IÖR Texte

160

Juliane Banse, Martina Möbius,
Clemens Deilmann

Wohnen im Alter 60+

Ergebnisse einer Befragung in der Stadt Döbeln

Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

160

Juliane Banse, Martina Möbius,
Clemens Deilmann

Wohnen im Alter 60+

Ergebnisse einer Befragung in der Stadt Döbeln

Dresden
Juli 2010

Impressum

IÖR Texte 160, Juli 2010
ISSN 1434-5463

Herausgeber

© 2009, 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

Bestellungen

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

Vorbemerkungen

Bis zum Jahr 2050 wird voraussichtlich bei insgesamt rückläufiger Bevölkerung die Zahl der 60-Jährigen und Älteren in Deutschland steigen, besonders in Ostdeutschland. Die Zahl der über 75-Jährigen wird sich verdoppeln. Die am meisten verbreitete Wohnform – das selbständige Wohnen zur Miete in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus – wird von der Mehrzahl der Älteren auch im höheren Alter gewünscht und ermöglicht die weitere Nutzung eines häufig nicht mehr knappen Wohnungsbestandes. Wohnungswechsel werden mit zunehmendem Lebensalter seltener angestrebt. Allerdings können sich aufgrund unangepasster Wohnungsausstattungen Nutzungseinschränkungen für ältere Menschen ergeben, die das eigenständige Wohnen erschweren bzw. verhindern. So wird es immer wichtiger, die Bedürfnisse der Älteren an Wohnung und Wohnumfeld zu kennen und durch Umbau und Anpassung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes zu berücksichtigen. Wie die heute 60-Jährigen und Älteren wohnen und ihre Wohnsituation beurteilen, ist Gegenstand von zwei Befragungen im Rahmen 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.

In Analogie zu einer Befragung in der sächsischen Großstadt Dresden im Jahr 2007 wurde 2009 in Döbeln, einer kleinen sächsischen Mittelstadt mit rund 21 Tausend Einwohnern, eine Befragung durchgeführt, die an 1.300 Ältere (60 bis 95 Jahre, nachfolgend auch Ältere 60+ genannt) gerichtet war. Von denen haben sich 440 Befragte u. a. zu ihrer gegenwärtigen Wohnsituation, zu Umzugsabsichten und zu bevorzugten Wohnformen für das Alter geäußert. Die Ergebnisse stehen für ostdeutsche Städte mit gemischter Baualtersstruktur der Wohnungen in der entsprechenden Gemeindegrößenklasse. Ausgewählte Befragungsergebnisse für Döbeln werden nachfolgend dargestellt und mit den Befragungsergebnissen in Dresden verglichen bzw. Besonderheiten abgehoben. Dabei geht es im Kapitel 1 um das Befragungsdesign, die Altersstruktur und Haushaltskonstellationen, den höchsten beruflichen Abschluss, die Einkommensquellen und das Einkommen sowie die Wohnrechtsformen der Älteren 60+. Im Kapitel 2 wird die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld betrachtet. Kapitel 3 richtet den Blick auf die Wohndauern bzw. die Umzugsmobilität und zeigt, in welcher Art von Wohngebäude die Älteren 60+ bevorzugt wohnen bzw. ab 1995 eingezogen sind. Die Kapitel 4 und 5 beschäftigen sich mit der Wohnungsgröße und der Wohnungsausstattung, 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 60+ beurteilt und mit den vorhandenen Wohnungsgrößen in der Stadt verglichen. Im Kapitel 6 geht es um die Umzugsabsichten der Älteren 60+, um die Akzeptanz verschiedener Formen altengerechten Wohnens und um bestimmte Ansprüche an das Wohngebäude, das Wohnumfeld sowie an Service und Dienstleistungen im Alter. In Kapitel 7 wird die Höhe der Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche betrachtet und die Gesamtmietbelastung der Mieter sowie die Gesamtwohnkostenbelastung der Hauseigentümer diskutiert. Eine Einschätzung der Befragten, wie sie mit dem verbleibenden Einkommen leben können, charakterisiert die selbstempfundene finanzielle Situation der Älteren 60+. Kapitel 8 fasst die Ergebnisse der Befragung zusammen, mit Hinweisen zu den Spezifika einer kleinen sächsischen Mittelstadt im Vergleich zu einer sächsischen Großstadt. Weiterführende Informationen werden unter www.ioer.de bereitgestellt.

Juliane Banse, Martina Möbius, Clemens Deilmann Dresden, Juli 2010

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis **4**

Abbildungsverzeichnis **4**

1 Die Älteren 60+ in der Befragung **7**

1.1 Befragungsdesign „Wohnen im Alter 60+“ 7

1.2 Lebensalter, Haushalte und Gesundheit 8

1.3 Höchster beruflicher Abschluss, Einkommensquellen und Höhe der Haushaltsnettoeinkommen 9

1.4 Wohnrechtsform 12

2 Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld **14**

3 Wohndauer, Umzugsmobilität und bewohntes Wohngebäude **17**

4 Wohnungsgröße **20**

4.1 Wohnfläche und Anzahl der Zimmer 20

4.2 Beurteilung der aktuellen Wohnungsgröße 21

5 Wohnungsausstattung **23**

5.1 Einzelmerkmale der Wohnungsausstattung und Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere 23

5.2 Beurteilung der Wohnungsausstattung 26

6 Umzugsabsichten und Wohnformen für das Alter **28**

6.1 Umzugsabsichten, Umzugsgründe und Zielgebiete der Umzüge 28

6.2 Vorstellungen zu Wohnformen für das Alter 30

6.3 Wichtigkeit von Einzelaspekten der Wohnsituation 31

7 Miethöhe und Wohnkostenbelastung 34

7.1 Miethöhe und ihre Differenzierung 34

7.2 Wohnkostenbelastung 37

7.3 Einschätzung der finanziellen Situation 40

8 Zusammenfassung der Befragungsergebnisse für Döbeln und Vergleich mit der Situation in Dresden **41**

9 Abschließende Bemerkungen **47**

Quellenverzeichnis **48**

Anlage: Fragebogen **49**

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Haushaltskonstellationen nach dem Lebensalter der Befragten 9

Tab. 2: Beurteilung des gesundheitlichen Befindens nach dem Lebensalter der Befragten 9

Tab. 3: Haushalte, die Rente/Pension oder/und Erwerbseinkommen beziehen sowie ausschließlich von der Rente/Pension leben nach Altersgruppen 10

Tab. 4: Wohnrechtsform und Lebensalter der Befragten 13

Tab. 5: Eigentümer der von den Älteren 60+ bewohnten Wohnungen 13

Tab. 6: Zufriedenheit der Älteren 60+ mit der Wohnung und dem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet 14

Tab. 7: Antworten auf die Frage: „Was vermissen Sie in Ihrem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet?“ nach Stadtteilen 16

Tab. 8: Für Döbeln und Dresden nach Baualtersklassen: Wohnungsbestand in der Stadt und Wohnungen der Befragten (insgesamt und nach Zeitraum des Einzugs), häufigste Anzahl Geschosse in den von den Befragten bewohnten MFH und Anteil Befragter in MFH mit Personenaufzug 18

Tab. 9: Vorhandensein ausgewählter Ausstattungsmerkmale der Wohnungen, Döbeln (Befragte gesamt und nach Wohnrechtsform) und Dresden (Befragte gesamt) 23

Tab. 10: Charakterisierung der Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere 25

Tab. 11: Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere nach Baualtersklassen (Mieter und Eigentümer) 25

Tab. 12: Umzugsabsichten nach Altersgruppen 28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Stadtteilgliederung der Stadt Döbeln 7

Abb. 2: Anzahl der Befragten in den Stadtteilen in Döbeln 8

Abb. 3: Höchster beruflicher Abschluss der Befragten und, soweit vorhanden, deren (Ehe-)Partner 10

Abb. 4: Haushaltsnettoeinkommen (Einkommensgruppen) nach Haushaltskonstellation 11

Abb. 5: Haushaltsnettoeinkommen (Einkommensgruppen) nach Haushaltskonstellation/Altersgruppe 12

Abb. 6: Wohnrechtsformen der Älteren 60+ 12

Abb. 7: Zufriedenheit der Älteren 60+ mit der Wohnung nach bewohnter Gebäudeart und Baualtersklasse 14

Abb. 8: Zufriedenheit der Älteren 60+ mit ihrem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet nach Stadtteilen 15

Abb. 9: Gebäudearten und Baualtersklassen der von den Älteren 60+ bewohnten Wohnungen 17

Abb. 10: Baualtersklassen der von den Älteren 60+ bewohnten Wohnungen nach Stadtteilen 19

Abb. 11: Geschossanzahl der von den Älteren 60+ bewohnten Mehrfamilienhäuser nach Stadtteilen 19

Abb. 12: Wohnungsgrößen (Wohnfläche nach Wohnungsgrößengruppen) nach Wohnrechtsform, Baualtersklasse der MFH und Haushaltskonstellation (jeweils Mieter und Eigentümer) 20

Abb. 13: Wohnungsgrößen (Anzahl der Zimmer) nach Wohnrechtsform, Vergleich mit dem Wohnungsbestand in der Stadt Döbeln 21

Abb. 14: Schwerpunkte bezüglich der Wohnungsgrößen bei den Mietern mit der Beurteilung: “Die Größe der Wohnung ist gerade richtig.“ nach Haushaltskonstellation 22

Abb. 15: Vorhandensein und Wichtigkeit eines Personenaufzugs in Döbeln und Dresden 27

Abb. 16: Vorhandensein und Wichtigkeit eines Personenaufzugs nach dem bewohntem Stockwerk 27

Abb. 17: Wegzugspotential der Älteren 60+ nach Stadtteilen 29

Abb. 18: Ziel der innerhalb der Stadt geplanten Umzüge bei Wechsel des Stadtteils, Anzahl der Nennungen der Stadtteile 30

Abb. 19: Angedachte Veränderung der Wohnungsgröße bei Umzugsabsicht 30

Abb. 20: Gewünschte Wohnformen für das Alter bei Umzugsabsicht 31

Abb. 21: Rangfolge der Wichtigkeit einzelner Aspekte der Wohnsituation 32

Abb. 22: Wichtigkeit der Generationenmischung nach dem Lebensalter der Befragten 33

Abb. 23: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen bzw. -segmenten in €/m² und Zeitraum des Einzugs in die derzeitige Wohnung 34

Abb. 24: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Baualtersklasse 35

Abb. 25: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Ausstattungskategorie mit Fokus auf Ältere 35

Abb. 26: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Haushaltskonstellation/ Altersgruppe 36

Abb. 27: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/Wohnung und Haushaltskonstellation/Altersgruppe 36

Abb. 28: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Zufriedenheit mit der Wohnung sowie Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld 37

Abb. 29: Wohnkostenbelastung und Wohnrechtsform 38

Abb. 30: Gesamtmietbelastung und Haushaltskonstellation/Altersgruppe 39

Abb. 31: Befragte mit einer Gesamtmietbelastung bis 30 % des Haushaltsnettoeinkommens und Baualtersklasse bzw. Ausstattungskategorie mit Fokus Ältere 39

Abb. 32: Beurteilung des Einkommens und Haushaltskonstellation/Altersgruppe 40

1 Die Älteren 60+ in der Befragung

1.1 Befragungsdesign „Wohnen im Alter 60+“

Das IÖR führte im Februar 2009 in der Stadt Döbeln eine Befragung zum „Wohnen im Alter 60+“ durch. Vergleichbar mit einer Befragung in der Stadt Dresden im Jahr 2007 richtete sie sich an Personen, die zum Befragungszeitpunkt 60 bis 95 Jahre alt waren und selbständig in einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus wohnten. Der Fragebogen (Anlage) wurde mit der Stadtverwaltung Döbeln abgestimmt und enthält mit der Befragung in Dresden (Banse et al. 2008) vergleichbare Fragestellungen. So wird ein Vergleich zwischen beiden Städten möglich. Dabei steht Döbeln als Repräsentant kleiner ostdeutschen Mittelstädte und als Pendant zu einer ostdeutschen Großstadt. Typisch ist für beide Städte eine gemischte Baualtersstruktur der Wohngebäude, als Hinweis auf differenzierte Wohnqualitäten innerhalb der Stadt. Die Städte haben im Vergleich mit anderen ostdeutschen Städten einen überdurchschnittlich hohen Anteil bis 1918 errichteter Gebäude. Bei den Einkommen und Mieten ist von ostdeutschen Spezifika, unter Umständen mit regionalen Unterschieden, auszugehen.

Die Adressen der zu befragenden Personen wurden über eine Zufallsstichprobe durch das Bürgerbüro der Stadt Döbeln bereitgestellt. 1.300 Personen bzw. 20 % der Altersgruppe von 60 bis 95 Jahre mit Hauptwohnsitz und eigener Wohnung in Döbeln (ohne Alters- und Pflegeheime) wurden per Zufall ausgewählt und mit standardisiertem Fragebogen angeschrieben. 34 % der angeschriebenen Personen antworteten, so dass im Ergebnis von 440 Befragten auswertbare Fragebögen vorliegen. Die Dateneingabe und die Auswertung der Ergebnisse lagen beim IÖR. Für eine räumlich differenzierte Betrachtung der Ergebnisse wurde eine Stadtteilgliederung der Stadtverwaltung Döbeln genutzt (Abb. 1). Die Befragten verteilen sich in unterschiedlicher Häufigkeit auf die einzelnen Stadtteile, das Spektrum reicht von fünf Befragten in Großbauchlitz bis zu 101 Befragten in Nord/Am Roten Kreuz (Abb. 2).

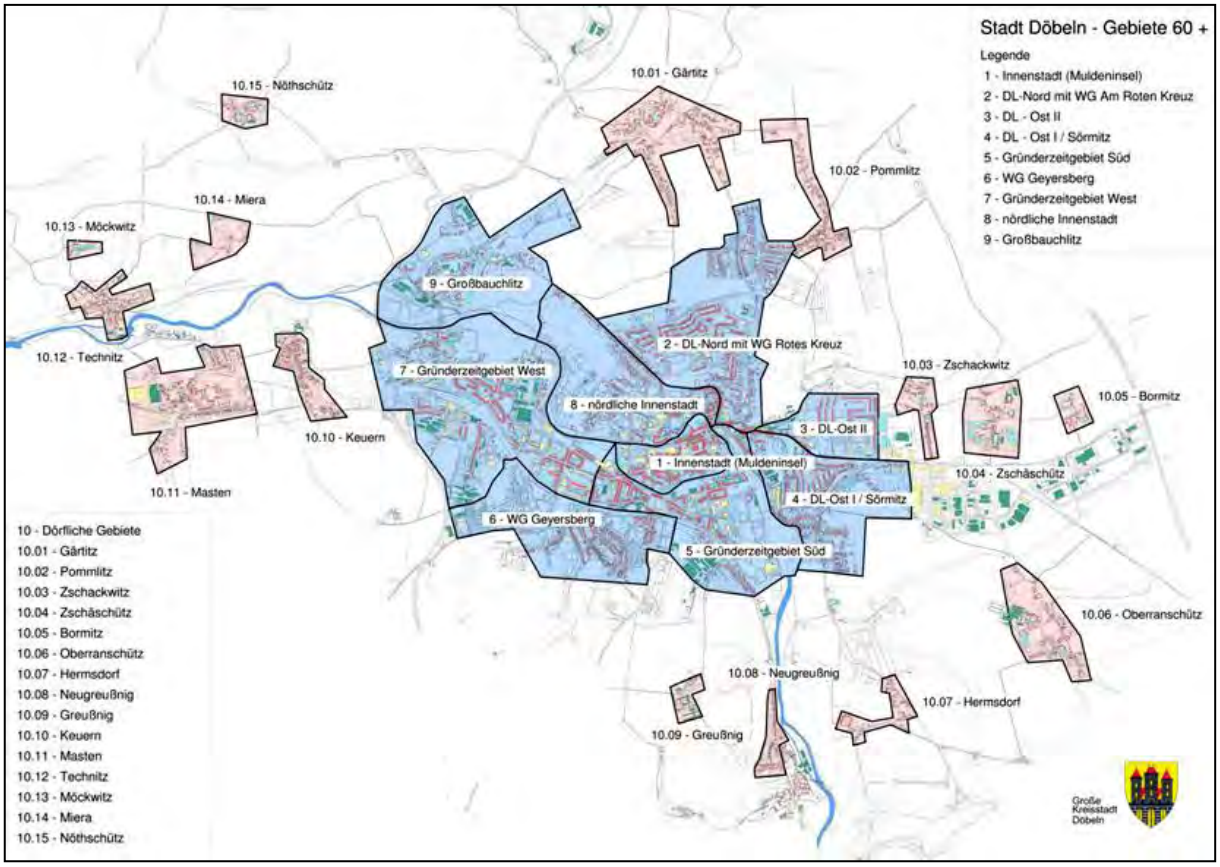

Abb. 1: Stadtteilgliederung der Stadt Döbeln
(Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Döbeln, 2009)

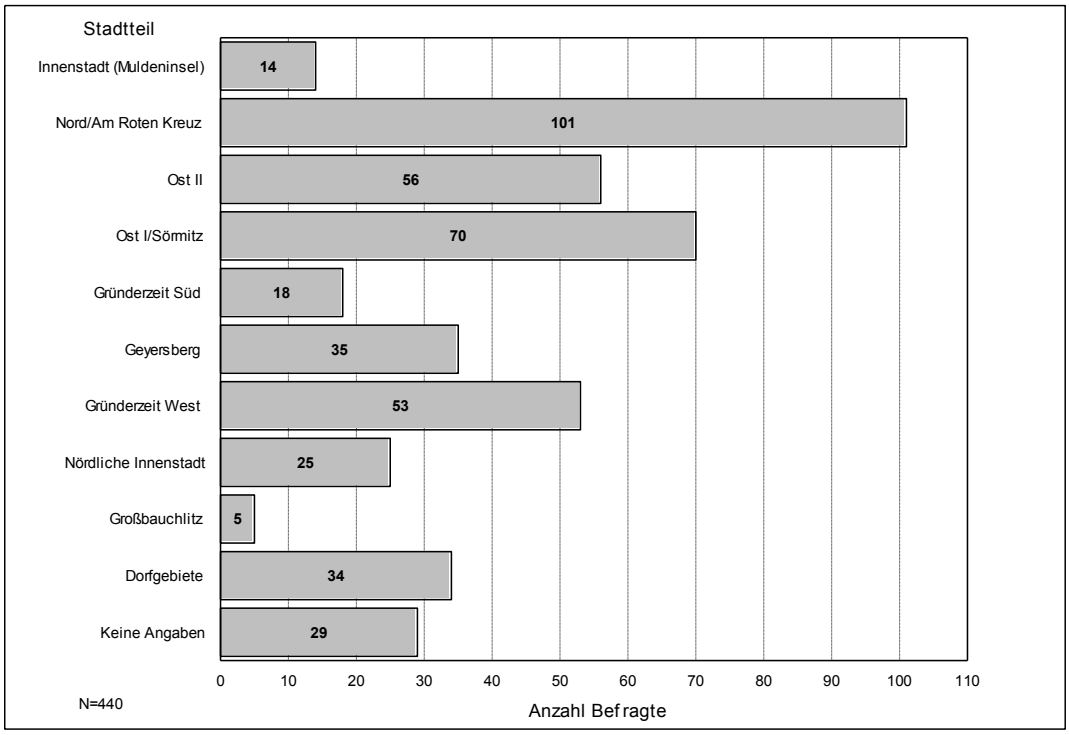

Abb. 2: Anzahl der Befragten in den Stadtteilen in Döbeln (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

1.2 Lebensalter, Haushalte und Gesundheit

Für die Darstellung der Befragungsergebnisse wurden traditionelle Gruppierungen nach Lebensalter und Haushaltskonstellationen gewählt. Maßgebend für sämtliche Altersgruppierungen ist das Lebensalter der befragten Person. Der Rücklauf der Fragebögen spiegelt weitestgehend die Altersstruktur der 60-Jährigen und Älteren (im Folgenden auch Ältere 60+) in der Stadt Döbeln wider. Die meisten Fragebögen liegen aus den in der Stadt stärksten Altersjahrgängen zwischen 65 und 74 Jahren vor. Die über 80-Jährigen haben etwas seltener geantwortet, so dass für die Auswertung in der Regel die 80-Jährigen und Älteren als eine Altersgruppe betrachtet werden. 54 % der Befragten sind Männer, 33 % sind Frauen, und für 13 % der Befragten fehlt die entsprechende Angabe. Damit sind die Frauen in der Befragung unterrepräsentiert, auch im Vergleich zu Dresden (54 % Frauen, 38 % Männer, 8 % k. A.). Der Anteil junger Älterer 60+ (60 bis 69 Jahre) ist mit reichlich 50 % am höchsten in der Nördlichen Innenstadt, Ost II und den Dorfgebieten/Großbauchlitz. Der Anteil Hochbetagter ist mit mind. 25 % am höchsten in der Innenstadt (Muldeninsel) und der Gründerzeit Süd.

Bei den Haushaltskonstellationen dominieren erwartungsgemäß die Haushalte mit ein oder zwei Personen. 37 % der Befragten gaben an, allein zu leben, 11 % der Männer und 72 % der Frauen, am häufigsten mit 61 % in der Gründerzeit Süd. Rund 59 % der Älteren 60+ leben mit einem (Ehe-)Partner, 87 % der befragten Männer und 25 % der Frauen, am häufigsten mit ca. 70 % in Ost I/Sörmitz und den Dorfgebieten/Großbauchlitz. Das bedeutet in der Altersgruppe 60+ einen hohen Anteil alleinlebender Frauen in der Stadt. In Dresden leben insbesondere die weiblichen Befragten deutlich seltener allein (48 %). Traditionelle Familien mit erwachsenen Kindern kommen vorrangig in der Altersgruppe 60 bis 64 Jahre vor. Zwischen dem 75. und 80. Lebensjahr kommt es zu einer Umkehr in den Anteilen zwischen den Alleinlebenden und den mit (Ehe-)Partner Lebenden (Tab. 1), die häufig auch einhergeht mit einer Verschlechterung des gesundheitlichen Befindens.

Auf die Frage „Wie ist Ihr gesundheitliches Befinden?“ antworteten 51 % der Befragten, dass es ihnen „gut“ oder „eher gut“ geht. 38 % antworteten mit „teils/teils“ und 11 % gaben an, dass es ihnen „eher schlecht“ bzw. „schlecht“ geht. Der Anteil derer, die eine gute oder eher

gute Gesundheit angeben, sinkt mit zunehmendem Lebensalter und die Aussage “teil/teils“ gewinnt an Bedeutung. Spätestens ab dem 80. Lebensjahr nimmt die Bewertung des gesundheitlichen Befindens mit „eher schlecht“ oder „schlecht“ deutlich zu und wird in der Altersgruppe 80 bis 95 Jahre von einem Viertel der Befragten genannt (Tab. 2).

Tab. 1: Haushaltskonstellationen nach dem Lebensalter der Befragten (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Altersgruppe (in Jahren)	Befragte		Anteil der Haushaltskonstellationen in %		
	Anzahl	Anteil in %	Alleinlebend	Mit Partner lebend	Sonstige
60 bis 64	65	14,8	21,5	72,3	6,2
65 bis 69	109	24,8	23,9	73,4	2,8
70 bis 74	120	27,2	28,3	68,3	3,3
75 bis 79	58	13,2	43,1	56,9	0
80 bis 84	28	6,4	53,6	42,9	3,6
85 bis 95	15	3,4	100	0	0
Keine Angaben	45	10,2			
Gesamt	440	100	37,3	59,3	3,0

Tab. 2: Beurteilung des gesundheitlichen Befindens nach dem Lebensalter der Befragten (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Altersgruppe (in Jahren)	Anzahl	Beurteilung der gesundheitlichen Befindens, Anteil in %				
		gut	eher gut	teils/teils	eher schlecht	schlecht
60 bis 69	173	39,9	23,7	29,5	5,2	1,7
70 bis 79	178	27,5	19,7	42,1	9,6	1,1
80 und älter	42	2,4	11,9	59,5	19,0	7,1
Gesamt	435	29,9	20,0	39,3	8,5	2,3

1.3 Höchster beruflicher Abschluss, Einkommensquellen und Höhe der Haushaltsnettoeinkommen

Wird der höchste berufliche Abschluss betrachtet, sind sowohl bei den Frauen als auch bei den Männern am häufigsten Facharbeiter und Fachschulabschlüsse festzustellen. So antworteten 44 % der Befragten, dass sie einen Facharbeiterabschluss besitzen – das ist häufiger als in Dresden mit 36 % und rund 27 % haben einen Fachschulabschluss angegeben. (Abb. 3). Größer als in Dresden ist in Döbeln auch der Anteil der weiblichen Befragten ohne Berufsabschluss (13 %, Dresden 7 %). Deutlich seltener – auch im Vergleich zu Dresden – haben die Befragten und deren (Ehe-)Partner einen Hochschul- oder universitären Abschluss, die weiblichen Befragten noch seltener als die männlichen. Bezogen auf die Befragten sind es 11 % in Döbeln gegenüber 20 % in Dresden.

Neben dem höchsten beruflichen Abschluss wurde die Quelle und Höhe des Haushaltsnettoeinkommens erfragt. Betrachtet werden hier die Einkommen des jeweiligen Haushalts, in dem der Befragte allein oder mit (Ehe-)Partner oder/und Kind(ern) bzw. sonstigen Personen lebt. Häufigste Einkommensquelle für Haushalte Älterer 60+ ist in allen Altersgruppen die Rente/Pension. Rund 92 % der Befragten gaben an, dass sie bzw. ihr Haushalt eine Rente oder Pension beziehen (Tab. 3). 13 % der Haushalte verfügen über ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit, wobei 8 % neben dem Erwerbseinkommen über eine Rente verfügen. Werden nur die Haushalte betrachtet, in denen alle Haushaltsmitglieder 60 Jahre und älter sind, verliert die Erwerbstätigkeit weiter an Bedeutung. In den Haushalten der 60- bis 64-Jährigen wird einer Erwerbstätigkeit noch am häufigsten nachgegangen (39 %), aber immerhin auch

jeder 5. Haushalt der 65- bis 69-Jährigen bezieht Einkommen aus Erwerbstätigkeit, das ist deutlich häufiger als mit 8 % bei den 2007 in Dresden befragten 65- bis 69-Jährigen. Auch wenn alle Haushaltsmitglieder 60 Jahre und älter sind, sind in den Haushalten der Befragten der Altersgruppe 65 bis 69 Jahre in Döbeln Einkommen aus Erwerbstätigkeit (14 %) häufiger als in Dresden (3 %). In den Haushalten der 70-Jährigen und Älteren wird hingegen nur noch im Ausnahmefall und damit noch etwas seltener als in Dresden Erwerbseinkommen erzielt. Bezogen auf die Qualifikationsstruktur sind es am häufigsten die Haushalte der Befragten mit einem Hochschul- oder Universitätsabschluss, in Döbeln zudem die mit einem Meisterabschluss, die im Alter 60+ noch Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen. Für 82 % der Befragten ist allerdings die Rente/Pension die ausschließliche Einkommensquelle, insbesondere bei den 70-Jährigen und Älteren. Alle anderen standardisiert abgefragten Einkommensquellen kommen nur selten vor, wie mit je knapp 4 % Einkommen aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkommen aus Vermögen, mit 3 % Wohngeld oder mit je ca. 2 % Arbeitslosengeld, Arbeitslosengeld II mit Kosten der Unterkunft bzw. Altersübergang/Vorruhestand.

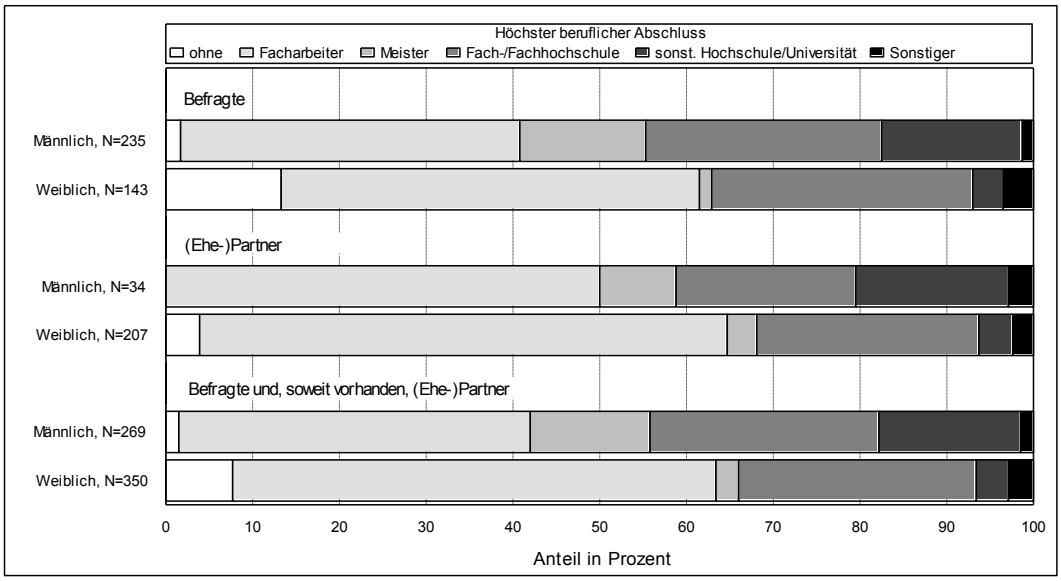

Abb. 3: Höchster beruflicher Abschluss der Befragten und, soweit vorhanden, deren (Ehe-)Partner (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Tab. 3: 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 Döbeln, 2009)

Altersgruppe (in Jahren)	Anteil ausgewählter Einkommensquellen in %			
	Einkommen aus Erwerbstätigkeit (weitere Einkommen möglich)		Einkommen aus Rente/Pension (weitere Einkommen möglich)	Einkommen nur aus Rente/Pension (ohne weitere Einkommen)
	Alle Haushalte	Alle Haushaltsmitglieder 60 Jahre und älter	Alle Haushalte	Alle Haushalte
60 bis 64	38,5	21,1	63,1	41,5
65 bis 69	21,1	13,8	95,4	72,5
70 bis 74	1,7	0	99,2	96,7
75 und älter	0	0	100	100
Gesamt	12,7	6,1	92,4	81,8

Ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen konnten die Befragten nach neun Einkommensgruppen angeben. Am häufigsten sind demnach bei den Älteren 60+ Einkommen zwischen 1.000 und 2.000 Euro. Ein niedriges Haushaltsnettoeinkommen unter 500 Euro ist selten (1 % der Befragten), bei 18 % der Befragten liegt das Haushaltsnettoeinkommen zwischen 500 und 1.000 Euro. Damit hat fast jeder fünfte Haushalt weniger als 1.000 Euro zur Verfü-

gung, allerdings mit deutlichen Unterschieden zwischen den Alleinlebenden und den mit (Ehe-)Partner Lebenden. Bei den Alleinlebenden sind es 42 %, die ein Nettoeinkommen unter 1.000 Euro beziehen, und 48 % haben ein Nettoeinkommen von 1.000 bis unter 1.500 Euro. (Ehe-)Paare haben selten weniger als 1.000 Euro zur Verfügung, am häufigsten wurde von ihnen die Einkommensgruppe 1.500 bis unter 2.000 Euro angegeben (43 %). Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 Euro und mehr sind von den (Ehe-)Paaren annähernd so häufig genannt wie die Einkommensgruppe 1.000 bis 1.500 Euro (je rund 25 %) (Abb. 4).

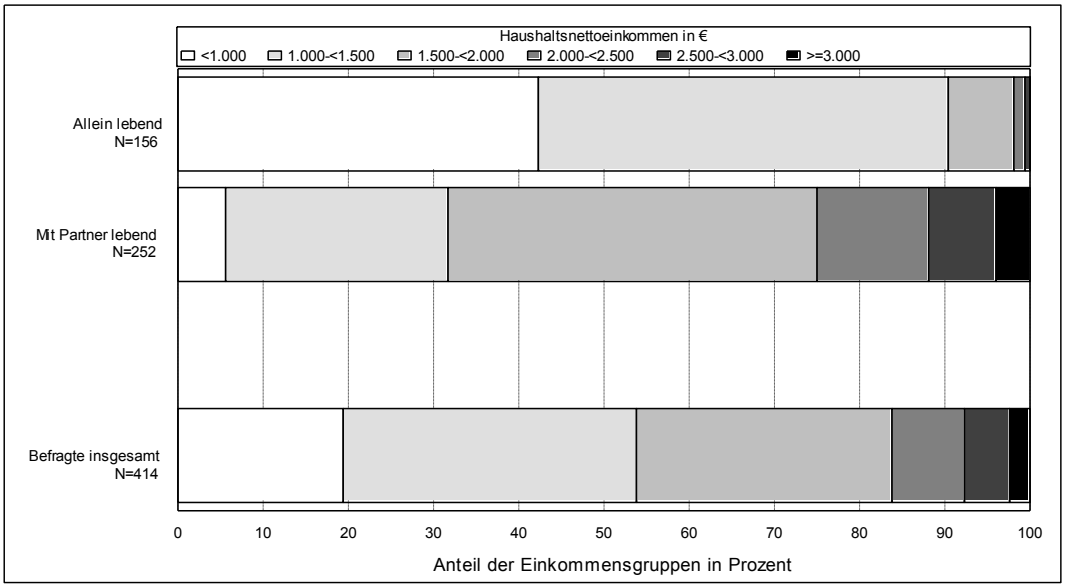

Abb. 4: Haushaltsnettoeinkommen (Einkommensgruppen) nach Haushaltskonstellation (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Das mittlere personenbezogene Nettoeinkommen ist allerdings bei den Alleinlebenden höher als bei den (Ehe-)Paaren. Bei den (Ehe-)Paaren beträgt das durchschnittliche mittlere Nettoeinkommen je Person 81 % des durchschnittlichen Nettoeinkommens der Alleinlebenden. Die Berechnung der mittleren personenbezogenen Nettoeinkommen basiert auf den Mittelwerten der abgefragten Einkommensgruppen.[1]

Innerhalb der einzelnen Haushaltskonstellationen gibt es altersabhängige Unterschiede in der Einkommenshöhe, das heißt, sowohl bei Alleinlebenden als auch bei Paaren ist die Einkommensverteilung nicht über alle Altersgruppen gleich. Bei den Alleinlebenden sind Nettoeinkommen unter 1.000 Euro bei den jüngeren Altersgruppen tendenziell häufiger und relativ hohe Nettoeinkommen von 1.500 Euro und mehr wurden am häufigsten von den 75- bis 84-Jährigen genannt. Bei den mit (Ehe-)Partner Lebenden wurden hohe Haushaltsnettoeinkommen ab 2.000 Euro am häufigsten von den 60- bis 64-Jährigen und den 80- bis 84-Jährigen angegeben und selten von den 70- bis 74-Jährigen. Bei den in (Ehe-)Partnerschaft lebenden 60- bis 64-Jährigen ist zudem ein relativ großer Anteil niedriger Haushaltsnettoeinkommen zu beobachten (Abb. 5).

Die Nettoeinkommen der Alleinlebenden sind in den Befragungen von Döbeln und Dresden vergleichbar, mit Ausnahme der 60- bis 64-Jährigen, für die in Döbeln keine Nettoeinkommen von 1.500 Euro und mehr erfasst wurden. Die in (Ehe-)Partnerschaft Lebenden haben in Döbeln deutlich seltener (25 %) als in Dresden (38 %) Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 Euro und mehr. Am ehesten vergleichbar mit Dresden ist die Einkommenssituation der mit (Ehe-)Partner Lebenden in den Altersgruppen 60 bis 64 Jahre und 80 bis 84 Jahre.

[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.

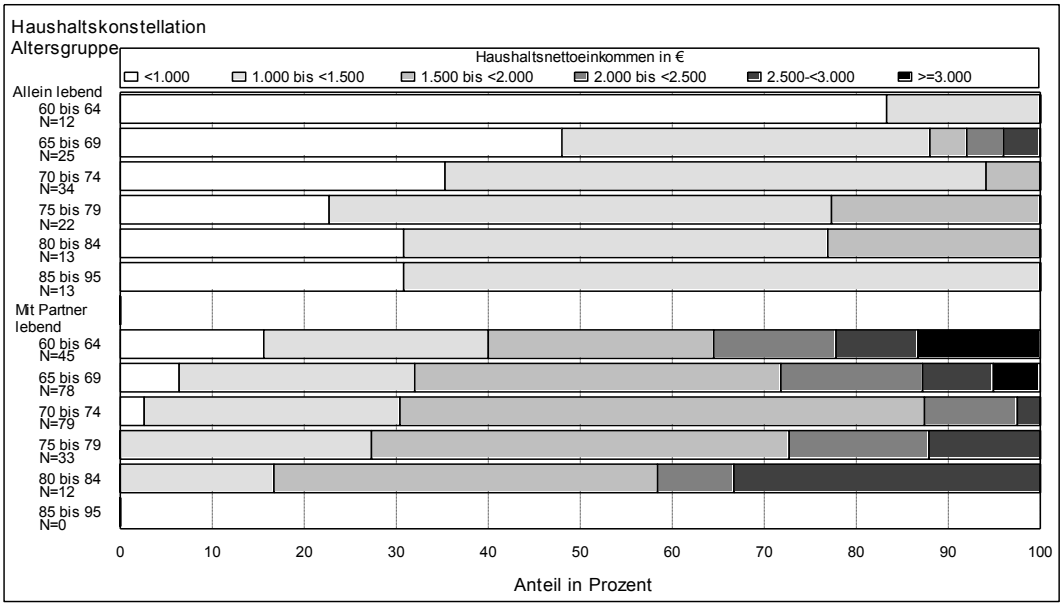

Abb. 5: Haushaltsnettoeinkommen (Einkommensgruppen) nach Haushaltskonstellation/Altersgruppe (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

1.4 Wohnrechtsform

Der überwiegende Teil mit rund 78 % der Befragten wohnt in Döbeln zur Miete, zumeist in einem Mehrfamilienhaus (MFH). 22 % sind Eigentümer ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses in dem sie wohnen, mit 17 % zumeist Hauseigentümer im selbst bewohnten Ein-; Doppel-, Reihen- oder Zweifamilienhaus (EFH/ZFH) (Abb. 6).

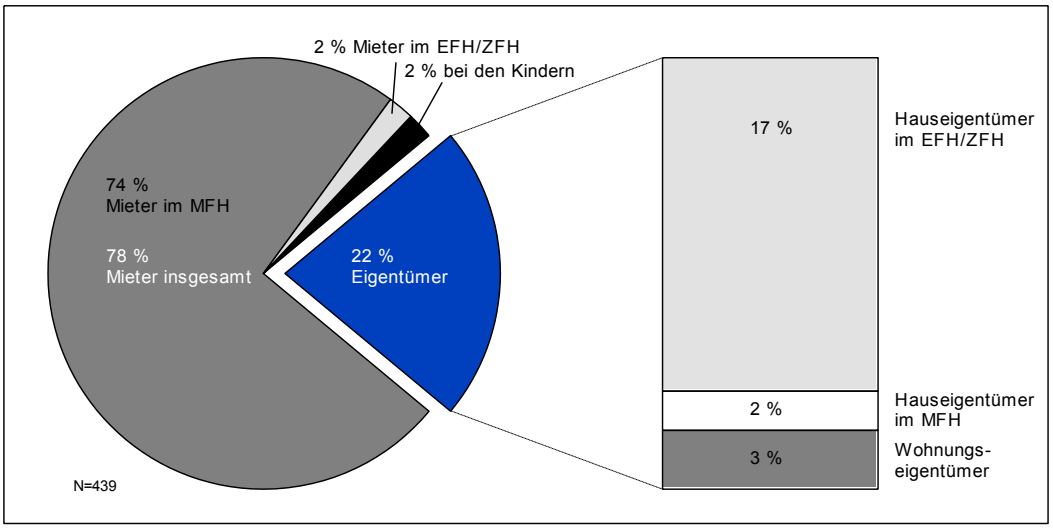

Abb. 6: Wohnrechtsformen der Älteren 60+ (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

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. Im Vergleich zur Situation in der Großstadt Dresden ist in Döbeln, als einer kleinen Mittelstadt, die Eigentümerquote der Älteren 60+ etwas höher, insbesondere bei den Hauseigentümern im EFH/ZFH (Dresden 10 %), zeigt aber auch hier, dass die über 60-Jährigen in ostdeutschen Städten über erheblich weniger Wohneigentum verfügen als in Westdeutschland. Aufgrund der Tatsache, dass der Eigentumserwerb im höheren Lebensalter seltener erfolgt, ist nicht zu erwarten, dass sich diese Situation in den höheren Altersgruppen noch wesentlich verändern wird. 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 von 60 bis 79 Jahre. Entsprechend nimmt der Eigentümeranteil mit zunehmender Haushaltsgröße zu und mit zunehmendem Lebensalter ab. Im Vergleich zur Dresdner Befragung ist bei den Mietern vor allem die Altersgruppe 70 bis 74 Jahre stärker besetzt (Dresden 22 %) und befinden sich die Hauseigentümer häufiger in den Altersgruppen 75 bis 84 Jahre (Döbeln 44 %, Dresden 29 %), dafür seltener in der Altersgruppe 60 bis 64 Jahre (Dresden 37 %) (Tab. 4). Ebenso sind die wenigen Wohnungseigentümer in Döbeln seltener als in Dresden 60 bis 64 Jahre.

Tab. 4: Wohnrechtsform und Lebensalter der Befragten (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Wohnrechtsform	Anzahl	Anteil der Altersgruppen (in Jahren) in %						
		60 bis 64	65 bis 69	70 bis 74	75 bis 79	80 bis 84	85 bis 89	90 bis 95
Mieter	291	14,8	26,5	32,0	14,8	7,2	4,5	0,3
Wohnungseigentümer	11	18,2	36,4	27,3	0	18,2	0	0
Hauseigentümer	76	25,0	31,6	22,4	14,5	6,6	0	0
Gesamt	395	16,5	27,6	41,2	23,5	7,1	3,5	0,3

In den Stadtteilen Ost II und Gründerzeit Süd wohnen die Befragten zu 100 % bzw. 94 % als Mieter in MFH. Ebenfalls mit deutlicher Mehrheit (reichlich 80 %) zur Miete in MFH wohnen die Befragten in Nord/Am Roten Kreuz und der Gründerzeit West sowie mit knapp 80 % in der Innenstadt und in Ost I/Sörmitz. Eigentümer von EFH/ZFH finden sich mit 54 % am häufigsten in den Dorfgebieten/Großbauchlitz und ebenfalls nennenswert mit 34 % in Geyersberg und mit 29 % in der Nördlichen Innenstadt, wo weitere 13 % Hauseigentümer im MFH sind.

Mehr als ein Drittel der Älteren 60+ wohnt in einer Mietwohnung deren Eigentümer eine Wohnungsgenossenschaft ist (Tab. 5). Das sind rund 47 % aller Mieter. Mietwohnungen bei der DKB Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH werden von einem Viertel der Mieter bewohnt und Mietwohnungen bei einem privaten Vermieter sind mit rund 24 % nur etwas seltener von den Älteren 60+ bewohnt. Private Vermieter wohnen häufiger nicht im Haus.

Tab. 5: Eigentümer der von den Älteren 60+ bewohnten Wohnungen (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Eigentümer der Wohnung bzw. des Hauses	Befragte		darunter Mieter im MFH	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Wohnungsgenossenschaft Fortschritt Döbeln e.G.	102	23,4	102	31,8
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Döbeln e.G.	34	7,8	34	10,6
Wohnungsgenossenschaft Pro Leipzig e.G.	14	3,2	14	4,4
DKB Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	81	18,6	81	25,2
Privatbesitzer im Haus	18	4,1	12	3,7
Privatbesitzer außer Haus	65	14,9	63	19,6
Wir/ich/meine Familie	106	24,4	2	0,6
Anderer Eigentümer	15	3,4	13	4,0

2 Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld

Für die befragten Älteren 60+ ist eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnung festzustellen. Rund 83 % sind mit ihrer Wohnung sehr zufrieden und zufrieden. Lediglich 1,6 % äußern eine Unzufriedenheit und 15,5 % antworteten mit teils/teils, was, wie frühere Befragungen gezeigt haben (Banse et al. 2001), in Richtung „unzufrieden“ tendiert. Die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet ist mit 78 % etwas niedriger als die Zufriedenheit mit der Wohnung. Der Anteil derer, die unzufrieden oder nur teilweise mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet zufrieden sind, ist mit rund 22 % entsprechend höher (Tab. 6). In Dresden sind die Befragten etwas häufiger mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet zufrieden (83 %). Höher ist vor allem der Anteil sehr Zufriedener. Ein Zusammenhang zwischen dem Lebensalter der Befragten und der Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Wohnumfeld/Wohngebiet ist nicht nachweisbar. Die Zufriedenheit ist in allen Altersgruppen vergleichbar hoch und die Unzufriedenen sind in allen Altersgruppen ähnlich verteilt.

Tab. 6: Zufriedenheit der Älteren 60+ mit der Wohnung und dem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Betrachtungsebene	Anteil der Zufriedenheit in %				
	Sehr zufrieden	Zufrieden	Teils/teils	Unzufrieden	Sehr unzufrieden
Wohnung N=426	25,4	57,5	15,5	0,9	0,7
	82,9		15,5	1,6	
Wohnumfeld/-gebiet N=433	18,7	58,8	19,9	2,1	0,5
	77,5		19,9	2,6	

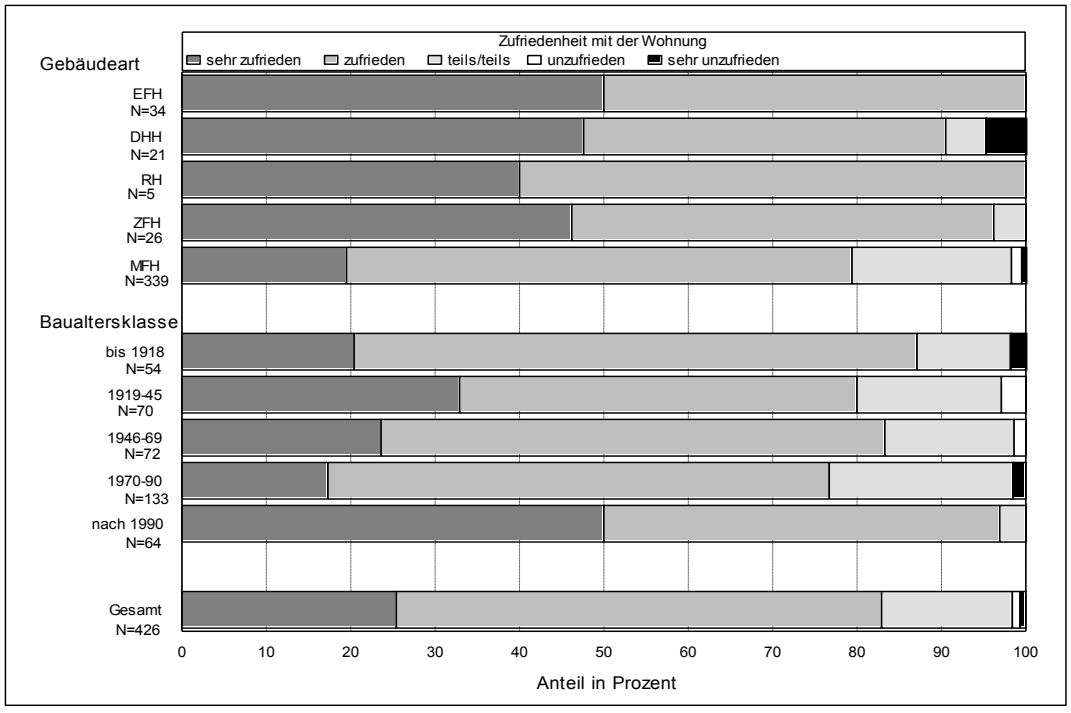

Abb. 7: Zufriedenheit der Älteren 60+ mit der Wohnung nach bewohnter Gebäudeart und Baualtersklasse (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Bei der Zufriedenheit mit der Wohnung gibt es Unterschiede abhängig vom Wohnen in einem Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Zweifamilienhaus (EFH, DHH, RH, ZFH) bzw. in einer Wohnung im Mehrfamilienhaus (MFH). Ebenso sind Unterschiede zwischen Eigentümern und Mietern sowie in Abhängigkeit vom Baualter der Gebäude zu beobachten (Abb. 7). Eigentümer sind zufriedener als Mieter und anders als in Dresden sind in Döbeln Wohnungsei-

gentümer zufriedener als Hauseigentümer. Am häufigsten sehr zufrieden mit ihrer Wohnung sind die Befragten in EFH und in Wohnungen, die nach 1990 gebaut wurden. In Döbeln sind die befragten Mieter häufiger als in Dresden nur teils/teils mit ihrer Wohnung zufrieden und entsprechend seltener sehr zufrieden.

Einen deutlichen Einfluss auf die Zufriedenheit der Bewohner hat das Vorhandensein eines Personenaufzuges. In Wohnungen, die mit einem Personenaufzug erreichbar sind, sind die Befragten in Döbeln häufiger zufrieden, als in Wohnungen ohne Personenaufzug. Bei der Dresdner Befragung trifft das in Gebäuden mit maximal sechs Geschossen ebenfalls zu.

Deutliche Unterschiede gibt es bei der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet in den verschiedenen Stadtteilen, in denen die befragten Älteren 60+ wohnen, und die Hinweise auf die Situation in den Stadtteilen ermöglicht. Auffällig gering ist der Anteil der sehr Zufriedenen in den Stadtteilen Innenstadt (Muldeninsel), Ost II und Gründerzeit West (Abb. 8). Im Vergleich dazu sind die Befragten in der Nördlichen Innenstadt und den Dorfgebieten/Großbauchlitz häufiger sehr zufrieden. Der Anteil der teilweise zufriedenen und unzufriedenen Älteren 60+ ist in vielen Stadtteilen mit 18 % bis 22 % vergleichbar groß. Am höchsten ist der Anteil derer, die weniger zufrieden sind, mit 32 % in den Dorfgebieten/Großbauchlitz. In Dresden sind die Unterschiede zwischen den Stadtteilen noch ausgeprägter (Durchschnittswerte von 1,57 bis 2,53). Der Anteil sehr Zufriedener bzw. Unzufriedener ist in den Dresdner Stadtteilen zum Teil größer.

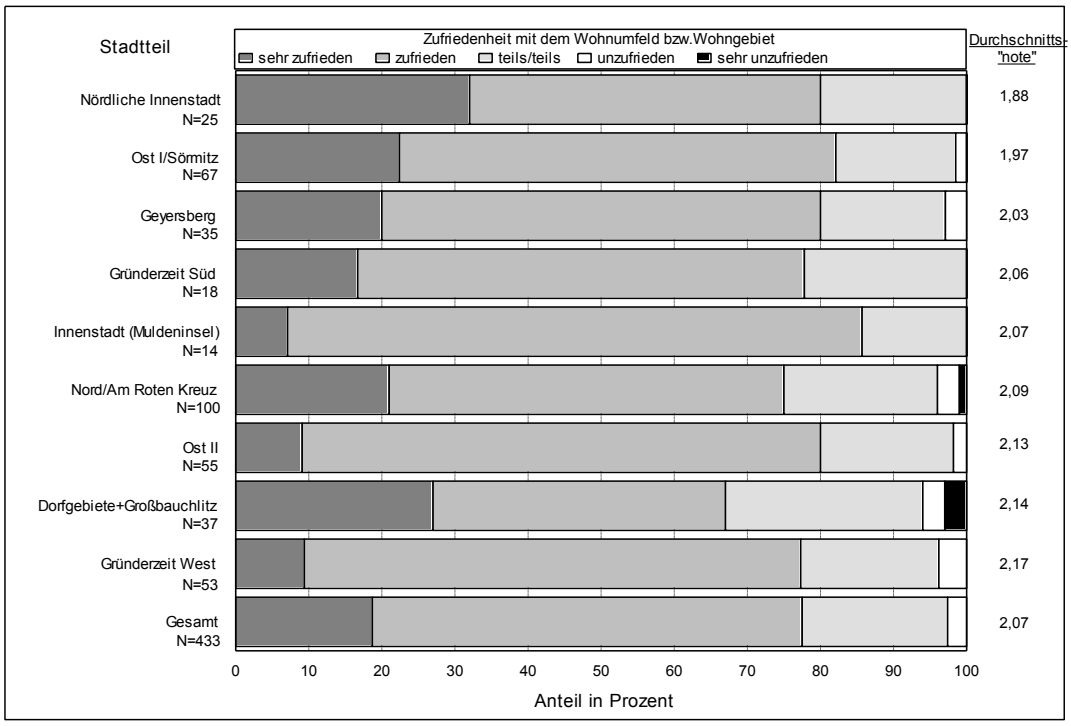

Abb. 8: Zufriedenheit der Älteren 60+ mit ihrem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet nach Stadtteilen[2] (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Im Zusammenhang mit der Zufriedenheit wurde die Frage gestellt: „Was vermissen Sie in Ihrem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet?“. Zehn Antwortmöglichkeiten waren vorgegeben. Im Mittel antworteten 31 % der Älteren 60+, dass sie in ihrem Wohnumfeld/Wohngebiet nichts vermissen. In den drei Stadtteilen Gründerzeit Süd, Nördliche Innenstadt und Ost I/Sörmitz waren es bis zu 42 %, die nichts vermissen. Am geringsten war mit rund 8 % der Anteil derer, die nichts vermissen in der Innenstadt (Muldeninsel). Insgesamt sind das deutlich weniger als in Dresden, wo im Mittel 48 % der Älteren 60+ in ihrem Wohnumfeld bzw. Wohnge-

[2] Der Stadtteil Großbauchlitz wurde aufgrund der sehr geringen Fallzahl (5) und seiner Lage den Dörflichen Gebieten zugeordnet.

biet nichts vermissen, in etlichen Stadtteilen sogar zwischen 50 % und 70% der Älteren 60+. In der Mehrzahl der Stadtteile war ein mehr oder weniger großer Anteil der Befragten der Meinung, etwas in ihrem Wohnumfeld/Wohngebiet zu vermissen. Am häufigsten als fehlend genannt wird von einem Viertel der Befragten die medizinische Versorgung, gefolgt von den Einkaufsmöglichkeiten, den Kontaktmöglichkeiten/Treffpunkten für Ältere und der Ruhe. Mit einem Anteil zwischen 14 % und 8 % folgen der Park in der Nähe, die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Nähe zum Stadtzentrum, Beschäftigungsangebote für Ältere und die netten Nachbarn, die vermisst werden. In den innerstädtischen Stadtteilen wird in erster Linie die Ruhe vermisst, während in den eher am Stadtrand befindlichen Stadtteilen die Verkehrsanbindung und die Einkaufsmöglichkeiten vermisst werden (Tab. 7). In fast allen Stadtteilen (mit Ausnahme der Stadtteile Muldeninsel, Nord/Am Roten Kreuz und Nördliche Innenstadt) wird die von jedem 5. Älteren 60+ oder häufiger die medizinische Versorgung vermisst. Es ist zu vermuten, dass hier auch die Verfügbarkeit von Fachärzten eine Rolle gespielt hat. In der Dresdner Befragung wurde die medizinische Versorgung deutlich seltener im Wohnumfeld bzw. Wohngebiet der Befragten vermisst (7 %). Ebenfalls seltener genannt wurden in der Großstadt Kontaktmöglichkeiten, Nähe zum Stadtzentrum, Park/Grünanlage in der Nähe und gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Am häufigsten wurde in Dresden die Ruhe vermisst (20 %), auch geringfügig häufiger als in Döbeln.

Tab. 7: Antworten auf die Frage: „Was vermissen Sie in Ihrem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet?“ nach Stadtteilen (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Stadtteil	Anzahl Befragte mit Antwort	Vermisst wird/werden …, Anteil Befragter mit entsprechender Antwort in %										
		Nichts	Medizinische Versorgung	Einkaufs-möglichkeiten	Kontakt-möglichkeiten	Ruhe	Nähe Park, Grünanlage	Anbindung öffentliche Verkehrsmittel	Nähe Stadtzentrum	Beschäfti-gungsangebote	Nette Nachbarn	Anderes
Innenstadt (Muldeninsel)	13	7,7	7,7	0	7,7	61,5	23,1	0	7,7	0	15,4	7,7
Nord/Am Roten Kreuz	95	30,5	12,6	13,7	27,4	13,7	16,8	8,4	9,5	12,6	10,5	15,8
Ost II	53	30,2	47,2	3,8	24,5	5,7	15,1	9,4	11,3	11,3	9,4	17,0
Ost I/Sörmitz	64	37,5	29,7	6,3	1,6	15,6	10,9	4,7	3,1	6,3	7,8	6,3
Gründerzeit Süd	17	41,2	29,4	0	17,6	29,4	11,8	5,9	5,9	11,8	0	5,9
Geyersberg	34	29,4	20,6	47,1	17,6	14,7	5,9	29,4	17,6	5,9	5,9	2,9
Gründerzeit West	51	23,5	19,6	41,2	21,6	13,7	25,5	3,9	19,6	13,7	7,8	3,9
Nördliche Innenstadt	24	41,7	12,5	12,5	12,5	33,3	0	12,5	4,2	4,2	4,2	12,5
Großbauchlitz *(Fallzahl!)*	5	*20,0*	*20,0*	*0*	*40,0*	*40,0*	*0*	*20,0*	*0*	*0*	*20,0*	*0*
Dorfgebiete	32	31,3	25,0	53,1	21,9	12,5	6,3	18,8	15,6	15,6	9,4	6,3
Gesamt	416	31,0	24,8	20,0	19,0	16,8	13,5	11,1	10,8	9,6	8,4	9,9

Von unter 20 % 20 % bis 40 % über 40 % der Befragten mit Antwort vermisst.

3 Wohndauer, Umzugsmobilität und bewohntes Wohngebäude

Nach 1990 haben differenzierte Entwicklungen am Wohnungsmarkt die Umzugsmobilität auch in Döbeln beeinflusst. Sanierung im Wohnungsbestand und Neubau von gut ausgestatteten Wohnungen haben die Älteren veranlasst, in eine andere, häufig bessere Wohnung umzuziehen. So liegt in Döbeln die mittlere Wohndauer der Älteren 60+ in der Stadt bei 50 Jahren, im Stadtteil bei 29 Jahren und in der Wohnung bei 23 Jahren und ist vergleichbar mit der in Dresden. Die Wohndauer in der Stadt steigt mit zunehmendem Lebensalter. Die mittlere Wohndauer im Stadtteil und in der Wohnung ist bei den 70- bis 79-Jährigen höher als bei den über 80-Jährigen, was bedeutet, dass die 80-Jährigen und Älteren anteilig häufiger umgezogen sind als die jüngeren Befragten. Insgesamt ist die mittlere Wohndauer im Stadtteil in allen Altersgruppen deutlich länger als die Wohndauer in der Wohnung. In der Summe bedeutet das, dass die Älteren 60+ häufiger im gleichen Stadtteil umgezogen sind. Offensichtlich wurde eine neue (bessere) Wohnung im gewohnten Umfeld gesucht.

Die jährliche Umzugsquote der Älteren innerhalb der Stadt bewegte sich zwischen einem Maximum im Jahr 1996 von 4,6 % und einem Minimum im Jahr 2000 von 1,0 %. Danach stieg sie wieder leicht an, bis auf 2,5 % im Jahr 2008. Wie die Befragung gezeigt hat, sind für zukünftige Entwicklungen Umzugsquoten der Älteren zu erwarten, die sich, ähnlich wie zwischen 2005 und 2008, um einen Wert von 2 % pro Jahr bewegen könnten.

Die Art des von den Befragten bewohnten Gebäudes wurde erfasst durch die Gebäudeart (Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, Zweifamilien- oder Mehrfamilienhaus [EFH, DHH, RH, ZFH, MFH]) und das Baualter (mit der Statistik korrespondierende Baualtersklassen wie in Abb. 9) sowie die Geschossanzahl bei Mehrfamilienhäusern. Erwartungsgemäß ist der Anteil der EFH, DHH, ZFH in Döbeln (21 %) größer als in Dresden (13 %). Lediglich der Anteil der RH ist in Dresden fast doppelt so groß wie in Döbeln und (anders als in Döbeln) zu 37 % erst nach 1990 entstanden. Vergleichbar mit der Situation in Dresden wohnen die Älteren 60+ in der Mehrzahl in Mehrfamilienhäusern und mit 33 % am häufigsten in Gebäuden der Baujahre 1970 bis 1990 (Abb. 9 und Tab. 8). Mit 14 % am seltensten werden bis 1918 errichtete Gebäude bewohnt. 17 % der Älteren 60+ wohnen in einer nach 1990 errichteten Wohnung, mit je 18 % sind die Anteile der Älteren 60+ in den beiden Baualtersklassen zwischen 1919 und 1969 vergleichbar. In Dresden werden noch seltener als in Döbeln bis 1918 errichtete Wohnungen bewohnt und die von 1970 bis 1990 errichteten Wohnungen werden nicht ganz so häufig bewohnt (Tab. 8).

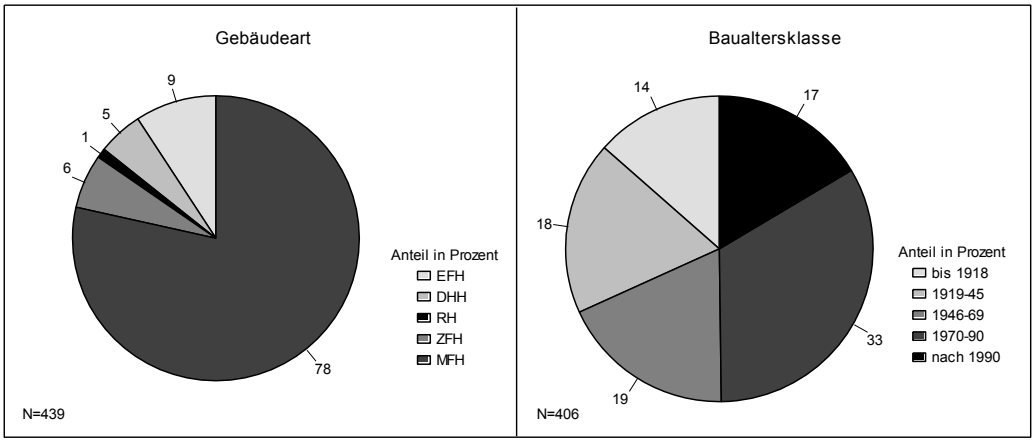

Abb. 9: Gebäudearten und Baualtersklassen der von den Älteren 60+ bewohnten Wohnungen (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Tab. 8: Für Döbeln und Dresden nach Baualtersklassen: Wohnungsbestand in der Stadt und Wohnungen der Befragten (insgesamt und nach Zeitraum des Einzugs), häufigste Anzahl Geschosse in den von den Befragten bewohnten MFH und Anteil Befragter in MFH mit Personenaufzug (Quelle: Effenberger, 2010 und Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009 sowie Kommunale Statistikstelle Dresden, 2006 und Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

	Baualtersklasse in Prozent (Koeffizient zum Wohnungsbestand)				
	Bis 1918	**1919-45**	**1946-69**	**1970-90**	**Nach 1990**
Döbeln					
Wohnungsbestand 2007	34,2	15,8	12,0	29,6	8,4
Befragte Ältere 60+ - Insgesamt, N=406 - Bis 1994 Eingezogene, N=209 - Ab 1995 Eingezogene, N=174	 13,5 12,4 13,8	 18,2 21,5 14,4	 18,5 28,7 6,9	 33,3 34,9 31,0	 16,5 2,4 33,9
Häufigste Anzahl Geschosse ***in den von den Befragten bewohnten MFH***	4 (48 %) 3 (39 %) *N=31*	3 (55 %) 2+4 (16 %) *N=42*	4 (61 %) 3 (33 %) *N=61*	5 (95 %) *N=114*	3 (43 %) 4 (37 %) *N=49*
Anteil Befragter in MFH mit Personenaufzug in %	6,3 *N=32*	2,3 *N=44*	O *N=64*	5,8 *N=121*	34,0 *N=50*
Dresden					
Wohnungsbestand 2006	28,2	18,1	13,1	24,2	16,4
Befragte Ältere 60+ - Insgesamt, N=2.245 - Bis 1994 Eingezogene, N=1.196 - Ab 1995 Eingezogene, N=961	 9,0 8,9 9,3	 20,4 24,2 15,8	 22,4 30,1 12,4	 28,2 34,9 20,8	 20,0 1,9 41,7
Häufigste Anzahl Geschosse ***in den von den Befragten bewohnten MFH***	3 (47 %) 4 (30 %) *N=130*	3 (57 %) 4 (28 %) *N=298*	5 (52 %) 4 (32 %) *N=446*	6 (42 %) >7 (31 %) *N=589*	4 (43 %) 3 (31 %) *N=371*
Anteil Befragter in MFH mit Personenaufzug in %	8,2 *N=134*	1,0 *N=312*	11,8 *N=474*	40,8 *N=606*	44,6 *N=386*

Für einen Umzug ab 1995 wurden von den heute Älteren 60+ in erster Linie Wohnungen gewählt, die nach 1990 entstanden sind (34 %). Das ist anteilig seltener als in Dresden, in Relation zum jeweiligen Wohnungsbestand jedoch öfter. Deutlich häufiger als in Dresden, wurden in Döbeln nach 1995 Wohnungen der 1970/80er Jahre bezogen (31 %). In Anbetracht des großen Anteils bis 1918 errichteter Wohnungen im Wohnungsbestand und einer umfangreichen Modernisierung wurden diese von den heute Älteren 60+ bei einem Umzug vergleichsweise selten gewählt (14 % nach 1995), allerdings etwas häufiger als in Dresden. Es ist kein eindeutiger Zusammenhang von Baualtersklasse und Haushaltsnettoeinkommen zu erkennen. Allerdings sind tendenziell bei den Befragten in nach 1990 (und bis 1918) errichteten Gebäuden etwas häufiger höhere Haushaltsnettoeinkommen zu beobachten.

Die von den Befragten bewohnten Mehrfamilienhäuser haben in Döbeln maximal fünf Geschosse (Erdgeschoss als ein Geschoss). 33 % der von den Älteren bewohnten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in Gebäuden mit bis zu drei Geschossen, 27 % sind in Gebäuden mit vier Geschossen und am häufigsten (40 %) befinden sich die Wohnungen in fünfgeschossigen Gebäuden. Demgegenüber wohnen in Dresden 27 % der Befragten in Mehrfamilienhäusern in Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen. 12 % erfordern aufgrund ihrer Geschossanzahl einen Personenaufzug.

In Döbeln wohnt die Mehrheit der Befragten in MFH maximal im 2. Obergeschoss (OG). Im Erdgeschoss wohnen 21 %, im 1. OG 35 % und im 2. OG 22 % der Befragten in MFH. Nur 14 % wohnen im 3. OG und 9 % im 4. OG. Verglichen mit Dresden ist in Döbeln insbesondere der Anteil der Befragten im 1. OG höher, erhöht um den Anteil Befragter, der in Dresden im 6. OG oder höher wohnt und grundsätzlich einen Personenaufzug zur Verfügung hat. In Döbeln sind die Bewohner bis zum 2. OG häufiger erst ab 1995 eingezogen, insbesondere im Erdgeschoss (65 %). Die Bewohner der oberen Stockwerke haben etwas häufiger eine

längere Wohndauer (Einzug bis 1994). Das zeigt, dass die Gewöhnung beim Wohnen ohne Aufzug in oberen Geschossen eine Rolle spielt und beim Umzug im Alter eine Wohnung bis zum 2. OG bevorzugt wird, wenn kein Aufzug vorhanden ist.

In den Stadtteilen sind für die Befragten unterschiedliche Situationen bezüglich des Baualters der Gebäude, der Gebäudeart und der Geschossanzahl der Mehrfamilienhäuser festzustellen (Abb.10 und Abb. 11). In Ost II, der Gründerzeit Süd und der Gründerzeit West wohnen die Befragten zumeist in MFH. Ebenfalls mit deutlicher Mehrheit in MFH wohnen die Befragten in der Innenstadt (Muldeninsel), Nord/Am Roten Kreuz und Ost I/Sörmitz. In EFH/ DHH/RH/ZFH wohnen Ältere mit 74 % am häufigsten in den Dorfgebieten/ Großbauchlitz und ebenfalls nennenswert mit je einem Drittel in Geyersberg und der Nördlichen Innenstadt. In einigen Stadtteilen, wie der Gründerzeit Süd, überwiegen ältere Baualtersklassen. In anderen Stadtteilen überwiegen Wohnsituationen in Gebäuden der Nachkriegszeit, wie in Ost II zumeist MFH der 1970/80er Jahre und zumeist mit fünf Geschossen. In der Nördlichen Innenstadt überwiegen demgegenüber Wohnsituationen in niedrigerer Bebauung.

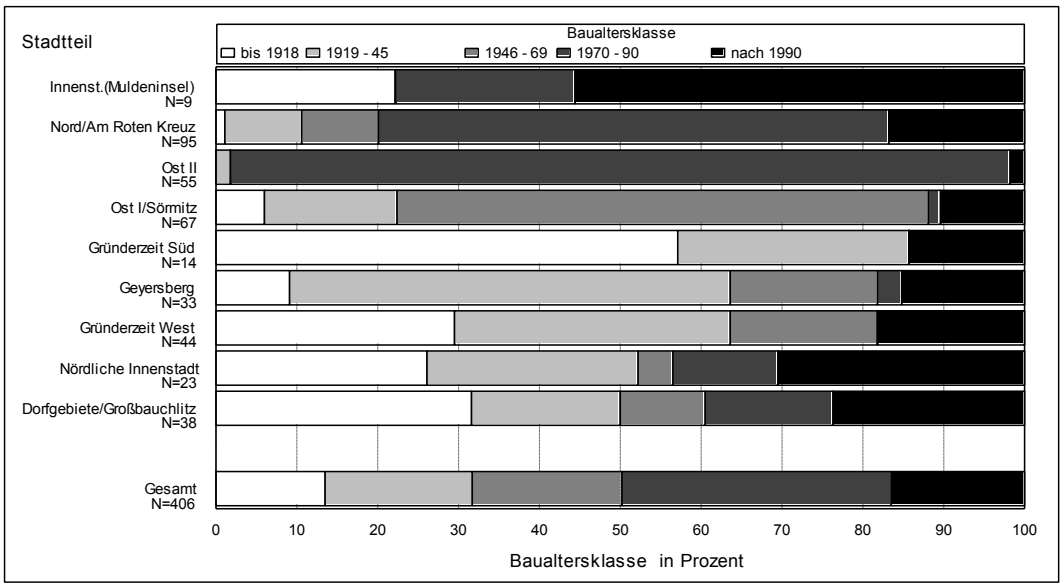

Abb. 10: Baualtersklassen der von den Älteren 60+ bewohnten Wohnungen nach Stadtteilen (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

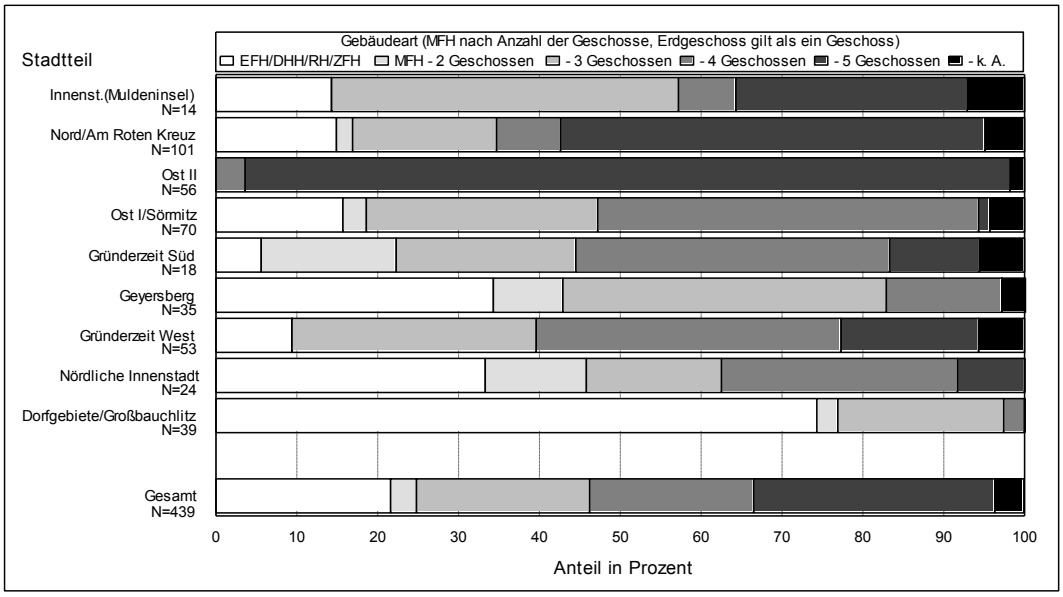

Abb. 11: Geschossanzahl der von den Älteren 60+ bewohnten Mehrfamilienhäuser nach Stadtteilen (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

4 Wohnungsgröße

4.1 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. 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).

Mieter haben in der Befragung im Mittel eine Wohnfläche von 58 m². Die Wohnflächen der Wohnungseigentümer liegen im Durchschnitt bei 66 m² und die der Hauseigentümer bei 98 m². Damit sind die Wohnflächen in Döbeln im Durchschnitt kleiner als bei den Befragten in Dresden (63 m², 80 m², 104 m²). Am häufigsten wurden Wohnflächen um die 47/49 m² und 57/60 m² genannt. Nach Wohnungsgrößengruppen differenziert, werden von den befragten Älteren 60+ am häufigsten Wohnungen mit einer Fläche zwischen 40 und 59 m² bewohnt, gefolgt von Wohnungen einer Größe von 60 bis 79 m². Bei den Befragten in Mehrfamilienhäusern ist lediglich in bis 1918 und nach 1990 errichteten Gebäuden der Anteil der Wohnungsgrößengruppe 60 bis 79 m² am größten. In Dresden sind in allen Baualtersklassen 60 bis 79 m² große Wohnungen am häufigsten, und nach 1990 errichtete Wohnungen sind mit 18 % deutlich häufiger als in Döbeln (9 %) auch 80 bis 99 m² groß und etwas seltener 40 bis 59 m². Kleine Wohnungen mit weniger als 40 m² Wohnfläche werden in beiden Städten von den Älteren sehr selten bewohnt. Für Paare trifft diese Wohnungsgröße in keinem Falle zu und lediglich 7 % der Alleinlebenden wohnen in diesen kleinen Wohnungen (Abb.12).

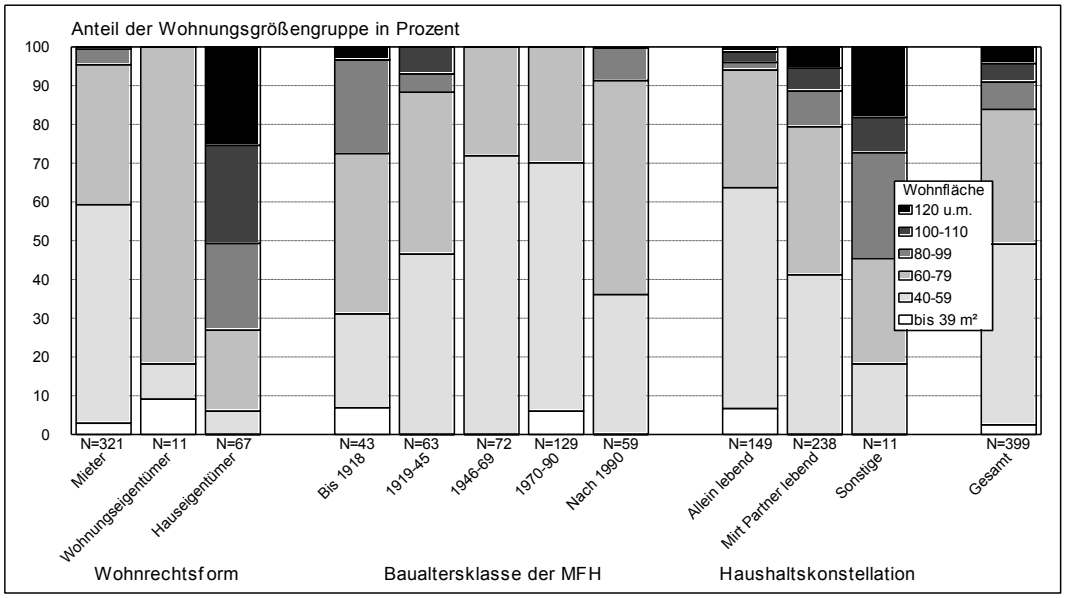

Abb. 12: Wohnungsgrößen (Wohnfläche nach Wohnungsgrößengruppen) nach Wohnrechtsform, Baualtersklasse der MFH und Haushaltskonstellation (jeweils Mieter und Eigentümer) (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Ebenso wie Flächen von weniger als 40 m² werden Wohnungen mit nur einem Zimmer selten von Älteren 60+ bewohnt. Im Vergleich zur Wohnungsgrößenstruktur im Bestand der Stadt Döbeln insgesamt leben die Befragten deutlich seltener in Ein-Zimmer-Wohnungen, als diese im Bestand vorhanden sind und überdurchschnittlich oft in Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen (Abb. 13). Fast 70 % der alleinlebenden älteren Mieter bewohnen eine Zwei-Zimmer-Wohnung und Wohnungsgrößen zwischen 40 und 59 m². 36 % der Paare, die zur

Miete wohnen, bewohnen ebenfalls eine Zwei-Zimmer-Wohnung und 60 % eine Drei-Zimmer-Wohnung, bei Wohnflächen zwischen 60 und 79 m². 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.

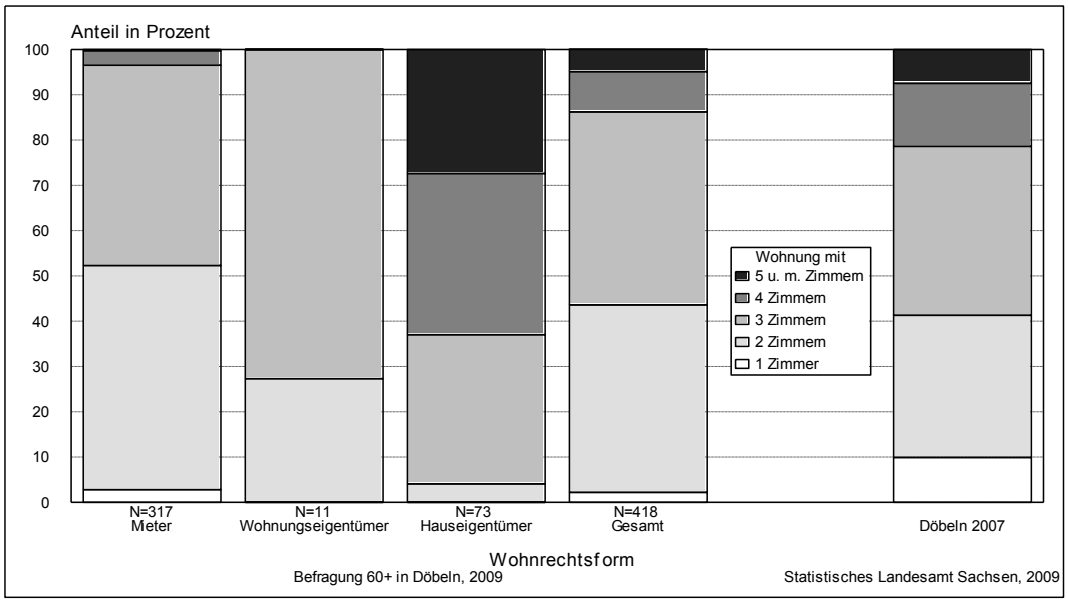

Abb. 13: Wohnungsgrößen (Anzahl der Zimmer) nach Wohnrechtsform, Vergleich mit dem Wohnungsbestand in der Stadt Döbeln
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009; Statistisches Landesamt Sachsen, 2009)

Unterschiede zwischen Döbeln und Dresden bestehen bezüglich der Wohnflächeninanspruchnahme besonders bei den Mietern und Wohnungseigentümern sowie bei den mit (Ehe-)Partner Lebenden. Von den Mietern und den mit (Ehe-)Partner Lebenden werden in Döbeln weitaus häufiger als in Dresden vergleichsweise kleine Wohnungen mit 40 bis 59 m² Wohnfläche bewohnt. Bei den Wohnungseigentümern hat die größte Wohnung in Döbeln 78 m², in Dresden sind 44 % der Eigentümerwohnungen 80 m² und größer. Bei den in Dresden befragten Bewohnern von Mehrfamilienhäusern ist in allen Baualtersklassen der Anteil der Wohnungsgrößengruppe 60 bis 79 m² am größten, und nicht nur wie in Döbeln, bei Alt- (bis 1918) und Neubauwohnungen. Bezüglich der Zimmeranzahl unterscheiden sich die Wohnsituationen der Befragten in den beiden Städten nicht so deutlich. Drei-Zimmer-Wohnungen haben in Döbeln häufiger relativ kleine Wohnflächen. So ist nur ein 10 % höherer Anteil Zwei-Zimmer-Wohnungen festzustellen, im Gegensatz zu einem um 20 % größeren Anteil 40 bis 59 m² großer Wohnungen.

4.2 Beurteilung der aktuellen Wohnungsgröße

Eine deutliche Mehrheit von 84 % der Älteren 60+ beurteilt die Größe der bewohnten Wohnung als gerade richtig. Die übrigen meinen zu etwa gleichen Teilen, dass die Wohnung zu klein (8 %) oder etwas zu groß (8 %) ist, bzw. dass sie viel zu groß ist (0,4 %). Das sind mit Dresden vergleichbare Größenordnungen. Die Älteren 60+ 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. Nach der Anzahl der Zimmer sind es bei den Alleinlebenden am häufigsten Wohnungen mit nur einem Zimmer, die von ihren Bewohnern als zu klein bezeichnet werden. Bei den (Ehe-)Paaren sind es Wohnungen mit zwei Zimmern.

Die Alleinlebenden beurteilen Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche und 4 und mehr Zimmern am häufigsten als etwas zu groß. Bei den mit (Ehe-)Partner Lebenden wird die Wohnung etwas seltener und erst bei einer Größe von 100 m² und mehr als etwas zu groß bezeichnet.

In Anbetracht der unterschiedlichen Wohnungsgrößen ist zu erkennen, dass sich die Wohnbedürfnisse älterer Menschen offensichtlich nicht auf bestimmte Größen reduzieren lassen. Allerdings sind im Zusammenhang mit der Aussage, dass die Größe der Wohnung „gerade richtig“ ist, bei den Mietern Schwerpunkte bezüglich der bevorzugten Wohnungsgrößen zu erkennen (Abb. 14). Aufgrund einer anderen Wohnungsgrößenstruktur sind es in Döbeln, anders als in Dresden, am häufigsten Wohnungen der Wohnungsgrößengruppe 40 bis 59 m², deren Größe gerade richtig ist, bei einem im Vergleich zu Dresden höheren Anteil mit (Ehe-)Partner lebender Mieter. Von den mit (Ehe-)Partner Lebenden werden, wiederum abweichend zu Dresden, Wohnungen der Wohnungsgrößengruppe 40 bis 59 m² genauso häufig als gerade richtig in ihrer Größe beurteilt wie Wohnungen der Wohnungsgrößengruppe 60 bis 79 m². In Dresden sind es die 60 bis 79 m² großen Wohnungen, die am häufigsten als gerade richtig in ihrer Größe beurteilt werden. Mit Blick auf die Anzahl Zimmer in der Wohnung ist die Beurteilung vergleichbar mit dem Dresdner Befragungsergebnis und zeigt eine deutliche Ausrichtung auf Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern.

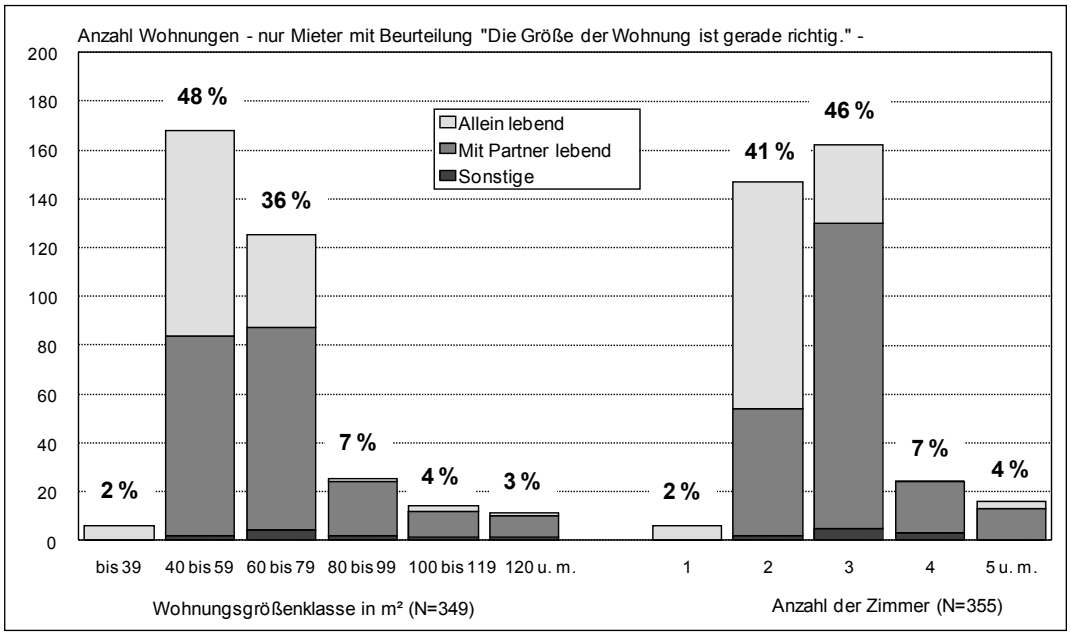

Abb. 14: Schwerpunkte bezüglich der Wohnungsgrößen bei den Mietern mit der Beurteilung: “Die Größe der Wohnung ist gerade richtig.“ nach Haushaltskonstellation
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

5 Wohnungsausstattung

5.1 Einzelmerkmale der Wohnungsausstattung und Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere

In der Befragung wurde nach dem Vorhandensein einer Vielzahl von Einzelmerkmalen der Wohnungsausstattung gefragt. So sind fast alle Wohnungen mit einem Bad, einem Innen-WC, einer zentralen Heizung und Fliesen oder Vergleichbarem im Bad ausgestattet und etwas mehr als drei Viertel der Befragten können ihre Raumtemperaturen individuell regulieren bzw. besitzen eine zentrale Warmwasserversorgung. Die weiteren Ausstattungsmerkmale sind zum Teil deutlich seltener vorhanden, wie ein Balkon, eine separate Dusche oder ein Personenaufzug (Tab. 9). Im Vergleich zu Dresden wurden vor allem ein Balkon und ein Personenaufzug deutlich seltener und eine Dusche weitaus häufiger als vorhanden genannt. In Döbeln ist in 35 % der Fälle eine Dusche in der Wohnung vorhanden. Wobei in 12 % der Fälle die Wohnung nur mit einer Dusche ausgestattet ist (das ist vergleichbar mit den 10 % in Dresden), und in 23 % der Fälle mit Dusche und Badewanne. Eine bodengleiche Dusche wurde in 7 % der Fälle als vorhanden angegeben.

Tab. 9: Vorhandensein ausgewählter Ausstattungsmerkmale der Wohnungen, Döbeln (Befragte gesamt und nach Wohnrechtsform) und Dresden (Befragte gesamt)
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Ausstattungsmerkmal (Auswahl)	Döbeln				Dresden
	Befragte gesamt	Mieter	Wohnungs-eigentümer	Haus-eigentümer	Befragte gesamt
	N=421	N=328	N=11	N=82	N=2.255
	Anteil an den jeweiligen Wohnungen in %				
Zentrale Heizung	95,2	96,6	90,9	90,2	97,5
Bad	98,6	99,4	100	96,3	99,0
Innen-WC im Bad	93,6	97,6	100	78	92,3
Innen-WC außerhalb des Bades	13,5	3,0	0	57,3	14,5
Fliesen o. Vergleichbares im Bad	91,7	91,5	90,9	92,7	90,6
Badewanne	88,4	87,5	81,8	92,7	88,8
Duschbecken	26,8	17,4	54,5	61,0	19,8
Bodengleiche Dusche	6,7	3,7	0	19,5	4,5
Keine Türschwellen	47,3	49,7	81,8	32,9	40,9
Individuelle Raumtemperatur	80,0	78,7	81,8	85,4	86,2
Zentrale Warmwasserversorgung	79,8	83,5	72,7	65,9	85,3
Balkon/Loggia/Terrasse	59,1	59,5	81,8	54,9	82,5
Personenaufzug	6,4	8,2	0	0	22,2

Zur Bewertung der Wohnungsausstattung der Älteren wurden Ausstattungskategorien gebildet. In einem ersten Schritt wurden die bei herkömmlicher Betrachtung für eine mindestens gute Wohnungsausstattung erforderlichen Ausstattungsmerkmale Badezimmer, Innen-WC, Fliesen oder Vergleichbares im Bad, zentrale Heizung und zentrale Warmwasserversorgung betrachtet. Je nach dem Vorhandensein dieser Merkmale wurde nach guter, weniger guter und einfacher Wohnungsausstattung unterschieden (Tab 10). Demnach sind 73 % der Wohnungen der Älteren 60+ in Döbeln mindestens gut ausgestattet, 21 % haben eine weniger gute Ausstattung und 6 % sind einfach ausgestattet. Bei weniger guter Ausstattung fehlen eine zentrale Warmwasserversorgung und/oder Fliesen oder Vergleichbares im Bad. Bei einfacher Ausstattung besitzt die Wohnung entweder kein Bad und/oder kein Innen-WC oder

keine zentrale Heizung. In einem zweiten Schritt wurde die mindestens gute Wohnungsausstattung differenziert nach dem Vorhandensein einer separaten Dusche sowie deren Bodengleichheit, dem Nicht-Vorhandensein von Türschwellen in der Wohnung und der Möglichkeit, die Raumtemperaturen individuell zu regeln (Merkmale nach DIN 18025 Barrierefreiheit). Es wurden für die mindestens gut ausgestatteten Wohnungen drei Ausstattungskategorien gebildet: altengerecht, seniorenfreundlich und gut mit Einschränkungen für Ältere (Tab. 10). Wohnungen, die die Bedingungen einer guten Ausstattung nicht erfüllen, verbleiben selbst bei Vorhandensein der im zweiten Schritt herangezogenen Differenzierungsmerkmale in den Ausstattungskategorien weniger gut oder einfach.

Die Ausstattungskategorien mit Fokus 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 14 Fällen, in denen ein Duschbecken vorhanden ist, zwei davon bodengleich, ist die Raumtemperatur nicht individuell regulierbar.
- *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.

Weiter wurde geprüft, inwieweit sich die Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern in Gebäuden mit Personenaufzug befinden.

So konnten rund 3 % der von den befragten Älteren 60+ bewohnten Wohnungen als altengerecht und 17 % als seniorenfreundlich bezeichnet werden. Weitere rund 53 % der Wohnungen sind gut ausgestattet, es kann aber fallweise zu Einschränkungen für Ältere kommen. 21 % der Wohnungen sind weniger gut ausgestattet und reichlich 6 % einfach (Tab. 11). Damit sind in Döbeln die Wohnungen der Befragten geringfügig häufiger als in Dresden sowohl altengerecht als auch seniorenfreundlich ausgestattet. Ebenso gibt es auch mehr weniger gut oder einfach ausgestattete Wohnungen (Dresden: 2 % altengerechte und 15 % seniorenfreundliche Wohnungen; 18 % weniger gute und 3 % einfache Ausstattungen). Häufig sind es private Hauseigentümer, die eine altengerechte oder seniorenfreundliche Ausstattung haben. In Mehrfamilienhäusern wohnen die Älteren 60+ anteilig seltener in entsprechend ausgestatteten Wohnungen. Besonders bei einer Differenzierung der bewohnten Wohnungen nach dem Baualter zeigen sich Unterschiede in der Ausstattung. Nach 1990 gebaute Wohnungen sind am häufigsten altengerecht und seniorenfreundlich ausgestattet (Tab. 11).

Die Erreichbarkeit der Wohnung mit einem Personenaufzug konnte für 30 Befragte (darunter 3x Betreutes Wohnen), verteilt über alle Altersgruppen, festgestellt werden. Die Personenaufzüge befinden sich ausschließlich in Mehrfamilienhäusern, am häufigsten in Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden. Die Eigentümer sind zu 50 % Privatbesitzer. Mit 7 % aller Befragten bzw. 9 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind Personenaufzüge in Dö-

beln deutlich seltener als in Dresden mit 22 % bzw. 25 %. Dieser deutliche Unterschied ist in erster Linie dem Anteil vielgeschossiger Mehrfamilienhäuser (insbesondere mit sieben und mehr Geschossen) in Dresden geschuldet. Begrenzt auf Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Geschossen, das ist die maximale Geschossanzahl der erfassten Mehrfamilienhäuser in Döbeln, ist der bestehende Unterschied deutlich geringer (Döbeln 9 %, Dresden 13 %).

Tab. 10: Charakterisierung der Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere (Quelle: Banse, Möbius, Deilmann (2008): Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

Ausstattungsmerkmal	Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere				
	Alten-gerecht	Senioren-freundlich	Gut mit Einschränkungen für Ältere	Weniger gut u./o. zu große Einschränkungen	Einfach u./o. zu große Einschränkungen
Wohnung					
Anforderungen bzw. Merkmale	Mindestens gute Wohnungsausstattung			Weniger gute	Einfache
Bad	**X**			**X**	Mind. ein Merkmal nicht vorhanden
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. keines 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

Tab. 11: Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere nach Baualtersklassen (Mieter und Eigentümer) (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Baualtersklasse	Anzahl Wohnungen	Ausstattungskategorien mit Fokus auf Ältere in %					
		Altengerecht	Senioren-freundlich	Gut mit Einschränkungen für Ältere	Weniger gut	Einfach	k. A.
Bis 1918	48	0	22,9	29,2	27,1	20,8	0
1919 -45	68	2,9	23,5	39,7	23,5	10,3	0
1946 -69	74	0	14,9	74,3	8,1	2,7	0
1970-90	135	3,0	10,4	63,0	22,2	1,5	0
Nach 1990	62	8,1	29,0	38,7	19,4	3,2	1,6
Gesamt	421	2,6	17,1	52,7	21,1	6,4	0,2

Selbsteinschätzung der Befragten: „Ist die Wohnung altengerecht?“

In einer Selbsteinschätzung über die Frage „Würden Sie Ihre Wohnung/Ihr Haus als altengerecht bezeichnen?“ benennen 24 % der Befragten ihre Wohnung als altengerecht. Das ist seltener als in Dresden (34 %), allerdings ebenso wie in Dresden häufiger, als im Ergebnis

der Kategorisierung der Wohnungsausstattung anhand einzelner Merkmale mit Fokus auf Ältere, wonach nur 3 % der von den Älteren 60+ bewohnten Wohnungen als altengerecht eingeordnet werden und 18 % als seniorenfreundlich. Die Abweichung der Selbsteinschätzung von der tatsächlichen Wohnungsausstattung zeigt den hohen Anspruch der Ausstattungskategorie „altengerecht“, der häufig über dem Anspruch der Älteren 60+ an ihre Wohnung liegt. Die von den Älteren 60+ als altengerecht bezeichneten Wohnungen erfüllen nur zu 11 % die Anforderungen der Ausstattungskategorie „altengerecht“. Zu 17 % sind die von den Befragten als altengerecht bezeichneten Wohnungen der Ausstattungskategorie „seniorenfreundlich“ zuzuordnen, zu 45 % der Ausstattungskategorie „gut mit Einschränkungen für Ältere“, zu 23 % der Ausstattungskategorie „weniger gut“ und zu 4 % der Ausstattungskategorie „einfach“. Andererseits werden nur 73 % der altengerecht ausgestatteten Wohnungen von den Älteren 60+ auch als altengerecht bezeichnet (Dresden 68 %). Das zeigt das differenzierte Verständnis des Begriffes altengerecht, deutet aber auch auf Barrieren im Wohngebäude hin. Je mehr Geschosse in den Mehrfamilienhäusern sind und je höher die Befragten wohnen, desto seltener bezeichnen sie ihre Wohnung/ihr Haus als altengerecht, insbesondere, wenn kein Personenaufzug vorhanden ist.

Die Befragten, die ihre Wohnung als altengerecht bezeichnen, sind mit 95 % zwar weitaus häufiger mit dieser zufrieden als die, die das nicht tun, aber auch diese Haushalte sind zu 78 % mit der Wohnung zufrieden. Das ist, ähnlich wie in Dresden, 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.

5.2 Beurteilung der Wohnungsausstattung

Auf die Frage “Wie beurteilen Sie die Ausstattung Ihrer Wohnung?“ gab es drei Antwortmöglichkeiten: „Ausstattung könnte besser sein.“, „Ausstattung ist genau richtig.“ und „Es gibt Ausstattungsmerkmale, auf die ich verzichten könnte.“ Fast 40 % der Befragten in Döbeln geben an, dass die Ausstattung ihrer Wohnung besser sein könnte (das ist häufiger als in Dresden mit 30 %) und 60 % bezeichnen die derzeitige Ausstattung ihrer Wohnung als „genau richtig“. Die Antwort „Es gibt Ausstattungsmerkmale, auf die ich verzichten könnte.“ wurde nur in zwei Fällen gewählt. Die Zahl derer, die meinen, dass die Ausstattung besser sein könnte, steigt mit schlechter werdender Ausstattung der Wohnungen. Nur einer von 15 Befragten in einer altengerecht ausgestatteten Wohnung und 23 % in seniorenfreundlich ausgestatteten Wohnungen meinen, dass die Ausstattung besser sein könnte. Bei guter Ausstattung mit Einschränkungen sind es 42 % und bei weniger guter und einfacher Ausstattung 40 %, bei denen die Wohnungsausstattung besser sein könnte.

Das Spektrum der fehlenden Ausstattungsmerkmale ist sehr breit und etliche der genannten Merkmale besitzen keinen Einfluss auf die Ausstattungskategorie der Wohnung. Am häufigsten als fehlend genannt wurden:

- nutzbarer Balkon (34 Nennungen - mind. 17 % derer ohne Balkon),
- zusätzliche Dusche (33 - mind. 9 % derer ohne Dusche),
- Personenaufzug im Haus (13 - in MFH mind. 4 % derer ohne Personenaufzug),
- Wärmedämmung (11),
- größeres Bad (10),
- bodengleiche Dusche (8 - mind. 2 % derer ohne Dusche).

Obgleich die Befragten in Döbeln deutlich seltener einen Personenaufzug zur Verfügung haben, wird er nicht häufiger als in Dresden als fehlendes Ausstattungsmerkmal genannt. Entsprechend unterschiedlich fällt auch die Beurteilung der Wichtigkeit eines Personenaufzuges aus. In Döbeln ist den Befragten ein Personenaufzug deutlich seltener wichtig (52 %) als in Dresden (67 %), insbesondere deutlich seltener sehr wichtig (Döbeln 27 %, Dresden 40 %). Auch wenn ausschließlich die Befragten in Mehrfamilienhäusern mit bis zu fünf Geschossen betrachtet werden, ist in Dresden ein Personenaufzug häufiger wichtig (62 %, 35 % sehr wichtig).

Andererseits sind es auch in Döbeln deutlich mehr, die einen Personenaufzug für wichtig halten, als dass ein Personenaufzug vorhanden ist (Abb. 15 und Abb. 16) oder vermisst wird.

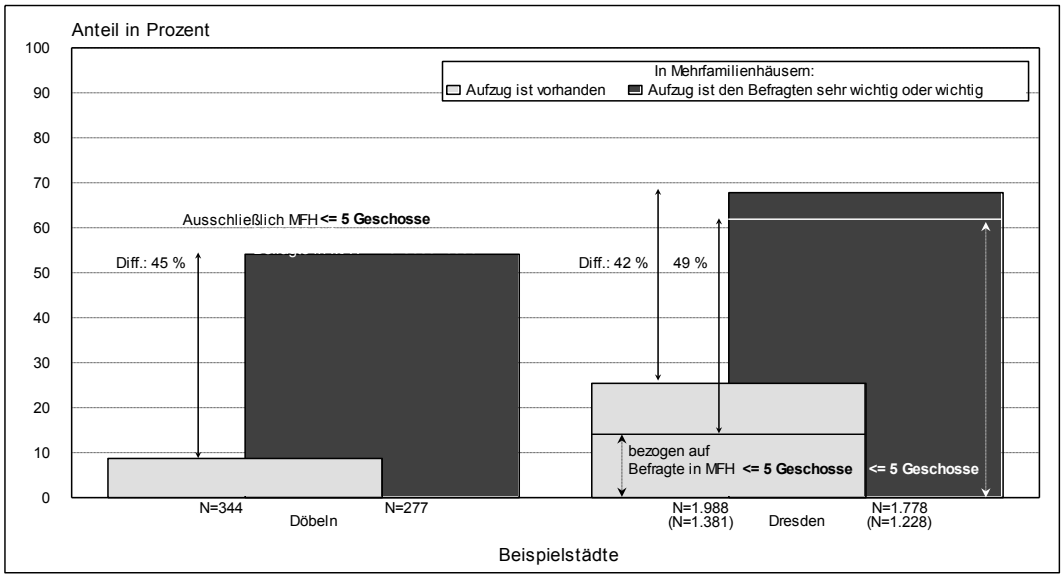

Abb. 15: Vorhandensein und Wichtigkeit eines Personenaufzugs in Döbeln und Dresden (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009; Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Dresden, 2007)

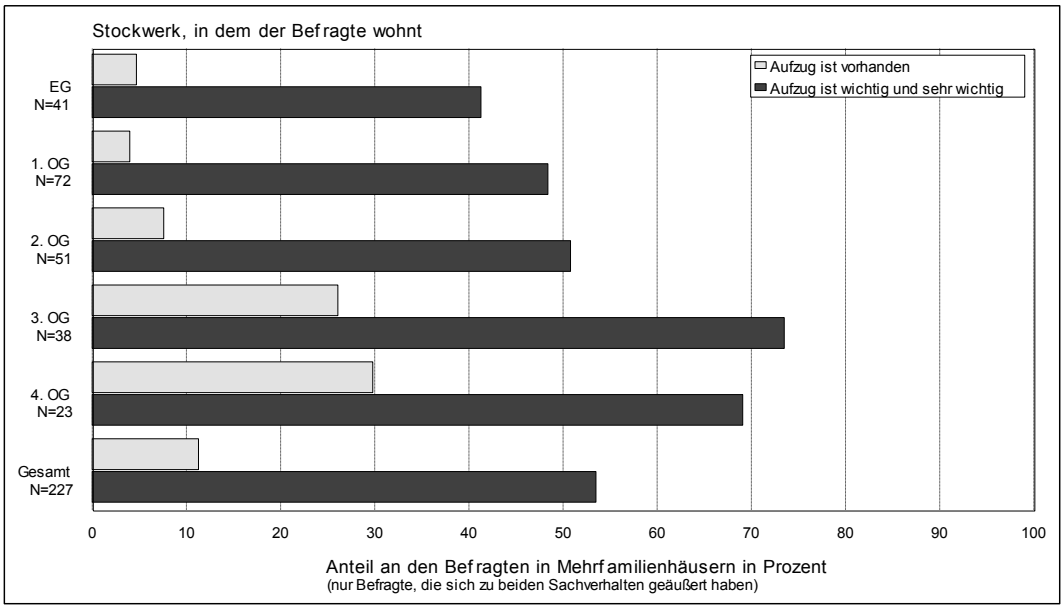

Abb. 16: Vorhandensein und Wichtigkeit eines Personenaufzugs nach dem bewohnten Stockwerk (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

6 Umzugsabsichten und Wohnformen für das Alter

6.1 Umzugsabsichten, Umzugsgründe und Zielgebiete der Umzüge

Der überwiegende Teil der 60-Jährigen und Älteren beabsichtigt, ähnlich wie bereits bei der Dresdner Befragung festgestellt, auch zukünftig in der bewohnten Wohnung zu bleiben. 58 % der Befragten antworteten auf die Frage nach einer Umzugsabsicht, dass sie, wenn es irgend geht, auf keinen Fall umziehen werden. Dazu kommen noch 24 %, die derzeit eher nicht umziehen möchten, so dass bei rund 82 % der Älteren 60+ gegenwärtig keine Umzugsabsicht besteht (Tab. 12), das sind 79 % der Mieter, sämtliche Wohnungseigentümer und 89 % der Hauseigentümer. Der Anteil derer, die auf keinen Fall umziehen wollen, ist bei den Eigentümern deutlich höher als bei den Mietern, und er steigt mit zunehmendem Lebensalter der Befragten, gleichzeitig sinkt der Anteil derer, die derzeit eher nicht umziehen möchten.

Rund 2 % der Befragten (mit einer Ausnahme nur Mieter) möchten in den nächsten 12 Monaten umziehen. Weitere 1,8 % (ausschließlich Mieter) würden gern umziehen, ein Umzug ist aber zurzeit nicht möglich und 12 % geben an, möglicherweise später umzuziehen (13 % der Mieter und 9 % der Hauseigentümer). Das sind in erster Linie die Altersgruppen zwischen 60 und 79 Jahre, die über einen späteren Umzug nachdenken und diesen nicht ausschließen. Für ältere ist dies seltener der Fall. Bezogen auf die Befragten in den Stadtteilen, bestehen konkrete oder möglicherweise spätere Umzugsabsichten am häufigsten in der Innenstadt (Muldeninsel) (31 %) und in der Gründerzeit West (25 %), am seltensten in den Dorfgebieten/Großbauchlitz und in Geyersberg (je 11%).

Tab. 12: Umzugsabsichten nach Altersgruppen (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Altersgruppe (in Jahren)	Anzahl Befragte	Umzug beabsichtigt …, Anteil in %							
		nein	davon		ja	davon			weiß nicht
			auf keinen Fall	derzeit eher nicht		in den nächsten 12 Monaten	aber zur Zeit nicht möglich	möglicherweise später	
60 bis 69	171	78,4	56,1	22,2	20,5	4,7	2,3	13,5	1,2
70 bis 79	172	84,3	57,6	26,7	14,0	0,6	1,7	11,6	1,7
80 und älter	41	87,8	68,3	19,5	7,3	0	0	7,3	4,9
Gesamt	428	81,7	58,1	23,6	16,2	2,6	1,9	11,7	2,1

Bei den Umzugsgründen konnten aus 25 vorgegebenen Antwortmöglichkeiten mehrere ausgewählt werden. Von 48 % der Befragten mit Umzugsabsicht (einschließlich „möglicherweise später“) und Angabe von Gründen wurde „die Wohnung ist nicht altengerecht“ am häufigsten als Umzugsgrund genannt. An zweiter Stelle folgt mit 40 % „das Gehen/Treppensteigen bereitet Probleme“ und 34 % benennen gesundheitliche Gründe. Überdurchschnittlich häufig werden diese Umzugsgründe in Verbindung mit einer möglicherweise späteren Umzugsabsicht angegeben. Alle anderen Gründe werden von einer deutlich geringeren Zahl der Befragten mit Umzugsabsicht genannt. Auch die zu große Wohnung ist nur bei 15 % ein Grund für einen Umzug und damit auch seltener als in Dresden mit 20 %. Von den Wohnungs- und Hauseigentümern werden noch deutlicher als von den Mietern Alters- und Gesundheitsgründe und die schwieriger werdende Bewirtschaftung des Hauses als Umzugsgründe genannt.

Von den Befragten mit Umzugsabsicht (einschließlich „möglicherweise später“) würden 90 % innerhalb der Stadt Döbeln umziehen wollen, und 10 % wollen bei einem Umzug die Stadt verlassen. Demgegenüber wollen in Dresden nur 4 % die Stadt verlassen. Der eigene Stadtteil wird in Döbeln von 36 % auch weiterhin als Wohnstandort gewünscht sowie von weiteren 10 %, die ferner in einen anderen Stadtteil ziehen würden. 21 % hatten noch keine Vorstel-

lungen. Das zeigt eine andere Situation als für die Befragten in Dresden. In Dresden wollen die Älteren 60+ häufiger in ihrem Stadtteil bleiben (49 % sowie weitere 11 %, die aber auch in einen anderen Stadtteil ziehen würden, 20 % hatten noch keine Vorstellungen). Zwischen den Stadtteilen unterscheidet sich der Anteil der Älteren 60+, die bei Umzugswunsch aus dem Stadtteil wegziehen wollen. (Abb. 17). Am größten ist bei vergleichsweise hoher Fallzahl der Anteil derer, die aus der Gründerzeit West wegziehen wollen.

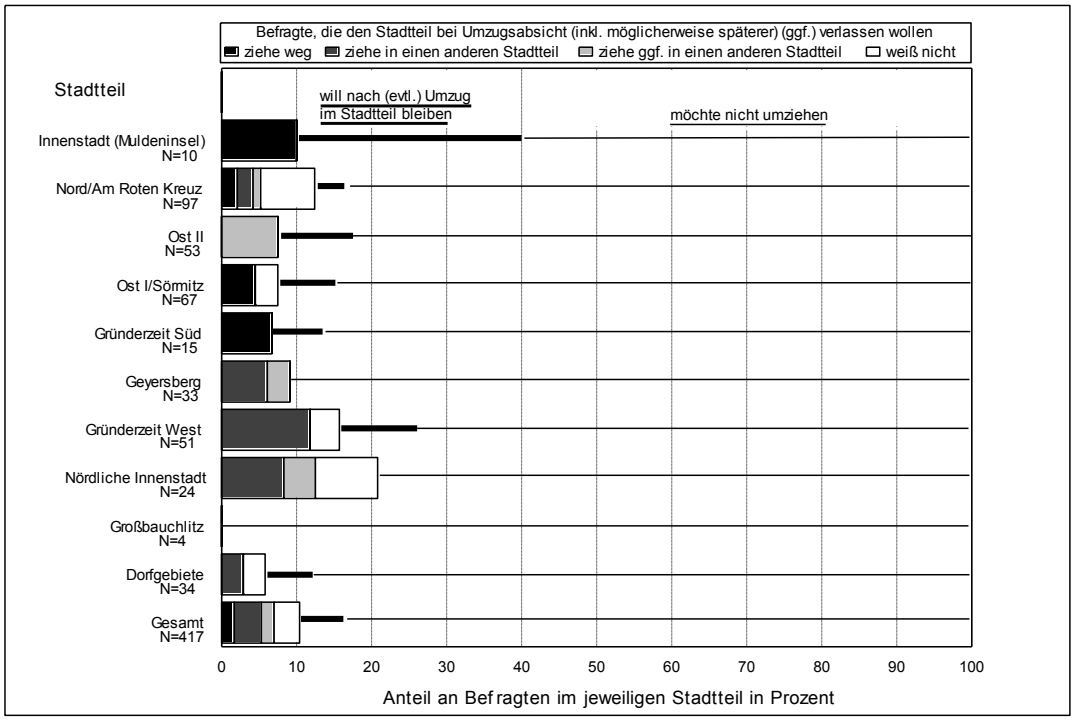

Abb. 17 : Wegzugspotential der Älteren 60+ nach Stadtteilen
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Von denen, die in Döbeln aus dem Stadtteil wegziehen wollen (22 % bis ggf. 32 %), werden als künftiger Wohnort am häufigsten die Innenstadt (Muldeninsel) und die Stadtteile Ost I/Sörmitz und Ost II genannt (Abb. 18).

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass mit einem Umzug im Alter eine Verkleinerung der Wohnung angestrebt wird. In Döbeln wollen rund 40 % der Befragten mit Umzugsabsicht ihre Wohnfläche verkleinern, obgleich zwei Drittel davon die Wohnungsgröße nicht als Umzugsgrund angegeben haben. Der Wunsch nach Verkleinerung der Wohnfläche ist seltener als in Dresden (50 %), nicht zuletzt, weil die Befragten in Döbeln, insbesondere die mit (Ehe-)Partner Lebenden, häufiger bereits auf kleineren Flächen leben. Seltener, und ebenfalls seltener als in Dresden, ist eine Reduzierung bei der Anzahl der Zimmer gewünscht, die sich in der Mehrzahl der Fälle beim Umzug nicht verändern soll. Es wird deutlich, dass mit dem Alter durchaus der Wunsch nach Verkleinerung der Wohnung besteht, allerdings häufiger in der Wohnfläche und weniger bei der Zahl der Zimmer. Am häufigsten genannt wird der Wunsch nach einer Wohnungsverkleinerung im Zusammenhang mit einem möglicherweise späteren Umzug. Bei konkreten Umzugsabsichten besteht ebenso häufig der Wunsch nach einer größeren wie einer kleineren Wohnung (Abb. 19).

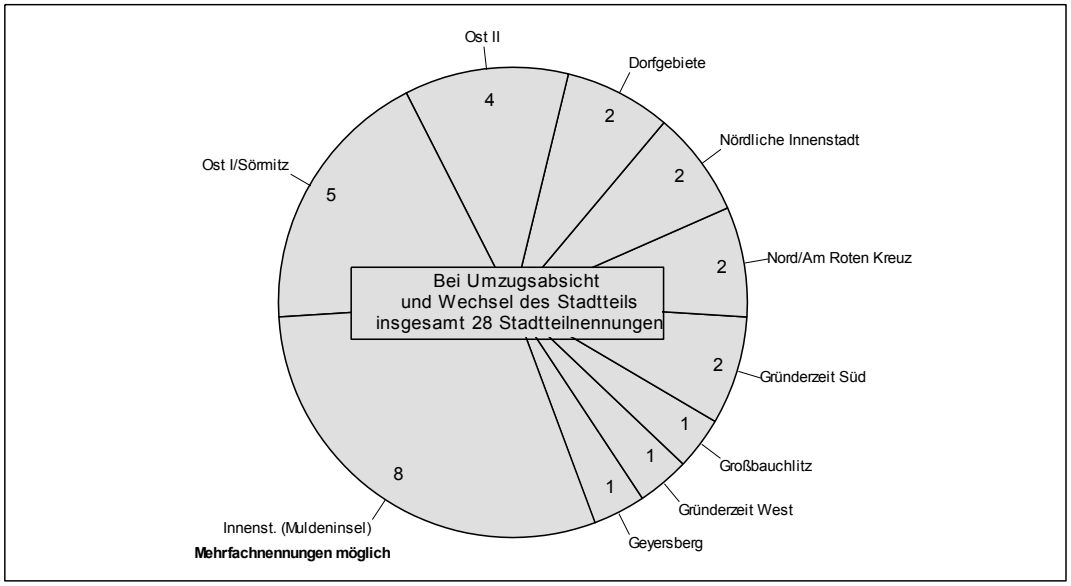

Abb. 18: Ziel der innerhalb der Stadt geplanten Umzüge bei Wechsel des Stadtteils, Anzahl der Nennungen der Stadtteile
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

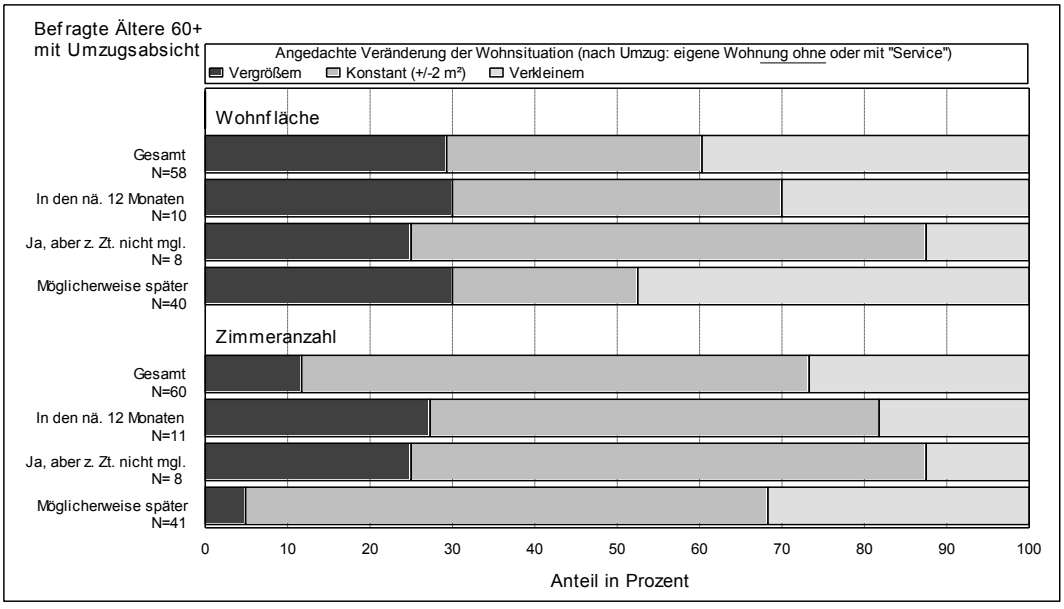

Abb. 19: Angedachte Veränderung der Wohnungsgröße bei Umzugsabsicht
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

6.2 Vorstellungen zu Wohnformen für das Alter

Die Mehrzahl der Älteren 60+ antwortet auf die Frage „Wie würden Sie nach einem möglichen Umzug eventuell wohnen wollen?“, dass sie wieder an ein selbständiges Wohnen in der eigenen Wohnung denken. Dabei konnten die Befragten aus 13 vorgegebenen Antworten drei Möglichkeiten für das künftige Wohnen auswählen. 52 % der Befragten mit Umzugsabsicht nannten eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Ein geringerer Teil von 16 % würde nach einem Umzug eventuell in einem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen wollen. Für jeweils zwischen 23 % und 31 % der Älteren 60+ mit Umzugsabsicht sind eine altengerechte Wohnung ohne bzw. mit Service und Betreuung, d. h. mit Dienstleistungen auf Abruf oder einem Grundservice, der bei Pflegebedürftigkeit zum Pflegeservice erweitert werden kann, denkbar. Für einen vergleichsweise großen Anteil (32 %) der Befragten mit Umzugsabsicht - und einem deutlich größeren Anteil als in Dresden (17 %) - ist ein gemeinsames

Wohnen Älterer mit eigener abgeschlossener Wohnung und Gemeinschaftsräumen vorstellbar. Ein gemeinsames Wohnen älterer und junger Familien bei gegenseitigen Hilfeleistungen ist für rund 10 % denkbar. Etwas weniger möchten möglicherweise in ein Seniorenwohnheim ziehen. Nur je zwei Befragte (3 %) wollen gemeinsam mit den Kindern oder in einem „Hotel“ mit Betreuung wohnen, ebenso wie sich nur drei Befragte (4 %) vorstellen könnten, in einer Wohngemeinschaft mit weiteren Älteren zu wohnen (Abb. 20). Ins Erdgeschoss würden 35 % bis 38 % ziehen. Das sind anteilig mehr, als derzeit im Erdgeschoss wohnen.

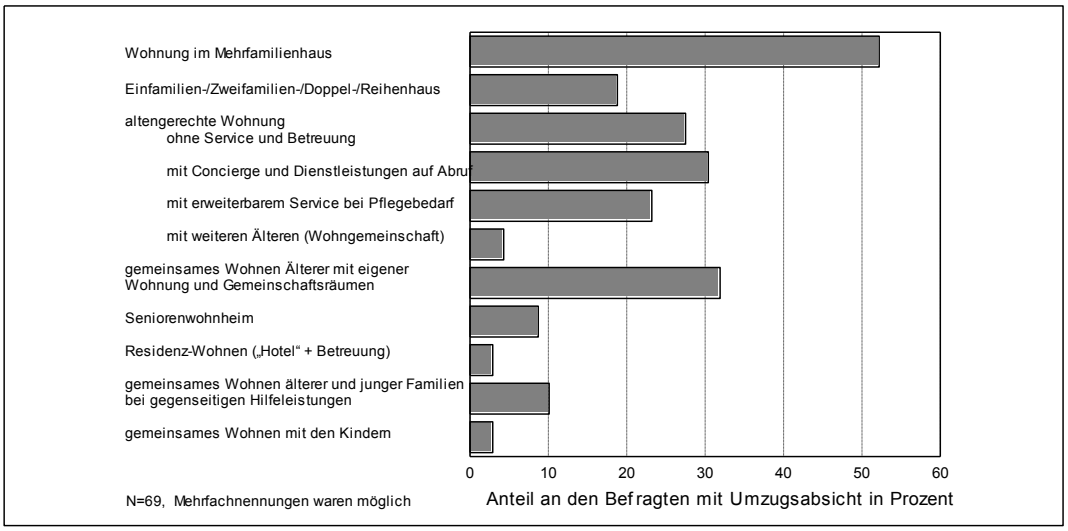

Abb. 20: Gewünschte Wohnformen für das Alter bei Umzugsabsicht (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Bei den Vorstellungen zur künftigen Wohnform spielen die Haushaltskonstellation und das Lebensalter der Befragten sowie die bewohnte Gebäudeart eine Rolle. So ist der Anteil derer, die nach einem möglichen Umzug in einer „normalen“ Wohnung in einem Mehrfamilienhaus wohnen wollen, bei den mit (Ehe-)Partner Lebenden höher als bei den Alleinlebenden, und ebenso im Alter zwischen 60 und 79 Jahren deutlich höher als im höheren Lebensalter. Ähnliches kann festgestellt werden für den Wunsch nach einer altengerechten Wohnung ohne Service und Betreuung. 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. Wohnformen mit Betreuung und Dienstleistungen werden häufiger von den Älteren und den Alleinlebenden gewünscht. Vergleichbares gilt für das Seniorenwohnheim. Dabei werden fast ausschließlich Wohnungen bzw. Häuser zur Miete gewünscht. Nur in einem Fall wurde an den Erwerb von Wohneigentum gedacht. Bei den Befragten in EFH/DHH/RH/ZFH soll ein Umzug zumeist nur möglicherweise später aus Gesundheits- bzw. Altersgründen erfolgen. Daher orientieren diese potentiellen Umzugskandidaten deutlich seltener als die in MFH auf eine „normale“ oder altengerechte Wohnung ohne Betreuungsleistungen. Weitaus häufiger genannt werden stattdessen altengerechte Wohnungen mit Concierge und Dienstleistungen auf Abruf oder mit Grundservice, der zum Pflegeservice erweitert werden kann, sowie gemeinsames Wohnen Älterer mit eigener, abgeschlossener Wohnung und Gemeinschaftsräumen. Aber auch das Seniorenwohnheim und das Residenz-Wohnen werden anteilig häufiger genannt.

6.3 Wichtigkeit von Einzelaspekten der Wohnsituation

Die Rangfolge der Wichtigkeit ausgewählter Aspekte der Wohnsituation zeigt bei den Älteren 60+ in Döbeln grundsätzlich vergleichbare Präferenzen wie in der Dresdener Befragung. Die Wichtigkeit verschiedener Einzelaspekte der Wohnsituation wurde in fünf Kategorien „sehr wichtig“, „wichtig“, „teils/teils“, „weniger wichtig“ und „unwichtig“ abgefragt. Am häufigsten wurde die Sicherheit im Haus, gefolgt von den Einkaufsmöglichkeiten, der Ruhe im Haus und

dem Arzt in der Nähe als wichtig oder sehr wichtig bewertet. Ebenfalls wichtig sind den Älteren 60+ die Ruhe im Wohnumfeld und Balkon bzw. Terrasse, die hier an fünfter und sechster Stelle in der Rangfolge aller Merkmale genannt wurden, wobei ein Balkon den Befragten überdurchschnittlich häufig sehr wichtig ist. Die Grünflächen am Haus sind noch für 87 % der Älteren 60+ sehr wichtig und wichtig. Danach wird der Anteil etwas geringer. Eine Betreuung bei Krankheit wird von 75 % der Befragten als mindestens wichtig benannt (überdurchschnittlich häufig von den Eigentümern), eine Notrufanlage von 62 %. Den Personenaufzug im Haus und den Hausmeister halten knapp die Hälfte der Älteren 60+ für mindestens wichtig (die Hauseigentümer seltener); alles Einrichtungen, die das Wohnen in der eigenen Wohnung auch im höheren Lebensalter 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. Reinigungsservice, Wäscheservice, Hilfen beim Einkauf (den Hauseigentümern dabei überdurchschnittlich häufig wichtig) und Essenservice sowie verschiedene Angebote von Veranstaltungen und Beschäftigungen für Ältere (Abb. 21). Der Fitnessraum und die Sauna im Haus sind den Befragten am seltensten sehr wichtig oder wichtig, allerdings mit beachtlichen Unterschieden nach der Wohnrechtsform. Für immerhin 20 % der Hauseigentümer ist ein Fitnessraum im Haus mindestens wichtig und für 18 % eine Sauna. Im Vergleich zur Dresdner Befragung wurden unabhängig von der Wohnrechtsform ein Personenaufzug, ein Hausmeister und Hilfe beim Einkauf deutlich seltener als sehr wichtig und wichtig beurteilt.

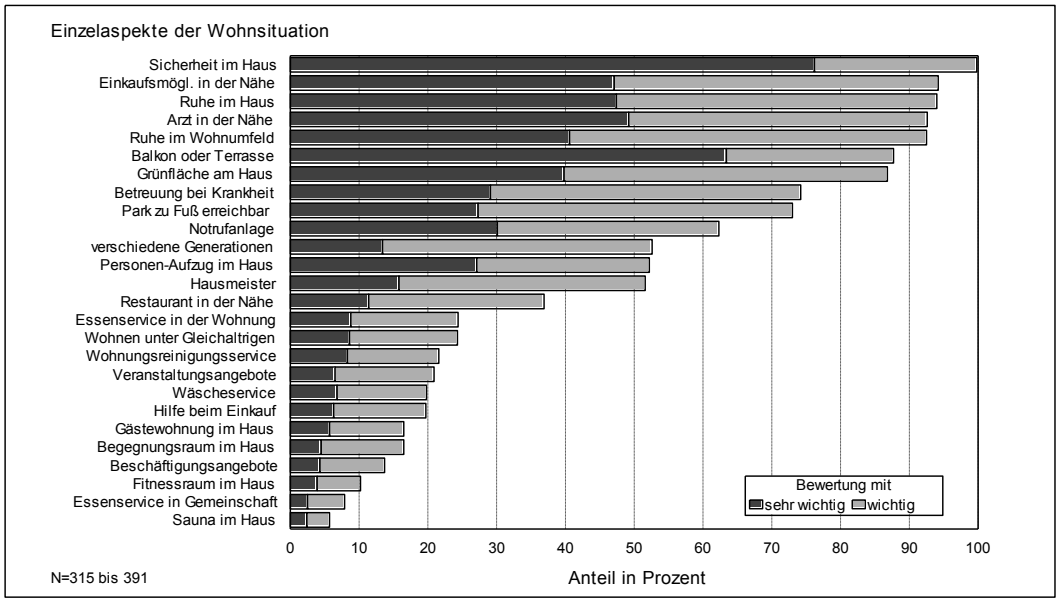

Abb. 21: Rangfolge der Wichtigkeit einzelner Aspekte der Wohnsituation (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Deutlich sind die Unterschiede in den Prioritäten nach dem Lebensalter der Befragten. Sicherheit, Ruhe und Grün sind allen Befragten gleich häufig wichtig. Hilfen und Service sehen vor allem die über 80-Jährigen als wichtig an. Eine Generationenmischung im Wohngebiet hält die Hälfte der Befragten für wichtig, in EHH/DHH/RH/ZFH häufiger als in MFH. Das sind etwas häufiger die Jüngeren von 60 bis 79 Jahren und insgesamt deutlich mehr als der Anteil derer, die das Wohnen unter Gleichaltrigen als wichtig ansehen. Wohnen unter Gleichaltrigen wird in allen Altersgruppen nur von etwa einem Viertel der Befragten als wichtig genannt (Abb. 22), das ist häufiger als in Dresden (18 %) und mit deutlicheren Unterschieden zwischen den Befragten in EHH/DHH/RH/ZFH (15 %) und MFH (26 %).

Zum Teil sind den Älteren 60+ beide Situationen wichtig. So sind für 59 % der Befragten, denen das Wohnen unter Gleichaltrigen wichtig ist, auch verschiedene Generationen im Wohngebiet wichtig. Das deutet darauf hin, dass selbst bei bestehendem Wunsch, unter Gleichalt-

rigen zu wohnen, im weiteren Umfeld eine Generationenmischung gewünscht wird und das Wohngebiet nicht nur auf die Bedürfnisse der Älteren ausgerichtet sein sollte.

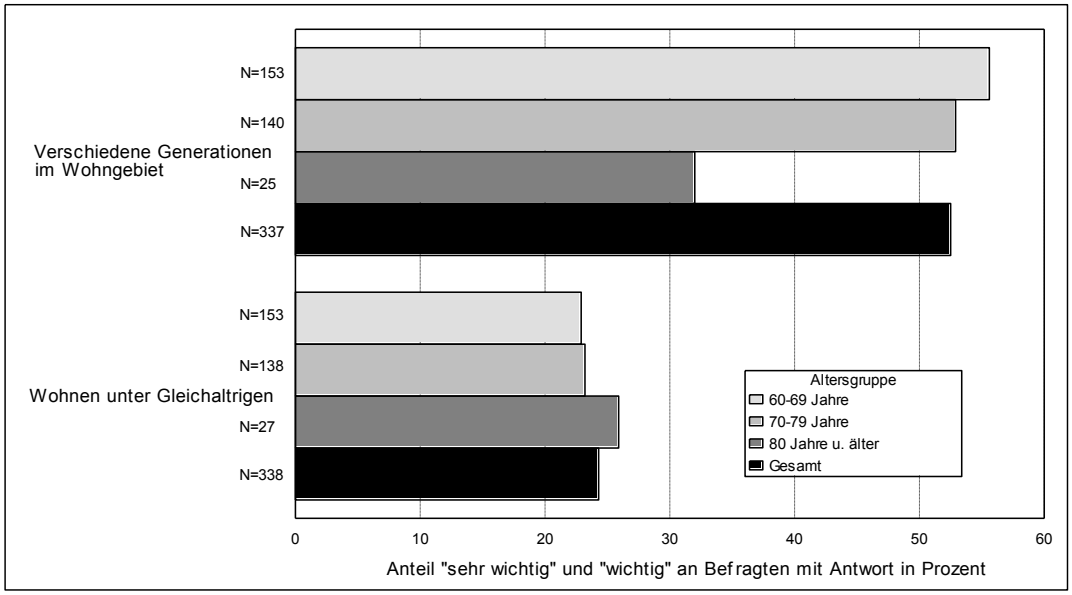

Abb. 22: Wichtigkeit der Generationenmischung nach dem Lebensalter der Befragten (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

7 Miethöhe und Wohnkostenbelastung

7.1 Miethöhe und ihre Differenzierung

Die Befragten, die Angaben zur Miete gemacht haben (für 52 % der Befragten sind Aussagen zur Nettokaltmieten je m² Wohnfläche möglich), zahlen im Durchschnitt eine Nettokaltmiete von 4,63 €/m², bei einer Spanne von 2,60 €/m² bis 6,60 €/m². Die festgestellten Nettokaltmieten liegen zumeist im mittleren Mietpreissegment von 4,00 €/m² bis 5,99 €/m², wobei die reichliche Hälfte der Befragten nettokalt 4,00 €/m² bis 4,99 €/m² zahlt. Weniger als 4,00 €/m² zahlen 15 % der Befragten, 6,00 €/m²und mehr zahlen 5 % (Abb. 23). Von den Befragten in Dresden werden demgegenüber seltener Nettokaltmieten von weniger als 5,00 €/m² gezahlt (42 %, Döbeln 71 %), dafür weitaus häufiger insbesondere Nettokaltmieten des oberen Mietpreissegmentes von 6,00 €/m² und mehr (23 %, Döbeln 5 %).

Unterschiede bezüglich der Miethöhe bestehen je nach Zeitraum des Einzuges der heute 60-Jährigen und Älteren in die Wohnung (Abb. 23). Am niedrigsten sind die Nettokaltmieten je m² Wohnfläche bei einem Einzug bis 1990 mit durchschnittlich 4,34 €/m². Bei einem späteren Einzug unterscheiden sich die Mieten kaum danach, wann der Einzug erfolgte. Bei Vertragsabschluss nach 1990 werden kaum noch Nettokaltmieten unter 4,00 €/m² gezahlt, dafür deutlich häufiger als bei einem Einzug bis 1990 Nettokaltmieten von 5,00 €/m² und mehr. In allen Zeiträumen werden am häufigsten Nettokaltmieten der Mietpreisgruppe 4,00 €/m² bis 4,99 €/m² gezahlt. In Dresden unterscheiden sich die Nettokaltmieten auch für nach 1990 bezogene Wohnungen in Abhängigkeit vom Zeitraum des Einzugs. Zwischen 1991 und 1997 bezogene Wohnungen sind in Dresden im Durchschnitt nettokalt am teuersten, hier sind häufiger als bei den anderen Zeiträumen Nettokaltmieten von 6,00 €/m² und mehr zu beobachten.

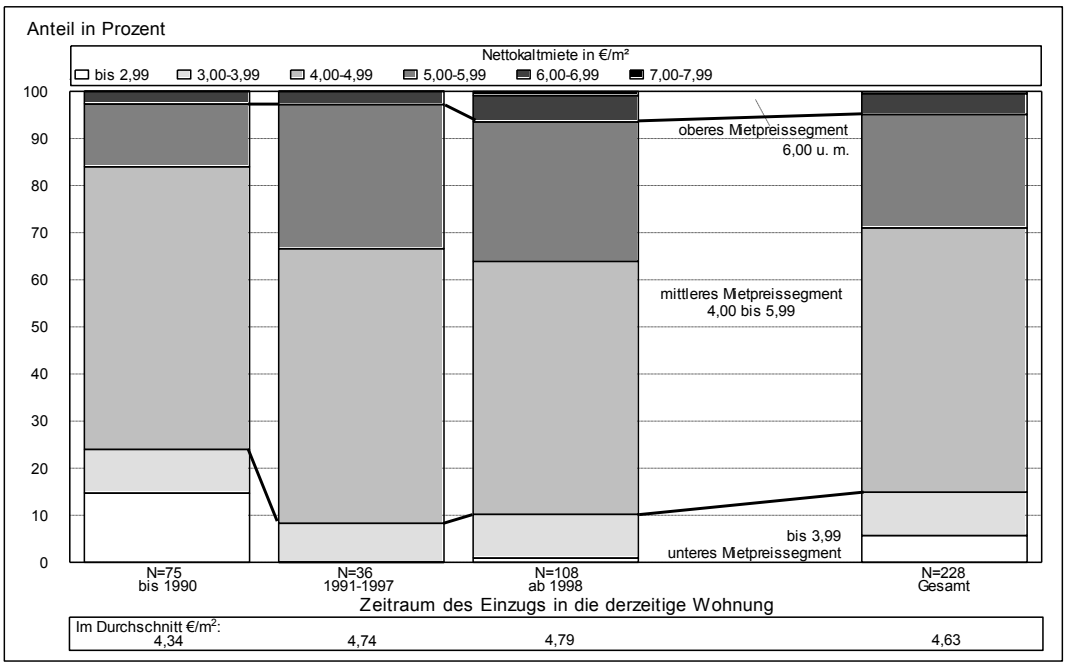

Abb. 23: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen bzw. -segmenten in €/m² und Zeitraum des Einzugs in die derzeitige Wohnung
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Weitere Unterschiede in der Höhe der von den Befragten zu zahlenden Miete sind in Abhängigkeit vom Baualter der bewohnten Gebäude zu erkennen (Abb. 24). Die höchsten Nettokaltmieten je m² Wohnfläche werden im Durchschnitt für nach 1990 gebaute Wohnungen gezahlt. Vergleichsweise günstig sind die Nettokaltmieten vorrangig in Gebäuden der Baujahre

1970 bis 1990, wobei der Unterschied zu den früheren Baualtersklassen nicht sehr groß ist, im Gegensatz zu Dresden, wo für Wohnungen früherer Baualtersklassen, insbesondere der Baualtersklasse bis 1918, weitaus häufiger höhere Nettokaltmieten zu zahlen sind als in den Gebäuden der 1970/80er Jahre.

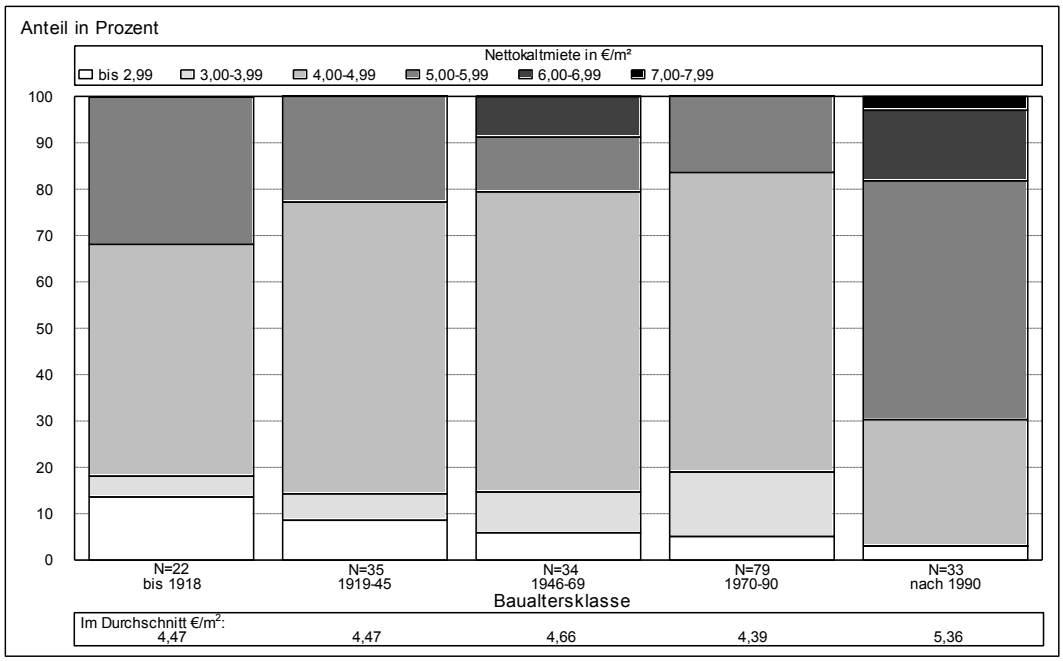

Abb. 24: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Baualtersklasse (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

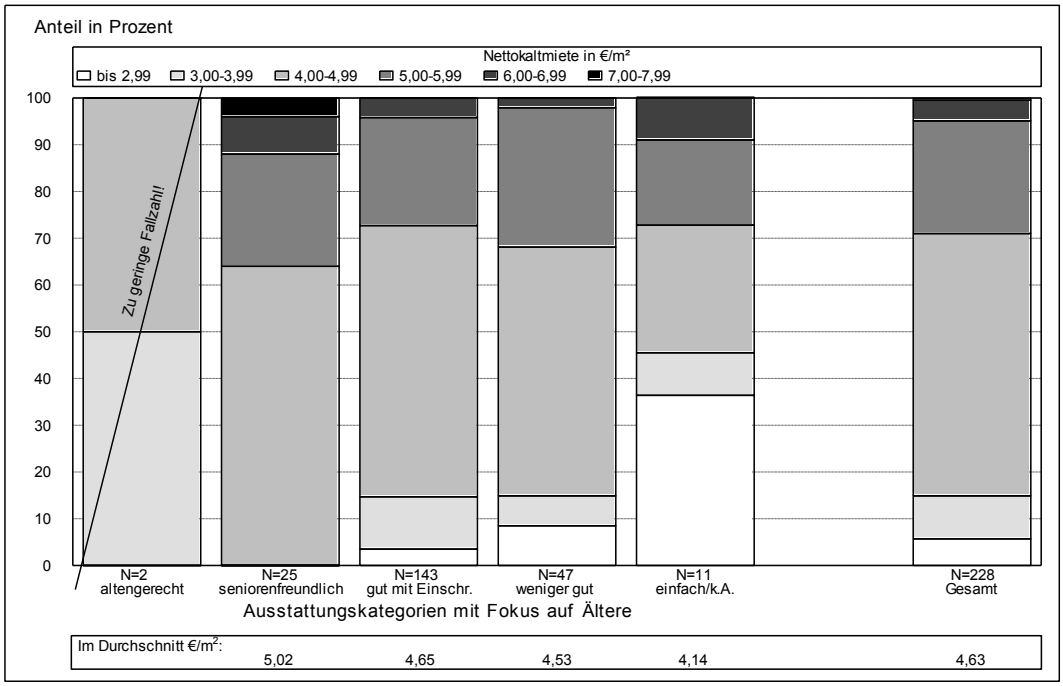

Abb. 25: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Ausstattungskategorie mit Fokus auf Ältere (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Erwartungsgemäß unterscheidet sich die Höhe der Nettokaltmiete je m² Wohnfläche auch nach der Wohnungsausstattung. Je besser die Wohnungsausstattung, desto höher ist im Durchschnitt die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche (Abb. 25). Hohe Nettokaltmieten ab 6,00 €/m² werden nur selten und anteilig am häufigsten für Wohnungen mit seniorenfreundlicher Ausstattung gezahlt. Die Nettokaltmieten für Wohnungen der mittleren Ausstattungska-

tegorie „gut mit Einschränkungen für Ältere“ entsprechen dem Befragungsdurchschnitt und liegen zumeist zwischen 4,00 €/m² und 4,99 €/m². Anders als in Dresden bestehen nur geringe Unterschiede zwischen den Nettokaltmieten der Ausstattungskategorien „gut mit Einschränkungen“ und „weniger gut“. Nettokaltmieten unter 4,00 €/m² wurden anteilig am häufigsten bei einfacher Ausstattung angegeben.

Miethöhe nach Lebensalter und Haushaltskonstellation

Weniger differenziert sind die festgestellten Nettokaltmieten je m² Wohnfläche nach dem Lebensalter und der Haushaltskonstellation der Befragten. Werden die Nettokaltmieten pro Wohnung betrachtet, wird die Wohnungsgrößenstruktur deutlich (Abb. 26 und 27).

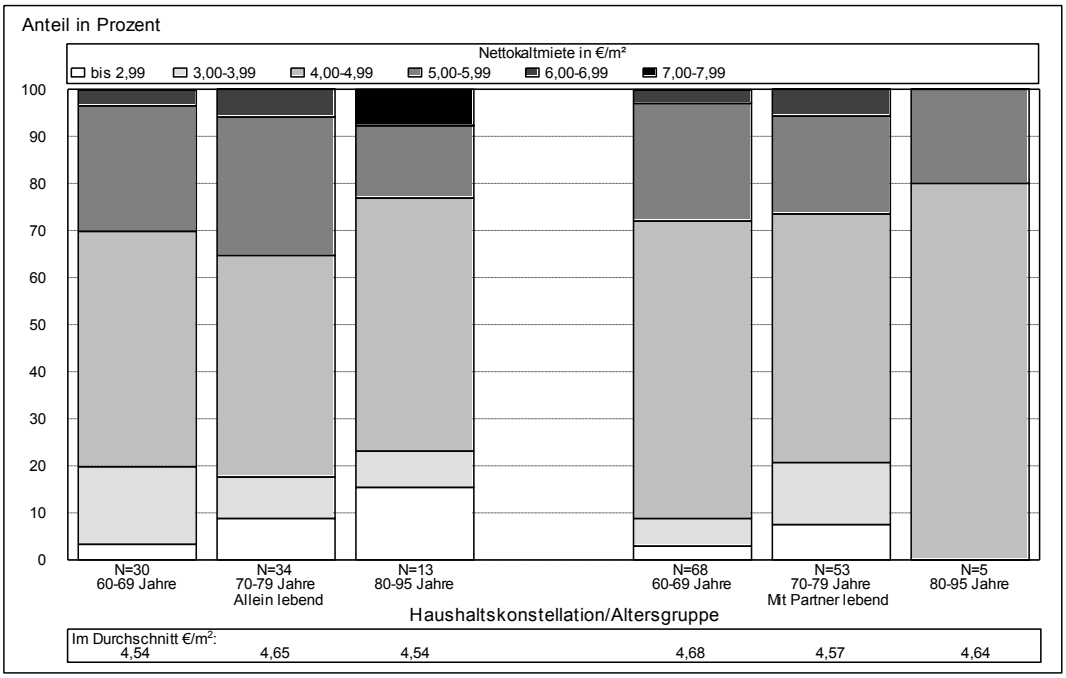

Abb. 26: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Haushaltskonstellation/Altersgruppe (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

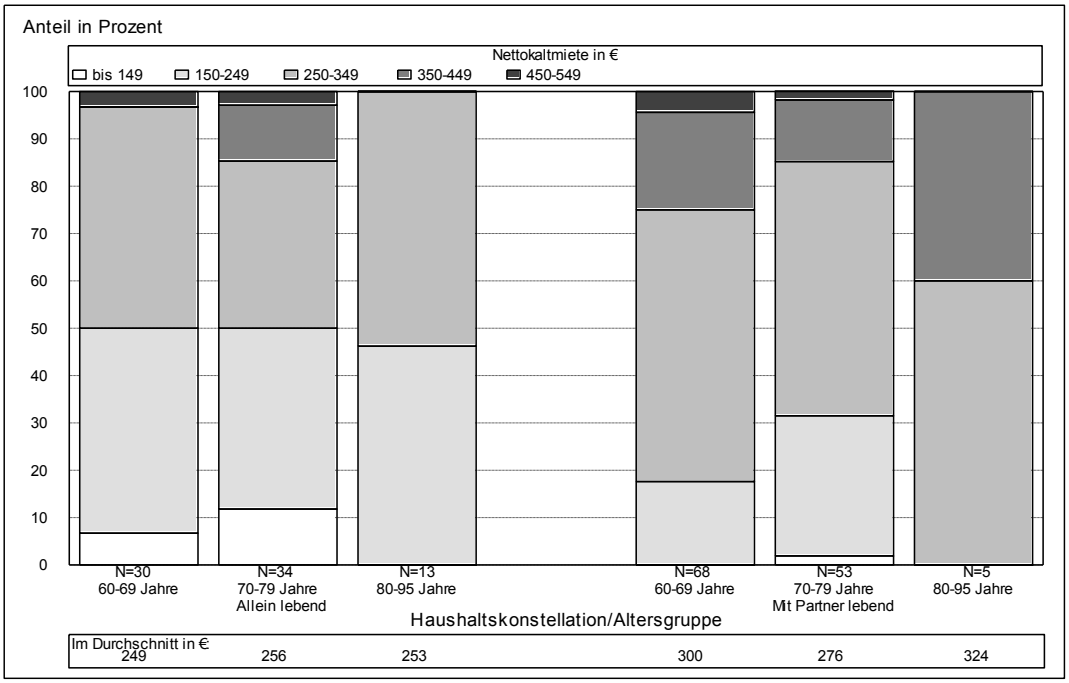

Abb. 27: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/Wohnung und Haushaltskonstellation/Altersgruppe (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

In Dresden werden mit zunehmendem Lebensalter häufiger höhere Nettokaltmieten je m² Wohnfläche gezahlt, und diese werden oftmals durch kleinere Flächen der Wohnungen ausgeglichen.

Miethöhe und Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Wohngebiet

Am seltensten zufrieden insbesondere mit der Wohnung sind die Befragten, die geringe Nettokaltmieten von unter 3,00 €/m² zahlen. Allerdings kann dieser Zusammenhang aufgrund der geringen Fallzahl nicht eindeutig nachgewiesen werden. Am häufigsten sehr zufrieden sind die Befragten in Wohnungen mit hohen Nettokaltmieten von 6,00 €/m² und mehr. In den Mietpreisgruppen von 3,00 €/m² bis 5,99 €/m² sind die Befragten ähnlich häufig sehr zufrieden (Abb. 28). In Dresden besteht eine deutliche Tendenz, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Wohnumfeld bei höheren Nettokaltmieten je m² Wohnfläche größer ist, als bei geringeren Mieten.

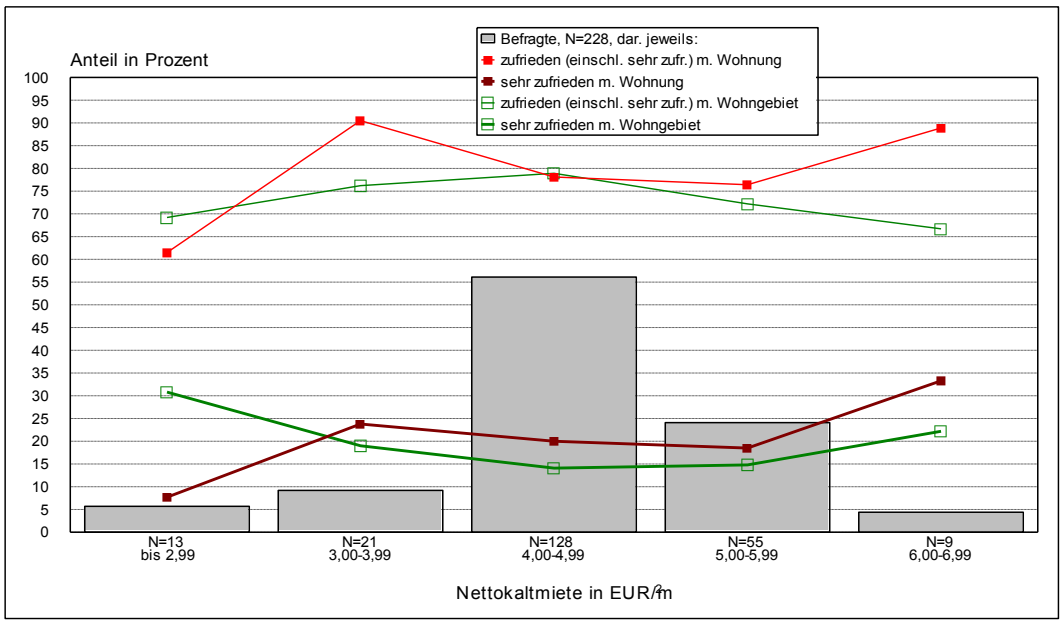

Abb. 28: Nettokaltmiete nach Mietpreisgruppen in €/m² und Zufriedenheit mit der Wohnung sowie Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
(Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

7.2 Wohnkostenbelastung

Aussagen zur Wohnkostenbelastung der Haushalte sind im Rahmen der vorliegenden Befragung nur begrenzt möglich, da das Haushaltsnettoeinkommen in Einkommensgruppen abgefragt wurde. Um die Wohnkostenbelastung dennoch grob einschätzen zu können, wurde als Kompromiss mit dem Mittelwert der jeweiligen Einkommensgruppe gerechnet (Fußnote S. 11). Betrachtet werden in erster Linie alle Mieterhaushalte, aber auch die Belastungen der Hauseigentümer. Für die Darstellung der Wohnkostenbelastung wurden neben der Nettokaltmiete bzw. den Nettokosten der Eigentümer auch die Betriebskosten berücksichtigt, so dass die Bruttowarmmiete bei den Mietern bzw. die Gesamtkosten bei den Eigentümern die Berechnungsgrundlage für die Gesamtmietbelastung der Mieter bzw. die Gesamtwohnkostenbelastung der Hauseigentümer bilden.

Die Gesamtmietbelastung, d. h. der Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen, beträgt im Mittel über alle Mieterhaushalte 31 %, bei einer extremwertbereinigten Spanne zwischen 15 % und 65 %. Für die ab 2005 in die Wohnung Eingezogenen ist mit durchschnittlich 35 % eine etwas höhere Gesamtmietbelastung festzustellen. Die 29 Hauseigentümer sind im Durchschnitt ähnlich belastet wie die Mieter, allerdings deutlich seltener mit Wohnkostenbelastungen von 20 bis 30 %. Anteilig häufiger sind bei den Hauseigentümern

dafür Belastungen bis zu 20 % und über 50 % (Abb. 29). Bei den Hauseigentümern 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.

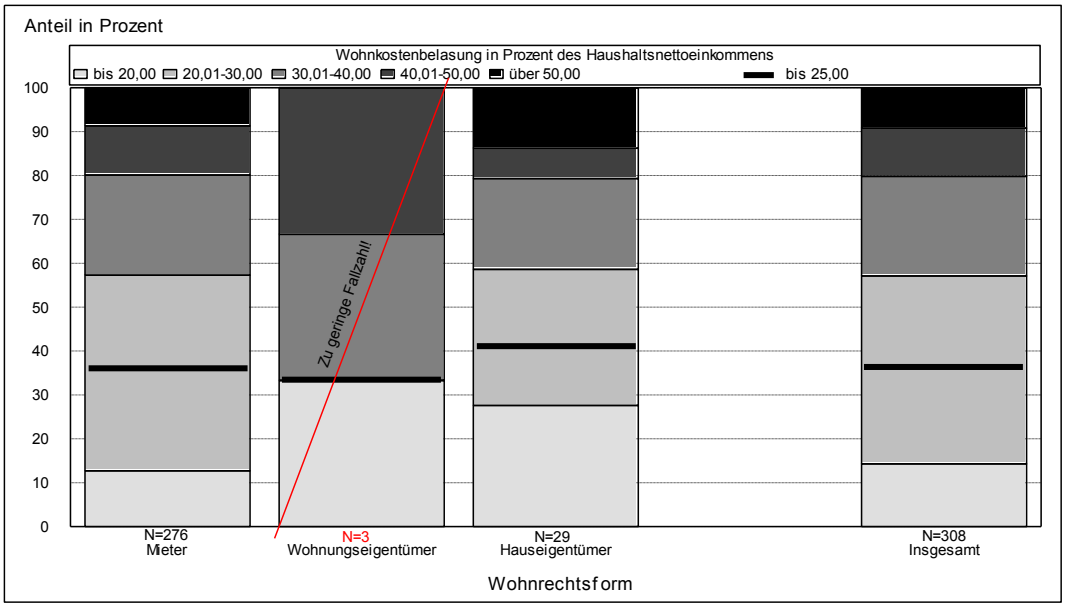

Abb. 29: Wohnkostenbelastung und Wohnrechtsform (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Mit Blick auf die Wohnkostenbelastung der Mieter sind Unterschiede, abhängig von der Haushaltskonstellation und dem Lebensalter der Befragten, festzustellen. Die Alleinlebenden haben mit 36 % eine im Durchschnitt höhere Gesamtmietbelastung als die mit (Ehe-)Partner Lebenden (27 %). Für etwa zwei Drittel der Alleinlebenden liegt die Gesamtmietbelastung über 30 %, und fast 14 % geben mehr als 50 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttowarmmiete aus. Bei den Älteren 60+ mit (Ehe-)Partner ist der Anteil der Gesamtmietbelastungen von über 30 % mit etwa einem Viertel deutlich geringer, und nur für 4 % mussten Belastungen über 50 % ermittelt werden. Die jüngeren Befragten haben häufiger hohe Gesamtmietbelastungen als die älteren, bei den Alleinlebenden deutlicher als bei den mit (Ehe-)Partner Lebenden (Abb. 30). In der Literatur werden 25 % als Schmerzgrenze für die Wohnkostenbelastung diskutiert. Diese werden von der Mehrheit der befragten Mieter überschritten, dabei von 84 % der Alleinlebenden und von 47 % der mit (Ehe-)Partner Lebenden, bei deutlicher Altersabhängigkeit. Die Hochbetagten überschreiten seltener die „25-%-Schmerzgrenze“ als die jüngeren Befragten. Weniger deutliche Unterschiede bei der Gesamtmietbelastung sind nach dem Baualter und der Wohnungsausstattung zu erkennen. Am ungünstigsten ist die Belastungssituation bei den Mietern in nach 1990 errichteten Gebäuden (Abb. 31).

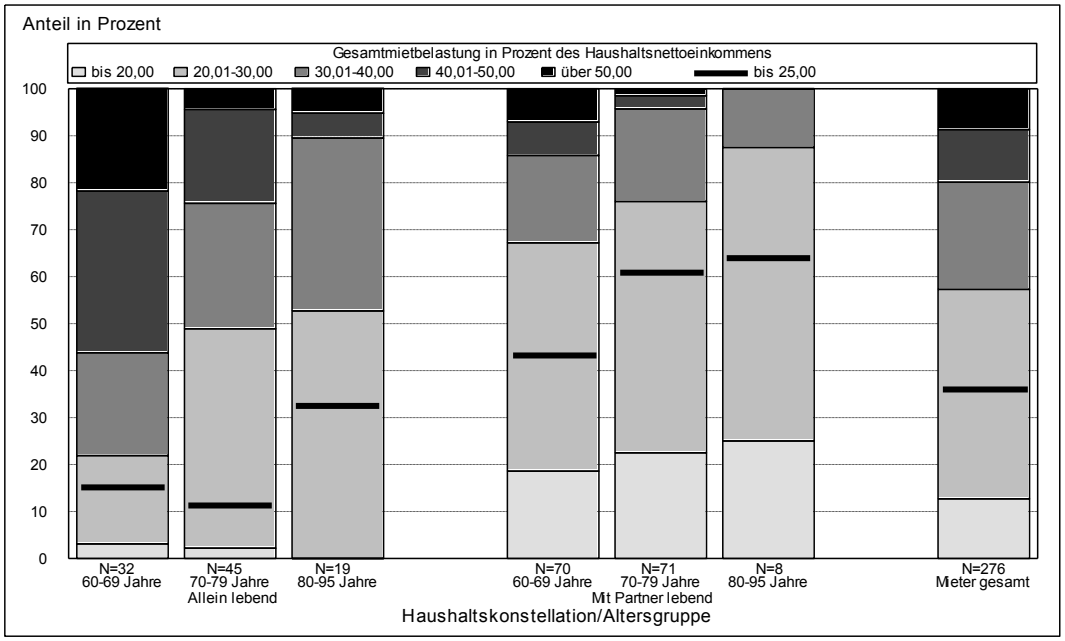

Abb. 30: Gesamtmietbelastung und Haushaltskonstellation/Altersgruppe (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

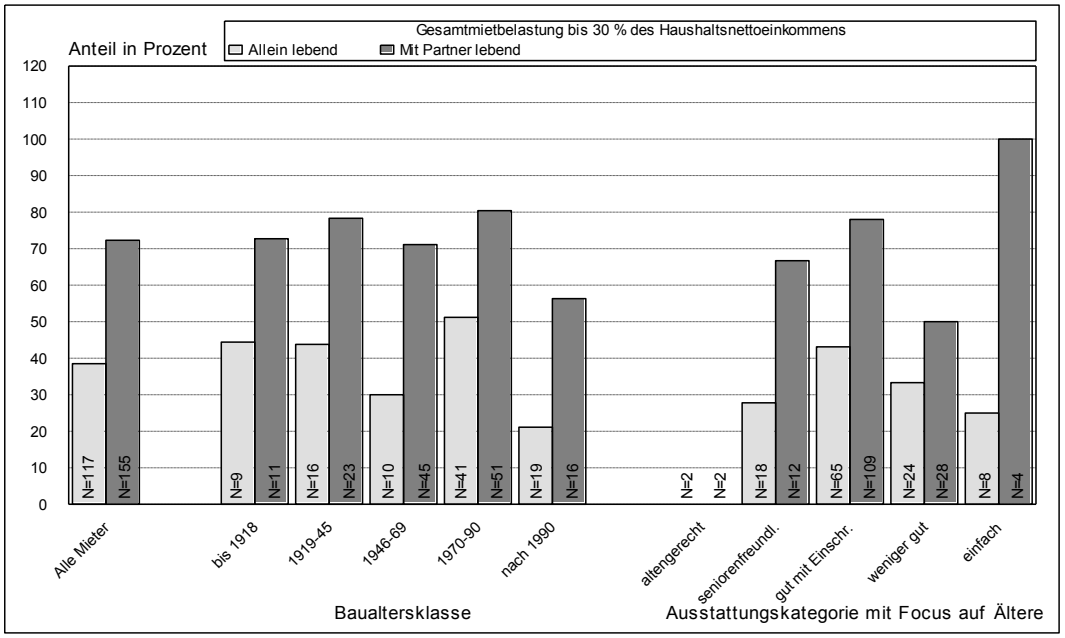

Abb. 31: Befragte mit einer Gesamtmietbelastung bis 30 % des Haushaltsnettoeinkommens und Baualtersklasse bzw. Ausstattungskategorie mit Fokus auf Ältere (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

Im Vergleich zu Dresden ist in Döbeln der Anteil hochbelasteter Mieterhaushalte geringer und differiert nach der Haushaltskonstellation. So haben in Döbeln rund zwei Drittel der allein lebenden Mieter eine Gesamtmietbelastung von mehr als 30 %, im Vergleich zu drei Vierteln in Dresden. Die mit (Ehe-)Partner lebenden Mieter sind in Döbeln zu reichlich einem Viertel entsprechend hoch belastet, in Dresden zu einem Drittel. In Döbeln haben dabei die jüngeren Befragten häufiger höhere Gesamtmietbelastungen als die älteren, bei den alleinlebenden Älteren 60+ deutlicher als bei den mit (Ehe-)Partner lebenden. In Dresden bestehen kaum altersabhängige Unterschiede. In Döbeln unterscheidet sich die Gesamtmietbelastung weniger als in Dresden nach dem Baualter und der Ausstattungskategorie der Wohnungen. Am häufigsten sind Gesamtmietbelastungen von mehr als 30 % in Neubauten. In Dresden besteht zudem eine vergleichbar ungünstige Belastungssituation in bis 1918 errichteten Ge-

bäuden. Deutlich am günstigsten ist in Dresden die Belastungssituation in 1946 bis 1990 errichteten Gebäuden. In Döbeln sind die Unterschiede nicht so drastisch.

7.3 Einschätzung der finanziellen Situation

Im Anschluss an die Fragestellungen zum Haushaltsnettoeinkommen und der zu zahlenden monatlichen Miete bzw. der Belastung bei Eigentümern wurde von den Älteren 60+ eine Einschätzung zum verbleibenden Einkommen erfragt, die zur Charakteristik der individuellen Lebenssituation der Befragten gedacht ist. Auf die Frage: „Wie können Sie mit Ihrem verbleibenden Einkommen leben – sehr gut, gut, mit Einschränkungen, weiß nicht?“ haben 6 % der Älteren 60+ geantwortet, dass sie mit dem verbleibenden Einkommen sehr gut leben können und 50 % antworteten „gut“. Das sind zusammen 56 % aller Befragten. 44 % gaben an, dass sie nur mit Einschränkungen damit leben können. Das ist etwas häufiger als in Dresden (41 %). Die Antworten der zur Miete Wohnenden zeigen eine ähnliche Verteilung wie die Befragungsgesamtheit. Hauseigentümer leben demgegenüber nach eigener Einschätzung seltener mit Einschränkungen. 60 % der Hauseigentümer können gut, teilweise sehr gut mit dem verbleibenden Einkommen leben, im Vergleich zu 54 % der Mieter. 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 Notwendigste 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. Die jungen Befragten leben häufiger mit Einschränkungen als die Hochbetagten, ohne Unterschied nach Haushaltskonstellation (Abb. 32).

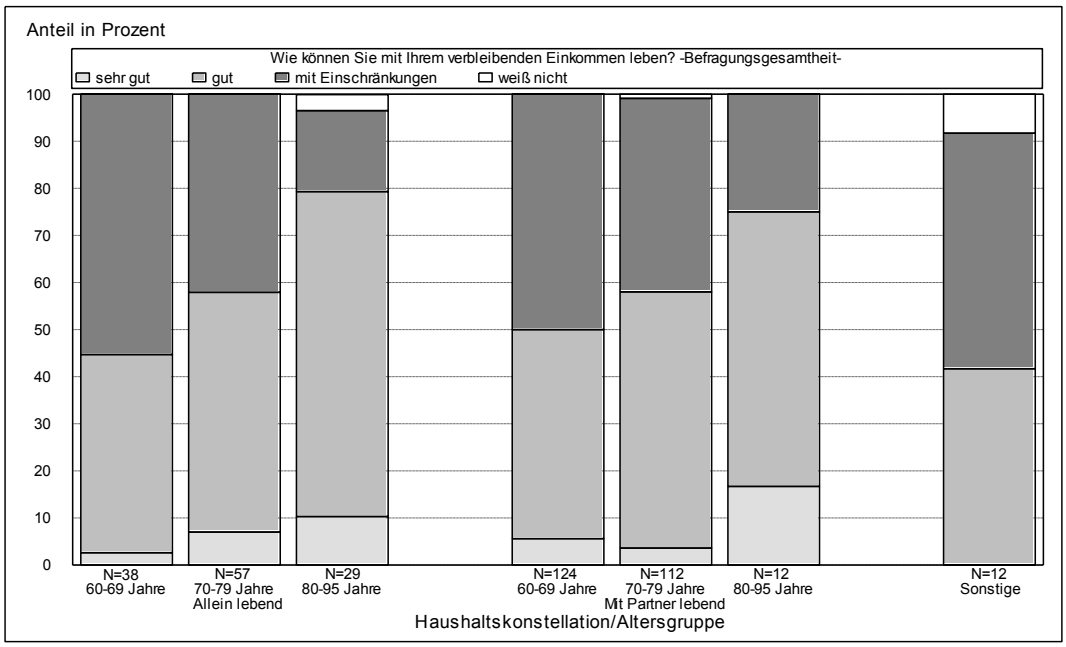

Abb. 32: Beurteilung des Einkommens und Haushaltskonstellation/Altersgruppe (Quelle: Befragung zum Wohnen im Alter 60+ in Döbeln, 2009)

8 Zusammenfassung der Befragungsergebnisse für Döbeln und Vergleich mit der Situation in Dresden

Wie die heute 60-Jährigen und Älteren wohnen, ihre Wohnsituation beurteilen und welche Wohnvorstellungen sie haben, war Gegenstand der dargestellten Befragungen. Dabei steht Döbeln als Repräsentant kleiner ostdeutscher Mittelstädte mit gemischter Baualtersstruktur der Wohnungen und als Pendant zur sächsischen Großstadt Dresden im Mittelpunkt der Betrachtung.

Der **Anteil der Älteren 60+** ist in beiden Städten vergleichbar (Döbeln 31 %, Dresden 28 %). Der Rücklauf der Fragebögen spiegelt weitestgehend die Altersstruktur der Älteren 60+ wider. Die meisten Fragebögen liegen aus den in den Städten stärksten Altersjahrgängen zwischen 65 und 74 Jahren vor. Die über 80-Jährigen haben etwas seltener geantwortet. Die Befragten verteilen sich in sehr unterschiedlicher Häufigkeit auf die jeweiligen Stadtteile, bei unterschiedlicher Haushalts- und Altersstruktur. Zumeist leben die Älteren 60+ mit einem (Ehe-)Partner oder allein, Haushalte mit mehr als zwei Personen sind die Ausnahme. In Döbeln gibt es einen hohen Anteil alleinlebender Frauen, nicht so in Dresden. Zwischen dem 75. und 80. Lebensjahr kommt es zu umgekehrten Anteilen Alleinlebender und mit (Ehe-) Partner Lebender und häufig zu einer Verschlechterung des gesundheitlichen Befindens.

Als **höchster beruflicher Abschluss** sind für die Älteren 60+ sowohl bei den Frauen als auch bei den Männern am häufigsten Facharbeiter (in Döbeln noch häufiger als in Dresden) und Fachschulabschlüsse festzustellen. Größer als in Dresden ist in Döbeln auch der Anteil der weiblichen Befragten ohne Berufsabschluss. Deutlich seltener – auch im Vergleich zu Dresden – haben die Befragten und deren (Ehe-)Partner einen Hochschul-/Universitätsabschluss, die weiblichen Befragten noch seltener als die männlichen.

Häufigste **Einkommensquelle** für Haushalte Älterer 60+ ist erwartungsgemäß die Rente/Pension. In den Haushalten der 60- bis 64-Jährigen wird einer Erwerbstätigkeit noch am häufigsten nachgegangen (von einem reichlichen Drittel), aber immerhin auch jeder 5. Haushalt der 65- bis 69-Jährigen in Döbeln bezieht Einkommen aus Erwerbstätigkeit, das ist deutlich häufiger als jeder 12. Haushalt der 2007 in Dresden befragten 65- bis 69-Jährigen. In den Haushalten der 70-Jährigen und Älteren wird hingegen nur noch im Ausnahmefall Erwerbseinkommen erzielt. Alle anderen Einkommensquellen kommen in allen Altersgruppen nur selten vor.

Die **Nettoeinkommen** der alleinlebenden Älteren 60+, die überwiegend unter 1.500 Euro und häufig unter 1.000 Euro liegen, sind in beiden Befragungen vergleichbar, mit Ausnahme der 60- bis 64-Jährigen, für die in Döbeln keine Nettoeinkommen von 1.500 Euro und mehr erfasst wurden. Die in (Ehe-)Partnerschaft Lebenden haben in Döbeln deutlich seltener als in Dresden Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 Euro und mehr. Am häufigsten wurde von ihnen die Einkommensgruppe 1.500 bis unter 2.000 Euro angegeben, nur selten haben (Ehe-)Paare weniger als 1.000 Euro zur Verfügung.

Der überwiegende Teil der Älteren 60+ wohnt zur **Miete** in einem Mehrfamilienhaus. 22 % sind in Döbeln **Eigentümer** ihrer Wohnung bzw. des Hauses, in dem sie wohnen, mit 17 % zumeist Hauseigentümer im selbst bewohnten Ein- oder Zweifamilienhaus, das ist häufiger als in Dresden, zeigt aber auch für Döbeln, dass die Älteren 60+ in Ostdeutschland über wenig Wohneigentum verfügen. Die Alleinlebenden und die Älteren ab 80 Jahre wohnen noch häufiger zur Miete als die Paare und Familien und die Jüngeren von 60 bis 79 Jahre.

Sanierung im Wohnungsbestand und Neubau von gut ausgestatteten Wohnungen waren ab 1995 für die Älteren 60+ häufig Anlass, in eine andere, vielfach bessere Wohnung umzuziehen. So ist knapp die Hälfte der heute Älteren 60+ erst ab 1995 in ihre derzeitige Wohnung eingezogen, von den Mietern in Döbeln sogar etwas mehr als die Hälfte. Wohnungseigentümer sind überwiegend (in Döbeln fast ausschließlich) erst ab 1995 in ihre Wohnung eingezogen. Die Hauseigentümer bewohnen ihr Haus zumeist schon länger, vor allem in Döbeln.

Häufig wurde bei den Umzügen ab 1995 eine neue Wohnung im gewohnten Umfeld bezogen.

In Döbeln wohnen die Älteren 60+ mit 33 % am häufigsten, und etwas häufiger als in Dresden, in Gebäuden der **Baujahre** 1970 bis 1990. Mit 14 % am seltensten, aber ebenfalls häufiger als in Dresden, werden bis 1918 errichtete Gebäude bewohnt. In einer nach 1990 gebauten Wohnung leben 17 % der Älteren 60+, das ist etwas seltener als in Dresden. In Anbetracht des großen Anteils bis 1918 errichteter Wohnungen im Wohnungsbestand der Stadt Döbeln wurden diese von den heute Älteren 60+ bei einem Umzug ab 1995 vergleichsweise selten gewählt, allerdings etwas häufiger als in Dresden. In erster Linie (aber seltener als in Dresden) wurden Wohnungen bezogen, die nach 1990 entstanden sind, aber auch (und häufiger als in Dresden) Wohnungen der 1970/80er Jahre.

Erwartungsgemäß ist der Anteil **EFH/DHH/ZFH** in Döbeln (21 %) größer als in Dresden. Lediglich der Anteil **RH** ist in Dresden fast doppelt so groß wie in Döbeln (und anders als in Döbeln zu 37 % erst nach 1990 entstanden), obgleich in beiden Städten am geringsten. Überwiegend wohnen die Älteren 60+ jedoch in Mehrfamilienhäusern. Die von den Älteren 60+ bewohnten Mehrfamilienhäuser haben in Döbeln mit 40 % am häufigsten und zugleich maximal fünf Geschosse (Erdgeschoss als ein Geschoss). Demgegenüber wohnen in Dresden 27 % der Befragten in Mehrfamilienhäusern in Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen, 12 % erfordern aufgrund ihrer Geschossanzahl einen Personenaufzug. Entsprechend höher ist in Döbeln vor allem der Anteil an Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Geschossen (33 %).

Ungeachtet der **Geschossanzahl** der Mehrfamilienhäuser in Döbeln wohnt die Mehrheit maximal im 2. Obergeschoss (OG), nur 23 % wohnen im 3. oder 4. OG. Im Erdgeschoss wohnen 21 %, im 1. OG 35 % und im 2. OG 22 %. Verglichen mit Dresden ist in Döbeln insbesondere der Anteil der Befragten im 1. OG erhöht, erhöht um die Größe des Anteils Befragter, der in Dresden im 6. OG oder höher wohnt und grundsätzlich einen Personenaufzug zur Verfügung hat. Die Bewohner bis 2. OG haben häufiger und häufiger als in Dresden, eine kurze Wohndauer (Einzug ab 1995), insbesondere im Erdgeschoss. Die Bewohner der oberen Stockwerke haben etwas häufiger eine längere Wohndauer (Einzug bis 1994), aber nicht so häufig wie in Dresden.

In den **Stadtteilen** sind unterschiedliche Situationen bezüglich des Baualters der Gebäude, der Gebäudeart und der Geschossanzahl der Mehrfamilienhäuser festzustellen. In etlichen Stadtteilen wohnen die Befragten zumeist in Mehrfamilienhäusern, in anderen finden sich mindestens zu einem Drittel, in den Dorfgebieten/Großbauchlitz zu 75 %, Befragungssituationen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In einigen Stadtteilen überwiegen ältere Baualtersklassen, in anderen Stadtteilen überwiegen Wohnsituationen in Gebäuden der Nachkriegszeit, zumeist mit fünf Geschossen. In Döbeln wird in allen Stadtteilen von einer mehr oder weniger großen Mehrheit der Älteren 60+ etwas im jeweiligen Wohnumfeld bzw. Wohngebiet vermisst. In den Dresdner Stadtteilen ist die Situation z. T. umgekehrt, indem von der Mehrheit der Älteren 60+ nichts vermisst wird. In den innerstädtischen Stadtteilen wird in erster Linie die Ruhe vermisst, während in den eher am Stadtrand befindlichen Stadtteilen die Verkehrsanbindung und die Einkaufsmöglichkeiten vermisst werden. Am häufigsten wird in Döbeln allerdings die medizinische Versorgung vermisst, sie wird in fast allen Stadtteilen von Döbeln häufiger genannt. Es ist zu vermuten, dass hier auch die Verfügbarkeit von Fachärzten eine Rolle gespielt hat. In der Dresdner Befragung wurde die medizinische Versorgung deutlich seltener im Wohnumfeld bzw. Wohngebiet der Befragten vermisst. Ebenfalls seltener genannt wurden in der Großstadt Kontaktmöglichkeiten, Nähe zum Stadtzentrum, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aber auch Park/Grünanlage in der Nähe. Am häufigsten wurde in Dresden die Ruhe vermisst, auch geringfügig häufiger als in Döbeln.

In beiden Städten vergleichbar beurteilt eine deutliche Mehrheit von etwas mehr als 80 % der Älteren 60+ die **Größe der bewohnten Wohnung** als gerade richtig. Die übrigen meinen zu etwa gleichen Teilen, dass die Wohnung zu klein oder etwas zu groß ist. Dabei sind in Döbeln die Wohnflächen im Durchschnitt kleiner als in Dresden. Unterschiede zu Dresden be-

stehen bezüglich der Wohnflächeninanspruchnahme besonders bei den Mietern und Wohnungseigentümern sowie bei den mit (Ehe-)Partner Lebenden. Von den Mietern und den mit (Ehe-)Partner Lebenden werden weitaus häufiger als in Dresden vergleichsweise kleine Wohnungen mit 40 bis 59 m² bewohnt. Bei den Wohnungseigentümern hat die größte Wohnung in Döbeln 78 m², in Dresden sind 44 % der Eigentümerwohnungen 80 m² und größer. Bei den in Dresden befragten Bewohnern von Mehrfamilienhäusern ist in allen Baualtersklassen der Anteil der Wohnungsgrößengruppe 60 bis 79 m² am größten, und nicht nur, wie in Döbeln, bei den Alt- (bis 1918) und Neubauwohnungen. Bezüglich der Zimmeranzahl unterscheiden sich die Wohnsituationen der Befragten in den beiden Städten nicht so deutlich, da die von den Älteren bewohnten Drei-Zimmer-Wohnungen in Döbeln häufiger relativ kleine Wohnflächen haben.

In Anbetracht der unterschiedlichen Wohnungsgrößen ist zu erkennen, dass sich die Wohnbedürfnisse älterer Menschen offensichtlich nicht auf bestimmte Größen reduzieren lassen. Allerdings sind im Zusammenhang mit der Aussage, dass die Größe der Wohnung „gerade richtig“ ist, bei den Mietern Schwerpunkte bezüglich der bevorzugten Wohnungsgrößen zu erkennen. In Döbeln sind es, anders als in Dresden, am häufigsten Wohnungen der Wohnungsgrößengruppe 40 bis 59 m², deren Größe gerade richtig ist, bei einem im Vergleich zu Dresden relativ hohen Anteil mit (Ehe-)Partner lebender Mieter. Von den mit (Ehe-)Partner Lebenden werden Wohnungen der Wohnungsgrößengruppe 40 bis 59 m² ebenso häufig als gerade richtig in ihrer Größe beurteilt wie Wohnungen der Wohnungsgrößengruppe 60 bis 79 m². In Dresden sind es die 60 bis 79 m² großen Wohnungen, die am häufigsten als gerade richtig in ihrer Größe beurteilt werden. Dabei besitzen die Wohnungen der Älteren 60+ 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. Insgesamt ist die Beurteilung der Zimmeranzahl in beiden Städten vergleichbar und zeigt eine deutliche Ausrichtung auf Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern.

Nach herkömmlicher Typisierung der **Wohnungsausstattung** konnte für die Älteren 60+ eine überwiegend gute und sehr gute Ausstattung der Wohnungen festgestellt werden. Mit Blick auf die Wohnbedürfnisse der Älteren 60+ konnten allerdings nur rund 3 % der Wohnungen als altengerecht und 17 % als seniorenfreundlich bezeichnet werden (beide Kategorien unterscheiden sich durch eine bodengleiche Dusche und keine Türschwellen bei altengerechter Ausstattung), weitere rund 53 % sind gut ausgestattet, es kann aber fallweise zu Einschränkungen für Ältere kommen. 21 % der Wohnungen sind weniger gut ausgestattet und reichlich 6 % einfach. Damit sind in Döbeln die Wohnungen der Befragten geringfügig häufiger als in Dresden sowohl altengerecht oder seniorenfreundlich als auch weniger gut oder einfach ausgestattet. Häufig sind es private Hauseigentümer, die eine altengerechte oder seniorenfreundliche bzw. einfache Ausstattung haben. In Mehrfamilienhäusern wohnen die Älteren 60+ anteilig seltener in entsprechend ausgestatteten Wohnungen, wobei in Döbeln die Mietwohnungen etwas häufiger als in Dresden nur weniger gut oder einfach ausgestattet sind. Nach 1990 gebaute Wohnungen sind am häufigsten altengerecht und seniorenfreundlich.

Die Erreichbarkeit der Wohnung mit einem **Personenaufzug** kann im Alter eine wesentliche Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung sein. Personenaufzüge sind in Döbeln mit 7 % aller Befragten bzw. 9 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich seltener als in Dresden mit 22 % bzw. 25 %. Dieser deutliche Unterschied ist in erster Linie dem Anteil vielgeschossiger Mehrfamilienhäuser (insbesondere mit sieben und mehr Geschossen) in Dresden geschuldet. Begrenzt auf Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Geschossen, das ist die maximale Geschossanzahl der erfassten Mehrfamilienhäuser in Döbeln, ist der bestehende Unterschied deutlich geringer (Döbeln 9 %, Dresden 13 %).

In einer Selbsteinschätzung ordneten 24 % der Befragten in Döbeln ihre Wohnung als altengerecht ein. Das ist seltener als in Dresden (34 %) aber dennoch deutlich häufiger als im Ergebnis der Bewertung der Wohnungsausstattung anhand einzelner Merkmale mit Fokus auf

Ältere. Die Abweichung der Selbsteinschätzung von der tatsächlichen Wohnungsausstattung zeigt den hohen Anspruch der Ausstattungskategorie „altengerecht“, der häufig über dem Anspruch der Älteren 60+ an ihre Wohnung liegt. Andererseits werden nicht alle der „altengerecht“ ausgestatteten Wohnungen von den Älteren 60+ auch als altengerecht bezeichnet. Das zeigt das differenzierte Verständnis des Begriffes altengerecht.

Die Befragten, die ihre Wohnung als altengerecht bezeichnen, sind zwar weitaus häufiger mit dieser zufrieden als die, die das nicht tun, aber auch diese Haushalte sind überwiegend mit der Wohnung zufrieden. Das ist, ähnlich wie in Dresden, ein Hinweis darauf, dass ein höheres Lebensalter nicht zwangsläufig besondere Wohnbedingungen erfordert, und wenn, dann nur über einen individuell unterschiedlich langen Zeitraum. So bezeichnen in Döbeln 60 % der Älteren 60+ die Ausstattung ihrer Wohnung als „genau richtig“, das ist seltener als in Dresden mit 69 %, aber häufiger, als dass die Wohnungen als altengerecht bezeichnet werden. Die Zahl derer, die meinen, dass die Ausstattung besser sein könnte, steigt mit schlechter werdender Ausstattung der Wohnungen. Am häufigsten als fehlend bei der Wohnungsausstattung genannt wurden ein Balkon, eine zusätzliche Dusche und ein Personenaufzug im Haus. Obgleich die Befragten in Döbeln deutlich seltener einen Personenaufzug zur Verfügung haben als die Befragten in Dresden, wird er nicht häufiger als fehlendes Ausstattungsmerkmal genannt. Entsprechend unterschiedlich fällt auch die Beurteilung der Wichtigkeit eines Personenaufzuges aus. In Döbeln ist den Befragten ein Personenaufzug deutlich seltener wichtig (52 %), als in Dresden (67 %), insbesondere deutlich seltener sehr wichtig. Auch wenn nur die Befragten in Mehrfamilienhäusern mit bis zu fünf Geschossen betrachtet werden, ist den Älteren 60+ in Dresden ein Personenaufzug häufiger wichtig als in Döbeln.

Die Älteren 60 + in Döbeln zahlen mit 4,63 €/m² im Durchschnitt eine geringere **Nettokaltmiete**, als die Älteren 60+ in Dresden mit 5,28 €/m². Immerhin 15 % der in Döbeln je m² Wohnfläche ermittelten Nettokaltmieten liegen im unteren Mietpreissegment bei weniger als 4,00 €/m² im Vergleich zu 9 % in Dresden. Deutlich am häufigsten genannt sind in Döbeln Nettokaltmieten der Mietpreisgruppe 4,00 bis 4,99 €/m² (56 %, Dresden 33 %). Nettokaltmieten des oberen Mietpreissegmentes von 6,00 €/m² und mehr sind in Döbeln, anders als in Dresden, die Ausnahme (5 %, Dresden 23 %).

In beiden Städten werden in bis 1990 bezogenen Wohnungen im Durchschnitt je m² Wohnfläche niedrigere Nettokaltmieten gezahlt als bei einem späteren Einzug. Für nach 1990 bezogene Wohnungen unterscheiden sich in Döbeln die Nettokaltmieten kaum in Abhängigkeit vom Zeitraum des Einzugs. In Dresden sind die 1991 bis 1997 bezogenen Wohnungen im Durchschnitt nettokalt am teuersten, hier sind häufiger als bei den anderen Zeiträumen Nettokaltmieten von 6,00 €/m² und mehr zu beobachten.

Mit Blick auf die Baualtersklassen sind die Mietpreisunterschiede bei den Befragten in Döbeln nicht so deutlich ausgebildet wie in Dresden. In beiden Städten ist, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau, im Durchschnitt der m² Wohnfläche in ab 1990 errichteten Wohnungen nettokalt am teuersten (Döbeln 5,36 €/m², Dresden 6,41 €/m²) in Gebäuden der 1970/80er Jahre am preiswertesten (Döbeln 4,39 €/m², Dresden 4,73 €/m²). Im Gegensatz zu Dresden sind in Döbeln aber für Wohnungen früherer Baualtersklassen nur geringfügig häufiger höhere Nettokaltmieten zu zahlen als in Gebäuden der 1970/80er Jahre.

In beiden Städten gilt der Grundsatz: Je besser die Wohnungsausstattung der Befragten ist, desto höher ist im Durchschnitt die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche, in Döbeln bei jeweils geringeren Durchschnittsmieten als in Dresden und geringem Unterschied zwischen den beiden Ausstattungskategorien „gut mit Einschränkungen“ und „weniger gut“.

Mit Blick auf demografische Faktoren fällt auf, dass in Döbeln die festgestellten Nettokaltmieten je m² Wohnfläche weniger nach dem Alter und der Haushaltskonstellation der Befragten differieren als in Dresden, wo mit zunehmendem Lebensalter häufiger höhere Nettokaltmieten je m² Wohnfläche gezahlt werden. Wird allerdings die Höhe der Nettokaltmieten pro

Wohnung betrachtet, wird deutlich, dass in Dresden mit zunehmendem Lebensalter hohe Quadratmetermieten durch kleinere Flächen der Wohnungen ausgeglichen werden.

Ungeachtet der unterschiedlichen Mietpreissituation in den beiden Städten sind die jeweils Befragten insgesamt vergleichbar hoch durch die Wohnkosten belastet. So sind in beiden Befragungen im Durchschnitt 31 bzw. 32 % des Haushaltsnettoeinkommens für Nettokaltmiete und Betriebskosten zu zahlen. Unterschiede zwischen den Städten sind u. a. bezüglich des Anteils hochbelasteter Mieterhaushalte erkennbar, der in Döbeln geringer ist als in Dresden und nach Haushaltskonstellation differiert. So haben in Döbeln rund zwei Drittel der allein lebenden Mieter eine **Gesamtmietbelastung** von mehr als 30 %, im Vergleich zu drei Vierteln in Dresden. Die mit (Ehe-)Partner lebenden Mieter sind in Döbeln zu reichlich einem Viertel entsprechend hoch belastet, in Dresden zu einem Drittel. In Döbeln haben dabei die jüngeren Befragten häufiger hohe Gesamtmietbelastungen als die älteren, bei den alleinlebenden Älteren 60+ deutlicher als bei den mit (Ehe-)Partner lebenden. Ebenfalls anders als in Dresden sind in Döbeln weniger deutliche Unterschiede in der Gesamtmietbelastung nach dem Baualter der Gebäude und der Ausstattungskategorie der Wohnungen festzustellen. Am ungünstigsten ist die Belastungssituation bei den Mietern in nach 1990 errichteten Gebäuden. Dort ist der Anteil der Befragten, die über 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete ausgeben, am größten.

Obgleich Gesamtmietbelastungen von über 30 % für die befragten Mieter in Döbeln etwas seltener ermittelt wurden als in Dresden, meinten die Befragten in Döbeln etwas häufiger als in Dresden, nur mit Einschränkungen mit ihrem verbleibenden Einkommen leben zu können (44 %, Dresden 41 %). In beiden Städten leben die jungen Befragten häufiger mit Einschränkungen als die Hochbetagten, ohne Unterschied nach Haushaltskonstellation.

Für die Älteren 60+ ist eine hohe **Zufriedenheit mit der Wohnung** festzustellen (83 % bzw. 85 %). Trotz der Unterschiede bei den Wohnungsgrößen, dem Vorhandensein bestimmter Ausstattungsmerkmale und der Beurteilung der Wohnungsausstattung ist in beiden Städten der Anteil Zufriedener ähnlich hoch. Allerdings sind in Döbeln die befragten Mieter häufiger als in Dresden nur teils/teils mit ihrer Wohnung zufrieden und entsprechend seltener vor allem sehr zufrieden. Am häufigsten sehr zufrieden mit ihrer Wohnung sind die Befragten in EFH und in Wohnungen von nach 1990. In Wohnungen, die mit einem Personenaufzug erreichbar sind, sind die Befragten häufiger zufrieden, als in Wohnungen ohne Personenaufzug. Bei der Dresdner Befragung insbesondere zutreffend in Gebäuden mit maximal sechs Geschossen. Mit dem Wohnumfeld sind die Älteren 60+ in Döbeln etwas seltener zufrieden (78 %) als mit der Wohnung, auch seltener als in Dresden (83 %). Die Älteren 60+ in Dresden sind häufiger sehr zufrieden mit dem Wohnumfeld.

Deutliche Unterschiede gibt es bei der **Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet** in den verschiedenen Stadtteilen, in denen die befragten Älteren 60+ wohnen, und die Hinweise auf die Situation in den Stadtteilen ermöglicht. In Dresden sind die Unterschiede zwischen den Stadtteilen noch ausgeprägter als in Döbeln. Der Anteil sehr Zufriedener bzw. Unzufriedener ist in den Dresdner Stadtteilen zum Teil deutlich größer.

Obwohl in Döbeln die Älteren 60+ mit ihrem Wohnumfeld/Wohngebiet seltener als mit ihrer Wohnung zufrieden oder die Bewertungen wie in Dresden vergleichbar sind, stehen die geäußerten Umzugsabsichten überwiegend im Zusammenhang mit gesundheitlichen und/oder wohnungsbezogenen Gründen. Zudem bewirkt Unzufriedenheit zumeist keine unmittelbaren Umzugsabsichten. Der überwiegende Teil der Älteren 60+ will auch zukünftig in der bewohnten Wohnung bleiben. In beiden Städten wollen nur rund 2 % der Befragten in den nächsten 12 Monaten umziehen. Weitere 2 % (ausschließlich Mieter) würden gern umziehen, ein Umzug ist aber zurzeit nicht möglich und 12 %, in Dresden 14 %, geben an, möglicherweise später umzuziehen.

Von den Älteren 60+ mit **Umzugsabsicht** (einschließlich „möglicherweise später“) würden 90 % innerhalb der Stadt Döbeln umziehen wollen, und 10 % wollen bei einem Umzug die

Stadt verlassen. Demgegenüber wollen in Dresden nur 4 % die Stadt verlassen. Der eigene Stadtteil wird in Döbeln von 36 % auch weiterhin als Wohnstandort gewünscht sowie weiteren 10 %, die aber auch in einen anderen Stadtteil ziehen würden. 21 % hatten noch keine Vorstellungen. Das zeigt eine andere Situation, als für die Befragten in Dresden. In Dresden wollen die Älteren 60+ häufiger in ihrem Stadtteil bleiben (49 % sowie weitere 11 %, die aber auch in einen anderen Stadtteil ziehen würden, 20 % hatten noch keine Vorstellungen), was der unterschiedlichen Bewertung des Wohnumfeldes bzw. Wohngebietes entsprechen aber auch im Zusammenhang mit Wohnalternativen stehen kann.

Die Mehrzahl der Älteren 60+ will in beiden Städten nach einem möglichen Umzug selbständig in einer Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus wohnen, dabei ist der Anteil derer, die in einer (altengerechten) Wohnung ohne Service und Betreuung wohnen wollen bei den mit (Ehe-)Partner Lebenden höher als bei den Alleinlebenden, und im Alter zwischen 60 und 79 Jahren deutlich höher, als im höheren Lebensalter. 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. Wohnformen mit Betreuung werden häufiger von den Älteren und den Alleinlebenden gewünscht, zahlreicher in einer Wohnung, seltener im Seniorenwohnheim. Wohngemeinschaften und das Residenz-Wohnen werden nur selten genannt. Bei den Befragten in Ein- und Zweifamilienhäusern soll ein Umzug zumeist nur möglicherweise später aus Gesundheits- bzw. Altersgründen erfolgen. Daher orientieren diese potentiellen Umzugskandidaten deutlich seltener als die in Mehrfamilienhäusern auf eine „normale“ oder altengerechte Wohnung ohne Betreuungsleistungen. Weitaus häufiger genannt werden stattdessen altengerechte Wohnungen mit Concierge und Dienstleistungen auf Abruf oder mit Grundservice, der zum Pflegeservice erweitert werden kann, sowie gemeinsames Wohnen Älterer mit eigener, abgeschlossener Wohnung und Gemeinschaftsräumen. Aber auch das Seniorenwohnheim und das Residenz-Wohnen werden anteilig häufiger genannt.

In Döbeln würden rund 40 % der Befragten mit Umzugsabsicht ihre Wohnfläche verkleinern wollen. Das ist seltener als in Dresden mit 50 %, nicht zuletzt, da die Befragten in Döbeln, insbesondere die mit (Ehe-)Partner Lebenden, schon deutlich häufiger auf kleineren Flächen leben. Demgegenüber soll sich die Anzahl der Zimmer in der Mehrzahl der Fälle nach einem Umzug nicht ändern. Am häufigsten genannt werden kleinere Wohnflächen für die zukünftige Wohnung im Zusammenhang mit einem möglicherweise späteren Umzug. Bei konkreten Umzugsabsichten ist ebenso häufig eine Wohnflächenvergrößerung angezeigt.

Ungeachtet der derzeitigen Wohnsituation bestehen bezüglich der **Wichtigkeit ausgewählter Aspekte der Wohnsituation** bei den Älteren 60+ in den beiden Städten grundsätzlich vergleichbare Präferenzen. Am häufigsten als sehr wichtig oder wichtig bewertet wurde die Sicherheit im Haus, danach die Einkaufsmöglichkeiten, die Ruhe im Haus, der Arzt in der Nähe, die Ruhe im Wohnumfeld, Balkon bzw. Terrasse und die Grünflächen am Haus. Balkon bzw. Terrasse sind den Befragten überdurchschnittlich häufig sehr wichtig und sind in Döbeln deutlich seltener vorhanden als in Dresden. Verschiedene Service- und Dienstleistungen werden weniger oft als wichtig benannt und demgegenüber häufiger als weniger wichtig bzw. unwichtig eingeordnet und mehr als die Hälfte der Befragten hält eine Generationenmischung für wichtig. Das sind etwas häufiger die Jüngeren von 60 bis 79 Jahren und insgesamt deutlich mehr als der Anteil derer, die das Wohnen unter Gleichaltrigen als wichtig ansehen, in Dresden noch etwas deutlicher als in Döbeln. In etlichen Fällen sind den Älteren 60+ allerdings beide Situationen wichtig.

9 Abschließende Bemerkungen

Ein Ziel der Untersuchungen war es, die Wohnsituation der Älteren 60+ und deren Bewertung durch die Befragten zu erfassen und die Ergebnisse in einer ostdeutschen Mittelstadt mit denen in einer ostdeutschen Großstadt zu vergleichen. Dazu wurden die Städte Döbeln und Dresden als Fallbeispiele ausgewählt. Beide Städte haben eine gemischte Baualtersstruktur der Wohnungen, mit vergleichbaren Anteilen der einzelnen Baualtersklassen. Ebenso ist die Altersstruktur der Bevölkerung mit einem Anteil von 31 % Älterer 60+ in Döbeln und 28 % in Dresden ähnlich. So kann aus der Sicht des Wohnungsbestandes und der Altersstruktur der Bevölkerung eine mögliche Vergleichbarkeit der Wohnsituationen angenommen werden. Grundsätzlich gibt es eine Vielzahl von Gemeinsamkeiten in der Wohnsituation und den Wohnansprüchen der Älteren 60+ in Döbeln und Dresden, aber auch einige Unterschiede. Die Wohnungen und Wohngebäude in Döbeln und Dresden als Repräsentanten einer Mittelstadt und einer Großstadt unterscheiden sich durch typische Merkmale voneinander. So ist der Anteil der Einfamilienhäuser in Döbeln höher als in Dresden und es ist insgesamt eine kleinteiligere Wohnbebauung mit geringeren Geschosszahlen, die typisch sind für eine Mittelstadt, vorhanden. Letzteres bedeutet z. B., dass wesentlich seltener als in der Großstadt ein Personenaufzug zur Verfügung steht. Weiterhin sind über die geringere Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld/Wohngebiet in Döbeln Rückschlüsse auf die in der Mittelstadt weniger vorhandene Infrastruktur möglich. In beiden Städten möchten ältere Menschen so lange wie möglich selbständig in den „eigenen vier Wänden“ wohnen. Das bedeutet unter dem Blickwinkel einer älter werdenden Bewohnerschaft, dass eine dem Alter angepasste Ausstattung der Gebäude und Wohnungen eine wichtige Bedingung für die zukünftige Nutzbarkeit der Wohnungen ist.

Wesentlichen Einfluss auf die Wohnsituation der Älteren hatten in beiden Städten die Entwicklungen ab 1995. Sanierung des Wohnungsbestandes und Neubau gut ausgestatteter Wohnungen haben die Älteren veranlasst, in eine andere, häufig bessere Wohnung umzuziehen, so dass in beiden Städten die Wohnungen der Älteren eine gute Ausstattungsqualität haben. Auf den ersten Blick ist nur wenig Handlungsbedarf erkennbar. Vergleichbar gering ist allerdings bei objektiver Bewertung der Anteil der altengerechten und seniorenfreundlichen Wohnungen. Trotz Sanierung und Umbau fehlen entsprechende Wohnungen für ältere Menschen.

Die Befragten selbst beurteilen ihre Wohnungen deutlich positiver und sind seltener unzufrieden. Als fehlend genannt wurde von den Älteren am häufigsten eine Dusche in der Wohnung. Wichtig ist den Älteren 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. Dort ist in beiden Städten ein deutlicher Bedarf erkennbar.

Ein akuter Anpassungsbedarf wird am häufigsten bei einer Dusche, eventuell mit einem Einstieg auf Bodenniveau, einem nutzbaren Balkon und einem Aufzug im Haus geäußert. Immerhin halten zwei von drei Befragten einen Aufzug für „wichtig“, während 22 % in Dresden und nur 7 % in Döbeln tatsächlich über einen solchen verfügen. Die Finanzierung solcher Wohnungsanpassungen stößt oft an Grenzen. Mieter in altengerecht ausgestatteten Wohnungen zahlen häufig hohe Nettokaltmieten pro m² Wohnfläche und die Wohnungen sind oft größer als andere. In Anbetracht der zumeist hohen Bindung der älteren Menschen an ihre Wohnung sollte hier über eine an den jeweiligen Bedürfnissen der Älteren orientierte individuelle Anpassungsförderung für Wohnungen nachgedacht werden.

Quellenverzeichnis

Banse, J.; Möbius, M., Deilmann, C. (2008): Wohnen im Alter 60+, Ergebnisse einer Befragung in der Stadt Dresden. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. Dresden. IÖR-Texte 156.

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

Effenberger, K.-H. (2010): Das Baualter der Gebäude und Wohnungen in ostdeutschen Städten. In: Wohnungswirtschaft heute (2010) 17, S. 42-45.

Kommunale Statistikstelle Dresden (2006): Anzahl der Wohnungen nach Baujahr. Statistische Mitteilungen. Landeshauptstadt Dresden.

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

Stadtplanungsamt der Stadt Döbeln (2009): Karte der Stadtteile. Arbeitsmaterial

Statistisches Landesamt Sachsen (2007): Wohnungen nach Raumanzahl. www.statistik.sachsen.de

Anlage – Fragebogen „Wohnen im Alter 60+“

Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

Große
Kreisstadt
Döbeln

Befragung „Wohnen im Alter 60+"

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner von Döbeln,

wie Sie vielleicht schon in den letzten Tagen in der örtlichen Presse gelesen haben, führt das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR) in der Stadt Döbeln eine Fragebogenerhebung zum Thema "Wohnen im Alter 60+“ durch. Als gemeinnützige Forschungseinrichtung arbeitet das IÖR ausschließlich für wissenschaftliche Zwecke und liefert so Grundlageninformationen für die kommunale Planung in der Stadt Döbeln. Bei der Befragung in Döbeln geht es uns um Ihre Einschätzung, wie und wo Sie zukünftig wohnen möchten. Nur wenn die Wohnansprüche älterer Bürger bekannt sind, können diese bei den Planungen für die Zukunft in der Stadt Döbeln berücksichtigt werden. So sollen 1.300 Einwohner der Stadt Döbeln, die 60 Jahre und älter sind, zu ihren Wohnvorstellungen befragt werden.

Die Stadtverwaltung Döbeln unterstützt diese Befragung. Über eine zufallsgesteuerte Adressenziehung durch das Bürgerbüro der Stadt wurden Sie ausgewählt. Die Teilnahme an der Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Arbeit unterstützen und die Fragen im Fragebogen möglichst vollständig beantworten. Den ausgefüllten Fragebogen senden Sie uns bitte im beiliegenden Briefumschlag ohne Absenderangabe und ohne Briefmarke mit der Post zurück. Darüber hinaus können Sie den Fragebogen auch im verschlossenen Umschlag in den Briefkasten im Döbelner Rathaus, Obermarkt 1 einwerfen.

Die Auswertung Ihrer Angaben erfolgt nur in anonymisierter Form und unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Zuordnung der Antworten zu einzelnen Personen ist nicht möglich. Die Daten werden nach Abschluss der Auswertungen vollständig gelöscht. Bei Fragen können Sie sich jederzeit an die Projektmitarbeiter aus dem IÖR wenden. Die betreffenden Namen bzw. Telefonnummern finden Sie auf der nächsten Seite. Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch auch weitere Informationsmaterialien über das IÖR zu, oder Sie informieren sich im Internet unter http://www.ioer.de.

Für Ihre Mitarbeit bedanken wir uns herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Dr. h.c. Bernhard Müller
Direktor des IÖR

Hans-Joachim Egerer
Oberbürgermeister

Dresden, 18.02.2009

Sollten Sie aus persönlichen Gründen an der Befragung nicht teilnehmen können oder aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage sein, den Fragebogen auszufüllen, bitten wir die Anfrage zu entschuldigen. Aufgrund der Anonymität unserer Befragung kennen wir die jeweilige Lebenssituation der ausgewählten Personen nicht. Sollten Sie Hilfe beim Ausfüllen des Fragebogens benötigen, rufen Sie uns an.

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Banse / Frau Möbius
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.
Weberplatz 1 **Tel. 0351/4679258**
01217 Dresden **j.banse@ioer.de**

Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

Fragebogen
„Wohnen im Alter 60+“

Liebe Einwohnerin, lieber Einwohner von Döbeln,

zunächst möchten wir uns bereits an dieser Stelle für Ihre Bereitschaft bedanken, an unserer Fragebogenerhebung mitzuwirken. Wir haben uns bemüht, Ihnen die Mitarbeit so einfach wie möglich zu machen. Hier noch einige Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:

Beim Ausfüllen des Fragebogens genügt es meist, die zutreffende Antwort anzukreuzen:

Beispiel: Ist Ihre Wohnung eine...?

Mietwohnung	☒$_1$
Eigentumswohnung	☐$_2$

Wenn mehrere Antworten möglich sind, werden Sie darauf hingewiesen:

Beispiel: Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

gesundheitliche Gründe	☒$_1$
berufliche Gründe	☒$_1$
familiäre Gründe	☐$_1$

Bei manchen Fragen können Sie selbst etwas ergänzen, oder es ist Ihre Meinung in Klartext gefragt:

Beispiel: Anderes, nämlich: *Schöne Aussicht*

Bei manchen Fragen bitten wir Sie um Einschätzungen zu einem Sachverhalt. Bitte markieren Sie Ihre Einschätzung auf der vorgegebenen Skala.

Beispiel:

sehr wichtig	wichtig	teils/teils	weniger wichtig	unwichtig
☐$_1$	☒$_2$	☐$_3$	☐$_4$	☐$_5$

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Arbeit unterstützen und die Fragen im Fragebogen möglichst vollständig beantworten. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können oder möchten, bitten wir Sie, trotzdem mit der Beantwortung der folgenden Fragen fortzufahren.

Vielen Dank!

Zu Ihrer Unterstützung bei der Beantwortung der Fragen und für unsere Auswertungen haben wir eine Stadtteilliste beigefügt. Sie gibt Ihnen einen Überblick über die Namen der Stadtteile. Ihr Stadtteil, in dem Sie wohnen, wurde von uns bereits markiert. Eine Übersicht zur Lage der Stadtteile finden Sie auch auf der beigelegten Karte der Stadt Döbeln.

Nr.	**Stadtteil**
01	Innenstadt (Muldeninsel)
02	Döbeln-Nord mit Wohngebiet Am Roten Kreuz
03	Döbeln-Ost II
04	Döbeln-Ost I / Sörmitz
05	Gründerzeitgebiet Süd
06	Wohngebiet Geyersberg
07	Gründerzeitgebiet West
08	Nördliche Innenstadt
09	Großbauchlitz
10	Dorfgebiete

Sollten Sie noch Fragen zum Ausfüllen des Fragebogens haben, wenden Sie sich bitte telefonisch oder per E-Mail an Frau Banse oder Frau Möbius.

Tel.: 0351/4679258
E-Mail: j.banse@ioer.de

IÖR Dresden — Fragebogen „Wohnen im Alter 60+“

1. Seit wann wohnen Sie

in Döbeln? seit ..... (Jahr)

im gegenwärtigen Stadtteil? seit ..... (Jahr)

in Ihrer gegenwärtigen Wohnung? seit ..... (Jahr)

2. Wie wohnen Sie/Ihr Haushalt gegenwärtig?

zur Miete	❑1	als Hauseigentümer	❑4
zur Untermiete	❑2	bei meinen Kindern	❑5
als Wohnungseigentümer	❑3	Anderes, nämlich	

3. In welcher Art von Gebäude wohnen Sie?

Einfamilienhaus, freistehend	❑1	Zweifamilienhaus	❑4
Doppelhaushälfte	❑2	Mehrfamilienhaus	❑5
Einfamilien-Reihenhaus	❑3		

Bei Mehrfamilienhäusern:

Anzahl der Geschosse ..... (Erdgeschoss gilt als ein Geschoss.)

Anzahl der Wohnungen im Haus .....

4. Wann wurde das Gebäude gebaut, in dem Sie wohnen?

bis 1918	❑1	1970 bis 1990	❑4
1919 bis 1945	❑2	nach 1990	❑5
1946 bis 1969	❑3	Ich weiß nicht.	❑8

5. Wenn Sie in einer Wohnung wohnen, in welchem Stockwerk liegt Ihre Wohnung?

im Erdgeschoss	❑1	im 4. Obergeschoss	❑5
im 1. Obergeschoss	❑2	im 5. Obergeschoss	❑6
im 2. Obergeschoss	❑3	im ..... Obergeschoss	❑7
im 3. Obergeschoss	❑4		

6. Wer ist Eigentümer Ihrer Wohnung bzw. des Hauses, in dem Sie wohnen?

Wohnungsgenossenschaft Fortschritt Döbeln e. G.		❑1
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Döbeln e. G.		❑2
Wohnungsgenossenschaft Pro Leipzig e. G.		❑3
DKB Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH		❑4
Privatbesitzer	wohnt im Haus	❑5
	wohnt außer Haus	❑6
ich/wir/meine Familie		❑7
anderer Eigentümer, nämlich		❑8

.....

3

IÖR Dresden — Fragebogen „Wohnen im Alter 60+“

7. Wo haben Sie unmittelbar vor Ihrem letzten Umzug gewohnt?
(Stadtteilliste siehe Seite 2)

im gleichen Stadtteil wie derzeit	❑1	Stadtteil .....
in Döbeln, aber in einem anderen Stadtteil	❑2	Stadtteil .....
in einer Umlandgemeinde von Döbeln	❑3	Gemeinde .....
weiter entfernt von Döbeln, aber in Sachsen	❑4	Gemeinde .....
in einem anderen Bundesland oder im Ausland	❑5	Land .....

Ihre persönliche Zufriedenheit wird durch viele Faktoren beeinflusst.
Wenn Sie jetzt nur an Ihre Wohnumgebung denken:

8. Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie im Großen und Ganzen mit Ihrem derzeitigen Wohnumfeld bzw. Wohngebiet?

sehr zufrieden	zufrieden	teils/teils	unzufrieden	sehr unzufrieden
❑1	❑2	❑3	❑4	❑5

9. Was vermissen Sie in Ihrem Wohnumfeld bzw. Wohngebiet?
Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

Nichts	❑1
Nähe zum Stadtzentrum	❑1
Park/Grünanlage in der Nähe	❑1
Ruhe	❑1
nette Nachbarn	❑1
gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	❑1
Einkaufsmöglichkeiten	❑1
Kontaktmöglichkeiten/Treffpunkte für Ältere	❑1
medizinische Versorgung	❑1
Beschäftigungsangebote für Ältere	❑1

Anderes, nämlich .....
.....

Wenn Sie jetzt nur an Ihre Wohnung denken:

10. Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie im Großen und Ganzen mit Ihrer derzeitigen Wohnung?

sehr zufrieden	zufrieden	teils/teils	unzufrieden	sehr unzufrieden
❑1	❑2	❑3	❑4	❑5

11. Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat Ihre Wohnung?
(bei Wohngemeinschaften die ganze Wohnung) ..... m^2

Wie viele Zimmer (über 6 m^2) – ohne Bad, Flur und Küche – haben Sie?
(bei Wohngemeinschaften die ganze Wohnung) ..... Zimmer

IÖR Dresden — Fragebogen „Wohnen im Alter 60+“

12. Wie beurteilen Sie die Größe Ihrer Wohnung?

zu klein	gerade richtig	etwas zu groß	viel zu groß
❑1	❑2	❑3	❑4

13. Hat Ihre Wohnung bzw. das Gebäude, in dem Sie wohnen, folgende Ausstattungsmerkmale?

Bitte alle Merkmale beurteilen.

	ja	nein		ja	nein
Badezimmer (Bad)	❑1	❑2	Türschwellen	❑1	❑2
Innen-WC im Bad	❑1	❑2	Einzel-/Mehrraumöfen	❑1	❑2
Innen-WC außerhalb des Bades	❑1	❑2	Etagenheizung	❑1	❑2
WC außerhalb der Wohnung	❑1	❑2	Gebäude-Zentralheizung	❑1	❑2
Fliesen od. Vergleichbares im Bad	❑1	❑2	Fernwärmeheizung	❑1	❑2
Badewanne	❑1	❑2	individ. Raumtemperatur möglich	❑1	❑2
Duschbecken	❑1	❑2	Balkon/Loggia/Terrasse	❑1	❑2
bodengleiche Dusche	❑1	❑2	Garten(-anteil) am Haus	❑1	❑2
Sprechfunk zu Betreuungsperson	❑1	❑2	Personen-Aufzug	❑1	❑2
Concierge/Pförtner	❑1	❑2	Treppenlift	❑1	❑2
zentrale Warmwasserversorgung	❑1	❑2	Gemeinschaftsaufenthaltsräume	❑1	❑2

14. Für eine barrierefreie Nutzung der Wohnung sind Bewegungsflächen vorzusehen. Treffen folgende Bedingungen in Ihrer Wohnung zu?

	ja	nein	Ich weiß nicht.
Türbreiten in der Wohnung mindestens 80 cm	❑1	❑2	❑8
Türbreiten außerhalb der Wohnung mindestens 90 cm	❑1	❑2	❑8
mögliche Bewegungsfläche vor Einrichtungen im Bad mindestens 120 cm breit und tief	❑1	❑2	❑8
mögliche Bewegungsfläche vor den Möbeln in der Küche mindestens 120 cm breit	❑1	❑2	❑8
mögliche Bewegungsfläche vor der Längsseite des Bettes mindestens 120 cm breit	❑1	❑2	❑8
mögliche Bewegungsfläche vor Möbeln mindestens 90 cm	❑1	❑2	❑8

15. Wie beurteilen Sie die Ausstattung Ihrer Wohnung?

Welche der folgenden Aussagen trifft am ehesten für Sie zu?

Ausstattung könnte besser sein. ❑1 es fehlen .....

Ausstattung ist genau richtig. ❑2

Es gibt Ausstattungsmerkmale, auf die ich verzichten könnte. ❑3 nämlich .....

16. Würden Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus als altengerecht bezeichnen?

ja ❑1 nein ❑2 Ich weiß nicht. ❑8

5

IÖR Dresden — Fragebogen „Wohnen im Alter 60+“

17. Haben Sie in absehbarer Zeit Umzugsabsichten?

Nein, ich werde / wir werden, wenn es irgend geht, auf keinen Fall umziehen.	❑1	→ **weiter mit Frage 25**
Nein, ich möchte / wir möchten derzeit eher nicht umziehen.	❑2	→ **weiter mit Frage 25**
Ja, ich möchte / wir möchten in den nächsten zwölf Monaten umziehen.	❑3	→ **weiter mit Frage 18**
Ja, ich möchte / wir möchten umziehen, es ist aber zurzeit nicht möglich.	❑4	→ **weiter mit Frage 18**
möglicherweise später	❑5	→ **weiter mit Frage 18**
Ich weiß nicht.	❑8	→ **weiter mit Frage 25**

18. Warum möchten Sie umziehen?
Mehrere Antworten sind möglich.

Wohnung ist zu groß	❑1
Wohnung ist zu klein	❑1
ungenügende Ausstattung der Wohnung	❑1
ungenügender Zustand des Gebäudes	❑1
Miete ist zu hoch	❑1
Wohnung ist nicht altengerecht, weil	❑1
Wohnung ist nicht rollstuhlgerecht, weil	❑1
Wunsch nach mehr Ordnung im Haus	❑1
Wunsch nach mehr Ordnung im Wohngebiet	❑1
Wunsch nach mehr Sicherheit im Wohngebiet	❑1
Wunsch nach einem anderen sozialen Umfeld	❑1
Verkehrsbelastungen sind zu hoch	❑1
Wunsch nach mehr Ruhe	❑1
Wunsch nach mehr Grün in unmittelbarer Umgebung	❑1
Wunsch nach besserer Erreichbarkeit von Erholungsmöglichkeiten	❑1
Wunsch nach besserer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	❑1
Wunsch nach besseren Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen	❑1
Wunsch nach besserer Erreichbarkeit von kulturellen Einrichtungen	❑1
Wunsch nach mehr Kontaktmöglichkeiten	❑1
kann mein Haus nicht mehr bewirtschaften	❑1
Gehen/Treppensteigen bereitet mir Probleme	❑1
gesundheitliche Gründe	❑1
berufliche Gründe	❑1
familiäre Gründe	❑1
Freunde/Verwandte sollten in der Nähe sein	❑1
Anderes, nämlich	

19. Wie viele Quadratmeter Wohnfläche sollte Ihre künftige Wohnung haben?
(bei Wohngemeinschaften die ganze Wohnung) ..... m^2

Wie viele Zimmer (über 6 m^2) – ohne Bad, Flur und Küche – sollte Ihre künftige Wohnung haben? (bei WG die ganze Wohnung) ..... Zimmer

20. Welches ist das höchste Geschoss, in das Sie ohne Aufzug im Haus ziehen würden?

Erdgeschoss	❑1	4. Obergeschoss	❑5
1. Obergeschoss	❑2	5. Obergeschoss	❑6
2. Obergeschoss	❑3	ins ..... Obergeschoss	❑7
3. Obergeschoss	❑4	Ich weiß nicht.	❑8

21. Würden Sie auch ins Erdgeschoss ziehen?
ja ❑1 nein ❑2 Ich weiß nicht. ❑8

22. In welchem Stadtteil wollen Sie künftig wohnen? (Stadtteilliste siehe Seite 2)
in dem ich derzeit wohne ❑1 Stadtteil: .....
in einem anderen als derzeit ❑2 Stadtteile: .....
Ich weiß nicht. ❑8
Trifft nicht zu. Ich ziehe von Döbeln weg ❑9 nach: .....

23. Wie würden Sie nach einem möglichen Umzug eventuell wohnen wollen?
Bitte höchstens drei Möglichkeiten ankreuzen.

Wohnen:

in einer Wohnung im Mehrfamilienhaus	❑1
in einem freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus	❑1
in einer Doppelhaushälfte	❑1
in einem Einfamilien-Reihenhaus	❑1
in einer altengerechten Wohnung ohne Service und Betreuung	❑1
in einer altengerechten Wohnung mit Concierge und Dienstleistungen auf Abruf	❑1
in einer alten- oder behindertengerechten Wohnung mit Grundservice, der bei Pflegebedürftigkeit zum Pflegeservice erweitert werden kann	❑1
in einer altengerechten Wohnung mit weiteren Älteren (Wohngemeinschaft)	❑1
Gemeinsames Wohnen Älterer mit eigener, abgeschlossener Wohnung und Gemeinschaftsräumen	❑1
Wohnen in einem Seniorenwohnheim	❑1
Residenz-Wohnen („Hotel“ + Betreuung)	❑1
Gemeinsames Wohnen älterer und junger Familien bei gegenseitigen Hilfeleistungen	❑1
Gemeinsames Wohnen mit den Kindern	❑1
Ich weiß nicht.	❑8

Anderes, nämlich .....

24. Würden Sie Ihre künftige Wohnung lieber mieten oder kaufen?

mieten ❑1 kaufen ❑2 Ich weiß nicht. ❑8

25. Wenn Sie an verschiedene Einzelaspekte Ihrer Wohnsituation denken:
Wie wichtig oder unwichtig sind Ihnen die folgenden Dinge, auch wenn sie gegenwärtig nicht vorhanden sind?

Bitte alle Bereiche bewerten.	sehr wichtig	wichtig	teils/teils	weniger wichtig	unwichtig
Wohnung hat Balkon oder Terrasse	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Aufzug im Haus	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Gästewohnungen im Haus	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Grünfläche am Haus	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Grünanlagen/Park zu Fuß erreichbar	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
medizinische Versorgung in der Nähe	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Notrufanlage	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Betreuung im Krankheitsfall	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Fitness-/Gymnastikraum im Haus	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Sauna im Haus	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Begegnungsraum im Haus	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Angebot an Veranstaltungen (z. B. Tanz, Vorträge, Lesungen)	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Angebot an Beschäftigungen (z. B. Basteln, Musizieren)	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Hausmeister (technische Hilfeleistungen)	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Wäscheservice	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Reinigungsservice in der Wohnung	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Hilfe beim Einkauf (z. B. Bringeservice)	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Essenservice in der Wohnung	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Essenservice in Gemeinschaftsräumen	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Restaurant/Cafe in der Nähe	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Wohnen unter Gleichaltrigen	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Vorhandensein verschiedener Generationen im Wohngebiet	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Ruhe im Haus	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Ruhe im Wohnumfeld	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5
Sicherheit im Haus	❑1	❑2	❑3	❑4	❑5

Gibt es weitere Dinge, die Ihnen wichtig sind? .....

.....

IÖR Dresden — Fragebogen „Wohnen im Alter 60+“

Abschließend bitten wir Sie noch um einige Angaben zu Ihren persönlichen Lebensumständen.

26. Wie ist Ihr gesundheitliches Befinden?

gut	❑1	eher schlecht	❑4
eher gut	❑2	schlecht	❑5
teils/teils	❑3		

27. Wer hilft Ihnen derzeit bei Krankheit?
Mehrere Angaben sind möglich.

ich brauche keine Hilfe	❑1	Verwandte/Bekannte	❑1
ich habe niemanden	❑1	Nachbarn	❑1
Ehepartner/Partner	❑1	Ambulanter Pflegedienst	❑1
Kind/Kinder	❑1	Andere, nämlich	

28. Wie leben Sie zurzeit?

allein	❑1	mit einem Partner und Kind/Kindern	❑4
mit einem Partner	❑2	mit sonstigen Personen	❑5
allein mit Kind/Kindern	❑3		

29. Wie viele Personen leben ständig in Ihrem Haushalt, Sie selbst mitgerechnet?

1	❑1	3	❑3	
2	❑2	mehr als 3	❑4	nämlich ..... (Personenzahl)

30. Bitte geben Sie das Alter und Geschlecht der ständig in Ihrem Haushalt lebenden Personen an.

Bitte für alle ständig im Haushalt lebenden Personen beantworten.

	Pers. 1 Sie selbst	Pers. 2 (Ehe-) Partner/-in	Pers. 3	Pers. 4	Pers. 5	Pers. 6
Alter (Jahre)	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Geschlecht (w/m)	.....	.....	.....	.....	.....	.....

31. Welchen höchsten beruflichen Abschluss haben Sie und gegebenenfalls Ihr(e) (Ehe)Partner/-in?

	Pers. 1 Sie selbst	Pers. 2 (Ehe-)Partner/-in
ohne	❑1	❑1
Facharbeiter	❑2	❑2
Meister	❑3	❑3
Fachschule/Fachhochschule	❑4	❑4
sonstige Hochschule/Universität	❑5	❑5
sonstiger Abschluss	❑6	❑6

9

IÖR Dresden — Fragebogen „Wohnen im Alter 60+“

32. Woraus beziehen Sie Ihr Haushaltseinkommen?

Bitte alle Haushaltsmitglieder berücksichtigen und alles Zutreffende ankreuzen.

Erwerbstätigkeit	❑1
Einkommen aus Vermietung und Verpachtung	❑1
Einkommen aus Vermögen	❑1
Arbeitslosengeld	❑1
Arbeitslosengeld II mit Kosten der Unterkunft	❑1
Arbeitsgelegenheit (1-Euro-Job)	❑1
Altersübergang/Vorruhestand	❑1
Rente/Pension	❑1
Sozialhilfe oder Grundsicherung	❑1
Kindergeld	❑1
Wohngeld bzw. Lastenzuschuss	❑1

Anderes, nämlich .....

33. Wie viel Geld hat Ihr Haushalt im Monat zur Verfügung (Haushaltsnettoeinkommen)?

Bitte alle Einkommensarten gemäß Frage 32 berücksichtigen.

unter 500 EUR	❑1	2.500 bis unter 3.000 EUR	❑6
500 bis unter 1.000 EUR	❑2	3.000 bis unter 3.500 EUR	❑7
1.000 bis unter 1.500 EUR	❑3	3.500 bis unter 4.000 EUR	❑8
1.500 bis unter 2.000 EUR	❑4	4.000 EUR und mehr	❑9
2.000 bis unter 2.500 EUR	❑5		

34. Wie hoch ist die monatliche Miete (bei Eigentümern: Belastung) für Ihre Wohnung?
(bei Wohngemeinschaften für die gesamte Wohnung)

Netto-Kaltmiete/-Belastung ohne Betriebskosten ca.: ..... Euro

Betriebs-/Nebenkosten wie Umlagen (z. B. Wasser, Müllabfuhr)
und Heizkosten (z. B. für Kohlen, Öl, Gas) ca.: ..... Euro

35. Wie können Sie mit Ihrem verbleibenden Einkommen leben?

sehr gut	❑1
gut	❑2
mit Einschränkungen	❑3
Ich weiß nicht.	❑8

36. Mit Blick auf Ihre Mobilitätsmöglichkeiten: Treffen folgende Aussagen auf Sie zu?

	trifft zu	trifft nicht zu
Ich besitze einen PKW.	❑1	❑2
Ich nutze öffentliche Verkehrsmittel.	❑1	❑2
Ich komme kaum noch aus meiner Wohnung.	❑1	❑2

Zu guter Letzt: Möchten Sie zum Thema noch Anmerkungen zu Bereichen machen, die im Fragebogen nicht berücksichtigt wurden?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vielen Dank für Ihre Geduld und Mitarbeit!