

Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg

11.3.2014

Thema: „Barrierearmer Wohnraum“

Arbeitsstand und Diskussionsgrundlage im Rahmen der
Lenkungsrunde

Dipl.-Ing. Regina Höbel

Dipl.-Ing. Janine Constant (Stadtplanerin AKNW)

Aktuelle Bearbeitungsschwerpunkte

- ✓ Analyse der Angebots- und Nachfragesituation von Eigenheimen und Eigentumswohnungen
 - ✓ Auswertung von statistischem Material z.B. Immobilienmarktberichte
 - ✓ Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank mit Fokus auf Eigentum
 - ✓ Neubaupotenzialberechnung
 - ✓ Expertengespräche z.B. mit Immobilienmaklern (z.B. Bauer und Lorenz), Finanzierungsinstituten und Bauträgern

- ✓ Analyse der Angebots- und Nachfragesituation zum Thema „barrierearmer Wohnraum“
 - ✓ Recherche Angebot barrierearmer Wohnraum
 - ✓ Expertengespräche z.B. mit der Pflegeberatung, Wohnungsunternehmen, Stabstelle Wohnen im Alter und Abstimmung mit der Lenkungsrunde
 - ✓ Ableitung quantitativer und qualitativer Bedarfe und Empfehlungen zum Neubau und zur Wohnraumanpassung

„Barrierearmer Wohnraum“- Definition

- ✓ Die Definition der Barrierefreiheit/ Barrierearmut ist erforderlich, um Transparenz im Angebot zu schaffen und eine gezielte Vermittlung durchführen zu können
- ✓ Wohnung hier definiert als private und halböffentliche Bereiche des Wohnangebotes

Barrierefreie Wohnungen

- Definiert nach DIN 18040-2

Uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

- Definiert nach DIN 18040-2

Barrierearme Wohnungen

- in Anlehnung an die KFW-Mindestanforderungen

Definition Barrierearmut, Beispiel Sanitärbereich

| | KfW-Anforderungen | Definition WIR – Wohnen im Revier ¹ |
|----------------------|---|---|
| Bad / Sanitärobjekte | <ul style="list-style-type: none"> •Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz) •Duschplätze rutschfest oder rutschhemmend •Duschplatz bodengleich oder max. 20mm Niveauunterschied •Räume min. 1,80m x 2,20m groß oder min. eine Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten •Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25 m •Waschbecken min. 0,48m tief sowie bedarfsgerechte Höhe, Kniefreiraum •WC: Höhe entsprechend dem Bedarf •Badewanne: Einstiegshöhe 0,50m oder Liftsystem/Türeinstieg | <ul style="list-style-type: none"> •Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz) •Möglichst rutschhemmende Bodenbeläge im Badezimmer •Duschen möglichst niveaufrei oder max. 60mm Niveauunterschied •Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten •Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25m •Ausreichend Kniefreiheit unter dem Waschbecken, um es im Sitzen zu benutzen |

Wer fragt barrierearme/barrierefreie Wohnungen nach?

- ✓ Menschen mit Behinderung
 - ✓ 12.042 Personen im Jahr 2012 (15,4 % der Gesamtbevölkerung)
 - ✓ Darunter 3.332 mit erheblicher Gehbehinderung
 - ✓ Darunter 749 mit außergewöhnlicher Gehbehinderung, z.B. Rollstuhlfahrer
 - ✓ Darunter 339 blinde Personen
 - Aber: nicht alle fragen eine eigenständige Wohnform nach
 - ✓ 160 ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (17%)
 - fast jeder fünfte Nachfrager im preisgünstigen Segment benötigt eine zumindest barrierearme Wohnung

Wer fragt barrierearme/barrierefreie Wohnungen nach?

- ✓ Ältere Menschen
 - ✓ 14.607 Personen über 60 Jahre im Jahr 2013 (18,6% der Gesamtbevölkerung)
11.016 Personen über 65 Jahre (14 % der Gesamtbevölkerung)
 - Steigende Tendenz
 - ✓ Die meisten HH wollen zu Hause wohnen oder zumindest in ihrem angestammten Quartier verbleiben. 30% können sich einen Umzug vorstellen¹; 20% im Stadtteil Marbach beabsichtigen einen Umzug³
 - Neben dem Neubau ist auch Wohnraumanpassung erforderlich
 - 468 Empfänger von Grundsicherung im Alter (rd. 1/3 aller SGB XII-Empfänger)
 - ✓ 120 ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 2012 (13%)
 - ✓ Die Zahl der älteren Menschen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, wird sich bundesweit bis zum Jahr 2030 mindestens mehr als verdoppeln
 - ✓ Rd. 560 Personen mit ambulantem Pflegebedarf²
 - 33 Prozent werden über Pflegedienste versorgt² → 140 HH
- Und: zusätzlich Konkurrenz durch jüngere nicht eingeschränkte Personen, die den Komfort einer barrierearmen/barrierefreien Wohnung schätzen, z.B. Familien

¹ Schader Stiftung/BBSR: Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen ²Befragung „Älter werden im Stadtteil Marbach“

² Hochrechnung basierend auf: „Entwicklung der Pflegebedürftigkeit in Hessen – Regionalisierte Auswertung der Pflegestatistik 2001-2007“

³ Universitätsstadt Marburg: Älter werden im Stadtteil Marbach ⁴ Destatis: Pflegestatistik 2011. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung,

Frage:

- ✓ Welche Zielgruppen benötigen eine barrierefreie oder eine barrierearme Wohnung
 - ✓ Welchen Grad der Barrierearmut/-freiheit benötigt z.B. ein Mensch mit Sehbehinderung?

Angebot

„Barrierearmer Wohnraum“

„Hardware“
Wohnung ohne
Betreuung

Besondere
Wohnangebote z.B.
ambulant betreutes
Wohnen oder
Demenz-WGs

Lage /
Wohnstandorte

Zusätzliche
Angebote z.B.
Wohnungsbörse

„Hardware“ Wohnung

- ✓ Fokus der Wohnungsmarktanalyse liegt auf eigenständiger Haushaltsführung → keine stationären Einrichtungen
- ✓ Nicht jeder (ältere) Mensch (mit Behinderung) ist auf eine barrierefreie rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen
→ Häufig reicht auch ein barrierearmer Standard aus, um die Selbstständigkeit zu sichern
- ✓ Barrierefreiheit ist häufig nicht mehr preisgünstig: Neubau 300 barrierefreie WE → 6,50€/m²; KdU = 6,14 für 1 Person-WE und 4,89 €/m² für 2 Personen-WE
- ✓ In Marburg
 - ✓ 25 Wohnungen für Menschen mit Behinderung (GeWoBau) (Friedrich-Ebert-Straße; Friedensplatz)
 - ✓ 5 barrierefreie Wohnungen in Simmestraße und Uferstraße
 - ✓ 12 altengerechte Wohnungen (Bahnhofstraße - Alten/Pflegeheim St. Elisabeth)
 - ✓ 127 „Altenwohnungen“ (GeWoBau) WBS erforderlich (Sudentenstraße; Kantstraße), weitere 26 WE im Stadtgebiet verteilt
 - ✓ Weitere Angebote z.B. bei der GWH werden noch abgefragt
 - ✓ Barrierearme Wohnungen im Bestand privater Einzeleigentümer können nicht quantifiziert werden

Fragen

- ✓ Kennen Sie weitere „normale“ barrierefreie/barrierearme Wohnungen ohne Betreuung für Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen?
- ✓ Wie schätzen Sie den Bedarf der Barrierearmut in den Eigenheimbeständen in der Universitätsstadt Marburg ein?

Besondere Wohnangebote

- ✓ Neben der barrierearmen/barrierfreien Wohnung ohne Betreuung sind vielfältige weitere Wohnangebote möglich, z.B.
 - ✓ Betreutes Wohnen/Service-Wohnen (Selbstständige Wohnform mit zuschaltbarem Betreuungsangebot)
 - ✓ Wohngemeinschaften für Senioren oder Menschen mit Behinderung
 - ✓ Demenz-WG's
 - ✓ Mehrgenerationenwohnen
 - ✓ Quartiers-/Dorf-Gemeinschaften

Beispiel Seniorenwohngemeinschaft in Arnsberg (NRW)

- ✓ Ziel: Zuhause wohnen – auch bei Pflegebedürftigkeit
- ✓ Projekt:
 - ✓ Umbau eines 50er Jahre Bestandsgebäudes
 - ✓ Aus 4 Wohnungen im EG wird eine WG für 8 Personen – rollstuhlgerecht. Plus 14 „normale Wohnungen“
 - ✓ 30 m² Einzelzimmer plus Gemeinschaftsräume
 - ✓ Hoher energetischer Standard, z.B. Erdwärme, um Energiekosten gering zu halten
 - ✓ 310 €/m² bruttowarm plus individuelle Grundpauschale für Betreuung
 - ✓ Kooperation zwischen Genossenschaft und Caritas
 - ✓ Investition 1 Mio. Euro (45.000 €/WE)



Beispiel Hausgemeinschaft in Gütersloh (NRW)

- ✓ Ziel: Selbstständig wohnen und Gemeinschaft erleben
- ✓ Projekt:
 - ✓ Barrierefreier Neubau
 - ✓ 38 Wohnungen an drei Standorten (46-77m²)
 - ✓ Gemeinschaftliche Flächen werden durch die Genossenschaft zur Verfügung gestellt
 - ✓ Einbauküche und Gemeinschaftsraum
 - ✓ Pflegebad
 - ✓ Garten und Terrasse
 - ✓ Miete: 7,20 bis 8,60 EUR/m² Wohnfläche nettokalt
 - ✓ Keine Betreuung, aber Kontakt zu sozialem Träger



Besondere Wohnangebote

- ✓ In Marburg 268 WE im betreuten Wohnen/Service Wohnen (eigenständige Wohnungen bei Bedarf mit Unterstützung)
 - ✓ Dr. Wolfsche Stiftung (Stiftstraße)
 - ✓ Verein Altenwohnheim (Friedrichstraße)
 - ✓ GEWOBAU (Auf der Weide)
 - ✓ Weißer Stein (Magdeburger Straße)
 - ✓ Arsvivendi (Ockershäuser Allee)
 - ✓ Haidepark (Marburger Straße)

- ✓ 42 Prozent der angebotenen Wohnungen für Menschen mit geringen Einkommen (WBS erforderlich)

- ✓ 1 generationenübergreifendes Wohnprojekt mit 12 WE (Nassauische Heimstätte), WBS erforderlich; 1 weiteres in Planung

- ✓ 1 Demenz-WG im Aufbau



Fragen

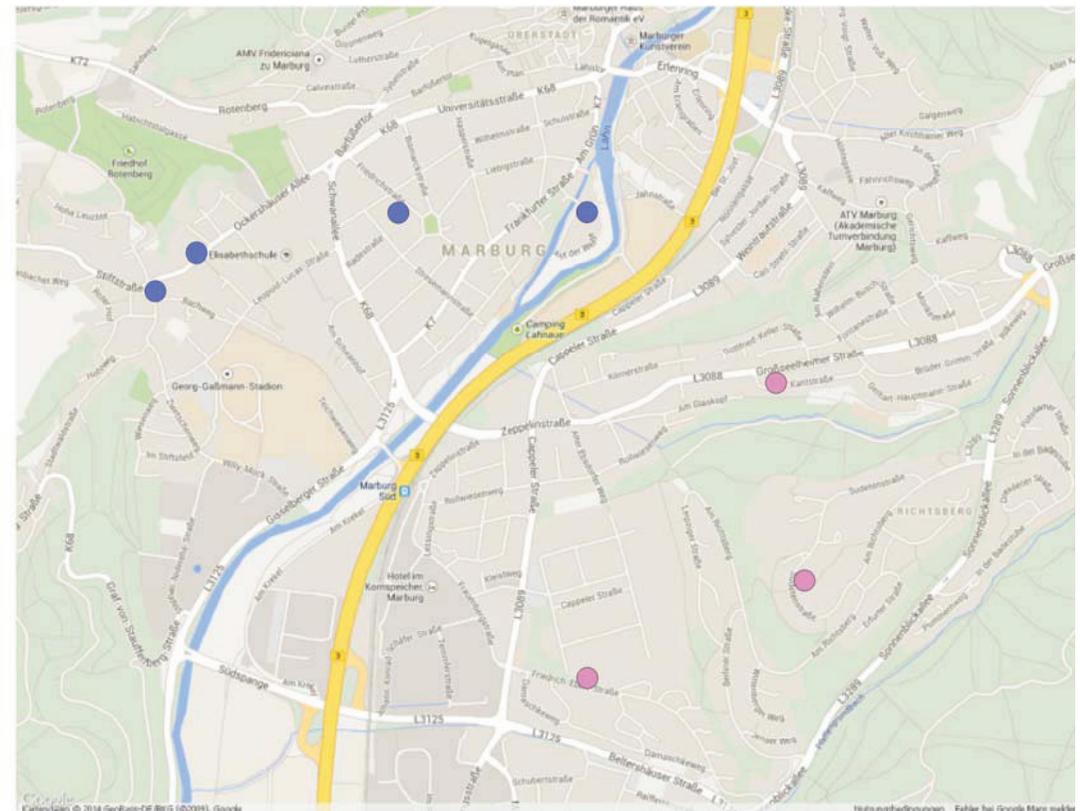
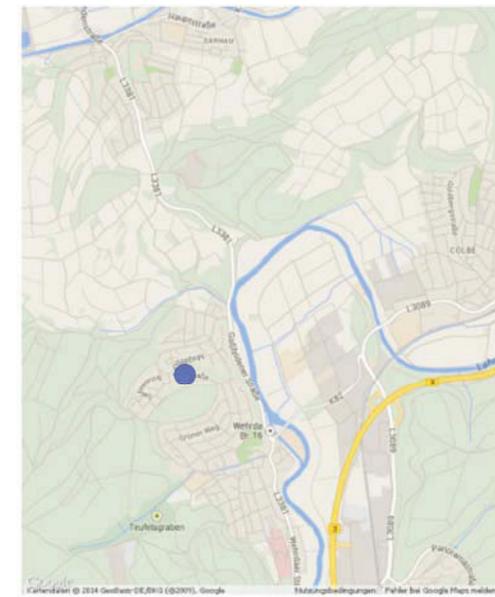
- ✓ Kennen Sie weitere besondere Wohnangebote in Marburg? Welche?
- ✓ Besteht aus ihrer Sicht zusätzlicher Bedarf an besonderen Wohnangeboten? Wenn ja, in welcher Form bzw. für welche Zielgruppe?
- ✓ Wie wird die Bildung und Begleitung gemeinschaftlichen Wohnens (außerhalb der Studenten-WG) unterstützt; gibt es dafür Bedarf?

Lage / Wohnstandorte

- ✓ Die Nähe zu Infrastrukturen ist für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung ein wichtige Voraussetzung für den Wohnstandort
- ✓ Betreutes Wohnen/Service Wohnen (blaue Punkte), „Altenwohnungen“ und Wohnungen für Menschen mit Behinderung (rote Punkte) liegen überwiegend in der Kernstadt

Frage:

- ✓ Für wen kommen aufgrund der Flächenknappheit in der Kernstadt auch Standorte in anderen Stadtteilen in Frage, z.B. Wehrda, Cappel und Marbach?



Zusätzliche Angebote

In Marburg

- ✓ BiP: Beratungszentrum mit integriertem Pflegestützpunkt → als zentrale Anlaufstelle
 - ✓ U.a. mit Pflegebüro und Fachstelle Wohnberatung
- ✓ Wohnungsbörse (Anbieter fib e.V und Pflegebüro der Stadt Marburg)
- ✓ Wohnen für Hilfe, initiiert durch das Studentenwerk Marburg
- ✓ Hilfenetzwerk Miteinander-Füreinander
- ✓ Leitfaden „Barrierefreies Bauen in Marburg“ → Runder Tisch zur barrierefreien Gestaltung öffentlich zugängiger Gebäude und öffentlicher Verkehrsflächen
- ✓ Informationsmaterial
 - ✓ Broschüre „50+ in Marburg“ → Übersicht über Angebote und Initiativen
 - ✓ Seniorenwegweiser
 - ✓ Stadtführer für Menschen mit Behinderung
 - ✓ Informationsbroschüre für Menschen mit Behinderung

Fragen

- ✓ Wie werden die Angebote ihrer Erfahrung nach angenommen ?
- ✓ Welche Angebote sind ausbaufähig?
- ✓ Inwiefern gibt es zusätzlichen Bedarf, z.B. Begleitung gemeinschaftlicher Wohnformen?

Kontakt

Dipl.-Ing. Janine Constant

Stadtplanerin AKNW

Kommunalberatung

InWIS Forschung & Beratung GmbH

InWIS - Institut für Wohnungswesen,

Immobilienwirtschaft, Stadt- und

Regionalentwicklung an der EBZ

Business School und der Ruhr-

Universität Bochum

Springorumallee 5, 44795 Bochum

Web: www.inwis.de

Facebook: www.fb.com/inwis.de

Dipl.-Ing. Regina Höbel

Raumplanerin

Leitung Kommunalberatung

InWIS Forschung & Beratung GmbH

InWIS - Institut für Wohnungswesen,

Immobilienwirtschaft, Stadt- und

Regionalentwicklung an der EBZ

Business School und der Ruhr-

Universität Bochum

Springorumallee 5, 44795 Bochum

Web: www.inwis.de

Facebook: www.fb.com/inwis.de