

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
2. Altersgerechtes Wohnen in Dortmund.....	3
2.1 Wohnen im Alter.....	3
2.1.1 Begriffsbestimmungen	3
2.1.1.1 Heutiges Altersbild der Gesellschaft.....	3
2.1.1.2 Altersgerechtes Wohnen, barrierefreies Wohnen, barrierearmes Wohnen	5
2.1.2 Bedeutung des Wohnens im Alter.....	7
2.1.2.1 Bedeutung für die Bewohner	7
2.1.2.2 Bedeutung für die Kommune	11
2.1.3 Herausforderungen und Bedürfnisse des Wohnens im Alter	12
2.1.4 Wohnformen im Alter	14
2.1.4.1 Selbständiges Wohnen	15
2.1.4.2 Wohnen in stationären Einrichtungen.....	15
2.1.4.3 Betreutes Wohnen	16
2.1.4.4 Alternative Wohnformen.....	17
2.2 Bestand altersgerechter Wohnungen in Dortmund	17
2.2.1 Öffentlich geförderte Mietwohnungen	17
2.2.2 Frei finanzierte Mietwohnungen	18
2.2.3 Sonstige Wohnungen	18
3. Empirische Erhebung zum altersgerechten Wohnen im frei finanzierten Wohnungsbestand	18
3.1 Methodisches Vorgehen	19
3.1.1 Zielgruppe der Befragung	19
3.1.2 Befragungsinhalte	19

3.1.3 Durchführung der Befragung	21
3.1.4 Rücklauf.....	21
3.2 Empirische Auswertung	21
3.2.1 Unternehmen und Wohnungsbestand	22
3.2.2 Barrierefreie/ -arme Wohnungen im frei finanzierten Bestand	27
3.2.3 Neubau und Modernisierung barrierefreier/ -armer Wohnungen	34
3.2.4 Probleme und Wirtschaftlichkeit im Abbau von Barrieren	40
3.2.5 Zusatzbedarfe und Wünsche der Mieter und Mieterinnen	46
4. Unterstützungsmöglichkeiten des altersgerechten Wohnens durch die öffentliche Verwaltung	58
4.1 Unterstützungsmaßnahmen der Stadt Dortmund.....	59
4.2 Unterstützungsmaßnahmen anderer Kommunen	62
4.3 Zusätzliche Unterstützungsmöglichkeiten durch die öffentliche Verwaltung	64
5. Fazit	70
Literaturverzeichnis	72
Anhang 1: Fragebogen.....	80
Anhang 2: Interviewtranskripte	87
Anhang 2.1: Interview mit der Wohnberatungsstelle Dortmund ...	87
Anhang 2.2: Interview mit Herrn R	91
Anhang 2.3: Interview mit Herrn S	94

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Unternehmensformen Dortmunder Wohnungsanbieter der vorliegenden Stichprobe.....	23
Abbildung 2: Unternehmensformen Dortmunder Wohnungsanbieter gesamt	23
Abbildung 3: Gesamtwohnungsbestand der befragten Dortmunder Wohnungsanbieter	25
Abbildung 4: Anteil frei finanzierter Wohnungen am Gesamtbestand der befragten Dortmunder Wohnungsanbieter	26
Abbildung 5: Anteil frei finanzierter Wohnungen am Gesamtbestand der befragten Dortmunder Wohnungsanbieter nach kleinen und großen Wohnungsanbietern	27
Abbildung 6: Gesamtbestand frei finanzierter Wohnungen und barrierefreie Wohnungen gem. DIN 18040 großer Wohnungsanbieter mit mehr als 10.000 Wohnungen.....	29
Abbildung 7: Gesamtbestand frei finanzierter Wohnungen und barrierefreie Wohnungen gem. DIN 18040 kleiner Wohnungsanbieter (weniger als 1.000 Wohnungen).....	29
Abbildung 8: Anteile barrierefreier und barrierearmer Wohnungen großer Wohnungsanbieter (mehr als 10.000 Wohnungen)	31
Abbildung 9: Anteile barrierefreier und barrierearmer Wohnungen kleiner Wohnungsanbieter (weniger als 1.000 Wohnungen)	32
Abbildung 10: Baumaßnahmen und Modernisierungen der letzten 10 Jahre nach Unternehmensform	37
Abbildung 11: Modernisierungen der letzten 10 Jahre nach Unternehmensform.....	37

Abbildung 12: Baumaßnahmen der letzten 10 Jahre nach Unternehmensform.....	38
Abbildung 13: Baumaßnahmen und Modernisierungen in den nächsten 5 Jahren nach Unternehmensform.....	39
Abbildung 14: Baumaßnahmen in den nächsten 5 Jahren nach Unternehmensform.....	39
Abbildung 15: Modernisierungen in den nächsten 5 Jahren nach Unternehmensform.....	40
Abbildung 16: Probleme in der Umsetzung baulicher Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung.....	41
Abbildung 17: Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung.....	42
Abbildung 18: Probleme bei Maßnahmen zum Abbau von Barrieren innerhalb der Wohnung	43
Abbildung 19: Probleme bei Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Zugang zur Wohnung.....	43
Abbildung 20: Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren: Staatliche Förderung ist nicht ausreichend...	44
Abbildung 21: Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren: Mangelnde Bereitschaft der Mieter und Mieterinnen höhere Mietkosten zu tragen	45
Abbildung 22: Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren: Mangelnde finanzielle Möglichkeiten der Mieter und Mieterinnen höhere Mietkosten zu tragen	46

Abbildung 23: Altersstruktur der Mieter und Mieterinnen der Wohnungsanbieter	47
Abbildung 24: Altersstruktur der Mieter und Mieterinnen der Wohnungsanbieter nach Unternehmensform.....	48
Abbildung 25: Zusätzlicher Bedarf und mittelfristige Planung (nächste 5 Jahre) barrierefreier Wohnungen der Wohnungsanbieter	50
Abbildung 26: Überdeckung des zusätzlichen Bedarfs in den nächsten 5 Jahren	51
Abbildung 27: Zusätzlicher Bedarf und mittelfristige Planung (nächste 5 Jahre) kleiner und großer Wohnungsanbieter	52
Abbildung 28: Wünsche der Mieter und Mieterinnen im Sinne eines barrierearmen/ -freien Wohnens innerhalb der Wohnung	54
Abbildung 29: Wünsche der Mieter und Mieterinnen im Sinne eines barrierearmen/ -freien Wohnens außerhalb der Wohnung	55
Abbildung 30: Wünsche der Mieter und Mieterinnen zum Angebot und Beschaffenheit des Wohnumfeldes für ein alters-/behindertengerechtes Leben im Quartier	57

1. Einleitung

Die Gesellschaft befindet sich in einem stetigen Wandel. Der demografische Wandel schreitet deutschlandweit voran, was zu einer deutlich veränderten Altersstruktur der Bevölkerung führt und führen wird (Statistisches Bundesamt, 2019, S. 19). Gründe für diese Entwicklung stellen sinkende Geburtenraten sowie steigende Lebenserwartungen der Menschen dar. Diese Verschiebung führt zu einem deutlichen Zugewinn der Bedeutung älterer Menschen in der Bevölkerung und stellt Bund, Länder und Kommunen vor tiefgreifende Herausforderungen. In diesem Zusammenhang wird auch das Thema des altersgerechten Wohnens zunehmend in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt (Lihs, 2013, S. 125).

Obwohl sich die Bevölkerung in Dortmund in den letzten Jahren verjüngt hat, steigt auch hier die Anzahl der älteren Bürger und Bürgerinnen weiter an (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, 2019a, S. 20). Laut einer Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamt Nordrhein-Westfalen (2018, S. 9) wird der Anteil der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2040 um 22,7 % ansteigen und auch der Anteil der Hochbetagten, also Menschen im Alter von 80 Jahren und älter, nimmt stetig zu. Während der Anteil, der über 80-Jährigen im Jahr 2008 noch bei 4,9 % lag (Stadt Dortmund, Fachbereich Statistik, 2008, S. 18), stieg dieser in den vergangenen Jahren auf 6,3 % im Jahr 2018 an (Stadt Dortmund, Dortmunder Statistik, 2019, S. 8). Aus diesem Grund hat das Thema altersgerechtes Wohnen auch in Dortmund in den vergangenen Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen.

Mit steigendem Alter nehmen häufig auch die körperlichen Beeinträchtigungen der Menschen zu. Trotzdem wohnt ein Großteil der älteren Menschen in den eigenen vier Wänden und möchte auch zukünftig dort wohnen bleiben. Da viele dieser Wohnungen jedoch häufig mit Barrieren oder Hindernissen versehen sind, wird das Thema

barrierefreier und barrierearmer Wohnungen immer wichtiger (BMFSFJ, 2016, S. 222 f.).

Um zukünftigen Herausforderungen auf dem Gebiet des altersgerechten Wohnens begegnen zu können, ist zunächst ein Überblick über bestehende Angebote in diesem Bereich notwendig. Aus diesem Grund soll Ziel der vorliegenden Arbeit eine Bestandsaufnahme barrierefreier und barrierearmer Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbestand Dortmunder Wohnungsanbieter sein. Diese erfolgt durch eine Online-Umfrage und die Auswertung daraus gewonnener Daten. Zudem sollen Unterstützungsmöglichkeiten des altersgerechten Wohnens durch die öffentliche Verwaltung analysiert werden.

Dahingehend soll zunächst ein theoretischer Einblick in das Thema altersgerechtes Wohnen sowie ein Überblick über altersgerechte Wohnungen in Dortmund gegeben werden (Kapitel 2). Hierzu werden zunächst relevante Begriffsbestimmungen vorgenommen, die Bedeutung des Wohnens im Alter für die Bewohner und Bewohnerinnen und für die Kommune herausgestellt sowie Herausforderungen und Bedürfnisse des Wohnens im Alter dargestellt. Abschließend werden ausgewählte Wohnformen im Alter vorgestellt. Im Anschluss an dieses Themenfeld soll ein kurzer Überblick über den Bestand altersgerechter Wohnungen in Dortmund gegeben werden.

Die Auswertung der gewonnenen Daten der Online-Umfrage erfolgt in Kapitel 3. Hierbei soll zunächst das methodische Vorgehen der Erhebung beschrieben werden. Anschließend erfolgt die empirische Auswertung anhand der fünf Frageblöcke des Fragebogens.

Schließlich werden verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten der öffentlichen Verwaltung bezogen auf das altersgerechte Wohnen dargestellt (Kapitel 4). Dabei werden zunächst bereits etablierte Unterstützungsmaßnahmen der Stadt Dortmund sowie Unterstützungsmaßnahmen ausgewählter anderer Kommunen vorgestellt. Abschließend

sollen dann zusätzliche Unterstützungsmöglichkeiten vorgestellt werden.

Am Ende der Arbeit werden die wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse in einem Fazit zusammengefasst (Kapitel 5).

2. Altersgerechtes Wohnen in Dortmund

Im Folgenden soll zunächst ein theoretischer Einblick in das Thema Wohnen im Alter gegeben werden. Anschließend wird ein Überblick über den Bestand altersgerechter Wohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand sowie im frei finanzierten Mietwohnungsbestand im Dortmunder Stadtgebiet gegeben.

2.1 Wohnen im Alter

Um in das Thema Wohnen im Alter einzuführen, sollen zunächst für die Arbeit relevante Begriffsbestimmungen vorgenommen werden. Anschließend wird die Bedeutung des Wohnens im Alter für die Bewohner und Bewohnerinnen und die Kommune dargestellt sowie die speziellen Herausforderungen und Bedürfnisse, die sich beim Wohnen im Alter ergeben. Abschließend sollen kurz die aktuell bedeutendsten Wohnformen für das Wohnen im Alter herausgestellt werden.

2.1.1 Begriffsbestimmungen

2.1.1.1 Heutiges Altersbild der Gesellschaft

„Altersbilder sind konkurrierende, mitunter stereotype Vorstellungen von der Rolle, den Eigenschaften und dem Wert alter Menschen in der Gesellschaft“ (Pichler, 2010, S. 415). Dabei existiert in einer

Gesellschaft nicht nur ein Altersbild, sondern vielmehr eine Vielzahl unterschiedlichster Altersbilder, die individuell verschiedene Meinungen und Vorstellungen über alte Menschen beinhalten. So existiert beispielsweise neben defizitorientierten Altersbildern, die mit körperlichen Einschränkungen und Verlusten verbunden werden, auch gewinnorientierte, die mit einer Zunahme von Erfahrung und Weisheit in Verbindung gebracht werden (Beyer, Wurm & Wolff, 2017, S. 330).

Altersbilder sind zunehmend durch pluralisierte Lebensformen und Individualisierung gekennzeichnet (BMFSFJ, 2016, S. 214) und unterliegen einem ständigen sozialen Wandel (Amrhein & Backes, 2008, S. 383). So haben sich die Altersbilder unserer Gesellschaft in den letzten Jahren stark gewandelt. „[D]ie sichere Lebenszeit bei weitgehender Eigenständigkeit z.T. bis ins hohe Alter und eine gewisse Angleichung in Konsum und Lebensstil an jüngere Generationen zeigen heute ein bunteres Bild des Alterns“ (Backes & Clemens, 2008, S. 96).

Diese Entwicklung lässt sich zudem auch auf die zeitliche Ausdehnung der Lebensphase „Alter“ zurückführen, die heutzutage häufig bei guter Gesundheit erlebt wird (Graefe, Van Dyk & Lessenich, 2011, S. 300). Durch längere Lebenserwartungen kann die Phase des Alters heute über 30 Jahren andauern (Heinze, 2017, S. 214), in Einzelfällen sogar bis zu 50 Jahren erreichen, wenn „ein frühzeitiger Ruhestand und ein hohes Sterbealter zusammenkommen“ (Backes & Clemens, 2008, S. 22).

Es wird somit zunehmend schwieriger das Alter genau abzugrenzen und „allgemein akzeptierte Bestimmungskriterien für Alter(n) zu benennen“ (Amrhein & Backes, 2008, S. 383). Seit dem 20. Jahrhundert wurde der Eintritt in die Lebensphase „Alter“ durch den Übergang in den Ruhestand charakterisiert (Backes & Clemens, 2008, S. 11). „Die Gliederung des Lebenslaufs als institutionalisierte Form hat zur Ausbildung von drei großen Lebensphasen geführt: Vorbereitungsphase, Erwerbsphase und Ruhestand“ (Backes & Clemens, 2008, S. 57).

Auch wenn der Beginn des Ruhestands heute noch häufig den Beginn des Alters in der Gesellschaft symbolisiert, definieren sich heutige Rentner und Rentnerinnen selbst nur selten direkt nach Eintritt in den Ruhestand als alt. So haben sich heutzutage vielfältige Einteilungsmöglichkeiten der Lebensphase Alter entwickelt (Backes & Clemens, 2008, S. 192). Kalendarisch lässt sich die Lebensphase „Alter“ beispielsweise in ältere Menschen (60-75 Jahre), alte Menschen (75-90 Jahre), Hochbetagte (90 Jahre und älter) und Langlebige (100 Jahre und älter) einteilen. Denkbar wäre jedoch auch eine dreiteilige Gliederung der Lebensphase Alter in junge Alte (55-75 Jahre), alte Alte (75-85 Jahre) und Hochbetagte (85 Jahre und älter) (Noack, 2010, S. 198). Andere Autoren gliedern diese Lebensphase wiederum in ein drittes (junge Alte) und ein viertes Alter (alte Alte), wobei das dritte Alter durch Gesundheit, Jugendlichkeit und Produktivität gekennzeichnet wird und das vierte Alter durch Krankheit, Beeinträchtigung und Pflegebedürftigkeit (Graefe et al., 2011, S. 300).

Es wird somit deutlich, dass es schwer fällt den Beginn der Lebensphase „Alter“ eindeutig zu bestimmen. Die vorliegende Arbeit orientiert sich daher an der institutionellen Einteilung des Alters in die Phase des Ruhestands, sodass von der Lebensphase „Alter“ ab einem Alter von 65 Jahren ausgegangen wird.

2.1.1.2 Altersgerechtes Wohnen, barrierefreies Wohnen, barrierearmes Wohnen

Menschen ohne körperliche Beeinträchtigungen können ihre Wohnungen in der Regel ohne Probleme nutzen, auch wenn diese einige Barrieren beinhaltet. Steigen mit zunehmendem Alter jedoch körperlichen Einschränkungen, können diese Barrieren zu einem erhöhten Unfallrisiko führen und die selbständige Lebensführung gefährden. Um einen Verbleib in den eigenen vier Wänden zu gewährleisten, ist es

daher von besonderer Bedeutung die Wohnungen an die veränderten Bedürfnisse anzupassen (Lihs, 2013, S. 128).

In diesem Zusammenhang wird häufig von altersgerechten Wohnungen gesprochen, wobei der Begriff selbst bisher noch nicht gesetzlich und allgemeingültig definiert wurde. Daher können altersgerechte Wohnungsangebote deutlich unterschiedlich ausgestaltet sein. Während einige Wohnungen schon als altersgerecht betitelt werden, wenn sie Haltegriffe im Badezimmer und an Treppenläufen besitzen, „setzen andere `altersgerechtes` Wohnen mit dem Begriff `Barrierefreiheit` gleich“ (BMVBS, 2011, S. 25).

Der Begriff der Barrierefreiheit ist in § 4 Satz 1 des Behindertengleichstellungsgesetzes definiert: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen [...], wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.“

Hierbei zielt der Begriff der Barrierefreiheit jedoch nicht speziell auf altersgerechtes Wohnen ab, sondern bezieht sich auf alle Lebenslagen und Altersgruppen der Menschen. Barrierefreiheit in Bezug auf barrierefreies Wohnen wird in den Planungsgrundsätzen der DIN 18040 geregelt. Sie beschreiben die Anforderungen an eine barrierefreie Wohnung, die sich auf den barrierefreien Zugang zur Wohnung (z.B. stufenfreie Erschließung der Wohnung/ des Hauses) und die barrierefreie Gestaltung innerhalb der Wohnung (z.B. Türbreiten sowie Bewegungsflächen ausreichend und bodengleiche Dusche) beziehen (Stachen, 2013, S. 9 f.).

Abzugrenzen hiervon sind barrierearme Wohnungen, die im Vergleich zu Wohnungen gemäß der DIN 18040 zwar einige barrierefreie Ausstattungsmerkmale beinhalten, jedoch noch immer einige Barrieren und Hindernisse aufweisen. So kann eine Wohnung, die beispielsweise über eine bodengleiche Dusche und ausreichend große

Türbreiten verfügt als barrierearm bezeichnet werden, nicht jedoch als gänzlich barrierefreie Wohnung (Stachen, 2013, S. 9 ff.).

Da die körperlichen Beeinträchtigungen und somit auch die Bedürfnisse des Wohnens im Alter individuell unterschiedlich ausfallen, sollen in der vorliegenden Arbeit sowohl barrierefreie als auch barrierearme Wohnungen als altersgerechte Wohnungen gelten.

2.1.2 Bedeutung des Wohnens im Alter

Nachfolgend soll die Bedeutung des Wohnens im Alter zunächst für die Bewohner und Bewohnerinnen einer Wohnung und anschließend für die Kommune dargestellt werden.

2.1.2.1 Bedeutung für die Bewohner

Die eigene Wohnung kann für verschiedene Menschen ganz unterschiedliche Bedeutungen annehmen. So kann sie beispielsweise als Rückzugsort (Wahl, Iwarsson & Oswald, 2012, S. 307), als Träger von Erfahrungen und Erinnerungen (Iwarsson et al., 2007, S. 80), als Raum der Identität und Selbstdefinition aber auch als Ort der Verpflichtung und Eingrenzung wahrgenommen werden (Moore, 2000, S. 209).

Untersuchungen haben ergeben, dass obwohl die Wohnung für alle Menschen ein zentrales Element des Lebens darstellen kann (Backes & Clemens, 2008, S. 245), diese insbesondere mit steigendem Alter einen immer wichtigeren und bedeutungsvolleren Ort im Leben der Menschen einnimmt (Dahlin-Ivanoff, Haak, Fänge & Iwarsson, 2007, S. 25). Dies lässt sich vor allem darauf zurückführen, dass ältere Menschen mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen als jüngere. Zeitbudget-Studien zufolge beträgt die Zeit, die sie außerhalb der

Wohnung verbringen täglich weniger als drei Stunden (Franke & Wilde, 2006, S. 103 f.), was sich häufig vor allem mit dem Einstieg in den Ruhestand erklären lässt. Der größte Teil des Tages wird dann nicht mehr auf der Arbeitsstelle verbracht (Backes & Clemens, 2008, S. 245). Zudem steigen mit zunehmendem Alter häufig auch die körperlichen Einschränkungen, wodurch sich die Aktionsräume der Menschen deutlich verkleinern können. Die eigene Wohnung und die direkte nachbarschaftliche Umgebung werden dann zunehmend zum wichtigsten Lebensraum der Menschen (Nygren et al., 2007, S. 85). Dies hängt jedoch in erheblichem Maße von dem Ausmaß dieser Einschränkungen ab (Backes & Clemens, 2008, S. 247). Je eingeschränkter die Mobilität der Menschen ausfällt, desto mehr Zeit verbringen sie in der eigenen Wohnung und desto weniger Zeit verbringen sie außerhalb des gewohnten Umfeldes (Iwarsson et al., 2007, S. 78).

Zudem leben viele ältere Menschen häufig schon jahrzehntelang in der gleichen Wohnung, im Durchschnitt etwa 31 Jahre (BMFSFJ, 2016, S. 204). Die Wohnung wird dann zum Ausdruck der eigenen Identität und ist mit starker emotionaler Verbundenheit belegt (Dahlin-Ivanoff et al., 2007, S. 26). Im Prozess des Nachdenkens über die Vergangenheit werden somit soziale, kognitive und emotionale Bindungen manifestiert, die symbolisch durch bestimmte Orte und geschätzte Objekte innerhalb der eigenen vier Wände repräsentiert werden (Wahl et al., 2012, S. 309). Da der Verlust der eigenen Wohnung dann häufig mit dem Verlust der eigenen Identität und des eigenen Ichs gleichgesetzt wird (Feddersen, 2017, S. 12), arrangieren sich die Bewohner und Bewohnerinnen häufig zunehmend mit ihrer Wohnsituation, auch wenn diese den eigenen Anforderungen und Bedürfnissen nicht mehr gerecht wird (Generali Deutschland AG, 2017, S. 204).

Dahlin-Ivanoff et al. (2007) stellten außerdem in ihrer Studie zur Bedeutung der eigenen Wohnung heraus, dass mit ihr vor allem das Gefühl von Sicherheit und Freiheit verbunden wird.

Das Gefühl der Sicherheit rührt zum einen daher, dass man die eigene Wohnung in und auswendig kennt, zum anderen aber auch daher, dass man in vertrauter Umgebung und Nachbarschaft lebt und somit Jemanden in der Nähe hat, falls einmal Hilfe benötigt wird (Dahlin-Ivanoff et al., 2007, S. 27). Das Gefühl der Sicherheit und somit die Bedeutung der eigenen Wohnung bezieht sich somit auch auf das Wohnumfeld. Sich in der Umgebung auszukennen und zu wissen welche Einrichtungen, wie Arztpraxen oder Einkaufsgelegenheiten vorhanden sind und wie diese zu erreichen sind, wird als besonders bedeutend erachtet. Sind diese Umstände nicht bekannt kann das Sicherheitsgefühl erheblich eingeschränkt sein (Backes & Clemens, 2008, S. 247 f.).

Das Gefühl der Freiheit wird zudem mit einer eigenständigen Lebensführung verbunden. In den eigenen vier Wänden zu leben bedeutet kommen und gehen zu können, wie man es sich wünscht und die Dinge zu erledigen, wann man es sich wünscht. Die eigene Wohnung beschreibt zudem einen Ort, an dem man die Freiheit besitzt, sich zurückziehen oder Familie und Freunde zu empfangen, wenn man es möchte (Dahlin-Ivanoff et al., 2007, S. 28).

Weiterhin wird die eigene Wohnung als Ausdruck von Kompetenz und Selbständigkeit und als Voraussetzung für eine autonome und eigenständige Lebensführung wahrgenommen. Eine für die Menschen „funktionierende“ Wohnung in Kombination mit ausreichenden körperlichen Fähigkeiten schafft Sicherheit und ermöglicht eben diese Selbstständigkeit (Dahlin-Ivanoff et al., 2007, S. 28). Die eigene Wohnung bringt diese Funktionalität mit indem sie den Menschen Kontinuität und Kontrolle vermittelt, wie beispielsweise durch aufgebaute Routinen und Tagesabläufe (Wahl et al., 2012, S. 307). Muss ein Mensch die eigene Wohnung nach vielen Jahren verlassen, kann diese Funktionalität gefährdet und Unsicherheit ausgelöst werden (Dahlin-Ivanoff et al., 2007, S. 28).

Werden körperliche Einschränkungen im Laufe der Zeit zu groß und entspricht die Ausstattung der Wohnung den eigenen Anforderungen nicht mehr, können die Menschen ihre Wohnung als privates Territorium verlieren, indem sich diese zunehmend in einen Arbeitsplatz für Pflegekräfte und Hilfspersonal verwandelt. Die Wohnung wird dann als Ort des Rückzugs und der Privatsphäre erheblich gestört und kann zur Belastung und zu einem Raum der Einschränkung werden. In diesen Fällen kann sich die Bedeutung der eigenen Wohnung auch verändern (Dahlin-Ivanoff et al., 2007, S. 26; Moore, 2000, S. 209).

Leith (2009) zeigt in ihrer Studie, dass die Bedeutung in Bezug auf den Wohnraum veränderlich ist, dass die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung auch in einer neuen Umgebung entstehen kann und dass ein Umzug nicht immer mit dem Verlust von Identität und Selbstständigkeit einhergehen muss. Dies ist jedoch nur dann zu erreichen, wenn die Entscheidung des Umzugs bewusst und autonom von den Menschen getroffen wird. Zudem müssen sie Gewissheit darüber erlangen, in dieser neuen Wohnung fortan auch bleiben zu können (Leith, 2006, S. 317). Die Menschen in der Studie konnten also freiwillig und unabhängig entscheiden umzuziehen, wodurch ihnen ermöglicht wurde, sich in ihrer eigenen Zeit, ohne Druck von außen, damit abzufinden die gewohnte Umgebung hinter sich zu lassen und sich mit dieser Entscheidung wohl zu fühlen (Leith, 2006, S. 326). Ein erfolgreicher Umzug hängt somit vor allem von sozialen und intrinsischen Faktoren sowie von den in der Nachbarschaft verfügbaren Ressourcen, den sozialen Netzwerken, die mit der Wohnung verbunden sind und der Stärke der Bindung an die eigene Wohnung ab (Leith, 2006, S. 317 ff.).

2.1.2.2 Bedeutung für die Kommune

Im Jahr 2018 lebten 602.566 Menschen in Dortmund in 317.307 Privathaushalten¹ (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, 2019b, S. 49 ff.). Der Anteil der über 65-Jährigen lag zu der Zeit schon bei etwa 20 % der Bevölkerung. Durch steigende Lebenserwartungen wird die Anzahl dieser in den nächsten Jahren weiter steigen. So sagt die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen beispielsweise einen Anstieg von etwa 23 % bis zum Jahr 2040 voraus (Statistisches Landesamt NRW, 2018, S. 9).

Ausgehend von der Tatsache, dass ein Großteil der Menschen trotz erheblicher funktioneller Einschränkungen und abnehmender Gesundheit in ihren eigenen Wohnungen leben will (Iwarsson et al., 2008, S. 24), kann angenommen werden, dass die Nachfrage nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum in den nächsten Jahren erheblich zunehmen wird. Zusätzlich zu diesem gesteigerten Bedarf benötigen auch Familien und Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen Wohnraum, der ein eigenständiges Leben ermöglichen kann (Lihs, 2013, S. 128). „Um die schon bestehende und künftig wachsende Versorgungslücke zu schließen, müssen somit zahlreiche altersgerechte Wohneinheiten geschaffen werden“ (Lihs, 2013, S. 128). Daher müssen kurz- und mittelfristig Investitionen getätigt werden, die sich einerseits auf den Neubau barrierefreier Wohnungen sowie andererseits auf Modernisierungen bereits bestehender Wohnungen beziehen (Lihs, 2013, S. 130). Zudem müssen barrierefreie Wohnumgebungen und Infrastrukturen in der Kommune ausgebaut sowie Angebote, wie Beratungsstellen oder Nachbarschaftstreffs, geschaffen werden (Kremer-Preiß, 2012, S. 560).

¹ 7.250 Menschen lebten zudem in Gemeinschaftsunterkünften, wie stationären Pflegeeinrichtungen und Flüchtlingsunterkünften.

Die Bedeutung des Wohnens im Alter sowie einer altersgerechten Stadtentwicklung in Dortmund steigt somit zunehmend in den nächsten Jahren.

2.1.3 Herausforderungen und Bedürfnisse des Wohnens im Alter

„Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen“ (Franke & Wilde, 2006, S. 99) und erfüllt wie bereits in Kapitel 2.1.2.1 dargestellt viele unterschiedliche Funktionen für ihre Bewohner und Bewohnerinnen. Im Laufe des Lebens können sich die Bedürfnisse, die in Verbindung mit der eigenen Wohnung stehen, erheblich verändern. Viele Strukturen und Gegebenheiten stellen jahrelang kein Problem dar, können jedoch mit zunehmendem Alter zu erheblichen Einschränkungen und Problemen führen (BMFSFJ, 2016, S. 229).

Dabei ist jedoch individuell zu berücksichtigen, ob die eigene Wohnung den Bedürfnissen entspricht oder nicht. Nicht jeder hat zu einem bestimmten Zeitpunkt mit den gleichen körperlichen Einschränkungen zu kämpfen und viele Menschen arrangieren sich lieber mit den Gegebenheiten ihrer Wohnung, auch wenn diese den eigentlichen Bedürfnissen nicht mehr entspricht (Nowossadeck & Engstler, 2017, S. 297). Zudem treten Hilfe- und Pflegebedürftigkeit häufig erst zu einem sehr späten Zeitpunkt, ab 80 Jahren und älter, auf (Spuling, Cengia & Wettstein, 2019, S. 37).

Die Wohnbedürfnisse eines Menschen hängen somit unmittelbar mit den physischen Kompetenzen zusammen, sodass Barrieren innerhalb und außerhalb der Wohnung bei unterschiedlichen körperlichen Verfassungen zu unterschiedlich großen Problemen führen (Nygren et al., 2007, S. 86). Jedoch kann eine barrierefreie Wohnung allgemein erheblich dazu beitragen Selbständigkeit zu wahren und einen Umzug möglichst bis ins hohe Alter zu vermeiden (BMVBS, 2011, S. 34).

Mehrere Studien untersuchten daher räumliche Merkmale und Schwachstellen von Wohnungen und die physischen Kompetenzen ihrer Bewohner und Bewohnerinnen. Wahl und Oswald (2012) berichten beispielsweise auf Basis eines Berichts des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, dass etwa drei Viertel aller Seniorenhaushalte Stufen bzw. Schwellen beim Zugang zur Wohnung aufweisen und knapp 30 % der Bewohner und Bewohnerinnen die Bewegungsfläche im Bad als nicht ausreichend erachten (Wahl & Oswald, 2012, S. 494).

Iwarsson et al. (2008) berichten von Schwachstellen in der Wohnung von alleinstehenden, sehr alten Menschen. Die Studie basierte auf dem europäischen Forschungsprojekt ENABLE-AGE, das länderübergreifend die häusliche Umgebung dieser Menschen sowie ihre Bedeutung für gesundes Altern untersuchte (Iwarsson et al., 2008, S. 24). Problembereiche stellten hierbei vor allem Barrieren im Außenbereich, (z.B. zu hohe Bordsteine und zu wenig Sitzplätze) dar, aber auch Barrieren innerhalb der Wohnungen (z.B. zu hohe Wandschränke und Badewannen statt leichter zugänglicher Duschen) ließen sich in allen untersuchten Ländern finden (Iwarsson et al., 2008, S. 30).

Dies verdeutlicht, dass ältere Menschen häufig in Wohnungen mit Barrieren und mit Wohnungsausstattungen leben, die nicht ihren eigentlichen Bedürfnissen entsprechen, wodurch Unfälle und gesundheitliche Schäden hervorgerufen werden können (Backes & Clemens, 2008, S. 25).

Zusätzlich zu diesen Hindernissen des Wohnens im Alter stellen auch die Wohnkosten, Veränderungen der sozialen Netzwerke sowie sozialräumliche Veränderungen des Wohnortes erhebliche Herausforderungen für das Wohnen im Alter dar (BMFSFJ, 2016, S. 229). „Diese Risiken können sich zum Teil gegenseitig verstärken, etwa Einschränkungen in der Mobilität und eine Verkleinerung des sozialen Netzwerks“ (BMFSFJ, 2016, S. 229).

Eine den Bedürfnissen der älteren Menschen entsprechende Wohnsituation zielt somit einerseits auf Barrierefreiheit innerhalb und außerhalb der Wohnung sowie andererseits auf eine gute Infrastruktur, eine schöne und ruhige Umgebung, die vertraute Nachbarschaft und bezahlbare Mieten ab (BMFSFJ , 2016, S. 207).

2.1.4 Wohnformen im Alter

Wie bereits in Kapitel 2.1.3 veranschaulicht wurde, sind viele Wohnungen heutzutage noch auf die Bedürfnisse von Jüngeren bzw. Menschen ohne körperliche Beeinträchtigung ausgelegt (Tauke, 2017, S. 9). Auch verbinden viele das Wohnen im Alter noch mit Wohnen in einem Pflegeheim (Kremer-Preiß, 2012, S. 555) oder Wohnen in einer Sonderwohnform (BMVBS, 2011, S. 27). In den letzten Jahren haben sich jedoch vielfältige Wohn- und Pflegeformen entwickelt, die das Leben in den eigenen vier Wänden möglichst lange gewährleisten sollen. Die klassische Aufteilung von Wohnen in den eigenen vier Wänden oder im Pflegeheim hat sich hierdurch zunehmend aufgelöst (Höpflinger, 2009, S. 141; BMFSFJ , 2016, S. 222) und wurde durch eine ganze Reihe zusätzlicher Wohnformen erweitert, wie beispielsweise betreutes Wohnen, gemeinschaftliche Wohnformen, Seniorenresidenzen und vieles mehr (Höpflinger, 2009, S. 141). „Diese Wohnformen sind mit unterschiedlichen Betreuungs-, Integrations- und Teilhabestrukturen verknüpft und decken so die vielfältigen Wohnbedürfnisse älterer Menschen ab“ (BMFSFJ, 2016, S. 222) Dabei ist zu betonen, dass es nicht die eine ideale Wohnform für alle Menschen im Alter gibt. Vielmehr muss auf Grundlage eigener Wohnbedürfnisse und physischer Kompetenzen individuell entschieden werden, welche Wohnform optimal erscheint (Höpflinger, 2009, S. 141).

Im Folgenden sollen daher kurz die aktuell bedeutsamsten Wohnformen dargestellt werden.

2.1.4.1 Selbständiges Wohnen

Auch wenn sich das Angebot altersgerechter Wohnformen stetig vergrößert, stellt das Leben in den eigenen vier Wänden immer noch die beliebteste Wohnform für ältere Menschen dar. Etwa 93 % der über 65-Jährigen in Deutschland (BMVBS, 2011, S. 27; Lihs, 2013, S. 126) und auch noch etwa zwei Drittel der über 90-Jährigen leben in der eigenen Wohnung (Lihs, 2013, S. 126).

2.1.4.2 Wohnen in stationären Einrichtungen

Nur ein kleiner Teil der über 65-Jährigen (etwa 4 %) in Deutschland leben in Versorgungseinrichtungen wie Alten- oder Pflegeheimen (Backes & Clemens, 2008, S. 251). „Das Altenpflegeheim wird von der Mehrheit der Älteren nur akzeptiert, wenn keine Möglichkeiten mehr zur selbstständigen Lebensführung bestehen“ (Heinze, 2017, S. 214). Jedoch steigt mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit in eine solche vollstationäre Einrichtung zu wechseln. Während von den 80-84-Jährigen nur etwa 6 % in einer solchen Einrichtung leben, sind es bei den über 90-Jährigen schon ca. 29 % (BMFSFJ, 2016, S. 223).

Diese geringen Anteile lassen sich darauf zurückführen, dass das „institutionalisierte Wohnen älterer Menschen [...] bis heute von einem weitgehend negativen Ansehen bestimmt“ (Backes & Clemens, 2008, S. 260) und das Leben in solchen Einrichtungen häufig „vor allem unter dem Aspekt der pflegerischen Versorgung, nicht jedoch unter dem Aspekt des Wohnens betrachtet“ (BMFSFJ, 2016, S. 223) wird. Dies rührt zum einen daher, dass der Umzug in ein Heim häufig durch nachlassende physische und psychische Kompetenzen erfolgt und nicht durch autonome und selbstbestimmte Entscheidungen. Daher wird ein solcher Umzug häufig mit dem Verlust von Selbständigkeit und mit Abhängigkeiten verbunden. Zum anderen befürchten potenzielle Heimbewohner ein hohes Maß an Langeweile, Bevormundung, Einengung

durch Hausordnungen und einen Mangel an Privatsphäre. Je nach Zielrichtung und nach Angeboten gegliederter Dienstleistungen lassen sich verschiedene Formen institutionellen Wohnens unterscheiden: Altenwohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Mehrgliedrige Alteneinrichtungen und Seniorenstifte (Backes & Clemens, 2008, S. 260 f.).

2.1.4.3 Betreutes Wohnen

Eine weitere Form des altersgerechten Wohnens beschreibt das betreute Wohnen, welches eine Kombination von selbständiger Lebensführung und betreuender Dienstleistungen darstellt. Die Bewohner und Bewohnerinnen leben hierbei, im Unterschied zum Heim, in einer meist barrierefreien bzw. barrierearmen eigenen Wohnung, inklusive Badezimmer und Küche (Höpflinger, 2009, S. 167) und werden bei Bedarf regelmäßig durch einen Ansprechpartner vor Ort betreut (Kremer-Preiß, 2012, S. 556). Sie erhalten somit nur so viel Hilfe, wie sie individuell benötigen und können selbständig über die Intensität der in Anspruch genommenen Dienstleistungen entscheiden (Höpflinger, 2009, S. 164 ff.). Diese Dienstleistungen „können intern (durch das Personal in einer Wohnanlage) oder extern (durch das Personal einer Sozialstation oder eines Pflegedienstes) organisiert sein“ (BMFSFJ, 2016, S. 224).

Ziel des betreuten Wohnens stellt somit die Aufrechterhaltung von Autonomie und selbständiger Lebensführung, auch unter körperlicher Beeinträchtigung, dar (Höpflinger, 2009, S. 164).

Etwa 2 % der über 65-Jährigen in Deutschland leben in solchen Wohnformen (BMFSFJ, 2016, S. 224).

2.1.4.4 Alternative Wohnformen

Nur etwa 1 % der Deutschen über 65-Jährigen leben in alternativen Wohnformen, wie generationenübergreifenden oder gemeinschaftlichen Wohnformen (BMFSFJ, 2016, S. 224).

Bei generationenübergreifenden Wohnformen wird die Durchmischung verschiedener Generationen angestrebt, wobei die Bewohner und Bewohnerinnen in eigenen Wohnungen leben und somit getrennte Haushalte darstellen. Ziel dabei ist von den jeweils anderen Generationen zu profitieren und zu lernen (Höpflinger, 2009, S. 150).

Gemeinschaftliche Wohnformen können sehr unterschiedlich strukturiert sein. Zum einen gibt es Wohngemeinschaften, bei denen ein Teil der Räume, wie beispielsweise die Küche oder das Wohnzimmer, gemeinschaftlich genutzt wird. Zum anderen gibt es jedoch auch gemeinschaftliche Wohnformen, bei denen Jeder über eine eigenständige Wohnung verfügt (Höpflinger, 2009, S. 154). Gemeinsam ist diesen die gegenseitige Unterstützung in der Gemeinschaft sowie die Selbstverwaltung des gemeinschaftlichen Lebens (Kremer-Preiß, 2012, S. 556).

2.2 Bestand altersgerechter Wohnungen in Dortmund

Im Folgenden soll ein Überblick über den Bestand altersgerechter Wohnungen in Dortmund im öffentlich geförderten sowie frei finanzierten Mietwohnungsbestand gegeben werden.

2.2.1 Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand umfasste zum 31.12.2018 23.996 Wohnungen (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, 2019b, S. 47). Das Amt für Wohnen der Stadt Dortmund ermittelte

dabei einen barrierefreien Wohnungsbestand in Höhe von 2.668 Wohnungen, was einem Anteil von etwa 11 % entspricht.

2.2.2 Frei finanzierte Mietwohnungen

Nach Angaben des Amts für Wohnen der Stadt Dortmund umfasst der frei finanzierte Mietwohnungsbestand zum 31.12.2018 einen Wohnungsbestand von 299.219 Wohnungen. Die Anzahl barrierefreier Wohnungen in diesem Bereich konnte bisher nicht ermittelt werden. Um diese Informationslücke schließen zu können, wurde die folgende Online-Umfrage durchgeführt.

2.2.3 Sonstige Wohnungen

Insgesamt umfasste der Wohnungsbestand der Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2018 rund 59.000 mit etwa 76.000 Wohnungen (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, 2019b, S. 37). Auch für diese Wohnungen liegen keine Zahlen zur Barrierefreiheit vor.

3. Empirische Erhebung zum altersgerechten Wohnen im frei finanzierten Wohnungsbestand

Um einen Überblick über die Angebotssituation altersgerechter und barrierefreier Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet im frei finanzierten Wohnungsbestand einzelner Wohnungsanbieter zu erhalten, wurde eine Online-Umfrage unter 27 Dortmunder Wohnungsanbietern durchgeführt. Nachfolgend soll zunächst das methodische Vorgehen der Umfrage sowie anschließend die empirische Auswertung der gewonnenen Daten erfolgen.

3.1 Methodisches Vorgehen

Um das methodische Vorgehen der Online-Umfrage zu beschreiben, sollen zunächst die Zielgruppe der Befragung, die Befragungsinhalte sowie die Durchführung der Befragung dargestellt werden. Anschließend wird ein kurzer Überblick über den Rücklauf der Umfrage gegeben.

3.1.1 Zielgruppe der Befragung

Die Online-Umfrage richtete sich gezielt an 27 Dortmunder Wohnungsanbieter, die vom Amt für Wohnen der Stadt Dortmund kontaktiert wurden. Bei diesen Wohnungsanbietern handelt es sich um ein kommunales Wohnungsunternehmen, sechs Wohnungsgenossenschaften, dreizehn privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, ein anderes privatwirtschaftliches Unternehmen sowie sechs Organisationen ohne Erwerbszwecke, wie beispielsweise Kirchen oder Wohlfahrtsverbände.

3.1.2 Befragungsinhalte

Für die vorliegende Bachelorarbeit wurde in Abstimmung mit dem Amt für Wohnen der Stadt Dortmund ein Online-Fragebogen mit Fragen zu insgesamt fünf Themenblöcken erarbeitet. Als Grundlage für diesen Fragebogen diente die Befragung der Wohnungswirtschaft zum Sonderkapitel Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnraumversorgung für die Wohnungsmarktbeobachtung 2012 der L-Bank Baden-Württemberg. Zusätzlich wurde der Fragebogen in ein PDF-Format übertragen. Mit Hilfe dieses Fragebogens sollten Informationen über Angebote altersgerechten und barrierefreien Wohnens im frei finanzierten Wohnungsbestand der Stadt Dortmund gewonnen sowie Probleme, die in Bezug auf Maßnahmen zum Abbau von

Barrieren im Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung auftreten können, herausgearbeitet werden. Weiterhin sollte ermittelt werden, inwieweit Dortmunder Wohnungsanbieter in der Vergangenheit und zukünftig (in einem Zeitraum von fünf bis zehn Jahren) frei finanzierte altersgerechte und barrierefreie Wohnungen planen und bauen sowie bestehende Wohnungen altersgerecht und barrierefrei modernisieren. Um zudem die Wünsche und Bedarfe der Mieter und Mieterinnen bezüglich des altersgerechten und barrierefreien Wohnens sowie einer altersgerechten und barrierefreien Quartiersgestaltung einschätzen zu können, sollten die Dortmunder Wohnungsanbieter abschließend Einschätzungen bezüglich dieser Wünsche ihrer Mieter und Mieterinnen im frei finanzierten Wohnungsbestand treffen.

Insgesamt wurden Fragen zu folgenden fünf Themenblöcken gestellt: Fragen zum Unternehmen und Wohnungsbestand, Fragen zum Bestand frei finanzierter barrierefreier/-armer Wohnungen, Fragen zu Neubau und Modernisierung barrierefreier/-armer Wohnungen, Fragen zu Problemen und zur Wirtschaftlichkeit im Abbau von Barrieren und Fragen zu zusätzlichen Bedarfen und Wünschen der Mieter und Mieterinnen.

Die Fragestellungen der einzelnen Themenblöcke enthielten sowohl offene Fragen, bei denen die Befragten eigene Eintragungen vornehmen konnten sowie Fragen, bei denen die Antworten auf einer Likert-Skala mit fünf Möglichkeiten von „überhaupt keine Probleme“ bis „große Probleme“ bzw. „trifft überhaupt nicht zu“ bis „trifft voll zu“, eingestuft werden sollten. Bei einzelnen Fragen erhielten die Wohnungsanbieter außerdem die Möglichkeit durch Textfelder zusätzliche Anmerkungen vorzunehmen. Abschließend wurden zwei geschlossene Multiple-Choice Fragen aufgestellt, die mit Hilfe von Mehrfachnennungen beantwortet werden konnten. Bei Fragestellungen nach quantitativen Angaben wurden die Antwortfelder als Muss-Felder definiert. Hierdurch konnte sichergestellt werden, dass die Wohnungsanbieter

alle Fragen beantworten, sodass im Nachhinein keine leeren Felder interpretiert werden mussten.

3.1.3 Durchführung der Befragung

Auf Grundlage des zuvor beschriebenen Fragebogens wurde anschließend eine Online-Umfrage mit der Evaluations- und Umfragesoftware EvaSys der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung programmiert. Der Link zur Umfrage sowie der PDF-Fragebogen wurden am 16.04.2020 durch das Amt für Wohnen gezielt an die 27 Dortmunder Wohnungsanbieter versendet. Um eine möglichst hohe Anzahl an Rückmeldungen seitens der Wohnungsanbieter zu generieren, wurden jeweils zwei und drei Wochen nach Versand der Umfrage Erinnerungsmails, die mit einer Verlängerung des Umfragezeitraums einhergingen, verschickt.

3.1.4 Rücklauf

Die Rücklauffrist der Umfrage betrug insgesamt etwa vier Wochen. Von den 27 befragten Wohnungsanbietern beteiligten sich neun an der Online-Umfrage in der Umfragesoftware EvaSys. Zwei weitere Wohnungsanbieter beteiligten sich mit Hilfe des PDF-Fragebogens per E-Mail an der Umfrage. Insgesamt ergibt sich somit eine Rücklaufquote von ca. 41 %.

3.2 Empirische Auswertung

In den folgenden Abschnitten folgt die Darstellung und Auswertung der wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse aus der Online-Umfrage.

3.2.1 Unternehmen und Wohnungsbestand

Um eine bessere Einordnung der befragten Wohnungsanbieter zu gewährleisten, sollte zu Beginn der Umfrage eine Angabe zur Unternehmensform der Befragten vorgenommen werden. Hierbei standen ihnen folgende sechs Antwortmöglichkeiten zur Verfügung: ein kommunales Wohnungsunternehmen, eine Wohnungsgenossenschaft, ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen, ein anderes privatwirtschaftliches Unternehmen, eine Organisation ohne Erwerbszwecke (z.B. Kirche, Wohlfahrtsverband) und eine sonstige Unternehmensform. Die Möglichkeit der sonstigen Unternehmensform wurde jedoch von keinem Wohnungsanbieter genutzt. Anschließend wurden der Gesamtbestand der Wohnungen der einzelnen Wohnungsanbieter sowie der Bestand der frei finanzierten Wohnungen abgefragt.

Unternehmensform

Etwa die Hälfte der Umfrageteilnehmer und Umfrageteilnehmerinnen sind Wohnungsgenossenschaften (fünf Wohnungsanbieter), ca. ein Viertel der Teilnehmer und Teilnehmerinnen stellen privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen dar (drei Wohnungsanbieter). Außerdem antwortete auch ein kommunales Wohnungsunternehmen, ein anderes privatwirtschaftliches Unternehmen sowie eine Organisation ohne Erwerbszwecke.



Abbildung 1: Unternehmensformen Dortmunder Wohnungsanbieter der vorliegenden Stichprobe

Im Vergleich zum Gesamtbild der Wohnungsanbieter zeigt sich, dass die Verteilung in der vorliegenden Stichprobe das Gesamtbild nicht gänzlich widerspiegelt. Bei der Gesamtverteilung der Wohnungsanbieter stellen im Vergleich zur Stichprobe die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen den größten Anteil (13 Wohnungsanbieter) der Wohnungsanbieter dar, die Wohnungsgenossenschaften sowie die Organisationen ohne Erwerbszwecke den zweitgrößten Teil (jeweils sechs Wohnungsanbieter).



Abbildung 2: Unternehmensformen Dortmunder Wohnungsanbieter gesamt

Gesamtwohnungsbestand

Insgesamt vermieten die befragten Wohnungsanbieter 63.347 Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet, was verglichen mit dem Gesamtbestand an Wohnungen in Dortmund einem Anteil von etwa 20 %² entspricht. Durchschnittlich vermieten die einzelnen Wohnungsanbieter jeweils etwa 5.760 Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Stichprobe der befragten Wohnungsanbieter eine hohe Spannweite der Daten aufweist. So entfallen auf den größten Wohnungsanbieter der Befragten beispielsweise 19.663 Wohnungen, auf den kleinsten Wohnungsanbieter hingegen nur 130 Wohnungen. Bei der Stichprobe liegt somit eine Spannweite von 19.533 Wohnungen vor. Berechnet man die Standardabweichung der betrachteten Stichprobe so ergibt sich eine Standardabweichung von ca. 6.838 Wohnungen. Die Wohnungsbestände der einzelnen Wohnungsanbieter weichen somit durchschnittlich um 6.838 Wohnungen vom Mittelwert ab. Hieran lässt sich erkennen, dass die betrachtete Stichprobe der Wohnungsanbieter eine recht hohe Streuung aufweist.

Der größte Gesamtwohnungsbestand der Befragten entfällt auf die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen mit knapp 29.600 Wohnungen. Der geringste Gesamtwohnungsbestand entfällt auf die Organisation ohne Erwerbszwecke mit 130 Wohnungen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen aus drei Teilnehmer und Teilnehmerinnen und die Organisation ohne Erwerbszwecke lediglich aus einem Teilnehmer zusammensetzt. Auch hierbei ist zu beachten, dass der Gesamtwohnungsbestand der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen zwar sehr hoch ausfällt, die einzelnen Teilnehmer und Teilnehmerinnen jedoch sehr unterschiedliche Wohnungsbestände aufweisen (19.663 Wohnungen, 750 Wohnungen und 9.171 Wohnungen).

² Bezogen auf den Wohnungsbestand zum 31.12.2018

Ein Vergleich der Einzelwerte der durchschnittlichen Anzahl der Wohnungen der Befragten zeigt jedoch, dass das kommunale Wohnungsunternehmen den größten durchschnittlichen Wohnungsbestand aufweist (16.290) und die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen nur einen durchschnittlichen Wohnungsbestand von 9.861 Wohneinheiten aufweisen.

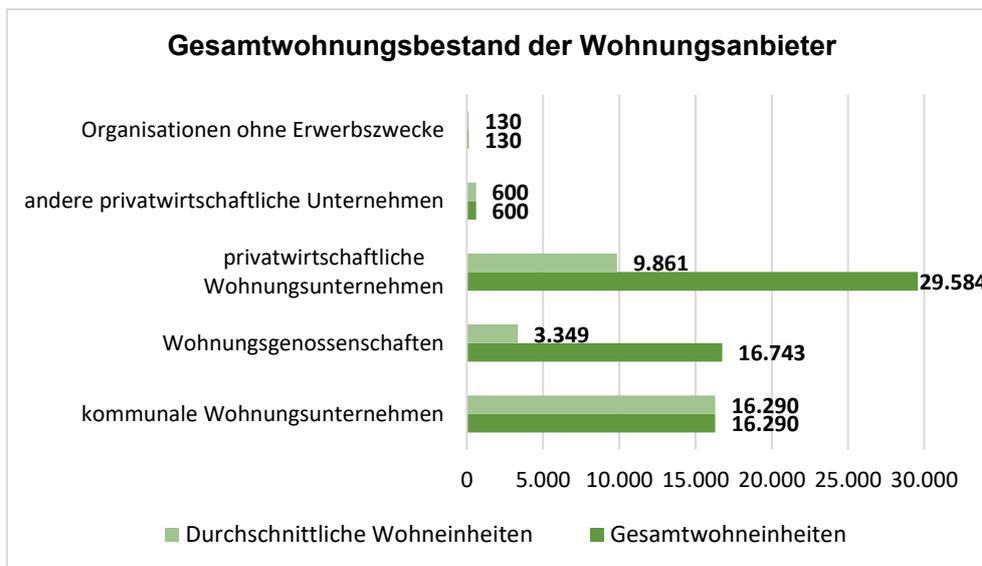


Abbildung 3: Gesamtwohnungsbestand der befragten Dortmunder Wohnungsanbieter

Frei finanziert Wohnungsbestand

Vom Gesamtwohnungsbestand der Befragten entfallen 52.458 Wohnungen auf den frei finanzierten Wohnungsbestand der Wohnungsanbieter. Somit sind ca. 83 % des Gesamtbestands der befragten Wohnungsanbieter im Dortmunder Stadtgebiet frei finanziert. Betrachtet man die einzelnen Unternehmensformen zeigt sich, dass drei Unternehmensformen (privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen) der befragten Wohnungsanbieter einen sehr hohen Anteil frei finanziert Wohnungen in ihrem Bestand haben, jeweils über 80 %.

Lediglich das andere privatwirtschaftliche Unternehmen hat mit einem Anteil von knapp 17 % nur einen sehr geringen Anteil frei finanzierter Wohnungen in seinem Bestand.

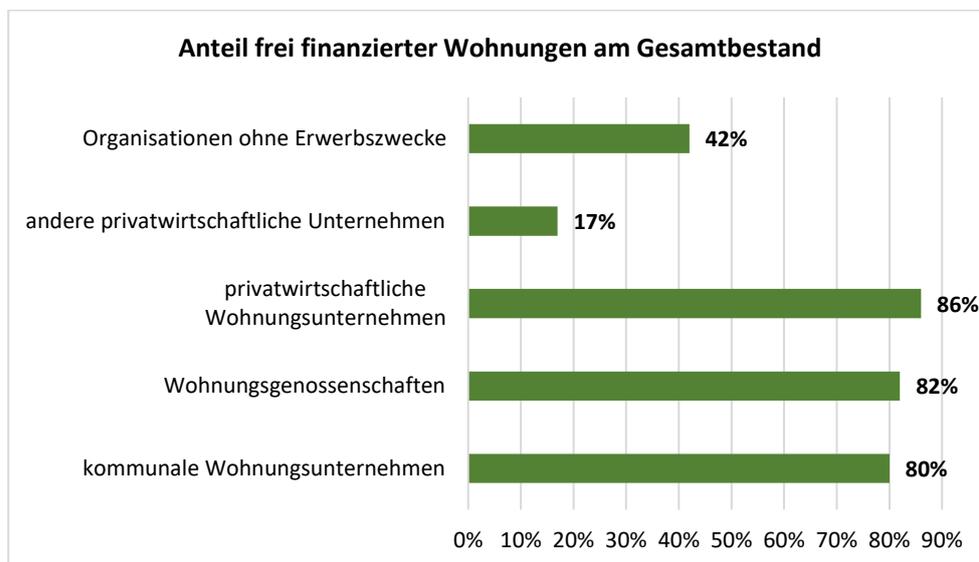


Abbildung 4: Anteil frei finanzierter Wohnungen am Gesamtbestand der befragten Dortmunder Wohnungsanbieter

Zudem wird deutlich, dass vor allem die großen Wohnungsanbieter mit mehr als 10.000 Wohnungen einen hohen Anteil frei finanzierter Wohnungen in ihrem Wohnungsbestand besitzen. 85 % der Wohnungen der großen Wohnungsanbieter sind frei finanziert, wohingegen nur etwa 30 % der Wohnungen der kleineren Wohnungsanbieter, mit weniger als 1.000 Wohnungen, frei finanziert sind.

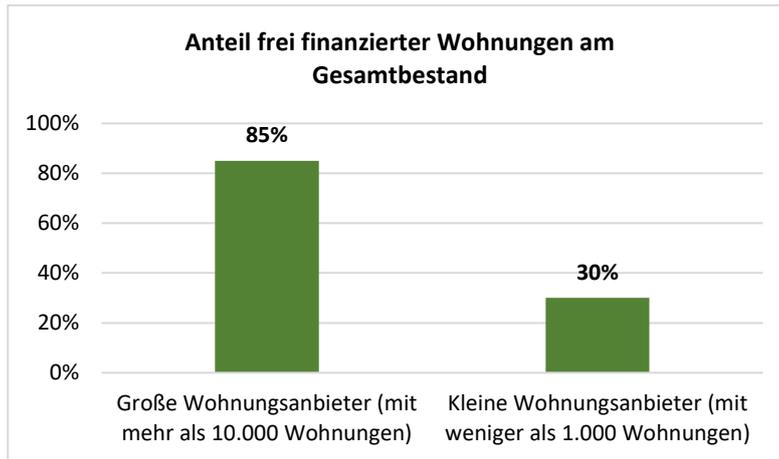


Abbildung 5: Anteil frei finanzierter Wohnungen am Gesamtbestand der befragten Dortmunder Wohnungsanbieter nach kleinen und großen Wohnungsanbietern

3.2.2 Barrierefreie/ -arme Wohnungen im frei finanzierten Bestand

Nachdem im ersten Frageblock der Gesamtwohnungsbestand sowie der Wohnungsbestand im frei finanzierten Bereich abgefragt wurden, wurden im zweiten Frageblock der Bestand barrierefreier Wohnungen, die der DIN 18040 entsprechen, sowie die Anzahl der Wohnungen, die zudem die Vorschriften für eine rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß der DIN 18040 Teil 2 erfüllen, erfragt. Weiterhin wurde die Anzahl der Wohnungen, die barrierearm erreichbar sowie die Anzahl der Wohnungen, die barrierearm ausgestattet sind, erfragt. Um einen detaillierteren Einblick in die Ausstattung der Wohnungen der einzelnen Wohnungsanbieter zu erhalten wurde weiterhin nach der Anzahl barrierefreier sowie barrierearmer Badezimmer gefragt.

Barrierefreie Wohnungen

Für den gesamten Wohnungsbestand der befragten Wohnungsanbieter zeigt sich, dass nur knapp 1 % der Wohnungen des frei finanzierten Bestands im Dortmunder Stadtgebiet barrierefrei im Sinne der DIN 18040 ausgestattet sind. Noch geringer fällt der Anteil der Wohnungen

aus, die die Vorschriften für eine rollstuhlgerechte Wohnung im Sinne der DIN 18040 Teil 2 erfüllen. Dieser Anteil liegt mit nur knapp 24 Gesamtwohneinheiten weit unter einem Prozent (ca. 0,046 %).

Der geförderte Wohnungsbestand in Dortmund liegt insgesamt bei 23.996 Wohnungen. Der barrierefreie Wohnungsbestand wurde hierbei in Höhe von 2.668 Wohnungen ermittelt und macht somit einen Anteil von etwa 11 % aus. Im Vergleich zum geförderten Wohnungsbestand in Dortmund machen die barrierefreien Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbestand der vorliegenden Stichprobe somit einen deutlich geringeren Anteil aus.

Vergleicht man die Anteile der einzelnen Wohnungsanbieter lässt sich erkennen, dass die einzelnen barrierefreien Wohnungsbestände das Gesamtbild nicht widerspiegeln. Dabei zeigt sich beispielsweise, dass große Wohnungsanbieter tendenziell eher über sehr geringe Anteile barrierefreier Wohnungen im Sinne der DIN 18040 verfügen, während kleine Wohnungsanbieter häufiger höhere Anteile barrierefreier Wohnungen besitzen. So verfügt ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen mit einem Gesamtbestand von 17.493 Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbestand nur über 210 Wohnungen, die die Vorschriften der DIN 18040 erfüllen, was einem Prozentsatz von ca. 1 % entspricht. Ein anderes privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen mit einem Gesamtbestand von 300 Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbestand verfügt hingegen über 200 Wohnungen, die der DIN 18040 entsprechen. Dies entspricht einem Prozentsatz von etwa 67 % und liegt somit weit über dem Prozentsatz des Gesamtwohnungsbestandes aller Teilnehmer und Teilnehmerinnen. Drei Wohnungsanbieter gaben außerdem an keine Wohnungen in ihrem Bestand zu haben, die die Vorschriften der DIN 18040 erfüllen.

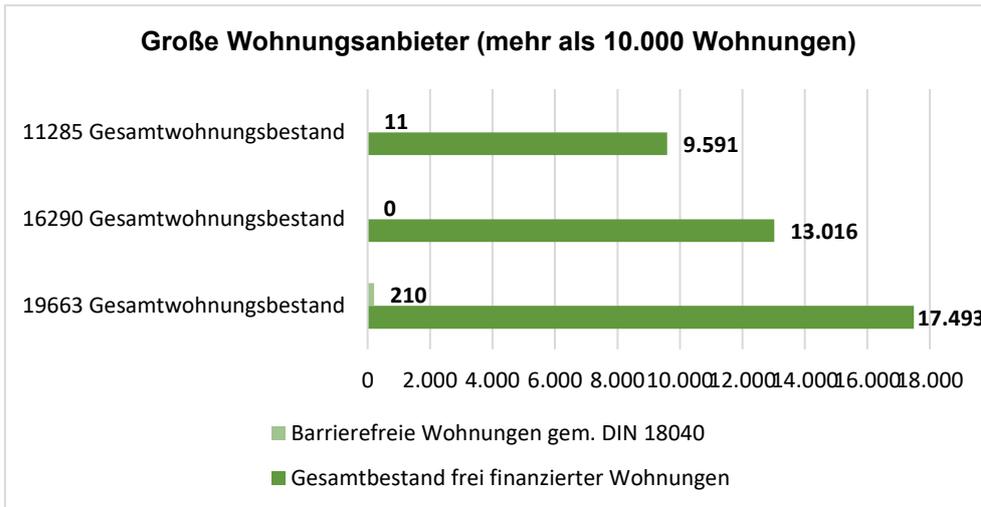


Abbildung 6: Gesamtbestand frei finanziierter Wohnungen und barrierefreie Wohnungen gem. DIN 18040 großer Wohnungsanbieter mit mehr als 10.000 Wohnungen

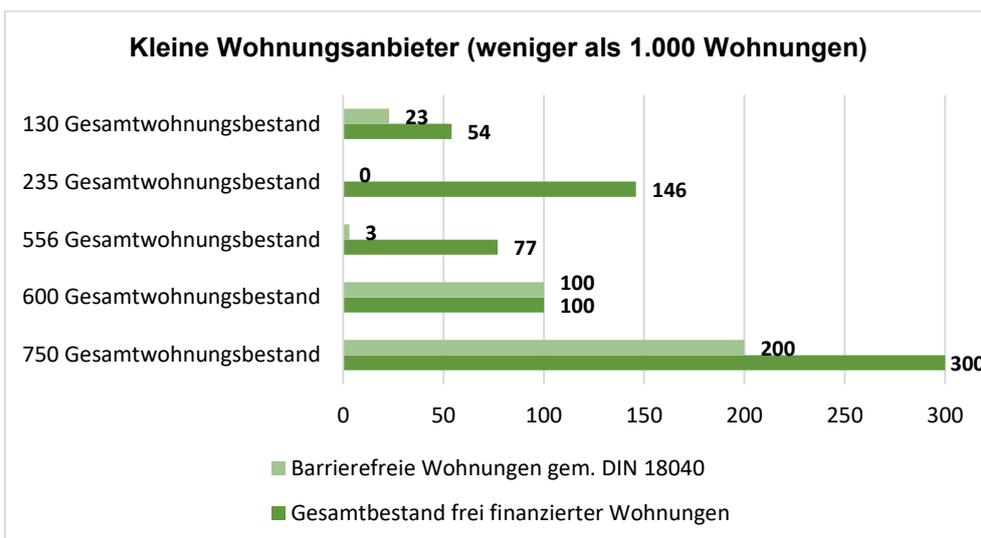


Abbildung 7: Gesamtbestand frei finanziierter Wohnungen und barrierefreie Wohnungen gem. DIN 18040 kleiner Wohnungsanbieter (weniger als 1.000 Wohnungen)

Den größten Teil der barrierefreien Wohnungen, die die Vorschriften der DIN 18040 erfüllen, haben privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sowie die anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen in ihrem Bestand. Sie besitzen mit 510 Wohnungen einen Anteil von etwa 86 % der barrierefreien Wohnungen aller Teilnehmer und Teilnehmerinnen.

Barrierearme Erreichbarkeit der Wohnung

Betrachtet man die Wohnungen im frei finanzierten Bestand der Teilnehmer und Teilnehmerinnen, die zwar nicht die Vorschriften der DIN 18040 erfüllen, aber barrierearm erreichbar sind (d.h. Wohnungen, bei denen der öffentliche Verkehrsraum durch weniger als drei Stufen zum Haus und weniger als drei Stufen zur Wohnungstür erreichbar ist oder die Erreichbarkeit der Wohnung durch einen Aufzug, einen Lift oder eine Rampe sichergestellt ist), fällt die Zahl deutlich anders aus. Für den gesamten Wohnungsbestand der Teilnehmer und Teilnehmerinnen zeigt sich hierbei ein Anteil von etwa 9 % barrierearm erreichbarer Wohnungen. Einer der befragten Wohnungsanbieter gab jedoch an, dass er keine barrierearm erreichbare Wohnung im Bestand der frei finanzierten Wohnungen besitzt.

Zudem zeigt sich, dass der Anteil der barrierearm erreichbaren Wohnungen vor allem bei den kleineren Wohnungsanbietern, mit weniger als 1.000 Wohnungen besonders hoch ausfällt. Im Gegensatz zu den größeren Wohnungsanbietern, mit mehr als 10.000 Wohnungen, sind ca. 48 % der Wohnungen der kleineren Wohnungsanbieter im frei finanzierten Wohnungsbestand barrierearm erreichbar, wohingegen nur etwa 9 % der Wohnungen der größeren Wohnungsanbieter im frei finanzierten Wohnungsbestand barrierearm erreichbar sind.

Barrierearme Ausstattung der Wohnung

Bei Wohnungen, die zwar nicht die Vorschriften der DIN 18040 erfüllen, aber barrierearm ausgestattet sind (d.h. Wohnungen, die mindestens zwei der folgenden Kriterien erfüllen: barrierearmes Badezimmer, keine Schwellen oder Treppen innerhalb der Wohnung und ggf. schwellenloser Zugang zu Balkon bzw. Terrasse, ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung), fällt der Anteil mit 11 %, gemessen am Gesamtbestand der frei finanzierten

Wohnungen der Befragten, sogar noch höher aus als der Anteil der barrierearm erreichbaren Wohnungen. Zwei Wohnungsanbieter gaben hierbei an über keine barrierearm ausgestattete Wohnung im frei finanzierten Bereich zu verfügen.

Auch hier zeigt sich, dass der Anteil der barrierearm ausgestatteten Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbestand bei kleineren Wohnungsanbietern höher ausfällt als bei größeren Wohnungsanbietern. Jedoch fällt der Unterschied hierbei nicht so deutlich aus wie bei den barrierearm erreichbaren Wohnungen. Die barrierearm ausgestatteten Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbestand der kleineren Wohnungsanbieter machen hierbei einen Anteil von etwa 33 % aus, wohingegen ca. 13 % der Wohnungen der größeren Wohnungsanbieter barrierearm ausgestattet sind.

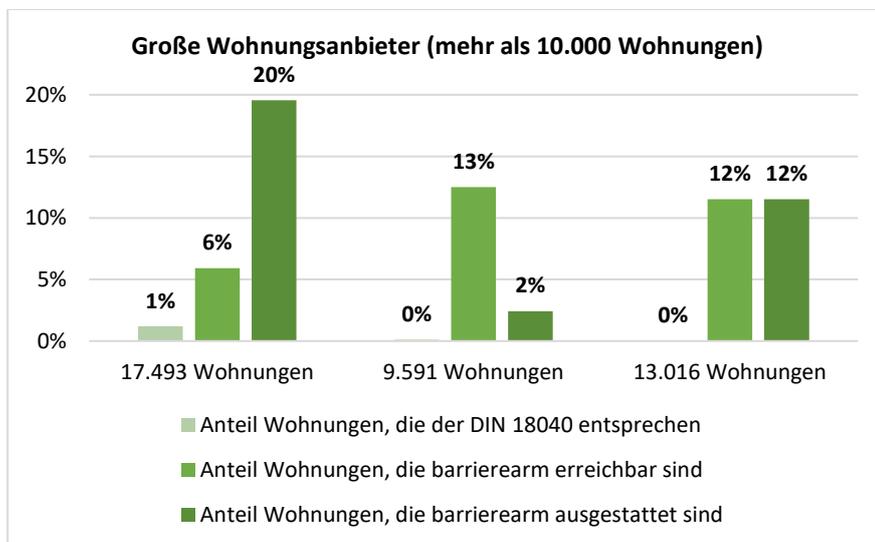


Abbildung 8: Anteile barrierefreier und barrierearmer Wohnungen großer Wohnungsanbieter (mehr als 10.000 Wohnungen)

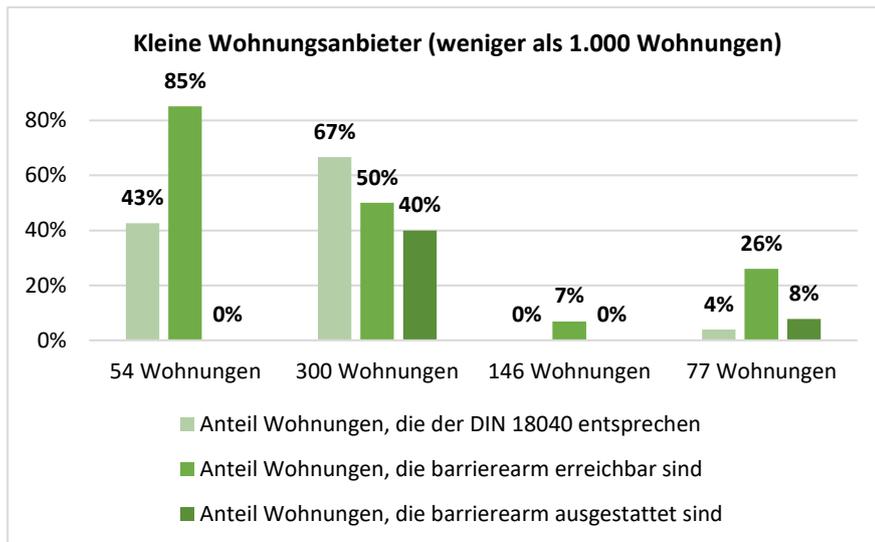


Abbildung 9: Anteile barrierefreier und barrierearmer Wohnungen kleiner Wohnungsanbieter (weniger als 1.000 Wohnungen)

Barrierefreies/ -armes Badezimmer

Um die barrierearme Ausstattung der Wohnungen der Anbieter noch besser einschätzen zu können, wurde neben allgemeiner Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut zusätzlich explizit nach einer barrierefreien bzw. barrierearmen Ausstattung des Badezimmers gefragt.

Bei Wohnungen, die zwar nicht im Sinne der DIN 18040 bzw. DIN 18040 Teil 2 ausgestattet sind, aber über ein barrierefreies Badezimmer verfügen, also ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche und ausreichender Türbreite und Bewegungsfläche, ergibt sich für den gesamten Wohnungsbestand der befragten Wohnungsanbieter ein Anteil von etwa 4 %. Der Anteil der Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbestand, die über ein barrierefreies Badezimmer verfügen, fällt somit höher aus als die Wohnungen, die generell barrierefrei im Sinne der DIN 18040 ausgestattet sind, liegt jedoch immer noch sehr niedrig. Drei Wohnungsanbieter gaben zudem an, über kein barrierefreies Badezimmer zu verfügen.

Weiterhin zeigt sich, dass größere Wohnungsanbieter, mit mehr als 10.000 Wohnungen auch hier über einen geringeren Anteil

barrierefreier Badezimmer verfügen als kleinere Wohnungsanbieter, mit weniger als 1.000 Wohnungen. Der Unterschied fällt hierbei jedoch nicht so deutlich aus, wie bei barrierefreien Wohnungen im Sinne der DIN 18040. Während 1 % der Wohnungen der großen Wohnungsanbieter im frei finanzierten Wohnungsbestand barrierefrei ausfallen und 48 % der Wohnungen der kleineren Wohnungsanbieter, verfügen hierbei 5 % der Wohnungen der großen Wohnungsanbieter und 16 % der Wohnungen der kleinen Wohnungsanbieter über ein barrierefreies Badezimmer. Dies lässt sich beispielsweise darauf zurückführen, dass die kleinen Wohnungsanbieter schon über einen hohen Anteil barrierefreier Wohnungen nach DIN 18040 verfügen und daher nicht zusätzlich noch über sehr viele Wohnungen mit einem barrierefreien Badezimmer.

Wohnungen, die zwar nicht im allgemeinen barrierearm ausgestattet sind, jedoch über ein barrierearmes Badezimmer verfügen (Badezimmer mit Bodengleicher Dusche), machen einen Anteil von etwa 7 %, gemessen am Gesamtbestand der Wohnungen im frei finanzierten Bereich, aus.

Auch bei Wohnungen mit einem barrierearmen Badezimmer zeigt sich, dass große Wohnungsanbieter tendenziell über einen geringeren Anteil dieser Wohnungen verfügen als kleine Wohnungsanbieter. Hierbei fällt der Unterschied im Gegensatz zu den Wohnungen mit einem barrierefreien Badezimmer wieder etwas größer aus. Während nur etwa 8 % der Wohnungen der größeren Wohnungsanbieter mit einem barrierearmen Badezimmer ausgestattet sind, verfügen etwa 26 % der Wohnungen der kleineren Wohnungsanbieter über ein solches.

3.2.3 Neubau und Modernisierung barrierefreier/ -armer Wohnungen

In der vorliegenden Umfrage wurden zwei Vorgehensweisen zur Steigerung der barrierefreien Wohnungen unterschieden. Dies stellt zum einen der Neubau und zum anderen die Modernisierung bestehender Wohnungen zu barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen dar. Dabei wurde die Anzahl der Wohnungen innerhalb des Dortmunder Stadtgebiets, die die Wohnungsanbieter in den letzten zehn Jahren barrierefrei neu gebaut sowie barrierefrei bzw. barrierearm modernisiert haben, abgefragt. Zudem wurde die Zahl der Wohnungen innerhalb des Dortmunder Stadtgebiets abgefragt, die die Wohnungsanbieter nach derzeitigem Planungsstand in den nächsten fünf Jahren barrierefrei neu bauen sowie barrierefrei bzw. barrierearm modernisieren wollen.

Insgesamt haben die Dortmunder Wohnungsanbieter ihren Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren um etwa 7.300 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen erweitert. Mittelfristig (in den nächsten fünf Jahren) wird zudem, nach aktuellem Planungsstand, eine Erweiterung um ca. 3.500 barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen geplant.

Bei Auswertung der Daten lässt sich zudem erkennen, dass die Wohnungsanbieter in den letzten zehn Jahren deutlich mehr Wohnungen barrierefrei bzw. barrierearm modernisiert als neu gebaut haben. So liegt die Zahl der Modernisierung mehr als doppelt so hoch (5.240) wie die Zahl der neu gebauten Wohnungen (2.042). Dieser Trend setzt sich so jedoch in den nächsten fünf Jahren nicht weiter fort. Insgesamt gaben die befragten Wohnungsanbieter hierbei an, 1.732 Wohnungen nach derzeitigem Planungsstand in den nächsten fünf Jahren barrierefrei neu bauen zu wollen. Barrierefrei bzw. barrierearm modernisieren wollen die Wohnungsanbieter demgegenüber 1.730 Wohnungen.

Somit liegt die Zahl der Modernisierungen fast exakt so hoch wie die Zahl der barrierefreien Neubauobjekte in den nächsten fünf Jahren.

Ein Vergleich der Einzelwerte der befragten Wohnungsanbieter weist darauf hin, dass, gemessen am Gesamtbestand der einzelnen Wohnungsanbieter, eher kleinere Wohnungsanbieter in den letzten zehn Jahren Baumaßnahmen und Modernisierungen zur Gewinnung barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen durchgeführt haben als große Wohnungsanbieter. So zeigt sich, dass die Wohnungsanbieter mit einem Gesamtwohnungsbestand von unter 1.000 Wohnungen, in den letzten zehn Jahren durchschnittlich 160 Wohnungen barrierefrei bzw. barrierearm modernisiert oder neu gebaut haben, was einer Steigerung von etwa 35 % entspricht. Wohnungsanbieter mit einem Gesamtwohnungsbestand von über 10.000 Wohnungen haben dagegen in den letzten zehn Jahren nur durchschnittlich 1.920 Wohnungen barrierefrei bzw. barrierearm modernisiert oder neu gebaut, was einer Steigerung von etwa 12 % entspricht.

Dabei unterscheiden sich die Wohnungsanbieter jedoch dahingehend, dass die großen Wohnungsanbieter vermehrt bestehende Wohnungen barrierefrei bzw. barrierearm modernisiert haben und kleine Wohnungsanbieter verstärkt barrierefreie Wohnungen neu gebaut haben. So haben die großen Wohnungsanbieter durchschnittlich etwa 347 Wohnungen barrierefrei neu gebaut (Steigerung um etwa 2 %) und 1.573 Wohnungen barrierefrei bzw. barrierearm modernisiert (Steigerung um etwa 10 %), wohingegen kleinere Wohnungsanbieter durchschnittlich 136 Wohnungen barrierefrei neu gebaut (Steigerung um etwa 30 %) und 24 Wohnungen barrierefrei bzw. barrierearm modernisiert haben (Steigerung um etwa 5 %).

Dieser Trend setzt sich in den nächsten fünf Jahren weiter fort. Auch zukünftig planen eher kleinere Wohnungsanbieter Modernisierungen und Baumaßnahmen zur Erlangung barrierefreier und barrierearmer Wohnungen. Während kleinere Wohnungsanbieter nach derzeitigem

Planungsstand in den nächsten fünf Jahren durchschnittlich etwa 113 Wohnungen barrierefrei neu bauen oder barrierefrei bzw. barrierearm modernisieren wollen, was einer Steigerung von ca. 25 % entspricht, wollen größere Wohnungsanbieter durchschnittlich nur etwa 547 Wohnungen neu bauen oder modernisieren, was nur einer Steigerung von ca. 3 % entspricht.

Auch in den nächsten fünf Jahren zeigt sich dabei der Trend, dass kleinere Wohnungsanbieter häufiger barrierefrei neu bauen, anstatt bestehende Wohnungen zu modernisieren (durchschnittlich 101 Wohnungen barrierefrei neu bauen und 12 Wohnungen barrierefrei bzw. barrierearm modernisieren) und größere Wohnungsanbieter tendenziell eher bestehende Wohnungen barrierefrei bzw. barrierearm modernisieren als neu zu bauen (durchschnittlich 101 Wohnungen barrierefrei neu bauen und 12 Wohnungen barrierefrei bzw. barrierearm modernisieren).

Die meisten Baumaßnahmen und Modernisierungen der letzten zehn Jahre entfallen auf die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (ca. 65 %). Die Anteile des anderen privatwirtschaftlichen Unternehmens (etwa 8 %), des kommunalen Wohnungsunternehmens (etwa 13 %) und der Wohnungsgenossenschaften (etwa 13 %) fallen, gemessen am Gesamtbestand gebauter bzw. modernisierter Wohnungen, in etwa gleich hoch aus. Lediglich der Anteil der Organisation ohne Erwerbszwecke liegt mit 30 Wohnungen bei unter 1 %.

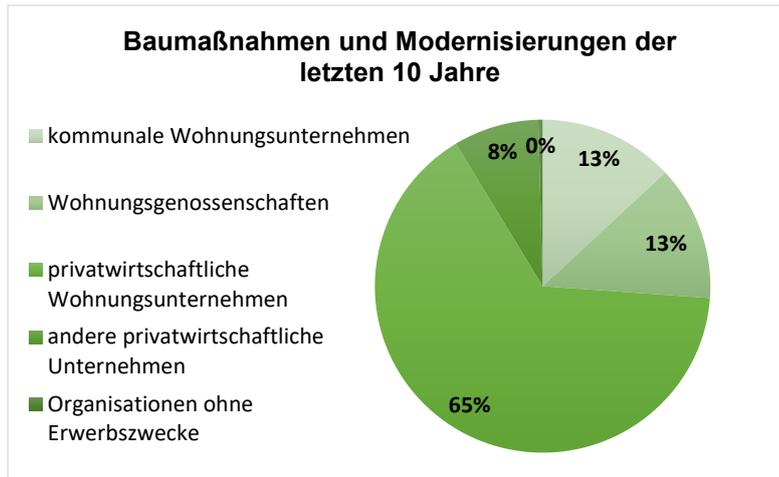


Abbildung 10: Baumaßnahmen und Modernisierungen der letzten 10 Jahre nach Unternehmensform

Schaut man sich nur die Modernisierungen der letzten zehn Jahre an, fällt dieser Anteil mit etwa 83 % (Anteil privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen an gesamten Modernisierungsmaßnahmen) sogar noch größer aus. Weitere 11 % entfallen hierbei auf die Wohnungsgenossenschaften und nur insgesamt 6 % auf das kommunale Wohnungsunternehmen (etwa 4 %) und das andere privatwirtschaftliche Unternehmen (ca. 2 %).

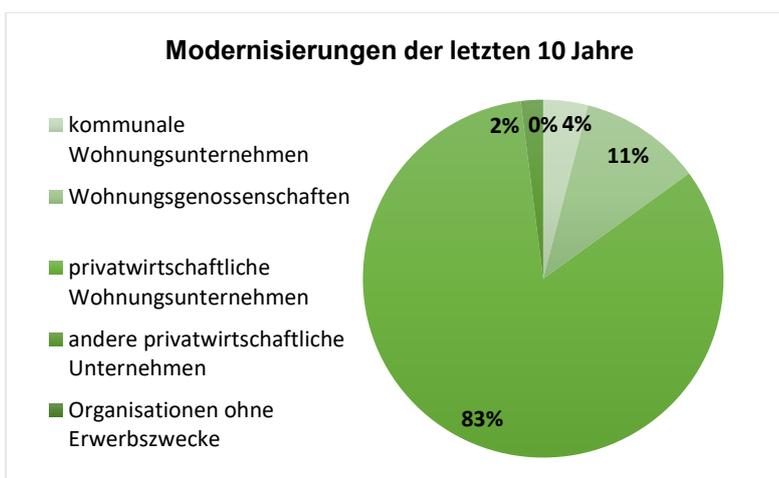


Abbildung 11: Modernisierungen der letzten 10 Jahre nach Unternehmensform

Bei den barrierefrei neu gebauten Wohnungen fällt die Verteilung dagegen anders aus. Hierbei entfällt der größte Anteil auf das kommunale Wohnungsunternehmen (etwa 37 %). Die Anteile der Wohnungsgenossenschaften (etwa 18 %), der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (etwa 20 %) und des anderen privatwirtschaftlichen Unternehmens (etwa 26 %) fallen ungefähr gleich hoch aus. Lediglich der Anteil der Organisation ohne Erwerbszwecke fällt mit etwa 1 % sehr gering aus.

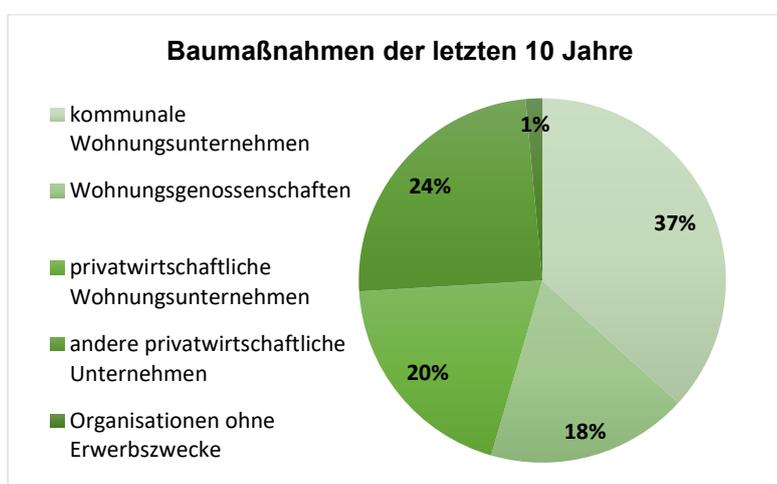


Abbildung 12: Baumaßnahmen der letzten 10 Jahre nach Unternehmensform

Auch die Baumaßnahmen und Modernisierungen, die für die nächsten fünf Jahre geplant sind, entfallen zum größten Teil auf die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (etwa 68 %). Die Anteile des kommunalen Wohnungsunternehmens (etwa 6 %), des anderen privatwirtschaftlichen Unternehmens (etwa 10 %) und der Wohnungsgenossenschaften (etwa 16 %) machen zusammen einen Anteil von ca. 32 % der Baumaßnahmen und Modernisierungen aus. Die Organisation ohne Erwerbszwecke plant in den nächsten fünf Jahren keine Baumaßnahmen und keine Modernisierungen.

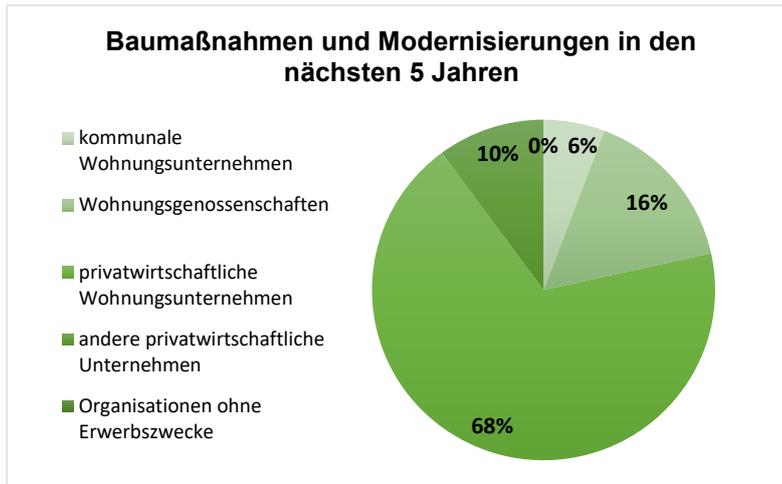


Abbildung 13: Baumaßnahmen und Modernisierungen in den nächsten 5 Jahren nach Unternehmensform

Die Verteilung fällt dabei sehr ähnlich aus, wenn man sich die Baumaßnahmen der nächsten fünf Jahre separat anschaut. Auch hierbei entfallen die meisten Baumaßnahmen auf die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (etwa 62 %) sowie etwa 21 % auf die Wohnungsgenossenschaften und 17 % auf das andere privatwirtschaftliche Unternehmen. Jedoch plant hier neben der Organisation ohne Erwerbszwecke auch das kommunale Wohnungsunternehmen in den nächsten fünf Jahren keine Baumaßnahmen.

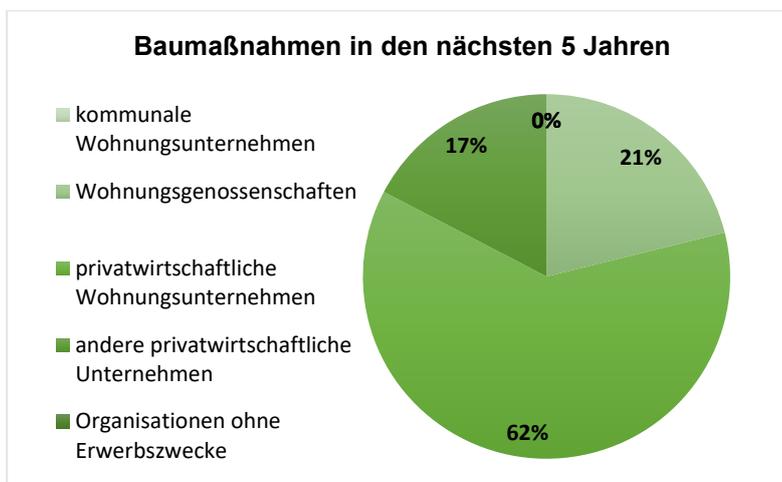


Abbildung 14: Baumaßnahmen in den nächsten 5 Jahren nach Unternehmensform

Auch bei den Modernisierungen der nächsten fünf Jahre entfällt der größte Anteil auf die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (etwa 75 %), die Organisation ohne Erwerbszwecke hat nach derzeitigem Planungsstand keine Modernisierungsvorhaben geplant. Auf das kommunale Wohnungsunternehmen (etwa 12 %), die Wohnungsgenossenschaften (etwa 10 %) und das andere privatwirtschaftliche Unternehmen (etwa 3 %) entfallen zusammen ca. ein Viertel der gesamten Modernisierungsvorhaben.

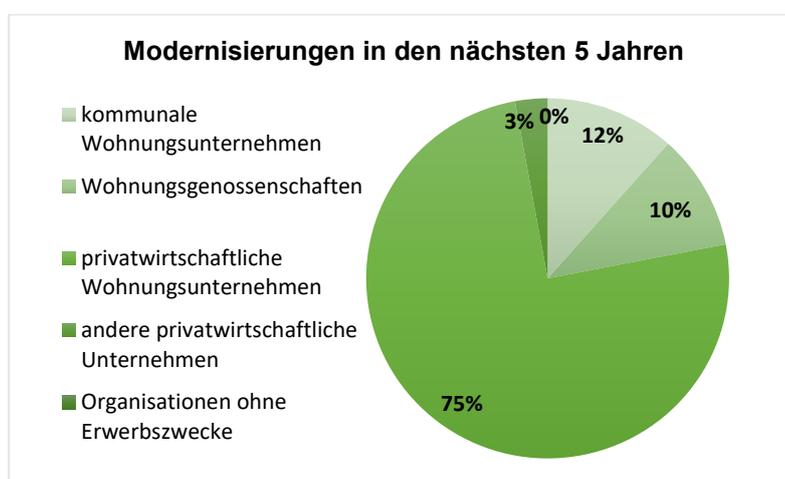


Abbildung 15: Modernisierungen in den nächsten 5 Jahren nach Unternehmensform

3.2.4 Probleme und Wirtschaftlichkeit im Abbau von Barrieren

Unabhängig davon ob und über wie viele barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen die befragten Wohnungsanbieter derzeit in ihrem frei finanzierten Bestand verfügen, wurden die Wohnungsanbieter gebeten die Intensität der Problemlage in Bezug auf den Abbau von Barrieren genauer zu definieren. Hierfür konnten die Wohnungsanbieter auf einer fünfstufigen Likert-Skala Stellung zu Problemen bezüglich der Umsetzung baulicher Maßnahmen sowie der Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen nehmen.

Die größten Probleme sehen die Befragten in dem Punkt „Probleme in der Umsetzung von baulichen Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Zugang zur Wohnung“. Fast drei Viertel (73 %) der Befragten sehen „große Probleme“ oder „eher große Probleme“ in diesen Maßnahmen. Aber auch die Umsetzung baulicher Maßnahmen innerhalb der Wohnung (54 %) sowie die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen im Zugang zur Wohnung (63 %) bereiten mehr als der Hälfte der befragten Wohnungsanbieter „eher große Probleme“ oder „große Probleme“. Lediglich in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen innerhalb der Wohnung sahen weniger als die Hälfte der Wohnungsanbieter „eher große Probleme“ oder „große Probleme“. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass auch hier nur ein sehr geringer Teil der Befragten angab „überhaupt keine Probleme“ (0 %) oder „eher keine Probleme“ (9 %) zu sehen.

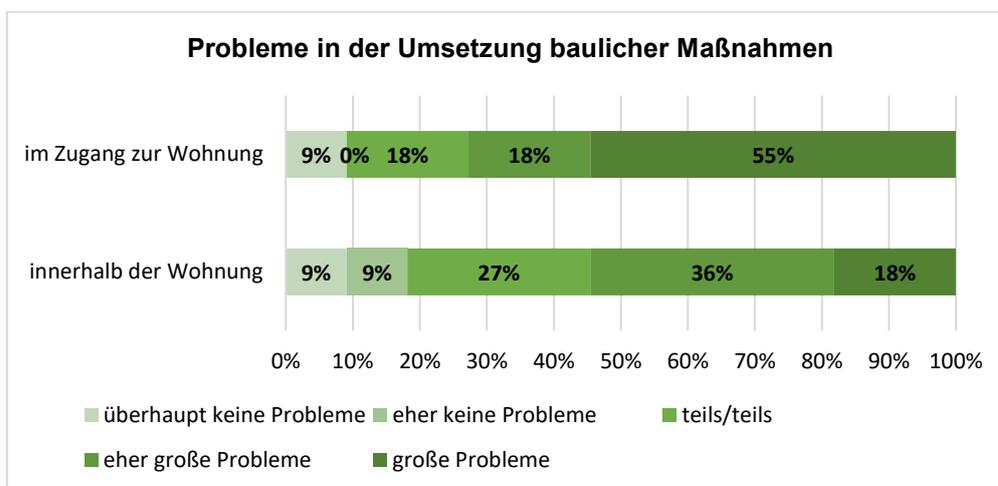


Abbildung 16: Probleme in der Umsetzung baulicher Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung

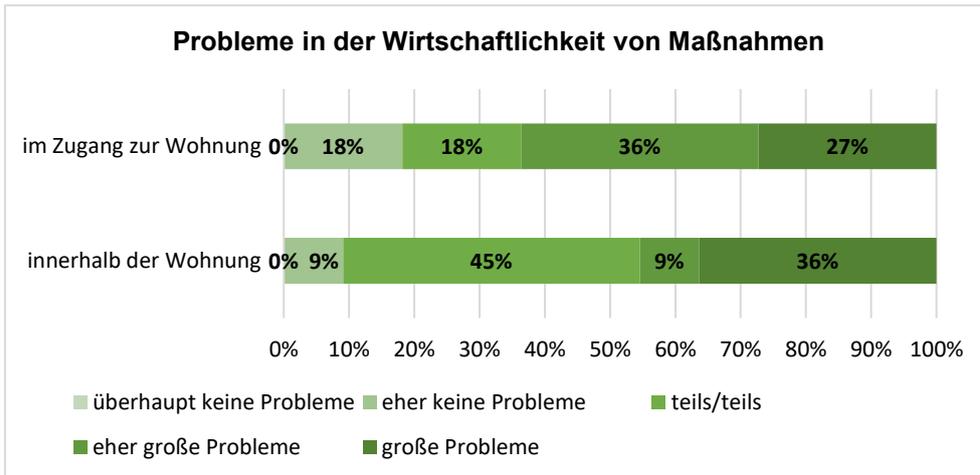


Abbildung 17: Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung

Generell zeigt sich, dass Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Zugang zur Wohnung häufiger Probleme bereiten als Maßnahmen zum Abbau von Barrieren innerhalb der Wohnung. Mehr als zwei Drittel (68 %) der befragten Wohnungsanbieter sehen „große Probleme“ oder „eher große Probleme“ bei Maßnahmen im Zugang zur Wohnung, wohingegen nur die Hälfte der Befragten angab „große Probleme“ oder „eher große Probleme“ bei Maßnahmen innerhalb der Wohnung zu sehen.

Der Anteil der Befragten, die „überhaupt keine Probleme“ oder „eher keine Probleme“ in solchen Maßnahmen sehen fiel mit 14 % bei Maßnahmen im Zugang zur Wohnung sowie bei Maßnahmen innerhalb der Wohnung gleich groß aus.

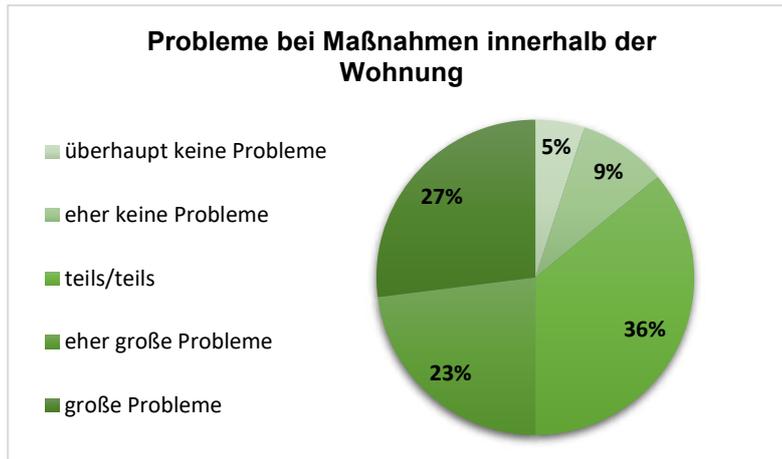


Abbildung 18: Probleme bei Maßnahmen zum Abbau von Barrieren innerhalb der Wohnung

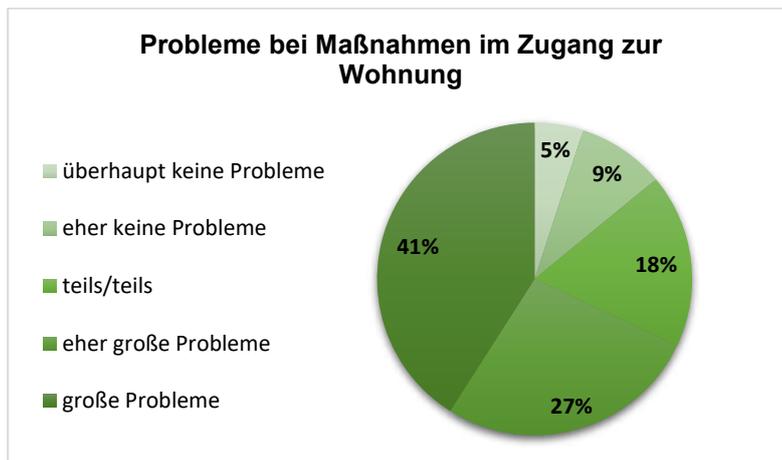


Abbildung 19: Probleme bei Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Zugang zur Wohnung

Um mögliche Ursachen für die Probleme solcher Maßnahmen zum Abbau von Barrieren zu identifizieren, wurden in einem nächsten Schritt zusätzlich drei verschiedene wirtschaftliche Probleme abgefragt. Diese betrafen die finanziellen Möglichkeiten und die Bereitschaft der Mieter und Mieterinnen höhere Mietkosten zu tragen sowie die staatliche Förderung zum Abbau von Barrieren. Auch hierbei konnten die Befragten die Probleme auf einer fünfstufigen Likert-Skala genauer definieren. Die Antwortmöglichkeiten reichten dabei von „trifft überhaupt nicht zu“ bis „trifft voll zu“.

Insgesamt lässt sich dabei erkennen, dass alle drei aufgeführten Gründe für Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren von den Befragten als erhebliche Problemquellen eingestuft wurden.

Etwa zwei Drittel der befragten Wohnungsanbieter (63 %) gaben an, dass die staatliche Förderung solcher Maßnahmen nicht ausreichend ist. Lediglich eine Wohnungsgenossenschaft gab an, dass diese Aussage auf Sie überhaupt nicht zutrifft und keiner der Befragten fand die Aussage eher nicht zutreffend.

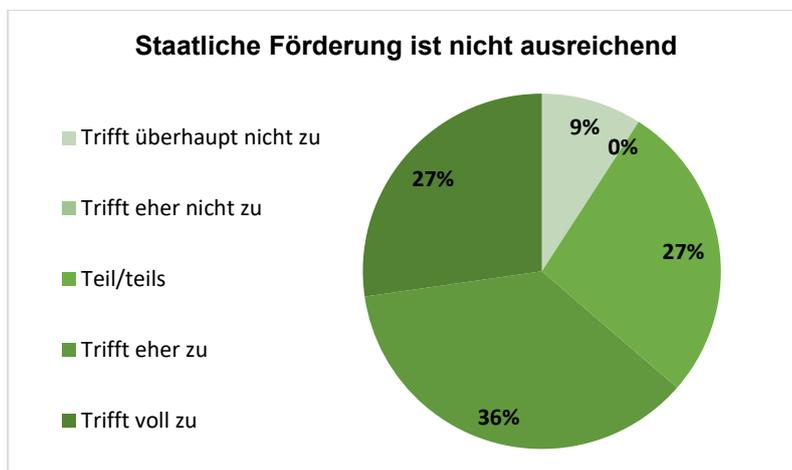


Abbildung 20: Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren: Staatliche Förderung ist nicht ausreichend

Auch die Bereitschaft der Mieter und Mieterinnen höhere Mietkosten zu tragen stellt ein erhebliches Problem für den Großteil der Befragten dar. Immerhin knapp die Hälfte der Wohnungsanbieter (54 %) gaben hierbei an, dass sie die Aussage der mangelnden Bereitschaft der Mieter und Mieterinnen voll zutreffend finden oder eher zutreffend finden. Keiner der Befragten stimmte dieser Aussage überhaupt nicht zu und nur einer der befragten Wohnungsanbieter fand die Aussage eher nicht zutreffend.

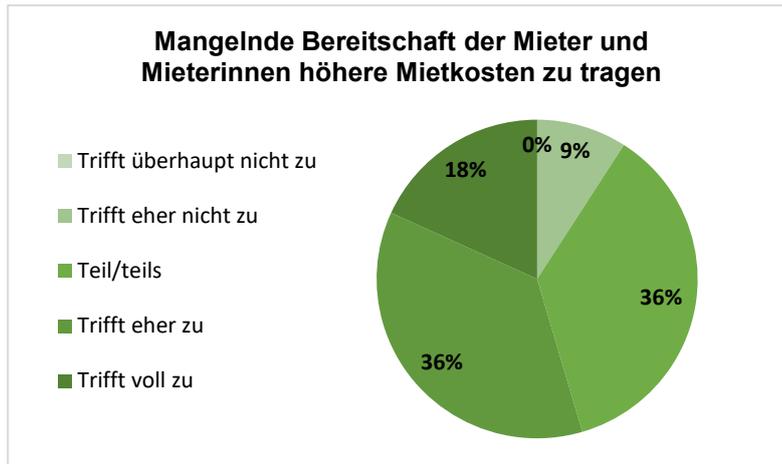


Abbildung 21: Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren: Mangelnde Bereitschaft der Mieter und Mieterinnen höhere Mietkosten zu tragen

Die mangelnden finanziellen Möglichkeiten der Mieter und Mieterinnen höhere Mietkosten zu tragen, stellt das größte Problem hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren für die Wohnungsanbieter dar. Zwar gaben im Gegensatz zu der Aussage, dass die staatliche Förderung nicht ausreichend sei nur knapp die Hälfte der Befragten an, dieser Aussage voll zuzustimmen oder eher zuzustimmen, jedoch gab keiner der Wohnungsanbieter an, dass diese Aussage überhaupt nicht zutrifft oder eher nicht zutrifft.

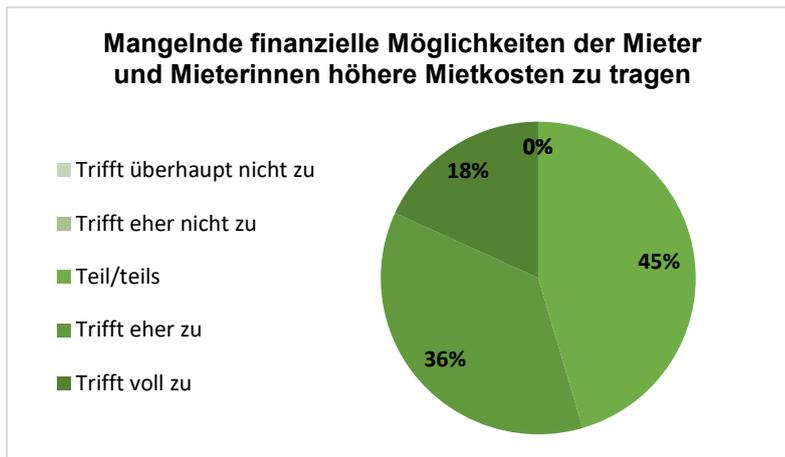


Abbildung 22: Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren: Mangelnde finanzielle Möglichkeiten der Mieter und Mieterinnen höhere Mietkosten zu tragen

Zusätzlich zu den drei abgefragten Problemfeldern konnten die Befragten, soweit sie weitere Ursachen für Probleme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sehen, in einem Feld „Sonstiges“ eigene Angaben diesbezüglich treffen. Diese Möglichkeit nahmen zwei der befragten Wohnungsanbieter in Anspruch. Probleme sahen diese darin, dass die Wirtschaftlichkeit bei öffentlich geförderten Objekten meist nicht gegeben ist sowie darin, dass durch den angespannten Markt kein Interesse an Angeboten für diese Personengruppen besteht.

Abschließend lässt sich somit feststellen, dass den befragten Wohnungsanbietern Maßnahmen zum Abbau von Barrieren allgemein viele Probleme bereiten.

3.2.5 Zusatzbedarfe und Wünsche der Mieter und Mieterinnen

Im letzten Frageblock wurde die Altersstruktur der Mieter und Mieterinnen im Gesamtmietwohnungsbestand der befragten Wohnungsanbieter abgefragt. Das heißt die Befragten sollten hierbei sowohl die Mieter und Mieterinnen im frei finanzierten als auch im öffentlich geförderten Bestand einschätzen. Hierbei wurde zudem zwischen Mietern und Mieterinnen im Alter von 65 - 79 Jahren und Mietern und

Mieterinnen im Alter von 80 Jahren und älter unterschieden. Anschließend sollten die Wohnungsanbieter den zusätzlichen Bedarf altersgerechte Wohnungen für das eigene Unternehmen einschätzen.

Altersstruktur der Mieter und Mieterinnen

Bei Betrachtung dieser Altersstruktur lässt sich erkennen, dass, gemessen am Gesamtwohnungsbestand der befragten Wohnungsanbieter im Dortmunder Stadtbezirk, zwar ein erheblicher Anteil der Mieter und Mieterinnen unter 65 Jahre alt ist, jedoch auch knapp ein Viertel der Mieter und Mieterinnen (27 %) der Befragten 65 Jahre oder älter ist. Dies veranschaulicht die Bedeutung altersgerechter und barrierefreier Wohnungen in Dortmund.

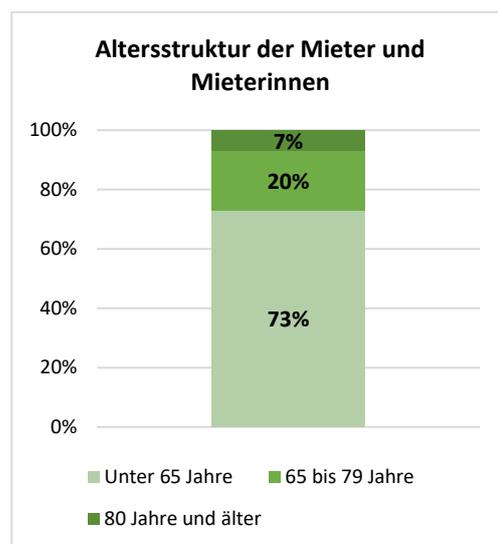


Abbildung 23: Altersstruktur der Mieter und Mieterinnen der Wohnungsanbieter

Schaut man sich die einzelnen Unternehmensformen im Detail an, wird deutlich, dass vor allem die Organisation ohne Erwerbszwecke sowie das kommunale Wohnungsunternehmen einen hohen Anteil von Mietern und Mieterinnen über 65 Jahren haben. Bei dem kommunalen Wohnungsunternehmen sind mehr als ein Drittel der Mieter und

Mieterinnen über 65 Jahre und bei der Organisation ohne Erwerbszwecke sogar 100 % der Mieter und Mieterinnen. Sie hat somit keine Mieter und Mieterinnen unter 65 Jahren. Der geringste Anteil der über 65-Jährigen Mieter und Mieterinnen lässt sich bei dem anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen, mit ca. 20 %, finden.

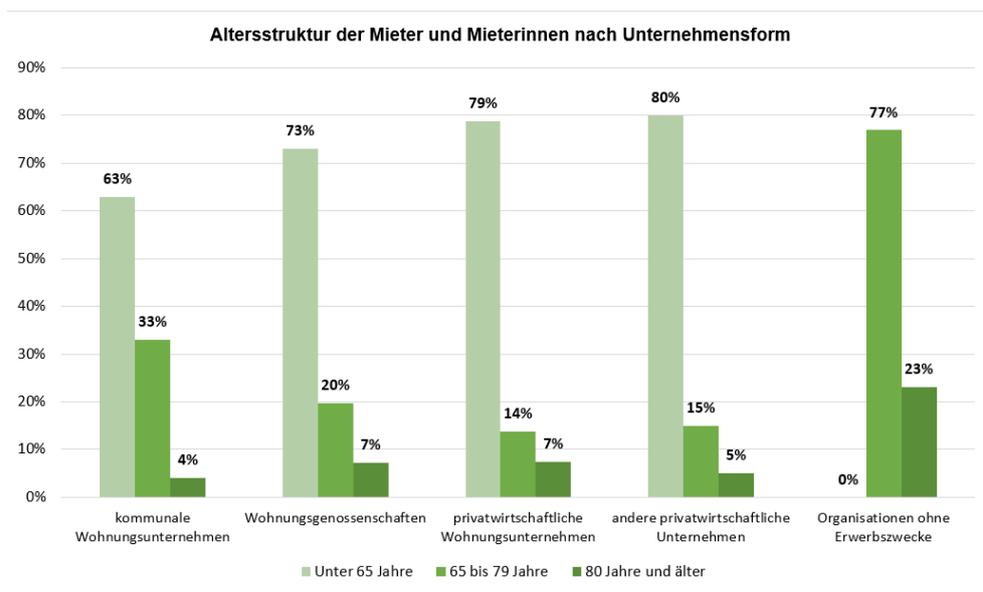


Abbildung 24: Altersstruktur der Mieter und Mieterinnen der Wohnungsanbieter nach Unternehmensform

Unter der Annahme, dass für Personen im Alter von 80 Jahren und älter ein Bedarf an altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum besteht, steht für die knapp 3.400 Haushalten mit einem oder mehreren Mietern und Mieterinnen im Alter von 80 Jahren und älter somit nur ein Bestand von etwa 600 barrierefreien Wohnungen im Sinne der DIN 18040 gegenüber. Demnach würde derzeit eine Bedarfslücke von knapp 2.800 barrierefreier Wohnungen bestehen.

Geht man dagegen von der Annahme aus, dass sowohl für Haushalte mit Personen im Alter von 65 bis 79 Jahren als auch für Haushalte mit Personen im Alter von 80 Jahren und älter ein Bedarf an altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum besteht, sieht die Diskrepanz von barrierefreien Wohnungen im Sinne der DIN 18040 im Bestand der

Wohnungsanbieter und dem Bedarf solcher Wohnungen sogar noch schlechter aus. Demnach würde einem Bedarf von etwa 14.200 Haushalten mit einem oder mehreren Mietern und Mieterinnen im Alter von über 65 Jahren nur ein Bestand von knapp 600 barrierefreier Wohnungen im Sinne der DIN 18040 gegenüberstehen. Hierbei würde demnach eine Bedarfslücke von etwa 13.600 barrierefreier Wohnungen bestehen.

Um diese Lücke von Bedarf und Bestand barrierefreier Wohnungen schließen zu können, müssten in den kommenden Jahren zahlreiche Wohnungen der befragten Wohnungsanbieter barrierefrei modernisiert bzw. barrierefrei neu gebaut werden. Die aktuelle Planung der nächsten fünf Jahre zeigt jedoch, dass nur ein Bruchteil dieses zusätzlichen Bedarfs gedeckt werden soll.

Zusätzlicher Bedarf barrierefreier/- armer Wohnungen

In einem nächsten Schritt wurden die Wohnungsanbieter zudem gefragt, wie sie selbst den aktuell zusätzlichen Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet für ihr Unternehmen einschätzen.

Insgesamt wird der zusätzliche Bedarf auf knapp 19.500 Wohnungen in Dortmund geschätzt. Vergleicht man diese Angaben mit der Anzahl der Wohnungen, die nach derzeitigem Planungsstand in den nächsten fünf Jahren neu gebaut oder barrierefrei bzw. barrierearm modernisiert werden sollen, ergibt sich eine erhebliche Bedarfslücke. Demnach sollen in den nächsten fünf Jahren nur knapp 3.500 barrierefreie Wohnungen entstehen, wohingegen ein zusätzlicher Bedarf von etwa 19.500 barrierefreien Wohnungen geschätzt wird. Somit wird nur ein Anteil von etwa 18 % dieses Bedarfs nach derzeitigem Planungsstand in den nächsten fünf Jahren gedeckt werden.

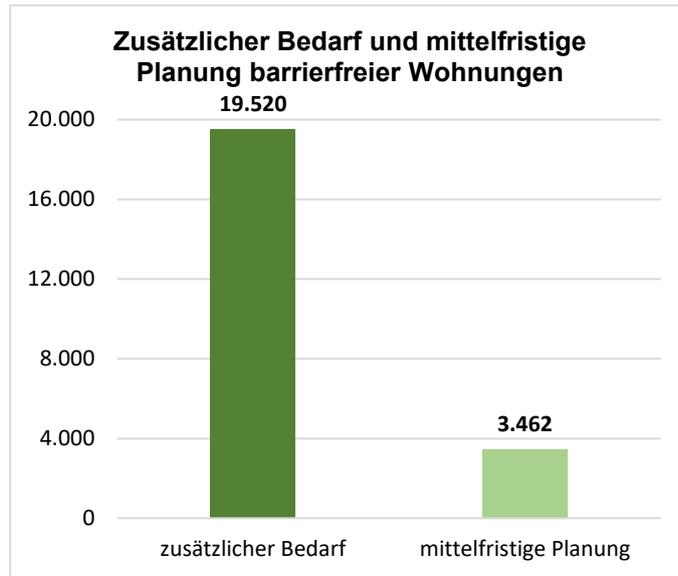


Abbildung 25: Zusätzlicher Bedarf und mittelfristige Planung (nächste 5 Jahre) barrierefreier Wohnungen der Wohnungsanbieter

Ein Vergleich der einzelnen zusätzlichen Bedarfe barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen der Wohnungsanbieter mit den zukünftig geplanten Bauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen zeigt jedoch, dass einige Wohnungsanbieter ihre Bedarfslücke vollständig schließen wollen oder sogar noch mehr Wohnungen barrierefrei bauen bzw. barrierefrei/-arm modernisieren, als sie derzeit benötigen. Dies trifft vor allem auf privatwirtschaftliche Unternehmen zu. So plant ein anderes privatwirtschaftliches Unternehmen beispielsweise 350 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren barrierefrei zu bauen oder barrierefrei bzw. barrierearm zu modernisieren, wohingegen es nur einen zusätzlichen Bedarf von 100 barrierefreien Wohnungen schätzt. Ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen schätzt einen zusätzlichen Bedarf von etwa 1.000 barrierefreien Wohnungen und plant in den nächsten fünf Jahren 1.100 Wohnungen barrierefrei neu zu bauen oder barrierefrei bzw. barrierearm zu modernisieren.

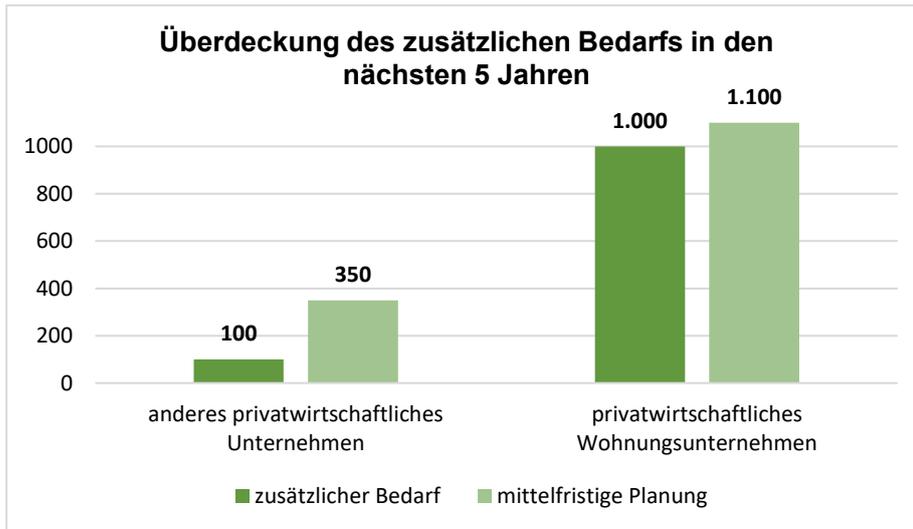


Abbildung 26: Überdeckung des zusätzlichen Bedarfs in den nächsten 5 Jahren

Zudem zeigt sich, dass vor allem die kleinen Wohnungsanbieter (mit einem Gesamtwohnungsbestand von unter 1.000 Wohnungen) einen hohen zusätzlichen Bedarf, gemessen am Gesamtwohnungsbestand der einzelnen Wohnungsanbieter, barrierefreier Wohnungen für ihr Unternehmen schätzen. Die großen Wohnungsanbieter (mit einem Gesamtwohnungsbestand von über 10.000 Wohnungen) schätzen dagegen einen weitaus geringeren zusätzlichen Bedarf, gemessen am Gesamtwohnungsbestand der einzelnen Wohnungsanbieter, an barrierefreien Wohnungen für ihr Unternehmen. Sie decken dafür, im Vergleich zu den kleineren Wohnungsanbietern, jedoch einen größeren Anteil ihrer Bedarfslücken in den nächsten fünf Jahren. So decken die größeren Wohnungsanbieter in den nächsten fünf Jahren ihren zusätzlichen Bedarf um ca. 25 % durch Neubau oder Modernisierung bestehender Wohnungen, wohingegen die kleineren Wohnungsanbieter ihren zusätzlichen Bedarf nur um etwa 4 % decken werden.

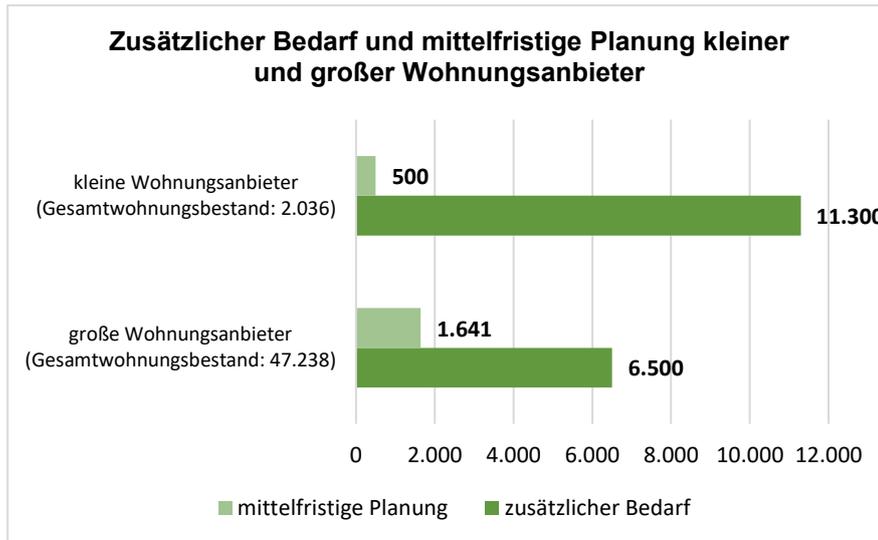


Abbildung 27: Zusätzlicher Bedarf und mittelfristige Planung (nächste 5 Jahre) kleiner und großer Wohnungsanbieter

Weiterhin zeigt sich, dass vor allem die Organisation ohne Erwerbszwecke einen hohen zusätzlichen Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen für ihr Unternehmen im Dortmunder Stadtgebiet schätzt. Bei einem Gesamtwohnungsbestand der Organisation von 130 Wohnungen in Dortmund, schätzt diese einen zusätzlichen Bedarf von etwa 1.000 barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass die Mieter und Mieterinnen dieses Wohnungsanbieters zu 100 % über 65 Jahren alt sind und somit vermutlich einen hohen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum aufweisen. Auffällig ist bei diesem Wohnungsanbieter jedoch, dass nur rund 30 Wohnungen in den letzten zehn Jahren barrierefrei neu gebaut wurden und keine Wohnung barrierefrei bzw. barrierearm modernisiert wurde. Zudem plant dieser Wohnungsanbieter in den nächsten fünf Jahren auch keine Baumaßnahmen oder Modernisierungen zur Gewinnung barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen. Die Bedarfslücke würde somit, nach derzeitigem Planungsstand, in den nächsten fünf Jahren zu keinem Teil gedeckt.

Wünsche der Mieter und Mieterinnen

Abschließend sollten die Wohnungsanbieter einschätzen was sich ihre Mieter und Mieterinnen erfahrungsgemäß am häufigsten im Sinne eines barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnens wünschen sowie welche Angebote und Beschaffenheit des Wohnumfeldes sie sich für ein altersgerechtes bzw. behindertengerechtes Leben im Quartier wünschen. Diese Abfrage erfolgte durch zwei geschlossene Multiple-Choice Fragestellungen, die mit Hilfe von Mehrfachnennungen durch die Befragten beantwortet werden konnten. Weiterhin stand beiden Fragen noch ein zusätzliches Feld für weitere Anmerkungen zur Verfügung, welches bei beiden Fragen jedoch nur von jeweils zwei der Befragten in Anspruch genommen wurde.

Bezüglich der Wünsche, die sich die Mieter und Mieterinnen im Sinne eines barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnens erfahrungsgemäß am häufigsten wünschen, konnten die befragten Wohnungsanbieter aus zehn möglichen Antworten wählen, wobei sich fünf Antwortmöglichkeiten auf den Bereich innerhalb der Wohnung und fünf Antwortmöglichkeiten auf den Bereich außerhalb der Wohnung bezogen. Jeder der Wünsche wurde dabei von mindestens einem befragten Wohnungsanbieter angegeben. Keiner der Wohnungsanbieter wählte keinen der Wünsche aus der Liste der Antwortmöglichkeiten aus.

Insgesamt zeigt sich, dass Wünsche, die sich auf den Bereich innerhalb der Wohnung beziehen, deutlich häufiger angegeben wurden, als Wünsche, die sich auf den Bereich außerhalb der Wohnung beziehen.

Bezogen auf die Wünsche, die sich auf den Bereich innerhalb der Wohnung beziehen gaben dabei alle elf Wohnungsanbieter an, dass sich ihre Mieter und Mieterinnen erfahrungsgemäß häufig eine bodengleiche Dusche wünschen. Acht der Wohnungsanbieter gaben an, dass sich ihre Mieter und Mieterinnen keine Schwellen bzw. Treppen innerhalb der Wohnung wünschen. Den Wunsch eines schwellenlosen Zugangs zu Balkon bzw. Terrasse mit ausreichend breiter Tür,

ausreichenden Türbreiten und Bewegungsflächen in der Wohnung sowie ausreichender Türbreite und Bewegungsfläche im Badezimmer gaben jeweils etwa die Hälfte (jeweils sechs) der Wohnungsanbieter als Wunsch ihrer Mieter und Mieterinnen an.

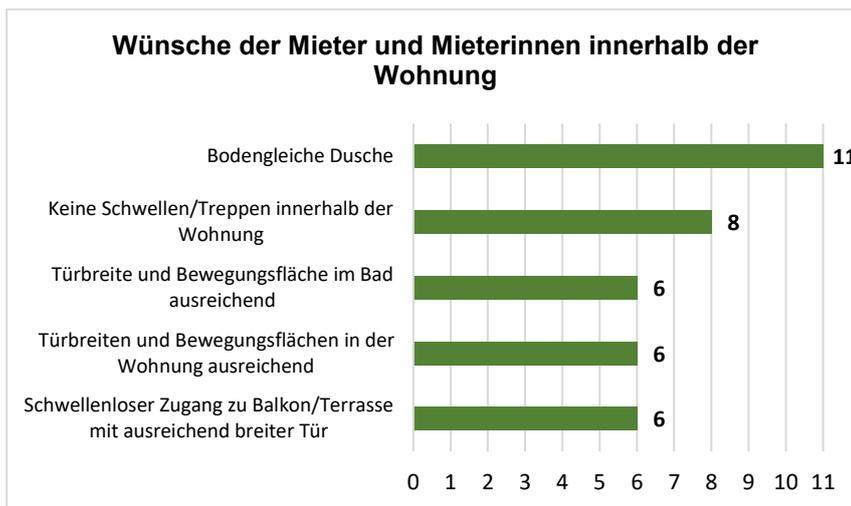


Abbildung 28: Wünsche der Mieter und Mieterinnen im Sinne eines barrierearmen/-freien Wohnens innerhalb der Wohnung

Bei Wünschen der Mieter und Mieterinnen, die sich auf den Bereich außerhalb der Wohnung beziehen, sieht die Verteilung etwas anders aus. Den größte Wunsch stellt hierbei der Zugang zur Wohnung mit Hilfe eines Lifters, einer Rampe oder eines Aufzugs dar und wurde von acht der elf Wohnungsanbieter ausgewählt. Nur zwei der Wohnungsanbieter wählten den Wunsch eines barrierefreien bzw. barrierearmen Zugangs zu Kellerräumen oder Kellerersatzräumen. Den Wunsch eines Zugangs zur Wohnung durch weniger als drei Stufen (vier Wohnungsanbieter), einer barrierefreien bzw. barrierearmen Erreichbarkeit der Mülltonnen (vier Wohnungsanbieter) sowie die Abstellmöglichkeiten für einen Rollator außerhalb der Wohnung (fünf Wohnungsanbieter) gaben jeweils weniger als die Hälfte der Wohnungsanbieter an.

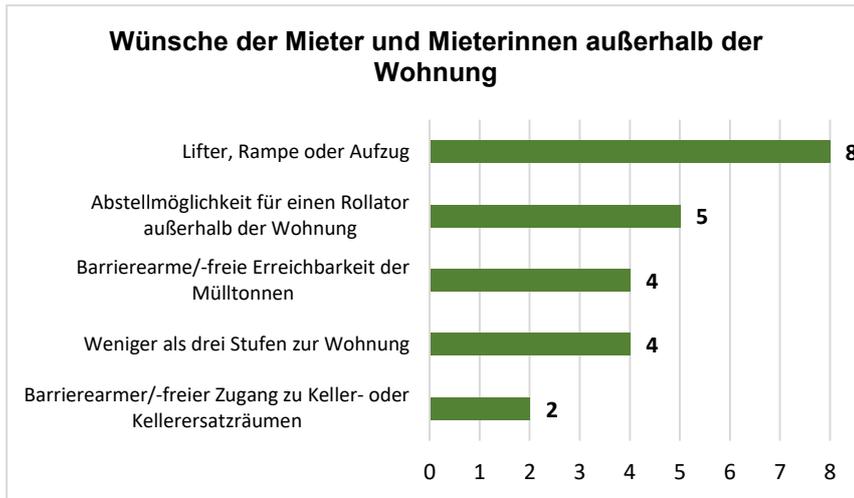


Abbildung 29: Wünsche der Mieter und Mieterinnen im Sinne eines barrierearmen/-freien Wohnens außerhalb der Wohnung

Weiterhin zeigt sich, dass die privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter durchschnittlich die wenigsten Wünsche ihrer Mieter und Mieterinnen im Sinne eines barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnens angeben. Die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gaben durchschnittlich vier Wünsche ihrer Mieter und Mieterinnen an und das andere privatwirtschaftliche Unternehmen drei. Das kommunale Wohnungsunternehmen sowie die Organisation haben dagegen sehr viele Wünsche ihrer Mieter und Mieterinnen angegeben. Das kommunale Wohnungsunternehmen gab, außer dem Wunsch von weniger als drei Stufen beim Zugang zur Wohnung, alle neun Wünsche der Mieter und Mieterinnen an. Auch die Organisation ohne Erwerbszwecke wählte sieben der zehn Antwortmöglichkeiten aus.

Zudem wird deutlich, dass die großen Wohnungsunternehmen mit mehr als 10.000 Wohnungen durchschnittlich mehr Wünsche ihrer Mieter und Mieterinnen auswählten (durchschnittlich acht von zehn Wünschen der Mieter und Mieterinnen) als die kleinen Wohnungsunternehmen mit weniger als 1.000 Wohnungen (durchschnittlich fünf der zehn Wünsche der Mieter und Mieterinnen).

Zusätzlich zu diesen zehn Wünschen der Mieter und Mieterinnen gab noch ein Wohnungsanbieter unter der Möglichkeit „Sonstiges“ im Kommentarfeld an, dass sich seine Mieter und Mieterinnen häufig preiswerten Wohnraum, eine gute Anbindung an den Nahverkehr sowie gute Einkaufsmöglichkeiten wünschen. Ein weiteres Wohnungsunternehmen gab auch die Bezahlbarkeit der Wohnung im Alter als Wunsch seiner Mieter und Mieterinnen an.

Bezogen auf die Angebote oder Beschaffenheit des Wohnumfeldes, die sich die Mieter und Mieterinnen der Wohnungsanbieter erfahrungsgemäß am häufigsten für ein altersgerechtes bzw. behindertengerechtes (Zusammen-) Leben im Quartier wünschen, konnten die befragten Wohnungsanbieter aus sieben möglichen Antworten wählen. Auch hierbei wurde jede der möglichen Antworten von mindestens einem der Wohnungsanbieter ausgewählt und keiner der befragten Wohnungsanbieter wählte keinen der möglichen Wünsche der Mieter und Mieterinnen aus.

Bei dieser Frage stellten sich deutliche Unterschiede in der Häufigkeit der Angaben der einzelnen Wünsche der Mieter und Mieterinnen heraus. Vor allem der Wunsch einer ausreichenden Beleuchtung der Hauseingänge und Zuwege wurde von allen elf Wohnungsanbietern ausgewählt. Zudem wurde der Wunsch von Handläufen, Rampen oder ähnlichen Hilfen an Treppen im Wohnumfeld von zehn der elf Wohnungsanbieter ausgewählt. Der Wunsch nach Gemeinschaftsräumen innerhalb des Hauses (ein Wohnungsanbieter), Gemeinschaftsräumen bzw. Orten, die Begegnungen ermöglichen in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Quartier (zwei Wohnungsanbieter), Serviceangeboten für haushaltsnahe Dienstleistungen (zwei Wohnungsanbieter) und die Organisation von nachbarschaftlichen Aktivitäten (zwei Wohnungsanbieter) wurden jeweils von sehr wenigen Wohnungsanbietern ausgewählt.



Abbildung 30: Wünsche der Mieter und Mieterinnen zum Angebot und Beschaffenheit des Wohnumfeldes für ein alters-/behindertengerechtes Leben im Quartier

Ein Vergleich der durchschnittlichen Einzelangaben der befragten Wohnungsanbieter zeigt, dass die Anzahl der ausgewählten Wünsche bei den unterschiedlichen Unternehmensformen ungefähr gleich ausfällt. So wählten die Wohnungsgenossenschaften, das andere privatwirtschaftlichen Unternehmen und die Organisation ohne Erwerbszwecke durchschnittlich jeweils drei der sieben Antwortmöglichkeiten aus sowie die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen zwei der sieben Antwortmöglichkeiten. Lediglich das kommunale Wohnungsunternehmen wählte mehr als die Hälfte der Antwortmöglichkeiten (fünf der sieben Wünsche).

Auch bei Betrachtung der Größe der Wohnungsanbieter zeigt sich ein einheitliches Bild. Durchschnittlich wählten die großen Wohnungsanbieter mit mehr als 10.000 Wohnungen vier der möglichen sieben Wünsche der Mieter und Mieterinnen aus. Die kleineren Wohnungsanbieter mit weniger als 1.000 Wohnungen wählten durchschnittlich drei der möglichen sieben Antworten aus.

Zusätzlich zu diesen sieben Wünschen der Mieter und Mieterinnen zu Angebot und Beschaffenheit des Wohnumfeldes gab ein Wohnungsanbieter unter der Möglichkeit „Sonstiges“ im Kommentarfeld an, dass

sich seine Mieter und Mieterinnen zudem häufig Balkone zu ihren Wohnungen wünschen. Ein weiteres Wohnungsunternehmen gab die Vermeidung von Angsträumen als Wunsch seiner Mieter und Mieterinnen bezogen auf das Wohnumfeld an.

4. Unterstützungsmöglichkeiten des altersgerechten Wohnens durch die öffentliche Verwaltung

Ein Großteil der öffentlichen Regulierung und Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt liegt in den Händen von Bund und Ländern, wie beispielsweise die Bereitstellung öffentlicher Mittel durch die Wohnraumförderung NRW. Aber auch den Kommunen steht eine Vielzahl an Unterstützungsmöglichkeiten zu Verfügung, um das Wohnungsangebot für die Bürger und Bürgerinnen altersgerecht umzustrukturieren. Hierdurch sollen zukünftige Herausforderungen bewältigt und die Attraktivität der eigenen Stadt erhöht werden.

Wie bereits in vorangegangenen Kapiteln verdeutlicht wurde, bezieht sich altersgerechtes Wohnen dabei nicht nur auf die Wohnungen der Bürger und Bürgerinnen selbst, sondern auch auf das öffentliche Umfeld der Wohnungen. Daher sollen im Folgenden nicht nur Unterstützungsmöglichkeiten beschrieben werden, die sich auf den direkten Wohnraum beziehen, sondern auch die allgemeine altersgerechte Stadtentwicklung betreffen.

Hierzu sollen zunächst bestehende Angebote der Stadt Dortmund vorgestellt werden (Kapitel 4.1). Um einen Einblick in die Arbeit der Wohnberatungsstelle der Stadt Dortmund zu erhalten, wurde hierfür ein kurzes Telefongespräch mit einem Mitarbeiter dieser geführt. Danach werden, anhand von vier Good-Practice Beispielen, Angebote anderer Kommunen beschrieben (Kapitel 4.2). Anschließend sollen dann zusätzliche Möglichkeiten der Unterstützung durch die öffentliche Verwaltung vorgestellt werden (Kapitel 4.3)

Mit Hilfe von Interviews sollte hierfür ein Einblick in den Informationsstand der Bürger und Bürgerinnen bezüglich des altersgerechten Wohnens in Dortmund gewonnen werden. Dafür wurden zwei Dortmunder Bürger, im Alter von über 65 Jahren, interviewt, die einen Umzug in den nächsten Monaten erwägen. Da für die vorliegende Arbeit die Ausarbeitung von Sprechpausen und Füllworten nicht zielführend erscheint und somit lediglich der Inhalt des Gesagten von Relevanz ist, wird sich im Folgenden auf eine vereinfachte Transkription bezogen, sodass weder Pausen noch Füllwörter mit in das Transkript einbezogen wurden.

4.1 Unterstützungsmaßnahmen der Stadt Dortmund

Bei Betrachtung der Angebote und Unterstützungsmöglichkeiten der Stadt Dortmund bezüglich des Themas Wohnen im Alter und altersgerechte Stadtentwicklung zeigt sich, dass Dortmund bereits über eine Vielzahl solcher Angebote verfügt. Im Folgenden sollen einige dieser Unterstützungsmöglichkeiten beispielhaft vorgestellt werden.

Ein bedeutendes kommunales Konzept der Stadt Dortmund stellt der Masterplan Wohnen dar, der gemeinsam mit verschiedenen Akteuren aus Kommunalpolitik, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Interessenverbänden mehrjährig entwickelt und im Jahr 2004 gemeinsam beschlossen wurde. Dieser sollte als Orientierung für die künftige Wohnungspolitik Dortmunds dienen, Strategien und Handlungsrahmen zur Verfügung stellen und verfolgte dabei vor allem drei Ziele: Die Stützung des Strukturwandels, die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes in Richtung Qualität und Eigentumsbildung und die Stärkung der Attraktivität Dortmunds als Wohnstandort (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, 2004, S. 9 ff.)

In den folgenden Jahren wurde dieser Masterplan mit jährlich wechselnden Schwerpunktthemen dialogorientiert weiterentwickelt. Im Jahr 2005 stand dabei das Thema „Wohnen im Alter“ im Fokus. Im Zuge

dessen wurden mit Hilfe verschiedener Veranstaltungen und Expertenworkshops unter anderem Fragen zur Sicherung zukünftiger Wohnraumversorgung älterer Menschen, zu Anpassungsmaßnahmen in Wohnungsbeständen und Konsequenzen, die sich hieraus ergeben sowie zu möglichen Chancen, die sich aus Kooperationen der Wohnungswirtschaft, den Wohlfahrtsverbänden und anderen Dienstleistungsträgern ergeben, besprochen (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, 2005).

Im Jahr 2009 wurde das kommunale Wohnkonzept vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen, mit Hilfe dessen Prioritäten des wohnungspolitischen Handelns aufgezeigt, Leitziele formuliert und räumliche Handlungsschwerpunkte definiert werden sollten. Dabei wurden vier Teilziele des Wohnkonzepts formuliert, wovon eins das Teilziel der Verbesserung der Wohnsituation für Senioren und Menschen mit Behinderungen darstellt (empirica & Quaestio, 2009, S. 4 ff.)

Das bereits im Jahr 2005 vertiefte Thema Wohnen im Alter wurde auch im Jahr 2012 erneut aufgegriffen, um die Aktualität des Themas zu verdeutlichen, Entwicklungen der vergangenen sieben Jahre zu reflektieren und zukünftige Herausforderungen, Probleme und Lösungen zu diskutieren (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, 2012)

Der Erarbeitungsprozess des Masterplans Wohnen sowie die darauffolgenden Weiterentwicklungen haben somit erheblich dazu beigetragen, das altersgerechte Wohnen als wohnungspolitisches Ziel in Dortmund zu verdeutlichen. Zudem haben die Veranstaltungen und Workshops dazu geführt, ein Netzwerk verschiedener Akteure auf- und auszubauen und somit eine Basis für Kooperationen und Zusammenarbeit zu bilden.

Eine weitere Maßnahme, die sich aus der Erarbeitung des Masterplans und dessen Weiterentwicklung ergeben hat, ist die Einrichtung von sogenannten Seniorenbüros in Dortmund. Zunächst wurden diese als Pilotprojekte in den Stadtbezirken Hörde und Innenstadt-West

eingrichtet, erhielten dabei jedoch so großen Zuspruch, dass diese mittlerweile auf alle zwölf Stadtbezirke ausgeweitet wurden (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, 2005, S. 16).

Seniorenbüros stellen Anlauf- und Beratungsstellen für Senioren und Seniorinnen und deren Angehörige dar und sollen bei Fragen bezüglich des Lebens und Wohnens im Alter in Dortmund weiterhelfen. Durch den Stadtteilbezug kann für sie somit eine Beratung vor Ort stattfinden, wodurch Bürgernähe geschaffen wird. Die Schwerpunktthemen bei diesen Beratungen stellen beispielsweise die Themen Hilfen im Alltag, Präventionsangebote, Bürgerschaftliches Engagement und Wohnen im Alter dar (Stadt Dortmund, o.J., o.S.).

Wie in vielen anderen Kommunen steht den Bürgern und Bürgerinnen auch in Dortmund eine kostenlose und neutrale Wohnberatung zur Verfügung. Diese ist eigenständig vom Dortmunder Kreuzviertel-Verein organisiert, wird jedoch zur Hälfte von der Stadt Dortmund finanziert. Zudem arbeiten sie in enger Kooperation mit städtischen Stellen wie beispielsweise dem ehrenamtlichen Seniorenbegleitservice, dem Sozialamt oder dem Bauordnungsamt zusammen (siehe Anhang 2.1).

Das Angebot der Wohnberatungsstelle richtet sich an Hilfesuchende sowie Kleinst- und Großvermieter und Großvermieterinnen und umfasst Beratungen zu den Themen Wohnen, Hilfsmittel, Sicherheit und Demenz. Hierbei kann es um Beratungen zu Hindernissen in der Wohnung, wie zum Beispiel zu enge Türen oder Hindernisse im Badezimmer, wie Badewannen, gehen. Es werden jedoch auch Hilfestellungen geleistet, wenn bereits präventiv Maßnahmen im Bereich des altersgerechten und barrierefreien Wohnens angedacht sind. Weiterhin können sich beispielsweise auch Ärzte und Ärztinnen oder Physiotherapeuten und Physiotherapeut an die Beratungsstelle wenden, wenn sie ihre Praxis barrierefrei gestalten möchten (siehe Anhang 2.1).

Neben diesen Angeboten existieren viele weitere Unterstützungen der Stadt Dortmund hinsichtlich des altersgerechten Wohnens, wie z.B.

ein Seniorenbegleitservice, ein Seniorenportal auf der Internetseite der Stadt Dortmund sowie ein Seniorenbeirat. Diese alle im Detail zu erläutern würde jedoch für die vorliegende Arbeit zu weit führen.

4.2 Unterstützungsmaßnahmen anderer Kommunen

Wie die Stadt Dortmund haben sich in den letzten Jahren auch zahlreiche andere Kommunen mit dem Thema Wohnen im Alter und altersgerechte Stadtentwicklung befasst. Neben einer Vielzahl unterschiedlichster Beratungsstellen und Informationsportalen haben sich dabei auch tiefgreifende oder sogar stadtweite Konzepte zur Unterstützung des altersgerechten Wohnens entwickelt. Im Folgenden sollen daher einige Good-Practice Beispiele ausgewählter Kommunen vorgestellt werden.

Das erste Good-Practice Beispiel stellt die Stadt Braunschweig mit ihrer Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte dar. Die Stadt hat hierbei beispielsweise das Projekt „St. Leonhards Garten“ unterstützt, das als Bundesmodellprojekt im Rahmen des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) entwickelt wurde. Es handelt sich hierbei um ein gemeinschaftliches Wohnquartier mit einem übergeordneten Gesamtkonzept, das jedoch einen hohen Grad an eigenen Gestaltungsspielräumen für die Bewohner und Bewohnerinnen zuließ (Stadt Braunschweig, 2015b, o.S.)

Die Rolle der Stadt lag dabei in der planungsrechtlichen und organisatorischen Position. Planungsrechtlich kümmerte sie sich hierbei darum Wohnbauland zu schaffen (Stadt Braunschweig, 2015a, S. 2). Organisatorisch half sie einzelnen privaten Bauherren, sich zu mehreren Bauherrengruppen zusammenzuschließen, die anschließend bei der Grundstücksvergabe bevorzugt wurden (Stadt Braunschweig, 2015a, S. 6).

Ein weiteres Beispiel für den Ausbau und die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte stellt das Mehr-Generationen-Wohnen am Bärenhof in Hamburg-Langenhorn der Stadt Hamburg dar. Hierbei handelt es sich um eine Kombination verschiedener Wohnformen. Zum einen umfasst es Senioren und Seniorinnen, die sich zu einer Wohngemeinschaft zusammengefunden haben und zum anderen Familien und ältere Menschen, die in einer generationenübergreifenden Wohnform zusammenleben. Zudem enthält es zusätzlich eine Wohngemeinschaft speziell für demenziell erkrankte Menschen. Das Wohnprojekt entstand auf einem städtischen Grundstück mit Unterstützung der Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Das Wohnkonzept beruht auf dem Prinzip der nachbarschaftlichen Hilfe. Reicht diese Hilfe jedoch nicht mehr aus, stehen den Bewohnern und Bewohnerinnen zudem eine Reihe ergänzender Hilfs- und Serviceangebote zur Verfügung. Weiterhin wurden alle Bewohner und Bewohnerinnen in den Planungsprozess des Projekts direkt eingebunden, wie beispielsweise bei der Ausstattung der Wohnung oder der Freiflächengestaltung (BMFSFJ, o.J., o.S.).

In der Gemeinde Vrees in Niedersachsen (Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wertle) wurde hingegen kein spezielles Projekt in Bezug auf eine altersgerechte Wohnform gefördert, sondern ein Gesamtkonzept unter dem Motto „Wir für Euch – Altwerden in Vrees“ entwickelt. Dies soll allen Bewohner und Bewohnerinnen des Dorfes ermöglichen, auch bei auftretender Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit in ihrem gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben (Die Bundesregierung, 2020, o.S.).

Neben einer Tagesbetreuung, die im Bürgerhaus der Gemeinde angeboten wird, wurden in den letzten Jahren zudem Seniorenwohnungen im Ortskern errichtet. Diese Wohnungen bieten Betreuungsmöglichkeiten für die Bewohner und Bewohnerinnen an und sind außerdem mit einer Reihe technischer Besonderheiten ausgestattet. Hierzu zählen beispielsweise integrierte Notrufsysteme sowie Chips zum

Öffnen der Tür anstelle eines Schlüssels. Aber auch weitere digitale Funktionen, wie die Steuerung der Jalousien und des Lichts über ein Tablet, sollen in absehbarer Zeit hinzukommen. Abschließend wird zudem aktuell ein Pflegehaus im Ortskern des Dorfes errichtet, das mit ambulanten Wohngemeinschaften ausgestattet werden soll (Die Bundesregierung, 2020, o.S.).

Die Stadt Kiel hat gemeinsam mit verschiedenen Trägern, wie beispielsweise der Arbeiterwohlfahrt Kiel und der Diakonie Altholstein, das Konzept der Anlaufstellen Nachbarschaften, kurz anna genannt, entwickelt und in den Kieler Ortsteilen etabliert. Seit 2016 ist hierbei aus einer Einrichtung der offenen Seniorenarbeit eine Anlaufstelle für alle Nachbarn und Nachbarinnen geworden, mit den Schwerpunkten Beratung, Vernetzung und Gestaltung von freiwilligem Engagement (Stadt Hamburg, o.J., o.S.)

Aus diesen Anlaufstellen hat sich das Projekt des anna-netzwerkes entwickelt. Hierbei handelt es sich um eine Gruppe von Nachbarn und Nachbarinnen in den jeweiligen Ortsteilen, die sich bei offenen Treffen kennenlernen können und gemeinsame Aktivitäten planen und durchführen. Begleitet wird das anna-netzwerk zudem von einer Fachkraft, die als Ansprechperson jeder Zeit zur Verfügung steht (Stadt Hamburg, o.J., o.S.).

4.3 Zusätzliche Unterstützungsmöglichkeiten durch die öffentliche Verwaltung

Der Erfolg verschiedener Maßnahmen und Unterstützungsleistungen der Verwaltung hängt in erheblichem Maße davon ab, inwieweit entsprechende Angebote den Bürger und Bürgerinnen einer Stadt bekannt sind.

Die Gespräche mit den zwei Bürgern der Stadt Dortmund zeigen, dass, obwohl Dortmund bereits über ein breit gefächertes Angebot der Beratung und Information zum Thema altersgerechtes Wohnen

verfügt, die Informationen und Beratungsangebote jedoch noch nicht bei allen Bürgern und Bürgerinnen der Stadt ankommen. So fühlt sich Herr R zwar gut zum Thema informiert, kennt jedoch so gut wie keine Angebote der Stadt (siehe Anhang 2.2). Herr S hat hingegen schon einmal von der Wohnberatungsstelle der Stadt Dortmund gehört und kennt auch das Seniorenbüro in seiner Umgebung, weiß jedoch nicht wofür die einzelnen Stellen zuständig sind und bei welchen Fragen man sich an diese wenden kann. Auch er hat daher bisher noch keines dieser Angebote in Anspruch genommen (siehe Anhang 2.3).

Dies veranschaulicht, dass auch in Dortmund die Öffentlichkeitsarbeit zum Thema altersgerechtes Wohnen noch weiter ausgebaut werden kann. Dies hat zudem auch das Gespräch mit dem Mitarbeiter der Wohnberatungsstelle ergeben. Demnach nimmt der Verein immer wieder an Messen, Seniorentagen und weiteren Veranstaltungen teil, um die Wohnberatung in Dortmund weiterhin bekannt zu machen (Siehe Anhang 2.1)

Ein Mittel zur Steigerung der Bekanntheitsgrade verschiedener Angebote der Stadt Dortmund könnte beispielsweise eine zielgerichtete und umfassende stadtweite Kampagne zum altersgerechten Wohnen darstellen. Mit Hilfe dieser Kampagne könnten so nicht nur interessierte Mieter und Mieterinnen, sondern auch verschiedene Vermieter und Vermieterinnen oder Angehörige von älteren Mietern und Mieterinnen erreicht werden. Diese kann beispielsweise durch das Verteilen von themenbezogenen Flyern, Plakatierungen und Radiospots gestaltet werden, aber auch durch gezieltes Anschreiben der Bürger und Bürgerinnen eines entsprechenden Alters. Für solch eine umfassende Kampagne werden jedoch ausreichende städtische Ressourcen benötigt.

Aber auch auf kleinerer Ebene kann die Öffentlichkeitsarbeit noch gesteigert werden. Beispielsweise können entsprechende Flyer in Vereinen oder Gemeinden verteilt sowie Informationsabende angeboten

werden. Anlaufstellen hierfür können Gruppen, wie beispielsweise die Herzsportgruppe des TSC Eintracht Dortmund oder die Frauenhilfe der evangelischen Elias-Kirchengemeinde Dortmund, darstellen. Hierdurch können zudem auch präventiv Menschen erreicht werden, die sich bisher nicht mit dem Thema Wohnen im Alter auseinandergesetzt haben.

Eine weitere Möglichkeit wäre der Ausbau des deutschen Seniorentages, der zum Beispiel im Jahr 2018 in den Westfalenhallen Dortmund stattgefunden hat. Dieser könnte in kleinerer Form in den einzelnen Stadtbezirken durchgeführt werden, wodurch noch mehr Bürger und Bürgerinnen in Dortmund erreicht werden könnten.

Zudem sollten Mieter und Mieterinnen mehr über die Möglichkeiten einer Wohnraumanpassung informiert werden. Wie im Gespräch mit Herrn R deutlich wurde, wissen noch nicht alle Mieter und Mieterinnen darüber Bescheid, dass es häufig schon kleinere und einfachere Maßnahmen gibt, die einen Umzug verhindern und den Verbleib in der vertrauten Wohnung ermöglichen (siehe Anhang 2.2).

Weiterhin zeigt das Gespräch mit den zwei Bürgern, dass Wohnformen, die nicht den zwei klassischen Wohnformen (Leben in der eigenen Wohnung und Leben in einem Pflegeheim) entsprechen, noch keinen allzu großen Zuspruch gewinnen konnten. Dies zeigt auch der Vergleich mit deutschlandweiten Zahlen, wie in Kapitel 2.1.4 bereits dargestellt wurde. Demnach leben nur etwa 3 % der älteren Menschen in Deutschland in einer solchen Wohnform.

Dies kann beispielsweise darin begründet liegen, dass der Informationsstand bezüglich dieser Wohnformen noch nicht ausreichend ist. So sagt Herr R beispielsweise, dass er sich irgendwann vorstellen könne in eine solche Wohnform zu ziehen, jedoch aktuell lieber noch eigenständig bleiben möchte (siehe Anhang 2.2). Herr S sagt er fühle sich noch zu jung für eine Wohnform, wie das betreute Wohnen. Bei betreuten Wohnungen denkt er an sehr alte Menschen und kann sich

dies daher momentan noch nicht vorstellen (siehe Anhang 2.3). Dies verdeutlicht, dass den beiden Befragten bisher nicht bekannt ist, dass beim betreuten Wohnen Hilfe nur in so weit geleistet wird, wie diese auch gewollt und benötigt wird. Sie würde sich daher auch präventiv für einen Umzug anbieten, um so im Laufe der Jahre selbständig zu bleiben und gegebenenfalls mehr Dienstleistungen und Hilfen in Anspruch zu nehmen.

Daher erscheint es von Bedeutung auch gerade diese Wohnformen in den Fokus der Öffentlichkeitsarbeit zu stellen.

Zudem sagt Herr S, dass er sich eine Wohngemeinschaft zwar interessant vorstellt, sich jedoch mit dieser Wohnform nicht auskenne und daher lieber in einer eigenen Wohnung leben möchte. Weiterhin erwähnt er jedoch auch, dass sich heutige jüngere Menschen mit diesen Wohnformen eher auskennen, da diese häufig schonmal in einer solchen Wohnform gelebt haben (siehe Anhang 2.3).

Zukünftig könnte der Bedarf an alternativen Wohnformen somit steigen. Hierfür erscheint es von Vorteil, wenn die Kommune sowie die Informations- und Beratungsstellen einen Überblick über bestehende Angebote dieser Wohnformen auf Stadtteilebene gewinnen. Hierdurch können zusätzliche Bedarfe ermittelt und betroffene Bürger und Bürgerinnen besser vermittelt werden. In Dortmund ist im Zusammenhang mit dem kommunalen Wohnungskonzept das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring entstanden. Hierbei wird unter anderem der Anteil der Senioren und Seniorinnen in den einzelnen Stadtteilen sowie die Fortzugsrate von Senioren und Seniorinnen untersucht (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, 2019a, S. 15). Zukünftig könnte dieses Wohnungsmarktmonitoring durch die bestehenden Angebote der Wohnungsformen in den einzelnen Stadtteilen erweitert werden. Dies erscheint auch dahingehend sinnvoll, als dass für jeden Menschen unterschiedliche Bedürfnisse in Bezug auf das Wohnen im Alter auftreten (Kapitel 2.1.3). Daher sollten in jedem Stadtbezirk alle Angebote des

altersgerechten Wohnens vorhanden sein, um einen Fortzug der Senioren und Seniorinnen aus ihrem gewohnten Umfeld zu vermeiden.

Um den Bestand der alternativen Wohnformen sowie der barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen auszubauen müssen jedoch nicht wie bei den Good-Practice Beispielen der anderen Kommune, immer gleich ganze Wohnkomplexe entsprechend errichtet oder umgebaut werden. Häufig reicht es schon einzelnen Wohnungen, beispielsweise im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, entsprechend auszustatten.

Da sich 70 % aller Wohnungen in Dortmund im Eigentum von Privatpersonen befinden (Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, 2019b, S. 37), sollten daher auch Kleinstvermieter und Kleinstvermieterinnen und selbstnutzende Eigentümer und Eigentümerinnen in den Prozess einer altersgerechten Stadtentwicklung involviert werden. Diese müssten daher von den Vorteilen eines entsprechenden Handelns überzeugt werden, wie beispielsweise einer längeren Verweildauer ihrer Mieter und Mieterinnen in den Wohnungen oder einer größeren Nachfrage nach ihren Wohnungen. Weiterhin müssten diese mit entsprechendem Wissen und Know-how bezüglich Wohnraumanpassungsmaßnahmen und baulichen Anforderungen ausgestattet werden. Zudem verfügen diese Wohnungsanbieter häufig über weniger Kontakte und können beispielsweise nicht auf das bestehende Netzwerk, auf das große Wohnungsanbieter zurückgreifen können, zugreifen. Die Kommune sollte daher auch diesen Wohnungsanbietern einen Zugang zum bestehenden Netzwerk ermöglichen und Kontakte herstellen. Weiterhin kann wie bei einem Seniorentag ein Informationstag für Vermieter und Vermieterinnen mit nur sehr wenigen Wohnungen hilfreich sein, da so Kontakte geknüpft werden können und bestehendes Wissen ausgebaut werden kann. Hierbei sollte zudem beachtet werden, dass sprachliche Barrieren für Vermieter und Vermieterinnen mit Migrationshintergrund abgebaut und vermieden werden.

Eine weitere Maßnahme zur Stärkung der alternativen Wohnformen ist die Unterstützung von Pionierprojekten mit diesem Schwerpunkt durch die Kommune. Verlaufen solche Projekte erfolgreich, kann dies als Vorbild für weitere Projekte dienen und zum Nachahmen motivieren.

Unterstützt werden kann ein solches Projekt zum Beispiel durch die bevorzugte Vergabe von Grundstücksplätzen an solche Vorhaben, wie beispielsweise in der Stadt Braunschweig im Wohnquartier „St. Leonhards Garten“. Hierbei wurden zudem einzelne private Bauherren dahingehend unterstützt, dass sich die Kommune um die Organisation eines Zusammenschlusses mehrerer Bauherren gekümmert hat. Weiterhin sollten solche Projekte öffentlich bekannt gemacht werden und können beispielsweise mit gewissen Auszeichnungen versehen werden, sodass diese noch mehr öffentliches Interesse und Anerkennung gewinnen.

Neben diesen Unterstützungsmöglichkeiten in Bezug auf die Wohnungen der Bürger und Bürgerinnen und die alternativen Wohnformen, müssen auch der öffentliche Raum und die bestehenden Angebote für Senioren und Seniorinnen in den einzelnen Stadtbezirken ausgebaut werden, um das altersgerechte Wohnen in Dortmund zu unterstützen. So sollten beispielsweise Begegnungszentren und Gemeinschaftsräume für Senioren und Seniorinnen, aber auch für Begegnungen von Jung und Alt, erweitert werden. Hierfür könnte die Kommune Räumlichkeiten und Ansprechpersonen, die beispielsweise Nachbarschaftstreffen koordinieren, zur Verfügung stellen. Die Seniorenbüros, die in den Dortmunder Stadtbezirken bereits angeboten werden, könnten hierfür als Ausgangspunkt dienen. Entsprechende Angebote könnten dann so ausgebaut werden, wie dies in der Stadt Kiel mit den anna-netzwerken entwickelt wurde.

Zudem sollte der Anschluss der Stadtbezirke an das Zentrum sowie die generelle Infrastruktur der Stadtbezirke sichergestellt sein. So

zeigte das Gespräch mit Herrn S beispielsweise, dass er seine vertraute Wohnung vor allem deswegen verlassen muss, da diese nicht gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist und er fußläufig kaum etwas erreichen kann. Wäre dies nicht der Fall müsste er seine derzeitige Wohnung nicht verlassen (siehe Anhang 2.3)

5. Fazit

Abschließend lässt sich feststellen, dass bislang nur ein sehr geringer Anteil der Wohnungen im frei finanzierten Mietwohnungsbestand barrierefrei im Sinne der DIN 18040 ist (ca. 1 %). Bei barrierearmen Wohnungen fällt dieser Anteil zwar schon deutlich höher aus (barrierearme Erreichbarkeit: ca. 9 %; barrierearme Ausstattung: ca. 11 %), sollte jedoch, wie auch die barrierefreien Wohnungen, in den nächsten Jahren noch weiter ausgebaut werden, da zukünftig immer mehr Menschen in Dortmund auf eine solche Wohnung angewiesen sein werden. Auch die befragten Wohnungsanbieter sehen einen hohen zusätzlichen Bedarf barrierefreier/-armer Wohnungen für ihr Unternehmen.

Zudem hat die Umfrage jedoch auch gezeigt, dass im Vergleich zum Bedarf barrierefreier/-armer Wohnungen, in den nächsten fünf Jahren nur sehr wenig Wohnungen barrierefrei neu gebaut bzw. modernisiert werden sollen.

Dies kann weiterhin auf die hohen Probleme der Maßnahmen zum Abbau von Barrieren zurückgeführt werden. Viele der befragten Wohnungsanbieter sehen sowohl in der Umsetzung als auch in der Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen erhebliche Problem.

Weiterhin hat die Arbeit ergeben, dass die Stadt Dortmund bereits vielfältige Maßnahmen, bezogen auf das Wohnen im Alter, unternommen hat und sich ein festes und umfangreiches Netzwerk gebildet hat. Auch diese Maßnahmen reichen jedoch bisher nicht aus, um den

Herausforderungen bezüglich dieses Themas vollends gerecht zu werden. Die zeigt sich zum einen in den zahlreichen Problemen, die von den befragten Wohnungsanbietern gesehen werden. Zum anderen lässt sich dies daran erkennen, dass bisher noch nicht alle Bürger und Bürgerinnen mit diesen Maßnahmen erreicht werden.

Folglich sind auch zukünftig noch vielfältige Herausforderungen und Unterstützungsmaßnahmen zu bewältigen und zu leisten sind.

Für zukünftige Umfragen hat sich gezeigt, dass die Konzentration aller Fragen ausschließlich auf den frei finanzierten Mietwohnungsbestand zielführender gewesen wäre. So wurden beispielsweise die Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie die Altersstruktur der Mieter und Mieterinnen für den Gesamtwohnungsbestand der Wohnungsanbieter erfragt. Dies hat eine Auswertung der gewonnenen Daten deutlich erschwert. Zudem könnte eine Abfrage einzelner barrierefreier Merkmale (z.B. keine Treppen innerhalb der Wohnung oder Türbreiten ausreichend groß) hilfreich sein, um einen detaillierteren Einblick in die barrierefreie/-arme Gestaltung zu erhalten. Hierdurch könnte erkannt werden, an welchen Stellen genau nachgebessert werden sollte und an welchen Stellen die Wohnungen schon gut ausgestattet sind.

Offen geblieben ist zudem ein Überblick über die barrierefrei/ -arme Gestaltung privater Wohnungen sowie von Mietwohnungen kleiner Wohnungsanbieter.

Literaturverzeichnis

- Amrhein, L. & Backes, G. (2008). Alter(n) und Identitätsentwicklung: Formen des Umgangs mit dem eigenen Älterwerden. *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie*, 41, 382-393.
- Backes, G. M. & Clemens, W. (2008). *Lebensphase Alter: Eine Einführung in die sozialwissenschaftliche Altersforschung*. (4. Auflage). Weinheim, Basel: Beltz Juventa.
- Beyer, A.-K., Wurm, S. & Wolff, J. K. (2017). Älter werden – Gewinn oder Verlust? Individuelle Altersbilder und Altersdiskriminierung. In K. Mahne, J. K. Wolff, J. Simonson & C. Tesch-Römer (Hrsg.). *Altern im Wandel: Zwei Jahrzehnte Deutscher Alterssurvey (DEAS)* (S. 329 – 344). Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. (2016). Siebter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland: Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaft und Stellungnahme der Bundesregierung. URL: <https://www.bmfsfj.de/blob/120144/2a5de459ec4984cb2f83739785c908d6/7--altenbericht---bundestagsdrucksache-data.pdf> (aufgerufen 12.05.2020)
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. (2011). Wohnen im Alter: Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. URL: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/Forschungen/2011/Heft147_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (aufgerufen 18.05.2020)

- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. (o.J.). Mehr Generationen–Wohnen am Bärenhof, Hamburg-Langenhorn. URL: <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/praxisbeispiele/weitere-programme/wohnen-fuer-mehr-generationen/mehr-generationen-wohnen-am-baerenhof-hamburg-langenhorn.html> (aufgerufen 03.06.2020)
- Dahlin-Ivanoff, S., Haak, M., Fänge, A. & Iwarsson, S. (2007). The multiple meaning of home as experienced by very old Swedish people. *Scandinavian Journal of Occupational Therapy*, 14, 25-32.
- Die Bundesregierung. (2020). Ein Dorf, gemacht zum Älterwerden. URL: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/altwerden-in-vrees-1722862> (aufgerufen 03.06.2020)
- empirica & Quaestio. (2009). Kommunales Wohnkonzept Dortmund. URL: https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/kommunales_wohnbkonzept_2009.pdf (aufgerufen 02.06.2020)
- Feddersen, E. (2017). Das Bett, das Zimmer, das Haus – im Lebensabschnitt Alter. In E. Feddersen & I. Lüdtkke. *Entwurfsatlas Wohnen im Alter* (S. 12 – 15). Basel: Birkhäuser.
- Franke, A. & Wilde, D. P. (2006). *Die „silberne“ Zukunft gestalten: Handlungsoptionen im demografischen Wandel am Beispiel innovativer Wohnformen für ältere Menschen*. Taunusstein: Driesen.

Generali Deutschland AG (Hrsg.) (2017). *Generali Altersstudie 2017: Wie ältere Menschen in Deutschland denken und leben*. Berlin: Springer-Verlag GmbH.

Graefe, S., Van Dyk, S. & Lessenich, S. (2011). Altsein ist später: Alter(n)snormen und Selbstkonzepte in der zweiten Lebenshälfte. *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie*, 5, 299-305.

Heinze, R. G. (2017). Wohnen und Wohnumfeld – der Lebensmittelpunkt im Alter. In Generali Deutschland AG (Hrsg.) *Generali Altersstudie 2017: Wie ältere Menschen in Deutschland denken und leben* (S. 213 – 230). Berlin: Springer-Verlag GmbH.

Höpflinger, F. (2009). *Age Report 2009: Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter*. Zürich, Genf: Seismo.

Iwarsson, S., Wahl, H-W, Nygren, C., Oswald, F., Sixsmith, A., Sixsmith, J., Széman, Z. & Tomsone, S. (2007). Importance of the home environment for healthy aging: Conceptual and methodological background of the ENABLE-AGE Project. *The Gerontologist*, 47, 78-84.

Iwarsson, S., Nygren, C., Oswald, F., Wahl, H.-W., Tomsone, S. (2008). Environmental barriers and housing accessibility problems over a one-year period in later life in three European countries. *Journal of Housing for the Elderly*, 20 (3), 23-43.

- Kremer-Preiß, U. (2012). Aktuelle und zukunftssträchtige Wohnformen für das Alter. In H.-W. Wahl, C. Tesch-Römer & J. P. Ziegelmann (Hrsg.) *Angewandte Gerontologie: Interventionen für ein gutes Altern in 100 Schlüsselbegriffen* (S. 554 – 561) Stuttgart: Kohlhammer.
- L-Bank. (2012). Wohnungsmarktbeobachtung 2012. URL: <file:///C:/Users/STARTK~1/AppData/Local/Temp/Wohnungsmarktbeobachtung.pdf>. (aufgerufen 05.06.2020)
- Leith, K. H. (2006). „Home is where the heart ist...or is it?“ A Phenomenological exploration of the meaning of home for older women in congregate housing. *Journal of Aging Studies*, 20, 317-333.
- Lihs, V. (2013): Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen. *Informationen zur Raumentwicklung* 2013, 2, 125–131.
- Moore, J. (2000). Placing Home in Context. *Journal of Environmental Psychology*, 20, 207-217.
- Noack, W. (2010). *Seelsorgerliche Diakonie: Leitfaden für ehrenamtliche Helfer in Kirchengemeinden und Mitarbeiter in diakonischen Einrichtungen*. Berlin: Frank & Timme GmbH Verlag für wissenschaftliche Literatur.
- Nowossadeck, S. & Engstler, H. (2017). Wohnung und Wohnkosten im Alter. In K. Mahne, J. K. Wolff, J. Simonson & C. Tesch-Römer (Hrsg.) *Altern im Wandel: Zwei Jahrzehnte Deutscher Alterssurvey (DEAS)* (S. 287 – 300). Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH.

Nygren, C., Oswald, F., Iwarsson, S., Fänge, A., Sixsmith, J., Schilling, O., Sixsmith, A., Széman, Z., Tomson, S., Wahl, H.-W. (2007). Relationships Between Objective and Perceived Housing in Very Old Age. *The Gerontologist*, 47, 85-95.

Pichler, B. (2010). Aktueller Altersbilder: „junge Alte“ und „alte Alte“. In K. Auer & U. Karl (Hrsg.) *Handbuch Soziale Arbeit und Alter* (S. 415 – 426). Wiesbaden: GWV Fachverlage GmbH.

Spuling, S. M., Cengia, A. & Wettstein, M. (2019). Funktionale und subjektive Gesundheit bei Frauen und Männern im Verlauf der zweiten Lebenshälfte. In C. Vogel, M. Wettstein & C. Tesch-Römer (Hrsg.) *Frauen und Männer in der zweiten Lebenshälfte: Älterwerden im sozialen Wandel* (S. 35 – 52). Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH.

Stachen, J. (2013). *Wohnen im Alter – Anspruch und Realität in einer alternden Gesellschaft*. DPF

Stadt Braunschweig. (2015a). Gemeinschaftliches Wohnen: Projekte in Braunschweig. URL: https://www.braunschweig.de/leben/wohnen_energie_abfall/wohnen/gem_wohnen/Dokumentation_Gesamt_Nov_2015.pdf (aufgerufen 03.06.2020)

Stadt Braunschweig. (2015b). St. Leonhards Garten. URL: https://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/wohnbauegebiete/neueswohnen/slg_2015.php (aufgerufen 03.06.2020)

- Stadt Dortmund, Amt für Wohnen. (2004). Masterplan Wohnen Dortmund 2004. URL: https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/masterplan_wohnen_2004.pdf (aufgerufen 01.06.2020)
- Statistisches Bundesamt. (2019). Bevölkerung im Wandel: Annahmen und Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausbe-
rechnung. URL: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Bevoelkerung/pressebroschuere-bevoelke-
rung.pdf?__blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Bevoelkerung/pressebroschuere-bevoelke-
rung.pdf?__blob=publicationFile) (aufgerufen 04.05.2020)
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnen. (2005). Masterplan Wohnen: Dokumentation der Veranstaltungsreihe 2005 „Wohnen im Alter“. URL: https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/masterplan_wohnen_vkreihe_2005.pdf (aufgerufen 01.06.2020)
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnen. (2012). Kommunales Wohnkonzept „Wohnen im Alter“: Ergebnisse der Veranstaltung am 30.10.2012. URL: https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/doku_wohnen_im_alter.pdf (aufgerufen 01.06.2020)
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnen. (2019a). *Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring: Auswertungsjahr 2017.*
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnen. (2019b). *Wohnungsmarktbericht 2019: Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2018.*
- Stadt Dortmund, Dortmunder Statistik. (2019). *Jahresbericht Bevölkerung: dortmunderstatistik 2019.*

Stadt Dortmund, Fachbereich Statistik. (2008). *Jahresbericht
Bevölkerung: dortmunderstatistik 2008.*

Stadt Dortmund. (o.J.). Seniorenbüros in Dortmund. URL:
https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/familie_und_soziales/seniorenportal/seniorenbueros_senioren/index.html (aufgerufen 01.06.2020)

Stadt Hamburg. (o.J.). „anna“- Anlaufstelle Nachbarschaft. URL:
https://www.kiel.de/de/gesundheit_soziales/aelterwerden/anlaufstelle_nachbarschaft.php (aufgerufen 02.06.2020)

Stadt Hamburg. (o.J.). „anna-netzwerk: Vernetzung in Ihrem Ortsteil.
URL: https://www.kiel.de/de/gesundheit_soziales/aelterwerden/anna_netzwerk.php#annaa-netzwerk (aufgerufen 02.06.2020)

Statistisches Landesamt Information und Technik
Nordrhein-Westfalen. (2018). Bevölkerungsentwicklung in
Nordrhein-Westfalen von 2018 bis 2040: Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2018 bis 2040/2060 (Basisvariante)
URL: https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/bevoelkerungsvorausberechnung2018-2040_kreise_3altersgruppen.pdf (aufgerufen 03.06.2020)

Tauke, B. (2017). Universal Design: Eine Unabhängigkeitserklärung.
In E. Feddersen & I. Lüdtkke. *Entwurfsatlas Wohnen im Alter* (S. 9 – 11). Basel: Birkhäuser.

Wahl, H.-W. & Oswald, F. (2012). Wohnen, Wohnraumanpassung und Gesundheit. In H.-W. Wahl, C. Tesch-Römer & J. P. Ziegelmann (Hrsg.) *Angewandte Gerontologie: Interventionen für ein gutes Altern in 100 Schlüsselbegriffen* (S. 492 – 498). Stuttgart: Kohlhammer.

Wahl, H.-W., Iwarsson, S. & Oswald, F. (2012). Aging Well and the Environment: Toward an Integrative Model and Research Agenda for the Future. *The Gerontologist*, 52 (3), 306-316.

Anhang 1: Fragebogen

1. Unternehmen und Wohnungsbestand

1.1 Was trifft auf ihr Wohnungsunternehmen zu? Wir sind ...

- ein kommunales Wohnungsunternehmen
- eine Wohnungsgenossenschaft
- ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
- ein anderes privatwirtschaftliches Unternehmen
- eine Organisation ohne Erwerbszwecke (z.B. Kirche, Wohlfahrtsverband)
- sonstige Unternehmensform

1.2 Wie hoch ist der Bestand an Mietwohnungen Ihres Unternehmens im Dortmunder Stadtgebiet?

1.3 Von diesen Wohneinheiten gelten als frei finanziert (einschließlich ehemals öffentlich geförderter Wohnungen, deren Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgelaufen sind):

2. Barrierefreie/-arme Wohnungen im frei finanzierten Bestand

Hinweis: Die folgenden Fragen 2.1 – 2.6 beziehen sich ausschließlich auf den frei finanzierten Mietwohnungsbestand Ihres Unternehmens im Dortmunder Stadtgebiet (Kernbestand ohne Fremdwohnungen).

2.1 Wie hoch ist in Ihrem frei finanzierten Wohnungsbestand die Anzahl an barrierefreien Wohnungen, die der DIN 18040 entsprechen?

2.2 Davon erfüllen die Vorschriften für eine rollstuhlgerechte Wohnung gem. DIN 18040 Teil 2:

2.3 Wie hoch ist in Ihrem frei finanzierten Wohnungsbestand die Anzahl an Wohnungen, die zwar nicht der DIN 18040 entsprechen, aber barrierearm erreichbar sind (z. B. Erreichbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum durch weniger als drei Stufen zum Haus und weniger als drei Stufen zur Wohnungstür oder Erreichbarkeit der Wohnung durch Aufzug, Lift, Rampe)? (geschätzte/gerundete Anzahl)

2.4 Wie hoch ist in Ihrem frei finanzierten Wohnungsbestand die Anzahl an Wohnungen, die zwar nicht der DIN 18040 entsprechen, aber barrierearm ausgestattet sind? Es sollten mindestens zwei der folgend aufgeführten Merkmale vorhanden sein: (geschätzte/gerundete Anzahl)

- Barrierearmes Bad: bodengleiche Dusche (soweit technisch unabdingbar, max. Schwellenhöhe von 2 cm)
- Keine Schwellen oder Treppen innerhalb der Wohnung und ggf. schwellenloser Zugang zu Balkon/Terrasse (soweit technisch unabdingbar, max. Schwellenhöhe von 2 cm)
- Türbreiten (Eingangstür, Innentüren und ggf. Zugang zum Balkon) und Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung ausreichend (lichte Türbreite mind. 80 cm, Bewegungsfläche von mind. 1,2 m x 1,2 m)

2.5 Wie hoch ist in Ihrem frei finanzierten Wohnungsbestand die Anzahl an Wohnungen, die zwar nicht im Sinne der Fragen 2.1 und 2.2 insgesamt barrierefrei ausgestattet sind, aber über ein barrierefreies Bad (bodengleiche Dusche (soweit technisch unabdingbar, max. Schwellenhöhe von 2 cm) und lichte Türbreite mind. 80 cm und Bewegungsfläche von mind. 1,2 m x 1,2 m) verfügen? (geschätzte/ gerundete Anzahl)

2.6 Wie hoch ist in Ihrem frei finanzierten Wohnungsbestand die Anzahl an Wohnungen, die zwar nicht der im Sinne der Frage 2.4 barrierearm ausgestattet sind, aber über ein barrierearmes Bad (nur bodengleiche Dusche (soweit technisch unabdingbar, max. Schwellenhöhe von 2 cm)) verfügen? (geschätzte/gerundete Anzahl)

3. Neubau und Modernisierung barrierefreier/-armer Wohnungen

3.1 Wie hoch ist die Anzahl an Wohnungen innerhalb des Dortmunder Stadtgebiets, die Ihr Unternehmen in den letzten zehn Jahren barrierefrei neu gebaut hat? (geschätzte/gerundete Anzahl)

3.2 Wie hoch ist die Anzahl an Wohnungen innerhalb des Dortmunder Stadtgebiets, die Ihr Unternehmen in den nächsten fünf Jahren nach derzeitigem Planungsstand noch barrierefrei neu bauen wird? (geschätzte/gerundete Anzahl)

3.3 Wie hoch ist die Anzahl an Wohnungen innerhalb des Dortmunder Stadtgebiets, die Ihr Unternehmen in den letzten zehn Jahren barrierearm/-frei modernisiert hat? (geschätzte/gerundete Anzahl)

3.4 Wie hoch ist die Anzahl an Wohnungen innerhalb des Dortmunder Stadtgebiets, die Ihr Unternehmen in den nächsten fünf Jahren nach derzeitigem Planungsstand noch barrierearm/-frei modernisieren wird? (geschätzte/gerundete Anzahl)

4. Probleme und Wirtschaftlichkeit im Abbau von Barrieren

4.1 Sehen Sie in Ihrem frei finanzierten Wohnungsbestand Probleme in der Umsetzung von baulichen Maßnahmen zum Abbau von Barrieren innerhalb der Wohnung?

Überhaupt keine
Probleme

große
Probleme

4.2 Sehen Sie in Ihrem frei finanzierten Wohnungsbestand Probleme in der Umsetzung von baulichen Maßnahmen im Zugang zur Wohnung?

Überhaupt keine
Probleme

große
Probleme

4.3 Sehen Sie in Ihrem frei finanzierten Wohnungsbestand Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren innerhalb der Wohnung?

Überhaupt keine
Probleme

große
Probleme

4.4 Sehen Sie in Ihrem frei finanzierten Wohnungsbestand Probleme in der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Zugang zur Wohnung?

Überhaupt keine
Probleme

große
Probleme

**Soweit Sie Probleme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sehen:
Worin bestehen die Gründe dafür?**

4.5 Mangelnde finanzielle Möglichkeiten der Mieter*innen höhere Mietkosten zu tragen:

trifft überhaupt
nicht zu

trifft voll
zu

4.6 Mangelnde Bereitschaft der Mieter*innen höhere Mietkosten zu tragen:

trifft überhaupt
nicht zu

trifft voll
zu

4.7 Staatliche Förderung ist nicht ausreichend:

trifft überhaupt
nicht zu

trifft voll
zu

4.8 Sonstige Probleme:

5. Zusatzbedarfe und Wünsche der Mieter*innen

5.1 Wie hoch ist innerhalb Ihres Dortmunder Mietwohnungsbestandes (Gesamtbestand öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen) die Anzahl von Haushalten mit einem oder mehreren Mieter*innen im Alter von 65 bis 79 Jahren? (geschätzte/gerundete Anzahl)

5.2 Wie hoch ist innerhalb Ihres Dortmunder Mietwohnungsbestandes (Gesamtbestand öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen) die Anzahl von Haushalten mit einem oder mehreren Mieter*innen im Alter von 80 Jahren und älter? (geschätzte/gerundete Anzahl)

5.3 Wie hoch würden Sie aktuell den zusätzlichen Bedarf an barrierearmen/-freien/rollstuhlgerechten Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet für Ihr Unternehmen einschätzen? (geschätzte/ gerundete Anzahl)

5.4 Was wünschen sich Ihre Mieter*innen erfahrungsgemäß am häufigsten im Sinne eines barrierearmen/-freien Wohnens? (Mehrfachantworten möglich)

- Keine Schwellen/Treppen innerhalb der Wohnung
- Schwellenloser Zugang zu Balkon/Terrasse mit ausreichend breiter Tür
- Türbreiten und Bewegungsflächen in der Wohnung ausreichend
- Türbreite und Bewegungsfläche im Bad ausreichend
- Bodengleiche Dusche
- Weniger als drei Stufen zur Wohnung
- Lifter, Rampe oder Aufzug
- Barrierearmer/-freier Zugang zu Keller- oder Kellerersatzräumen

- Barrierearme/-freie Erreichbarkeit der Mülltonnen
- Abstellmöglichkeit für einen Rollator außerhalb der Wohnung
- Sonstiges

5.5 Soweit sonstige Wünsche der Mieter*innen bestehen: Worin bestehen diese?

5.6 Welche Angebote oder Beschaffenheit des Wohnumfeldes wünschen sich Ihre Mieter*innen erfahrungsgemäß außerdem für ein alters-/behindertengerechtes (Zusammen-)Leben im Quartier? (Mehrfachantworten möglich)

- Sitzbänke im Außenbereich
- Ausreichende Beleuchtung der Hauseingänge und Zuwege
- Handläufe/ Rampen o.ä. an Treppen im Wohnumfeld
- Gemeinschaftsräume innerhalb des Hauses
- Gemeinschaftsräume/ Orte, die Begegnung ermöglichen in der unmittelbaren Nachbarschaft/ Quartier
- Serviceangebote für haushaltsnahe Dienstleistungen
- Organisation von nachbarschaftlichen Aktivitäten
- Sonstiges

5.7 Soweit Ihre Mieter*innen sonstige Angebote oder Beschaffenheiten des Wohnumfeldes wünschen: Worin bestehen diese?

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung

Anhang 2: Interviewtranskripte

Anhang 2.1: Interview mit der Wohnberatungsstelle Dortmund

Interviewpartner: Mitarbeiter der Wohnberatungsstelle Dortmund

Datum: 28.05.2020

Ort: Telefongespräch

00:00:00 – 00:05:28

I: Ich habe auf ihrer Internetseite gelesen, dass Sie Unterstützungs- und Beratungsmöglichkeiten für Bürger bezüglich des Themas altersgerechtes Wohnen anbieten. Wie sieht denn so eine Unterstützung von Ihrem Bereich aus? #00:00:21#

M: Also, wir sind die Wohnberatung in Dortmund. Wir beraten jeden Menschen in Dortmund kostenlos und neutral: Wie kann man so lange wie möglich zu Hause wohnen, also alles was die eigenen vier Wände betrifft, ob Mietwohnung oder Eigentum. Das umfasst meistens das Alter bzw. das altersgerechte Wohnen. Deswegen musste ich diesen Anfang nochmal setzen. Wir würden auch junge Menschen beraten, aber die Menschen im Alter sind natürlich die, die unseren größten Teil ausmachen, als Ratsuchende. Sie kommen zu uns, weil sie Probleme haben.

Der Klassiker ist, wir kriegen einen Anruf von den Leuten, die sagen sie haben eine Problemlage: Ich komme in die Badewanne nicht mehr rein, die Treppenstufen nicht mehr hoch, die Türen sind zu schmal. Dann kommen wir raus und machen einen Hausbesuch und gucken uns das an mit denen. Oder sie gucken, das wäre das schönste, präventiv: Ich möchte mein Badezimmer umbauen, worauf muss ich achten, wenn das auch fürs Alter gerecht sein soll? Oder: Ich habe eine

Wohnung gekauft und möchte da vieles umändern, was kann ich da machen? Dan beraten wir zum Thema Wohnen, Hilfsmittel, Sicherheit und Demenz. #00:01:26#

I: OK. Gibt es bei Ihnen auch feste Termine oder wenden Sie sich nur bei Bedarf an die Personen oder gibt es feste Infotermine oder offene Beratungstage? #00:01:40#

M: Feste Termine nicht. Unser Büro ist immer ab 8 Uhr besetzt in der Woche und die Leute kommen auf uns zu, um Beratung anzufragen, über das Netzwerk Stadt Dortmund, Seniorenbüros, Vermieter, Pflegekassen, MDK, Pflegedienste. Die geben uns dann weiter und dann werden wir tätig für die Leute. Was anderes ist natürlich die Öffentlichkeitsarbeit. Genau so wie die Seniorenbüros sind wir auf Messen, auf Seniorentagen usw. und tingeln durch Dortmund, um die Wohnberatung weiter bekannt zu machen. Wir haben Kooperationen mit dem Mieterverein, mit den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften, die DOGEWO weiß von uns und kennt uns, schätzt uns und so kommt das dann zustande. Feste Termine wo Sie zu einer festen Zeit etwas von uns hören, das nicht. Wir sind eine aufsuchende Beratungsstelle, also wir werden aufgesucht. #00:02:37#

I: Das heißt Sie bieten wirklich Unterstützungsmöglichkeiten für die Bürger und nicht für Vermieter, wenn diese Fragen bezüglich barrierefreien/ altersgerechten Wohnens haben? #00:02:54#

M: Auch das. Also wirkliche jeder Mensch. Nehmen wir mal an, der Klassiker ist sagen wir mal ein älteres Pärchen, was sagt ich möchte mein Badezimmer umbauen. Also der Mensch selber, der Ratsuchende.

Dann den Vermieter, ich hatte erst gestern wieder eine Vermieterin dran, eine sehr taffe und fähige, die sich dem Thema wirklich öffnet

und die hat gefragt: Ich baue jetzt um, worauf muss ich denn achten. Gibt es vielleicht auch Zuschüsse für mich? Dann helfen wir da.

Oder wenn sie sagen: Ich bin Physiotherapeutin oder Ärztin, ich habe eine Praxis und es reich mir jetzt, ich muss jetzt mal was machen, ich würde da gerne etwas ändern. Was kann man denn da für Menschen mit Rollstuhl oder Menschen mit Rollator, was kann man denn da positiv gestalten? Dann kommen wir auch raus.

Also theoretisch Jeder, sogar hin bis zum großen Vermieter, wenn die uns fragen. Dann kommen wir auch raus und helfen da. #00:03:42#

I: Arbeiten Sie denn auch mit dem Amt für Wohnen zum Beispiel zusammen oder sind Sie komplett eigenständig? #00:03:48#

M: Also wir sind eigenständig, aber gehört das Amt für Wohnungsweisen auch zu unserem Netzwerk, weil wir ja zur Hälfte von der Stadt Dortmund finanziert werden und deshalb ist es nicht nur frei. Also natürlich arbeiten wir gerne mit den Kollegen zusammen. Mit den Kollegen vom ehrenamtlichen Begleitservice der Stadt Dortmund, Sozialamt natürlich, Kompetenzteam Pflege und Behinderung. Die Stadt Dortmund, in allen ihren Facetten, vom Bauordnungsamt, Frau Vollmer als Behindertenbeauftragte. Wir kommen da ganz nah mit den Kollegen zusammen, aber wir sind eben nicht von der Stadt, sondern nur finanziert. #00:04:35#

I: Sie haben gerade das Netzwerk angesprochen, hat das einen bestimmten Namen? #00:04:42#

M: Nein. Es ist so: In Dortmund, da wir eben ein kleiner Verein sind und eben auch ein Verein sind, ist für uns das Netzwerk in dieser großen Stadt natürlich das aller wichtigste und unser größter Zulauf für Menschen. Das ist ganz wichtig. Es gibt andere Wohnberatungen im

Umland in Nordrhein-Westfalen, die andere Trägerschaften haben, die haben natürlich ganz andere Manpower dahinter. Wenn sie zum Beispiel bei der Lebenshilfe, die Wohnberatung in Waltrop nehmen, die haben natürlich als Lebenshilfe dahinter, schon einen ganz bekannten Namen, den Jeder kennt und dann kann man einen auch weiterleiten. Deshalb ist bei uns das Netzwerk so wichtig, dass wir das immer wieder pflegen und uns bekannt machen, damit die Leute auch wissen, was ihnen zusteht in Dortmund, nämlich: Kostenlose Beratung #00:05:26#

I: Ok. Vielen Dank #00:05:27#

M: Sehr gerne. #00:05:28#

Anhang 2.2: Interview mit Herrn R

Interviewpartner: Herr R aus Dortmund

Datum: 29.05.2020

Ort: Telefongespräch

00:00:00 – 00:01:40

I: Wann sind Sie geboren? #00:00:04#

R: Ich bin am 1.August.1953 geboren. #00:00:07#

I: Ok und warum möchten Sie gerne umziehen? #00:00:09#

R: Na wissen Sie, ich habe seit Jahren Knieprobleme und ich denke auch nicht, dass sich das nochmal bessern wird. Ich wohne zwar in einer Erdgeschosswohnung, aber in meiner Wohnung sind eine Menge Stufen. Außerdem hat mein Badezimmer nur eine Duschwanne. Das fällt mir jetzt schon manchmal schwer da reinzukommen. Deshalb wird mir denke ich nichts anderes übrigbleiben als demnächst eine andere Lösung zu finden. #00:00:28#

I: Ok. Fühlen Sie sich denn gut informiert zu dem Thema „Wohnen im Alter“? #00:00:32#

R: Ja eigentlich schon. Wir reden im Bekanntenkreis sehr oft über das Thema und ich habe auch im Internet schon einiges dazu gelesen. #00:00:38#

I: Haben Sie auch schon Angebote der Stadt Dortmund zum Thema „Wohnen im Alter“ in Anspruch genommen? #00:00:42#

R: Ne ehrlich gesagt nein. #00:00:44#

I: Haben Sie denn schonmal über Wohnraumanpassungsmaßnahmen nachgedacht oder nur über einen Umzug? #00:00:51#

R: Bisher nur über einen Umzug. Die Anpassungen in der Wohnung kommen für mich eigentlich nicht in Frage. Ich wohne ja zur Miete. Da kann ich ja nicht einfach irgendwas rausreißen. #00:01:01#

I: Ok. Haben Sie sich denn überlegt in was für eine Wohnung Sie umziehen möchten, also möchten Sie wieder in eine eigene Wohnung umziehen oder können Sie sich auch eine alternative Wohnform vorstellen? #00:01:12#

R: Also es sollte auf jeden Fall eine Erdgeschosswohnung sein, die keine Stufen in der Wohnung hat und eine Dusche im Badezimmer wäre gut. #00:01:18#

I: Aber ansonsten soll es schon eine eigene Wohnung sein? #00:01:22#

R: Also irgendwann könnte ich mir vielleicht vorstellen in eine andere Wohnform zu ziehen, aber im Augenblick möchte ich eigentlich noch eigenständig bleiben. Ein Bekannter von mir hat sich für so eine alternative Wohnform angemeldet, für so eine betreute Wohnung, aber das dauert auch ziemlich lange bis man da reinkommt. #00:01:38#

I: Ok. Vielen Dank. #00:01:39#

R: Sehr gerne. #00:01:40#

Anhang 2.3: Interview mit Herrn S

Interviewpartner: Herr S aus Dortmund

Datum: 29.05.2020

Ort: Telefongespräch

00:00:00 – 00:04:40

I: Wann sind Sie geboren? #00:00:02#

Herr S: Am 27.April.1954 #00:00:06#

I: Warum möchten Sie denn gerne umziehen? #00:00:10#

Herr S: Ja weil meine jetzige Wohnung ein bisschen unpraktisch liegt. Also die liegt eigentlich am Berg. Ich muss also immer den Berg hochlaufen und ein bisschen außerhalb. Fußläufig ist nicht all zu viel zu erreichen. Ich muss also immer mit den öffentlichen Verkehrsmitteln fahren und die nächste Bushaltestelle ist auch verhältnismäßig weit weg. Also schwere Sachen kann ich gar nicht transportieren. Wird immer schwierig, Getränke und so weiter, da bin ich schon mehr oder minder auf fremde Hilfe angewiesen, dass ich dann eben auch ein Auto, dass irgendjemand ein Auto hat, der mich fahren kann. #00:00:57#

I: Fühlen Sie sich denn zum Thema „Wohnen im Alter gut informiert? #00:01:01#

Herr S: Ja es geht so. Ich muss ehrlich sagen, ich kümmere mich jetzt nicht so darum, obwohl ich es jetzt eigentlich müsste, weil ich bin ja mit meiner Wohnsituation unzufrieden, aber ich bekomme schon

etwas mit aus der Bekanntschaft und Gesprächen mit Freunden und Kollegen. Aber es geht so. Richtig gut informiert fühle ich mich nicht.
#00:01:33#

I: Haben Sie denn bereits Angebote der Stadt Dortmund zum Thema „Wohnen im Alter“ in Anspruch genommen oder noch gar nicht.
#00:01:42#

Herr S: Ehrlich gesagt nicht, weil ich weiß auch nicht, müsste ich vielleicht mal schauen, dass ich das mal eingebe, ob es da überhaupt spezielle Angebote gibt, weiß ich gar nicht. Aber ich werde mal mit meinen Kindern, meinem Sohn, sprechen. Der hat gesagt er wird mir mal die Nummer der Wohnberatungsstelle in Dortmund herausgeben, aber da werde ich dann auch mal anrufen. Ich glaube wir haben in der Nähe auch ein Seniorenbüro, aber was die so genau machen weiß ich jetzt auch nicht. Eigentlich wollte ich eine Anzeige schalten, um mir eine neue Wohnung zu suchen. Das ist immer der beste Fall, weil dann lasse ich die Leute auf mich zukommen und muss nicht großartig suchen. Also weiß ich noch nicht genau. Muss ich mal schauen was ich mache. #00:02:42#

I: In was für eine Wohnung möchten Sie denn umziehen, also soll es wieder eine eigene Wohnung sein oder eher eine alternative Wohnform? #00:02:52#

Herr S: Also am besten, solange ich noch fit bin, wäre natürlich eine eigene Wohnung schon das Beste, aber was weiß ich, eine Wohngemeinschaft oder so wäre auch nicht schlecht. Also keine Ahnung. Hauptsache sie liegt dann etwas besser, damit ich auch fußläufig einiges erreichen kann oder die Bushaltestelle direkt vor der Tür habe. Das wäre das aller wichtigste. #00:03:25#

I: Könnten Sie sich denn vorstellen zukünftig vielleicht in eine andere Wohnform umzuziehen, also zum Beispiel in eine Wohnung mit betreutem Wohnen oder in eine Wohngemeinschaft oder kennen Sie vielleicht jemanden aus dem Bekanntenkreis, der das überlegt? #00:03:39#

Herr S: Also das könnte ich mir durchaus vorstellen. Betreutes Wohnen eher nicht, weil dann komme ich mir schon vor als wenn ich bald 100 wäre. Das wäre im Moment noch keine Alternative für mich, aber eine Wohngemeinschaft, warum nicht. Kann ganz interessant sein. Aber da kenne ich mich natürlich nicht aus. Ich habe im Gegensatz zu den jüngeren Menschen von heute noch nie einer WG gelebt. Also gar keine Ahnung wie das in meinem Alter wäre in enger WG. Könnte aber interessant sein. Wer weiß. Aber im Moment bevorzuge ich noch eine Wohnung für mich allein, aber da lasse ich mich gerne eines Besseren belehren, sage ich jetzt einfach mal. #00:04:32#

I: Ok. Dann vielen Dank für das Interview. #00:04:36#

Herr S: Sehr gern geschehen. #00:04:40



HSPVNRW

Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung
Nordrhein-Westfalen

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit versichere ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und ohne fremde Hilfe angefertigt habe und außer den im Quellen- und Literaturverzeichnis sowie in den Anmerkungen genannten Hilfsmitteln keine weiteren benutzt habe. Alle Stellen der Arbeit, die anderen Werken dem Wortlaut oder Sinn nach entnommen sind, habe ich unter Angabe der Quelle als Entlehnung kenntlich gemacht. Dies trifft insbesondere auch auf Informationen aus dem Internet zu.

Gleichzeitig erkläre ich, dass weder diese Arbeit – in dieser oder einer inhaltlich äquivalenten Form – noch Teile daraus von mir oder einer anderen Person als Studienleistung an anderer Stelle vorgelegt oder veröffentlicht wurde. Mir ist insofern bekannt, dass es sich bei der Abgabe eines Plagiats um ein schweres akademisches Fehlverhalten handelt.

Die Arbeit (ohne Inhaltsverzeichnis, Literatur- und Quellenverzeichnis, Fußnoten etc.) umfasst insgesamt

13125 Wörter.

Zutreffendes bitte ankreuzen:

Ich versichere, dass ich bei der Erstellung der Arbeit keine Quellen verwendet habe, die als „Verschlussache – Nur für den Dienstgebrauch“ eingestuft sind.

Ich habe bei der Erstellung der Arbeit Quellen verwendet, die als "Verschlussache – Nur für den Dienstgebrauch" eingestuft sind. Mir ist bekannt, dass meine Arbeit daher ebenfalls als "Verschlussache – Nur für den Dienstgebrauch" einzustufen ist. Ich verpflichte mich ausdrücklich, die Arbeit verschlossen aufzubewahren und unbefugten Personen nicht zugänglich zu machen. Mir ist bekannt, dass eine Veröffentlichung der Arbeit ausgeschlossen ist und die Arbeit bei der Einschreibung in einer anderen Hochschule nicht vorgelegt werden kann.

Name, Vorname: Roskos, Pia

Ort / Datum: Dortmund, 14.06.2020

Unterschrift: Pia Roskos