



Wohnungsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf



Handlungskonzept  
„Zukunftsaufgabe  
Wohnen im Alter“



# Handlungskonzept

„Zukunftsaufgabe Wohnen im Alter“

<b>1. Rahmenbedingungen .....</b>	<b>1</b>
1.1 Entwicklung der Altersgruppen .....	1
1.2 Quantitative Entwicklung der Wohnungsnachfrage .....	3
1.3 Qualitative Entwicklung der Wohnungsnachfrage.....	3
<b>2. Altersgerechte Wohnformen.....</b>	<b>5</b>
2.1 Altersgerechte Wohnung.....	5
2.2 Betreutes Wohnen .....	5
2.3 Neue Wohnformen.....	6
2.4 Heime .....	7
<b>3. Wohnungsangebote .....</b>	<b>8</b>
3.1 Altersgerechte/ barrierefreie Wohnungen.....	8
3.2 Betreutes Wohnen .....	9
3.3 Neue Wohnformen.....	10
<b>4. Angebote der Ämter mit Steuerungsaufgaben .....</b>	<b>11</b>
4.1 Stadtplanungsamt .....	11
4.2 Amt für soziale Sicherung und Integration.....	12
4.3 Amt für Wohnungswesen .....	14
<b>5. Bedarf.....</b>	<b>18</b>
5.1 Seniorengerechte Wohnungen.....	18
5.2 Neue Wohnformen.....	19
5.3 Seniorengerechtes Wohnumfeld.....	20
5.4 Dienstleistungs-, Betreuungs- und Beratungsangebote .....	20
<b>6. Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>22</b>
6.1 Wohnungsneubau .....	22
6.2 Wohnungsbestand.....	23
6.3 Neue Wohnformen.....	24
6.4 Wohnumfeld.....	26
6.5 Öffentlichkeitsarbeit .....	27

### Abbildungen

Abbildung 1	Altersgruppen 2008/ 2020 .....	1
Abbildung 2	Haushalte 2002/ 2020 .....	2
Abbildung 3	Relation bei Seniorenwohnungen: Anzahl der über 65-jährigen je Wohneinheit.....	8
Abbildung 4	Relation bei betreuten Wohnanlagen: Anzahl der über 65-jährigen je Wohneinheit.....	9

### Tabellen

Tabelle 1	Relevante Geburtsjahrgänge für die Wohnungsnachfrage 2008 bis 2025.....	1
Tabelle 2	Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2020 ....	2
Tabelle 3	Wohnungsbestand altengerechte Wohnformen in Wohnanlagen .....	10
Tabelle 4	Seniorengerechte Wohnanlagen: Bedarf und Nachfrage.....	18

## Kapitel 1 Rahmenbedingungen

### 1.1 Entwicklung der Altersgruppen

Im statistischen Durchschnitt wird die gesamtdeutsche Bevölkerung immer älter. Die Verschiebungen in der Altersstruktur in Richtung älterer Bevölkerungsgruppen werden sich in den nächsten Jahren fortsetzen. Aufgrund der voraussichtlich weiter sinkenden Geburtenhäufigkeit und der abnehmenden Sterblichkeitsziffer nimmt der Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung kontinuierlich zu.

Die Entwicklung wird in einzelnen Kommunen und Regionen unterschiedlich ausgeprägt sein. Düsseldorf verzeichnet bis 2020 nur einen leichten Anstieg von rd. 6,2% der ab 55-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen präsentiert sich jedoch unterschiedlich.

Danach wird es bis 2020 weniger Senioren geben, wogegen die Gruppe der Jungen Alten und Hochbetagten leicht ansteigen wird.

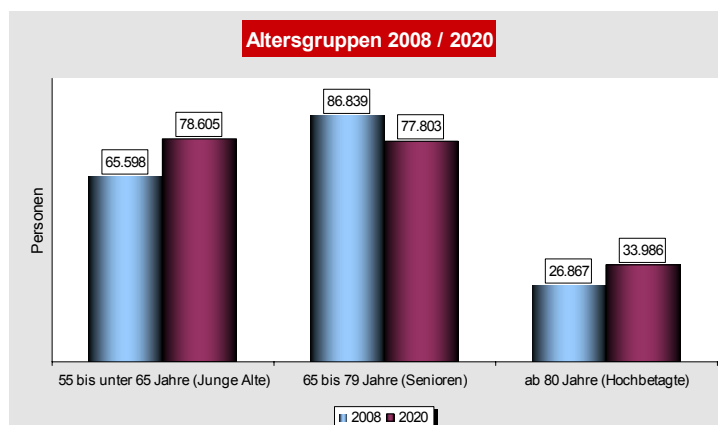


Abbildung 1

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Diese Entwicklung ist angesichts der dafür relevanten Geburtenjahrgänge von 1928 bis 1965 nicht überraschend.

Relevante Geburtenjahrgänge für die Wohnungsnachfrage 2008 bis 2025 *			
Altersgruppen	Jahr		
	2008	2020	2025
Junge Alte (55 – 64 Jahre)	1944-1953	<b>1956-1965</b>	<b>1961-1970</b>
Senioren (65 – 79 Jahre)	1929-1943	1941-1955	<b>1946-1960</b>
Hochbetagte (ab 80 Jahre)	vor 1928	vor 1940	vor 1945

Tabelle 1

Quelle: eigene Angaben

\* Geburtenstarke Jahrgänge sind rot markiert; geburtschwache Jahrgänge sind *kursiv* geschrieben

Aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge von Mitte der fünfziger bis Mitte der sechziger Jahre wird diese Entwicklung sich voraussichtlich ab 2025 dahingehend ändern, dass neben der Gruppe der Jungen Alten auch die der Senioren steigen

## 1. Rahmenbedingungen

wird. Das statistische Landesamt prognostiziert für Düsseldorf eine Erhöhung der Anzahl älterer Einwohner über 65 Jahre um rd. 15%, nämlich von 104.095 in 2005 auf 119.652 in 2025. Der demografische Wandel wird dabei im Stadtgebiet nicht einheitlich verlaufen:

Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2020						
Stadtteil	Einwohner	55-64 Jahre	65-79 Jahre	ab 80 Jahre	alle Älteren	Anteil in %
011 Altstadt	2 252	293	299	150	742	33
012 Carlstadt	2 199	290	321	111	722	33
013 Stadtmitte	12 053	1 575	1 490	492	3 557	30
014 Pempelfort	29 469	3 310	3 256	1 298	7 864	27
015 Derendorf	22 099	2 440	2 464	1 075	5 979	27
016 Golzheim	10 902	1 447	1 437	527	3 411	31
021 Flingern Süd	9 765	1 082	987	319	2 388	24
022 Flingern Nord	22 463	2 608	2 507	1 067	6 182	28
023 Düsseltal	24 526	3 260	3 238	1 225	7 723	31
031 Friedrichstadt	18 021	2 060	1 874	697	4 631	26
032 Unterbilk/033 Hafen	19 845	2 392	2 234	916	5 542	28
034 Hamm	3 845	473	430	169	1 072	28
035 Volmerswerth	3 268	384	376	160	920	28
036 Bilk	38 338	4 509	4 339	2 107	10 955	29
037 Oberbilk	28 275	3 157	2 930	1 177	7 264	26
038 Flehe	2 893	398	400	163	961	33
041 Oberkassel	18 078	2 257	2 442	903	5 602	31
042 Heerdt	10 561	1 443	1 347	504	3 294	31
043 Lörick	7 320	981	1 029	521	2 531	35
044 Niederkassel	5 462	763	831	324	1 918	35
051 Stockum	4 827	657	805	407	1 869	39
052 Lohausen	3 680	548	517	199	1 264	34
053 Kaiserswerth	8 451	1 151	1 217	547	2 915	34
054 Wittlaer	7 787	1 041	928	385	2 354	30
055 Angermund	8 232	944	1 046	411	2 401	29
056 Kalkum	1 738	246	298	143	687	40
061 Lichtenbroich	5 222	806	781	263	1 850	35
062 Unterrath	20 252	2 931	2 950	1 322	7 203	36
063 Rath	20 059	2 649	2 425	1 135	6 209	31
064 Mörsenbroich	14 858	2 059	2 148	996	5 203	35
071 Gerresheim	28 381	4 218	4 302	2 058	10 578	37
072 Grafenberg	5 338	763	833	349	1 945	36
073 Ludenberg	7 119	1 001	1 046	463	2 510	35
074 Hubbelrath	3 305	503	560	283	1 346	41
081 Lierenfeld	9 261	1 255	1 280	709	3 244	35
082 Eller	29 513	4 188	4 005	1 524	9 717	33
083 Vennhausen	9 963	1 454	1 611	790	3 855	39
084 Unterbach	7 173	1 037	1 167	505	2 709	38
091 Wersten	27 991	3 792	3 568	1 667	9 027	32
092 Himmelgeist	3 132	311	311	131	753	24
093 Holthausen	11 471	1 607	1 518	693	3 818	33
094 Reisholz	3 610	487	428	152	1 067	30
095 Benrath	15 180	2 098	2 111	1 038	5 247	35
096 Urdenbach	10 038	1 456	1 642	791	3 889	39
097 Itter	2 409	311	258	142	711	30
098 Hassels	16 698	2 450	2 471	1 178	6 099	37
101 Garath	17 739	2 563	2 466	1 538	6 567	37
102 Hellerhof	6 322	957	878	264	2 099	33
<b>Stadt gesamt</b>	<b>601 383</b>	<b>78 605</b>	<b>77 801</b>	<b>33 988</b>	<b>190 394</b>	<b>32</b>

Tabelle 2

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Betrachtet man die prognostizierten **Haushaltsentwicklungen**, wird man eine deutliche Zunahme bei den älteren Haushaltstypen schon bis 2020 feststellen können:

Insgesamt werden in diesem Bereich bis 2020 rund 10.000 Haushalte (9%) mehr zu verzeichnen sein als noch 2002.

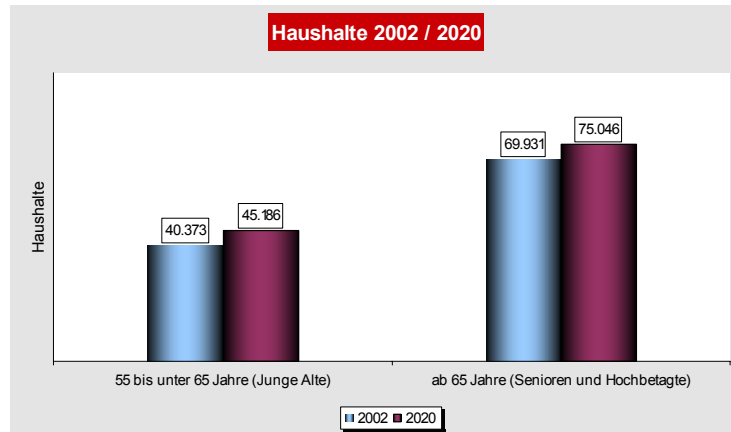


Abbildung 2

Quelle: InWIS, „Wohnen in Düsseldorf 2020“<sup>44</sup>

### 1.2 Quantitative Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage älterer Menschen nach Wohnraum wird also zunehmen. Nach einer Studie des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) ist nur ein Prozent des deutschen Wohnungsbestandes barrierefrei bzw. altersgerecht. Das sind rund 350.000 Wohnungen. Man geht allerdings davon aus, dass bis 2020 rd. 800.000 weitere altersgerechte Wohnungen benötigt werden. Dieser eher mengenmäßige Aspekt wird die notwendige Entwicklung des Wohnungsmarktes jedoch nicht alleine beeinflussen.

### 1.3 Qualitative Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Bedürfnisse älterer Menschen haben sich gewandelt. Nach wie vor wünscht der überwiegend größte Anteil älterer Menschen selbstbestimmt in der eigenen Wohnung oder wenigstens im vertrauten Quartier bleiben zu können und nicht auf fremde Hilfe angewiesen zu sein. Die Ansprüche an die Wohnung und das Quartier werden jedoch deutlich höher, daraus werden sich veränderte Nachfrageprofile entwickeln. Insbesondere innerhalb der Wohnung werden altersgerechte Bedingungen, wie beispielsweise Barrierefreiheit, gewünscht und benötigt. Auch die Bedürfnisse der Menschen, die ihren Ruhestand planen, haben sich verändert. Sie planen frühzeitig und haben sehr genaue Vorstellungen, wie sie im Alter leben wollen. Der Wunsch nach Unabhängigkeit steht dabei immer im Vor-

dergrund. Der Umzug in ein Heim soll möglichst lange hinausgezögert bzw. sogar ganz vermieden werden.

Stärker als bei jüngeren Menschen stellt die Wohnung für Seniorinnen und Senioren einen zentralen Dreh- und Angelpunkt dar. Das Zeitgefüge und das soziale Umfeld sind ein anderes. Um das Vereinsamen älterer Menschen zu verhindern, müssen Wohnalternativen geschaffen werden, die für die Bewohner insbesondere mehr Selbstständigkeit, Sicherheit und neue Möglichkeiten der Nachbarschaft sowie des gesellschaftlichen Miteinanders ermöglichen.

Der Schaffung eines adäquaten Wohnungsangebotes, der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sowie eines altengerechten Wohnumfeldes kommt damit eine zunehmend höhere Bedeutung zu.



### Kapitel 2 Altersgerechte Wohnformen

Altersgerechtes Wohnen erfordert immer einen zumindest barrierearmen, besser barrierefreien Wohnraum. Barrierefrei sind Wohnungen, die insbesondere ausreichende Bewegungsflächen, eine bodengleiche Dusche und eine schwellen- bzw. stufenlose Ausstattung aufweisen (DIN 18025 Teil 2) oder wenigstens an die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner, auch durch Hilfsmittel, angepasst wurden.

Die Spanne der altersgerechten Wohnformen ist so vielfältig wie die unterschiedlichen individuellen Lebenslagen, jedoch im besonderen Maße bestimmt von den gesundheitlichen Notwendigkeiten und finanziellen Möglichkeiten. Sie reicht vom klassischen individuellen Wohnen über gemeinschaftliches Wohnen bis zum Aufenthalt in einer stationären Einrichtung. Dabei sind viele Misch- und Übergangsformen möglich.

In allen nachfolgend dargestellten Kategorien sind auch Lösungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit den entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen anzutreffen.

#### 2.1 Altersgerechte Wohnung

Klassische Wohnform mit der Möglichkeit, am Markt verfügbare Betreuungs- und Serviceleistungen nach Bedarf und Leistungsfähigkeit einzukaufen. Dies kann auch im Wohnungsbestand durch eine altersgerechte Wohnungsanpassung ermöglicht werden.

#### 2.2 Betreutes Wohnen

Diese Wohnform zeichnet sich dadurch aus, dass verpflichtend mit Anmietung der Wohnung und unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme ein Grundservice gekauft wird. Darüber hinaus können weitere Betreuungs- und/oder Serviceleistungen im Rahmen eines Betreuungsvertrages zugekauft werden. Eine Sonderform des betreuten Wohnens ist das Zusammenleben in therapeutischen Wohngemeinschaften. Auch hier unterscheidet sich der Grad der angebotenen Betreuung nach dem individuellen Hilfebedarf. So gibt es etwa die Rund-um-die-Uhr-Betreuung oder eine Betreuung, die nur tagsüber bzw. zu bestimmten Uhrzeiten stattfindet.

Zu den betreuten Wohnformen gehören auch die sog. Seniorenresidenzen. Die Bewohnerinnen und Bewohner leben in einer eigenen Wohnung in einer Wohnanlage für „gehobene Ansprüche“. Entsprechend vielfältig sind die Betreuungs- und Serviceleistungen, die üblicherweise verpflichtend abgenommen werden müssen und sich auch im sehr hohen Preisniveau widerspiegeln.

Das Hauptziel des betreuten Wohnens ist es, den Betroffenen ein selbstbestimmtes Leben zu erleichtern bzw. zu ermöglichen. Der Aufenthalt in einer stationären Einrichtung soll vermieden bzw. so weit wie möglich hinausgeschoben werden.

### 2.3 Neue Wohnformen

#### 2.3.1 Wohnen in Gemeinschaft

Neue gemeinschaftliche Wohnformen erfreuen sich einer immer größeren Beliebtheit und damit einer stärkeren Nachfrage. Gemeinschaftliches Wohnen unterscheidet sich in zwei wesentlichen Punkten von anderen Wohnangeboten für ältere Menschen. Die Betroffenen entscheiden sich hier bewusst für ein Zusammenleben mit Gleichgesinnten, um sich gegenseitig zu unterstützen und gemeinsam aktiv zu sein. Sie wollen mehr als eine unverbindliche Nachbarschaft. Eine weitere Besonderheit ist die aktive Rolle der Bewohnerinnen und Bewohner. Angestrebt wird nicht, auf ein bestehendes Angebot zurückgreifen zu können, sondern ein selbstbestimmtes und selbst organisiertes Gemeinschaftsleben.

#### 2.3.2 Wohnen für Hilfe

Eine weitere Variante stellt das bereits in Köln und Münster erfolgreich praktizierte Modell „Wohnen für Hilfe“ dar. Hierbei handelt es sich um Wohnpartnerschaften zwischen Alt und Jung, die dann zustande kommen können, wenn ältere Menschen ihre zu groß gewordene Wohnung nicht aufgeben und nicht alleine leben wollen. Nicht benötigter Wohnraum kann dann jungen Menschen, insbesondere Studenten oder Auszubildenden, im Tausch gegen Alltagshilfen zur Verfügung gestellt werden. Statt einer Miete wird also Hilfe bei alltäglichen Verrichtungen, wie etwa Einkaufen, Rasen mähen, Begleitung bei Spaziergängen oder zum Arzt, vereinbart.

### 2.4 Heime

Wenn eine ausreichende pflegerische und medizinische Versorgung im häuslichen Umfeld nicht mehr möglich ist, wird auch künftig der Umzug in eine stationäre Einrichtung unausweichlich.

Die Versorgung sowie die Gewährleistung der pflegerischen und medizinischen Betreuung bedeuten oftmals eine große Erleichterung für die Betroffenen und deren Angehörige. Eine selbstständige und eigenverantwortliche Lebensführung ist dann jedoch nur noch sehr eingeschränkt möglich. Da nicht das „Wohnen“, sondern „Versorgung und Pflege“ im Vordergrund stehen, wird diese Wohnform nicht weiter in diesem Konzept ausgeführt.

## Kapitel 3 Wohnungsangebote

Genaue Zahlen über das Angebot an altersgerechten Wohnungen liegen lediglich für öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnungen in Wohnanlagen vor. Dies sind insgesamt rd. 4.000, also 1,2 % der Wohnungen in Düsseldorf und entspricht damit in etwa dem vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) ermittelten bundesweiten Durchschnitt von 1%. Viele dieser Wohnungen sind allerdings aufgrund ihres Baualters und den damals geltenden Bestimmungen nur bedingt seniorengerecht.

### 3.1 Altersgerechte/ barrierefreie Wohnungen

In Düsseldorf werden in 30 altengerechten Wohnanlagen 1060 Wohnungen angeboten. Der überwiegende Teil davon ist öffentlich gefördert. Lediglich 39 Wohnungen sind freifinanziert. Die Anlagen sind im Besitz von privaten Eigentümern, Wohnungsunternehmen bzw. –genossenschaften und Wohlfahrtsverbänden und sind nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Die meisten Wohnungen befinden sich direkt nördlich und südlich an das Stadtzentrum angrenzend, so dass es gerade in den Randbezirken eine Vielzahl unterversorgter Stadtteile gibt.

Darüber hinaus gibt es auch Altenwohnungen außerhalb von Wohnanlagen. Erfasst und somit bekannt sind hier nur die öffentlich geförderten Wohnungen. Es handelt sich hierbei um mehrere hundert

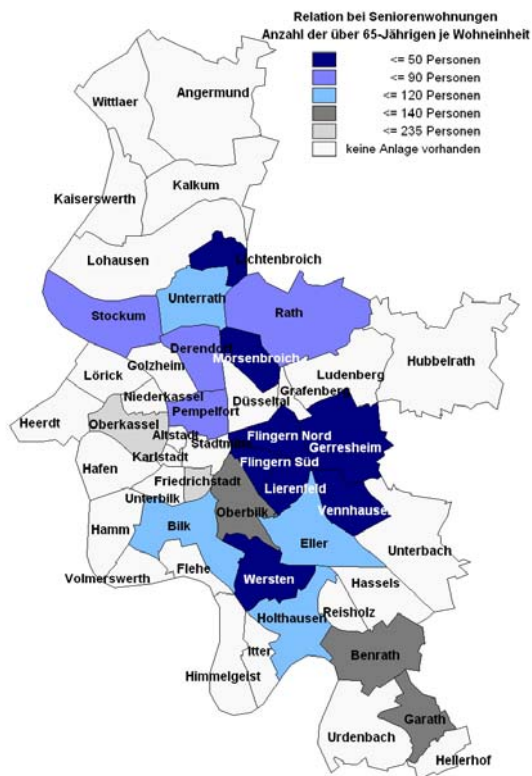


Abbildung 3 Quelle: InWIS „Wohnen in Düsseldorf 2020+“

Je dunkler die Einfärbung des jeweiligen Stadtteiles, desto größer ist das Angebot in Relation zur relevanten Bevölkerungsgruppe. Z.B. stehen in den dunkelblau eingefärbten Stadtteilen einer altersgerechten Wohnung weniger als 50 über 65-Jährige Personen gegenüber, in den weiß eingefärbten Stadtteilen besteht kein Angebot.

Wohnungen, die in der Vergangenheit als Altenwohnungen gefördert wurden, jedoch in herkömmlichen Mietshäusern integriert waren.

Da die Vorschriften für die technische Ausstattung von geförderten Altenwohnungen im Laufe der Jahre immer wieder verändert wurden, haben diese Wohnungen keine einheitlichen Ausstattungsstandards. Erst seit 1994 müssen geförderte Altenwohnungen die Barrierefreiheit nach DIN 18025 Teil 2 erfüllen. Viele der in früheren Jahren erbauten Altenwohnungen, unabhängig davon, ob es sich um einzelne Wohnungen oder Wohnungen innerhalb von Altenwohnanlagen handelt, erfüllen die technischen Ansprüche, die heute an eine altengerechte Wohnung gestellt werden, nicht. Sie gelten als barrierearm.

### 3.2 Betreutes Wohnen

In 17 Wohnanlagen werden 723 Wohnungen mit Betreuungs- bzw. Serviceleistungen angeboten. Davon sind 446 Wohnungen öffentlich gefördert und somit Haushalten mit geringerem Einkommen vorbehalten. Eigentümer sind Stiftungen, Wohnungsunternehmen und –genossenschaften sowie Wohlfahrtsverbände. Schon die Anzahl der Anlagen macht deutlich, dass die meisten Stadtteile auch mit Wohnungen dieser Wohnform unterversorgt sind. Dazu zählen insbesondere die zentrumsnahen Stadtteile.

Einzig die hochpreisigen Seniorenresidenzen, die zwar gut bis sehr gut ausgelastet sind, weisen keinen nennenswerten Nachfrageüberhang auf.

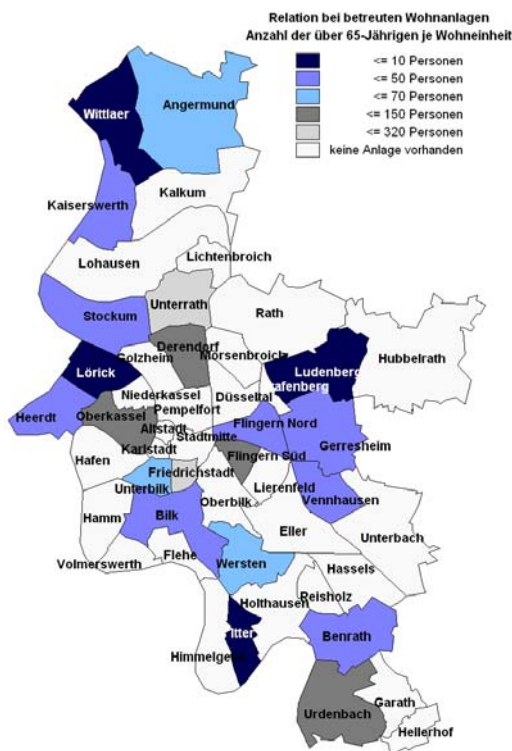


Abbildung 4 Quelle: InWIS „Wohnen in Düsseldorf 2020+“

Je dunkler die Einfärbung des jeweiligen Stadtteiles, desto größer ist das Angebot in Relation zur relevanten Bevölkerungsgruppe. Z.B. stehen in den dunkelblau eingefärbten Stadtteilen einer altersgerechten Wohnung weniger als 50 über 65-Jährige Personen gegenüber, in den weiß eingefärbten Stadtteilen besteht kein Angebot.

### 3.3 Neue Wohnformen

Alternative Wohnprojekte für ältere Menschen, z.B. „Wohnen in Gemeinschaft“, sind in Düsseldorf noch nicht nennenswert verbreitet. Ein Wohnprojekt wird zur Zeit in Düsseldorf - Vennhausen realisiert, weitere Angebote sind in Planung.

Wohnungsbestand altengerechte Wohnformen in Wohnanlagen		
Wohnform	Einrichtungen	Wohneinheiten
Altengerechte/ Barrierefreie Wohnungen	30	1.060
▪ öffentlich gefördert	28	1.021
▪ frei finanziert	2	39
Heimverbundene Altenwohnungen	3	170
▪ öffentlich gefördert	3	170
▪ frei finanziert	0	0
„Betreutes Wohnen“/ Service-Wohnen	17	723
▪ öffentlich gefördert	9	446
▪ frei finanziert	8	277
Seniorenresidenzen (frei finanziert)	6	944
Heimverbundene Service-Wohnungen/ Betreute Wohnungen	11	338
▪ öffentlich gefördert	3	129
▪ frei finanziert	7	209
Wohngruppen für Ältere	0	0
Ambulant betreuten Wohngruppen	0	0
Demenz-Wohngruppen	1	60
Mehrgenerationenwohnen	1	44

Tabelle 3

Quelle: InWIS „Wohnen in Düsseldorf 2020+“

### Kapitel 4 Angebote der Ämter mit Steuerungsaufgaben

Drei städtische Ämter haben auf Grund ihrer originären Aufgaben besonderen Einfluss auf die Entwicklung der Thematik „Wohnen im Alter“. Hier wird die Grundlagenarbeit unter städtebaulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten geleistet, Trends erkannt, Handlungskonzepte entwickelt und ausgeführt.

#### 4.1 Stadtplanungsamt

##### 4.1.1 Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+

Das Thema „Wohnen im Alter“ wird im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Düsseldorf 2020+ (STEK) betrachtet. So wird untersucht, ob sich das vorhandene Angebot mit den nachgefragten Wohnformen deckt. Im Hinblick auf den demografischen Wandel werden daraus Handlungsfelder für die verschiedenen untersuchten Wohnformen abgeleitet.

Ziel ist es zu definieren, was die Stadt Düsseldorf zukünftig tun muss, um ein ausreichendes, qualitativ hochwertiges und der Nachfrage entsprechendes vielfältiges Wohnangebot für ältere Menschen zu schaffen.

Über den Rahmenplan Einzelhandel wird Einfluss auf das Wohnumfeld der Senioren genommen. Der Rahmenplan sieht vor, dass eine wohnstandortnahe Versorgung der Seniorinnen und Senioren auch zukünftig gesichert wird.

##### 4.1.2 Dialog zur Stadtentwicklung

Im Dialog zur Stadtentwicklung, den die Stadt im November 2007 erstmalig vorgenommen hat, wurde unter dem Oberthema „Wohnen in Düsseldorf“ eine Diskussion zum Themenfeld „Wohnen im Alter“ durchgeführt. An der Diskussion beteiligt waren sowohl Fachleute aus der Wohnungswirtschaft, dem sozialen Bereich (Liga der Wohlfahrtsverbände), vom Seniorenbeirat, aus der Politik als auch Bürger der Stadt Düsseldorf. Die Ergebnisse aus dieser Diskussion werden qualitativ hochwertig aufbereitet und in den weiteren Prozess zum Stadtentwicklungskonzept einfließen.

##### 4.1.3 Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, u.a. alter Menschen, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Belange der älteren Menschen als ein Belang neben vielen anderen in die planerische Abwägung bei der Ausarbeitung der Bauleitpläne, vor allem bei den

Bebauungsplänen, einzustellen sind. Mit welcher Gewichtung diese Belange in die planerische Abwägung eingestellt werden, obliegt dem kommunalen Ermessensspielraum, d.h. die Stadt entscheidet in Abhängigkeit der jeweiligen planerischen Situation, welche Belange mit welcher Gewichtung in die Abwägung einfließen. In dem Abwägungsprozess können damit auch politische Wertvorstellungen bzw. lokale Interessenslagen einfließen.

Aus Sicht der älteren Menschen besteht die Möglichkeit, direkt Einfluss auf die städtebauliche Planung zu nehmen. So wird gemäß § 3 BauGB die Öffentlichkeit in zwei Stufen bei der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt (durch die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Offenlage). Jedermann kann in einer bestimmten Frist eine Stellungnahme zu den Bauleitplanentwürfen abgeben. Die vorgetragenen Belange sind, soweit sie für die Abwägung von Bedeutung sind und in Abhängigkeit ihrer Gewichtung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

### 4.1.4 Die Gestaltung des öffentlichen Raumes

Durch die Umgestaltung und Aufwertung von Plätzen und Flächen des öffentlichen Raumes erfolgt ebenfalls eine Aufwertung des direkten Wohnumfeldes der älteren Bevölkerungsschichten. Hierbei wird z.B. durch die Schaffung von Orten der Kommunikation, zum Verweilen, durch den Abbau von Barrieren und Hindernissen oder die Beseitigung von Angsträumen, die Aufenthaltsqualität erhöht.

### 4.1.5 Werkstattverfahren

Bei der Entwicklung bedeutender Flächenpotenziale setzt das Stadtplanungsamt häufig auf das qualitätssichernde Instrument der Werkstattverfahren. Dieses sieht eine Beteiligung der Bevölkerung am Planungsprozess vor. Dieses Angebot richtet sich insbesondere auch an ältere Bewohnerinnen und Bewohner, die auf diese Weise in direktem Kontakt mit Architekten und Planern eine seniorengerechte Entwicklung einer Fläche sicherstellen können.

## 4.2 Amt für soziale Sicherung und Integration

### 4.2.1 Grundsicherung

Einzelfallbezogene Beratungen im Rahmen der Leistungen der Grundsicherung. Dies umfasst auch die Kosten und Fragen der Unterkunft.

### 4.2.2 Offene Seniorenarbeit

Die offene Seniorenarbeit ist organisiert in den "zentren *plus*" in Trägerschaft der Wohlfahrtsverbände. Diese arbeiten eng mit den Fachstellen (z.B. Pflegebüro und



Gesundheitsamt, Wohnungsamt) zusammen. In den Zentren können Bürger sich zu allen Fragen rund um das Alter beraten lassen; so auch zu Fragen des Wohnens und des Wohnumfeldes. Ziel ist es, trotz Hilfe- und Pflegebedürftigkeit so lange wie möglich in seiner eigenen Wohnung verbleiben zu können. Die Themen „Wohnen in Gemeinschaft“ und „generationsübergreifendes Wohnen“ sind darüber hinaus Schwerpunktthemen einiger Netzwerke unter dem Dach der „zentren plus“.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es inzwischen so genannte „Stadtbezirkskonferenzen Seniorenarbeit“, in denen die Grundlage für eine Verbesserung der Lebenssituation von älteren Menschen in den einzelnen Stadtbezirken geschaffen werden soll. Das betrifft u.a. das Wohnen und das Wohnumfeld, die Geschäfte oder die pflegerische Versorgung. Bisher wurden u.a. folgende Themen behandelt:

- Erstellung von Übersichten über seniorenrelevante Angebote im Stadtbezirk
- bessere Vernetzung der Angebote
- Bedarf an demenzspezifischen Angeboten
- Angebote für Menschen mit Migrationshintergrund.

### 4.2.3 Pflegebüro

Die Beratungsstelle "das pflegebüro" berät zu allen Themen rund um das umfassende Dienstleistungsangebot im Pflegebereich. So z.B. auch zu den unterschiedlichen Wohnformen wie Seniorenwohnungen, Wohnen mit Service, stationären Einrichtungen oder zugehenden Diensten.

### 4.2.4 Broschüre "Wohnen für Seniorinnen und Senioren"

Die Broschüre "Wohnen für Seniorinnen und Senioren", die gemeinsam mit dem Amt für Wohnungswesen erstellt wurde, bietet älteren Menschen einen Überblick über alle Seniorenwohnungen, Betreutes Wohnen / Wohnen mit Service und Seniorenresidenzen in Düsseldorf.

### 4.2.5 Leistungen nach SGB

Dies betrifft die Gewährung der Pauschale für ältere Menschen in Wohnanlagen mit Service nach den leistungsrechtlichen Vorschriften des SGB XII. In Einzelfällen ist auch Zuständigkeit für die Finanzierung von behinderungsbedingtem Umbau / Ausgestaltung von Wohnraum nach den Vorschriften des 6. Kapitels des SGB II (Eingliederungshilfe f. behinderte Menschen) in enger Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen gegeben.

### 4.2.6 Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle

Die Aufgabe der „Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle“ ist es, im Bereich von Mietrückständen / Räumungsklagen und Zwangsräumungen den Wohnungsnotfall abzuwenden. Dabei sind insbesondere die älteren Betroffenen auf die Hilfe der Fachstelle angewiesen. Ziel der Arbeit ist die Vermeidung der Einweisung von älteren Menschen in Obdachlosenunterkünfte bzw. die Vermittlung von älteren Obdachlosen in adäquate Einrichtungen.

Das Projekt "Versorgung" für ältere, somatisch erkrankte, oft verwahrloste Menschen befindet sich derzeit in der konkreteren Planung. Hier müssen noch bauliche, behindertengerechte Veränderungen an einem städtischen Objekt vorgenommen werden.

## 4.3 Amt für Wohnungswesen

### 4.3.1 Wohnberatung

Die demografische Entwicklung wurde bereits 1989 zum Anlass genommen, mit Einrichtung der „Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen“ alle wesentlichen Aufgaben zum Thema „Wohnen im Alter“ an einer Stelle des Amtes für Wohnungswesen zu konzentrieren. Seit 1992 wird die Wohnberatung im Rahmen eines Projekts mit Mitteln des Landes NRW gefördert; seit dem 01.01.1997 beteiligen sich auch die Pflegekassen an der Finanzierung der Wohnberatung.

Primäre Zielgruppe sind ältere oder behinderte Menschen mit und ohne Pflegebedarf, deren vorhandene Wohnung nicht ihren individuellen Bedürfnissen entspricht.

Da angesichts der demografischen Entwicklung von einer steigenden Zahl Demenzerkrankter auszugehen ist, hat die Landesregierung im Jahr 2005 gemeinsam mit den Kommunen und den Pflegekassen ein Modellprojekt „Wohnberatung für die in ihrer Alltagskompetenz eingeschränkten Menschen (demenziell Erkrankte)“ initiiert. Hierdurch wurde die Zielgruppe der Wohnberatung um diesen Personenkreis erweitert.

Die Angebote der Wohnberatung sind im Wesentlichen kostenlose Serviceleistungen, die jeder Ratsuchende einkommensunabhängig und unverbindlich in Anspruch nehmen kann. Art und Umfang der Unterstützung richten sich nach dem benötigten Bedarf und werden individuell auf den Einzelfall abgestellt.

### **Wohnraumanpassung**

Die meisten Menschen wollen solange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben. Viele Wohnungen werden jedoch den besonderen Anforderungen des Alters oder einer Behinderung nicht gerecht und müssen häufig den individuellen Bedürfnissen angepasst werden. Die Wohnberatung bietet Hilfestellung bei der Umsetzung entsprechender Maßnahmen.

Die Unterstützung umfasst im Wesentlichen:

- Beratung in der Wohnung des Betroffenen und Erarbeitung von Vorschlägen zu baulichen Veränderungen oder den Einsatz von Hilfsmitteln durch einen Architekten
- Verhandlung mit dem Vermieter (z.B. Einholen der Zustimmung zur Wohnanpassung, der Kostenangebote, Kostenbeteiligung des Vermieters)
- Beratung zu Angeboten von Handwerkern bzw. Prüfung der Kostenangebote
- Unterstützung bei der Beantragung finanzieller Hilfen für Anpassungsmaßnahmen
- Abnahme der Baumaßnahme und Unterstützung bei der Kostenabrechnung

### **Vermittlung von senioren- und rollstuhlgerechten Wohnungen**

Die Ratsuchenden werden zunächst umfassend über das bestehende Angebot in Düsseldorf und die entsprechenden Einzugsvoraussetzungen informiert. Soll eine öffentlich geförderte senioren- oder rollstuhlgerechte Wohnung bezogen werden, ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Wohnberatung unterstützt die Betroffenen hierbei, indem die Formulare auf Wunsch zugesandt werden, Hilfestellung beim Ausfüllen angeboten wird oder, bei Bedarf, der Antrag im Rahmen eines Hausbesuchs ausgefüllt wird.

Sobald die/ der Betroffene über einen Wohnberechtigungsschein verfügt, wird - soweit verfügbar - eine senioren- oder rollstuhlgerechte Wohnung aus dem Kontingent der Wohnberatung oder eine geeignete Wohnung aus dem übrigen Bestand an geförderten Wohnungen vermittelt.

Ratsuchende, die aufgrund ihres Einkommens keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, sind auf das Angebot an freifinanzierten Wohnungen angewiesen. Die Wohnungssuche wird im Rahmen bestehender Möglichkeiten durch die Wohnberatung unterstützt.

### **Umzugsmanagement**

Falls die vorhandene Wohnung nicht an die Bedürfnisse der älteren oder behinderten Menschen angepasst werden kann, stellt der Umzug in eine andere Woh-

nung eine sinnvolle Alternative bzw. Notwendigkeit dar. Gerade ältere oder behinderte Menschen haben jedoch häufig Schwierigkeiten, einen Umzug zu bewältigen. Infolgedessen verbleiben viele Betroffene in einer für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung. Durch beratende, organisatorische und praktische Hilfen sollen Vorbehalte gegen einen Umzug ausgeräumt, die Umzugsbereitschaft älterer oder behinderter Menschen gefördert und die Durchführung von Umzügen ermöglicht werden.

Dabei beinhaltet die Unterstützung folgende Schwerpunkte:

- Hausbesuch zur Prüfung der individuellen Wohnsituation
- Beratung zu möglichen Wohnalternativen unter Berücksichtigung der persönlichen Bedürfnisse und Möglichkeiten des Betroffenen
- Begleitung bei der Wohnungsbesichtigung
- Unterstützung bei der Abwicklung behördlicher Formalitäten
- Hilfe bei der Auswahl von Umzugsunternehmen, Hilfskräften und Handwerkern
- Unterstützung bei der Beantragung finanzieller Hilfen

### **Gewährung von städtischen Zuschüssen**

Unter bestimmten Voraussetzungen können Zuschüsse zur Finanzierung einer Anpassungsmaßnahme in der vorhandenen Wohnung oder, falls dies nicht möglich ist bzw. nicht zum gewünschten Erfolg führt, zur Finanzierung eines Umzuges in eine bedarfsgerechte Wohnung gewährt werden.

Zur Finanzierung von Anpassungs- und Umzugsmaßnahmen stehen der Wohnberatung jährlich Haushaltsmittel von insgesamt 180.000 Euro zur Verfügung. Sind an der Finanzierung der geplanten Maßnahme mehrere Kostenträger beteiligt, klärt und koordiniert die Wohnberatung die Gesamtfinanzierung.

### **4.3.2 Wohnraumförderung**

Bereits seit 1998 schreiben die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen vor, dass alle öffentlich geförderten Mietwohnungen barrierefrei zu errichten sind. Dazu gehören insbesondere die stufenlose Erreichbarkeit der Erdgeschosswohnungen sowie die stufen- und schwellenlose Herstellung der Wohnungen selbst. Spezielle Altenwohnungen werden seitdem nicht mehr gefördert, da somit alle geförderten Mietwohnungen auch für ältere Menschen geeignet sind. Neue altersgerechte Wohnformen, z.B. Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze, werden dagegen seit 2002 zusätzlich gefördert.

Seit 2006 gibt es darüber hinaus vom Land Nordrhein-Westfalen ein Förderprogramm, mit dem Wohnungseigentümer durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen bei der Durchführung baulicher Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in Bestandswohnungen unterstützt werden. Diese Förderung kann für selbstgenutztes Wohneigentum und Mietwohnungen in Anspruch genommen werden. Es wird unabhängig von Einkommen und Alter gewährt und ist nicht mit Mietpreis- und Belegungsbindungen verbunden.

## Kapitel 5 Bedarf

Der Bedarf im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen lässt sich in vier übergeordneten Handlungsfeldern darstellen:

- Seniorengerechte Wohnungen
- Neue Wohnformen
- Seniorengerechtes Wohnumfeld
- Dienstleistungs-, Betreuungs- und Beratungsangebote

Vor allem vor dem Hintergrund des weiter fortschreitenden demografischen Wandels, der Änderung der sozialrechtlichen Rahmenbedingungen mit einer weiteren Forcierung des Grundsatzes „ambulant vor stationär“ ist eine Stärkung der vorstationären Infrastruktur durch ein vielfältiges Wohnungsangebot mit ergänzenden Dienstleistungen und geeignetem Wohnumfeld erforderlich.

### 5.1 Seniorengerechte Wohnungen

Wie im Kapitel „Wohnungsangebot“ ausgeführt, sind etwa 4.000 seniorengerechte Wohnungen bekannt.

Bereits heute stehen also den rund 70.000 Seniorenhaushalten nur rund 4.000 altersgerechte Wohnungen zur Verfügung. Unterstellt man, dass weitere 1.000 Wohnungen für Senioren geeignet sind, wird die bereits bestehende Mangellage deutlich. Bis 2020 wird eine Zunahme der vorgenannten Haushalte um weitere 5.000 prognostiziert. Entsprechend wird auch der Bedarf weiter steigen.

In der aktuellen Expertise „Wohnen in Düsseldorf 2020+“ ermittelte InWIS allein für altersgerechten Wohnanlagen einen aktuellen Bedarf von 10.165 Wohnungen.

Seniorengerechte Wohnanlagen: Bedarf und Nachfrage				
	Wohnanlagen ohne Service	Betreutes Wohnen	Residenzen	Gesamt
Wohnungsbestand	1.230	1.061	944	3.235
Nachfrage	9.500	2.900	1.000	13.950
<b>Bedarf</b>	<b>8.270</b>	<b>1.839</b>	<b>56</b>	<b>10.165</b>

Tabelle 4

Quelle: InWIS, „Wohnen in Düsseldorf 2020+“

Oberste Priorität hat daher die Schaffung weiterer seniorengerechter Wohnungen, sowohl durch entsprechenden Neubau als auch durch Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen im Bestand.

Im Bereich des betreuten Wohnens bestehen insbesondere erhebliche Nachfragepotenziale für betreute Wohnungen im mittleren Preissegment. Das obere Preissegment der Seniorenresidenzen scheint weitgehend gesättigt zu sein.

### 5.2 Neue Wohnformen

#### 5.2.1 Wohnen in Gemeinschaft

Mit der Realisierung neuer Wohnprojekte für ältere Menschen wurde in Düsseldorf gerade erst begonnen. Bisher hat das Wohnungsamt Kontakt zu vier Gruppen, die eine gemeinschaftliche Wohn- und Lebensform anstreben. Zwei dieser Gruppen haben bereits einen Verein gegründet.

Insgesamt ist die Nachfrage nach neuen gemeinschaftlichen Wohnformen deutlich gestiegen. Interessierte können heute jedoch lediglich an die bestehenden Gruppen verwiesen werden.

Als Folge des gesellschaftlichen Wandels der vergangenen Jahrzehnte ist für die Zukunft mit einer weiteren Steigerung der Nachfrage zu rechnen. Diesem Umstand sollte durch eine aktive Unterstützung bei der Realisierung von Wohnprojekten Rechnung getragen werden.

#### 5.2.2 Wohnen für Hilfe

Auch in Düsseldorf gibt es ältere Menschen, die ihre zu groß gewordene Wohnung nicht aufgeben und nicht alleine leben wollen. Gleichzeitig gibt es eine große Anzahl junger Menschen, die auf Grund ihres geringen Einkommens als Studenten oder Auszubildende preiswerten Wohnraum suchen. Durch den Tausch von Wohnraum gegen Alltagshilfen können die Bedürfnisse beider Parteien befriedigt werden.

In Anbetracht der hohen Mieten und der rund 25.000 in Düsseldorf Studierenden sollte dieses Modell auch in Düsseldorf initiiert werden.

### 5.3 Seniorengerechtes Wohnumfeld

Die Beurteilung des seniorengerechten Wohnumfeldes sollte auf der Ebene der Sozialräume vorgenommen werden, da die Stadtteile in der Regel zu großräumig sind. Viele Wohnquartiere erfüllen heute die nachfolgend beschriebenen Anforderungen nur teilweise bzw. gar nicht.

#### 5.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Viele ältere Menschen sind nicht bzw. nicht mehr motorisiert. Sowohl für die Erreichbarkeit infrastruktureller Einrichtungen als auch für eine möglichst uneingeschränkte Teilhabe am öffentlichen Leben ist der barrierefrei zugängliche ÖPNV notwendig. Kurze Taktzeiten, aufeinander abgestimmte Fahrpläne, sowie eine seniorengerechte Ausstattung der Haltestellen sind ebenfalls wichtig.

#### 5.3.2 Nahversorgung

Eine fußläufige Nahversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, aber beispielsweise auch Ärzte und Apotheken, sind wichtig.

#### 5.3.3 Barrierefreiheit und Sicherheit

Der öffentliche Straßenraum der Umgebung muss sicher und bequem zu nutzen sein. Straßenquerungshilfen und Bordsteinabsenkungen sind notwendig. Für das Sicherheitsgefühl sind eine ausreichende Beleuchtung und Orientierungshilfen von Bedeutung.

#### 5.3.4 Freizeit und Erholungsmöglichkeiten

Aufgrund der geringeren Mobilität älterer Menschen können zentrale Parks und Plätze bzw. entlegene Freizeiteinrichtungen nicht immer ohne Aufwand erreicht werden. Freiflächen zum Aufenthalt und Grünflächen zur Erholung sollten daher im nahen Wohnumfeld angeboten werden. Darüber hinaus sind differenzierte seniorengerechte Kultur-, Bildungs-, Sport- und Freizeitangebote wichtig.

### 5.4 Dienstleistungs-, Betreuungs- und Beratungsangebote

Mit zunehmendem Alter bzw. körperlichen Einschränkungen werden häufig Dienstleistungen erforderlich, um den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit sicherzustellen. Angeboten werden u.a. folgende Leistungen:



- Hausnotruf
- Pflegedienstleistungen
- Mahlzeiten-Service
- Hilfe im Haushalt
- Einkaufsdienste
- Erledigungen aller Art, wie Reparaturen oder Behördengänge
- Fahr- und Begleitservice

Diese Leistungen müssen bei Bedarf in der vorhandenen Wohnung individuell organisiert werden, während Bewohner einer Anlage des Betreuten Wohnens im Rahmen des Betreuungsvertrages auf ein bestehendes Angebot zurückgreifen können. Grundsätzlich ist das „Servicewohnen“ aber in beiden Wohnformen möglich. Träger der Dienstleistungen sind z.B. die Verbände der freien Wohlfahrtspflege, Kirchengemeinden und private Unternehmen.

Grundsätzlich bietet Düsseldorf mit über 100 Anbietern eine gute Versorgungsstruktur. Der Bereich „Haushaltsnahe Dienstleistungen“ erscheint noch ausbaufähig, wobei neben qualitativen Aspekten auch die Frage der Bezahlbarkeit eine wichtige Rolle spielt.

In Düsseldorf gibt es bereits ein umfassendes Beratungsangebot für ältere Menschen. Beratungen erfolgen u.a. bei der Wohnberatung des Wohnungsamtes, dem *pflgebüro* des Amtes für soziale Sicherung und Integration, dem Demenzservicezentrum für die Region Düsseldorf, dem Gesundheitsamt, den Schwerpunktsachbearbeitungen Altenarbeit des Bezirksozialdienstes und bei den „zentren *plus*“. Für den Sommer 2008 ist die Einführung eines Fallmanagements Pflege geplant. Durch die Einführung der „Stadtbezirkskonferenzen Seniorenarbeit“ als ein Ergebnis des Projektes „Düsseldorf – gemeinsam aktiv für das Alter“ soll darüber hinaus die Vernetzung der unterschiedlichen Angebote in den Stadtbezirken verbessert werden. Die Vielfalt der Angebote ist Seniorinnen und Senioren nicht immer bekannt.

### Kapitel 6 Handlungsempfehlungen

Barrierefreies Wohnen bietet ein Mehr an Komfort und erleichtert allen Altersgruppen den Alltag. Für ältere Menschen gilt das in besonderem Maße, denn ein Verbleib in der eigenen Wohnung ist hier vielfach nur dann möglich, wenn die Wohnung, aber auch das Wohnumfeld barrierefrei erreichbar und nutzbar sind.

Rund 82 % des Wohnungsbestandes in Düsseldorf ist 30 Jahre und älter. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen ist für die Bedürfnisse älterer Menschen nur eingeschränkt oder gar nicht geeignet. Das Wohnumfeld weist ebenfalls häufig Defizite auf.

Um möglichst vielen älteren Menschen einen langen und selbständigen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, muss ein ausreichendes Angebot an geeigneten Wohnungen verfügbar sein. Zudem sollten die Beratungsleistungen, die von verschiedenen Stellen angeboten werden, bekannt sein. Diese Ziele können durch die nachfolgend genannten Maßnahmen erreicht werden.

#### Ziele

**Schaffung barrierefreier bzw. angepasster Wohnungen.**

**Erhöhung des Bekanntheitsgrades der verschiedenen Beratungsangebote und Intensivierung der Vernetzung.**

#### 6.1 Wohnungsneubau

Der Grundsatz der Barrierefreiheit ist in § 49 Abs. 2 BauO NRW für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen gesetzlich verankert. Danach müssen mindestens die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird der Grundsatz zusätzlich durch die weitergehenden Anforderungen der Förderbestimmungen umgesetzt.

Das Instrumentarium der Bauleitplanung lässt zwar dem Wortlaut nach weitergehende Anforderungen zu (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Derartige Festsetzungen haben sich aber in der Praxis nicht bewährt, weil die Gerichte hier häufig Abwägungsfehler annehmen und die Festsetzung für unwirksam erklären.

Insgesamt erscheint eine zwangsweise Durchsetzung des Grundsatzes der Barrierefreiheit mit den Instrumenten des Baurechts nicht zielführend. Grund dafür ist, dass in diesen Fällen das allgemeine Interesse an der abstrakten Vorhaltung eines hinreichenden Bestandes an barrierefreien Wohnungen nicht nur mit den wirtschaftlichen Interessen des Bauherren kollidiert, sondern weil sehr häufig Dritte - wie z. B. bereits eingezogene Mieter oder Nacherwerber - betroffen sind.

Das Ziel, möglichst viele barrierefreie Wohnungen neu zu erstellen, muss deshalb auf anderem Wege erreicht werden. So sollten potenzielle Investoren möglichst frühzeitig durch am Projekt beteiligte Ämter (z. B. Bauaufsichtsamt, Amt für Immobilienmanagement, Stadtplanungsamt) auf die Chancen der Barrierefreiheit aufmerksam gemacht werden. Dazu sollen die bereits bestehenden Informationsangebote weiter ausgebaut und verstärkt bekanntgemacht werden.

### **Handlungsempfehlungen Wohnungsneubau**

**Information potenzieller Investoren über die angestrebte Barrierefreiheit durch am Projekt beteiligte Ämter (z. B. Bauaufsichtsamt, Amt für Immobilienmanagement, Stadtplanungsamt)**

**Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Barrierefreier Wohnungsbau**

## **6.2 Wohnungsbestand**

Auch in den kommenden Jahren wird der Wohnungsmarkt in Düsseldorf von Wohnungen aus dem vorhandenen Bestand dominiert. Eine ausreichende Versorgung älterer Menschen mit geeignetem Wohnraum kann daher nur durch eine bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes gesichert werden. Dieses Ziel ist nur erreichbar, wenn möglichst viele Vermieter bzw. Eigentümer von der Notwendigkeit, der Zweckmäßigkeit, aber auch der Wirtschaftlichkeit einer Wohnraumanpassung zu überzeugen sind.

Bereits heute werden sowohl Mietern als auch Eigentümern verschiedene Beratungen, Unterstützungen und Finanzierungen angeboten, die allerdings nicht in ausreichendem Umfang genutzt werden. Um eine deutliche Steigerung der Zahl altersgerechter Wohnungen (im Bestand) zu erreichen, ist eine Modifizierung bzw. Erweiterung der Finanzierungs- und Beratungsangebote erforderlich.

Das Land NRW fördert bauliche Maßnahmen zum Abbau von Barrieren mit zinsgünstigen Darlehen. Die Subvention beträgt maximal 50% der Umbaukosten, die restlichen Kosten müssen mit Eigenmitteln oder sonstigen Darlehen finanziert werden. Die „Finanzierungslücke“ von 50 % stellt insbesondere für die zahlreichen Eigentümer kleinerer Wohneinheiten ein Hemmnis dar und ist einer der Gründe, warum das Förderprogramm trotz der guten Konditionen nicht hinreichend angenommen wird. Zur Finanzierung der Restkosten sollten daher städtische Mittel zur Verfügung gestellt werden, die dann zusätzlich zu den Landesmitteln als Zuschuss gewährt werden können.

Wohnraumanpassungen für Mieter werden derzeit mit städtischen Mitteln gefördert. Diese Förderung hat sich bewährt, weil sie gezielt auf die Bedürfnisse des jeweiligen Bewohners abgestellt ist. Sie sollte daher intensiviert werden.

Neben den finanziellen Anreizen ist eine umfassende Information und Beratung über die Erfordernisse und Möglichkeiten von Bestandsanpassungen unerlässlich. Dies kann sowohl durch eine Intensivierung der Beratungstätigkeit durch die Wohnberatung als auch durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit (Einzelheiten hierzu siehe Nr. 6.5, Seite 27 f) erreicht werden.

Die zusätzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Förderung von Umbaumaßnahmen sollen – ebenso wie die erweiterten Informations- und Beratungsangebote - durch die Wohnberatung des Wohnungsamtes wahrgenommen werden.

### **Handlungsempfehlungen Wohnungsbestand**

**Förderung der „Restkosten“ aus dem Landesprogramm „BestandsInvest“ mit städtischen Mitteln in Form von Zuschüssen.**

**Intensivierung der Informations- und Beratungsangebote der Wohnberatung.**

### **6.3 Neue Wohnformen**

Ältere Menschen suchen neben den bereits etablierten Wohnformen zunehmend nach Alternativen. Im Vordergrund steht dabei sowohl der Wunsch, die eigene Selbständigkeit zu erhalten, als auch der Erhalt bzw. der Aufbau sozialer Kontakte im unmittelbaren Wohnumfeld. Geeignet sind hier insbesondere neue gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie das Modell „Wohnen für Hilfe“.

Seit Ende 2005 befasst sich die Lokale Agenda 21 konkret mit dem Projekt „Wohnen in Gemeinschaft“. Um die Realisierung entsprechender Wohnprojekte voranzubringen, wurde dem Wohnungsamt Anfang 2006 die Aufgabe der verwaltungs-internen Koordinierung sowie die Funktion des zentralen Ansprechpartners für alle Interessierten (z. B. Bürgerinnen/ Bürger, Architekten, Wohnungsunternehmen) übertragen.

In einem ersten Schritt wurden die wichtigsten Informationen zusammengetragen, ausgewertet und im Internet auf den Seiten des Wohnungsamtes veröffentlicht. Darüber hinaus werden Gruppen mit konkreten Projektvorstellungen bei der Suche nach geeigneten Grundstücken bzw. Bestandsobjekten unterstützt und, soweit möglich, Kontakte zu Investoren vermittelt. Konkret konnten für ein Wohnprojekt in Vennhausen Kontakte zwischen verschiedenen Mietinteressenten und dem Investor hergestellt werden. Drei weitere Wohnprojekte der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG sind derzeit geplant.

Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die Realisierung von Wohnprojekten „Wohnen in Gemeinschaft“ nur dann vorangetrieben werden kann, wenn die entsprechende Öffentlichkeitsarbeit sowie insbesondere die Beratungs- und Koordinierungsaufgaben intensiviert werden. Diese Aufgaben sollten - wie bisher - von der Wohnberatung des Wohnungsamtes wahrgenommen werden. Angesichts des erheblichen Aufwandes für konzeptionelle Arbeiten sowie insbesondere der zeitintensiven Koordinierung und Begleitung von Wohnprojekten kann die Aufgabe allerdings mit dem vorhandenen Personal nicht in diesem Umfang geleistet werden.

Darüber hinaus sollten Wohnprojektgruppen bei Bedarf mit (geringen) öffentlichen Mitteln unterstützt werden, um beispielsweise notwendige Moderationen finanzieren zu können.

Das Modell „Wohnen für Hilfe“, das bereits in anderen Universitätsstädten etabliert ist, stellt eine weitere Wohnalternative dar. Diese Wohnform ermöglicht es älteren Menschen, mit Hilfe der Unterstützung durch junge Menschen (z.B. Erledigung von Einkäufen), in der eigenen Wohnung zu bleiben. Jungen Menschen mit geringem Einkommen, insbesondere Studentinnen/ Studenten, die dringend auf preiswerte Wohnmöglichkeiten angewiesen sind, bietet sich eine kostengünstige Unterkunft.

Aufgrund der vorgenannten positiven Aspekte der Wohnpartnerschaft „Wohnen für Hilfe“ sollte dieses Modell auch in Düsseldorf initiiert und etabliert werden. Um dies erfolgreich umsetzen zu können, bedarf es neben einer zielgerichteten Öffentlichkeitsarbeit auch einer intensiven Begleitung der Wohnparteien.

Diese Aufgaben sollten von der Wohnberatung des Wohnungsamtes wahrgenommen werden. Dies erfordert einen erheblichen Zeitaufwand für die Koordination und Begleitung des Wohnmodells.

### Handlungsempfehlungen Neue Wohnformen

#### Wohnen in Gemeinschaft:

- **Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit sowie der Koordinierung und Begleitung durch die Wohnberatung**
- **Bereitstellung geringfügiger städtischer Mittel zur Unterstützung von Wohnprojektgruppen.**

#### Wohnen für Hilfe

- **Initiierung und Etablierung des Wohnmodells „Wohnen für Hilfe“**

## 6.4 Wohnumfeld

Ein selbständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden im Alter und bei körperlichen Beeinträchtigungen erfordert nicht nur eine entsprechend geeignete Wohnung, sondern auch ein den Bedürfnissen angepasstes Wohnumfeld. Das Wohnumfeld weist allerdings häufig Schwächen auf.

Auch hier gilt es, soweit erforderlich, dauerhafte Verbesserungen im Hinblick auf Barrierefreiheit, Sicherheit, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Nahversorgung und ÖPNV zu erzielen. Die Schwierigkeit im Bereich des Wohnumfeldes besteht allerdings darin, eine Vielzahl an Beteiligten (z. B. Eigentümer, Bewohner, Einzelhandel, betroffene städtische Ämter, Verkehrsbetriebe) zu koordinieren und Angebote und Verbesserungen zu vernetzen.

Erste Schritte wurden durch die Einrichtung von „Stadtbezirkskonferenzen Seniorenarbeit“ unternommen, die die Verbesserung der Lebenssituation älterer Menschen zum Ziel haben. Um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse älterer Menschen im Hinblick auf deren Wohnsituation (Wohnung, Wohnumfeld) ausreichend berücksichtigt werden, sollte die Wohnberatung an den Konferenzen teilnehmen, soweit das Thema „Wohnen im Alter“ behandelt wird.

**Die Wohnberatung strebt die Teilnahme an Sitzungen der „Stadtbezirkskonferenzen Seniorenarbeit“ an, soweit das Thema „Wohnen im Alter“ betroffen ist.**

### 6.5 Öffentlichkeitsarbeit

Zur Verbesserung der Wohnsituation älterer Menschen sind verschiedene Maßnahmen im Wohnungsneubau, im Wohnungsbestand, aber auch im Bereich alternativer Wohnformen vorgesehen. Der Erfolg der Maßnahmenpakete hängt allerdings in hohem Maße davon ab, ob und inwieweit die verschiedenen Angebote den jeweiligen Adressaten bekannt sind. Eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit ist daher unerlässlich.

Bereits heute betreibt die Wohnberatung eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit zu den bestehenden Angeboten, z. B. Informationsveranstaltungen, Herausgabe eines Flyers, Einrichtung von Musterzimmern (behindertengerechte Küche, behindertengerechtes Badezimmer) in den Räumen des Wohnungsamtes.

Der nunmehr erweiterten Zielsetzung des „barrierefreien Wohnens“ und der damit verbundenen Erweiterung des Angebotsspektrums, insbesondere der Wohnberatung, sollte durch eine entsprechend breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit Rechnung getragen werden. Eine gezielte und umfassende Information der verschiedenen Zielgruppen (Betroffene, Vermieter, Investoren, Architekten u. a.) kann dabei durch eine entsprechende Kampagne erreicht werden. Im Rahmen dieser Kampagne sind Anschreibeaktionen ebenso denkbar wie z. B. Plakatierungen, Radiospots und Informationsveranstaltungen.

Die Durchführung einer derartigen Kampagne erfordert allerdings die Beauftragung einer professionellen Agentur. Hierfür müssen städtische Mittel bereitgestellt werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit sollten darüber hinaus zu Themenschwerpunkten Veranstaltungen für Fachpublikum, aber auch allgemein für Interessierte durchgeführt werden.

So bieten Fachtagungen, wie sie z.B. am 06.12.2006 durchgeführt wurde, die Möglichkeit, Experten/ Akteure des Wohnungsmarktes über verschiedene Themen zu informieren und zu sensibilisieren. Die Verwaltung kann die Erfahrungen und Anregungen der Experten für die Erarbeitung zielgerichteter Angebote nutzen.

#### **Handlungsempfehlungen Öffentlichkeit**

**Durchführung einer Kampagne zum Thema „Barrierefreies Wohnen“, „Angebote der Wohnberatung“. Bereitstellung entsprechender städtischer Mittel.**

**Durchführung von Veranstaltungen zu Themenschwerpunkten, z.B. in Form von Fachtagungen.**

**Herausgegeben von**

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Wohnungswesen

**Fotos**

Panthermedia

**Druckbetreuung**

Stadtbetrieb Zentrale Dienste

[www.duesseldorf.de/wohnen](http://www.duesseldorf.de/wohnen)

II/08-.34