

Handlungskonzept

Wohnraum für Seniorinnen und Senioren in Essen

Stand: 06/2022

Die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnraum für Seniorinnen und Senioren in Essen erfolgte in einer fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe der Sozial- und Planungsverwaltung.

Inhaltsverzeichnis

1. Zielsetzung.....	1
2. Hintergrundinformationen.....	1
2.1 Allgemeine Informationen zur Zielgruppe.....	1
2.2 Entwicklung des Bevölkerungsanteils der Seniorinnen und Senioren in Essen	2
2.3 Mietobergrenzen für Transferleistungsempfangende.....	5
2.4 Grundsicherung im Alter nach dem vierten Kapitel SGB XII.....	6
2.5 Barrierefreiheit	7
2.6 Wohnen mit Service, Mehrgenerationenwohnen, selbstbestimmtes Wohnen für Seniorinnen und Senioren, alternative Wohnformen, etc.	9
2.7 Exkurs Generationenwechsel	11
3. Flächenbezogene Analyse des Stadtgebietes	12
3.1 Lage- und wohnungsbezogene Anforderungskriterien an den Wohnraum für Seniorinnen und Senioren sowie an das Wohnumfeld.....	12
3.2 Operationalisierung lagebezogener Kriterien	14
3.3 Abgrenzung von Suchräumen im Stadtgebiet	14
3.4 Flächenbezogene Analyse in den Suchräumen	15
4. Ergebnisse der flächenbezogenen Analyse.....	15
4.1 Potenzialflächen innerhalb der abgegrenzten Suchräume	15
4.2 Aktivierung von Flächen.....	17
4.3 Wohnungen für Seniorinnen und Senioren im Bestand	17
5. Kooperation mit der Wohnungswirtschaft.....	17
5.1 Fragenkatalog.....	18
5.2 Antworten von Unternehmen der Wohnungswirtschaft	19
5.3 Zusammenfassung	27
6. Fördermöglichkeiten.....	29
6.1. Förderungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	29
6.2 Altersgerecht umbauen: KfW Förderkredit „159“.....	32
6.3 Einbruchschutz: KfW Zuschuss „455 E“	33
6.4 Altersgerecht umbauen – Barrierereduzierung KfW Zuschuss „455 B“	33
6.5 Zuschüsse der Pflegekassen für Pflegebedürftige für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen.....	34
7. Wohnberatung der Stadt Essen.....	34

8. Weiteres Vorgehen / Handlungsempfehlungen.....	35
8.1 Planerische Handlungsempfehlungen	35
8.2 Inhaltliche Handlungsempfehlungen	36
8.3 Mit dem „Facharbeitskreis Senioren“ abgestimmte Handlungsempfehlungen.....	37

1. Zielsetzung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis – für alle Altersgruppen.

Der überwiegende Anteil älterer Menschen möchte in der eigenen Wohnung oder im vertrauten Umfeld verbleiben, um möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der Gemeinschaft führen zu können. Neben barrierefreiem Wohnraum sehen viele Seniorinnen und Senioren in einem Quartier mit Ärztinnen, Ärzten, Apotheken, Einkaufs-, Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten die Zukunft ihres Wohnens.

§ 71 Sozialgesetzbuch (SGB) Buch XII verpflichtet die Kommune, älteren Menschen einkommensunabhängig Hilfen zu gewähren, die Schwierigkeiten, die durch das Alter entstehen, zu verhüten, zu überwinden oder zu mildern und den älteren Menschen die Möglichkeit zu geben, selbstbestimmt am Leben in der Gemeinschaft teilzunehmen und deren Fähigkeit zur Selbsthilfe zu stärken. Dadurch wird die Rolle der Kommunen in der Daseinsvorsorge immer mehr als eine bloße Existenzsicherung. Es geht um Fragen der Lebensqualität und Rahmenbedingungen für das Altern am vertrauten Wohnort. So bekommt das Schaffen von Wohnraum in einem altersgerechten Wohnumfeld eine zunehmend höhere Bedeutung.

Es muss als eine gesamtstädtische Aufgabe und Herausforderung gesehen werden, Wohnungsangebote, die den Bedürfnissen der immer älter werdenden Bevölkerung entsprechen, zur Verfügung zu stellen.

Aus der Erkenntnis, dass diese Wohnungsangebote begrenzt sind, wurde die Verwaltung beauftragt, ein Handlungskonzept zu erarbeiten, mit dem Ziel entsprechende Wohnungsangebote für alle Einkommensgruppen der Seniorinnen und Senioren deutlich zu erhöhen.

Ziel des Handlungskonzeptes ist es, Maßnahmen zu beschreiben, die diese Voraussetzungen schaffen.

2. Hintergrundinformationen

2.1 Allgemeine Informationen zur Zielgruppe

Nachfolgend ist von Seniorinnen und Senioren die Rede. Hier ist die Bevölkerungsgruppe der Menschen ab 65 Jahren gemeint.

Die Vielfalt von Lebenssituationen zeichnet unsere Gesellschaft auch im Alter aus. Eine steigende Lebenserwartung gibt Menschen in der Lebensphase ab 65 Jahren die Möglichkeit für eine weitere größere Spanne an Lebensjahren über ein selbstbestimmtes Leben nachzudenken und zu agieren. Dabei spielen im Alter veränderte Bedarfe an Wohnraum und an das Wohnumfeld eine große Rolle, Lebenszufriedenheit im Alter hängt sehr stark von einer angemessenen Wohnsituation ab. Seniorinnen und Senioren von heute möchten weiterhin individuell wohnen und ihre Selbständigkeit nicht aufgeben.

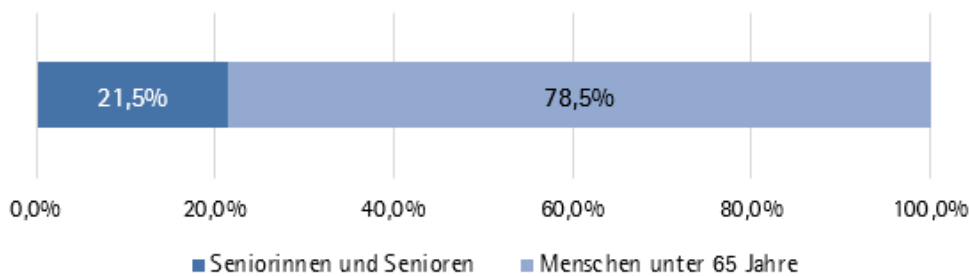
Die Diskussion um neue und andere Wohnformen im Alter hat in den letzten Jahren an Intensität und Bedeutung zugenommen. Höhere Lebenserwartung bei guter Gesundheit, aktives Kommunikationsverhalten, gewandelte Vorstellungen von Lebensqualität im Alter und neue Bedürfnisse sind nur einige Gründe dafür.

2.2 Entwicklung des Bevölkerungsanteils der Seniorinnen und Senioren in Essen

a) Aktueller Bevölkerungsanteil der Seniorinnen und Senioren in Essen

In Essen lebten zum Stand 31. Dezember 2021 rund 127.000 Menschen, die 65 Jahre und älter waren; der Anteil an der Gesamtbevölkerung von 588.375 Einwohnerinnen und Einwohnern betrug 21,5 Prozent (Abbildung 1).

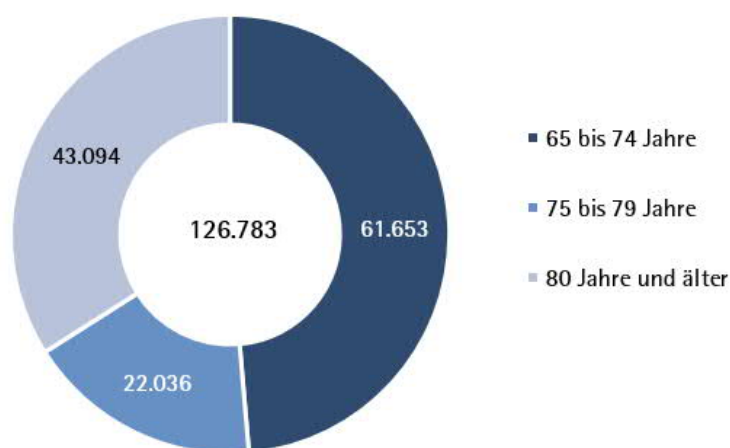
Abbildung 1: Anteil der Seniorinnen und Senioren an der Gesamtbevölkerung am Ort der Hauptwohnung, Stand 31. Dezember 2021



Quelle: Einwohnerdatei, eigene Darstellung

Davon waren knapp 62.000 Menschen zwischen 65 und 74 und ca. 22.000 Menschen zwischen 75 und 79 Jahre alt und weitere rund 43.000 Menschen 80 Jahre und älter (Abbildung 2). Die Anzahl der Personen in der zuletzt genannten Gruppe der „Hochaltrigen“ hat sich von 2017 bis 2021 um rund 4.100 erhöht und macht aktuell einen Bevölkerungsanteil von 7,3 Prozent aus.

Abbildung 2: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Alter von 65 und mehr Jahren nach Altersgruppen, Stand 31. Dezember 2021



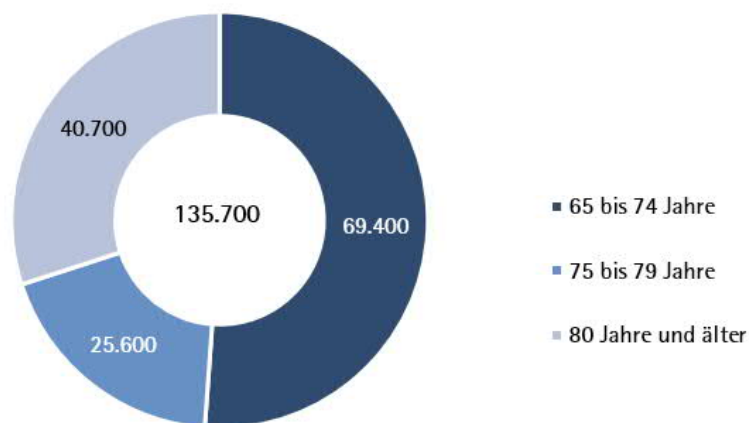
Quelle: Einwohnerdatei, eigene Darstellung

b) Künftige Entwicklung des Bevölkerungsanteils der Seniorinnen und Senioren bis zum Jahr 2050

Die demografische Entwicklung Essens zeigt in der Vergangenheit und auch in der Zukunftsbetrachtung eine Steigerung der Anzahl der älteren Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Essen aus dem Jahr 2018 für das Jahr 2030 lässt erkennen, dass 135.700 Seniorinnen und Senioren in Essen leben werden. Legt man die Anzahl der Seniorinnen und Senioren vom Stichtag 31. Dezember 2021 als Basis zugrunde, ist dies ein Anstieg um knapp 9.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Anteil an der prognostizierten Gesamtbevölkerung (592.000) beträgt dann 22,9 Prozent.

Abbildung 3: Vorausberechnung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Alter von 65 und mehr Jahren nach Altersgruppen für das Jahr 2030

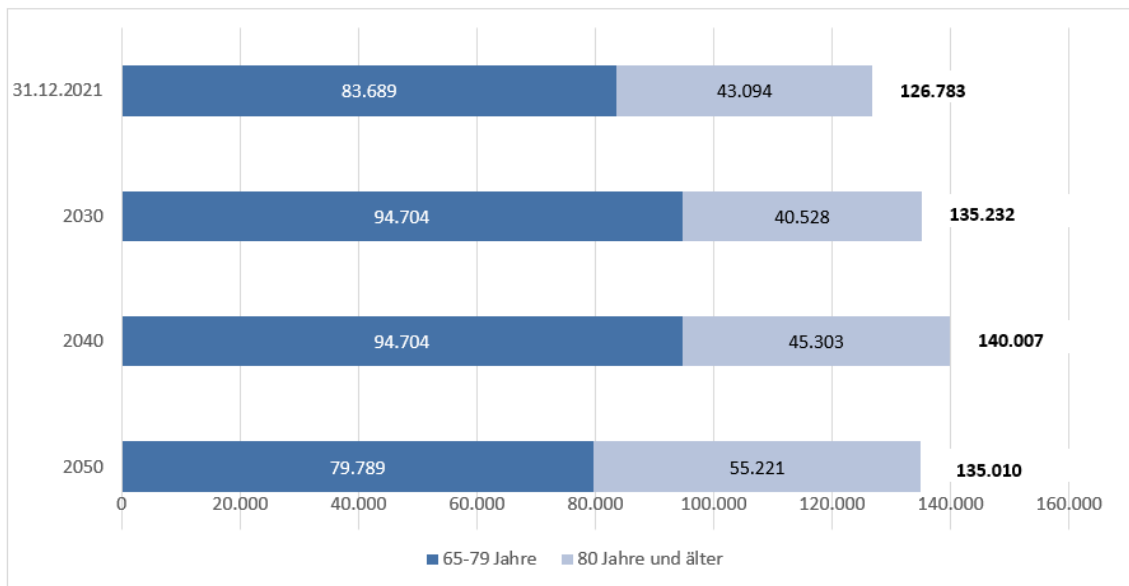


Quelle: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (2018); eigene Darstellung

Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW geht davon aus, dass im Jahr 2050 in Essen 135.010 Seniorinnen und Senioren leben (siehe Abbildung 4). Dies ist eine Zunahme von gut 8.000 älteren Menschen gegenüber dem Stand des Jahres 2021. Damit steigt der Anteil der Seniorinnen und Senioren an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2050 auf 23,3 Prozent.

Auffällig ist bei der Betrachtung der Gruppe der Hochbetagten (80 Jahre und älter), dass es nach der Vorausberechnung im Jahr 2050 gut 12.000 mehr hochbetagte Essenerinnen und Essener geben wird als im Jahr 2021. Damit steigt der Anteil der Seniorinnen und Senioren, die 80 Jahre und älter sind, auf 9,5 Prozent der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 4: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Alter 65 und mehr Jahren nach Altersgruppen, Stand 31. Dezember 2021 und Vorausberechnung für die Jahre 2030, 2040 und 2050



Quelle: Einwohnerdatei, Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW (2022); eigene Darstellung

c) Haushalte mit Seniorinnen und Senioren

In Essen gibt es knapp 310.000 Privathaushalte. Betrachtet man die insgesamt rund 72.000 Haushalte der ausschließlich 65-Jährigen oder Älteren (Stand 31. Dezember 2021), ist Folgendes festzustellen:

- Es handelt sich überwiegend um Einpersonenhaushalte (rund 45.900 und damit rund 64 Prozent aller Seniorenhaushalte).
- Die Zahl der Zweipersonenhaushalte beträgt knapp 26.000.
- Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen ist mit rund 240 sehr gering.
- In rund 19.400 Haushalten leben Seniorinnen und Senioren mit jüngeren Menschen zusammen.
- Mit Stand 31. Dezember 2021 sind in den 74 vollstationären Pflegeeinrichtungen insgesamt 5.187 Menschen über 65 Jahre mit Hauptwohnsitz für Essen gemeldet. Die Mehrzahl der Bewohnerinnen und Bewohner gehört zur Altersgruppe der Hochbetagten ab 85 Jahre und der Höchstbetagten, die 90 Jahre und älter sind.

Bemerkenswert ist, dass es sich bei rund 30 Prozent aller Einpersonenhaushalte in Essen um Haushalte mit Seniorinnen und Senioren handelt. D.h. in knapp 45.900 der insgesamt rund 155.500 Einpersonenhaushalte leben Personen im Alter von 65 und mehr Jahren.

d) Bevölkerungsanteil am 31. Dezember 2020 der Seniorinnen und Senioren nach Stadtbezirken sowie Anteil der Menschen 65+ mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung nach Bezirken

Bezirk	Bevölkerung insgesamt im Bezirk	Bevölkerung 65+ im Bezirk	Bevölkerung 65+ in Prozent der Bevölkerung insgesamt im Bezirk	Bevölkerung 65+ mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung ¹	Bevölkerung 65+ mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung ¹ in Prozent der Bevölkerung 65+ insgesamt im Bezirk
I	68.453	11.347	16,6 %	1.319	11,6 %
II	54.371	13.126	24,1 %	427	3,3 %
III	99.125	18.634	18,8 %	1.530	8,2 %
IV	83.477	19.310	23,1 %	956	5,0 %
V	58.204	10.541	18,1 %	971	9,2 %
VI	52.413	9.788	18,7 %	921	9,4 %
VII	71.205	15.639	22,0 %	1.118	7,1 %
VIII	51.882	14.607	28,2 %	355	2,4 %
IX	51.902	14.424	27,8 %	257	1,8 %
Essen ²	591.032	127.416	21,6 %	7.936	6,2 %

Quellen: Auswertungen der Leistungsempfängerdatei und der Daten der Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand 31. Dezember 2020 (zum Redaktionsschluss lagen die Daten zum 31. Dezember 2021 noch nicht vor)

2.3 Mietobergrenzen für Transferleistungsempfangende

Die Miethöhe ist für alle Menschen ein wichtiges Kriterium bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung. Vor allem für ältere Menschen mit kleineren Renten und für Menschen, die Leistungen zur Existenzsicherung nach dem SGB II oder dem SGB XII erhalten, spielt die Miethöhe eine wesentliche Rolle.

Leistungsempfängerinnen und -empfänger haben im Rahmen ihres Bedarfs neben ihrem Anspruch auf Leistungen für den Lebensunterhalt – Regelbedarfsstufe – einen Anspruch auf Berücksichtigung der angemessenen Kosten der Unterkunft.

Die Stadt Essen berechnet die Angemessenheit dieser Unterkunftskosten auf Grundlage des jeweils aktuellen kommunalen Mietspiegels und des Betriebskostenspiegels für Nordrhein-

¹ gemäß der Sozialgesetzbücher (SGB) II (Grundsicherung für Arbeitsuchende, revidierte Daten; einschließlich Personen ohne Leistungsbezug in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II - Bezug) und XII, Kap. 3 (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt) und 4 (Grundsicherung im Alter/bei Erwerbsminderung) sowie Asylbewerberleistungsgesetz außerhalb von Einrichtungen. Ab Januar 2017 werden Personen, die zusätzlich zum Arbeitslosengeld auch Arbeitslosengeld II beziehen (Aufstocker), im Rechtskreis SGB III betreut. Aufgrund von Schließungen bzw. Öffnungen von Flüchtlingsheimen können sich im Vergleich zum Vorjahr große Veränderungen in den Prozentanteilen ergeben.

² einschließlich räumlich nicht zuzuordnender Personen

Westfalen. Um sicher zu stellen, dass im gesamten Gebiet der Stadt Essen Wohnungen als angemessen im Sinn des SGB II bzw. SGB XII im Rahmen der Leistungen gelten, wird seit Jahren ein „schlüssiges Konzept“ zur Berechnung zu Grunde gelegt, dass auf dem jeweils aktuellen Mietspiegel beruht.

In dem für die Bemessung von Mietobergrenzen für Leistungsempfängerinnen und -empfänger zugrundeliegenden schlüssigen Konzepts wurden die Bedürfnisse von mobilitätseingeschränkten Personen berücksichtigt und Mietobergrenzen für barrierearmen Wohnraum ermittelt.

Die sozialhilferechtlich festgesetzten Mietobergrenzen (Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten ohne Heizkosten) stellen sich zum Stichtag 01. Januar 2022 in Essen wie folgt dar:

Personenanzahl	allgemeine Mietobergrenze	Mietobergrenze für barrierearmen Wohnraum ³
1	416,00 €	480,00 €
2	530,40 €	605,15 €
3	658,40 €	750,40 €

2.4 Grundsicherung im Alter nach dem vierten Kapitel SGB XII

Leistungsberechtigte nach dem vierten Kapitel SGB XII sind Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus Einkommen und Vermögen nach den Vorschriften des SGB XII bestreiten können und die Altersgrenze erreicht haben. Personen, die vor dem 1. Januar 1947 geboren sind, erreichen die Altersgrenze mit Vollendung des 65. Lebensjahres. Für Personen, die nach dem 31. Dezember 1946 geboren sind, wird die Altersgrenze schrittweise angehoben, in 2021 wurde die Altersgrenze mit 65 Jahren und zehn Monaten erreicht.

Die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherungsleistungen im Alter, ist in den letzten Jahren stetig angestiegen.

Mit Stand Mai 2022 gab es in Essen 6.642 Bedarfsgemeinschaften außerhalb stationärer Einrichtungen mit mindestens einer Person, die Anspruch auf Grundsicherung im Alter hat. Rund 70 Prozent der Bedarfsgemeinschaften sind Single-Haushalte und über 24 Prozent Zwei-Personen-Haushalte.

³ Leistungsberechtigten, mobilitätseingeschränkten Personen können höhere Unterkunftskosten für barrierefreien oder barrierearmen Wohnraum anerkannt werden, wenn diese wegen Krankheit oder Behinderung auf barrierearmen oder -freien Wohnraum angewiesen sind. Zur Bewilligung sind die individuellen Beeinträchtigungen der Antragstellenden sowie die Gegebenheiten des Wohnraumes zu prüfen.

2.5 Barrierefreiheit

Das erste Bild, das den meisten beim Begriff „Barrierefreiheit“ in den Sinn kommen dürfte, ist der Mensch im Rollstuhl, der versucht einen Bordstein zu überwinden oder der hilflos am Fuße einer Treppe steht.

Tatsächlich aber ist das Thema Barrierefreiheit nicht nur auf die Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer beschränkt. Im Prinzip betrifft es Jeden. Wenn nicht jetzt, dann vielleicht später im Leben.

Überall im Alltag tun sich Barrieren auf. Bewegungseingeschränkte Personen, die auf die Nutzung von Mobilitätshilfen wie Rollatoren angewiesen sind, scheitern auch an einer Treppe. Personen mit vermindertem Hör- und Sehvermögen bis hin zu ertaubten oder erblindeten Menschen fällt es oft nicht leicht die Orientierung zu behalten. Auch Kleinwüchsige und Personen mit Kinderwagen oder Gepäck haben im Alltag mit der einen oder anderen Barriere zu kämpfen.

Betrachtet man die Personengruppe der Seniorinnen und Senioren so ist bekannt, dass hier zunehmend motorische Einschränkungen, die unter Umständen auch die Nutzung von Mobilitätshilfen wie Gehstöcken oder Rollatoren erforderlich machen, sowie nachlassende Hör- und Sehfähigkeiten auftreten.

Vor dem Hintergrund der immer älter werdenden Gesellschaft (Stichwort demographischer Wandel) ist es positiv, dass seit dem Jahr 2019 der Neubau von Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen in NRW nur noch dann baugenehmigungsfähig ist, wenn diese mit einem Aufzug ausgestattet sind. In Gebäuden bis zu drei Obergeschossen und mit mehr als zwei Wohnungen wird ein Aufzug nicht gefordert, jedoch müssen auch hier die Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Das freistehende Einfamilienhaus, die Doppelhaushälfte oder das Einfamilien-Reihenhaus sind von dieser Regelung nicht erfasst, auch dann nicht, wenn sich eine zweite Wohneinheit (z.B. eine Einliegerwohnung) in dem Gebäude befindet. Gleichwohl sollte auch bei diesen Gebäudetypen schon während der Planung über eine größtmögliche Barrierereduzierung nachgedacht werden.

Welche Planungsgrundlagen ein Gebäude mit Wohnungen erfüllen muss, um als barrierefrei zu gelten, regelt die „DIN 18040-2, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) hat auf seiner Homepage zur besseren Nachvollziehbarkeit der in Nordrhein-Westfalen zum Thema „barrierefreies Bauen“ geltenden Vorschriften die DIN 18040-2 mit erläuternden Kennzeichnungen und Hinterlegungen veröffentlicht. Diese ist unter folgendem Link abrufbar: [2021 VV TB NRW Leitfaden DIN18040-2.pdf \(mhkbw.nrw\)](https://www.mhkbw.nrw.de/Dateien/2021_VV_TB_NRW_Leitfaden_DIN18040-2.pdf)

Bei mehr als drei oberirdischen Geschossen gehört der Aufzug zur Erschließung sämtlicher Geschosse des Gebäudes nun zum Standard. Die schwellenlose Erreichbarkeit des Gebäudes von der öffentlichen Verkehrsfläche wird vorausgesetzt. Die Flure in den Gebäuden sind so breit, dass es kein Problem wäre, wenn man dort mit Gehhilfen unterwegs ist. Auch direkt hinter der Hauseingangstür ist eine ausreichend große Bewegungsfläche von min. 1,50 m x 1,50 m, so dass man hier mit einem Rollator gut manövrieren kann. Vor den Aufzugstüren befindet sich eine ebenso große Bewegungsfläche. Und nutzt man lieber die Treppe, so sind hier die Handläufe griffsicher und gut umgreifbar.

Auch innerhalb der Wohnungen sind Schwellen nicht zulässig und ausreichend große Bewegungsflächen sind in der Küche und den übrigen Aufenthaltsräumen entlang der Schränke und Betten vorzusehen. Falls man mal nicht mehr so gut zu Fuß ist, so ist in mindestens einem Raum der Wohnung eine so niedrige Fensterbrüstung, dass man auch im Sitzen in die Umgebung schauen kann. In den Badezimmern sind ausreichend große und bodengleiche Duschen eine Selbstverständlichkeit. Und auch vor dem Toilettentopf und dem Waschbecken sind die gleichen Bewegungsflächen von 1,20 m x 1,20 m vorgesehen wie in der Dusche. Vor dem Waschbecken könnte man dank Raumparsyphon sogar sitzen. Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau dürften somit zukünftig immer einen seniorengerechten Standard aufweisen.

Die Anforderungen für eine rollstuhlgerechte Ausführung gemäß DIN 18040-2 liegen noch etwas höher. Hier sind beispielsweise anstelle der erwähnten 1,20 m x 1,20 m großen Bewegungsflächen in den Badezimmern solche von 1,50 m x 1,50 m vorzusehen. Jedoch ist festzustellen, dass selbst Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer in den barrierefreien Wohnungen ohne diesen Zusatzstandard meist schon sehr gut zurechtkommen.

Im vorhandenen Gebäudebestand, der zum großen Teil zu seiner Zeit noch nicht barrierefrei konzipiert wurde, muss nach und nach eine Anpassung an die heutigen Erkenntnisse und Erfordernisse erfolgen. Dies ist ein dynamischer Prozess, mit dem durch die Umsetzung vieler einzelner Maßnahmen Stück für Stück zunächst eine barriereärmere und im günstigsten Fall eine barrierefreie bauliche Infrastruktur erreicht wird.

Welche Maßnahmen auf dem Weg dorthin können das sein?

- eine Barrierereduzierung bzw. barrierefreie Gestaltung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück
- eine Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Zugangs- und Eingangsbereiche
- das Überwinden von Differenzstufen, z.B. zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung durch Rampen, Aufzug, Treppen- oder Plattformlift oder durch das Umgestalten eines Nebeneingangs
- Barrierereduzierung beziehungsweise barrierefreie Gestaltung der inneren Erschließung des Gebäudes einschließlich der Nachrüstung elektrischer Türöffner sowie des Einbaus von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen und das Ausstatten mit auditiven, visuellen oder taktilen Orientierungshilfen
- der Bau eines neuen Erschließungssystems, um Mietwohnraum barrierefrei zugänglich zu machen
- das Ändern der Grundrisse, um barrierearme beziehungsweise barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen
- das Schaffen stufenfrei erreichbarer Abstellflächen
- der Einbau neuer Türen (Wohnungseingangstüren, Innentüren, Balkon- und Terrassentüren), um Durchgangsbreiten zu erhöhen oder Türschwellen abzubauen
- Anpassung von Sanitärräumen an die Anforderungen der DIN 18040-2, mindestens jedoch der Einbau eines barrierefreien Duschplatzes, wobei der Sanitärraum stufen- und schwellenlos und ohne untere Türansläge zu erreichen sein sollte
- der barrierefreie Umbau eines vorhandenen oder der Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse einschließlich der Außen- oder Fenstertüren, die einen unmittelbaren barrierefreien Zugang zu dem Freisitz ermöglichen.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend, verdeutlicht aber die Vielzahl an Chancen, die sich bieten, um Barrieren abzubauen. Alle, die sich mit der gebauten Umwelt befassen, müssen hierfür eine entsprechende Sensibilität entwickeln, damit keine Möglichkeit zur Barrierereduzierung ausgelassen wird.

Im barrierearmen und zukünftig möglichst barrierefreien Umfeld fühlen sich dann nicht nur Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer sowie Seniorinnen und Senioren gut aufgehoben, sondern jeder, weil die Zukunftsfähigkeit des Wohnens mehr und mehr sichtbar wird. Im Falle einer körperlichen, sensorischen oder kognitiven Einschränkung kann nur derjenige, der barrierefrei wohnt von den hieraus resultierenden Nutzungserleichterungen profitieren und selbstbestimmt und eigenverantwortlich in seinem gewohnten Umfeld alt werden.

2.6 Wohnen mit Service, Mehrgenerationenwohnen, selbstbestimmtes Wohnen für Seniorinnen und Senioren, alternative Wohnformen, etc.

Unterschiedliche Angebote altersgerechter Wohnformen - unabhängig von der eigenen wirtschaftlichen Situation - können Seniorinnen und Senioren ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Je mehr Angebote für ein altersgerechtes Wohnen zur Verfügung stehen, um so wirksamer kann die Kommune den im Rahmen der Altenhilfe in § 71 SGB XII verankerten Grundsatz „ambulant vor stationär“ verwirklichen. Beratung und Unterstützung, insbesondere zu allen Fragen des Angebots an Wohnformen gehören zur Aufgabe der kommunalen Altenhilfe.

a) Selbstbestimmtes Wohnen

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich in ihrer eigenen Häuslichkeit und vertrauten Nachbarschaft leben. Ob sich dieser Wunsch realisieren lässt, hängt im Wesentlichen von der Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung und eines bedarfsgerechten Wohnumfeldes ab.

Unterstützungsleistungen in der eigenen Wohnung wie z. B.

- durch ehrenamtliche Besuchsdienste
- die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen nach den Vorschriften der Anerkennungs- und Förderungsverordnung für Menschen mit Pflegebedarf
- Hausnotruf oder
- eine ausreichende Versorgung mit ambulanten Pflegediensten

sind Indikatoren für den Verbleib in der Wohnung, stellen aber auch Gründe für einen Wechsel in barrierefreien Wohnraum oder zum Wohnen mit Service und unterstützenden Angeboten oder anderer alternative Wohnformen dar.

b) Wohnen mit Service / oftmals auch „Betreutes Wohnen“ genannt

Die Definition Wohnen mit Service oder Servicewohnen ergibt sich aus § 31 des Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) NRW. Demnach ist das Servicewohnen bei der Überlassung einer Wohnung rechtlich verpflichtend mit der Zahlung eines Entgelts für allgemeine Unterstützungsleistungen, wie Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung, die Vermittlung von Betreuungsleistungen oder Notrufdienste verbunden.

Über diese Leistungen hinausgehende Angebote sind von den Bewohnerinnen oder Bewohnern hinsichtlich des Umfangs und der Anbietenden frei wählbar. In welchem Maße und wie lange dies erfolgen soll, entscheidet die Mieterin bzw. der Mieter nach eigenen Bedürfnissen und individueller Situation.

Oftmals umfasst das Angebot eine Wohnanlage mit mehreren Wohnungen, die entsprechend altersgerecht und barrierefrei eingerichtet sind. Für gemeinsame Freizeitaktivitäten sollte ein Gruppenraum zur Verfügung stehen.

In Essen werden Wohnungen mit Service bzw. „Betreutes Wohnen“ sowohl als öffentlich geförderter Wohnraum als auch frei finanziert von Wohlfahrtsverbänden, Wohnungsgesellschaften, kirchlichen Trägern und sonstigen Vermietungen angeboten. Eine Auflistung bekannter Objekte ist in der Broschüre „Informationen über Wohnungen für Senior*innen in Essen“ zu finden und unter dem Link https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/50/Wohnungen_fuer_Seniorinnen_und_Senioren_in_Essen.pdf aufrufbar. Diese hat den Stand von 2021 und ist zu überarbeiten.

c) Mehrgenerationenwohnen und andere alternative Wohnformen

Eine Form des Mehrgenerationenwohnens basiert auf dem Zusammenleben innerhalb eines Gebäudekomplexes jeweils in einer abgeschlossenen eigenen Wohnung. Die Idee besteht darin, dass aus einem bewussten Miteinander verschiedener Generationen gegenseitige Hilfestellung und Betreuung erwächst. Hilfsbedürftige Ältere können mit Unterstützung der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner länger in einer eigenen Wohnung bleiben, Jüngere (zum Beispiel Alleinerziehende oder Familien mit Kindern) erfahren Entlastung durch Ältere, die geistig und körperlich noch vital sind. Das Zusammenleben basiert ausschließlich auf Freiwilligkeit.

Die für Essen bekannten Mehrgenerationenwohnanlagen sind in einer Übersicht in der Broschüre „Informationen über Wohnungen für Senior*innen in Essen“ aufgelistet und unter dem unter b) genannten Link aufrufbar.

d) Haus- und Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren

In einer Haus- oder Wohngemeinschaft (WG) für Seniorinnen und Senioren wohnen selbstorganisiert und selbstbestimmt Menschen in einer gemeinsamen, oft seniorengerechten Wohnung oder in einem Haus zusammen. Jede Mitbewohnerin bzw. jeder Mitbewohner verfügt über ein eigenes Zimmer - weitere Räume wie Küche und Aufenthaltsräume werden gemeinsam genutzt.

Bei einer WG denken viele zunächst an Studierende, die kostengünstiger in der Gemeinschaft wohnen wollen. Aber auch für Seniorinnen und Senioren ist diese Wohnform im Alter attraktiv, da sie ein geselliges, selbstbestimmtes Leben ermöglicht und zudem häufig ökonomisch sinnvoll ist.

Es ist davon auszugehen, dass Wohn- und Hausgemeinschaften für Seniorinnen und Senioren privat organisiert werden und kaum öffentlich beworben werden, durchaus aber Menschen daran interessiert sind. Hieraus entwickelt sich eine Handlungsempfehlung zur Konzipierung eines Angebots zur Moderation von Prozessen für die Initiierung solch alternativer Wohnform.

e) Ambulant betreute Wohngemeinschaften (Pflegewohngruppen)

Ambulant betreute Wohngemeinschaften, definiert das Wohn- und Teilhabegesetz NRW in § 24 als Wohnform, um mehreren volljährigen Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und gleichzeitig die Inanspruchnahme externer Pflege- und Unterstützungsleistungen gegen Entgelt zu ermöglichen.

Die ambulant betreuten Wohngemeinschaften bieten Pflegebedürftigen eine Alternative zur vollstationären Versorgung. Diese Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens – oft auch als Demenz-Wohngemeinschaft oder Pflege-Wohngemeinschaft bezeichnet – hat sich als Versorgungsform etabliert und gewinnt zunehmend an Bedeutung. Die Bewohnerinnen und Bewohner leben in einer großen Wohnung und teilen sich gemeinschaftlich genutzte Räume und verfügen jeweils über ein eigenes Zimmer und Bad oder bewohnen ein Apartment. Ambulante Betreuung bis hin zur ständigen Präsenz von Pflegepersonal - je nach Bedarf der Bewohnerschaft - kann Bestandteil des Wohnungsangebots sein.

Aus Sicht des Wohnungsteilhabegesetzes (WTG) unterscheiden sich die Pflegewohngruppen in „selbstverantwortete Wohngemeinschaften“ und „anbieterverantwortete Wohngemeinschaften“. Die selbstverantworteten Wohngemeinschaften müssen keine baulichen Vorschriften erfüllen und fallen nicht unter die Bestimmungen des WTG. Die anbieterverantworteten Wohngemeinschaften müssen die Vorschriften des WTG erfüllen und werden durch die WTG-Behörde („Heimaufsicht“) geprüft.

2.7 Exkurs Generationenwechsel

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) hat im Jahr 2020 das Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 veröffentlicht. Das durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH erstellte Gutachten behandelt den Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhaus als ein Fokusthema.

Der Prozess des Generationenwechsels umschreibt den „...alterungsbedingten Eigentümerwechsel am Wohnungsmarkt. Sukzessiv kommen in ihrer Bauzeit überwiegend durch eine homogene Erwerbergruppe (junge Familien) bezogene Bestände nach einigen Jahrzehnten wieder auf den Markt und werden wiederum durch Haushalte in der Familiengründungsphase bezogen.“⁴

Im Rahmen des Gutachtens wurde untersucht, welches theoretische Ein- und Zweifamilienhaus-Potenzial verfügbare wäre, wenn die Nachfrage der Seniorinnen und Senioren, die aufgrund von Mobilitätseinschränkungen als potenzielle Zielgruppe für umfassend barrierereduzierten Wohnraum angesehen werden kann, in altersgerechte Wohnformen gelenkt werden könnte.

Aus den Haushaltsmodellprognosen, basierend auf dem Mikrozensus 2018 und weiteren Daten, konnte abgeleitet werden, dass ein Anteil von rund 29 Prozent aller Seniorenhaushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Hierbei muss bedacht werden,

⁴ Ältere Einfamilienhaushalte im Umbruch. Positionspapier aus der ARL 109 (Akademie für Raumforschung und Landesplanung); Seite 12

dass die Umzugsbereitschaft von Haushalten mit älteren Menschen gering ist⁵. Die überwiegende Mehrheit möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden und in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Beispielhaft seien das vertraute Wohnumfeld, die sozialen Beziehungen, Kosten und Umstände eines Umzugs aber auch mangelnde Wohnalternativen in der näheren Umgebung genannt.

Wenn es jedoch gelänge, auch nur einen Teil der mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte aus Ein- und Zweifamilienhäusern in altersgerechte Wohnformen zu lenken, würde sich der Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäusern bereits reduzieren, da junge Familienhaushalte die freiwerdenden Immobilien nachfragen.

Das gilt auch für Essen. Die Stadt Essen hat einen umfangreichen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern (Stand 31. Dezember 2020: Einfamilienhäuser: 37.356 + Zweifamilienhäuser: 10.426 = Ein- und Zweifamilienhäusern: 47.782. Das entspricht 58.208 Wohnungen und somit rund 18 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes von 323.510 Wohnungen) und die Kaufnachfrage, vor allem von Familienhaushalten, in allen Preissegmenten ist hoch. Gleichzeitig werden bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Teil von Seniorinnen und Senioren bewohnt, deren Wohnflächenbedarf mittlerweile geringer geworden ist. Wenn Mobilitätseinschränkungen hinzukommen (s.o.), sind diese Haushaltstypen als potenzielle Nachfragegruppe für altersgerechten Wohnraum zu betrachten.

Auch wenn qualitative Diskrepanzen zwischen den Ansprüchen der Suchenden und den Wohnqualitäten der Bestandsobjekte gegeben sind, so kann ein erfolgreicher Generationenwechsel zu einer deutlichen Reduzierung des notwendigen Neubaus für Ein- und Zweifamilienhäuser beitragen. Auch aus diesen Gründen erscheint es geboten, den Generationenwechsel zu unterstützen.

Voraussetzung für einen erfolgreichen Generationenwechsel sind attraktive altersgerechte Wohnungsangebote in allen Preissegmenten für umzugswillige Seniorenhaushalte.

3. Flächenbezogene Analyse des Stadtgebietes

Im Vorfeld der Identifikation von Flächenpotenzialen im Stadtgebiet, die sich insbesondere für den Neubau von seniorengerechtem Wohnungsbau im Stadtgebiet eignen, werden zunächst lage- und wohnungsbezogene Anforderungskriterien an den altersgerechten Wohnraum und das Wohnumfeld beschrieben.

3.1 Lage- und wohnungsbezogene Anforderungskriterien an den Wohnraum für Seniorinnen und Senioren sowie an das Wohnumfeld

Mit zunehmendem Alter verändern sich die Anforderungen an den Wohnraum und an die unmittelbare Wohnumgebung, denn mit sinkender Mobilität wird der Radius des Bewegungsfeldes geringer. Die Wohnung und das Wohnumfeld gewinnen an Bedeutung und sind entscheidende Faktoren für eine selbständige Lebensführung mit Teilhabe in Nachbarschaft und Quartier und gelten als Prävention gegen Ausgrenzung und Vereinsamung.

⁵ Vergleiche: Leben in Essen, Ergebnisse der Bürgerbefragung; Beiträge zur Stadtforschung 75 – Wohnen; Seite 132

Möglichst barrierefreier Wohnraum wird wichtiger; sowohl außerhalb der Wohnung und des Gebäudes, z. B. bei der Zuwegung, bei Aufzugsanlagen und dem Austritt auf den Balkon, als auch innerhalb der Wohnung, vor allem im Badezimmer.

Die Ausstattung vieler Wohnungen wird den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner auf Grund von Alter, Krankheit und Behinderung nicht mehr gerecht. Hieraus ergibt sich ein wesentlicher Handlungsbedarf.

Neben Wohnraum, der auf die Bedürfnisse älterer Menschen abzustimmen ist, spielen eine gute altersgerechte Infrastruktur und das Wohnumfeld eine entscheidende Rolle.

Zu einer bedarfsgerechten, wohnortnahen Versorgung gehören die Erreichbarkeit von Arztpraxen, Apotheken, Pflegediensten, Beratungs- und Kontaktangeboten, Geldinstituten, Post sowie von Geschäften zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Verweilräume mit ausreichend Sitzgelegenheiten und sanitären Anlagen sind Voraussetzung für ein seniorengerechtes Wohnumfeld.

Zur Stärkung eines altersgerechten Umfeldes wurde in 2016 der Essener Seniorenförderplan⁶ vom Rat der Stadt Essen beschlossen. Insbesondere sollen durch Förderung von Projekten Wohnquartiere seniorengerecht gestärkt werden, um die Teilhabe älterer Menschen am Alltag zu ermöglichen.

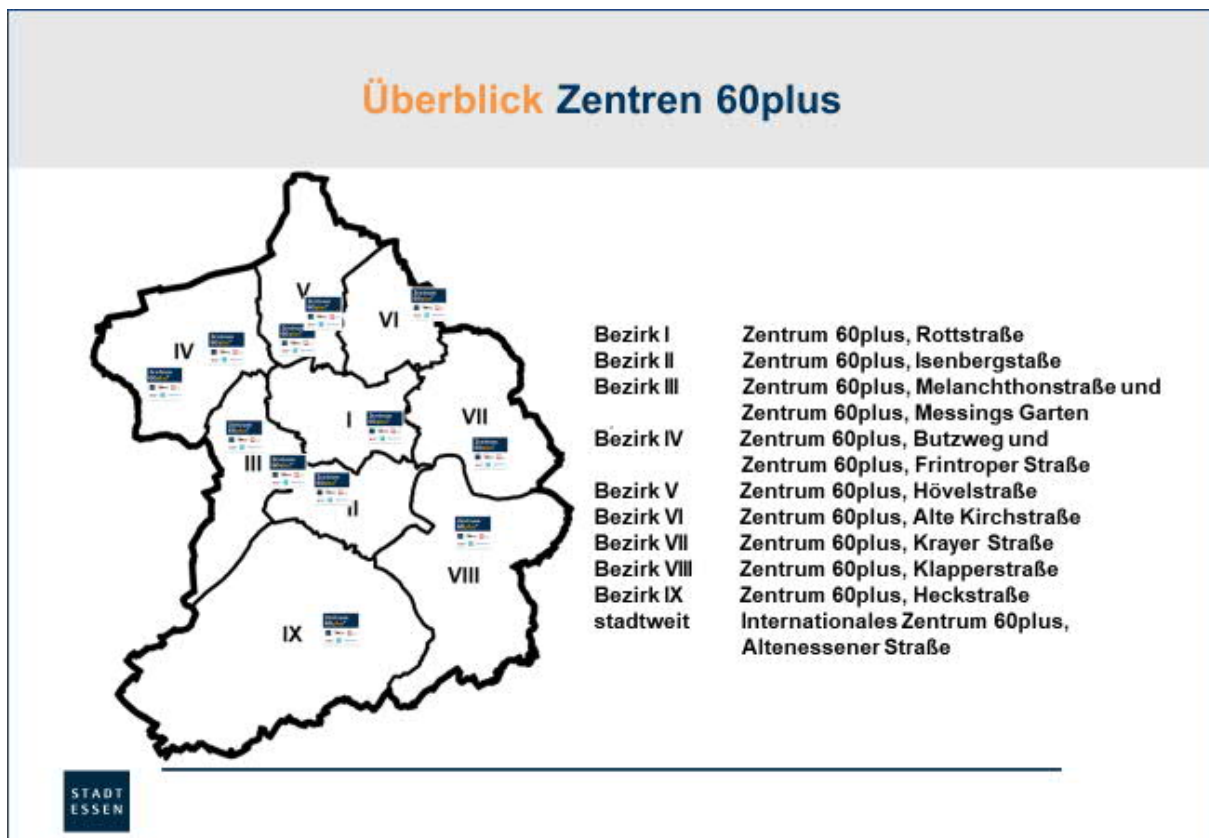
Im Rahmen der Projektförderung wurde erkannt, dass in Essen zentrale hauptamtliche Anlaufstellen für Menschen über 60 Jahre fehlten. So wurde der Seniorenförderplan weiterentwickelt und die Grundlage für die Zentren 60plus durch einen weiteren Ratsbeschluss geschaffen. Ab Januar 2020 sind in allen Essener Stadtbezirken insgesamt elf Zentren 60plus sowie ein weiteres Internationales Zentrum 60plus, zuständig für das gesamte Stadtgebiet, entstanden (siehe Abbildung 5).

Neben vier ehrenamtlich geführten Seniorenbegegnungszentren und sonstigen, überwiegend ehrenamtlichen Angeboten für Seniorinnen und Senioren bieten die Zentren 60plus mit hauptamtlichen Mitarbeitenden zentrale Anlaufstellen für Menschen, die sich Begegnungen und Gemeinschaft wünschen oder Beratungen suchen. Durch die Zentren 60plus, betrieben von den Essener Wohlfahrtsverbänden mit kommunaler Koordinierung, wurden Strukturen geschaffen, von denen weitere Netzwerke – und somit Begegnungsmöglichkeiten – für ältere Menschen in alle Essener Stadtteile initiiert werden.

⁶ Essener Seniorenförderplan:

Der in 2016 vom Rat der Stadt Essen verabschiedete Seniorenförderplan ist ein Instrument der Seniorenpolitik in Essen und dient der finanziellen Förderung von Projekten, die den Verbleib von Menschen im Alter ab 65 Jahren in ihrer häuslichen Umgebung und im Quartier fördern und stärken. Der Handlungsschwerpunkt liegt in der Altersgruppe „65 Jahre und älter“. In dieser Altersphase führt die überwiegende Mehrzahl der Menschen ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung. Pflege erfolgt in der Regel nicht stationär, sondern ambulant. Durch geeignete Projekte und Maßnahmen sollen innovative Projekte erprobt, neue Zielgruppen erreicht und bereits bestehende und bewährte Angebote, die den Zielen des Seniorenförderplans entsprechen in den Handlungsfeldern Engagement, Beratung, Teilhabe/Partizipation, Bildung und Gesundheit gefördert werden.

Abbildung 5: Übersicht Standorte Zentren 60plus



3.2 Operationalisierung lagebezogener Kriterien

Ein grundlegender Baustein zur Schaffung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren ist das Vorhandensein und die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen, auf denen altersgerechte Wohnungen neu errichtet werden können. Wie zuvor in den lagebezogenen Anforderungskriterien beschrieben, bieten insbesondere solche Standorte gute Voraussetzungen, die eine wohnortnahe Versorgung und eine seniorengerechte Infrastruktur bieten.

Da keine allgemeingültigen Empfehlungen zu geeigneten Entfernungen zwischen altersgerechten Wohnungen und wichtigen Versorgungs-/Infrastruktureinrichtungen ermittelt werden konnten, erfolgt eine Ableitung für die fußläufige Erreichbarkeit aus durchgeführten Standortuntersuchungen. Insgesamt wird ein Pufferradius von 300 m um Nahversorgungszentren als geeignet betrachtet.

3.3 Abgrenzung von Suchräumen im Stadtgebiet

Zur Abgrenzung von Suchräumen im Stadtgebiet erfolgt eine rein zentrenbezogene Betrachtung, da hier insgesamt ein breiteres Angebot durch verschiedene Versorgungseinrichtungen gewährleistet wird als an Einzelstandorten. Daher werden zur Identifizierung besonders geeigneter Flächen für den Neubau altersgerechter Wohnungen solche Bedarfsräume abgegrenzt, welche innerhalb bzw. in einem Radius von 300 m um die 39 Essener Nahversorgungszentren liegen. Als Grundlage dienen die Grenzen der A-, B-, C- und D-Zentren im Rahmen der Neuaufstellung des Masterplans Einzelhandel 2022 der Stadt Essen

(siehe Vorlage 0844-2022-7, Einbringung Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen am 02.06.2022). Die Suchräume wurden in Form von Pufferzonen abgegrenzt, welche mit den identifizierten Potenzialflächen in einer Übersichtskarte (siehe Anlage 2) sowie in den 39 einzelnen Steckbriefen dargestellt sind (siehe Anlagen 3.1 - 3.9).

3.4 Flächenbezogene Analyse in den Suchräumen

Als mögliche Standorte für den Neubau seniorengeeigneter Wohnungen wurden solche Flächen in die Analyse einbezogen, die nach einer Ersteinschätzung grundsätzlich als Wohnbaupotenziale geeignet sind (Stand 31. März 2022). Auf diesen Flächen sind jedoch auch weitere Nutzungen möglich bzw. wünschenswert wie z.B. der Neubau von Mehrgenerationenhäusern sowie ergänzende Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss.

Folgende Datenquellen wurden für die flächenbezogene Analyse verwendet:

- laufende und neue Verfahren aus dem Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2022 – 2023 (Amt für Stadtplanung und Bauordnung)
- Wohnbaureserven aus dem Siedlungsflächen-Monitoring des Regionalverbands Ruhrgebiet (ruhrFIS-Erhebung 2020, Amt für Stadtplanung und Bauordnung)
- unbebaute Flächen und Brachen aus der „Potenzialanalyse & Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung für die Stadt Essen“ (post welters + partner mdB, Dortmund, 2019)
- Wohnbauflächenpotenziale aus der „Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+“ (InWIS Forschung & Beratung, Bochum, 2018)
- unbebaute, städtische Grundstücke größer 0,2 ha, für die eine Vermarktung vorgesehen ist (Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement).

Betrachtung perspektivisch aufzugebender Kirchenstandorte

Ergänzend wurden bei der flächenbezogenen Analyse auch derzeit bekannte aufzugebende Kirchenstandorte (katholischen Pfarreien bzw. neuapostolischen Gemeinden zugeordnet) einbezogen, die perspektivisch nicht mehr für eine weitere kirchliche Nutzung benötigt werden. Diese liegen meist in zentraler Lage und bieten daher gute Voraussetzungen als Standort zur Errichtung von seniorengeeigneten Wohnungen.

Baulücken < 0,2 ha als potenzielle Standorte für die Errichtung von altersgerechten Wohnungen wurden im Einzelnen nicht in die Analyse einbezogen, da aufgrund des Haushaltssicherungskonzeptes 2010 die Einstellung des bis dahin geführten Baulückenkatasters der Stadt Essen erfolgte und somit derzeit keine systematische und aktuelle Erhebung der Baulücken vorliegt.

4. Ergebnisse der flächenbezogenen Analyse

4.1 Potenzialflächen innerhalb der abgegrenzten Suchräume

Die Ergebnisse der flächenbezogenen Analyse werden kartografisch dargestellt. Innerhalb der Suchräume erfolgt eine eigentumsrechtliche Unterscheidung nach städtischen und privaten Flächen. Ergänzend werden die zwölf Zentren 60plus als wichtige Anlaufstellen für Seniorinnen und Senioren im Stadtgebiet aufgeführt.

Die identifizierten Flächenpotenziale, also eventuell geeignete Standorte für den Neubau seniorengerechter Wohnungen, werden für alle gepufferten Nahversorgungszentren im Stadtgebiet in einer Übersichtskarte (siehe Anlage 2) sowie in 39 Steckbriefen – entsprechend den abgegrenzten Nahversorgungszentren – dargestellt (siehe Anlagen 3.1 - 3.9).

Zur Übersicht sind hinter den jeweiligen Steckbriefen statistische Daten zur Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen in den Stadtbezirken und Stadtteilen angefügt, wobei insbesondere eine Klassifizierung der im Rahmen dieses Handlungskonzeptes betrachteten älteren Bevölkerung von 65 oder mehr Jahren erfolgt.

Informativ ergänzt wurde stadtbezirksbezogen die Anzahl vollstationärer Dauerpflegeeinrichtungen nach SGB XI mit der Anzahl der jeweiligen Pflegeplätze. Insgesamt gibt es in der Stadt Essen (Stand: 31. Dezember 2020) in 37 Stadtteilen ca. 7.500 Pflegeplätze in 74 vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen nach SGB XI (siehe Anlage 4).

Von daher ist zu bedenken, dass die Anzahl der in den Stadtbezirken lebenden Menschen über 65 Jahre, um die Anzahl der in Pflegeeinrichtungen lebenden Personen reduziert werden muss. Es ist davon auszugehen, dass für diesen Personenkreis kein eigenständiger Wohnbedarf mehr besteht. Bei der Analyse des potentiellen Bedarfes an zusätzlichem seniorengerechten Wohnraum ist dies zu berücksichtigen.

Im Ergebnis konnten 76 Flächen als mögliche Standorte für den Neubau seniorengerechter Wohnungen innerhalb der abgegrenzten 39 Suchräume identifiziert werden. Hiervon befinden sich 21 Flächen in städtischem Eigentum, 9 Flächen sind teilweise städtisch und 46 Flächen sind in Privateigentum.

Eine Detailbetrachtung der Eignung der identifizierten Flächen für den Neubau seniorengerechter Wohnungen in Form einer qualitativen bzw. planungsrechtlichen Bewertung ist im Rahmen dieses Handlungskonzeptes nicht erfolgt, die Handlungsempfehlungen im Kapitel 8 sehen jedoch eine entsprechende Prüfung vor.

Zudem befinden sich 69 eventuell geeignete Reserveflächen außerhalb der Suchräume. Hier wurde keine eigentumsrechtliche Unterscheidung vorgenommen.

Perspektivisch aufzugebende Kirchenstandorte

Zusätzlich wurden perspektivisch aufzugebende Kirchenstandorte in die Analyse einbezogen, von denen fünf Flächen innerhalb der abgegrenzten Suchräume liegen. Weitere zwei Standorte grenzen an (siehe Anlagen 2 und 3.1 - 3.9).

Hier besteht zunächst das Erfordernis einer einzelfall- und nutzungsbezogenen Betrachtung der perspektivisch freiwerdenden Kirchengrundstücke hinsichtlich ihrer Eignung zur Errichtung seniorengerechter Wohnungen. Ergänzend sind Gespräche mit den Kirchengemeinden hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise notwendig, um geeignete Flächen möglichst zeitnah zu entwickeln.

Für eine mögliche Umnutzung der aufzugebenden Kirchenstandorte mit dem vorrangigen Ziel „Neubau von seniorengerechten Wohnungen“ ist für die einzelnen Flächen eine bauordnungs-/planungsrechtliche Prüfung und in vielen Fällen die Schaffung von neuem Planungsrecht mit der Änderung der Festsetzung von Gemeinbedarf in Wohngebiet erforderlich. Hier besteht somit ein wichtiger Handlungsschwerpunkt für bauleitplanerisches Handeln.

Städtische Flächen

Bei einem Teil der in den Steckbriefen gekennzeichneten städtischen Flächen handelt es sich um Flächen, die bereits für die Vermarktung vorgesehen sind. Diese Flächen sind hinsichtlich ihrer jeweiligen Größe, Lage, Zustand oder Bebauung sehr unterschiedlich. Zum Teil ist das Vermarktungsverfahren bereits angelaufen. Die Flächen sind daher individuell für eine Eignung als zu entwickelnder Standort für seniorengerechtes Wohnen zu betrachten.

4.2 Aktivierung von Flächen

Der überwiegende Teil des aufgezeigten Flächenportfolios ist der Planungsverwaltung bereits bekannt, es bestehen jedoch häufig Probleme hinsichtlich der Aktivierung von Flächen. Zu den wichtigsten Restriktionen zählen das Änderungserfordernis des Planungsrechts (mangelnde Personalkapazitäten) sowie die Zurückhaltung bzw. fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümerinnen und -eigentümer. Um die Motivation zur eigenen Bebauung bzw. Veräußerung der Grundstücke zur Schaffung von Wohnraum, insbesondere für Seniorinnen und Senioren, zu fördern, ist eine gezielte Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer sinnvoll. Es sollte ein besonderer Handlungsschwerpunkt bei der Mobilisierung städtischer Flächen liegen.

4.3 Wohnungen für Seniorinnen und Senioren im Bestand

Der Bestand an seniorengerechtem Wohnraum in Essen ist nicht abschließend feststellbar.

Eine Übersicht der gelisteten seniorengerechten Wohnungen, die mit Wohnberechtigungsschein anzumieten sind sowie eine Auflistung einzelner altersgerechter Wohnungen privater Eigentümerinnen und Eigentümer ist in der Broschüre „Informationen über Wohnungen für Senior*innen in Essen“ unter dem Link https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/50/Wohnungen_fuer_Seniorinnen_und_Senioren_in_Essen.pdf zu finden.

5. Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Der politische Auftrag an die Verwaltung erstreckt sich auch darauf, eine Kooperation mit der Wohnungswirtschaft bei der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum anzustreben. Hiernach sollen „Themen einer solchen Kooperation auch Angebote wie „Wohnen mit Service“, selbstbestimmtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen u.a. andere Wohnformen sein.“

Die Verwaltung hat, um Möglichkeiten der Kooperation auszuloten und von der Erfahrung der Unternehmen der Wohnungswirtschaft zu profitieren, zwölf der in Essen tätigen Wohnungsunternehmen im Februar 2022 angeschrieben. Hierbei wurde sowohl um die dortige Einschätzung der Bedarfe und der Nachfrage gebeten als auch Fragen zu den vorgehaltenen Angeboten gestellt.

Zur Erleichterung bei der Beantwortung wurde ein Fragenkatalog entwickelt, der zur Orientierung dienen konnte. Folgende Fragen wurden gestellt:

5.1 Fragenkatalog

1. Werden in Ihrem Unternehmen seniorengerechte Wohnformen (barrierefreie Wohnungen, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen, neue Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder Wohngemeinschaften, etc.) angeboten? Wenn ja, wie viele und wodurch sind diese als seniorengerecht qualifiziert?
2. Hat Ihr Unternehmen bereits Wohnungen seniorengerecht umgebaut oder modernisiert? Gibt es aus dieser Erfahrung konkrete Ideen oder Vorschläge? Welche Qualitäten werden besonders nachgefragt, welche nicht?
3. Welche Wohnformen sind nach Ihrer Auffassung am meisten nachgefragt? Was könnte hiervon angeboten werden bzw. was wird bereits angeboten? Welche eignen sich eher nicht zur Umsetzung?
4. Wird aufgrund der bekannten demografischen Entwicklung in Ihrem Unternehmen der Neubau von seniorengerechtem Wohnungsbau forciert oder kann der Bedarf nach Ihrer Auffassung durch Modernisierung des Bestands gedeckt werden?
5. Welche konkreten Planungen gibt es für Neubau oder Maßnahmen im Bestand im Hinblick auf seniorengerechtes Wohnen?
6. Wo sehen Sie Hemmnisse für die Umsetzung von seniorengerechtem Wohnraum? Müssen z.B. Förderangebote angepasst werden?
7. Wie stellen Sie Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum fest?
8. Sehen Sie in einzelnen Preissegmenten besondere Bedarfe an seniorengerechtem Wohnraum?
9. Gibt es in Ihren Beständen noch öffentlich geförderte Wohnungen mit Bindungen für Seniorinnen und Senioren?
10. Welche Wohnbedürfnisse von Seniorinnen und Senioren können Sie feststellen? Was sollte aus Ihrer Sicht und mit Ihren Erfahrungen z.B. durch Austausch mit Ihren Mieterinnen und Mietern über den Wohnraum hinaus zum seniorengerechten Wohnen gehören? (Quartiersentwicklung: z.B. niederschwellige Betreuungsangebote, haushaltsnahe Dienstleistungen, Alltagsbegleitungen, medizinische Versorgung...)
11. Wird oder wurde bei Ihnen der Wunsch nach Wohnungstausch angefragt oder unterstützt? Wenn ja, in welcher Form? Welche Erfahrungen gibt es mit diesen Angeboten?
12. Wie könnte aus Ihrer Sicht eine zukünftige Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung aussehen?

5.2 Antworten von Unternehmen der Wohnungswirtschaft

Sieben Unternehmen haben Antworten, teilweise sehr umfangreich, zur Verfügung gestellt. Beteiligt haben sich folgende Unternehmen (alphabetisch):

- Allbau GmbH
- Covivio Immobilien GmbH
- LEG Wohnen NRW GmbH
- Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
- Vonovia Immobilienservice GmbH, Regionalbereich Ruhrgebiet Süd
- Wohnbau eG
- Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG.

Die Antworten werden wie folgt zusammengefasst:

Zu 1.

Werden in Ihrem Unternehmen seniorengerechte Wohnformen (barrierefreie Wohnungen, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen, neue Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder Wohngemeinschaften, etc.) angeboten? Wenn ja, wie viele und wodurch sind diese als seniorengerecht qualifiziert?

Fast alle Unternehmen bieten Wohnungen an, die für Seniorinnen und Senioren geeignet sind, auch wenn diese nicht explizit als Seniorenwohnungen ausgewiesen werden. Diese Wohnungen sind entweder barrierearm oder sogar barrierefrei. Einige Unternehmen haben auch öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand, die als seniorenfreundlich gelten oder auch solche, die explizit nur für Seniorinnen und Senioren vorgesehen sind. Darüber hinaus gibt es bei der Wohnungswirtschaft in geringem Umfang Wohnformen des Betreuten Wohnens - auch Service-Wohnen genannt - Wohnapartments als Wohngemeinschaft sowie Demenzwohngruppen und Wohngemeinschaften mit ambulanter Betreuung.

Die von einigen Unternehmen angebotenen Leistungen sind hierbei sehr vielfältig und reichen von Winterdienst und Treppenhausreinigung über Hausmeister / Concierge und Gemeinschaftsräumen bis zur Organisation von Veranstaltungen, Vermittlung von Betreuungsdiensten und allgemeiner Beratung. Auch werden z.B. Vermietungen von Rollatoren und Fahrradboxen, Technikhilfe und Schlüsseldepots offeriert. Bei den Betreuungsangeboten und Demenzwohngruppen existieren Kooperationen mit den verschiedensten Dienstleistungspartnern wie z.B. den Sozialen Diensten der AWO.

Nicht alle Unternehmen bieten diese Betreuungen an.

Fast durchgängig wird davon berichtet, dass die Mieterinnen und Mieter, auch aufgrund der z.T. sehr langjährigen Mietverhältnisse meist in ihrer gewohnten Wohnung wohnen bleiben wollen und keinen Umzug in eine möglicherweise besser geeignete Wohnung anstreben, sondern einen Umbau ihrer Wohnung mit Abbau von Barrieren, insbesondere in Badezimmern, bevorzugen.

Wegen der Unterschiedlichkeit in der Definition und in den Angeboten wurden nicht durchgängig Zahlen über Bestände von seniorengerechten Wohnungen übermittelt. Daher können keine Angaben zu der bei der Wohnungswirtschaft vorgehaltenen Anzahl von Wohnungen für die Zielgruppe generiert werden.

zu 2.

Hat Ihr Unternehmen bereits Wohnungen seniorengerecht umgebaut oder modernisiert? Gibt es aus dieser Erfahrung konkrete Ideen oder Vorschläge? Welche Qualitäten werden besonders nachgefragt, welche nicht?

Seniorinnen und Senioren fragen insbesondere Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte nach. Auch gibt es Präferenzen für Erdgeschosswohnungen.

Das Hauptaugenmerk liegt aber auf den Bestandsmietverhältnissen und hier auf den Wünschen der Mieterinnen und Mieter nach dem Abbau von Barrieren.

Einige Unternehmen haben bereits ganze Häuser und Quartiere und durchgängig alle Unternehmen haben bereits einzelne Wohnungen seniorengerecht umgebaut oder modernisiert.

Hier stehen neben einer energetischen Ertüchtigung der Gebäude das Erreichen folgender Qualitäten im Vordergrund der Nachfrage:

- Einbau eines neuen, zeitgemäßen Bades mit bodengleicher Dusche und höherem WC
- Vergrößerung der Badzuschnitte für z.B. unterfahrbare Waschtische oder Platz für eine Waschmaschine
- stufenloser Zugang zum Hauseingang
- Aufzug, ggf. Nachrüstung mittels Aufzugsanbau
- barrierefreie Wohnungszugänge
- elektrische Türöffner z.B. bei Kellertüren
- Türverbreiterungen
- Balkone, möglichst mit schwellenlosem Zugang
- Außenbeleuchtung
- Videogegensprechanlage.

Einige Unternehmen bauen Bäder nur um, wenn die Wohnung durch einen Mieterwechsel frei ist. Zum Teil gelingen Umbauten auch in bestehenden Mietverhältnissen, wobei einige Unternehmen nur oder vorrangig umbauen, wenn die Finanzierung durch die Pflegekasse des Mieters unterstützt wird.

zu 3.

Welche Wohnformen sind nach Ihrer Auffassung am meisten nachgefragt? Was könnte hiervon angeboten werden bzw. was wird bereits angeboten? Welche eignen sich eher nicht zur Umsetzung?

Durchgängig wird berichtet, dass Seniorinnen und Senioren so lange wie möglich ihren eigenen Haushalt führen und selbstbestimmt in ihren Wohnungen verbleiben möchten. Die Erhaltung des sozialen Umfeldes ist hierbei besonders hervorzuheben. Damit einher geht oft der Mieterwunsch nach Modernisierung der Wohnung, siehe auch zu 2.

Die Möglichkeit zur freien Wahl von Dienstleistungen oder Betreuungsleistungen scheint wichtig zu sein, wobei abhängig von der Pflegebedürftigkeit der Bedarf nach

Serviceleistungen vor Ort steigt. Hier wird allerdings auch der Mehraufwand für die Wohnungswirtschaft gesehen, die über das klassische Vermietungsgeschäft hinaus geht, wenn Partner akquiriert oder zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Insofern sind neben den – möglichst barrierearmen – Normalwohnungen das Betreute Wohnen und Service-Wohnen nachgefragte Wohnformen. Auch Mehrgenerationenwohnen wird als beliebt dargestellt, es wird aber nur ein realisiertes Projekt tatsächlich benannt. Beispielhaft werden Umsetzungsschwierigkeiten bei dieser Wohnform konkret angegeben, denn vor Beginn einer solchen Maßnahme sind insbesondere umfangreiche Abstimmungen unter den Interessenten erforderlich.

Eine gestiegene Nachfrage nach Plätzen in Demenzwohngemeinschaften ist bei einigen Unternehmen zu verzeichnen.

Bemerkenswert ist aber, dass weder eine Konzentration auf eine bestimmte Nachfragegruppe innerhalb eines Wohngebäudes oder Quartiers durchgehend als zielführend angesehen wird noch die Ausrichtung des Wohnangebots auf bestimmte Nachfragegruppen. Vielmehr wird mehrheitlich die Auffassung vertreten, Wohnqualitäten sollten allen Nachfragegruppen zur Verfügung gestellt werden. Wenige Unternehmen haben auf Seniorinnen und Senioren spezialisierte Liegenschaften.

Die durch unterschiedliche Wohnungsangebote erreichbare, ausgewogene Durchmischung scheint der beste Garant für sozialen Frieden und auch für eine fortwährend gute Vermietbarkeit zu sein. Durch Variation im Hinblick auf Wohnungsgrößen, Zimmerzahl, Ausstattungsstandard und somit Miethöhe kann eine gute Durchmischung unterschiedlicher Nachfragegruppen erreicht werden.

zu 4.

Wird aufgrund der bekannten demografischen Entwicklung in Ihrem Unternehmen der Neubau von seniorengerechtem Wohnungsbau forciert oder kann der Bedarf nach Ihrer Auffassung durch Modernisierung des Bestands gedeckt werden?

Grundsätzlich ist eine erhöhte Nachfrage nach seniorengerechtem, barrierearmem Wohnraum feststellbar und wird auch für die Zukunft zunehmend erwartet. Alle Unternehmen widmen sich daher diesem Thema und modernisieren ihre Bestände in unterschiedlichem Ausmaß.

Durchgängig wird mitgeteilt, dass der Bedarf an seniorengerechtem, barrierearmem Wohnraum sich nicht allein über Modernisierungen der Bestandsimmobilien wird decken lassen können.

Gründe werden u.a. in der Struktur der vorhandenen Bausubstanz gesehen, die dem durchgehenden Abbau von Barrieren oft entgegensteht. In manchen Fällen sind wegen der baulichen Gegebenheiten beispielsweise keine Nachrüstungen von Aufzügen oder der Einbau von bodengleichen Duschen möglich.

Es wird teilweise geäußert, der Bedarf gehe sogar noch über das hinaus, was über Neubau leistbar sei. Mietwohnungsbau solle in Planungsverfahren prioritär verfolgt werden.

Hinzu kommt, dass barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen auch von anderen Nachfragegruppen gerne angemietet werden.

Einige Unternehmen sehen für die Realisierung von Neubauten große Hemmnisse in dem Mangel an verfügbaren und preislich angemessenen Grundstücken und führen daher (in Essen) keine Aktivitäten auf diesem Segment aus. Auch werden Forderungen im Rahmen von baurechtlichen Planungsverfahren bemängelt wie z.B. unangemessene Zahl von Pkw-Stellplätzen, die nicht nachgefragt werden und zu Unwirtschaftlichkeit führen.

zu 5.

Welche konkreten Planungen gibt es für Neubau oder Maßnahmen im Bestand im Hinblick auf seniorengerechtes Wohnen?

Fast alle Unternehmen benennen geplante Modernisierungs- und / oder Neubaumaßnahmen in Essen, die konkret in den kommenden Jahren zur Fertigstellung vorgesehen sind. Neubauten sind aufgrund der aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften ohnehin barrierefrei auszuführen. Insofern sind alle Neubauten in dieser Hinsicht als seniorengerecht einzustufen.

zu 6.

Wo sehen Sie Hemmnisse für die Umsetzung von seniorengerechtem Wohnraum? Müssen z.B. Förderangebote angepasst werden?

Hemmnisse:

- Die Bestandsarchitektur (Hochparterre, Bewegungsflächen im Bad) ist zum großen Teil verantwortlich dafür, dass nicht umfassend Barrieren abgebaut werden können.
- Grundsätzliche Gegenwehr bei der Planung und Umsetzung von Neubauvorhaben durch die Nachbarschaft stellt regelmäßig ein großes Hindernis dar.
- Bemängelt wird, dass es Vorschriften bei der Genehmigung und Finanzierung, z.B. beim Einbau von Treppenliften im Bestand gibt, die nicht sinnvoll sind (Beispiel: Krankenkasse übernimmt die Kosten für eine Mieterin, andere Mieter dürfen diesen jedoch nicht benutzen).
- Auch bauordnungsrechtliche bzw. Brandschutzvorschriften verhindern oft den Einbau.

Förderangebote:

- a) Es gibt Stimmen, die es nicht für sinnvoll halten, spezielle Förderangebote für Seniorinnen und Senioren oder andere Nachfragegruppen bereitzustellen. Es wird vielmehr befürwortet, Wohnraum so auszugestalten, dass er über den gesamten Lebenszyklus für unterschiedliche Nachfragegruppen in unterschiedlichen Lebensabschnitten interessant ist und bleibt.
- b) Es werden mehr Informationen und / oder mehr Förderangebote für Wohnungsgesellschaften für den barrierefreien Umbau gewünscht, wenn die Wohnung

frei ist und bis zum Wiederbezug modernisiert hergerichtet werden soll. Hier scheint es kein passgenaues Fördermodell zu geben.

Die Finanzierung über die Abtretung des Krankenkassenzuschusses kommt nur in bestimmten Fällen und nur bei bestehenden Mietverhältnissen in Frage.

- c) Zum Teil werden Anpassungen der Förderangebote für notwendig gehalten:
- o Zweckbindung für Seniorinnen und Senioren vorsehen
 - o Förderungen vorsehen für: automatische Türöffner, Nullschwellen, für Flächenbedarf für Nahmobilitätsangebote (z.B. Flächen für Rollatoren, Seniorenfahräder)
 - o Wohnflächenobergrenzen bei für Seniorinnen und Senioren zweckgebundenen Ein-Personen-Wohnungen um fünf Quadratmeter nach oben anpassen, damit ausreichend Bewegungsflächen erreicht werden können
 - o Es werden z.T. zu hohe Anforderungen an Barrierefreiheit in den Fördervorschriften gesehen.

zu 7.

Wie stellen Sie Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum fest?

Der vermehrte Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum ist überall feststellbar. Die steigende Nachfrage äußert sich in den Kundencentern und generell in der Kundenbetreuung, in Sprechstunden, bei Anfragen über Telefon und Internet bei den Vermietungsberatungen und -vermittlungen. Auskunftsgibend sind auch Gespräche mit den Hausmeistern.

Manche Unternehmen führen auch Kundenzufriedenheitsanalysen und Seniorenbefragungen durch und können hier die Entwicklung in Richtung steigender Nachfrage feststellen.

Aber auch aus der Zunahme der Mieterinnen und Mieter im gesetzteren Alter, wobei der Umzug aus anderen Mietverhältnissen oder aus aufgegebenem Eigentum vorkommt, und Umzugswünsche der Bestandsmieterinnen und -mieter in Erdgeschosswohnungen sind Indikatoren.

Des Weiteren sind die vermehrten Mieternachfragen nach Badumbauten sowie die Kündigungen, die in Umzügen in Pflege-/Altenheime begründet sind, deutliche Zeichen einer alternden Mieterschaft mit zusätzlichen Bedarfen.

zu 8.

Sehen Sie in einzelnen Preissegmenten besondere Bedarfe an seniorengerechtem Wohnraum?

Durchgängig werden Bedarfe in allen Preissegmenten gesehen. Es werden sowohl Wohnungen im preisgünstigen Segment als auch Wohnungen zu höheren Mieten nachgefragt, wobei der Bedarf im preisgünstigen Bereich als deutlich höher eingestuft wird.

Günstige Wohnungen fehlen im gesamten Stadtgebiet.

zu 9.

Gibt es in Ihren Beständen noch öffentlich geförderte Wohnungen mit Bindungen für Seniorinnen und Senioren?

In früheren Zeiten gab es Förderrichtlinien, die als besondere Zweckbestimmung die Nutzung ausschließlich durch Seniorinnen und Senioren festschrieb, teilweise waren diese Bindungen zeitlich begrenzt.

In der öffentlichen Wohnraumförderung ist das heute nicht mehr ausdrücklich vorgesehen. Vielmehr setzt man aktuell in der Wohnraumförderung voraus, dass eine ausgewogene Mischung der Wohnungen hinsichtlich Größe und Ausstattung eine gute Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner bewirkt und damit das Funktionieren des Quartiers begünstigt wird. Ein Miteinander von Generationen und unterschiedlichen Nachfragegruppen hinsichtlich Familiengrößen, Herkunft und finanziellem Background fördert Toleranz und Rücksichtnahme und vermeidet eine Ghettoisierung von Vierteln und sichert darüber hinaus eine dauerhafte Vermietbarkeit.

Dennoch gibt es aus frühen Förderjahren noch Bestände, bei denen eine Zweckbindung für Seniorinnen und Senioren besteht. Die Rückläufe der Wohnungswirtschaft zeigen jedoch, dass vier der sieben Unternehmen, die geantwortet haben, über keine Wohnungen aus diesem Segment verfügen oder die Zweckbindungen abgelaufen sind. Die weiteren drei Unternehmen haben noch Wohnungen mit Bindungen für Seniorinnen und Senioren in ihrem Bestand, wobei nur ein Unternehmen eine nennenswerte Anzahl besitzt.

zu 10.

Welche Wohnbedürfnisse von Seniorinnen und Senioren können Sie feststellen? Was sollte aus Ihrer Sicht und mit Ihren Erfahrungen z.B. durch Austausch mit Ihren Mieterinnen und Mietern über den Wohnraum hinaus zum seniorenrechtlichen Wohnen gehören? (Quartiersentwicklung: z.B. niederschwellige Betreuungsangebote, haushaltsnahe Dienstleistungen, Alltagsbegleitungen, medizinische Versorgung...)

In dieser Frage war nach weiteren bekannten, über die bereits genannten, Wohnbedürfnissen gefragt. Insofern gibt es hier Überschneidungen oder Dopplungen mit vorangegangenen Fragen.

Neben dem grundsätzlich festzustellenden Bedarf, dass die meisten Seniorinnen und Senioren möglichst lange in ihrer angestammten Wohnung verbleiben wollen, werden von der Wohnungswirtschaft folgende Punkte genannt, die in unterschiedlicher Ausprägung seitens der Mieterinnen und Mieter gewünscht werden (Auflistung ohne Priorisierung):

- Barrierefreiheit (siehe auch Frage 2)
- Winterdienst, Treppenhausreinigung
- Sicherheit (Außenbeleuchtung, Videosprechanlage etc.)
- Hausmeister / Concierge

- Niederschwellige Service-Angebote, wie z.B.
 - o Wäscherei
 - o Einkaufsunterstützung oder -begleitung
 - o Essensversorgung
 - o niederschwellige Pflegeangebote (ohne Pflegegrad)
 - o Einbindung Pflegedienste
 - o mobiler Supermarkt
 - o Nähe zu Beratungsangeboten hinsichtlich Pflege, zu Ämtern etc. mit kurzen Wegen und guter Erreichbarkeit
 - o Unterstützung im Alltag bei handwerklichen Dienstleistungen, Technikhilfe
 - o Putzen
 - o Schlüsseldepot
 - o Umzugsservice
 - o Vermietung von Rollator, Scooter- oder Fahrradboxen
- Ansprechpartner vor Ort zur Wohnberatung, Vermittlung von Leistungen
- Hausnotruf
- Gemeinschaftsräume, Mietertreffpunkte
- Angebot von Veranstaltungen (Spielnachmittage, Bastelclub, Sportkurse etc.)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, ÖPNV, Naherholung in fußläufiger Entfernung
- medizinische Versorgung mit guter Erreichbarkeit
- Kooperation von Jung und Alt.

Die aufgeführten Mieterwünsche zeigen, dass diese Anforderungen nicht vollständig von der Wohnungswirtschaft als Vermieter geleistet werden können. Hier sind auch die Versorgungsträger gefragt.

Einzelne Unternehmen haben in Quartieren entsprechende Angebote mit einigen der oben genannten Leistungen verwirklicht.

zu 11.

Wird oder wurde bei Ihnen der Wunsch nach Wohnungstausch angefragt oder unterstützt? Wenn ja, in welcher Form? Welche Erfahrungen gibt es mit diesen Angeboten?

Ein klassischer Wohnungstausch kommt nur gelegentlich zustande. Bisweilen fragen veränderungswillige Einfamilienhauseigentümerinnen und -eigentümer nach Möglichkeiten. Auch Tausche untereinander im Bestand sind möglich, allerdings oft mit organisatorischem und finanziellem Aufwand (z.B. Renovierung) verbunden.

Üblich sind jedoch Anfragen von Mieterinnen und Mietern nach alternativen Wohnungen, da sie aufgrund von Änderungen der Familienverhältnisse oder wegen gesundheitlicher Einschränkungen einen Umzug in eine möglichst barrierearm modernisierte Wohnung im Erdgeschoss des gleichen Hauses oder eine kleinere oder größere Wohnung wünschen.

Diese Anfragen werden von Seiten der Vermieterinnen und Vermieter unterstützt und soweit möglich auch umgesetzt. Probleme bestehen, wenn die neue Wohnung wegen eines höheren Ausstattungsstandards teurer ist oder wenn eine alternative Wohnung nicht in einem annehmbaren Zeitrahmen zur Verfügung gestellt werden kann.

In der Gesamtbetrachtung scheinen dies eher Einzelfälle zu sein.

zu 12.

Wie könnte aus Ihrer Sicht eine zukünftige Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung aussehen?

Die Anregungen der Wohnungswirtschaft für mögliche Kooperationen und Vorschläge für weiteres Handeln der Stadt Essen lassen sich wie folgt zusammenfassen, wobei die Unternehmen nicht einheitlich die gleichen Ansätze verfolgen:

- Die Stadt Essen sollte für Seniorinnen und Senioren besser erreichbar sein. Hier sollten Bemühungen initiiert werden, um mögliche Hemmschwellen zur Kontaktaufnahme oder zur Inanspruchnahme von Hilfe abzubauen. Vorgeschlagen wird z.B. ein Vor-Ort-Service in den Wohnbeständen / Quartieren, damit die Dienstleistungen zu den Menschen kommen.
- Ein stadtseitig unterstütztes Wohnungstauschmanagement („Wohnungstauschbüro“) wird vorgeschlagen.
- Bereitstellung von Informationen, welche Anbieter für Dienstleistungen den Seniorinnen und Senioren empfohlen werden können („Marktplatz“), z.B. für Einkaufsservice, Pflege, Wäsche
- Kooperation bei niederschwelligen Betreuungsangeboten zwischen Stadt, Versorgungsträgern und Wohnungswirtschaft wird vorgeschlagen.
- weiterer Ausbau der Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und den Zentren 60plus
- Gute und unkomplizierte Absprachen werden gewünscht.
- Mehr Ausweisung von geeigneten Baugrundstücken wird für geboten gehalten.
- Intensivere Zusammenarbeit bei der Vergabe von städtischen Grundstücken mit den Unternehmen der Wohnungswirtschaft wird angeregt.
- Teilweise wird nachdrücklich angeregt, keine weitere Regulierung und keine Fokussierung auf bestimmte Nachfragegruppen einzuführen, sondern den Ansatz einer durchmischten Quartiersbelegung zu verfolgen, siehe auch Antworten zu Fragen 3 und 6.
- Für förderlich wird ein regelmäßiger Austausch zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung bezüglich Bedarf, Angeboten, behördlicher Auflagen und deren Auswirkungen sowie Fördermöglichkeiten gehalten. Hier wären regelmäßige Austausche über fachspezifische Themen wünschenswert und es könnten z.B. in Arbeitsgruppen mit Vertreterinnen und Vertretern der zuständigen Fachämter Informationen und Meinungen ausgetauscht sowie strategische Ziele vereinbart werden.

5.3 Zusammenfassung

- Aktivitäten der Wohnungswirtschaft
 - o Einige Unternehmen haben bereits ganze Häuser und Quartiere – und durchgängig alle Unternehmen haben bereits einzelne Wohnungen – seniorengerecht umgebaut oder modernisiert.
 - o Hier steht der Abbau von Barrieren im Vordergrund, wie z.B. Einbau eines neuen, zeitgemäßen Bades mit bodengleicher Dusche und höherem WC, stufenloser Zugang zum Hauseingang, Nachrüstung von Aufzügen, elektrische Türöffner.
 - o Teilweise erfolgen Umbauten für bestehende Mietverhältnisse, z.B. mit Unterstützung der Pflegekasse. Teilweise erfolgen Umbauten nur bei freien Wohnungen.
 - o Einige Unternehmen bieten erweiterte Leistungen für Seniorinnen und Senioren an, die über das klassische Vermietungsgeschäft hinaus gehen.
- Feststellbare Wünsche der Seniorinnen und Senioren
 - o möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung wohnen können
 - o Servicewohnen mit freier Wahl von Betreuungsleistungen ist gefragt.
 - o Nahversorgung (Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, ÖPNV) soll möglichst fußläufig erreichbar sein.
 - o mindestens barrierearme Wohnung (z.B. ebenerdige Dusche statt Wanne, höheres WC, barrierefreier Zugang, Aufzug bis zur Haustürebene, elektrische Türöffner bei Hauseingangstüren, Nachfrage nach Sicherheit erhöhenden Maßnahmen wie Einbau von Videosprechanlagen, Außenbeleuchtung; Einbau von Treppenliften)
 - o Hausmeisterservice, Alltagsbegleitung, Hausnotruf, Umzugsservice, Technikhilfen, Veranstaltungen etc.
- Bedarfe / Wohnformen
 - o Bedarfe in allen Segmenten, sowohl im niedrigen als auch im höheren Preissegment
 - o Nachfrage nach Demenzwohngemeinschaften steigt
 - o Anfragen zum Umbau der gemieteten Wohnung mit Abbau von Barrieren nehmen zu.
 - o Mehrgenerationenwohnen ist kein Tätigkeitsschwerpunkt der Wohnungswirtschaft.
- Nachfrage kann nur durch Maßnahmen im Bestand und durch Neubau gedeckt werden
 - o erhöhte Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum ist feststellbar und wird auch für die Zukunft zunehmend erwartet
 - o Bedarf lässt sich nicht allein durch Modernisierungen decken, da der Bestand sich aufgrund der Baustrukturen nicht vollständig seniorengerecht umbauen lässt
 - o Nachfrage nach Umbauten im Bestand steigt stetig
 - o Gut modernisierte, barrierearme Wohnungen sind auch von Jüngeren nachgefragt.
 - o nur Neubau bietet umfassende Möglichkeiten für alle Zielgruppen, daher großer Neubaubedarf weniger aus dem quantitativen als aus dem qualitativen Blickwinkel
 - o Insgesamt ist eine große Lücke zwischen Bedarf / Nachfrage und dem zur Verfügung stehenden geeigneten Wohnungsbestand auch inklusive Berücksichtigung von möglichem Neubau schon jetzt abzusehen.

- Hemmnisse bei seniorengerechtem Wohnungsbau
 - o Gegenwehr bei der Bürgerschaft gegen Neubaumaßnahmen aller Art
 - o Es fehlt an geeigneten Bauflächen für Neubau zu bezahlbaren Preisen und in Lagen, die eine seniorenfreundliche Versorgungs- und Infrastruktur bieten.
- Änderungswünsche bei Förderbestimmungen zur Barrierefreiheit
 - o Abstellflächen für z.B. Rollatoren müssten besser berücksichtigt werden, da sie flächenmäßig mit Wohnraum konkurrieren und die Berücksichtigung im Gebäudekörper kapitalintensiv ist.
 - o Wohnflächenobergrenze müsste bei Seniorenwohnungen wegen erforderlicher Bewegungsflächen höher sein
 - o Fördermöglichkeiten von Einzelmaßnahmen sind wünschenswert.
- Anregungen / Anmerkungen / Wünsche
 - o Vergabe von städtischen Grundstücken zu angemessenen Kaufpreisen an Unternehmen, die sich zu bezahlbarem und gefördertem Wohnungsbau verpflichten
 - o Mietwohnungsbau im Planungs- und Baurechtsverfahren begünstigen
 - o Stellplatzregelung unangemessen (Nachfrage nicht so hoch, verteuern Bauvorhaben)
- Wohnungswirtschaft sieht sich allen Mieterinnen und Mietern/ Mitgliedern verpflichtet / Bestandsmietverhältnisse stehen im Vordergrund / Kein einheitliches Votum in Bezug auf Fokussierung auf Nachfragegruppen wie z.B. Seniorinnen und Senioren
 - o Einige Unternehmen befürworten Zweckbindungen an Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, andere lehnen spezielle Förderangebote für Seniorinnen und Senioren und andere spezielle Nachfragegruppen eher ab.
 - o Wohnungsqualitäten sind für alle Zielgruppen gleichermaßen von Bedeutung.
 - o Wohnungsmix und Ausstattungsqualitäten sind Voraussetzung für gute und nachhaltige Durchmischung
 - o Einige Unternehmen befürworten die Fokussierung auf bestimmte Nutzergruppen nicht, sondern verfolgen den Ansatz einer durchmischten Quartiersbelegung (Wohnungsgrößen, freier und preisgebundener Wohnungsbestand).
 - o Andere Unternehmen sind mehr auf bestimmte Nutzergruppen spezialisiert.
 - o Wohnraum sollte so ausgestaltet sein, dass er über den gesamten Lebenszyklus auch für unterschiedliche Nachfragegruppen in unterschiedlichen Lebensabschnitten interessant bleibt.
- Kooperation Wohnungswirtschaft und Stadt Essen
 - o Angebote der Stadt sollten besser erreichbar sein. Hemmschwellen zur Kontaktaufnahme sollten abgebaut werden.
 - o Die Stadt sollte mit ihren Dienstleistungen zu den Seniorinnen und Senioren kommen und Beratung anbieten (Vor-Ort-Service).
 - o stadtgeführtes Wohnungstauschmanagement wird angeregt
 - o stadtgeführter „Marktplatz“ mit Empfehlungen, welche Anbieter für Dienstleistungen empfohlen werden können

- o Weitere Regulierungen mit Fokussierung auf bestimmte Nachfragegruppen sind nicht gewünscht.
- o aktive Förderung des Neubaus durch Ausweisung von Baugrundstücken
- o Zusammenarbeit bei der Vergabe von Grundstücken
- o Kooperation hinsichtlich der niederschweligen Betreuungsangebote (Zusammenarbeit Stadt, Versorgungsträger, Wohnungswirtschaft)
- o Kooperation zu Zentren 60plus weiter ausbauen
- o Ein regelmäßiger Austausch zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung bzgl. Bedarf, Angeboten, Fördermöglichkeiten, behördlicher Auflagen und deren Auswirkungen etc. wäre förderlich.

6. Fördermöglichkeiten

Sämtliche neue Mietwohnungen / Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau sind seit der Novellierung der Landesbauordnung (BauO NW) im Jahr 2019 – unabhängig von eventuellen Förderungen – barrierefrei nach DIN 18040-2 (siehe Kapitel 2) und somit in dieser Hinsicht für die Wohnbedürfnisse von Seniorinnen und Senioren geeignet.

6.1. Förderungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen gehört die Barrierefreiheit gemäß DIN schon seit vielen Jahren zum Standard.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) keine besonderen Bindungen für die Nutzung durch ältere Menschen vorsehen. Insofern ist das Förderrecht in Nordrhein-Westfalen nicht auf besondere Personengruppen zugeschnitten. Vielmehr wird die Mischung von unterschiedlichen Nachfragegruppen als Basis für gut funktionierende Quartiere angesehen. Dies vorausgeschickt werden die Schwerpunkte der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen hier kurz dargelegt:

- a) Förderung des Neubaus von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
- b) Förderung des Neubaus oder Erwerbs von Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- c) Förderung der Modernisierung von bestehenden Wohnungen und damit Anpassung an moderne Standards und Abbau von Barrieren.

Alle Förderungen zu 6.1 im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind bei der Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, zu beantragen. Die folgenden Angaben beziehen sich durchweg auf die Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen mit dem Stand 2022.

a) Förderung des Neubaus von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

Auf die Vorbemerkung wird verwiesen.

Der Neubau von Mietwohnungen wird nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) mit zinsgünstigen Darlehen gefördert. Tilgungsnachlässe machen die Förderung zusätzlich attraktiv.

In Essen beträgt das Fördergrunddarlehen

- 2.830 Euro pro qm Wohnfläche bei Wohnungen für Mieterinnen und Mieter der Einkommensgruppe A
- 1.900 Euro pro qm Wohnfläche bei Wohnungen für Mieterinnen und Mieter der Einkommensgruppe B.

Zusätzliche Darlehen sind je nach Sachverhalt möglich.

(Darlehenskonditionen: Zinssatz 0,00 Prozent für 15 Jahre, Tilgung wahlweise 1 Prozent oder 2 Prozent, Verwaltungskostenbeitrag 0,50 Prozent. Tilgungsnachlässe sind bis zu 35 Prozent der Darlehenssumme möglich).

Durch die Inanspruchnahme der Fördermittel werden Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet. Das bedeutet:

- Mietpreisbindung: Es dürfen maximal die vereinbarten Bewilligungsmieten verlangt werden.
- Belegungsbindung: Nur Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können, dürfen die Wohnung mieten. Das sind Haushalte, die die jeweilige Einkommensgrenze einhalten.
- Die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt wahlweise 25 oder 30 Jahre.

Die Bewilligungsmieten betragen derzeit:

- 6,40 Euro pro qm Wohnfläche für Mieterinnen und Mieter der Einkommensgruppe A
- 7,20 Euro pro qm Wohnfläche für Mieterinnen und Mieter der Einkommensgruppe B.

b) Förderung des Neubaus oder Erwerbs von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Das Land NRW fördert Bauherren oder Erwerber mit zinsgünstigen Darlehen nach den WFB. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Förderung von Familien mit Kindern.

Auf den Personenkreis der Seniorinnen und Senioren bezogen sind Haushalte aus der Einkommensgruppe A mit einer schwerbehinderten Person (mindestens Grad der Behinderung: 50) antragsberechtigt. In der Praxis wird dieses Fördersegment in Essen jedoch nicht nachgefragt.

Förderbeträge:

- 154.000 Euro Grunddarlehen
- 20.000 Euro Bonus je schwerbehinderte Person
- 10.000 Euro bei barrierefreien Objekten nach Nr. 4.2 WFB.

(Darlehenskonditionen: Zinssatz 0,50 Prozent für 25 Jahre, Tilgung 1 Prozent bzw. 2 Prozent, Verwaltungskostenbeitrag 0,50 Prozent. Zusatzdarlehen sind je nach Sachverhalt möglich).

Für den Personenkreis, der weiteren Fremdmittelbedarf nicht auf dem freien Kapitalmarkt decken kann – was bei Seniorinnen und Senioren aus Altersgründen der Fall sein könnte – ist ein Ergänzungsdarlehen der NRW. BANK von bis zu 50.000 Euro möglich (zusätzlicher Darlehensvertrag mit Kapitalmarktkonditionen).

c) Förderung der Modernisierung von bestehenden Wohnungen und damit Anpassung an moderne Standards und Abbau von Barrieren (Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen, Eigenheime)

Da es in Essen (wie überall in Nordrhein-Westfalen) nicht genügend Neubau gibt, um den Bedarf nach barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen zu decken, kommt der Modernisierung der Bestände besondere Bedeutung zu.

Das Land NRW fördert nach den Richtlinien zur Förderung der Modernisierung (RL Mod) u. a. Maßnahmen, die zum seniorengerechten Wohnen beitragen. Entsprechende Förderanträge sind von den Eigentümerinnen und Eigentümern bei der Bewilligungsbehörde zu stellen.

Beispiele für förderfähige Maßnahmen:

- Außenanlagen
 - o Wege verbreitern und Stufen zurückbauen
 - o Sitz- und Spielplätzen, Mülltonnen
 - o Kfz- und sonstige Abstellplätze (Rollatoren, Fahrräder) barrierefrei einrichten
 - o sonstige Maßnahmen im Wohnumfeld
- Hauseingang
 - o Barrieren abbauen (Rampe, Treppen- oder Plattformlift)
 - o visuelle Kennzeichnung (Farbkonzept)
 - o Beleuchtung, Bewegungsmelder
 - o Gegensprechanlage, elektrische Türöffner
 - o Wetterschutz (Überdachung, Windfang)
- Wohnungszugang
 - o Aufzugsanlage einbauen, anbauen oder verbessern
 - o Treppen- oder Plattformlifte installieren
 - o Treppen optimieren (z. B. beidseitige Handläufe)
- Raumaufteilung
 - o Wände versetzen und großzügige Räume mit mehr Bewegungsfreiheit schaffen
 - o Türdurchgänge verbreitern und neue Innentüren einbauen
 - o eventuelle Schwellen auf Bewegungsflächen und Balkonen / Terrassen abbauen
- Bäder
 - o Anordnung Sanitärobjekte zur Schaffung von Bewegungsflächen optimieren
 - o bodengleiche Dusche einbauen
 - o Klappsitz anbringen
 - o Sanitärobjekte modernisieren (z. B. Badewannenlifter)
- Kommunikation, Unterstützung
 - o altersgerechte Assistenzsysteme installieren, wie z. B. Bedienungs- und Antriebssysteme für Türen, Rollläden, Heizung
 - o baugebundene Not-, Ruf- und Unterstützungssysteme wie Wassermelder, Panikschalter, Sturzmelder
 - o Bedienelemente modernisieren (große Lichtschalter, ergonomische Türgriffe)

- o Kommunikation verbessern, z. B. Gegensprechanlagen
- o Stütz- und Haltesysteme einbauen
- o Schaffung von Gemeinschaftsräumen (bei größeren Wirtschaftseinheiten mit mindestens 10 Wohneinheiten).

Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten – maximal 150.000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim (Zinssatz 0,00 Prozent für 15 Jahre, Tilgung 2,00 Prozent, VKB 0,50 Prozent. Tilgungsnachlässe sind bis 35 Prozent der Darlehenssumme möglich).

Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbau bewirkt Mietpreis- und Belegungsbindungen für die geförderten Wohnungen. Sie dürfen bei Wiedervermietung nur an den Personenkreis der Einkommensgruppe A vermietet werden – die Miete beträgt maximal 6,40 Euro pro qm Wohnfläche monatlich (ggf. zuzüglich Zuschlag in Höhe von maximal 0,60 Euro wegen Heizkostenersparnis bei Maßnahmen zur Energieeinsparung).

Die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt wahlweise 20 oder 25 Jahre.

Für die Förderung von Maßnahmen im selbstgenutzten Wohneigentum ist entsprechend Voraussetzung, dass die Eigentümerin bzw. der Eigentümer zur Einkommensgruppe A gehört.

6.2 Altersgerecht umbauen: KfW Förderkredit „159“

Förderkredit bis zu 50.000 Euro je Wohnung für den altersgerechten Umbau

Die KfW fördert Baumaßnahmen an Haus und Wohnung, mit denen Barrieren reduziert werden, der Wohnkomfort erhöht und der Einbruchschutz verbessert wird.

a) Maßnahme der Barrierereduzierung

- Förderbereich 1: Wege zum Gebäude
- Förderbereich 2: Eingangsbereich und Wohnungszugang
- Förderbereich 3: Überwindung von Treppen und Stufen
- Förderbereich 4: Raumaufteilung und Schwellen
- Förderbereich 5: Badezimmer
- Förderbereich 6: Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag
- Förderbereich 7: Gemeinschaftsräume und Mehrgenerationenwohnen

b) Umbau zum Standard altersgerechtes Haus

c) Nichtwohnflächen umwidmen, Wohnflächen erweitern oder teilen

d) Kauf einer barrierearm umgebauten Immobilie

e) Maßnahmen zum Einbruchschutz.

Die Arbeiten sind von Fachunternehmen durchzuführen und müssen den technischen Mindestanforderungen entsprechen.

Übersicht der technischen Mindestanforderungen und der förderfähigen Maßnahmen, siehe unter folgendem Link:

[https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-\(Inlandsförderung\)/PDF-Dokumente/6000003991_M_159_AU_Anlage_TMA_ff_Maßnahmen.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-(Inlandsförderung)/PDF-Dokumente/6000003991_M_159_AU_Anlage_TMA_ff_Maßnahmen.pdf)

Bevor mit den Baumaßnahmen begonnen oder eine umgebaute Immobilie gekauft wird, ist eine Kontaktaufnahme mit einer Finanzpartnerin oder einem Finanzpartner nach Wahl, zum Beispiel der Hausbank, erforderlich. Der Finanzpartner oder die Finanzpartnerin stellt den Förderantrag für die Antragstellenden bei der KfW. Der Kreditvertrag wird zwischen Finanzpartnerin, -partner und Antragstellendem geschlossen. Nach der Zusage für die Förderung kann mit den Arbeiten begonnen werden bzw. der Kauf der umgebauten Immobilie kann erfolgen.

Eine Förderung ist für folgenden Personenkreis möglich:

- Privatperson (Mieterin oder Mieter / Eigentümerin oder Eigentümer)
- Wohnungseigentümergeinschaft
- Bauträgerin, Bauträger oder Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaft
- Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts.

Weitere Voraussetzung für die Förderung ist, dass es sich nicht um eine Ferienunterkunft (Ferienhaus oder -wohnung) handelt, dass die Fläche nicht gewerblich genutzt wird und dass die Förderung nicht zur Umschuldung oder Nachfinanzierung dient.

6.3 Einbruchschutz: KfW Zuschuss „455 E“

Die KfW fördert Maßnahmen zum Schutz vor Einbrüchen mit einem Zuschuss bis zu 1.600 Euro für Eigentümerinnen und Eigentümer und Mieterinnen und Mieter. Der Zuschuss ist von den Ratsuchenden über das KfW-Zuschussportal zu beantragen bevor mit den Arbeiten begonnen wird. Alternativ kann der Förderkredit 159 (Gliederung 6.II) beantragt werden.

Eine Förderung ist für folgenden Personenkreis möglich:

- Eigentümerin oder Eigentümer eines Einfamilienhauses oder Zweifamilienhauses mit maximal zwei Wohneinheiten oder einer Wohnung
- Ersterwerberin oder -erwerber eines sanierten Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer sanierten Wohnung
- Wohnungseigentümergeinschaft aus Privatpersonen
- Mieterin oder Mieter einer Wohnung.

Des Weiteren muss die Maßnahme dem Schutz vor Einbrüchen dienen und von einer Fachfirma durchgeführt werden.

6.4 Altersgerecht umbauen – Barrierereduzierung KfW Zuschuss „455 B“

Die KfW fördert Maßnahmen mit einem Zuschuss von bis zu 6.250 Euro je Wohnung zur Barrierereduzierung. Die Maßnahme muss der Reduzierung von Barrieren dienen und von einer Fachfirma durchgeführt werden.

(Bis zum Redaktionsschluss war noch keine Entscheidung getroffen, ob der Bundeshaushalt Mittel für 2022 vorsieht).

Eine Förderung ist nur für folgenden Personenkreis möglich:

- Eigentümerin oder Eigentümer eines Einfamilienhauses oder Zweifamilienhauses mit maximal zwei Wohneinheiten oder einer Wohnung
- Ersterwerberin oder -erwerber eines sanierten Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer sanierten Wohnung
- Wohnungseigentümergeinschaft aus Privatpersonen
- Mieterin oder Mieter einer Wohnung.

6.5 Zuschüsse der Pflegekassen für Pflegebedürftige für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen⁷

Nach § 41 Abs. 4 Sozialgesetzbuch (SGB) Elftes Buch (XI) finanzieren die Pflegekassen Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes für Personen, die einen Pflegegrad anerkannt bekommen haben, wenn dadurch im Einzelfall die häusliche Pflege ermöglicht oder erheblich erleichtert oder eine möglichst selbständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wiederhergestellt wird. Die Zuschüsse dürfen einen Betrag in Höhe von 4.000 Euro je Maßnahme nicht übersteigen.

Beantragt wird der Zuschuss durch die Anspruchsberechtigten bei der zuständigen Pflegeversicherung. Sollte eine Pflegeversicherung nicht vorliegen, ist der Antrag beim örtlichen Träger der Sozialhilfe einzureichen. Die Leistungsbewilligung richtet sich dann nach § 64e SGB XII.

7. Wohnberatung der Stadt Essen

Durch die Wohnberatung der Stadt Essen im Amt für Soziales und Wohnen wird qualifiziert und unabhängig zu allen Fragen einer Wohnungsanpassung beraten. Ziel der Beratung ist die selbständige Lebensführung von Seniorinnen und Senioren, aber auch für erkrankte oder behinderte Menschen in ihrer vertrauten häuslichen Umgebung so lange wie möglich aufrecht zu erhalten.

Die Ausstattung vieler Wohnungen wird den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner auf Grund von Alter, Krankheit und Behinderung nicht mehr gerecht. Oft erleichtern schon kleine Veränderungen die weitere Nutzung der Wohnung. Vielfach sind aber bauliche Maßnahmen nötig, wie z. B. der Umbau zu einem barrierefreien Badezimmer.

Die Mitarbeitenden der Wohnberatung bieten individuelle Beratung vor Ort an. Es wird über die möglichen baulichen Veränderungen informiert und Hilfestellung bei den notwendigen Formalitäten z. B. für die Förderungen und Zuschüsse (siehe Gliederungspunkt 6) angeboten.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des SGB XII, älteren Menschen so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Häuslichkeit zu ermöglichen, gewinnt die Wohnberatung durch den Anstieg der älteren Bevölkerung immer mehr an Bedeutung. Aus

⁷ Anders als im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden hier unter dem Begriff „Wohnumfeld“ auch Maßnahmen innerhalb der eigenen Wohnung bezeichnet.

diesem Grunde strebt das Amt für Soziales und Wohnen die personelle Ausweitung der Wohnberatung im Rahmen der Fördermöglichkeit des Landes an.

Das Team der Wohnberatung im Amt für Soziales und Wohnen ist werktäglich telefonisch oder per E-Mail: wohnberatung@essen.de erreichbar.

8. Weiteres Vorgehen / Handlungsempfehlungen

Aus dem Handlungskonzept wird deutlich, dass in jedem Stadtteil ein ausreichendes und bezahlbares Wohnraumangebot für Seniorinnen und Senioren, sowohl im Bestand als auch im Neubau, geschaffen werden sollte.

Weiter wird erkennbar, dass hierfür auch ein Austausch, gegebenenfalls mit dem Ziel einer Kooperation mit externen Akteuren am Wohnungsmarkt, wie insbesondere den Wohnungsunternehmen, der Haus & Grund Essen GmbH, privaten Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Vermieterinnen und Vermietern, aber auch mit dem „Facharbeitskreis Senioren“ angestrebt werden sollte.

Ein besonderes Augenmerk ist auf den Neubau von seniorengerechten Wohnungen in zentraler Lage in den abgegrenzten Suchräumen zu richten. Um eine bessere Einschätzung der aufgezeigten Potenzialflächen zu ermöglichen, ist eine detaillierte Untersuchung mit qualitativer bzw. planungsrechtlicher Bewertung der in den Suchräumen identifizierten Flächen als mögliche Eignungsflächen zur Schaffung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren erforderlich.

Weiterhin liegt ein besonderer Handlungsschwerpunkt bei der Mobilisierung städtischer Flächen. Ein Teil der gekennzeichneten Flächen ist bereits für die Vermarktung vorgesehen.

Ergänzend bietet eine mögliche wohnbauliche Nachnutzung der betrachteten, perspektivisch aufzugebenden Kirchenstandorte die Chance, auf den meist zentral gelegenen Flächen altersgerechte Wohnungen bzw. Wohnquartiere zu entwickeln. Hierfür ist in der Regel zunächst jedoch eine Abstimmung mit den Kirchengemeinden sowie bauleitplanerisches Handeln erforderlich.

Zur Erreichung dieser Ziele werden nachfolgende Handlungsempfehlungen aufgezeigt:

8.1 Planerische Handlungsempfehlungen

- Einrichtung Koordinierungsstelle

Damit umzugswillige Seniorinnen und Senioren bei der Suche bzw. Vermittlung einer altersgerechten Wohnung organisatorisch unterstützt werden, ist die Einrichtung einer Koordinierungsstelle „Wohnungen für Seniorinnen und Senioren“ als zentrale Dienstleistung in Form eines Beratungs- und Umzugsmanagements erforderlich.

Ergänzend zur persönlichen Beratung durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Koordinierungsstelle ist die Schaffung und Betreuung eines Portals für eine „Wohnungstauschbörse“ als digitale Plattform ein wichtiges Instrument. Hierdurch soll der Austausch zwischen Seniorinnen und Senioren, die altersbedingt z.B. aus ihrem Eigenheim in eine kleinere, altersgerechte Wohnung ziehen möchten, mit wohnungssuchenden

Familien aktiv gefördert werden, welche in „geeigneten“ Wohnungen leben. Gleichzeitig kann dieses Portal als Marktplatz für Serviceanbieter (Einkaufsservice, Pflege, Wäscherei, etc.) dienen.

Des Weiteren sollen die Zentren 60plus als zentrale Anlaufstelle in den Stadtteilen für die Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren mit eingebunden werden. Daher soll bei der Koordinierungsstelle eine fest verankerte Beratungsstruktur in Vernetzung mit den Zentren 60plus geschaffen werden.

Für die Umsetzung dieser umfangreichen zusätzlichen Aufgabenstellung wird zusätzliches Personal benötigt.

- Bauleitplanerisches Handeln / Städtebauliche Verträge

Es sollte eine Detailbetrachtung der innerhalb der Suchräume identifizierten Flächen hinsichtlich ihrer Eignung und Realisierungsmöglichkeiten für den Neubau seniorengerechter Wohnungen in Form einer qualitativen bzw. planungsrechtlichen Bewertung erfolgen.

Die Entwicklung insbesondere von perspektivisch aufzugebenden Kirchenstandorten erfordert in der Regel bauleitplanerisches Handeln (unter anderem Anpassen der Bebauungspläne bei der Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf in Wohnen, Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen, Prüfung und Erarbeitung von Vereinbarungen zur Umsetzung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren in städtebaulichen Verträgen und deren Absicherung, soweit möglich).

Anhand der vorgelegten 39 Steckbriefe ist hierfür zunächst eine Analyse für den anstehenden Handlungsbedarf vorzunehmen, um daraus Prioritäten für die bauleitplanerische Prüfung zu bilden. Dies erfordert dann entsprechende personelle Mehrkapazitäten in den verschiedenen Fachbereichen, um die anstehenden bauleitplanerischen Maßnahmen umsetzen zu können.

8.2 Inhaltliche Handlungsempfehlungen

- Die Wohnungswirtschaft hat in Teilen geäußert, dass ein breites Angebot für alle Nachfragegruppen eher den Unternehmenszielen entspricht und eine Fokussierung auf die Zielgruppe Seniorinnen und Senioren nicht durchgehend verfolgt wird. Insbesondere im Bestand wird jedoch den besonderen Wohnwünschen der älteren Mieterschaft in großem Maße Rechnung getragen.

Die Anregungen, Hinweise und Vorschläge der Wohnungswirtschaft sollen im Hinblick auf die Umsetzbarkeit und die Zielrichtung der Bereitstellung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren geprüft werden.

- Es sollte eine Überarbeitung und Aktualisierung der Broschüre „Informationen über Wohnungen für Senior*innen in Essen“ erfolgen.
- Der Wohnbedarf von Seniorinnen und Senioren ist oft auf kleinere und bezahlbare Wohnungen ausgerichtet. Hier ließe sich durch Einflussnahme auf die Anzahl von kleinen Wohnungen bei neuen Flächenentwicklungen im Rahmen von Bebauungsplänen und beim Verkauf städtischer Grundstücke nachfragegerecht steuern. Die Stadt Essen strebt eine

Mischung aus großen und kleinen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen an.

- Standorteignung

Bei zu vermarktenden städtischen Flächen erfolgt auf der Basis der wohnungs- und lagebezogenen Kriterien zukünftig unter anderem eine Prüfung im Hinblick auf die Eignung des Standortes für die Schaffung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren. Sofern die Eignung bejaht werden kann, soll dies bei der Vermarktung und im Rahmen des Vermarktungsverfahrens mit dem Ziel der Realisierung berücksichtigt werden.

- Insbesondere der Neubau von bzw. Umbau zu Mehrgenerationenwohnanlagen im Sinne der Essener Nachhaltigkeitsstrategie soll gefördert werden. Daher sollen beim Verkauf und der Vermarktung städtischer Grundstücke generationenübergreifende Wohnprojekte bei Konzeptveröffentlichungen höher gewichtet werden.

- Zwischenerwerb

Bei Erwerbsangeboten an die Stadt oder bei sonstigen für einen Ankauf in Betracht kommenden Grundstücken erfolgt künftig gegebenenfalls auch eine Prüfung dahingehend, ob der Erwerb zur Realisierung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren – möglicherweise auch im Wege eines Zwischenerwerbs oder Erwerbs durch die Immobilien Management Essen GmbH (IME) – sinnvoll sein könnte.

8.3 Mit dem „Facharbeitskreis Senioren“ abgestimmte Handlungsempfehlungen

- Bedarfserhebung / Bestandsanalyse

Der Rücklauf der Fragebögen der großen Wohnungsunternehmen zeigt zunächst eine sehr unterschiedliche Informationslage zum Bestand an barrierearmen Wohnraum. Es fehlt die Bestandsanalyse der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer und weiterer Wohnungsunternehmen.

Um diese zu erreichen, sollte eine Befragung zum Bestand an barrierearmem Wohnraum durchgeführt werden (z. B. durch Versand von Fragebögen mit den Bescheiden der Grundbesitzabgaben).

- o In Zusammenarbeit mit der Quartiersentwicklung im Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement soll in ausgesuchten Quartieren eine gebietsbezogene Erhebung im Rahmen einer zielgruppenorientierten Befragung eine aussagekräftige Datenlage zu deren Wohnbedarfen geschaffen werden. Die Befragungssettings sollen mit dem Qualitätszirkel Offene Seniorenarbeit und mit dem „Facharbeitskreis Senioren“ abgestimmt werden.

- Fördermöglichkeiten bekannt machen

Die Wohnberatung des Amtes für Soziales und Wohnen soll motivierende Gespräche mit Vermieterinnen und Vermieter von pflegebedürftigen Personen bei Ablehnung von wohnumfeldverbessernden Maßnahmen, die durch die Pflegekassen finanziert werden, durchführen.

- Seniorengerechte Infrastruktur im Quartier

Neben Wohnraum, der auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet ist, spielt die Infrastruktur im direkten Wohnumfeld mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wohnortnaher Versorgung und altersgerechter Verweilräume eine wesentliche Rolle und ist zu berücksichtigen.

- Schaffen von niedrigschwelligen Begegnungsmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld

Nach Aussagen der Zielgruppe ist es wichtig, im unmittelbaren Wohnumfeld Möglichkeiten zum Verweilen und zur Begegnung nutzen zu können.

- o Der „Facharbeitskreis Senioren“ gestaltet regelmäßig Fachtage zu seniorenrelevanten Themen. Der nächste Fachtag soll sich dem Schwerpunktthema „Belebung des öffentlichen Raums: Kontakt und Kultur vor der Haustür“ (Steigerung der niedrigschwelligen Kontaktmöglichkeiten im Quartier) widmen. Arbeitsergebnisse werden veröffentlicht und sollen in die Weiterentwicklung dieses Handlungskonzeptes einfließen.
- o Um die Aufenthaltsqualität und Attraktivität von Wegen und Aufenthaltsbereichen vor allem für hochaltrige und mobilitätseingeschränkte Seniorinnen und Senioren zu verbessern, soll in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, den Wohlfahrtsverbänden und der Freiflächenplanung (Grün und Gruga) das unmittelbare Wohnumfeld u. a. durch Sitz- und Verweilmöglichkeiten attraktiver gestaltet werden (z. B. „Pläuschkenbank“, „Spielgeräte“, die auch für Seniorinnen und Senioren geeignet sind).
- o In Abstimmung mit dem „Facharbeitskreis Senioren“ und in Kooperation mit Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen (z. B. VHS) sollen geeignete Projekte initiiert werden, die die Belebung öffentlicher Plätze im Wohnumfeld durch ansprechende, vor allem für Seniorinnen und Senioren relevante Aktionen fördern. Die Initialfinanzierung soll aus Mitteln des Seniorenförderplanes erfolgen.

- Erprobung eines Modellprojekts in Seniorenwohnanlagen

Es soll ein Modellprojekt konzipiert und erprobt werden, dass ein strukturiertes Angebot für Begegnung und gemeinschaftliche Aktivitäten in bestehenden Seniorenwohnanlagen schafft, in Zusammenarbeit mit zwei oder drei ausgewählten Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohnanlagen.

- Projekt „Bedarfsgerechtes Wohnen für LSBTI*⁸ im Alter: Möglichkeiten der Umsetzung vielfältiger Lebensorte“

Mit Mitteln des Seniorenförderplans wird das Projekt der Aidshilfe Essen „Bedarfsgerechtes Wohnen für LSBTI* im Alter: Möglichkeiten der Umsetzung vielfältiger Lebensorte“ finanziert mit dem Ziel, ältere Menschen der LSBTI*-Community zu erreichen, Bedarfe zu ermitteln und mit professioneller Moderation das Zustandekommen unterschiedlicher Wohnformen zu initiieren. Nach Beendigung der Projektphase im Dezember 2022 wird der Abschlussbericht veröffentlicht. Erkenntnisse sollen in die Weiterentwicklung dieses Handlungskonzeptes einfließen.

⁸ LSBTI* benennt Lesben, Schwule, Trans*menschen, nicht binäre und intergeschlechtliche Menschen.