

# Wohnen älterer Menschen in Frankfurt am Main

Bestandsaufnahme und Diskussion von  
Zukunftsperspektiven

Dr. Jürgen Schumacher  
Dr. Karin Stiehr

gefördert von der Frankfurter Bürgerhilfe  
Stiftung der Frankfurter Sparkasse

*Januar 2000*

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Die Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in Deutschland</b>	<b>3</b>
2.1	Demographische Entwicklungen	3
2.2	Strukturen der Haushalte und Netzwerke älterer Menschen	5
2.3	Einkommenssituation älterer Menschen	8
2.4	Wohnsituation älterer Menschen	9
2.5	Wohnzufriedenheit älterer Menschen	12
2.6	Resümee	14
<b>3.</b>	<b>Neue Wohnformen für ältere Menschen: Konzepte, Realisierung und Nachfragesituation</b>	<b>16</b>
3.1	Weiterentwicklungen des institutionalisierten Wohnens	17
3.1.1	Betreutes Wohnen	17
3.1.2	Betreute Wohngruppen	21
3.2	Weiterentwicklungen des „normalen“ Wohnens	24
3.2.1	Service-Wohnen	24
3.2.2	Selbstverwaltete Wohn- und Hausgemeinschaften	26
3.2.3	Integriertes Wohnen	28
3.3	Resümee	31
<b>4.</b>	<b>Die Wohnsituation älterer Menschen als siedlungs- und sozialpolitische Querschnittsaufgabe auf lokaler Ebene</b>	<b>33</b>
4.1	Regionale und quartierbezogene Entwicklungsprognosen	33
4.2	Kommunale Handlungsoptionen und –ansätze	36
4.3	Organisation und Aufgaben der Wohnberatung	39
4.4	Resümee	41
<b>5.</b>	<b>Die Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in Frankfurt am Main</b>	<b>43</b>
5.1	Demographische Entwicklungen	43
5.2	Strukturen der Haushalte und Netzwerke älterer Menschen	45
5.3	Einkommenssituation älterer Menschen	48
5.4	Wohnsituation älterer Menschen	49
5.5	Wohnzufriedenheit älterer Menschen	53
5.6	Resümee	54

<b>6.</b>	<b>Ergebnisse der Gespräche mit Expert/innen zu Wohnsituation und Wohnbedürfnissen älterer Menschen in Frankfurt am Main</b>	<b>55</b>
6.1	Wohnsituation und Versorgungsdefizite	55
6.1.1	Ausstattung und Geschoßlage der Wohnungen	56
6.1.2	Soziale Einbindung und Nachbarschaftskontakte	57
6.1.3	Ambulante Versorgung, Betreuung und Pflege	59
6.1.4	Finanzielle Situation	61
6.2	Umziehen oder in der Wohnung bleiben?	63
6.2.1	Umzugsbereitschaft	64
6.2.2	Angebot an geeigneten Wohnungen	65
6.2.3	Das „Freimacherprogramm“ der Stadt Frankfurt am Main	68
6.2.4	Seniorenwohnungen in Frankfurt am Main	70
6.2.5	Wohnraumanpassung und ambulante Versorgung zuhause	72
6.2.6	Beratung älterer Menschen bei der Wahl der bedürfnisgerechten Wohnform im Alter	74
6.2.7	Wohnen in gemeinschaftsorientierten Wohnformen	76
6.3	Resümee	78
<b>7.</b>	<b>Handlungsempfehlungen zum Wohnen älterer Menschen in Frankfurt am Main</b>	<b>81</b>
7.1	Weckung von Problembewußtsein („awareness-raising“) und orientierende Beratung zu Fragen des Wohnens älterer Menschen	81
7.2	Soziales Umzugsmanagement	83
7.3	Aktivierung und Mobilisierung von Selbsthilfepotentialen	84
7.4	Hauswirtschaftliche Hilfen, Hol- und Bringdienste	85
7.5	Kundenorientierte Information und Beratung zu allen Fragen des Lebens und Wohnens im Alter	87
Anhang 1:	Maßnahmen und Projekte zu neuen Wohnformen im Alter - Frankfurt am Main - Hessen	
Anhang 2:	Bibliographie	

# 1. Einleitung

Die große Aufmerksamkeit, die Aspekte des Wohnens älterer Menschen derzeit auf unterschiedlichsten Ebenen - im Bereich der Politik, der Verbände, der Wirtschaft, aber auch in zahlreichen Selbsthilfe-Gruppen und Initiativen - finden, sind der Beweis für teilweise gravierende Problemlagen in diesem Bereich, aber auch ein enormes Innovationspotential. Die spezifischen Wünsche und Bedarfslagen älterer Menschen sind in der wohnungsbaupolitischen Debatte in Deutschland jedoch ein vergleichsweise neues Thema.

Die dominierende Perspektive, unter der alte Menschen noch vor wenigen Jahrzehnten wahrgenommen wurden, war die der Krankheit und Pflegebedürftigkeit. Direkt nach dem Krieg wurden sie als Pflegebedürftige noch in „Anstalten“ verwahrt, in den 60er und 70er Jahren in Krankenhäusern als Patienten behandelt. Erst seit den 80er Jahren setzte sich das Leitbild des dauerhaften Wohnens in der angestammten Wohnumgebung durch. Pflegebedürftige ältere Menschen werden seitdem im Zusammenhang mit ihrem Umfeld und ihren Potentialen wahrgenommen, die es zu aktivieren gilt.<sup>1</sup>

Erste Ansätze einer neuen Perspektive beinhaltete die Förderung des Baus von Altenwohnungen für mobil leicht eingeschränkte Menschen in den 60er und 70er Jahren durch Bund und Länder. Diese Altenwohnungen wurden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet, erreichten jedoch nur rund 3% der bestehenden Altenhaushalte und waren somit wenig geeignet, die Wohnsituation alter Menschen auf breiter Grundlage zu verbessern. Mit der Einschränkung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den 80er Jahren kam die öffentlich geförderte Einrichtung von Altenwohnungen zunächst wieder zum Erliegen.<sup>2</sup>

Trotz des vorläufigen Rückzugs aus der Förderung altersgerechter Wohnungen blieb das Thema auf politischer Ebene im Gespräch. 1987 veranstaltete das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau) ein Kolloquium zum „Wohnen im Alter“. 1988 wurde vom Kuratorium Deutsche Altershilfe ein Forschungsseminar „Alte Menschen und ihre räumliche Umgebung“ durchgeführt, und das Forschungsfeld „Ältere Menschen und ihr Wohnquartier“ wurde in das Ressortforschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ des BMBau aufgenommen. 1992 wurde der Bundesaltenplan mit Förderschwerpunkten im Bereich Freizeit, Verkehr und Wohnen ins Leben gerufen und die Enquete-Kommission „Demographischer Wandel“ durch den Bundestag mit der Bearbeitung der Thematik „Wohnungen und Wohnumfeld im Alter“ beauftragt. 1993 erschien der Erste Altenbericht der Bundesregierung mit einem Kapitel „Wohnen im Alter“. Diesem folgten zahlreiche Aktivitäten und Veranstaltungen, die

---

<sup>1</sup> Dieser Ansatz folgt den Orientierungslinien von der Defizitorientierung zur Ressourcenorientierung, von der Zielgruppenorientierung zur Vernetzung, von der Klientelisierung zum Empowerment und stellt den Lebensraumbezug in den Vordergrund. - Vgl. Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung 1996: 13f.

<sup>2</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 81

1998 in den Zweiten Altenbericht mit dem Schwerpunktthema „Wohnen im Alter“<sup>3</sup> und in das Bundesmodellprogramm „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ mündeten.

Ein Ende der Konjunktur für dieses Politikfeld ist zur Zeit nicht abzusehen. Wie später im einzelnen darzulegen sein wird, gibt es eine Reihe von soziodemographischen Trends und Entwicklungslinien, die die Bedeutung der Wohnungs- und Städtebaupolitik und damit verwandter sozialpolitischer Felder sogar noch erhöhen werden. Hierzu gehören u.a. der absolute und relative Anstieg der Zahl älterer Menschen, die Zunahme der Einpersonenhaushalte älterer Menschen, Entwicklungen ihrer Einkommenssituation und regionale Schwerpunkte des gesellschaftlichen Alternsprozesses.

Ziel dieser Studie ist es, zunächst einen Überblick über bereits vorhandene Erkenntnisse und Erfahrungen zur Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen zu erstellen. Insbesondere werden dabei modellhafte Projekte und Maßnahmen unterschiedlicher Ausrichtung berücksichtigt, wobei ihre Realisierbarkeit für ältere Menschen mit geringerem Einkommen ein wichtiger Aspekt sein wird. Darüber hinaus werden die Wohnbedarfe älterer Menschen als siedlungs- und sozialpolitische Querschnittsaufgabe auf lokaler Ebene diskutiert.

Danach werden die dokumentierten Erkenntnisse auf die konkrete Situation in Frankfurt am Main bezogen. Untersucht wird die Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in Frankfurt, und diese wird in Beziehung zu vorfindbaren Projekten und geplanten Maßnahmen gesetzt. Danach wird eine Art Anforderungsprofil zum Bereich „Zukunft des Wohnens älterer Menschen in Frankfurt“ erstellt, um auf dieser Grundlage Empfehlungen für die Entwicklung und Erprobung neuer Ansätze für ein bedürfnisgerechtes und kostengünstiges Wohnen älterer Menschen zu formulieren.

---

<sup>3</sup> Vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1996: 9f.

## **2. Die Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in Deutschland**

Die derzeitige Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in Deutschland ist durch eine Reihe individueller, gesellschaftlicher und ökonomischer Faktoren bestimmt, deren Zusammenwirken ein außerordentlich heterogenes Bild ergibt. Der vorliegende Abschnitt beabsichtigt, auf der Basis empirischer Befunde vorfindbare Tatbestände mit Bedarfslagen zu kontrastieren und Entwicklungslinien, die die Lebens- und Wohnqualität älterer Menschen in Zukunft prägen werden, zu identifizieren.

Das Hauptaugenmerk wird auf folgende Faktoren und Aspekte gerichtet:

- demographische Entwicklungen im Hinblick auf den Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung und deren spezifische Wohnanforderungen,
- Haushalts- und Netzwerkstrukturen älterer Menschen als Faktoren für gesellschaftliche Integration respektive Isolation,
- die Einkommenssituation älterer Menschen unter dem Aspekt, inwieweit persönliche Bedarfe und Anforderungen auch über den Markt befriedigt werden können,
- die Wohnsituation älterer Menschen im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen,
- ihre subjektive Wohnzufriedenheit und die Frage nach den hierfür ausschlaggebenden Faktoren.

Die hierzu erzielten Recherche-Ergebnisse werden als empirische Grundlage angesehen, auf der sich die Befunde der weiteren Abschnitte bewerten lassen. Darüber hinaus werden sie im zweiten Teil der Dokumentation den Hintergrund für Schlußfolgerungen zur Wohnsituation älterer Menschen in Frankfurt bilden.

### **2.1 Demographische Entwicklungen**

Vor der Beantwortung der Frage, welchen Anteil ältere Menschen heute und in Zukunft an der Gesamtbevölkerung haben, muß man sich vergegenwärtigen, daß die Rede von wenigstens vier Altersgruppen und zwei Generationen ist: in ungefähren Abständen von jeweils einer Dekade läßt sich von „jungen Alten“, „rüstigen Senioren“, „älteren Alten“ und „Hochbetagten“ sprechen.<sup>4</sup>

Der Anteil der über 60jährigen an der Bevölkerung stieg von 13,8% im Jahre 1950 auf 21% im Jahre 1995 und wird 2040 36,8% umfassen. Zunehmend werden die Prozesse auch durch den Anteil alternder ausländischer Menschen geprägt, die im Zuge der Arbeitskräfteanwerbung zwischen 1955 und 1973 nach Deutschland kamen und auch nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben in Deutschland blieben.<sup>5</sup>

Der Anteil der über 80jährigen an der Gesamtbevölkerung erlebte in der Vergangenheit einen besonders deutlichen Zuwachs: Er stieg von 0,9% im Jahr 1950 auf knapp 4% im

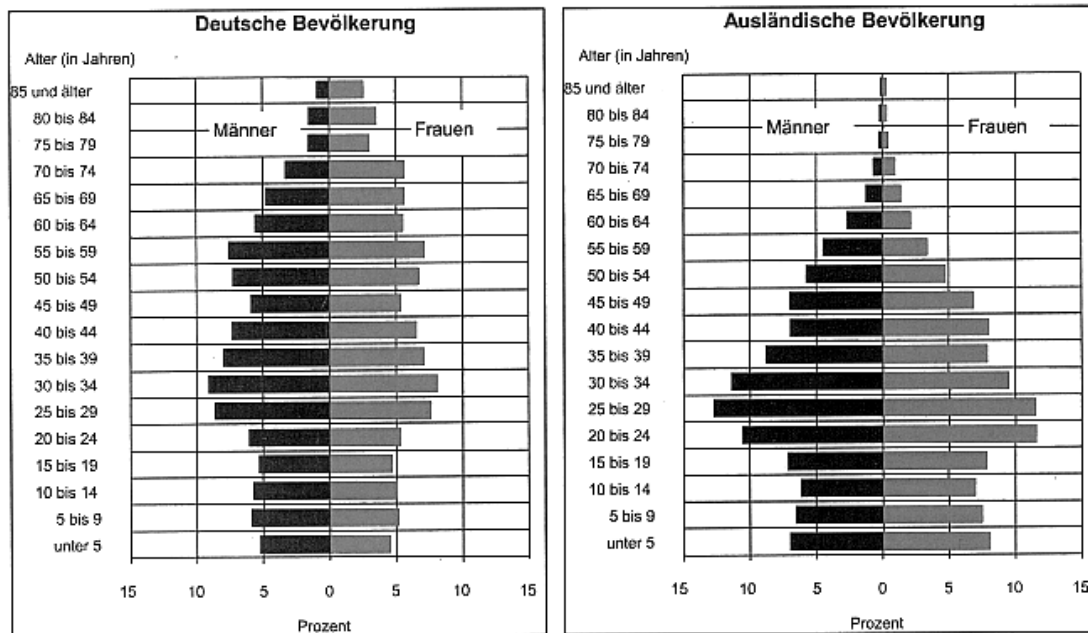
---

<sup>4</sup> Vgl. ähnlich: Asemann 1998:6.

<sup>5</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 49f.

Jahr 1995. Der Frauenüberschuß ist in dieser Altersgruppe noch ausgeprägter als in der Gruppe der über 60jährigen insgesamt.<sup>6</sup>

Graphik 1: Altersaufbau der Bevölkerung am 31. Dezember 1994 nach Geschlecht



Quelle: Statistisches Bundesamt - Bevölkerungsfortschreibung  
in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 52

Die Zunahme der Hochaltrigkeit ist im Hinblick auf Wohnverhältnisse deshalb von besonderer Bedeutung, weil die gesundheitliche Verfassung von Menschen mit den Anforderungen an Wohnraum und Wohnumfeld in einem engen Zusammenhang steht.

Aus Untersuchungen von Infratest aus dem Jahr 1993 geht hervor, daß chronisch verlaufende Krankheiten - vor allem entzündliche Gelenkerkrankungen sowie sensorische und motorische Einbußen in der Gruppe der über 64jährigen deutlich zunehmen. Von den 65- bis 69jährigen, in Privathaushalten lebenden Menschen sind 7,7% hilfsbedürftig oder pflegebedürftig, von den über 85jährigen hingegen 54,5%. „Die Daten“, so der zusammenfassende Befund des Zweiten Altenberichts der Bundesregierung, „widerlegen zwar die Annahme, daß betagte Menschen grundsätzlich hilfsbedürftig oder sogar pflegebedürftig seien. Doch weisen sie ältere, vor allem hochbetagte Menschen als eine besondere Risikogruppe aus.“<sup>7</sup>

Die Qualität der Wohnung hat großen Einfluß auf die Bewahrung der Selbständigkeit und den Verlauf von Krankheiten. „Degenerative und entzündliche Gelenkerkrankungen gehen in der Regel mit deutlichen Einschränkungen der alltagspraktischen Kompetenz einher: Zum einen verringern sie den Bewegungs- und Handlungsradius (aufgrund eingeschränkter Bewegungs- und Handlungsunfähigkeit), zum anderen tragen sie - bedingt

<sup>6</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 53

<sup>7</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 24

durch die chronischen Schmerzen - zu fehlerhaftem (dysfunktionalem) Schonverhalten bei, welches in eine weitere Reduktion des Bewegungs- und Handlungsradius münden kann.“<sup>8</sup> Hinzu kommt das Problem der Feuchtigkeit von Wohnungen, die sich nicht ausreichend heizen lassen.

Ein immer verbreiteteres Problem ist das der Altersdemenz, deren Erkrankungsrisiko mit steigendem Alter erheblich zunimmt. Bei den 80- bis 84jährigen liegt die Quote bei 11%, bei den 90- bis 94jährigen bereits bei 32%. "Die Demenzerkrankungen bilden eine der häufigsten Ursachen von Pflegebedürftigkeit. Ungefähr 50% aller pflegebedürftigen Menschen leiden an einer Demenz. (vgl. Helmchen et al. 1996)“<sup>9</sup> Auch die rehabilitative Pflege von Demenzerkrankten wird durch die Wohnraumgestaltung entscheidend gefördert oder behindert: Von Bedeutung sind Barrierefreiheit und die Schaffung von Hilfsmitteln, ausreichende Bewegungsmöglichkeiten, verbunden mit integrierten Grenzziehungen, ausreichender Anregungsgehalt der Umwelt, Rückzugsmöglichkeiten und die Möglichkeit zur Teilnahme am Leben mit anderen.

Auch wenn der Anteil der von Erkrankungsrisiken besonders betroffenen über 80jährigen an der Bevölkerung in Deutschland (noch) relativ klein ist, handelt es doch immerhin um etwa 3 Millionen Menschen. Eine Untersuchung der Wohnsituation älterer Menschen muß deshalb deren Bedürfnisse genauso in Betracht ziehen wie die der von gesundheitlichen Einschränkungen völlig freien Menschen in ihrer rüstigen Altersphase. Für gesunde wie kranke Menschen gilt jedoch, daß die Integration in funktionierende familiäre oder soziale Netzwerke eine wichtige Rolle im Alltagsleben spielt; die individuelle Wohnsituation kann eine zentrale Rolle im Hinblick auf Teilhabechancen am Gemeinschaftsleben spielen.

## **2.2 Strukturen der Haushalte und Netzwerke älterer Menschen**

Der seit vielen Jahren bestehende Trend zu kleineren Haushalten und die Zunahme von alleinlebenden Menschen schlägt sich besonders intensiv in der Gruppe der älteren Menschen nieder. So steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte älterer Menschen absolut und relativ. Mit zunehmendem Alter ist - vor allem aufgrund von Verwitwungen - ein wachsender Anteil von Frauen alleinstehend. 1972 lebten im früheren Bundesgebiet 49,2% der Frauen ab 75 Jahren allein, 1995 waren es bereits 67,8%. Der entsprechende Anstieg verläuft bei Männern auf einem viel niedrigeren Niveau von 19,4% auf 25,9%.<sup>10</sup> Frauen unterliegen aufgrund ihrer höheren Lebenserwartung zugleich dem größeren Risiko der Isolation als Männer, die mehrheitlich bis zu ihrem Lebensende verheiratet sind und damit auf Vorteile eines gemeinschaftlichen Lebens - insbesondere die Möglichkeit von Unterstützung - zurückgreifen können.

---

<sup>8</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 24

<sup>9</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 25

<sup>10</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 74



Tabelle 1: Bevölkerung nach Altersgruppen und Familienstand in Deutschland 1995

Alter von ... bis ... unter Jahren	Weibliche Bevölkerung									
	Insgesamt		Ledig		Verheiratet		Verwitwet		Geschieden	
	In 1 000	% <sup>1)</sup>	In 1 000	% <sup>1)</sup>	In 1 000	% <sup>1)</sup>	In 1 000	% <sup>1)</sup>	In 1 000	% <sup>1)</sup>
unter 20 ..	8 579,5	100,0	8 549,3	99,6	29,9	0,3	0,1	0,0	0,2	0,0
20 bis 30 ..	5 549,7	100,0	3 487,7	62,8	1 933,9	34,8	8,5	0,2	119,5	2,2
30 bis 40 ..	6 611,7	100,0	1 220,4	18,5	4 803,3	72,6	58,8	0,9	529,1	8,0
40 bis 50 ..	5 325,4	100,0	391,2	7,3	4 185,0	78,6	152,5	2,9	596,7	11,2
50 bis 55 ..	2 489,3	100,0	123,5	5,0	1 942,0	78,0	155,2	6,2	268,7	10,8
55 bis 60 ..	2 992,2	100,0	151,0	5,0	2 262,5	75,6	321,9	10,8	256,6	8,6
60 bis 65 ..	2 298,1	100,0	132,7	5,8	1 582,8	68,9	429,4	18,7	153,3	6,7
65 bis 70 ..	2 216,7	100,0	163,0	7,4	1 271,8	57,4	654,8	29,5	127,0	5,7
70 bis 75 ..	2 179,2	100,0	195,8	9,0	906,8	41,6	960,2	44,1	116,4	5,3
75 bis 80 ..	1 340,6	100,0	108,7	8,1	350,2	26,1	816,2	60,9	65,4	4,9
80 u. älter .	2 410,2	100,0	196,4	8,1	235,0	9,8	1 902,6	78,9	76,2	3,2
insgesamt .	41 992,7	100,0	14 719,9	35,1	19 503,1	46,4	5 460,4	13,0	2 309,2	5,5
	Männliche Bevölkerung									
unter 20 ..	9 049,1	100,0	9 045,5	100,0	3,5	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
20 bis 30 ..	5 910,5	100,0	4 710,4	79,7	1 130,7	19,1	2,5	0,0	66,9	1,1
30 bis 40 ..	7 073,6	100,0	2 212,6	31,3	4 384,9	62,0	17,2	0,2	458,9	6,5
40 bis 50 ..	5 502,6	100,0	691,8	12,6	4 241,6	77,1	39,6	0,7	529,5	9,6
50 bis 55 ..	2 541,2	100,0	214,6	8,4	2 048,6	80,6	40,0	1,6	238,0	9,4
55 bis 60 ..	2 983,2	100,0	213,5	7,2	2 469,1	82,8	78,4	2,6	222,2	7,4
60 bis 65 ..	2 178,8	100,0	116,9	5,4	1 847,7	84,8	95,5	4,4	118,6	5,4
65 bis 70 ..	1 822,3	100,0	71,8	3,9	1 544,3	84,7	136,6	7,5	69,5	3,8
70 bis 75 ..	1 232,4	100,0	38,6	3,1	1 012,2	82,1	146,0	11,8	35,6	2,9
75 bis 80 ..	647,2	100,0	18,1	2,8	499,2	77,1	114,3	17,7	15,6	2,4
80 u. älter .	884,0	100,0	32,9	3,7	488,1	55,2	347,7	39,3	15,3	1,7
insgesamt .	39 824,8	100,0	17 366,7	43,6	19 669,9	49,4	1 017,9	2,6	1 770,3	4,4

Quelle: Statistisches Bundesamt - Bevölkerungsfortschreibung  
in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 71

Nicht nur die Ehepartnerin bzw. der Ehepartner sind im Rahmen familiärer Unterstützungsleistungen zentral, sondern auch Kinder. Wie zahlreiche familiensoziologische Befunde zeigen, läßt die Reduktion von Mehrgenerationenhaushalten allein nicht auf Beziehungsarmut schließen. Der heute von Eltern und erwachsenen Kindern beiderseitig bevorzugte Lebensstil läßt sich mit der erstmals von Leopold Rosenmayr 1978 formulierten Formel „Intimität auf Abstand“ beschreiben und schließt auch Unterstützungsleistungen in großem Umfang ein. Anders wirkt sich hingegen Kinderlosigkeit aus, die im Alter kaum kompensiert werden kann.

Netzwerkbeziehungen sind nämlich in hohem Maße familienzentriert. Nach Untersuchungen des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforschung in Hannover wird im Falle eines Hilfebedarfs „zunächst versucht, diese im Rahmen des eigenen Haushalts zu erhalten. Erster Ansprechpartner ist die (Ehe-)Partnerin oder der (Ehe-)Partner. An zweiter Stelle folgen die engsten Verwandten: In der Regel werden die Kinder bezie-

hungsweise die Eltern um Hilfe gebeten. Erst wenn die Aufgaben im engsten Kreis nicht gelöst werden können, wird auch an Unterstützung von anderen gedacht. Hierzu können andere Verwandte zählen, aber auch Freunde, Bekannte oder Nachbarn. An wen sich konkret gewandt wird, ist unter anderem von der Art der benötigten Unterstützung und der 'Verfügbarkeit' anderer Netzwerkpartner abhängig, d.h. u.a. räumlicher Nähe und sozialer Nähe.<sup>11</sup>

Nachbarschaftliche Netzwerkhilfen sind zwar durchaus üblich, aber in ihrem Umfang und „Zumutungsgrad“ sehr begrenzt. „Neben reinen Kontakten wird Nachbarn auch häufig mit kleinen Gefälligkeiten geholfen (auf wöchentlicher Basis von immerhin jedem fünften Haushalt), es wird nach dem Rechten gesehen oder Rat und Unterstützung bei Problemen gegeben. Gelegentlich werden Einkäufe mit übernommen, oder es wird bei Arbeiten in Haus oder Garten oder bei schweren Tätigkeiten geholfen. Damit ist das Spektrum nachbarschaftlicher Hilfen allerdings auch bereits weitgehend erschöpft. Darüber hinausgehende Leistungen kommen zwar gelegentlich vor, sie stellen aber die Ausnahme dar. Dieses gilt vor allem für Hilfen, die mit einem gewissen Grad an Verpflichtung verbunden, zeitintensiv und möglicherweise über einen längeren Zeitraum notwendig sein können. Nachbarschaftliche Hilfen sind vor allem kleinere Aushilfen und Hilfen in Notsituationen.“<sup>12</sup>

Ergebnisse der Untersuchung „Soziale Netzwerke älterer Menschen“ von Andreas Borchers zeigen eine dauerhaft höhere Beteiligung von Frauen an Netzwerkhilfen über den gesamten Lebenszyklus hinweg mit Höhepunkten im Alter zwischen 40 und 50 Jahren (43% der Frauen leisten Netzwerkhilfe in anderen Haushalten), zwischen 50 und 60 Jahren (51%) und zwischen 60 und 70 Jahren (42%). Gerade in der zweiten Lebenshälfte, in der die eigene Elterngeneration zunehmend Unterstützung braucht, wird also Netzwerkhilfe von Frauen auf hohem Niveau realisiert.<sup>13</sup> Dem stehen Prognosen gegenüber, nach denen sich das Potential der „pflegenden Frauen“ im Zuge des demographischen Wandels bis zum Jahr 2030 fast halbieren wird.<sup>14</sup>

Neben soziodemographischen Faktoren sind räumliche Rahmenbedingungen von entscheidender Bedeutung für die Einbindung von Menschen in soziale Netzwerke. Ein hohes Maß von Verbundenheit mit dem Wohnviertel geht in der Regel einher mit guten und intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen; eine lange Wohndauer im Quartier, die mehr ältere als jüngere Menschen aufweisen, ist ebenfalls förderlich. Verbundenheit mit dem Viertel entsteht eher, wenn Menschen im Eigentum wohnen; am niedrigsten ist sie in Siedlungen, die durch Mietwohnungsbau geprägt sind. In Großstädten sind nachbarschaftliche Beziehungen oft weniger tragfähig als auf dem Land. Die Entwicklung guter Beziehungen braucht Zeit. Räumliche Mobilität führt meist zu einer Abschwächung von Netzwerkbeziehungen.<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung 1996: 31

<sup>12</sup> Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung 1996: 32

<sup>13</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 186f.

<sup>14</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 82

<sup>15</sup> Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung 1996: 34f.

Im Ergebnis läßt sich festhalten, daß ältere Menschen mehrheitlich über soziale Netzwerkbeziehungen verfügen, wobei ihre oft langjährige Einbindung in das Wohnquartier ein wichtiger Schlüssel ist. In diesen Netzwerkstrukturen fungieren sie keineswegs nur als Hilfeempfänger, sondern auch als Hilfeebringer. Nicht nur zwischen Nachbarn und Bekannten, sondern zunehmend auch zwischen engeren Verwandten gilt jedoch, daß langfristige, zeitintensive und dabei unentgeltliche Unterstützungsleistungen nicht ohne weiteres vorausgesetzt werden können. Familiäre Hilfepotentiale im Falle der Pflegebedürftigkeit werden - schon aufgrund demographischer Faktoren - in Zukunft abnehmen. Von der Einkommenssituation älterer Menschen hängt es daher entscheidend ab, ob neben den Angeboten des öffentlichen Sektors altersspezifische Bedarfslagen, die größtenteils auch im Bereich des Wohnens verankert sind, befriedigt werden können.

### 2.3 Einkommenssituation älterer Menschen

Die Einkommenssituation älterer Menschen spiegelt im wesentlichen ihre Einkünfte in der Erwerbsphase. Der Hauptbestandteil ihrer Einkommen sind Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung; Einkünfte aus Erwerbstätigkeit, Vermietung oder Verpachtung, Zinseinkünfte, Wohngeld bzw. Sozialhilfe spielen eine nur untergeordnete Rolle.<sup>16</sup>

Die Abhängigkeit des Einkommens im Alter von den jeweiligen Rahmenbedingungen im Erwerbsleben dokumentiert sich u.a. darin, daß „junge Alte“ im Durchschnitt finanziell besser gestellt sind als Hochbetagte, Männer besser als Frauen, Rentnerinnen und Rentner in den alten Bundesländern besser als in den neuen. Die Anteile älterer Menschen (ab 60 Jahre) an den Empfängern von Sozialhilfe sank in den alten Bundesländern von 31,3% im Jahre 1980 auf 16,7% im Jahre 1993. In den neuen Bundesländern betrug ihre Quote 1993 noch 20,4%.<sup>17</sup> Generell, so das zusammenfassende Ergebnis der Berliner Altersstudie, „besteht keine generelle finanzielle Unterversorgung älterer Menschen“.<sup>18</sup>

Je niedriger das Haushaltseinkommen ist, desto höher ist der Anteil der Ausgaben für Miete und Wohnnebenkosten. In der niedrigsten Einkommensstufe (unter 1.000 DM monatlich) erreicht dieser Anteil schnell bis zu 50% des Einkommens, während er in der höchsten Einkommensstufe (über 5.000 DM) nur 12% -13% ausmacht. Der durchschnittliche Anteil der Mietbelastung beträgt in den alten Bundesländern etwa 22% des Haushaltseinkommens, in den neuen Ländern jedoch nur ca. 15%.<sup>19</sup> Inwieweit diese Unterschiede auf unterschiedliche Ausstattungsstandards des Wohnraums zurückzuführen ist, wird im nächsten Kapitel zu zeigen sein.

Durchschnittszahlen zur Einkommens- und Vermögenssituation älterer Menschen vermitteln in der Regel ein unzutreffendes Bild. „In der Realität existieren eine hohe Konzentration der Vermögensverteilung sowie deutliche Unterschiede in der Vermögensausstattung verschiedener Haushaltsgruppen. Es bestehen hohe Korrelationen zwischen ho-

---

<sup>16</sup> Vgl. Klebula/Semrau in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 170

<sup>17</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank 1996, in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 180

<sup>18</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 177

<sup>19</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 172

hem Einkommen, Besitz von Wohneigentum sowie Besitz von privaten individuellen und betrieblichen Lebensversicherungen.“<sup>20</sup>

1993 verfügten über 50% der Zweipersonen-Rentnerhaushalte und 36% der Einpersonen-Rentnerhaushalte in den alten Bundesländern über selbstgenutztes Wohneigentum, aber nur 25% der Zweipersonen-Haushalte und 9% der Einpersonen-Haushalte in den Neuen Ländern und Ost-Berlin. Mit steigendem Alter - als Ergebnis eines Kohorteneffektes - sinkt die Eigentumsquote jedoch wieder sowohl in den neuen als auch alten Bundesländern.<sup>21</sup>

Ähnliche Ungleichheiten zwischen alten und neuen Ländern, zwischen Ein- und Zweipersonen-Haushalten und zwischen „jungen Alten“ und „alten Alten“ zeigen sich auch in der Verteilung der Geldvermögen. Nur ein Drittel aller Haushalte älterer Menschen weist nach Untersuchungen von Hauser und Wagner aus dem Jahre 1994 Vermögensbestände auf, „die zur Absicherung sozialpolitisch bedeutsamer Risiken - etwa Eintritt von Pflegebedürftigkeit - relevant sind. Darunter kann man ein Nettovermögen zählen, das mehr als das Fünffache eines Jahresnettoeinkommens ausmacht. Ein Drittel aller Haushalte weist Nettovermögen auf, das weniger als die Hälfte eines Jahresnettoeinkommens darstellt.“<sup>22</sup>

Allerdings besteht Hoffnung, daß sich die finanzielle Lage insbesondere der Risikogruppen unter den älteren Menschen in Zukunft teilweise noch verbessern wird. Nach den Befunden des Zweiten Altenberichts wird „durch den sozialen Wandel der Erwerbsbiographien, insbesondere von Frauen, das Problem der Altersarmut in Zukunft abnehmen ... Ebenso wird sich der Einkommensstatus von Witwen zukünftig verbessern. Witwen werden unabhängiger von einer Hinterbliebenenrente. Die Auswirkungen einer Scheidung bleiben aber zu bedenken. Von abnehmender Bedeutung werden aber auch die Einkommen aus der GRV<sup>23</sup> sein; dennoch bleiben sie für Arbeitnehmerhaushalte die dominanten Ressourcenquellen (Fachinger, 1996: 143). Insgesamt bleiben als Determinanten des Armutrisikos im Alter folgende Faktoren wirksam: steigende Lebenserwartung und weibliches Geschlecht, Erwerbsbiographie und Änderung des Familienstandes (z.B. durch Scheidung).“<sup>24</sup>

## 2.4 Wohnsituation älterer Menschen

Wohnen ist nicht nur eines der grundlegendsten Bedürfnisse von Menschen überhaupt, sondern gewinnt im Alter noch einmal an Bedeutung: Der Anteil der zu Hause verbrachten Zeit nimmt merklich zu und beläuft sich bei 70jährigen und älteren im Durchschnitt auf 20 bis 21 Stunden.<sup>25</sup>

Ca. 93% aller Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren, insgesamt 11,6 Mio., wohnt in „normalen“ Wohnungen, 5,3% (rund 661.000) in Heimen und 1,6% (ca. 200.000) in

---

<sup>20</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 181

<sup>21</sup> Vgl. Münnich 1997, in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 181

<sup>22</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 183

<sup>23</sup> Gesetzliche Rentenversicherung

<sup>24</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 184

<sup>25</sup> Vgl. Küster 1997, in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 28

Altenwohnungen. „Neue Wohnformen“ spielen, bei allem innovativen Potential, das die wohnungspolitische Diskussion der letzten Jahre in völlig neue Bahnen gelenkt hat, quantitativ noch eine untergeordnete Rolle. 1994 wurden ca. 100 Betreute Wohngruppen gezählt und jeweils ca. 1.000 Wohn- und Hausgemeinschaften sowie Formen des integrierten und Mehr-Generationen-Wohnens.<sup>26</sup> Gegenstand dieses Abschnitts ist die Wohnsituation Älterer im Bereich des normalen Wohnens; Wohnangebote der Altenhilfe und neue Wohnformen werden in einem späteren Teil dieser Dokumentation behandelt.

In der Wohnsituation älterer Menschen gibt es - im Vergleich zur Gesamtbevölkerung - Abweichungen. Der Zweite Altenbericht kommt hinsichtlich der Größe und Ausstattung der Wohnungen von „alten Haushalten“, d.h. Haushalten von 60jährigen und älteren, zu folgenden Ergebnissen:

- „Alte Haushalte bewohnen im Gesamtdurchschnitt kleinere Wohnungen. Sie verfügen jedoch aufgrund ihrer kleineren Haushaltsgröße über ein Drittel mehr Wohnfläche pro Person.
- Die Ausstattung der von älteren Menschen bewohnten Wohnungen hat, im durchschnittlichen Vergleich aller Haushalte, bezogen auf Bad, WC und Sammelheizung einen geringeren Standard. Die Miethöhe ist jedoch, auch aufgrund der im Durchschnitt geringeren Wohnungsgröße, entsprechend niedriger.“<sup>27</sup>

In einer genaueren Betrachtung bestätigt sich wieder die schlechtere Situation in den neuen Bundesländern. Die Wohnungen älterer Menschen in Ostdeutschland sind deutlich kleiner als die in Westdeutschland. In beiden Landesteilen liegen sie aber über den Durchschnittswerten der Bevölkerung insgesamt.

Tabelle 2: Wohnfläche der kleinen Haushalte

m <sup>2</sup> /Wohnung in Haushalten mit	Ost		West	
	insgesamt	Alt <sup>1)</sup>	insgesamt	Alt <sup>1)</sup>
1 Person . . . . .	52,4	53,4	64,3	69,3
2 Personen . . . . .	68,9	69,0	87,4	88,6

Quelle: 1% Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993, Statistisches Bundesamt 1996  
in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 105

Die vergleichsweise großen, manchmal hinsichtlich ihrer Pflege zu großen Wohnungen, die ältere Menschen in Westdeutschland bewohnen, sind bisweilen Gegenstand von Planungen, nach denen durch einen Wohnungstausch die Probleme sowohl älterer Menschen als auch junger Familien gelöst werden könnten. Vor allzu viel Optimismus muß jedoch gewarnt werden. „Die meisten großen Wohnungen werden von Eigentümerhaushalten bewohnt. Von den etwa 1,7 Mio. Altenhaushalten mit 100 m<sup>2</sup> und mehr sind über 80% Eigentümer. Diese großen Wohnungen befinden sich zu über 90% in Westdeutschland. ...

<sup>26</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 94

<sup>27</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 91

Es gibt aber auch eine erhebliche Zahl von Wohnungen älterer Menschen, die zu klein sind. Für eine Beurteilung wurden 40 m<sup>2</sup> für Einpersonen- und 60 m<sup>2</sup> für Zweipersonenhaushalte als Mindestmaß für ausreichende Wohnungsgrößen zugrunde gelegt. Fast 1 Mio. Ein- und Zweipersonenhaushalte älterer Menschen haben demnach zu kleine Wohnungen (ca. 13%).<sup>28</sup>

Wenn man für den Begriff einer modernen Wohnung ihre vollständige Ausstattung mit Sammelheizung sowie Bad und WC innerhalb der Wohnung voraussetzt, sind 29% der Wohnungen älterer Menschen (23% in Westdeutschland, aber 58% in Ostdeutschland) nicht modern. In der überwiegenden Zahl der Fälle handelt es sich um fehlende Sammelheizungen, die relativ leicht eingebaut werden können und daher als „leichter Mangel“ klassifiziert wurden. In fast der Hälfte der nicht modernen Wohnungen älterer Menschen in Ostdeutschland sind jedoch „schwere Mängel“ - kein Bad oder WC innerhalb der Wohnungen - vorhanden, die zum Befund des Substandards führen.

Tabelle 3: Zustand und Struktur der Wohnungen älterer Menschen 1993 (65 Jahre und älter)

	Deutschland	Ost	West
Altenhaushalte insgesamt (100 %) . . . . .	8 035,6 Mio.	1 436,6 Mio.	6 598,9 Mio.
1. Ausstattungsmängel			
– nicht modern . . . . .	ca. 29 %	ca. 58 %	ca. 23 %
hiervon:			
– leichte Mängel . . . . .	ca. 22 %	ca. 32 %	ca. 20 %
– Substandard . . . . .	ca. 7 %	ca. 26 %	3,4 %
hiervon:			
– kein WC . . . . .	4,8 %	ca. 20 %	ca. 1,5 %
2. Gebäudealter			
– vor 1919 . . . . .	19,4 %	34,9 %	16,0 %
– 1919 bis 1948 . . . . .	16,7 %	25,4 %	14,8 %
– 1949 bis 1968 . . . . .	40,7 %	18,3 %	45,6 %
– 1969 und später . . . . .	23,2 %	21,5 %	23,5 %
3. Gebäudetyp			
– 1 bis 2 Wohnungen . . . . .	48,6 %	36,2 %	51,3 %
– 3 und mehr Wohnungen . . . . .	51,4 %	63,8 %	48,7 %
4. Haushaltsgröße mit			
– 1 Person . . . . .	52,5 %	57,0 %	51,6 %
– 2 Personen . . . . .	40,0 %	38,1 %	40,4 %
– 3 Personen . . . . .	5,5 %	3,7 %	5,8 %
– 4 Personen . . . . .	1,3 %	0,8 %	1,4 %
– 5 und mehr Personen . . . . .	0,8 %	0,4 %	0,8 %
5. Wohnungsgröße mit			
– 1 Person . . . . .	66,2 m <sup>2</sup>	53,4 m <sup>2</sup>	69,3 m <sup>2</sup>
– 2 Personen . . . . .	85,2 m <sup>2</sup>	69,0 m <sup>2</sup>	88,6 m <sup>2</sup>
– 3 Personen . . . . .	105,9 m <sup>2</sup>	87,2 m <sup>2</sup>	108,5 m <sup>2</sup>
– 4 Personen . . . . .	121,8 m <sup>2</sup>	97,5 m <sup>2</sup>	124,9 m <sup>2</sup>
– 5 und mehr Personen . . . . .	141,9 m <sup>2</sup>	114,9 m <sup>2</sup>	145,0 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Wohnungsgröße . . . . .	77,3 m <sup>2</sup>	61,2 m <sup>2</sup>	80,8 m <sup>2</sup>
Wohnfläche pro Person . . . . .	48,5 m <sup>2</sup>	40,5 m <sup>2</sup>	50,1 m <sup>2</sup>

Quelle: 1% Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993, Statistisches Bundesamt  
in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 103

<sup>28</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 105f.

Zwar verfügen 71% der Haushalte älterer Menschen in Deutschland insgesamt über modern ausgestattete Wohnungen; bestimmte Gruppen unter ihnen sind aber verstärkt von Wohnproblemen betroffen. Etwas seltener verfügen über moderne Wohnungen

- Einpersonenhaushalte (68,5%),
- Haushalte alleinlebender Frauen (68,7%),
- Haushalte Hochaltriger (75 Jahre und älter: 68,7%) und
- Mieterhaushalte (68,9%).<sup>29</sup>

Obwohl einer guten Wohnausstattung im Falle der Pflegebedürftigkeit eine besondere Bedeutung zukommt, weisen die Befunde von Helmchen u.a. aus dem Jahr 1996 zur Situation pflegebedürftiger Menschen genau in die gegenteilige Richtung: „Von den relativ selbständigen Menschen lebten nur 13,8%, von den hilfsbedürftigen Menschen hingegen 33,5% und von den Pflegebedürftigen Menschen sogar 45% unter ungünstigen oder schlechten Wohnbedingungen. Umgekehrt waren bei 43,3% der relativ selbständigen Menschen die Wohnbedingungen eher gut oder gut, hingegen nur bei 23,6% der hilfsbedürftigen und sogar nur bei 10,6% der pflegebedürftigen Menschen.“<sup>30</sup>

Insgesamt zeigt sich, wie auch in den vorher behandelten Bereichen - Gesundheitszustand, soziale Integration und Einkommenssituation -, daß das Spektrum der Befunde zur Wohnsituation älterer Menschen breit ist: Neben vergleichsweise vermögenden „jungen“ Zweipersonen-Rentnerhaushalte mit eher privilegierten Wohnverhältnissen gibt es die hochbetagten, alleinlebenden Frauen mit geringem Einkommen, deren Wohnungen objektiv schwere Ausstattungsmängel aufweisen. Ob die erwähnten Tatbestände - gemessen an Größe und Ausstattung der Wohnung - in der subjektiven Wohnzufriedenheit ihre Entsprechung finden, ist eine Frage, die im nächsten Abschnitt beantwortet werden soll.

## 2.5 Wohnzufriedenheit älterer Menschen

Immer wieder findet sich in Forschungsberichten die Erkenntnis, daß die Zufriedenheit älterer Menschen mit ihrer Wohnsituation allgemein sehr hoch ist und deutlich besser, als die Befunde zur objektiven Wohnqualität nahelegen würden.

In der Untersuchung von Schmitt, Kruse und Olbrich aus dem Jahr 1994 äußerten sich mehr als 85% der befragten älteren Menschen mit ihrer Wohnsituation „sehr zufrieden“ oder „eher zufrieden“, obwohl die objektive Wohnqualität, die anhand von neun Merkmalen<sup>31</sup> bestimmt wurde, nur in einem Drittel der Fälle „hoch“ oder „eher hoch“ war. Die Merkmale der Wohnungsausstattung und Barrieren im unmittelbaren Wohnumfeld erhielten einen höheren Gewichtungsfaktor als Merkmale des weiteren Wohnumfelds.

---

<sup>29</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 106

<sup>30</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 25

<sup>31</sup> Bei diesen Merkmalen handelte es sich um 1. Qualität der sanitären und technischen Ausstattung, 2. Qualität der Bausubstanz, 3. Barrieren innerhalb der Wohnung, 4. Barrieren im unmittelbaren Wohnumfeld, 5. Hilfsmittel und altersgerechte Technik, 6. Größe der Wohnung in Relation zur Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, 7. Verkehrsanbindung, 8. Einrichtungen im Wohnumfeld, 9. Soziale Dienste und Unterstützungsmöglichkeiten. Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 166.

Tabelle 4: Gegenüberstellung von Wohnzufriedenheit und objektiver Wohnqualität

Wohnzufriedenheit *) n = 1 051 Personen		objektive Wohnqualität n = 1 092 Personen	
sehr zufrieden .	625 (59,5 %)	hoch . . . . .	34 ( 3,1 %)
eher zufrieden .	274 (26,1 %)	eher hoch .	326 (29,9 %)
mittel . . . .	106 (10,1 %)	mittel . . . .	471 (43,1 %)
eher unzufrieden .	32 ( 3,0 %)	eher gering . . . .	212 (19,4 %)
sehr unzufrieden .	14 ( 1,3 %)	gering . . . .	49 ( 4,5 %)

Quelle: Schmitt; Kruse; Olbrich: 1994  
in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 167

Die offensichtliche Divergenz zwischen hoher Zufriedenheit einerseits und schlechter Wohnqualität andererseits wird von den Forschern auf folgende Ursachen zurückgeführt:

- Gewöhnungs- und Anpassungseffekte,
- Bemühen um Aufrechterhaltung eines positiven Selbstbilds,
- psychologische Prozesse der Anspruchsniveauregulierung,
- unterschiedliche Kriterien bei der objektiven und subjektiven Einschätzung von Wohnbedingungen.<sup>32</sup>

In der Tat verdient die letztgenannte mögliche Ursache eine genauere Betrachtung. Ältere Menschen haben vor allem aufgrund ihrer meist überdurchschnittlich langen Wohndauer eine weitaus stärkere soziale, räumliche und emotionale Bindung an das Wohnquartier entwickelt als jüngere Menschen, die unmoderne Ausstattungsmerkmale in den Hintergrund treten läßt. „Diese (Bindung) schließt die Identifikation mit dem langjährigen Wohnstandort, große Vertrautheit und subjektiv empfundene Sicherheit im Wohnungsbereich einerseits und die Tendenz der Gewöhnung andererseits ein.“<sup>33</sup>

Außerdem gewinnt bei eingeschränkter Mobilität das unmittelbare Umfeld für Erholung, Kontakte und Freizeitaktivitäten immer mehr an Bedeutung - ein Umstand, der möglicherweise von den (jüngeren) Forschern ebenfalls zu gering geschätzt wurde und damit zu den festgestellten Diskrepanzen zwischen Wohnsituation und -zufriedenheit führte. Allein die Vertrautheit mit Verkehrswegen, Freizeitangeboten<sup>34</sup> und Infrastruktureinrichtungen kann einen erheblichen Bonus darstellen, der in die Bewertung der aktuellen Wohnsituation eingeht. Sehr wichtig für ältere Menschen sind folgende organisatorische und räumliche Wohnumfeldqualitäten in absteigender Rangfolge: gute medizinische Ver-

<sup>32</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 167.

<sup>33</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 28f.

<sup>34</sup> Quartierrelevante Freizeitbeschäftigungen älterer Menschen haben folgende Rangfolge: Spazierengehen, Gespräche mit Freunden und Bekannten, in die Geschäfte gehen, Arbeit im Garten, Besuch von Theater und Kino, zum Essen ausgehen, Besuch von geselligen Veranstaltungen, Beschäftigung mit Tieren, Sport oder Gymnastik treiben, Besuch von Vereinen, Betreuung von Kindern - vgl. Pfitzmann, Schmidt 1987, in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 132



sorgung in der Nähe, gute Versorgung mit Dienstleistungen, gute Nachbarschaft, ruhige Wohnlage, gute Umweltbedingungen, gute Verkehrsbedingungen.<sup>35</sup>

Auch wenn Forscher möglicherweise andere Gewichtungen in der Beurteilung der Wohnsituation älterer Menschen anlegen als diese selbst, müssen andere Faktoren, vor allem Gewöhnungs- und Anpassungseffekte, berücksichtigt werden. Ernst zu nehmen ist in diesem Zusammenhang das Argument, daß die „Abweichung zwischen subjektiv bewerteter und objektiv bestehender Wohnqualität ist in jenen Fällen ein großes Problem (ist), in denen die bestehenden Wohnbedingungen a) die Aufrechterhaltung eines selbständigen Lebens erschweren, b) Risiken für die Gesundheit des Menschen darstellen, c) der Verwirklichung zentraler Bedürfnisse des Menschen entgegenwirken und d) zur Isolation des Menschen beitragen.“<sup>36</sup> Trotz hoher Wohnzufriedenheit haben die befragten älteren Menschen in ausführlichen Interviews nämlich meist zahlreiche Ideen, wie sich ihre Wohnsituation im Detail verbessern ließe. Hier anzuknüpfen kann Aufgabe einer organisierten Wohnberatung sein, auf die im Detail später zurückzukommen ist.

## 2.6 Resümee

Mit den ökonomischen und sozialen Veränderungen wandeln sich Wertvorstellungen und Lebensstile, die wiederum Folgen für Formen des Wohnens und Zusammenlebens haben. Fest steht, daß

- der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung in den nächsten Jahrzehnten auf mehr als ein Drittel ansteigen wird,
- die Gruppe der Hochbetagten, die die größten Erkrankungsrisiken trägt, einen besonderen Zuwachs verzeichnet,
- die Zahl der Einpersonenhaushalte älterer Menschen, insbesondere älterer Frauen, steigt, mit entsprechenden Folgen für familiäre und informelle Kommunikations- und Unterstützungsstrukturen,
- die Kaufkraft derer, die aktuell ins Ruhestandsalter hineinwachsen, zunimmt, das Risiko der Altersarmut in bestimmten Gruppen jedoch bestehen bleiben wird.

Gleichzeitig ist die Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in Deutschland so vielfältig und differenziert wie die jüngerer Menschen auch. „Die Gleichsetzung ‘alt gleich gebrechlich’ greift zu kurz“, warnen die Autoren der Studie des Bundesstädtebauministeriums, „vielmehr ist von einem differenzierten Altenbild und von verschiedenen Altentypen auszugehen. Vor diesem Hintergrund verbietet sich eine Beschränkung auf baulich-physische Wohnhilfen für die ‘gebrechlichen und pflegebedürftigen Alten.’“<sup>37</sup>

Gefragt sind daher Modelle, die sich an der ganzen Bandbreite der Bedarfe und Anforderungen orientieren. Ausgehend von der Erkenntnis, daß nach wie vor der allergrößte Teil älterer Menschen in herkömmlichen Privatwohnungen - öfter aber als jüngere Menschen unter Bedingungen des Substandards - wohnt, ist die Beseitigung technischer oder bauli-

---

<sup>35</sup> Vgl. Pfitzmann, Schmidt 1987, in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 132

<sup>36</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 167f.

<sup>37</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 13

cher Mängel zur Ermöglichung einer selbständigen Haushaltsführung im Alter natürlich noch immer zentral. Vor dem Hintergrund zunehmender Einpersonenhaushalte sind vor allem aber auch Wohnmodelle gefragt, die der Vereinzelung entgegenwirken und gegenseitige Hilfeleistungen ermöglichen. Aber auch Wohnformen, die Sicherheit und Betreuung bei Bedarf gewährleisten, und die gleichzeitig ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Wohnumfeld ermöglichen, werden an Bedeutung gewinnen.<sup>38</sup>

Eine Beschreibung der Konzepte und Modelle, die die charakteristischen Merkmale der „neuen Wohnformen“ aufweisen, ihre Eignung für unterschiedliche Teilgruppen unter den älteren Menschen und ihr Verbreitungsgrad sind Gegenstand des folgenden Kapitels.

---

<sup>38</sup> Vgl. Weeber; Hörmle 1998: 55

### **3. Neue Wohnformen für ältere Menschen: Konzepte, Realisierung und Nachfragesituation**

Wie im vorherigen Kapitel gezeigt wurde, wird die Lebensqualität im Alter neben wirtschaftlichen und sozialen Faktoren ganz wesentlich davon bestimmt, inwieweit die Wohnung, das nähere Wohnumfeld und das Wohnquartier den Bedürfnissen und Belangen älterer Menschen entspricht.

Die Ansätze und Bemühungen zur Verbesserung ihrer Wohnsituation sind vielfältig. Bei einer Betrachtung des Spektrums neuer Wohnformen im Alter finden wir:

- den baulich-technischen Ansatz, bei dem es sich vorzugsweise um handwerkliche Lösungen, die Weiterentwicklung und Anpassung der Wohnungsausstattung, Haustechnik, Geräte, Möbel usw. handelt,
- den sozialpädagogischen Ansatz, dem es vor allem um die Förderung des Zusammenlebens in gleichaltrigen oder generationenübergreifenden Gemeinschaften geht,
- den gemeinwesenorientierten Ansatz, dessen Schwerpunkt auf Beratung, Betreuung, Organisation und Koordination zur Vermittlung von sozialen Diensten und Einrichtungen liegt;
- den quartierbezogenen und kooperativen Ansatz, der einem ganzheitlichen Denken verpflichtet ist und das Wohnquartier als Lebensraum versteht, „in dem baulich-technische und soziale Konzepte und Maßnahmen zusammenwirken. Die Ebene der Nachbarschaft, des Wohnumfeldes und der Wohnung ist in diesen Untersuchungs- und Handlungsansatz eingeschlossen.“<sup>1</sup>

Auch wenn das letztgenannte Konzept die umfassendsten Ziele hat, zeigt der Blick auf die lokale Praxis, daß die Realisierung auch viel bescheidenerer Ansätze oft nur mit Mühe gelingt. Das Feld für Pilotprojekte und Experimente zu neuen Wohnformen im Alter ist weit, und viele Akteure sind in ihm tätig: Kommunale Stadtplaner agieren neben Sozialplanern, Wohnungsbaugesellschaften neben privaten Bauträgern, Wohlfahrtsverbände neben freien Initiativen.

Wir werden uns deshalb nicht auf die Beschreibung von Projekten und Maßnahmen beschränken, die den Ansprüchen des quartierbezogenen Ansatzes gerecht werden, sondern auch auf solche Konzepte eingehen, die im Interesse ihrer Realisierbarkeit Komplexität reduziert haben. Unberücksichtigt bleibt allerdings der baulich-technische Ansatz als Einzelmaßnahme, etwa die Realisierung der Planungsgrundlage für barrierefreies Bauen nach DIN 18025<sup>2</sup> ohne flankierende gemeinschaftsbezogene Aktivitäten.

Im vorliegenden Abschnitt werden neue Wohnformen im Alter nach Entwicklungslinien strukturiert, die sich aus der traditionellen Heimunterbringung einerseits und aus dem

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1996: 15

<sup>2</sup> Eine umfassende Darstellung der Teile 1 (Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) und 2 (barrierefreie Wohnungen) der DIN 18025 findet sich in Weeber/Hörmler 1998: 75ff.

normalen Wohnen andererseits ausdifferenziert haben.<sup>1</sup> Das Verhältnis von Normal- und Sonderwohnformen für ältere Menschen und künftige Entwicklungspotentiale sind Gegenstand zusammenfassender Überlegungen.

### **3.1 Weiterentwicklungen des institutionalisierten Wohnens**

Die Weiterentwicklung des traditionellen Wohnens im Altenheim zu den im folgenden geschilderten Formen des betreuten Wohnens in Einrichtungen erfolgte im wesentlichen aus zwei Gründen: zum einen setzt sich in der fachlichen und öffentlichen Diskussion zunehmend das Kompetenzmodell des Alterns durch, nach dem alten Menschen eine aktive Lebensgestaltung ermöglicht werden soll, zum anderen wehren sich aber auch immer mehr alte Menschen gegen Entmündigungstendenzen in den stationären Einrichtungen der Altenhilfe und suchen nach selbstbestimmten Wohnalternativen.<sup>2</sup>

Während nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Pflegeplätzen besteht<sup>3</sup> und Pflegeheime außerhalb normaler Wohnungen die bedeutendste Wohnform für ältere Menschen sind, spielen die klassischen institutionellen Wohnformen "Altenheim" und "Altenwohnheim" eine immer geringere Rolle. Sie stehen in zunehmender Konkurrenz mit folgenden neuen Konzepten:

- Betreutes Wohnen, das selbstbestimmtes, individuelles Wohnen gewährleistet, aber auch Angebote an betreuender Moderation und Hilfemanagement beinhaltet und sich vor allem an ältere Menschen richtet, die sich in ihrer selbständigen Lebensführung beeinträchtigt fühlen;
- betreute Wohngruppen, die es Menschen mit einem größeren Hilfe- und Pflegebedarf ermöglichen sollen, sowohl mit externer Unterstützung als auch durch gegenseitigen Ausgleich der verschiedenen Handicaps ein weitgehend selbständiges und selbstbestimmtes Leben in einer gemeinsamen Wohnung zu führen.<sup>4</sup>

Erfahrungen zur Umsetzung dieser beiden Konzepte werden im folgenden wiedergegeben.

#### **3.1.1 Betreutes Wohnen**

Der Ansatz des Betreuten Wohnens wird in angelsächsischen Ländern in unterschiedlicher Form bereits seit 40 Jahren praktiziert, befindet sich aber in Deutschland noch in den Anfängen. Nach Berechnungen des Deutschen Zentrums für Altersfragen, werden mit den derzeit bestehenden 1.000 bis 1.200 Einrichtungen nicht einmal 1% der 65jährigen und Älteren erreicht, während in Großbritannien und den USA 5% der Menschen dieses Alters in entsprechenden Wohnanlagen leben.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Wir folgen damit dem Konzept von Narten und Stolarz in der Durchführung und Dokumentation des Expertenworkshops „Neue Wohnmodelle für das Alter“ am 11. und 12.6.97 in Bonn-Oberkassel

<sup>2</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 6

<sup>3</sup> Dies gilt, obwohl die Nachfrage nach Heimplätzen in den letzten Jahren trotz steigender Zahl alter Menschen nicht im gleichen Verhältnis gestiegen ist. - Vgl. Narten/Stolarz 1998: 8

<sup>4</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: S. 6 und 15

<sup>5</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 83

Keine Einigkeit gibt es bislang in Expertenkreisen, welche Baukonzeptionen und Betreuungskonzepte das Betreute Wohnen konkret kennzeichnen: „Betreutes Wohnen ist immer noch ein Experimentierfeld. Der Markt ist unübersichtlich und durch mangelnde Transparenz gekennzeichnet. Es fehlt an einheitlichen Richtlinien, was und in welcher Weise an Grund- und Wahlleistungen vorgehalten werden sollte/muß, um wirklich von ‘Betreuten Wohnformen’ sprechen zu können.“<sup>1</sup>

Wir orientieren uns in unserer Darstellung an Diskussionsbeiträgen im Expertenworkshop „Neue Wohnmodelle für das Alter“ am 11. und 12.6.97 in Bonn. Hier wurde dafür plädiert, das „Service-Modell“ vom „Betreuungsmodell“ analytisch zu unterscheiden. Während das „Service-Modell“ an das eigenständige Wohnen in Privatwohnungen ein Dienstleistungsangebot angliedert, handelt es sich beim „Betreuungsmodell“ um umfassendere Angebote in Verbindung mit gemeinschaftlichem Wohnen. Vor diesem Hintergrund beziehen sich unsere Aussagen ausschließlich auf

- Wohnanlagen mit speziellen Gemeinschaftsräumen und extern organisierten professionellen Betreuungsleistungen,
- Wohnanlagen mit speziellen Gemeinschaftsräumen und eigenem Betreuungsstützpunkt mit fest angestellten Betreuungskräften,
- heimverbundene Wohnanlagen mit entsprechenden Gemeinschaftsräumen und heim-eigenen Betreuungsdiensten, die eine Vollversorgung auch bis zum Tod ermöglichen.<sup>2</sup>

Trotz unterschiedlicher Konzeptionen gibt es Kriterien, die für die Beurteilung der Qualität Betreuer Wohnanlagen herangezogen werden. Diese beziehen sich auf die Einbindung in das Wohnumfeld, auf die bauliche Ausgestaltung der Wohnungen, auf flankierende Hilfs-, Betreuungs- und Beratungsangebote und die Ermöglichung einer selbständigen Haushalts- und Lebensführung insgesamt.<sup>3</sup>

Nach den genannten Kriterien sollten die Anlagen in unmittelbarer Nähe von Orts- oder Stadtteilzentrum liegen, oder es sollte wenigstens eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet sein. In jedem Fall sollten die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs auch für mobilitätseingeschränkte Menschen erreichbar sein und eine Integration in das allgemeine soziale und kulturelle Umfeld bestehen.<sup>4</sup> Nach bisherigen Erkenntnissen schneiden Betreute Wohnanlagen in dieser Hinsicht vergleichsweise gut ab.

---

<sup>1</sup> Kremer-Preiß 1998: 64

<sup>2</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 81 - Abweichend von ihrer Kategorisierung sind das eigenständige Wohnen in normalen Wohngebieten mit selbstorganisierten Betreuungsleistungen (Nachbarschaft-, Haus-, Wohngemeinschaften), in der Regel ohne spezielle Gemeinschaftsräume, und das eigenständige Wohnen in normalen Wohngebieten mit professionell organisierten Betreuungsleistungen, in der Regel ohne spezielle Gemeinschaftsräume, Gegenstand von Abschnitt 3.2.

<sup>3</sup> Vgl. z. B. die Kriterienliste des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung, Baden-Württemberg aus dem Jahr 1992 in: Kremer-Preiß 1998: 67f.

<sup>4</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 85ff.

Im Hinblick auf die bauliche Gestaltung ist zunächst einmal die barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnungen Voraussetzung, eine variable Anpassung der Wohnungsausstattung an die unterschiedlichen und sich verändernden Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, die Verfügbarkeit verschiedener Wohnungstypen (Einpersonen-, Zweipersonen- und Familienwohnungen) sowie Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. ein Gemeinschaftspflegebad, Cafeteria, Teeküche, Werkraum oder Hobbyraum, Personalräume, Pflegedienstzimmer und Therapieräume.<sup>1</sup>

#### *Beispielhafte Konzepte des Betreuten Wohnens*

- „Theodor-Fliedner-Dorf“ in Mülheim-Selbeck an der Ruhr: ältere Menschen wohnen „wie im Dorf“ mit behinderten Menschen, den Mitarbeitern und deren Familien zusammen  
*in: Schauerte u.a. 1998: 201ff.*
- Heimbetreutes Wohnen in Braunschweig „Am Wall“: der zentrumsnahe Standort ermöglicht eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben, die Dienstleistungsangebote des Heims können von Externen ebenfalls genutzt werden  
*in: Schauerte u.a. 1998: 212ff.*
- Mehrgliedrige Seniorenwohnanlage Walddörfer in Hamburg-Berne: das Angebot reicht von betreuten Wohnungen bis zur Pflegestation, viele Infrastrukturangebote werden gemeinsam genutzt  
*in: Schauerte u.a. 1998: 221ff.*

Bei den Dienstleistungen, die die Bewohnerinnen und Bewohner mehr oder weniger individuell abgestimmt in Betreuten Seniorenwohnanlagen abrufen können, handelt es sich um hauswirtschaftliche und technische Serviceleistungen, pflegerische Leistungen, soziale Betreuung und Angebote der Freizeitgestaltung. Sie untergliedern sich in Grundleistungen und wählbare Zusatzleistungen. Verbreitete Grundleistungen sind Hausmeisterdienste und Notrufdienste, die Beschaffung von Medikamenten, der Betrieb eines Pflegestützpunktes und die Versorgung bei akuter Erkrankung sowie die Vorhaltung der Zusatzleistungen. Wählbare Zusatzleistungen beziehen sich meist auf Wohnungsreinigung, Wäsche- und Einkaufsdienste und Essensversorgung, auf Betreuungsleistungen in Form von Beratungshilfen, Besuchsdiensten, Fahr- und Begleitdiensten, und Pflegeleistungen, z.B. Körperpflege, Hilfen beim An- und Auskleiden und pflegerische Hilfen.<sup>2</sup>

Umfang und Verhältnis von vorgehaltenen Grund- und Wahlleistungen können sehr unterschiedlich bemessen und verschiedenen Konzepten verpflichtet sein: „Bei einem Teil der Wohnprojekte steht der Servicecharakter im Vordergrund, d.h. ein umfassendes Maß an Dienstleistungen wird bereitgestellt und kann entsprechend den finanziellen Möglichkeiten und dem Bedarf des Nutzers eingekauft werden. Im zweiten Fall bestimmt eher ein therapeutischer Anspruch die Angebotspalette. Hier geht es vor allem darum, durch eine eingeschränkte Angebotsstruktur zur Eigeninitiative zu animieren.“<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 90ff.

<sup>2</sup> Vgl. Kremer-Preiß: 1998: 96ff.

<sup>3</sup> Kremer-Preiß 1998: 103

Das Konzept des Betreuten Wohnens erfreut sich großer prinzipieller Akzeptanz unter älteren Menschen<sup>1</sup>, nur knapp 16% lehnen diese Wohnform für sich ab. Trotzdem ist die erste Euphorie verflogen, nachdem es in größeren Häusern, die in den letzten Jahren neu eröffnet wurden, zum Teil zu erheblichen Leerständen kam.<sup>2</sup> Mitverursacht wurde diese Zurückhaltung möglicherweise durch die kritische Diskussion zu Verbraucherschutzfragen, insbesondere im Hinblick auf Qualität und Kosten des Betreuten Wohnens.

Zu den verbreiteteren Probleme gehören

- *Unsicherheit über Qualitätsstandards*: Nur in wenigen Kommunen und Ländern wurden Mindeststandards zur Qualitätssicherung festgelegt. Von einigen Kommunen und Verbänden wurden ‘Gütesiegel’ oder „Qualitätssiegel“ erarbeitet, die eine Einstufung der Einrichtungen erlauben sollen. Förderrichtlinien für Betreute Altenwohnungen gibt es bisher nur in Baden-Württemberg.<sup>3</sup>
- *mangelnde Transparenz der Unterstützungsangebote*: Oft sind die Betreuungsverträge sehr allgemein gehalten und die Leistungsangebote ungenau beschrieben. Wohnraumüberlassungs- und Betreuungsleistungen, Regel- und Wahlleistungen werden häufig nicht eindeutig kenntlich gemacht. Bei privaten Anbietern gibt es Hinweise darauf, daß Scheinleistungen berechnet werden oder keine der Höhe des Betreuungsgeldes angemessene Gegenleistung erfolgt. Bei öffentlich geförderten Wohnungen werden teilweise Betreuungskosten sowohl in die Miete einbezogen als auch separat abgerechnet.<sup>4</sup>
- *unzureichende Anpassung der Leistungen an persönliche Bedarfslagen*: Wünschenswert ist es, die über Pauschalen finanzierten Grundleistungen möglichst gering zu halten und das Serviceangebot weitgehend über wählbare Zusatzleistungen abzudecken. In der Praxis zeigt sich aber, daß die über Pauschalen finanzierten Grundleistungspakete häufig sehr umfassend sind.<sup>5</sup>
- *mangelhafter Kündigungsschutz*: Neben allgemeinen Kündigungsbestimmungen wird häufig „dauernde Pflegebedürftigkeit“ als Kündigungsgrund genannt, was juristisch fragwürdig ist. Wenn das Wohnen im Vordergrund der Vertragsgestaltung steht, ist das Mietrecht maßgeblich, in dem der Eintritt von Pflegebedürftigkeit keinen Kündigungsgrund darstellt.<sup>6</sup>
- *mangelhafte Finanzierungsgrundlagen*: Die Verknüpfung von Miet- und Betreuungsvertrag ist rechtlich nicht geklärt, möglicherweise sogar rechtswidrig. Träger können daher einer Kündigung des Betreuungsvertrages durch die Mieter nichts entgegensetzen, was die kollektiv finanzierte Betreuung unkalkulierbar macht. Außerdem ist durch die Erstbelegung mit einer überwiegend homogenen Altersgruppe am Anfang oft keine oder kaum Hilfe nötig, später wächst dann der Hilfe- und Personalbedarf.<sup>7</sup>
- *mangelnde Kostentransparenz*: Es gibt sowohl bei den Mietkosten als auch bei den Kosten der Serviceleistungen große Unterschiede. Die monatlichen Kaltmieten

---

<sup>1</sup> Vgl. auch das engagierte Plädoyer für das Konzept des Betreuten Wohnens in BAGSO Nachrichten 1/96, S. 6f.

<sup>2</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 8

<sup>3</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 71

<sup>4</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 72

<sup>5</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 140

<sup>6</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 141

<sup>7</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 139f.

schwanken zwischen 7 DM/m<sup>2</sup> in öffentlich geförderten Anlagen und 55 DM/m<sup>2</sup> in frei finanzierten. Die Höhe der Betreuungspauschalen für Einzelpersonen-Wohnungen in frei finanzierten Anlagen beträgt mehrheitlich zwischen 100 und 200 DM; es gibt jedoch auch Fälle, in denen sie bis zu 1.500 DM erreichen können.<sup>1</sup>

Die Frage, ob Service- und Betreuungsleistungen im Sinne einer stärkeren Qualitätskontrolle im Rahmen eines Heimvertrags abgesichert werden sollten, bedarf noch der juristischen Klärung. Narten und Stolarz fassen die derzeitige Problematik in der Umsetzung betreuter Wohnkonzepte dahingehend zusammen, „daß das richtige, den Bedürfnissen der alten Menschen entsprechende Prinzip der Trennung von Wohnform und Betreuung zum großen Teil von finanzkräftigen Investoren und etablierten Wohlfahrtsverbänden baulich und organisatorisch umgesetzt wurde. Die hier vorgefundene Kombination aus Kapitalverwertungsinteresse und Erfahrung in der Organisation großer Pflegeeinrichtungen führte zu Wohnanlagen, die sich baulich und organisatorisch am Vorbild des Wohnstifts orientierten. Große, kompakte Gebäudekomplexe sollten eine maximale Ausnutzung des Grundstücks garantieren, hohe Mieten endlich die sonst im Wohnungsbau vermißten Renditen erwirtschaften.“<sup>2</sup>

Allerdings ist weder im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau die Nachfrage nach betreuten Wohnformen bislang befriedigt noch gibt es ausreichend Angebote für Menschen, die die hohen Preise der frei finanzierten Wohnanlagen nicht tragen können, aber für geförderte Mietwohnungen ein zu hohes Einkommen haben. Ältere Menschen mit mittlerem Einkommen sind vom Versorgungsangebot des betreuten Wohnens auf diese Weise praktisch ausgeschlossen. Deshalb sollten öffentlich geförderte Wohnungen vermehrt und vor allem auch Beziehern mittlerer Einkommen angeboten werden.<sup>3</sup>

### **3.1.2 Betreute Wohngruppen**

Betreute Wohngruppen stellen unter Beweis, daß stationäre Pflege auch im kleinen Rahmen machbar ist und Alternativen zum Pflegeheim außerhalb der Familie existieren. 4 - 8 pflegebedürftige Menschen bilden in betreuten Wohngruppen einen gemeinsamen Haushalt, wobei die Vorteile der kleinen Einheit „offensichtlich nicht nur die Ökonomie der großen Zahl in Heimen ausgleichen, sondern zudem in den meisten Fällen eine weitaus höhere Lebensqualität bieten können.“ In der Öffentlichkeit ist das Konzept der betreuten Wohngruppen noch weitgehend unbekannt. An Orten, wo sie erfolgreich realisiert werden konnten, läßt sich jedoch ein steigendes Interesse an dieser Wohnform beobachten.<sup>4</sup>

Durch das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf können die Behinderungen zum Teil gegenseitig ausgeglichen werden. Hinzu kommt, daß ein Teil der täglichen Haushaltsführung innerhalb der Bewohnergruppe selbst erbracht werden kann und professionelle Hilfs- und Pflegeleistungen eingespart werden. Diese Aktivierungsstrategie führt außerdem dazu, daß die Kompetenzen der Bewohne-

---

<sup>1</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1998: 17f. und Kremer-Preiß 1998: 113ff.

<sup>2</sup> Narten/Stolarz 1997: 11

<sup>3</sup> Vgl. Kremer-Preiß 1998: 70f. und Narten/Stolarz: 12 und 18

<sup>4</sup> Narten/Stolarz 1997: 21



rinnen und Bewohner zur Bewältigung des Alltags länger aufrecht erhalten werden und der Zeitpunkt des professionellen Unterstützungsbedarfs hinausgeschoben wird. Das Zusammenleben in einer betreuten Wohngruppe ausschließlich für alte Menschen erfordert allerdings nach allen bisherigen Erfahrungen eine sozialpädagogische Begleitung und Unterstützung; dies führt im Resultat dazu, daß das Leben in einer Wohngruppe nicht kostengünstiger ist als im Heim. Für Betreuungs- und Pflegeaufgaben bietet sich die Kooperation mit einem externen Pflegeverein an. Die Häufigkeit und Intensität der Betreuung und Pflege richten sich dann ausschließlich nach dem persönlichen Bedarf der Gruppenmitglieder.<sup>1</sup>

Den Unterschied zwischen dem Betreuten Wohnen und betreuten Wohngruppen charakterisieren Narten und Stolarz wie folgt: „Das betreute Einzelwohnen erfüllt zwar das Bedürfnis nach Selbständigkeit und sicherer Versorgung mit Hilfs- und Pflegediensten, gibt aber wenig Unterstützung bei der Bewältigung psychischer und sozialer Probleme des Alterns. Dies sind vor allem fehlende soziale Kontakte, Antriebsarmut und der Verlust von Alltagsfähigkeiten. Das Leben in einer Gruppe ist zwar geeignet, Vereinsamung aufzuheben, es stellt aber auch erhöhte Anforderungen an die Fähigkeit, Konflikte zu bewältigen und Interessenausgleiche zu finden.“<sup>2</sup>

Es gibt sowohl altershomogene als auch generationsübergreifende betreute Wohngruppen. Beide Ansätze haben es gemeinsam, daß sie Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf ein weitgehend normales Wohnen ermöglichen, ihre Selbsthilfekräfte mobilisieren und die pflegerische Betreuung durch ambulante Dienste sicherstellen.

Das Mehr-Generationen-Modell hat, so die Ergebnisse des Workshops „Neue Wohnmodelle für das Alter, „den Vorteil, stärker an der ‘Normalität’ des Zusammenlebens von Jung und Alt anzusetzen, keine besonderen Ansprüche an das soziale Verhalten zu formulieren und keine klaren Konzepte für die Art des Zusammenlebens vorzugeben. Es ist damit für Entwicklungen in viele Richtungen offen. Dieser Vorteil ... ist aber gleichzeitig auch sein Nachteil: So besteht die Gefahr, daß die gewünschte Normalität des Zusammenlebens auch eine ‘normale’ Bevormundung der Alten durch die Jungen im täglichen Zusammenleben mit sich bringt. Sei es, daß die Jungen für die Alten kochen, über die Einrichtung der Gemeinschaftsräume und womöglich sogar der Individualräume der Älteren bestimmen; sei es, daß die Jungen mit ihrer ‘prakti-

*Beispielhafte Konzepte für  
betreute Wohngruppen*

- Verein „ambet“ in Braunschweig: seit 1987 wurden insgesamt 5 Wohngruppen mit sozialpädagogischer Betreuung für alte Frauen aufgebaut

*in: Narten 1998: 12ff.*

- Verein „Alt und Jung“ in Bielefeld: angestrebt werden „Alt-Jung-Häuser“ bzw. „Pflegehäuser“, in denen junge und alte Menschen mit Pflegebedarf vorübergehend oder langfristig wohnen und in aktive nachbarschaftliche Beziehungen eingebunden sind

*in: Narten/Stolarz 1997, A 20ff.*

<sup>1</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 21

<sup>2</sup> Narten/Stolarz 1997: 21

schen Art' die weniger resoluten Älteren bei der Organisation des Alltagslebens nicht zum Zuge kommen lassen.“<sup>1</sup>

Demgegenüber wird beim altershomogenen Modell zwar bewußt Einfluß auf die Organisation des Alltagslebens der alten Menschen genommen, aber durch professionell geschulte Menschen, die sich regelmäßig einer Supervision unterziehen und damit mögliche Bevormundungstendenzen leichter erkennen und ausräumen können. Unwiderlegbar bleibt jedoch der Aspekt, daß die gezielte Unterstützung in allen Bereichen des Alltagslebens die betreuten Wohngruppen von der Normalität ihres sozialen Umfeldes entfernt.<sup>2</sup>

Auch die bauliche Gestaltung der Wohnungen bzw. Häuser für betreute Wohngruppen unterscheiden sich sehr. In manchen Fällen wird auf vorab definierte Raumkonzepte verzichtet, und Umbaumaßnahmen orientieren sich an vorhandenen baulichen Gegebenheiten und aktuellen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Vorgaben der DIN 18025 werden in diesen Fällen als Anregung und nicht als Vorschrift verstanden. In anderen Fällen, z.B. beim Verein „ambet“ mit den längsten Erfahrungen im Bereich der betreuten Wohngruppen in Deutschland, gibt es klare Vorgaben. Diese sehen unter anderem die Einhaltung des Teils 2 der DIN 18025 zum barrierefreien Wohnen als selbstverständlich vor, es gibt Individualbereiche für jede Bewohnerin mit möglichst getrennten Schlaf- und Wohnzimmern und individuellem Duschbad (andernfalls teilen sich zwei Bewohnerinnen ein Bad, haben aber ein eigenes Waschbecken), ein Gästezimmer für Familienmitglieder, Nachtwachen oder Interessenten, eine Wohnküche mit einem auf 12 Personen erweiterbaren Eßplatz für Feiern, möglichst einen weiteren Sitzbereich außerhalb der Küche und einen Sitzplatz im Freien.<sup>3</sup>

Während es auf der einen Seite offenbar möglich ist, daß sich betreute Wohngruppen ohne den Abschluß von Betreuungsverträgen organisieren können und nur wirklich in Anspruch genommene Leistungen bezahlt werden müssen, werden in der Regel aber wie beim Betreuten Wohnen Betreuungspauschalen vereinbart. Für Miete inklusive Nebenkosten, sozialpädagogische Betreuung, Haushaltsführung und hauswirtschaftliche Hilfe bezahlen die Mitglieder der betreuten Wohngruppen des Vereins „ambet“ 1.500 bis 1.800 DM monatlich. Im Falle eines geringen Einkommens werden die Kosten der sozialpädagogischen Betreuung und der hauswirtschaftlichen Hilfen ganz oder teilweise vom Sozialamt übernommen.<sup>4</sup>

Ein zentrales Problem stellt für betreute Wohngruppen die Finanzierung der erforderlichen Umbaumaßnahmen in Altbauwohnungen und der altersgerechten Einrichtung der Gemeinschaftsräume dar. „Da es keine geregelten Finanzierungswege gibt, müssen in jedem Fall besondere Förderanträge bei unterschiedlichsten Institutionen gestellt und Spenden eingeworben werden. Dieser zeitaufwendige Finanzierungsweg steht im Widerspruch zur Kurzfristigkeit der erforderlichen Umbaumaßnahme. Die Entscheidung, ob eine Wohnung für eine Wohngruppe angemietet wird, muß häufig sehr schnell fallen. ... Darüber hinaus leiden betreute Wohngruppen ebenso wie autonome Wohn- und Haus-

---

<sup>1</sup> Narten/Stolarz 1997: 23

<sup>2</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 24

<sup>3</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 24ff.

<sup>4</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 27

gemeinschaften unter den Regelungen des sozialen Wohnungsbaus, die auch bei Wohngemeinschaften den förderwürdigen Flächenbedarf aus einem Vergleich mit traditionellen Familienstrukturen ableiten. ... Sinnvoller wäre es, wenn sich die Größe der geförderten Gruppenwohnung aus einer Summierung der Fördergrößen für Einzelpersonen-Wohnungen ergeben würden. Dies würde bedeuten, daß - je nach Bundesland - bei einer Gruppenwohnung für 4 Personen 4 x 40 - 50 qm Wohnfläche gefördert werden könnten. Damit könnten Wohnungsgrundrisse realisiert werden, die den Wohnbedürfnissen der Gruppenmitglieder und den besonderen Erfordernissen dieser Wohnform gerecht werden.“<sup>1</sup>

### **3.2 Weiterentwicklungen des „normalen“ Wohnens**

In den letzten 10 Jahren sind nicht nur Konzepte für bedürfnisgerechtere Wohnformen in Institutionen entwickelt worden, sondern auch Alternativen zu ihr. Zu den Gründen hierfür gehört, daß die demographische Entwicklung zusammen mit der sich ständig verschlechternden öffentlichen Finanzlage eine Verschiebung von der Heimunterbringung hin zur ambulanten Versorgung in Privatwohnungen allein aus finanziellen Gründen notwendig machte. Hinzu kam, daß das sich verringere familiäre Unterstützungspotential nicht nur durch staatliche Maßnahmen, sondern auch z.B. durch die Stärkung nachbarschaftlicher Netzwerke ausgeglichen werden sollte.<sup>2</sup>

Konzepte, die sich im Sinne einer Weiterentwicklung des normalen Wohnens verstehen, lassen sich wie folgt kategorisieren:

- das Service-Wohnen, in der die Privatwohnung beibehalten wird, aber maßgeschneiderte Dienstleistungen abgerufen werden können,
- selbstverwaltete Wohn- und Hausgemeinschaften, in denen mögliche Probleme des Alterns durch eine gegenseitige Unterstützung, die gemeinsame Organisation von Hilfsdiensten und eine anregende soziale Umwelt bewältigt werden sollen,
- das integrierte Wohnen in Form von altersgerechten Baumaßnahmen, d.h. die Schaffung eines Wohnumfelds mit Wohnungen für unterschiedliche Haushaltstypen, wodurch das 'lebenslange Wohnen' in einer funktionierenden Nachbarschaft zum neuen Maßstab des Wohnungsbaus gemacht werden soll.<sup>3</sup>

Erfahrungen, die inzwischen mit diesen neuen Wohnformen und -projekten gesammelt wurden, sind Gegenstand der folgenden Kapitel.

#### **3.2.1 Service-Wohnen**

Unter „Service-Wohnen“ wird eine neue Wohnform für ältere Menschen verstanden, die sich konzeptuell an das Betreute Wohnen in Wohnanlagen anlehnt, diesen Ansatz aber auf die Wohngebiete, das Wohnen im Bestand verlagert. Diesem Ansatz, der auf Wohn-

---

<sup>1</sup> Narten/Stolarz 1997: 27f.

<sup>2</sup> Narten/Stolarz 1997: 6

<sup>3</sup> Narten/Stolarz 1997: 7 und 15

### *Beispielhafte Konzepte für Service-Wohnen*

- Seniorenwohnen am Langwasser See in Nürnberg: Kombination verschiedener Wohnformen - Mietwohnungen für Familien, altersgerechte Miet- und Eigentumswohnungen für Menschen mit und ohne Betreuungsbedarf sowie Pflegeheimplätze - in einem Groß-Siedlungskomplex als Initiative der Nürnberger Wohnungsbaugesellschaft  
*in: Schauerte u.a.1998: 184ff.*
- Seniorenwohnen auf dem Hudora-Gelände in Radevormwald: Errichtung von altersgerechten Wohnungen mit individuell abrufbaren Pflegeangeboten durch die GWG Radevormwald, Einbettung der Initiative in ein generationsübergreifenden Wohnumfeld  
*in: Schauerte u.a. 1998: 192ff.*

raumanpassung und professionell erbrachte Dienstleistungen setzt, wird nach Expertenmeinung in Zukunft eine ganz besondere Bedeutung zukommen.<sup>1</sup>

Derzeit befindet sich die Umsetzung entsprechender Konzepte noch in den Anfängen, so daß von gemeinsamen Leitlinien noch nicht die Rede sein kann:

- Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung der Betreuung reichen die Angebote von punktuellen Maßnahmen für ältere Menschen in einem Gebäudekomplex (Berlin) über solche in einzelnen Stadtteilen (Heidelberg und Braunschweig) bis hin zu flächen-

deckenden Angeboten in einer ganzen Kommune (Eching).

- Es finden sich sowohl Beispiele für die Vereinbarung von Betreuungspauschalen für Grundleistungen als auch Regelungen, nach denen die Beratungs- und Betreuungsaufgaben mit öffentlichen Mitteln finanziert und durch ehrenamtliches Engagement erweitert werden.
- Während sich für punktuelle Dienste der Wohnungsträger als Dienstleistungsträger anbietet, empfiehlt es sich, für flächendeckendere Angebote eine Trägerorganisation auszuwählen, die übergreifende Interessen vertreten kann.<sup>2</sup>

Zumindest ein Teil dieser Aufgaben sind auch kommunale Aufgaben. „Bei der Weiterentwicklung von Konzepten des Betreuten Wohnens im Bestand sollte“, wie Experten betonen, „nicht der engere Kreis der hilfe- und betreuungsbedürftigen älteren Menschen allein als Kunden und Käufer betrachtet werden. Er wäre nicht nur bezüglich der Finanzierung von Betreuungspauschalen zu klein, sondern auch in Anbetracht präventiver und generationsübergreifender Aufgaben zu eng. So müssen präventive Angebote alle alten Menschen bzw. auch die Jüngeren mit einbeziehen. Gerade Gemeinschaftsangebote, die auch den Kontakt zwischen den Generationen fördern, können nicht nur von hilfebedürftigen älteren Menschen allein finanziert werden. Betreutes Wohnen im Bestand ist kaum zu trennen vom ‘normalen Wohnen’. Das Wohnviertel bzw. der Stadtteil oder die Gemeinde erscheinen als ein geeigneter Bezugsrahmen für Betreuungsangebote und deren Finanzierung.“<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Narten/Stolarz 1997: 19

<sup>2</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 20.

<sup>3</sup> Narten/Stolarz 1997: 20

### 3.2.2 Selbstverwaltete Wohn- und Hausgemeinschaften

Im Unterschied zu betreuten Wohnformen geht die Initiative zum Aufbau selbstverwalteter Wohn- und Hausgemeinschaften von älteren Menschen selbst aus. Obwohl die institutionalisierte und die selbstverwaltete Form der Wohngemeinschaften älterer Menschen in der Literatur oft in einem Atemzug genannt werden, bestehen wesentliche Unterschiede sowohl in den Motiven für die Wahl der jeweiligen Wohnform als auch in der Ausgestaltung des Wohnens.<sup>1</sup>

Selbstverwaltete Wohn- und Hausgemeinschaften verstehen sich selbst oft als alternative Wohnprojekte, als Gegenkonzept zu professionellen Wohnangeboten der Altenhilfe. Es beinhaltet durchaus Aspekte der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung im Notfall; diese stehen jedoch nicht im Mittelpunkt der Aktivitäten. „Ein besonders wichtiges Motiv für das Engagement in solchen Wohnprojekten“, heißt es im Zweiten Altenbericht, „scheint der Wunsch nach selbstgewählter Gemeinschaft zu sein. Interessanterweise scheinen Begriffe wie ‘Selbständigkeit’ und ‘abrufbare Serviceleistungen’, die beim ‘Betreuten Wohnen’ dominieren, eher durch ‘Selbstbestimmung’ ersetzt zu werden, die durchaus auch gegenseitige Abhängigkeit in Kauf nimmt. Eine Reihe weiterer Begriffe, die häufig im Zusammenhang mit alternativen Wohnformen genannt werden, scheinen in eine etwas andere Richtung zu deuten, als die vorhandenen Wohnangebote der Altenhilfe. So z.B.: Wahlmöglichkeit zwischen Nähe und Distanz, gemeinsame Aktivitäten, die auch Sinnfragen des Lebens berühren, menschliche Wärme, Integration von unterschiedlichen Altersgruppen oder von unterschiedlichen sozialen Gruppen, Integration in die soziale Umwelt, Würde des Alterns auch bei zunehmender Hinfälligkeit. Auch wenn man diese Begriffe in ihrer Unschärfe beläßt, scheinen sich hierin Wohnbedürfnisse zu äußern, die zunächst einmal schwer als abrechenbare Leistung vorstellbar ist.“<sup>2</sup>

Selbstorganisierte Wohnformen können unterschiedliche Gestalt annehmen. Es kann sich um Wohngemeinschaften handeln, in denen jedes Mitglied über ein eigenes Zimmer in einer Wohnung verfügt, denkbar sind aber auch Hausgemeinschaften mit jeweils eigenen Wohnungen oder Nachbarschaftsgemeinschaften in Form eines Zusammenschlusses mehrerer Häuser.

#### *Beispielhafte Konzepte für selbstverwaltete Wohn- und Hausgemeinschaften älterer Menschen*

- Verein „Wohngemeinschaft Jung und Alt“ in Hamburg-Flottbek: Integration verschiedener Lebensformen - Alleinstehende, Familien und Wohngemeinschaften - unter einem Dach zur Überwindung von Isolationstendenzen  
*in: Schauerte u.a. 1998: 153ff.*
- Verein „Brückenschlag“ in Berlin: Wohnen im Generationenverbund, gezielte Förderung von nachbarschaftlichen Kontakten, Integration von Alleinerziehenden mit mehreren Kindern und Behinderten im Rahmen des Projekts „Neuköllner Hofjes“  
*in: Schauerte u.a. 1998: 162ff.*

<sup>1</sup> Vgl. Weeber/Hörmlle 1998: 56

<sup>2</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 98f., vgl. auch Narten/Stolarz 1997: 28f.

Wir finden Beispiele altershomogener ebenso wie generationenübergreifender Haus- und Wohngemeinschaften.<sup>1</sup>

Meist planen Menschen, die sich am Ende ihrer Erwerbsphase und/oder Familienphase befinden, Wohn- und Hausgemeinschaften in Selbstverwaltung. Zu Beginn orientierte man sich am Konzept der Wohngemeinschaften junger Menschen, erkannte allerdings bald, daß diese, gemessen an den Wohnbedürfnissen Älterer, zu wenige Rückzugsmöglichkeiten vom Gemeinschaftsleben bieten.<sup>2</sup> Auch ältere Menschen, die sich für das Leben in einer Haus- und Wohngemeinschaft entscheiden, wollen ihre prinzipielle Eigenständigkeit und Unabhängigkeit nicht aufgeben und sich zeitweise zurückziehen können. Ihre Wohnräume müssen also über ein eigenes Bad und eine eigene Kochgelegenheit verfügen. „Als Folge dieser Wohnbedürfnisse bestehen Gemeinschaftswohnungen für ältere Menschen im Idealfall aus mehreren kleinen Apartments, denen gemeinschaftliche Wohnräume wie z.B. Küche, Gemeinschaftsraum und evtl. ein Pflegebad zugeordnet sind.“<sup>3</sup> Besonders positiv werden Hausgemeinschaften bewertet, wenn sie generationenübergreifend ausgerichtet sind.<sup>4</sup>

Der Wunsch nach persönlichen Rückzugsmöglichkeiten wird in den meisten Wohnprojekten und -initiativen akzeptiert und berücksichtigt; als ebenso wichtig gilt die Freiwilligkeit von gegenseitigen Hilfeleistungen. Mittlerweile ist bekannt, daß Projekte, die von vornherein zu gegenseitiger Hilfe verpflichten, eine schlechte Prognose für die Entwicklung des Gemeinschaftslebens haben. Trotzdem ist es fraglich, ob die angestrebte Freiwilligkeit realisiert werden kann, wenn ein zeitintensiver und längerfristiger Unterstützungsbedarf eintritt. So konnte in den bestehenden Projekten festgestellt werden, daß im Zuge des Zusammenwachsens der Wohngruppe im konkreten Fall Pflege- und Hilfeleistungen in einem Umfang erbracht wurden, den vorher niemand für möglich gehalten hätte.<sup>5</sup>

Die Akzeptanz der neuen Wohn- und Hausgemeinschaften bei älteren Menschen ist abhängig von Geschlecht, Familienstand, Lebensstil und regionaler Zugehörigkeit. Nach einer Untersuchung von empirica können sich Frauen, insbesondere wenn sie alleinstehend sind, das Leben in einer Wohngemeinschaft eher vorstellen als Männer, ältere Menschen in größeren Städten eher als Ältere in ländlichen Gebieten. Dies kann zum einen als Folge unterschiedlicher Wertvorstellungen und Lebensstile gewertet werden, dürfte zum anderen aber auch das Ergebnis einer stärkeren familiären Einbindung älterer Menschen auf dem Land sein.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Weeber/Hörmler 1998: 58ff.

<sup>2</sup> Das selbstorganisierte Zusammenleben älterer Menschen in einer gemeinsamen Wohnung erscheint vielen von ihnen wenig attraktiv. In einer Untersuchung einer repräsentativen Auswahl von Mieterhaushalten, deren Haushaltsvorstand 55 Jahre und älter war, wurde 1995 danach gefragt, welche Wohnform sie sich für das Alter wünschen: Wohngemeinschaften im engeren Sinn rangierten in West- und Ostdeutschland mit 6 bzw. 8% positiven Antworten an letzter Stelle. - Vgl. Weeber/Hörmler 1998: 71f.

<sup>3</sup> Narten/Stolarz 1997: 30

<sup>4</sup> Wenigstens sollten aber auch Menschen zwischen 40 und 60 Jahren darin leben. Vgl. Weeber/Hörmler 1998: 69f.

<sup>5</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 33

<sup>6</sup> Vgl. Weeber/Hörmler 1998: 69

Zwar wächst insgesamt die Nachfrage nach selbstverwalteten Wohnformen, aber die Zahl der realisierten Projekte ist noch sehr klein. „Als Ursache hierfür wird der schwierige Weg von der Gruppenfindung über das Finden einer geeigneten Rechtsform, das Finden von Häusern und Grundstücken, das Regeln der Finanzierung bis zur konkreten Bauplanung genannt. Für viele ältere Menschen sind die Verfahrenshürden zu hoch und der Zeitraum von der Idee bis zur Realisierung eines Projekts angesichts einer begrenzten Lebensperspektive mit relativ kurzfristig zu erwartenden Veränderung der persönlichen Lebensumstände einfach zu lang.“<sup>1</sup>

Abgesehen von den hohen Anforderungen, die die Realisierung einer Wohn- oder Hausgemeinschaft an die Initiativen und Projektgruppen stellt, bildet die Finanzierung des Vorhabens doch den Kern der Probleme. Mietobjekte sind schwer zu finden, weil potentielle Anbieter befürchten, daß aufgrund des noch relativ kleinen Marktsegments Wohnungen und Häuser, die auf die speziellen Bedürfnisse von Wohngemeinschaften zugeschnitten sind, später nicht mehr an andere Nachfrager vermietet werden können.<sup>2</sup>

Als Alternative kommt der Ansatz eines gemeinsam finanzierten Neubauvorhabens in Frage, wobei die meist unterschiedlichen Einkommensverhältnisse der Projektmitglieder leichte Lösungen verhindern. Oft verfügen einzelne über genug Vermögen, um Eigentum zu erwerben, während andere Ansprüche auf öffentliche Förderung geltend machen können, manche jedoch weder Kapital noch Zugang zu Fördermitteln haben. Weil es keine verallgemeinerbaren Modelle für die Finanzierung von Gruppenwohnprojekten gibt, mußte bisher jede Initiativgruppe eine individuelle Lösung entwickeln. Experten fordern hier Abhilfe: „Erst eine regelhafte Grundförderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und ein verallgemeinerbares rechtliches Rahmenwerk bilden die Voraussetzungen dafür, daß Wohn- und Hausgemeinschaften älterer Menschen aus ihrem Nischendasein als Sonderfälle befreit und zum normalen Bestandteil des Wohnungsmarktes werden können. In vielen Fällen wurde das Problem der unterschiedlichen Einkommensgruppen dadurch gelöst, daß die Projekte im sozialen Wohnungsbau realisiert und dann Ausnahmeregelungen für Fehlbelegungen ausgehandelt wurden, damit die Gruppe in ihrer ursprünglichen Besetzung zusammenbleiben konnte.“<sup>3</sup>

### 3.2.3 Integriertes Wohnen

Konzepte des „integrierten Wohnens“ beschreiben Projekte mit Gemeinschaftsanspruch, auch sie sind aber in der Expertendiskussion nicht eindeutig definiert. Wir grenzen das integrierte Wohnen in unserer Darstellung von Wohn- und Hausgemeinschaften dahingehend ab, daß sie nicht von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst, sondern von einem übergeordneten Träger initiiert werden und sich ihr Gemeinschaftsanspruch nicht auf kleine überschaubare Einheiten beschränkt, sondern das gesamte Umfeld eines größeren Gebäudekomplexes einbezieht. „Projekte des integrierten Wohnens gehen vom normalen Wohnen aus und versuchen dieses den Bedürfnislagen älterer Menschen entsprechend

---

<sup>1</sup> Narten/Stolarz 1997: 32, vgl. auch Weeber/Hörmlle 1998: 52

<sup>2</sup> Vgl. Weeber/Hörmlle 1997: 54

<sup>3</sup> Narten/Stolarz 1997: 36

weiterzuentwickeln. Dabei steht das Zusammenleben der älteren Menschen mit anderen Bewohnergruppen eines normalen Wohnquartiers im Vordergrund. Der Integrationsgedanke auf Quartierebene beinhaltet weniger bestimmte Wohnformen als vielmehr Wohnangebote zum Generationenmix sowie Einrichtungen und soziale Dienste für ältere (und jüngere) Menschen im Wohnquartier.“<sup>1</sup>

Der Aufbau von tragfähigen persönlichen Beziehungen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern eines Quartiers steht im Mittelpunkt des Konzepts. Die Ausbildung von Verantwortungsbewußtsein gegenüber der Gemeinschaft entsteht, wie die Erfahrung zeigt, bei langer Wohndauer und/oder der Identifikation mit dem Quartier und seinen Bewohnern von selbst. Dort, wo sie nicht vorhanden ist - und dies sind die Projektstandorte -, kann sie durch entsprechende Maßnahmen gefördert werden.

Zunächst einmal müssen bestimmte architektonische Voraussetzungen erfüllt sein, um ein integriertes Wohnen zu ermöglichen. Hierzu gehören nutzungsneutrale Grundrisse, die für unterschiedliche Haushaltsstrukturen, Lebensstile und sich im Laufe der Biographie verändernde Bedürfnisse geeignet sind. Von großer Bedeutung sind darüber hinaus Gemeinschaftsräume, die die Kommunikation fördern, informelle Kontakte ermöglichen und gemeinsame Aktivitäten anregen. Dies können Räume sein, die für Feiern genutzt werden, eine Gemeinschaftsküche oder eine Werkstatt für handwerklich Interessierte.<sup>2</sup>

Eine weitere wichtige Voraussetzung ist, wie in kleineren Haus- und Wohngemeinschaften auch, die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses von Gemeinschaft und Privatheit, von Nähe und Distanz. „Konfliktpunkte sind vor allem Lärmbelästigung und unterschiedliche Sauberkeitsvorstellungen. Während die unterschiedlichen Sauberkeitsvorstellungen unter den Nachbarn ausgehandelt werden müssen, können hinsichtlich der Lärmbelästigung Vorsorgemaßnahmen auf seiten der Architektur getroffen werden. ... Eine sozialpädagogische Betreuung und Moderation bezüglich des Zusammenlebens und der Bereitstellung von Hilfen wird von allen Experten zumindest in der

#### *Beispielhafte Konzepte für Integriertes Wohnen*

- Projekte der Glückauf Wohnungsbaugesellschaft Lünen: Etablierung der Kooperation zwischen den Generationen und Festigung der gegenseitigen Unterstützung der Mieterinnen und Mieter  
*in: Schauerte u.a. 1998: 117ff.*
- Kooperationsmodell nachbarschaftliche Selbsthilfe der Wohnungs- und Treuhand AG Trier: Initiierung gemeinschaftsfördernder Lebensweisen, Aktivierung nachbarschaftlicher Selbsthilfepotentiale, gemeinsam geplante Wohnungsanpassungsmaßnahmen für ältere Menschen  
*in: Schauerte u.a. 1998: 230ff.*
- Projekt „Integriertes Wohnen mit sozialer Betreuung im Hochhaus“ der Stadtverwaltung Grimma: Förderung der Kommunikation und des Zusammenlebens von älteren Menschen und deren Angehörigen, geistig schwächeren jungen Menschen und sozial Hilfsbedürftigen  
*in: Schauerte u.a. 1998: 242ff.*

<sup>1</sup> Narten/Stolarz 1997: 38

<sup>2</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 43



Anfangsphase für wichtig erachtet.“<sup>1</sup>

Auch wenn Initiativen des integrierten Wohnens „von oben“ - oft von lokalen Wohnungsbaugesellschaften - angeregt werden, beinhaltet das Konzept doch immer ein mehr oder weniger ausgeprägtes Mitbestimmungsrecht der Bewohnerinnen und Bewohner, um die Identifikation mit der eigenen Wohnsituation zu fördern. „Es scheint relativ beliebig zu sein, ob es sich bei diesen Angelegenheiten eher um Wohnungsplanungen, Freiraumgestaltung oder um Fragen der Wohnungsverwaltung handelt. Für die Beteiligung an der Planung spricht weniger der *Aufbau* nachbarschaftlicher Beziehungen als die mit einer höheren Identifikation verbundene geringere Fluktuation, die sich günstig auf den *Erhalt* bestehender nachbarschaftlicher Beziehungen auswirkt.“<sup>2</sup>

An vielen Orten wird das Konzept verfolgt, Bewohnergruppen mit einem besonderen, aber unterschiedlichen Bedarf an Unterstützung zusammenzubringen, um so einen gegenseitigen Ausgleich von Defiziten zu erzielen. Angestrebt wird deshalb eine Bewohnerstruktur, die sich aus alten und behinderten Menschen, Alleinerziehenden und kinderreichen Familien, ausländischen und Aussiedler-Familien zusammensetzt. Was in kleinen Einheiten wie betreuten Wohngruppen funktioniert, kann jedoch im größeren Rahmen scheitern. Die mittlerweile gesammelten Erfahrungen zeigen, daß die Konzentration von Menschen mit besonderen sozialen Problemlagen nicht selten zu einer Überforderung der Bewohnerinnen und Bewohner führt, die sie ohne professionelle Hilfestellung - in der Regel eine sozialpädagogische Betreuung - nicht bewältigen können.<sup>3</sup> Wichtig ist deshalb eine Mischung von Angehörigen unterschiedlicher sozialer Schichten, die entweder durch eine Mischung der öffentlichen Förderung mit freier Finanzierung oder durch das kontrollierte Zulassen von Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau - auch hinsichtlich der Wohnungsgröße - hergestellt werden. Weiterhin war man im Bonner Expertenworkshop „Neue Wohnmodelle für das Alter“ der einhelligen Meinung, „daß ein Sozialmanagement, das eine konkrete Quotierung unterschiedlicher Haushaltstypen in einem integrierten Wohnprojekt vorsieht, nicht sinnvoll ist. ... Ein gewisses Maß an gewollter Segregation (z.B. Familienverbände von Aussiedlern oder Häufung von bestimmten Nationalitäten in einem Haus) sei oftmals Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration unterschiedlicher Haushaltstypen und Lebensstile.“<sup>4</sup>

Auch wenn einige Beispiele zeigen, daß die Konzepte für integriertes Wohnen aufgehen können, sind die Entwicklungen in diesem Bereich wegen der Finanzknappheit der Kommunen wenig dynamisch. Vor allem die Finanzierung der Gemeinschaftsräume bereitet im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus Probleme. An manchen Orten werden ihre Kosten auf alle Mieter umgelegt, andernorts wurden ihre Baukosten subventioniert und nur die Betriebskosten müssen von den Mietern getragen werden. In einigen Projekten können die Mieter den erhöhten Aufwand durch Untervermietung der Räume an Außenstehende reduzieren. Keine einheitlichen Regelungen gibt es auch für die Finanzierung der sozialpädagogischen Begleitung und der Kosten, die durch Mitbestimmung der Bewohner entstehen. Sie werden beispielsweise aus Etats der Wohnungsbaugesellschaften,

---

<sup>1</sup> Narten/Stolarz 1997: 43f.

<sup>2</sup> Narten/Stolarz 1997: 44

<sup>3</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 39f.

<sup>4</sup> Narten/Stolarz 1997: 42

der Kommunen oder anderer Träger finanziert, über Sondermittel für Modellprojekte oder Mittel der Arbeitsverwaltung für ABM-Kräfte.<sup>1</sup>

### 3.3 Resümee

Eine Gemeinsamkeit der beschriebenen Konzepte für neue Wohnformen im Alter besteht in der größtmöglichen Berücksichtigung individueller Interessen und Bedarfslagen älterer Menschen, und dies oft unter der Bedingung eingeschränkter finanzieller Ressourcen. Durch das Aufgreifen neuer Wertvorstellungen wie der Würde des Alterns und des Rechts auf Selbstbestimmung auch in Situationen, in denen Unterstützung und Versorgung notwendig wird, erhalten die Konzepte ihre zukunftssträchtige Qualität. Bemerkenswert ist zudem, daß der Anstoß zur Innovation zunächst von älteren Menschen bzw. ihren Interessenvertretern ausging, dann von Wirtschaftsunternehmen und Verbänden aufgegriffen wurde und mittlerweile auch die Ebene der kommunalen Sozialplanung erreicht hat. „Die gegenwärtig nur geringe Zahl von Menschen in alternativen Wohnformen“, resümieren Renate Narten und Holger Stolarz, „sagt nichts darüber aus, wie viele Menschen gern in einer derartigen Wohnform leben würden und wie sich die Verteilung auf die verschiedenen Wohnformen gestalten würde, wenn flächendeckend ausreichende Angebote vorhanden wären. In Kommunen mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohnalternativen deutet sich bereits eine Verschiebung an.“<sup>2</sup>

Andererseits trifft natürlich zu, daß es um so weniger Bedarf an seniorenspezifischen Wohnformen geben wird, je altersgerechter der Bestand auf dem normalen Wohnungsmarkt ist.<sup>3</sup> Für die Überwindung der Trennung von Normal- und Sonderwohnformen im Alter plädierten 1998 Klaus Großjohann und Holger Stolarz in einem Artikel des Magazins des KDA. Deren Bedeutung läge darin, „daß die Wohnbedürfnisse älterer Menschen - wie zum Beispiel nach barrierefreiem Wohnraum, Aktivitäten und Gemeinschaft, Hilfen, Betreuung und Pflege sowie nach Kontakten zur räumlichen und sozialen Umwelt - nicht nur in besonderen Wohnformen, sondern auch in der normalen Wohnumwelt erfüllt werden sollten.“<sup>4</sup>

Durch die Ausweitung des Wohnens im Alter zu einem generationenübergreifenden Ansatz muß die Kooperation zwischen der Alten- und Wohnungspolitik verbessert werden, aber auch eine Schwerpunktverlagerung der Altenhilfe erfolgen. Konkret bedeutet dies, daß bei ihren spezifischen Wohnungsangeboten die interne Organisation und Integration in das Wohnumfeld eine stärkere Orientierung an normalen Bedingungen gefragt ist, die Einrichtungen und Dienste der Altenhilfe also das selbständige, normale Wohnen älterer Menschen fördern muß. „Eine Überwindung der Trennung zwischen Normal- und Son-

---

<sup>1</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 8, 42 und 44. Eine nähere Untersuchung verdienen auch Beispiele aus Berlin und Kiel im Hinblick auf ein kontrolliertes Zulassen von Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau, die im Expertenworkshop erwähnt wurden.

<sup>2</sup> Narten/Stolarz 1997: 8

<sup>3</sup> Der zusätzliche Bedarf an Sonderwohnformen für ältere Menschen wird im Jahr 2040 bei auf heutigem Niveau stagnierendem Versorgungsgrad auf 350.000 Plätze für Hochaltrige über 80 Jahren (+64%) und 164.000 Plätze für ältere Menschen von 65 bis 80 Jahren (+53%) geschätzt. - Vgl. Narten/Stolarz 1997: 9

<sup>4</sup> Großjohann/Stolarz 1998:8

derwohnformen bedeutet nicht, daß spezielle Wohnformen für ältere Menschen - wie zum Beispiel Pflegeheime - abgeschafft werden sollten, sondern vielmehr, daß diese besser integriert werden in einem Gesamtkonzept, in dem das normale Wohnen die wichtigste Wohnform älterer Menschen ist.“<sup>1</sup>

Seit einigen Jahren finden sich durchaus wieder Bestrebungen im öffentlichen Sektor zur Durchsetzung der DIN 18025, Teil 2 (Barrierefreie Wohnungen) als Standardnorm im normalen Wohnungsbau, mit der Menschen bei eintretender Gebrechlichkeit ein Verbleib in ihren angestammten Wohnungen möglich wäre. In manchen Bundesländern wird ein gewisser Prozentsatz des staatlich geförderten Wohnungsbau entsprechend gestaltet, und Bayern führt eine Reihe von Modellprojekten und Aufklärungskampagnen durch.

Im frei finanzierten Wohnungsbau ist man aber in dieser Hinsicht noch weit entfernt von einem Umdenken. Die quantitativ größte Bedeutung zur Verbesserung der Wohnsituation hat wahrscheinlich die altersgerechte Wohnungsanpassung und -modernisierung, mit deren Hilfe ältere Menschen länger zu Hause leben können. Hier spielen die Angebote der Wohnberatungsstellen eine Rolle, aber auch die zunehmende Bekanntheit von technischen Hilfsmitteln und baulichen Anpassungsmöglichkeiten.<sup>2</sup> Der nächste Abschnitt wird sich mit entsprechenden Rahmenbedingungen auf lokaler Ebene näher befassen.

---

<sup>1</sup> Großjohann/Stolarz 1998: 8

<sup>2</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 8

## **4. Die Wohnsituation älterer Menschen als siedlungs- und sozialpolitische Querschnittsaufgabe auf lokaler Ebene**

Kennzeichen der siedlungskulturellen Tradition von Städten und Gemeinden in Deutschland war bis zum Zweiten Weltkrieg eine kleinräumige Mischung von Gesellschaftsgruppen und Funktionen. Danach jedoch wurde - gemäß der „Charta von Athen“ - beim Wiederaufbau der Städte eine funktional gegliederte Siedlungsform angestrebt. Die Standorte für Wohnen und Arbeiten wurden getrennt und dieser Schritt mit dem Argument der störenden und teilweise gesundheitsschädlichen Auswirkungen von Industriebetrieben auf die Anwohner begründet. In den 60er und 70er Jahren wurde dieses Prinzip von der Wohnungsbaupolitik übernommen, die sich an bestimmten „Bedarfsgruppen“ orientierte und mit dem Bau von Großsiedlungen Modelle zur Wohnungsversorgung Gleichaltriger verwirklichte: „Denn es zogen überwiegend junge Familien in die neuen Stadtteile. Sie erzeugten damit einen hohen Betreuungsbedarf für Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter. Diese demographische Einseitigkeit prägte nahezu die ganze Stadtteilbiographie im Verlauf einer Generation, da sich mit der Alterung der Bevölkerung Spitzenbedarfssituationen in zeitversetzten Abständen ergeben, die sich wellenförmig über alle Altersgruppen fortsetzen.“<sup>1</sup>

Monofunktionalität wird angesichts der nunmehr bekannten Folgen im Wohnungsbau inzwischen kritisch bewertet, die Bestrebungen gehen zurück zur Nutzungsmischung und zur sozialen Mischung, die sich bei neu ausgewiesenen Baugebieten und in Neubauvorhaben gut realisieren lassen. Weitaus größere Probleme bereiten die vorfindbaren Ergebnisse der Städtebau- und Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte, insbesondere im Hinblick darauf, wie das bedarfsgerechte Wohnen der zunehmenden Zahl älterer Menschen gestaltet werden kann.

Der vorliegende Abschnitt beschäftigt sich zunächst mit den Entwicklungen städtischer Siedlungsformen, mit denen in den nächsten Jahren zu rechnen ist. Daran schließen Erfahrungen zu kommunalen Handlungsoptionen an, die von baulichen Anpassungsmaßnahmen über den Ausbau von Infrastrukturangeboten bis hin zu neuen Modellen der Bedarfsanalyse und Angebotsplanung reichen. Dem Konzept der Wohnberatung wird ein eigenes Kapitel gewidmet, weil es sowohl ein kostengünstiges als auch effizientes Modell darstellt, mit dem ältere Menschen informiert und in der Verbesserung ihrer Wohnsituation zur Eigeninitiative angeregt werden können.

### **4.1 Regionale und quartierbezogene Entwicklungsprognosen**

Nach den Erkenntnissen zum derzeitigen Altersaufbau der Bevölkerung wird sich die Zahl älterer Menschen in den Kernstädten auf dem schon heute hohen Niveau stabilisieren, während in den Umlandregionen und in ländlich geprägten Regionen die künftigen

---

<sup>1</sup> Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung 1996: 11

Schwerpunkte des gesellschaftlichen Alterungsprozesses liegen. Weil Frankfurt am Main, um deren ältere Bevölkerung es in dieser Dokumentation geht, den Typus der Kernstadt verkörpert, werden Entwicklungen im Umland oder in ländlichen Regionen nur am Rande behandelt.

In typischen *innerstädtischen Altbaugebieten* leben weitaus mehr Mieter als Eigentümer. Anders als vor 20 Jahren gilt heute nicht mehr ohne weiteres, daß alte Leute überdurchschnittlich oft in alten Häusern und in alten Stadtteilen leben. Von Modernisierungsmaßnahmen haben auch die Wohnungen älterer Menschen profitiert.<sup>1</sup> Unter den älteren Menschen, die in innerstädtischen Quartieren zu Hause sind, übersteigt die Zahl der Frauen die der Männer, die Mehrzahl der älteren Frauen ist verwitwet, und es gibt einen beträchtlichen Anteil von Hochbetagten, unter denen die Frauen wiederum bei weitem überwiegen. Traditionell handelt es sich bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der innerstädtischen Altbauquartiere um ein „Kleine-Leute-Milieu“, dessen Angehörige überwiegend keinen höheren Bildungsabschluß haben.<sup>2</sup>

Wegen der hohen Bebauungsdichte besteht im allgemeinen in innerstädtischen Altbauquartieren ein Defizit an privaten Freiflächen und halböffentlichen Bereichen. Gerade für ältere Menschen ist das hohe Verkehrsaufkommen ein Problem, das Beeinträchtigungen und Gefährdungen mit sich bringt, obwohl in den letzten 10 Jahren häufig Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung getroffen wurden. Umgekehrt gibt es aber in Innenstädten häufig ein dichtes Netz an ambulanten Diensten und anderen Versorgungseinrichtungen, was den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern zugute kommt. Fachleute weisen darauf hin, daß die Koordinierung der ambulanten Dienste von wachsender Bedeutung ist, in der Praxis die Einrichtung übergreifender Schaltstellen aber häufig an den Rivalitäten und Konflikten der Wohlfahrtsverbände scheitert.<sup>3</sup>

Nach Ergebnissen einer Studie des Bundesbauministeriums stellt das Wohnen und Leben in innerstädtischen Altbauquartieren insgesamt sehr hohe Anforderungen an die physische, psychische und soziale Handlungsfähigkeit der älteren Menschen. „Ältere Bewohner innerstädtischer Altbauquartiere haben bei der Bewältigung ihres Alltags meist mehrere Probleme. Somit kommen nur entsprechend komplexe Problemlösungen infrage, die städtebauliche und baulich-technische Maßnahmen, Unterstützungs- und Hilfsangebote, Kooperations- und Beratungsangebote vernetzen. Ältere Menschen haben auch in innerstädtischen Altbauquartieren den Wunsch, so lange wie möglich in der angestammten Wohnung, auf jeden Fall aber in der vertrauten Wohnumgebung zu bleiben, um ihre verbliebenen Handlungschancen zu wahren. Daher gilt es bei innerstädtischen Altbauquartieren zunächst einmal, diese als Standort für das Wohnen einkommensschwacher und am Wohnungsmarkt benachteiligter Bevölkerungsgruppen, zu denen auch viele ältere Menschen gehören, zu erhalten und Verdrängungen aus diesen wirtschaftlich attraktiven Lagen zu verhindern. Sind diese Voraussetzungen geschaffen, kann ein selbständiges

---

<sup>1</sup> Dies trifft zu, obwohl ihre Wohnungen, wie im Abschnitt 2 dargelegt, insgesamt im Ausstattungsniveau Rückstände gegenüber den Wohnungen jüngerer Menschen aufweisen.

<sup>2</sup> Vgl. Herlyn 1990 in: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 61ff.

<sup>3</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 65ff.

Wohnen im Alter auf vielfältige Weise durch Verbesserungen von Bestandswohnungen sowie durch den Bau neuer altengerechter Wohnungen unterstützt werden.“<sup>1</sup>

Für *Wohnsiedlungen* gilt der zu Beginn erwähnte Befund, daß sie nach den Maßgaben junger Familien gebaut wurden und trotz ihres städtischen Erscheinungsbildes im Hinblick auf Größe und Verdichtung einige Elemente des städtischen Lebens ausblenden: so gibt es in ihnen in der Regel kein nennenswertes Arbeitsplatzangebot und keine Gemeinschaftseinrichtungen, deren Einzugsbereich über die Siedlung hinausgeht, und sie bilden eine vom übrigen städtischen Gefüge getrennte Einheit. Dies hat auf der einen Seite geringere Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzung und Durchgangsverkehr und den Vorteil großzügigerer Grünflächen und anderer halböffentlicher Bereiche zur Folge, auf der anderen Seite aber den Nachteil fehlender Abwechslung und Impulse von außen.<sup>2</sup>

Je nach Alter der Siedlung schwankt der Anteil ihrer älteren Bewohnerinnen und Bewohner erheblich. In Siedlungen, die in den 50er Jahren gebaut wurden, ist oft ein Viertel bis ein Drittel der Bevölkerung im Rentenalter. Viele von ihnen sind krank oder behindert und beziehen häufiger Wohngeld oder Hilfe zum Lebensunterhalt als Angehörige anderer Altersgruppen. Zum Teil gibt es erhebliche Instandhaltungsdefizite und Mängel in der Wohnungsausstattung bis hin zum Substandard.<sup>3</sup>

Trotzdem werden die Chancen für eine seniorengerechte Quartiersentwicklung von Fachleuten recht positiv beurteilt: „Die Wohnsiedlungen weisen spezifische Defizite, aber auch quartiertypische Chancen für deren Beseitigung auf. Einheitliche Nutzungs- und Förderstrukturen, großteilige Eigentumsstrukturen sowie ein durch Gemeinsamkeiten der Bewohnerschaft geprägtes Siedlungsleben stellen eine gute Basis für umfassende und integrative Konzepte dar. Im Quartiertyp Wohnsiedlungen sind, mit unterschiedlichen Schwerpunkten, Maßnahmen in allen Lebensbereichen älterer Menschen erforderlich: die altengerechte Ausstattung von Wohnungen und Gebäuden zu tragbaren Mieten bzw. Kosten, die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, das Angebot von kommunikativen Treffpunkten im Quartier sowie spezielle Pflege-, Hilfs- und Dienstleistungen für die ältere Bewohnerschaft.“<sup>4</sup> Vor allem der Realisierung solcher Konzepte, die im Wirkungsbereich der Wohnungsbaugesellschaften angesiedelt sind, wird gute Chancen eingeräumt.

Zusammenfassend läßt sich also festhalten, daß in innerstädtischen Altbauquartieren die Schwerpunkte des Handlungsbedarfs in den Bereichen Wohnungsanpassung und Wohnumfeldverbesserung liegen, während in Wohnsiedlungen Ergänzungen der Versorgungsangebote und der sozialen Infrastruktur Vorrang gegenüber gebäude- und umfeldbezogenen Verbesserungen haben.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 72f.

<sup>2</sup> Vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 82

<sup>3</sup> Vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 85 und 89

<sup>4</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 93

<sup>5</sup> Demgegenüber liegt der primäre Handlungsbedarf auf dem Land und im Umland von Städten im Bereich der Quartiersausstattung mit Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen vor Wohnungs- und Gebäudeanpassungen und nur zuletzt auch Wohnumfeldmaßnahmen. - Vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 30

Hinsichtlich der Generation, die in den nächsten Jahren in das Rentenalter hineinwachsen wird, empfiehlt der Zweite Altenbericht zu beachten, daß bei ihnen ein erhebliches Maß an Eigenkräften mobilisiert werden kann. „Da die sogenannte ‘Citybevölkerung’ relativ einkommensstark ist, ergeben sich gute Chancen, die altersgerechte Anpassung von Wohnungen und die Grundausrüstung mit unterstützender Infrastruktur auf dem Weg privater Investitionen abzusichern.“<sup>1</sup> Diese Strategie könnte sich auch in vielen Wohngebieten im Verflechtungsbereich von Stadtzentrum und Stadtrand als erfolgversprechend erweisen. Für die äußeren Stadtteile sollte vor allem die Milderung einer drohenden Polarisierung im Vordergrund stehen, die die zukünftigen Alterungsprozesse beeinflussen wird. Hier finden sich sowohl Großwohnanlagen mit überdurchschnittlicher Sozialhilfequote als auch Wohngebiete, die von finanziell gut gestellten Menschen mit überdurchschnittlicher Eigentumsquote bewohnt werden. Auch letzteren sollten Angebote zur altersgerechten Anpassung der Wohnungen im Rahmen privater Investitionen unterbreitet werden.<sup>2</sup>

## 4.2 Kommunale Handlungsoptionen und -ansätze

Wenn ein Wohnungsangebot angestrebt wird, das auf kleinräumiger Ebene die Mischung von Altersgruppen, Haushaltstypen und sozialen Gruppen erlaubt und älteren Menschen ein vielfältiges Spektrum an Wohnformen bietet, dann stehen unabhängig vom jeweiligen Quartiertyp Maßnahmen der Wohnraumanpassung und Infrastrukturverbesserung im Vordergrund. Weitere Optionen ergeben sich, wenn auch der Planungsprozeß so gestaltet wird, daß alle wichtigen Akteure ihre Perspektive einbringen und spezifische Bedarfe formulieren können.

Die meisten älteren Menschen leben in normalen Wohnungen. Zwar ist eine zunehmende Zahl älterer Menschen bereit, noch einmal umzuziehen;<sup>3</sup> ihre Umzugswünsche richten sich aber in der Regel nicht auf eine der im vorherigen Kapitel beschriebenen neuen Wohnform, sondern auf eine andere normale Wohnung. Die Schwerpunkte der Entwicklung angemessener Wohnbedingungen und Wohnformen müssen deshalb auf dem normalen Wohnungsbau liegen. Folgende Elemente sind hierfür in Betracht zu ziehen:

Eine wesentliche Voraussetzung für die Aufrechterhaltung eines eigenen Haushalts ist, daß die Bewegungsfreiheit innerhalb der Wohnung gegeben ist und auch der Zugang zu ihr nicht durch Barrieren behindert wird. Eine viel größere Zahl von Wohnungen sollte deshalb nach DIN 18025, Teil 2, barrierefrei sein. In Quartieren mit einem hohen Anteil älterer Menschen sollte diese Forderung auch für das weitere Wohnumfeld verwirklicht

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 222

<sup>2</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 222

<sup>3</sup> „Verschiedene aktuelle Forschungsarbeiten zeigen, daß die Mobilitätsbereitschaft wächst. Nach einer unternehmensinternen Marktstudie der Hannoverschen Leben ... können sich rd. 70% von rd. 2600 repräsentativ ausgewählten über 50jährigen vorstellen, noch einmal den Wohnort zu wechseln. Immerhin jeder fünfte der Befragten ist nach dem 50. Lebensjahr schon einmal umgezogen und dreiviertel dieser Gruppe wollen noch einmal umziehen.“ - Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 201

werden.<sup>1</sup> In der Praxis jedoch geht die Umsetzung nur zögerlich voran. „Die seitens der Wohnungsunternehmen und Bauherren geäußerten Bedenken wegen vermeintlicher und tatsächlicher Mehrkosten werden häufig damit begründet, daß ihre Kunden solche Standards - wie z.B. bodengleiche Duschen - gar nicht wollen. Dies führt mit dazu, daß entsprechende Techniken für einen preisgünstigen barrierefreien Um- und Neubau nicht entwickelt werden.“<sup>2</sup>

Während eine individuelle Wohnraumanpassung prinzipiell in allen Wohnungen möglich ist, kann eine umfassende Anpassung des Bestands am ehesten von Wohnungsbaugesellschaften verwirklicht werden. Es gibt eine Reihe von bundesweiten Hilfen, aber auch landesspezifische Regelungen zur Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen. Sie sind aber meist auf Klienten in Notlagen, z.B. Pflegebedürftigkeit, Krankheit, Behinderung oder Armut, oder auf bestimmte Maßnahmen, wie größere Umbauten oder ausschließlich technische Hilfen beschränkt.<sup>3</sup>

Neben Maßnahmen der Wohnraumanpassung ist in Betracht zu ziehen, daß auch Wohnungszuschnitte und Wohnformen künftig mehr auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sein sollten. Zunehmend gefragt sind kleinere, selbständige Wohnungen für alleinlebende Menschen, die gleichzeitig durch ihre Anordnung und das Angebot von Gemeinschaftsflächen nachbarschaftliche Kontakte fördern. „Hierzu gehören auch die Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen innerhalb einer Wohnanlage bzw. innerhalb eines Wohnquartiers sowie flexible Grundrisse, die eine Veränderung der Haushalts- bzw. Wohnungsgrößen erleichtern. Darüber hinaus sind Angebote von größeren Wohnungen für das Zusammenleben von Einzelpersonen

*Beispielhafte Konzepte für altersgerechte Wohnungsanpassungen im Bestand<sup>4</sup>*

- Rostock: Anpassungsmaßnahmen im gesamtstädtischen Bereich zur Realisierung der Leitbilder „barrierefreie Stadt“ und „geschützte Selbständigkeit“  
*in: Schauerte u.a. 1998: 260ff.*
- Berlin: Sanierung von Plattenbauten in Marzahn, flankierende Sozialbetreuung älterer Menschen, deren Wohnungen altersgerecht modernisiert wurden, im Zeitraum der Bauarbeiten  
*in: Schauerte u.a. 1998: 270ff.*
- Rendsburg: altersgerechte Modernisierung eines Hauses mit 72 Wohnungen, Installation von Notruf, Gegensprechanlage und Aufzug, Einrichtung einer Sozialstation mit Angeboten der Kurzzeitpflege, Tagespflege, Mittagstisch und Seniorenbetreuung  
*in: Schauerte u.a. 1998: 282ff.*

<sup>1</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 107

<sup>2</sup> Narten/Stolarz 1997: 46

<sup>3</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 51 und 56f. Detaillierte Ausführungen zu den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Musterbauordnung, des II. Wohnungsbaugesetzes, der Förderrichtlinien und des Wohnungsbindungsgesetzes, der II. Berechnungsverordnung und der zusätzliche Förderung von Anpassungsmaßnahmen finden sich in: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 44ff.

<sup>4</sup> Weitere Beispiele finden sich in: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 121ff.



in einem gemeinsamen Haushalt erforderlich.“<sup>1</sup>

Von wesentlicher Bedeutung für ein selbständiges Leben in der eigenen Wohnung ist bei gesundheitlicher Beeinträchtigung die Verfügbarkeit von ambulanten Diensten, teilstationären und anderen Einrichtungen der Altenhilfe. Die Sachverständigenkommission der Bundesregierung weist im Zweiten Altenbericht darauf hin, daß insbesondere folgende Dienste für die Aufrechterhaltung einer selbständigen Lebensführung im Alter von großer Bedeutung sind: Hauswirtschaftliche Dienste (z.B. Wäsche- und Reparaturdienste, Putzdienste und Essensversorgung), Begleit- und Besuchsdienste, Pflegedienste, therapeutische Dienste, Hilfsmittelversorgung und -verleih, Transportdienste, Dienste der zugehenden Beratung und der Hilfevermittlung (z.B. Familienberatung, Altenberatung, Wohnberatung, sozialtherapeutische und sozialpsychiatrische Dienste), ambulante Rehabilitation, Vermittlung professioneller Notfallhilfe, Vermittlung von kulturellen, geselligen und Bildungsangeboten sowie Dienste zur Förderung von Selbsthilfeaktivitäten und ehrenamtlicher Arbeit.<sup>2</sup>

Die Sachverständigenkommission betont zugleich die Wichtigkeit der politischen Aufgabe, „die öffentliche Sicherstellung der Dienste in der sozialräumlichen Fläche, deren Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Akzeptanz zu gewährleisten und zugleich zu vereinbaren mit der flexiblen Ausdifferenzierung in Hinsicht auf individuelle Lebenslagen“.<sup>3</sup> Sicherergestellt werden müßten diese Dienste hinsichtlich der Quantität, ihrer Qualitätsstandards, der räumlichen Verteilung, des Konzepts des individuellen „Case Managements“ sowie ihrer systematischen Vernetzung im Rahmen eines Verbundsystems und des „Care Managements“. Zwar sollten die Dienste von den Kommunen sichergestellt, nicht aber notwendigerweise durchgeführt oder gänzlich finanziert werden. Statt dessen seien die Chancen einer Delegation an private, gemeinwirtschaftliche bzw. gemeinnützige Träger zu nutzen.

Weil die örtlichen Situationen und konkreten Bedingungen sehr unterschiedlich sind, gibt es keine Patentrezepte für die Verbesserung der Lebensbedingungen älterer Menschen; alle Maßnahmen müssen sich an den lokalen Verhältnissen orientieren. Kooperation und Vernetzung sind in diesem Zusammenhang zentral. „Das Kardinalproblem bei der Erstellung aussagekräftiger Bedarfszahlen zu altersgerechten Wohnungen und Dienstleistungen - und erst recht bei der Konzeption konkreter Projekte - ist die Akteursvielfalt vor Ort. Nicht nur die Fachbehörden, Sozial-, Gesundheits-, Wohnungs- und Planungsämter müssen an einen Tisch gebracht werden. In die kommunalen Planungen sind Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände, private Anbieter und stationäre Einrichtungen sozialer Dienste sowie Verkehrsbetriebe zu integrieren.“<sup>4</sup> Das Beispiel der Stadt Moers zeigt, daß dieser Ansatz realisierbar ist. Dort wurde mit dem Ziel der Verbesserung der Wohnverhältnisse älterer Menschen die „Arbeitsgruppe Altenplan“ geschaffen, um den Informationsaustausch unter allen relevanten Institutionen - Planungsamt, Liegenschaftsamt, Sozi-

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 107

<sup>2</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 107f.

<sup>3</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 108

<sup>4</sup> Schauerte u.a. 1998: 115

alamt, Wohlfahrtsverbände, Leitstelle „Älter werden“, Wohnungsunternehmen - zu gewährleisten.<sup>1</sup>

Noch weiter geht der Ansatz des direkten Einbezugs der älteren Menschen in die Bedarfsanalyse und die Planungsprozesse. In der Studie des Bundesbauministeriums wird die Forderung erhoben, daß „Informationsgewinnung und -vermittlung ... auf die speziellen Bedürfnisse und Fähigkeiten älterer Menschen abzustimmen (sind). Dies verlangt nach neuen Formen der Beteiligung älterer Bewohner bei Planungen und Baumaßnahmen. Innovative Ansätze in den Modellvorhaben weisen erfolgversprechende Wege, z.B.: Bedarfsabfrage durch Stadtspaziergänge oder persönliche Gespräche statt schriftlicher Umfrageaktionen.“<sup>2</sup>

Ältere Menschen können aber nicht nur eine zentrale Rolle bei der Gewinnung von Informationen spielen, ebenso wichtig ist es, daß sie selbst über lokale oder überregionale Maßnahmen zur Verbesserung ihrer Wohnsituation informiert sind. Das Modell der Wohnberatung für Ältere, das zunehmend umgesetzt wird, hat sich in dieser Hinsicht als außerordentlich wertvoll erwiesen.

### **4.3 Organisation und Aufgaben der Wohnberatung**

Schon heute sind das Mietrecht, die Informationen zu Förderwegen und Finanzierungsstrategien und die Empfehlungen zu neuen Wohnformen im Alter nur schwer überschaubar. Gerichtsentscheidungen tragen sowohl zur Klärung als auch zur Verunsicherung bei, und es ist zu erwarten, daß die Komplexität eher zunimmt als abnimmt. Der Bedarf an Beratungsleistungen und praxisorientierten Informationen ist deshalb gerade im Hinblick auf Fragen zum Wohnen im Alter besonders hoch.<sup>3</sup>

Wohnberatung, so wie sie derzeit durchgeführt wird, kann sich auf einzelne Aspekte konzentrieren, aber auch ein breiteres Spektrum von Angeboten bis hin zur praktischen Unterstützung bei der Durchführung der Maßnahmen abdecken. Standard sind Beratungsangebote zur individuellen Wohnanpassung, ergänzt werden sollten diese aber auch durch eine Umzugs- und Hilfsmittelberatung.

Zu den Aufgabenstellungen der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen von Wohnberatungsstellen gehört, ältere Menschen über Umbaumöglichkeiten, notwendige Hilfsmittel, Kosten der Anpassungsmaßnahmen und mögliche Förderwege zu informieren. „Ihre Beratung hört aber nicht beim Wohnungs-Check und Erarbeiten von Verbesserungsvorschlägen auf, sondern sie sollte idealerweise auch Hilfen beim Ausfüllen von Anträgen und Aufträgen, beim Kontakt mit Handwerkern und Sanitätshäusern sowie bei der Kontrolle der durchgeführten Veränderungen umfassen.“<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. im einzelnen Schauerte u.a. 1998: 301ff.

<sup>2</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 56

<sup>3</sup> Vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 54f.

<sup>4</sup> BAGSO Nachrichten 1/96: 16

Fachleute weisen darauf hin, daß eine erfolgreiche und qualifizierte Beratung das fallbezogene Zusammenwirken unterschiedlicher Berufsgruppen erfordert. In den Modellvorhaben des Bundesbauministeriums zeigte sich, daß mindestens Architekten und Sozialarbeiter kooperieren sollten, darüber hinaus aber auch die frühzeitige Beteiligung der ausführenden Firmen wünschenswert wäre.<sup>1</sup> Nicht untersucht, aber zu erwägen ist auch der Einbezug älterer Menschen, die als ehrenamtliche Wohnberater ausgebildet wurden und niederschwellige Beratungen im Vorfeld durchführen können. Etliche Beispiele belegen, daß ehrenamtliche Projekte zur Information älterer Menschen zu Wohnformen und -möglichkeiten im Alter mit gutem Erfolg tätig sind.

1997 gab es in Deutschland etwa 150 Beratungsstellen zum Wohnen im Alter, die geographisch allerdings sehr ungleich verteilt waren. 50% von ihnen befanden sich in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen. Institutionelle Rahmenbedingungen, deren Schaffung in der Hand der Länder und Kommunen liegt, entscheiden maßgeblich über die Ausbreitung dieser Einrichtungen. Renate Narten und Horten Stolarz stellten eine entsprechende Chronik zusammen:<sup>2</sup>

- 1991/1992: Schaffung der zentralen Beratungsstelle Baden-Württemberg und Initiierung des Anpassungsprogramms Nordrhein-Westfalen
- 1992: Aufnahme der Wohnungsanpassung in die Nomenklatur der Altenhilfe
- 1994: Gründung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung
- seit 1995: Finanzierung von Maßnahmen durch die Pflegeversicherung
- 1995/1996: Vereinbarungen in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen zur Finanzierung der Beratung
- seit 1996: Finanzierung von Sachkosten der Beratungsstellen durch das Kuratorium deutsche Altershilfe

*Beispielhafte Konzepte für Wohnberatung*

- Verein für Gemeinwesen und Sozialarbeit Kreuzviertel in Dortmund: Einbettung von Wohnberatung und Wohnungsanpassung in die gemeinwesenorientierte Altenarbeit  
*in: Schauerte u.a. 1997: 249ff.*
- Beratungsstelle für barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen der Landeshauptstadt Wiesbaden: eine der ältesten Wohnberatungsstellen in Deutschland  
*vgl. Selbstdarstellung der Beratungsstelle*

Weil Heimunterbringungen durch Maßnahmen der Wohnraumanpassung vermieden oder hinausgeschoben werden können, wurde der Ansatz entwickelt, an der Finanzierung der Beratung diejenigen Kostenträger zu beteiligen, für die Einsparungen durch die Wohnungsanpassung entstehen. Zwei Modelle für die Beteiligung der Pflegekassen wurden bisher entwickelt: in Baden-Württemberg werden die Beratungskosten

einzel berechnet, und in Nordrhein-Westfalen werden die Beratungsstellen gemeinsam durch Land, Kommunen und Pflegekassen finanziert.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 55  
<sup>2</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 51  
<sup>3</sup> Vgl. Narten/Stolarz 1997: 51

Die Ergebnisse des fünfjährigen Landesmodellprogramms „Wohnberatung in NRW“ bestätigen die Effizienz der Einrichtungen: Bei 20% der Ratsuchenden konnte ein Umzug ins Pflegeheim vermieden werden, in 50% der Fälle konnte durch Wohnraumanpassung eine eingeschränkte Selbständigkeit verbessert werden, und in 60% der Fälle wurde ein Unfallrisiko beseitigt. Nach vorsichtigen Berechnungen spart jede Beratungsstelle in Nordrhein-Westfalen pro Jahr Pflegekosten in Höhe von einer halben Million DM zugunsten von Kommunen und Pflegekassen ein. „Inzwischen gibt es in NRW 40 Beratungsstellen, die Informationen und technische Planungshilfen vermitteln. Vor fünf Jahren existierten erst sechs solcher Einrichtungen. Der Ausbau ist mit Hilfe der Pflegekassen erfolgt. Die Kassen konnten ... anhand nachgewiesener Erfolge davon überzeugt werden, daß Wohnungsanpassung nicht nur sozial sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich vorteilhaft ist.“<sup>1</sup>

#### **4.4 Resümee**

Die Ergebnisse dieses Kapitels zeigen, daß sich der hauptsächliche Handlungsbedarf im Hinblick auf die Schaffung von altersgerechten Wohnbedingungen auf kommunaler Ebene konzentriert. Die Zielvorgabe besteht darin, kleinräumig möglichst vielfältige Wohnangebote für unterschiedliche Lebensstile und biographische Kontexte zu schaffen. Die in den letzten Jahrzehnten gewachsenen Strukturen sowohl in innerstädtischen Wohnquartieren als auch in Wohnsiedlungen machen diese Aufgabe nicht einfach, aber auch nicht unlösbar. Während ältere Menschen in der Innenstadt die Vielfältigkeit des urbanen Lebens und die gute Versorgung mit Diensten und Einrichtungen schätzen, genießen ältere Menschen in Wohnsiedlungen die großzügigeren Grünflächen und die Überschaubarkeit nachbarschaftlicher Kontaktnetze.

In beiden Quartiertypen muß an den spezifischen Nachteilen angesetzt werden, die jeder von ihnen aufweist. Immer sind es aber auch Maßnahmen zur Wohnraumanpassung, die in Erwägung gezogen werden müssen, wenn älteren Menschen eine selbständige Haushaltsführung zunehmend schwerer fällt. Der Verfügbarkeit von koordinierten Dienstleistungsangeboten ist eine andere Rahmenbedingung, an deren Verbesserung - vor allem in Wohnsiedlungen - auch künftig zu arbeiten ist. Der Einbezug älterer Menschen in lokale Bedarfsanalysen und Planungsprozesse sollte in diesem Zusammenhang weit selbstverständlicher sein als dies zur Zeit noch der Fall ist.

Es hat sich gezeigt, daß Angebote der Wohnberatung für ältere Menschen nicht nur deren Wohn- und Lebensqualität entscheidend verbessern können, sondern auch zu einer erheblichen Kostenreduzierung beitragen, wenn der Umzug in ein Heim vermieden oder aufgeschoben werden kann. Obwohl entsprechende Modelle schon seit einigen Jahren erfolgreich praktiziert werden, haben sich die Länder und Kommunen mehrheitlich noch nicht zu derartigen Förderpraktiken entschließen können. Hier liegt ein wichtiges Handlungsfeld der Zukunft.

---

<sup>1</sup> proAlter 2/1998: 10

Bisher gehörten die Maßnahmebereiche, die die Wohnsituation älterer Menschen berühren, nur zum geringen Teil zu den Aufgaben der Altenhilfe. „Die Betonung der Bedeutung des normalen Wohnungsmarktes für das Wohnen älterer Menschen heißt aber keineswegs eine Verringerung von Verantwortung für die Altenhilfe. Vielmehr ist eine stärkere Mitwirkung der Altenhilfe im Wohnungsbau und die Kooperation mit anderen Trägern gefragt. Ältere Menschen sollten sich nicht gezwungen sehen, in die speziellen Wohnangebote der Altenhilfe ‘abzuwandern‘, nur weil ihre Wohnungen und Wohnquartiere ungeeignet sind.“<sup>1</sup>

Das vorliegende Kapitel schließt die Dokumentation der Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in Deutschland ab. Seine Ergebnisse bilden den Hintergrund und Rahmen der Untersuchung, wie Ältere in Frankfurt am Main wohnen und leben. Im folgenden Abschnitt werden zunächst bekannte Daten und Fakten zusammengestellt, die danach um Ergebnisse aus Expertenbefragungen und Schlußfolgerungen zu lokalen Handlungsansätzen erweitert werden.

---

<sup>1</sup> Narten/Stolarz 1997: 48f.

## 5. Die Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in Frankfurt am Main

Im vorliegenden Abschnitt, der die Analyse von Ansatzpunkten zur Verbesserung der Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in Frankfurt am Main einleitet, werden die Befunde zur lokalen Situation denjenigen gegenübergestellt, die in der Beschreibung des Status quo und der Entwicklungstendenzen auf Bundesebene gewonnen wurden. In manchen Bereichen wird gesellschaftlicher Wandel durch Makrotrends verursacht; dann kann auf Frankfurt am Main übertragen werden, was auch andernorts zu beobachten ist. Hierzu gehören z.B. der insgesamt verbesserte Gesundheitszustand älterer Menschen in Verbindung mit einer höheren Lebenserwartung oder die bessere Einkommenssituation der „jungen Alten“ gegenüber „alten Alten“, die sich aus unterschiedlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ihrer Erwerbsphasen ableiten<sup>1</sup>. In anderen Bereichen wird es für ältere Menschen in Frankfurt am Main zu spezifischen Befunden kommen, die z.B. die besonderen Merkmale einer großstädtischen Lebensform oder die Effekte der lokalen Wohnungsbaupolitik widerspiegeln.

Auch für die Darstellung der Ergebnisse zur Frankfurter Situation wird das Verfahren gewählt, zunächst demographische Entwicklungen zu beschreiben, danach Haushalts- und Netzwerkstrukturen älterer Menschen, ihre Einkommenssituation und schließlich ihre Wohnsituation und -zufriedenheit. An diese Befunde knüpfen im nächsten Abschnitt die Ergebnisse der Expertengespräche an, mit denen auf spezielle Bedarfe und Notwendigkeiten zur Verbesserung der Wohnverhältnisse hingewiesen wird.

### 5.1 Demographische Entwicklungen

Ende 1998 lag der Anteil der Menschen mit 60 oder mehr Jahren an der Gesamtbevölkerung in Frankfurt am Main mit 22,1% leicht über dem Bundesdurchschnitt. Entsprechend der allgemeinen Entwicklung ist auch in Frankfurt am Main der Anteil der Menschen über 80 in Frankfurt am Main in den letzten Jahrzehnten auf bemerkenswerte Weise angestiegen. Während 1950 4.806 Frankfurter/innen oder 0,9% der Bevölkerung über 80 Jahre alt waren, betrug ihre Zahl Ende 1998 25.153 Personen oder 4,0% der Bevölkerung<sup>2</sup>. Je höher das Alter der Betroffenen, desto größer ist der Anteil der Frauen unter ihnen.

Mehr als die Hälfte, nämlich 58% aller Menschen, die 1996 in Frankfurt am Main starben, wurden älter als 75.<sup>3</sup> Auch ohne über Daten zum Gesundheitszustand älterer Menschen in Frankfurt am Main zu verfügen, läßt sich schließen, daß er sich - trotz des verbreiteten Auftretens chronischer Beschwerden - in der Gruppe der „jungen Alten“ in den letzten Jahren merklich verbessert hat und sich die Risiken ernsthafter, lebensbedrohlicher Erkrankungen vor allem in die Gruppe der Hochbetagten verlagert haben.

---

<sup>1</sup> Diese begründen auch das nach wie vor hohe Einkommensgefälle zwischen Männern und Frauen.

<sup>2</sup> Vgl. Kapitel 2.1, Asemann 1998: 16 sowie Tabelle 5 auf der folgenden Seite.

<sup>3</sup> Vgl. Asemann 1998: 80

Tabelle 5: Bevölkerung im Seniorenalter in Frankfurt am Main nach Altersklassen und Geschlecht am 31.12.1998				
	Anzahl Personen in der jeweiligen Altersgruppe	Anteil der Altersgruppe an der Gesamt- bevölkerung	Anzahl Frauen in der jeweiligen Altersgruppe	Frauen- anteil in der jeweiligen Altersgruppe
60 bis unter 65	37.086	5,9%	18.984	51,2%
65 bis unter 70	27.237	4,4%	14.626	53,7%
70 bis unter 75	26.210	4,2%	15.727	60,0%
75 bis unter 80	22.463	3,6%	15.471	68,9%
80 bis unter 85	11.183	1,8%	7.913	70,8%
85 und älter	13.970	2,2%	10.699	76,6%
Gesamtbevölkerung	624.447	100%	319.790	51,2%
Quelle: Melderegister der Stadt Frankfurt am Main, eigene Berechnung auf der Grundlage der Tabelle 2.7 des Statistischen Jahrbuchs Frankfurt am Main 1999				

Ohne die gegenüber dem Bundesdurchschnitt leicht nach oben abweichenden statistischen Werte des Anteils älterer Menschen in Frankfurt am Main überinterpretieren zu wollen, soll doch auf einige strukturelle Faktoren eingegangen werden, die Asemann, den ehemaligen Leiter des städtischen Amtes für Statistik und Wahlen, in seiner Untersuchung zum Befund veranlaßt haben, Frankfurt am Main sei „eine alte Stadt“<sup>1</sup>.

Frankfurt am Main als Wirtschaftsmetropole hat die Wanderungsbewegungen sowohl der ausländischen als auch der inländischen Bevölkerung in besonderer Weise beeinflußt. So ist zum einen die Zahl der ansässigen Ausländerinnen und Ausländer, die mehrheitlich noch nicht der Rentnergeneration angehören, in Frankfurt am Main höher als beispielsweise im Umland. 1997 hatten knapp 30% der Frankfurter Bevölkerung eine ausländische Staatsangehörigkeit.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Asemann 1998: 40

<sup>2</sup> Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1998: 21

Asemann kommt deshalb zum Ergebnis, der Anteil älterer Menschen in Frankfurt am Main müßte eigentlich höher bewertet werden, als die Zahlen dies auf den ersten Blick vermuten lassen: „... wenn man die hier ansässig gewordene große Zahl der Ausländer - zumeist der jungen und mittleren Generation zugehörig - außer Betracht läßt, dann beträgt der Anteil alter Menschen ab 65 in dieser Stadt 20,6% gegenüber 17,6% im Landesdurchschnitt.“<sup>1</sup> Asemanns Vorgehen unterstellt allerdings, daß die ausländische Bevölkerung nach der Beendigung ihrer Erwerbsphase in großer Zahl in ihr Herkunftsland zurückkehrt, sich bevölkerungsstatistisch sozusagen in einem Transitbereich befindet. Demgegenüber neigen Fachleute inzwischen zur Auffassung - und sie werden durch die Entwicklungen bestätigt -, daß sich eine zunehmende Zahl von Ausländerinnen und Ausländern im Rentenalter entschließt, dauerhaft in Deutschland zu bleiben. Insofern sollte die ausländische Bevölkerung nicht nur statistische Berücksichtigung finden, sondern als künftig auch quantitativ relevante Teilgruppe unter den älteren Menschen in Frankfurt am Main betrachtet werden.

Auf der anderen Seite beeinflussen bestimmte siedlungsstrukturelle Entwicklungen den statistischen Anteil älterer Frankfurterinnen und Frankfurter. Umlandgemeinden, die in den letzten drei Jahrzehnten durch den verstärkten Ausweis neuer Wohngebiete zur Neubautätigkeit angeregt und damit ein entsprechendes Bevölkerungswachstum bedingt haben, sind heute (noch) vergleichsweise „junge“ Gemeinden.<sup>2</sup> „Mit der kontinuierlichen Migration insbesondere junger Familien von der Großstadt in das Umland in den letzten Jahrzehnten war nämlich auch eine gravierende altersmäßige Umschichtung verbunden. Der gleiche Effekt ergab sich beim Zuzug aus anderen Teilen des Bundesgebietes. Immer öfter wurde von vornherein das Stadtgebiet als Arbeitsort und das Umland als Platz zum Wohnen gewählt.“<sup>3</sup>

Insgesamt jedoch bleibt festzuhalten, daß Frankfurt am Main bevölkerungsstatistisch nicht wesentlich aus dem Rahmen der üblichen Durchschnittswerte fällt. Auch wenn das von Asemann gezeichnete Gesamtbild einer „alten“ Stadt in dieser Form fragwürdig ist, zeigt sich, wie sich spezifische Einflüsse geltend machen. Die Charakteristik der Wirtschaftsmetropole fördert z.B. den Zuzug von (derzeit noch jüngeren) ausländischen Arbeitsmigrantinnen und -migranten und den Umzug junger deutscher Familien ins Umland. Für die Wohnsituation der heutigen Generation der älteren Menschen sind diese Entwicklungen jedoch nur indirekt von Bedeutung.

## 5.2 Strukturen der Haushalte und Netzwerke älterer Menschen

Absolut und relativ hat sich im Zuge des allgemeinen Individualisierungstrends in Frankfurt am Main die Zahl der Single-Haushalte erhöht und die Zahl der Mehrpersonen-Haushalte entsprechend reduziert. Betrug der Anteil der Einpersonen-Haushalte in Frank-

---

<sup>1</sup> Im Unterschied zur üblichen Altersgrenze von 60 Jahren wurde bei der hessischen Statistik die Grenze von 65 Jahren gewählt. Asemann glied deshalb die Zahlen für Frankfurt am Main entsprechend an.

<sup>2</sup> Gemeinden mit einem besonders niedrigen Anteil älterer Deutscher sind z.B. Steinbach, Friedrichsdorf, Kriftel, Liederbach, Maintal, Dietzenbach und Rodgau. Vgl. Asemann 1998: 41

<sup>3</sup> Asemann 1998: 43f.



furt am Main 1950 noch 31,4%, so war er 1996 auf 51,2% gestiegen. Mit diesen Werten liegt Frankfurt am Main - wie andere Großstädte auch - nennenswert über der Durchschnittsquote von 35,4%, die Einpersonen-Haushalte bundesweit erreichten.<sup>1</sup> Es kann auf der Grundlage allgemein beobachteter Tendenzen unterstellt werden, daß sich die erhöhte Zahl von Einpersonen-Haushalten vor allem auch in der Gruppe älterer Menschen niederschlägt.<sup>2</sup>

Von den knapp 138.000 Menschen ab 60 Jahren, die 1996 in Frankfurt am Main lebten, waren 53,1% verheiratet, 30,1% verwitwet, 8,6% ledig und 8,3% geschieden. Mit steigendem Alter sinkt, wie zu erwarten, der Anteil der Verheirateten, während der Anteil der Verwitweten zunimmt.<sup>3</sup> Zwar leben ledige, verwitwete und geschiedene Menschen nicht zwangsläufig, aber doch mit größerer Wahrscheinlichkeit allein.

Tabelle 6: Haushaltsstruktur der Senioren in Frankfurt am Main 1996

Haushaltsvorstand bzw. „Bezugsperson“	Haushalte insgesamt	darunter	
		mit 1 Person	mit 2 Personen
60 bis unter 75 Jahre alt	70 000	30 800	32 800
75 Jahre und älter	38 700	27 000	11 300
60 Jahre und älter zusammen	108 700	57 800	44 100

Quelle: Mikrozensus  
in: Asemann 1998: 30

Strukturdaten zu Haushalten älterer Menschen in Frankfurt am Main sind regionalisierte Ergebnisse des bundesweiten Mikrozensus, der vom Statistischen Bundesamt durchgeführt wird, und deshalb mit der gebotenen Zurückhaltung zu interpretieren. „Die aus dem ... Mikrozensus gewonnenen Zahlen lassen für Frankfurt am Main allenfalls näherungsweise erkennen, daß die große Mehrheit der Senioren in Einpersonen- oder Zweipersonenhaushalten lebt, je nach Familienstand. Daraus ist zu schließen, daß zumindest dieser weit überwiegende Teil der Senioren in der eigenen Wohnung lebt. Nach diesen allerdings nur auf Stichprobenbasis getroffenen Feststellung wird das Zusammenleben von alt und jung in einer Mehrgenerationenfamilie in Frankfurt am Main offensichtlich immer weniger praktiziert und wohl mehr und mehr zur Ausnahme von der früheren Regel.“<sup>4</sup>

Die Mehrheit der weiblichen Einpersonen-Haushalte in Frankfurt am Main, nämlich 52%, wurde 1996 von über 55jährigen gebildet. Wenn Männer in Single-Haushalten leben, sind sie meist jünger; nur jedem 5. männlichen Einpersonen-Haushalt stand ein über 55jähriger vor.<sup>5</sup> Frauen zeigen im höheren Alter eine geringere Heiratsneigung als Männer - auch bedingt durch den eingeschränkten Kreis möglicher Partner - und sind stärker

<sup>1</sup> Vgl. Asemann 1998: 21, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1998: 22. Bundesdurchschnitt gem. telefonischer Auskunft des Statistischen Bundesamts.

<sup>2</sup> Vgl. Kapitel 2.2

<sup>3</sup> Vgl. Asemann 1998: 30

<sup>4</sup> Asemann 1998: 31

<sup>5</sup> Vgl. Asemann 1998: 31

isolutionsgefährdet. Der schon oben erwähnte Effekt der Wanderungsbewegungen ins Umland hat ebenfalls dazu beigetragen, daß der Anteil alleinlebender Älterer, also vor allem hochbetagter Frauen, in Großstädten besonders hoch ist, während „in den Einfamilienhausgebieten der Umlandgemeinden ... gegenwärtig noch die ‘jungen Alten’ (leben).“<sup>1</sup> Der demographische Alterungsprozeß hat zunächst die Kernstädte erfaßt, wird jedoch demnächst auch das Umland erreichen.

Die unterschiedlichen Faktoren, die soziale Integration auch im hohen Alter begünstigen oder zu Isolation führen können, sind in Frankfurt am Main ebenso gültig wie an anderen Orten der Bundesrepublik. Langfristige und zeitintensive Unterstützungsleistungen erfolgen in erster Linie über Ehepartnerin bzw. Ehepartner und die erwachsenen Kinder. Es liegen uns keine Daten darüber vor, wie stark oder schwach familiäre Netze in Frankfurt am Main ausgeprägt sind und ob es Unterschiede zu kleineren Gemeinden gibt; die These einer größeren Mobilität der Kinder von Stadtbewohnern bei Gründung eines eigenen Haushalts legt dies allerdings nahe: „In traditionell geprägten ländlichen Milieus“, heißt es in einer Studie des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforchung, „war (und ist) es noch eher möglich, bei dieser Verselbständigung die räumliche Nähe zu den Eltern beizubehalten. In urbanen Räumen besteht hierzu, selbst wenn es gewünscht ist, kaum die Möglichkeit. Heute ist der Mobilitätsradius wesentlich gewachsen.“<sup>2</sup> Auch nachbarschaftliche Netzwerke haben sich „in der Großstadt ... insgesamt als weniger tragfähig als in ländlichen Regionen erwiesen, allerdings muß innerhalb der Städte nach Stadtteilen oder Wohnsiedlungen weiter unterschieden werden.“<sup>3</sup> Positiv schlägt für die Beurteilung der Nachbarschaftsnetze älterer Menschen in Frankfurt am Main in jedem Fall zu Buche, daß ihre Wohndauer - ein zentraler Integrationsfaktor<sup>4</sup> - außerordentlich hoch ist. 92,6% der Deutschen und 73,7% der Ausländerinnen und Ausländer ab 60 lebten 1996 hier länger als 10 Jahre.<sup>5</sup>

Asemann weist darauf hin, daß die Entwicklung hin zu immer mehr Single-Haushalten noch keineswegs abgeschlossen ist: „Der demographische Wandlungsprozeß wird sich weiterhin und über Jahrzehnte in einer größeren Zahl alleinstehender hochbetagter und überwiegend weiblicher Personen darstellen. Das bedeutet auch für die kommunale Zukunftsplanung ein Nachdenken über die Gestaltung der sozialen Infrastruktur in institutioneller und personeller Hinsicht.“<sup>6</sup> Obwohl die Einbindung älterer und hochbetagter Menschen in gemeinschaftliche Kontakt- und Unterstützungsnetze auch in der Großstadt gut funktionieren kann, müssen hier öffentliche und private Dienstleistungsagenturen und -einrichtungen zunehmend ausgleichen, was im ländlichen Raum oft (noch) weitgehend im familiären Rahmen geleistet wird: Hilfe und Unterstützung für ältere Menschen, deren Voraussetzungen für ein selbständiges Wohnen eingeschränkt sind.

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 197

<sup>2</sup> Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung 1996: 35

<sup>3</sup> Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung 1996: 34

<sup>4</sup> Vgl. Kapitel 2.2

<sup>5</sup> Vgl. Asemann 1998: 29

<sup>6</sup> Asemann 1998: 24

### 5.3 Einkommenssituation älterer Menschen

Die Befunde zur allgemeinen Einkommenssituation älterer Menschen in Kapitel 2.3 ergaben ein sehr uneinheitliches Bild: in erster Linie wird sie von den Einkünften und Rahmenbedingungen während der Erwerbsphase bestimmt, die innerhalb und zwischen den einzelnen Alterskohorten stark variieren können. Die jüngere Rentnergeneration ist finanziell besser gestellt als die ältere, Männer, die heute im Rentenalter sind, haben in der Regel ein höheres Einkommen als ihre Frauen, ältere Menschen in Westdeutschland verfügen im Durchschnitt über mehr Geld als in Ostdeutschland.

Die Daten, die uns zur Einkommenssituation älterer Menschen in Frankfurt am Main vorliegen, beziehen sich auf das Problem der Altersarmut und erlauben nur allgemeine Schlußfolgerungen. Ende 1998 erhielten 6,2% aller Einwohner Leistungen aus der Sozialhilfe, aber nur 2,9% der Senioren. Damit betrug der Anteil von Menschen ab 65 Jahren nur 10,4% an allen Sozialhilfeempfängern<sup>1</sup>. Asemann stellt in diesem Zusammenhang eine Umkehr der Verhältnisse im Zeitablauf fest: „Waren es früher die Alten, die in Anbetracht ihrer unzulänglichen Altersversorgung in größerem Umfang auf öffentliche Hilfe angewiesen waren, so sind es heute die Kinder. Zu dieser für die Senioren an sich recht positiven Entwicklung hat sowohl die Reform des Rentensystems von 1957 und der Erwerb eigener Rentenansprüche durch zunehmende Berufstätigkeit der Frauen als auch das Wirksamwerden der Pflegeversicherung aus jüngerer Zeit beigetragen. Im übrigen gibt es natürlich auch heute noch ‘Altersarmut’ da, wo aus vielerlei Gründen die Rente etwa von älteren Frauen gering ist und durch Mietkostenzuschüsse - ohne Inanspruchnahme der ‘Hilfe für den Lebensunterhalt’ - oder auf andere Weise ergänzt wird.“<sup>2</sup>

Vor dem Hintergrund des überdurchschnittlich hohen Ausländeranteils an der Frankfurter Bevölkerung kommt Asemann zu pessimistischeren Ausblicken auf die zukünftige Einkommenssituation älterer Menschen vor Ort als die Sachverständigenkommission der Bundesregierung, die im Zweiten Altenbericht von einer künftigen allgemeinen Abnahme des Problems der Altersarmut sprach.<sup>3</sup> „In Anbetracht der zu erwartenden demographischen Veränderungen“, so Asemann, „muß allerdings mit einer Verschlechterung der Situation gerechnet werden. Mit entscheidend dafür ist der größer werdende und in das Seniorenalter hineinwachsende Anteil der Ausländer, unter ihnen besonders der Frauen, da bei dieser Gruppe deutlich geringere Rentenansprüche vorliegen. Es handelt sich dabei vor allem um alleinerziehende Frauen unter den Migranten mit einer im Vergleich zur deutschen Bevölkerung größeren Zahl von Kindern.“<sup>4</sup>

Im Unterschied zu seinen Annahmen in Kapitel 5.1 geht Asemann hier davon aus, daß zahlreiche ältere Ausländerinnen und Ausländer dauerhaft in Deutschland bleiben werden und ein größerer Teil von ihnen auf den Bezug von Sozialhilfe angewiesen sein wird. Es bleibt abzuwarten, welche Entwicklungslinien dominieren werden, und ob sich entweder

---

<sup>1</sup> Eigene Berechnung auf Basis von Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes über die Zahl von Sozialhilfeempfängern sowie Bevölkerungszahlen aus dem Statistischen Jahrbuch Frankfurt am Main 1999.

<sup>2</sup> Asemann 1998: 36

<sup>3</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 184 bzw. Kapitel 2.3

<sup>4</sup> Asemann 1998: 37

die optimistische oder pessimistische Prognose bewahrheiten wird. Ältere Menschen, so legen die Ergebnisse nahe, sind jedenfalls keine Bevölkerungsgruppe, die den Druck der Sozialhilfeansprüche an die Kommunen - und insbesondere die Großstädte unter ihnen - nennenswert verstärkt. Bestimmten Armutsriskien werden ältere Menschen - wie jüngere - jedoch auch in Zukunft ausgesetzt sein. Zu bedenken bleibt in diesem Zusammenhang, daß es keine neuen Risikogruppen geben wird; die alten sind auch die neuen Risikogruppen.<sup>1</sup>

## 5.4 Wohnsituation älterer Menschen

Auch wenn die Datenlage keinen direkten Vergleich zwischen bundesdeutschen Durchschnittswerten und der Wohnsituation älterer Menschen in Frankfurt am Main erlaubt, kann doch davon ausgegangen werden, daß mindestens 9 von 10 der über 60jährigen in „normalen“ öffentlichen und privaten Wohnungen leben.<sup>2</sup> Allerdings gibt es räumliche Konzentrationen älterer Menschen, die auf mehrere Ursachen zurückzuführen ist.

„Bereits vor mehr als 70 Jahren“, erläutert Asemann, „wurden zur Bekämpfung der Wohnungsnotstände in großem Umfange von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften Wohnungen für insbesondere die wirtschaftlich schwache Bevölkerung gebaut. Diese Unternehmen spielen im Rahmen der Frankfurter Wohnungswirtschaft bis heute eine im Vergleich zu anderen Städten sehr große Rolle. ... Wie aus den Verwaltungsberichten der städtischen Ämter und Gesellschaften zu ersehen ist, wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten bei der Wohnungsvergabe im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ... neben anderen Bevölkerungsgruppen die älteren Menschen besonders berücksichtigt. Hinzu kommt die Konzentration von Senioren in speziellen Altenwohnanlagen und Pflegeheimen. Insofern ist es erklärlich, daß in manchen Stadtteilen mit einem hohen Anteil von Wohnsiedlungen die Senioren weit überdurchschnittlich vertreten sind.“<sup>3</sup> Ausgehend von einem durchschnittlichen Anteil älterer Menschen von 22,1% im Stadtgebiet insgesamt weisen folgende Ortsteile überdurchschnittliche Werte auf:

---

<sup>1</sup> Vgl. Enquete-Kommission „Demographischer Wandel“ in: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 177

<sup>2</sup> Der in Kapitel 2.4 genannte Durchschnittswert von 93% bezog sich auf die Menschen ab 65 Jahren. Berechnungen auf Grundlage des Statistischen Jahrbuchs Frankfurt am Main 1998 und Ergebnissen von Asemann führen zu einem Wert von 92% der Menschen ab 60 Jahren. Die Differenz erklärt sich unter Umständen daraus, daß Frankfurt am Main als Großstadt über deutlich mehr Plätze in Altenwohnheimen bzw. -anlagen verfügt als Klein- und Mittelstädte.

<sup>3</sup> Vgl. Asemann 1998: 26

Tabelle 7: Ortsteile mit einem überdurchschnittlichen Anteil an älteren Menschen am 31.12.1998			
Ortsteil mit Nummer	Gesamt- bevölkerung	Bevölkerung im Alter von 60 Jahren und darüber	Anteil der Bevölkerung im Alter von 60 Jahren und darüber
1 Altstadt	3.608	1.038	28,8%
25 Niederursel	13.979	3.965	28,4%
27 Dornbusch	16.981	4.795	28,2%
34 Seckbach	9.413	2.617	27,8%
28 Eschersheim	13.039	3.394	26,0%
39 Zeilsheim	11.658	3.012	25,8%
14 Sachsenhausen-Süd	25.028	6.459	25,8%
22 Praunheim	15.379	3.906	25,4%
18 Schwanheim	20.119	5.064	25,2%
33 Riederwald	4.653	1.162	25,0%
31 Bonames	6.013	1.474	24,5%
38 Sindlingen	8.564	2.082	24,3%
40 Unterliederbach	13.228	3.211	24,3%
9 Bornheim	25.220	6.106	24,2%
24 Heddernheim	15.835	3.824	24,1%
46 Bergen-Enkheim	15.838	3.763	23,8%
30 Preungesheim	7.804	1.835	23,5%
16 Oberrad	11.183	2.614	23,4%
29 Eckenheim	13.723	3.198	23,3%
35 Fechenheim	15.353	3.530	23,0%
8 Ostend	26.515	5.975	22,5%
Stadt insgesamt	624.492	138.149	22,1%
Quelle: Melderegister der Stadt Frankfurt am Main, eigene Berechnung auf der Grundlage der Tabelle 2.11 des Statistischen Jahrbuchs Frankfurt am Main 1999			

Das flächendeckende Netz von 12 Sozialstationen sowie 10 Beratungs- und Vermittlungsstellen für ambulante, teilstationäre und vollstationäre Hilfen erleichtert das selbständige Wohnen im eigenen Haushalt, wenn der Hilfe- und Unterstützungsbedarf zunimmt. Pflegebedürftige können einkommensabhängig bis zu 5000 DM pro Maßnahme für die Wohnungsanpassung von der Pflegekasse erhalten, wenn in der Wohnung bauliche Veränderungen nötig werden. Für Einkommensschwache kann eine Bezuschussung durch das Sozialamt beantragt werden, und unter Umständen wird auch vom Land Hessen ein Darlehen für die Finanzierung von Wohnraum gewährt.<sup>1</sup> Eine Beratung zu baulichen Maßnahmen zum behindertengerechten Wohnen und ihrer Finanzierung erfolgt in der Kontaktstelle der sozialen Ämter zum Amt für Wohnungswesen im Rahmen der

<sup>1</sup> Perino 1998

Wohnraumberatung für Körperbehinderte. Erweist sich, daß ein Umbau nicht möglich oder wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, so werden Betroffene auch hinsichtlich eines Wohnungswechsels beraten und unterstützt. Weitere Beratungsangebote in diesem Bereich stellen der Sozialverband VdK und die Multiple-Sklerose-Gesellschaft bereit.

Ein recht differenziertes Bild ergibt sich auch zu den „Sonderwohnformen“ für ältere Menschen in Frankfurt am Main. Mit dem verstärkten Bau von Altenwohnanlagen wurden in den letzten Jahren wohnungsbau- und sozialpolitisch zunehmend moderne Standards realisiert. Nach Erhebungen vom September 1997 gibt es zur Zeit in Frankfurt am Main 140 Altenwohnanlagen mit insgesamt 9.619 Plätzen, die vom Amt für Wohnungswesen vermittelt werden. Insgesamt 6,8% aller Frankfurter ab 65 - gegenüber 1,6% im Bundesdurchschnitt<sup>1</sup> - haben damit einen Zugang zu dieser Wohnform mit altersgerechter Ausstattung und einem vergleichsweise hohen Maß an Privatsphäre.

Tabelle 8: Bestand an Altenwohnanlagen und Plätzen in Frankfurt am Main 1997

Größe der Altenwohnanlagen	Zahl der Altenwohnanlagen
weniger als 20 Plätze	32
20 bis 49 Plätze	42
50 bis 99 Plätze	44
100 und mehr Plätze	22
zusammen	140

Zahl der Wohneinheiten: 7 443  
darunter 2-Bett-Zimmer: 2 056

Zahl der Bewohner\* 9 619

\*) einschl. jüngerer behinderter Personen

in: Asemann 1998: 76

Ende 1999 gab es nach Auskunft des Fachreferats Jugendhilfe- und Sozialplanung beim Jugend- und Sozialamt der Stadt Frankfurt am Main insgesamt 155 Seniorenwohnanlagen bzw. Häuser, in denen es einzelne „eingestreute“ Seniorenwohnungen gibt. In 93 Objekten kann oder muß ein Betreuungsvertrag abgeschlossen werden. Insgesamt belief sich die Zahl der Seniorenwohnungen auf 7.601, davon waren 1.451 Einzimmerwohnungen, 4.012 Eineinhalbzimmerwohnungen sowie 2.138 Zweizimmerwohnungen. Da die Zweizimmerwohnungen generell für zwei Personen gedacht sind, können 9.739 ältere Menschen in Frankfurt am Main in einer Seniorenwohnung wohnen.

Nahezu vier Fünftel der Wohnungen (5.951 Wohnungen oder 78,3%) werden ausschließlich an sozialwohnungsberechtigte Personen vergeben, weitere 6,8% (517 Wohnungen) sind zwar Sozialwohnungen, können nach Überprüfung durch das Amt für Wohnungswesen aber auch an Personen mit höherem Einkommen vergeben werden. 5,7% der Wohnungen (433 Einheiten) befinden sich im Besitz von Stiftungen und werden gemäß dem jeweiligen Stiftungszweck vergeben. In der Regel bedeutet dies, daß auch Bewerberinnen und Bewerber mit höheren Einkommen eine Wohnung erhalten können. Für 2,9% der Wohnungen (219 Einheiten) wird die ortsübliche Vergleichsmiete in Rechnung gestellt. Es handelt sich hierbei meist um Wohnungen in Anlagen, die aus der Sozialbindung herausgefallen sind. Schließlich gibt es 481 Wohnungen (6,3%), für die die Eigentümer

<sup>1</sup> Vgl. Kapitel 2.4

Preise festsetzen, die sich am Markt, also an der Nachfrage nach diesen Wohnungen orientieren dürften..

Projekte zu „neuen Wohnformen im Alter“ nehmen in Frankfurt am Main - wie an anderen Orten der Bundesrepublik - nur eine Randstellung ein. Anhang 1 gibt einen Überblick zu geplanten und realisierten Projekten und Maßnahmen der unterschiedlichsten Träger und Ausrichtungen. Die Zusammenstellung basiert auf Veröffentlichungen und der Kenntnis befragter Expertinnen und Experten zu Fragen des Wohnens älterer Menschen. Die Kürze der Liste zeigt, wie ungewöhnlich derartige Ansätze noch sind und wie schwierig ihre Realisierung ist.<sup>1</sup> Auch die Recherche zu innovativen Wohnprojekten in Hessen läßt den landespolitischen Stellenwert der Thematik erkennen.<sup>2</sup> Daß es sich bei neuen Wohnformen im Alter um ein zukunftsträchtiges Gebiet handeln kann, zeigt u.a. die Situation in Nordrhein-Westfalen oder Baden-Württemberg, wo entsprechende Landesprogramme zu großer Experimentierfreudigkeit und sehr ermutigenden Ergebnissen geführt haben.

Bundesweite Untersuchungen zur Wohnsituation älterer Menschen in Deutschland ergaben, daß ihre durchschnittliche Wohnfläche größer ist als die jüngerer Menschen, sie aber in vielen Fällen über eine schlechtere Ausstattung verfügen und unter Bedingungen des Substandards leben.<sup>3</sup> Abweichungen von nationalen Durchschnittsergebnissen sind denkbar, weil die Merkmale der Risikogruppen für schlechtere Wohnbedingungen für die Frankfurter Situation in erhöhtem Maße unterstellt werden können: Anteil der Einpersonenhaushalte älterer Menschen, Anteil der alleinstehenden Frauen unter ihnen, Anteil der über 75jährigen und Mieterquote der Älteren. Eine genauere Untersuchung der Wohnverhältnisse älterer Menschen in Frankfurt am Main würde in diesem Zusammenhang Lücken schließen und wichtige Anhaltspunkte für Verbesserungen liefern. Im Rahmen dieser Studie werden wir uns darauf beschränken, u.a. mit Hilfe von Expertenbefragungen oder qualitativen Untersuchungsergebnissen den Sachverhalt näher zu kommen.

---

<sup>1</sup> Auch die Reihe "Wohnformen im Alter" im Programm des Nachbarschaftszentrums Ostend ab Mai 1999 verweist nur auf unterschiedliche Konzepte und städtische Kontaktstellen und nicht auf konkrete Projekte.

<sup>2</sup> Von Interesse ist jedoch das "Quartier IV" in Neu-Isenburg, also in unmittelbarer Nähe zu Frankfurt am Main, das aus dem Modellvorhaben "Ältere Menschen in der Neu-Isenburger Innenstadt" hervorgegangen ist. Es kombiniert Betreutes Wohnen (18 alten- und pflegegerechte Anderthalb-Zimmerwohnungen, 6 alten- und pflegegerechte Zwei-Zimmerwohnungen, 5 behindertengerechte Zwei-Zimmerwohnungen, 1 offener Quartierstreffpunkt) mit Neubaumaßnahmen (11 Altenwohnungen, 30 Familienwohnungen, 30 Wohnungen privater Bauträger), mit Wohnungsanpassung durch ein städtisches Förderprogramm für alten- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand und Wohnumfeldverbesserung (Anlage öffentlicher Freiflächen mit Spielplatz, Anlage einer halböffentlichen Freifläche am Quartierstreffpunkt, private Mietergärten und flächenhafte Verkehrsberuhigung).- Vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 130ff.

<sup>3</sup> Vgl. Kapitel 2.4

## 5.5 Wohnzufriedenheit älterer Menschen

Wieder verfügen wir nicht über Daten, nach denen die subjektive Einschätzung der Wohnsituation mit den objektiven Bedingungen in Beziehung gesetzt werden könnte, eine indirekte Annäherung ist aber durch Ergebnisse der Bürgerbefragungen möglich, die seit 1993 in Frankfurt am Main praktiziert werden.

Bereits in Kapitel 2.5 war eine ungewöhnliche Divergenz zwischen der objektiven, von Forschern und der subjektiv von älteren Menschen vorgenommenen Bewertung ihrer Wohnsituation festgestellt worden. Eine vergleichbar hohe Zustimmung erzielte auch die Frage „Leben Sie gern in Frankfurt am Main? - Oder lieber woanders?“. Zwar bekannten sich auch 71% der jüngeren Menschen zwischen 25 und 34 Jahren zum Wohnort Frankfurt am Main, bei den über 60jährigen waren es aber sogar 85%.<sup>1</sup> Dieses Ergebnis gewinnt noch einmal an Bedeutung, wenn mit einbezogen wird, daß gleichzeitig mehr als die Hälfte der älteren Menschen in Frankfurt am Main die Entwicklung der Kriminalität als wichtigstes Problem betrachtet.<sup>2</sup>

Welche Vor-, aber auch Nachteile sich im einzelnen mit dem Wohnort in einer Großstadt wie Frankfurt am Main verbinden, zeigen die Ergebnisse quartiersbezogener Befragungen im Rahmen einer Studie des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aus dem 1995: In innerstädtischen Altbauquartieren richtet sich zwar eine Kritik älterer Menschen häufiger auf das Wohnumfeld, in der Regel wird hier aber die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die Verkehrsanbindung an Kultur- und Freizeiteinrichtungen von ihnen sehr positiv bewertet.<sup>3</sup> In älteren städtischen Siedlungen hingegen wurden die wohnungs- und gebäudebezogenen Mängel stärker gewichtet als Defizite im Wohnumfeld, das vor allem auch aufgrund seiner differenziert gestalteten Grünflächen geschätzt wird. Im Unterschied dazu sind in Wohnsiedlungen Infrastrukturdefizite häufiger.<sup>4</sup>

Unabhängig von einzelnen Standorten bestätigt die Untersuchung, daß „die große Mehrheit der älteren Menschen auch in Zukunft im vertrauten Wohnquartier bleiben möchte. Die projektbezogenen Befragungen verdeutlichen, daß es sich bei diesem Wunsch nicht nur um eine allgemein, abstrakte Willensäußerung handelt, sondern er beruht auf konkreten Erfahrungen in der Nachbarschaft und spiegelt die Tiefe und Vielfalt sozialer Verwurzelung im Umfeld wider.“<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Asemann 1998: 65

<sup>2</sup> Vgl. Asemann 1998: 64

<sup>3</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 22 und 29

<sup>4</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 22, 25 und 30

<sup>5</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1995: 29



## 5.6 Resümee

Als Fazit der bisherigen Befunde lassen sich für die künftige Situation älterer Menschen in Frankfurt am Main folgende Entwicklungslinien behaupten:

- Die Gruppe der älteren Menschen wird auch weiterhin absolut und relativ zunehmen und in absehbarer Zeit ein Drittel der Bevölkerung umfassen.
- Mit zunehmender Hochaltrigkeit wird der Bedarf an ärztlicher und psychiatrischer Versorgung und Betreuung wachsen, denn die Wahrscheinlichkeit von Multimorbidität und Demenzerkrankungen steigt parallel zum Alter.
- Mit der zunehmenden Zahl von Single-Haushalten, insbesondere hochbetagter Frauen, wächst deren Isolationsgefährdung; Konzepte für ein gemeinschaftliches Zusammenleben im Alter könnten dem entgegenwirken.
- Der Umfang der Unterstützung pflegebedürftiger alter Menschen - meist durch Töchter oder Schwiegertöchter - wird zurückgehen und durch ambulante oder stationäre Betreuungsleistungen öffentlicher und privater Träger auszugleichen sein.
- Immer mehr alte Menschen sind wirtschaftlich gut gestellt und können sich Betreuungsleistungen über den Markt beschaffen; gleichzeitig muß das Gemeinwesen für diejenigen Vorkehrungen treffen, die auch in Zukunft vom Problem der Altersarmut betroffen sein werden.

Alle Faktoren gemeinsam lassen die Schlußfolgerung zu, daß die Wohnsituation älterer Menschen und ihr Bedarf sowohl an baulich-technischen als auch sozialen Maßnahmen ein Zukunftsthema sein müssen und werden. Fraglich bleibt jedoch, wie diese Maßnahmen konkret beschaffen sein sollten, welchen Umfang die Bedarfe annehmen werden<sup>1</sup> und wer für ihre Befriedigung zuständig sein wird: der Markt, die Kommune oder Wohlfahrtseinrichtungen. Erste Hinweise darauf sollen die Ergebnisse der Gespräche mit Expert/innen im nächsten Kapitel geben.

---

<sup>1</sup> So wird auch nach Asemanns Auffassung „die Bereitstellung, Aufrechterhaltung und gegebenenfalls Erweiterung einer entsprechenden Infrastruktur für die Alten an Bedeutung wesentlich zunehmen. Natürlich ist eine präzise ziffernmäßige Antwort auf die Frage nach Art und Umfang des zukünftigen Bedarfs an Altenwohnanlagen, Heimen, Anstalten, Einrichtungen und persönlichen Diensten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, zumal es einen allgemein anerkannten Maßstab dafür - noch - nicht gibt.“ - Vgl. Asemann 1998: 85

## **6. Ergebnisse der Gespräche mit Expert/innen zu Wohnsituation und Wohnbedürfnissen älterer Menschen in Frankfurt am Main**

In den folgenden Abschnitten dokumentieren wir die Ergebnisse unserer Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern von Einrichtungen, die fachlich mit dem Wohnen älterer Menschen in Frankfurt am Main befaßt sind. Die eigenen Erhebungen, die wir im Rahmen der Studie durchgeführt haben, haben explorativen Charakter. Eine umfassende Erhebung war aufgrund der begrenzten Ressourcen für die Studie nicht möglich. Insbesondere bestand nicht die Möglichkeit, eine systematische Stichprobe oder eine repräsentative Zufallsauswahl älterer Menschen zum Thema Wohnen im Alter zu befragen<sup>1</sup>.

Wenn wir in der Folge also von den Wohnbedürfnissen und -problemen älterer Menschen sprechen, so sind unsere Grundlage die Informationen, die wir von den befragten Expert/innen<sup>2</sup> erhalten oder aus schriftlichen Unterlagen entnommen haben. Aussagen, die auf schriftlichen Materialien basieren, wurden mit Quellenangaben versehen.

Es kann erfreulicherweise festgestellt werden, daß die Einschätzungen der Expert/innen zu den meisten zentralen Fragestellungen der Studie in hohem Maße übereinstimmen, so daß wir von einer hohen Zuverlässigkeit und Gültigkeit dieser Ergebnisse ausgehen können.

### **6.1 Wohnsituation und Versorgungsdefizite**

Wir beginnen mit einer Beschreibung der Wohnsituation älterer Menschen im regulären Wohnungsbestand und wenden uns dann den verschiedenen Optionen für eine Änderung der Wohnsituation zu. Diese sind Wohnungswechsel, Wohnungsanpassung oder Eintritt in eine Einrichtung der stationären Altenhilfe.

Es gibt einige grundlegende Differenzierungslinien hinsichtlich der Wohnoptionen, die wir bereits an dieser Stelle überblickshaft benennen wollen: Hinsichtlich einer Reihe von Aspekten ist zu unterscheiden zwischen dem Wohnen in baulich und oft auch sozialstrukturell homogenen Siedlungen und dem Wohnen in Mischgebieten, also „normalen“ Stadtteilen. In finanzieller Hinsicht und auch in bezug auf den Zugang zu bestimmten Wohnungsangeboten ist die Einkommensgrenze, die die Sozialwohnungsberechtigung definiert, von großer Bedeutung. Was eine Veränderung der Wohnsituation betrifft, so ist das Alter der Betroffenen von zentraler Bedeutung: Je jünger die Person ist, die eine An-

---

<sup>1</sup> Angesichts des begrenzten Informationsstandes über die Meinungen, Wünsche und Verhaltensweisen der älteren Menschen in Frankfurt am Main selbst werden wir im Rahmen unserer Handlungsempfehlungen auf einige wünschenswerte vertiefende Erhebungen zu sprechen kommen.

<sup>2</sup> Wir haben mit Vertreter/innen folgender Einrichtungen gesprochen: Amt für Wohnungswesen und Sozialamt der Stadt Frankfurt, Beratungs- und Vermittlungsstellen für ambulante und stationäre Hilfen, Beratungsstellen für Wohnraumanpassung, Betreuungsträger in Seniorenwohnanlagen, Träger der offenen Altenhilfe, Wohnungsbaugesellschaften, Entwicklungsgesellschaften im Bereich Wohnungsbau, Mietervereinigungen in Siedlungen mit alternder Bevölkerung, ehrenamtliche Stadtteilinitiativen zugunsten älterer Menschen.

passung ihrer Wohnsituation an bereits vorhandene oder möglicherweise in Zukunft auftretende Einschränkungen ins Auge faßt, um so leichter und erfolgreicher lassen sich Veränderungen realisieren und in ihren Folgen bewältigen.

### **6.1.1 Ausstattung und Geschöblage der Wohnungen**

Es gibt in Frankfurt am Main noch immer Wohnungen mit gravierenden Ausstattungsmängeln im Vergleich zu heute normalen Ausstattungsstandards. Hier seien das Fehlen eines Bades, eine Beheizung durch Einzelöfen oder Toiletten auf dem Flur genannt. Solche gravierenden Mängel sind in einem vermutlich geringen, aber nicht genau bezifferbaren Umfang in Wohnungen privater Vermieter in Stadtteilen mit noch nicht modernisiertem Altbaubestand zu finden.

Abgesehen von solchen wesentlichen Mängeln ist festzustellen, daß insgesamt ein hoher Anteil der Wohnungen, in denen ältere Menschen wohnen, nicht den heutigen Standards entspricht<sup>1</sup>. Die Qualität der Fenster<sup>2</sup> und der Bodenbeläge oder ein Ölfarbenanstrich statt Fliesen in Küche und Bad lassen diese Wohnungen als sanierungsbedürftig erscheinen.

Interessant ist hier, daß der Mangel an Komfort an sich von den Betroffenen kaum als Problem artikuliert wird. Es gibt eine Tendenz, daß z.B. die Notwendigkeit, Feuer zu machen, als Selbstverständlichkeit erlebt wird, weil man es selbst nie anders kannte. Dies gilt auch dann, wenn man weiß, daß es für die allermeisten anderen Menschen, auch wenn sie jünger und gesünder sind als man selbst, selbstverständlich ist, durch eine Zentralheizung gleichmäßig und ohne Arbeitsaufwand mit Wärme versorgt zu werden. Damit soll das Problem der Wohnungen mit Substandard nicht bagatellisiert werden, man muß es jedoch in seiner Dringlichkeit zu anderen Bedürfnissen der alten Menschen in Bezug setzen.

Zu unterscheiden von der zuvor diskutierten deutlichen Unterschreitung allgemeiner Ausstattungsstandards sind solche Wohnungsmerkmale, deren Folgen sich erst in Zusammenhang mit altersbedingten Problemen und Einschränkungen zeigen.

So hat ein Gas-Einzelofen wahrscheinlich dieselbe Heizqualität wie ein Öl-Einzelofen. Muß der letztere mit Hilfe einer Kanne aus einem Ölfaß im Keller mit Brennstoff versorgt werden, entsteht im Falle einer Gehbehinderung ohne fremde Hilfe eine nahezu unüberwindliche Barriere. Dasselbe gibt für externe Toiletten: sie werden dann zu einem viel größeren Problem, wenn sie im Verhältnis zur Wohnung eine halbe Treppe tiefer oder höher liegen.

Nach innen öffnende Badezimmertüren bergen die Gefahr, daß man bei einem Sturz im Bad die Tür blockiert. In sehr kleinen Badezimmern ist die nachträgliche Installation von Hilfsmitteln wie einem „Lifter“ für die Badewanne nicht möglich. Schmale Türen können nicht mit einem Rollstuhl durchfahren werden. Türschwellen erschweren die Nutzung

---

<sup>1</sup> Vgl. Kapitel 2.4, S. 10ff.

<sup>2</sup> Mangelnde Dichtigkeit, schwergängige und zu hoch angebrachte Griffe, schlechte Schall- und Wärmeisolation.

nicht nur eines Rollstuhls, sondern auch einer Gehhilfe erheblich. Es gibt Wohnungsgrundrisse, die so eng sind, daß auch eine nachträgliche Türverbreiterung nicht möglich ist.

Von einem gewissen Grad der Einschränkung der Bewegungsfähigkeit an ist das Vorhandensein eines Aufzugs im Haus ein entscheidendes Kriterium<sup>1</sup>. Idealerweise sollte dieser Aufzug so groß sein, daß er mit einem Rollstuhl zugänglich ist. Nur ein kleiner Teil sowohl der Siedlungswohnungen als auch der Wohnungen in Mischgebieten ist mit Aufzügen ausgestattet. Gibt es keinen Aufzug, müssen Betroffene entweder umziehen oder in Kauf nehmen, daß sich ihr Aktionsradius im wesentlichen auf die eigene Wohnung beschränkt. Auch um den Preis der Isolation in der eigenen Wohnung ziehen viele ältere Menschen den Verbleib dem Umzug vor.

In Erdgeschoßwohnungen spielt das Vorhandensein eines Aufzugs natürlich keine Rolle. Es muß aber festgestellt werden, daß Erdgeschoßwohnungen aufgrund von Sicherheitsproblemen bei älteren Menschen nicht beliebt sind. Auch wenn das objektive Sicherheitsproblem von Erdgeschoßwohnungen sich in engen Grenzen hält, weil sich Einbrecher in den meisten Fälle über die Wohnungstür Zugang verschaffen, dürfte die subjektive Seite, also ein Unsicherheitsempfinden der älteren Menschen, zu einer empfindlichen Beeinträchtigung der Lebensqualität führen, die argumentativ oder durch eher symbolische Maßnahmen wie Fensterschlösser kaum auszuräumen ist.

Lärm, Luftverschmutzung und Geruchsbelästigungen sind nach übereinstimmender Meinung unserer Gesprächspartner den älteren Menschen in Frankfurt am Main - in deutlichem Gegensatz zu den jüngeren Generationen - kaum ein Problem.

### **6.1.2 Soziale Einbindung und Nachbarschaftskontakte**

Die soziale Einbindung im näheren Umfeld der Wohnung und die Nachbarschaftskontakte<sup>2</sup> sind wichtige Gründe für den ausgeprägten Wunsch älterer Menschen, in ihrer Wohnung zu bleiben. Über Nachbarschaftskonflikte klagt nur eine Minderheit von älteren Menschen. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, daß viele Hausgemeinschaften bereits seit Jahrzehnten in nahezu unveränderter Zusammensetzung wohnen. Die Bewohnerschaft der meisten Siedlungen, die in den fünfziger und sechziger Jahren bezogen wurden, ist noch heute in hohem Maße altershomogen. Eingezogen zum Zeitpunkt der Fertigstellung sind weitaus überwiegend junge Familien mit Kindern, in den Wohnungen geblieben sind die Ehepaare sowie zu einem immer höheren Anteil die verwitweten Partner, in den meisten Fällen Frauen<sup>3</sup>.

Nur in wenigen Frankfurter Wohnsiedlungen ist der Umstrukturierungsprozeß von der „Pioniergeneration“ zu einer neuen Bewohnerschaft bereits vollzogen, in den meisten steht er hingegen bevor. Die alteingesessenen Hausgemeinschaften haben ihr Zusammen-

---

<sup>1</sup> Hier kommt es auch auf Umstände an, die aus der Sicht uneingeschränkt bewegungsfähiger Menschen wie Details wirken: Die Vorteile eines Aufzuges werden durch eine Bauweise, bei der die Aufzugstüren gegenüber den Wohnungen jeweils um eine halbe Treppe versetzt sind, zu einem erheblichen Teil wieder zunichte gemacht.

<sup>2</sup> Vgl. Kapitel 2.2, S. 7f. dieses Berichts.

<sup>3</sup> Vgl. Schader-Stiftung 1997: 4 und Kapitel 4., S. 35.

leben meist nach festen Regeln organisiert, auf deren Einhaltung penibel geachtet wird. Wann und wie die Treppe geputzt wird, wann die Haustür abzuschließen ist, bis um welche Uhrzeit Badewasser laufen darf: All dies sind Vereinbarungen, die von der alten Bewohnerschaft eingehalten werden, die aber schnell zu Konflikten führen, wenn neue Bewohner zuziehen, die nicht bereit oder auch aufgrund ihrer andersartigen Lebenssituation und Tageseinteilung nicht in der Lage sind, diese rigiden Regeln einzuhalten.

Nach den vorliegenden Erfahrungen wird die Betroffenheit älterer Menschen von Nachbarschaftskonflikten in dem Maße zunehmen, in dem der Generationswechsel in Siedlungen einsetzt. Diese Betroffenheit ist mit Blick auf die subjektive Lebensqualität älterer Menschen auch dann zu konstatieren, wenn die Außenperspektive in den älteren Menschen, die auf die strenge Einhaltung der überkommenen Regeln pochen, eher die Verursacher und in den zugezogenen Bewohnern eher die Leidtragenden der Nachbarschaftskonflikte zu sehen geneigt ist.

Als wichtiger Befund ist festzuhalten, daß der Verbleib in der bisherigen Wohnung keineswegs den Erhalt des gewohnten sozialen Umfeldes garantiert, sondern daß ältere Menschen gewärtig sein müssen, daß sie sich nach Wegzug oder Tod der langjährig vertrauten Nachbarn mit Fremden in der Nachbarschaft auseinandersetzen müssen. Dies ist für ältere Menschen insbesondere dann ein Problem, wenn die Zuziehenden nicht nur einfach persönlich unbekannt, sondern auch im Hinblick auf Lebensgewohnheiten, Kultur, Nationalität oder Hautfarbe fremd sind<sup>1</sup>.

Auch in Fällen, in denen seitens der ausländischen Nachbarschaft Hilfe explizit angeboten wurde, wird diese von älteren Deutschen eher abgelehnt. Es gibt vereinzelte, aber dennoch ermutigende Beispiele dafür, daß zwischen älteren Deutschen und Migrantenfamilien Vorbehalte überwunden wurden und ein Austausch von Hilfeleistungen erfolgte.

Jenseits der Hausgemeinschaften ist die Vertrautheit des Wohnumfeldes für ältere Menschen von großer Bedeutung. Mit den Gefährdungen des Autoverkehrs kann man leichter umgehen, wenn man die Wege, die man zurückzulegen hat, genau kennt. Wenn weite Wege nur noch schwer zurückgelegt werden können, ist es ohne fremde Hilfe nur dann möglich, Patient/in bei selben Arzt oder Kund/in beim selben Apotheker oder Gemüsehändler zu bleiben, wenn man im bisherigen Wohnumfeld wohnen bleibt. Im Hinblick auf spätere Überlegungen zu Umzugsoptionen sei bereits angemerkt, daß dies nicht mit dem Verbleib in derselben Wohnung gleichzusetzen ist.

Was den Freundes- und Bekanntenkreis betrifft, so gibt es eine Reihe von Anzeichen dafür, daß die Beeinträchtigung der bisherigen Kontakte durch den Umzug in eine Seniorenwohnanlage oder ein Heim von vielen älteren Menschen unterschätzt wurde und der Umzug nicht selten bereut wird, wenn man feststellt, daß die alten Bekannten den länge-

---

<sup>1</sup> Es muß festgestellt werden, daß die Toleranzschwelle vieler älterer Menschen nicht nur bei Migranten überschritten wird. „Steine des Anstoßes“ sind auch alleinerziehende Mütter, erwerbstätige Mütter sowie Nichterwerbstätige im erwerbsfähigen Alter (Sozialhilfeempfänger/innen und Arbeitslose). Nur zum Teil lassen sich die Konflikte, von denen uns berichtet wurde, auf konkrete Verhaltensweisen zurückführen, zu einem anderen Teil muß man vermuten, daß die bloße Abweichung von dem, was als „normal“ definiert wird, zu teilweise heftigen Abwehrreaktionen führt.

ren (und oft auch tatsächlich beschwerlichen) Weg scheuen und neue Bekannten nicht so leicht zu gewinnen sind.

In dem Maße, in dem es gelingt, ältere Menschen an die modernen Informations- und Kommunikationstechnologien heranzuführen, eröffnen sich neue Chancen für Kommunikation und Kontakt auch bei den älteren Menschen, die aufgrund von Bewegungseinschränkungen weitestgehend auf die eigene Wohnung verwiesen sind. Wie vielfältige Erfahrungen zum Thema „Senioren und Computer“<sup>1</sup> mittlerweile zeigen, sind ältere Menschen in einem viel höheren Maße bereit, sich mit den modernen Technologien auseinanderzusetzen, als dies noch vor wenigen Jahren angenommen wurde. Durch das Projekt „Elektronisches Dorf in Westhausen - Hausteledienste“ in der Frankfurter Siedlung Westhausen<sup>2</sup> liegen hier Erfahrungen vor, die zugunsten von älteren Menschen auch in anderen Stadtteilen genutzt werden können.

### **6.1.3 Ambulante Versorgung, Betreuung und Pflege**

Zunächst ist festzustellen, daß das Angebot an ambulanten Diensten für ältere Menschen flächendeckend sowohl quantitativ als auch qualitativ ausreichend ist. Was nicht von den gemeinnützigen Trägern der Altenarbeit angeboten wird, das kann man am Markt kaufen, in beiden Fällen allerdings, da es sich um personalintensive Leistungen handelt, zu hohen Preisen.

Defizite wurden lediglich in bezug auf zwei Bereiche berichtet: Einmal ist dies die adäquate ambulante Versorgung dementer Personen. Die Fähigkeit des Pflegepersonals, mit dementen Personen im Rahmen der regulären Pfllegetätigkeit in einer Weise umzugehen, die ihrem Zustand Rechnung trägt, ist unzureichend, weil nur eine Minderheit der Pflegekräfte in dieser Hinsicht ausreichend qualifiziert ist. Wünschenswert wären auch ergänzende spezifische Angebote für dementiell erkrankte Menschen jenseits der alltäglichen Pflegeroutinen.

Zum zweiten reichen die Angebote für eine soziale Betreuung älterer Menschen, besonders derjenigen, die sozial isoliert oder von Isolation bedroht sind, nicht aus. Zwischen der Versorgungsdichte und der Professionalität von Angeboten, die sich auf körperliche Bedürfnisse beziehen, und solchen, die die sozialen Bedürfnisse in den Blick nehmen, gibt es einen weiten Abstand, obwohl der Beitrag zwischenmenschlicher Beziehungen nicht nur zur Lebensqualität, sondern auch zur Erhaltung der physischen Gesundheit seit längerem bekannt ist.

Die Altenclubs und –begegnungsstätten leisten wertvolle und nicht zu unterschätzende Arbeit, indem sie oft eine der letzten Brücken der älteren Menschen zum öffentlichen Leben bilden. Teilweise wird durch Fahr-, Hol- und Bringdienste versucht, auch bewegungseingeschränkten alten Menschen die Teilnahme an Clubangeboten zu ermöglichen. Von einem bestimmten Grad der Bewegungseinschränkung reißt der Kontakt zum Club-

---

<sup>1</sup> Für Frankfurt am Main seien hier beispielhaft der „SeniorenComputerClub“ am Institut für Sozialarbeit sowie das „Cafè Anschluß“ des Frankfurter Verbandes für Alten- und Behindertenhilfe genannt.

<sup>2</sup> Vgl. Anhang 1.

leben aber zwangsläufig ab und die alten Menschen sind ausschließlich auf ihre Wohnung verwiesen. Für diese Situation gibt es kaum Angebote.

Nur einige eher modellhafte Projekte in Frankfurt am Main nehmen sich gezielt dieses Problems an. Der Weg, der hier - nach unserer Kenntnis ausnahmslos - gewählt wurde, ist die Mobilisierung ehrenamtlichen Engagements, das dann hauptamtlich organisiert und unterstützt wird.

Es ist hervorzuheben, daß die insgesamt günstige Angebotssituation im Bereich der ambulanten Versorgung einen großen Fortschritt gegenüber der Lage vor etwa zehn Jahren darstellt, als noch erhebliche Angebotsdefizite zu verzeichnen waren. Die Entwicklung ist in erster Linie der Einführung der Pflegeversicherung und den damit verbundenen Abrechnungsmöglichkeiten für ambulante Leistungen geschuldet.

Ältere Menschen, die ambulante Dienste in Anspruch nehmen, beklagen oft den Zeitdruck, unter dem diese Dienste erbracht werden. Für ein Gespräch, das über die instrumentell unmittelbar erforderlichen Inhalte hinausgeht, bleibt kaum Zeit. Eine weitere Klage bezieht sich auf die Tatsache, daß immer wieder andere Personen die erforderlichen Pflegeleistungen erbringen, also kaum die personelle Kontinuität und die Möglichkeit zum Aufbau einer Vertrauensbeziehung gegeben ist, die ältere Menschen, wie bereits im vorangegangenen Abschnitt beschrieben, wünschen.

Folgende drei Leistungskategorien der ambulanten Versorgung werden durch unterschiedliches Personal erbracht:

- Einkaufshilfen sowie Fahr- und Begleitdienste werden meist durch Zivildienstleistende übernommen und können aufgrund der Zuteilungsmodalitäten von Zivildienstplätzen dann nur von gemeinnützigen Trägern angeboten werden.
- Hauswirtschaftliche Dienste, in erster Linie Putzhilfen, werden de facto meist von ungelernten Kräften im Rahmen grauer oder schwarzer Arbeitsverhältnisse erbracht. Nur der kleinere Teil der hauswirtschaftlichen Dienste wird auf dem offiziellen Wege erbracht.
- Pflegerische Leistungen sollen de jure immer von Fachpersonal erbracht werden, de facto ist hier immer wieder der Einsatz unzureichend qualifizierter Kräfte zu beobachten. Unzureichende Qualifikation der eingesetzten Kräfte führt unter Umständen zu pflegerischen Defiziten, mit einiger Wahrscheinlichkeit aber zu unangemessenen Umgangsformen in der Kommunikation mit den betreuten älteren Menschen.

Zieht man neben den unterschiedlichen Leistungskategorien den Schichtwechsel im Tagesverlauf und den Wechsel zwischen Wochen- und Wochenenddienst in Betracht, so können es im Wochenverlauf leicht zehn verschiedene Personen sein, die an der ambulanten Versorgung eines älteren Menschen beteiligt sind.

Angesichts der damit verbundenen hohen Kosten erscheint es unrealistisch, zur Linderung des von den älteren Menschen beklagten Zeitdrucks eine deutliche Ausweitung der pro Person zur Verfügung stehenden Betreuungszeit durch hauptamtliches Personal zu fordern. Auch kann die personelle Kontinuität in der ambulanten Pflege nicht wesentlich erhöht werden, ohne gleichzeitig in die Zeitsouveränität der Pflegekräfte einzugreifen. Dem Wunsch nach mehr und kontinuierlicheren sozialen Beziehungen muß demnach auf

anderen Wegen Rechnung getragen werden. Wir werden hierauf im Rahmen unserer Empfehlungen zurückkommen.

Wegen der hohen Kosten werden ambulante Dienste von den meisten älteren Menschen nur in dem Maße in Anspruch genommen, in dem eine Kostenübernahme durch die Pflegeversicherung oder durch die Sozialhilfe sichergestellt ist. Auf die finanzielle Problematik werden wir im folgenden Abschnitt genauer eingehen.

Um jenseits des alltäglichen Unterstützungsbedarfes auch im Notfall schnelle Hilfe zu erhalten, können ältere Menschen in Frankfurt am Main sich am Hausnotrufsystem beteiligen, bei dem durch Betätigung eines um den Hals getragenen Melders ein Alarm ausgelöst werden kann. Außerdem sind die Teilnehmer/innen am Hausnotrufsystem gehalten, sich täglich bei der Zentrale zu melden. Unterbleibt die Meldung, wird nach einer gewissen Frist ein Alarm ausgelöst. In Frankfurt am Main bieten mehrere Träger parallel zueinander solche Systeme an. Weit über 5.000 ältere Menschen in Frankfurt am Main nutzen dieses System.

#### 6.1.4 Finanzielle Situation

Hinsichtlich der finanziellen Situation sind drei Gruppen von älteren Menschen zu unterscheiden:

- Personen, die sozialhilfeberechtigt sind. Dies sind ältere Menschen, die über kein Einkommen oder über ein Einkommen unterhalb des Sozialhilfesatzes verfügen und die kein Vermögen haben<sup>1</sup>.
- Personen, die sozialwohnungsberechtigt sind. Dies sind ältere Menschen, deren Bruttoeinkommen unterhalb von 2108 DM monatlich für Einpersonenhaushalte und von 3062 DM monatlich für Zweipersonenhaushalte<sup>2</sup> liegt.
- Personen, deren Einkommen über den zuvor genannten Grenzen liegt<sup>3</sup>.

In bezug auf den ersten Personenkreis ist zunächst darauf hinzuweisen, daß es nach wie vor in erheblichem Umfang das Phänomen der verschämten Altersarmut gibt, also Personen, die zwar Ansprüche aus der Sozialhilfe haben, sich aber auch dann, wenn sie - z.B.

---

<sup>1</sup> Hier handelt es sich in aller Regel entweder um *ergänzende Sozialhilfe*, wenn die Einkommen der älteren Menschen unterhalb der Sozialhilfesätze liegt oder um *Hilfe in besonderen Lebenslagen*, wenn Kosten entstehen, die die älteren Menschen aus eigener Kraft nicht begleichen können. (Vgl. Sozialgesetzbuch III, ehemals Bundessozialhilfegesetz).

<sup>2</sup> Quelle für diese Angaben ist das Antragsformular für eine Wohnungsbewerbung bei der Kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main. in der Fassung von Februar 1999. Die dort ausgewiesenen Jahreshöchstbeträge wurden unter der Annahme hochgerechnet, daß ältere Menschen zwar Pflichtbeiträge zur Krankenversicherung, aber weder Steuern noch Rentenversicherungsbeiträge zahlen. Der besseren Anschaulichkeit wegen wurden die Grenzen auf Monatsbeträge umgerechnet. Im Falle einer anerkannten 100%igen Schwerbehinderung erhöhen sich die Einkommensgrenzen noch einmal um 750 DM pro betroffener Person und Monat.

<sup>3</sup> In geringem Umfang gelten für Seniorenwohnanlagen höhere Einkommensgrenzen. Dies gilt für öffentlich geförderte Wohnungen, die auf anderen als dem sogenannten ersten Förderweg gefördert wurden. Zu nennen wäre hier z.B. die Förderung nach dem Frankfurter Programm. Auch für Wohnanlagen, die von Stiftungen getragen werden, gelten höhere Einkommensgrenzen. Vereinzelt wird auf Zugangsbeschränkungen nach dem Einkommen völlig verzichtet (vgl. Kapitel 5.4).



im Rahmen eines Beratungsgesprächs - auf diese Ansprüche hingewiesen werden, weigern, einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Es gibt noch einen zweiten Personenkreis, der de facto „ärmer“ bzw. schlechter versorgt ist als er de jure sein müßte. Dies sind Personen mit einem sehr geringen Einkommen, die aber über ein kleines Vermögen in Form von Ersparnissen in der Größenordnung von einigen zehntausend Mark verfügen. Typisch ist diese Konstellation z.B. für ältere Menschen, die früher einer selbständigen Erwerbstätigkeit nachgegangen sind und keine ausreichende Altersvorsorge betrieben haben. Um Ansprüche aus der Sozialhilfe geltend machen zu können, müßten diese Personen für Miete, Maßnahmen der Wohnraumanpassung oder ambulante Versorgungs- und Pflegeleistungen zunächst ihr Vermögen aufbrauchen<sup>1</sup>. Gerade bei kleinen Vermögen übersteigen die zu erwartenden Sozialhilfeansprüche dieses Vermögen in vielen Fällen um ein Mehrfaches. Obwohl es mithin ökonomisch rational wäre, das eigene Vermögen einzusetzen und dadurch später durch Inanspruchnahme von Sozialhilfeleistungen in den Genuß einer angemessenen Versorgung zu kommen, tun ältere Menschen dies oft nicht, sondern verzichten auf Leistungen, um ihr bescheidenes Vermögen zu erhalten und vererben zu können.

Ein dritter Grund, auf Sozialhilfeleistungen zu verzichten, die aufgrund des Einkommens beansprucht werden könnten, ist die Unterhaltspflicht der Kinder. Kinder mit entsprechend hohem Einkommen oder mit Vermögen würden vom Sozialamt zur Erstattung der geleisteten Zahlungen herangezogen. Dies versuchen viele ältere Menschen im den Preis einer schlechteren Versorgung zu vermeiden.

Als vierte Gruppe sind diejenigen älteren Menschen zu nennen, die früher oder später im Verlauf eines Beantragungs- oder Bewilligungsverfahrens aufgeben: Obwohl alle Erfahrungen der befragten Expert/innen darauf hindeuten, daß das Sozialamt letztlich die zustehenden Leistungen bewilligt, sind die Verfahrenswege oft lang und im Konfliktfall ist der Ausgang unwägbar. Um diesen Schwierigkeiten aus dem Wege zu gehen, geben ältere Menschen in bestimmten Fällen, meist in akuten Bedarfssituationen, auf und verzichten auf Ansprüche aus der Sozialhilfe.

Wir haben hiermit vier Situationen benannt, in denen ältere Menschen, die Sozialhilfeleistungen beanspruchen könnten, dies aus bestimmten Gründen nicht tun. Jenseits dieser Situationen kann jedoch gesagt werden, daß das Sozialamt bzw. das Landesversorgungsamt Sozialhilfeberechtigten letztlich z.B. eine erforderliche Wohnraumanpassung finanzieren. Die Kosten, die hierbei - über den von der Pflegeversicherung übernommenen Anteil hinaus - entstehen, stellen andere ältere Menschen mit einem Einkommen, das gerade einige hundert Mark über den Sozialhilfegrenzen liegt, vor ernsthafte Probleme.

Es muß festgestellt werden, daß im Falle eines hohen Bedarfs an technischen Einrichtungen und an ambulanten Betreuungsleistungen sozialhilfeberechtigte ältere Menschen besser gestellt sind als die älteren Menschen in der Einkommensschicht direkt oberhalb der

---

<sup>1</sup> Sogenanntes „geschütztes Vermögen“ im Rahmen der „Hilfe zum Lebensunterhalt“ ist nur das selbstbewohnte Haus oder die selbstbewohnte Eigentumswohnung, nach Ermessen des Sozialamtes einzelne wertvolle Erinnerungsstücke sowie ein geringer Geldbetrag, nämlich 2.500 DM für den Haushaltsvorstand und noch einmal 1.200 DM für den Ehepartner. Für die „Hilfe in besonderen Lebenslagen“ sowie im Falle einer Schwerbehinderung gelten etwas andere Bedingungen.

Sozialhilfegrenzen. Dasselbe kann in bezug auf die Mietkosten für die Einkommensgrenze der Sozialwohnungsberechtigung gesagt werden. Wessen Einkommen gerade oberhalb dieser Grenzen liegt, ist aufgrund eines abrupten Sprunges der Mietkosten schlechter gestellt als diejenigen, die gerade noch Anspruch auf eine Sozialwohnung haben.

Daß oberhalb der Grenzen der Sozialwohnungsberechtigung teilweise stärker „mit der Mark“ gerechnet werden muß als unterhalb, zeigt das Beispiel von Wohnanlagen, die nach Ablauf der Sozialbindungsfrist auf dem normalen Wohnungsmarkt angeboten werden. Obwohl sich die Mietpreise nach Ablauf der Bindung am Frankfurter Mietspiegel orientieren und somit deutlich höher liegen als die Preise für Sozialwohnungen, konnten Wohnungen, die im Rahmen der Sozialbindung schwer zu vermieten waren (weil den Interessenten attraktivere Alternativen offenstanden), nunmehr wieder ohne Probleme an den Mann oder die Frau gebracht werden.

Ältere Menschen, deren Einkommen etwas zu hoch ist, um in den Genuß einer Sozialwohnung zu kommen, empfinden die gegenwärtige Förderpraxis oft als krasse Ungerechtigkeit: viele Senior/innen haben sich an der Schwelle zwischen Berufsleben und Ruhestand dafür entschieden, nicht den frühestmöglichen Zeitpunkt des Ausstiegs zu wählen, sondern einige Jahre länger zu arbeiten, um über einen höheren Rentenanspruch besser für das Alter vorzusorgen. Wenn der hierdurch erworbene zusätzliche Rentenanspruch gerade dazu führt, daß die Einkommensgrenzen überschritten werden, ist das Gegenteil der Fall: Längere Berufsarbeit wird durch den Verlust der Sozialwohnungsberechtigung bestraft.

## 6.2 Umziehen oder in der Wohnung bleiben?

Der Wunsch, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung zu bleiben, wird von älteren Menschen so deutlich artikuliert, daß er mittlerweile zu einer zentralen Grundlage für Politik und Planung in diesem Bereich geworden ist<sup>1</sup>. Allerdings heißt dies nicht, daß ältere Menschen generell nicht zu einem Umzug bereit sind. Es ist in den letzten Jahren sogar zu beobachten, daß die Mobilitätsbereitschaft wächst<sup>2</sup>.

Die Möglichkeiten, bei Bewegungseinschränkungen die bisherige Wohnung so anzupassen, daß sowohl der Zugang zum öffentlichen Raum erhalten bleibt als auch elementare Lebensbedürfnisse wie z.B. Körperpflege innerhalb der Wohnung ausreichend befriedigt werden können, sind allerdings begrenzt. Dies veranlaßt uns dazu, die Option eines Umzugs älterer Menschen genauer zu untersuchen. Zu berücksichtigen ist dabei, daß der Wunsch, in der eigenen Wohnung zu bleiben, meist im Kontrast zum Eintritt in ein Altenheim<sup>3</sup> diskutiert wurde. In diesem Zusammenhang kann das vehemente Plädoyer für den Verbleib in der eigenen Wohnung nicht verwundern, denn kaum jemand ist freiwillig bereit, in ein Altenheim zu ziehen. Faßt man das Spektrum der Alternativen weiter und bezieht den Umzug in eine Seniorenwohnung oder den Umzug in eine andere normale

---

<sup>1</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: IV.

<sup>2</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 201.

<sup>3</sup> Wir haben hier die umgangssprachlich übliche Formulierung „Altenheim“ beibehalten, obwohl es sich begrifflich streng genommen meist um den Eintritt in eine Pflegeheim handelt.

Wohnung mit günstigeren Lage- und Ausstattungsmerkmalen ein<sup>1</sup>, so ergibt sich ein anderes Bild.

### 6.2.1 Umzugsbereitschaft

Wenn man den Eintritt in ein Altenheim als eine Option, die praktisch niemand wünscht, sondern zu der man nur greift, wenn es sein muß, ausklammert, so sehen wir drei Gründe, die gegen einen Umzug sprechen:

1. Der Verlust der eigenen vertrauten Wohnung an sich.
2. Der Verlust des sozialen Umfeldes dieser Wohnung, sowohl was die Nähe des Freundes- und Bekanntenkreises als auch die sozialräumliche Orientierung betrifft.
3. Der Planungs- und Arbeitsaufwand sowie die Irritation des Alltagslebens, die mit einem Umzug verbunden sind.

Alle unsere Gesprächspartner/innen waren übereinstimmend der Meinung, daß der zweite Grund, nämlich der Verlust des vertrauten sozialen Umfeldes, am schwersten wiegt. Die Bereitschaft zu einem kleinräumigen Umzug in ein anderes Geschoß, in eines der Nachbarhäuser oder auch innerhalb einer überschaubaren Siedlung wurden als durchaus vorhanden eingeschätzt, wenn damit eine Verbesserung der Wohnsituation erreicht werden kann.

Die Vorbehalte gegenüber einem solchen kleinräumigen Umzug können weiter gemindert werden, wenn der dritte Grund teilweise dadurch ausgeräumt wird, daß die Belastungen des Umzugs durch ein kompetentes „Umzugsmanagement“<sup>2</sup> gemindert werden. Wir werden auf diesen Punkt im Rahmen unserer Handlungsempfehlungen zurückkommen.

Wenn als Alternative zu einem Umzug in der bisherigen Wohnung bauliche Anpassungsmaßnahmen erforderlich wären, so sind die Belastungen durch einen Umzug in Beziehung zu setzen zu den Belastungen einer Baustelle in der eigenen Wohnung. Nicht selten dürfte sich herausstellen, daß hier ein Umzug die weniger belastende Variante ist.

Als weitere zentrale Variable im Hinblick auf die Frage „Bleiben oder umziehen?“ ist das Alter der Betroffenen zu nennen. Je älter Menschen sind, desto stärker sträuben sie sich in der Regel gegen Veränderung - und dies zu Recht, denn ihre Chancen und Fähigkeiten, Veränderungen erfolgreich zu bewältigen, nehmen mit zunehmendem Alter ab. In besonderem Maße gilt dies für den Aufbau eines neuen Kontaktnetzes. Kommt eine Person jenseits des 75sten Lebensjahres<sup>3</sup> in eine neue Wohnumgebung, die zudem überwiegend

---

<sup>1</sup> Vgl. Schader-Stiftung 1999a: 41f.

<sup>2</sup> Vgl. Schader-Stiftung 1999b: 4f. Die Schader-Stiftung hat in Vorbereitung ihres Demonstrativprojekts in der Frankfurter Nordweststadt bundesweit Vorbildaktivitäten zum Umzugsmanagement zusammengetragen. Hier ist das Beispiel der Stadt Hagen zu erwähnen, wo unter Einbeziehung aller relevanter Akteure ein Umzugsmanagement konzipiert und umgesetzt wurde. Elemente dieses Konzepts gehen in unsere Handlungsempfehlungen ein.

<sup>3</sup> Altersangaben sind hier immer als empirisch begründete Faustregeln oder Durchschnittswerte zu verstehen. Natürlich ist uns bewußt, daß es Menschen gibt, die auch in einem viel höheren Alter sehr wohl noch in der Lage sind, neue soziale Beziehungen aufzubauen.

aus Personen derselben Altersgruppe besteht, so fällt der Neuaufbau sozialer Beziehungen schwer. Dies ist für Seniorenwohnanlagen eine durchaus typische Konstellation.

Bislang werden konkrete Überlegungen zu Umzug oder Wohnraumanpassung ganz überwiegend erst dann angestellt, wenn unmittelbarer oder absehbarer Handlungsbedarf besteht und dies ist meist jenseits der oben genannten Altersgrenze der Fall. Die Neigung, längerfristig für das Wohnen im Alter zu planen, variiert mit dem Bildungsgrad der älteren Menschen sowie damit, ob sich Angehörige argumentativ an solchen Überlegungen beteiligen<sup>1</sup>.

In den Einrichtungen der von uns in Frankfurt am Main befragten Expert/innen sind konkrete Auswirkungen der bundesweit im Altenbericht der Bundesregierung konstatierten Tendenz, sich im Alter zwischen 50 und 60 im Hinblick auf die Wohnsituation neu zu orientieren und entweder präventiv Anpassungen vorzunehmen oder umzuziehen<sup>2</sup>, nur in ersten Ansätzen und in quantitativ unerheblichem Ausmaß zu spüren. Wir halten es für sinnvoll, diese Phase verstärkt dafür zu nutzen, ältere Menschen über unterschiedliche Wohnoptionen zu informieren. Hierzu sollte man über Einrichtungstypen und Kommunikationskanäle nachdenken, mit denen man diese Zielgruppe erreichen kann, denn es steht zu vermuten, daß die Einrichtungen der klassischen Altenhilfe von der Gruppe der 50 - 60jährigen nicht als geeignete Ansprechpartner wahrgenommen werden.

Parallel zu einer erhöhten öffentlichen Aufmerksamkeit für das Thema „Wohnen im Alter“ auch eine allmähliche Zunahme der individuellen Vorausplanung zu beobachten. Beratungsstellen, die nicht ausschließlich mit dem Thema Wohnen, sondern auch mit anderen Altersfragen befaßt sind, berichteten übereinstimmend von einem zunehmenden Anteil an Fragen, die sich auf das Thema „Wohnen“ beziehen.

Je früher die Entscheidung über Umziehen oder Bleiben getroffen wird, desto mehr Argumente werden sich dann, wenn die bisherige Wohnsituation unter seniorenspezifischen Gesichtspunkten als unzureichend bezeichnet werden muß, für einen Umzug finden lassen, denn dann ist der Aktionsradius und die Bereitschaft, neue soziale Beziehungen einzugehen, noch relativ groß.

### **6.2.2 Angebot an geeigneten Wohnungen**

Die Bereitschaft zum kleinräumigen Umzug kann dann genutzt werden, wenn im unmittelbaren Umfeld geeignete Wohnungen vorhanden sind. Die Kriterien hierfür sind (vgl. Abschnitt 6.1):

- Zugänglichkeit der Wohnung ohne Treppensteigen, d. h. Lage im Erdgeschoß oder in einem Haus, das über einen Aufzug verfügt.
- Seniorengerechte Ausstattungsmerkmale wie z.B. eine bodengleiche Dusche, breitere Türen sowie ein Grundriß, der die nachträgliche Installation (z.B. Lifter für die Ba-

---

<sup>1</sup> Die Rolle des Gesprächspartners, der ältere Menschen dazu veranlaßt, sich über die zukünftige Wohnform Gedanken zu machen, kann ebenso von Freunden, Bekannten, ehrenamtlichen oder professionellen Helfern wahrgenommen werden. Empirisch spielen bislang fast nur die Verwandten eine Rolle.

<sup>2</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998: 197ff.

dewanne) oder Verwendung spezifischer Hilfsmittel (z.B. Gehhilfe oder Rollstuhl) zuläßt<sup>1</sup>.

Die Schwierigkeiten liegen eher in der Zugänglichkeit als in der wohnungsinternen Ausstattung: Zumindest einige Wohnungsbaugesellschaften sind bereit, einen Teil ihres Bestandes im Zuge regulärer Sanierungsmaßnahmen seniorengerecht umzubauen, wobei dies hier nicht als Erfüllung einer genau festgelegten Norm<sup>2</sup> zu verstehen ist, sondern in dem Sinne, daß im Einzelfall über sinnvolle und ökonomisch vertretbare Maßnahmen entschieden wird.

Die leichte Zugänglichkeit von Erdgeschoßwohnungen wird wegen der bereits diskutierten Sicherheitsprobleme nur von einer Minderheit der älteren Menschen akzeptiert werden, womit sich der Blick auf Häuser mit einem Aufzug konzentrieren muß. Diese sind in einigen Siedlungen und im gemischten Wohnungsbestand durchaus vorhanden, in anderen Siedlungen hingegen nicht.

Der nachträgliche Ein- oder Anbau eines Aufzuges wird von den Wohnungsbaugesellschaften als ökonomisch nicht vertretbar abgelehnt. Aus anderen Städten ist der nachträgliche Anbau von Aufzügen zumindest in Einzelfällen bekannt<sup>3</sup>. Obwohl die Beurteilung der baulichen und wirtschaftlichen Probleme einer solchen Maßnahme nicht in unsere Kompetenz fällt, halten wir es für wünschenswert, hier im Einzelfall über mögliche intelligente Lösungen nachzudenken<sup>4</sup>.

Die Hoffnung, daß Wohnungsbaugesellschaften bereit sind, dies zunehmend zu tun, gründet sich auf die Beobachtung, daß die Vermietung an ältere Menschen, in der Regel durch Bindung der bisherigen Mieter, angesichts der Erfahrungen der letzten Jahre wirtschaftlich attraktiver wird: Wie in Abschnitt 6.1.1 geschildert, sind ältere Menschen aufgrund von Gewöhnung in weit höheren Maße als jüngere Generationen bereit, eine Ausstattung unterhalb des heutigen Standards zu akzeptieren. Jüngere Menschen ziehen in solche Wohnungen nur ein, weil sie sich nichts anderes leisten können. Während ältere Menschen über eine regelmäßige Rente verfügen und eine hohe Zahlungsmoral haben, beklagt die Wohnungswirtschaft hohe Forderungsausfälle, die entstehen, wenn Mieter ihre Miete nicht zahlen können. An das zunehmend zu beobachtende Interesse der Frankfurter Wohnungsbaugesellschaften, ältere Menschen als Mieter zu binden<sup>5</sup> und ihnen zu diesem Zweck auch spezifische Angebote zu machen, werden wir im Rahmen unserer Empfehlungen anknüpfen.

---

<sup>1</sup> Zur seniorengerechten Ausstattung gehört noch eine Vielzahl von Details, auf die wir hier nicht im einzelnen eingehen wollen. Vgl. hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 1999; Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen 1999; Kuratorium Deutsche Altershilfe 1995.

<sup>2</sup> Eine solche präzise Norm ist z.B. DIN 18025 für barrierefreie Wohnungen. Zu den Einzelheiten dieser Norm vgl. z.B. Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg 1992.

<sup>3</sup> Wir beziehen uns hier auf den Vortrag „Städtebauliche Entwicklungsperspektiven älter werdender Wohngebiete“ von Prof. Thomas Sieverts auf der Fachtagung „Aus der Nordweststadt lernen - Perspektiven für älter werdende Wohngebiete“ der Schader-Stiftung und des Deutschen Städtetages.

<sup>4</sup> Im oben angeführten Beispiel wurde das Kosten/Nutzen-Verhältnis zwischen dem Aufzug und den durch ihn bedienten Wohnungen durch eine Aufstockung des Gebäudes verbessert.

<sup>5</sup> Vgl. auch Schader-Stiftung 1999b: 4f.

Weiterhin ist die Tatsache zu bedenken, daß sowohl der Verbleib in der bisherigen Wohnung als auch der kleinräumige Umzug nicht automatisch den Erhalt des sozialen Umfeldes garantiert. Wir haben in Abschnitt 6.1.2 auf den beginnenden Generationswechsel in altershomogenen Siedlungen und auf die Probleme zwischen älteren Menschen und „Fremden“ hingewiesen. Was der beste Weg zur Aufrechterhaltung der sozialen Einbindung - sei es durch alte oder durch neue Kontakte - ist, muß im Einzelfall geprüft werden. Es wurde uns von Fällen berichtet, in denen der Umzug in eine Seniorenwohnung wegen des sozialen Umfeldes gewählt wurde: In einer Seniorenwohnung sind ältere Menschen unter ihresgleichen, in ihrer bisherigen Wohnung werden sie unter Umständen recht schnell mit mehr Fremdheit konfrontiert als sie zu tolerieren bereit sind.

Was die Altershomogenität oder -heterogenität des Wohnumfeldes betrifft, so kann zwar gesagt werden, daß sich ältere Menschen generell mehr Kontakt zu jüngeren Generationen wünschen, doch spricht dies nach den Frankfurter Erfahrungen nicht unbedingt dafür, diesen Kontakt durch Nähe der Wohnungen zueinander zu suchen. Es wurde uns von weitaus mehr Fällen berichtet, in der das Zusammenleben verschiedener Generationen in einem Haus oder in einer Wohnanlage zu aversen Reaktionen führte, als es Beispiele eines gedeihlichen Miteinanders von älteren und jüngeren Menschen in unmittelbarer Nachbarschaft gibt.

Dies ist ein empirischer Befund und noch kein Plädoyer für die Altershomogenität von Siedlungen. Erstens spricht für die Altersheterogenität von Siedlungen eine Reihe von gewichtigen Gründen, die jenseits der spezifischen Bedürfnislage älterer Menschen liegen<sup>1</sup> und zweitens haben sich viele Konflikte aus einem ungewollten und unvermittelten Aufeinandertreffen verschiedener Generationen und Kulturen entwickelt. Es steht zu hoffen, daß die allmählich zu beobachtende Tendenz, Bewohner in Entscheidungen über ihr Wohnumfeld einzubeziehen und das Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen im Rahmen eines „Quartiersmanagement“ zu moderieren, hier zu einer Verbesserung der Situation beiträgt.

Bei dem derzeit gegebenen Volumen an Fördermitteln können Sozialwohnungen nur in geringem Umfang neu gebaut werden<sup>2</sup>. Mit dem Auslauf der Sozialbindung sinkt in Frankfurt am Main wie in nahezu allen anderen deutschen Großstädten die Zahl der vorhandenen Sozialwohnungen kontinuierlich ab. Gleichzeitig liegen umfassende Erkenntnisse über die senioren- und behindertengerechte Gestaltung von Neubauwohnungen vor. Das gleiche gilt für Kriterien, die bereits beim Bau zu berücksichtigen sind, um eine spä-

---

<sup>1</sup> Zum Beispiel kann nur eine altersheterogene Bevölkerungsstruktur die gleichmäßige Nutzung der Infrastrukturausstattung gewährleisten, während für eine altershomogene Bevölkerung erst überwiegend Kindergärten, dann überwiegend Schulen und einige Jahrzehnte später schwerpunktmäßig Senioreneinrichtungen gebracht werden (vgl. Schader-Stiftung 1997).

<sup>2</sup> Planungen für Neubauprojekte gibt es zur Zeit nur einige wenige, z.B. für die Nordweststadt. Hier ist im Rahmen des Projektes der Schader-Stiftung ein Neubau von Seniorenwohnanlagen, eingestreut in den vorhandenen Bestand, geplant. Wir beziehen uns noch einmal auf den Vortrag „Städtebauliche Entwicklungsperspektiven älter werdender Wohngebiete“ von Prof. Thomas Sieverts auf der Fachtagung „Aus der Nordweststadt lernen - Perspektiven für älter werdende Wohngebiete“ der Schader-Stiftung und des Deutschen Städtetages.

tere Anpassung an lebenszyklisch unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu erleichtern. Es gilt, diese Erkenntnisse bei Neubauvorhaben konsequent anzuwenden.

Einen viel größeren Handlungsbedarf sowohl auf konzeptioneller wie auch auf praktischer Ebene sehen wir in der seniorengerechten Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld im vorhandenen Bestand. Wir werden uns im Rahmen der vorliegenden Studie deswegen auf diese Frage konzentrieren.

Nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus sind Wohnungen, in denen ältere Menschen leben, oft „unterbelegt“. Es wird deswegen gezielt versucht, ältere Menschen zum Verlassen größerer Sozialwohnungen zu motivieren. Mit dem „Freimacherprogramm“ der Stadt Frankfurt am Main werden wir uns im folgenden Abschnitt beschäftigen

### **6.2.3 Das „Freimacherprogramm“ der Stadt Frankfurt am Main**

Angesichts der unvermindert hohen Nachfrage nach Sozialwohnungen für Familien mit Kindern werden bundesweit verstärkt sowohl Überlegungen angestellt als auch konkrete Maßnahmen betrieben, um ältere Menschen zum Wechsel aus einer „zu großen“ in eine „angemessene“ Wohnung zu motivieren. In Frankfurt am Main geschieht dies durch das in bemerkenswerter Klarheit so bezeichnete „Freimacherprogramm“: Es geht darum, Familienwohnungen freizumachen. Inwieweit es auch darum geht, auf die Wohnbedürfnisse der betroffenen älteren Menschen einzugehen, wird weit weniger deutlich.

Das Angebot des „Freimacherprogramms“ umfaßt:

- eine Prämie (1500 bis 5000 DM je nach der netto freigemachten Wohnfläche),
- einen Renovierungszuschuß (1000 bis 4000 DM),
- einen Umzugszuschuß (1000 bis 2000 DM),
- Vermittlung einer Ersatzwohnung sowie organisatorische Unterstützung (Umzugsmanagement)<sup>1</sup>.

Während außer der Prämie alle genannten Komponenten auf einen (teilweisen) Ersatz zusätzlich entstehender Kosten und eine Unterstützung bei zusätzlich anfallenden Arbeiten hinauslaufen, ist der Hauptreiz für einen Umzug in der laufenden Mietkostensparnis zu sehen. Eine solche Ersparnis ist dann realistisch, wenn jemand für eine - gemäß den Richtlinien - zu große Sozialwohnung eine Fehlbelegungsabgabe zahlt. Will man mit dem Umzug den Ausstattungsstandard der Wohnung verbessern, was insbesondere im Hinblick auf seniorenfreundliche Ausstattungskomponenten sinnvoll erscheint, oder plant man den Wechsel von einer Sozialwohnung in eine frei finanzierte Wohnung, so tendiert der Kostenvorteil schnell gegen Null.

Es soll und kann hier keine sozialpolitische Bewertung des „Freimacherprogramms“ abgegeben werden, denn dazu müßte man Bedarf und Bedürfnisse älterer Menschen und junger Familien gegeneinander abwägen. Somit dürfen die folgenden Ausführungen auch nicht als Kritik an denen mißverstanden werden, die das „Freimacherprogramm“ in Frankfurt am Main initiiert haben und durchführen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Perino 1999: 17.

Wir beschäftigen uns jedoch hier nur mit dem Wohnen älterer Menschen. Einseitig aus der Perspektive der Frankfurter Seniorinnen und Senioren betrachtet lassen sich folgende Überlegungen formulieren:

- Insoweit ein Wohnungswechsel zum beiderseitigen Vorteil ist, weil nicht nur eine junge Familie eine größere Wohnung erhält, sondern die bisherigen älteren Bewohner in eine Wohnung mit besseren Lage- und Ausstattungsmerkmalen oder in eine preisgünstigere Wohnung umziehen können, wenn also das gegeben ist, was auf Neudeutsch gerne als „win-win-Relation“ bezeichnet wird, ist das „Freimacherprogramm“ uneingeschränkt zu begrüßen, weil es vorhandene Ressourcen besser nutzt.
- In dem Maße, in dem das Räumen von Sozialwohnungen zugunsten junger Familien von Politik und Presse als wünschenswert herausgestellt wird, entsteht ein sozialer Druck auf die älteren Menschen, der sie unter Umständen nicht ihren eigenen Bedürfnissen entsprechend, sondern nach dem, was als sozial wünschenswert erscheint, handeln läßt<sup>1</sup>. Gesellschaftspolitisch erscheinen Maßnahmen, die die Konkurrenz verschiedener Generationen um knappe Güter in der Weise deutlich machen wie das „Freimacherprogramm“ als problematisch.
- Wer sich als Regelfall des „Freimacherprogramms“ die alleinstehende ältere Dame vorstellt, die endlich die 5-Zimmer-Wohnung mit 120 qm Wohnfläche räumt, die sie ohnehin nicht mehr ganz nutzt, liegt falsch. „Zu groß“ ist im sozialen Wohnungsbau bereits eine relativ kleine Wohnung, die jenseits der Standards des sozialen Wohnungsbaus als durchaus angemessen empfunden würde. Hier muß auch in Betracht gezogen werden, daß mit zunehmenden Mobilitätseinschränkungen die eigene Wohnung in immer höherem Maße zum eigentlichen und schließlich zum einzigen Lebensraum wird<sup>2</sup>. Unseres Erachtens müssen hier andere Maßstäbe an angemessene Wohnungsgrößen angelegt werden als bei Personen, die einen großen Teil ihrer Zeit außerhalb der Wohnung verbringen.

Im Rahmen des „Freimacherprogramms“ konnten wichtige Erfahrungen in bezug auf ein Umzugsmanagement gesammelt werden, die im Hinblick auf die Unterstützung älterer Menschen bei kleinräumigen Umzügen genutzt werden können:

- Es ist äußerst selten, daß ältere Menschen aus sich heraus im Sinne eines Wohnungswechsels aktiv werden. Ein Umzugsmanagement muß deswegen auf die älteren Menschen zugehen und sie über die Möglichkeiten informieren<sup>3</sup>.
- Jede Lösung hat nicht nur Vor-, sondern auch Nachteile. Diese müssen gegenüber den älteren Menschen offen benannt und bilanziert werden. Eine Argumentationsweise,

---

<sup>1</sup> Das Phänomen ist aus der Vorruhestandsdebatte bekannt: Auch ältere Arbeitnehmer, die eigentlich gerne noch länger gearbeitet hätten, erklärten sich schließlich mit einer Vorruhestandsregelung einverstanden, weil das soziale Klima in den Unternehmen sich in einer Richtung entwickelte, in der es zunehmend als unmoralisch galt, den eigenen Arbeitsplatz nicht zugunsten jüngerer Beschäftigter zu räumen. Wir können zu diesem Punkt auf Aussagen in Gruppendiskussionen im Rahmen eines Pilotseminars zur Ruhestandsvorbereitung zurückgreifen.

<sup>2</sup> Vgl. Abschnitt 2.4, S. 9 dieses Berichts, wo wir auf den hohen in der Wohnung verbrachten Zeitanteil bei den über 70-jährigen eingegangen sind. Es wurde uns mehrfach von Fällen berichtet, in denen ältere Menschen eine Isolation in der eigenen Wohnung mit hoher Angewiesenheit auf Bringdienste und informelle Unterstützungsleistungen dem Eintritt in ein Heim vorziehen.

<sup>3</sup> Hier sei noch einmal auf das Vorbildprojekt in Hagen verwiesen, in dem diese zugehende Beratung enthalten ist (vgl. Schader-Stiftung 1999b).



die die zukünftige Wohnsituation der älteren Menschen in den rosigen Farben erscheinen läßt, wenn sie nur ihre Wohnung freimachen, büßt ihre Glaubwürdigkeit schnell ein.

#### **6.2.4 Seniorenwohnungen in Frankfurt am Main**

Wie bereits dargestellt verfügt die Stadt Frankfurt am Main zur Zeit über Seniorenwohnungen für fast zehntausend ältere Menschen<sup>1</sup>. Eine gewisse Zahl von Leerständen in Seniorenwohnungen haben in der Öffentlichkeit den Eindruck entstehen lassen, es gebe ein Überangebot an Seniorenwohnungen in Frankfurt am Main. Dem ist nicht so. Ende 1999 standen stadtweit ca. 150 Seniorenwohnungen leer. Das ist eine Quote von weniger als zwei Prozent, die zum Teil auf nicht immer vermeidbare Fluktuationsleerstände in der Übergangszeit zwischen Räumung und Neubezug einer Wohnung zurückgehen, zum anderen Teil gibt es einige Anlagen, die nach Wohnungsgröße, Ausstattung oder Umfeld nur im Notfall akzeptiert werden. Unsere Gesprächspartner waren sich darüber einig, daß die Ablehnung dieser Wohnanlagen ohne weiteres nachvollziehbar ist<sup>2</sup>. Von einem Überangebot kann angesichts dieser Verhältnisse nicht die Rede sein.

In etwa der Hälfte der Wohnanlagen können Betreuungsverträge abgeschlossen werden. Der Abschluß eines Betreuungsvertrages ist teilweise in das Ermessen der Mieter gestellt, teilweise aber auch obligatorisch. Die Entscheidung darüber liegt bei den Eigentümern bzw. Betreibern der Wohnanlagen<sup>3</sup>.

Besonders zu erwähnen sind Seniorenwohnungen, die im Rahmen des „heimverbundenen Wohnens“ angeboten werden. Hier besteht nicht nur die Möglichkeit, im Falle hoher Pflegebedürftigkeit innerhalb der Gesamteinrichtung zu bleiben, sondern die Anlagen des „heimverbundenen Wohnens“ bemühen sich auch in besonderem Maße um eine Öffnung zum Stadtteil hin. Hier gibt es Läden, Cafés oder Restaurants, die nicht nur von Bewohner/innen, sondern auch von älteren Menschen aus dem Stadtteil genutzt werden können.

Die Erfahrung zeigt, daß viele ältere Menschen unrealistisch hohe Erwartungen an die Betreuung in Seniorenwohnanlagen haben. Sei es, daß der mittlerweile gebräuchliche Begriff des „Betreuten Wohnens“ Erwartungen an die ständige Verfügbarkeit eines Ansprechpartners weckt, sei es, daß ältere Menschen sich an Bedingungen orientieren, die noch vor einigen Jahren gegeben waren, sich aber unter dem zunehmenden Kostendruck verschlechtert haben.

Vor einigen Jahren gab es in vielen Seniorenwohnanlagen noch Betreuer/innen, die halb- oder sogar ganztägig in den Anlagen anwesend waren und teilweise sogar in Betreuerwohnungen innerhalb der Anlagen lebten. Es gab außerdem von diesen Betreuer/innen bewirtschaftete Gemeinschaftsräume. Heute ist dies eher die Ausnahme: zwar gibt es re-

---

<sup>1</sup> Vgl. Kapitel 5.4, S. 50.

<sup>2</sup> Auch die Wohnungsdezernentin der Stadt Frankfurt, Sylvia Schenk teilt diese Auffassung. Vgl. Interview in der Seniorenzeitschrift der Stadt Frankfurt am Main 4/1999, S. 15.

<sup>3</sup> Dies ist ein entscheidender Unterschied gegenüber der früheren Regelung, nach der der Abschluß eines Betreuungsvertrages obligatorisch war und vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt überprüft wurde.

gelmäßige oder auch tägliche Sprechstunden, aber keine längerfristige „Verfügbarkeit“ von Betreuer/innen<sup>1</sup>. Nur in einem Fall haben sich die Mieter erfolgreich gegen Verschlechterungen des Betreuungsangebots zur Wehr gesetzt. Sie bewirtschaften heute einen Gemeinschaftsraum in Eigeninitiative. In optimistischer Betrachtung könnte man in diesem Fall den Anfang einer neuen Entwicklung sehen. Die Räume an sich sind vielfach noch vorhanden und nur teilweise genutzt, so daß bei entsprechender Eigenaktivität hier noch vieles möglich wäre.

Viele der angebotenen Seniorenwohnungen werden als zu beengt empfunden. Wohnflächen zwischen 28 und 33 qm für Einzimmerwohnungen sind häufig anzutreffen. Die größten Einpersonenzimmern in Frankfurter Seniorenwohnanlagen verfügen über 49 qm Wohnfläche. In Wohnungen für Einzelpersonen ist das Bett oft in einer Nische im Wohnraum integriert, Küchen sind entweder sehr klein oder ebenfalls in Form einer Kochnische direkt an den Wohnraum angeschlossen. Einige Wohnungsbaugesellschaften legen dort, wo zwei nebeneinander liegende kleine Einzimmerwohnungen frei werden, diese zu einer neuen Wohneinheit zusammen. Die bauliche Möglichkeit hierfür ist allerdings nicht in allen Anlagen gegeben.

Unbeliebt sind einige Hochhausanlagen sowie Anlagen, die sich in räumlicher Nähe zu sozialen Brennpunkten befinden. Manifeste Nachbarschaftsprobleme in einzelnen Wohnanlagen wirken lange nach, da sich die Information über sie allmählich über persönliche Kommunikationskanäle verbreitet. Es kann so sein, daß Anlagen aufgrund von Konfliktsituationen abgelehnt werden, die real bereits vor Jahren behoben wurden<sup>2</sup>.

Aufgrund der Berechnungsmodalitäten für die Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau<sup>3</sup> kann es vorkommen daß, die Quadratmetermiete in einer vergleichsweise attraktiven Wohnanlage bis zu 30% unter der Quadratmetermiete in einer wenig beliebten Anlage liegt. Wer über ausreichende Informationen verfügt, wird nur im akuten Notfall eine teure schlechte Wohnung einer preisgünstigen guten Wohnung vorziehen<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Den Seniorenwohnanlagen nahegelegene oder sogar räumlich integrierte Clubangebote und Seniorenbegegnungsstätten schaffen hier einen gewissen Ausgleich. In oder in der Nähe von 21 der insgesamt 35 Seniorenwohnanlagen des Frankfurter Verbands für Alten- und Behindertenhilfe gibt es Clubangebote, das heißt eine Begegnungsmöglichkeit an einem, manchmal auch an zwei Nachmittagen pro Woche (wenn mehrere Clubs in derselben Wohnanlage angesiedelt sind). Weiterhin gibt es in den Wohnanlagen insgesamt 15 Begegnungsstätten.

<sup>2</sup> So wurde vor einigen Jahren versucht, leerstehende Seniorenwohnungen im Rahmen der Gefährdetenhilfe an Wohnungslose zu vergeben. Trotz sozialarbeiterischer Betreuung kam es zu massiven nachbarschaftlichen Problemen, die schließlich dazu führten, daß der Versuch abgebrochen wurde.

<sup>3</sup> Nach der 2. Berechnungsverordnung für die Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau dürfen folgende Kostenbestandteile auf die Miete umgelegt werden: Kredit- und Erbbauzinsen, Abschreibungen, Verwaltungskosten, Kosten der Instandhaltung sowie eine Mietausfallpauschale in Höhe von 2% der Gesamtkosten. Gegengerechnet werden etwaige Erträge, z.B. aus der Vermietung von gewerblichen Räumen. Es ist leicht zu sehen, daß einige dieser Kostenbestandteile (z.B. Instandhaltungs- und Verwaltungskosten) in unattraktiven Hochhausanlagen wesentlich höher sein können als in attraktiveren kleineren Anlagen.

<sup>4</sup> Einige wenig attraktive Wohnanlagen werden inzwischen zu einem hohen Anteil von älteren Migranten, z.B. aus Osteuropa bewohnt. Diese haben erstens einen anderen Vergleichshorizont in bezug auf Ausstattungsstandards, zum anderen ist ihnen das Zusammenleben mit Landsleuten wichtig, so daß ein einmal gebildeter „Kern“ von älteren Menschen einer bestimmten Nationalität für deren Landsleute ein sehr hohes Gewicht als Auswahlkriterium für eine Seniorenwohnanlage hat.

Es gibt jedoch deutliche Indizien dafür, daß der Informationsstand der älteren Menschen über Seniorenwohnungen unzureichend ist. So führte die Presseberichterstattung über Probleme zwischen älteren Menschen und in leerstehende Seniorenwohnungen eingewiesene Wohnungslose dazu, daß sich ältere Menschen für Seniorenwohnungen interessierten. Sie gaben gegenüber Beratungseinrichtungen, erst durch die Presseberichterstattung davon erfahren zu haben, daß es in Frankfurt am Main spezielle Seniorenwohnungen gibt.

Wir haben bereits auf die finanzielle Problematik bei älteren Menschen hingewiesen, deren Einkommen etwas über den Grenzen der Sozialwohnungsberechtigung liegt<sup>1</sup>. Auch in Bezug auf Seniorenwohnungen kann festgestellt werden, daß es in Frankfurt am Main zu wenig Angebote für diese Zielgruppe gibt. Allerdings registriert das Amt für Wohnungswesen mittlerweile auch Bewerber/innen mit höherem Einkommen. Diese können eine Seniorenwohnung erhalten, wenn sie eine Fehlbelegungsabgabe zahlen und wenn die Wohnung nicht an sozialwohnungsberechtigte Bewerber vergeben werden kann.

### **6.2.5 Wohnraumanpassung und ambulante Versorgung zuhause**

Angesichts des ausgeprägten Bedürfnisses älterer Menschen, in ihrer bisherigen Wohnung zu bleiben, erscheint die seniorengerechte Anpassung dieser Wohnung auf den ersten Blick als der Königsweg für das selbständige Wohnen im Alter. Maßnahmen, die einer eingeschränkten Bewegungs- und insbesondere Gehfähigkeit der älteren Menschen Rechnung tragen, spielen hier die wichtigste Rolle.

Die Möglichkeiten der Wohnraumanpassung stoßen jedoch auf bauliche, finanzielle und eigentumsrechtliche Grenzen. In baulicher Hinsicht sollte ein barrierefreier Zugang zur Wohnung gegeben sein, damit Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung zu einer insgesamt befriedigenden Situation und nicht zur Isolation in der eigenen Wohnung führen. Anpassungsmaßnahmen, die den Zugang zur Wohnung verbessern wie die Installation eines Sitzlifts<sup>2</sup> sind sehr teuer und deswegen nur in wenigen Fällen zu realisieren. Weiterhin muß der Wohnungsgrundriß die nötigen Anpassungsmaßnahmen erlauben<sup>3</sup>.

In finanzieller Hinsicht ist festzustellen, daß eine Standardmaßnahme zur Wohnraumanpassung ca. 20.000 DM kostet. Diese umfaßt die Verbreiterung von Türen, die Beseitigung von Schwellen, das Umdrehen des Türblattes im Bad (so daß die Tür nach außen öffnet), die Installation einer bodengleichen Dusche mit Klappsitz sowie eine Reihe von kleineren Maßnahmen. Ist die betroffene Person sozialhilfeberechtigt, so kann die Kostenübernahme durch das Sozialamt mit guter Aussicht auf Erfolg beantragt werden. Bei allen anderen Betroffenen zahlt die Pflegeversicherung - unter der Voraussetzung, daß die Einstufung in eine Pflegeklasse erfolgt ist - einen Zuschuß von 5.000 DM für jede

---

<sup>1</sup> Vgl. Kapitel 6.1.4.

<sup>2</sup> Ein Sitzlift zur Überwindung eines Stockwerks schlägt mit ca. 40.000 DM zu Buche. Nicht nur der Eigentümer, sondern auch die übrigen Mieter müssen zustimmen, weil der Sitzlift einen Teil der Treppenbreite in Anspruch nimmt. Auch für bodengleiche Duschen ist eine Zustimmung von Vermieter und Nachbarn erforderlich, weil hier der Abfluß unter der Decke der darunterliegenden Wohnung installiert werden muß.

<sup>3</sup> Vgl. hierzu Kapitel 6.1.1.

Maßnahme, so daß ein Finanzierungsbedarf von 75% der Gesamtkosten offenbleibt. Eine weitere Finanzierungsmöglichkeit bieten Vermieterzuschüsse der Stadt Frankfurt am Main<sup>1</sup>, deren Erlangung die Kooperationsbereitschaft des Vermieters voraussetzt.

Dies leitet über zu den eigentumsrechtlichen Grenzen der Wohnraumanpassung. Im Hinblick auf die Zustimmung zu oder sogar aktive Unterstützung von Maßnahmen der Wohnraumanpassung verhalten sich sowohl private Vermieter als auch Wohnungsbaugesellschaften sehr unterschiedlich. Das negative Ende wird markiert von Wohnungsbaugesellschaften, die ihre Zustimmung von der Unterschrift unter eine Rückbauverpflichtung abhängig machen. Die älteren Menschen müssen zusichern, daß sie nach Beendigung des Mietverhältnisses - dies bedeutet in der Regel den Eintritt in ein Pflegeheim oder den Tod der Betroffenen - die Kosten für die Rückversetzung der Wohnung in den ursprünglichen Zustand übernehmen. Nicht nur aus finanziellen Gründen, sondern auch aufgrund der Tatsache, daß man hier mit einiger Wahrscheinlichkeit den Erben Verpflichtungen aufbürdet, schrecken ältere Menschen unter diesen Bedingungen verständlicherweise davor zurück, eine Anpassungsmaßnahme einzuleiten.

Am positiven Ende gibt es Wohnungsbaugesellschaften und Hauseigentümer, die eine Wohnraumanpassung, sei es mit den finanziellen Mitteln der Mieter, sei es mit Hilfe öffentlicher Zuschüsse, als kostenneutrale Aufwertung ihres Wohnungsbestandes begreifen und die Mieter aktiv unterstützen<sup>2</sup>.

Mehr Aufmerksamkeit sollte in Zukunft einer Gruppe von älteren Menschen gewidmet werden, die in Frankfurt am Main derzeit noch stark in der Minderheit sind, deren Anteil aber wachsen dürfte: Dies sind die Eigentümer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Für diese gilt die Devise „Weiter wohnen wie gewohnt“ noch wesentlich stärker als für Mieter. Bei Wohnraumanpassungsmaßnahmen sind sie in aller Regel auf eigene Initiative und die eigenen finanziellen Ressourcen angewiesen. Wenn sie, was vor allem in Einfamilienhäusern der Fall ist, über reichlich Wohnraum verfügen, haben sie allerdings auch andere Möglichkeiten<sup>3</sup>.

Die ambulante Versorgung unterliegt, wie in Abschnitt 6.1.3 bereits ausgeführt, zwar finanziellen, aber kaum qualitativen Restriktionen oder Defizite in der Verfügbarkeit. Die „Beratungs- und Vermittlungsstellen für ambulante und stationäre Hilfen“, von denen es

---

<sup>1</sup> Vgl. die „Richtlinien für die Gewährung städtischer Zuschüsse zur Förderung eingestreuter Seniorenwohnungen“ sowie die „Richtlinien für die Gewährung städtischer Zuschüsse für die behindertenfreundliche Ausstattung von Wohnungen“ des Amtes für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Frankfurt am Main. Anpassungsmaßnahmen für eingestreute Seniorenwohnungen können mit bis zu 7.500 DM, die behindertenfreundliche Ausstattung einer Wohnung für Rollstuhlfahrer mit bis zu 38.000 DM gefördert werden.

<sup>2</sup> Nachahmenswert erscheint uns eine Initiative älterer Mieterinnen und Mieter, die es über den Seniorenbeirat im Ortsbeirat eines Frankfurter Stadtteils erreicht haben, daß in einer Wohnanlage generell alle Bäder seniorengerecht umgebaut wurden.

<sup>3</sup> Hier sei das Projekt „Wohnen für Hilfe“ an der TH Darmstadt sowie an der RWTH Aachen erwähnt, bei dem Studenten sich bei älteren Menschen einmieten können, den Mietpreis aber durch soziale Dienstleistungen abarbeiten.

stadtweit zehn gibt<sup>1</sup>, beraten ältere Menschen im Hinblick auf ihren Bedarf und die finanziellen Möglichkeiten der ambulanten Versorgung und vermitteln in der Regel an einen Träger, die diese Dienste aus einer Hand anbietet. Ist ein älterer Mensch mit der ambulanten Versorgung nicht zufrieden, so kann er sich wiederum an die Beratungs- und Vermittlungsstelle wenden, die bei der Suche nach einer neuen Lösung unterstützt. Diese Möglichkeit wird allerdings nur selten genutzt.

Außerdem gibt es in den elf Sozialrathäusern ein flächendeckendes Netz von Sozialdiensten für ältere Bürger, die ebenfalls im Hinblick auf ambulante Dienste sowie auf Wohnungsanpassung beraten, aber - in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen und der Kontaktstelle der sozialen Ämter zum Amt für Wohnungswesen - auch bei der Wohnungsvermittlung behilflich sind.

Von den Möglichkeiten her kommt das, was die Beratungs- und Vermittlungsstellen, die Sozialdienste für ältere Bürger und die Anbieter ambulanter Dienste gemeinsam im Stadtteil anbieten, dem modernen Konzept des Service-Wohnens<sup>2</sup> ziemlich nahe. Auf Probleme, die dazu führen, daß diese Möglichkeiten nicht optimal genutzt werden, gehen wir im folgenden Abschnitt ein.

### **6.2.6 Beratung älterer Menschen bei der Wahl der bedürfnisgerechten Wohnform im Alter**

In Frankfurt am Main gibt es eine Vielzahl von Beratungs-, Vermittlungs- und Unterstützungsangeboten zu Fragen des Wohnens. Wir werden uns im folgenden Abschnitt auf den Aspekt der Beratung konzentrieren. Das Spektrum der vorhandenen Einrichtungen umfaßt folgende Sparten:

- Beratungsangebote für ältere Menschen, die sich *auch* mit Fragen des Wohnens befassen,
- Beratungsangebote, die ihren Schwerpunkt in der Auswahl und Vermittlung ambulanter Dienste haben,
- Beratungsangebote für Fragen der Wohnraumanpassung und der technischen Hilfsmittel,
- Beratungsangebote für Behinderte, deren Klientel aber zum überwiegenden Teil aus älteren Menschen besteht,
- Beratungsangebote, die in Zusammenhang mit der Vermittlung einer anderen Wohnung oder eines Heimplatzes stehen

Gemessen an der gegenwärtigen Nachfrage ist das quantitative Angebot an Beratungsleistungen ausreichend: An keiner Stelle wurde uns von einer Überlastung durch Beratungsanfragen, an mehreren Stellen hingegen von Problemen des Zugangs zur Zielgruppe berichtet.

---

<sup>1</sup> Die Beratungs- und Vermittlungsstellen werden von verschiedenen Trägern der Altenhilfe auf der Basis von Leistungsverträgen mit der Stadt betrieben. Ihre Einzugsbereiche sind (mit einer Zuständigkeit für zwei Sozialrathausbereiche) analog zu denen der elf Frankfurter Sozialrathäuser zugeschnitten.

<sup>2</sup> Vgl. Kapitel 3.2.1, S. 24.

Einige Probleme liegen unserer Ansicht nach jedoch in den Beratungsmethoden sowie im inhaltlichen Zuschnitt der Beratungsangebote sowie in der organisatorischen Anbindung von Beratungseinrichtungen:

Während die telefonische Erreichbarkeit der Beratungseinrichtungen im Rahmen der Dienstzeiten ihrer Mitarbeiter gegeben ist, sind einige Beratungsstellen rein räumlich nicht gerade leicht zu finden<sup>1</sup>. Wenn man vom Ideal der Erreichbarkeit einer Beratungsstelle ausgeht, das in einem anderen inhaltlichen Zusammenhang<sup>2</sup> einmal definiert wurde als ebenerdig zugängliches Ladenlokal mit von außen deutlich erkennbarer Werbung bzw. Signalisierung des Angebots durch Aushang oder in einem Schaufenster, so muß festgestellt werden, daß die meisten Beratungsstellen von diesem Ideal weit entfernt sind. Dies wiegt besonders schwer, wenn man in Rechnung stellt, daß wir es bei den älteren Menschen mit einer Zielgruppe zu tun haben, die weniger leicht neue Kontakte aufnimmt und weniger mobil ist als der Durchschnitt der Bevölkerung.

Wie aus der Diskussion der unterschiedlichen Optionen für ein bedürfnisgerechtes Wohnen im Alter in den vorangegangenen Abschnitten ersichtlich ist, stehen am Anfang des Orientierungsprozesses allgemeine Fragen, die erst allmählich in konkretere und speziellere Fragen überführt werden können. Die Beratungslandschaft in Frankfurt am Main hingegen bietet mehr spezifische als allgemein orientierende Antworten an. Da nicht nur bei den Ratsuchenden, die bereits eine Beratungsstelle aufsuchen, ein „diffuses Fragebild“ vorherrscht, sondern eine *allgemeine* Orientierung über Fragen des Wohnens im Alter bei der großen Mehrheit derer, die bisher keine Beratungsangebote in Anspruch nehmen, wünschenswert wäre, liegt hierin ein ernstes Defizit.

In dieselbe Richtung wirkt die Tatsache, daß die vorhandenen Beratungsangebote nahezu ausschließlich Komm-Strukturen sind. Es fehlt an Angeboten, mit denen auf die Zielgruppe zugegangen wird.

Problematisch ist auch die Beratung und Vermittlung im Hinblick auf Dienste und Leistungen, die die Trägerorganisation der Beratungsstelle selbst anbietet. Es gibt in einigen Fällen deutliche Hinweise darauf, daß die Angebote des eigenen Trägers bevorzugt vermittelt werden. Auch da, wo sich trägerangehörige Beratungsstellen redlich um Neutralität bemühen, ist das Problem nicht völlig ausgeräumt: Seitens der Ratsuchenden bleibt die Vermutung, daß die Beratung nicht neutral ist und dies belastet das Vertrauensverhältnis.

---

<sup>1</sup> Das Aufsuchen der Einrichtungen zur Durchführung der Experteninterviews kann hier als Testfall gelten. Im Extremfall konnte eine Beratungsstelle trotz vorheriger telefonischer Beschreibung erst nach zehnmütiger Suche gefunden werden, die benötigt wurden, um den richtigen (weil offenen) Zugang zum Gebäude zu finden, innerhalb des Gebäudes längere Wege zurückzulegen und dann den richtigen Flur und den richtigen Raum zu finden.

<sup>2</sup> So formuliert im Rahmen des EUROCOUNSEL-Programms über Beratungsdienste für Langzeitarbeitslose, das von der Europäischen Stiftung zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen in Dublin initiiert wurde und an dem die Autoren dieses Berichts als nationale Korrespondenten für Deutschland beteiligt waren.

Setzt man die vorhandenen Beratungseinrichtungen und ihre Arbeitsweisen in Beziehung zur Gesamtheit der älteren Menschen, für die nahezu ausnahmslos eine gründliche Beratung über Fragen des Wohnens im Alter in einer frühen Phase des Seniorenalters wünschenswert wäre, so sind folgende Defizite zu konstatieren:

- Die Einrichtungen sind ausnahmslos im Bereich der *Altenhilfe* und der Wohlfahrt angesiedelt, was Barrieren gegenüber dem Teil der Zielgruppe aufbaut, der sich weder als hilfsbedürftig noch als Wohlfahrtsempfänger sieht, sondern lediglich kompetente Unterstützung in einem Entscheidungsprozeß erwartet.
- Beratungsangebote zu Themen wie Wohnen im Alter, deren Problematik von den Betroffenen in der Regel zu spät wahrgenommen wird, müssen offensiv auf die Zielgruppe zugehen und ihre Leistungen an diese herantragen. Wir können nicht erkennen, daß die Beratungsdienste in Frankfurt am Main dieser Anforderung in ausreichender Weise nachkommen.

### **6.2.7 Wohnen in gemeinschaftsorientierten Wohnformen**

Viele Probleme lassen sich leichter lösen, wenn Bekannte oder Gleichgesinnte in unmittelbarer Nähe zueinander wohnen. Diese Gruppen oder Netzwerke können sich gegenseitig unterstützen, füreinander sorgen und einander vor sozialer Isolation bewahren. In der Theorie haben gemeinschaftsorientierte Wohnformen für ältere Menschen große Vorteile, in der Praxis stellen sich ihnen große Probleme entgegen.

Dies beginnt mit der Bereitschaft älterer Menschen, sich so intensiv aufeinander einzulassen und so tolerant gegenüber anderen Lebensstilen zu sein, wie dies ein Wohnen in Gemeinschaft erfordert. Die Altenwohngemeinschaft als Form mit der größten sozialen Nähe spielt aus diesen Gründen in Frankfurt am Main derzeit praktisch keine Rolle. Weder haben wir von einer existierenden Altenwohngemeinschaft erfahren noch wissen wir von einer Gruppe, die eine solche plant.

Anders sieht es schon bei den Hausgemeinschaften aus, worunter im Zusammenhang des gemeinschaftsorientierten Wohnens Gruppen zu verstehen sind, die aus bewußter Entscheidung und mit der Absicht, Dinge gemeinsam zu tun, in einer Anzahl von selbständigen Haushalten zusammenleben, aber auch über Gemeinschaftseinrichtungen verfügen<sup>1</sup>. Der Verein „Generationenübergreifend leben“ e.V. praktiziert gemeinschaftliches Wohnen seit Jahren im Frankfurter Stadtteil Fechenheim. Ein Haus wurde hierfür von der Stadt zur Verfügung gestellt, der Gruppenprozeß wurde vom Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe moderiert. Die Gruppe „Anders leben - anders wohnen“ hat nach jahrelangem Vorlauf den Baubeginn ihrer Wohnanlage feiern können<sup>2</sup>. Die Gruppe „Lila Luftschloß“ plant ihr Vorhaben ebenfalls seit geraumer Zeit, verfügt aber noch nicht über ein geeignetes Objekt.

---

<sup>1</sup> Im Unterschied zu den ebenfalls als „Hausgemeinschaften“ bezeichneten zufällig entstandenen Gruppen von Mietern, die dasselbe Haus bewohnen, aber unter Umständen keinerlei gemeinsame Aktivitäten entfalten.

<sup>2</sup> Bauträger ist die Nassauische Heimstätte, das Vorhaben wurde von deren Tochtergesellschaft, der Gesellschaft für innovatives Bauen, sowie vom Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe initiiert und bis zur Vereinsgründung moderiert.

Eine weitere Form des gemeinschaftsorientierten Wohnens sind nachbarschaftliche Netzwerke, also Personen, die in einer gewissen Nähe, aber durchaus im Abstand von einigen Häusern zueinander wohnen und untereinander Kontakt halten und gemeinsame Aktivitäten durchführen. Es gibt bereits mehrere solcher Gruppen in Frankfurter Norden. Sie werden unter der Projektbezeichnung „Neue Nachbarschaften“ vom Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe initiiert und moderiert.

In den Anfragen an Beratungs- und Vermittlungseinrichtungen spielen gemeinschaftsorientierte Wohnformen bislang praktisch keine Rolle. Dies dürfte sich ändern, wenn die „68er Generation“, also eine Alterskohorte, die bereits in ihrer Jugend eigene Erfahrungen mit kollektiven Wohnformen gemacht hat, in den Ruhestand eintritt. Generell gilt, daß trotz der Isolationsproblematik um so mehr auf eine gewisse soziale Distanz gepocht wird, je älter die Personen sind.

Hypothetisch haben wir alle unsere Gesprächspartner nach ihren Möglichkeiten gefragt, den Wunsch nach einem gemeinschaftsorientierten Wohnen zu unterstützen. Die baulichen (im Falle einer Umbauplanung) und finanziellen Probleme (vor allem im Falle eines Neubaus) sind durchaus gravierend, das größte Hindernis stellen nach unserer Einschätzung aber rechtliche Regelungen, Förderrichtlinien und Verfahrensweisen der Verwaltung dar, in denen gemeinschaftsorientierte Wohnformen keinen Platz haben und deswegen nicht handhabbar sind.

Das Problem sei am hypothetischen Fall von vier älteren Damen durchgespielt, die gemeinsam vier beieinanderliegende Wohnungen in einer bestimmten Seniorenwohnanlage beziehen wollen. Wenn eine der Damen aufgrund ihres Einkommens nicht sozialwohnungsberechtigt ist, kann sie nur mit Zustimmung der zuständigen Stellen einziehen<sup>1</sup> oder alle Interessentinnen müßten sich am normalen Markt orientieren und auf die erheblichen Kostenvorteile des sozialen Wohnungsbaus verzichten.

Zwar können sich Personen ohne Sozialwohnungsberechtigung immerhin als Bewerber/innen registrieren lassen, sie können aber nur dann die gewünschte Wohnung erhalten, wenn es nicht gleichzeitig eine Bewerbung gibt, die den Vergaberichtlinien entspricht.

Da jede freiwerdende Wohnung schon aus Kostengründen, aber auch, weil es immer wieder dringende Anfragen für Seniorenwohnungen gibt, möglichst schnell wieder vergeben wird, könnte der Plan nur so realisiert werden, daß die erste in der gewünschten Anlage verfügbare Wohnung von einer der Damen bezogen wird, die anderen dann auf weitere freiwerdende Wohnungen warten müßten. So kann es jahrelang dauern, bis die vier Damen im selben Gebäude, aber noch keineswegs in direkter Nachbarschaft zueinander wohnen. Einen so langen Planungshorizont können sich ältere Menschen einfach nicht leisten. Die Gefahr, daß die Gruppe zerfällt, bevor der gemeinschaftliche Wohnplan realisiert werden kann, wäre zu groß.

---

<sup>1</sup> Vgl. Kapitel 6.2.4.



Da die Vermittlung von Seniorenwohnungen auf Einzelfällen basiert, wäre schon die Zuweisung von Wohnungen in derselben Wohnanlage an den persönlichen guten Willen des Bearbeiters oder der Bearbeiterin geknüpft. Dieser gute Wille müßte sowohl beim Amt für Wohnungswesen als auch bei der vermietenden Wohnungsbaugesellschaft, die oft unter mehreren Zuweisungen auswählt, gefunden werden. Der offizielle Vermittlungsvorgang im Computer „kennt“ den Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen nicht. Ist ein solcher guter Wille und ein über den unmittelbaren beruflichen Auftrag hinausgehendes Engagement allerdings vorhanden, so lassen sich durchaus „richtlinienkompatible“ Begründungen finden, um eine Vergabe an kleine Gemeinschaften zu begründen. Zu nennen wären hier z.B. die Gesichtspunkte der Sozialverträglichkeit oder der Stabilität der Mietergemeinschaft.

Am ehesten ließe sich der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen in einer Seniorenwohnanlage in einem der am wenigsten attraktiven Objekte in Frankfurt am Main realisieren, denn hier gibt es gewisse Leerstände. Die geringe Wohnfläche ist eines der Merkmale, die bestimmte Anlagen unattraktiv machen. Nun könnte man auf die Idee kommen, eine der leerstehenden Wohnungen als Gemeinschaftsraum unserer hypothetischen Gruppe zur Verfügung zu stellen. Dies würde von einigen Wohnungsbaugesellschaften inoffiziell toleriert, solange die Wohnung nicht anderweitig vermietet werden kann. Eine offizielle Nutzung als Gemeinschaftseinrichtung oder gar ein Umbau zu diesem Zweck würde den Tatbestand der Zweckentfremdung erfüllen und bedürfte einer Genehmigung mehrerer beteiligter Stellen, nämlich des Amtes für Wohnungswesen und der Finanzgeber der Fördermittel. Diese sind aber wieder an gesetzliche Regelungen gebunden, so daß fraglich ist, ob sie diese Genehmigungen überhaupt erteilen könnten.

Es ist davon auszugehen, daß gemeinschaftsorientierte Wohnformen in der einen oder anderen der vorstehend skizzierten Varianten in Zukunft wesentlich an Bedeutung gewinnen werden, wenn auch nicht zu erwarten ist, daß sie von der Mehrheit der älteren Menschen als erstrebenswerte Perspektive gesehen werden.

Die Förderung oder zumindest Ermöglichung gemeinschaftsorientierter Wohnformen für die älteren Menschen, die dies wünschen, erscheint auch deswegen erstrebenswert, weil sich viele der Probleme, die bei alleinlebenden älteren Menschen zu beobachten sind, in gemeinschaftsorientierten Wohnformen besser lösen lassen.

Für die gegenwärtige Situation in Frankfurt am Main ist festzustellen, daß es noch keinerlei Vorkehrungen gibt, gemeinschaftsorientierte Wohnformen in den Förderungs- und Vermittlungsverfahren zu berücksichtigen. Die aktive Unterstützung von Projekten in diesem Bereich beschränkt sich auf einzelne Modellvorhaben.

### **6.3 Resümee**

Wir kommen zu dem Schluß, daß ein erheblicher Handlungsbedarf im Bereich des Wohnens älterer Menschen in ganz normalen Wohnungen besteht. Für diesen Bereich lassen sich einige relativ kurzfristig praktikable und vom Ressourcenbedarf her realistische Handlungsansätze formulieren. Die große Mehrheit der Frankfurter Seniorinnen und Senioren wohnt in solchen normalen Wohnungen und die Vorkehrungen für Versorgung,

Pflege und Erhaltung der Lebensqualität, die in normalen Wohnungen getroffen werden, fallen zum Teil weit hinter das in seniorenspezifischen Wohnformen übliche Niveau zurück. Die wichtigsten Ergebnisse unserer Recherchen lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Prinzipiell ist der Verbleib in der bisherigen Wohnung, solange dies möglich ist, die optimale Lösung für das Wohnen im Alter, weil sie den Wünschen der älteren Menschen entspricht und weil sie in der Regel ihre soziale Einbindung, die als Faktor der Lebensqualität noch immer unterschätzt wird, am besten garantiert. Die Angebote zur ambulanten Versorgung sind gut und eine seniorengerechte Anpassung der Wohnungen ist innerhalb gewisser Grenzen möglich. Probleme stellen sich in diesem Zusammenhang in erster Linie in finanzieller Hinsicht.
- Wenn ein Umzug erforderlich ist, weil die bisherige Wohnung nur begrenzt anpaßbar ist (das Fehlen eines Aufzugs ist hierfür das beste Beispiel), so sollte dieser im unmittelbaren Wohnumfeld ermöglicht werden. Dies gilt wiederum wegen der Erhaltung des sozialen Umfeldes.
- Im Bereich der ambulanten Angebote ist die soziale Betreuung älterer Menschen im Sinne einer Erhaltung vorhandener und eines Aufbaus neuer sozialer Beziehungen im Vergleich zur Versorgung mit pflegerischen und hauswirtschaftlichen Diensten unterentwickelt.
- Um einen kleinräumigen Umzug zu ermöglichen oder Maßnahmen zur Anpassung der Wohnung frühzeitig einzuleiten, ist Zeit erforderlich. Diese fehlt gegenwärtig in vielen Fällen, weil die meisten älteren Menschen erst auf einen akuten Handlungsbedarf reagieren, statt längerfristig voranzuplanen.
- Bei der Entscheidung für oder gegen einen Umzug ist auch zu berücksichtigen, daß sich das Wohnumfeld relativ kurzfristig in einer Weise verändert, die älteren Menschen Schwierigkeiten bereitet. Der Nachzug von Migrantenfamilien in Wohnungen, die bislang von älteren Deutschen bewohnt wurden, führt dazu, daß die verbliebenen älteren Menschen nicht selten einen Umzug dem Verbleib in derselben, aber trotzdem nunmehr fremden Umgebung vorziehen.
- Um den Planungshorizont zu Fragen des Wohnens im Alter zu verlängern, wäre es erforderlich, frühzeitig auf mögliche Probleme aufmerksam zu machen und ältere Menschen, am besten schon an der Schwelle des Übergangs vom Beruf in den Ruhestand, über verschiedene Optionen des Wohnens im Alter zu informieren.
- Erfolgt der Umzug in eine geeignete, daß heißt anpassungsfähige und nach außen barrierefreie Wohnung frühzeitig, so verbessert dies die Möglichkeit, im hohen Alter in der Wohnung zu verbleiben, nachhaltig.
- Unterhalb von etwa 75 Jahren fällt der Neuaufbau sozialer Kontakte noch leichter, jenseits dieser Grenze ist ein immer stärkerer Rückzug der älteren Menschen auf das bereits bestehende Kontaktnetz zu beobachten.
- Aufgrund der Anspruchsberechtigungen für Sozialhilfe bzw. für eine Sozialwohnung ist festzustellen, daß ältere Menschen, deren Einkommen geringfügig über diesen Grenzen liegt, oft schlechter gestellt sind, als die, die noch in den Genuß der jeweiligen öffentlichen Leistungen kommen.
- Gemeinschaftsorientierte Wohnformen spielen bislang in Frankfurt am Main kaum eine Rolle, das Interesse an ihnen dürfte aber mit den Alterskohorten, die sich in den kommenden Jahren dem Ruhestand nähern, deutlich zunehmen. Um diesen Interessen

entgegenszukommen, müßten Förderrichtlinien und Verwaltungsprozeduren weitgehend geändert werden.

## **7. Handlungsempfehlungen zum Wohnen älterer Menschen in Frankfurt am Main**

Wir werden im folgenden Abschnitt eine Reihe von Aufgaben benennen, die nach unserem Urteil im vorhandenen System von Einrichtungen und Angeboten bezüglich des Wohnens älterer Menschen in Frankfurt am Main unterentwickelt oder nicht abgedeckt sind. Im Hinblick auf diese Aufgaben schlagen wir Lösungen vor. Dabei konzentrieren wir uns auf solche Bereiche, die im Rahmen zeitlich und finanziell überschaubarer Projekte realisiert werden können.

### **7.1 Weckung von Problembewußtsein („awareness-raising“) und orientierende Beratung zu Fragen des Wohnens älterer Menschen**

Zu dem im Jargon der Europäischen Kommission geläufigen Begriff des „awareness-raising“ kennen wir keine paßgenaue deutsche Übersetzung und verwenden deswegen hilfsweise die Formulierung „Weckung von Problembewußtsein“. Es geht darum, Menschen etwa in der Altersgruppe zwischen 50 und 70 das Thema „Wohnen im Alter“ nahezubringen, sie über verschiedene mögliche Probleme sowie Optionen zu ihrer Lösung zu informieren. Auf dieser Basis werden ältere Menschen in die Lage versetzt, die ihren individuellen Bedürfnissen entsprechenden Entscheidungen frühzeitig zu treffen.

Dies würde ein Problem vermeiden helfen, das heute in der Mehrheit der Fälle auftritt, in denen ältere Menschen Wohnprobleme haben: Aktivitäten werden erst dann eingeleitet, wenn akuter Handlungsbedarf besteht. Unter Zeitdruck müssen hier suboptimale Lösungen akzeptiert werden. Der Umzug in einen anderen Stadtteil, weil in der Nähe keine Seniorenwohnung frei ist, und damit verbunden der Verlust des sozialen Bezugsnetzes ist ein oft zu beobachtender Ausgang dieser Situation.

Bundesweit sind in den vergangenen Jahren ohne Zweifel große Fortschritte in der Bemühung gemacht worden, das Thema „Wohnen im Alter“ ins öffentliche Bewußtsein zu bringen, zum Beispiel durch das Modellprogramm „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, das im Jahre 1998 begonnen wurde. In Frankfurt am Main gibt es einen Arbeitskreis „Wohnen im Älterwerden“<sup>1</sup>, an dem die Autoren dieser Studie beteiligt sind und der im März 2000 eine erste öffentliche Veranstaltung plant, die einen Überblick über Konzepte und Optionen geben und somit das Nachdenken älterer Menschen in Frankfurt am Main über ihre zukünftige Wohnsituation anregen soll.

Ein wichtiger Beitrag zur Weckung von Problembewußtsein könnte von einem selbstorganisierten ehrenamtlichen Projekt älterer Menschen erbracht werden. Wir orientieren uns bei diesem Vorschlag an der Projektgruppe „Sicherheitsberatung für Senioren“ am

---

<sup>1</sup> Der Arbeitskreis wurde im Rahmen der Vorbereitung einer Veranstaltungsreihe „Frauengesundheit im Älterwerden“ gegründet, die vom Feministischen Frauengesundheitszentrum und dem beim Stadtgesundheitsamt angesiedelten Gesunde-Städte-Programm initiiert wurde.

Institut für Sozialarbeit und übertragen Elemente der Arbeitsweise dieser Gruppe auf das Thema „Wohnen im Alter“.

Es sollte gewährleistet sein, daß die Ehrenamtlichen in einem solchen selbstorganisierten Projekt in dem Maße und in der Weise durch hauptamtliche Fachkräfte unterstützt werden, in dem sie dies wünschen. Eine solche Unterstützung könnte sich z.B. auf die Beschaffung und Verarbeitung von Fachinformationen oder auf die Zusammenarbeit mit anderen Einrichtungen beziehen.

Die Gruppe könnte einen allgemeinverständlichen und mit Fallbeispielen angereicherten Überblicksvortrag über das Thema „Wohnen im Alter“, bezogen auf die spezifischen Bedingungen in Frankfurt am Main erarbeiten und diesen Vortrag an die Zielgruppe herantragen. Hierfür gibt es eine Reihe von Möglichkeiten:

- Der Vortrag könnte im Rahmen des Veranstaltungsprogramms von Seniorenclubs oder anderen Senioreneinrichtungen angeboten werden, womit in erster Linie die Altersgruppe deutlich jenseits der siebzig erreicht werden könnte.
- Um auch jüngere Senioren, unter anderem die Gruppe im Übergang vom Beruf in den Ruhestand zu erreichen, könnte der Vortrag auf altersneutralem Terrain in einzelnen Stadtteilen angeboten werden. Günstige Veranstaltungsorte wären Bürgerhäuser oder Stadtteilbibliotheken.
- In bezug auf die Bewohnerschaft von Siedlungen mit einem hohen Anteil an älteren Menschen wären Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften, denen diese Siedlungen gehören oder die sie verwalten, wünschenswert.

Weitere Aktivitäten dieser Gruppe könnten darin bestehen, nach dem Vortrag oder im Rahmen eines gesonderten Termins für Fragen zur Verfügung zu stehen. Einige Antworten könnten direkt gegeben werden, in vielen Fällen sollte jedoch auf die jeweils kompetente Fachinstitution verwiesen werden. Eine solide Kenntnis der Frankfurter Beratungslandschaft zum Thema „Wohnen im Alter“ wäre also eine wichtige Arbeitsgrundlage für das Projekt.

Der Beitrag dieser Gruppe bestünde mithin in einer Erstinformation und orientierenden Beratung älterer Menschen. Den verschiedenen bestehenden Fachdiensten zur Beratung und Vermittlung würde durch die Arbeit der Gruppe keine Konkurrenz gemacht. Ganz im Gegenteil würde die Arbeit der Gruppe mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu beitragen, daß die Fachdienste besser bekannt sind und damit auch häufiger in Anspruch genommen werden.

Aufbauend auf den Orientierungsvorträgen könnte die Gruppe für interessierte ältere Menschen Besichtigungen in Seniorenwohnanlagen und anderen Einrichtungen organisieren. Dies könnte dazu beitragen, daß ältere Menschen ihre Zukunftsplanung stärker als bisher auf Anschauung sowie Informationen aus erster Hand stützen.

Zentral für den Vorschlag ist, daß sich hier ältere Menschen, die sich bis zu einem gewissen Grade fachkundig gemacht haben, ihr Wissen auf einer partnerschaftlichen Basis und aus einer ähnlichen biographischen Perspektive heraus an andere ältere Menschen weitergeben.

## 7.2 Soziales Umzugsmanagement

Trotz des klar artikulierten Wunsches der älteren Menschen, in ihrer bisherigen Wohnung zu bleiben, wird in vielen Fällen ein Umzug, am besten im eigenen engeren Wohnumfeld, die Lösung sein, die sich unter Berücksichtigung baulicher, finanzieller und sozialer Gesichtspunkte als die beste erweist. Umzüge sind für ältere Menschen aber eine große Belastung. Ein in dieser Situation unterstützendes Umzugsmanagement für ältere Menschen wird zunehmend bereits praktiziert<sup>1</sup>, in Frankfurt am Main bisher aber ausschließlich bezogen auf die Zielsetzung, größere Sozialwohnungen für Familien freizumachen. Ein Umzugsmanagement, daß sich ausschließlich an den Bedürfnissen der älteren Menschen orientiert, ist uns nicht bekannt.

Es erscheint uns wichtig, ältere Menschen hinsichtlich der Entscheidung für eine neue Wohnung und den Umzug in folgenden Hinsichten zu unterstützen:

- Hilfe bei der Suche nach einer geeigneten Ersatzwohnung, insbesondere im Sinne einer ausführlichen Bewertung der Vor- und Nachteile, die ein bestimmtes Wohnungsangebot hat und zwar einerseits im Vergleich zur bisherigen Wohnung, andererseits in Relation zu den Wohnbedürfnissen der Betroffenen.
- Unterstützung bei der Planung und Durchführung des Umzugs.
- Unterstützung bei der Eingewöhnung in der neuen Wohnung, z.B. durch Herstellung erster Kontakte zu den neuen Nachbarn

Der Nachweis von Wohnungsangeboten könnte für Sozialwohnungen durch das Amt für Wohnungswesen, innerhalb von Siedlungen von den Wohnungsbaugesellschaften oder in Stadtteilen mit gemischter Bebauung von privaten Maklern gewährleistet werden. Bei Umzügen und Renovierungsarbeiten in der neuen Wohnung könnten Beschäftigungsgesellschaften<sup>2</sup> eine wichtige Rolle spielen.

Hinsichtlich der beratenden und orientierenden Begleitung älterer Menschen im Prozeß der Entscheidung für einen Umzug, der Wahl der „richtigen“ Wohnung sowie der Eingewöhnung in der neuen (Nah-)Umgebung sind wir der Ansicht, daß ein ehrenamtliches Projekt hier eine wichtige Rolle spielen könnte. Die Ehrenamtlichen, die sich in einem solchen Projekt engagieren, hätte den Vorteil, daß Unabhängigkeit von irgendwelchen ökonomischen oder sozialpolitischen Interessen jenseits der eigenen Bedürfnisse älterer Menschen gegeben ist. Berater/innen aus einem solchen Kontext dürften den älteren Menschen vertrauenswürdiger erscheinen als z.B. eine Beratung, die sich vorrangig an den Interessen einer Wohnungsbaugesellschaft oder des Amtes für Wohnungswesen orientiert. Dabei ist es nicht unsere Absicht, die Beratungsleistungen des Amtes für Wohnungswesen und der Wohnungsbaugesellschaften zu diskreditieren. Auch wenn diese höchsten Qualitätsstandards genügen, werden sie von einer Einrichtung angeboten, die im Hinblick auf die anstehende Umzugsentscheidung *auch* eigene Interessen verfolgt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Schader-Stiftung 1999a.

<sup>2</sup> Auf die Möglichkeiten und Probleme der Einbeziehung von Beschäftigungsgesellschaften werden wir im Kapitel 7.4 näher eingehen.

Es stellt sich die Frage, wie eine solche Gruppe von Ehrenamtlichen organisatorisch angebunden und fachlich unterstützt werden könnte. Dies wäre, die Bereitschaft und die entsprechenden personellen Ressourcen beim hauptamtlichen Personal vorausgesetzt, bei einer Wohnungsbaugesellschaft möglich, die Anbindung könnte aber auch an einen Träger der offenen Altenhilfe im Stadtteil erfolgen. Schließlich halten wir es durchaus für denkbar, daß eine solche Gruppe aus einer Mietervertretung heraus gebildet werden kann oder daß sie mit der Mietervertretung zusammenarbeitet.

### **7.3 Aktivierung und Mobilisierung von Selbsthilfepotentialen**

In der Theorie können sich ältere Menschen, selbst wenn sie in der einen oder anderen Weise gesundheitlich beeinträchtigt sind, in vielfältiger Weise gegenseitig helfen, in dem sie füreinander konkrete Leistungen erbringen. Die Idee, daß mehrere ältere Menschen in der Nachbarschaft sich zusammentun, reihum füreinander kochen und gemeinsam essen, ist hierfür ein gutes Beispiel, wie handfeste Dienstleistungen (die warme Mahlzeit) und soziale Ereignisse (das gemeinsame Essen) ineinandergreifen. Beispiele für die Möglichkeiten gegenseitiger Unterstützung ließen sich noch viele anführen, doch besteht das gemeinsame Manko aller dieser Ideen in der Tatsache, daß sie, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eben nur in der Theorie existieren.

In der Praxis basiert gegenseitige Unterstützung auf Gemeinschaft, auf einem gewissen Gefühl von Zusammengehörigkeit. Von selbst entsteht Gemeinschaft allenfalls längerfristig oder wenn Menschen mit einer gemeinsamen äußeren Problematik konfrontiert werden. In sehr vielen Fällen entsteht Gemeinschaft ohne äußeres Zutun überhaupt nicht. Die Ödnis von Gemeinschaftsräumen und Begegnungszonen in Siedlungen, deren Planer davon ausgingen, daß zwischenmenschliche Begegnung entsteht, wenn man nur die Räume dafür schafft, belegt dies eindrucksvoll.

Gemeinschaftliche Aktivitäten und Selbsthilfeinitiativen können da, wo sie nicht zufällig oder durch das Engagement einzelner aus sich heraus zustande kommen, unter Umständen durch eine Moderation oder Animation von außen wesentlich gefördert werden. Von außerordentlichem Interesse sind in diesem Zusammenhang die Initiativen des Typs „Zeittauschring“, die in den letzten Jahren in einer Reihe von Frankfurter Stadtteilen entstanden sind.

Wir halten es für empfehlenswert, die Erfahrungen dieser Initiativen in Beziehung zu setzen zum Unterstützungsbedarf sowie zu den Potentialen älterer Menschen und im Rahmen eines Modellprojektes zu erproben, welche gemeinschaftlichen Aktivitäten und gegenseitigen Unterstützungsleistungen sich hier realisieren lassen. Eine günstige Basis für ein solches Modellprojekt böte eine kleinere Siedlung mit einem hohen Anteil an „jungen Alten“.

Ein solches Konzept müßte im Rahmen professioneller Sozialarbeit konzipiert und umgesetzt werden. Die Zielperspektive könnte als Gründung und Betrieb einer „Seniorenge-nossenschaft XY-Siedlung“ gesehen werden.

## 7.4 Hauswirtschaftliche Hilfen, Hol- und Bringdienste

Anbieter für hauswirtschaftliche Hilfeleistungen gibt es wie zuvor dargestellt genug. Dies gilt insbesondere dann, wenn man kommerzielle Anbieter wie Lieferdienste für Lebensmittel oder Wäschereien einbezieht. Das Kernproblem bei diesen Diensten sind die Kosten, die es den allermeisten älteren Menschen nicht erlauben, hauswirtschaftliche Dienste in dem Umfang in Anspruch zu nehmen, in dem sie dies wünschen. Es ist deswegen wichtig, nach Möglichkeiten zu suchen, wie die gewünschten Leistungen kostengünstiger erbracht werden könnten. Hierfür sehen wir folgende Möglichkeiten:

- Realisierung von Mengenvorteilen durch Koordination (Eine Wäscherei wird zu vertretbaren Kosten nicht bereit sein, die Wäsche aus einem Haushalt zu holen und gereinigt wieder anzuliefern. Die Kostenrelation dürfte sich wesentlich verbessern, wenn man einen Hol- und Bringdienst für ein Haus, für einige Häuser oder für eine ganze Siedlung organisiert;
- Stimulation von Selbsthilfeaktivitäten: gemeinsames Kochen reihum, abwechselnd einkaufen;
- Einbeziehung von sozialen Beschäftigungsprojekten;
- Einbeziehung ehrenamtlichen Engagements.

Wir beginnen mit der Einbeziehung ehrenamtlichen Engagements, denn dieses ist auf einer anderen Ebene zu sehen. Ehrenamtliches Engagement muß im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Ehrenamtlichen und bezahlten Arbeitskräften qualitativ klar von bezahlter Arbeit abgegrenzt werden. Im Bereich der hauswirtschaftlichen Hilfeleistungen ist eine solche Abgrenzung möglich, wenn man sich bewußt macht, daß einigen Aktivitäten der Erlebnisaspekt oder die soziale Komponente im Vordergrund stehen: Ist der Einkauf im Supermarkt oder beim vertrauten Bäcker, Metzger und Gemüsehändler der Höhepunkt des Tages oder sogar der Woche, bedarf aber aufgrund eingeschränkter Bewegungs- oder auch Orientierungsfähigkeit einer Begleitperson, so ist diese Leistung nicht durch einen durchrationalisierten Hauslieferdienst für Lebensmittel zu ersetzen.

Gegenüber den Vermittlungsstellen wird immer wieder einmal der Wunsch geäußert, die hauswirtschaftliche Kraft möge nicht nur putzen, sondern auch kochen und mit dem betreuten älteren Menschen gemeinsam essen. Dies ist aus Kostengründen weder von der hauswirtschaftlichen Kraft zu leisten noch durch die wöchentliche Anlieferung eines Stapels von Tiefkühlmenüs zu ersetzen.

In diesen Fällen, in denen zwar auch eine hauswirtschaftliche Leistung erbracht wird, aber eigentlich die soziale Komponente die wichtigere Rolle spielt, hat ehrenamtliches Engagement seinen Platz. Im Rahmen von ehrenamtlichen Besuchs- und Begleitdiensten könnten Ehrenamtliche mit älteren Menschen kochen und essen oder mit ihnen gemeinsam einkaufen gehen.

Tun sie dies hin und wieder, so ist für die übrigen Fälle eine technisch-rationale Lösung des Problems (also das Tiefkühlmenü oder der Lieferdienst) weit eher akzeptabel und ehrenamtliches Engagement einerseits und bezahlte Arbeit andererseits haben unterschiedliche und klar definierte Funktionen.



Soziale Beschäftigungsprojekte könnten in der Versorgung älterer Menschen mit hauswirtschaftlichen Dienstleistungen (und auch anderen Angeboten wie Frisieren oder die Übernahme kleiner handwerklicher Arbeiten) eine wichtige Funktion übernehmen. Die Voraussetzungen hierfür sind in Frankfurt am Main gut, weil es nicht nur Träger der Altenhilfe gibt, die gleichzeitig Beschäftigungsprojekte betreiben, sondern mit der Werkstatt Frankfurt auch eine städtische Beschäftigungsgesellschaft mit einem breitgefächerten Tätigkeitsspektrum vorhanden ist.

Gut organisierte Beschäftigungsprojekte können Dienstleistungen aufgrund der Tatsache, daß ein großer Teil der Lohnkosten durch die Arbeitsverwaltung übernommen werden, preisgünstig anbieten, sie dürfen jedoch nicht in Konkurrenz zu regulär am Markt tätigen Unternehmen treten. Die Rolle von Beschäftigungsprojekten im Rahmen von hauswirtschaftlichen Dienstleistungen für ältere Menschen müßte also so konzipiert werden, daß eine Marktinterferenz nicht besteht oder aber von den Kammern toleriert wird<sup>1</sup>.

Wenn Reinigungskräfte im Rahmen eines Beschäftigungsprojektes stundenweise bei älteren Menschen putzen, so hätte dies gegenüber der gegenwärtigen Situation in Frankfurt am Main folgende Vorteile:

- Die Dienstleistung wäre wesentlich preisgünstiger als die offiziellen Angebote, die Anbieter ambulanter Dienste für Reinigungsarbeiten in Rechnung stellen.
- Die hiermit befaßten Stellen könnten solche Leistungen offiziell vermitteln, statt gelegentlich unter der Hand eine Anbieteradresse aus dem grauen oder schwarzen Markt an diejenigen Ratsuchenden weiterzureichen, bei denen klar ist, daß sie die offiziellen Preise nicht bezahlen können.
- Idealerweise könnte sogar einigen der Arbeitskräfte, die Putzdienste „schwarz“ und ohne jede soziale Absicherung anbieten, ein Arbeitsplatz im Rahmen des Beschäftigungsprojektes angeboten werden.

Auf die Chancen der Mobilisierung von Selbsthilfe älterer Menschen und die Aktivierung von Potentialen der gegenseitigen Unterstützung sind wir bereits im vergangenen Abschnitt eingegangen.

Was die Einbeziehung kommerzieller Anbieter betrifft, so wären im einzelnen die Möglichkeiten auszuloten, die diese Option beinhaltet und Verhandlungen mit möglichen privaten Anbietern zu führen.

Die größte Herausforderung im Bereich der hauswirtschaftlichen Dienstleistungen für ältere Menschen liegt darin, durch praktische Erprobung geeignete Mischungsverhältnisse und Kombinationen zwischen den vier genannten Optionen Ehrenamt, Beschäftigungsprojekte, Selbsthilfe und kommerzielle Angebote herauszufinden. Den geeigneten Rahmen, dies zu tun, sehen wir in einem Modellprojekt, an dem sich neben einer Wohnungs-

---

<sup>1</sup> Eigene Erfahrungen in der Planung und Begleitung von Beschäftigungsprojekten stellen sicher, daß wir die Schwierigkeiten, ein befriedigend funktionierendes Beschäftigungsprojekt im Bereich hauswirtschaftlicher Dienste für ältere Menschen nicht unterschätzen: Hier muß eine Vielzahl von Problemen gelöst werden, deren Lösung nicht einfach, aber im Prinzip möglich ist. Die Chance, ältere Menschen in ihren Wohnungen mit elementaren Dienstleistungen zu versorgen, die sie sonst nicht bezahlen könnten, sollte unseres Erachtens auf jeden Fall genutzt werden.

baugesellschaft ein Träger der Altenarbeit sowie engagierte ältere Menschen aktiv werden und zusammenarbeiten. Der Part der engagierten älteren Menschen kann u. E. sowohl von Bewohner/innen im Sinne von Partizipation oder Selbsthilfe als auch von Ehrenamtlichen im Sinne eines bürgerschaftlichen Engagements von älteren Menschen für ältere Menschen übernommen werden.

## **7.5 Kundenorientierte Information und Beratung zu allen Fragen des Lebens und Wohnens im Alter**

Wir haben festgestellt, daß das System der vorhandenen Beratungseinrichtungen zum Thema „Wohnen älterer Menschen“ in Frankfurt am Main insgesamt:

- zu wenig auf die Zielgruppe zugeht,
- ältere Menschen in einer biographischen Phase berät, in der die grundlegenden Weichen für ein bedürfnisgerechtes Wohnen im Alter idealerweise schon längst gestellt worden sein sollten,
- stark in einen Kontext von Fürsorge und Betreuung älterer Menschen eingebettet ist, sich in ihren Angeboten auch faktisch stark an finanziell schlecht gestellte und hilfsbedürftige Menschen richtet sowie
- zu wenig grundlegende und orientierende Beratungsangebote macht, sondern an einer Reihe von speziellen Fragen orientiert ist, die erst dann auftreten, wenn grundlegende Entscheidungen bereits getroffen sind.

Die Vernetzung und Zusammenarbeit dieser Einrichtungen, die Abstimmung von Tätigkeitfeldern sowie die Abgrenzung der Aufgabengebiete erscheint insgesamt deutlich und an einigen Stellen sehr stark verbesserungsbedürftig.

Der Informationsstand der älteren Menschen in Frankfurt am Main über die verschiedenen am Ort vorhandenen Optionen für das Wohnen im Alter ist zu gering. Auch der Informationsaustausch zwischen den Einrichtungen sowie die Erhebung und systematische Aufbereitung von Informationen, die entweder für Ratsuchende hilfreich sind oder wichtige Entscheidungsgrundlagen für die Weiterentwicklung der Arbeit der Einrichtungen sind, läßt zu wünschen übrig.

Wir schlagen deswegen vor, ergänzend zu den vorhandenen Beratungsdiensten eine neuartige Einrichtung aufzubauen, der wir den Arbeitstitel „Frankfurter Informations- und Beratungsdienst Leben und Wohnen im Alter“ geben wollen. Dieser sollte folgende Aufgaben erfüllen:

- Sammlung von Informationsmaterialien und Informationsquellen<sup>1</sup> zum Thema „Wohnen im Alter“, die nicht frankfurtspezifisch sind sowie deren Sichtung und Auswahl unter dem Gesichtspunkt der Eignung für die Frankfurter Situation;
- Sammlung und Aufbereitung von Informationen, die sich speziell auf Frankfurt am Main beziehen. In diesem Zusammenhang können auch Informationsdefizite festgestellt und Aktivitäten zu deren Beseitigung eingeleitet werden.

---

<sup>1</sup> Hier ist in immer höherem Maße an einschlägige Websites im Internet zu denken, deren Inhalte regelmäßig ausgewertet und im Hinblick auf den Informationsbedarf älterer Menschen in Frankfurt aufbereitet werden könnten.

- Offensive Ansprache der Zielgruppe durch geeignete Öffentlichkeitsarbeit, aber auch zur Zugehen auf die Zielgruppe.
- Kooperation mit gemeinnützigen und privaten Anbietern von Produkten und Dienstleistungen für ältere Menschen.
- Kooperation mit städtischen Ämtern und Einrichtungen.
- Anregung des Informationsflusses zwischen den verschiedenen Beratungseinrichtungen in Frankfurt am Main sowohl durch den Abruf als auch durch das Angebot von Informationen.
- Abdeckung eines weiten Beratungsspektrums. Diesem liegt das Verständnis zugrunde, daß das Wohnen älterer Menschen eng mit einer Reihe von anderen Lebensbereichen verzahnt ist und demnach nicht isoliert betrachtet werden kann.

Wichtig ist, daß auf diese Weise:

- ein Beratungsangebot deutlich jenseits des Fürsorge- und Wohlfahrtssektors entsteht, um eine präventive Arbeit zu ermöglichen und alle die Teile der Zielgruppe zu erreichen, die die vorhandenen Beratungsstellen bisher noch kaum nutzen sowie
- eine Stelle geschaffen wird, die systematisch relevante Informationen sammelt, sichtet und wieder verbreitet.

Entgegen früheren städtebaulichen Maximen der Trennung von Lebensbereichen hat sich mittlerweile die Erkenntnis durchgesetzt, daß Wohnen ein zentraler Bestandteil des Lebens und keine abgrenzbare Teilfunktion ist. Dies gilt in besonderem Maße für ältere Menschen, die einen sehr großen Teil ihrer Zeit in der Wohnung verbringen. Je älter Menschen werden, desto kleiner wird ihr Aktionsradius: es gibt von einem bestimmten Alter an kaum noch einen Lebensbereich, der nicht engstens mit der Wohnung und dem unmittelbaren Wohnumfeld verknüpft ist. Dieser zunehmenden Einheit von Wohnen und Lebens sollte die hier vorgeschlagene neue Beratungseinrichtung durch ein möglichst weite Perspektive auf die Lebenssituation der älteren Menschen Rechnung tragen.

## Anhang 1:

### Maßnahmen und Projekte zu neuen Wohnformen im Alter in Frankfurt am Main

<i>Projektbezeichnung</i>	<i>Kurzbeschreibung</i>	<i>Träger</i>
Altenhilfe-Zentrum Friesengasse	Serviceangebote an die Stadtteilbevölkerung mit einem interkulturellen Schwerpunkt:	Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe
Alt-Jung-Wohnprojekt	in Bau: mehrere Generationen in einem Haus	Anders wohnen - anders leben e.V.
Alt-Jung-Wohnprojekt	realisiertes Projekt: mehrere Generationen wohnen gemeinschaftlich unter einem Dach	Verein „Generationenübergreifend wohnen“ e.V.
Lila Luftschloß	Frauen bauen für Frauen	eingetragene Genossenschaft
Elektronisches Dorf in Westhausen - Hausteledienste	Kommunikationsstruktur mit über 600 Anschlüssen zur Kontaktaufnahme untereinander und mit Sozialarbeiterinnen der Nassauischen Heimstätten	Gesellschaft für innovatives Planen und Bauen
Lebenshaus	kommunikative Lebensformen in der Stadt, integriertes Wohnen für junge, alte, gesunde, kranke und behinderte Menschen als soziales Modell (in Planung)	Caritasverband e.V.
Modellprojekt zum Wohnungstausch in der Nordweststadt	Mit einem Angebot des Umzugs in kleine, seniorenrechtliche Wohnungen sollen große Wohnungen für junge Familien verfügbar werden (in Planung)	Schader-Stiftung, Darmstadt
Stadtteiloffenes Wohnen älterer Menschen	Neukonzeption eines Alten-Zentrums mit interkulturellem Schwerpunkt. Anlage um eine „Piazza“ herum in Anlehnung an südeuropäische Lebensformen, für ältere Migrant/innen aus dem südeuropäischen Raum (in Planung)	Katholische Pfarrgemeinde Niederrad

Wohngut Martinskirch	Bau von barrierefreien Eigentums- bzw. Mietwohnungen in Verbindung mit Serviceverträgen	Privater Bauträger in Kooperation mit dem Diakonischen Werk
Unabhängig - und doch verbunden - Wohnnetz für Frauen	Initiative zum Aufbau generationsübergreifender Nachbarschaften im Quartier und zur Überwindung ausgrenzender Sonderwohnformen	Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe
Wohnraumsuche für WG-Interessenten	Unterstützung alleinstehender älterer Menschen, die sich für das Zusammenleben in einer WG interessieren, bei der Wohnraumsuche	Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe

## Maßnahmen und Projekte zu neuen Wohnformen im Alter in Hessen (soweit aus der Literatur bekannt)

<i>Projektbezeichnung</i>	<i>Kurzbeschreibung</i>	<i>Träger</i>
Wohnen im Quartier IV für ältere Menschen in der Neu-Isenburger Innenstadt	Betreutes Wohnen in 40 barrierefreien Wohnungen im Verbund mit 30 Familienwohnungen, 24 Std. Hausnotruf, Grundleistungen (soziale Betreuung, Alltagshilfen, Hilfen bei leichter Erkrankung), Wahlleistungen (Pflege, Putzhilfe, Essen auf Rädern), Stadtteilberatungsstelle für ältere Menschen und ihre Angehörigen, integriertes Kommunikations- und Begegnungszentrum für Menschen jeden Alters.	Stadt Neu-Isenburg
Ältere Menschen in der Viernheimer Innenstadt	Wohnungsanpassung, Wohnberatung, Betreutes Wohnen, Umbau eines Alten- und Pflegeheims, Wohnumfeldverbesserung, Verbesserung der Infrastrukturangebote	Stadt Viernheim
Beratungsstelle für barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen	Beratung zu Planung, Neubau und Umbau von altersgerechter Wohnungen	Landeshauptstadt Wiesbaden
Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter	regionale Kontaktadresse des Bundesverbands	Regionalstelle Marburg
Genossenschaft Alternatives Wohnen 2000	Bauvorhaben für ältere Menschen (in Planung)	Verein AlterNatives Wohnen e.V., Kassel
Modellprojekt im ökologischen Wohnungsbau	Ökologisches Bauen und Mehrgenerationenwohnen	Stadt Viernheim
Modernisierung Wohnungen unterschiedlicher Größe	Förderung des Mehrgenerationenwohnens	Hessischen Heimstätte GmbH, Fulda
Projekt „Beckmannweg“	Zukunftsdorf für alte und junge Menschen (in Planung)	Jung & Alt in Rüsselsheim e.V.
Projekt im geförderten Mietwohnungsbau	Neubau von 15 Mietwohnungen mit Gemeinschaftsraum	WoGe - Wohnen für Generationen e.V., Marburg

Projekt Lindenhof	Gemeinsames Wohnen von Jung und Alt	Hessische Heimstätte GmbH, Kassel
Sozialmanagement	Förderung des Mehrgenerationenwohnens	Wohnstadt, Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen, Zweigstelle Fulda
Wohnanlage Bella Vista	Ökologisch bewußtes Wohnen mit Kinderhaus	Kommunale Wohnungsbau GmbH, Bad Schwalbach
Wohnen für Hilfe	Unterstützung älterer Menschen im Alltag gegen Überlassung von Wohnraum (1m <sup>2</sup> = 1 Stunde pro Monat)	FH Darmstadt

## Anhang 2: Bibliographie

- Amt für Statistik, Wahlen und Einwohnerwesen der Stadt Frankfurt (Hg.), Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1998 und 1999
- Asemann, Karl H., Senioren in Frankfurt am Main - Aspekte des Altseins, Eine sozialstatistische Studie, in: Frankfurter Statistische Berichte 1'98, Amt für Statistik, Wahlen und Einwohnerwesen (Hg.), Frankfurt am Main, September 1998
- BAGSO Nachrichten 1/96, Wohnen im Alter, Bonn, März 1996
- Borchers, Andreas, Soziale Netzwerke älterer Menschen, Expertise im Auftrag der Sachverständigenkommission „2. Altenbericht der Bundesregierung“, Hannover 1997
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.), Zweiter Altenbericht, Wohnen im Alter, Bonn 1998
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hg.), Wohnen im Alter - zuhause im Wohnquartier, Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus, Bonn 1995
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Wohnen im Alter ... am liebsten zu Hause, Broschüre zur Wanderausstellung Bonn 1999
- Der Dezernent für Soziales und Jugend der Stadt Frankfurt (Hg.), Sozialhilfe in Frankfurt am Main, Entwicklung und interkommunaler Kennzahlenvergleich für die Hilfe zum Lebensunterhalt, Frankfurt am Main, April 1998
- Deutsche Bundesbank, Monatsberichte, 4/1996
- Fachinger, U., Einkommen und Vermögen älterer Haushalte, Köln 1996
- Frankfurter Forum für Altenpflege, Alten- und Pflegeheime, Frankfurt am Main und Umgebung, „Leben im Alter mit Heimvorteil“, Frankfurt am Main, Juli 1999
- Großjohann, Klaus; Stolarz, Holger, Selbständiges wohnen fördern, in: proALTER, Magazin des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, Köln, Juli 1998
- Hauser, R; G. Wagner, Altern und soziale Sicherung, in: P. B. Baltes u.a. (Hg.) Alter und Altern: Ein interdisziplinärer Studientext zur Gerontologie, Berlin 1994
- Helmchen, H.; M. M. Baltes; B. Geiselman; S. Kanowski; M. Linden; F. M. Reischies; M. Wagner; H.-U. Wilms, Psychische Erkrankungen im Alter, in: K. U. Mayer, P. B. Baltes (Hg.), Die Berliner Altersstudie, Berlin 1996
- Herlyn, Ulfert, Leben in der Stadt, Lebens- und Familienphasen in städtischen Räumen, Opladen 1990
- Infratest, Hilfe- und Pflegebedürftige in Privathaushalten, Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie und Senioren, Stuttgart 1993
- Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (Hg.), Beispielanalyse Mehrgenerationenwohnen, Evaluation von Beispielen in ihrer Bedeutung für Zusammenleben, Hilfeaustausch und Solidarität der Generationen, IES-Bericht 216.96, Hannover, November 1996
- Klebula, D.; P. Semrau, in: Bundesarbeitsblatt 2/1997
- Kremer-Preiß, Ursula, Betreutes Wohnen in Altenwohnheimen und Altenwohnanlagen - Analyse der Betreuungsverträge, in: Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hg.), Betreutes Wohnen und Wohnen im Heim, Rechtliche Aspekte, Expertisenband 5 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung, Frankfurt am Main, New York 1998
- Kuratorium Deutsche Altershilfe, Wohnungsanpassung – Kleine Maßnahmen mit großer Wirkung, Broschüre zur Wanderausstellung, Köln 1995



- Küster, Chr., Zeitverwendung und Wohnen im Alter, Expertise im Auftrag der Sachverständigenkommission „2. Altenbericht der Bundesregierung“, Hannover 1997
- Mayer, K. U.; P. B. Baltes (Hg.), Die Berliner Altersstudie, Berlin 1996
- Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Zu Hause älter werden, Düsseldorf 1999
- Münnich, M., Zur wirtschaftlichen Lage von Ein- und Zweipersonenrentnerhaushalten, in: Wirtschaft und Statistik, Heft 2/1997
- Narten, Renate; Stolarz, Holger, Neue Wohnmodelle für das Alter, Dokumentation des Expertenworkshops am 11. und 12.6.97 in Bonn-Oberkassel, unveröffentlichtes Manuskript
- Narten, Renate, Rahmenbedingungen für die Entstehung und Etablierung neuer Wohnformen im Alter, in: Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hg.), Wohnformen älterer Menschen im Wandel, Expertisenband 3 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung, Frankfurt am Main 1998
- Perino, Jutta, Rechtzeitig darüber nachdenken, Wohnen im Alter - wie und wo?, in: Seniorenzeitschrift 4/98, Magistrat der Stadt Frankfurt (Hg.), Frankfurt am Main 1998
- Perino, Jutta, Umzug in kleinere Wohnungen kann Geld sparen, in: Seniorenzeitschrift 4/99, Magistrat der Stadt Frankfurt (Hg.), Frankfurt am Main 1998
- Pfitzmann, Th.; H. H. Schmidt, Freizeit und Freizeitaktivitäten im Alter, in: Behörde für Arbeit, Jugend und Soziales der Freien und Hansestadt Hamburg (Hg.), Bericht und Dokumente, Nr. 841, Hamburg 1987
- Rosenmayr, Leopold (Hg.), Das menschliche Lebensalter, München 1978
- Schader-Stiftung, Demographischer Wandel – Determinanten der Wohnungsversorgung in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung, Dokumentation eines Expertengesprächs, Darmstadt 1997.
- Schader-Stiftung, Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse älterer Menschen in der Nordweststadt – Ergebnisbericht der qualitativen Untersuchung, Werkstattbericht, Darmstadt 1999a
- Schader-Stiftung, Umzugsmanagement als Instrument der Kundenbindung in der Wohnungswirtschaft, Werkstattbericht, Darmstadt 1999b
- Schauerte, Martin; Neitzel, Michael; Schneiders, Karin; Eichener, Volker, Dokumentation „Wohnen im Alter“, in: Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hg.), Wohnformen älterer Menschen im Wandel, Expertisenband 3 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung, Frankfurt am Main 1998
- Schmitt, E.; A. Kruse; E. Olbrich, Wohnen im Alter - Zusammenhänge zwischen Selbständigkeit und Qualität des Wohnumfeldes, in: Zeitschrift für Gerontologie, 27/1994
- Sozialgesetzbuch III, ehemals Bundessozialhilfegesetz.
- Weeber, Rotraut; Gabriele Hörmlle, Barrierefreies Wohnen für ältere Menschen, insbesondere mit Blick auf Wohngemeinschaften, in: Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hg.), Wohnformen älterer Menschen im Wandel, Expertisenband 3 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung, Frankfurt am Main 1998
- Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg, Barrierefreie Wohnungen, Stuttgart 1992.