

156

Juliane Banse, Martina Möbius,
Clemens Deilmann

Wohnen im Alter 60+
Ergebnisse einer Befragung
in der Stadt Dresden



IMPRESSUM

IÖR Texte 156, Juli 2008
ISSN 1434-5463

Herausgeber

© 2008, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR), Dresden
Direktor Prof. Dr. Bernhard Müller
Weberplatz 1
01217 Dresden
Tel.: (0351) 46790
Fax: (0351) 4679212
E-Mail: info@ioer.de
Internet: <http://www.ioer.de>

Technische Bearbeitung

Brigitte Dittrich, Kerstin Ludewig

Bestellungen

Sieglinde Sauer, Tel.: (0351) 4679205, E-Mail: S.Sauer@ioer.de

Vorbemerkungen

Bis zum Jahr 2050 wird nach den aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes die Zahl der 60-Jährigen und Älteren in Deutschland steigen, insbesondere die Zahl der über 75-Jährigen wird sich verdoppeln. Ebenso steigt die Anzahl der Haushalte Älterer. Die traditionell am meisten verbreitete Wohnform – das selbständige Wohnen in der eigenen Wohnung, am häufigsten in einem Mehrfamilienhaus – wird von der Mehrzahl der Älteren auch im höheren Alter gewünscht. So wird es in Zukunft immer wichtiger werden, die Bedürfnisse Älterer an Wohnraum und Wohnausstattung zu kennen und beim Umbau der Wohnungsbestände zu berücksichtigen. Wie die heute 60-Jährigen und Älteren wohnen und welche Wohnansprüche in der Zukunft zu erwarten sind, ist u. a. Gegenstand eines Forschungsprojektes am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR). Ziel der Untersuchungen ist es, die Implikationen für die Wohnungsnachfrage und die Anforderungen an den Wohnungsbestand, die mit einer älter werdenden Bevölkerung verbunden sind, zu bestimmen. Im Mittelpunkt steht die Frage, welche Wünsche die heute 60-Jährigen und Älteren an ihre Wohnung und das Wohnumfeld haben.

In einer Befragung von 6.000 Älteren zwischen 60 und 95 Jahren in Dresden, die vom IÖR in Kooperation mit dem Dresdner Stadtplanungsamt durchgeführt wurde, äußerten sich 2.328 Befragte u. a. zu ihrer gegenwärtigen Wohnsituation, zu Umzugswünschen und zu bevorzugten Wohnformen für das Alter. Ausgewählte Ergebnisse der Befragung werden im Folgenden mit Blick auf die künftige Wohnungsnachfrage und die Anforderungen an den Wohnungsbestand dargestellt. Dabei geht es im Kapitel 1 um die Lebenssituation der befragten Älteren. Altersstruktur und Haushaltskonstellationen sowie die Veränderung des Anteils der Erwerbstätigen mit zunehmendem Alter und das Einkommen werden betrachtet. Kapitel 2 charakterisiert ausgewählte Merkmale der Wohnsituation der Älteren mit Blick auf die Wohndauer bzw. die Umzugsmobilität und die Eigentümerquoten. In welcher Art von Wohngebäude die Älteren bevorzugt wohnen bzw. ab 1995 eingezogen sind, ist ein weiterer Gegenstand der Darstellung. Abschließend wird in diesem Kapitel die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld betrachtet. Die Kapitel 3 und 4 beschäftigen sich mit der Wohnungsgröße und der Wohnungsausstattung für Ältere, wobei der Fokus auf das selbständige Wohnen in altengerechten und seniorenfreundlichen Wohnungen gerichtet ist. Die Größe und Ausstattung der bewohnten Wohnungen werden durch die Älteren beurteilt und im Vergleich zum in der Stadt vorhandenen Wohnungsbestand betrachtet. Im Kapitel 5 geht es um die Umzugswünsche der Älteren, um den Wunsch nach verschiedenen Formen altengerechten Wohnens und um die Ansprüche an das Wohngebiet sowie an Service und Dienstleistungen im Alter. Kapitel 6 betrachtet die Höhe der Wohnungsmieten, die von den Älteren gezahlt werden. Darüber hinaus werden die Mietbelastung der Mieter und die Wohnkostenbelastung der Eigentümer diskutiert. Eine Einschätzung der Befragten, wie sie mit dem verbleibenden Einkommen leben können, charakterisiert die selbstempfundene finanzielle Situation der Älteren. Kapitel 7 des Textes zeigt in einer kurzen Zusammenfassung die Ergebnisse der Befragung mit Blick auf die Anforderungen an den Wohnungsbestand.

Weiterführende Informationen werden unter www.ioer.de bereitgestellt.

Juliane Banse

Martina Möbius

Clemens Deilmann

Dresden, Juli 2008

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	5
Abbildungsverzeichnis	5
1 Die Älteren 60+ in der Befragung	9
1.1 Befragungsdesign „Wohnen im Alter 60+“	9
1.2 Alter, Haushalte und Gesundheit	10
1.3 Einkommensquellen und Höhe der Haushaltsnettoeinkommen	13
2 Wohndauer, Wohnrechtsform und Zufriedenheit	16
2.1 Wohndauer und Umzugsmobilität	16
2.2 Eigentümerquote	18
2.3 Bewohnte Gebäudearten im Alter	20
2.4 Allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld/ Wohngebiet	22
3 Wohnungsgröße	25
3.1 Wohnfläche und Anzahl der Zimmer	25
3.2 Wohnungsversorgung	26
3.3 Beurteilung der aktuellen Wohnungsgröße	27
4 Wohnungsausstattung	30
4.1 Einzelmerkmale der Wohnungsausstattung	30
4.2 Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere	31
4.3 Beurteilung der Wohnungsausstattung	37
4.4 Fehlende Ausstattungsmerkmale	39
4.5 Wohnungsausstattung und Wohnungsgröße	41
5 Umzugswünsche und Wohnformen für das Alter	42
5.1 Zusammenhang von Alter und Umzugswunsch	42
5.2 Umzugsgründe und Zielgebiete der Umzüge	43
5.3 Vorstellungen zu Wohnformen für das Alter	46
5.4 Wichtigkeit von Einzelaspekten der Wohnsituation	49

6	Miethöhe und Wohnkostenbelastung	53
6.1	Miethöhe und ihre Differenzierung	53
6.2	Wohnkostenbelastung	58
6.3	Einschätzung der finanziellen Situation	60
7	Anforderungen an den Wohnungsbestand	63
	Quellenverzeichnis	65
	Anlage: Fragebogen	67

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Anteil der Haushaltskonstellationen nach dem Alter der Befragten	10
Tab. 2:	Anteil der Haushalte, die Rente/Pension oder/und Erwerbseinkommen beziehen sowie ausschließlich von der Rente/Pension leben, nach Altersgruppen	13
Tab. 3:	Wohndauer nach Altersgruppen	16
Tab. 4:	Verteilung des Wohnungsbestandes in der Stadt Dresden und der Befragten auf die Baualtersklassen	21
Tab. 5:	Grad der Zufriedenheit mit der Wohnung	22
Tab. 6:	Grad der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet	23
Tab. 7:	Vorhandensein ausgewählter Merkmale der Wohnungsausstattung der Älteren 60+ in Mehrfamilienhäusern nach dem Bualter der bewohnten Gebäude	31
Tab. 8:	Übersicht der Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere	32
Tab. 9:	Am häufigsten fehlende Ausstattungsmerkmale nach Ausstattungskategorien	40
Tab. 10:	Umzugsabsichten der Älteren 60+ nach Altersgruppen	42
Tab. 11:	Reihenfolge der häufigsten und seltensten Umzugsgründe nach Dringlichkeit bzw. Realisierbarkeit des Umzugs	43
Tab. 12:	Anteil der vorstellbaren Wohnformen nach Haushaltskonstellation und Alter der Befragten mit Umzugswunsch	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Anteil der Altersgruppen ab 60 Jahre in der Stadt Dresden und in der Befragung	9
Abb. 2:	Zusammenhang des Anteils der Alleinlebenden und der (Ehe-)Paare mit dem Alter der Befragten	11
Abb. 3:	Gesundheitliches Befinden nach Altersgruppen	12
Abb. 4:	Anteil der Einkommensgruppen nach Haushaltskonstellationen	14
Abb. 5:	Anteil der Einkommensgruppen bei den allein lebenden Älteren	15
Abb. 6:	Anteil der Einkommensgruppen bei den mit (Ehe-)Partner lebenden Älteren	15
Abb. 7:	Anzahl der im jeweiligen Jahr in die Wohnung eingezogenen 60-Jährigen und Älteren	17
Abb. 8:	Alter der 60-Jährigen und Älteren im Jahr des Einzugs in die gegenwärtig bewohnte Wohnung	18
Abb. 9:	Wohnrechtsformen im Alter 60+	19
Abb. 10:	Alter der Wohnungs- und Hauseigentümer bei Einzug in die gegenwärtig bewohnte Wohnung bzw. das bewohnte Haus	20
Abb. 11:	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Wohnrechtsform und Baujahr	23

Abb. 12: Verteilung der Wohnflächen sowie der Anzahl der Zimmer in der Wohnung und Wohnrechtsform	25
Abb. 13: Anteil der nach Anzahl der Zimmer differenzierten Wohnungsgröße und Wohnrechtsform, Vergleich zur Stadt Dresden 2005	26
Abb. 14: Durchschnittliche Wohnfläche und Haushaltskonstellation/Altersgruppe	27
Abb. 15: Beurteilung der Wohnungsgröße und Wohnungsgrößenklasse in m ² (Einpersonenhaushalte, Zweipersonenhaushalte und Befragungsgesamtheit)	27
Abb. 16: Verteilung der Wohnflächen sowie der Anzahl der Zimmer in der Wohnung und Haushaltskonstellation, nur Mieter mit der Beurteilung „Die Größe der Wohnung ist gerade richtig.“	28
Abb. 17: Zufriedenheit mit der Wohnung und Beurteilung der Wohnungsgröße	29
Abb. 18: Differenzierung der erfassten Wohnungen nach Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere	33
Abb. 19: Wohnungsausstattung nach Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere und Wohnrechtsform	34
Abb. 20: Wohnungsausstattung nach Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere und Baualtersklasse	34
Abb. 21: Wichtigkeit und Vorhandensein eines Aufzugs im Haus nach dem Alter der Befragten	35
Abb. 22: Wichtigkeit und Vorhandensein eines Aufzugs im Haus nach dem bewohnten Geschoss	36
Abb. 23: Zufriedenheit mit der Wohnung und Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere	37
Abb. 24: Beurteilung der Wohnungsausstattung und Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere	38
Abb. 25: Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung nach Ausstattungskategorien	41
Abb. 26: Durchschnittliche Zimmeranzahl pro Wohnung nach Ausstattungskategorien	41
Abb. 27: Häufigste Umzugsgründe der Mieter und Hauseigentümer	44
Abb. 28: Derzeit geäußerte Umzugsgründe und Auszugsgründe aus der vorherigen Wohnung	45
Abb. 29: „Wie würden Sie nach einem möglichen Umzug eventuell wohnen wollen?“	47
Abb. 30: Merkmale der Wohnsituation nach der Rangfolge ihrer Wichtigkeit	49
Abb. 31: Wichtigkeit von Sicherheit, Ruhe und Grün sowie der Generationenmischung im Wohngebiet nach dem Alter der Befragten	50
Abb. 32: Wichtigkeit von Service- und Dienstleistungsangeboten nach dem Alter der Befragten	51

Abb. 33: Wichtigkeit von Angeboten zur Beschäftigung, Unterhaltung und Gesunderhaltung nach dem Alter der Befragten	52
Abb. 34: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen bzw. -segmenten in €/m ²	53
Abb. 35: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen bzw. -segmenten in €/m ² und Zeitraum des Einzugs in die derzeitige Wohnung	54
Abb. 36: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m ² und Baualtersklasse	54
Abb. 37: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m ² und Wohnungsausstattung	55
Abb. 38: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m ² und Haushaltskonstellation/ Altersgruppe	56
Abb. 39: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/Wohnung und Haushalts- konstellation/Altersgruppe	56
Abb. 40: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m ² und Wohnzufriedenheit	57
Abb. 41: Gesamtmietbelastung und Haushaltskonstellation/Altersgruppe	58
Abb. 42: Anteil der Befragten mit einer Gesamtmietbelastung bis 30 % des Haushaltsnettoeinkommens und Baualtersklasse bzw. Ausstattungs- kategorie	59
Abb. 43: Wohnkostenbelastung und Wohnrechtsform	60
Abb. 44: Einschätzung der finanziellen Situation und Wohnrechtsform	61
Abb. 45: Beurteilung des Einkommens und Haushaltskonstellation/Altersgruppe (nur Mieter mit verwertbarer Mietangabe)	62
Abb. 46: Beurteilung des Einkommens und Gesamtmietbelastung (nach Altersgruppen)	62

1 Die Älteren 60+ in der Befragung

1.1 Befragungsdesign „Wohnen im Alter 60+“

Die Befragung älterer Bewohner in der Stadt Dresden wurde vom IÖR mit Unterstützung des Stadtplanungsamtes, der Kommunalen Statistikstelle und des Einwohner- und Standesamtes durchgeführt. Sie richtete sich an Personen, die zum Befragungszeitpunkt zwischen 60 und 95 Jahre alt waren und selbständig in einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus wohnten. Der Fragebogen (Anlage) wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet sowie einem Prätest unterzogen. Die Adressen wurden durch die Meldebehörde des Einwohner- und Standesamtes bereitgestellt. So konnte die Befragung im Februar und März 2007 durchgeführt werden. 6.000 Personen zwischen 60 und 95 Jahren, das sind 4,6 % dieser Altersgruppe in Dresden, wurden per Zufall unter den Älteren mit Hauptwohnsitz und eigener Wohnung (ohne Alters- und Pflegeheime) ausgewählt und mit standardisiertem Fragebogen angeschrieben. Fast 40 % der Befragten antworteten, so dass im Ergebnis 2 328 auswertbare Fragebögen vorliegen.

Der Rücklauf spiegelt weitestgehend die Altersstruktur der 60-Jährigen und Älteren (im Folgenden auch Ältere bzw. Ältere 60+) in der Stadt Dresden wider (Abb. 1). Eine etwas geringere Beteiligung gab es bei den über 80-Jährigen. Die jüngeren Altersjahrgänge von 60 bis 79 Jahre haben etwas häufiger geantwortet, als die 80 bis 95-Jährigen. Trotzdem ist die Beteiligung der Befragten in den oberen Altersjahrgängen sehr positiv zu bewerten.

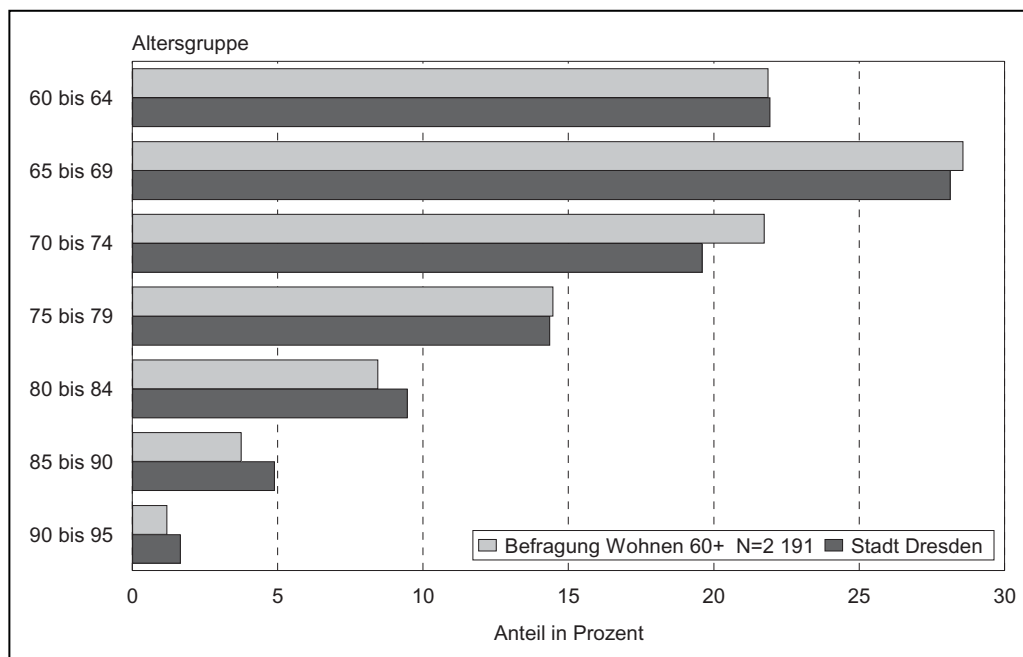


Abb. 1: Anteil der Altersgruppen ab 60 Jahre in der Stadt Dresden und in der Befragung (Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, 2006; Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

1.2 Alter, Haushalte und Gesundheit

Rund 22 % der Befragten waren zum Zeitpunkt der Befragung 60 bis 64 Jahre alt und 29 % von 65 bis 69 Jahre alt. So entfällt etwa die Hälfte der befragten Älteren auf die Altersgruppe 60 bis 69 Jahre. 70 bis 79 Jahre alt sind 36 % der Befragten und bei den 80 bis 95-Jährigen sind es 13 %. Mit zunehmendem Alter sind die Altersjahrgänge schwächer besetzt. Die stärkste Gruppe (sowohl in der Stadt als auch in der Befragung) ist gegenwärtig die der 65 bis 69-Jährigen.

Für die Darstellung der Befragungsergebnisse wurden hauptsächlich traditionelle Gruppierungen nach Alter und Haushaltskonstellationen gewählt. Die gegenwärtige Diskussion zu den verschiedenen Lebensformen und zur Verlängerung der Phase des Alterns aufgrund der steigenden Lebenserwartung und veränderter Lebensweisen der zukünftigen Älteren wurde beachtet und ist besonders im Zusammenhang mit den gewünschten Wohnformen im Alter (Punkt 5) zu sehen. Die Darstellung der Altersverteilung erfolgt auf der Basis der einzelnen Altersjahrgänge oder durch eine differenzierte Gruppierung des Alters in Fünfjahresschritten. Ergänzt wird sie durch die Unterscheidung von verschiedenen Haushaltskonstellationen unter Berücksichtigung des familiären Umfeldes der Befragten (Tab. 1). Durch Verknüpfung der Altersgruppen und Haushaltskonstellationen können Zusammenhänge praktikabel untersucht werden. Dazu wurden vereinfacht acht Gruppen gebildet, die sich hauptsächlich dahingehend unterscheiden, ob die Befragten allein oder mit (Ehe-)Partner leben und in welchem Alter sie sich dabei jeweils befinden (siehe Markierung Tab. 1). Zudem werden die mit Partner und Kindern Lebenden als eine Gruppe betrachtet, so wie die allein mit Kind(ern) bzw. mit sonstigen Personen Lebenden. Die Kinder sind in der Regel älter als 18 Jahre. Nur in 4 Fällen waren noch jüngere Kinder im Haushalt. Für einzelne Sachverhalte wird weiter nach dem Geschlecht differenziert. 42 % der Befragten sind Männer, 58 % sind Frauen. Maßgebend für sämtliche Altersgruppierungen ist das Alter der befragten Person.

Tab. 1: Anteil der Haushaltskonstellationen nach dem Alter der Befragten
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Altersgruppe (in Jahren)	Anzahl der Befragten	Haushaltskonstellationen (in Prozent)				
		Alleinlebend	Mit (Ehe-) Partner lebend	Mit Partner und Kind(ern)	Allein mit Kind(ern)	Mit sonstigen Personen
60 bis 64	479	21,5	69,5	7,5	0,8	0,6
65 bis 69	626	28,0	68,8	1,4	1,0	0,8
70 bis 74	476	31,7	67,2	0,4	0,2	0,4
75 bis 79	317	44,8	51,1	1,3	1,9	0,9
80 bis 84	185	58,9	36,2	0,5	2,7	1,6
85 bis 89	82	81,7	17,1	0,0	1,2	0,0
90 bis 95	26	84,6	15,4	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	2191	35,1	60,7	3,4	1,0	0,7

□ Alleinlebend 60 bis 69 Jahre (N=278), alleinlebend 70 bis 79 Jahre (N=293), alleinlebend 80 bis 95 Jahre (N=198), mit Partner 60 bis 69 Jahre (N=764), mit Partner 70 bis 79 Jahre (N=482), mit Partner 80 bis 95 Jahre (N= 85), mit Partner und Kind(ern) (N=53) sowie Sonstige (Allein mit Kind(ern) und mit sonstigen Personen; N=43)

Bei den Haushaltskonstellationen, in denen die befragten 60-Jährigen und Älteren leben, dominieren erwartungsgemäß die Haushalte mit ein oder zwei Personen. 35 % der Befragten gaben an, allein zu leben. Das sind 18 % der Männer und 48 % der Frauen. Rund 61 % der Älteren leben mit einem (Ehe-)Partner, 76 % der befragten Männer und 49 % der Frauen. Die (Ehe-)Partnerschaft ist damit die am häufigsten genannte Form des Zusammenlebens. Darüber hinaus waren bei den jüngeren Älteren auch noch Paare mit Kind(ern) zu finden, wie auch allein mit Kind(ern) lebende Personen. Letzteres trifft häufiger auf Frauen zu, während mit Partner und Kind(ern) 4 % der Männer und nur 1 %

der Frauen leben. Das gemeinsame Wohnen mit sonstigen Personen (Eltern(teil) oder andere erwachsene Personen) ist selten der Fall und betrifft weniger als 1 % der Befragten. Mehrgenerationenhaushalte waren ebenso selten in der Befragung. Deutlich wird der Zusammenhang von Alter und Haushaltskonstellation. Der Anteil der Alleinlebenden steigt mit zunehmendem Alter und der Anteil der in (Ehe-)Partnerschaft Lebenden nimmt ab, je älter die Befragten sind. Traditionelle Familien sind eher für die jüngere Altersgruppe von 60 bis 64 Jahre zutreffend, während das Zusammenleben mit sonstigen Personen etwas häufiger bei den über 80-Jährigen, insbesondere den 80- bis 84-Jährigen, vorkommt.

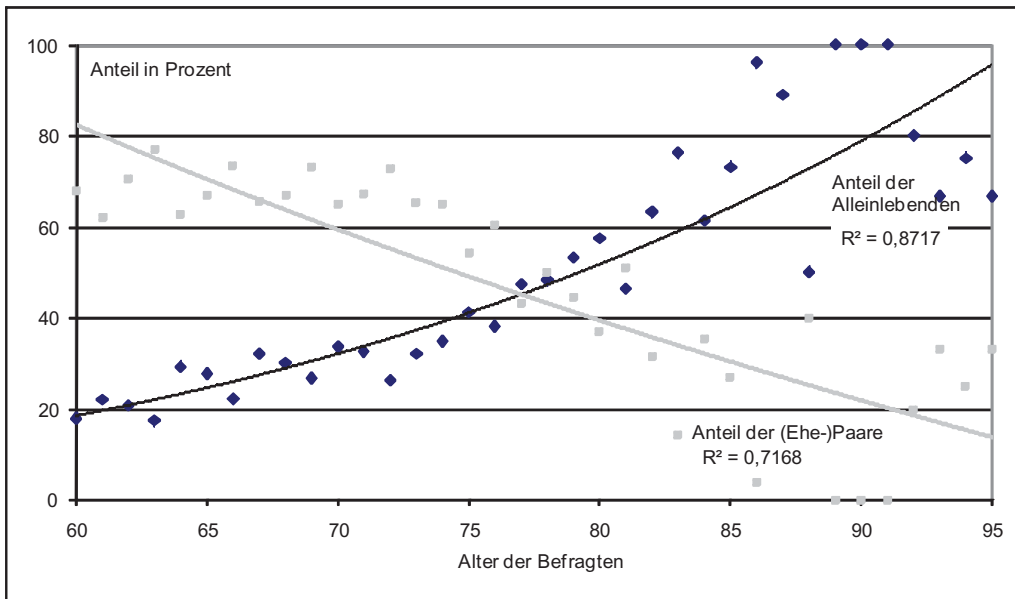


Abb. 2: Zusammenhang des Anteils der Alleinlebenden und der (Ehe-)Paare mit dem Alter der Befragten (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Die Untersuchung des Zusammenhangs von Alter und Haushaltskonstellation zeigt, dass es zwischen dem 75. und 80. Lebensjahr zu einer Umkehr in den Anteilen zwischen den Alleinlebenden und den mit (Ehe-)Partner Lebenden kommt (Abb. 2). Vor diesem Zeitpunkt leben Ältere häufiger in Partnerschaften, danach wird der Anteil der Alleinlebenden immer größer und liegt bei den 90- bis 95-Jährigen bei 85 %. Mit dem Wegfall des Lebenspartners im höheren Alter tritt eine neue, für die Betroffenen schwierige Lebenssituation ein, die häufig auch einhergeht mit einer Verschlechterung des gesundheitlichen Befindens. Auf die Frage „Wie ist ihr gesundheitliches Befinden?“ antworteten rund 55 % der Befragten, dass es ihnen „gut/eher gut“ geht. Rund 36 % antworteten mit „teils/teils“ und 9 % gaben an, dass es ihnen „eher schlecht“ bzw. „schlecht“ geht. Der Zusammenhang des gesundheitlichen Befindens mit dem Alter der Befragten ist deutlich zu erkennen (Abb. 3). Der Anteil derer, die eine gute/eher gute Gesundheit angeben, sinkt mit zunehmendem Alter und die Aussage „teil/teils“ gewinnt an Bedeutung. Ebenso nimmt aber spätestens ab dem 80. Lebensjahr die Bewertung des gesundheitlichen Befindens mit „eher schlecht/schlecht“ deutlich zu. Bis dahin ist dieser Anteil gering, ab dem 80. Lebensjahr steigt er auf 20 % bis 25 % der Befragten. Auch hier zeigt sich, wie beim Anteil der Alleinlebenden, nach dem 79. Lebensjahr eine deutliche Veränderung. Zwischen dem 80. und dem 95. Lebensjahr gibt es kaum Unterschiede in der Beurteilung des eigenen Gesundheitszustandes durch die Befragten.

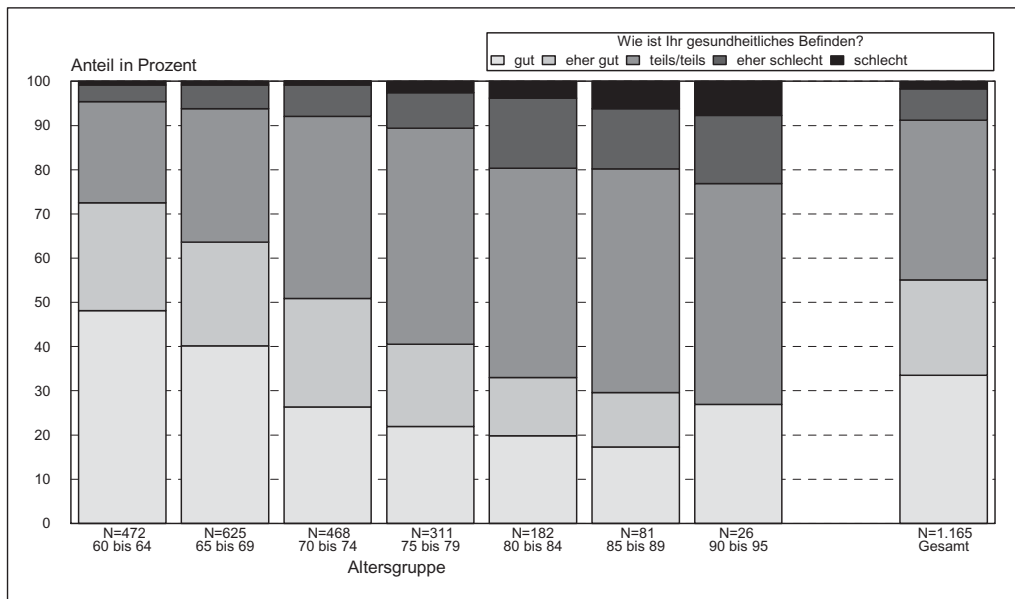


Abb. 3: *Gesundheitliches Befinden nach Altersgruppen*
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Die hier dargestellten Ergebnisse zu den Haushaltskonstellationen und der Bewertung des gesundheitlichen Befindens durch die Älteren in Abhängigkeit vom Lebensalter zeigen, dass es sinnvoll ist, den Untersuchungen zur Wohnsituation und den Wohnansprüchen eine Trennung in verschiedene Altersphasen zugrunde zu legen. So kann eine erste Altersphase zwischen dem 60. und 69. Lebensjahr angenommen werden, die als Übergangsphase ins Rentenalter bzw. in den Ruhestand bezeichnet werden kann. Gleichzeitig kann sie als eine Phase der Umstellung auf eine neue Lebenssituation betrachtet werden. Teilweise spielt hier die eigene Erwerbstätigkeit (wie im Folgenden noch zu zeigen ist) oder die des Partners, aber möglicherweise auch die Familie noch eine größere Rolle. Zwischen dem 70. und dem 79. Lebensjahr kann von der aktiven Altersphase gesprochen werden, in der die Gesundheit von 40 bis 50 % der Befragten positiv benannt wird und das schlechte gesundheitliche Befinden noch eine geringe Rolle spielt. Ab dem 80. Lebensjahr verändert sich diese Situation. Die Jahre zwischen dem 80. und 95. Lebensjahr können als (Hoch-)Altersphase bezeichnet werden, in der das Alleinleben zunimmt und der Anteil derer deutlich größer ist, die das gesundheitliche Befinden schlecht bewerten. Ältere Personen über 95, für die wiederum eine andere spezifische Lebenssituation zu vermuten ist, wurden nicht in die Befragung einbezogen.

1.3 Einkommensquellen und Höhe der Haushaltsnettoeinkommen

Betrachtet werden hier die Einkommen des jeweiligen Haushalts, in dem die Befragten allein oder mit (Ehe-)Partner oder/und Kind(ern) bzw. sonstigen Personen leben. Häufigste Einkommensquelle ist für Haushalte Älterer ab 60 Jahre in allen Altersgruppen die Rente/Pension. Rund 93 % der Befragten gaben an, dass sie bzw. ihr Haushalt eine Rente oder Pension beziehen. 11 % der Haushalte verfügen über ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit, darunter 6 % über beide Einkommensarten (Rente/Pension und Erwerbseinkommen), und für 84 % der Befragten ist die Rente/Pension die ausschließliche Einkommensquelle (Tab. 2).

Mit zunehmendem Alter der Befragten steigt der Anteil derer, bei denen die Rente/Pension die Haupteinkommensquelle darstellt. Bei den 60- bis 64-jährigen Befragten beziehen rund 69 % der Haushalte eine Rente/Pension, 51 % bei den männlichen Befragten und ein deutlich höherer Anteil von 84 % bei den weiblichen Befragten. In den höheren Altersgruppen steigt dieser Anteil auf 100 %. Erwerbseinkommen sind bis zum 76. Lebensjahr zu beobachten, allerdings in erster Linie bei der Gruppe der 60- bis 64-Jährigen. Das ist auch der Fall, wenn nur die Haushalte betrachtet werden, in denen alle Mitglieder 60 Jahre und älter sind (Tab. 2). Alle anderen Einkommensarten kommen nur selten vor, wie mit je 3 % Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Einkommen aus Vermögen oder Arbeitslosengeld und Wohngeld mit 1 %. Bezogen auf die Qualifikationsstruktur sind es am häufigsten die Befragten mit einem Hochschul- oder Universitätsabschluss, von denen auch im höheren Alter ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit bezogen wird. Ein überdurchschnittlich großer Anteil der Befragten hat mindestens einen Fach-/Fachhochschulabschluss, bei den Männern 60 %, darunter 32 % mit einem Hochschul- oder Universitätsabschluss, bei den Frauen 44 %, darunter 11 % mit einem Hochschul- oder Universitätsabschluss. Das kann vergleichsweise hohe Alterseinkünfte bedeuten.

Tab. 2: Anteil der Haushalte, die Rente/Pension oder/und Erwerbseinkommen beziehen sowie ausschließlich von der Rente/Pension leben, nach Altersgruppen
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Altersgruppe (in Jahren)	Einkommen aus Erwerbstätigkeit (in Prozent)		Rente/Pension (weitere Einkommen möglich) (in Prozent)	Nur Rente/Pension ohne weitere Einkommen (in Prozent)
	Alle Haushalte	Alle Haushaltsmitglieder 60 Jahre und älter		
60 bis 64	36,5	25,8	68,5	48,0
65 bis 69	7,8	3,2	98,9	89,8
70 bis 74	4,0	2,2	100,0	94,5
75 bis 79	0,6	1,2	100,0	98,1
80 und älter	0,0	0,0	100,0	99,0
Insgesamt	11,2	6,1	92,6	83,6

Wie bereits im Zusammenhang mit dem gesundheitlichen Befinden gezeigt, lassen die Ergebnisse der Befragung eine Differenzierung der Gruppe der 60-Jährigen und Älteren nach Altersphasen zu. Wird neben Haushaltskonstellation und Gesundheit auch die Erwerbsbeteiligung der Älteren berücksichtigt, kann das Alter zwischen 60 und 69 Jahren weiter differenziert werden in eine Übergangsphase ins Rentenalter mit einer Erwerbsbeteiligung zwischen 60 % bei den 60-Jährigen und 30 % bei den 64-Jährigen. In dieser Altersgruppe von 60 bis 64 Jahre ist die Situation deutlich differenzierter als in den anderen Altersgruppen, und es ist zu unterscheiden zwischen Personen, die selbst oder deren Partner noch erwerbstätig oder arbeitssuchend sind, und denen, die bereits im Ruhestand sind oder in einem Haushalt mit ausschließlichem Rentenbezug leben. Eine für einige der Befragten bzw. deren Partner noch erwerbsaktive Phase schließt sich an vom

65. bis etwa zum 69. Lebensjahr. Erst ab der Altersgruppe 70 bis 74 Jahre dominiert tatsächlich der Ruhestand mit dem Bezug von mindestens einer Rente/Pension.

Die Älteren konnten Angaben zur Höhe ihres monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nach neun Gruppen machen, die für die Darstellung zu fünf Gruppen zusammengefasst wurden. Insgesamt sind es die drei Einkommensgruppen von 1.000 bis unter 3.000 Euro, die am häufigsten vorkommen. Ein niedriges Haushaltsnettoeinkommen unter 500 Euro ist selten (1,6 % der Befragten) und zwischen 500 und unter 1.000 Euro liegt das Einkommen für 16 % der Befragten. Damit sind es rund 18 % der Älteren, die ein Haushaltsnettoeinkommen unter 1.000 Euro beziehen. Erwartungsgemäß zeigen sich deutliche Unterschiede in der Höhe des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens zwischen den Alleinlebenden und den mit (Ehe-)Partner Lebenden. Bei den Alleinlebenden sind es 40 %, die ein Einkommen unter 1.000 Euro beziehen, und 49 % haben ein Haushaltsnettoeinkommen von 1.000 bis unter 1.500 Euro. (Ehe-)Paare haben selten weniger als 1.000 Euro angegeben, beziehen aber zu 40 % ein Einkommen zwischen 1.500 und unter 2.000 Euro und zu 30 % zwischen 2.000 und unter 3.000 Euro (Abb. 4).

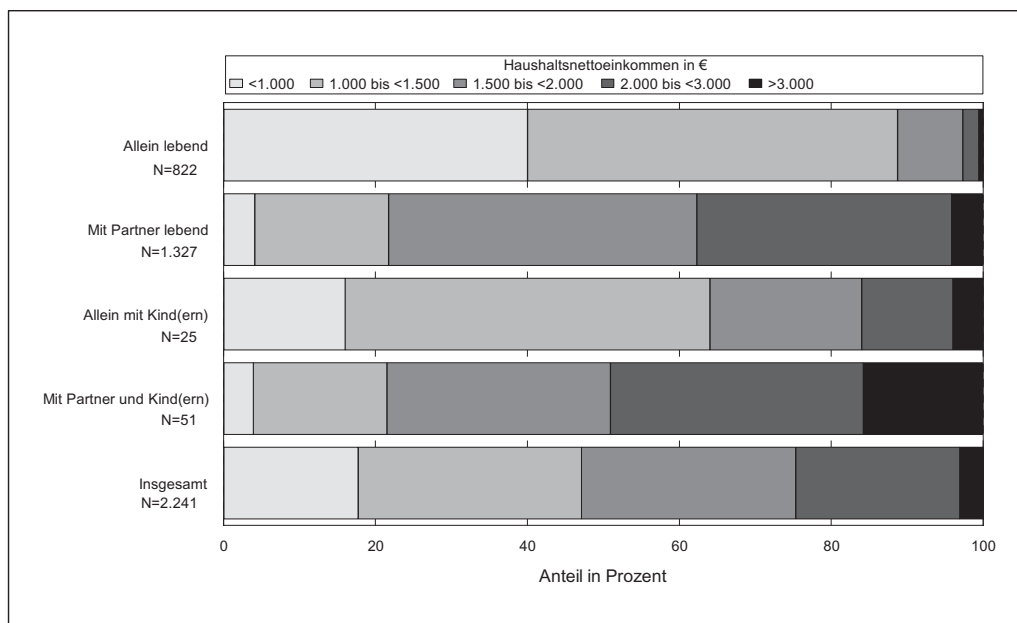


Abb. 4: Anteil der Einkommensgruppen nach Haushaltskonstellationen
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Das mittlere personenbezogene Einkommen ist allerdings bei den Alleinlebenden am höchsten. Bei den in (Ehe-)Partnerschaft Lebenden beträgt das mittlere Einkommen je Person etwa 85 % des durchschnittlichen Einkommens der Alleinlebenden. Am geringsten ist es bei den Familien mit 62 % des Durchschnittseinkommens der Alleinlebenden. Die Berechnung der mittleren personenbezogenen Einkommen basiert auf den Mittelwerten der abgefragten Einkommensgruppen.¹

Innerhalb der einzelnen Haushaltskonstellationen gibt es altersabhängige Unterschiede in der Einkommenshöhe, das heißt, sowohl bei Paaren als auch bei Alleinlebenden ist die Einkommensverteilung nicht über alle Altersgruppen gleich. Im Alter zwischen 60 und 69 Jahren ist der Anteil in den unteren Einkommensgruppen höher als bei den 70- bis 84-Jährigen (Abb. 5 und 6). Das gleiche ist bei den 85-Jährigen und Älteren zu beobachten.

¹ Diese Vorgehensweise ist bei ähnlich gelagerten Untersuchungen bereits angewendet worden und liefert nutzbare Ergebnisse. Im Fragebogen waren neun Einkommensgruppen vorgegeben. Für die untere Einkommensgruppe unter 500 € wurden 490 € als Mittelwert angenommen, für die obere Einkommensgruppe von 4.000 € und mehr wurde mit 4.100 € gerechnet.

ten. Bei den Alleinlebenden ist es insbesondere bei den Frauen die Einkommensgruppe unter 1.000 Euro, die häufiger vorkommt und bei den (Ehe-)Paaren Einkommen, die unter 1.500 Euro liegen. Am deutlichsten sind diese Unterschiede zwischen den Altersgruppen bei Haushalten, die die Rente/Pension als Haupteinkommensquelle angegeben haben. Rentnerhaushalte im Alter von 60 bis 69 Jahren und von 85 bis 95 Jahren haben häufiger ein geringeres Haushaltsnettoeinkommen angegeben, als die zwischen 70 und 84 Jahren.

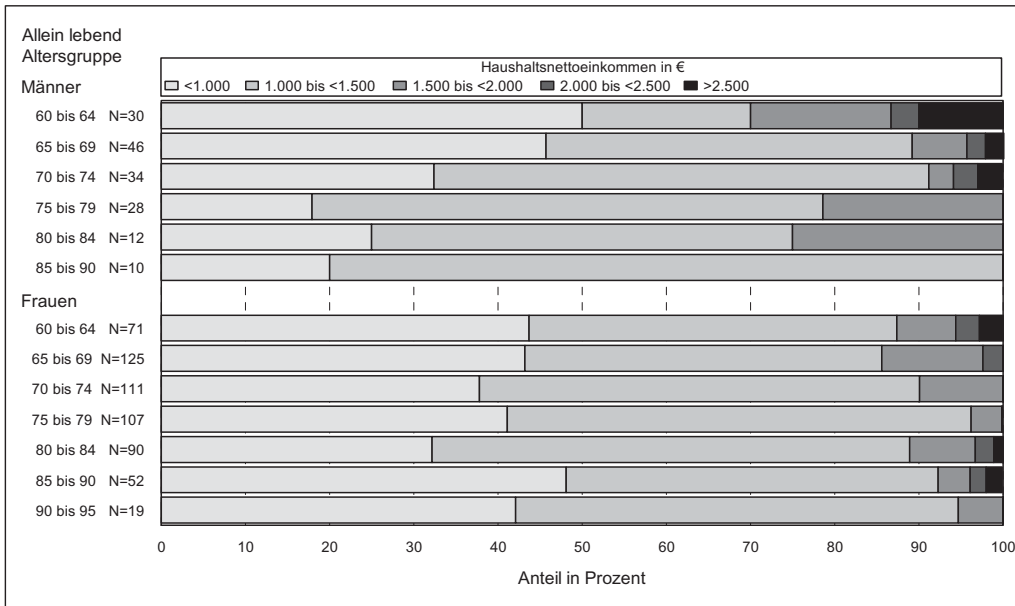


Abb. 5: Anteil der Einkommensgruppen bei den allein lebenden Älteren (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

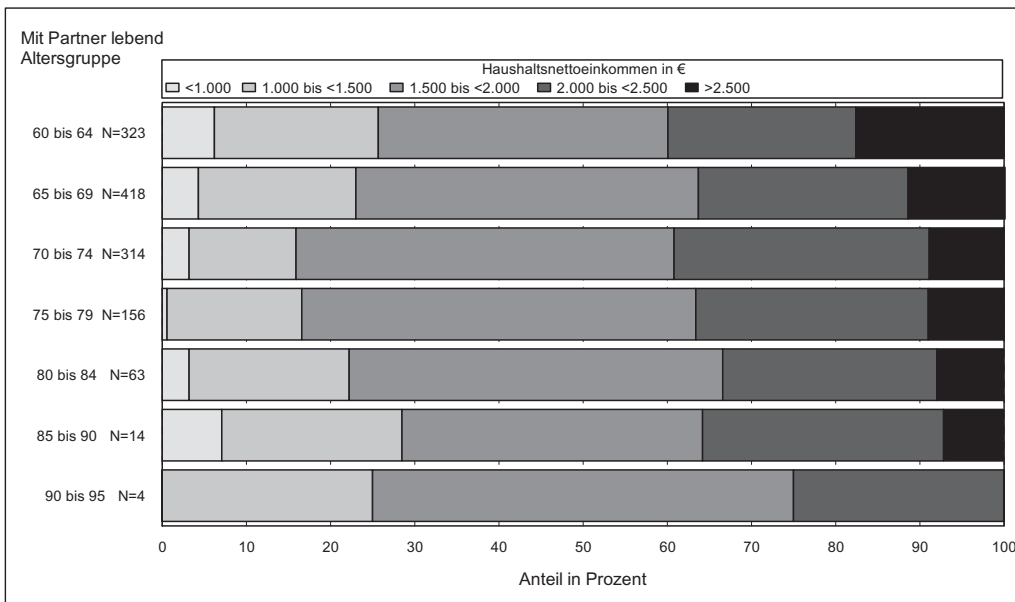


Abb. 6: Anteil der Einkommensgruppen bei den mit (Ehe-)Partner lebenden Älteren (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

2 Wohndauer, Wohnrechtsform und Zufriedenheit

2.1 Wohndauer und Umzugsmobilität

Es ist davon auszugehen, dass Menschen im höheren Lebensalter häufiger schon längere Zeit ihre Wohnung bewohnen und damit die Wohndauer länger ist als bei den Jüngeren. Das bestätigt sich auch in der vorliegenden Befragung. Die mittlere Wohndauer der Dresdner Bevölkerung liegt gegenwärtig bei 10,7 Jahren (Wohnungsmarktbericht 2006). Die mittlere Wohndauer der Befragten ab 60 Jahre ist im Vergleich dazu mit 22 Jahren deutlich länger, allerdings nicht so lang wie in Deutschland insgesamt. Dort betrug 2005 die mittlere Wohndauer der Gruppe der 60-Jährigen und Älteren 27 Jahre, während Jüngere im Mittel rund 8 Jahre in der Wohnung wohnen, was im Mittel eine Wohndauer von 15 Jahren bedeutet (Oertel, Banse 2008). Das macht deutlich, dass in einer Stadt wie Dresden, mit einem geringen Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum und wesentlichen Veränderungen im Wohnungsbestand durch Modernisierung und Neubau in den vergangenen Jahren auch eine größere Zahl älterer Bewohner umgezogen ist.

Die Wohndauer in der Wohnung ist in allen Altersgruppen ähnlich und liegt zwischen 20 und 24 Jahren (Tab. 3). Anders ist das bei der Wohndauer in der Stadt und im Stadtteil. In der Stadt Dresden wohnen die Befragten im Durchschnitt 52 Jahre und im gegenwärtigen Stadtteil 30 Jahre. Die Wohndauer steigt mit zunehmendem Alter und die 80- bis 89-Jährigen wohnen deutlich länger in der Stadt und im Stadtteil, als die Jüngeren, mit Ausnahme der 90 bis 95-Jährigen, die offensichtlich öfter den Stadtteil gewechselt haben. Die mittlere Wohndauer im Stadtteil ist in allen Altersgruppen deutlich länger als die Wohndauer in der Wohnung und die Differenz nimmt mit steigendem Alter zu. In der Summe bedeutet das einerseits, dass die älteren ähnlich wie die jüngeren Altersgruppen in den vergangenen Jahren häufiger die Wohnung gewechselt haben, und dass sie andererseits mit zunehmendem Alter öfter im gleichen Stadtteil umgezogen sind. Offensichtlich wurde im höheren Alter häufiger eine neue Wohnung im gewohnten Umfeld gesucht.

Tab. 3: Wohndauer nach Altersgruppen
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Altersgruppe (in Jahren)	Anzahl der Befragten	Mittlere Wohndauer (in Jahren)		
		in der Stadt Dresden	im gegenwärtigen Stadtteil	in der gegenwärtigen Wohnung
60 bis 64	436	47	26	19
65 bis 69	581	49	28	22
70 bis 74	443	54	30	24
75 bis 79	290	56	31	23
80 bis 84	175	62	39	25
85 bis 89	76	58	31	20
90 bis 95	20	65	30	24
Insgesamt	2.139	52	29	22

Im Zusammenhang mit beabsichtigten Umzügen lässt sich unterstützend zu dem vorher Gesagten feststellen, dass mehr als die Hälfte (56 %) derer mit zukünftigen Umzugsabsichten im Stadtteil wohnen bleiben möchte. Unter Beachtung, dass fast 30 % unentschieden sind, von Dresden wegziehen wollen oder keine Angaben gemacht haben, erhöht sich der Anteil derer, die bei künftigen Umzügen innerhalb Dresdens im Stadtteil bleiben wollen, auf 80 %.

Wesentlichen Einfluss auf die Umzugsmobilität hatten in den ostdeutschen Ländern die Entwicklungen nach 1990, die den Wohnungsmarkt gravierend beeinflusst haben und in

diesen Wirkungen zukünftig voraussichtlich nicht mehr zu erwarten sind. So haben zunächst eine umfassende Sanierungstätigkeit und später ein hohes Überangebot an durch Sanierung und Neubau gut ausgestatteten Wohnungen auch die Älteren veranlasst, in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre in eine andere, häufig bessere Wohnung umzuziehen. Deutlich wird das in der zeitlichen Verteilung der Einzüge in die gegenwärtig bewohnte Wohnung. Rund 20 % der Älteren haben schon vor 1970 in ihrer gegenwärtigen Wohnung gewohnt und weitere fast 30 % sind zwischen 1970 und 1990 eingezogen. In den 17 Jahren von 1990 bis 2006 hat bei einem wachsenden Wohnungsangebot etwa die Hälfte der Älteren ihre Wohnsituation verändert. Besonders zwischen 1995 und 2006 steigt die Zahl der Umzüge. Rund 45 % aller Befragten sind in diesen Jahren in ihre zum Befragungszeitpunkt bewohnte Wohnung eingezogen (Abb. 7).

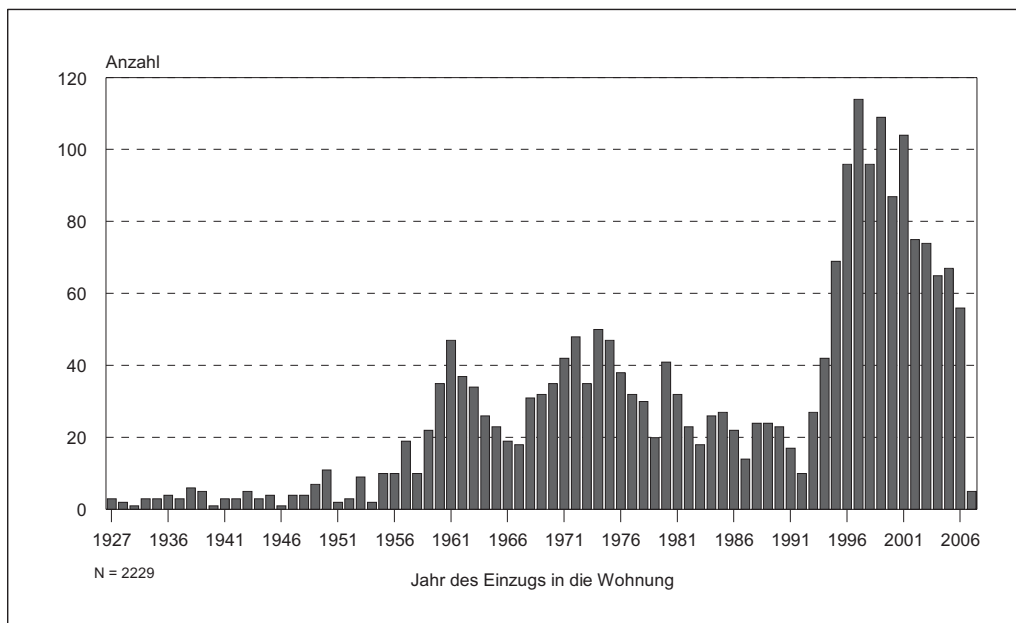


Abb. 7: Anzahl der im jeweiligen Jahr in die Wohnung eingezogenen 60-Jährigen und Älteren (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Rund 38 % haben dabei innerhalb der Stadt die Wohnung gewechselt, ein Drittel davon innerhalb des Stadtteils, und 7 % kamen von außerhalb. So bewegte sich die jährliche Umzugsquote der Älteren in der Stadt Dresden zwischen einem Maximum im Jahr 1997 von 4,4 % und einem Minimum 2006 von 1,7 %. Vor 1995, bei fehlendem Wohnungsangebot, waren diese Quoten deutlich geringer.

Die 7 % der Befragten, die ab 1995 von außerhalb nach Dresden gezogen sind, kamen zu 51 % aus einem anderen Bundesland oder dem Ausland, zu 29 % aus einer weiter entfernten Gemeinde in Sachsen und zu 20 % aus einer Umlandgemeinde. Letztere haben zu etwa gleichen Teilen die Rückkehr in die Heimatstadt, den Umzug zu den Kind(ern)/Verwandten oder die Qualitäten der Stadt als Gründe für einen Umzug nach Dresden genannt. Für die Übrigen spielen am häufigsten familiäre Gründe und etwas seltener die Rückkehr in die Heimatstadt eine Rolle.

Wie die Befragung gezeigt hat, sind für zukünftige Entwicklungen Umzugsquoten der Älteren zu erwarten, die sich, ähnlich wie 2006, um einen Wert von 2 % pro Jahr bewegen könnten. Allerdings zeigen sich deutliche Unterschiede in der Umzugsmobilität von Mietern und Eigentümern. Die Mieter sind deutlich häufiger als die Eigentümer umgezogen und sind zu etwa gleichen Teilen vor 1990 und ab 1995 in ihre derzeitige Wohnung eingezogen. Die Wohnungseigentümer haben im Mittel eine kürzere Wohndauer und sind zu drei Viertel der Fälle erst ab 1990 eingezogen. Demgegenüber haben zwei Drittel der Hauseigentümer ihre Wohnung bereits vor 1990 bezogen.

Zum Zeitpunkt des Einzuges in ihre gegenwärtig bewohnte Wohnung waren die jetzt 60-Jährigen und älteren Befragten im Durchschnitt 49 Jahre alt, bei zwei deutlichen Häufungen, je nach Wohndauer. Die Befragten mit langer Wohndauer (Einzug bis 1994) waren bei ihrem Einzug im Durchschnitt 37 Jahre alt. Das Spektrum reicht von der Geburt bis zum 79. Lebensjahr, bei einer Häufung in den Altersjahren 25 bis 42. Die Befragten mit kürzerer Wohndauer, die ab 1995 in ihre gegenwärtige Wohnung eingezogen sind, waren bei ihrem Einzug erwartungsgemäß deutlich älter, im Durchschnitt 65 Jahre alt. Das Spektrum reicht von 49 bis 93 Jahre, bei einer Häufung in den Altersjahren 57 bis 70 (Abb. 8).

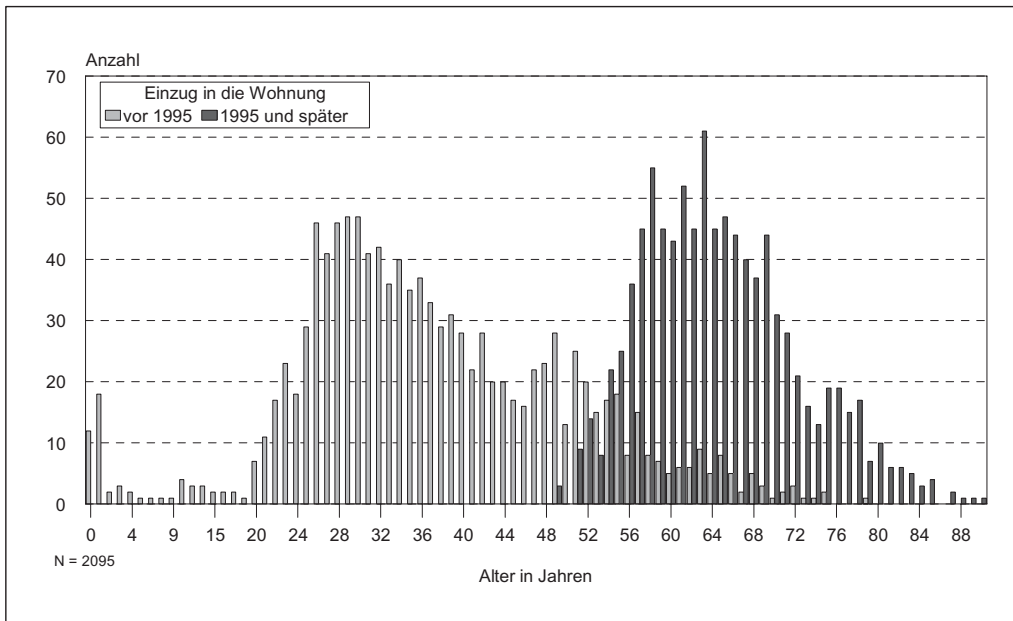


Abb. 8: Alter der 60-Jährigen und Älteren im Jahr des Einzugs in die gegenwärtig bewohnte Wohnung (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

2.2 Eigentümerquote

In der Stadt Dresden werden rund 13 % des Wohnungsbestandes durch die Eigentümer selbst genutzt (Wohnungsmarktbericht 2006), so dass der überwiegende Teil der Bevölkerung von 87 % in einer Wohnung bzw. in einem Einfamilienhaus zur Miete wohnt. Eine vergleichbare Situation zeigt die Befragung für die Älteren 15 % der 60-Jährigen und Älteren wohnen im Eigentum. 10 % sind Hauseigentümer im selbst bewohnten Ein- oder Zweifamilienhaus, und 4 % sind Eigentümer der von ihnen bewohnten Wohnung. 1 % der Befragten sind Hauseigentümer eines Mehrfamilienhauses, in dem sie selbst auch eine Wohnung bewohnen (Abb. 9). Ausgehend von den genannten Eigentümerquoten und einem Anteil von 2 % der Befragten, die bei den Kindern leben, wohnen 83 % der befragten Älteren zur Miete, 81 % als Mieter in einer Wohnung im Mehrfamilienhaus und 2 % im Ein- oder Zweifamilienhaus.

Die Tatsache, ob die Haushalte als Eigentümer oder Mieter ihre Wohnung bzw. ihr Haus bewohnen, hat u. a. Einfluss auf die Größe und Ausstattung der Wohnung und auf das Umzugsverhalten der Bewohner. Die Wohnungsversorgung der Eigentümer ist häufig besser und die Bindung des Eigentümers an seine Wohnung ist in der Regel stärker als die des Mieters, so dass bei Eigentümern seltener ein Umzugswunsch besteht und die Zufriedenheit höher ist. Eine entsprechende Differenzierung nach der Wohnrechtsform erscheint so grundsätzlich sinnvoll. Im höheren Lebensalter kann Eigentum zur Alterssicherung beitragen, kann aber auch in speziellen Situationen ein Problem für die Älteren darstellen. Im Vergleich zur Situation in westdeutschen Städten weist die geringe Eigentümerquote der Älteren in Dresden darauf hin, dass die über 60-Jährigen in ostdeut-

schen Städten über erheblich weniger Wohneigentum verfügen als in Westdeutschland. Es ist nicht zu erwarten, dass sich diese Situation in den höheren Altersgruppen noch verändern wird, da der Erwerb von Wohneigentum im Alter seltener der Fall ist. Allerdings hat die Befragung auch gezeigt, dass die Älteren in Dresden nach 1990 einen gewissen Nachholbedarf bezüglich der Eigentumsbildung befriedigen konnten.

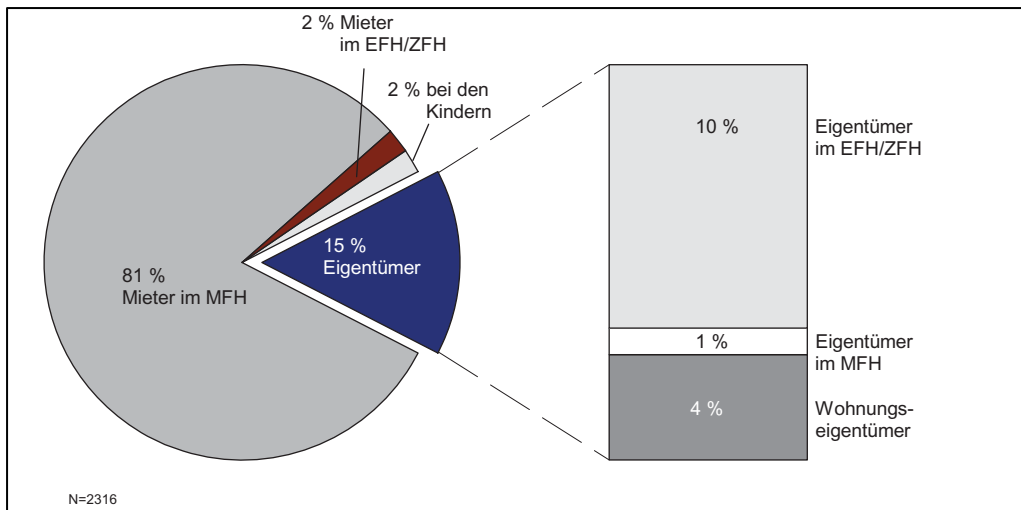


Abb. 9: Wohnrechtsformen im Alter 60+
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Die Alleinlebenden wohnen noch häufiger zur Miete als die Paare und Familien, und die Älteren ab 80 Jahre bewohnen häufiger eine Mietwohnung als die Jüngeren zwischen 60 und 79. Entsprechend nimmt der Eigentümeranteil mit zunehmender Haushaltsgröße zu und mit zunehmendem Lebensalter ab. Hauseigentümer gibt es vorrangig in der Gruppe der jüngeren Befragten zwischen 60 und 64 Jahren (18 %) und zwischen 65 und 69 Jahren (13 %). Bis zum 80. Lebensjahr sind es noch 8 % der Altersgruppe, die im eigenen Haus leben und ab dem 80. Lebensjahr geht der Anteil der Hauseigentümer auf 2 % zurück. Ähnliches gilt für die Wohnungseigentümer, die hauptsächlich zwischen 60 und 74 Jahre alt sind, mit einer Quote zwischen 4 % und 6 %. Danach sind es rund 2 %, die eine Eigentumswohnung bewohnen.

Die Hauseigentümer wohnen häufig bereits seit der Kindheit und Jugend im eigenen Haus, das ist etwa bei 30 % der befragten Hauseigentümer der Fall. Ein späterer Einzug ins eigene Haus erfolgte vorrangig im Alter zwischen 30 und 40 Jahren und zwischen 55 und 59 Jahren (Abb. 10). Wohnungseigentümer sind in der Mehrzahl erst später als Hauseigentümer in ihre Wohnung eingezogen, am häufigsten ab 1990 im Alter zwischen 50 und 69 Jahren. Im höheren Alter ab 70 Jahre spielt der Einzug ins Wohneigentum keine wesentliche Rolle mehr. Nur noch in sehr wenigen Fällen wurde eine Eigentumswohnung bezogen, und ein Einzug ins eigene Haus erfolgte nicht mehr.

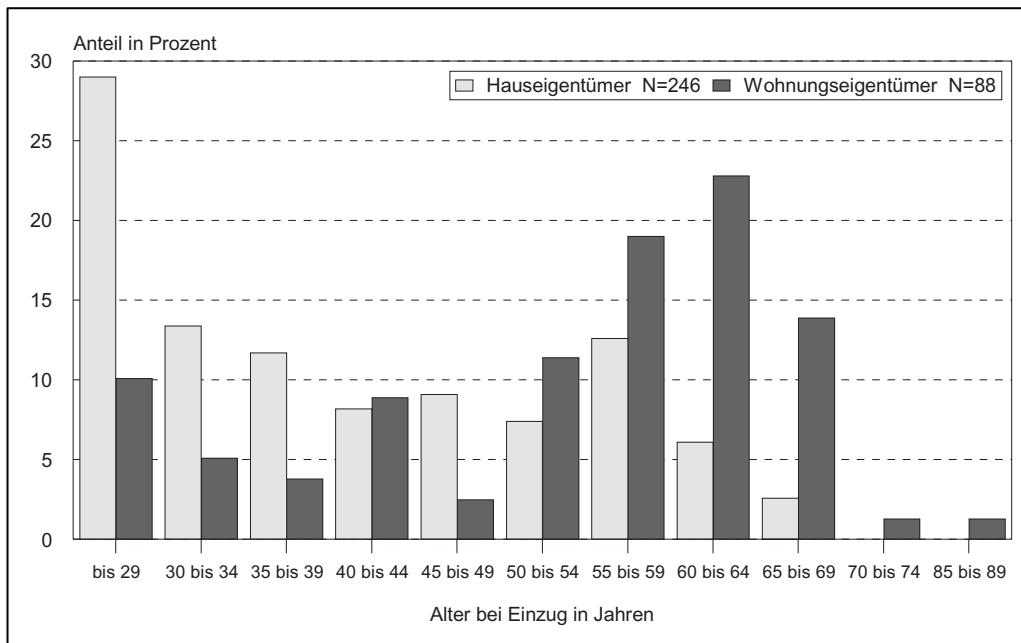


Abb. 10: Alter der Wohnungs- und Hauseigentümer bei Einzug in die gegenwärtig bewohnte Wohnung bzw. das bewohnte Haus
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

2.3 Bewohnte Gebäudearten im Alter

Im Zusammenhang mit dem Wohnen zur Miete oder im Eigentum ist auch die Art des von den Befragten bewohnten Gebäudes zu betrachten. Dieses wurde nach fünf Gebäudearten (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus) unterschieden und durch das Baualter in fünf - mit der Statistik korrespondierenden - Baualtersklassen ergänzt (bis 1918, 1919 bis 1945, 1946 bis 1969, 1970 bis 1990 und nach 1990). Die Gebäudearten und Baualtersklassen repräsentieren typische architektonische und städtebauliche Merkmalskonstellationen.

Die am häufigsten von den Älteren bewohnte Gebäudeart ist mit 85 % ein Mehrfamilienhaus. 6 % wohnen in einem freistehenden Einfamilienhaus, 4 % in einem Zweifamilienhaus, 3 % in einer Doppelhaushälfte und 2 % in einem Reihenhaus. Der Anteil derer, die in einem Mehrfamilienhaus wohnen, nimmt mit dem Lebensalter zu und ist bei Alleinlebenden größer als bei (Ehe-)Paaren. Bezüglich der Größe und Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser konnte festgestellt werden, dass die Älteren am häufigsten in Gebäuden mit 3 bis 5 Geschossen wohnen. Umzüge nach 1995 erfolgten ebenfalls vorrangig in Gebäude mit drei, vier und fünf Geschossen. Deutlich seltener werden Gebäude mit 6 bis 17 Geschossen bewohnt. Dort haben die Älteren in zwei Drittel der Fälle eine längere Wohndauer, indem sie bereits vor 1990 eingezogen sind. In den 10/11-Geschossen, die überwiegend zwischen 1970 und 1990 entstanden sind, wohnen anteilig die meisten vor 1990 eingezogenen Befragten. Am häufigsten sind das 60- bis 69-jährige (Ehe-)Paare.

Ausgehend vom Baualter der Wohngebäude wohnen die Älteren mit 29 % am häufigsten in Gebäuden der Baujahre 1970 bis 1990, mit 9 % am seltensten in bis 1918 errichteten Gebäuden. Mit 20 % bis 22 % sind die Anteile der Älteren in den übrigen Baualtersklassen vergleichbar (Tab. 4). Für einen Umzug zwischen 1995 und 2006 wurden von den Älteren mit 42 % am häufigsten nach 1990 neu gebaute Wohnungen gewählt. 21 % der Älteren bezogen eine Wohnung aus den 1970/80er Jahren, 16 % aus den Baujahren von 1919 bis 1945 und 12 % wählten eine Wohnbebauung aus den 1950/60er Jahren. Am seltensten wurden bis 1918 gebaute Wohnungen bezogen. Trotz einer umfangreichen Sanierung und Modernisierung der bis 1918 errichteten Altbauwohnungen in den 1990er

Jahren und einem breiten Angebot solcher Wohnungen wurden diese von den Älteren bei einem Umzug kaum gewählt. Ein Grund könnte sein, dass die Bewirtschaftung solcher Wohnungen mit häufig sehr hohen Räumen, großen Fenstern und teilweise ungünstigen Grundrissen für Ältere schwierig ist und öfter abgelehnt wird. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass Ältere zukünftig verstärkt in diese Wohnungen einziehen werden. Häufig wurden die Altbauwohnungen nach 1990 in unbewohntem Zustand saniert und danach wieder neu bezogen – zumeist von Jüngeren. Die Frage, inwieweit diese und künftige Bewohner von bis 1918 errichteten Altbauwohnungen ein Beharrungsvermögen besitzen und auch noch im Alter in den Wohnungen bleiben, lässt sich gegenwärtig nicht beantworten. So wohnt auch ein Teil der Älteren 60+ noch in Wohnungen, die sie bereits in der Familienphase bewohnt haben. Bei Umzug werden allerdings jüngere Baualtersklassen bevorzugt. In erster Linie sind das Wohnungen, die nach 1990 entstanden sind.

Tab. 4: Verteilung des Wohnungsbestandes in der Stadt Dresden und der Befragten auf die Baualtersklassen (Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden, 2006; Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

	Baujahr der Wohngebäude (in Prozent)				
	bis 1918	1919 bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1990	nach 1990
Wohnungsbestand in der Stadt Dresden 2006	28,2	18,1	13,1	24,2	16,4
Befragte Ältere 60+					
Insgesamt, N=2.157	9,1	20,4	22,2	28,6	19,7
Vor 1995 in die Wohnung eingezogen, N=1.196	8,9	24,2	30,1	34,8	2,0
Von 1995 bis 2006 in die Wohnung eingezogen, N=961	9,3	15,8	12,4	20,8	41,7

Im Ergebnis der oben dargestellten Veränderungen durch Umzüge weist die Verteilung der Älteren auf die Wohnungen in der Stadt gewisse Besonderheiten auf. Der Wohnungsbestand in der Stadt Dresden besitzt eine gemischte Baualtersstruktur, mit einem etwas höheren Anteil älterer Wohnungen aus den Baujahren bis 1918. Im Vergleich dazu wohnen die Älteren selten in den Altbauten und dafür aber überproportional häufig in den nach 1990 errichteten Neubauten. Bei einem Bestandsanteil des Neubaus nach 1990 von rund 16 % beträgt der Anteil Älterer in diesem Bestandssegment 20 %. Rund 29 % der Älteren wohnen in Wohnungen aus den 1970er und 1980er Jahren bei einem Bestandsanteil in der Stadt von 24 % und noch größer ist der Unterschied bei den in den 1950/60er Jahren errichteten Gebäuden. Dort wohnen 22 % der Älteren bei einem Bestandsanteil in der Stadt von 13 %.

2.4 Allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld/ Wohngebiet

Zufriedenheit mit der Wohnung

Befragungen aus den letzten zehn Jahren haben gezeigt, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung in ostdeutschen Städten im Allgemeinen hoch ist und mit der Modernisierung der Wohnungen in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen ist (Banse et al. 2001 und 2005). Bei den Älteren ist sie häufig noch höher als bei jüngeren Bewohnern. So konnte auch für die vorliegende Befragung zum Wohnen 60+ eine hohe Zufriedenheit festgestellt werden. Rund 85 % der Älteren geben an, dass sie mit Ihrer Wohnung sehr zufrieden oder zufrieden sind. Unzufriedenheit wird selten genannt, allerdings sind rund 13 % der Älteren nur teilweise mit der Wohnung zufrieden, was nach bisherigen Erkenntnissen in der Tendenz eher der Kategorie „unzufrieden“ zuzuordnen ist (Banse et al. 2001). Die Zufriedenheit unterscheidet sich nur gering in Abhängigkeit von der Wohndauer, und wenn, dann in erster Linie beim Anteil der sehr Zufriedenen, der bei Einzug in die Wohnung ab 1995 höher ist als bei Einzug vor 1995 (Tab. 5).

Tab. 5: Grad der Zufriedenheit mit der Wohnung
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Zufriedenheit mit der Wohnung	Einzug in die Wohnung vor 1995 N=1.198	Einzug in die Wohnung 1995 und später N=1.009	Insgesamt N=2.207
	Anteil an den Befragten (in Prozent)		
Sehr zufrieden	25,0	30,1	27,4
Zufrieden	59,5	56,2	57,9
Teils/teils	13,7	11,7	12,8
Unzufrieden	1,6	1,8	1,7
Sehr unzufrieden	0,2	0,2	0,2

Zwischen der Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Alter der Befragten innerhalb der untersuchten Gruppe der 60-Jährigen und Älteren ist nur ein geringer Zusammenhang festzustellen. Mit zunehmendem Alter steigt der Anteil der sehr Zufriedenen leicht an und der der Zufriedenen geht zurück. Die Unzufriedenen sind in allen Altersgruppen ähnlich verteilt. Unterschiede gibt es zwischen Eigentümern und Mietern und in Abhängigkeit vom Wohnen in einem Ein- oder Zweifamilienhaus bzw. in einer Wohnung im Mehrfamilienhaus und in Abhängigkeit vom Baualter der Gebäude (Abb. 11). Eigentümer sind zufriedener als Mieter und Hauseigentümer zufriedener als Wohnungseigentümer. Am häufigsten sehr zufrieden sind die Hauseigentümer im Einfamilienhaus sowie die Befragten, die angegeben haben, dass sie bei den Kindern wohnen (jeweils etwa die Hälfte). Geringer ist der Anteil der sehr Zufriedenen bei den Mietern in Mehrfamilienhäusern (23 %) und den Wohnungseigentümern (36 %), und noch deutlich geringer ist der Anteil der sehr Zufriedenen bei den Hauseigentümern im Mehrfamilienhaus (20 %). Es zeigen sich diese Unterschiede in erster Linie in Abhängigkeit von der Art des Gebäudes, in dem die Befragten wohnen, und teilweise auch vom Baujahr, in dem die Wohnung bzw. das Gebäude entstanden sind. So sind Befragte in nach 1990 neu gebauten Wohnungen deutlich zufriedener als andere. Im Vergleich dazu ist in den Gebäuden, die zwischen 1970 und 1990 errichtet wurden, der Anteil der Zufriedenen am geringsten. Eine Unzufriedenheit mit der Wohnung wird in erster Linie von Mietern angegeben und das am häufigsten in Mehrfamilienhäusern aus den Baujahren von 1946 bis 1969.

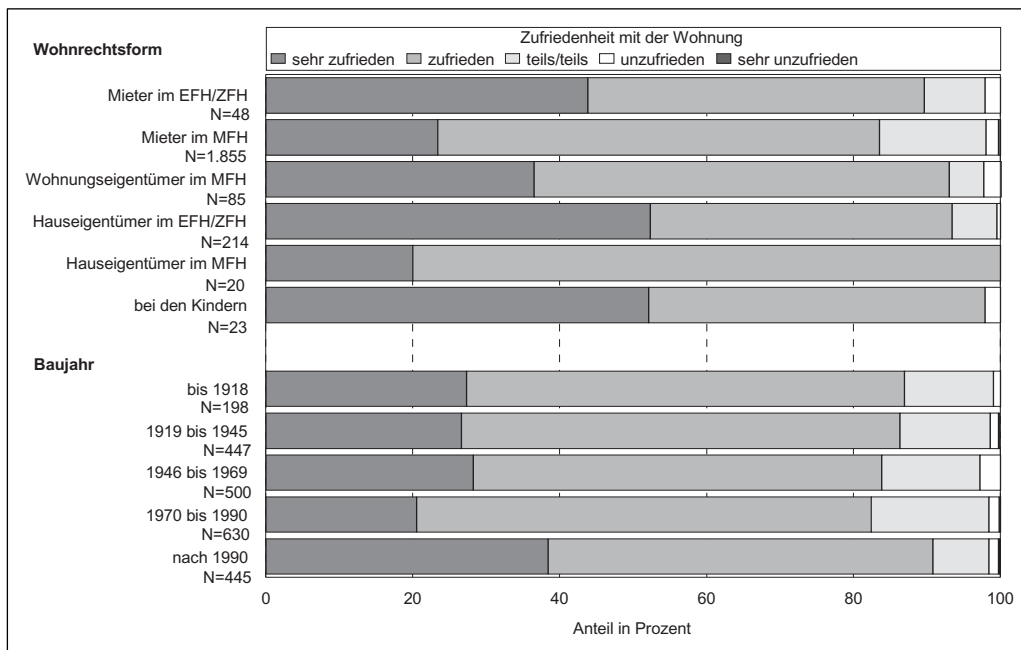


Abb. 11: Zufriedenheit mit der Wohnung nach Wohnrechtsform und Baujahr (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet

Ähnlich wie bei der Zufriedenheit mit der Wohnung verteilt sich auch die Zufriedenheit der Befragten mit dem Wohnumfeld bzw. dem Wohngebiet. Mit 26 % ist der Anteil der sehr Zufriedenen fast so hoch wie bei der Wohnung. Das gleiche gilt für 57 % der Befragten, die zufrieden sind. Die übrigen rund 16 % sind mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet nur teilweise zufrieden oder unzufrieden, Letzteres sehr selten. Noch deutlicher als bei der Wohnung ist bei der Befragungsgesamtheit 60+ kein Zusammenhang der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet mit dem Alter festzustellen. Ebenso hat die Wohndauer im Stadtteil einen sehr geringen Einfluss auf den Grad der Zufriedenheit (Tab. 6). Deutlich geringer als bei der Zufriedenheit mit der Wohnung ist der Einfluss des Wohnens zur Miete oder im Eigentum sowie der Gebäudeart.

Tab. 6: Grad der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet	Einzug in den Stadtteil vor 1995 N=1.518	Einzug in den Stadtteil 1995 und später N=643	Insgesamt N=2.161
	Anteil an den Befragten (in Prozent)		
Sehr zufrieden	25,4	27,7	26,1
Zufrieden	58,4	55,5	57,6
Teils/teils	13,8	13,5	13,7
Unzufrieden	1,8	2,6	2,0
Sehr unzufrieden	0,6	0,6	0,6

Ein weiterer Gesichtspunkt der Untersuchungen ist die geäußerte Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet in den verschiedenen Stadtteilen, in denen die Älteren wohnen, und die Hinweise auf die Situation in den Stadtteilen ermöglicht. Dabei zeigt sich durchaus ein Zusammenhang mit dem Stadtteiltyp, charakterisiert im Wesentlichen durch die überwiegende Art und das Alter der Bebauung, gemeinsam mit der Wohnlage. Für diese Charakteristik wurde eine Typisierung der Stadt Dresden auf der Ebene der Stadtteile genutzt (Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle 2004). Zwi-

schen den Typen sind Unterschiede im Grad der Zufriedenheit der Älteren zu erkennen. Am häufigsten sehr zufrieden sind die Befragten in den Stadtteilen, die überwiegend als Altbau in guter Wohnlage charakterisiert werden können. Deutlich geringer ist der Anteil der Zufriedenen im Stadtteiltyp „Altbauten in einfacher Wohnlage“ und in den neueren Gebieten, die überwiegend zwischen 1970 und 1990 entstanden sind. In den entsprechenden Stadtteilen sind vor allem diejenigen, die ab 1995 zugezogen sind, weniger zufrieden mit ihrem Wohnumfeld.

Im Zusammenhang mit der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet wurde die Frage gestellt „Was vermissen Sie in Ihrem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet?“. Zehn Antwortmöglichkeiten waren vorgegeben. Im Mittel antworteten 43 % der Älteren, dass sie in ihrem Wohnumfeld/Wohngebiet nichts vermissen. In 19 von 63 Stadtteilen waren dies zwischen 50 % und 70 % der befragten Älteren. Am häufigsten wurde in den überwiegend zwischen 1970 und 1990 entstandenen Stadtteilen (u. a. auch in Teilen der Großwohnsiedlungen Prohlis und Gorbitz) und im Stadtzentrum von den Älteren festgestellt, dass sie nichts vermissen. Einige dieser Stadtteile gehören dennoch zu den Gebieten mit vergleichsweise geringer Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld. In der Mehrzahl der Stadtteile war allerdings ein mehr oder weniger großer Anteil der Befragten der Meinung, etwas in ihrem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet zu vermissen. Am häufigsten als fehlend genannt wird von einem Drittel die Ruhe, gefolgt von den Einkaufsmöglichkeiten. Letzteres trifft besonders am Stadtrand und in den vor einigen Jahren eingemeindeten Ortschaften zu. Mit einem Anteil zwischen 10 % und 13 % sind es die Kontaktmöglichkeiten/Treffpunkte für Ältere, die netten Nachbarn, der Arzt, Beschäftigungsangebote für Ältere und der Park in der Nähe, die vermisst werden. Selten als fehlend genannt werden die gute Anbindung an den ÖPNV und die Nähe zum Stadtzentrum. Ersteres ist häufig vorhanden und das Zweite wird seltener als Mangel empfunden.

3 Wohnungsgröße

3.1 Wohnfläche und Anzahl der Zimmer

Die Größe der Wohnung wird charakterisiert durch die Wohnfläche und die Anzahl der Zimmer. Sie ist nur bedingt veränderbar. Veränderungen sind durch Wohnungszusammenlegung und Wohnungsteilung möglich, aber auch innerhalb einer Wohnung durch Grundriss- und Bestimmungsänderung. Für die Nutzung wesentlich ist die Belegungsstruktur, sowohl hinsichtlich der Haushaltsgröße, als auch des Haushaltstyps. Personen im Alter von 60 Jahren und mehr, die überwiegend in kleinen Haushalten leben, wohnen häufig auf vergleichsweise großen Flächen. Das ist Ausdruck eines Beharrungsvermögens in der familiären Wohnung, aber auch eines gewissen Wohlstandes im Vergleich zu den jungen Haushalten gleicher Größe. Außerdem spielen andere Prioritätensetzungen und das Bedürfnis bzw. die Notwendigkeit, im Alter ausreichende Bewegungsflächen zur Verfügung zu haben, eine Rolle. Die Wohnung ist häufiger als bei jungen Haushalten der Mittelpunkt des Lebens und mit dem Alter einher gehende, körperliche Einschränkungen bedürfen ausreichender Bewegungsflächen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach Unterschieden in der Wohnungsgröße in Abhängigkeit vom Lebensalter der Älteren.

Bei der Wohnungsgröße bestehen deutliche Unterschiede, ob es sich um Mieter der Wohnungen, um Wohnungseigentümer oder um Hauseigentümer im Einfamilienhaus handelt, und ob die Befragten allein leben oder mit einem Partner bzw. in einer Familie mit Kind(ern). Die Wohnungen der Eigentümerhaushalte sind zumeist größer als die der Mieterhaushalte. Mietwohnungen haben in der Befragung im Mittel eine Wohnfläche von 63 m², und die Wohnflächen der Eigentümerwohnungen liegen im Durchschnitt bei 80 m². Die in einem Einfamilienhaus Wohnenden verfügen im Durchschnitt über 104 m² Wohnfläche. Freistehende Einfamilienhäuser sind wiederum um durchschnittlich 10 m² größer als Doppelhaushälften oder Reihenhäuser. Am häufigsten werden von den Älteren 60+ Wohnungen mit einer Fläche zwischen 60 und 79 m² bewohnt, gefolgt von Wohnungen einer Größe von 40 bis 59 m². Kleine Wohnungen mit weniger als 40 m² Wohnfläche sind mit 2 % sehr selten (Abb. 12). Für Paare trifft diese Wohnungsgröße in keinem Falle zu und lediglich 6 % der Alleinlebenden wohnen in diesen kleinen Wohnungen.

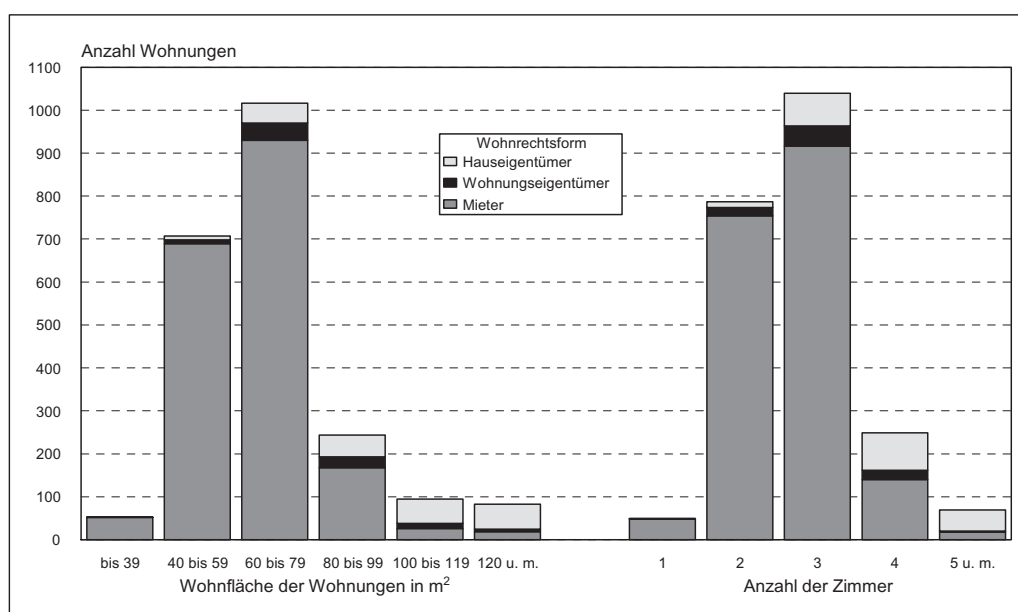


Abb. 12: Verteilung der Wohnflächen sowie der Anzahl der Zimmer in der Wohnung und Wohnrechtsform (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Hinter den genannten Wohnflächen verbergen sich unterschiedlich viele Zimmer in der Wohnung (Küche, Bad und sonstige Nebenräume gelten nicht als Zimmer). Ähnlich wie die kleinen Wohnflächen werden auch die Wohnungen mit nur einem Zimmer selten von Älteren bewohnt. Im Vergleich zur Wohnungsgrößenstruktur am Dresdner Wohnungsmarkt leben die Befragten deutlich seltener in Ein-Zimmer-Wohnungen, als diese im Bestand vorhanden sind, und überdurchschnittlich oft in Drei-Zimmer-Wohnungen (Abb. 13). Nach 1995 wurden überwiegend Zwei-Zimmer-Wohnungen bezogen. Bei Wohnflächen bis 59 m² handelt es sich zumeist um Zwei-Zimmer-Wohnungen, bei 60 bis 99 m² um Drei-Zimmer-Wohnungen, bei 100 m² und mehr hat die Wohnung in der Regel mindestens vier Zimmer. Wohnungen mit nur einem Zimmer sind die Ausnahme.

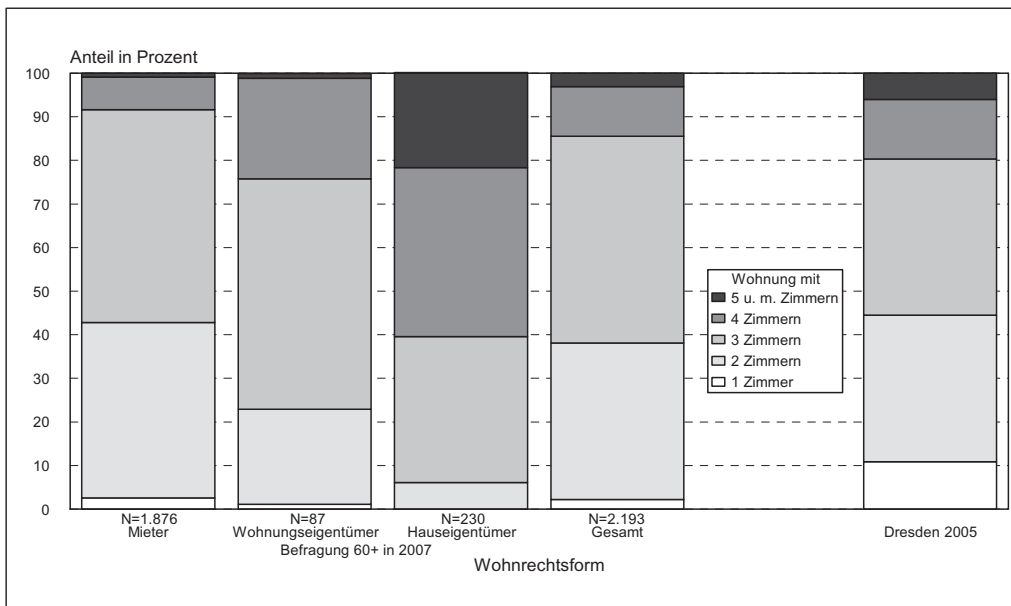


Abb. 13: Anteil der nach Anzahl der Zimmer differenzierten Wohnungsgröße und Wohnrechtsform, Vergleich zur Stadt Dresden 2005
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

3.2 Wohnungsversorgung

Für die Betrachtungen zur Wohnungsversorgung gilt, je größer der Haushalt desto größer ist im Durchschnitt die Wohnung und umso geringer ist die Wohnfläche pro Person. Da Ältere am häufigsten allein oder mit einem Partner leben, ist die Wohnfläche pro Person bei den älteren Haushalten in der Regel größer als bei jüngeren Bewohnern in der Stadt. Innerhalb der befragten Altersgruppe zwischen 60 und 95 Jahren ist allerdings festzustellen, dass die im Mittel verfügbare Wohnfläche pro Person bzw. pro Wohnung mit dem Alter geringer wird. Die erfasste Wohnfläche pro Person beträgt im Durchschnitt über alle Befragten 43,8 m². Am größten ist sie bei den allein lebenden 60- bis 69-Jährigen mit rund 60 m² pro Person und deutlich geringer mit 55 m² pro Person bei den 80- bis 95-Jährigen (Abb. 14). Im Mittel werden von den Alleinlebenden 2,2 Zimmer bewohnt. Die mit (Ehe-)Partner Lebenden haben zwischen 37 m² und 31 m² Wohnfläche und zwischen 1,5 und 1,3 Zimmer pro Person zur Verfügung. Erwartungsgemäß ist die Wohnfläche pro Person bei den Mieterhaushalten kleiner als bei Wohnungs- oder Hauseigentümern und in Mehrfamilienhäusern geringer als in Ein oder Zweifamilienhäusern. In etwas abgeschwächter Ausprägung trifft das auch für die Anzahl der Zimmer pro Person zu. Je mehr Wohnfläche einer Person zur Verfügung steht, desto höher ist im Durchschnitt die Zufriedenheit mit der Wohnung, insbesondere bei den mit (Ehe-) Partner Lebenden.

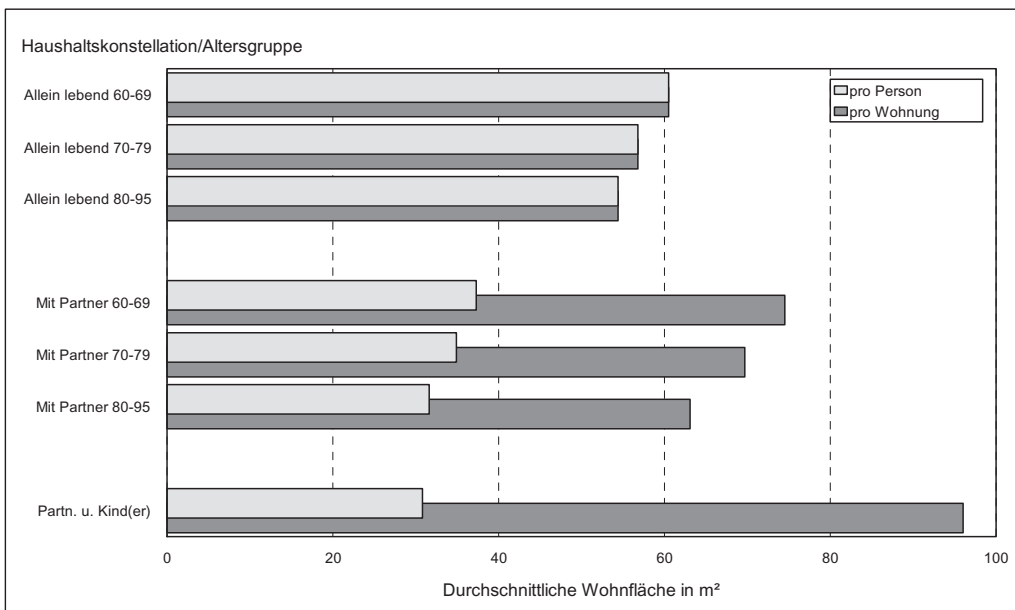


Abb. 14: Durchschnittliche Wohnfläche und Haushaltskonstellation/Altersgruppe (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

3.3 Beurteilung der aktuellen Wohnungsgröße

Eine deutliche Mehrheit von 83 % der Älteren beurteilt die Größe der bewohnten Wohnung als gerade richtig. Die übrigen meinen zu etwa gleichen Teilen, dass die Wohnung zu klein (7 %) oder etwas zu groß (9 %) ist, bzw. dass sie viel zu groß ist (1 %). Die Älteren mit (Ehe-)Partner geben häufiger als die Alleinlebenden an, dass ihnen die Wohnung zu klein ist. Von den Alleinlebenden werden Wohnungsgrößen bis 39 m² und von mit (Ehe-)Partner Lebenden Größen zwischen 40 und 59 m² Wohnfläche am häufigsten als zu klein beurteilt (Abb. 15).

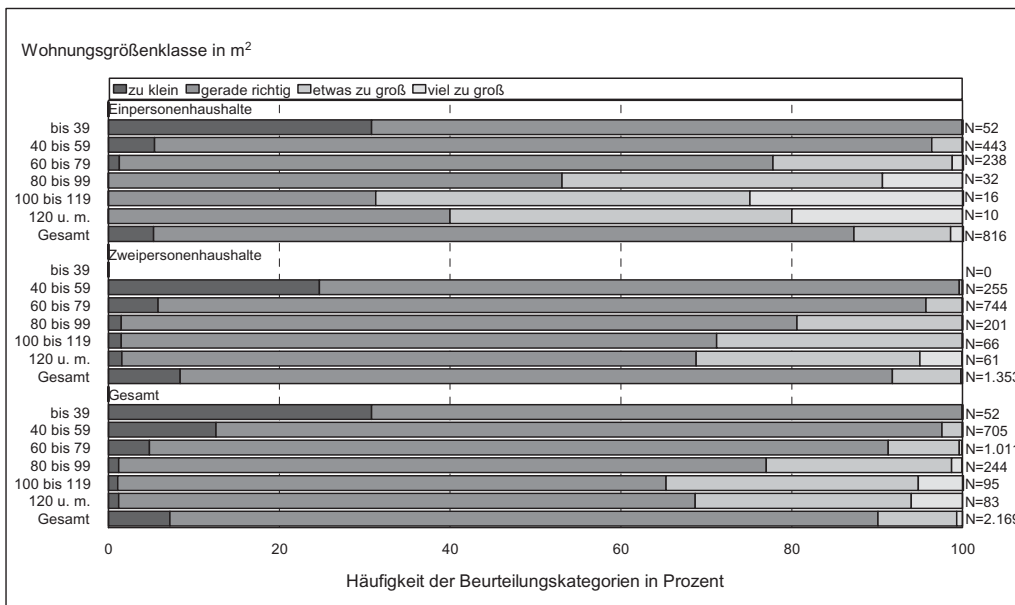


Abb. 15: Beurteilung der Wohnungsgröße und Wohnungsgrößenklasse in m² (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Nach der Anzahl der Zimmer sind es am häufigsten Wohnungen mit nur einem Zimmer, die von ihren Bewohnern als zu klein bezeichnet werden. Umzugsabsichten aufgrund einer zu kleinen Wohnung sind relativ selten. Nur 20 % derer, die ihre Wohnung als zu klein bezeichnen, wollen aufgrund dessen umziehen. Das sind am häufigsten Befragte mit (Ehe-)Partner in 52 bis 65 m² großen Wohnungen und Alleinlebende mit 27 bis 37 m² Wohnfläche.

Die Alleinlebenden, und dort besonders die 60- bis 69-Jährigen, beurteilen ihre Wohnungen häufiger als zu groß als die mit (Ehe-)Partner Lebenden Befragten. Als zu groß gelten Wohnungen unterschiedlicher Größe. Sie umfassen das gesamte Spektrum ab 40 m² mit einer Konzentration auf 60 bis 99 m². Wohnungen mit drei Zimmern werden von Einpersonenhaushalten ebenso häufig als zu groß beurteilt, wie Wohnungen mit vier Zimmern von Zweipersonenhaushalten. Umzugsabsichten aufgrund einer zu großen Wohnung sind häufiger als aufgrund einer zu kleinen Wohnung. 30 % derer, die ihre Wohnung als zu groß bezeichnen, wollen u. a. aufgrund der zu großen Wohnung umziehen. Eine zu große Wohnung liegt bei den 25 standardisiert abgefragten Umzugsgründen auf dem 6. Platz und ist damit einer von den am häufigsten genannten Umzugsgründen.

Ungeachtet aller beschriebenen „Unzufriedenheit“ beurteilen insgesamt mehr als drei Viertel jeder Altersgruppe und jeder Haushaltskonstellation die Größe der Wohnung als gerade richtig. Bei den 70- bis 79-Jährigen mit (Ehe-)Partner meinen das sogar fast 87 %. In Anbetracht der unterschiedlichen Wohnungsgrößen ist zu erkennen, dass sich die Wohnbedürfnisse Älterer offensichtlich nicht auf bestimmte Größen reduzieren lassen. Allerdings sind im Zusammenhang mit der Aussage, dass die Größe der Wohnung „gerade richtig“ ist, Schwerpunkte bezüglich der bevorzugten Wohnungsgrößen zu erkennen. So bewohnen allein lebende Mieter vorrangig Zweiraumwohnungen und Wohnungsgrößen zwischen 40 und 59 m², während mit (Ehe-)Partner Lebende vorrangig in Dreiraumwohnungen wohnen, bei Wohnflächen zwischen 60 und 79 m² (Abb. 16). Die Wohnungen der Älteren 60+ besitzen demnach am häufigsten ein Zimmer mehr, als Personen in ihnen leben. Bei dieser Konstellation werden die Wohnungen ebenfalls am häufigsten als gerade richtig in ihrer Größe beurteilt.

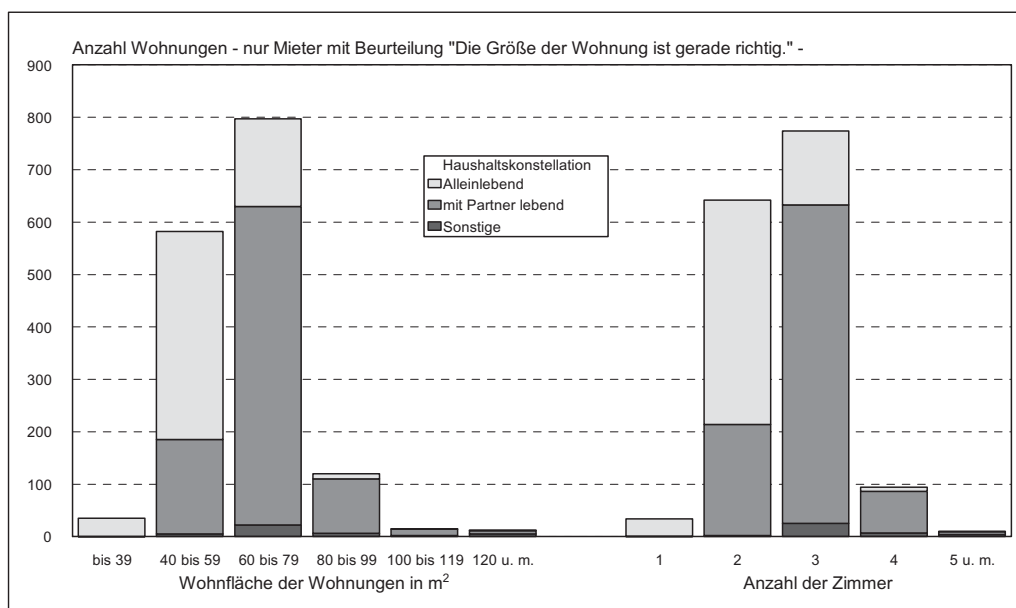


Abb. 16: Verteilung der Wohnflächen sowie der Anzahl der Zimmer in der Wohnung und Haushaltskonstellation, nur Mieter mit der Beurteilung „Die Größe der Wohnung ist gerade richtig.“
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Im Zusammenhang mit der allgemeinen Zufriedenheit mit der Wohnung fällt auf, dass diese im Durchschnitt bei als zu klein beurteilten Wohnungen am niedrigsten ist, bei einer als gerade richtig beurteilten Wohnungsgröße am höchsten (Abb. 17). Entsprechend gegenläufig ist die Verteilung der mit der Wohnung Unzufriedenen.

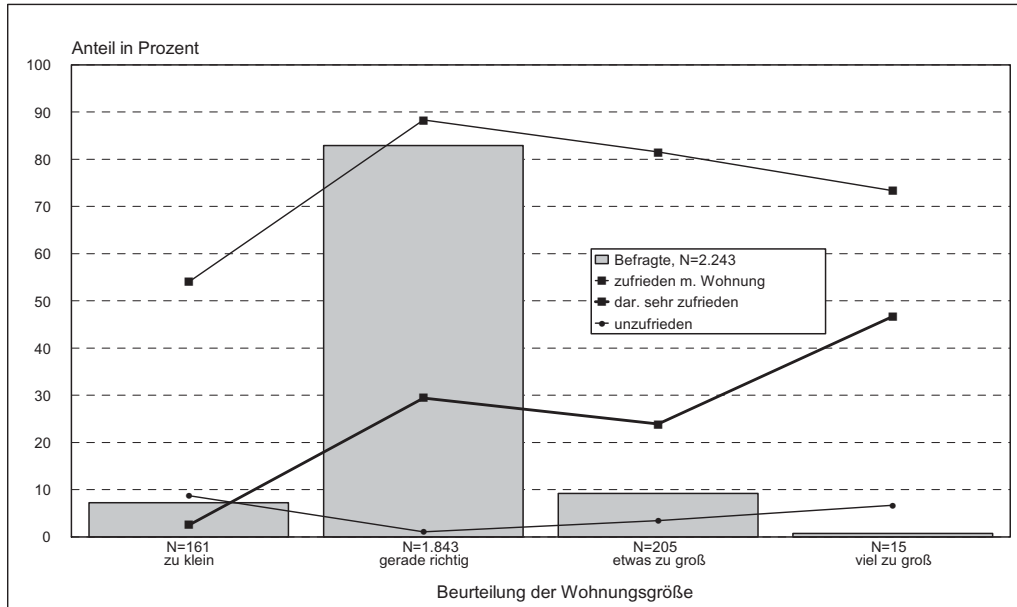


Abb. 17: Zufriedenheit mit der Wohnung und Beurteilung der Wohnungsgröße
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Bei ausschließlicher Betrachtung der Mieter in Mehrfamilienhäusern fällt die Zufriedenheit mit viel zu großen Wohnungen geringer und die Unzufriedenheit etwas größer aus, als für die Befragungsgesamtheit festgestellt.

4 Wohnungsausstattung

4.1 Einzelmerkmale der Wohnungsausstattung

Die Zunahme der Zahl der älteren Menschen wird neben der quantitativen auch eine qualitative Veränderung der Wohnungsnachfrage nach sich ziehen. Ältere legen besonderen Wert auf gut ausgestattete Wohnungen. Ein Teil der Älteren benötigt eine spezielle Ausstattung der Wohnung, wie Türen ohne Türschwellen in der Wohnung, eine Dusche außerhalb der Badewanne, wenn möglich bodengleich, besondere Haltegriffe, nur wenige Treppen oder einen Aufzug. Auch sind für solche Ausstattungen zum Teil Anforderungen an Grundriss und Größe der Wohnungen zu erwarten. Wie die Wohnungen der Älteren ausgestattet sind, und für welche Altersgruppen und in welchem Maße Veränderungen notwendig werden, ist Gegenstand der Untersuchungen.

Für die Beurteilung der Wohnungsausstattung Älterer 60+ wurde nach dem Vorhandensein einer Vielzahl von Einzelmerkmalen gefragt. Diese sind in den Wohnungen der Befragten in unterschiedlichem Maße vorhanden. Einfluss haben hier die Wohnrechtsform Miete oder Eigentum und die einzelnen Baualterklassen, in denen die Gebäude entstanden sind und bei denen zum Teil deutliche Unterschiede in der Ausstattung zu erkennen waren. Fast alle Wohnungen sind mit einem Bad ausgestattet und haben ein IWC im Bad. In 329 Fällen (15 %) ist neben der Badewanne auch eine Dusche in der Wohnung vorhanden, in 219 Fällen (10 %) ist die Wohnung nur mit einer Dusche ausgestattet. Befragte mit einem kleinen Bad würden in 30 Fällen (1,3 %) auf die Badewanne zu Gunsten einer Dusche verzichten. Allerdings vermissen einige der Haushalte, die nur eine Dusche besitzen, die Badewanne. Eine bodengleiche Dusche wurde in 102 Fällen (5 %) als vorhanden genannt. Über eine zentrale Warmwasserversorgung verfügen mindestens 85 % der Befragten. Andere Versorgungsarten wie Durchlauferhitzer und Warmwasserboiler scheinen gemäß den Antworten zur Verbesserung der Wohnungsausstattung weniger beliebt. Die Betrachtung der Ausstattungsmerkmale im Einzelnen zeigt für den Mehrfamilienhausbestand, dass Wohnungen aus den Baujahren bis 1918, die in den letzten Jahren häufig aufgrund ihres schlechten Zustandes komplett saniert wurden, und nach 1990 entstandene Neubauten am häufigsten die entsprechenden Ausstattungen besitzen (Tab. 7).

Inwieweit das Vorhandensein der einzelnen Merkmale die Zufriedenheit der Befragten beeinflusst, lässt sich nicht direkt beantworten. Insgesamt ist ein Zusammenhang von Qualität der Wohnungsausstattung und allgemeiner Zufriedenheit mit der Wohnung, die an anderer Stelle erfragt wurde, festzustellen. Um einen Einfluss aus unterschiedlichen Wohnrechtsformen und Gebäudearten auszuschließen, wurden in diesem Zusammenhang nur die Mieter in Mehrfamilienhäusern betrachtet. So ist der Anteil zufriedener Mieter bei einem gefliesten Bad um 22 % höher, als wenn das Bad nicht gefliest ist. Ähnlich ist der Anteil Zufriedener, egal ob den Mietern eine Badewanne zur Verfügung steht oder nur eine Dusche, er ist jedoch um 6 % höher, wenn beides vorhanden ist. Um jeweils rund 9 % ist der Anteil Zufriedener höher, wenn sich in der Wohnung mehrere Toiletten befinden, eine bodengleiche Dusche existiert, eine zentrale Warmwasserversorgung vorhanden ist, die Raumtemperatur individuell regulierbar ist oder die Wohnung einen Balkon hat. Ist ein Aufzug im Gebäude vorhanden, ist der Anteil Zufriedener um 6 % höher, wenn in der Wohnung keine Türschwellen vorhanden sind um 5 %. Bei allen anderen einzeln abgefragten Ausstattungsmerkmalen betragen die Unterschiede bezogen auf die mit der Wohnung zufriedenen Mieter nicht mehr als 3 %. Mit Blick auf den Anteil sehr Zufriedener fallen die Abstände noch deutlich größer aus, wenn eine separate Dusche, eine bodengleiche Dusche oder mehrere Toiletten vorhanden sind.

Tab. 7: Vorhandensein ausgewählter Merkmale der Wohnungsausstattung der Älteren 60+ in Mehrfamilienhäusern nach dem Baualter der bewohnten Gebäude
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Ausgewählte Ausstattungsmerkmale	Baualterklasse – nur Mieter und Eigentümer in Mehrfamilienhäusern -				
	Bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1969	1970 - 1990	Nach 1990
	N = 129	N = 311	N = 472	N = 601	N = 381
Mindestens vorhanden in Prozent der Fälle*)					
Bad	96,9	99,4	99,2	99,5	99,5
Innen-WC im Bad	84,5	95,2	96,6	98,2	90,8
IWC außerhalb Bad	24,0	5,1	2,3	0,7	27,0
Mehrere IWC	10,1	1,9	0,4	0,5	18,9
Fliesen o. ä. im Bad	90,7	94,9	93,2	82,7	96,1
Nur Badewanne	60,5	81,7	86,2	86,7	69,8
Nur Duschbecken	13,2	10,6	11,4	9,2	7,1
Badewanne und Dusche	23,3	6,8	1,1	3,2	21,5
Bodengleiche Dusche	6,2	3,5	1,3	1,5	6,8
zentrale Warmwasserversorgung	79,8	84,6	88,6	87,5	92,7
Keine Türschwellen	46,5	34,4	16,3	39,9	85,8
Zentrale Heizung	95,3	96,5	98,5	99,2	99,2
individuelle Raumtemperatur	86,8	88,4	84,1	87,2	87,7
Balkon/Loggia/Terrasse	62,8	74,9	81,4	91,7	95,8
Personenaufzug	8,5	1,0	11,9	40,6	44,6

*) Keine Angaben wurden als nicht vorhanden angesehen, Ausnahme keine Türschwellen – hier wurden als nicht vorhanden nur die so lautenden Antworten gewertet.

Bezogen auf das jeweilige Merkmal:

Maximum

Minimum

4.2 Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere

Um die Bewertung der Qualität der Wohnungsausstattung zu operationalisieren, wurden auf der Grundlage der erfragten Ausstattungsmerkmale Ausstattungstypen gebildet. Auf dieser Grundlage konnte nach herkömmlicher Typisierung eine überwiegend gute und sehr gute Wohnungsausstattung der Älteren festgestellt werden. Unter Beachtung, dass für 6 % der Befragten keine verwertbaren Angaben zur Wohnungsausstattung vorlagen sind 8 % der mit der Befragung erfassten Wohnungen sehr gut ausgestattet. Das trifft bei einem Drittel der Hauseigentümer, 20 % der Wohnungseigentümer und 4 % der Mieter zu. Bei 87 % der Wohnungen der Älteren konnte eine gute Wohnungsausstattung festgestellt werden. In der Summe von sehr guter und guter Ausstattung sind es 95 % der 60-Jährigen und Älteren die eine mindestens gut ausgestattete Wohnung bewohnen. Das dokumentiert nach allgemeinen Bewertungsmaßstäben eine gute Ausstattungsqualität der Wohnungen.

Um die Ausstattung der Wohnungen mit Blick auf die Wohnbedürfnisse der Älteren 60+ beurteilen zu können, wurde eine Modifizierung der oben vorgestellten Ausstattungstypen vorgenommen. Die herkömmlich betrachteten Ausstattungsmerkmale der Wohnung wie Badezimmer, Anzahl und Lage der Toilette(n), Fliesen im Bad, Heizsystem sowie Balkon/Loggia/Terrasse wurden um die zentrale Warmwasserversorgung, eine separate Dusche, das Nicht-Vorhandensein von Türschwellen in der Wohnung und die Möglichkeit, die Raumtemperaturen individuell zu regeln, ergänzt. Ausgehend von einer mindestens guten Wohnungsausstattung und vom Vorhandensein der genannten weiteren Merkmale wurden drei Ausstattungskategorien gebildet: altengerecht, seniorenfreundlich und gut mit Einschränkungen für Ältere. Wohnungen, die die Bedingungen einer guten Ausstattung nicht erfüllen, werden nach zwei weiteren Ausstattungskategorien differenziert: weniger gut und einfach. Diese fünf Ausstattungskategorien beziehen sich aus-

schließlich auf die Wohnung. In einem zweiten Schritt wird geprüft, inwieweit sich die dementsprechend unterschiedlich ausgestatteten Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern in einem Gebäude mit Personenaufzug befinden (Tab. 8).

Tab. 8: Übersicht der Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Ausstattungsmerkmal	Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere				
	Alten- gerecht	Senioren- freundlich	Gut mit Einschrän- kungen für Ältere	Weniger gut u./o. zu große Ein- schränkun- gen	Einfach u./o. zu große Ein- schränkun- gen
Wohnung					
Anforderungen bzw. Merkmale	Mindestens gute Wohnungsausstattung			Weniger gute	Einfache
Bad		X		X	Mind. ein Merkmal nicht vor- handen
Innen-WC (auch mehrere)		X		X	
Zentrale Heizung		X		X	
Zentrale Warmwasserversorgung		X		(X)	(X)
Fliesen o. Vergleichbares im Bad		X		(X)	(X)
Balkon/Loggia/Terrasse		(X)		(X)	(X)
Weitere Differenzierungsmerkmale mit Fokus auf Ältere					
Bodengleiche Dusche	X	(X)	(X)	(X)	... u./o. kei- nes der Merkmale ist vorhanden
Duschbecken		X	(X)	(X)	
Badewanne	(X)	(X)	X	(X)	
individuell regulierbare Raumtemperaturen	X	X	(X)	(X)	
Keine Türschwellen	X	(X)	(X)	(X)	
Gebäude (ergänzende Beurteilung)					
Personenaufzug/Treppenlift	ja/nein	ja/nein	ja/nein	ja/nein	ja/nein

X – Bedingung bei Ausstattungskategorie, (X) – kann, muss aber nicht vorhanden sein

Die Ausstattungskategorien mit Focus auf Ältere werden wie folgt charakterisiert:

- *Altengerechte Ausstattung (Kategorie 1):* Bei mindestens guter Wohnungsausstattung (Bad, Innen-WC, zentrale Heizung, zentrale Warmwasserversorgung, Fliesen oder Vergleichbares im Bad) sind eine bodengleiche Dusche und keine Türschwellen vorhanden und die Raumtemperaturen sind individuell regulierbar.
- *Seniorenfreundliche Ausstattung (Kategorie 2):* Bei mindestens guter Wohnungsausstattung ist eine Dusche mit Duschbecken vorhanden und die Raumtemperaturen sind individuell regulierbar, Türschwellen können vorhanden sein.
- *Gut mit Einschränkungen für Ältere (Kategorie 3):* Bei mindestens guter Wohnungsausstattung ist i. d. R. kein Duschbecken sondern ausschließlich eine Badewanne vorhanden, die Raumtemperaturen müssen nicht individuell regulierbar sein, Türschwellen können vorhanden sein. In den 56 Fällen, in denen ein Duschbecken vorhanden ist, 24 davon bodengleich, ist die Raumtemperatur nicht individuell regulierbar u./o. es sind Türschwellen vorhanden.
- *Weniger gute Ausstattung (Kategorie 4):* Bad, Innen-WC und eine zentrale Heizung sind vorhanden, eine zentrale Warmwasserversorgung und/oder Fliesen oder Vergleichbares im Bad fehlen, die weiteren Differenzierungsmerkmale können, müssen aber nicht vorhanden sein.

- **Einfache Ausstattung (Kategorie 5):** Mindestens ein Merkmal der weniger guten Ausstattung (Bad, Innen-WC, zentrale Heizung) ist nicht vorhanden und/oder keines der weiteren Differenzierungsmerkmale ist vorhanden.

Im Ergebnis der Kategorisierung der bei den Älteren 60+ beobachteten Wohnungsausstattungen konnten im Mittel lediglich 2 % der bewohnten Wohnungen als altengerecht und rund 15 % als seniorenfreundlich bezeichnet werden. Weitere rund 61 % der Wohnungen sind gut ausgestattet mit Einschränkungen für Ältere (Abb. 18). Ein Anteil von 22 % der Wohnungen konnte nur als weniger gute bzw. einfache Ausstattung eingeordnet werden.

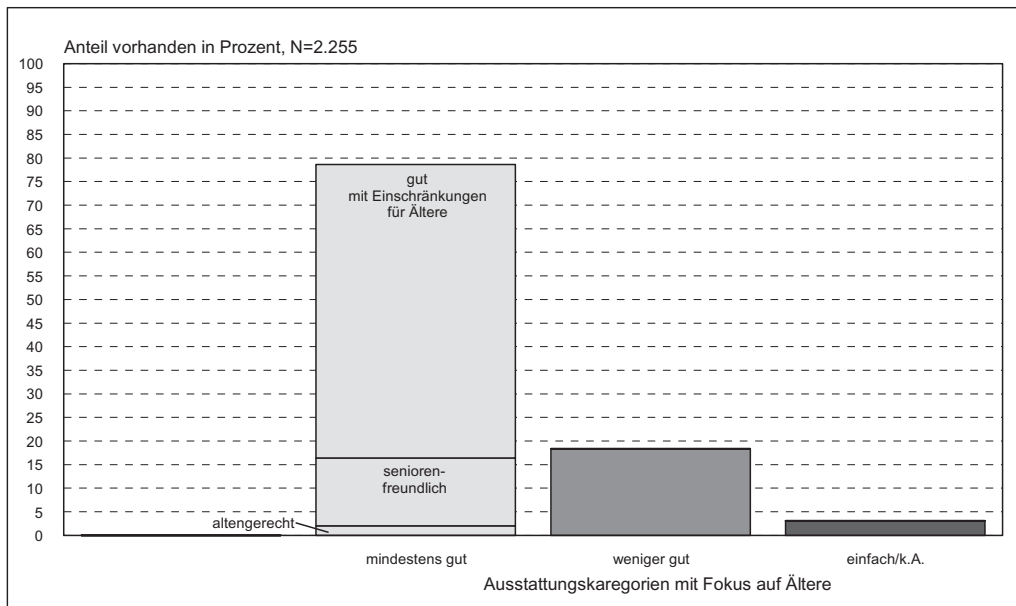


Abb. 18: Differenzierung der erfassten Wohnungen nach Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Zwischen den Alleinlebenden und den mit (Ehe-)Partner Lebenden sind die Unterschiede bezüglich der Wohnungsausstattung zumeist gering. Bei allen Haushaltskonstellationen überwiegen gut ausgestattete Wohnungen mit Einschränkungen für Ältere. In Abhängigkeit vom Alter der Befragten konnte festgestellt werden, dass der Anteil derer, die eine altengerechte Wohnung bewohnen bei den 80- bis 95-Jährigen mit 4 % am höchsten ist, allerdings bei insgesamt geringer Fallzahl. Ebenso wohnen Ältere zwischen 80 und 95 Jahren öfter als andere in weniger gut bzw. einfach ausgestatteten Wohnungen, vor allem Alleinlebende. Die deutlichsten Unterschiede in der Ausstattungsqualität für Ältere zeigen sich bei der Betrachtung der verschiedenen Wohnrechtsformen und Baualtersklassen. Während bei den zur Miete wohnenden Älteren nur reichlich 1 % der Wohnungen als altengerecht bezeichnet werden kann, sind es bei den Wohnungseigentümern immerhin 7 % und bei den Hauseigentümern 5 %. Noch deutlicher wird der Unterschied bei der Kategorie seniorenfreundlich. Dieser ist immerhin jeweils ein reichliches Drittel der Wohnungen der Wohnungs- und Hauseigentümer zuzuordnen, aber nur 11 % der Mietwohnungen können als seniorenfreundlich bezeichnet werden. Beim Anteil weniger gut und einfach ausgestatteter Wohnungen ist die Situation etwas anders zu bewerten. Hauseigentümer wohnen am häufigsten in weniger guter oder einfacher Ausstattung (38 %). Bei den Mietern und Wohnungseigentümern ist der Anteil etwa gleich groß (ca. 20 %) (Abb. 19).

Im Ergebnis der Kategorisierung der Ausstattungsqualität mit Fokus auf eine Nutzung durch Ältere 60+ kann festgestellt werden, dass die Wohnungen der Wohnungseigentümer am häufigsten dem Anspruch an eine altengerechte oder seniorenfreundliche Woh-

nung gerecht werden, was mit dem vergleichsweise großen Anteil der nach 1990 neu gebauten Eigentumswohnungen begründet werden kann. Die in den Baualtersklassen bis 1918 und nach 1990 durch die Älteren bewohnten Wohnungen haben häufiger eine für Ältere geeignete Ausstattung als dazwischen gebaute (Abb. 20). In den von den Älteren 60+ im Rahmen der Befragung am häufigsten bewohnten Wohnungen aus den Baujahren von 1946 bis 1969 und von 1970 bis 1990 gibt es den größten Anteil guter Wohnungsausstattungen mit Einschränkungen für Ältere und den geringsten Anteil altengerechter und seniorengerechter Wohnungen.

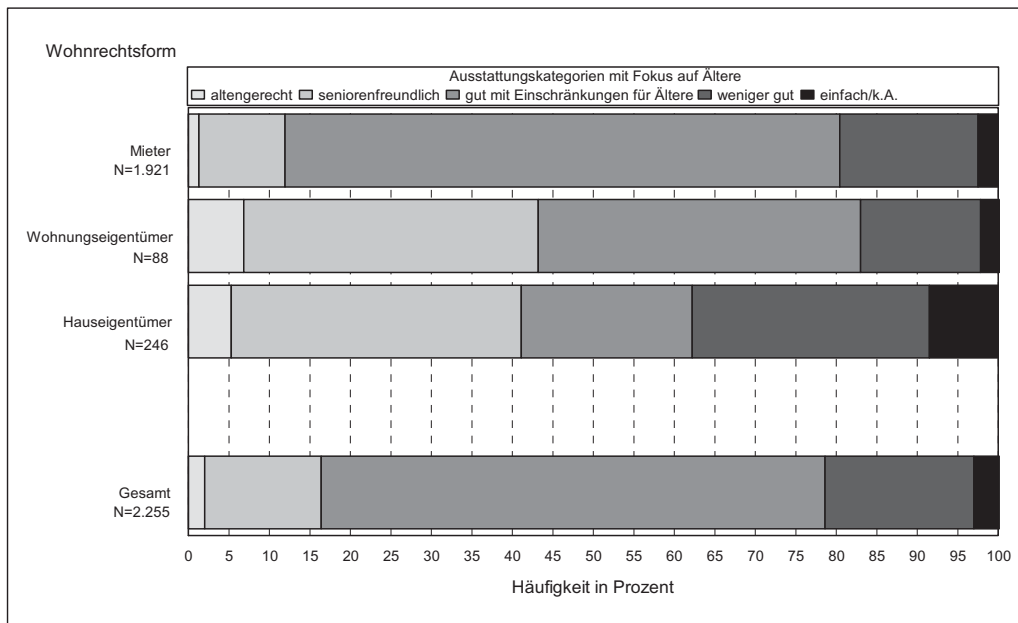


Abb. 19: Wohnungsausstattung nach Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere und Wohnrechtsform (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

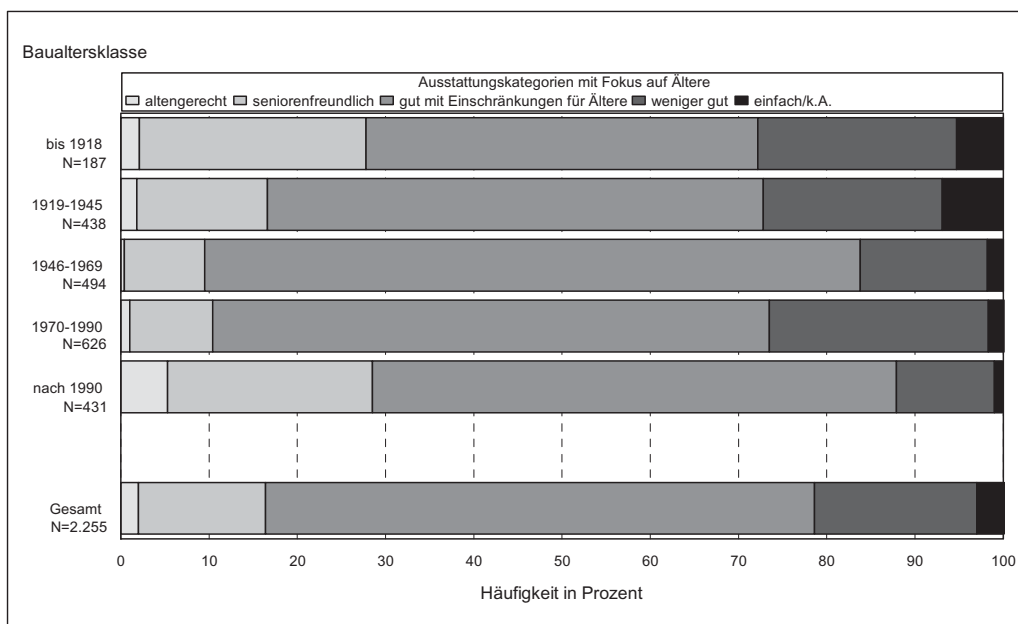


Abb. 20: Wohnungsausstattung nach Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere und Baualtersklasse (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Vorhandensein eines Aufzuges im Haus

Ausgehend von der Bewertung der Wohnungsausstattung für Ältere wurde geprüft, ob die jeweilige Wohnung mit einem Personenaufzug erreicht werden kann, was im Alter häufig eine wesentliche Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung sein kann. So konnte festgestellt werden, dass 22 % der Älteren in einem Gebäude mit Personenaufzug wohnen. Von den ab 1995 eingezogenen Älteren haben 28 % ein Gebäude mit Aufzug gewählt. Auf die einzelnen Altersgruppen bezogen sind es vor allem die heute 75-Jährigen und Älteren, die bei einem Umzug nach 1995 eine Wohnung mit Aufzug gewählt haben. Als die Betroffenen eingezogen sind, waren sie zwischen 60 und 69 Jahre alt.

Ein Zusammenhang von Vorhandensein eines Aufzuges mit dem Alter der Befragten ist nicht zwingend festzustellen (Abb. 21). Offensichtlich ist ein Aufzug für alle Altersgruppen wichtig. Rund 65 % aller Befragten geben das an. In den höheren Altersgruppen ab 75 Jahre ist der Aufzug etwas häufiger vorhanden als bei den Jüngeren, gleichzeitig ist er mit zunehmendem Alter den Befragten etwas wichtiger. Insbesondere in der Altersgruppe der 85 bis 95-Jährigen halten 78 % einen Aufzug für wichtig. Erwartungsgemäß steigt der Anteil der Wohnungen mit Aufzug mit der Geschosshöhe. Ebenso steigt der Anteil derer, die einen Aufzug als wichtig und sehr wichtig bezeichnen, je höher die Befragten wohnen (Abb. 22).

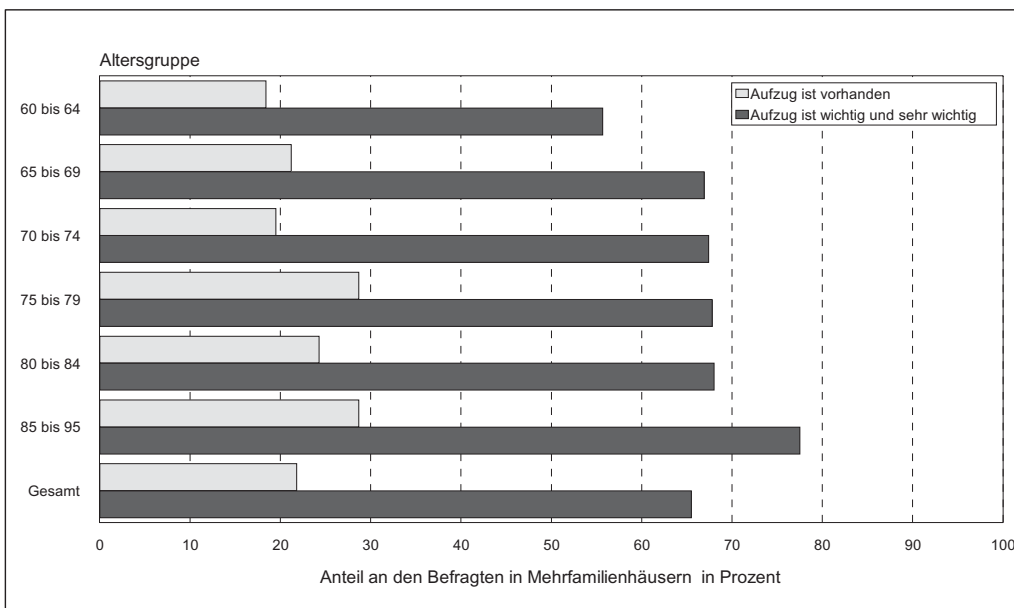


Abb. 21: Wichtigkeit und Vorhandensein eines Aufzugs im Haus nach dem Alter der Befragten (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

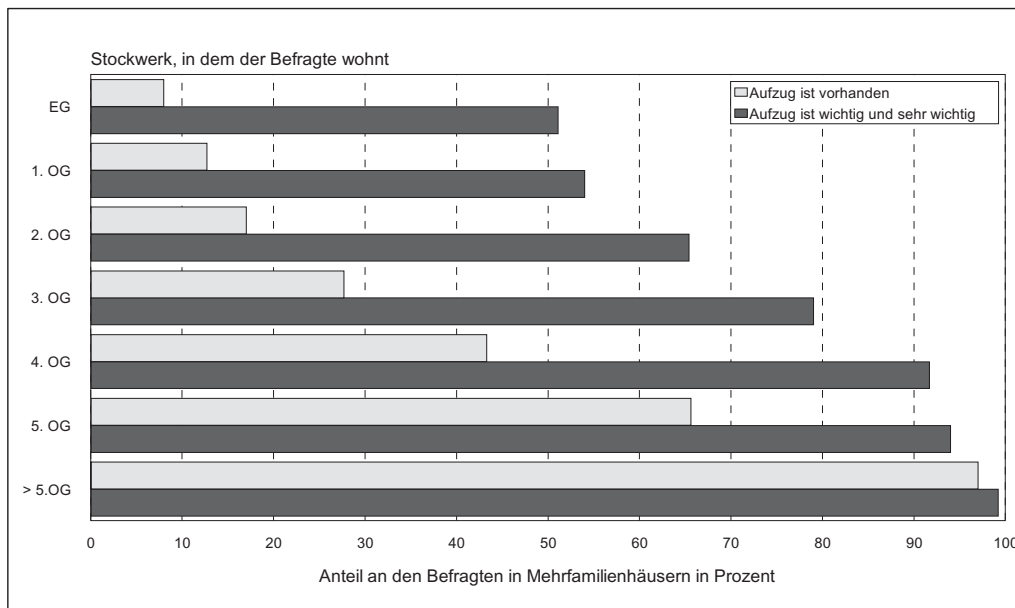


Abb. 22: Wichtigkeit und Vorhandensein eines Aufzugs im Haus nach dem bewohnten Geschoss
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Barrierefreie Nutzung der Wohnung

Für eine barrierefreie Nutzung der Wohnung sind Bewegungsflächen erforderlich, das bedeutet Mindesttürbreiten und Mindestbewegungsflächen im Bad, in der Küche, vor der Längsseite des Bettes und vor Möbeln. Am häufigsten vorhanden sind Bewegungsflächen vor Möbeln von mind. 90 cm (69 %), Zimmertüren von mind. 80 cm Breite (67 %), Außentüren von mind. 90 cm Breite (63 %) und vor den Möbeln in der Küche von mind. 120 cm Breite (56 %). Am seltensten als vorhanden genannt wurden eine mögliche Bewegungsfläche vor Einrichtungen im Bad von mind. 120 cm Breite und Tiefe (37 %) und eine mögliche Bewegungsfläche vor der Längsseite des Bettes von mind. 120 cm Breite. Die Antworten lassen den Schluss auf zu kleine Bäder zu und unterstreichen die an anderer Stelle gemachten Äußerungen, dass das Bad größer sein sollte.

Insgesamt gestatten nur 13 % der in die Befragung einbezogenen Wohnungen eine barrierefreie Nutzung. Unter Beachtung des Vorhandenseins von Türschwellen ist der Anteil barrierefreier Wohnungen mit 5 % noch deutlich geringer. Differenziert nach den auf die Älteren fokussierten Ausstattungskategorien, erfüllen nur etwa die Hälfte der altengerecht ausgestatteten Wohnungen die Anforderungen für vollständige Barrierefreiheit. Von den als seniorenfreundlich eingestuften Wohnungen sind 19 % barrierefrei. Bei schlechteren Wohnungsausstattungen besteht Barrierefreiheit noch seltener, am seltensten bei einfach ausgestatteten Wohnungen mit 7 %.

4.3 Beurteilung der Wohnungsausstattung

Der in früheren Arbeiten (Banse, Möbius 2008; Minx, Gerdes 1999, 57) nachgewiesene Zusammenhang von Wohnungsausstattung und allgemeiner Zufriedenheit mit der Wohnung zeigt sich auch in den vorliegenden Untersuchungen. Der Grad der Zufriedenheit mit der Wohnung steigt bei besserem Ausstattungsgrad. Mehr als die Hälfte der Älteren, die altengerecht ausgestattete Wohnungen bewohnen, ist mit ihrer Wohnung sehr zufrieden und 40 % sind zufrieden (Abb. 23). Bei ausschließlicher Betrachtung der Mieter in Mehrfamilienhäusern wird die höhere Zufriedenheit mit der Wohnung bei den Bewohnern altengerecht ausgestatteter Wohnungen noch deutlicher. Eine Unzufriedenheit mit der Wohnung wird bei altengerechten Wohnungen nicht geäußert.

Bei den Wohnungen, die als seniorengerecht bezeichnet werden, ist der Anteil der sehr Zufriedenen bereits geringer und bei den Wohnungen mit Einschränkungen für Ältere geht er deutlich zurück. Eine Ausnahme bildet die einfache Ausstattung. Dort gibt es offensichtlich noch andere Faktoren, wie eine geringe Miete, die die Zufriedenheit stärker beeinflussen als die Wohnungsausstattung.

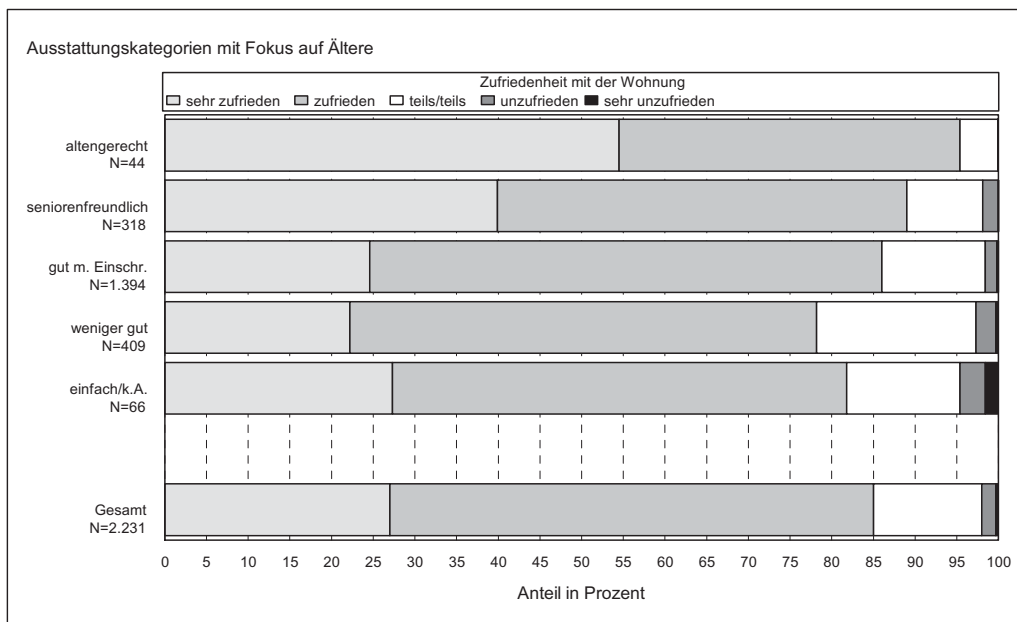


Abb. 23: Zufriedenheit mit der Wohnung und Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Selbsteinschätzung – „Ist die Wohnung altengerecht?“

In einer Selbsteinschätzung über die Frage „Würden Sie Ihre Wohnung/Ihr Haus als altengerecht bezeichnen?“ ordneten 34 % der Befragten ihre Wohnung als altengerecht ein. Das ist deutlich mehr als im Ergebnis der Bewertung der Wohnungsausstattung anhand einzelner Merkmale mit Fokus auf Ältere. Dort konnten nur 2 % der von den Älteren bewohnten Wohnungen als altengerecht eingestuft werden. Die Abweichung der Selbsteinschätzung von der tatsächlichen Wohnungsausstattung zeigt den hohen Anspruch der Ausstattungskategorie altengerecht, der häufig über dem Anspruch der Älteren an ihre Wohnung liegt. Die von den Älteren als altengerecht bezeichneten Wohnungen erfüllen nur zu 4 % die Anforderungen der Ausstattungskategorie altengerecht. Zu 17 % sind die von den Befragten als altengerecht bezeichneten Wohnungen der Ausstattungskategorie seniorengerecht zuzuordnen, zu 62 % der Ausstattungskategorie gut mit Einschränkungen für Ältere, zu 15 % der Ausstattungskategorie weniger gut und zu 3 % der Ausstattungskategorie einfach. Andererseits werden nur zwei Drittel der altengerecht

ausgestatteten Wohnungen von den Älteren auch als altengerecht bezeichnet. Das zeigt das differenzierte Verständnis der Kategorie altengerecht.

Die Befragten, die ihre Wohnung als altengerecht bezeichnen, sind mit 93 % zwar häufiger mit dieser zufrieden als die, die das nicht tun, aber auch diese Haushalte sind zu 79 % mit der Wohnung zufrieden. Das ist ein Hinweis darauf, dass ein höheres Lebensalter nicht zwangsläufig besondere Wohnbedingungen erfordert, und wenn, dann ist das nur über einen individuell unterschiedlich langen Zeitraum der Fall.

“Wie beurteilen Sie die Ausstattung Ihrer Wohnung?“

Eine vergleichbare Aussage ergibt sich bei Beantwortung der Frage: “Wie beurteilen Sie die Ausstattung Ihrer Wohnung?“ mit den Antwortmöglichkeiten „Ausstattung könnte besser sein.“, „Ausstattung ist genau richtig.“ und „Es gibt Ausstattungsmerkmale, auf die ich verzichten könnte.“ Rund 69 % der Befragten bezeichnen die derzeitige Ausstattung ihrer Wohnung als „genau richtig“. 30 % der Befragten meinen, dass sie besser sein könnte und lediglich 1 % der Befragten stellt fest, dass es Ausstattungsmerkmale gibt, auf die sie verzichten könnten (Abb. 24). Die Zahl derer, die meinen, dass die Ausstattung besser sein könnte, steigt mit schlechter werdender Ausstattung der Wohnungen. Aber auch 7 % der Befragten in altengerecht ausgestatteten Wohnungen und 16 % derer, die in seniorenfreundlich ausgestatteten Wohnungen wohnen sowie ein Viertel der 86 % mit ihrer Wohnung Zufriedenen meinen, dass die Ausstattung besser sein könnte.

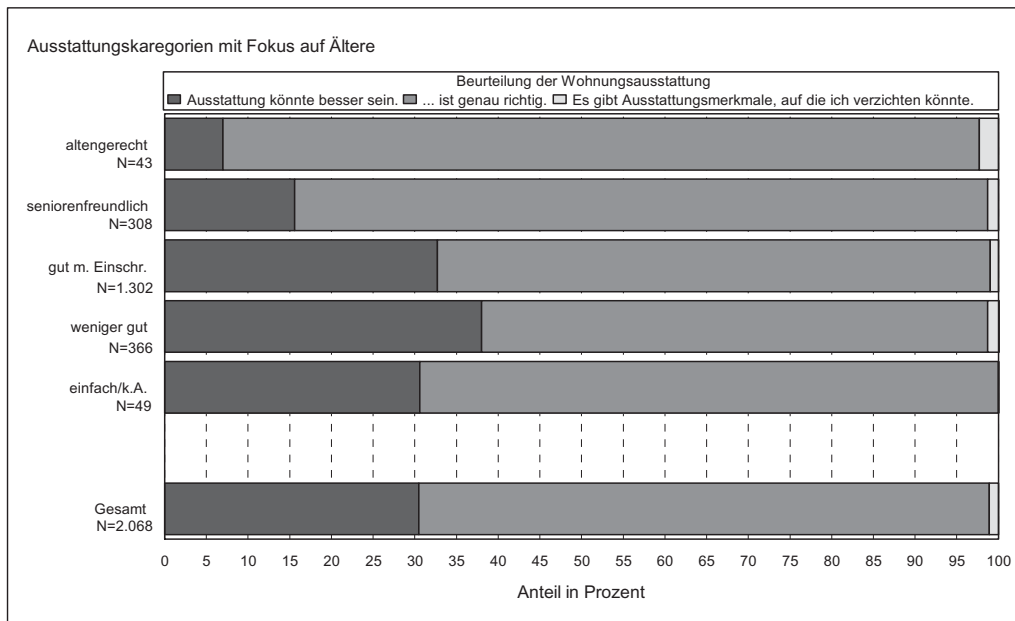


Abb. 24: Beurteilung der Wohnungsausstattung und Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

4.4 Fehlende Ausstattungsmerkmale

Von den 631 befragten Mieter- und Eigentümerhaushalten mit Ausstattungswünschen („Die Ausstattung könnte besser sein.“) haben 531 frei aufgeschrieben, was ihnen bei der Ausstattung ihrer Wohnung fehlt. Darüber hinaus haben auch Befragte, nach deren Meinung die Ausstattung ihrer Wohnung genau richtig ist, fehlende Ausstattungsmerkmale genannt. Die Mieterhaushalte vermissen in 29 % der Fälle häufiger Ausstattungen als die Wohnungseigentümer (23 %) und die Hauseigentümer (13 %).

Das Spektrum der fehlenden Ausstattungsmerkmale ist mit 105 mehr oder weniger verschiedenen Inhalten sehr breit. Häufungen sind zu erkennen bei einer Dusche, davon 10 % bodengleich, einem größeren Bad, einem (nutzbaren) Balkon, einem Fenster in Küche und Bad und Verbesserungen am Fußboden.

Vermehrte Nennungen entfallen zudem auf ein (gut) gefliestes Bad, eine(n) Abstellmöglichkeit/-raum, neue Türen, eine größere Küche, ein weiteres Innen-WC, eine zeitgemäße Elektrik, eine bzw. eine größere Badewanne, Barrierefreiheit durch Verzicht auf Türschwelle bzw. zu hohe Balkonschwelle, eine (bessere) Zwangsentlüftung und eine zentrale Warmwasserversorgung. Die für Ältere als bedeutsam angesehenen individuell regulierbaren Raumtemperaturen wurden bei Nichtvorhandensein nie als fehlend angesprochen. Neben den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung wurden auch in einer gewissen Häufung Merkmale des Gebäudes als fehlend genannt, vor allem ein Personenaufzug sowie verschiedene Formen von Wärmedämmung und Schalldämmung.

Die verschiedenen Ausstattungsmerkmale werden in der Summe in den einzelnen Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere unterschiedlich häufig genannt (Tab. 9). Auffallend ist, dass bei den altengerechten Wohnungen in zwei Fällen ein größeres Bad, in einem Fall ein weiteres Innen-WC und in einem Fall ein größeres Schlafzimmer genannt werden und ein weiterer Haushalt wünscht über seine derzeit bereits zufriedenstellende Wohnungsausstattung hinausgehend eine Wärmerückgewinnung, Photovoltaik und Fußbodenheizung. Die genannten Fälle machen 7 % der Befragten in dieser Ausstattungskategorie aus. Bei einer seniorenfreundlichen Wohnung wird eine bodengleiche Dusche vergleichsweise selten vermisst. Relativ groß ist hingegen der Anteil derer, die sich neben der vorhandenen Dusche zusätzlich eine Badewanne wünschen. In den übrigen Kategorien werden schwerpunktmäßig die oben genannten Merkmale angeführt. Bei einer weniger guten oder einfachen Wohnungsausstattung werden die für eine bessere Wohnungsausstattung maßgebenden Ausstattungsmerkmale vergleichsweise selten als fehlend angeführt. Barrierefreiheit wird nicht angesprochen.

Bezogen auf die Befragten, bei denen das jeweilige Ausstattungsmerkmal nicht vorhanden ist, ist es vor allem der Balkon, der den Befragten bei Nichtvorhandensein fehlt. An zweiter Stelle rangieren ein gefliestes Bad und eine Dusche gefolgt von dem Wunsch nach einer (größeren) Badewanne, wenn diese nicht vorhanden (oder zu klein) ist. Insgesamt kann der Schluss gezogen werden, dass für die Wohnungen Älterer die Ausstattung mit einem großen Bad mit genügend Bewegungsfläche und einer separaten Dusche zusätzlich zur Badewanne als vorteilhaft anzusehen ist.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass viele der als fehlend genannten Ausstattungsmerkmale keine Bedeutung für die Ausstattungskategorie der jeweiligen Wohnung und die Wohnungsgröße besitzen, d. h., die angestrebte bessere Ausstattung bedeutet nicht unbedingt eine im zuvor definierten Sinne altengerechte bzw. seniorenfreundliche Wohnung. Genannt wurden in diesem Zusammenhang u. a. schlechte Fußböden, fehlende Fenster in Bad und/oder Küche, ungenügende Wärmedämmung, ungenügende Schalldämmung, verbesserungsbedürftige bzw. sichere Türen, fehlende Abstellmöglichkeiten, unzeitgemäße Elektrik, Rollläden oder auch nur eine hörbare Klingel oder Haltegriffe im Bad.

Tab. 9: Am häufigsten fehlende Ausstattungsmerkmale nach Ausstattungskategorien
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere					Gesamt N=2.255
Altengerecht N=44	Senioren- freundlich N=324	Gut mit Ein- schränkungen für Ältere N=1.402	Weniger gut N=414	Einfach N=71	
Am häufigsten fehlende Ausstattungsmerkmale					
Insgesamt 7 Antworten, 3 Fälle = 7 %	Insgesamt 83 Antworten, 52 Fälle = 16 %	Insgesamt 580 Antworten, 420 Fälle =30 %	Insgesamt 186 Antworten, 127 Fälle =31 %	Insgesamt 20 Antworten, 15 Fälle = 2 %	Insgesamt 876 Antworten, 617 Fälle =27 %
größeres Bad (2) weiteres Innen- WC (1) größeres Schlaf- zimmer (1)	eine bzw. eine grö- ßere Badewanne (11)[7 %] nutzbarer Balkon (9)[17 %] Personenaufzug (9)[3%] größeres Bad (6) Fenster im Bad (6) Fenster in Küche (5) bodengleiche Du- sche (5)[1%] größere Küche (3) Barrierefreiheit (3)[2%] Verbesserungen am Fußboden (3) <i>weiteres Innen-WC</i> (2)[1 %] <i>Abstellraum/ -möglichkeit</i> (2) <i>zeitgemäße Elektrik</i> (2) <i>Wärmedämmung</i> (2) <i>neue Türen</i> (1)	Dusche (135) [10 %], dar. 12 bod- engleich [1 %] nutzbarer Balkon (48)[23 %] größeres Bad (41) Personenaufzug (37)[3 %] Fenster im Bad (35) Fenster in Küche (26) Verbesserungen am Fußboden (23) Abstellraum/ -möglichkeit (18) weiteres Innen-WC (15) bzw. Tren- nung von Bad und Toilette (3)[1 %] neue Türen (13) Wärmedämmung (13) zeitgemäße Elekt- rik (12) (bessere) Zwangs- entlüftung (12) Barrierefreiheit (12)[2 %] größere Küche (12) <i>eine bzw. eine größere Badewan- ne</i> (6) <i>Fliesen in Küche</i> (1)	Dusche (25)[8 %], dar. 2 bodengleich [0,5 %] größeres Bad (16) gefliestes Bad (18)[11 %] zentrale Warm- wasserversorgung (10)[4 %] Personenaufzug (12)[3 %] Fliesen in Küche (10) Wärmedämmung (9) nutzbarer Balkon (8)[9 %] <i>Verbesserungen am Fußboden</i> (5) <i>zeitgemäße Elekt- rik</i> (5) <i>neue Türen</i> (5) <i>größere Küche</i> (4) <i>Fenster im Bad</i> (3) <i>Abstellraum/-mög- lichkeit</i> (2) <i>eine bzw. eine größere Bade- wanne</i> (2) <i>Fenster in Küche</i> (1) <i>(bessere) Zwangs- entlüftung</i> (1)	zentrale Heizung (4)[7 %] Bad bzw. Innen- WC (3)[11 %] zentrale Warm- wasserversor- gung (2)[6%] nutzbarer Balkon (2)[5 %] Wärmedämmung (2) größeres Bad (1) Dusche (1)[3 %] weiteres Innen- WC (1)[2 %] gefliestes Bad (1)[2 %] neue Türen (1) Fenster im Bad (1) Fenster in Küche (1) Personenaufzug (1)[1 %]	Dusche (165) [10 %], dar. 19 bodengleich [1 %] größeres Bad (66) Balkon (67) [17 %] Personenaufzug (59)[3 %] Fenster im Bad (45) Fenster in Küche (33) Fußboden (31) Wärmedämmung (26) gefliestes Bad (22)[11 %] Abstellraum/-mög- lichkeit (22) neue Türen (20) größere Küche (19) weiteres Innen- WC (19)[1 %] zeitgemäße Elek- trik (19) <i>eine bzw. eine größere Bade- wanne</i> (19) Barrierefreiheit (15)[1 %] (bessere) Zwangsentlüftung (13) zentrale Warm- wasserversorgung (12)[4 %] Fliesen in Küche (11) Schalldämmung (10) <i>zentrale Heizung</i> (4)[7 %]

() - Anzahl

[] - Anteil an Befragten, die dieses Merkmal nicht als vorhanden angegeben haben (k. A. als nicht vorhanden gewertet)

4.5 Wohnungsausstattung und Wohnungsgröße

Das Vorhandensein bestimmter Ausstattungsmerkmale hat Einfluss auf die Größe der Wohnung bzw. Anzahl der Zimmer. So sind altengerecht bzw. seniorengerecht ausgestattete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (zur Miete oder Eigentum) im Durchschnitt größer (Abb. 25) oder sie haben weniger Zimmer (Abb. 26) als Wohnungen, die den Anforderungen dieser Ausstattungskategorien nicht genügen. Überdurchschnittlich häufig nur zwei, dafür vergleichsweise große Zimmer haben insbesondere die altengerecht ausgestatteten Wohnungen der mit (Ehe-)Partner Lebenden.

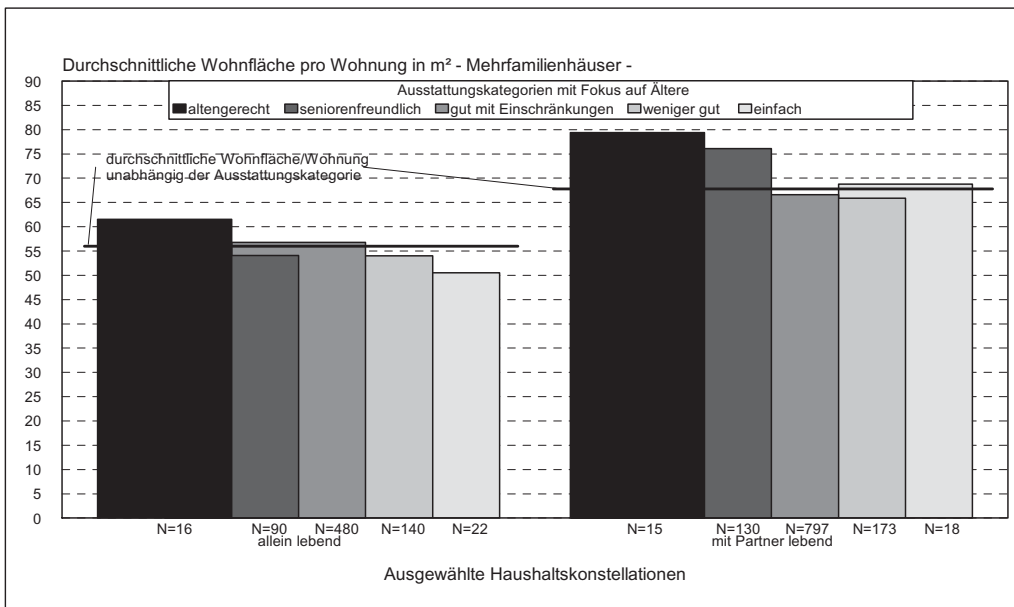


Abb. 25: Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung nach Ausstattungskategorien (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

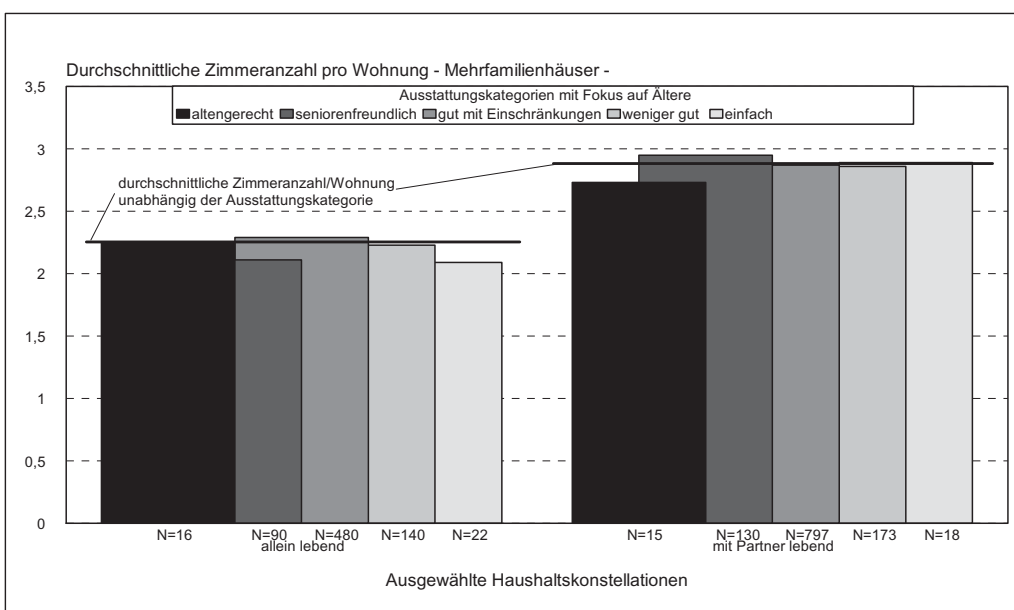


Abb. 26: Durchschnittliche Zimmeranzahl pro Wohnung nach Ausstattungskategorien (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

5 Umzugswünsche und Wohnformen für das Alter

5.1 Zusammenhang von Alter und Umzugswunsch

Der überwiegende Teil der 60-Jährigen und Älteren beabsichtigt auch zukünftig in der bewohnten Wohnung zu bleiben. Reichlich 60 % antworteten auf die Frage nach einem Umzugswunsch, dass sie, wenn es irgend geht, auf keinen Fall umziehen werden. Das sind etwa drei Viertel der Wohnungs- oder Hauseigentümer und etwas mehr als die Hälfte der Mieter. Dazu kommen noch 18 %, die derzeit eher nicht umziehen wollen, so dass bei rund 80 % der Älteren gegenwärtig kein Umzugswunsch besteht (Tab. 10). Der Anteil derer, die auf keinen Fall umziehen wollen, steigt mit zunehmendem Alter der Befragten und gleichzeitig sinkt der Anteil derer, die derzeit eher nicht umziehen wollen, die einen Umzugswunsch haben und die möglicherweise später noch umziehen wollen. Zwischen dem 60. und dem 74. Lebensjahr ist noch etwas häufiger ein Umzugswunsch vorhanden und der Anteil derer, die auf keinen Fall umziehen wollen, liegt bei 58 %. Danach steigt dieser an und zwischen einem Alter von 85 und 89 Jahren wollen rund 77 % unbedingt in ihrer Wohnung bleiben. Bei den über 90-Jährigen sind es sogar rund 88 %, die auf keinen Fall umziehen möchten. Allerdings besteht bei dieser Altersgruppe öfter ein konkreter Umzugswunsch für die nächsten 12 Monate als bei den Jüngeren. Die Jüngeren haben häufiger einen möglicherweise späteren Umzug im Blick. Ein Zusammenhang mit der Wohndauer in der bisherigen Wohnung ist nicht zu erkennen. Am häufigsten wollen die Älteren, die bei den Kindern wohnen, in der Wohnung bleiben.

Für künftige Umzüge deutet sich an, dass rund 2 % der Befragten planen, in den nächsten 12 Monaten umzuziehen, überwiegend Mieter, aber auch einige wenige Hauseigentümer. Für insgesamt rund 3 % ist ein Umzug zurzeit nicht möglich und 14 % geben an, dass sie sich vorstellen, möglicherweise später umzuziehen. Das betrifft ebenfalls in erster Linie die Mieter. Es wird aber auch von etwa 10 % der gegenwärtigen Hauseigentümer ein möglicher späterer Umzug nicht ausgeschlossen.

Tab. 10: Umzugsabsichten der Älteren 60+ nach Altersgruppen
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Umzugsabsicht	Altersgruppe (in Jahren)							Gesamt N=2.144
	60-64 N=472	65-69 N=619	70-74 N=471	75-79 N=306	80-84 N=175	85-89 N=77	90-95 N=24	
	Anteil an der Altersgruppe (in Prozent)							
Nein, auf keinen Fall	58,7	56,2	58,6	70,9	69,7	76,6	87,5	61,6
Nein, derzeit eher nicht	16,7	21,0	20,2	16,7	16,6	9,1	4,2	18,2
Ja, in den nächsten 12 Monaten	3,0	1,6	2,1	2,6	1,1	0,0	4,2	2,1
Ja, aber z. Z. nicht möglich	3,4	3,7	2,5	2,0	1,1	2,6	0,0	2,8
Möglicherweise später	17,6	16,0	15,3	6,9	8,0	10,4	4,2	13,9
Weiß nicht	0,6	1,5	1,3	1,0	4,0	1,3	0,0	1,4

5.2 Umzugsgründe und Zielgebiete der Umzüge

Bezüglich der Umzugsgründe waren 25 Antwortmöglichkeiten vorgegeben. Mehrere Gründe konnten angegeben werden. Entsprechend vielfältig sind die Nennungen, bei einer Konzentration auf die Antworten: die Wohnung ist nicht altengerecht, das Gehen/Treppensteigen bereitet Probleme und gesundheitliche Gründe. Lediglich bei einem gewünschten, aber nicht möglichen Umzug ist der Wunsch nach mehr Ruhe der häufigste Umzugsgrund (Tab. 11).

Tab. 11: Reihenfolge der häufigsten und seltensten Umzugsgründe nach Dringlichkeit bzw. Realisierbarkeit des Umzugs (mehrere Antworten waren möglich)
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Umzugsabsicht					
Umzug möglicherweise später		Umzug in den nächsten 12 Monaten		Umzug gewünscht, z. Z. nicht mögl.	
Umzugsgründe	Anz.	Umzugsgründe	Anz.	Umzugsgründe	Anz.
Reihenfolge der häufigsten Umzugsgründe (bis jeweils 5 % der Antworten)					
Wohnung nicht altengerecht	128	Wohnung nicht altengerecht	23	Wunsch nach mehr Ruhe	29
Gesundheitliche Gründe	85	Gesundheitliche Gründe	15	Gehen/Treppen Problem	21
Gehen/Treppen Problem	81	Gehen/Treppen Problem	14	Wohnung nicht altengerecht	20
Miete ist zu hoch	64	Miete zu hoch	12	Verkehrsbelastungen zu hoch	17
Wohng. nicht rollstuhlgerecht	63	Wohnung zu groß	12	Gesundheitliche Gründe	16
Wunsch nach mehr Ruhe	59	Wunsch nach mehr Ruhe	12	Anderes soziales Umfeld	15
Wohnung zu groß	57	Gebäudezustand ungenügend	10	Grün in unmittelb. Umgebung	15
bessere Einkaufsmöglichkeiten	47	Ausstattung ungenügend	9	Ausstattung ungenügend	13
		Einkaufsmöglichkeiten	9	Wohnung zu groß	13
				Mehr Ordnung im Wohngebiet	13
				Miete zu hoch	13
Reihenfolge der seltensten Umzugsgründe (bis jeweils 1 % der Antworten)					
Berufliche Gründe	4	Erreichbarkeit kultureller Einrichtungen	0	Berufliche Gründe	0
Wohnung zu klein	14	Erreichbarkeit von Erholungsmöglichkeiten	1	Haus nicht mehr zu bewirtschaften	1
Haus nicht mehr zu bewirtschaften	14	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	1	Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	1
Erreichbarkeit kultureller Einrichtungen	14			Erreichbarkeit von Erholungsmöglichkeiten	3
				Erreichbarkeit kultureller Einrichtungen	3
				Freunde/Verwandte i. d. Nähe	3

Anz. - Anzahl von Antworten

Die Umzugsgründe für einen möglicherweise späteren Umzug sind eher als Annahmen zu werten, wie: „wenn die Wohnung nicht mehr den Anforderungen des Alters entsprechen sollte“, „wenn gesundheitliche Probleme auftreten und eventuell das Treppensteigen Probleme bereiten sollte“, „wenn nicht absehbare Mieterhöhungen die Finanzierbarkeit gefährden“, „wenn der Partner verstorben und damit die Wohnung zu groß ist“ oder „wenn das Tragen und Autofahren Probleme bereitet und bessere Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe erforderlich werden“. Gleichlautende Antworten im Zusammenhang mit einer konkreten Umzugsabsicht in den nächsten 12 Monaten sind hingegen als Ausdruck einer tatsächlichen Problemlage zu sehen, ebenso wie Wünsche bezüglich des Gebäudezustandes und der Wohnungsausstattung. Bei einem nicht realisierbaren Umzugswunsch beziehen sich die Antworten häufiger als bei den anderen Umzugsabsichten auf zu hohe Verkehrsbelastungen, das soziale Umfeld, das Grün in der unmittelbaren Umgebung oder die Ordnung im Wohngebiet.

Mieter und Eigentümer unterscheiden sich bezüglich der Umzugsgründe und deren Häufigkeit (Abb. 27). Von den Hauseigentümern werden noch deutlicher als von den Mietern Alters- und Gesundheitsgründe und die schwieriger werdende Bewirtschaftung des Hauses als wesentlichste Umzugsgründe genannt. Bei den wenigen Wohnungseigentümern mit Umzugsabsicht, sind es vor allem gesundheitliche Gründe, die einen Umzug erforderlich machen könnten.

Von den Alleinlebenden werden ebenso wie von den mit (Ehe-)Partner Lebenden häufig eine nicht altengerechte Wohnung, Probleme mit dem Gehen/Treppensteigen und gesundheitliche Gründe für einen Umzug genannt, mit zunehmendem Alter immer häufiger. Insbesondere bei den Alleinlebenden 60- bis 69-Jährigen werden ähnlich häufig mehr Ruhe, eine zu große Wohnung und eine zu hohe Miete genannt. Mit zunehmendem Alter verlieren diese Gründe im Vergleich zu den alters- und gesundheitsbedingten Gründen an Bedeutung. Stattdessen gewinnen bei den Alleinlebenden die Wünsche nach mehr Kontaktmöglichkeiten sowie nach besseren Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen an Bedeutung, ohne allerdings die Häufigkeit der alters- und gesundheitsbedingten Gründe zu erreichen. Wenn noch Kinder im Haushalt der Älteren leben, sind alters- und gesundheitsbedingte Gründe kaum ausschlaggebend für einen Umzug. Von den Älteren mit Kind(ern) im Haushalt werden vor allem eine zu große Wohnung, der Wunsch nach mehr Ordnung im Haus oder nach mehr Ruhe genannt.

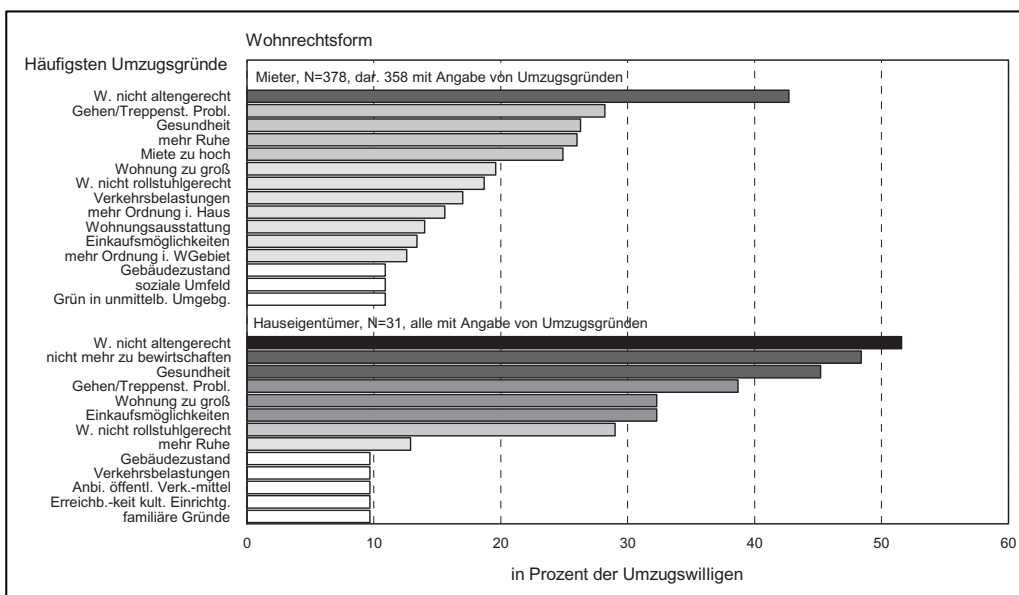


Abb. 27: Häufigste Umzugsgründe der Mieter und Hauseigentümer
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Im gleichen Duktus wie nach den Gründen für eine Umzugsabsicht wurden die Befragten mit kurzer Wohndauer (ab 1995 in die Wohnung eingezogen) nach ihren Gründen für den Auszug aus der vorherigen Wohnung gefragt. Aus der vorherigen Wohnung sind die Befragten deutlich seltener aus alters- bzw. gesundheitsbedingten Gründen ausgezogen, als dies bei einem künftigen Umzug der Fall wäre (Abb. 28). Fast ein Viertel der Befragten mit kurzer Wohndauer ist aus der vorherigen Wohnung u. a. deshalb ausgezogen, weil eine Sanierung der Wohnung bzw. des Gebäudes bevorstand. Neben dem Wohnungs- und Gebäudezustand spielten beim Auszug aus der vorherigen Wohnung auch familiäre Gründe und die Nähe von Freunden und Verwandten eine größere Rolle, als für einen künftigen Umzug. Die Untersuchungen zeigen, dass Unterschiede zwischen früheren (vor 1995) und heutigen Umzugsgründen vor allem aufgrund veränderter Bedingungen am Wohnungsmarkt, weniger aufgrund des höheren Lebensalters der Betroffenen auftreten.

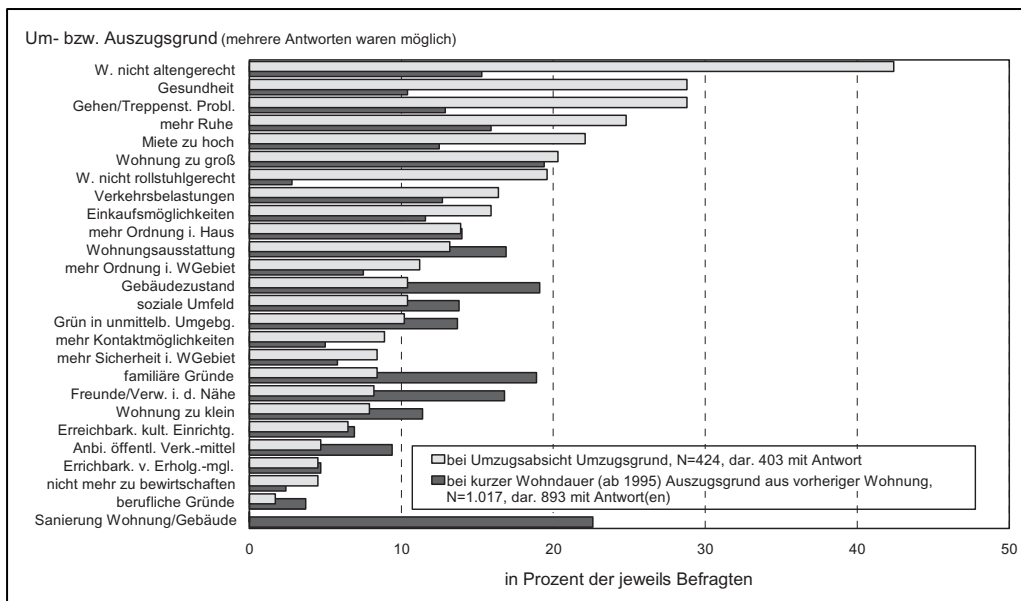


Abb. 28: Derzeit geäußerte Umzugsgründe und Auszugsgründe aus der vorherigen Wohnung (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Bei der Wahl des Zielgebietes für einen geplanten Umzug haben Gewohnten und bestehende oder gewünschte soziale Kontakte, d. h. die Nähe verschiedenster Bezugspersonen wie Arzt, Kinder oder das Verbleiben in der Genossenschaft, aber auch das Wohnungs- und/oder Betreuungsangebot sowie die Finanzierbarkeit einen Einfluss. Die Entscheidung des Einzelnen für ein bestimmtes Gebiet bzw. einen Stadtteil liegt somit nicht ausschließlich in diesem begründet und lässt nur bedingt Schlüsse für künftige Entwicklungen zu. Der Wunsch im Stadtteil zu bleiben sollte aber bei den Angeboten für Ältere beachtet werden. Insgesamt würden 55 % der Befragten mit Umzugsabsicht in ihrem derzeitigen Stadtteil wohnen bleiben, und 25 % könnten sich vorstellen, in einen anderen Stadtteil zu ziehen. Von den Umzugskandidaten wollen 4 % Dresden verlassen, zumeist wollen sie zu den Kindern oder in ihre alte Heimat ziehen. Die restlichen 26 % sind sich bezüglich der Wahl des künftigen Stadtteils unschlüssig oder haben keine Angaben gemacht. In den Stadtteilen, in denen die Befragten auch nach einem Umzug wohnen bleiben möchten, besteht zumeist eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet. Diese liegt im Durchschnitt bei 83 %.

Es liegt die Vermutung nahe, dass bei später möglicherweise vorgesehenen Umzügen die vom derzeitigen Stadtteil abweichenden Zielgebiete eher auf ein Wunschbild verweisen, als dass sie konkret realisiert werden. Das Wunschbild bevorzugt Gebiete mit tendenziell kleinteiliger Bauweise bzw. mit Flair in grüner Umgebung und mit vergleichsweise guter Infrastruktur sowie gutem Image. Eher ausgeschlossen werden sowohl die weiter entfernten Gebiete als auch die verkehrsreichen, hoch verdichteten oder mit einem schlechten Image belasteten Gebiete. Tatsächliche Umzüge berücksichtigen demgegenüber das Wohnungsangebot, die Nähe von Freunden und Bekannten sowie weiterer Bezugspersonen bzw. -institutionen und die Finanzierbarkeit.

5.3 Vorstellungen zu Wohnformen für das Alter

Ein Gegenstand der Untersuchungen zum Wohnen im Alter 60+ ist die gegenwärtige Wohnsituation der Älteren im Vergleich mit den künftigen Wohnvorstellungen. So sind es gegenwärtig in erster Linie die traditionelle Wohnung in einem Mehrfamilienhaus oder das Ein-/Zweifamilienhaus, die Doppelhaushälfte oder das Reihenhaus, in denen die Mehrzahl der Älteren wohnt. Darüber hinaus hat das Angebot neuer Wohnformen speziell für Ältere in den vergangenen Jahren zugenommen. Trotzdem sind es gegenwärtig nur wenige, die tatsächlich in solchen Wohnungen leben. Aktuelle Studien zeigen, dass „heute in Deutschland rund 6 % der 60-jährigen und älteren Bevölkerung in besonderen Wohnformen für das Alter“ leben (Menning 2007, 22). Dazu gehören allerdings auch Alten- und Pflegeheime. Darüber hinaus sind es vor allem Wohnungen in verschiedenen Formen des Betreuten Wohnens, die häufiger vorkommen. Andere der neuen Wohnformen für Ältere, wie Wohngemeinschaften Älterer und das gemeinsame Wohnen von jüngeren und älteren Familien bei gegenseitigen Hilfeleistungen, sind gegenwärtig nur selten zu finden. Allerdings gibt es auch für diese eine Nachfrage, die sich u. a. in den Antworten auf die Frage zu den nach einem Umzug gewünschten Wohnformen zeigt. So wurden für die Befragung neben den traditionellen Wohnformen auch spezielle Wohnformen für Ältere angesprochen, die ein eigenständiges Wohnen bis ins hohe Alter unterstützen und durch die Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes umgesetzt werden können. Notwendig werden häufig Wohnungsanpassungen sein, die wiederum Anforderungen an bautechnische und finanzielle Möglichkeiten der Anbieter und der älteren Bewohner stellen.

Auf die Frage „Wie würden Sie nach einem möglichen Umzug eventuell wohnen wollen?“ konnten aus 13 vorgegebenen Antworten drei Möglichkeiten für das künftige Wohnen ausgewählt werden, vom Wohnen in einer Wohnung im Mehrfamilienhaus, über das Einfamilienhaus bis hin zu speziellen Wohnformen für Ältere (Abb. 29 oder Tab. 12). Es antworteten 404 Befragte mit konkreter („ja, in den nächsten 12 Monaten“) oder potenzieller („ja, aber zur Zeit nicht möglich“ und „möglicherweise später“) Umzugsabsicht. Als Ziel der geplanten oder vorstellbaren Umzüge wird in der überwiegenden Zahl der Fälle wieder an ein selbständiges Wohnen in der eigenen Wohnung gedacht. Deutlich mehr als die Hälfte (59 %) der Befragten mit Umzugsabsicht nannten eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus als zukünftig gewünschte Wohnform (Abb. 26). Ein geringerer Teil von 11 % könnte sich auch vorstellen, nach einem Umzug in einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus zu wohnen, was verdeutlicht, dass es im höheren Alter durchaus noch Interesse an dieser Wohnform gibt. Ähnliches trifft auf die geringe Zahl derer zu, die gern im Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte wohnen möchten. Aber auch andere Wohnformen werden in Betracht gezogen. So könnten sich jeweils 26 % bzw. 28 % der Älteren mit Umzugsabsicht eine altengerechte Wohnung ohne Service und Betreuung, oder eine ebensolche Wohnung mit einem Grundservice, der bei Pflegebedürftigkeit zum Pflegeservice erweitert werden kann, vorstellen. Für 20 % der Älteren ist das Wohnen in einer altengerechten Wohnung mit Concierge und Dienstleistungen auf Abruf denkbar. Ebenso ist für etwa 17 % der Befragten mit Umzugswunsch ein gemeinsames Wohnen Älterer mit eigener abgeschlossener Wohnung und Gemeinschaftsräumen vorstellbar. Ein gemeinsames Wohnen älterer und junger Familien bei gegenseitigen Hilfeleistungen wird von rund 17 % gewünscht. Letzteres deutet darauf hin, dass Älteren durchaus auch an einem Wohnen in gemischten Gebieten gemeinsam mit jüngeren Generationen gelegen ist. Rund 13 % möchten möglicherweise in ein Seniorenwohnheim umziehen. Seltener werden genannt das gemeinsame Wohnen mit den Kindern (6 %), das Residenz-Wohnen (4 %) und die altengerechte Wohngemeinschaft (3 %). Zu beachten sind mögliche Überschneidungen, die sich aus der Möglichkeit von bis zu drei Antworten ergeben.

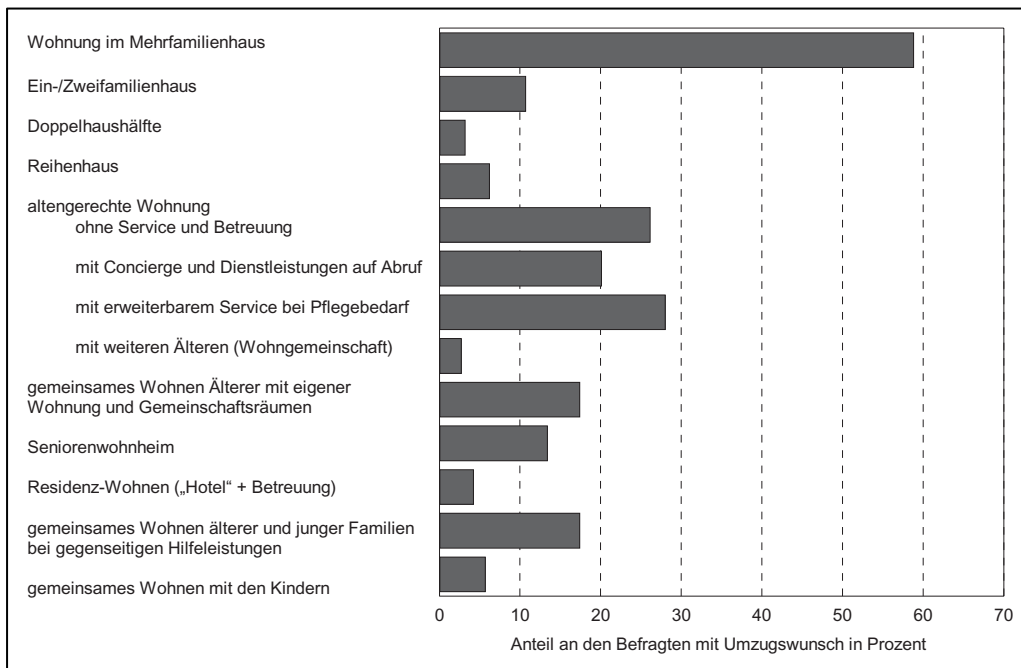


Abb. 29: „Wie würden Sie nach einem möglichen Umzug eventuell wohnen wollen?“ (Anteil der Nennungen der jeweiligen Wohnform; drei Nennungen je Befragtem waren möglich.)
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Bei der Betrachtung der künftigen Wohnvorstellungen zeigen sich Unterschiede, die u. a. mit dem Alter der Befragten und mit der Haushaltskonstellation erklärt werden können. So zeigt sich beim Anteil derer, die nach einem möglichen Umzug in einer „normalen“ Wohnung in einem Mehrfamilienhaus wohnen wollen, dass dieser Anteil bei den mit (Ehe-)Partner Lebenden höher ist als bei den Alleinlebenden, und ebenso im Alter zwischen 60 und 79 Jahren deutlich höher ist als im höheren Alter. Ähnliches kann festgestellt werden für den Wunsch nach einer altengerechten Wohnung ohne Service und Betreuung. Beim gemeinsamen Wohnen älterer und junger Familien bei gegenseitigen Hilfeleistungen sind es besonders die Jüngeren 60- bis 69-Jährigen, die sich diese Wohnform vorstellen könnten (Tab. 12).

In allen Altersgruppen gleichermaßen gefragt ist die altengerechte Wohnung mit Concierge und Dienstleistungen auf Abruf. Hier kann der Einzelne in Abhängigkeit von seiner Lebens- und Einkommenssituation entscheiden, in welchem Maße er Service und Dienstleistungen in Anspruch nehmen will oder kann. Insofern wird das offensichtlich als Wohnalternative von allen Altersgruppen betrachtet. Die altengerechte Wohnung mit Grundservice, der bei Pflegebedürftigkeit erweitert werden kann wird von den Befragten mindestens so häufig favorisiert wie eine altengerechte Wohnung mit Concierge und Dienstleistungen auf Abruf, allerdings in erster Linie von den Alleinlebenden 80-Jährigen und Älteren. Vergleichbares gilt für das Seniorenwohnheim. Auch das Residenz-Wohnen wird zwar deutlich seltener gewünscht, wenn, dann aber vorrangig von den Alleinlebenden der oberen Altersgruppen. Während eine Wohngemeinschaft Älterer nur von wenigen 60- bis 69-Jährigen Alleinlebenden befürwortet wird, sehen allein lebende Befragte mit Umzugswunsch aus allen Altersgruppen das gemeinsame Wohnen Älterer mit eigener Wohnung und Gemeinschaftsräumen positiv.

Tab. 12: Anteil der vorstellbaren Wohnformen nach Haushaltskonstellation und Alter der Befragten mit Umzugswunsch (maximal drei Antwortmöglichkeiten)
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Vorstellbare Wohnform	Alleinlebend			Mit Partner lebend			Insgesamt N=404
	60 bis 69 N=78	70 bis 79 N=53	80 bis 95 N=19	60 bis 69 N=149	70 bis 79 N=72	80 bis 95 N=10	
	Anteil an den Umzugswilligen in der jeweiligen Altersgruppe (in Prozent)						
Wohnung im Mehrfamilienhaus	56,4	49,1	10,5	64,4	56,9	40,0	58,8
Ein-/Zweifamilienhaus	2,6	7,5	5,3	15,4	8,3	10,0	10,7
Doppelhaushälfte	0,0	1,9	5,3	3,4	1,4	0,0	3,2
Reihenhaus	5,1	7,5	0,0	6,0	4,2	10,0	6,2
Altengerechte Wohnung ohne Service und Betreuung	25,6	20,8	10,5	26,2	31,9	20,0	26,1
Altengerechte Wohnung mit Concierge und Dienstleistungen auf Abruf	23,1	20,8	21,1	18,1	20,8	20,0	20,1
Altengerechte Wohnung mit Grundservice, der bei Pflegebedürftigkeit erweitert werden kann	20,5	34,0	57,9	22,8	33,3	30,0	28,0
Altengerechte Wohnung mit weiteren Älteren (Wohngemeinschaft)	6,4	3,8	0,0	1,3	0,0	0,0	2,7
Gemeinsames Wohnen Älterer mit eigener Wohnung und Gemeinschaftsräumen	21,8	30,2	21,1	12,8	5,6	20,0	17,4
Seniorenwohnheim	9,0	20,8	31,6	11,4	16,7	10,0	13,4
Residenz-Wohnen („Hotel“ + Betreuung)	1,3	11,3	15,8	2,0	5,6	0,0	4,2
Gemeinsames Wohnen älterer und junger Familien bei gegenseitigen Hilfeleistungen	28,2	13,2	5,3	16,1	9,7	10,0	17,4
Gemeinsames Wohnen mit den Kindern	5,1	3,8	0,0	4,0	6,9	0,0	5,7

 Deutlich überdurchschnittliche Anteile innerhalb der jeweiligen Wohnform.

Deutlich wird, dass herkömmliche Wohnformen in erster Linie von Jüngeren und Paaren befürwortet werden. Das gilt sowohl für die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, als auch für Einfamilienhäuser. Altengerechte Wohnungen werden sowohl von Alleinlebenden, als auch von den mit (Ehe-)Partner Lebenden gewünscht, sollten aber vorrangig mit einem Angebot an Service und Dienstleistungen verbunden sein, dessen Umfang in Abhängigkeit von der Lebenssituation der Älteren in Anspruch genommen werden kann. Neuere Wohnformen wie Wohngemeinschaften werden offensichtlich vorrangig von den jüngeren Alleinlebenden als Alternative gesehen, während stärker auf Pflege und Be-

treuung orientierte Wohnformen tatsächlich erst im höheren Alter häufiger in Betracht gezogen werden.

In erster Linie sind es Wohnungen zur Miete, die gewünscht werden. Rund 90 % der Älteren mit Umzugswunsch geben an, dass sie die künftige Wohnung mieten möchten, und 4 % wollen eine Wohnung oder ein Haus kaufen. Selbst drei Viertel derer, die sich ein Einfamilienhaus wünschen, möchten dieses mieten. Auch ist kein deutlicher Unterschied in den Einkommenssituationen derer, die sich die jeweiligen Wohnformen vorstellen könnten, zu erkennen. Etwa 20 % der Älteren in der jeweiligen Gruppe verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.000 Euro und etwa 30 % über 1.000 bis unter 1.500 Euro. Lediglich die Gruppe der Befragten mit Interesse für gemeinschaftliche Wohnformen ist im unteren Einkommenssegment etwas größer, und die allerdings insgesamt kleine Gruppe der Interessenten für das Residenz-Wohnen hat etwas häufiger Einkommen ab 2.500 Euro.

5.4 Wichtigkeit von Einzelaspekten der Wohnsituation

Im Zusammenhang mit den Wohnansprüchen Älterer ist es von Interesse, welche Bedeutung die Befragten einzelnen Merkmalen ihrer Wohnsituation geben. Es wurden für die Untersuchungen 26 Merkmale der Wohnung, des Wohngebäudes und des Wohnumfeldes/Wohngebietes sowie von Service- und Dienstleistungsangeboten ausgewählt, bei denen ein Bezug zum Alter zu vermuten ist. Die Wichtigkeit dieser ausgewählten Merkmale wurde in fünf Kategorien „sehr wichtig“, „wichtig“, „teils/teils“, „weniger wichtig“ und „unwichtig“ abgefragt. Der Anteil der Befragten, die eine Bewertung mit sehr wichtig angegeben haben, liegt bei den einzelnen Merkmalen zwischen 2 % und 73 %. In der Summe der Nennungen „sehr wichtig“ und „wichtig“ bewegen sich die Angaben zwischen 7 % und 99 % (Abb. 30).

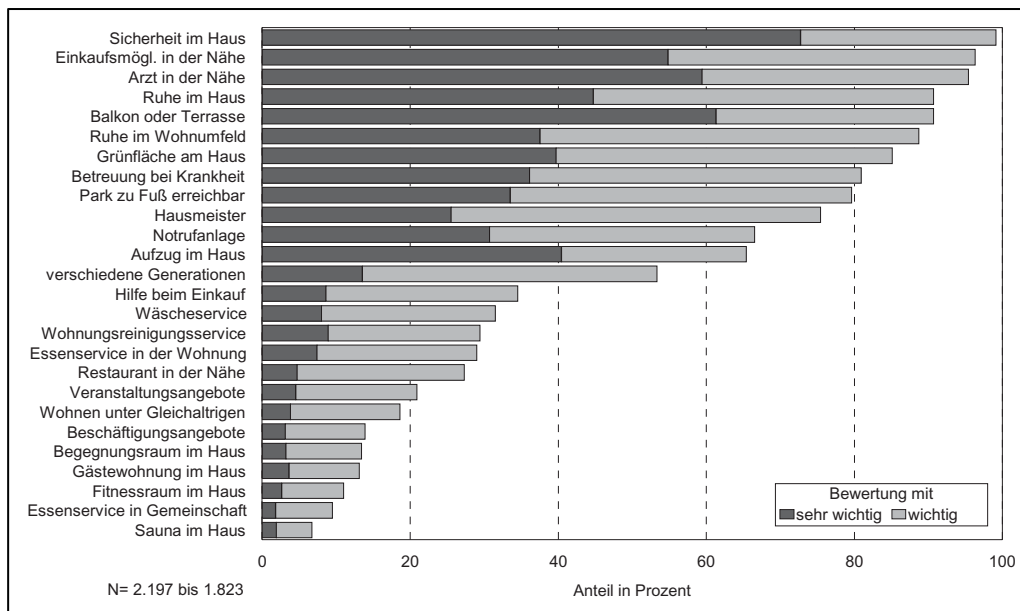


Abb. 30: Merkmale der Wohnsituation nach der Rangfolge ihrer Wichtigkeit (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Am häufigsten von den Älteren als sehr wichtig und wichtig benannt wurde die Sicherheit im Haus, gefolgt von den Einkaufsmöglichkeiten und dem Arzt in der Nähe. Ebenfalls mindestens wichtig sind den Älteren die Ruhe im Haus und im Wohnumfeld sowie der Balkon oder die Terrasse an der Wohnung. Letztere werden besonders oft als sehr wichtig bezeichnet. Die Grünfläche am Haus und der Park in der Nähe sind zwischen 80 % und 85 % der Älteren ebenfalls sehr wichtig und wichtig. Eine Betreuung bei Krankheit

wird fast ebenso oft als wichtig benannt, und auch der Hausmeister ist für 75 % der Älteren wichtig und sehr wichtig. Rund 65 % der Befragten halten den Aufzug im Haus für mindestens wichtig und ebenso eine Notrufanlage; alles Einrichtungen, die das Wohnen in der eigenen Wohnung auch im höheren Alter erleichtern bzw. ermöglichen können. Andere Aspekte wie verschiedene Service- und Dienstleistungen werden weniger oft als wichtig benannt und demgegenüber häufiger als weniger wichtig bzw. unwichtig eingeordnet. Das sind z. B. Hilfen beim Einkauf, Reinigungsservice und Essenservice sowie verschiedene Angebote von Veranstaltungen und Beschäftigungen für Ältere. Bei der Bewertung der Wichtigkeit einzelner Merkmale der Wohnsituation waren geringe Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern festzustellen und etwas größere zwischen den einzelnen Altersgruppen. Kaum Differenzierungen in der Wichtigkeit gab es in Abhängigkeit von der Tatsache, ob der Befragte allein lebt oder mit einem Partner. Die Eigentümer und Mieter unterscheiden sich durch die Bewertung der Wichtigkeit von Service und Dienstleistungsangeboten. Während zwischen 20 % und 30 % der Mieter Hilfen beim Einkauf sowie Reinigungs-, Wäsche- und Essenservice für mindestens wichtig halten, sind es bei den Eigentümern zwischen 40 % und 50 %. Da Eigentümer häufiger in den jüngeren Altersgruppen zu finden waren, spielt hier weniger das Alter eine Rolle, aber möglicherweise eine höhere Bindung des Eigentümers an die Wohnung oder das eigene Haus und ein höheres verfügbares Einkommen. Bei möglicherweise auftretenden Problemen im Alter wird eher an externe Hilfen gedacht und weniger an einen Umzug in eine andere Wohnform.

Unterscheidet man nach dem Alter der befragten Person, wird deutlich, dass es einerseits Merkmale gibt, die in allen Altersgruppen gleichermaßen wichtig sind und dass andererseits einzelne Merkmale von den Befragten mit zunehmendem Alter immer häufiger als sehr wichtig und wichtig bezeichnet werden, oder aber auch seltener. Weniger nach dem Alter differenziert ist der Anteil der Älteren, die die Sicherheit und die Ruhe im Haus und im Wohnumfeld als sehr wichtig bezeichnen. Das ist in allen Altersgruppen gleichermaßen so (Abb. 31).

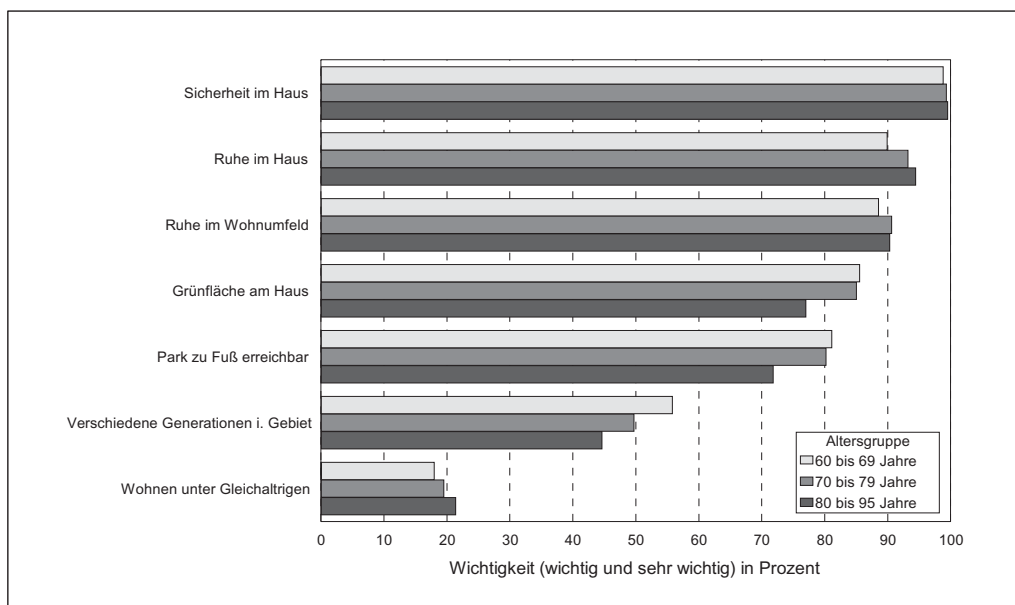


Abb. 31: Wichtigkeit von Sicherheit, Ruhe und Grün sowie der Generationenmischung im Wohngebiet nach dem Alter der Befragten
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Ebenfalls wichtig in jedem Alter sind das Grün am Haus sowie der Park in fußläufiger Erreichbarkeit, wobei Ältere ab 80 Jahre dies etwas seltener angeben. Ebenso werden auch der Arzt und die Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe von allen Altersgruppen mit Anteilen zwischen 95 % und 97 % als wichtig angesehen. Die Unterschiede zwischen den Altersgruppen sind vergleichsweise gering. Im Zusammenhang mit dem Wohngebiet war darüber hinaus festzustellen, dass rund die Hälfte der Befragten eine Generationenmischung im Wohngebiet für sehr wichtig und wichtig hält. Das sind etwas häufiger die Jüngeren zwischen 60 und 79 Jahren und insgesamt deutlich mehr als der Anteil derer, die das Wohnen unter Gleichaltrigen als wichtig ansehen. Wohnen unter Gleichaltrigen wird nur von etwa einem Fünftel der Befragten bevorzugt genannt. Das trifft auf alle Altersgruppen in vergleichbarem Maße zu.

Vergleichsweise gering sind die Unterschiede nach dem Alter bei der Betreuung bei Krankheit und einer Notrufanlage. Beides wird von der Mehrzahl der Älteren (zwischen 60 % und 85 % mit dem Alter leicht steigend) als sehr wichtig und wichtig angesehen (Abb. 32). Anders sieht es bei Service und Dienstleistungen aus. Hier steigt mit zunehmendem Alter die Wichtigkeit deutlich an. So benennt fast die Hälfte der 80- bis 95-Jährigen einen Reinigungsservice in der Wohnung, einen Wäscheservice und Hilfen beim Einkauf als wichtig und sehr wichtig. Ebenfalls wichtig ist eine Essensversorgung in der Wohnung. Bei den beiden jüngeren Altersgruppen von 60 bis 69 Jahre und von 70 bis 79 Jahre werden diese Dinge als deutlich weniger wichtig beurteilt.

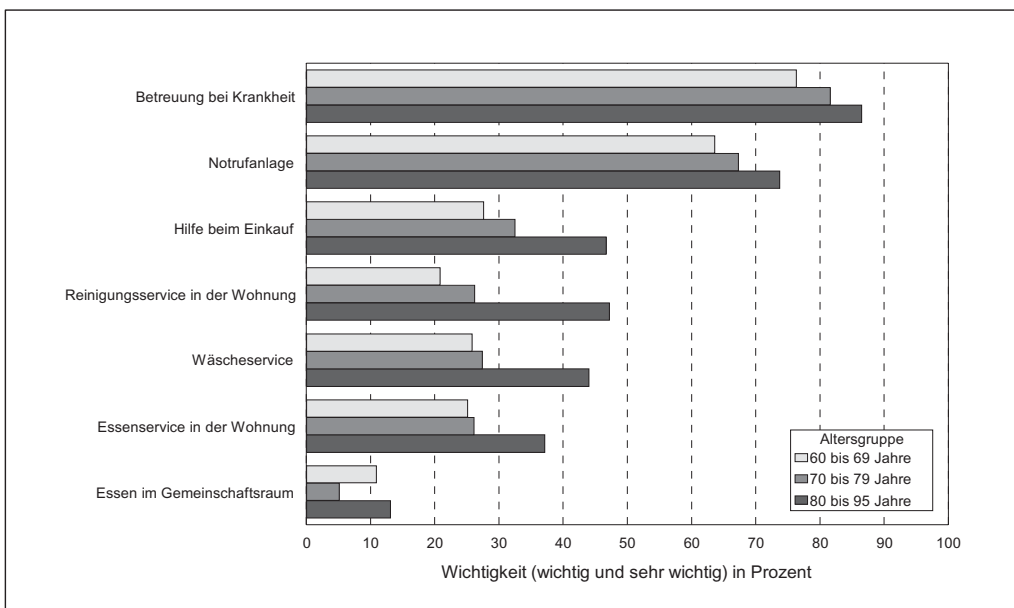


Abb. 32: Wichtigkeit von Service- und Dienstleistungsangeboten nach dem Alter der Befragten (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Mit dem Alter ebenfalls etwas differenziert sind die Wertungen bei Angeboten zur Unterhaltung und Beschäftigung (Abb. 33). Dort sind es sowohl die Jüngeren zwischen 60 und 69 Jahren, als auch die 80-Jährigen und Älteren, die unterschiedliche Prioritäten setzen. Das Restaurant in der Nähe ist für jeweils ein Viertel der Befragten in den einzelnen Altersgruppen wichtig, den Jüngeren etwas mehr als den Älteren. Veranstaltungsangebote werden in erster Linie von den Jüngeren, aber auch von der Gruppe 80-Jährigen und Älteren gewünscht, ebenso Beschäftigungsangebote für Ältere. In diesem Zusammenhang ist auch der Begegnungsraum im Haus zu sehen, dessen Wichtigkeit eine vergleichbare Bewertung wie die Beschäftigungsangebote erfährt. Für eine etwas kleinere Gruppe der befragten Älteren sind einzelne Angebote zur Gesunderhaltung ebenfalls sehr wichtig und wichtig.

Sowohl Begegnungsraum als auch Gästewohnung, Fitnessraum und Sauna könnten Möglichkeiten zur Nutzung leerstehender Räume in Mehrfamilienhäusern sein und wurden unter diesem Blickwinkel in die Befragung aufgenommen. Zwischen 10 % und 15 % der Älteren könnten potenzielle Interessenten sein, mehrheitlich in allen Altersgruppen. Der Fitnessraum im Haus ist allerdings in erster Linie für die Gruppe von 60 bis 69 Jahre von Bedeutung, aber auch einige Ältere halten ihn für wichtig. Im Mittel sind es 11 % der Befragten, die einen Fitnessraum befürworten, drei Viertel davon wohnen in einem Mehrfamilienhaus. Es zeigt sich hier eine potenzielle Nachfrage, die allerdings hinsichtlich der Finanzierbarkeit zu prüfen wäre.

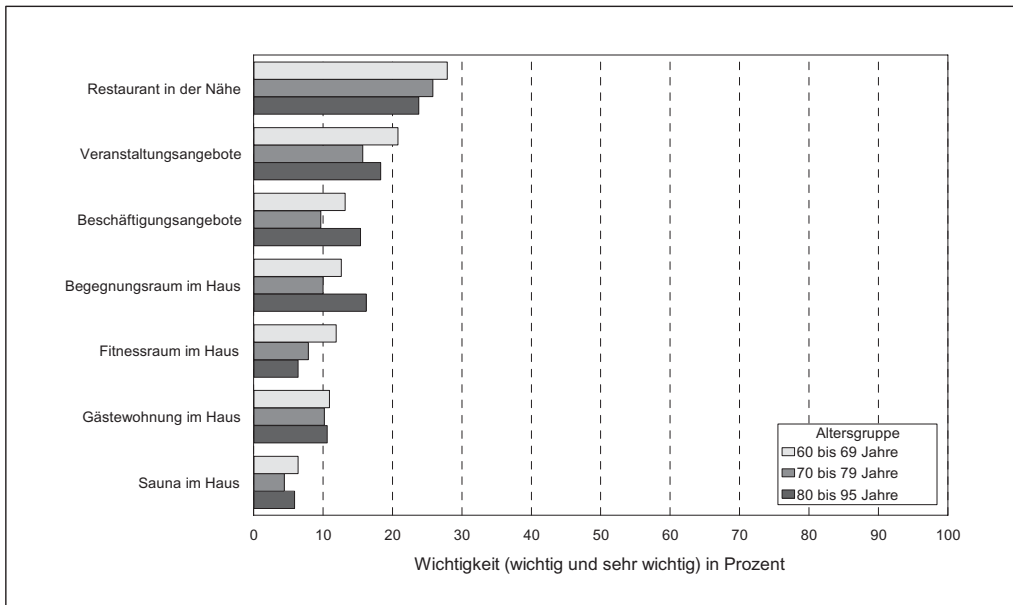


Abb. 33: *Wichtigkeit von Angeboten zur Beschäftigung, Unterhaltung und Gesunderhaltung nach dem Alter der Befragten*
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

6 Miethöhe und Wohnkostenbelastung

6.1 Miethöhe und ihre Differenzierung

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Wohnungsbestandes und der Finanzierbarkeit von Service und Dienstleistungen im Alter ist es von besonderem Interesse, welche Mieten von den Älteren gezahlt werden und wie die Wohnkostenbelastung und das verbleibende Einkommen zu beurteilen sind. Die Höhe der Wohnungsmieten wurde über die gegenwärtig zu zahlende Nettokaltmiete und die Betriebs-/Nebenkosten wie Umlagen (z. B. für Wasser, Müllabfuhr) und Heizkosten (z. B. für Kohle, Öl oder Gas) erfragt. Die von den Älteren gezahlte durchschnittliche Nettokaltmiete je m² Wohnfläche beträgt demnach 5,28 €/m², bei einer Spanne von 2,37 €/m² bis 9,59 €/m². Zwei Drittel der festgestellten Nettokaltmieten liegen im mittleren Mietpreissegment von 4,00 €/m² bis 6,00 €/m². Knapp ein Viertel liegt im oberen Mietpreissegment bei 6,00 €/m² und mehr und nur knapp 10 % im unteren bis 3,99 €/m² (Abb. 34). Die Älteren scheinen seltener als Jüngere Wohnungen des unteren Mietpreissegments zu bewohnen. Diesen Schluss stützt ein Vergleich mit Mietpreisen aus einer 2003/04 durchgeführten Befragung von Haushalten verschiedener Altersgruppen in ausgewählten Wohngebieten der Stadt Dresden (Banse et al. 2005). Die Älteren hatten mit 4,92 €/m² zwar eine im Durchschnitt geringere Miete zu zahlen als im Ergebnis der 2007 durchgeführten Befragung der Älteren 60+, aber auch damals war das untere Mietpreissegment von ihnen kaum belegt, so dass der beachtliche Anteil geringer Mieten auf die Jüngeren entfiel.

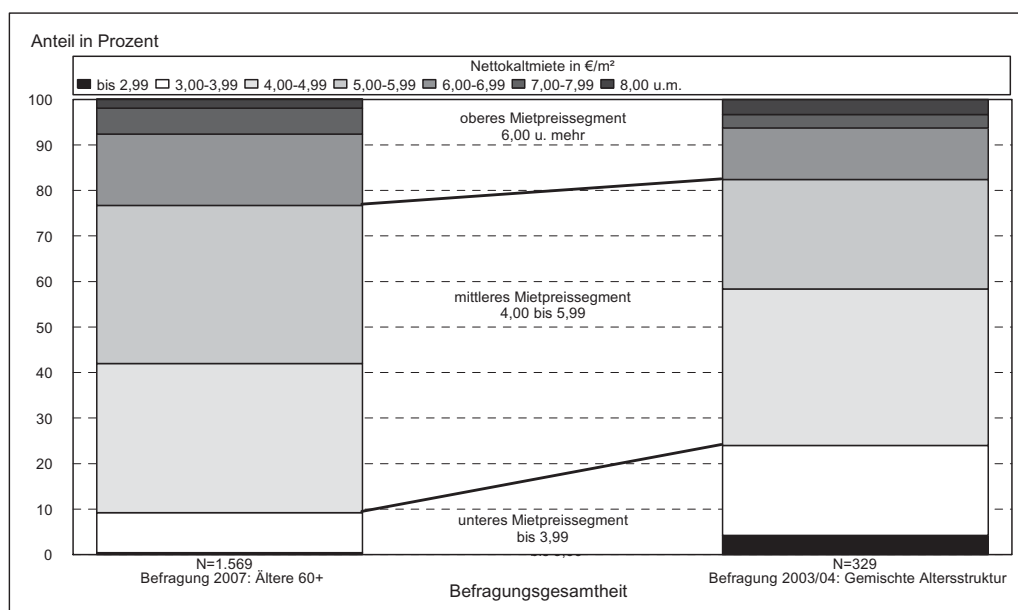


Abb. 34: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen bzw. -segmenten in €/m²
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007; Banse et al., 2005)

Deutliche Unterschiede bezüglich der Miethöhe bestehen je nach Zeitpunkt des Einzuges der heute 60-Jährigen und Älteren in die Wohnung (Abb. 35). Am niedrigsten sind die Nettokaltmieten je m² Wohnfläche mit durchschnittlich 4,76 €/m² bei einem Einzug bis 1990, am höchsten bei einem Einzug ab 1991 bis 1997 mit durchschnittlich 5,78 €/m². Für die ab 1998 bis 2006 bezogenen Wohnungen ergibt sich eine Durchschnittsmiete von 5,68 €/m². Von den Mietern mit langer Wohndauer zahlen nur 7 % Mieten im oberen Mietpreissegment von mehr als 6,00 €/m², von den zwischen 1991 und 1997 eingezogenen Mietern sind es 45 % und von den ab 1998 eingezogenen 34 %. Nettokaltmieten im unteren Mietpreissegment werden immer seltener, je kürzer die Wohndauer ist.

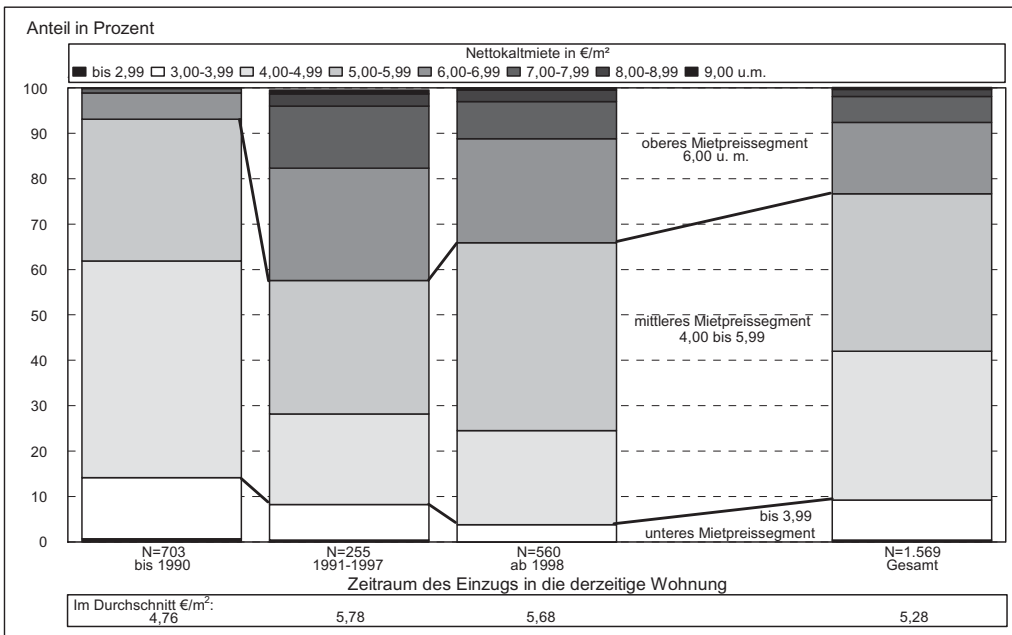


Abb. 35: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen bzw. -segmenten in €/m² und Zeitraum des Einzugs in die derzeitige Wohnung (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Bei längerer Wohndauer werden am häufigsten 4,00 €/m² bis 4,99 €/m² gezahlt, bei sehr kurzer Wohndauer 5,00 €/m² bis 5,99 €/m².

Weitere Unterschiede in der Höhe der von den Älteren zu zahlenden Miete sind zu erkennen in Abhängigkeit vom Baualter der bewohnten Gebäude (Abb. 36). Die höchsten Mieten werden im Durchschnitt für nach 1990 gebaute Neubauwohnungen gezahlt. Vergleichsweise günstig sind die Wohnungsmieten vorrangig in Gebäuden der Baujahre 1970 bis 1990. Wie an anderer Stelle bereits festgestellt wurde, wohnen die Älteren je nach Wohndauer häufig vor allem in Gebäuden der Baujahre 1945 bis 1990 und in nach 1990 errichteten Gebäuden, selten hingegen in bis 1918 errichteten.

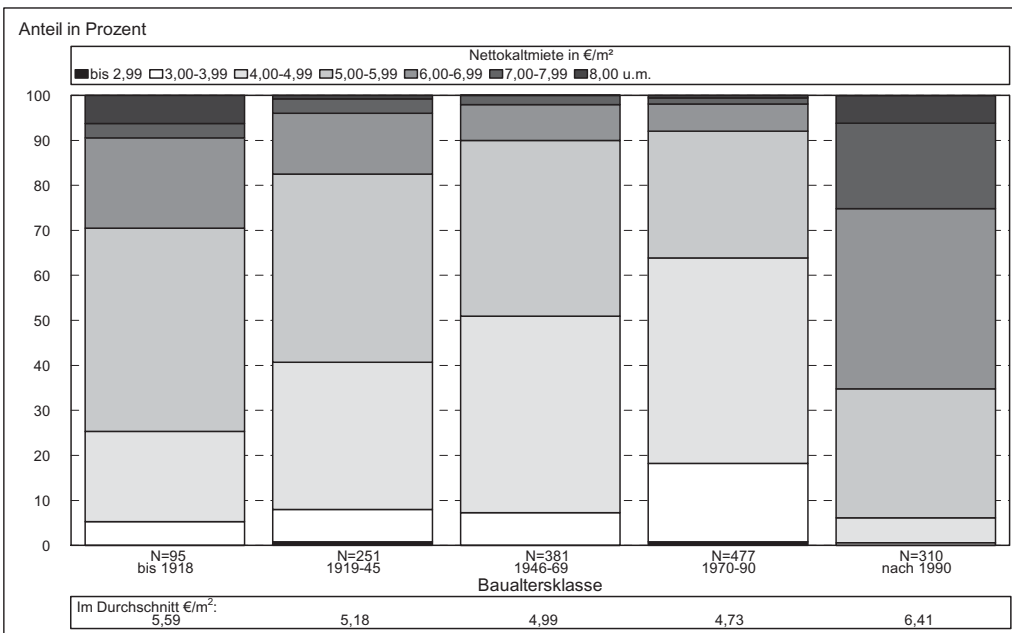


Abb. 36: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Baualtersklasse (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Erwartungsgemäß unterscheidet sich die Höhe der Nettokaltmiete je m² Wohnfläche auch nach der Wohnungsausstattung. Je besser die Wohnungsausstattung ist, desto höher ist im Durchschnitt die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche (Abb. 37). Hohe Mieten ab 7,00 €/m² werden anteilig am häufigsten für Wohnungen mit altengerechter Ausstattung gezahlt, gefolgt von denen mit seniorenfreundlicher Ausstattung. Die Mieten für Wohnungen der mittleren Ausstattungskategorie „gut mit Einschränkungen für Ältere“ entsprechen dem Befragungsdurchschnitt und liegen zumeist und zu etwa gleichen Teilen zwischen 4,00 €/m² und 4,99 €/m² sowie zwischen 5,00 €/m² und 5,99 €/m². Mietpreise unter 5,00 €/m² wurden am häufigsten bei weniger guter Ausstattung angegeben. In einfach ausgestatteten Wohnungen zahlen die Älteren neben geringen Mieten vergleichsweise häufig auch hohe Nettokaltmieten von 6,00 €/m² und mehr.

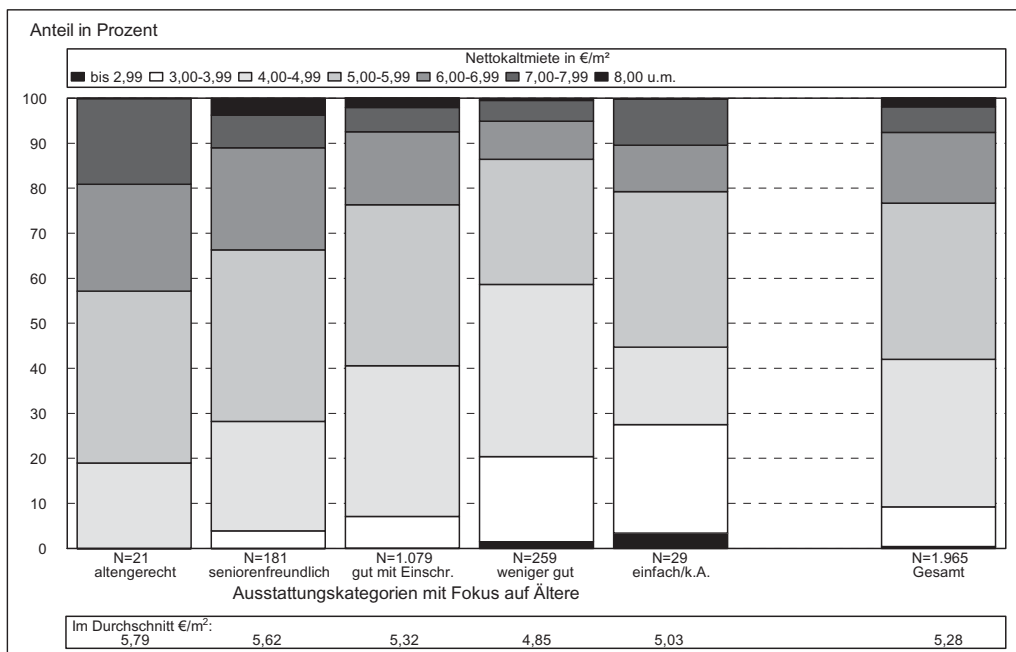


Abb. 37: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Wohnungsausstattung
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Miethöhe nach Alter und Haushaltskonstellation

Nach dem Alter und der Haushaltskonstellation differenziert fällt auf, dass mit zunehmendem Lebensalter häufiger höhere Mieten gezahlt werden. Den höchsten Anteil von Nettokaltmieten ab 6,00 €/m² haben die Älteren zwischen 80 und 95 Jahren angegeben. Bei Paaren ist dies noch geringfügig ausgeprägter der Fall als bei den Alleinlebenden. Deutlich geringere Nettokaltmieten je m² zahlen im Durchschnitt die Paare mit im Haushalt lebenden Kind(ern) (Abb. 38). Wird allerdings die absolute Höhe der Mieten pro Wohnung betrachtet, wird deutlich, dass mit zunehmendem Alter hohe Mieten durch kleinere Wohnflächen pro Wohnung ausgeglichen werden und die vergleichsweise geringen Quadratmeterpreise der Familien mit größeren Wohnflächen verbunden sind (Abb. 39).

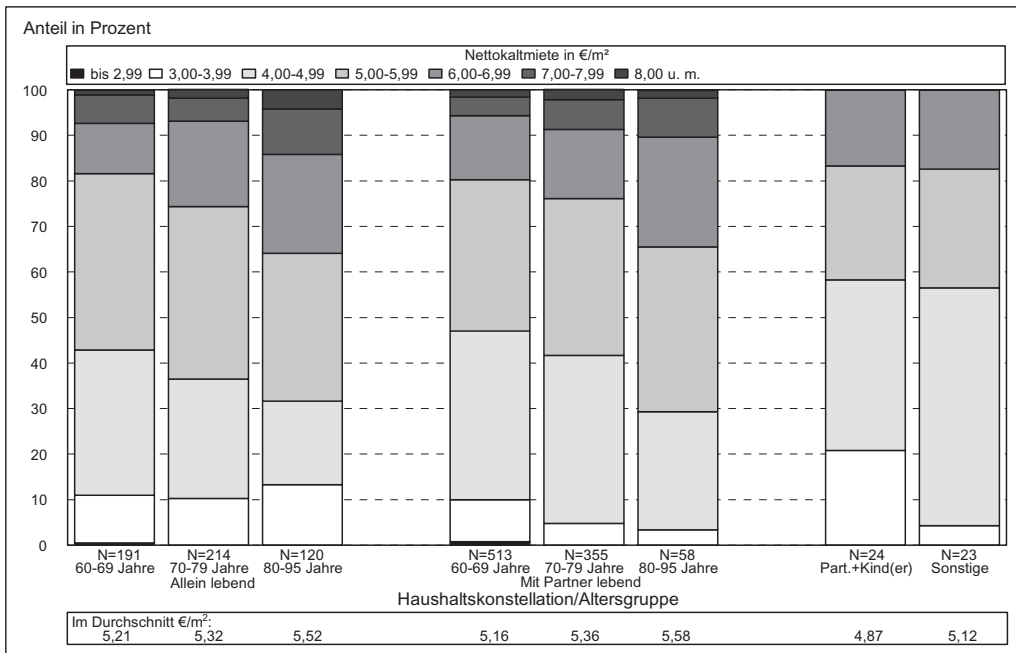


Abb. 38: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Haushaltskonstellation/Altersgruppe (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

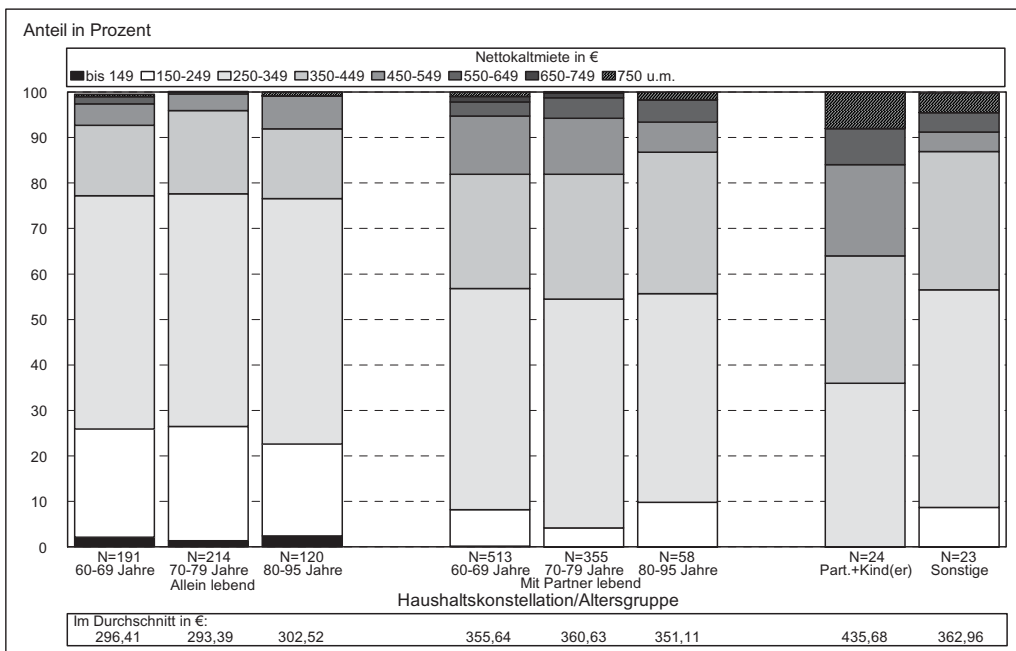


Abb. 39: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/Wohnung und Haushaltskonstellation/Altersgruppe (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Miethöhe und Zufriedenheit mit der Wohnung

Eine zu hohe Miete ist bei den Älteren, die umziehen möchten, ein vergleichsweise häufig genannter Umzugsgrund. Von den im Zusammenhang mit Umzugsabsichten erfolgten Angaben zu Umzugsgründen beziehen sich 5 % auf die Miethöhe. Zum Teil werden Ängste zum Ausdruck gebracht, zu einem späteren Zeitpunkt, z. B. bei Wegfall des Partners, nach Mieterhöhungen oder bei möglicherweise geringerem Einkommen, die Miete nicht mehr zahlen zu können. Darüber hinaus nennt ein Viertel der Befragten mit konkreten Umzugsabsichten eine zu hohe Miete als Umzugsgrund, stets in Kombination mit mindestens einem weiteren Grund, wie eine zu große Wohnung, dem Wunsch nach mehr Ruhe oder die derzeitige Wohnung ist nicht altengerecht. Eine zu hohe Miete steht an 5. Stelle der 25 standardisiert abgefragten Umzugsgründe. Trotzdem konnte nachgewiesen werden, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld mit wachsender Miethöhe steigt. Sie ist bei höheren Nettokaltmieten je m² Wohnfläche tendenziell größer als bei geringeren Mieten, was u. a. den Zusammenhang von Miethöhe und Wohnungsausstattung bzw. Qualität der Wohnungen und des Wohnumfeldes verdeutlicht (Abb. 40). In Anbetracht der insgesamt geringen Umzugsneigung der Befragten bleibt festzustellen, dass bei zufrieden stellenden Wohnbedingungen von den Älteren selbst vergleichsweise hohe Nettokaltmieten je m² toleriert werden. Das soll nicht bedeuten, dass die Miethöhe für die Befragten nicht von Bedeutung ist. Allerdings zahlt ein vergleichsweise großer Teil von 42 % der Befragten, bei den 60- bis 69-Jährigen ist es fast die Hälfte, günstige Nettokaltmieten von weniger als 5,00 €/m².

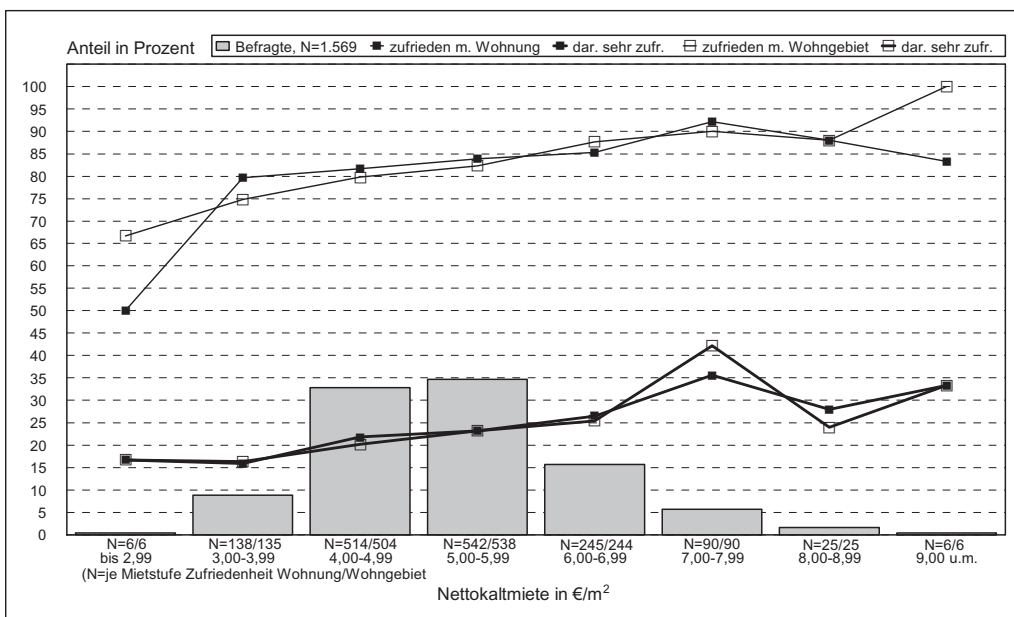


Abb. 40: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Wohnzufriedenheit (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

6.2 Wohnkostenbelastung

Aussagen zur Wohnkostenbelastung der Haushalte sind im Rahmen der vorliegenden Befragung nur begrenzt möglich, da das Haushaltsnettoeinkommen der Älteren in Einkommensgruppen abgefragt wurde. Um die Wohnkostenbelastung dennoch grob einschätzen zu können, wurde als Kompromiss mit dem Mittelwert der jeweiligen Einkommensgruppe gerechnet (siehe S. 12 unten). Betrachtet werden in erster Linie alle Mieterhaushalte, aber auch die Belastungen der Eigentümer. Für die Darstellung der Wohnkostenbelastung der Haushalte wurden neben der Nettokaltmiete auch die Betriebskosten berücksichtigt, so dass die Bruttowarmmiete bei den Mietern bzw. die Gesamtbelastung bei den Eigentümern die Grundlage für die Berechnungen bildet.

Die Gesamtmietbelastung, d. h. der Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen, beträgt im Mittel über alle Mieterhaushalte rund 32 %, bei einer extremwertbereinigten Spanne zwischen 15 % und 65 %. Unterschiede sind in Abhängigkeit von der Haushaltskonstellation weniger vom Alter festzustellen. Die Alleinlebenden haben mit 36 % eine im Durchschnitt höhere Gesamtmietbelastung als die Haushalte mit mehreren Personen. Sie ist bei den mit (Ehe-)Partner lebenden Älteren am geringsten und liegt bei durchschnittlich 27 %. Bei den Paaren mit Kind(ern) beträgt die Gesamtmietbelastung im Durchschnitt 31 % und bei den Befragten in sonstigen Konstellationen 33 %. Für etwa drei Viertel der Alleinlebenden liegt die Gesamtmietbelastung über 30 % und fast 20 % geben mehr als 50 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus, was die vergleichsweise ungünstige Situation in dieser Gruppe ebenfalls verdeutlicht. Bei den Älteren mit (Ehe-)Partner ist der Anteil der Gesamtmietbelastung über 30 % mit etwa einem Drittel deutlich geringer und nur für wenige konnten Belastungen über 50 % ermittelt werden. (Abb. 41).

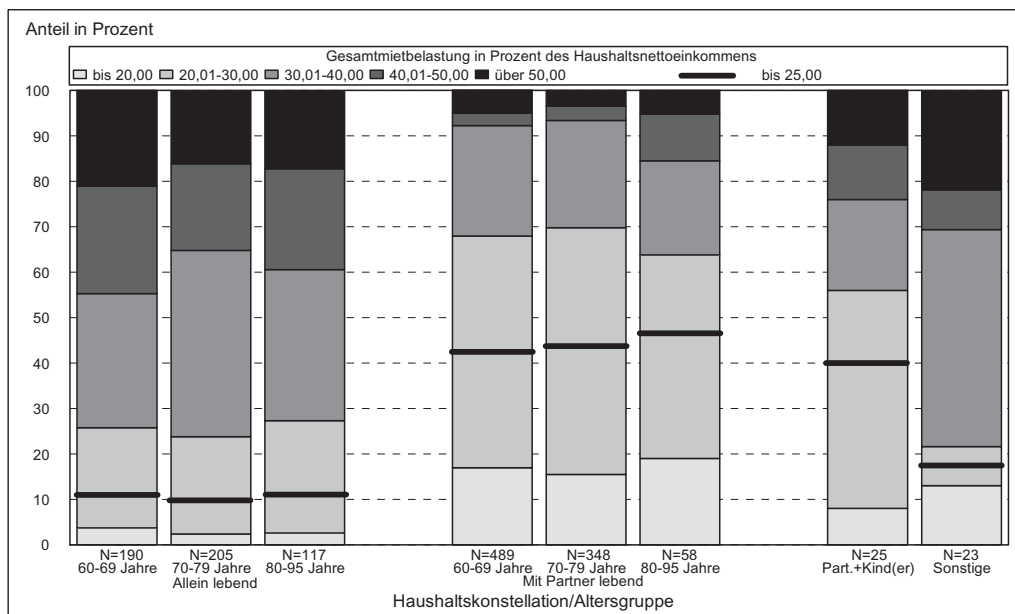


Abb. 41: Gesamtmietbelastung und Haushaltskonstellation/Altersgruppe
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

In der Literatur werden bereits 25 % als Schmerzgrenze für die Wohnkostenbelastung diskutiert. Diese werden von der Mehrheit der Befragten überschritten, so von rund 90 % der allein lebenden Mieter und von über 50 % der mit (Ehe-)Partner Lebenden. Wird die 30 % Grenze betrachtet, sind es noch 75 % der Alleinlebenden und 32 % der Paare die darüber liegen. Deutliche Unterschiede in der Gesamtmietbelastung sind weiterhin nach dem Baualter der Gebäude und der Ausstattungskategorie der Wohnungen festzustellen. Am ungünstigsten ist die Belastungssituation bei den Mietern in bis 1918 und nach 1990 errichteten Gebäuden bzw. in altengerecht ausgestatteten Wohnungen (Abb. 42). Dort ist der Anteil derer, die bis 30 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben am geringsten.

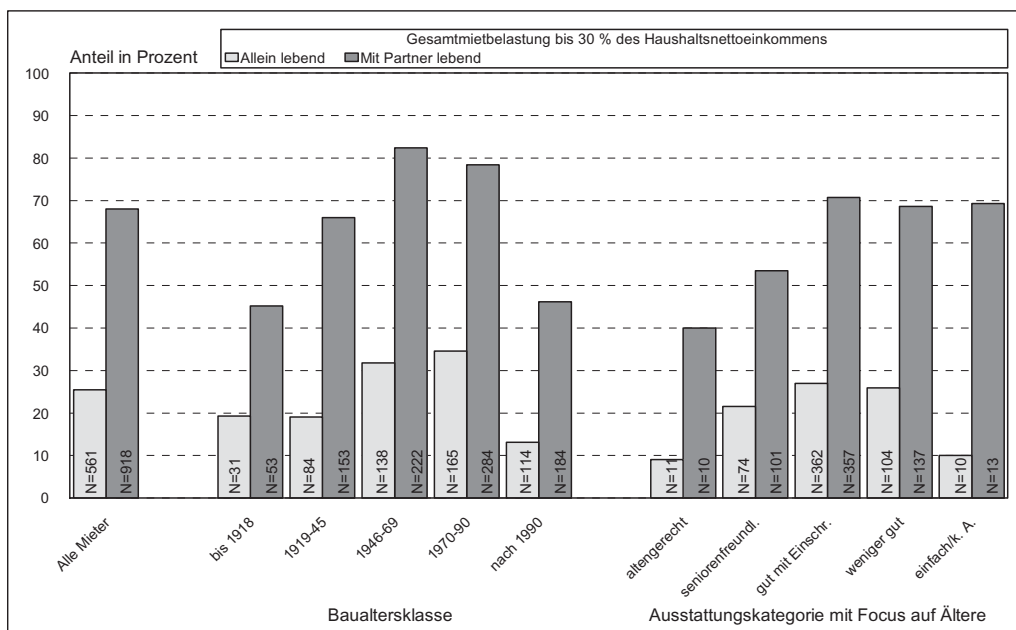


Abb. 42: Anteil der Befragten mit einer Gesamtmietbelastung bis 30 % des Haushaltsnettoeinkommens und Baualtersklasse bzw. Ausstattungskategorie
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

So wie bei der Miete ist auch bei der Gesamtmietbelastung zu beobachten, dass sie bei den Befragten mit längerer Wohndauer geringer ist als bei denen mit kurzer Wohndauer. Bei den bis 1990 in ihre derzeitige Wohnung Eingezogenen beträgt sie im Durchschnitt 29 %. Die danach Eingezogenen haben eine durchschnittliche Gesamtmietbelastung von 35 %.

Für die Wohnungs- und Hauseigentümer konnte aus den Angaben zu den Wohnkosten (Finanzierungs-/Bewirtschaftungskosten sowie Betriebs-/Nebenkosten) die Wohnkostenbelastung bestimmt werden. Im Vergleich zu den Mietern, mit einer durchschnittlichen Gesamtmietbelastung von 32 %, sind die Wohnungseigentümer mit durchschnittlich 27 % deutlich niedriger durch die Kosten für das Wohnen belastet. Die Hauseigentümer haben mit durchschnittlich 36 % eine geringfügig höhere Belastung als die Mieter. Dabei fällt auf, dass Wohnungseigentümer häufiger als andere Wohnkostenbelastungen bis 20 % haben und dass bei den Hauseigentümern ein größerer Teil sehr hohe Belastungsquoten von über 50 % hat. (Abb. 43). Eigentümer mit einer hohen Wohnkostenbelastung haben tendenziell höhere Einkommen als hoch belastete Mieterhaushalte. Bei den Eigentümern resultieren hohe Wohnkostenbelastungen überwiegend aus hohen Kosten, bei den Mietern häufiger auch aus geringen Einkommen. Somit steht den hochbelasteten Eigentümerhaushalten im Durchschnitt ein größeres Resteinkommen zur Verfügung als den Mieterhaushalten, was eine positivere Einschätzung der finanziellen Situation erwarten lässt.

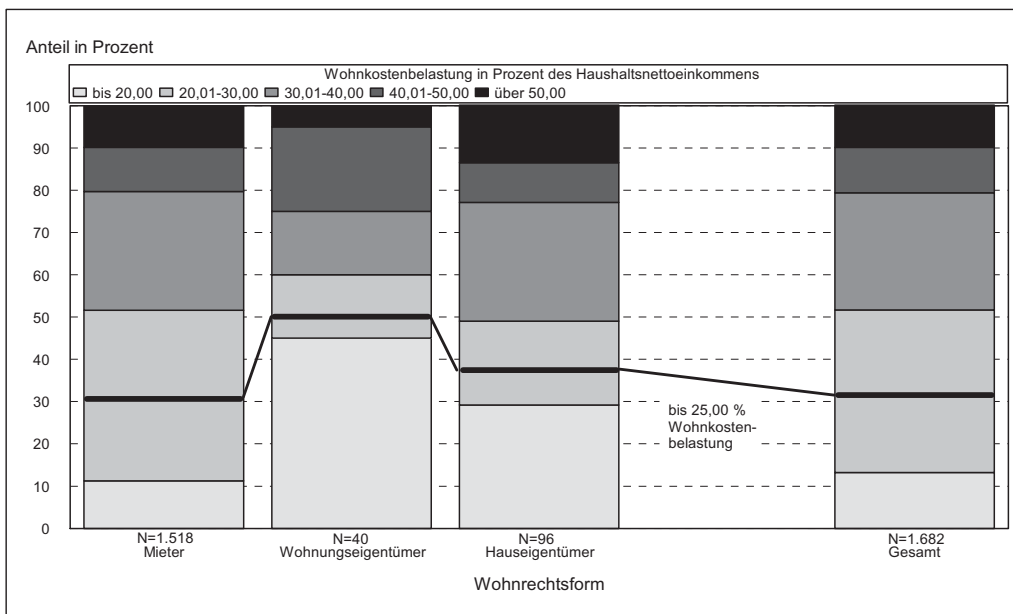


Abb. 43: Wohnkostenbelastung und Wohnrechtsform
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

6.3 Einschätzung der finanziellen Situation

Im Anschluss an die Fragestellungen zur Höhe des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens und der zu zahlenden monatlichen Miete bzw. der Belastung bei Eigentümern wurde von den Älteren eine Einschätzung zum verbleibenden Einkommen erfragt, die zur Charakteristik der individuellen Lebenssituation der befragten Älteren 60+ gedacht ist. Auf die Frage: „Wie können Sie mit Ihrem verbleibenden Einkommen leben – sehr gut, gut, mit Einschränkungen, weiß nicht?“ haben 5 % der Älteren geantwortet, dass sie mit dem verbleibenden Einkommen sehr gut leben können und 53 % antworteten „gut“ (Abb. 44). Das sind zusammen 58 % aller Befragten. 41 % gaben an, dass sie nur mit Einschränkungen leben können. Die Antworten der zur Miete Wohnenden zeigen eine entsprechende Verteilung. Eigentümerhaushalte, vor allem Wohnungseigentümer, leben demgegenüber nach eigener Einschätzung seltener mit Einschränkungen. 78 % der Wohnungseigentümer und 60 % der Hauseigentümer können gut, teilweise sehr gut, mit dem verbleibenden Einkommen leben. Etwas kritisch ist dabei die Abstufung der Bewertungsskala und die Formulierung „mit Einschränkungen“ zu sehen. Das „mit Einschränkungen“ bewertete Auskommen mit dem verbleibenden Einkommen umfasst ein breites Spektrum, von vergleichsweise guten Situationen, die unter anderen Umständen noch besser sein könnten, bis hin zu sehr eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten, wie etwa von „Ich kann mir nur selten Extras leisten.“ bis „Ich kann mir kaum das Nötigste leisten.“. Trotzdem ist in der Tendenz zu erkennen, dass die Vorsorge für das Alter durch die Bildung von Wohneigentum einen wesentlichen Faktor für die Qualität der späteren Wohn- und Lebenssituation und die finanzielle Situation im Alter darstellt.

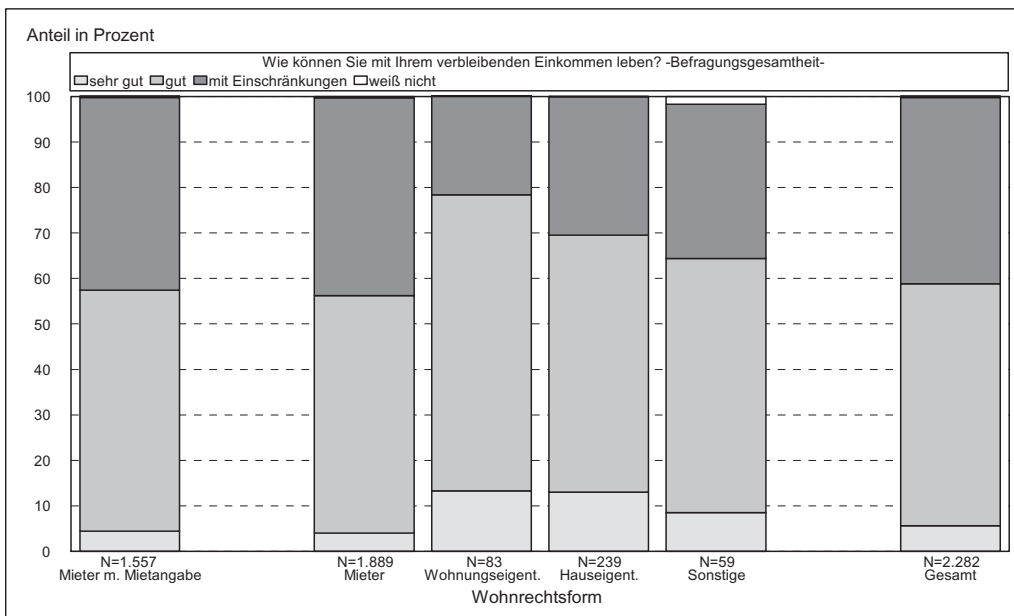


Abb. 44: Einschätzung der finanziellen Situation und Wohnrechtsform
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Nach der Haushaltskonstellation und dem Alter differenziert, leben nach Angaben der Befragten die jungen Älteren häufiger mit Einschränkungen als die Hochbetagten, und dabei die Alleinlebenden etwas häufiger als die Paare. Am häufigsten meinen allerdings die Befragten in sonstigen Konstellationen, wie allein mit Kind(ern) oder Eltern(teil), mit dem verbleibenden Einkommen nur mit Einschränkungen leben zu können. Bei ausschließlicher Betrachtung der Mieter ist der Anteil derer, die angeben, nur mit Einschränkungen leben zu können bei den 60- bis 69-Jährigen am höchsten und bei den 80- bis 95- Jährigen am geringsten. Mit zunehmendem Alter steigt der Anteil derer, die angeben, dass sie gut oder sehr gut mit dem verbleibenden Einkommen auskommen können. Darüber hinaus wird die Situation von mit (Ehe-)Partner Lebenden günstiger eingeschätzt als von den Alleinlebenden. Für Befragte mit Partner und Kind(ern) und vor allem in sonstigen Konstellationen zeigt sich die Beurteilung noch etwas ungünstiger (Abb. 45).

Die Beurteilung, wie die entsprechenden Mieter mit dem verbleibenden Einkommen leben können, steht zunächst im Zusammenhang mit dem verfügbaren Einkommen und den Ausgaben für die Nettokaltmiete, verweist aber auch auf unterschiedliche Prioritätensetzungen und lässt zudem unterschiedliche Betriebskosten vermuten, wie einen unterschiedlichen Verbrauch an Wasser und Heizenergie, was die Gesamtmietbelastung weiter ausdifferenziert. Die für die Haushaltskonstellationen/Altersgruppen im Durchschnitt festgestellte Wohnkostenbelastung belegt nicht stringent die nach dem Alter differenzierte Einschätzung der finanziellen Situation der Befragten. Im Durchschnitt steht einer im höheren Lebensalter positiveren Bewertung der finanziellen Situation eine höhere Wohnkostenbelastung gegenüber. Mit Einschränkungen zu leben meinen häufiger die Alleinlebenden als die mit (Ehe-)Partner Lebenden, vor allem bei einer Wohnkostenbelastung von 20 % bis 40 %. Die Älteren meinen bei jeweils gleichen Wohnkostenbelastungen seltener als die Jüngeren mit Einschränkungen zu leben. Weniger von Belang ist dabei, ob die Befragten mit oder ohne Partner leben, d. h. die Haushaltsgröße wird von der Altersstruktur überlagert (Abb. 46).

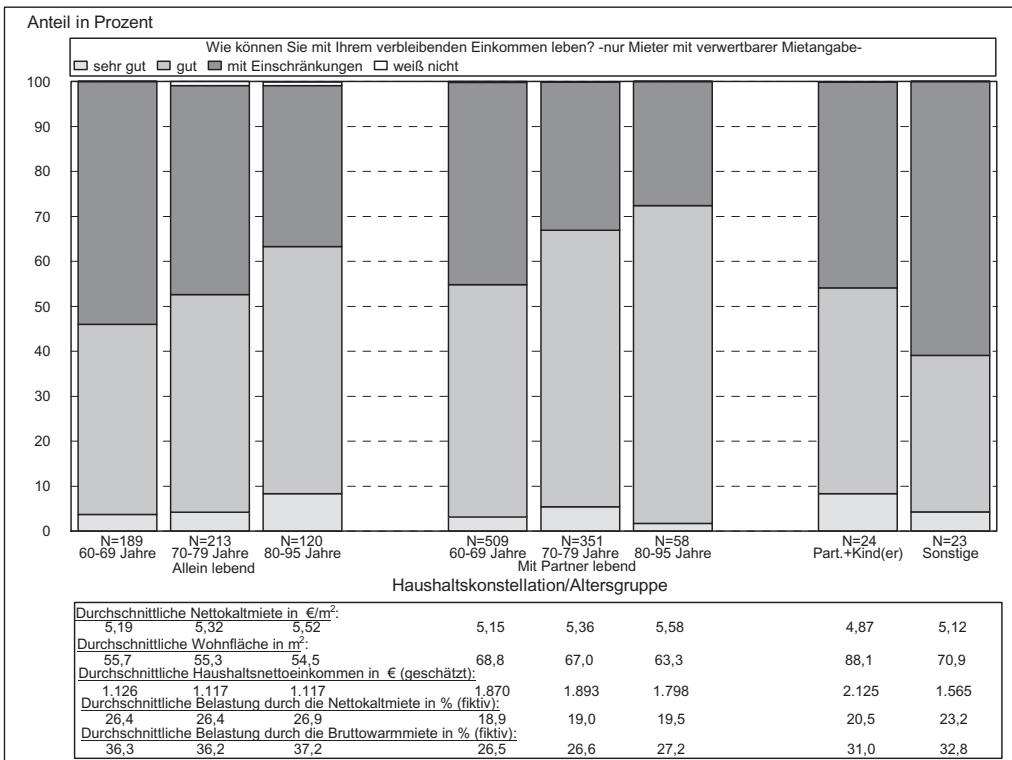


Abb. 45: Beurteilung des Einkommens und Haushaltskonstellation/Altersgruppe (nur Mieter mit verwertbarer Mietangabe)
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

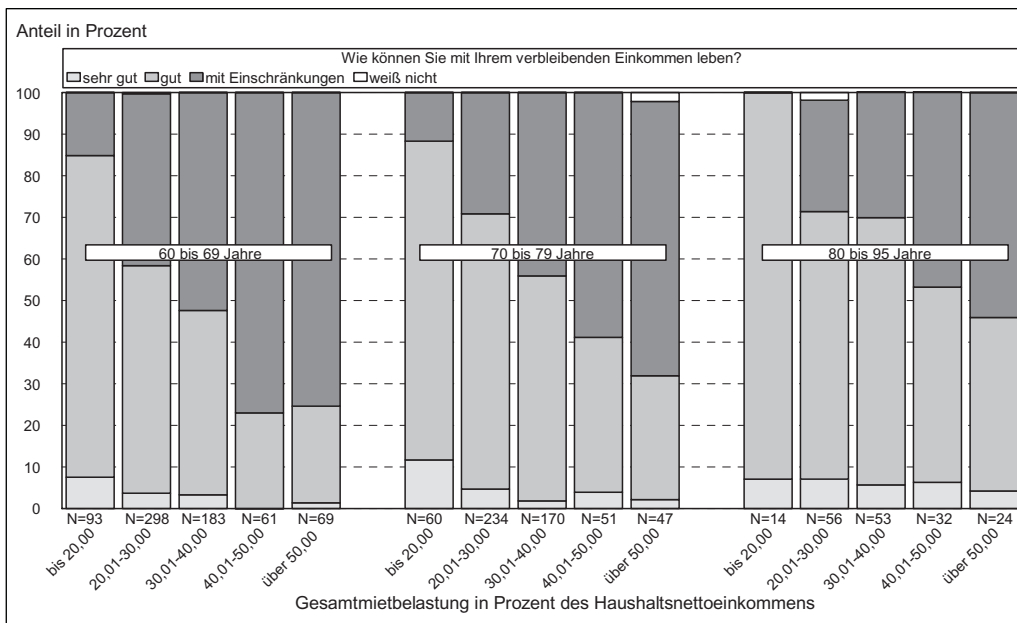


Abb. 46: Beurteilung des Einkommens und Gesamtmietbelastung (nach Altersgruppen)
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

7 Anforderungen an den Wohnungsbestand

Ein Ziel der Untersuchungen am Beispiel der Stadt Dresden war die Darstellung der gegenwärtigen Wohnsituation der Älteren 60+ und deren Bewertung durch die Befragten. Ausgehend von dieser Situationsanalyse ergibt sich die Frage, welche Anforderungen an den Wohnungsbestand zu erwarten sind. Die Befragung hat deutlich gemacht: Ältere Menschen wollen so lange wie möglich selbständig in den eigenen vier Wänden wohnen. So ist unter dem Blickwinkel einer älter werdenden Bewohnerschaft eine dem Alter angepasste Ausstattung der Gebäude und Wohnungen eine wichtige Bedingung für die zukünftige Nutzbarkeit der Wohnungen. Bis 2020 wird nach den Prognosen der Stadt Dresden die Zahl der 60-Jährigen und Älteren weiter steigen. Insbesondere die Zahl der über 80-Jährigen wird sich fast verdoppeln. Mit zunehmendem Alter wächst der Anteil der Alleinlebenden. Die Zahl der Haushalte in der Altersgruppe ab 60, und damit die Zahl der von Älteren bewohnten Wohnungen, könnte um ca. 16 % ansteigen.

Mit der Befragung zum Wohnen im Alter 60+ wurden verschiedene Besonderheiten herausgearbeitet, die im Zusammenhang mit der Wohnsituation und den Wohnwünschen der Älteren zu erkennen waren. Wesentlichen Einfluss auf die Wohnsituation der Älteren hatten die Entwicklungen ab 1995. So hat ein hohes Angebot an durch Sanierung und Neubau gut ausgestatteter Wohnungen 45 % der Älteren veranlasst, in eine andere, häufig bessere Wohnung umzuziehen. Davon sind 42 % in nach 1990 neu gebaute Wohnungen eingezogen, 21 % der Älteren bezogen eine Wohnung aus den 1970er und 1980er Jahren, 16 % aus den Baujahren von 1919 bis 1945 und 12 % wählten eine Wohnbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren. Am seltensten (9 % der Fälle) wurden bis 1918 gebaute Wohnungen bezogen. Trotz einer umfangreichen Sanierung und Modernisierung der bis 1918 errichteten Altbauwohnungen in den 1990er Jahren und bei einem breiten Angebot solcher Wohnungen, wurden diese bisher von den Älteren bei einem Umzug kaum gewählt. Jüngere Baualtersklassen wurden bevorzugt.

Im Ergebnis dieser Entwicklungen haben die Wohnungen, in denen die Älteren wohnen, überwiegend eine gute Ausstattungsqualität. 69 % der Befragten beurteilen die Wohnungsausstattung als „genau richtig“ und rund 34 % der Wohnungen werden durch die Bewohner selbst als altengerecht bezeichnet. Wird allerdings die Ausstattungsqualität der Wohnungen mit Fokus auf Ältere anhand der einzelnen Merkmale bewertet, können im Mittel aller von den Älteren bewohnten Wohnungen lediglich 2 % als altengerecht und rund 15 % als seniorenfreundlich bezeichnet werden (beide Kategorien unterscheiden sich durch eine bodengleiche Dusche und keine Türschwellen bei altengerechter Ausstattung). Weitere 61 % der Wohnungen sind gut ausgestattet, können aber möglicherweise Einschränkungen für Ältere bedeuten. Ein Anteil von 22 % der Wohnungen konnte nur als weniger gute und einfache Ausstattung eingeordnet werden. Der Anteil der Älteren, die in altengerechten und seniorenfreundlichen Wohnungen wohnen, ist also trotz Modernisierung und Umzug in den Neubau vergleichsweise gering. Allerdings sollte hier beachtet werden, dass ein höheres Lebensalter nicht zwangsläufig besondere Wohnbedingungen erfordert und wenn, dann erfordert nur ein begrenzter, individuell unterschiedlich langer Zeitraum spezielle Wohnformen, die von den meisten auch nur als Ausnahmefall angesehen werden. So zeigt sich, dass die Älteren mit den bewohnten Wohnungen überwiegend zufrieden sind, am häufigsten allerdings in für das Alter entsprechend ausgestatteten Wohnungen. Fehlende Ausstattungsmerkmale werden dort am seltensten bemängelt. Wichtig erscheint darüber hinaus die Erreichbarkeit der Wohnung mit einem Personenaufzug, was im Alter häufig eine wesentliche Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung sein kann. Zwei Drittel der Befragten halten einen Aufzug für wichtig bzw. sehr wichtig, die Hochbetagten noch etwas häufiger. Demgegenüber kann nur etwa ein Fünftel der entsprechenden Wohnungen mit einem Aufzug erreicht werden.

Etwas größer als bei der Beurteilung der Ausstattung der Wohnung ist mit drei Viertel der Anteil derer, die die Wohnungsgröße als „gerade richtig“ bezeichnen. Schwerpunkte bezüglich der bevorzugten Wohnungsgrößen sind zu erkennen. So bewohnen allein lebende Mieter vorrangig Zwei-Zimmer-Wohnungen und Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 59 m² Wohnfläche, während mit (Ehe-)Partner Lebende vorrangig in Drei-Zimmer-Wohnungen wohnen, bei Wohnflächen zwischen 60 m² und 79 m². Ein-Zimmer-Wohnungen werden kaum bewohnt, und wenn, dann werden sie als „zu klein“ bezeichnet. Ausgehend von der Bevölkerungsprognose der Stadt Dresden ist zu erwarten, dass die Zahl der Älteren zukünftig steigt und damit die Nachfrage nach Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit entsprechenden Wohnflächen. Sollten darüber hinaus zunehmend mehr Wohnungen eine altengerechte oder seniorenfreundliche Ausstattung erhalten, würde das die Inanspruchnahme zusätzlicher Wohnflächen bedeuten. Wie bereits unter Punkt 3 dargestellt, haben altengerechte und seniorenfreundliche Wohnungen im Mittel größere Wohnflächen als eine „normale“ Wohnung, so dass der Wohnflächenbedarf für Ältere gegenüber der heutigen Situation steigen würde. Um den Älteren, insbesondere allein lebenden, bei zeitlich begrenzter häuslich behandelbarer Krankheit oder Pflegebedürftigkeit ein Verbleiben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, erscheint zudem eine Unterbringungsmöglichkeit für Betreuungspersonen vorteilhaft. So ist neben ausreichenden Bewegungsflächen auch die Zahl der Zimmer von Interesse.

Unter den verschiedenen Wohnformen werden von den Befragten am häufigsten „normale“ Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus favorisiert. Etwa ein Viertel derer mit Umzugswunsch könnte sich vorstellen, in eine altengerechte Wohnung ohne Service oder mit Service und erweiterbarem Dienstleistungsangebot einzuziehen. Ebenso wird ein Wohnen in generationengemischten Gebieten gemeinsam mit Jüngeren bevorzugt. Das Wohnen unter Gleichaltrigen ist weniger gefragt.

Für den Eigentümer der Gebäude und Wohnungen sind eine Veränderung der Wohnraumstrukturen und ein Einbau zusätzlicher Ausstattungen für Ältere ein bautechnisches Problem, eine Frage der Veränderbarkeit der Wohnungsgrundrisse und ein Problem der Finanzierung. In der Summe bedeutet die Schaffung altengerechter und seniorenfreundlicher Wohnungen größere Wohnflächen, was unter dem Blickwinkel der Wohnungsleerstände in ostdeutschen Städten eine Chance für den Wohnungsbestand sein könnte. Unter den Bedingungen von massivem Wohnungsleerstand sollte nicht das vordergründige Ziel sein, auf eine Flächenminimierung der Wohnungen Älterer zu orientieren. Vielmehr sollte das Bestreben in einer Optimierung von Wohnkomfort und damit verbundener Flächenverbrauch, Heizenergieverbrauch und der Finanzierbarkeit bestehen.

Quellenverzeichnis

Banse, J.; Blum, A.; Effenberger, K.-H.; Möbius, M. (2001): Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. Dresden. IÖR-Schriften 36.

Banse, J.; Effenberger, K.-H.; Möbius, M. (2005) Wohnpräferenzen und Potenziale in Stadtgebieten. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. Dresden. IÖR-Texte 150.

Banse, J.; Möbius, M. (2008): Bewohnerstrukturen und Nutzerpräferenzen in Bonn und Dresden. In: Roch, I.; Banse, J.; Leimbrock, H. (Hrsg.): Freiraum und Wohnen als Potenziale für die Stadtentwicklung. VWF Berlin. Im Erscheinen.

Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (2004): Typisierung von Stadtteilen nach der Art der überwiegenden Bebauung. Unveröffentlicht.

Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (2006): Statistische Mitteilungen, Bevölkerung und Haushalte.

Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (2006a): Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2020.

Menning, S. (2007) Haushalte, familiäre Lebensformen und Wohnsituation älterer Menschen. Report Altersdaten. GeroStat 02/2007.

Minx, B.; Gerdes, J. (1999).: Leben und Wohnen in Rostock. Universität Rostock, Institut für Soziologie.

Oertel, H.; Banse, J. (2008) Wohnsituation Älterer und deren Perspektiven. Ergebnisse einer Auswertung des Sozioökonomischen Panels. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung. Dresden. IÖR-Text in Vorbereitung.

Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2006 (2007): Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt.