiß et al. (2011)^{viii}) bestätigte und in vielerlei Hinsicht sinn-

volle Präferenz der älteren Bevölkerung, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben, auf die Notwendigkeit barrierearmer Ausstattung des Wohnungsbestands. Eine Heimunterbringung kommt in der Regel nur bei weitgehender Pflegenotwendigkeit in Frage.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass der Wohnungsbestand an die künftige Entwicklung angepasst werden muss. Dabei ist nicht nur die Wohnung in den Blick zu nehmen, sondern auch das Wohnumfeld samt erforderlicher Versorgungseinrichtungen und Unterstützungserfordernisse für ein selbständiges Wohnen bis ins hohe Alter. Empirische Studien wie die auszugsweise im Folgenden vorgestellte über Dortmund, die vor diesem Hintergrund Auskunft über die spezifische Wohnsituation und jeweiligen Wohnvorstellungen der älteren Bevölkerung geben, können dazu beitragen, entsprechende Angebote zielgerichtet zu planen.

Ergebnisse der Befragung

Die Erhebung richtete sich an Personen, die zum Befragungszeitpunkt zwischen 60 und 89 Jahre alt waren und selbständig zur Miete oder in Wohneigentum wohnten. 6.750 Personen, das sind 4,4 % dieser Altersgruppe in Dortmund, wurden per Zufall unter den Älteren mit Hauptwohnsitz und eigener Wohnung (ohne Alters- und Pflegeheim) ausgewählt und mit einem sechseitigen, standardisierten Fragebogen angeschrieben. Etwa 23 % der Befragten antworteten, so dass als Resultat 1.547 auswertbare Fragebögen vorliegen. Der Rücklauf von 23 % ist für eine umfangreiche schriftliche Befragung als relativ hoch zu bewerten. Eine Interpretation der Daten kann allerdings nur vor dem Hintergrund erfolgen, dass überwiegend Bevölkerungsgruppen an solchen Befragungen teilnehmen, die sich gesundheitlich dazu in der Lage sehen und die ein grundsätzliches Interesse an solchen Fragestellungen haben.

Sie wurde unterstützt durch das Amt für Wohnungswesen, den Fachbereich Statistik und das Sozialamt der Stadt Dortmund.

Im Folgenden wird zunächst die aktuelle Wohn- und Lebenssituation der Befragten dargestellt, anschließend die Größe und Ausstattung der Wohnungen und die Wohndauer und Zufriedenheit der Bewohner, abschließend werden mögliche Umzugsgründe und Vorstellungen zu künftigen Wohnformen beschrieben.

Teilnehmende Altersgruppen

Die Rücklaufquoten der einzelnen Altersklassen spiegeln weitestgehend die Altersstruktur der 60-Jährigen und Älteren (im Folgenden auch Ältere bzw. Ältere 60+) in der Stadt Dortmund wider (Abb. 3). Eine etwas geringere Beteiligung gab es bei den über 85-Jährigen. Besonders aktiv waren die 65 bis 74-Jährigen, die häufiger geantwortet haben, als die Altersgruppe der 60 bis 64-Jährigen. Die Beteiligung ist ab 75 Jahren geringer, trotzdem ist sie in den oberen Altersjahrgängen sehr positiv zu bewerten.



Wohnrechtsform und Haushaltsform

In der Stadt Dortmund liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand bei ca. 23 %^x. Die Befragung Älterer über 60 Jahre ergab, dass rund die Hälfte Eigentümer (49 %) ihrer Immobilie ist (Abb. 4). Mehr als die Hälfte davon (56 %) sind Eigentümer im selbst bewohnten Ein- oder Zweifamilienhaus, 36 % sind Eigentümer der von ihnen bewohnten Wohnung und etwa 8 % sind Hauseigentümer eines Mehrfamilienhauses, in dem sie selbst auch eine Wohnung bewohnen. Der Eigentümerquote von 49 % und dem Anteil von 1 % der Befragten, die bei den Kindern leben, stehen 50 % der befragten Älteren gegenüber, die zur Miete wohnen. Davon sind 46 % Mieter in einer Wohnung im Mehrfamilienhaus und 4 % Mieter im Ein- oder Zweifamilienhaus.

Bei den Haushaltskonstellationen, in denen die befragten 60-Jährigen und Älteren leben, dominieren erwartungsgemäß die Haushalte mit ein oder zwei Personen. 23 % der Befragten gaben an, allein zu leben.

Rund 70 % der Älteren leben mit einem (Ehe-) Partner zusammen. Die (Ehe-) Partnerschaft ist damit die am häufigsten genannte Form des Zusammenlebens.

Alter und Gesundheit

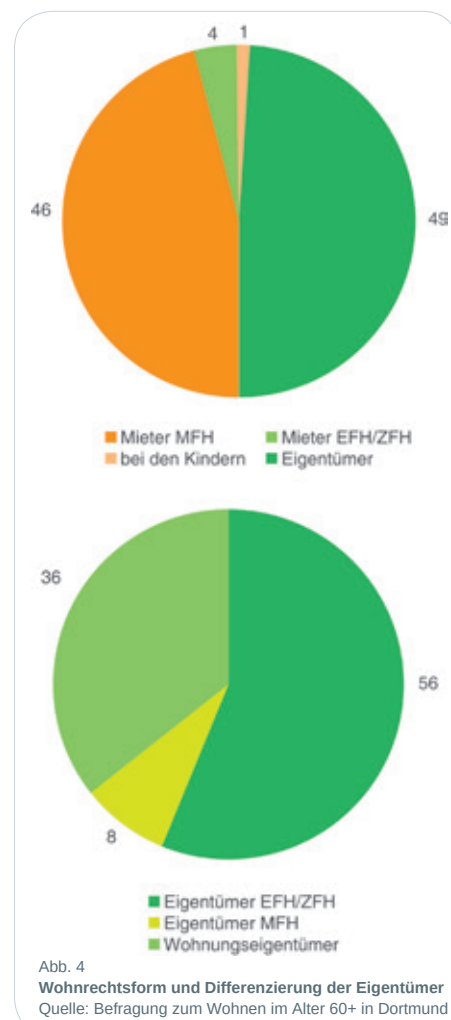
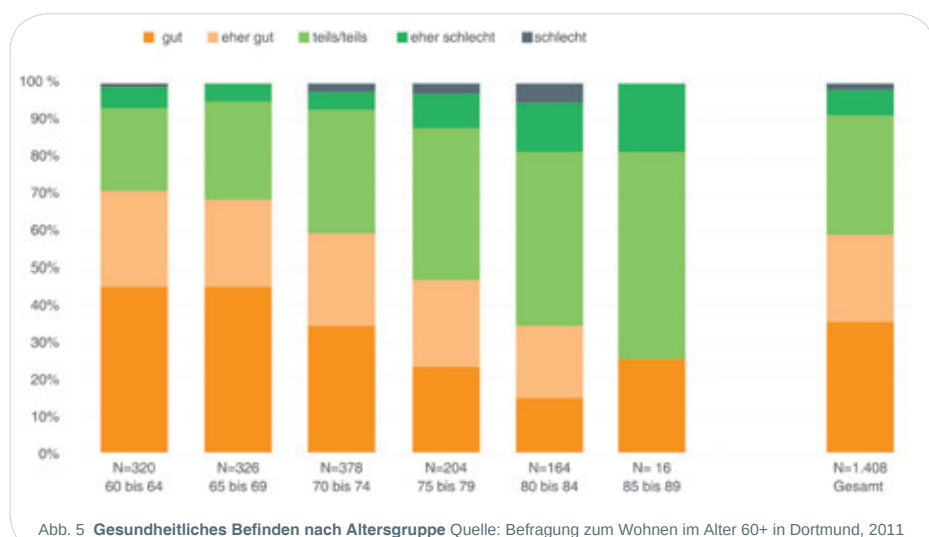
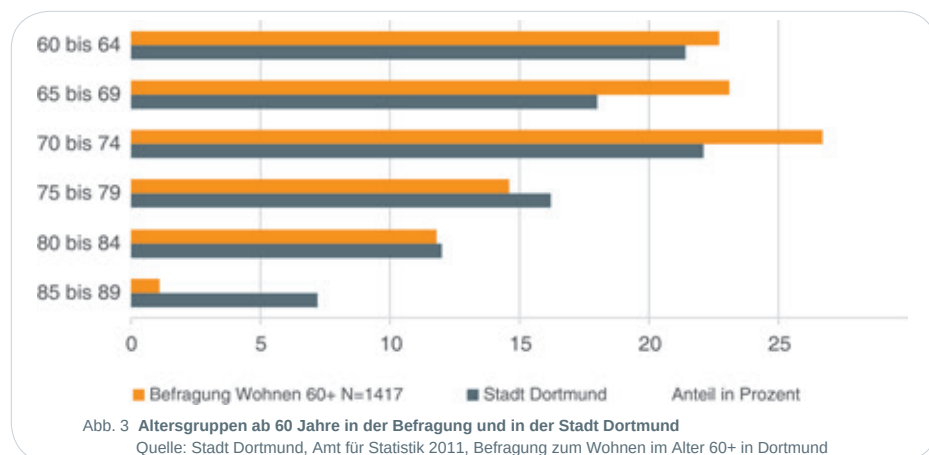
Die dargestellten Ergebnisse zu den Haushaltskonstellationen und der Bewertung des gesundheitlichen Befindens durch die Älteren in Abhängigkeit vom Lebensalter zeigen, dass es sinnvoll ist, Untersuchungen zur Wohnsituation und Wohnansprüchen nach Altersphasen zu differenzieren.

So ergibt sich eine erste Altersphase zwischen dem 60. und 69. Lebensjahr (Abb. 5), die als Übergangsphase ins Rentenalter bzw. in den Ruhestand bezeichnet werden kann. Zugleich kann sie als eine Phase der Umstellung auf eine neue Lebenssituation betrachtet werden. Dabei spielen zum Teil die eigene Erwerbstätigkeit oder die des Partners, aber möglicherweise auch die Familie noch eine große Rolle. Zwischen dem 70. und dem

79. Lebensjahr kann von der aktiven Altersphase gesprochen werden, in der die Gesundheit von knapp 50 bis 60 % der Befragten positiv benannt wird. Als (Hoch-) Altersphase kann die Zeit zwischen dem 80. und 89. Lebensjahr bezeichnet werden, in der das Alleinleben zunimmt und der Anteil derer, die ihr gesundheitliches Befinden als schlecht bewerten, deutlich größer ist. Betrachtet man innerhalb dieser Altersgruppen die wenigen Antworten der 85 bis 89-Jährigen kann deren Teilnahme an der Befragung als Indiz dafür gewertet werden, dass es ihnen noch relativ gut geht oder dass sie ihr gesundheitliches Befinden vor dem Hintergrund ihres Alters relativ positiv bewerten. Personen über 89 wurden aufgrund des zu erwartenden geringen Rücklaufs nicht in die Befragung einbezogen.

Finanzielle Situation

Betrachtet wird im Folgenden die Einkommenssituation der Befragten. Fragen nach dem Einkommen wurden nur von relativ



wenigen Befragten beantwortet, wie die geringen Nennungen der folgenden Auswertungen zeigen. Abbildung 6 zeigt das Haushaltsnettoeinkommen der alleinlebenden Mieter und Eigentümer.

36 % der befragten Mieter müssen mit Einkommen bis 1.000 € auskommen. Die höchsten Einkommen von über 2.500 € stehen im Mittel nur knapp 7 % der Mieter zur Verfügung. Der Anteil der unteren Einkommensgruppen nimmt mit steigendem Alter etwas ab, der Anteil der obersten Einkommensgruppe (ab 2.500 €) ist in der Altersgruppe der 75 bis 79-Jährigen am höchsten.

Bei den Eigentümern stellt sich die Einkommenssituation erwartungsgemäß sehr viel günstiger dar. Im Mittel müssen nur knapp 11 % der alleinlebenden Eigentümer mit Einkommen unter 1.000 € leben. Über die höchsten Einkommen von über 2.500 € verfügten im Mittel 20 % der Eigentümer. Zum Vergleich: im Mittel standen der Dortmunder Bevölkerung im Jahr 2009 pro Person (unabhängig von der Haushaltsform) 1.445 € Haushaltseinkommen zur Verfügung^x.

Nach Darstellung der Haushaltseinkommen stellt sich die Frage, wie hoch die Wohnkostenbelastung der Befragten prozentual an ihrem Einkommen ist (Abb. 7). Da das Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensgruppen abgefragt wurde, sind genauere Aussagen zur Wohnkostenbelastung nur begrenzt möglich. Um die Wohnkostenbelastung dennoch grob darstellen zu können, wurde mit dem Mittelwert der jeweiligen Einkommensgruppe gerechnet. Für die Darstellung der Wohnkostenbelastung der Haushalte wurden neben der Nettokaltmiete auch die Betriebskosten berücksichtigt bzw. die Gesamtbelastung bei den Eigentümern.

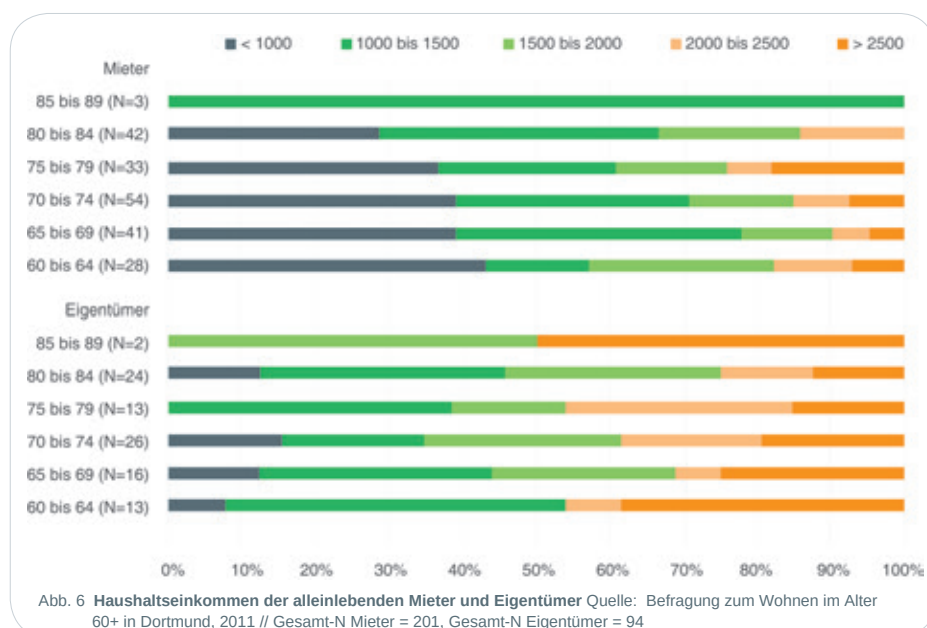
Bei den Mietern geben knapp 8 % über die Hälfte ihres Haushaltseinkommens für die Wohnkosten einschließlich Nebenkosten aus, bei den Wohnungseigentümern sind das nur 1 %, bei den Hauseigentümern 5 %. Geringe Mietbelastungen von bis zu 20 % des Haushaltseinkommens haben nur knapp 10 % der Mieter, 46 % der Wohnungseigentümer und 34 % der Hauseigentümer. Wie zu erwarten werden

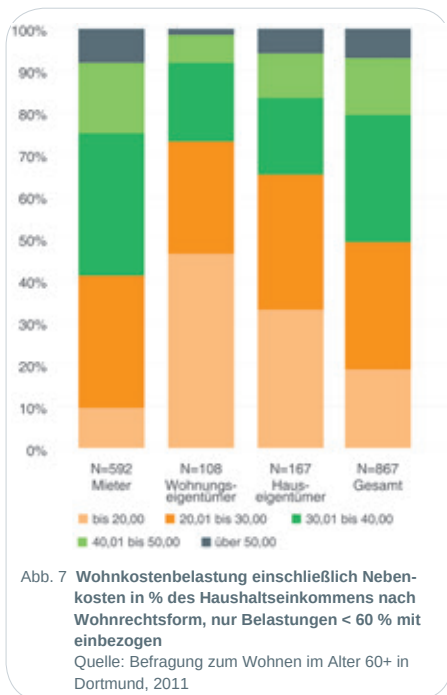
die Mieter von den Wohnkosten deutlich stärker belastet als die Eigentümer.

Zur Beurteilung der individuellen Lebenssituation der Befragten wurde im Anschluss an die Fragen zur Wohnkostenbelastung von den Befragten eine Einschätzung zu ihrem verbleibenden Einkommen gestellt (Abb. 8).

Positive Beurteilungen (sehr gut und gut) wurden von insgesamt 69 % der Befragten gegeben, 31 % gaben an, dass sie nur mit Einschränkungen mit dem verbleibenden Einkommen leben können. Differenziert nach Wohnrechtsform lagen die positiven Beurteilungen „sehr gut“ und „gut“

bei den Mietern insgesamt bei 56 %, bei Wohnungseigentümern bei 77 % und bei Hauseigentümern bei 85 %. Die Mieter mussten in 44 % der Fälle Einschränkungen hinnehmen, die Wohnungseigentümer in 23 %, die Hauseigentümer lediglich in 15 %. Auch wenn die eingeschränkten Möglichkeiten von „Ich kann mir nur selten Extras leisten“ bis „Ich kann mir kaum das Notwendigste leisten“ reichen, ist aus dieser Auswertung doch die Tendenz zu erkennen, dass Wohneigentum für die heute Älteren einen wesentlichen Faktor für die Qualität der Wohn- und Lebenssituation im Alter darstellt.





Wohnungsgröße und Ausstattung

In der Regel wächst mit der Größe des Haushalts auch die durchschnittliche Größe der Wohnung, die Wohnfläche pro Person sinkt jedoch. Da Ältere am häufigsten allein oder mit einem Partner leben und oft nach Auszug der Kinder oder Tod des Partners in der dann zu großen Wohnung verbleiben, ist die Wohnfläche pro Person bei den älteren Haushalten in der Regel größer als bei jüngeren Bewohnern in der Stadt.

Innerhalb der befragten Altersgruppe zwischen 60 und 89 ist allerdings nur eine geringe Variabilität festzustellen. Die erfasste Wohnfläche pro Person beträgt im Durchschnitt bei allen Befragten 54 m². Am größten ist sie bei den allein Lebenden, hier fallen besonders die 70- bis 79-Jährigen mit durchschnittlich 80 m² Wohnfläche pro Person auf. Die mit (Ehe-) Partner Lebenden haben zwischen 45 m² und 50 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung.

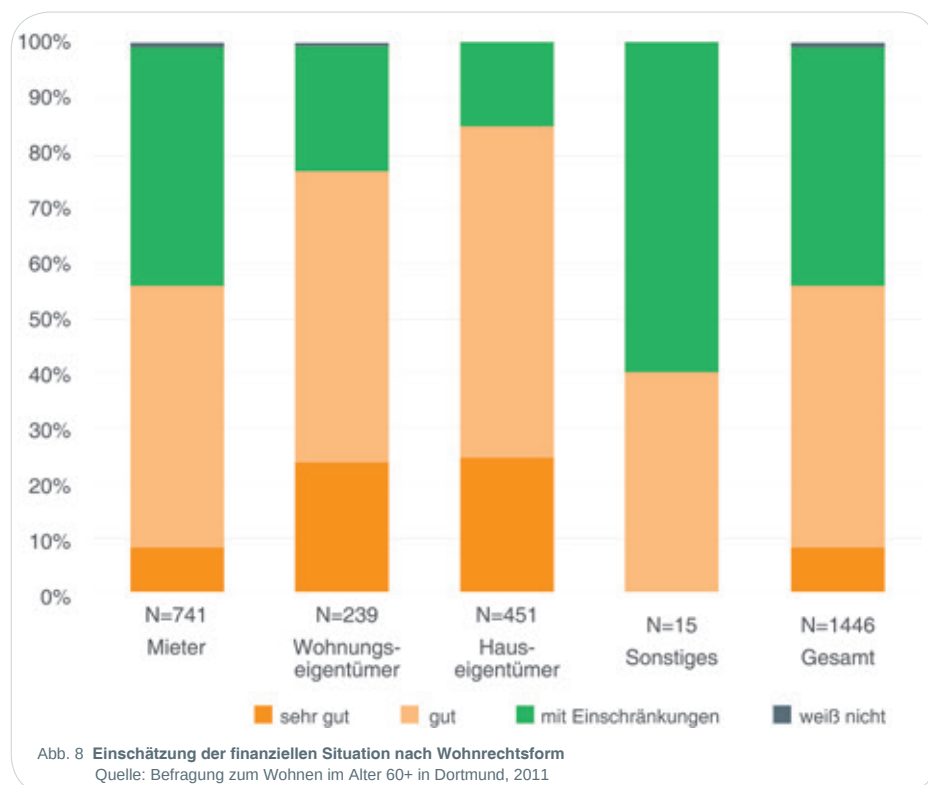
Unterschieden nach Mietern und Eigentümern sind die Wohnflächen pro Person (Abb. 9) bei den Mieterhaushalten deutlich kleiner als bei Wohnungs- oder Hauseigentümern und in Mehrfamilienhäusern geringer als in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die Spanne bei den größten Wohnungen geht von 106 m² bei den alleinlebenden Eigentümern in der Altersgruppe

von 70 bis 79 Jahren bis 69 m² bei den Mietern dieser Altersgruppe.

Um die Wohnungsausstattung und die Eignung der Wohnung für Ältere 60+ beurteilen zu können, wurde nach dem Vorhandensein einer Vielzahl von Einzelmerkmalen gefragt. Einfluss haben hier die Baualtersklassen und bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, wodurch zum Teil deutliche Unterschiede in der Ausstattung zu erkennen sind. In Tabelle 1 sind die Wohnungsausstattungen

in Mehrfamilienhäusern der Mieter und Wohnungseigentümer dargestellt.

Fast alle Wohnungen sind mit einem Bad und bis auf die Baualtersklasse vor 1918 überwiegend auch mit einem Innen-WC im Bad ausgestattet. Substandard Wohnungen (ohne Bad, außerhalb liegendes WC und Ofenheizung) kamen in der Befragung überhaupt nicht vor. Deutlich wird aber ein hoher Nachrüstungsbedarf bei bodengleichen Duschen und beim Abbau von Türschwellen, die wichtige Bedingungen für

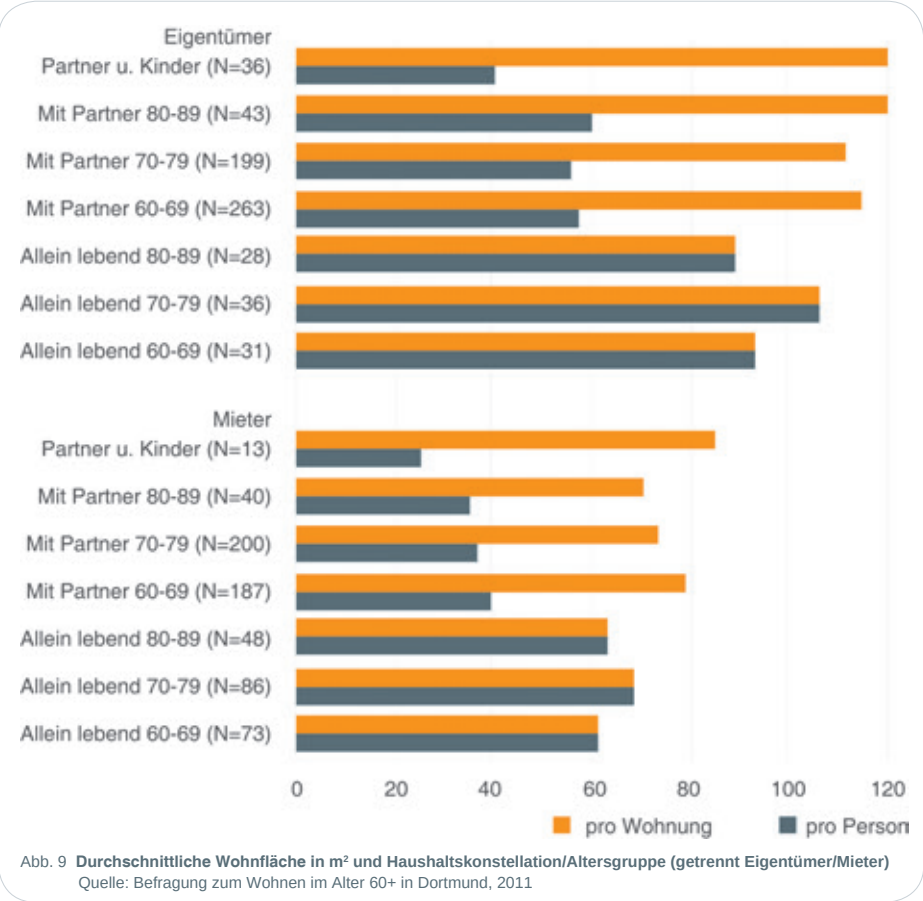


eine altengerechte Wohnung bilden. Über eine zentrale Warmwasserversorgung und Zentralheizung verfügen mindestens 50 % der Befragten (Ausnahme Gebäude von 1919 bis 1945 mit nur knapp 32 %). Personenaufzüge sind generell noch wenig verbreitet, erst ab dem Jahr 1970 gibt es nennenswerte Anteile von Wohnungen mit Personenaufzug (22,5 %), dieser Anteil steigt in den neueren Wohnungen ab 1990 auf 31,2 %.

Das Vorhandensein eines Aufzugs, eine wesentliche Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung, und die Beurteilung der Wichtigkeit eines Aufzugs nach Altersgruppen zeigt Abbildung 10. Die Befragung ergab, dass 14 % der Befragten in einem Gebäude mit Personenaufzug wohnen, über 60 % einen Aufzug aber als wichtig oder sehr wichtig betrachten. Auf die einzelnen Altersgruppen bezogen sind es vor allem die 70 bis 74-Jährigen, die über einen Aufzug verfügen, jedoch nur 1 % der 85 bis 89-Jährigen. Ein Zusammenhang von Vorhandensein eines Aufzugs mit dem Alter der Befragten ist nicht festzustellen. Mit zunehmendem Alter steigt die Bedeutung eines Aufzugs ein wenig, sinkt jedoch der Anteil der Älteren, die über einen Aufzug verfügen.

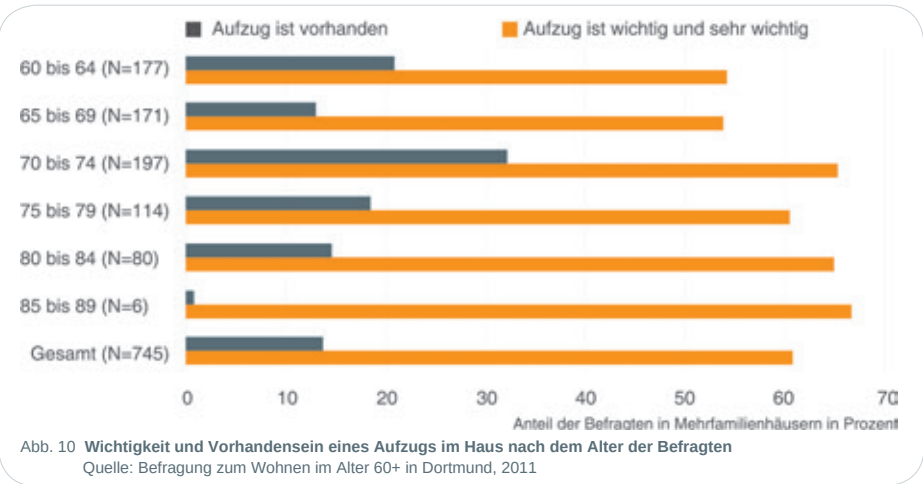
Wohndauer und Zufriedenheit

Es ist davon auszugehen, dass Menschen im höheren Lebensalter häufiger schon längere Zeit ihre Wohnung bewohnen und damit die Wohndauer länger ist als bei den Jüngeren. Das bestätigt sich auch in der vorliegenden Befragung. Die mittlere Wohndauer der Dortmunder Bevölkerung ab 18 Jahren in der gegenwärtigen Wohnung liegt bei 8,8 Jahren, die derjenigen ab 60 Jahren liegt bei 25,4 Jahren^{xi}: Die mittlere Wohndauer der Personen ab 60 Jahre in unserer Befragung liegt mit 29 Jahren über den Verhältnissen der Gesamtstadt und ist damit auch etwas länger als in Deutschland insgesamt. Dort betrug 2005 die mittlere Wohndauer der Gruppe der über 60-Jährigen 27 Jahre, während Jüngere im Mittel rund 8 Jahre in der Wohnung wohnen. Das bedeutet im Mittel eine Wohndauer von 15 Jahren^{xii}.



Ausgewählte Ausstattungsmerkmale	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1969	1970 - 1990	nach 1990
	N = 53	N = 82	N = 396	N = 285	N = 77
Mindestens vorhanden in Prozent der Fälle *)					
Bad	96,2 %	91,5 %	94,2 %	97,2 %	97,4 %
Innen-WC im Bad	81,1 %	92,7 %	91,4 %	89,1 %	98,7 %
IW außerhalb Bad	30,2 %	3,7 %	11,4 %	39,3 %	28,7 %
Fliesen o.ä. im Bad	96,2 %	87,8 %	96,2 %	96,5 %	97,4 %
Badewanne	75,5 %	69,5 %	83,1 %	83,2 %	83,1 %
Duschbecken	50,9 %	32,9 %	22,7 %	39,6 %	51,9 %
Bodengleiche Dusche	18,9 %	8,5 %	5,8 %	8,8 %	20,8 %
Zentrale Warmwasserversorgung	60,4 %	31,7 %	55,6 %	62,5 %	74,1 %
Keine Türschwellen	52,8 %	67,1 %	54,3 %	54,7 %	59,7 %
Zentrale Heizung	64,2 %	31,7 %	50,5 %	54,4 %	62,3 %
individuelle Raumtemperatur	86,8 %	79,3 %	74,7 %	77,2 %	74,0 %
Balkon / Loggia / Terrasse	60,4 %	61,0 %	83,6 %	93,0 %	96,1 %
Personenaufzug	1,9 %	0,0 %	7,8 %	22,5 %	31,2 %

Tab. 1 Vorhandensein ausgewählter Merkmale der Wohnraumausstattung in Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Baualter der bewohnten Gebäude
Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dortmund, 2011
// bezogen auf das jeweilige Merkmal: xxx = Maximum, xxx = Minimum
// * Keine Angaben wurden als nicht vorhanden angesehen, Ausnahme Türschwellen



Zufriedenheit mit der Wohnung	Mieter N=767	Eigentümer N=695	Gesamt N=1.462
	Anteil der Befragten in Prozent		
sehr zufrieden	22,3	52,1	36,5
zufrieden	58,3	43,5	51,2
teils / teils	15,9	4,0	10,3
unzufrieden	3,3	0,3	1,8
sehr unzufrieden	0,3	0,1	0,2

Tab. 2 Grad der Zufriedenheit mit der Wohnung Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dortmund, 2011

eine Wohnung suchten, eine starke Verbindung zu Stadt geäußert. 40 % wollten in ihrem Stadtteil wohnen bleiben^{xiii}.

Für die vorliegende Befragung zum Wohnen 60+ konnte insgesamt eine hohe Zufriedenheit festgestellt werden (Tab. 2). Rund 88 % der Älteren geben an, dass sie mit ihrer Wohnung sehr zufrieden oder zufrieden sind. Unzufriedenheit wird selten genannt, jedoch sind rund 10 % der Älteren nur teilweise mit der Wohnung zufrieden, was nach bisherigen Erkenntnissen in der Tendenz eher der Kategorie „unzufrieden“ zuzuordnen ist^{xiv}.

Insgesamt sind 95 % der Eigentümer und 80 % der Mieter sehr zufrieden oder zufrieden mit ihrer Wohnung. Besonders zufrieden sind über 50 % der Eigentümer, wohingegen nur 22 % der Mieter das gleiche von sich aussagen. 3 % der Mieter sind mit ihrer Wohnung unzufrieden, dagegen kann der Anteil der Unzufriedenen mit 0,3 % bei den Eigentümern vernachlässigt werden. Unterschiede in der Beurteilung zeigen sich auch in Abhängigkeit vom Baujahr, in dem die Wohnung bzw. das Gebäude entstanden sind, wie Abbildung 11 zeigt.

So sind Befragte in nach 1990 neu gebauten Wohnungen deutlich zufriedener als andere. Mit knapp 40 % der sehr zufriedenen Befragten liegen die Wohnungen, die vor 1918 errichtet wurden, an zweiter Stelle. Dies ist sicherlich als Hinweis darauf zu verstehen, dass die meisten Gebäude dieser Baualtersklasse zwischenzeitlich modernisiert wurden. In Gebäuden, die zwischen 1946 und 1969 gebaut wurden, ist der Anteil der Zufriedenen am geringsten, was nicht weiter erstaunt, da Wohnungsgrößen, bauliche Qualität und Dämmstandard der Nachkriegsbebauung bis in die 60er Jahre aus heutiger Sicht häufig unzureichend sind.

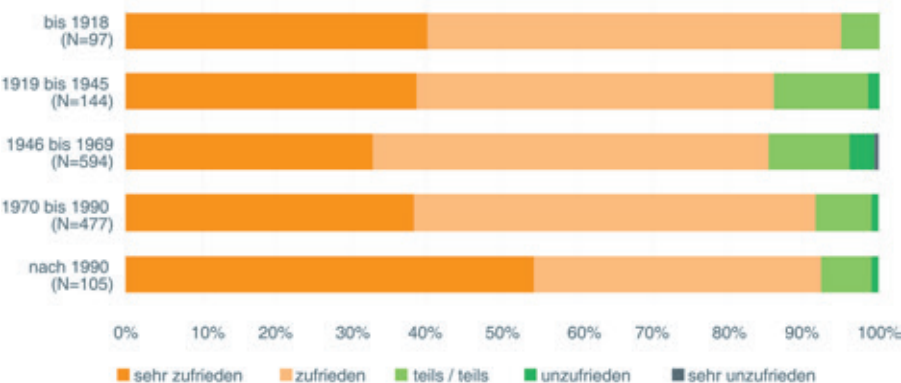


Abb. 11 Zufriedenheit mit der Wohnung nach Baujahr Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dortmund, 2011

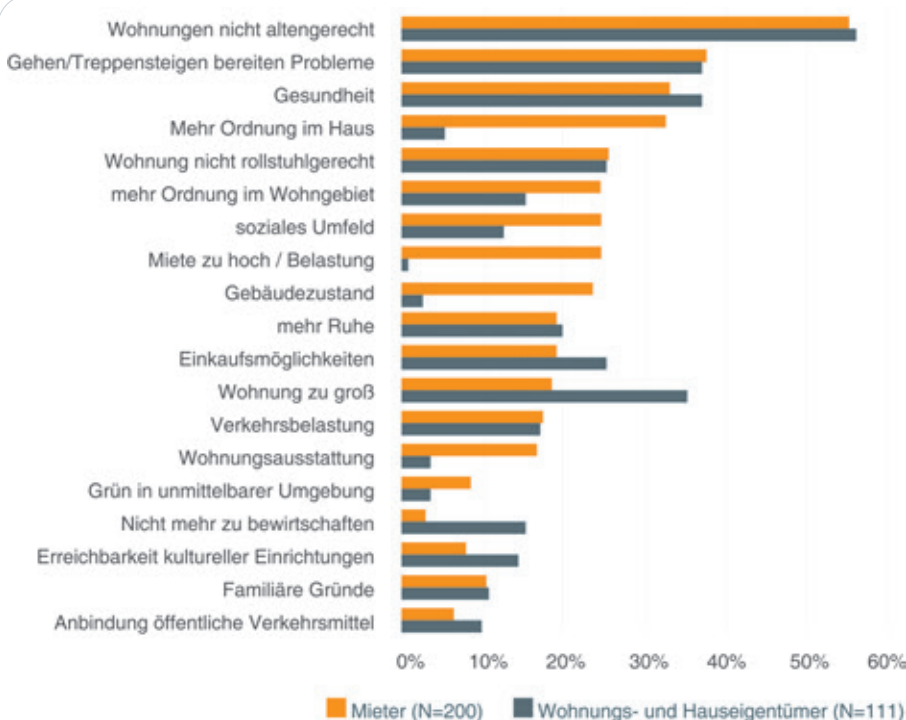


Abb. 12 Häufigste Umzugsgründe der Mieter und Wohnungs- und Hauseigentümer Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dortmund, 2011

Die Wohndauer in der Wohnung steigt mit zunehmenden Altersgruppen an (von 23 bis 37 Jahre), Ausnahme ist nur die Altersgruppe der 85 bis 89-Jährigen, wo sie wieder etwas geringer ist (30 Jahre). Ähnlich ist es auch bei der Wohndauer in der Stadt und im Stadtquartier. In der Stadt Dortmund wohnen die Befragten im Durch-

schnitt 55 Jahre und im gegenwärtigen Stadtteil 38 Jahre. Die Befragungsergebnisse zum Wohnen in der Stadt werden durch eine Befragung der Stadt Dortmund von 6.000 Bürgerinnen und Bürgern im Alter von 20 - 70 Jahren im Jahr 2010 bestätigt. In der Befragung wurde von 64 % der Personen, die in der nächsten Zeit

Umzugsgründe und Umzugswünsche

Der überwiegende Teil der Befragten wollte auch zukünftig in der derzeit bewohnten Wohnung bleiben. So wollten rund 65% der Befragten „auf keinen Fall“ umziehen, zusammen mit denen, die „derzeit eher nicht“ umziehen wollten, waren das so-

gar über Dreiviertel der Befragten (76 %). Umgekehrt bedeutet das aber auch, dass sich über ein Fünftel der Befragten einen Umzug in nächster Zeit vorstellen kann. Zur Erfassung der Gründe für vorhandene Umzugsabsichten waren 26 Antwortmöglichkeiten vorgegeben, wobei Mehrfachantworten gegeben werden konnten. Abbildung 12 zeigt die Ergebnisse differenziert nach Mietern, Wohnungs- und Hauseigentümern.

Dabei wird deutlich, dass in beiden Gruppen vor allem Alters- und Gesundheitsgründe als wesentliche Motive für einen Umzug genannt werden. Stärker als die Wohnungs- und Hauseigentümer bemängeln Mieter darüber hinaus die fehlende Ordnung im Haus und im Wohngebiet, sowie das soziale Umfeld und zu hohe Mieten. Für viele Eigentümer ist dagegen neben den Problemen einer mangelnden Barrierefreiheit die zu groß gewordene Wohnung ein Hauptumzugsgrund. Weiterhin von Mietern und Eigentümern

häufig genannt werden eine bessere Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, mehr Ruhe und weniger Verkehrsbelastung. Die Erreichbarkeit kultureller Einrichtungen und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel werden häufiger von den Eigentümern genannt, während für die Mieter der Wunsch nach Grün in unmittelbarer Umgebung höheren Stellenwert hat.

In Zusammenhang mit den Wohnansprüchen Älterer wurden 27 Merkmale der Wohnung, des Wohngebäudes, des Wohnumfelds sowie von Service- und Dienstleistungsangeboten ausgewählt (Abb.13), bei denen ein Bezug zum Alter zu vermuten ist. Die Wichtigkeit dieser Merkmale konnte in fünf Kategorien von „sehr wichtig“ bis „unwichtig“ beurteilt werden.

Am wichtigsten waren für die Befragten Ordnung/Sauberkeit und Sicherheit, gefolgt von Balkon oder Terrasse, die sogar in der Beurteilung als „sehr wichtig“ an erster Stelle stehen. Infrastrukturelle An-

gebote wie medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten folgten (90 - 95 %), danach Grünflächen am Haus oder fußläufig erreichbar (75 - fast 85 %). Auch Ruhe im Haus und im Wohnumfeld hat einen hohen Stellenwert (75 - 80 %), wohingegen hier ein Aufzug nur für knapp 50 % der Befragten einen hohen Stellenwert hat. Service- und Dienstleistungsangebote wie beispielsweise Wäscheservice, Essensservice und Beschäftigungsangebote werden nur von ca. 12 % - 22 % als wichtig betrachtet.

Vorstellungen zu zukünftigen Wohnformen

Im Rahmen unserer Befragung sollten die gegenwärtigen Wohnformen zukünftig angestrebten Wohnvorstellungen gegenüber gestellt werden. Durch die Eingrenzung der Stichprobe auf selbstständig Wohnende (ohne Altenpflegeheime) wohnten die Befragten überwiegend in traditionellen

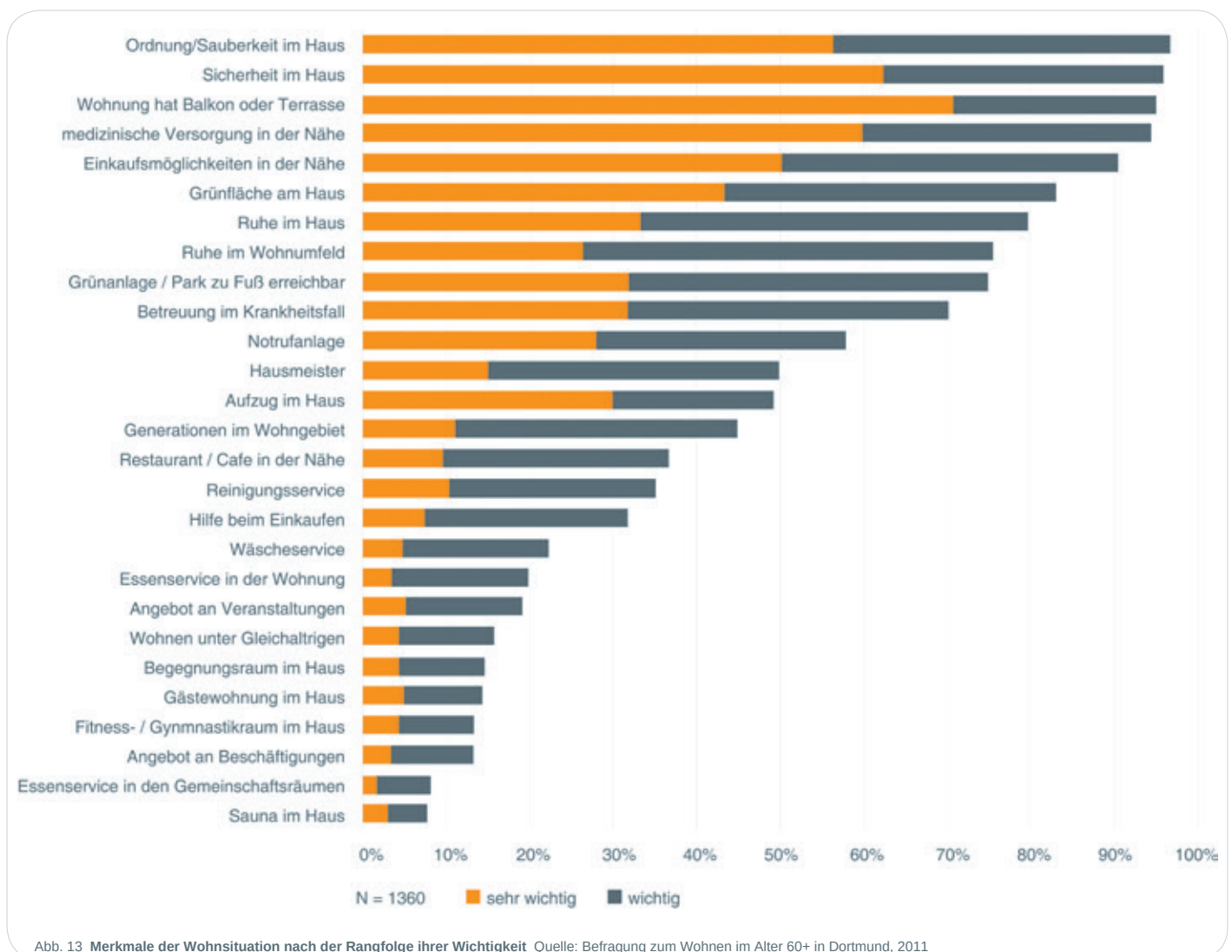


Abb. 13 Merkmale der Wohnsituation nach der Rangfolge ihrer Wichtigkeit Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dortmund, 2011

Wohnungen im Mehrfamilienhaus oder im Ein-/Zweifamilienhaus, in Doppelhaushälfte oder Reihenhaus. Das Angebot neuer Wohnformen speziell für Ältere hat sich in den letzten Jahren vergrößert und ausdifferenziert. Neben den Altenpflegeheimen gibt es Wohnungen in verschiedenen Formen des Betreuten Wohnens, die bereits häufiger vorkommen.

Zusätzlich gibt es Wohnprojekte wie Wohngemeinschaften Älterer, gemeinsames Wohnen von Älteren und Jüngeren mit gegenseitigen Hilfeleistungen im Bedarfsfall, die auf ein selbstständiges Wohnen ausgerichtet sind, aber Betreuungsleistung in unterschiedlichem Umfang bei Bedarf einschließen. Auch in Dortmund sind in den letzten Jahren und Jahrzehnten einige solcher Projekte entstanden. Deshalb wurden in der Befragung neben traditionellen Wohnformen auch spezielle Wohnformen für Ältere angesprochen, die ein eigenständiges Wohnen bis ins hohe Alter ermöglichen und die durchaus auch durch Umbau vorhandenen Wohnungsbestandes umgesetzt werden können.

Zur Frage der Wohnpräferenzen nach einem etwaigen Umzug konnten die Befragten aus 13 vorgegebenen Antworten drei Möglichkeiten für das künftige Wohnen auswählen, vom Wohnen in einer Wohnung im Mehrfamilienhaus, über das Einfamilienhaus bis hin zu speziellen Wohnformen für Ältere (Abb. 14).

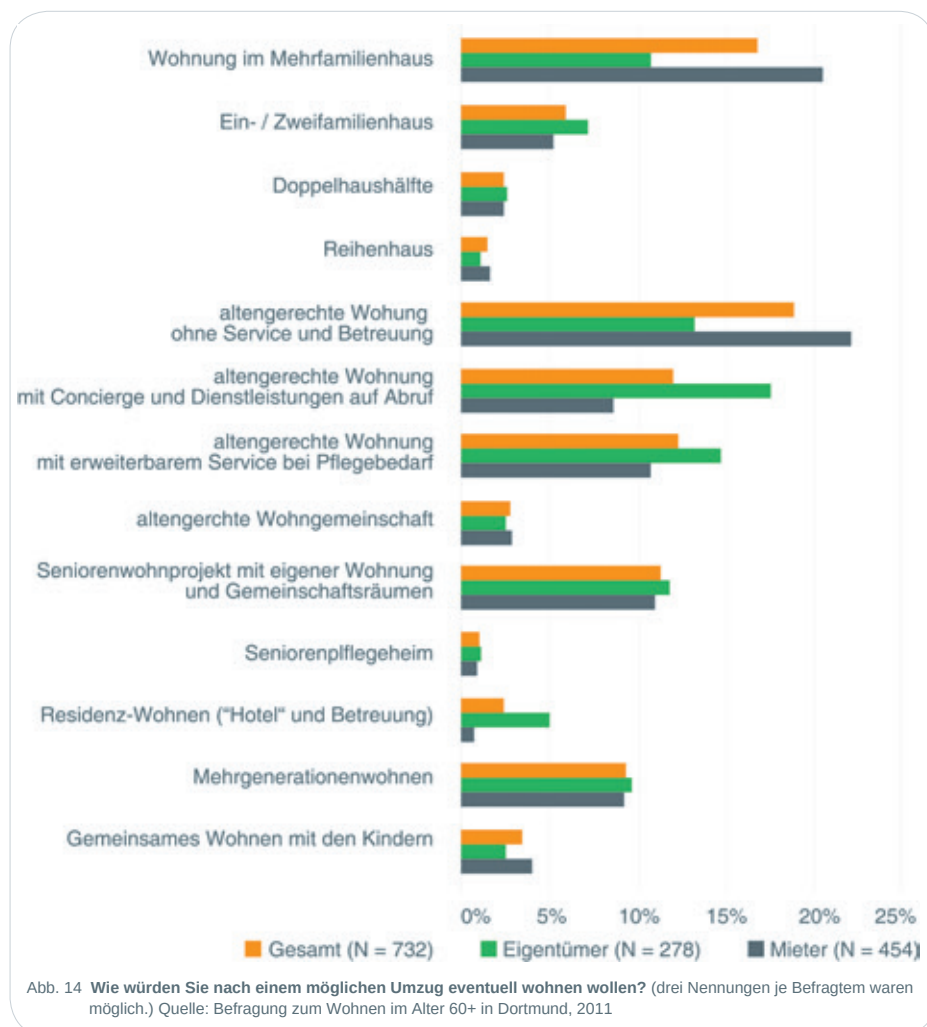
Die Auswertung zeigt, dass der Wunsch nach einer altengerechten Wohnung mit mehr oder weniger intensiver Betreuung überwiegt. Es lassen sich in Hinblick auf Service und Betreuung Unterschiede bei Mietern und Eigentümern erkennen: bis zu 15 % der Eigentümer gegenüber rund 10 % der Mieter wünschen sich demnach nach einem möglichen Umzug eine/n Concierge und Dienstleistungen auf Abruf sowie einen erweiterbaren Service bei Pflegebedarf. Rund 17 % der Teilnehmer nannten eine normale Wohnung in einem Mehrfamilienhaus als zukünftig gewünschte Wohnform, wobei der Anteil bei den Mietern höher ausfällt, als bei den Eigentümern. Nur ein geringer Teil von rund 6 % könnte sich vorstellen, in einem frei-

stehenden Ein- oder Zweifamilienhaus zu wohnen. Noch geringer fällt der Anteil bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern aus. Dahingegen erfahren neue gemeinschaftliche Wohnformen wie Seniorenwohnprojekte mit eigener Wohnung und Gemeinschaftsräumen oder Mehrgenerationenwohnen mit über 11 bzw. knapp 10 % stärkeren Anklang. Insgesamt erreichen die gemeinschaftlichen Wohnformen (altengerechte Wohngemeinschaft, Seniorenwohnprojekt und Mehrgenerationenwohnen) eine Präferenz von fast einem Viertel der Befragten (23,5 %). Nur 1 % der Antwortenden würde nach einem möglichen Umzug in ein Seniorenpflegeheim ziehen. Zu beachten sind mögliche Überschneidungen, die sich aus der Möglichkeit von bis zu drei Antworten ergeben.

Fazit

Die im März 2011 vom ILS durchgeführte und von der Stadt Dortmund unterstützte Befragung von 6.750 Personen der Altersgruppe von 60 bis 89 Jahren spiegelt im Rücklauf von 1.547 verwertbaren Fragebögen weitgehend die Altersstruktur der Stadt Dortmund wider. Befragt wurden lediglich selbstständig wohnende Mieter und Eigentümer, Bewohner von Alten- und Pflegeheimen wurden nicht mitbefragt. Sinnvoll ist es, die Gruppe der Älteren 60+ noch einmal in verschiedene Altersphasen zu unterteilen, von der Übergangsphase in den Ruhestand über die aktive Altersphase bis zur Hochaltrigkeit. Die Beurteilung des gesundheitlichen Befindens ist bei den Altersgruppen bis zum Erreichen des 80. Lebensjahres noch überwiegend positiv, bei den Hochaltrigen steigen jedoch die gesundheitlichen Probleme deutlich an und machen die Notwendigkeit altengerechter Gebäude- und Wohnungsausstattung deutlich.

Anhand von Merkmalen der Wohnungsausstattung sollte eine Beurteilung der Eignung des Wohnungsbestands für Ältere und in der Bewegung eingeschränkte Personen erfolgen. Hier wurde vornehmlich die Ausstattung der Mehrfamilienhäuser nach verschiedenen Baualtersklassen betrachtet. Eine barrierefreie Ausstattung mit bodengleichen Duschen war nur in



den Baualtersklassen bis 1918 (19 %, vermutlich aufgrund von Modernisierungen) und ab 1990 (21 %) in größeren Prozentanteilen vorhanden. Auch die barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnungen, d. h. die Ausstattung mit Aufzügen war relativ gering, in nennenswertem Umfang war sie nur in den Gebäuden ab den 1970er Jahren mit 23 % gegeben und ab den 1990er Jahren mit 31 %. Hier ist sicherlich noch ein hoher Nachrüstungsbedarf zu sehen, da Aufzüge von 61 % der Befragten als wichtig bezeichnet wurden. Neben barrierefreien Standards in der Wohnung wurden als wichtige Merkmale der Wohnsituation auch das barrierefreie Wohnumfeld mit naheliegender medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten sowie Grünflächen direkt am Haus identifiziert.

Bei der Einkommenssituation unterscheiden sich Mieter und Eigentümer deutlich. Geringe Mietbelastungen von bis zu 20 % des Haushaltseinkommens haben nur sehr wenige Mieter (knapp 10 %), aber 46 % der Wohnungseigentümer und 34 % der Hauseigentümer. Folglich ist die Höhe des verbleibenden Einkommens auch sehr unterschiedlich. Das lässt den Schluss zu, dass Wohneigentum für die betrachtete Altersgruppe ein entscheidender Wohlfandsfaktor ist. Allerdings stellt sich die Frage, ob die Hauseigentümer mit Umzugswunsch die für die Realisierung ihrer Absichten erforderlichen Verkaufspreise erzielen können.

Die hohe Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation korrespondiert mit einer hohen Wohndauer und bestätigt, dass das Wohnen in den eigenen vier Wänden höchste Priorität für ältere Menschen hat. Um dieses Ziel zu erreichen, werden auch bei zunehmender Gebrechlichkeit Einschränkungen in Kauf genommen und Kompromisse gemacht, zum Beispiel bei der barrierefreien Zugänglichkeit mittels Aufzug. Bezogen auf fünf Baualtersklassen wurde die höchste Zufriedenheit mit Wohnungen, die ab 1990 gebaut wurden, geäußert.

Folgerichtig wollten Dreiviertel der Befragten nicht umziehen. So gab es auch nur von 20 % der Befragten Auskünfte über Umzugsgründe. Mit Abstand am wichtigsten waren die mangelnde Barrierefrei-



heit der Wohnungen und gesundheitliche Gründe, bei den Eigentümern war auch die zu große Wohnung ein wichtiger Umzugsgrund.

Die Frage nach dem bevorzugten Wohnen nach einem Umzug wurde trotz des wesentlich seltener geäußerten Umzugs-wunsches von fast der Hälfte der Teilnehmer beantwortet. An erster Stelle nannten die Teilnehmer eine altengerechte Wohnung ohne Service und Betreuung (knapp 20 %), gefolgt von einer normalen Wohnung im Mehrfamilienhaus (knapp 17 %). Gemeinschaftliche Wohnformen (wie Seniorenwohnprojekt, altengerechte Wohngemeinschaft und Mehrgenerationenwohnen) hatten einen unerwartet hohen Stellenwert und wurden insgesamt von 23 % der Befragten bevorzugt. Hier besteht sicherlich ein hoher Bedarf an Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen im Bestand, um der Nachfrage nach diesen Wohnformen zu entsprechen. Einfamilienhäuser, freistehend oder verdichtet, werden insgesamt eher als ungeeignet für ein Wohnen im Alter beurteilt und nur von 10 % der Befragten präferiert. Offensichtlich wenig geliebt und nur an letzter Stelle genannt (1 % der Befragten) werden Alten- und Pflegeheime.

Die Auswertungsergebnisse korrespondieren insgesamt deutlich mit wesentlichen Ergebnissen der eingangs erwähnten IÖR-Studie, allerdings zeigen sich im Detail auch signifikante Unterschiede. Das ILS wird in weiteren Arbeitsschritten die Ergebnisse der Befragung in Arnshagen (Stichprobe von 1.500, Rücklauf von 30 %) einbeziehen, um den Unterschieden in Groß- und Mittelstädten Rechnung zu tragen und in Kooperation mit dem IÖR die Gesamtergebnisse detailliert vergleichen.

Quellen

ⁱ IT.NRW 2009: Cicholas, Ulrich; Ströker, Kerstin: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050; IT.NRW (Hg.); 2009

ⁱⁱ Für die kreisfreien Städte und Kreise des Ruhrgebiets nimmt IT.NRW insgesamt einen Bevölkerungsrückgang bis 2030 von 8 % gegenüber dem Ausgangsjahr 2008 an.

ⁱⁱⁱ Im Sinne des 1997 eingeführten Standards für öffentlich geförderte Mietwohnungen

^{iv} Telefonische Auskunft der NRW.Bank am 08.02.2012

^v Heinze, Rolf G; Eichener, Volker; Naegel, Gerhard; Bucksteeg, Mathias; Schauerte, Martin: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem Demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft; Schader-Stiftung (Hrsg.). Darmstadt 1997

^{vi} Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger: Leben und Wohnen im Alter. Bertelsmann Stiftung, Gütersloh und Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA), (Hrsg.), Köln 2003.

^{vii} Krings-Heckemeier, Marie Therese; Braun, Reiner; Schmidt, Markus; Schwedt, Annemarie: Die Generationen über 50 - Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven; Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (Hrsg.); Berlin 2001

^{viii} Kremer-Preiß, Ursula; Mehner, Thorsten; Stolarz, Holger: Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. (Hrsg.). Berlin 2001

^{ix} Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen: Wohnungsmarktbericht 2011, S. 34

^x Vgl. IT.NRW Landesdatenbank: Kommunalprofil Dortmund, Stand 25.10.2011, S. 24

^{xi} Auswertungen des Fachbereichs Statistik, Dortmund vom 23.2.12

^{xii} Vgl. Oertel, H., Banse, J.: Wohnsituation Älterer und deren Perspektiven. Ergebnisse einer Auswertung des Sozioökonomischen Panels. IÖR-Text, Dresden 2008

^{xiii} Vgl. Stadt Dortmund 2011, S. 60

^{xiv} Vgl. Banse, J., Blum, A., Effenberger, K.-H., Möbius, M.: Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes. IÖR Schrift 36, Dresden 2001

Literaturhinweise

Banse, J., Möbius, M., Deilmann, C.: Wohnen im Alter 60+, Ergebnisse einer Befragung in der Stadt Dresden. IÖR Text, Dresden 2008

Banse, J., Möbius, M., Deilmann, C.: Wohnen im Alter 60+, Ergebnisse einer Befragung in der Stadt Döbeln. IÖR Text, Dresden 2010

Publikationen



Journal 1/12
Hrsg.: ILS
Dortmund 2012
entgeltloses E-Book



Zukunft braucht Herkunft
Dokumentation der Veranstaltungsreihe „Zukunft braucht Herkunft“
Autor/innen: Sonja Beeck, Gerhard Curdes, Eva Dietrich, Gudrun Escher, Carl Fingerhuth, Renate Fritz-Haendeler, Karl Jasper, Karl-Jürgen Krause, Magdalena Leyser-Droste, Michael Christian Müller, Walter Ollenik, Christa Reicher, Barbara Wenzel, Christoph Zöpel
Hrsg. Eva Dietrich, Magdalena Leyser-Droste, Walter Ollenik, Christa Reicher, Yasemin Utku
Klartext, Dezember 2011, 200 Seiten;
ISBN: 978-3-8375-0098-1; 19.95 Euro



ILS-Forschungsprogramm 2012/13
Die beiden Forschungsschwerpunkte „Stadtentwicklung und Mobilität“ und „Stadtentwicklung und Städtebau“ stehen im Fokus zukünftiger ILS-Forschungen. Sie greifen grundsätzliche und aktuelle gesellschaftliche Probleme auf, die in den nächsten zwei Jahren auf den verschiedenen Maßstabsebenen untersucht werden sollen.
Hrsg.: ILS, Dortmund 2012, entgeltloses E-Book



ILS-Forschung 1/12 Weak Market Cities – Finanz- und Wirtschaftskrise: eine Aufgabe für eine nationale Stadtentwicklungspolitik
Abschlussbericht des Forschungsprojektes „Weak Market Cities.“
Bearbeitung: Dr. Jörg Plöger, Isabella Kohlhaas-Weber
Hrsg. ILS, Dortmund, 2012; entgeltloses E-Book

Impressum

Herausgeber:
ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH
Brüderweg 22 - 24, 44135 Dortmund
Postfach 10 17 64, 44017 Dortmund
Fon +49 (0) 231 90 51-0
Fax +49 (0) 231 90 51-155
ils@ils-forschung.de, www.ils-forschung.de
© ILS 2012
Alle Rechte vorbehalten.
Auflage 3.200, Dortmund, Ausgabe 1/12
Layout/Gestaltung: Sonja Hammel und Jennifer Margitan, ILS
Fotonachweise: Volker Beushausen, Seite 3u.: wlu-berlin/flickr
Druck: Laupenmühlen Druck GmbH & Co. KG, Bochum

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung 
Assoziiertes Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft