

## **Altengerechter Wohnungsbestand**

### **der Unternehmen des Arbeitskreises StadtSpuren**

---

Derzeit arbeiten im Arbeitskreis **StadtSpuren** die folgenden Unternehmen zusammen: Bauverein Babelsberg, Gewoba e.G. Babelsberg, GEWOBA, PWG 1956, WG „Karl Marx“ Potsdam und die WBG 1903. Gemeinsam bewirtschaften diese Unternehmen etwa 30.000 Wohnungen, was etwa der Hälfte der Potsdamer Mietwohnungen entspricht.

Auch an der Mieterstruktur der Unternehmen lassen sich die demographischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur ablesen. Zwar ist der überwiegende Anteil der Senioren auch bis ins hohe Alter weitgehend selbständig, aber ein Teil muss auch mit leichten bis schwerwiegenden altersbedingten Beeinträchtigungen leben. Auf diese Entwicklung haben sich die einzelnen Unternehmen langfristig eingestellt und ihren Wohnungsbestand modifiziert.

#### **1.1. Wohnungsbestand**

##### **1.1. DIN-gerechte Wohnungen für Behinderte**

In den Beständen der einzelnen Wohnungsunternehmen befinden sich derzeit insgesamt 141 DIN-gerechte Wohnungen für Behinderte. Die Umsetzung der DIN-Vorschriften in den einzelnen Quartieren ermöglicht auch bei stärkeren Behinderungen ein eigenständiges Wohnen.

##### **1. 2. Ebenerdig erreichbare Wohnungen**

Ebenerdig erreichbare Wohnungen sind vor allem für Menschen wichtig, denen das Treppensteigen schwer fällt. Die Wohnungsunternehmen des Arbeitskreises **StadtSpuren** verfügen über 2.640 Wohnungen, die mit einem Aufzug zu erreichen sind, der ebenerdig erschlossen ist. Hierzu zählen ebenfalls Wohnungen, die direkt ebenerdig erschlossen bzw. über Rampen erreichbar sind. Dabei handelt es sich teilweise um Gebäude, bei denen Aufzugs- und Rampenanlagen nachgerüstet wurden.

Die Wohnungen und Flure sind zudem schwellenarm gestaltet. Bei den Aufzugsanlagen verfügt ein Teil der Häuser über eine für Rollstuhlfahrer geeignete Türöffnungsanlage, die mit einem automatischen Schlüssel- bzw. Tastersystem und Drehtürantrieb ausgestattet ist.

### **1.3. Mit Aufzug ausgestattete Wohnungen**

Weitere 2.836 Wohnungen sind mit Aufzügen ausgestattet, die nicht ebenerdig sondern über einen Treppenabsatz erreichbar ist. Jedoch sind die Wohnungen bei leichteren körperlichen Beeinträchtigungen damit noch gut nutzbar.

Zudem bieten diese Wohnungen ein gutes Potential, um sie entsprechend nachzurüsten.

### **1.4. Wohnungen im Erdgeschoss**

Ältere und alte Menschen sind in ihrer Leistungskraft eingeschränkt. Nur ein Teil der alten und älteren Menschen sind tatsächlich behindert. Daher sind für die Wohnraumversorgung von älteren Menschen auch die Wohnungen im Erdgeschoss relevant. Sie sind über eine bzw. eine halbe Treppe und damit mit geringem Kräfteaufwand erreichbar. Im Bestand der Unternehmen des Arbeitskreises befinden sich etwa 5.800 weitere Wohnungen im Erdgeschoss. Auch sie sind geeignet, älteren Menschen, die unter keinen gesundheitlichen Einschränkungen leiden, ein lebenslanges Wohnen zu ermöglichen.

## **2. Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand**

Fasst man die zum heutigen Zeitpunkt für ältere Menschen geeigneten Wohnraum zusammen, dann ergibt sich folgendes Bild:

Behindertengerecht nach DIN	141
Ebenerdig erreichbare Wohnungen	2.640
Wohnungen mit Aufzüge	2.836
Wohnungen in Parterre	5.800
Gesamt	11.417
Anteil am Gesamtbestand	38 %

Dies erlaubt folgende Zusammenfassung:

- 38% der Wohnungen im Bestand der Unternehmen des Arbeitskreises sind geeignet, älteren, in ihrer Leistungskraft eingeschränkten, aber gesunden Menschen ein lebenslanges Wohnen zu ermöglichen.
- 9,2 % der Wohnungen sind für Menschen mit verschiedenen schweren gesundheitlichen Einschränkungen geeignet.

Die Anzahl der geeigneten Wohnungen steht einem konkreten Bedarf gegenüber. Derzeit sind 23% der Bevölkerung 60 Jahre und älter, die Prognosen gehen davon aus, dass diese im Jahre 2020 auf 45% gestiegen sein wird. Dieser Teil der der Bevölkerung lebt vorrangig in kleinen Haushalten, also in Ein-Personen- und Zwei-Personen-Haushalten.

Im Folgenden wird dargestellt wie sich die Anzahl der zur Verfügung stehenden und geeigneten Wohnungen zur Anzahl der benötigten Wohnungen verhält.

Dabei wird in der ersten Tabelle angenommen, dass 50% der betroffenen Personen in Ein-Personen-Haushalten und 50% in Zwei-Personen-Haushalten leben.

	2006	2020
Personen über 60 Jahre (Anteil an der Gesamtbevölkerung)	23%	45%
Wohnungsbedarf (je 50% Ein-Personen-Haushalte und Zwei-Personen-Haushalte)	15%	30%
Derzeitiges Angebot an geeigneten Wohnungen	38%	38%

In der zweiten Tabelle wird von einem höheren Wohnungsbedarf ausgegangen: Es wird angenommen, dass 75% der betroffenen Personen in Ein-Personen-Haushalten und nur 25% in Zwei-Personen-Haushalten leben:

	2006	2020
Personen über 60 Jahre (Anteil an der Gesamtbevölkerung)	23%	45%
Wohnungsbedarf (75% Ein-Personen-Haushalte, 25% Zwei-Personen-Haushalte)	18%	36%
Derzeitiges Angebot an geeigneten Wohnungen	38%	38%

Die Thematik ist auch deshalb nicht neu, da bei den Unternehmen schon immer ältere Mieter bzw. Mitglieder wohnten, darunter auch solche, die körperlich bzw. auch geistig beeinträchtigt sind. Für diese wurden und werden bedarfsgerechte individuelle Wohn- und Lebenslösungen gefunden.

Im Interesse ihrer Mieter und Genossenschaftsmitglieder befassen sich die Wohnungsunternehmen seit langem damit, wie man diesen ein möglichst lebenslanges und selbständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden und damit im gewohnten Umfeld ermöglichen kann.

### 3. Bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes

#### 3.1. Neubau

Bei den Neubauplanungen der Unternehmen werden generell behindertenfreundliche Standards berücksichtigt, so wie es die **PWG 1956** beispielsweise bei ihrem Neubau im Französischen Quartier realisiert hat. Im Rahmen von drei Neubauprojekten wurden bei der PWG 1956 in den letzten Jahren 20 DIN-gerechte Wohnungen für Behinderte geschaffen.

Der Neubau von weiteren 68 barrierefreien Wohnungen ist durch die **WG „Karl Marx“ Potsdam** für das Jahr 2008 geplant, der Unternehmensverbund PRO POTSDAM, zu dem die **GEWOBA WVP** gehört, plant für die nächsten Jahre den Neubau von mehreren hundert Wohnungen.

#### 3.2. Individuelle Wohnraumanpassung

Die Wohnungsunternehmen richten ihre Anstrengungen darauf, entsprechend der individuellen Bedürfnisse der Mieter eine Wohnraumanpassung unter barrierearmen bzw. -frei-

en Gesichtspunkten durchzuführen. Dies ermöglicht in vielen Fällen, dass die Mieter auch bei körperlichen Gebrechen in ihrer angestammten Wohnumgebung bleiben können.

Durch die Unternehmen werden Möglichkeiten des Umbaus von Bestandsgebäuden und entsprechende Fördermöglichkeiten geprüft. Dies betrifft u.a. die Nachrüstung der Bestände mit Rampen und Aufzügen sowie den schwellenfreien Zugang zu den Aufzügen und Wohnungen.

In Einzelfällen erfolgt der Umbau der Wohnung ausgerichtet auf die Bedürfnisse des Mieters. Der ebenerdige Zugang wird dann beispielsweise durch einen Treppenlift realisiert, wenn dies kostenseitig und technisch machbar ist. So realisiert die **WBG 1903** vorrangig individuelle Lösungen im Gespräch mit dem betroffenen Mieter. Ein Musterbad mit einer ebenerdigen Dusche hat die **Gewoba e.G. Babelsberg** eingerichtet. Hier können sich Mieter über den bedarfsgerechten Umbau ihres Bades informieren.

Die **GEWOBA WVP** verfügt über eine altersgerechte Musterwohnung, in der sich die Mieter vor Ort über die vielfältigen Möglichkeiten zur Umgestaltung oder Neuausstattung ihrer Wohnung beraten lassen können. Das Angebot richtet sich nicht nur an Mieter, die aktuell von Gesundheits- und Bewegungseinschränkungen betroffen sind, sondern auch an Mieter, die für das Alter vorsorgen wollen. Neben individuellen Umgestaltungsmaßnahmen werden auch individuelle Finanzierungsmöglichkeiten angeboten.

### **3.3. Bestandsentwicklung**

Durch das Nachrüsten von Gebäuden mit Aufzügen, zum Beispiel durch die **PWG 1956** (60 Wohnungen in 2001) oder die **WG „Karl Marx“ Potsdam** (35 Wohnungen in 2007) erhöht sich die Zahl der mit Aufzügen ausgestatteten Wohnungen kontinuierlich.

Je nach Erfordernis und finanzieller und technischer Machbarkeit erfolgt auch eine Nachrüstung der Bestände mit automatischen Türöffnungsanlagen, dies vorrangig in großen Mehrfamilienhäusern mit vielen Wohnungen.

### **4.1. Entwicklung der Wohngebiete**

Die Wohnungsunternehmen kooperieren in unterschiedlichem Maße mit sozialen Trägern in den Wohngebieten, mit dem Netzwerk „Älter werden in Potsdam“ und mit dem Seniorenbeirat der Stadt, um gemeinsame Problemlösungen zu finden.

## **5. Zusammenfassung**

Die Unternehmen des Arbeitskreises verfügen über ein relativ großes Potential an Wohnungen, die bereits jetzt für behinderte Menschen nutzbar sind. Hinzu kommt eine große Anzahl von Wohnungen, die nachgerüstet oder individuell umgestaltet werden können.

Der Neubau und Umbau von Wohnungen orientiert sich nicht nur am aktuellen Bedarf, sondern an den sich abzeichnenden demografischen Veränderungen. Qualität und Quantität der Ergebnisse werden maßgeblich von den Möglichkeiten abhängen, solche Maßnahmen mit Fördermitteln zu finanzieren.

In fast allen Wohnungsunternehmen ist es üblich, bei Bedarf gemeinsam mit den Mietern fallkonkrete Lösungen zu finden. Dies schließt die Möglichkeit der individuellen und eigenverantwortlichen Vorsorge mit ein.

Potsdam, 12.07.2007