

4. Eigentümerforum Schalke Soziale Stadt Schalke

11. Juli 2012

Tagesordnung

I. Begrüßung

Marco Szymkowiak, Stadtteilbüro Schalke

II. „Lebensqualität Älterer im Wohnquartier“

Prof. Dr. Harald Rüßler, FH Dortmund

III. Barrierefreie Modernisierung

Stefan Wiewelhove, Modernisierungsberater Schalke

Einführung in die Stadterneuerung Schalke

Stadtteilprogramm Schalke mit dem Schwerpunkt der baulichen Erneuerung des Wohnungsbestandes, flankierende Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung

Dreiklang von Stadterneuerung, Investitionen und privatem Engagement

Hoher Anteil an privaten Haus- und Wohnungseigentümern im Stadtteil Schalke

Große Bedeutung des Engagements der privaten Einzeleigentümer für den Prozess der Erneuerung

Stadtteilprogramm Soziale Stadt Schalke

Grundlage ist das integrierte Handlungskonzept der „Stadtentwicklungsplan Schalke“, kurz das IHK

Leitbild: Citynaher und preiswerter Wohnstandort mit Vielfalt und kurzen Wegen

- **Verbesserung des Wohnungsbestandes**
- **Unterstützung von Einzeleigentümern**
- Qualifizierung des öffentlichen Raums
- Angebote für Jugendliche
- Imageverbesserung, Stadtteilmarketing, Bildung als Standortfaktor
- Aktivierung/ Einbeziehung Stadtteilakteure/ Bewohner
- Einrichtung eines Stadtteilbüros: Projektentwicklung und Koordination



Ergebnisse der schriftlichen Befragung des LiW-Projekts (Lebensqualität Älterer im Wohnquartier)

4. Eigentümerforum in Schalke 11.07.2012

Prof. Dr. Harald Rübler



Inhalt

1. Kurzvorstellung des Projekts
2. Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter
3. Wohnsituation der Älteren in Schalke
4. Merkmale der Wohneigentumsbesitzer in Schalke
5. Einschätzungen und Wünsche der Älteren
6. Handlungsempfehlungen

1.KURZVORSTELLUNG DES LIW-PROJEKTS

Laufzeit, Förderung, Projektpartner, Kontakt

Lebensqualität Älterer im Wohnquartier (LiW) Selbstbestimmt älter werden im Ruhrgebiet

Laufzeit:	01.05.2010 – 31.05.2013 (3 Jahre)
Gefördert vom:	Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) Förderlinie: Soziale Innovationen für die Lebensqualität im Alter (SILQUA-FH)
Projektmitarbeiter:	Prof. Dr. Harald Rüßler, Dr. Dietmar Köster, Janina Stiel, studentische Mitarbeiter
Projekt- Praxispartner:	FoGera e.V., Forschungsbereich „Planen und Bauen im Strukturwandel“ FH Dortmund, Stadt Gelsenkirchen, Trägerverbund Seniorennetz Gelsenkirchen, Vivawest Wohnen GmbH, Landessenorenvertretung NRW
Kontakt:	www.liw.fh-dortmund.de , Telefon: 0231-7554900 E-Mail: liw@fh-dortmund.de

2. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG UND WOHNEN IM ALTER

Älter. Weniger. Bunter.

Alter(n) ist ein differenzieller Prozess: Älter. Weniger. Bunter.

Unter dieser „Formel“ wird vielfach der demographische Wandel zusammengefasst:

Älter: „dreifaches Altern“ der Bevölkerung:

- Zunahme der absoluten Zahl älterer Menschen,
- wachsender Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung und
- Zunahme der Hochaltrigkeit, starker Anstieg sehr alter Menschen (85 plus).

Weniger: Schrumpfen der Bevölkerung

Bunter: Steigender Anteil älterer Migranten/innen;
Heterogenisierung der Lebensläufe



Der **Wohnung und dem unmittelbaren Wohnumfeld** kommt für die Lebensqualität im Alter eine herausragende Bedeutung zu.

„Alltag im Alter heißt vor allem Wohnalltag. Die Umwelt des alltäglichen Lebensvollzugs im Alter ist die Wohnung und das Haus sowie das nahe Wohnumfeld“ (Saup 1999: 44).

Repräsentative Befunde für Deutschland, wie z.B. der [Deutsche Alterssurvey \(DEAS\)](#) und der neuste [Demografiebericht](#) der Bundesregierung, zeigen:

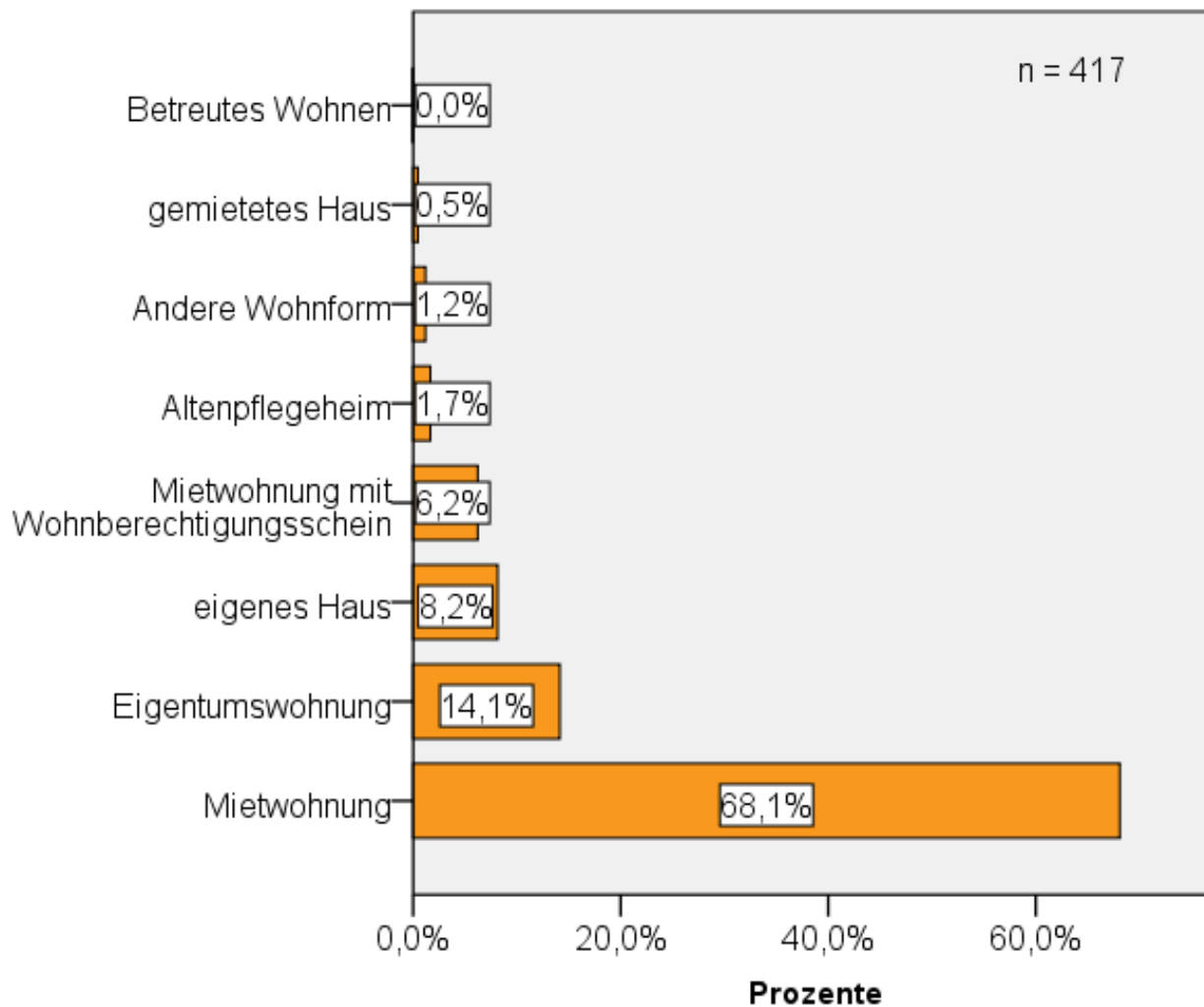
- Die meisten älteren Menschen möchten ihr Leben selbst bestimmen und selbständig bis ins hohe *Alter* in der *privaten Wohnung* leben.
- Nicht nur die (barrierefreie) Wohnung ist wichtig für eine gute Lebensqualität, sondern vor allem auch die (*soziale*) *Infrastruktur*: Nachbarschaft, Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, barrierefreies Umfeld etc.
- Trotz Schrumpfung der Bevölkerung: Die Anzahl der Privathaushalte steigt kontinuierlich und *die Haushalte werden immer kleiner* – derzeit „leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Die Zahl der Haushalte, in denen nur eine Person lebt, nimmt rasch zu“ (Demografiebericht 2011: 44). Dies ist Ausdruck einer *Singularisierungstendenz*. Auch im *Alter*.

Die Differenziertheit des Alter(n)s zeigt sich auch an Angeboten und Nachfrage *neuer Wohnformen*: gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen etc.

3. WOHSITUATION DER ÄLTEREN IN SCHALKE

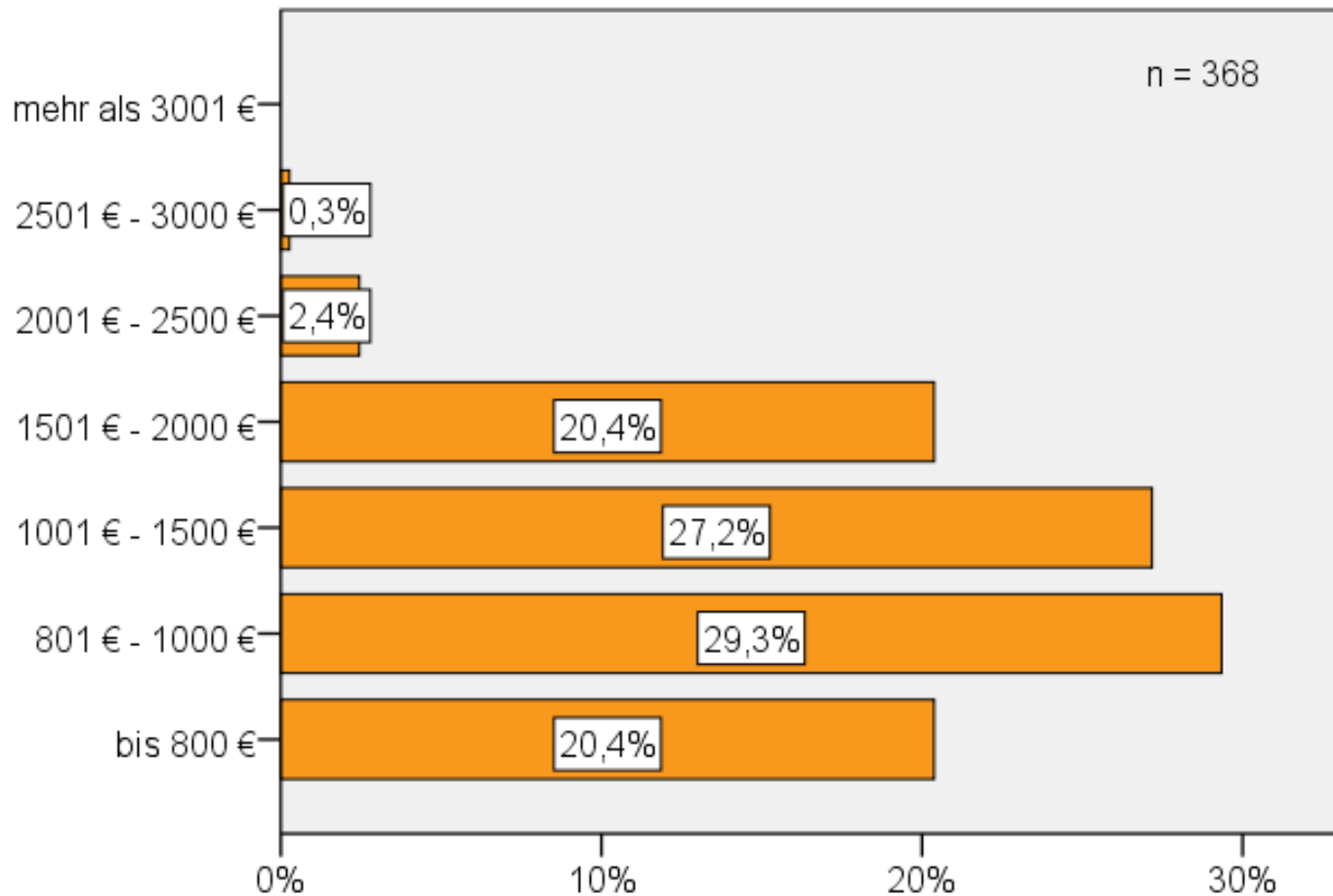
Wohnformen, Haushaltsgröße, Wohnungsgröße, Wohndauer,
Einkommen, Familienstatus

Wohnform



Mit 74,3% lebt der überwiegende Teil der älteren SchalkerInnen in Mietwohnungen, 22,3% verfügen über Wohneigentum.

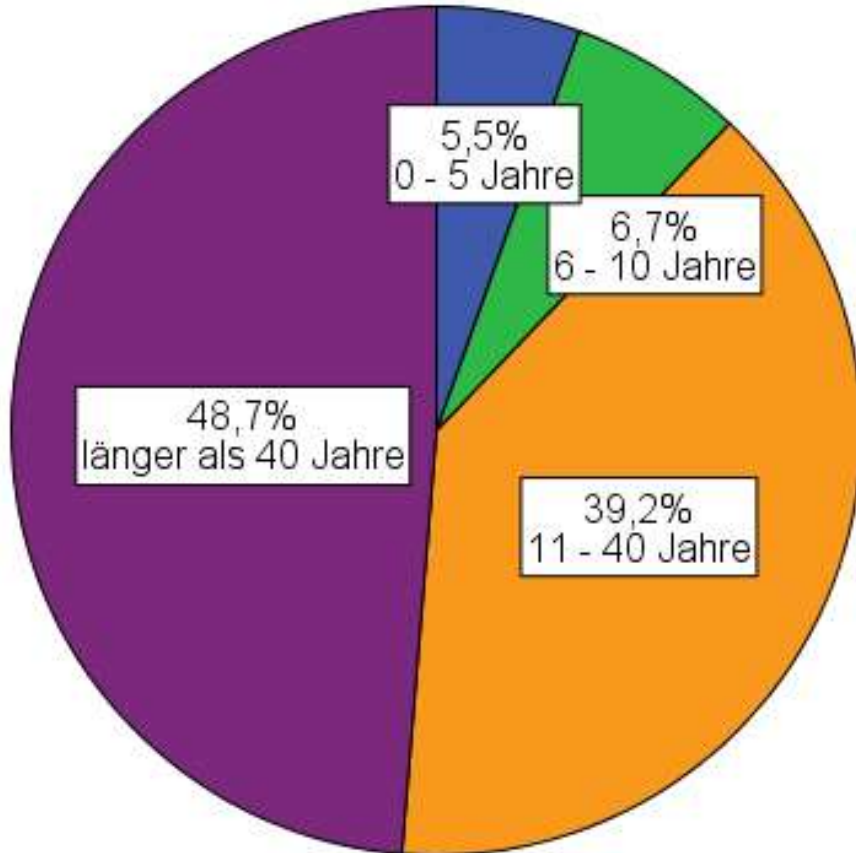
Maximales Einkommen im Monat pro Kopf (klassiertes maximales Nettoäquivalenzeinkommen)



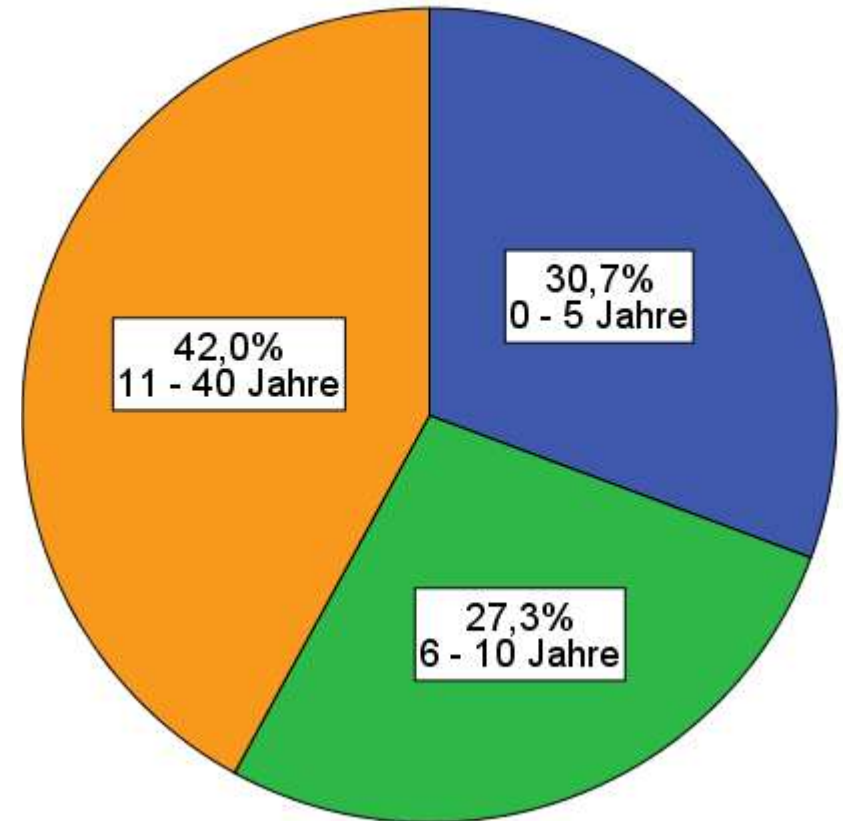
Der Einkommensspielraum der älteren SchalkerInnen ist nicht groß, 20% sind von Armut betroffen, weitere 30% sind gefährdet.

Wohndauer: über 60jährige

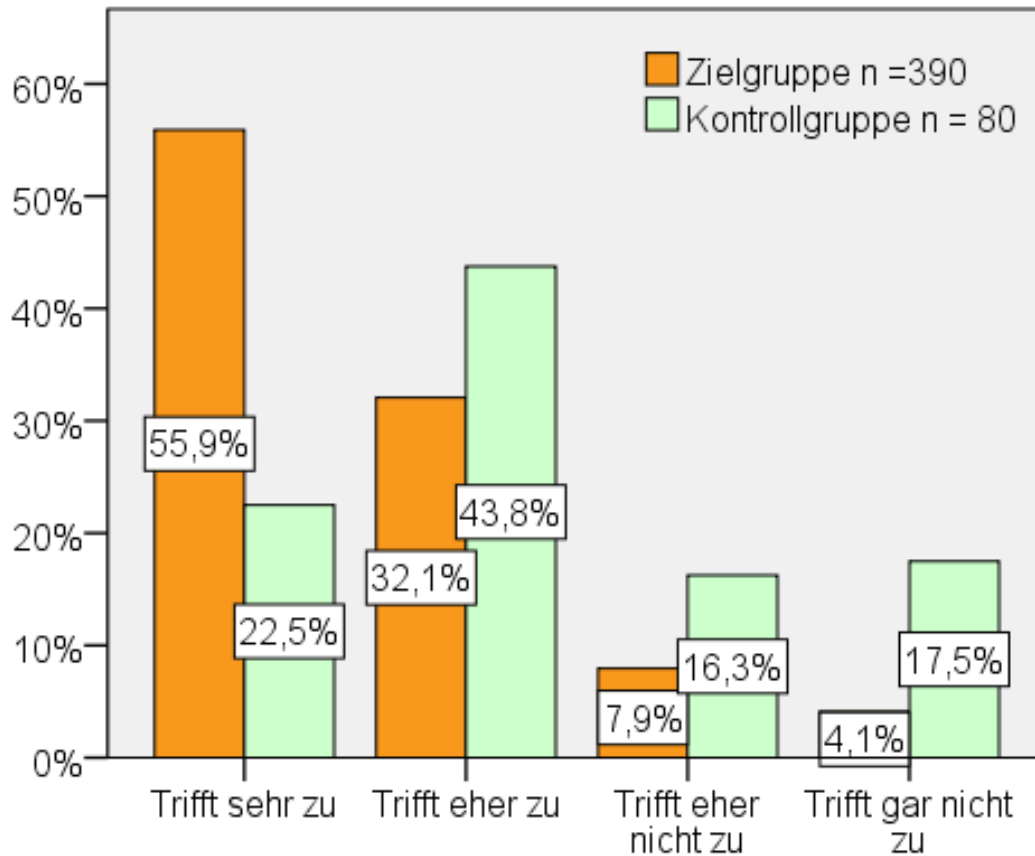
30-40 Jährige



n = 421



n = 88



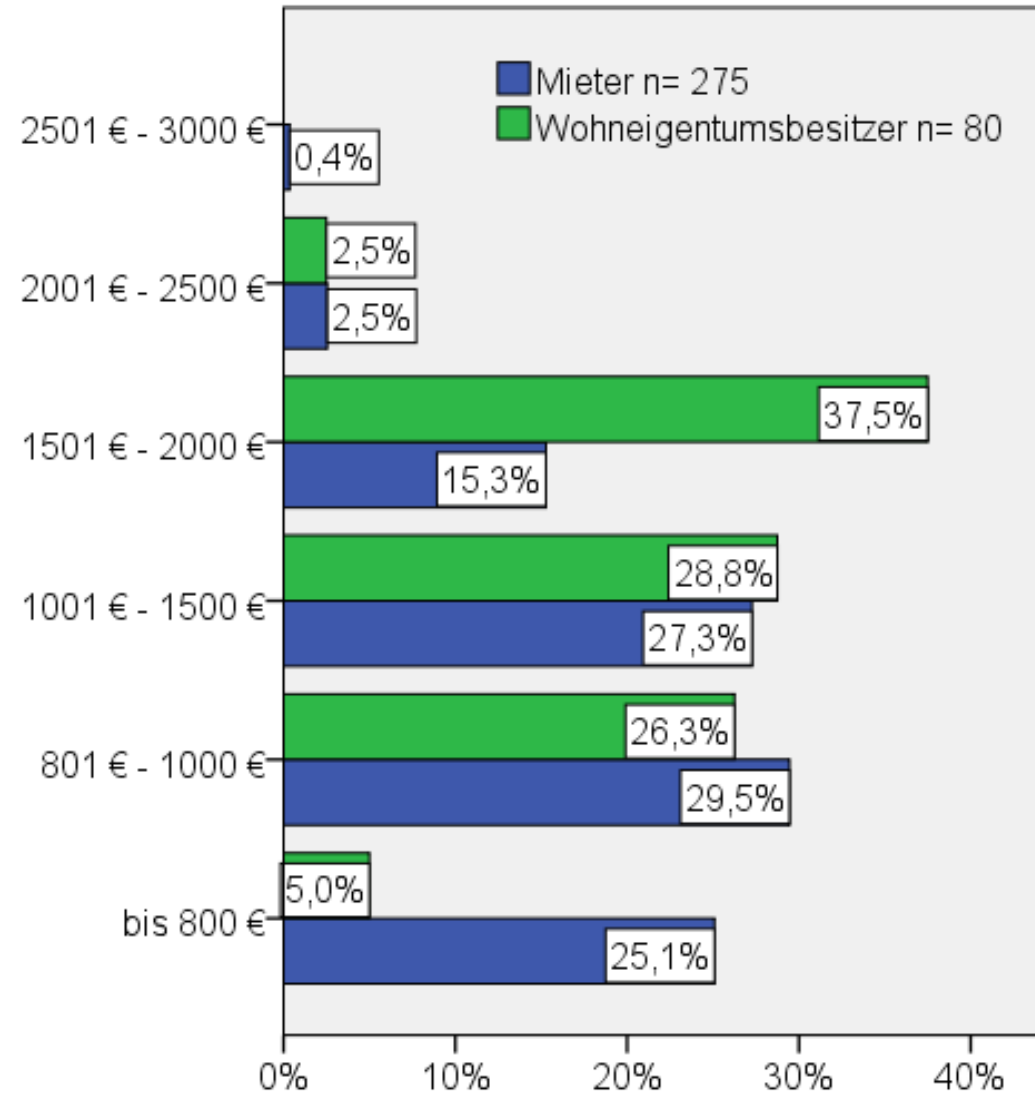
**Ich möchte solange wie möglich in
meinem Wohnviertel leben.**

88% der älteren SchalkerInnen möchten so lange wie möglich im Wohnviertel bleiben, ebenso 66,3% der Jüngeren/Familien.
Dies spricht dafür, dass für viele Schalke ein Wohnort ist, an dem sie dauerhaft leben werden.

4. MERKMALE DER WOHNEIGENTUMSBESITZER IN SCHALKE

Alter, Geschlechterverhältnis, Wohndauer, Einkommen, Beurteilung
Gebäudequalität

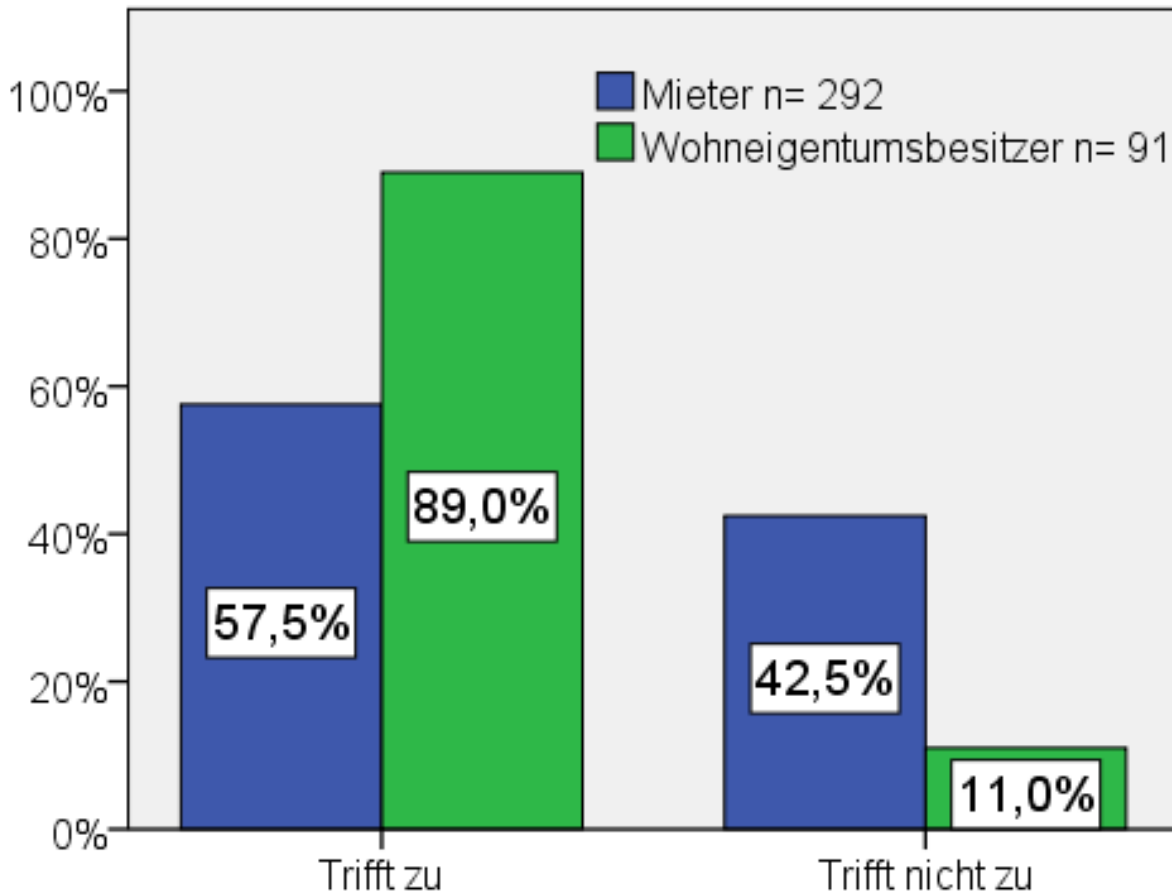
- In Schalke leben 23% der über 60jährigen in Wohneigentum (Wohnung oder Haus) (= Wohneigentumsbesitzer) und 77% zur Miete (= Mieter).
- Ältere Wohneigentumsbesitzer sind zu 63% Frauen und nur zu 37% Männer.
- Sie sind zu 41,3% zwischen 60-69 Jahre, zu 35,9% zwischen 70-79 und zu 22,8% 80 Jahre und älter.
- Von ihnen leben 7,6% seit weniger als 10 Jahren in Schalke, 53,7% zwischen 11 und 40 Jahren und 39,8% seit über 40 Jahren in Schalke.
- Während der überwiegende Teil der „Mieter“ zwischen 46 und 80m² zur Verfügung hat (78,4%), haben 48,4% der Wohneigentumsbesitzer mehr als 80m² zur Verfügung, davon allein 25,3% über 100m².



Klassiertes maximales Nettoäquivalenzeinkommen:

(berechnet aus eigener Angabe über monatliches Nettoeinkommen des Haushalts)

Auch von den Wohneigentumsbesitzern wären nach eigener Angabe 5% einkommensarm und 26,3% armutsgefährdet. Dies lässt auf geringere Handlungsspielräume von gut 30% der Eigentumsbesitzer schließen.



Die Gebäudequalität meiner Wohnung/meines Hauses ist sehr gut (z.B. Helligkeit, Wärmeschutz, Lärmisolation).

Es gibt einen großen Unterschied zwischen den Wohneigentumsbesitzern und den Mietern in Bezug auf die Beurteilung der Gebäudequalität des eigenen Wohnhauses (31,5 %).

5. EINSCHÄTZUNGEN UND WÜNSCHE DER ÄLTEREN IN SCHALKE

Gebäudequalität, Barrierefreiheit, Dienstleistungsangebote,
Nachbarschaftshilfe, Sauberkeit und Wohnumfeld

Wie wichtig sind Ihnen folgende Bereiche?

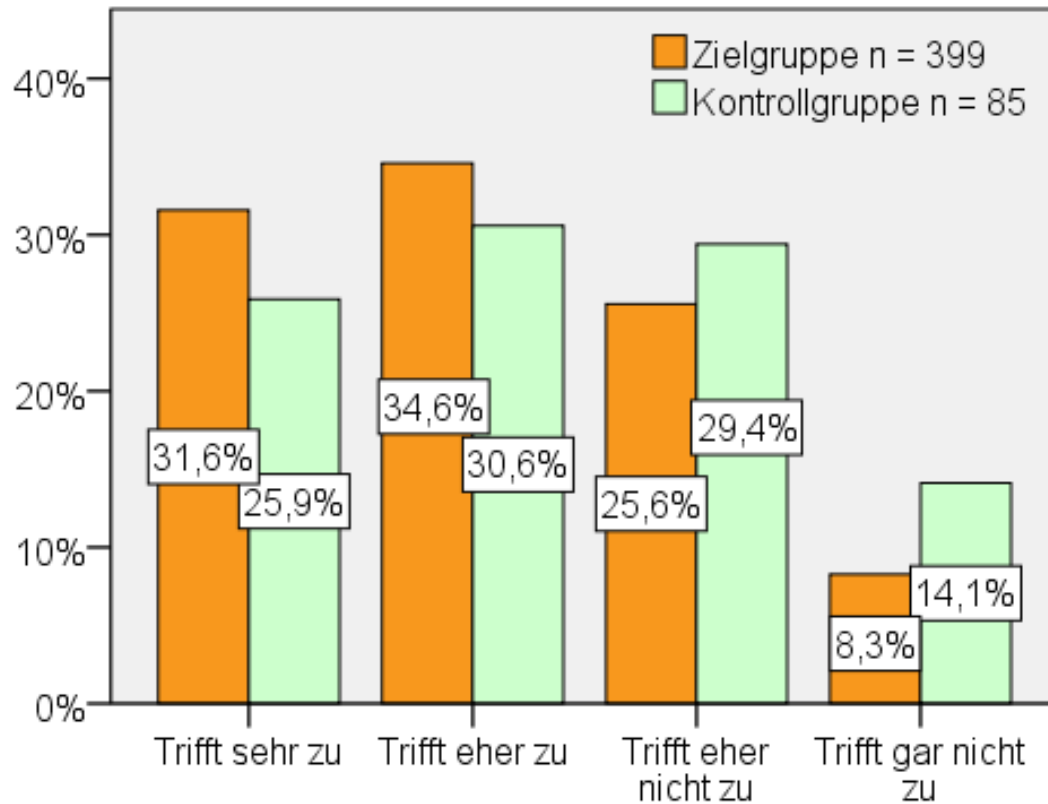
	(sortiert von wichtig nach unwichtig)	wichtig		unwichtig	
		n	%	n	%
1.	Gesundheit	400	99,8%	1	0,2%
2.	Im täglichen Leben zurecht kommen	392	99,5%	2	0,5%
3.	Wohnverhältnisse	390	99%	4	1%
4.	Beziehungen zu Ihren Familienangehörigen	396	97,7%	9	2,2%
5.	Lebensstandard	376	97,7%	9	2,3%
6.	Beziehungen zu Ihren Freunden	360	93%	27	7%
7.	Beziehungen zu Ihren Nachbarn	344	87,8%	48	12,2%
8.	Lernen/Bildung	308	83%	63	17%
9.	Freizeitgestaltung	294	79,7%	75	20,3%

Der Bereich Wohnen gehört zusammen mit Gesundheit und der selbstständigen Bewältigung des Alltags zu den drei wichtigsten Bereichen der SeniorInnen für ihre Lebenszufriedenheit.

Und wie zufrieden sind Sie ...

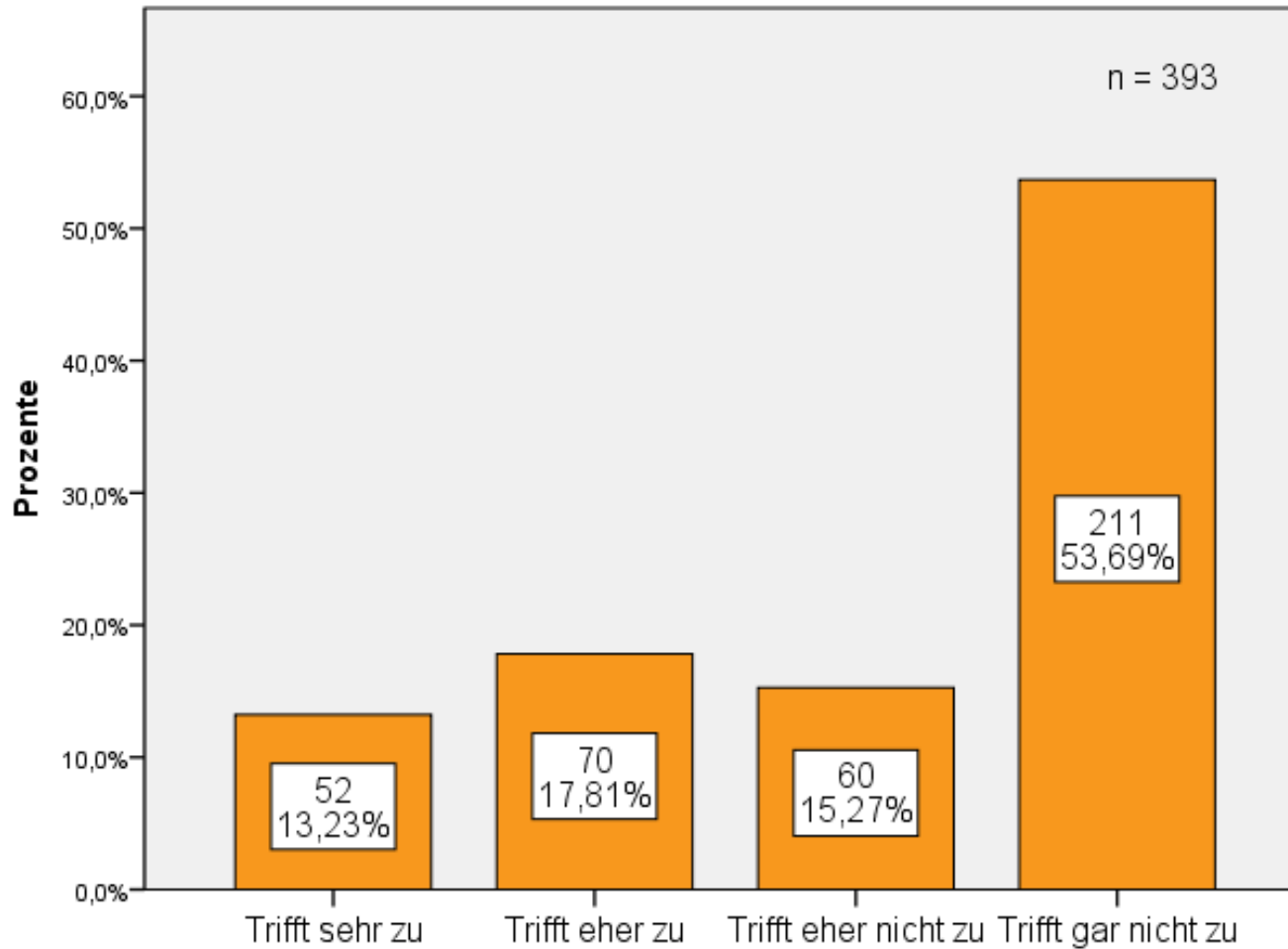
	(sortiert von zufrieden nach unzufrieden)	zufrieden		unzufrieden	
		n	%	n	%
1.	mit den Beziehungen zu Ihren Familienangehörigen?	359	94,4%	21	5,6%
2.	mit den Beziehungen zu Ihren Freunden?	332	93,5%	23	6,5%
3.	mit dem, was Sie bisher gelernt haben?	313	92,2%	27	8%
4.	damit, wie Sie im täglichen Leben zurecht kommen?	323	91,0%	32	9%
5.	mit Ihren Wohnverhältnissen?	322	86,8%	49	13,2%
6.	mit Ihrem Lebensstandard?	306	83,8%	59	16,2%
7.	mit den Beziehungen zu Ihren Nachbarn?	302	83,5%	60	16,5%
8.	mit Ihrer Freizeitgestaltung?	281	82,9%	58	17,1%
9.	mit Ihrer Gesundheit?	222	59,2%	153	40,8%

Auf der Skala der Zufriedenheit mit bestimmten Lebensbereichen erreichen die momentanen Wohnverhältnisse jedoch nur den 5. Platz.



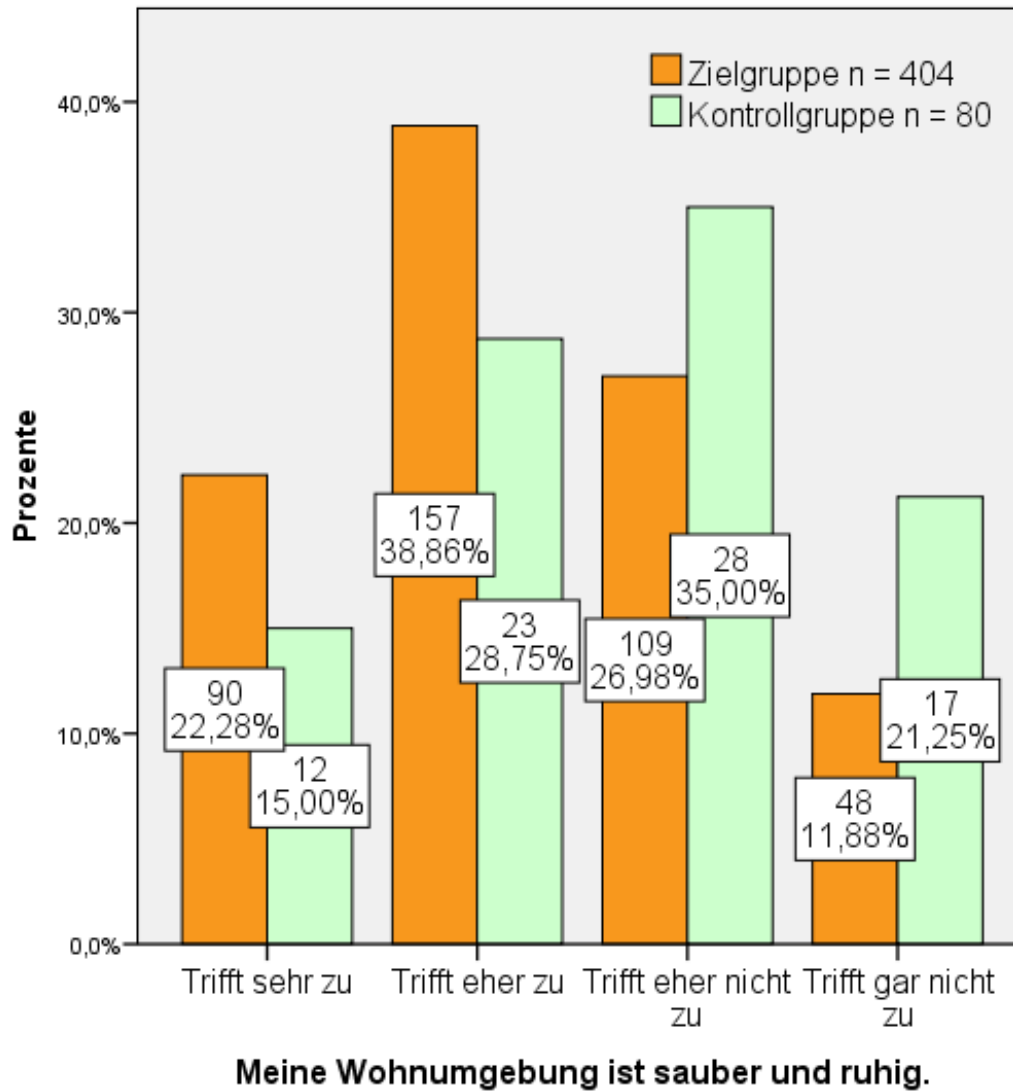
Die Gebäudequalität meiner Wohnung/meines Hauses ist sehr gut (z.B. Helligkeit, Wärmeschutz, Lärmisolierung).

Die Jüngeren sehen die Gebäudequalität kritischer als die Älteren. Insgesamt sind 43,5% der Jüngeren und 33,9% der Älteren nicht zufrieden.



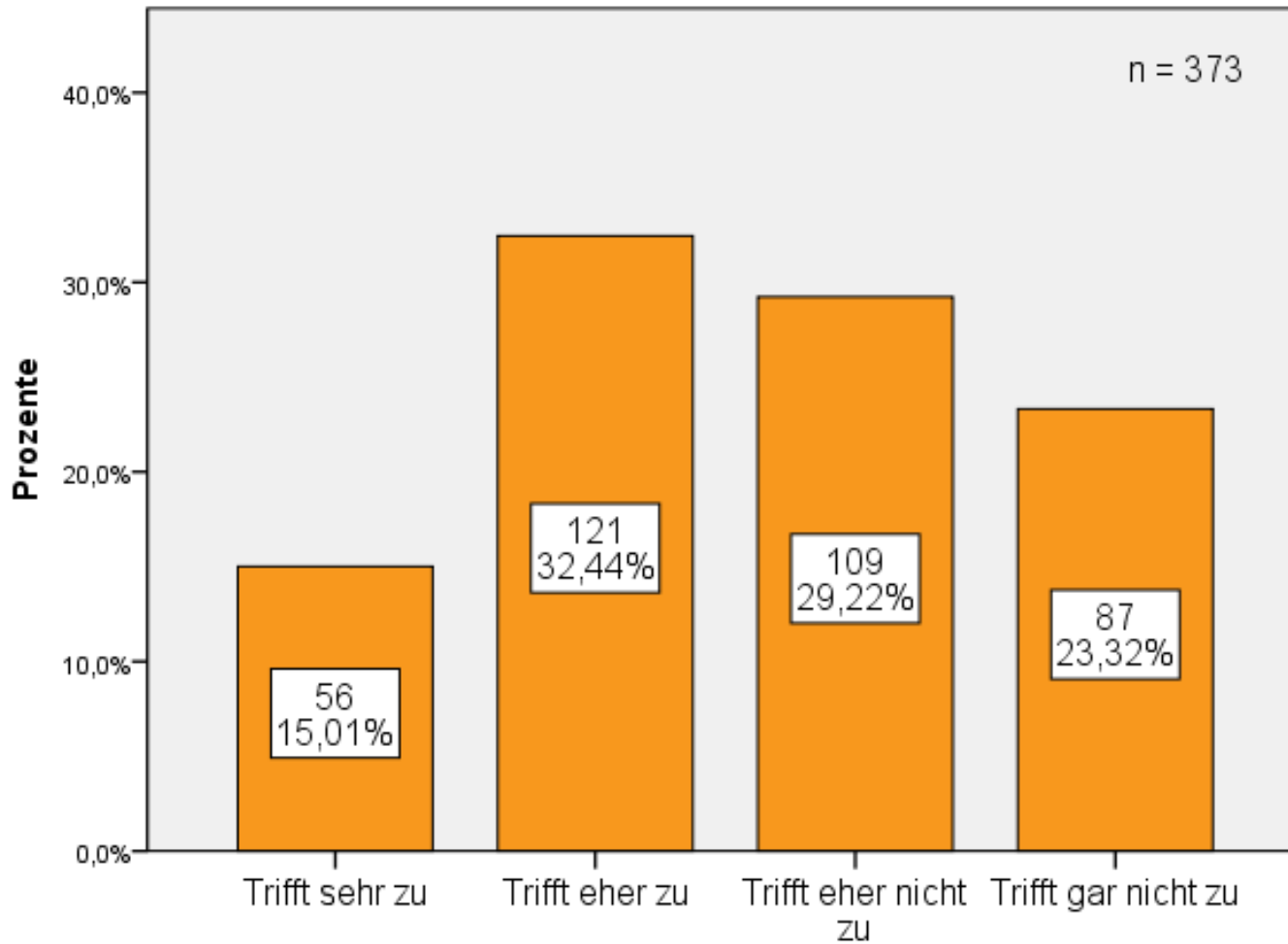
In meinem Wohnhaus gibt es in ausreichendem Maße Dienstleistungsangebote wie Hausmeister, Gärtner, Winterdienste.

69% der Älteren meinen, wohnraumbezogene Dienstleistungsangebote seien nicht ausreichend.



Auch beim Thema Ruhe und Sauberkeit gibt es Differenzen zwischen den Jüngeren und Älteren:

56% der Kontrollgruppe sehen das kritisch, bei der Zielgruppe „nur“ knapp 39%.



Nachbarschaftshilfe ist in meinem Wohnviertel selbstverständlich.

Gespaltenes Bild:

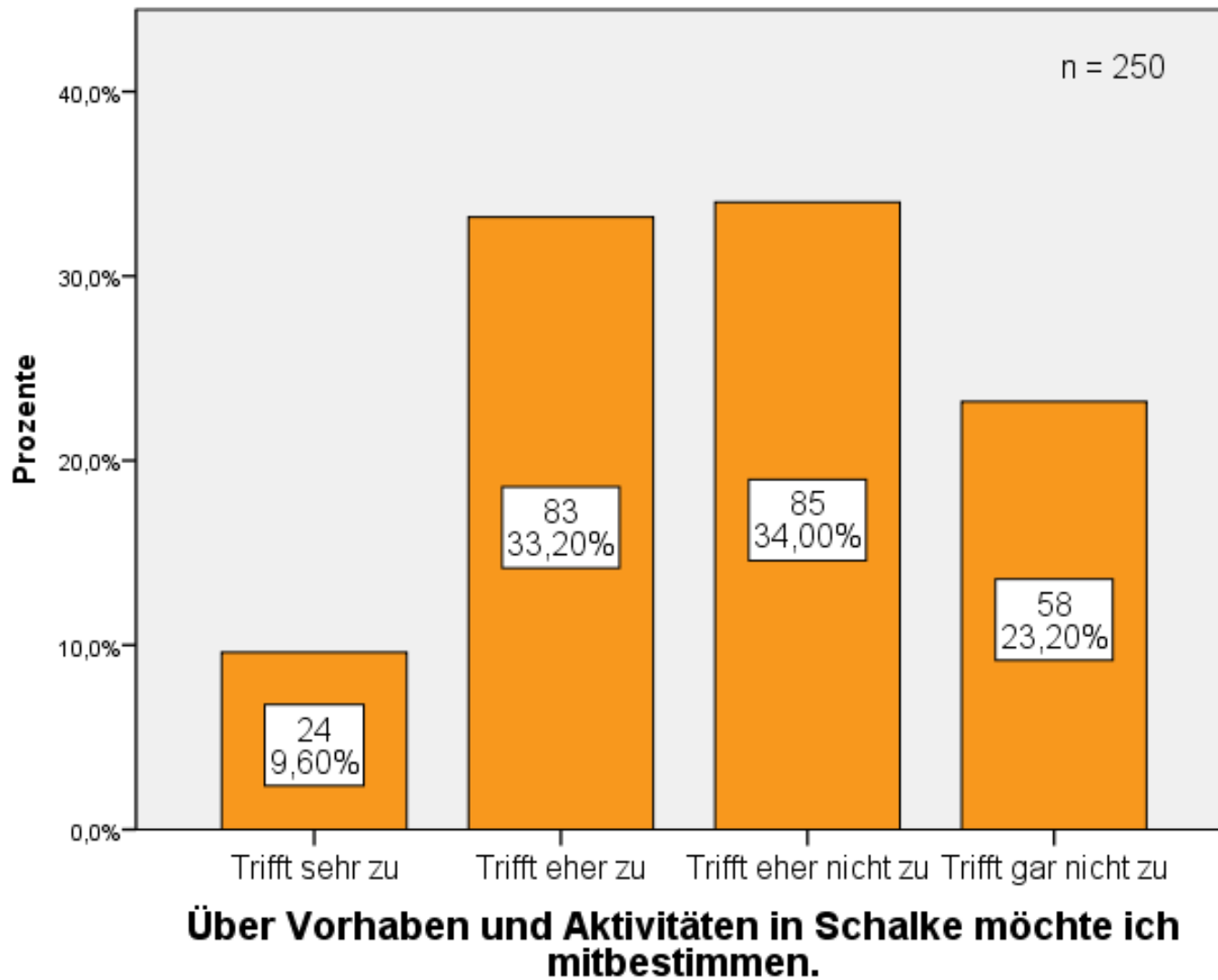
Knapp 53% sagen, dass selbstverständliche Nachbarschaftshilfe eher nicht oder gar nicht gegeben ist. 47% bejahen die Existenz von Nachbarschaftshilfe.

Könnten Sie sich vorstellen später einmal in eine andere Wohnform umzuziehen? → Könnte für mich in Frage kommen sagen:

Frauen		n	Prozent
1.	Betreutes Wohnen/Service Wohnen	87	44,8 %
2.	Haus- und Wohngemeinschaft für Senioren	64	34,8 %
3.	Gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt	47	27,3 %
4.	Pflegeeinrichtung/ Heim	40	21,5 %

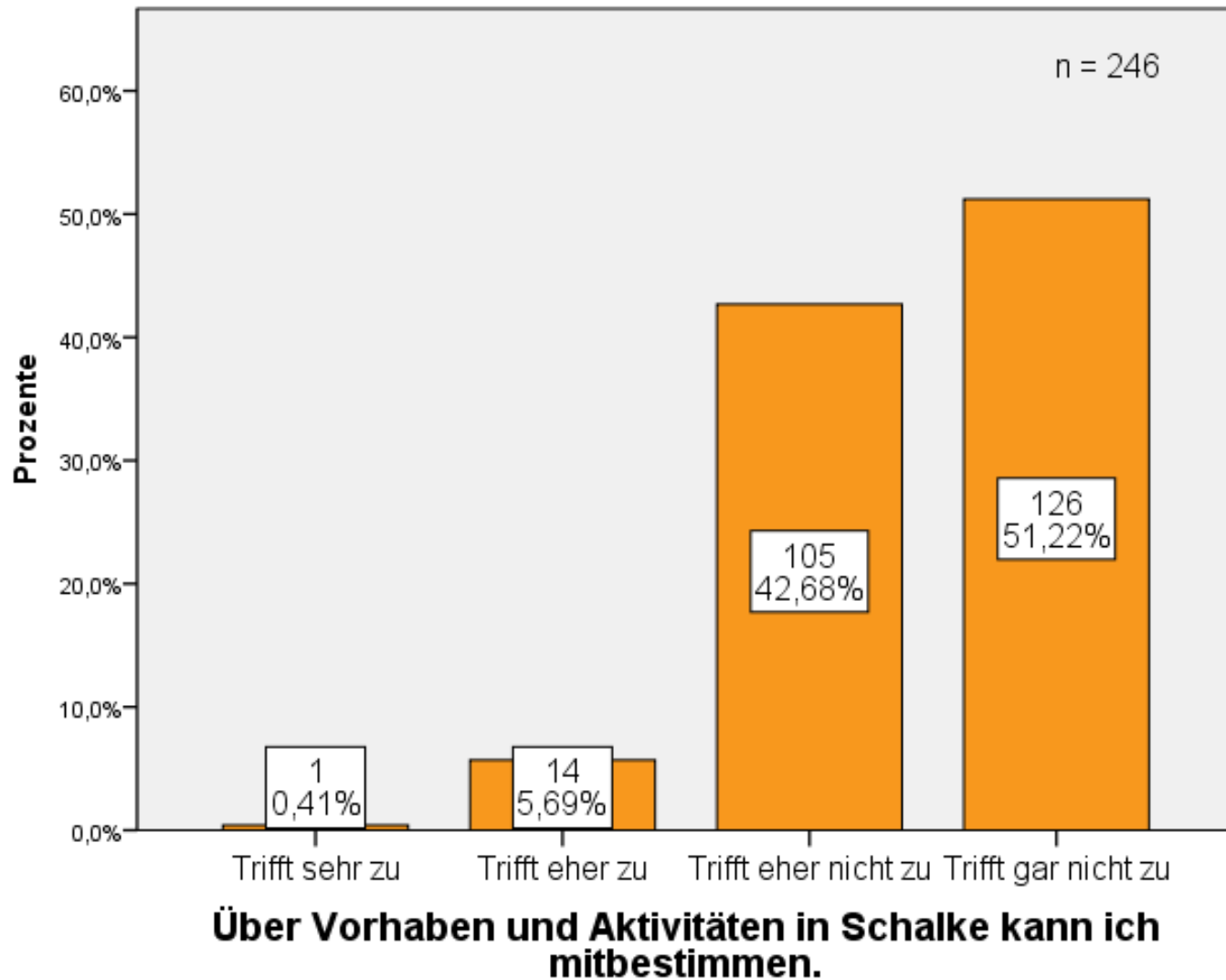
Männer		n	Prozent
1.	Betreutes Wohnen/Service Wohnen	49	37,7 %
2.	Haus- und Wohngemeinschaft für Senioren	33	25,8 %
3.	Gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt	30	24,2 %
4.	Pflegeeinrichtung/ Heim	29	22,1 %

Am ehesten können sich ältere Männer und Frauen bei Bedarf die Wohnform *Betreutes Wohnen* vorstellen, je ein Fünftel aber auch den Einzug in ein Pflegeheim.



Wichtig für die
Umsetzung von
Vorhaben:
Partizipation.

43% der Senioren
möchten über
Vorhaben in
Schalke
mitbestimmen.



Aber 94% der Senioren meinen, sie können über Vorhaben in Schalke nicht mitbestimmen.

Es gibt nach Meinung der Befragten also eine große Diskrepanz zwischen dem Wunsch und den Möglichkeiten mitzubestimmen.

Dinge, die mehr für Menschen ab 60 im Wohnviertel getan werden sollten:

	Zielgruppe	n	Prozent der Fälle
1.	altersgerechte Wohnungen	182	54,3%
2.	altersgerechtes Wohnumfeld	180	53,7%
3.	mehr Information und bessere Beratung über Dinge des Alterns	148	44,2%
4.	mehr gesundheitsfördernde Aktivitäten	119	35,5%
5.	mehr Angebote für Frauen ab 60 Jahren	97	29,0%
6.	mehr Angebote für Männer ab 60 Jahren	81	24,2%
7.	Mehr kulturelle Angebote	70	20,9%
8.	Mehr Lernangebote für ältere Menschen	50	14,9%

6. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Investitionen in Steine und Übernahme sozialer Verantwortung

Investitionen in Steine

- ⇒ Wohnungsförderung/Sozialwohnungsbau von barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen in Schalke lohnt sich - nicht zuletzt auch mit Blick auf Folgegenerationen!
- ⇒ Förderung besonders in Schalke-Ost: Wohnsituation in Schalke-Ost wird schlechter bewertet als in Schalke-West.
- ⇒ Besonders aus der Perspektive der Jüngeren besteht ein Modernisierungsbedarf im Hinblick auf die Gebäudequalität. Für Ältere gilt hier wohl eher das so genannte Zufriedenheitsparadox.
- ⇒ Bereitstellung kleinerer Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Übernahme sozialer Verantwortung

- ⇒ Auch die Wohnungswirtschaft ist bei der Förderung von guter Nachbarschaft und einer sauberen und ruhigen Wohnumgebung gefragt (z.B. Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, personelle Schnittstelle Wohnungswirtschaft - Seniorenvertreter/ Nachbarschaftsstifter).
- ⇒ Es besteht ein großer Bedarf an wohnungsbezogenen Dienstleistungsangeboten.
- ⇒ Wichtig sind *bezahlbare* barrierefreie/barrierearme Wohnungen. Die finanziellen Spielräume der SchalkerInnen sind nicht groß.
- ⇒ Bei allen Überlegungen sollten die Bewohner miteinbezogen werden. Sie sind die Experten ihres Wohnumfelds.

Danke für ihre Aufmerksamkeit!

Zeit für Ihre Fragen

Modernisierungsberatung
»Stadtteilprogramm Soziale Stadt Schalke«
in Gelsenkirchen
Kostenlose Beratung für Eigentümer!

Thema:
»Altersgerechtes Umbauen«

Privater Raum: Haus/Wohnung

- Wohnraumanpassung ist notwendig:
Nach Schätzungen von Wohnungsunternehmen ist heute nur 1 % des vorhandenen Wohnraums seniorenfreundlich.
- Aber über 70 % der Ältern wollen in der eigenen Wohnung bleiben.
- Umbau, um Selbstständigkeit und Mobilität in der eigenen Wohnung zu ermöglichen und die nötige, häusliche Pflegesituation zu erleichtern.
→ Menschliche Bindungen erhalten, im Quartier eingebunden sein.

Ziele und Aufgaben

- der Erhalt des vorhandenen Grades von Selbständigkeit, d.h. die Vorbeugung von Selbstständigkeitseinschränkungen
- die Wiederherstellung der Selbstständigkeit
- die Reduzierung von Hilfebedarf oder Pflegebedarf
- einfache Lösungen mit klarem Funktionsumfang
- Komfort und Sicherheit
- Unterstützung eines positiven Lebensgefühls und der selbstständigen Lebensführung
- Normalität durch Alltagsprodukte
- Vermeidung aufwändiger und kostenintensiver Sonderlösungen

Immer zu berücksichtigen:

Ziel ist sich immer bequem und sicher in der eigenen Wohnung zu bewegen:

- Platz satt! – Entrümpeln (was brauche ich wirklich?)
- Weg mit Stolperfallen! (Kabel, Teppiche etc.)
- Gute Erreichbarkeit von Schaltern, Fenstern, Regalen und Schränken,
- Geringerer Kraftaufwand durch elektronische Fernsteuerung oder motorisierte Rolläden, ergonomische Griffe

Aspekte der Umgestaltung Beispiel: Hauseingang

- Stufen immer mit Handlauf / Geländer
- rutschfester Belag, Fußmatte im Boden einlassen
- Hausleuchte mit Bewegungsmelder
- Vordach
- große Türgriffe, ggf. elektronischer Türöffner
- Briefkästen/ Klingelanlage in Sitzhöhe
- Stufen ohne Untertritt / Stolperkante
- Türverbreiterungen
- Rampen



Aspekte der Umgestaltung

Beispiel: Wohnraum

- Ausreichend Platz: ein Rollstuhl benötigt einen Wendekreis mit 1,50 m Durchmesser
- Türen mit mind. 85 cm Durchgangsbreite
- Fensterbrüstungen in 60 cm Höhe
- Erhöhung der Sitzflächen erleichtert das Aufstehen
- ausreichend Schalter und Steckdosen in einer für alle leicht erreichbaren Höhe
- Vermeidung von Schwellen und Stufen
- Bodenfläche mit einem leicht berollbaren Bodenbelag

Aspekte der Umgestaltung Beispiel: Wohnraum

- größere Türgriffe / Türdrücker mit spezieller Ergonomie
- Fingerschutztürblatt mit Knautschzone im Aufschlagbereich



Aspekte der Umgestaltung

Beispiel: Handläufe und Haltegriffe in der Wohnung

- Halte- und Ausruhmöglichkeiten
- Sicherheit
- Hilfsmittel optisch ansprechend in den Wohnraum integrieren



Aspekte der Umgestaltung Beispiel: Küche

- Über-Eck-Anordnung der Arbeitsbereiche
- flexible Arbeitshöhen von 75 bis 90 cm
- Erhöhter Kühlschrank, Backofen, Spülmaschine
- Kniefreiräume / unterfahrbare Arbeitsflächen, Spüle
- Oberschränke mit Schiebe- oder Rolladentüren
- Helle und blendfreie Beleuchtung
- Lichtschalter an Tür und Sitzplatz

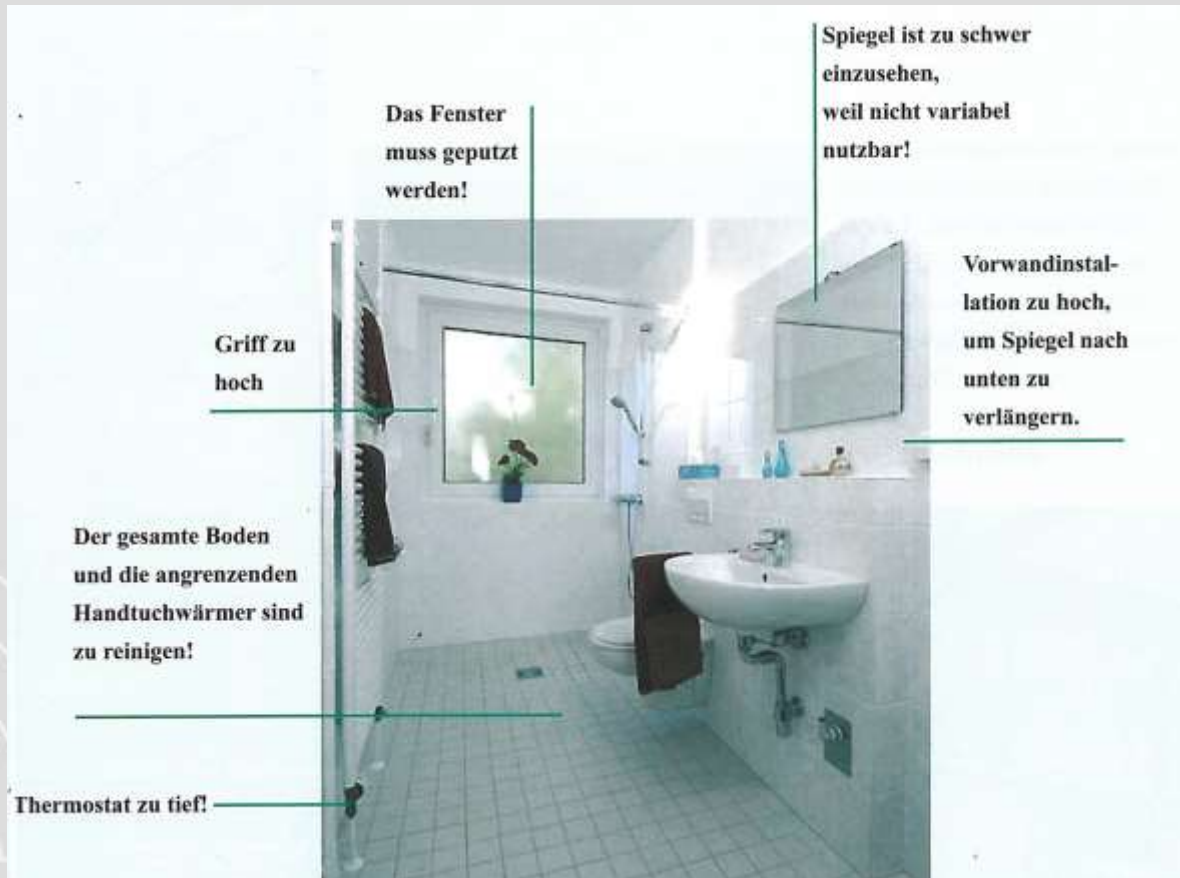


Aspekte der Umgestaltung Beispiel: Bad / WC

- Ausreichend Bewegungsfläche
- Tür schwellenlos
- Bodengleiche Dusche
- Haltegriffe, Duschsitz
- WC Sitzerhöhung
- Tür öffnet nach außen oder Schiebtür
- Stolperfallen vermeiden
- Möglichkeit Haltegriffe nachträglich anzubringen
- unterfahrbares Waschbecken
- Sitzhocker vor Waschbecken



Aspekte der Umgestaltung Beispiel: Bad / WC



Aspekte der Umgestaltung Beispiel: Bad / WC



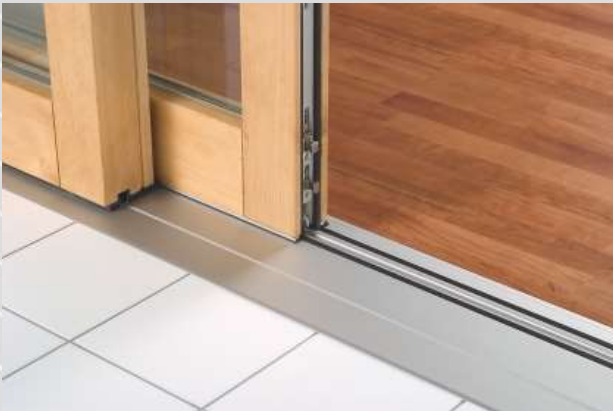
Aspekte der Umgestaltung Beispiel: Schlafzimmer

- Ausreichend Bewegungsfläche
- Bett von 3 Seiten erreichbar
- Bett ggf. auf 50 cm erhöhen
- Lichtschalter am Bett, Nachlichtsystem
- Telefon / Notruf am Bett
- Ablagefläche am Bett
- ausreichende Anzahl von Steckdosen
- Stolperfallen vermeiden



Aspekte der Umgestaltung Beispiel: Balkon / Terrasse

- Ausreichend Bewegungsfläche
- Tür schwellenlos
- Tür aus Sitzposition zu öffnen, Schiebetür
- Rutschfester Bodenbelag, Stolperfallen vermeiden



Förderung und Finanzierung

Spezialmöbel oder notwendige Hilfsmittel

- Krankenkasse
- Pflegekasse
- Berufsgenossenschaften/Rentenkasse

Umbauten

- Landeszuschüsse und Kredite:
 - Wohngeldgesetz
 - Zuschuss kfw-Bankengruppe (Programm 159)
 - Kredite Landesbank NRW

Förderung und Finanzierung

Beispiel: Zuschuss der kfw-Bankengruppe

Die kfw-Förderbank bezuschusst den Umbau von Eigentumswohnungen oder Ein-/Zweifamilienhaus, wenn die Baumaßnahme Barrieren reduzieren soll. Voraussetzung ist, dass der Umbau aus eigenen finanziellen Mittel bestritten wird.

- der Zuschuss kommt direkt auf Ihr Konto
- keine Kredittilgung - keine finanziellen Verpflichtungen
- selbst genutztes oder vermietetes Wohneigentum
- Fachfirmen müssen beauftragt werden

Den Antrag vor Umbau, direkt bei der kfw.

Der Zuschuss beträgt 5% der förderfähigen Investitionskosten, maximal 2.500 Euro pro Wohneinheit.

Voraussetzung: mindestens 6.000 Euro investieren.

Förderung und Finanzierung

Beispiel: Darlehen für den Abbau von Barrieren im Land NRW

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen, die die Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18 040 verbessern. Z.B.:

- Einbau einer bodengleichen Dusche,
- Verbreiterung Türen, Balkontüren,
- Abbau von Türschwellen,
- Rampen, Aufzug, Treppenlift, elektrische Türöffner,
- Darlehen bis 50.000 € pro WE zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Baukosten.
- Die Förderung ist nicht an Einkommensgrenzen gebunden und führt nicht zu einer Sozialbindung der Wohnung.
- Die Darlehensbedingungen sind: ab Zins 1,15% (30 Jahre)

Beratung und Information

Wohnberatungsstellen gibt es viele in NRW – die Nächste finden Sie bei www.wohnberatungsstellen.de

Aktuelle Informationen – Artikel, Förderung etc.

www.barrierefrei.de

www.nullbarriere.de

www.mbv.de (Bestellung von Handbüchern, Broschüren etc.)

Kontakt

Stefan Wiewelhove, Modernisierungsberater

Kontakt über das Stadtteilbüro

Luitpoldstraße 50

45881 Gelsenkirchen

Tel.: 0209 / 40 85 87 66

E-Mail: stefan.wiewelhove@gelsenkirchen.de

Sprechstunde im Stadtteilbüro Schalke

jeden Mittwoch von 16.00 – 17.00 Uhr

oder nach Terminvereinbarung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadtteilbüro Schalke

Luitpoldstraße 50
45881 Gelsenkirchen
Tel. 0209/ 40858766
Marco Szymkowiak
marco.szymkowiak@gelsenkirchen.de