

Gemeinde Heist

Bedarfsplanung für seniorengerechten Wohnraum in der Gemeinde

Auswertung der Rückmeldungen aus der Umfrage der über 60 Jahre alten Einwohnerinnen und Einwohner

Anlass:

Die Gemeindevertretung Heist hat beschlossen, eine Umfrage bei ihren über 60 Jahre alten Einwohnerinnen und Einwohnern durchzuführen. Anlass und Ziel der Umfrage ist es heraus zu finden, welchen Bedarf es in der Gemeinde an seniorengerechten Wohnraum heute gibt und in den kommenden Jahren geben wird. In den letzten Jahren sind in mehreren Orten unterschiedlichste Wohnformen für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger entstanden. Begriffe wie „barrierefreies Wohnen“, „Mehrgenerationen-Wohnen“ oder aber „seniorengerechtes Wohnen“ fallen in diesem Zusammenhang häufig. Der Gemeinde geht es darum heraus zu finden, welchen Bedarf die Heistmer Senioren haben und ob dieser Bedarf bereits mit den vorhandenen Wohnanlagen gedeckt werden kann oder ob weitere Maßnahmen zur Schaffung von seniorengerechten Wohnraum ergriffen werden sollten. In Gesprächen hört man häufiger, dass Menschen ihr Wohnhaus im Alter verkaufen würden wollen, um in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen. Ist dem tatsächlich so und wenn ja, wie sollte eine solche Wohnung dann im besten Fall aussehen? Wie viele Wohnungen werden benötigt?

Die Auswertung der Rückmeldungen soll es den gewählten Gemeindevertretern ermöglichen, den Bedarf für die Gemeinde besser einschätzen um dann die hoffentlich richtigen Entscheidungen für die Zukunft treffen zu können.

Vorgehen:

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde ein Fragebogen erarbeitet. Der Fragebogen sollte einerseits klar und verständlich sein, um viele Rückfragen zu vermeiden, andererseits aber auch alle notwendigen Informationen abfragen. Auf dem Fragebogen wurden der Name und die Anschrift der angeschriebenen Person abgedruckt. Diese Information soll dazu dienen, interessierte Personen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt direkt ansprechen zu können. Die Daten hierfür hat das Einwohnermeldeamt geliefert. Alle Angaben und die Abgabe des Bogens sind selbstverständlich freiwillig und werden beim Amt Moorrege nur für den Zweck der Wohnraumbedarfsplanung gespeichert. Die Auswertung erfolgt anonym und es ergeben sich aus der Beantwortung weder Rechte noch Pflichten für die angeschriebenen Personen.

Der Fragebogen wurde dann gemeinsam mit einem Anschreiben des Bürgermeisters an 708 über 60 Jahre alte Einwohnerinnen und Einwohner versandt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die in dem Alten- und Pflegeheim Lehmweg wohnenden Mitbürger nicht angeschrieben. Die Heimleitung wurde über dieses Vorgehen informiert und gebeten, sich bei erkennbarem Bedarf bei der Gemeinde zu melden. Die ausgefüllten Fragebögen sollten im Gemeindebüro oder im Amt Moorrege abgegeben werden. Ein Abgabetermin wurde nicht festgelegt.

Muster Fragebogen

«Vorname» «Name»
 «Straße» «HausNr»
 «Plz» «Ort»

An:

Gemeinde Heist
 Hauptstraße 53
 25492 Heist

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 3 Jahren seniorengerechten Wohnraum beziehen
☐ Ich möchte in den nächsten 3-7 Jahren seniorengerechten Wohnraum beziehen
☐ Ich möchte in den nächsten 7-10 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 50m² Wohnfläche haben (1-Zimmer)
☐ Der Wohnraum sollte zwischen 50-70m² Wohnfläche haben (2-Zimmer)
☐ Der Wohnraum sollte zwischen 70-90m² Wohnfläche haben (3-Zimmer)
☐ Der Wohnraum sollte über 90m² 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

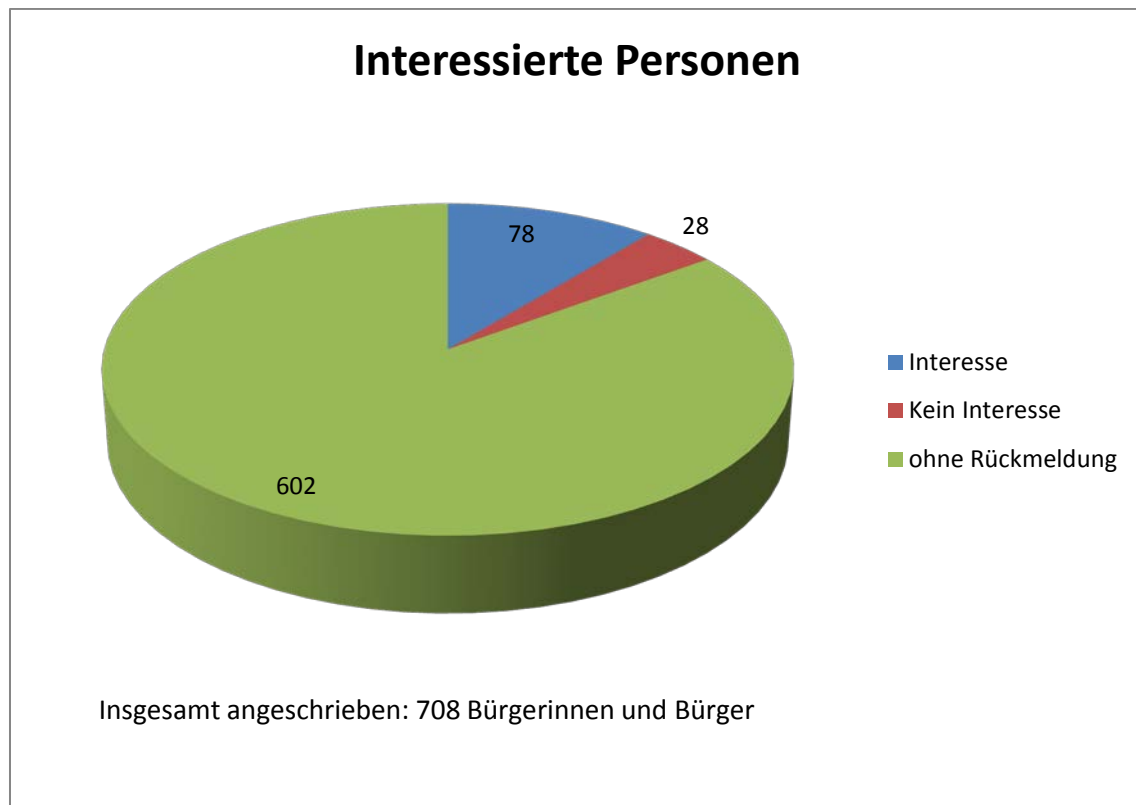
☐ _____

Bemerkungen/Ergänzungen?

Unterschrift

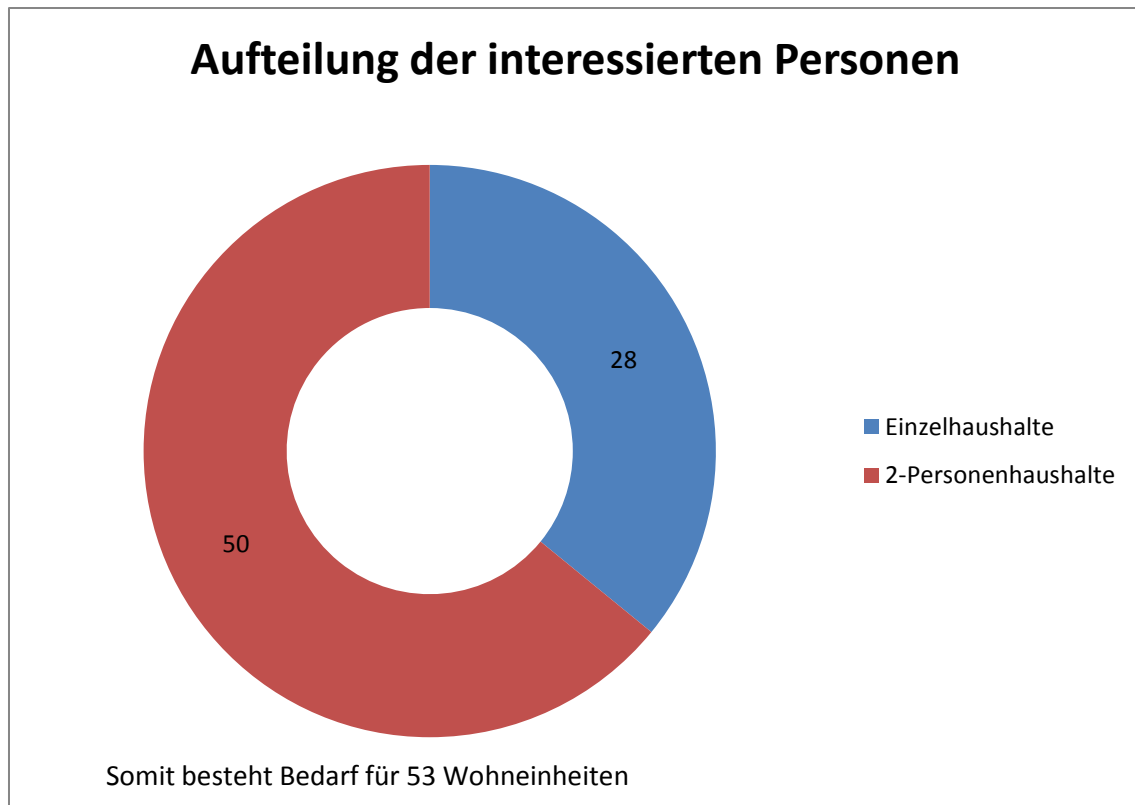
Auswertung:

Von den insgesamt 708 angeschriebenen Personen haben 106 Personen eine Rückmeldung abgegeben. 78 Personen haben angegeben, Interesse an seniorengerechten Wohnraum zu haben. Die geringe Rücklaufquote von nicht interessierten Personen (28) ist auch damit zu erklären, dass in dem Anschreiben versehentlich der Hinweis erfolgte, dass bei Nicht-Interesse eine Abgabe entbehrlich sei. Die Anzahl der an seniorengerechten Wohnraum interessierten Personen ist höher als vermutet, immerhin hat mehr als jeder Zehnte über 60 Jahre alte Einwohner/in Interesse (11%).



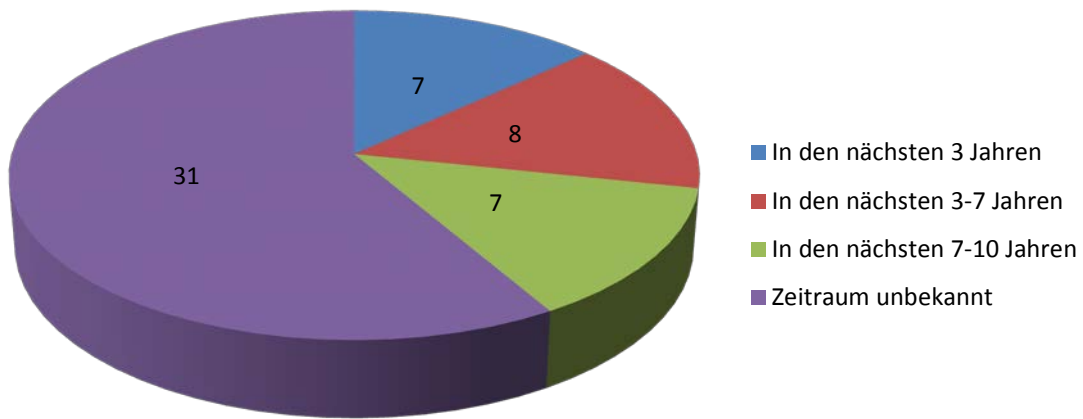
Unter den interessierten Personen gibt es natürlich auch viele Paare, die später gerne gemeinsam seniorengerechten Wohnraum beziehen wollen. Diese Paare haben natürlich jeweils 2 Fragebogen zurückgegeben. Anhand der Fragestellung ob der Wohnraum allein oder mit einem Partner bezogen werden soll und anhand der Daten zum Nachnamen und zur Wohnanschrift wurden deshalb die Rückmeldungen in Einzel- und 2-Personenhaushalte aufgeteilt. Diese Unterteilung dient der Feststellung, wie viele Wohneinheiten benötigt werden.

Die 78 interessierten Personen teilen sich in 28 Einzelhaushalte und 50 2-Personenhaushalte, die auch zukünftig gemeinsam Wohnraum beziehen wollen. Mithin gibt es also einen Bedarf für 53 Wohneinheiten.



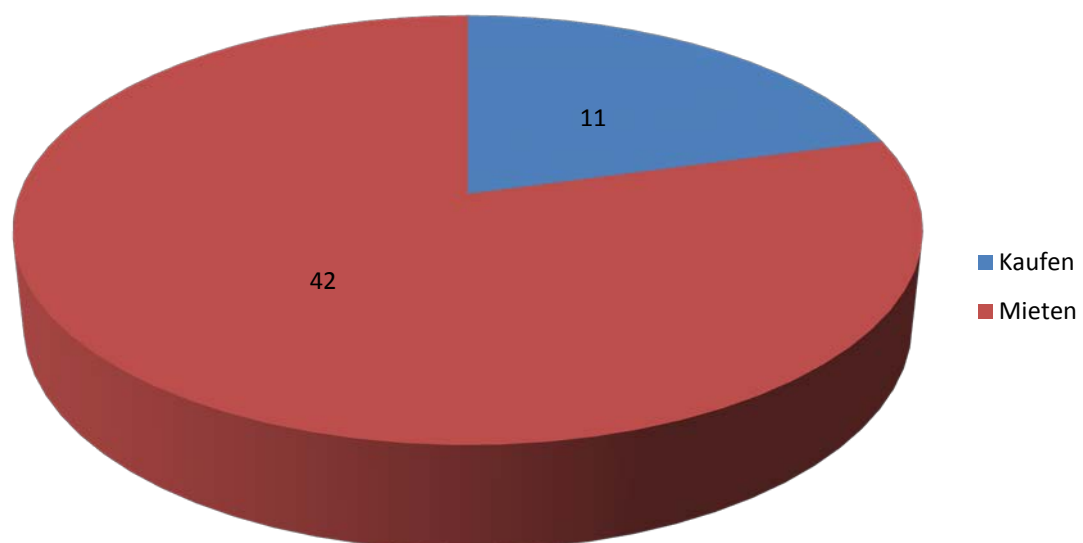
Für die weitere zeitliche Planung ist für die Gemeinde natürlich von besonderem Interesse, in welchen Zeiträumen die Senioren denken und wann die jeweiligen Wohneinheiten benötigt werden. Die Abfrage hat hierzu mehrere Wahlmöglichkeiten gelassen, wobei ein Großteil der interessierten Personen den Zeitraum derzeit noch nicht abschätzen konnte (31 von 53 Wohneinheiten = 58,50%). Neben der Tatsache, dass viele interessierte Personen den Zeitraum tatsächlich einfach nicht abschätzen können, könnte ein Folgeschluss dieser Angabe aber auch sein, dass diese Personen zumindest keinen akuten Handlungsbedarf (Planungshorizont 3 Jahre) haben. Der Bedarf an seniorengerechten Wohnraum für einen kurz- mittelfristigen Zeitraum (bis 7 Jahre) liegt somit bei ca. 15 Wohneinheiten + x Wohneinheiten der Personen, die den Zeitraum nicht abschätzen können.

Aufteilung der interessierten Haushalte nach Zeitraum



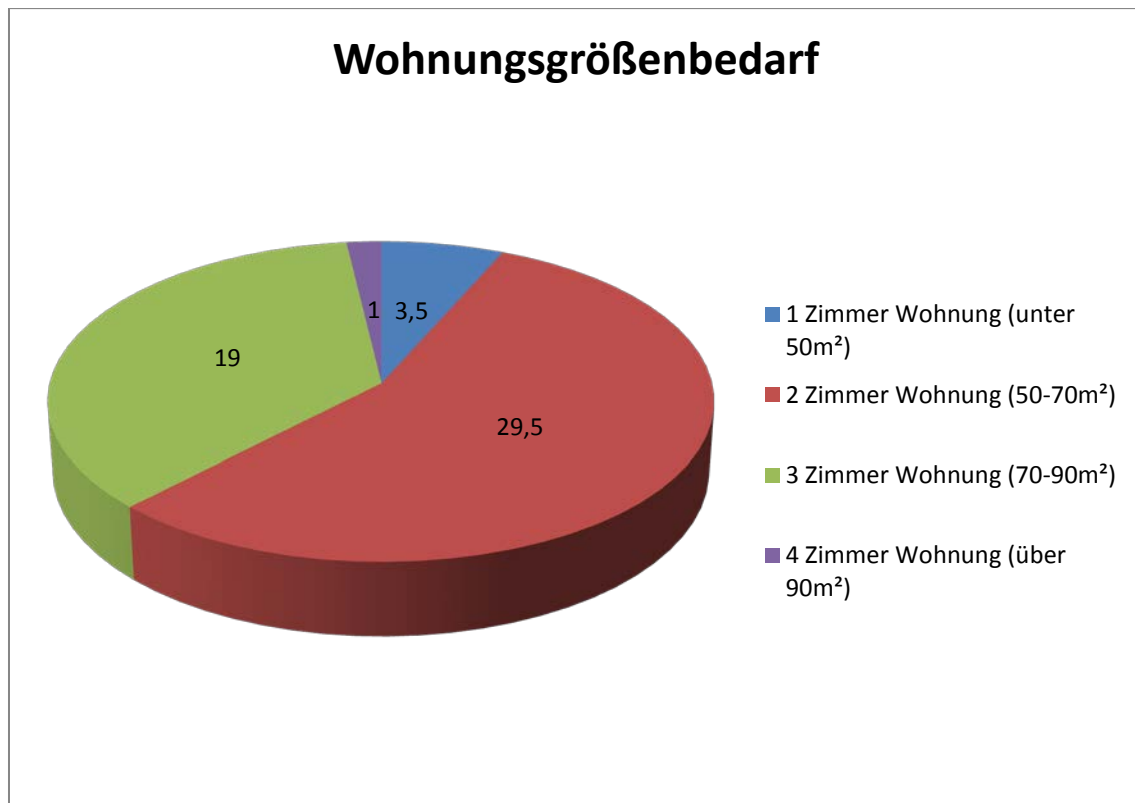
Für die weiteren Überlegungen der Gemeinde spielt neben dem Zeitfaktor vor allem die Frage eine Rolle, ob Wohnraum eher gekauft oder gemietet werden soll. Es hat sich gezeigt, dass ein Großteil der interessierten Personen an einer Anmietung interessiert sind (42 von 53 Wohneinheiten = 79,25%).

Aufteilung der interessierten Haushalte nach Kauf- oder Mietabsicht

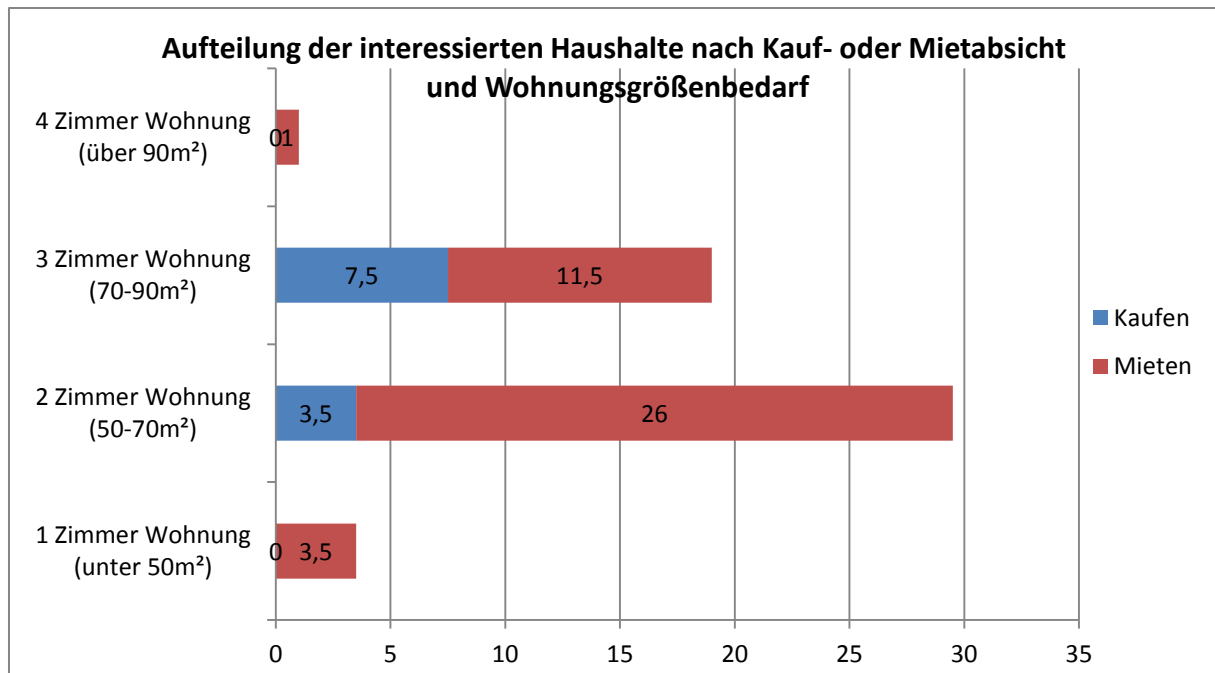


Die Frage welche Größen an Wohnraum benötigt werden zeigt eindeutig, dass 2- und 3-Zimmerwohnungen mit 91,51% am häufigsten nachgefragt werden und 1- und 4-Zimmerwohnungen nur eine untergeordnete Rolle spielen, wobei die 4-Zimmerwohnung sogar komplett vernachlässigt werden kann.

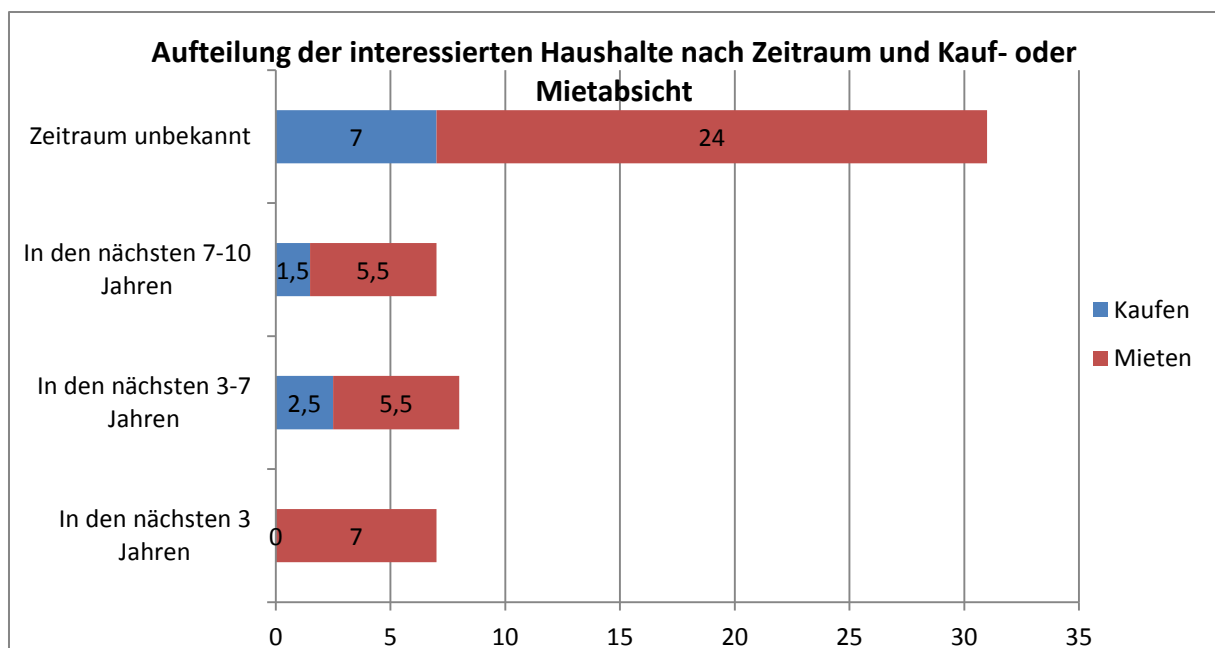
Wenn man den Bedarf auf 2- und 3-Zimmerwohnungen festlegt zeigt eine detailliertere Betrachtung, dass die 2-Zimmerwohnung mit 29,5 Wohneinheiten gegenüber der 3-Zimmerwohnung mit 19 Wohneinheiten noch einmal deutlich häufiger nachgefragt ist (60:40).



Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass das Verhältnis zwischen Kauf- und Mietinteressen bei den Wohnungsgrößen teilweise durchaus deutlich abweicht. Gibt es bei den 1-Zimmerwohnungen noch gar kein Kaufinteresse, steigt dieses bei den 2-Zimmerwohnungen auf 12% und bei den 3-Zimmerwohnungen haben immerhin schon fast 40% Interesse an einem Immobilienerwerb. Ob dies mit den unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten zusammen hängt (Beispiel Hausverkauf um eine 3-Zimmerwohnung zu erwerben) kann nicht abschließend sicher beurteilt werden.



Um einschätzen zu können, ob die kurz- und mittelfristig in jedem Fall interessierten Personen (15 Wohneinheiten bis 7 Jahre) eher kaufen oder mieten würden wollen erfolgte auch in dieser Frage noch einmal eine Auswertung. Diese Auswertung zeigt, dass die kurz- mittelfristig interessierten Personen den Wohnraum überwiegend mieten wollen (12,5 von 15 Wohneinheiten = 83,33%). Kaufinteresse gibt es lediglich für 2,5 Wohneinheiten. Hinzu kommen natürlich x Wohneinheiten mit unbekanntem Zeitraum, wobei dort das Verhältnis zwischen Kaufen und Mieten mit 23% zu 77% in einem ähnlichen Verhältnis liegt.

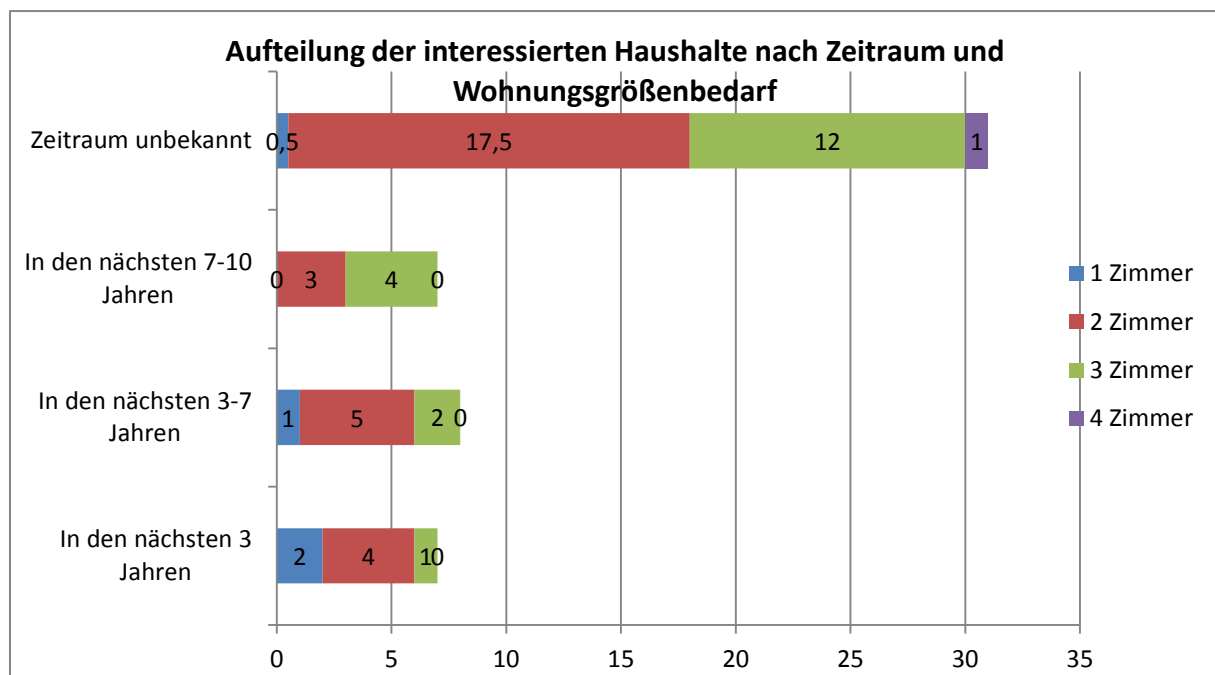


Abschließend bleibt dann noch die Frage zu klären, welche Wohnungsgrößen kurz- und mittelfristig (15 Wohneinheiten bis 7 Jahre) gefragt sind. Das Verhältnis ist hier wie folgt:

<u>Wohnungsgröße</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Anteil</u>	<u>kaufen</u>	<u>mieten</u>
1-Zimmer-Wohnung	3	20%	0	3
2-Zimmer-Wohnung	9	60%	2	7
3-Zimmer-Wohnung	3	20%	0,5	2,5
4-Zimmer-Wohnung	0	0%	0	0

Um auch die Interessierten mit der Angabe Zeitraum unbekannt ausreichend zu berücksichtigen wurde das Verhältnis zwischen Wohnungsgrößen und Anteil Kaufen/Mieten auch noch einmal für diese Personengruppe dargestellt.

<u>Wohnungsgröße</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Anteil</u>	<u>kaufen</u>	<u>mieten</u>
1-Zimmer-Wohnung	0,5	1,61%	0	0,5
2-Zimmer-Wohnung	17,5	56,45%	1	16,5
3-Zimmer-Wohnung	12	38,71%	5,5	6,5
4-Zimmer-Wohnung	1	3,23%	0	1



Zwischenfazit:

Aus den Auswertungen lassen sich einige hilfreiche Schlüsse ziehen. So ist sicher anzunehmen, dass es Interesse für mindestens 15 seniorengerechte Wohneinheiten in den kommenden 7 Jahren gibt. Es gibt außerdem eine große Anzahl an Personen, die wiederum Interesse hat, den Zeitraum aber nicht abschätzen kann. Ein Teil dieser Interessenten wird sicherlich ebenfalls in den kommenden 7 Jahren konkretes Interesse bekommen, wodurch sich die Anzahl von 15 Wohneinheiten erhöhen wird. Bei der Frage ob eher Eigentums- oder Mietwohnungen angeboten werden sollten, ist eindeutig, dass es großen Bedarf an Mietwohnungen gibt. Im Mittel wollen 80% der Interessierten Wohnraum mieten. Eine kleine Ausnahme bilden hier nur die 3-

Zimmer-Wohnungen mit unbekanntem Zeitraum, dort wollen immerhin fast 50% der Interessierten erwerben. Bei der Frage was für Wohnungen angeboten werden sollten ist eindeutig, dass es Bedarf an 2- und 3-Zimmerwohnungen gibt. 4-Zimmerwohnungen brauchen nicht berücksichtigt werden (1 Mietanfrage mit unbekanntem Zeitraum). 1-Zimmerwohnungen spielen bei den Personen mit Langfristüberlegungen (Zeitraum unbekannt) so gut wie keine Rolle, kurz- und mittelfristig gibt es interessanterweise aber anscheinend einen überproportional hohen Bedarf (3 von 15 Wohneinheiten).

Nimmt man an, dass der Bedarf kurz- und mittelfristig bei 15 Wohneinheiten liegt (sichere Annahme) und nimmt man wiederum bei der Frage der Wohnungsgrößen und der Frage Kaufen/Mieten Mittelwerte aus den Angaben (damit auch die Angaben der Personen mit unbekanntem Zeitraum Berücksichtigung finden), so könnte sich folgende Konstellation ergeben:

<u>Wohnungsgröße</u>	<u>Anzahl</u>	<u>kaufen</u>	<u>mieten</u>
1-Zimmer-Wohnung	2	0	2
2-Zimmer-Wohnung	9	2	7
3-Zimmer-Wohnung	4	2	2
Gesamt	15	4	11

Art des seniorenrechten Wohnraums und Standortfaktoren:

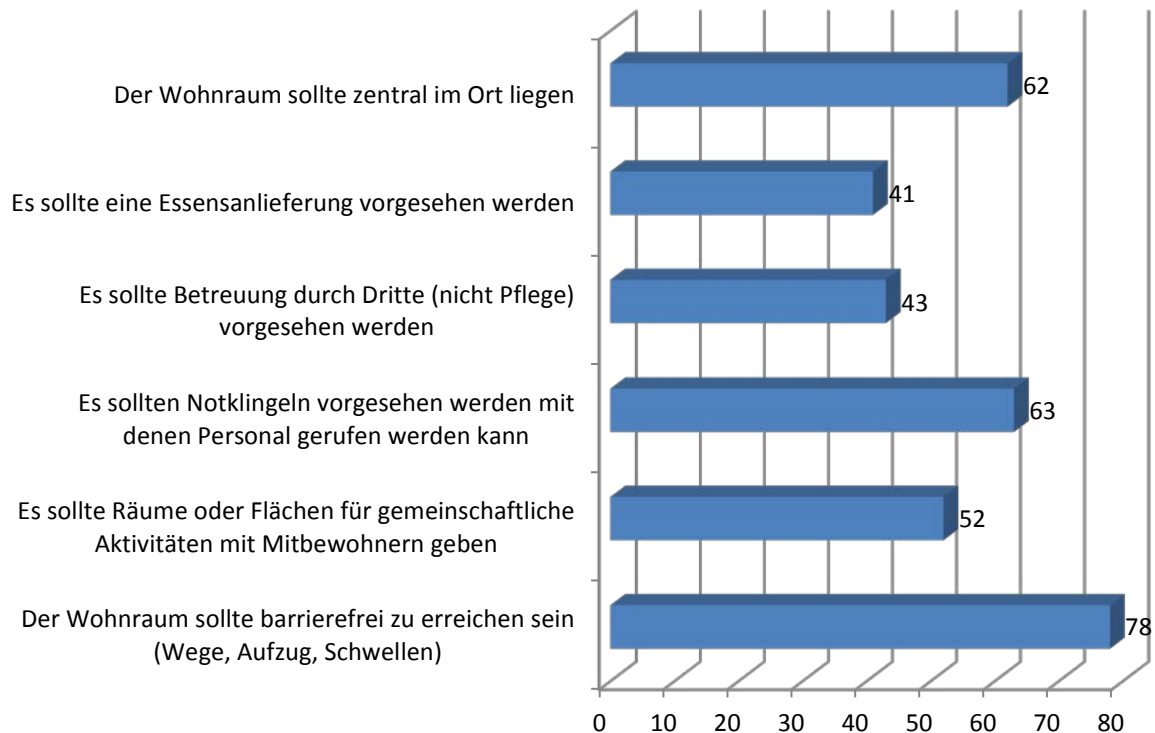
Neben der Frage wieviel Wohnraum zu welcher Zeit und ob zum Kauf oder zur Miete benötigt wird, sollte die Umfrage vor allem auch klären, welche Anforderungen die Interessenten an den Wohnraum und an den Standort stellen. Es gibt durchaus unterschiedlichste Varianten und Formen in denen Wohnraum für Senioren bereitgestellt wird. In vielen Orten wird mittlerweile im Geschosswohnungsbau generell barrierefrei gebaut, d.h. die Wohnungen sind barrierefrei zugänglich (Schwellen, Aufzug, ...) und benutzbar (Tür- und Flurbreiten, Schwellen, Bewegungsradius, Bäder, ...). Solche Wohnungen sind aber nicht an die Vermietung oder den Verkauf an Senioren gebunden, sondern frei auf dem Markt verfügbar. Derartige Wohnungen reichen vielen Senioren bereits fürs Alter. Diese Variante ist dann wiederum ergänzbar durch z.B. Gemeinschaftsräume, gemeinschaftliche Aktivitäten, regelmäßige Besuche von Dritten, Arztprechstunden,

Neben dieser Variante gibt es auch Wohnraum, der für die Vergabe an Senioren gebunden ist (Beispiel Gemeinde Holm-GKB). Bei solchen Varianten wird dem Projektpartner häufig ein Anreiz geschaffen, sich vertraglich dazu zu verpflichten, nur an ortsansässige Senioren Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen (z.B. finanzielle Beteiligung, Zurverfügungstellung von einem Grundstück, ...).

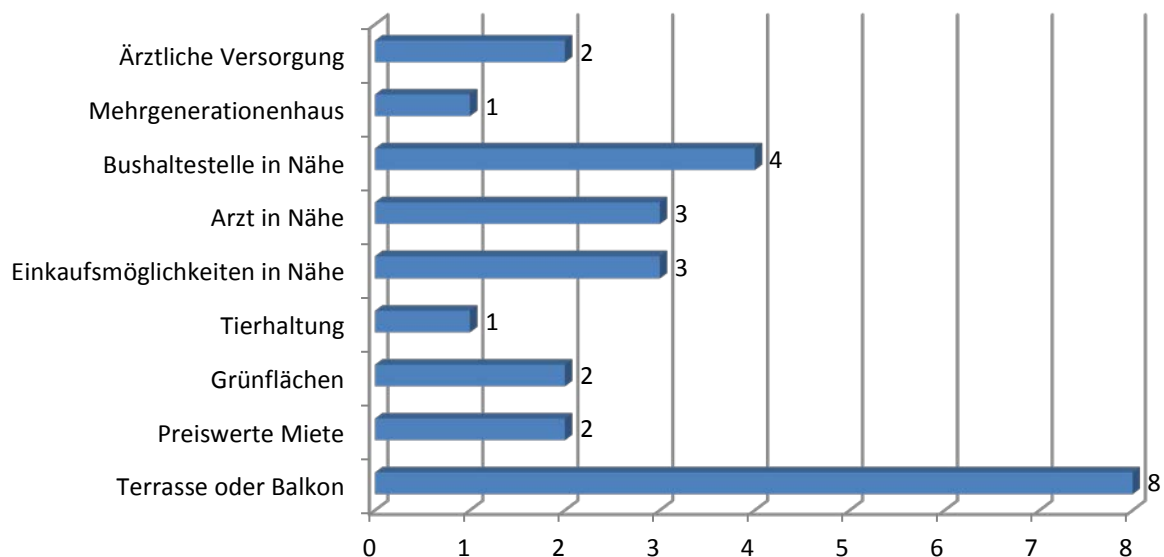
Die Steigerung wäre dann wiederum das Betreiben von bestimmten Diensten durch einen Dritten zugunsten der Senioren (Notklingel, Essensanlieferung, Pflege bei Bedarf, Rezeption, ...). Solche Dienste sind natürlich wiederum kostenintensiv und müssen neben den Kosten für Miete oder Erwerb durch die Senioren getragen werden. Ein solches Konzept soll vor allem Senioren dienen, die nicht in ein Alten- und Pflegeheim ziehen müssen oder wollen. Aus diesen verschiedenen Ansätzen gibt es dann wiederum Mischkonzepte oder aber auch andere Variationen, wie z.B. Mehrgenerationen-Wohnen.

In den folgenden Grafiken werden die Ergebnisse resultierend aus den Rückmeldungen der 78 interessierten Personen dargestellt:

Was ist den Interessierten wichtig?



Eigene Anregungen der Interessierten



Standortsuche:

Sofern die Gemeinde die Rückmeldungen der Senioren aufgreifen und nach einem geeigneten Standort und Konzept suchen will, gilt es hierbei folgende Überlegungen zu bedenken:

Der Bedarf liegt bei ca. 15 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten könnten auf einem oder aber auch auf mehreren Grundstücken entstehen. Sofern die Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen sollen, ist ein Standort zu finden, der sich städtebaulich in die jeweilige nähere Umgebung einfügt. Neben diesen Anforderungen gibt es Anforderungen der Interessierten. Der Standort soll nach Meinung von 62 Interessierten zentral im Ort liegen. Mehrere Interessierte haben außerdem erklärt, dass die Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle und Arzt für sie von Bedeutung sind.

Konzeptsuche:

Neben der Standortsuche sollte sich die Gemeinde bereits Gedanken über ein mögliches Konzept machen. Soll es ungebundenen, barrierefreien Wohnraum geben bei dem die Wohnungen frei verkauft oder vermietet werden oder soll gezielt für Senioren gebaut und die zukünftige Nutzung durch ausschließlich Senioren sicher gestellt werden? Sollen Angebote durch Dritte für Notklingeln, Aktivität und Rat, Essen o.ä. geschaffen werden? Soll es Kooperationen mit Ärzten, dem örtlichen Alten- und Pflegeheim oder der Diakonie geben? All diese Fragen sollten frühzeitig diskutiert werden (siehe Zeitfaktor).

Zeitfaktor:

Erfahrungen aus der Vergangenheit haben gezeigt, dass von der Idee bis zur Realisierung eines derartigen Konzeptes einige Jahre vergehen werden. Die Gemeinde hat in den kommenden 7 Jahren Bedarf für mindestens 15 seniorengerechte Wohneinheiten, die Hälfte davon eigentlich schon in den kommenden 3 Jahren. Hinzukommen könnten kurzfristige Bedarfe von Personen, die den Zeitraum heute noch nicht abschätzen können.

Allein die Standortsuche, die Bauleitplanung und die Planung der baulichen Anlagen wird vermutlich mindestens 2, eher 3 Jahre in Anspruch nehmen. Hinzu kommen Zeiten für die Suche von Projektpartnern (Investoren und zukünftige Beteiligte) und die verbindliche Klärung von Konzepten mit diesen. Die Gemeinde sollte sich deshalb bereits in dieser Legislaturperiode mit der Frage beschäftigen, was sie wann wo will oder eben ggf. nicht.

Moorrege, den 07.07.2015

Gez. Goetze