

Gemeinde Heidgraben

Bedarfsplanung für seniorenrechtlichen Wohnraum innerhalb der Gemeinde

Auswertung der Rückmeldungen aus der Umfrage der über 50 Jahre alten Einwohnerinnen und Einwohner

Vorüberlegungen

Die Gemeindevertretung Heidgraben hat beschlossen, für eine Fläche nördlich der Hauptstraße, südlich des Eichenweges, westlich der Rue de Challes und östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße ein neues Wohngebiet auszuweisen. Der Beschluss wurde mit der Forderung nach Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum verbunden. Die Gemeinde konnte den Bedarf nach derartigem Wohnraum jedoch nicht genau benennen. Es kursierte lediglich die Aussage, es müsse mehr barrierefreier Wohnraum geschaffen werden.

Daher beschloss die Gemeindevertretung Heidgraben, eine Umfrage bei ihren über 50 Jahre alten Einwohnerinnen und Einwohnern durchzuführen. Anlass und Ziel dieser Befragung ist es, den Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum zu ermitteln. Die Bedarfsermittlung soll einerseits den aktuellen Bedarf erfassen. Sie soll gleichzeitig den Bedarf in den kommenden Jahren ermitteln.

Die vergangenen Jahre sind insbesondere in den Städten davon geprägt gewesen, dass unterschiedlichste Wohnformen für ältere Menschen geschaffen wurden. Dabei hörte man häufig Begriffe wie „Mehrgenerationen Wohnen“, „barrierefreies Wohnen“ oder aber „seniorenrechtliches Wohnen“. Die Gemeinde möchte mit der Umfrage ermitteln, welcher Bedarf derzeit besteht und vor allem, ob dieser Bedarf bereits anderweitig gedeckt werden kann, oder aber ob weitere Maßnahmen zur Schaffung von entsprechenden Wohnraum ergriffen werden müssen.

Die Auswertung der Umfrage soll dazu dienen, den Bedarf innerhalb der Gemeinde Heidgraben richtig einzuschätzen, um anschließend für die Zukunft wegweisende Entscheidungen treffen zu können.

Vorgehen

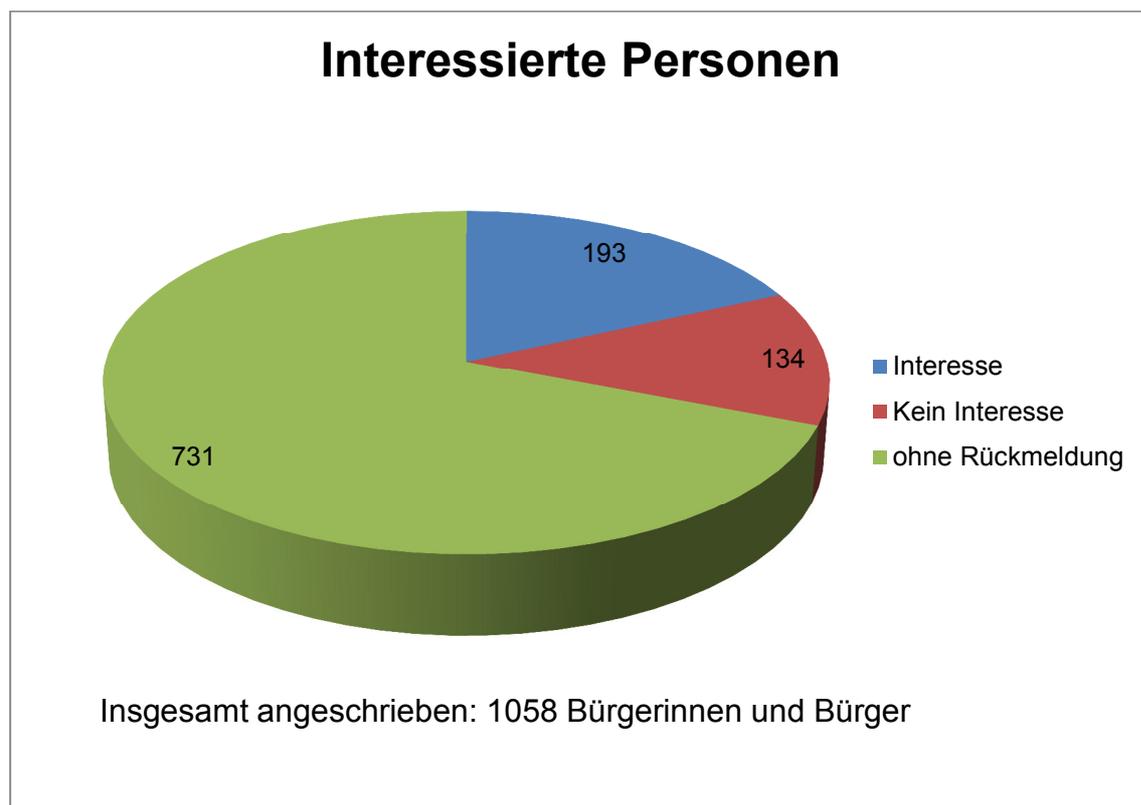
Das Amt Moorrege erarbeitete in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Heidgraben, insbesondere mit dem Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten, einen Fragebogen. Der Ausschuss legte dabei viel Wert auf einen klaren und leicht verständlichen Aufbau des Fragebogens. Auf diese Weise sollten Rückfragen minimiert werden. Andererseits war es jedoch erforderlich, alle notwendigen Informationen abzufragen, sodass ein Spagat zwischen diesen beiden Anforderungen gefunden werden musste. Daher entschloss man sich u.a. den Fragebogen mit Name und Anschrift zu versehen. Diese Information dient dazu, die Interessierten Personen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt gezielt anzusprechen zu können. Die hierfür notwendigen Daten hat das Einwohnermeldeamt des Amtes Moorrege bereitgestellt. Es wurde daraufhin gewiesen, dass sämtliche Angaben freiwillig gemacht werden. Darüber hinaus erfolgt eine Speicherung der einzelnen Datensätze ausschließlich für

den Zweck der Wohnraumbedarfsplanung. Es ergeben sich selbstverständlich keine Rechte und Pflichten aus der Beantwortung des Fragebogens. Die im Folgenden dargestellte Auswertung der Umfrage ist anonymisiert dargestellt.

Die Umfragebögen wurden zusammen mit einem Anschreiben des Bürgermeisters an insgesamt 1.058 Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Heidgraben, die das 50ste Lebensjahr erreicht bzw. überschritten haben versandt. Die Rückgabe der Fragebögen erfolgte sowohl ans Gemeindebüro Heidgraben als auch direkt an die Amtsverwaltung Moorrege.

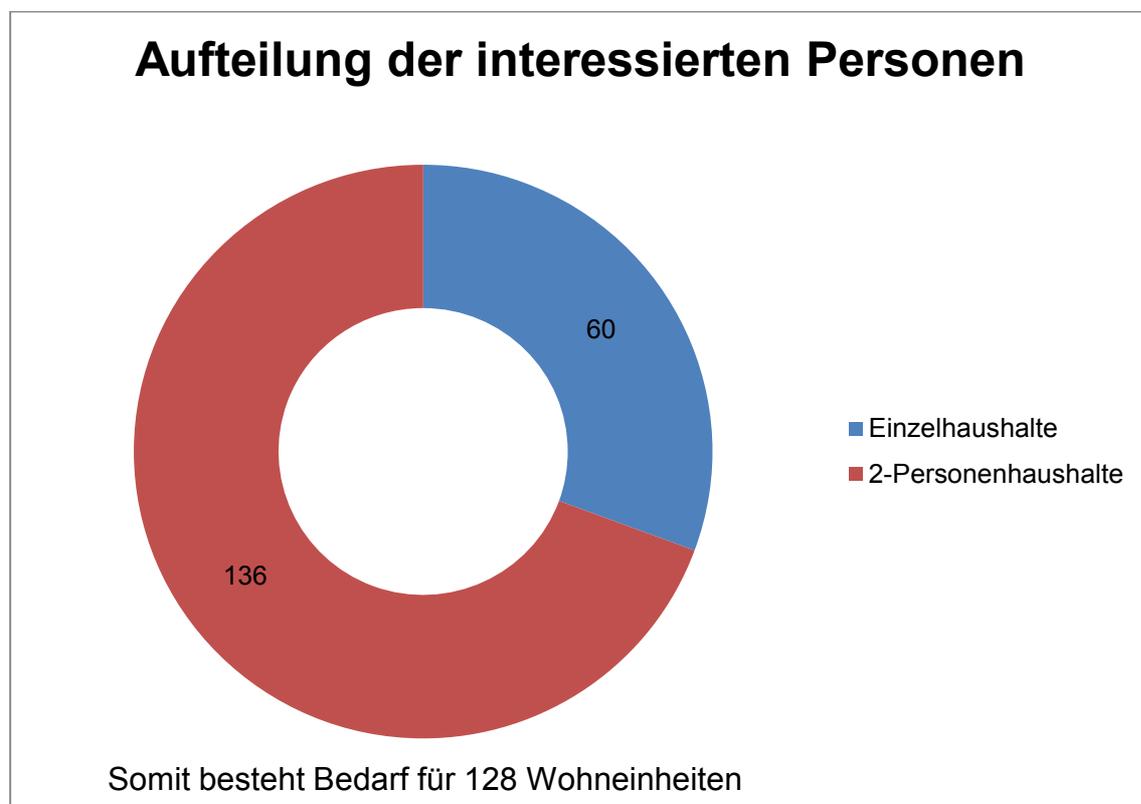
Auswertung

Insgesamt wurden 1.058 Personen in Heidgraben angeschrieben. Hiervon haben sich 325 Einwohnerinnen und Einwohner an der Umfrage beteiligt. Dies entspricht einer Quote von 30,72 %. Da sich relativ viele Angeschriebene, die kein Interesse an dem Inhalt einer Umfrage haben, erfahrungsgemäß nicht zurückmelden, erscheint eine Quote von über 30 % relativ hoch. Grundsätzlich Interesse an einem senioren-gerechtem Wohnraum haben 193 Personen.



Etliche Paare befinden sich unter den grundsätzlich interessierten Personen. Diese haben angegeben, gemeinsam barrierefreien Wohnraum zu beziehen. Selbstverständlich hat dieser Personenkreis zwei Fragebögen eingereicht. Die Fragestellung, ob der Wohnraum allein oder mit einem Partner bezogen werden soll, und anhand der vorliegenden Daten zum Nachnamen und zur Wohnanschrift konnten die Umfragebögen in Einzel- und in Zweipersonenhaushalte aufgeteilt werden. Mittels dieser Aufteilung lässt sich der genaue Wohneinheitenbedarf feststellen.

Die 193 Personen haben zusammen einen Bedarf in Höhe von 128 Wohneinheiten. Dieser Bedarf unterteilt sich in 60 Einzelhaushalte und 68 Zweipersonenhaushalte.

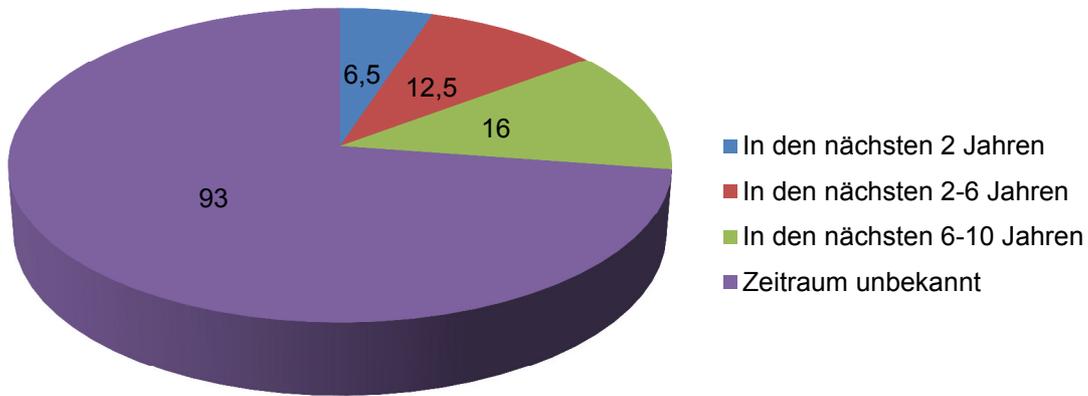


Um die weitere Planung der Gemeinde vornehmen zu können, hat die Gemeinde in dem Fragebogen nach dem Zeitraum des Bezuges einer entsprechenden Wohnung gefragt. Hierbei waren unterschiedliche zeitliche Varianten auswählbar. Die meisten Interessenten können den genauen Zeitraum derzeit nicht benennen. Daher steht für 93 Wohneinheiten nicht fest, wann sie benötigt werden. Dies entspricht 72,66 % des Gesamtbedarfs. Sicherlich wird ein Großteil der Befragten den konkreten Zeitraum einfach noch nicht abschätzen können. Es ergibt sich allerdings dennoch der Rückschluss, dass dieser Personenkreis zu mindestens keinen akuten Handlungsbedarf hat. Daher kann die Gemeinde davon ausgehen, wenigstens in den kommenden drei Jahren diesem Bedarf nicht begegnen zu müssen.

Der Bedarf an seniorengerechten Wohnraum für einen kurzfristigen bis mittelfristigen Zeitraum, bis 6 Jahre, liegt daher bei 19 Wohneinheiten (6,5 Wohneinheiten in den nächsten zwei Jahren, 12,5 Wohneinheiten in den nächsten 2 - 6 Jahren)¹. Möglicherweise kommen x Wohneinheiten hinzu, für die Personen, die den Zeitraum momentan nicht abschätzen können.

¹ Einige Befragte haben ihr Interesse mit den Angaben „zu 25 % Zeitraum 1“ und „zu 75 % Zeitraum 2“ versehen. Daher kommt es in der Auswertung zu Nachkommastellen. Gleiches gilt für die Entscheidung zwischen Miet- oder Kaufobjekt.

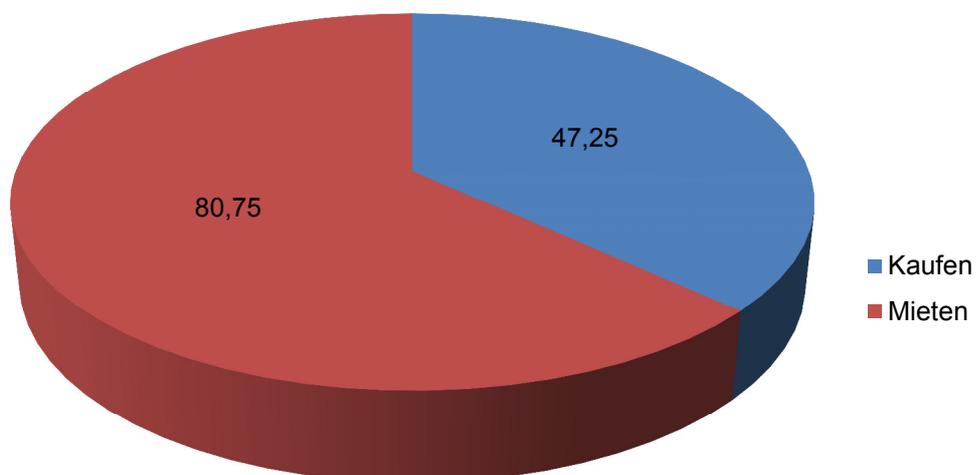
Aufteilung der interessierten Haushalte nach Zeitraum



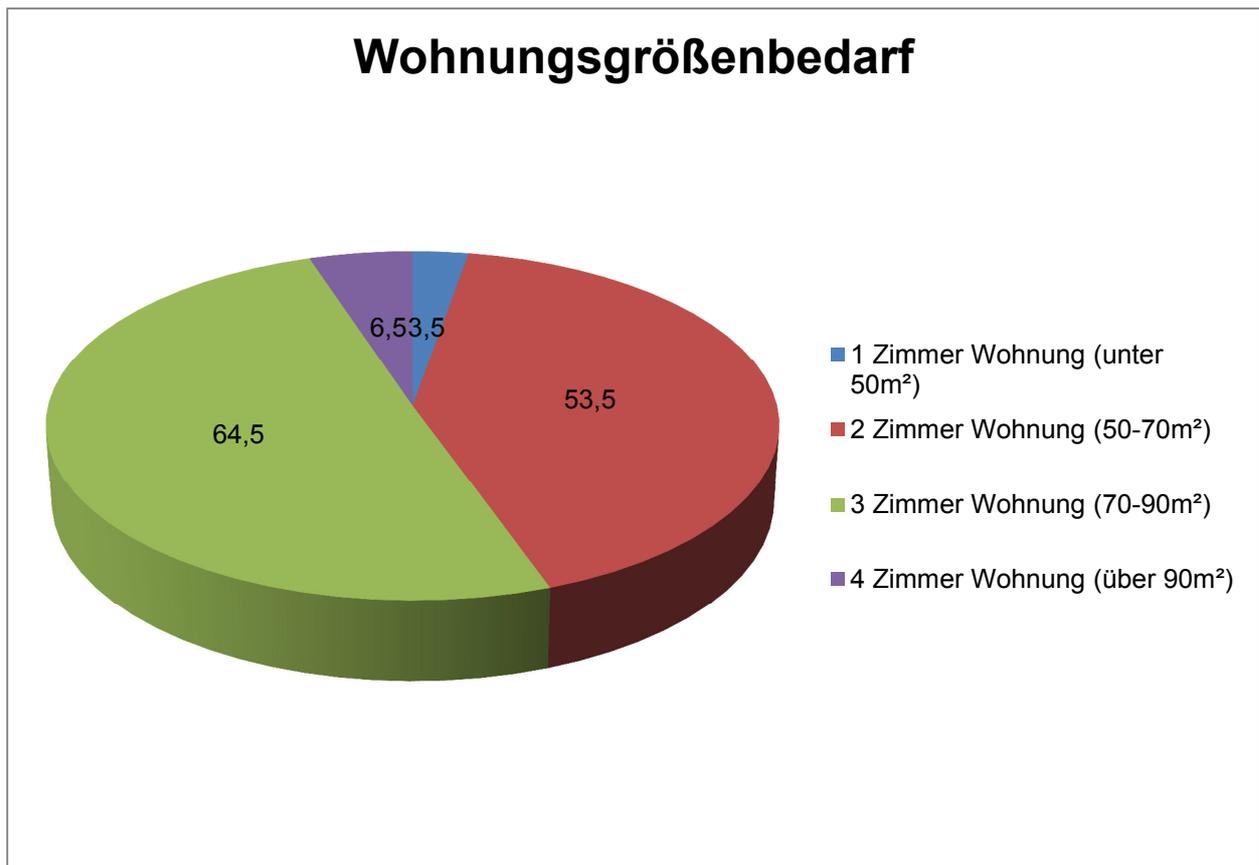
Somit besteht Bedarf für 128 Wohneinheiten

Das zukünftige Agieren der Gemeinde ist neben dem Zeitfaktor von einer weiteren zentralen Frage geprägt. Es ist wichtig, ob die betreffenden Personen eine Wohnung mieten möchten oder ob der Wohnraum gekauft werden soll. Das Ergebnis dieses Teils der Umfrage zeigt den Wunsch eines Großteils der Befragten nach einem Mietobjekt. Von dem Gesamtwohneinheitenbedarf sollen 63 % als Mietobjekt entstehen (80,75 Wohneinheiten zur Miete im Vergleich zu 47,25 Wohneinheiten zum Kauf).

Aufteilung der interessierten Haushalte nach Kauf- oder Mietabsicht

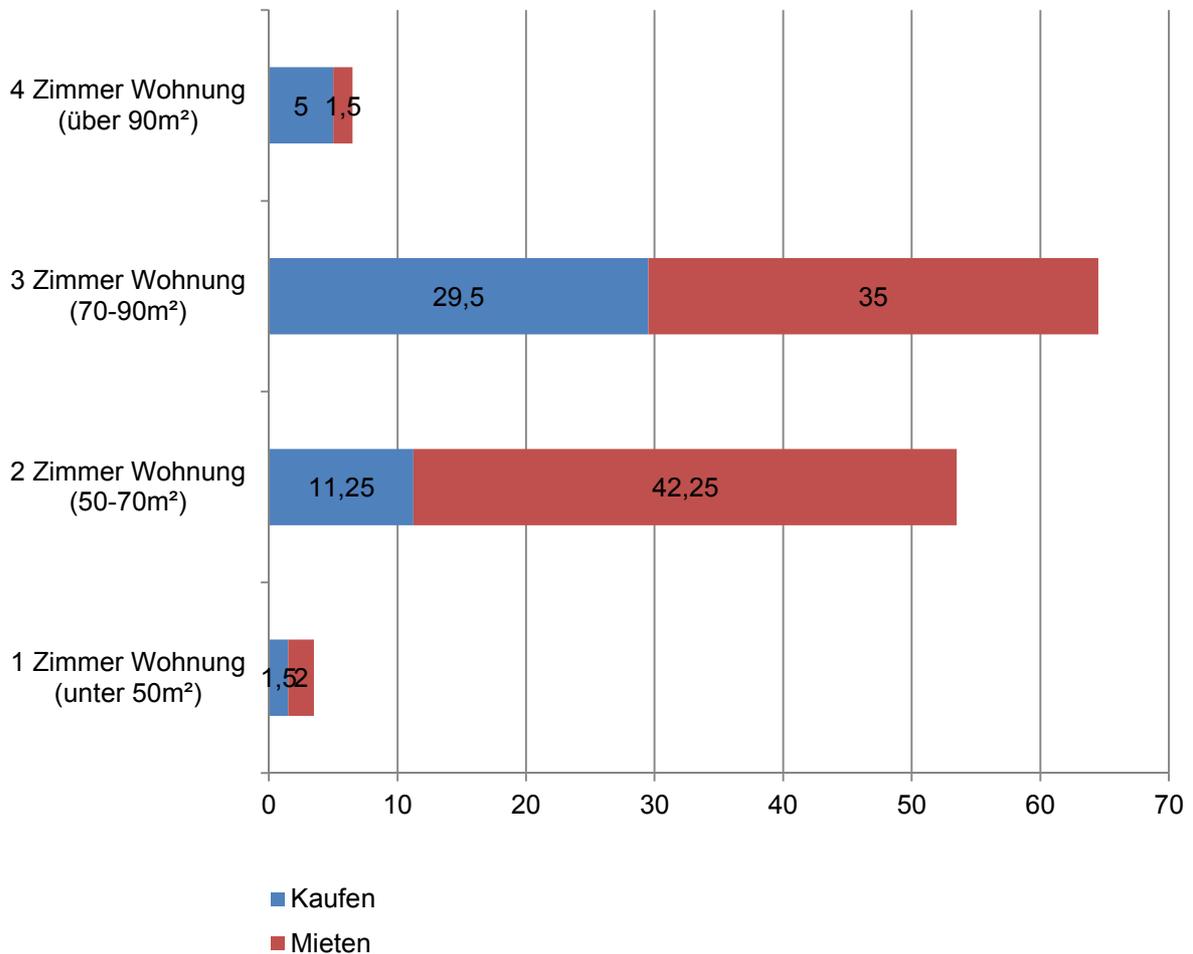


Des Weiteren betrachtet die Umfrage den Wohnungsgrößenbedarf. Bei dieser Betrachtung wird deutlich, dass sowohl 2-Raumwohnungen als auch 3-Raumwohnungen sehr beliebte Wohnungsgrößen darstellen. Ausgehend von dem Bedarf nach 128 Wohneinheiten möchten mit 53,5 Wohneinheiten 42 % der Befragten eine 2-Raumwohnung nutzen. 50 % der Befragten (64,5 Wohneinheiten) möchten gerne eine 3-Raumwohnung beziehen. Dies macht deutlich, dass andere Wohnungsgrößen vernachlässigbar sind. Außerdem zeigt dieser Teil der Umfrage in der detaillierten Betrachtung noch einmal eine deutlich häufigere Nachfrage nach 3-Raumwohnungen als nach 2-Raumwohnungen auf.



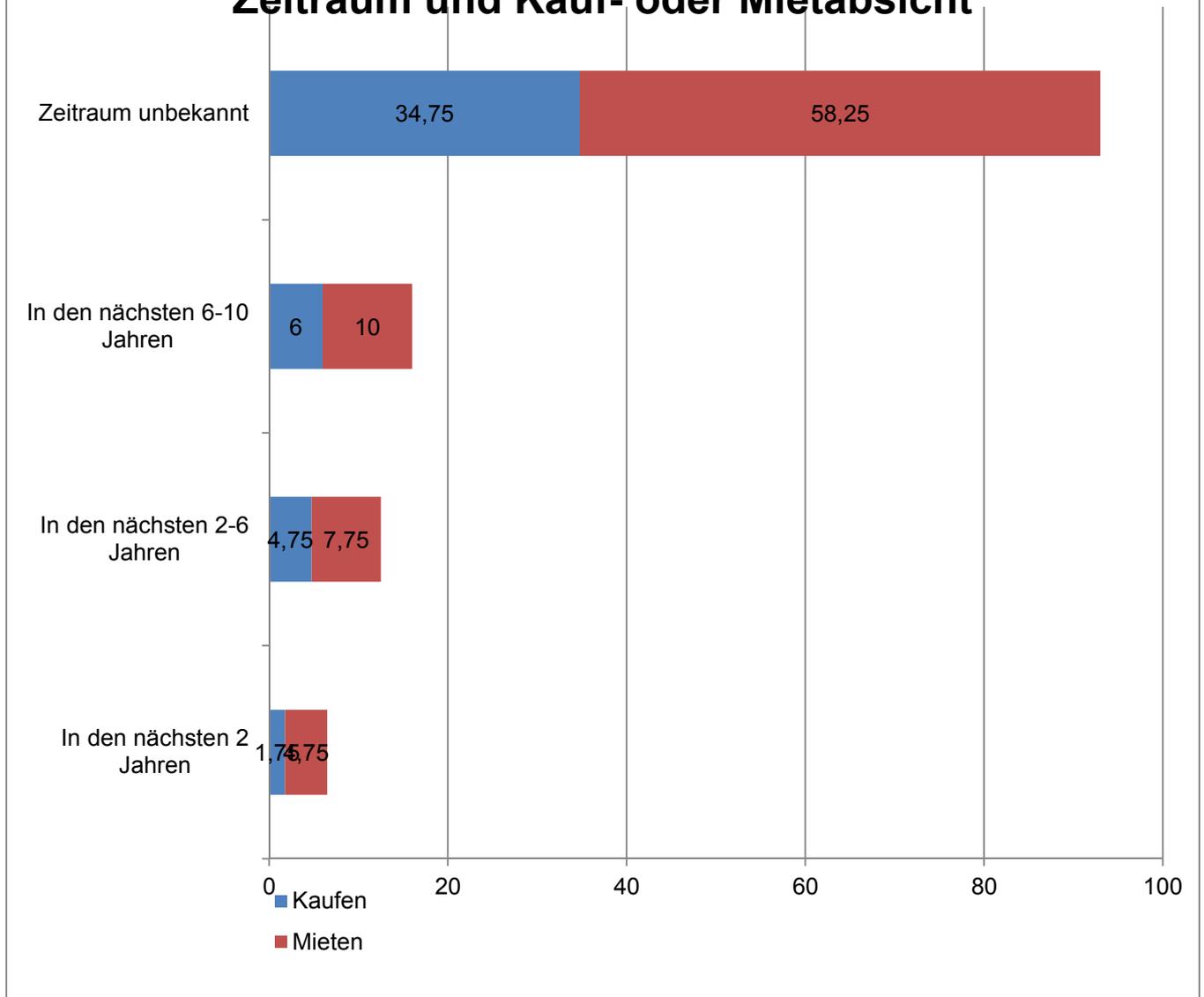
Die Befragung berücksichtigte darüber hinaus die Möglichkeit, ein entsprechendes Objekt zu mieten oder zu erwerben. Äußerst interessant ist die Betrachtung der nachgefragten Wohnungsgrößen in der Kombination mit den Kauf- oder Mietpräferenzen der Befragten. Sowohl bei den 1-Raum-, 2-Raum- als auch bei den 3-Raumwohnungen übersteigt das Mietinteresse das Kaufinteresse der Teilnehmer an der Umfrage. Lediglich bei der zu vernachlässigenden 4-Raumwohnung kippt das Verhältnis. Eine genauere Betrachtung ergibt die folgenden Besonderheiten. Bei einer 2-Raumwohnung bleibt das Kaufinteresse der Befragungsteilnehmer mit 21,02 % (11,25 Wohneinheiten) zu 78,98 % (42,25 Wohneinheiten) noch recht deutlich hinter dem Interesse einer Mietwohnung zurück. Dagegen verändern sich die Anteile bei einer 3-Raumwohnung merkbar. Hier liegt lediglich ein geringer Unterschied von Kaufinteresse zu Mietinteresse bei 45,74 % (29,5 Wohneinheiten) zu 54,26 % (35 Wohneinheiten) vor.

Aufteilung der interessierten Haushalte nach Kauf- oder Mietabsicht und Wohnungsgrößenbedarf



Um der Gemeinde ein genaueres Bild über die in jedem Fall kurzfristig bzw. mittelfristig Interessierten geben zu können, wurde eine Unterteilung der Kaufinteressenten und der Mietinteressenten zusätzlich nach dem Zeitraum vorgenommen. Von den 19 Wohneinheiten, die in einem 6 Jahreszeitraum notwendig sind und somit den kurz- und mittelfristigen Bedarf abdecken, besteht der Wunsch, 6,5 Wohneinheiten zu kaufen. Dagegen sollen 12,5 Wohneinheiten angemietet werden. Dies entspricht einem Verhältnis von 34,21 % zu 65,79 %. Hinzu werden sicherlich x Wohneinheiten mit aktuell unbekanntem Zeitraum kommen. Bei diesem Personenkreis überwiegt der Wunsch nach einer Anmietung mit 58,25 Wohneinheiten (62,63 %) im Vergleich zum Kaufinteresse an 34,75 Wohneinheiten (37,37 %) ebenfalls deutlich.

Aufteilung der interessierten Haushalte nach Zeitraum und Kauf- oder Mietabsicht



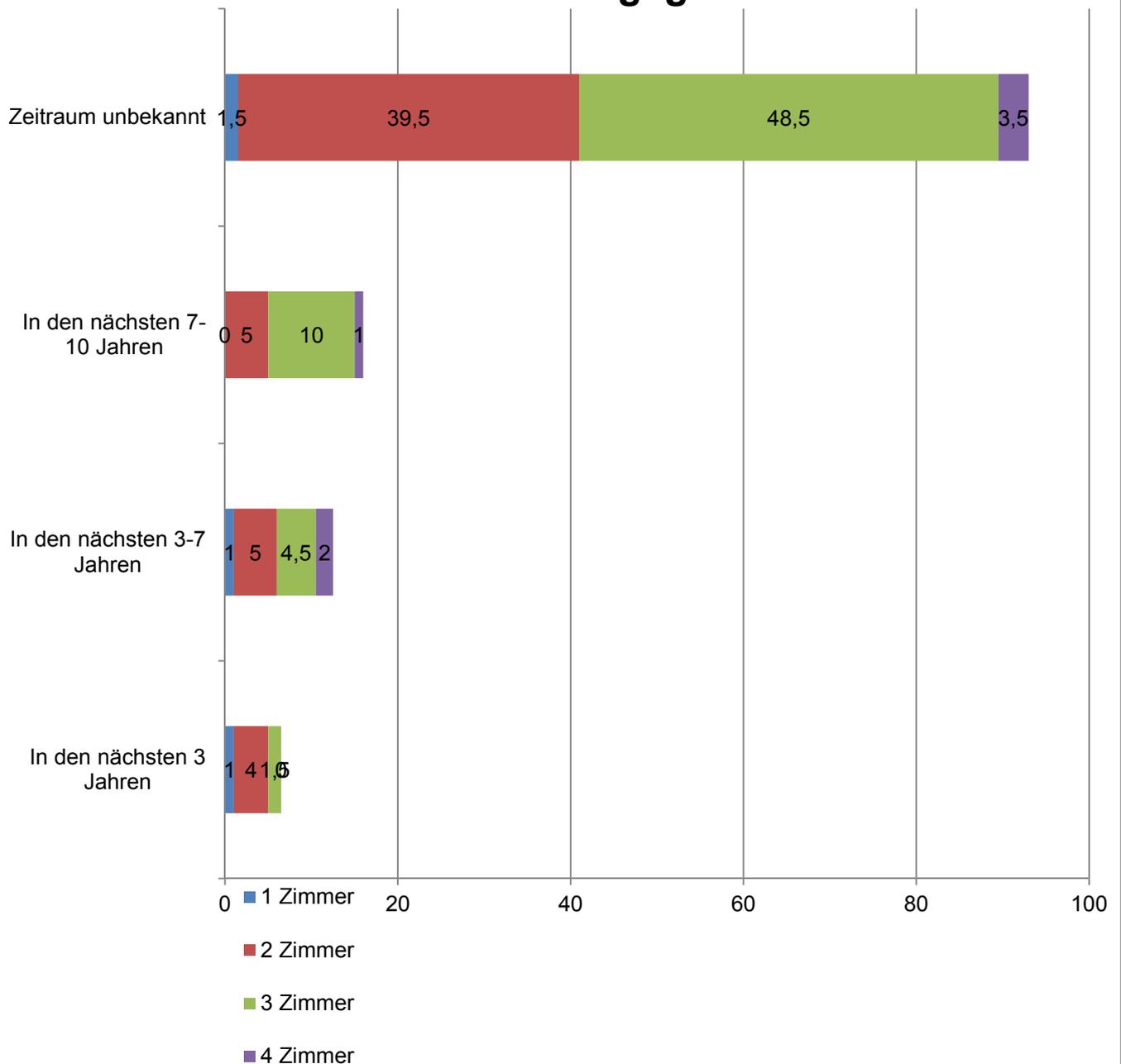
Anschließend erfolgt eine Darstellung über die kurz- und mittelfristig (19 Wohneinheiten bis 6 Jahre) gefragten Wohnungsgrößen. Dabei ergeben sich folgende Angaben:

| <u>Wohnungsgröße</u> | <u>Anzahl</u> | <u>Anteil</u> | <u>Kaufen</u> | <u>Mieten</u> |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1-Raumwohnung | 2 | 11 % | 1 | 1 |
| 2-Raumwohnung | 9 | 47 % | 2,5 | 6,5 |
| 3-Raumwohnung | 6 | 31 % | 1 | 5 |
| 4-Raumwohnung | 2 | 11 % | 2 | 0 |

Darüber hinaus sollen auch die Befragten, die keinen genauen Zeitraum benennen können, berücksichtigt werden. Bei der Betrachtung ausschließlich dieser Rückläufer ergibt sich das folgende Bild:

| <u>Wohnungsgröße</u> | <u>Anzahl</u> | <u>Anteil</u> | <u>Kaufen</u> | <u>Mieten</u> |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1-Raumwohnung | 1,5 | 2 % | 0,5 | 1 |
| 2-Raumwohnung | 39,5 | 42 % | 7,75 | 31,75 |
| 3-Raumwohnung | 48,5 | 52 % | 24,5 | 24 |
| 4-Raumwohnung | 3,5 | 4 % | 2 | 1,5 |

Aufteilung der interessierten Haushalte nach Zeitraum und Wohnungsgrößenbedarf



Zwischenfazit

Die Auswertung ermöglicht es der Gemeinde, hilfreiche Schlüsse zu ziehen. Die Gemeinde kann sicher mit einer Nachfrage nach 19 seniorenrechtlichen Wohneinheiten in den kommenden 6 Jahren rechnen. Darüber hinaus wird aufgrund der Umfrage deutlich, dass eine große Anzahl an Personen grundsätzlich Interesse an entsprechendem Wohnraum hat, jedoch derzeit nicht abschätzen kann, zu welchem Zeitpunkt der Bedarf akut wird. Allerdings wird ein Teil dieses Personenkreises sicherlich ebenfalls in den kommenden 6 Jahren ein konkretes Interesse an seniorenrechtlichem Wohnraum bekommen. Dies wird die Anzahl von 19 Wohneinheiten erhöhen. Gedanklich muss die Gemeinde daher einen Puffer in ihrer Planung vorsehen.

Bei der Nachfrage nach Miet- oder Kaufinteresse ergab die Umfrage eindeutige Ergebnisse. Grundsätzlich ist das Mietinteresse höher als das Kaufinteresse. Allerdings zeigte die Umfrage einen Wandel des Interesses bei den 4-Raumwohnungen auf. Bei dieser Wohnungsgröße kommt kaum noch eine Anmietung in Frage. Diese Wohnungsgröße kann allerdings weitestgehend unbeachtet bleiben. Das gleiche gilt für 1-Raumwohnungen. Für den kurz- und mittelfristigen Wohnungsbedarf ergibt sich ein Bedarf von lediglich jeweils 11 % für 1- und 4-Raumwohnungen. Deutlich höher fällt der Bedarf nach 2-Raumwohnungen mit 47 % und der Bedarf nach 3-Raumwohnungen mit 31 % aus.

Unter der Annahme, dass der Bedarf kurz- und mittelfristig bei 19 Wohneinheiten liegt (dies ist eine gesicherte Annahme), und nimmt man des weiteren an, dass bei der Frage der Wohnungsgrößen und der Frage Kaufen oder Mieten Mittelwerte aus den weiteren Rückläufern gebildet werden, ergibt sich folgende Bedarfskonstellation. Die Berücksichtigung der Mittelwerte ermöglicht eine teilweise Berücksichtigung der Personen, die den genauen Bedarfszeitraum derzeit nicht benennen können.

| <u>Wohnungsgröße</u> | <u>Anzahl</u> | <u>Kaufen</u> | <u>Mieten</u> |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2-Raumwohnung | 10 | 3,5 | 6,5 |
| 3-Raumwohnung | 9 | 3 | 6 |
| Gesamt | 19 | 6,5 | 12,5 |

Art des seniorenrechtlichen Wohnraumes

Es gibt die unterschiedlichsten Modelle zur Realisierung des seniorenrechtlichen Wohnens. Diese Modelle zielen dabei neben der Größe und dem voraussichtlichen Bezugstermin sowie den Wünschen zum Kauf oder zur Miete auf weitere Fragen ab, die zu klären sind. Deshalb versuchte die Umfrage abzufragen, welche Anforderungen die Interessenten an den Standort und an den Wohnraum stellen. Mittlerweile entstehen häufig Wohnungen im Geschosswohnungsbau, die komplett barrierefrei errichtet werden. Bei derartigen Bauvorhaben sind die Wohnungen barrierefrei zugänglich und benutzbar. Sie verfügen daher über Fahrstühle, breite Türen und Flure sowie entsprechend hergerichtete Badezimmer. Diese Wohnungen werden vielfach am freien Wohnungsmarkt angeboten. Diese Wohnungsform kann erweitert werden. Es können Gemeinschaftsräume geschaffen werden, oder gemeinschaftliche Aktivitäten betrieben werden. Eine weitere Steigerung des Angebotes wird regelmäßig

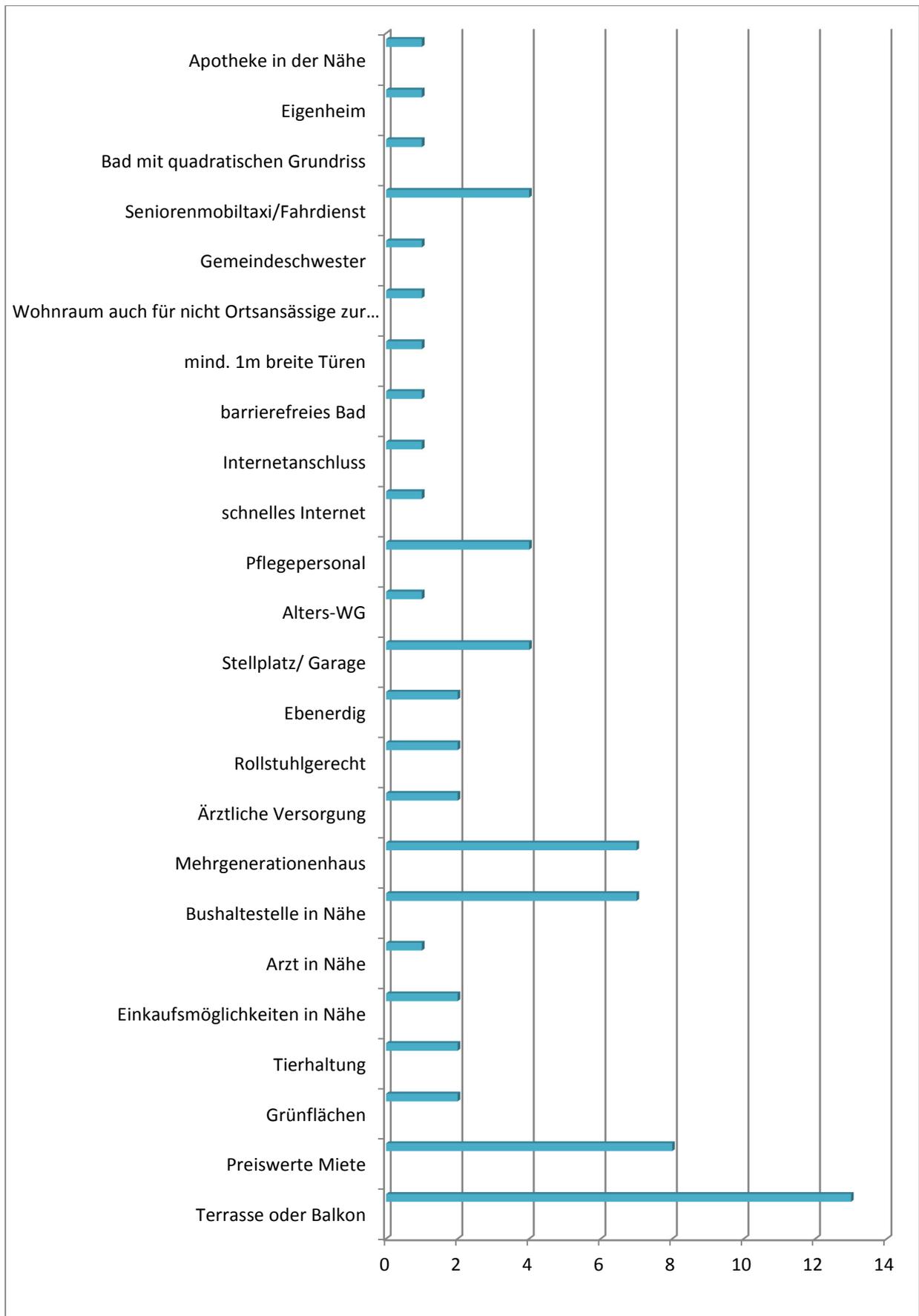
durch die Bindung an einen Partner, der seniorenrechtlichen Wohnraum zur Verfügung stellt, geschaffen. Diese Unternehmen bieten zusätzliche Dienste an. Dies kann eine Rezeption, eine Notklingel, Essensanlieferung, usw. sein. Hierbei fallen neben den Mietkosten allerdings weitere Kosten an. Etliche Senioren möchten jedoch nicht in einem Altersheim leben, weswegen diese Wohnform einen guten Kompromiss darstellen kann.

Selbstverständlich kann es zu weiteren Mischformen kommen.

Die folgenden Grafiken geben einen Überblick über die Wünsche der Angeschriebenen Personen.



Eigene Anregungen der Interessierten



Fazit

Zunächst ist wichtig, welches Konzept realisiert werden soll. Hierbei spielen insbesondere die beiden letzten Übersichten eine große Rolle. Diese machen deutlich, dass sich die Befragten nicht nur einen barrierefreien Wohnraum wünschen. Vielmehr sind die Wünsche nach weitergehenden Angeboten ausgeprägt. Insbesondere Notklingeln und eine Essensversorgung sind den Befragten sehr wichtig. Des Weiteren spielen gemeinsame Aktivitäten eine entscheidende Rolle. Hieraus resultiert die Frage nach möglichen Kooperationspartnern.

Die Umfrage zeigte auf, dass der mögliche Standort östlich des Gebietes MarktTreff einen idealen Standort ausmachen wird. Die Befragten äußerten häufig den Wunsch nach einer zentralen Lage. Außerdem wurde vielfach eine nahegelegene Einkaufsmöglichkeit angesprochen. Des Weiteren bietet der MarktTreff mit seinem Treffangebot einen idealen Ort für gemeinsame Aktivitäten.

Die Erfahrungen aus vergangenen Projekten zeigen, dass für die Realisierung eines Konzepts zur Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum einige Jahre vergehen können. Allerdings verfügt die Gemeinde über den Vorteil, bereits eine geeignete Fläche gefunden zu haben. Es ist jedoch noch die Bauleitplanung sowie die etwaige Suche nach einem Kooperationspartner durchzuführen. Von daher kann getrost mit der Annahme, dass 19 Wohneinheiten benötigt werden, geplant werden.

Moorrege, den 25.08.2016

gez. Wiese

Anlage: Fragebogen

An:

Gemeinde Heidgraben
Uetersener Straße 8
25436 Heidgraben

Fragebogen Bedarfsplanung für seniorengerechten Wohnraum

Bedarf?

- Ich habe grundsätzlich Bedarf an seniorengerechten Wohnraum
- Ich habe keinen Bedarf an seniorengerechten Wohnraum

Zeitraum?

- Ich möchte in den nächsten 2 Jahren seniorengerechten Wohnraum beziehen
- Ich möchte in den nächsten 2 - 6 Jahren seniorengerechten Wohnraum beziehen
- Ich möchte in den nächsten 6 - 10 Jahren seniorengerechten Wohnraum beziehen
- Ich möchte seniorengerechten Wohnraum beziehen, kann den Zeitraum aber nicht abschätzen

Mieten oder kaufen?

- Ich habe Interesse Wohnraum zu erwerben
- Ich habe Interesse Wohnraum zu mieten

Allein oder zu zweit?

- Ich möchte den Wohnraum allein beziehen
- Ich möchte den Wohnraum mit meinem Partner/Freund/Angehörigen beziehen
- Ich möchte den Wohnraum mit mehr als 2 Personen beziehen

Größe?

- Der Wohnraum sollte unter 50 m² Wohnfläche haben (1-Zimmer)
- Der Wohnraum sollte zwischen 50 und 70 m² Wohnfläche haben (2-Zimmer)
- Der Wohnraum sollte zwischen 70 und 90 m² Wohnfläche haben (3-Zimmer)
- Der Wohnraum sollte über 90 m² Wohnfläche haben

Was ist Ihnen wichtig? Bitte kreuzen Sie aus Ihrer Sicht wichtige Aussagen an oder schreiben Sie selbst!

- Der Wohnraum sollte barrierefrei zu erreichen sein (Wege, Aufzug, Schwellen)
- Es sollte Räume oder Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten mit Mitbewohnern geben
- Es sollten Notklingeln vorgesehen werden mit denen Personal gerufen werden kann
- Es sollte Betreuung durch Dritte (nicht Pflege) vorgesehen werden
- Es sollte eine Essensanlieferung vorgesehen werden
- Der Wohnraum sollte zentral im Ort liegen

Bemerkungen/Ergänzungen?

Unterschrift
