

---

# Befragung Wohnen im Alter 2015

---

Schriften zur Stadtentwicklung  
November 2015

---

## Heft 20

---



Herausgabe: Stadt Hameln  
Der Oberbürgermeister  
Rathausplatz 1  
31785 Hameln

Auskunft: Fachbereich Planen und Bauen  
Abt. Stadtentwicklung und Planung  
Herr Bendel Tel. (05151) 202-1334  
E-Mail: [stadtplanung@hameln.de](mailto:stadtplanung@hameln.de)

Hameln, November 2015

# Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	2
Tabellenverzeichnis.....	4
1. Vorbemerkung.....	5
2. Vorgehensweise und Repräsentativität.....	7
2.1 Auswahlverfahren und Stichprobenziehung .....	8
2.2. Rücklauf.....	8
2.3 Repräsentativität der Ergebnisse .....	9
2.4 Hinweise zum Lesen der Schaubilder und Grafiken .....	10
3. Ergebnisse .....	13
3.1 Aktuelle Wohnsituation .....	13
3.2 Räumliche Platzierung des Wohnraums .....	17
3.3 Beurteilung der derzeitigen Barrierefreiheit.....	18
3.4 Auswertung haushaltsnaher Dienstleistungen und ähnlicher Angebote .....	28
3.5 „Alternative“ Wohnformen .....	32
3.6 Umzugsplanungen .....	34
3.7 Künftige Wohnsituationen .....	50
3.8 Künftige Wohnsituation der real Umziehenden.....	58
4. Zusammenfassung .....	65

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lesebeispiel. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	10
Abbildung 2 Lesebeispiel Diagramm. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	12
Abbildung 3 Aktuelle Wohnsituation: Wohnform. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	15
Abbildung 4 Aktuelle Wohnsituation: Wohndauer. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	15
Abbildung 5 Aktuelle Wohnsituation: Größe. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	15
Abbildung 6 Aktuelle Wohnsituation: Anzahl der Zimmer. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	16
Abbildung 7 Aktuelle Wohnsituation: mtl. Kosten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	16
Abbildung 8 Verteilung der Stockwerke. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	17
Abbildung 9 Stockwerksverteilung und körperliche Beeinträchtigung. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	17
Abbildung 10 Derzeitige Barrierefreiheit. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	18
Abbildung 11 Wohnform und Barrierefreiheit. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	18
Abbildung 12 Stufenloser Zugang. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	22
Abbildung 13 Fahrstuhl / Treppenlift. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	23
Abbildung 14 Abstellmöglichkeiten und breite Türen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	24
Abbildung 15 Schwellenlose Übergänge. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	25
Abbildung 16 Barrierefreie Sanitäreinrichtung. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	26
Abbildung 17 Barrierefreie Kücheneinrichtung. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	27
Abbildung 18 Potenziell nachgefragte „alternative“ Wohnformen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	32
Abbildung 19 Mögliche Wahl alternativer Wohnformen nach Einkommen (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	33
Abbildung 20 Mögliche Wahl alternativer Wohnformen nach Migration & körp. Einschränkung.....	33
Abbildung 21 Planen Sie einen Umzug? (in %). (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	34
Abbildung 22 Umzugsplanung und Soziodemografie. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	35
Abbildung 23 Umzugsziel. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	36
Abbildung 24 Umzugsgründe. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	36
Abbildung 25 Umzugsgrund 1. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	39
Abbildung 26 Umzugsgrund 2. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	40
Abbildung 27 Umzugsgrund 3. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	41
Abbildung 28 Bestehen Umzugshemmnisse? (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	42
Abbildung 29 Gibt es Hemmnisse. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	43
Abbildung 30 Hemmnisse. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	44
Abbildung 31 Hemmnis 1. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	46
Abbildung 32 Hemmnis 2. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	47
Abbildung 33 Hemmnis 3. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	48
Abbildung 34 Hemmnis 4. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	49

Abbildung 35 Künftige Nachfrage der Wohnform. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	50
Abbildung 36 Gegenüberstellung der Wohnformen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	51
Abbildung 37 Künftige Nachfrage der Wohnraumgröße. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	52
Abbildung 38 Gegenüberstellung der Wohnraumgrößen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	53
Abbildung 39 Veränderung der Wohngröße. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	53
Abbildung 40 Künftige Nachfrage der Zimmeranzahl. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	54
Abbildung 41 Gegenüberstellung der Zimmeranzahl. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	55
Abbildung 42 Veränderung der Zimmeranzahl. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	55
Abbildung 43 Künftige Nachfrage der mtl. Kosten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	56
Abbildung 44 Gegenüberstellung der mtl. Kosten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	57
Abbildung 45 Veränderung der mtl. Kosten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	57
Abbildung 46 Künftige Nachfrage der Wohnform real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	58
Abbildung 47 Gegenüberstellung der Wohnform real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	59
Abbildung 48 Künftige Nachfrage Wohngröße real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	59
Abbildung 49 Gegenüberstellung Wohngröße real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	60
Abbildung 50 Veränderung der pers. Wohngröße real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	60
Abbildung 51 Künftige Nachfrage Zimmeranzahl real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	61
Abbildung 52 Gegenüberstellung Zimmeranzahl. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	61
Abbildung 53 Veränderung der pers. Zimmeranzahl real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	62
Abbildung 54 Künftige Nachfrage mtl. Kosten real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	62
Abbildung 55 Gegenüberstellung mtl. Kosten real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	63
Abbildung 56 Veränderung der pers. Zimmeranzahl real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	63
Abbildung 57 Bewertung best. Ausstattungsmerkmale. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	64
Abbildung 58 Aktuelle Wohnsituation: Wohnform. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	66
Abbildung 59 Derzeitige Barrierefreiheit. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	67
Abbildung 60 Beurteilung von Diensten und Angeboten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	67
Abbildung 61 Potenziell nachgefragte „alternative“ Wohnformen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	68
Abbildung 62 Bestehen Umzugshemmnisse? (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	69
Abbildung 63 Hemmnisse. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	69
Abbildung 64 Gegenüberstellung der Wohnformen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	70
Abbildung 65 Auswertung der Wohnform. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	73
Abbildung 66 Auswertung der Wohndauer. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	73
Abbildung 67 Auswertung der Wohnraumgröße. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	74
Abbildung 68 Auswertung der mtl. Kosten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	74
Abbildung 69 Dienste und Angebote 1. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). .....	75

Abbildung 70 Dienste und Angebote 2. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	76
Abbildung 71 Dienste und Angebote 3. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	77
Abbildung 72 Dienste und Angebote 4. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	78
Abbildung 73 Künftige Wohnform nach Soziodemografie. (Quelle: Befragung Wohnen im Alter 2105).....	79
Abbildung 74 Künftige Wohnraumgrößen nach Soziodemografie. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	79
Abbildung 75 Künftige Zimmeranzahl nach Soziodemografie. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). ....	80
Abbildung 76 Künftige mtl. Belastung nach Soziodemografie. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). ....	80

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Stichprobenausschöpfung. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).....	8
Tabelle 2: Repräsentativität der Befragung. (Quelle: Wohnen im Alter 2015). ....	9

## 1. Vorbemerkung

Mit dem vorliegenden Bericht über die Befragung zur Wohnsituation der älter werdenden Bürgerinnen und Bürger wird nach dem Wohnungsmarktbericht 2013 und dem Wohnraumversorgungskonzept 2014 der dritte Baustein zur Wohnungsmarktbeobachtung in Hameln vorgelegt.

Während sich ersten die beiden Berichte mit der Analyse konkreter Daten befassen, bildet die eigene Bewertung der Wohnsituation und der Wohnbedarfe der über 54-Jährigen die Grundlage für diesen Bericht.

Die bisherigen Untersuchungen zum Hamelner Wohnungsmarkt verdeutlichen folgendes:

Der Hamelner Wohnungsmarkt unterliegt, wie andere Märkte auch, stetigen Veränderungen. Ursachen sind demografische, ökonomische und gesellschaftliche Prozesse, die die bisherigen Angebots- und Nachfragestrukturen nachhaltig verändern. So führen der demografische Wandel, die Pluralisierung der Lebensstile sowie eine immer stärker werdende Singularisierung der Gesellschaft zu einem anhaltenden Trend der Haushaltsverkleinerung und zur Herausbildung neuer Nachfrageformen wie bspw. altersgerechtes bzw. barrierefreies Wohnen.

Die weiter fortschreitende Ausdifferenzierung der Nachfrage führt dazu, dass der aktuelle Wohnraumbestand nicht immer in der Lage ist, alle Wohnraumnachfragen zu befriedigen. Diese Entwicklung bedingt, dass Wohnungsleerstand und ein gleichzeitiger Nachfrageüberhang in bestimmten Teilssegmenten des Marktes nicht mehr auszuschließen sind.

Die vorangegangenen Untersuchungen haben deutlich gemacht, dass eine Ursache für die weitere Ausdifferenzierung die Veränderung der Altersstruktur der Hamelner Stadtgesellschaft ist. Am 31.12.2013 waren 24,4 %<sup>1</sup> der Hamelner Bevölkerung älter als 65 Jahre. Bis zum Jahr 2031 wird sich dieser Anteil lt. der Bevölkerungsprognose des Landes Niedersachsen auf 29,9 %<sup>2</sup> erhöhen. Damit die hiesige Wohnungswirtschaft und die kommunale Wohnungs- und Sozialpolitik auf diesen Wandel und die sich dadurch verändernden Bedürfnisse der älter werdenden Bürgerinnen und Bürger reagieren können, bedarf es einer detaillierten Planungs- und Entscheidungsgrundlage.

---

<sup>1</sup> Vgl. Altersstruktur der Bevölkerung. Statistische Daten der Stadt Hameln 2014. Datengrundlage LSN.

<sup>2</sup> Vgl. Bevölkerungsprognose. Statistische Daten der Stadt Hameln 2014. Datengrundlage LSN.

Um zu solch differenzierten Informationen zu gelangen, wurde im Mai 2015 unter dem Titel „Wohnen im Alter“ eine repräsentative Befragung in Hameln und seinen Ortschaften durchgeführt. Sie richtete sich an Bürgerinnen und Bürger, die zum Stichtag älter als 54 Jahre waren.

Gefragt wurde u. a.:

- nach der aktuellen und der gewünschten zukünftigen Wohnform,
- ob der Befragte davon ausgeht, später Interesse an unterstützenden Services für ältere Menschen zu haben – oder es als älterer Mensch heute hat -,
- und nach einem möglichen konkret geplanten Umzug.

Ebenfalls gefragt wurde, ob Hemmnisse einem Umzug im Weg stehen und welche dies sind. Ausgewertet wurden die Antworten an Hand gängiger soziodemografischer Merkmale aber auch differenziert z. B. nach der Erwerbssituation der Befragten und ihrer körperlichen Verfassung.

Das Material kann privaten und gewerblichen Marktteilnehmern Grundlage für eigene Überlegungen und Planungen für die Zukunft sein.

*Anmerkung:*

*Die wohnungspolitischen Auswirkungen, im Zuge der rasant anwachsenden Zahl von unterzubringenden Flüchtlingen, werden in den nächsten Monaten und Jahren deutliche Veränderungen auf dem Hamelner Wohnungsmarkt mit sich bringen. Zum jetzigen Zeitpunkt können keine Aussagen zu deren Verbleib und Unterbringung in Hameln getroffen werden. Aus diesem Grund verzichtet diese Untersuchung ausdrücklich auf Handlungsempfehlungen für den Hamelner Wohnungsmarkt!*

## 2. Vorgehensweise und Repräsentativität

Die hier vorliegende Untersuchung „Wohnen im Alter“ setzt, aufgrund der vorangegangenen Analysen des Hamelner Wohnungsmarktes (Wohnungsmarktbericht und Wohnraumversorgungskonzept) voraus, dass es zukünftig eine veränderte Wohnraumnachfrage auch aufgrund der alternden Gesellschaft in Hameln geben wird. Diese Erkenntnis soll nun mit einer belastbaren empirischen Datengrundlage (Ergebnisse der Befragung) quantifiziert werden. Sie hat damit einen deskriptiven Ansatz.<sup>3</sup> Erhoben und ausgewertet wurden Daten:

- zur aktuellen Wohnsituation der älter werdenden Bürgerinnen und Bürger,
- zu den Vorstellungen an die zukünftige Wohnsituation,
- zur Umzugsbereitschaft
- und zum Vorliegen evtl. Umzugshemmnisse.

Die Datengrundlage wurde über eine am 4. Mai 2015 postalisch durchgeführte Befragung generiert. Die Stadt Hameln schrieb insgesamt 2.468 Bürgerinnen und Bürger an und übersandte den Fragebogen sowie einen bereits frankierten Rückumschlag.

Die Teilnahme an der Befragung war somit kostenfrei, Anonymität wurde garantiert.

Der Fragebogen enthielt ausschließlich geschlossene Fragen, die Antwortenden mussten sich also für eine der bereits vorgegebenen Antworten entscheiden.<sup>4</sup> Einige dieser Fragen befassten sich mit sogenannten hypothetischen Fragestellungen, welche eine besondere Anforderung an die Beteiligten stellen. Die Befragten sind gefordert, sich in bestimmte Situationen hineinzusetzen. In der vorliegenden Befragung ging es dabei um die Frage des gewünschten zukünftigen Wohnens (Größe / Ausstattung / ..) und der präferierten Wohnformen.

---

<sup>3</sup> Vgl. Fantapié Altobelli, Claudia (2007): Marktforschung, Stuttgart. S. 24 ff.

<sup>4</sup> Vgl. Fantapié Altobelli, Claudia (2007): Marktforschung, Stuttgart. S. 74

## 2.1 Auswahlverfahren und Stichprobenziehung

Die Teilnehmer der Befragung wurden über eine geschichtete Zufallsauswahl aus dem Melderegister der Stadt Hameln ausgewählt. Das heißt, dass die Verteilung der Merkmale Geschlecht und Wohnlage (Kernstadt / Ortschaft) dem Durchschnitt der Grundgesamtheit (Einwohner der Stadt Hameln) entspricht. Außerdem kamen folgende Auswahlkriterien zum Tragen:

- das Alter der Befragten sollte über 54 Jahren liegen und
- die Befragten mussten mit ihrem Hauptwohnsitz in Hameln gemeldet sein.

Nach diesen Kriterien ergab sich eine Grundgesamtheit der Stichprobe (22.110 Personen), aus der die Teilnehmer der Befragung ausgewählt wurden.

## 2.2. Rücklauf

Am 4. Mai 2015 wurden 2.468 Bürgerinnen und Bürger angeschrieben und gebeten sich an der Befragung zu beteiligen. Zeitgleich wurde das Projekt in der hiesigen Tagespresse bekannt gemacht um damit Aufmerksamkeit für die Befragung zu schaffen.

Bis zum Stichtag erreichten die Stadt Hameln 915 Fragebögen, dies entspricht einer guten bis sehr guten Rücklaufquote von 37,2 %. Die Befragung liegt damit innerhalb der anerkannten Richtwerte für postalische Befragungen. Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen detaillierten Überblick über den Rücklauf der Befragung. Da aus dem Stand eine gute Ausschöpfungsquote erreicht werden konnte, wurde auf ein „Nachfassen“ (Dank- und Erinnerungsschreiben) zur Erhöhung der Rücklaufquote verzichtet.

**Tabelle 1: Übersicht Stichprobenausschöpfung. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).**

	Anzahl Fragebögen
Ausgangsstichprobe	2.468
stichprobenneutrale Ausfälle <sup>5</sup>	10
bereinigte Bruttostichprobe	2.458
auswertbare Fragebögen	915
Ausschöpfungsquote	37,2

---

<sup>5</sup> Adressat nicht ermittelbar (verzogen / verstorben)

## 2.3 Repräsentativität der Ergebnisse

Ein entscheidendes Gütekriterium empirischer Untersuchungen ist neben der Reliabilität und Validität vor allem die Repräsentativität. Also die Frage, ob die Ergebnisse der Untersuchung auf die Grundgesamtheit der Stadt Hameln (alle Bürgerinnen und Bürger über 54 Jahre) übertragen werden können. Die Repräsentativität wird dabei nicht von der absoluten Zahl des Rücklaufes bestimmt, sondern von der Struktur der gewonnenen Ergebnisse. Hierbei ist es wichtig, dass die Verteilung der soziodemografischen Merkmale der Antwortenden denen der gesamten Alterskohorte Hamelns entspricht. Besonders wichtig ist hier die Verteilung des Alters, des Geschlechts und der Wohnlage.

Tabelle 2: Repräsentativität der Befragung. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

Alter gruppiert	Stichprobe		Grundgesamtheit		
	Anz	in %	Anz	in %	
55 bis 59 Jahre	1	141	16,2	4.240	19,2
60 bis 64 Jahre	2	144	16,5	3.734	16,9
65 bis 74 Jahre	3	304	34,9	6.669	30,2
75 bis 84 Jahre	4	209	24,0	5.335	24,1
85 Jahre und älter	5	74	8,5	2.083	9,4
Leer	-9999	43			
SUMME		915		22.110	
Gültige Summe		872			

Geschlecht	Stichprobe		Grundgesamtheit		
	Anz	in %	Anz	in %	
männlich	1	384	43,2	9.746	44,1
weiblich	2	504	56,8	12.364	55,9
Leer	-9999	27			
Summe		915		22.110	
Gültige Summe		888			

Lage	Stichprobe		Grundgesamtheit		
	Anz	in %	Anz	in %	
Stadtgebiet	1	619	69,3	14.673	66,4
Ortschaft	2	274	30,7	7.437	33,6
Leer	-9999	22			
Summe		915		22.110	
Gültige Summe		893			

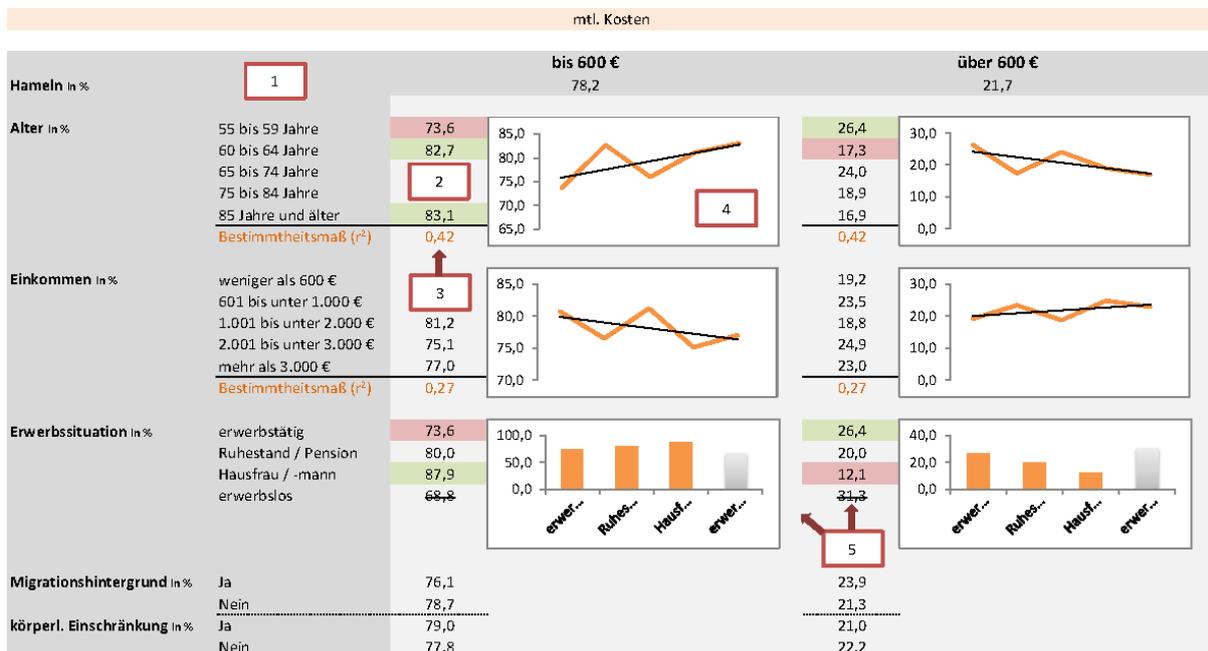
Da nicht alle angeschriebenen Personen an der Befragung teilgenommen haben und die Rücklaufquote immer von demografischen Faktoren abhängt (best. Gruppen wie bspw. Seniorinnen und Senioren haben mehr Zeit zur Beantwortung der Fragen), weicht die Struktur der auswertbaren Stichprobe in einigen Fällen leicht von der Grundgesamtheit ab. So ist die Altersgruppe der 65 bis 74 Jährigen leicht überrepräsentiert. Die Abweichungen liegen aber in einem tolerablen Bereich und sind mit zufälligen Abweichungen zu erklären, welche sich nicht auf das Gesamtergebnis auswirken.

Die Repräsentativität ist also gegeben, die Stichprobe steht somit stellvertretend für die Hamelner Bevölkerung über 54 Jahren.

## 2.4 Hinweise zum Lesen der Schaubilder und Grafiken

Folgende Anmerkungen erläutern, wie die eingesetzten Schaubilder gelesen werden können:

Abbildung 1 Lesebeispiel. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



1. In dem dunkelgrau gehaltenen Bereich befindet sich die Legende sowie der städtische Mittelwert einer Kategorie. Im hier gekennzeichneten Fall beträgt der Wert 78,2 % für mtl. Kosten bis 600 € und 21,7 % für mtl. Kosten über 600 €.

2. Die Prozentwerte bilden die Verteilung hinsichtlich der verschiedenen soziodemografischen Merkmale ab. Dabei sind Werte in grün bzw. rot hervorgehoben, weil sie auffällige Abweichungen vom Durchschnitt markieren. Dies ist der Fall, wenn sie außerhalb der sog. Standardabweichung liegen<sup>6</sup> - grün = über, rot = unter dem Mittelwert.
3. Der orangefarbene Wert gibt das Bestimmtheitsmaß ( $r^2$ ) an. Mithilfe dieser Größe lässt sich relativ einfach prüfen, ob zwischen zwei Variablen eine Beziehung besteht. Das Bestimmtheitsmaß liegt zwischen 0 und 1. Je höher der Wert ist, desto stärker ist die Beziehung zwischen den beiden Variablen (hier zwischen dem Einkommen bzw. Alter und den mtl. Kosten).<sup>7</sup> Kombiniert mit dem Verlauf der Trendlinie sind Aussagen wie „Mit zunehmendem Alter nimmt der Anteil derjenigen ab oder zu ...“ möglich. Aufgrund der unterschiedlich großen Klassengrößen beschreiben die ermittelten Werte Interpretationsansätze!
4. Die Diagrammfläche soll die Ergebnisse für ein besseres Verständnis noch einmal grafisch darstellen. Der orangefarbene Graph zeigt die Verteilung der Werte und der schwarze Graph die entsprechende Trendlinie.
5. Sind in der Darstellung Einzelwerte durchgestrichen bzw. Graphen grau hinterlegt, so bedeutet dies, dass für diese spezielle Auswertung eine ungenügend große Anzahl an Antworten zur Verfügung stand. Von diesen Werten kann also nicht repräsentativ auf die Grundgesamtheit geschlossen werden.

Der hier genutzte Diagrammtyp veranschaulicht Abweichungen vom städtischen Mittelwert. Auf Werte, die außerhalb der sog. Standardabweichung liegen<sup>8</sup>, wird im Text eingegangen. Die Abbildung 2 visualisiert solch eine Darstellung beispielhaft.

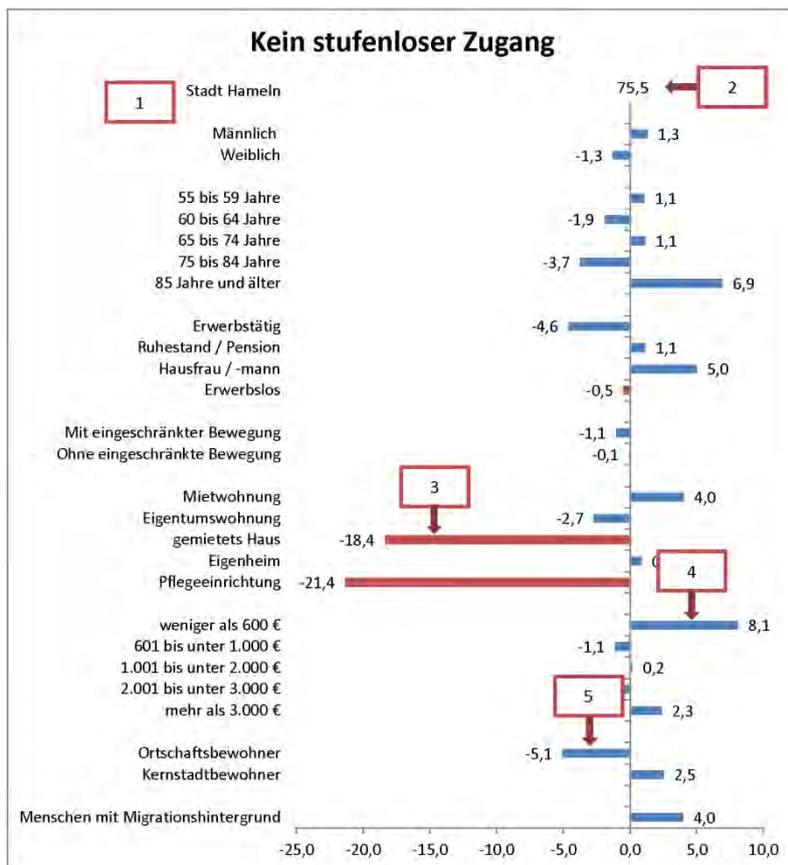
---

<sup>6</sup> „Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung der Messwerte, sie ist die Quadratwurzel aus der Varianz“ Vgl. Raab-Steiner, Elisabeth; Benesch, Michael (2010): Der Fragebogen, Wien. S. 101

<sup>7</sup> Vgl. Fantapié Altobelli, Claudia (2007): Marktforschung, Stuttgart. S. 284 ff.

<sup>8</sup> „Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung der Messwerte, sie ist die Quadratwurzel aus der Varianz“ Vgl. Raab-Steiner, Elisabeth; Benesch, Michael (2010): Der Fragebogen, Wien. S. 101

Abbildung 2 Lesebeispiel Diagramm. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



1. Im linken Bereich des Diagrammes befindet sich die Legende mit verschiedenen soziodemografischen Kategorien.
2. Das Feld 2 verweist auf den Mittelwert dieser Auswertung. In diesem Fall besitzen 75,5 % der über 54-Jährigen in der Stadt Hameln keinen stufenlosen Zugang zu Haus oder Wohnung.
3. Die rot markierten Werte verweisen darauf, dass für diese Gruppe nicht genügend Fälle für eine repräsentative Auswertung zur Verfügung standen.
4. Hier wird deutlich, dass Bürgerinnen und Bürger mit einem Haushaltseinkommen von unter 600 € häufiger keinen stufenlosen Zugang besitzen als der städtische Durchschnitt.
5. Darüber hinaus verfügen Ortschaftsbewohner häufiger über einen stufenlosen Zugang.

### 3. Ergebnisse

Im Mai 2015 wurden 2.468 Bürgerinnen und Bürger rund um das Thema „Wohnen im Alter“ befragt. In den nun folgenden Abschnitten werden die repräsentativen Ergebnisse dieser Befragung vorgestellt. Diese werden nicht interpretiert, sondern ausschließlich beschrieben.

#### 3.1 Aktuelle Wohnsituation

Die befragten Bürgerinnen und Bürger wurden gebeten, ihre aktuelle Wohnsituation hinsichtlich der Wohnform, der Wohndauer, der Anzahl der vorhandenen Zimmer, der Wohnfläche und der mtl. Kosten zu benennen. Mit folgenden Ergebnissen:

Beinahe zwei Drittel der über 54-Jährigen wohnen im Eigentum. Dabei dominiert das Eigenheim mit 48,7 % vor den Eigentumswohnungen mit 17,3 %. Ein Drittel der Befragten bewohnt eine Mietwohnung oder ein gemietetes Haus.

Nur ca. 2,6 % der befragten Altersgruppe wohnt in einer Pflegeeinrichtung.

13

---

Die Auswertung der Wohndauer macht deutlich, dass der überwiegende Teil der über 54-Jährigen bereits über einen längeren Zeitraum in seiner aktuellen Wohnsituation lebt. So wohnen 76,4 % seit mehr als 10 Jahren in ihrem derzeitigen Wohnraum.

Über 40 % dieser Altersgruppe bewohnt einen Wohnraum, der mehr als 100 m<sup>2</sup> umfasst. Nur wenige Menschen leben in kleinerem Wohnraum mit unter 60 m<sup>2</sup> (9,7 %) bzw. 1-2 Zimmern (14,0 %). Somit leben die über 54-Jährigen Hamelnerinnen und Hamelner überwiegend in mittleren bis größeren Wohnungen/Häusern.

Wie hoch sind die mtl. Kosten? Die finanzielle Belastung für die aktuelle Wohnsituation liegt zwischen „unter 400 €“ bis 600 €. Nur 21,7 % der Bürgerinnen und Bürger dieser Altersklasse zahlen mehr als 600 € für die aktuelle Wohnsituation. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Fallzahlen wurden die Formen Pflegeeinrichtung und gemietetes Haus nicht weiter betrachtet.

Die nachstehenden Abbildungen und Tabellen geben einen detaillierten Überblick hinsichtlich der aktuellen Wohnsituation und ausgewählter soziodemografischer Merkmale und machen Folgendes deutlich:

#### Wohnform:

- Die Gruppe der 55 bis 59 Jährigen bewohnt deutlich seltener eine Mietwohnung als der Durchschnitt.
- Mit zunehmendem Alter steigt die Zahl der Mietwohnungsbewohner leicht, bis sie im hohen Alter wieder sinkt. Der geringste Anteil entfällt auf die 55 bis 59 Jährigen. Umgekehrt verhält es sich mit denen, die im Eigentum wohnen. So sinkt ihre Zahl mit zunehmendem Alter.
- Je höher das Einkommen, desto höher der Anteil derjenigen, die im Eigentum wohnen (Eigentumswohnung und Eigenheim).
- Menschen mit körperlichen Einschränkungen leben überdurchschnittlich oft in Mietwohnungen.

#### Wohndauer:

- Die Gruppe der 85 Jährigen und älter wohnt deutlich häufiger erst seit kurzer Zeit in ihrer aktuellen Wohnsituation. Das Gleiche gilt für die Gruppe der 55 bis 59 - Jährigen Hamelnerinnen und Hamelner.

#### Wohnungsgröße:

- Die Wohnraumgröße steigt mit zunehmendem Einkommen.
- Menschen mit körperlicher Einschränkung bewohnen häufiger kleineren Wohnraum als andere soziodemografische Gruppen.

#### mtl. Kosten:

- Besonders die Erwerbstätigen bestreiten höhere mtl. Kosten (über 800 €) zur Finanzierung ihrer derzeitigen Wohnsituation.

Abbildung 3 Aktuelle Wohnsituation: Wohnform. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

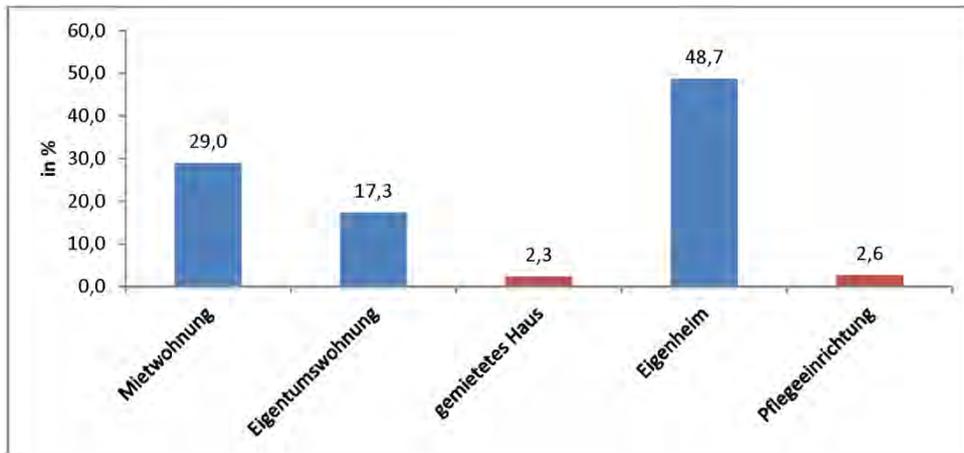


Abbildung 4 Aktuelle Wohnsituation: Wohndauer. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

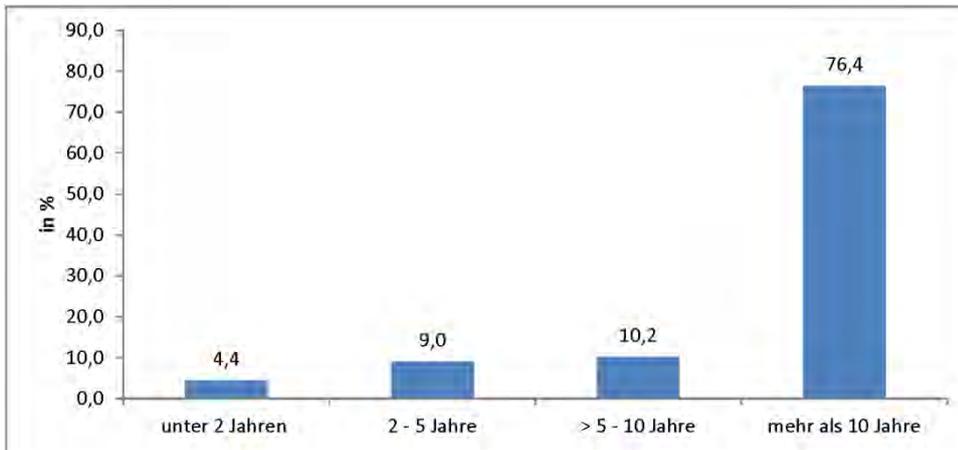


Abbildung 5 Aktuelle Wohnsituation: Größe. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

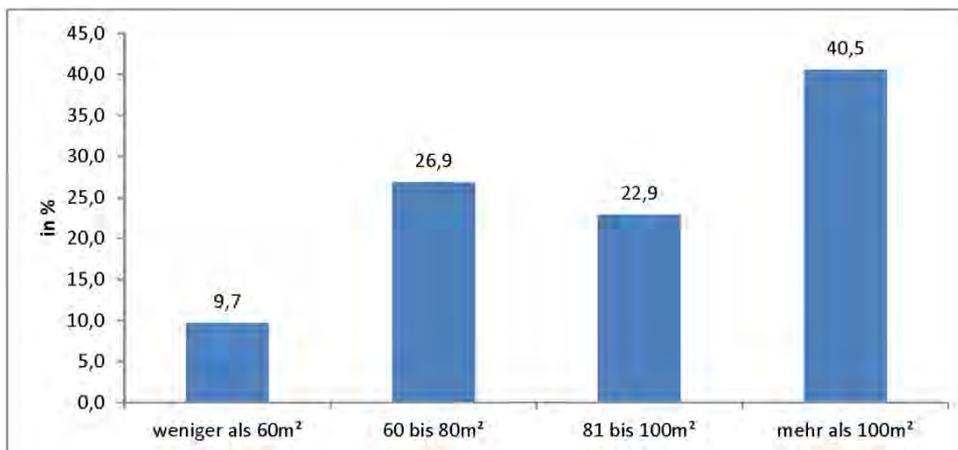


Abbildung 6 Aktuelle Wohnsituation: Anzahl der Zimmer. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

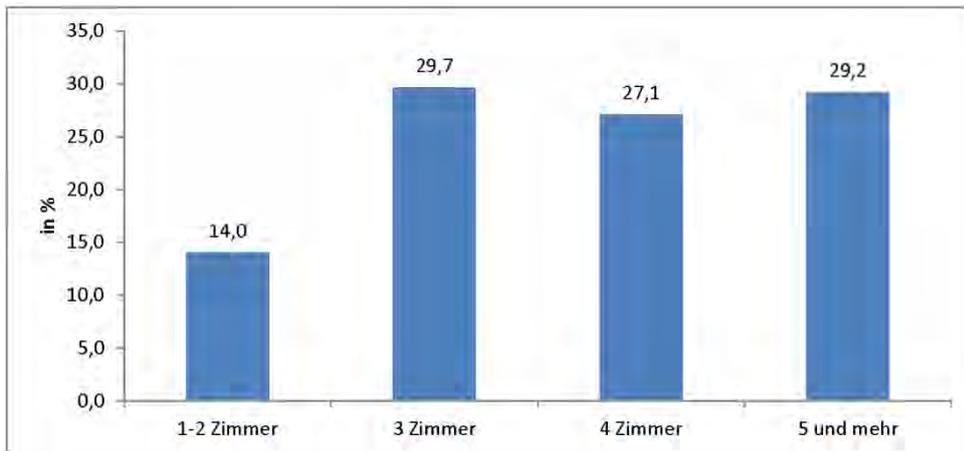
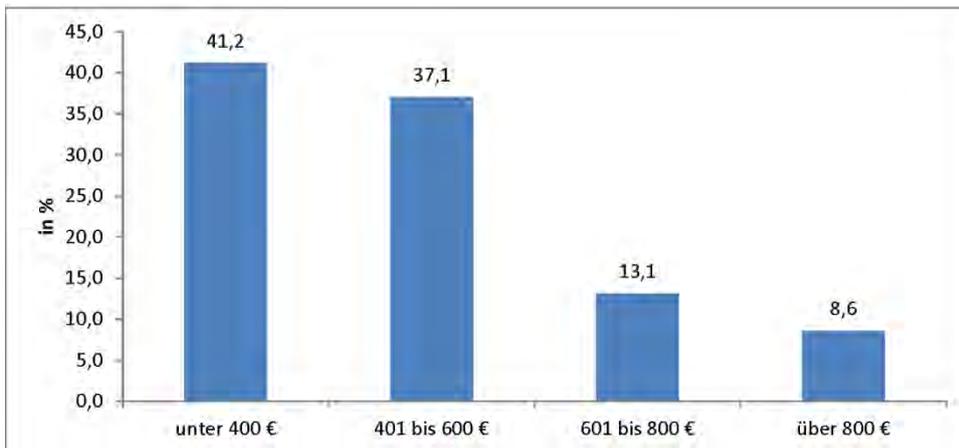


Abbildung 7 Aktuelle Wohnsituation: mtl. Kosten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Die Abbildungen 65 bis 68 geben auf den Seiten 73 und 74 einen detaillierten Überblick über das Antwortverhalten der soziodemografischen Gruppen.

### 3.2 Räumliche Platzierung des Wohnraums

Die Auswertung hinsichtlich der bewohnten Stockwerke ergab folgende Ergebnisse:

- Ein Drittel der über 54-Jährigen wohnt im Erdgeschoss
- Ein weiteres Drittel bewohnt mehrere Stockwerke gleichzeitig
- Das letzte Drittel teilt sich wie folgt auf: 18 % leben im ersten Stockwerk, 8,7 % im zweiten Stockwerk, 3,5 im dritten Stockwerk und 2,6 % wohnen in einem höheren Stockwerk
- Mit 38,0 % wohnen überdurchschnittlich viele Menschen mit einer körperlichen Beeinträchtigung im Erdgeschoss

Abbildung 8 Verteilung der Stockwerke. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

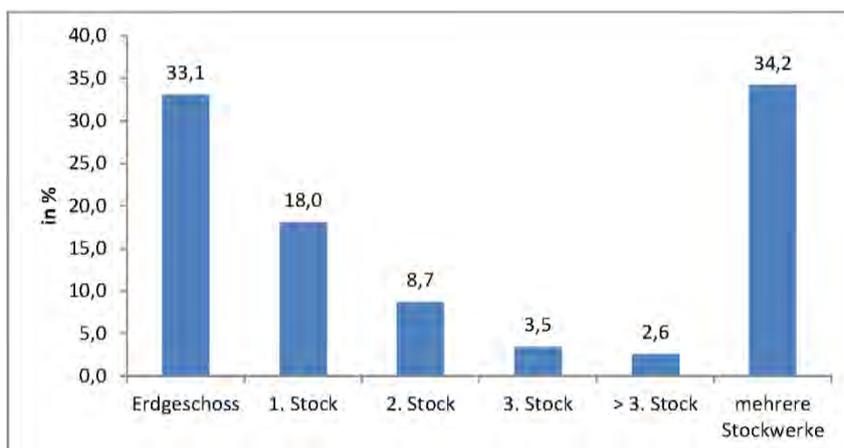
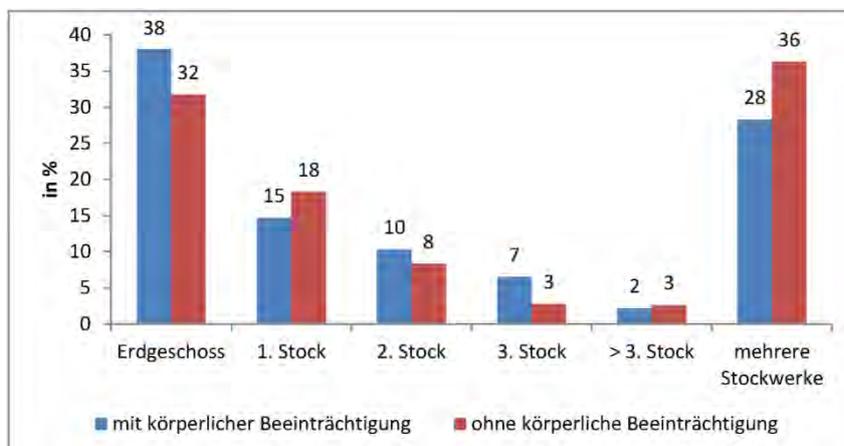


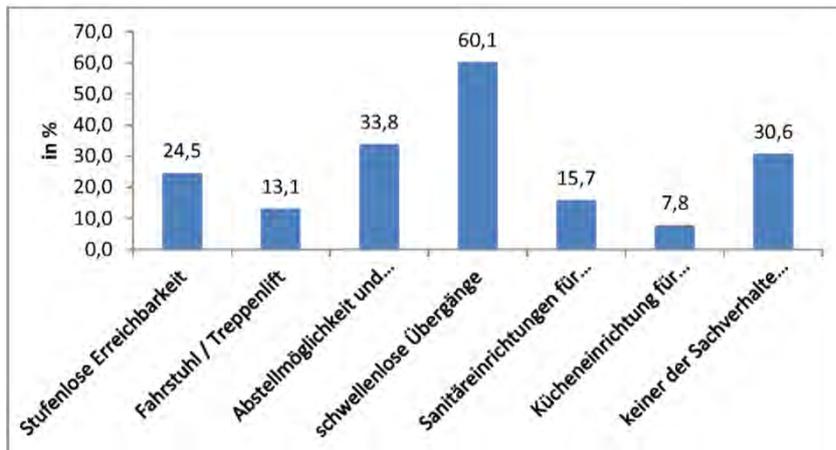
Abbildung 9 Stockwerksverteilung und körperliche Beeinträchtigung. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



### 3.3 Beurteilung der derzeitigen Barrierefreiheit

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gebeten, Angaben zur Barrierefreiheit ihrer aktuellen Wohnsituation zu machen.

Abbildung 10 Derzeitige Barrierefreiheit. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Es zeigt sich, dass knapp ein Viertel der über 54-Jährigen ihren Wohnraum stufenlos erreicht. Mehr als die Hälfte verfügt über schwellenlose Zugänge innerhalb der Wohnung.

Andererseits bewohnen aber auch mehr als 30 % Wohnraum, der keinen der aufgeführten Aspekte der Barrierefreiheit erfüllt.

Abbildung 11 Wohnform und Barrierefreiheit. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

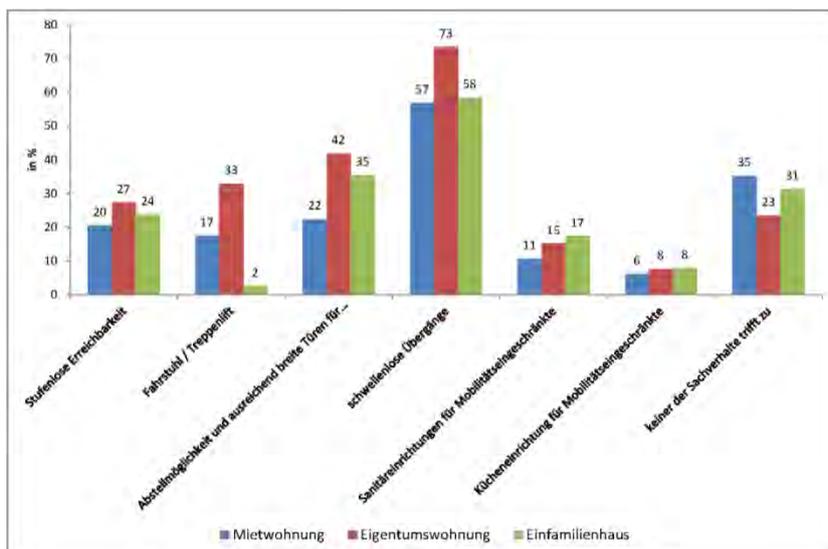


Abbildung 11 verdeutlicht gravierende Unterschiede hinsichtlich der vorhandenen Barrierefreiheit und der entsprechenden Wohnform.<sup>9</sup>

Besonders im Eigentum ist die Barrierefreiheit eher gewährleistet, als dies bei Mietwohnungen der Fall ist. Eigentumswohnungen schneiden in diesem Kontext am besten ab. Aufgrund der hohen Bedeutung für die Fragestellung der vorliegenden Untersuchung, werden im Folgenden die einzelnen Aspekte der altersgerechten Ausstattung von Wohnraum abgebildet und hinsichtlich der soziodemografischen Merkmale ausgewertet. Dabei fällt auf, dass gerade die Gruppe „mit eingeschränkter Bewegung“ nicht nennenswert vom Durchschnitt abweicht. Das heißt, der überwiegende Teil derjenigen wohnt in Wohnraum, der nicht an die entsprechenden Verhältnisse angepasst ist.

Für die Interpretation der Diagramme finden Sie unter „2.4 Hinweise zum Lesen dieses Berichtes“ einige Hilfestellungen (S. 10).

#### Stufenloser Zugang zu Haus / Wohnung:

Abbildung 12 zeigt, dass 25 % der über 54-Jährigen Hamelnerinnen und Hamelner über einen stufenlosen Zugang zu Haus oder Wohnung verfügt. Betrachtet man die unterschiedlichen Altersgruppen, so fällt auf, dass die Gruppe der 75 bis 84-Jährigen besser mit einem stufenlosen Zugang ausgestattet ist, als der städtische Durchschnitt (+ 3,7 %). Besonders fällt ins Auge, dass gerade die Gruppe „85 Jahre und älter“ deutlich seltener über einen stufenlosen Zugang verfügt. Hinsichtlich der Erwerbssituation zeigt sich, dass Erwerbstätige eher über einen stufenlosen Zugang verfügen (+ 4,6 %). Hausfrauen / -männer wohnen überdurchschnittlich oft in Wohnraum, der über keinen stufenlosen Zugang verfügt (-5,0 %).

Gleiches gilt für die Gruppe der Mietwohnungsbewohner (-4,0 %). Hinsichtlich des Einkommens wird deutlich, dass es gerade die Gruppe ist, der weniger als 600 € monatlich zur Verfügung stehen, die deutlich öfter über keinen stufenlosen Zugang verfügt (-8,1 %). Hinsichtlich der weiteren soziodemografischen Merkmale zeigen sich keine weiteren Auffälligkeiten.

---

<sup>9</sup> Die Angaben zu gemieteten Häusern und Pflegeeinrichtungen werden aufgrund der zu geringen Rückläufe zu dieser Frage nicht ausgewertet.

## Existenz eines Fahrstuhles / Treppenlifts

Abbildung 13 macht deutlich, dass etwa 13 % der älteren Bürgerinnen und Bürger auf einen Fahrstuhl bzw. Treppenlift zur Überwindung von Stufen zurückgreifen können. Überdurchschnittlich oft haben die Bewohnerinnen und Bewohner von Eigentumswohnungen Zugang zu einem Fahrstuhl bzw. Treppenlift (32,9 %). Die Bewohner eines Einfamilienhauses verfügen hingegen kaum über einen Treppenlift bzw. Fahrstuhl.

## Abstellmöglichkeiten und ausreichend breite Türen für Rollstuhl / Rollator

Abbildung 14 zeigt, dass 33,8 % der über 54-Jährigen über Abstellmöglichkeiten und ausreichend breite Türen für Rollstuhl und Rollator verfügen.

Hinsichtlich der Erwerbssituation sind es vor allem die Erwerbstätigen, die eher über Abstellmöglichkeiten und ausreichend breite Türen für Rollstuhl / Rollator verfügt (+ 5,2 %). Vor allem hinsichtlich der Wohnform gibt es deutliche Abweichungen. Bewohnerinnen und Bewohner von Mietwohnungen verfügen häufiger über keine ausreichend breiten Türen und Abstellmöglichkeiten (-11,4), wohingegen Bewohner einer Eigentumswohnung (+ 8,0 %) deutlich öfter besser ausgestattet sind. Bürgerinnen und Bürger über 54 Jahre, die über mehr als 3.000 € Haushaltsnettoeinkommen verfügen, verfügen auch häufiger über Abstellmöglichkeiten und ausreichend breite Türen für Rollstuhl / Rollator (+ 3,6 %). Gleiches gilt für die Bewohnerinnen und Bewohner der Ortschaften (+ 3,8 %).

## Schwellenlose Übergänge innerhalb der Wohnung

Abbildung 15 zeigt, dass weit über die Hälfte der über 54-Jährigen über schwellenlose Übergänge innerhalb ihrer Wohnung / ihrem Haus verfügt.

Hinsichtlich der schwellenlosen Übergänge fällt auf, dass gerade Menschen mit eingeschränkter Bewegungsfreiheit deutlich seltener über schwellenlose Übergänge innerhalb ihrer Wohnsituation verfügen (-25,5 %). Demgegenüber stehen die Bewohner von Eigentumswohnungen. So verfügen heute 73,4 % der über 54-Jährigen Bewohner einer Eigentumswohnung über schwellenlose Übergänge.

## Sanitär- und Kücheneinrichtungen für Mobilitätseingeschränkte

Die Abbildungen 16 und 17 zeigen, dass kaum eine Hamelnerin bzw. ein Hamelner über 54 Jahre Wohnraum bewohnt, der mit einem barrierefreien Bad (15,7 %) bzw. einer barrierefreien Küche (7,8 %) ausgestattet ist.

### Sanitäreinrichtungen für Mobilitätseingeschränkte:

Hinsichtlich der verschiedenen Altersgruppen wird deutlich, dass vor allem die über 85-Jährigen und älter noch seltener über barrierefreie Sanitäreinrichtungen verfügen.

Bezüglich der Wohnsituation zeigt sich, dass vor allem Mietwohnungen seltener mit geeigneten Sanitäreinrichtungen ausgestattet sind (-5,1 %). Hinsichtlich des Einkommens ist es vor allem die Gruppe mit einem Einkommen von 2.001 bis 3.000 €, die überdurchschnittlich häufig angaben, in einer Wohnsituation mit einer barrierefreien Sanitäreinrichtung zu wohnen (+3,1 %).

Auch Menschen mit einem Migrationshintergrund wohnen deutlich häufiger in Wohnraum, der mit einer barrierefreien Sanitäreinrichtung ausgestattet ist (+4,8 %).

### Kücheneinrichtung für Mobilitätseingeschränkte:

Es sind vor allem die Erwerbstätigen (-1,7 %) sowie die Hausfrauen / -männer die seltener über eine barrierefreie Küche verfügen. Bürgerinnen und Bürger mit eingeschränkter Bewegungsfreiheit verfügen eher über eine barrierefreie Kücheneinrichtung als der städtische Durchschnitt (+1,8 %).

Auch Bewohnerinnen und Bewohner der Ortschaften verfügen überdurchschnittlich oft über solch ein Ausstattungsmerkmal.

Gleiches gilt für Bürgerinnen und Bürger über 54 Jahre mit einem Migrationshintergrund (+1,9 %).

Abbildung 12 Stufenloser Zugang. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

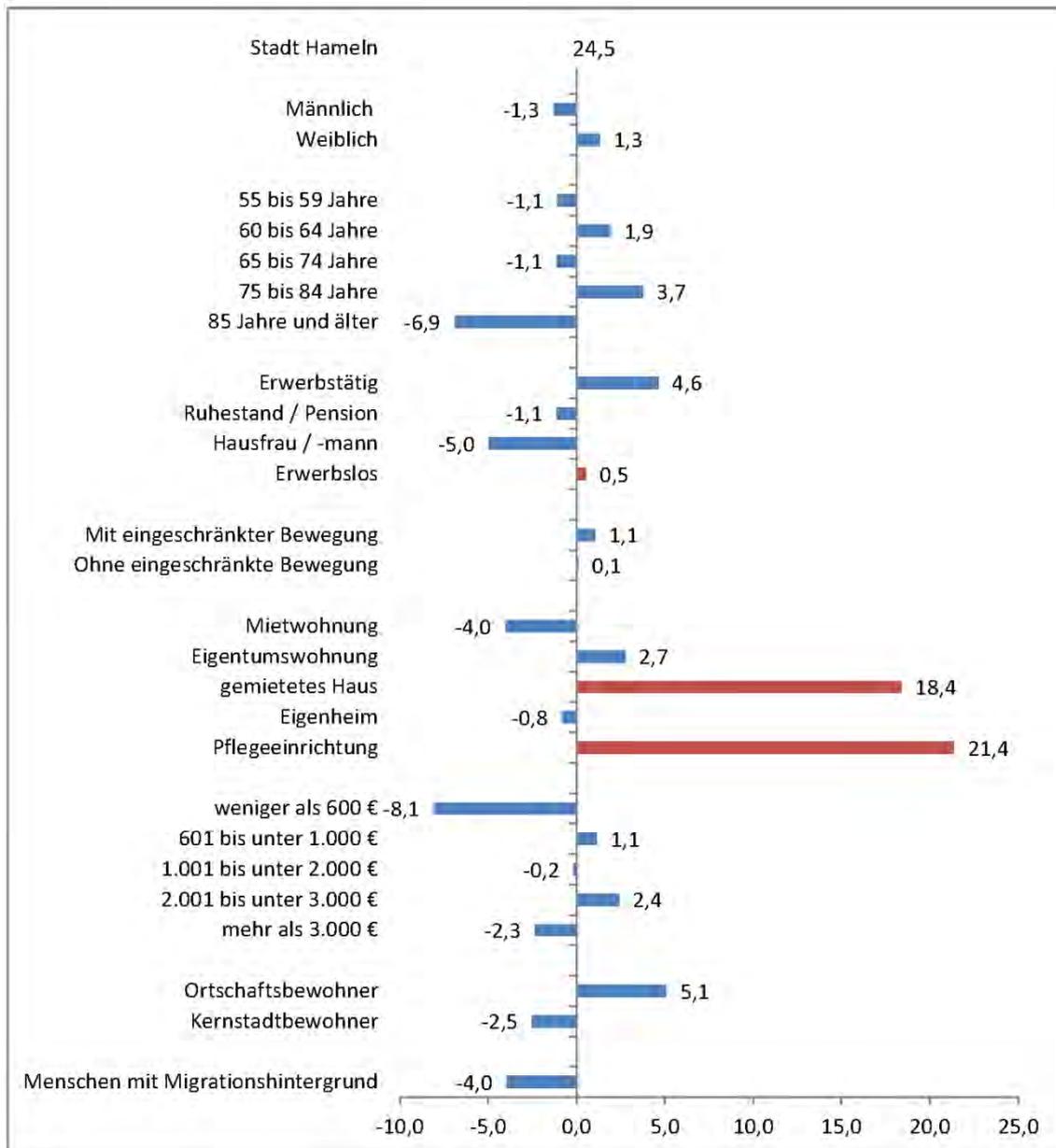


Abbildung 13 Fahrstuhl / Treppenlift. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

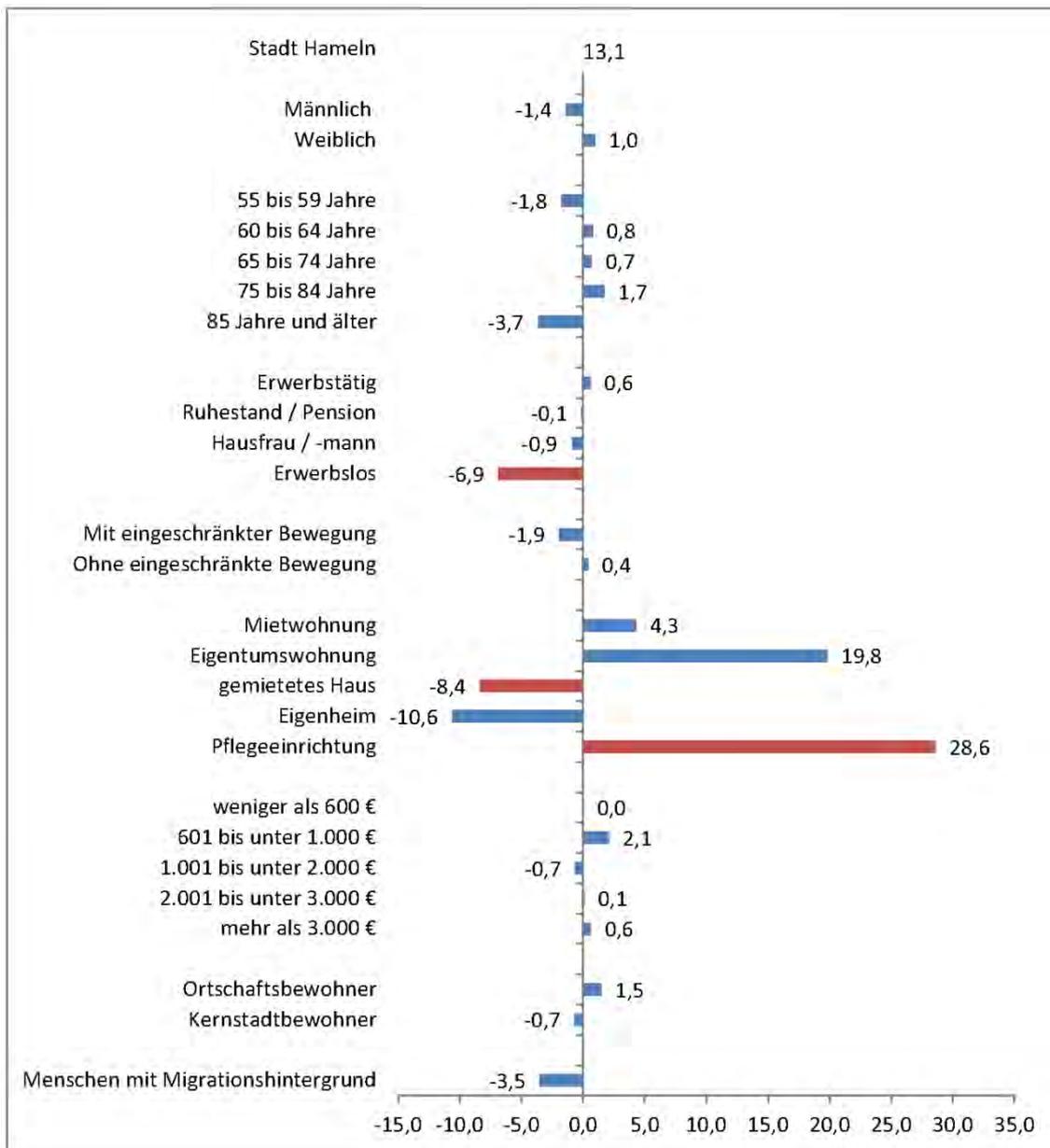


Abbildung 14 Abstellmöglichkeiten und breite Türen (Rollstuhl / Rollator). (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

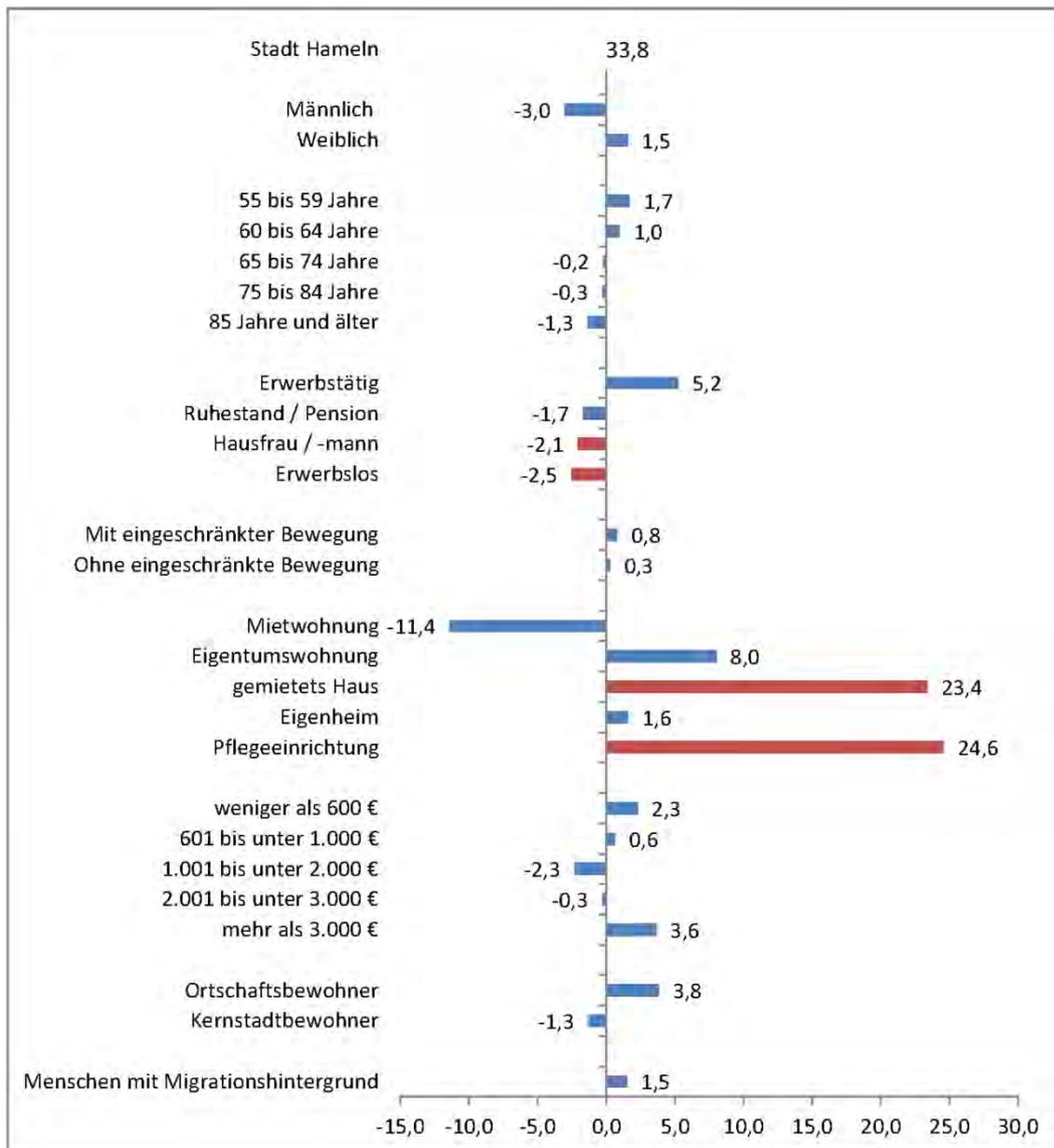


Abbildung 15 Schwellenlose Übergänge. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

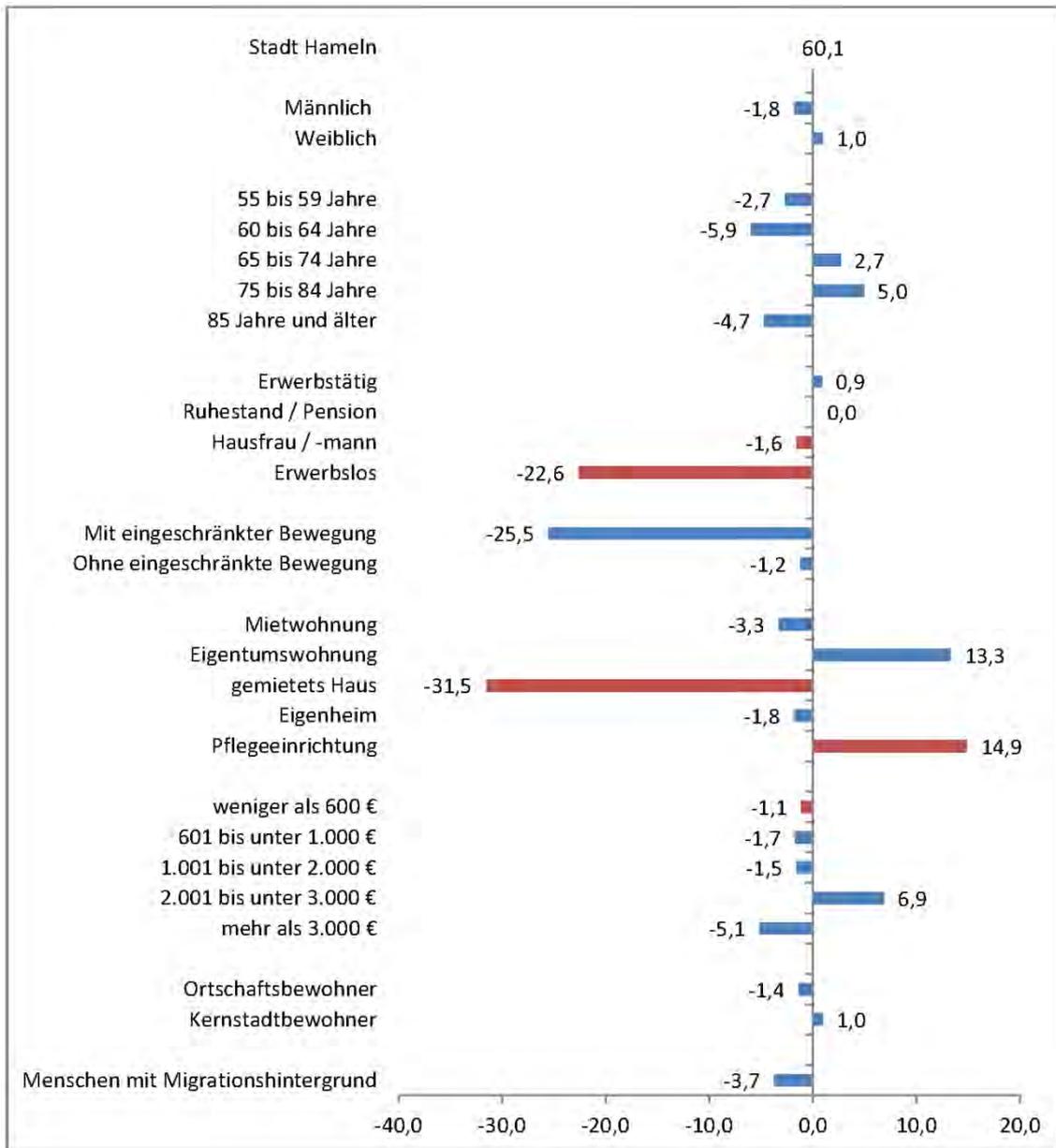


Abbildung 16 Barrierefreie Sanitäreinrichtung. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

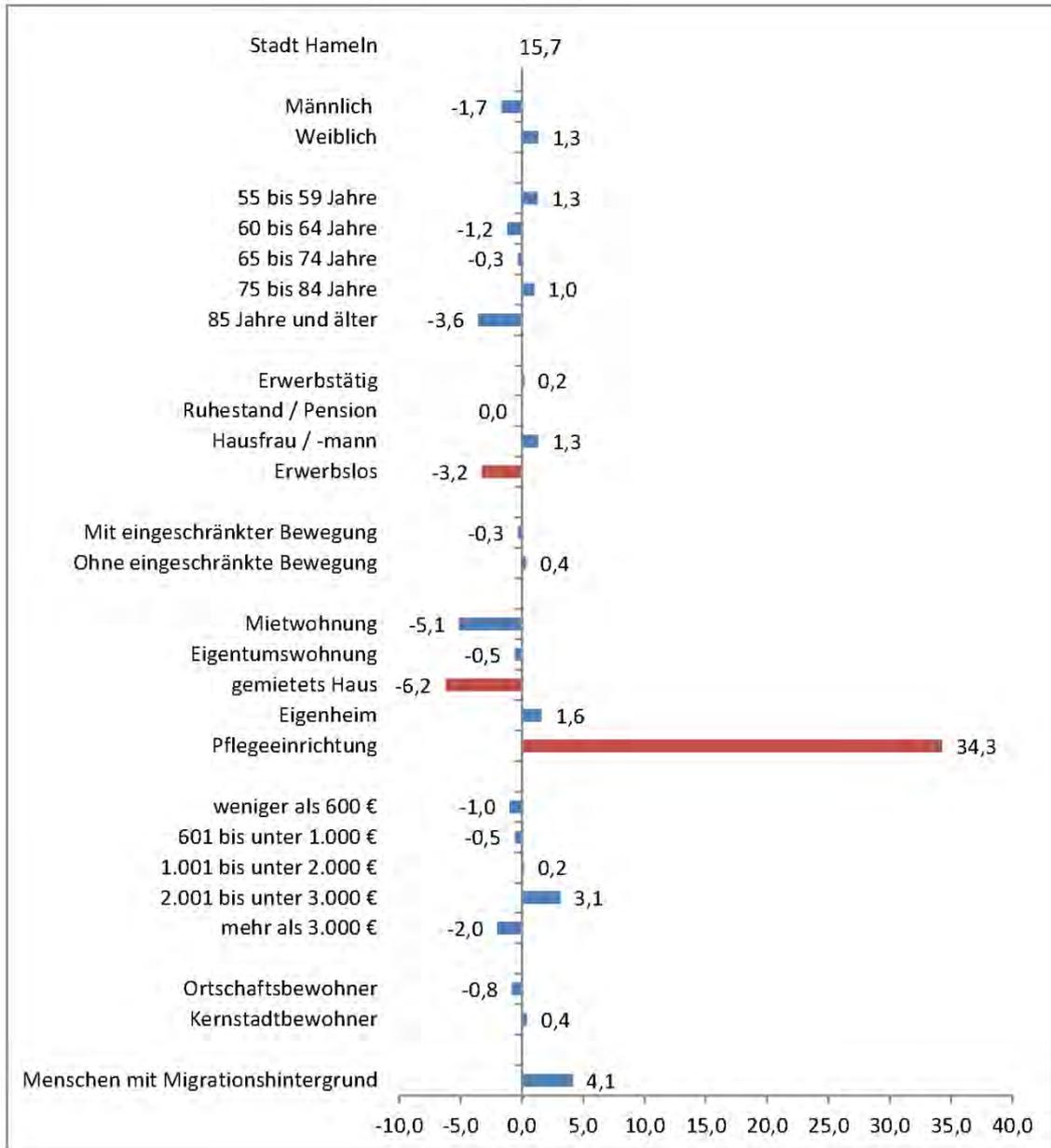
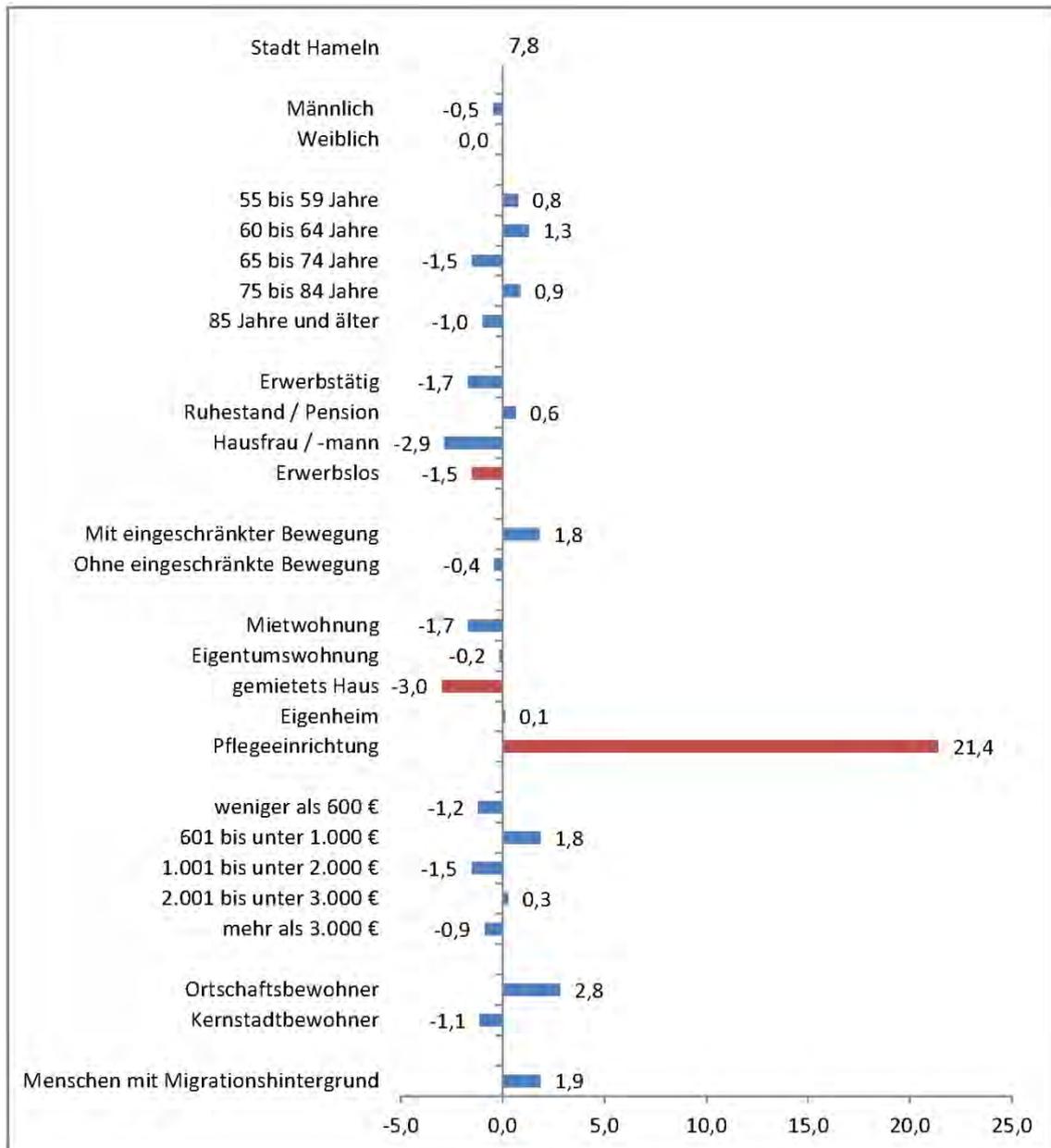


Abbildung 17 Barrierefreie Kücheinrichtung. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



### 3.4 Auswertung haushaltsnaher Dienstleistungen und ähnlicher Angebote

Die nachstehenden Ergebnisse beruhen auf der Grundlage von Durchschnittsberechnungen. Dabei reicht das mögliche Antwortspektrum von sehr wichtig (1,0), über eher wichtig (2,0) und weniger wichtig (3,0), bis hin zu gar nicht wichtig (4,0). Ein Durchschnittswert von 2,98 ist bspw. als „weniger wichtig“ zu interpretieren. Die Abbildungen 65 bis 68 geben auf den Seiten 75 und 78 einen detaillierten Überblick über das Antwortverhalten der soziodemografischen Gruppen.

#### Betreuung und Versorgung im Krankheitsfall:

Den über 54-Jährigen Hamelnerinnen und Hamelnern ist die Betreuung und Versorgung im Krankheitsfall sehr wichtig (1,44).

Mit zunehmendem Einkommen nimmt die Bedeutung weiter zu. Auch die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen spielt eine wesentliche Rolle. So nimmt die Beurteilung der Wichtigkeit mit steigender Personenzahl ab. Darüber hinaus sind es die Bewohner der Ortschaften, für die eine solche Versorgung wichtiger ist, als für andere soziodemografische Gruppen.

#### Hausarbeits- / Putzhilfe:

Für die meisten Bürgerinnen und Bürger ist die Hausarbeits- und Putzhilfe eher wichtig (2,09). Die Bedeutung dieses Serviceangebotes nimmt mit zunehmendem Einkommen leicht ab. Ähnlich verhält es sich mit der Haushaltsgröße. Je mehr Personen in einem Haushalt leben, desto geringer die durchschnittliche Bewertung dieser Dienstleistung. Besonders Erwerbstätige und Bewohner von Mietwohnungen bewerten diesen Service unterdurchschnittlich, wohingegen Ortschaftsbewohnern die Hausarbeits- und Putzhilfe wichtiger erscheint.

### Essen auf Rädern:

Die tägliche Lieferung der Mahlzeiten ist für die meisten Hamelnerinnen und Hamelner über 54 Jahre weniger wichtig (2,55). Mit zunehmendem Alter allerdings wird dieser Service gefragter. Besonders die über 85-Jährigen sowie Bewohner von Eigentumswohnungen erachten diesen Service als wichtig.

### Sportangebote:

Sportangebote sind für die über 54-Jährigen in Hameln weniger wichtig (2,63). Tendenziell nimmt diese Einschätzung mit zunehmendem Alter noch zu. Mit steigendem Einkommen hingegen wird das Vorhandensein von Sportangeboten wichtiger. Für Hausfrauen /-männer<sup>10</sup> über 54 Jahre sind Sportangebote attraktiver als für andere soziodemografische Gruppen dieser Altersgruppe.

Menschen mit einer körperlichen Einschränkung beurteilen die Wichtigkeit von Sportangeboten deutlich schlechter als der städtische Durchschnitt.

### Gruppen- und Freizeitangebote:

Für die Hamelner Bürgerinnen und Bürger über 54 Jahre sind auch Gruppen und Freizeitangebote weniger wichtig (2,57). Hausfrauen /-männer beurteilen Gruppen- und Freizeitangebote deutlich besser als der städtische Durchschnitt. Wohingegen besonders die über 85 – Jährigen diesem Angebot nur noch wenig Bedeutung zukommen lassen. Auch für Hamelnerinnen und Hamelner mit körperlichen Einschränkungen sind solche Angebote eher unwichtig.

### Hausmeisterservice:

Auch ein Hausmeisterservice ist für die über 54-Jährigen weniger wichtig (2,55). Je mehr Personen in einem Haushalt leben, desto geringer ist die Bedeutung dieses Angebotes. Vor allem für Bewohnerinnen und Bewohner eines 1-Personen-Haushaltes, sowie von Miet- und Eigentumswohnungen ist dieses Angebot gegenüber dem städtischen Durch-

---

<sup>10</sup> Menschen im erwerbsfähigen Alter, die sich vorrangig um Haus- und Familienarbeit kümmern.

schnitt wichtiger. Für Eigenheimbewohner ist dieses Angebot gegenüber städtischen Durchschnitt weniger wichtig.

#### Pflegeberatung:

Die Pflegeberatung wird von den Hamelnerinnen und Hamelnern über 54 Jahre als wichtig empfunden (2,30). Hinsichtlich der verschiedenen soziodemografischen Merkmale lassen sich keine wesentlichen Unterschiede feststellen.

#### Ärztliche Sprechstunde vor Ort:

Ärztliche Sprechstunden vor Ort sind für die Bürgerinnen und Bürger über 54 Jahre wichtig (1,61). Deutlich wird auch: Je älter die Menschen werden, desto wichtiger wird die Möglichkeit, sich in der näheren Umgebung ärztlichen Rat einholen zu können. Eine ähnlich starke Tendenz lässt sich bzgl. der Einkommensverteilung beobachten. So wird mit zunehmendem Einkommen eine nahe ärztliche Versorgung immer wichtiger. Die Ergebnisse zeigen auch, dass mit zunehmender Personenzahl in einem Haushalt die Wichtigkeit dieses Angebotes abnimmt.

#### Wäschedienst:

Die Nutzung eines Wäschedienstes ist den über 54-Jährigen weniger wichtig (2,71). Mit zunehmendem Alter wird dieses Angebot tendenziell wichtiger.

#### Fahrdienst:

Auch die Nutzung von Fahrdiensten ist für die über 54-Jährigen weniger wichtig (2,52). Hinsichtlich der Auswertung soziodemografischer Gruppen zeigen sich keine weiteren Auffälligkeiten.

### Mobiler Fußpflegedienst:

Ein mobiler Fußpflegedienst ist für den größten Teil der Bürgerinnen und Bürger über 54 – Jahre weniger wichtig (2,54). Mit zunehmendem Einkommen wird dieser Service immer unwichtiger.

### Mobiler Friseurdienst:

Für die meisten Hamelnerinnen und Hamelner über 54 Jahre ist diese Dienstleistung weniger wichtig (2,77). Hinsichtlich der soziodemografischen Merkmale gibt es keine Auffälligkeiten.

### Besuchsdienste:

Die Nutzung von Besuchsdiensten ist für die über 54-Jährigen weniger wichtig (2,98). Es zeigen sich auch Tendenzen, dass mit zunehmendem Einkommen diese Dienstleistung unwichtiger wird.

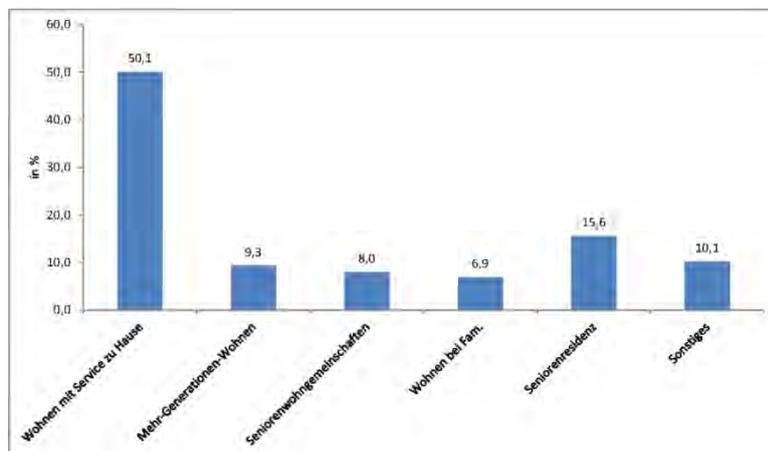
### Mietertreff:

Generell verdeutlichen die Ergebnisse, dass Mietertreffs als am unwichtigsten erachtet werden (3,31). Dennoch zeigt die Auswertung hinsichtlich der verschiedenen soziodemografischen Merkmale, dass die Ergebnisse differenziert zu betrachten sind. So fällt auf, dass mit zunehmendem Alter dieses Angebot tendenziell wichtiger wird. Umgekehrt verhält es sich mit dem Einkommen. Je mehr Einkommen zu Verfügung steht, desto weniger wichtig ist dieses Angebot. Auch die Betrachtung der Wohnform lässt weitere Rückschlüsse zu. So bewerteten naturgemäß die Bewohner einer Mietwohnung dieses Angebot am besten (3,10), wohingegen Eigenheimbesitzer dieses Angebot als gar nicht wichtig einstufen (3,53).

### 3.5 „Alternative“ Wohnformen

Die meisten Menschen streben auch im Alter ein selbstbestimmtes Wohnen verbunden mit einer hohen Lebensqualität an. Aus diesem Wunsch heraus entwickelte sich eine Vielzahl an sogenannten „alternativen“ Wohnformen. Um eine mögliche künftige Nachfrage nach „alternativen“ Wohnformen beurteilen zu können, wurden die Befragten gebeten, die alternative Wohnform zu benennen, die sie im Falle eines Umzuges wählen würden.

Abbildung 18 Potenziell nachgefragte „alternative“ Wohnformen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Bei der Datenauswertung wird deutlich, dass jeder zweite Hamelner über 54 Jahre das Wohnen in den eigenen vier Wänden mit zusätzlichen altersgerechten Serviceleistungen vorziehen würde (Wohnen mit Service zu Hause 50,1 %). Deutlich dahinter folgt an zweiter Stelle, mit 15,6 %, das Wohnen in Seniorenresidenzen.

Die Auswertung nach verschiedenen soziodemografischen Merkmalen offenbarte einige wenige Unterschiede.

Hinsichtlich der Einkommensverteilung zeigt sich, dass diejenigen, denen weniger als 600 € zur Verfügung stehen, häufiger „Wohnen mit Service zu Hause“ sowie „Seniorenresidenzen“ wählen, als dies bei den übrigen Einkommensgruppen der Fall ist.

Es zeigt sich auch, dass Bürgerinnen und Bürger über 54 Jahre mit einer körperlichen Einschränkung gegenüber dem städtischen Durchschnitt häufiger „Wohnen mit Service zu Hause“ und seltener das „Mehr-Generationen-Wohnen“ wählen würden. Bürgerin-

nen und Bürger mit einem Migrationshintergrund hingegen wählen gegenüber dem städtischen Durchschnitt „Wohnen mit Service zu Hause“ seltener und „Mehr-Generationen-Wohnen“ häufiger.

Abbildung 19 Mögliche Wahl alternativer Wohnformen nach Einkommen (Quelle: Wohnen im Alter 2015)

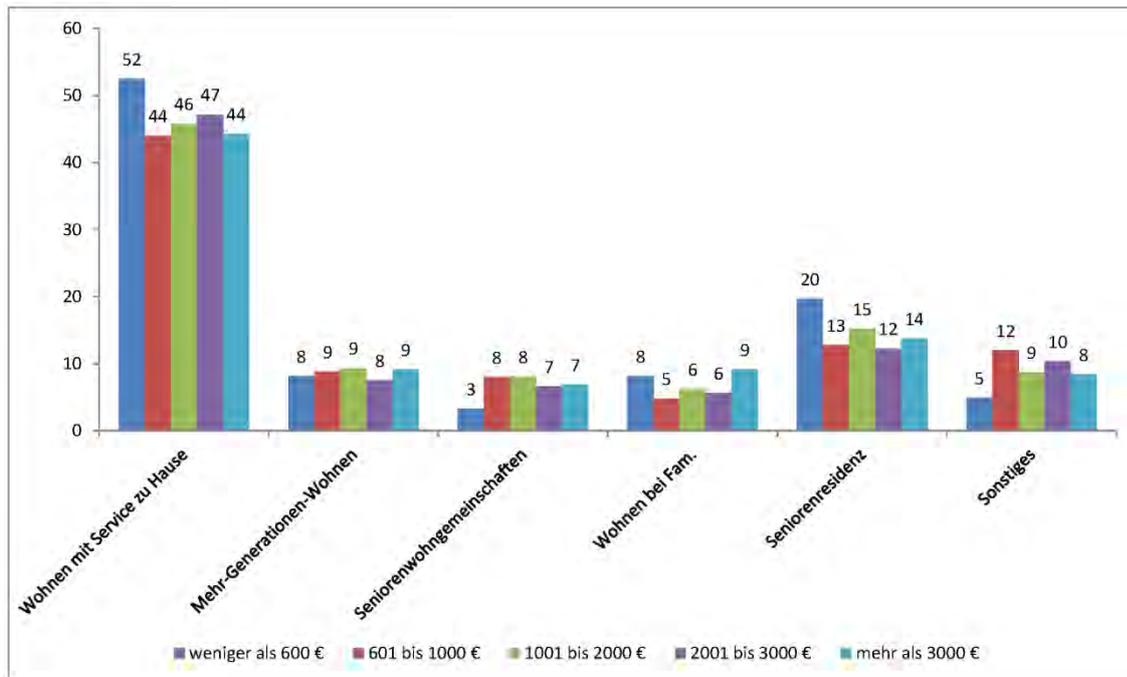
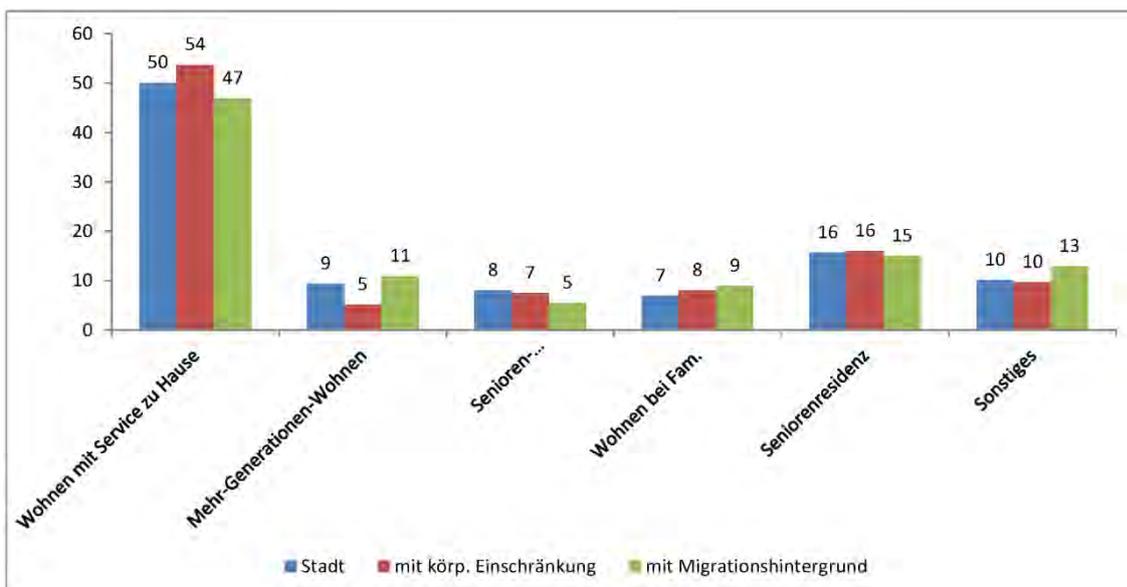


Abbildung 20 Mögliche Wahl alternativer Wohnformen nach Migration & körp. Einschränkung



Für die übrigen soziodemografischen Merkmale ergaben sich keine nennenswerten Unterschiede.

### 3.6 Umzugsplanungen

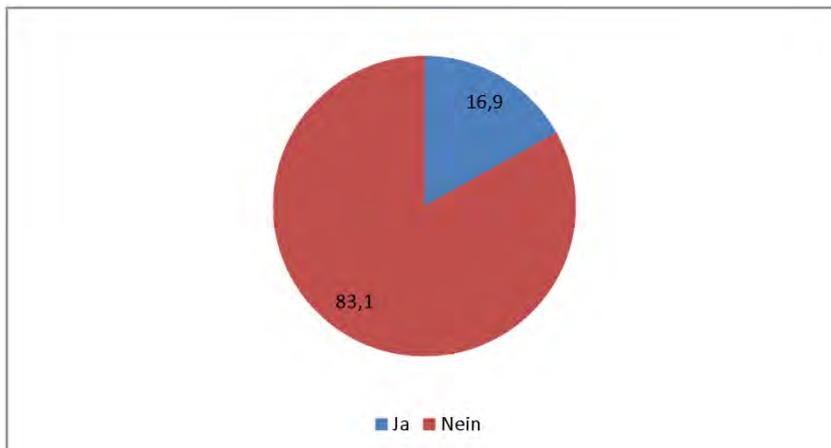
Wie mobil sind die über 54-Jährigen auf dem Wohnungsmarkt? Im Kern geht es um folgende Fragestellungen:

- Wie viele Bürgerinnen und Bürger beabsichtigen umzuziehen?
- Wer plant einen Umzug?
- Was ist der Grund dafür?
- Gibt es Beweggründe, die Menschen daran hindern umzuziehen?

#### Umzugswille:

Über 16 % der über 54-Jährigen Hamelnerinnen und Hamelnern haben vor, ihre derzeitige Wohnsituation zu verändern.

Abbildung 21 Planen Sie einen Umzug? (in %). (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

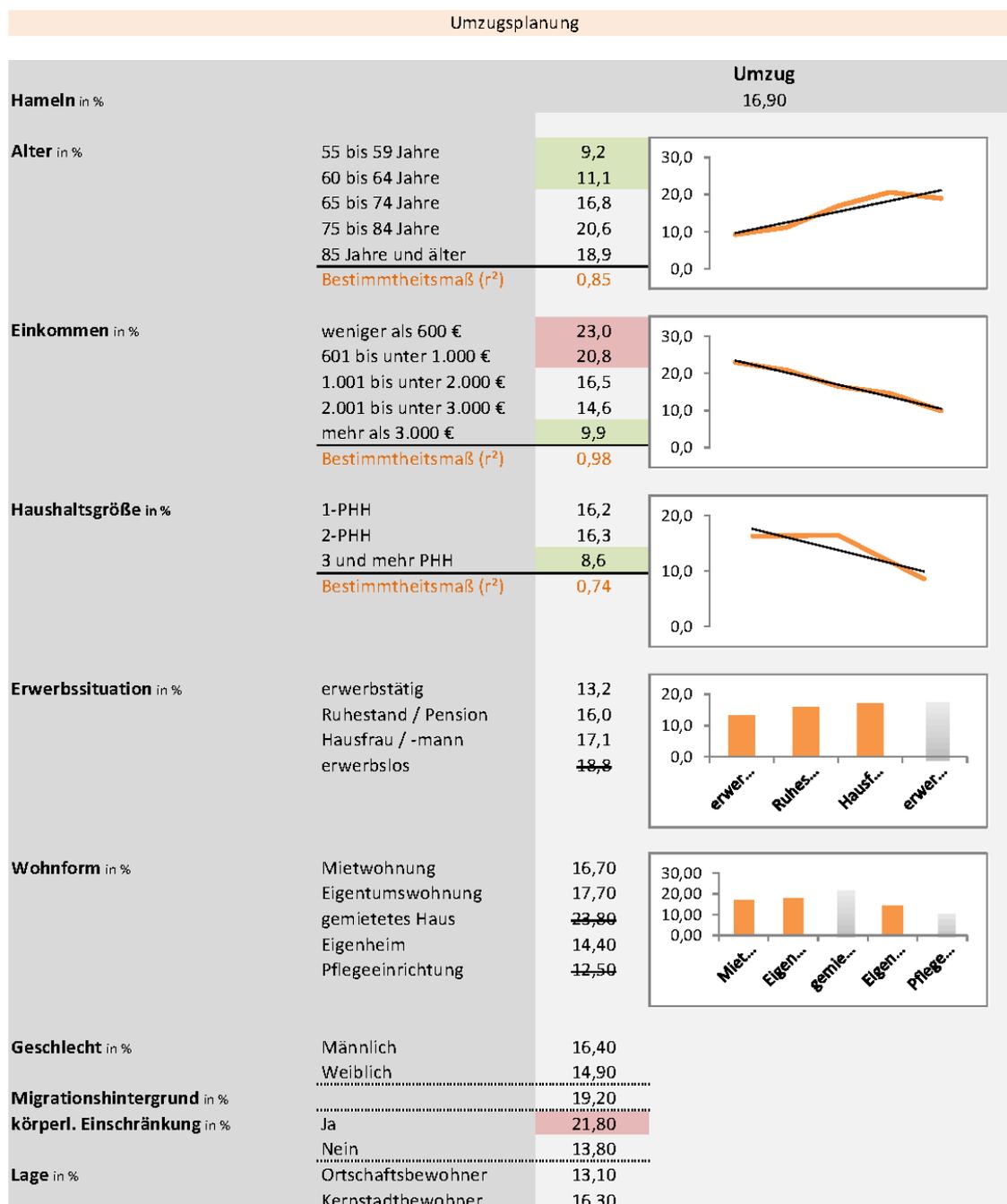


Interessanter ist jedoch, wer einen Umzug konkret plant. Hierfür wurde das Antwortverhalten mithilfe der soziodemografischen Merkmale ausdifferenziert.

Generell verdeutlichen die Ergebnisse, dass 16,9 % der über 54-Jährigen einen Umzug planen. Allerdings zeigt die Auswertung hinsichtlich der verschiedenen soziodemografischen Merkmale, dass auch hier die Ergebnisse differenziert zu betrachten sind. Auffällig ist, dass mit zunehmendem Alter ein Umzug wahrscheinlicher wird. Umgekehrt verhält es sich mit dem Einkommen. Je mehr Einkommen zur Verfügung steht, desto weniger wahrscheinlich ist ein Umzug. Deutlich wird auch, dass die Personenanzahl im Haus-

halt Auswirkungen auf das Umzugsverhalten hat. So sinkt die Wahrscheinlichkeit eines Umzuges mit zunehmender Personenzahl. Des Weiteren fällt auf, dass Bürgerinnen und Bürger über 54 Jahre mit einer körperlichen Beeinträchtigung die größte Umzugswahrscheinlichkeit innerhalb der ausgewerteten soziodemografischen Gruppen aufweisen. Betrachtet man das Antwortverhalten hinsichtlich der Wohnform, wird deutlich, dass für Bewohner einer Eigentumswohnung und Mietwohnung ein Umzug eher wahrscheinlich ist, als das für andere Wohnformen der Fall ist.

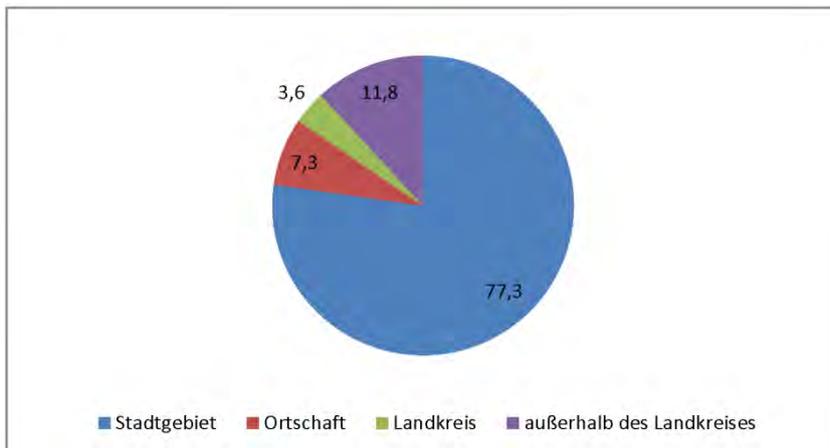
Abbildung 22 Umzugsplanung und Soziodemografie. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



## Umzugsort:

Die Abbildung 23 verdeutlicht, dass über drei Viertel der Umzugswilligen in die Kernstadt ziehen würden. Eine Auswertung nach Wohnort (Ortschaft oder Kernstadt) bestätigt diesen Trend auch für die Bewohnerinnen und Bewohner von Ortschaften (68 %). Dieser Wert kann aber allenfalls als Orientierung dienen (!ungenügende Fallzahl!).

**Abbildung 23 Umzugsziel. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).**

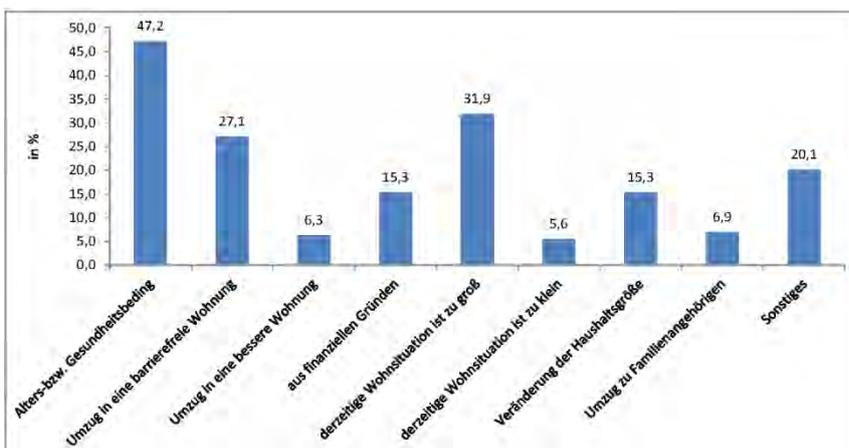


36

## Umzugsgrund:

Was sind die Gründe für einen Umzug? Abbildung 24 zeigt, dass es im Wesentlichen drei Umzugsgründe gibt. Erstens aus alters- bzw. gesundheitsbedingten Gründen (48,6 %). Zweitens, die derzeitige Wohnsituation ist zu groß (32,6 %) und drittens ein Umzug in eine barrierefreie Wohnung (27,1 %).

**Abbildung 24 Umzugsgründe. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).**



Diese drei häufigsten Gründe wurden hinsichtlich der verschiedenen soziodemografischen Gruppen untersucht. Die Ausdifferenzierung nach verschiedenen soziodemografischen Merkmalen ist allerdings nicht immer repräsentativ, so planen „nur“ 16,9 % (bzw. 144 Personen) einen Umzug. Da die Ergebnisse jedoch einen interessanten Einblick in die Struktur der Umziehenden geben, werden diese der Vollständigkeit halber dargestellt.

Alters- bzw. gesundheitsbedingt:

Die Abbildung 25 macht folgendes deutlich: Hinsichtlich der Altersstruktur sind es vor allem die Jüngeren (der über 54-Jährigen), für die dies ein Grund ist umzuziehen (+ 14,3 %). Mit zunehmendem Alter wird dieser Grund immer unwichtiger.

Die Ergebnisse machen außerdem deutlich, dass über 75 % der Bürgerinnen und Bürger, deren Bewegungsfreiheit eingeschränkt ist, in naher Zukunft einen Umzug aus diesem Grund planen.

Im Gegensatz dazu zeigen die Ergebnisse auch, dass dieser Umzugsgrund weniger für die umzugswilligen Erwerbstätigen zutrifft. So liegt diese Gruppe deutlich unter dem Durchschnitt (-22,2 %). Nur 25 % gaben an, unter anderem aus diesem Grund die Wohnsituation verändern zu wollen.

Bezüglich der Wohnform sind es vor allem Bewohnerinnen und Bewohner von Eigentumswohnungen, für die dieser Grund weniger eine Rolle spielt (-11,5 %).

Derzeitige Wohnung ist zu groß:

Für 31,9 % der über 54-Jährigen ist der zu große Wohnraum ein Umzugsgrund. Auch an dieser Stelle lässt die Ausdifferenzierung hinsichtlich der soziodemografischen Merkmale weitere Rückschlüsse zu.

So wird bspw. deutlich, dass Ortschaftsbewohner diesen Grund überdurchschnittlich häufig angaben (+ 18,1 %). Für Bürgerinnen und Bürger, die derzeit die Veränderung ihrer Wohnsituation planen und weniger als 600 € Einkommen haben, spielt dieser Grund nahezu keine Rolle. So gaben nur 14,3 % an, auch aus diesem Grund umziehen zu wollen. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse auch, dass mit zunehmendem Einkommen dieser Grund immer wichtiger wird.

## Umzug in eine barrierefreie Wohnung:

Für 27,1 % der über 54-Jährigen, die konkret einen Umzug planen, ist unter anderem auch der Umzug in einen barrierefreien Wohnraum ein wichtiges Motiv. Die Analyse hinsichtlich der Zugehörigkeit zu den verschiedenen soziodemografischen Gruppen zeigt, dass mit zunehmendem Alter dieser Umzugsgrund immer unwichtiger wird. Eine größere Bedeutung hat dieser Grund für die unter 65 – Jährigen.

Für Ortschaftsbewohner, die einen Umzug planen, spielt dieser Grund eine eher unterdurchschnittliche Rolle (-10,4 %). So gaben nur 16,7 % dieser Gruppe an, einen Umzug aus diesem Grund zu planen. Deutlich wird auch, dass der Umzug in einen barrierefreien Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger mit körperlichen Einschränkungen ein weiterer entscheidender Grund ist, um die aktuelle Wohnsituation zu verändern (+ 11,9 %).

Abbildung 25 Umzugsgrund 1. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

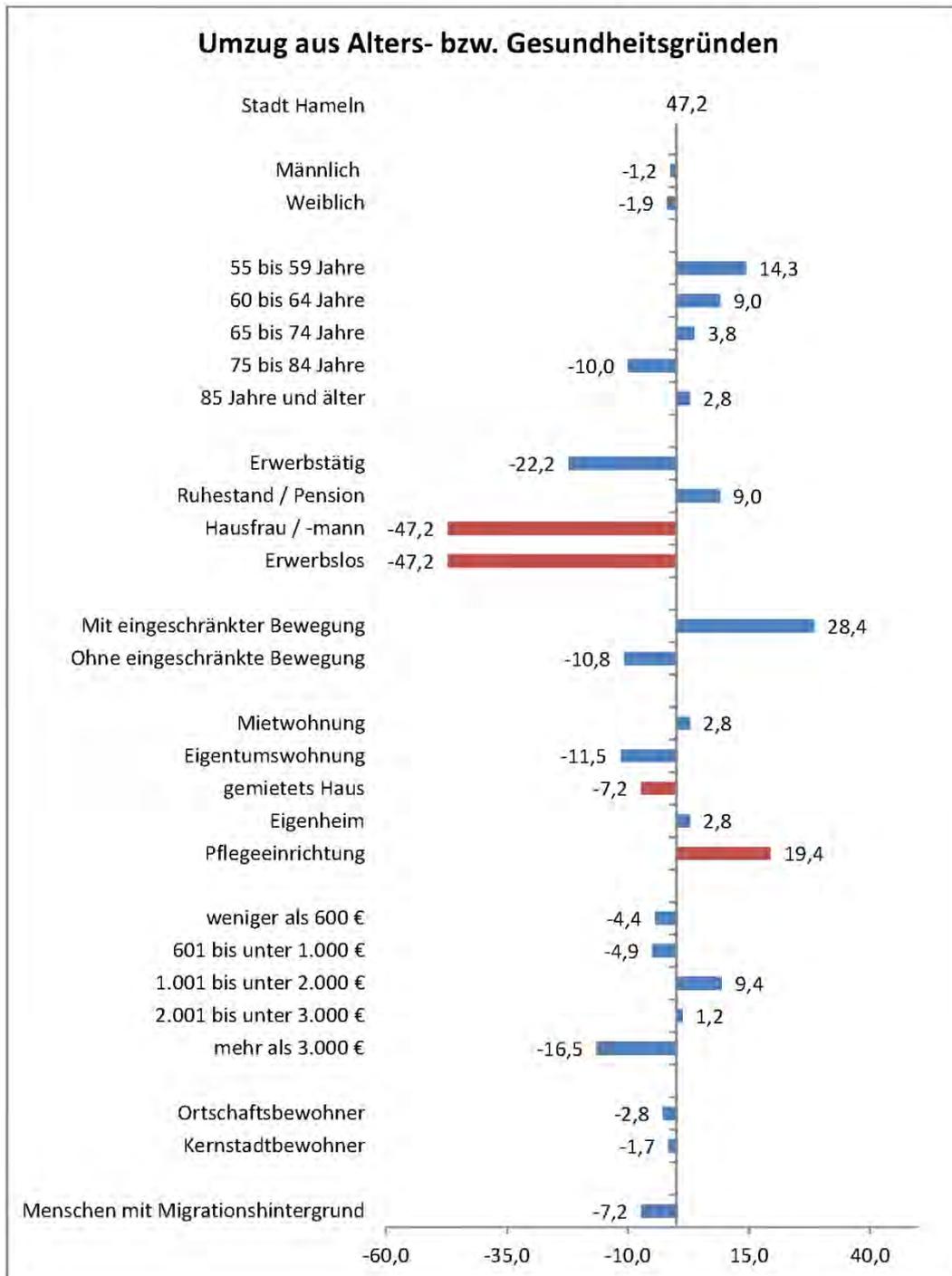


Abbildung 26 Umzugsgrund 2. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

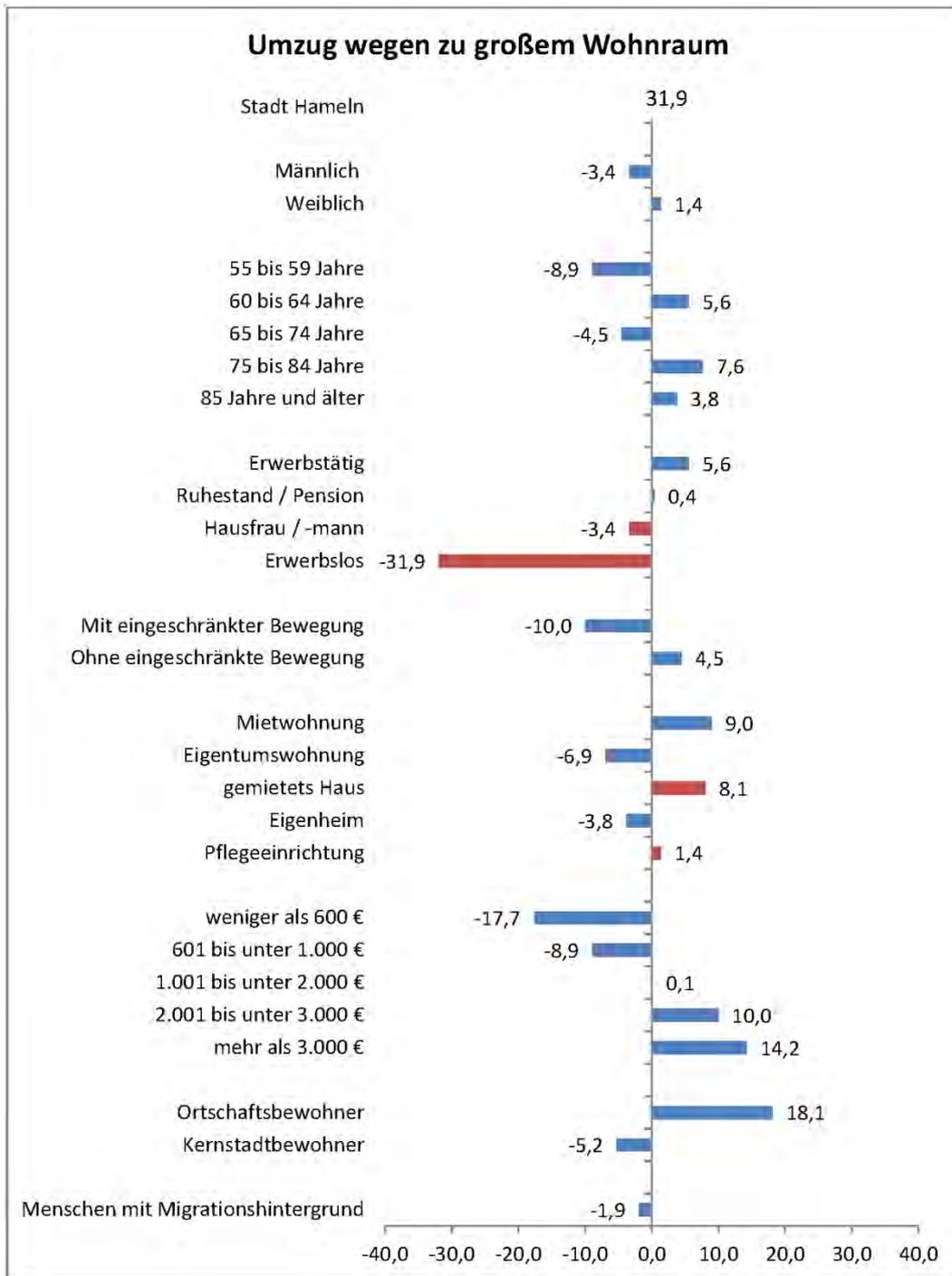
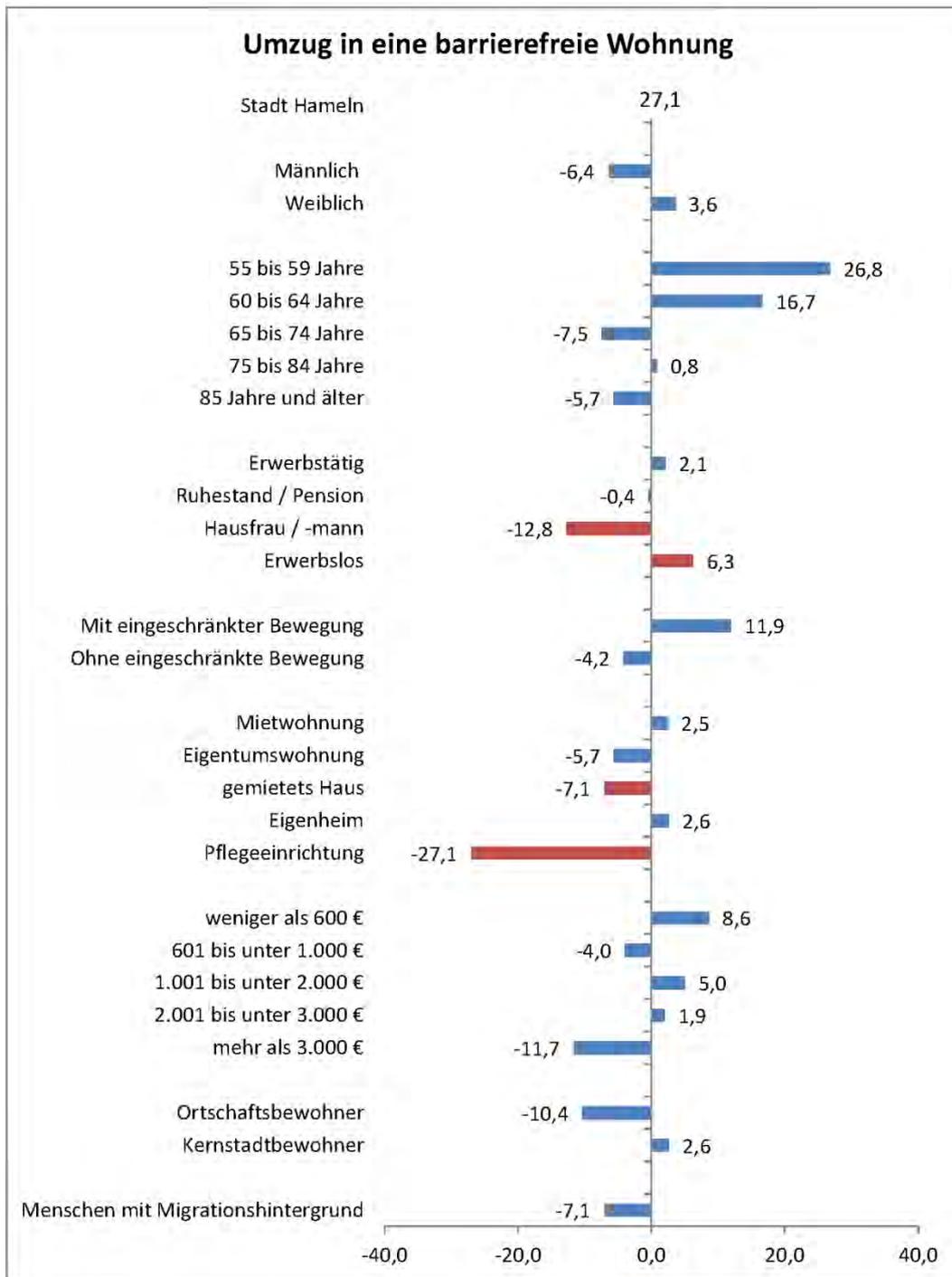


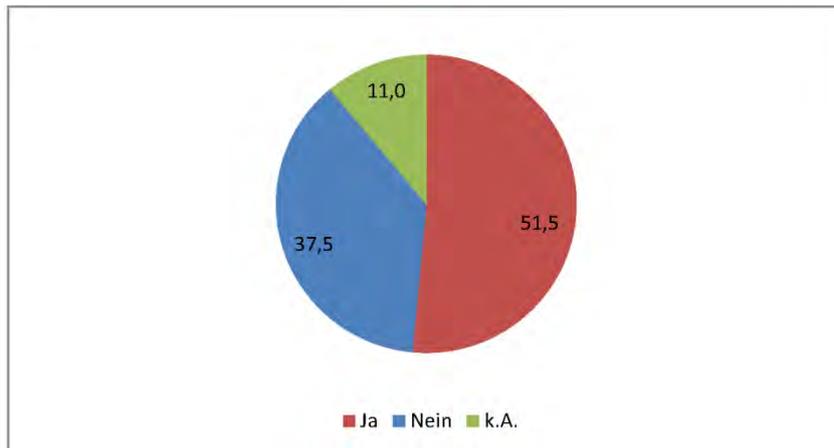
Abbildung 27 Umzugsgrund 3. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



## Umzugshemmnisse:

Neben einer konkreten Umzugsplanung und den dazugehörigen Gründen wurde auch gefragt, ob es Hemmnisse gibt, die der Veränderung der Wohnsituation im Wege stehen.

Abbildung 28 Bestehen Umzugshemmnisse? (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

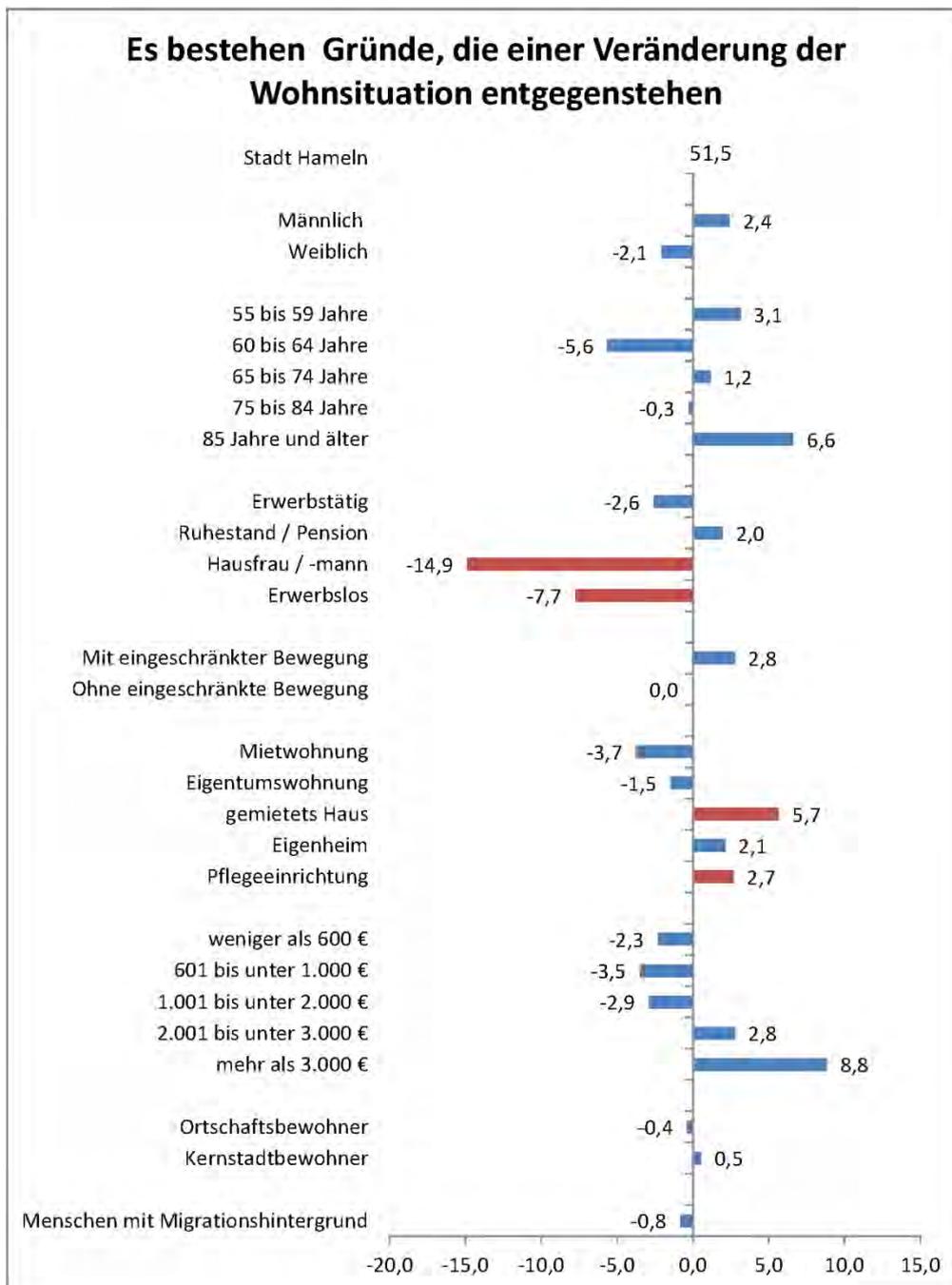


42

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass es für mehr als 51 % der über 54- Jährigen Gründe gibt, die einem Umzug im Wege stehen. Von besonderem Interesse ist dabei, für welche soziodemografische Gruppen Hemmnisse bestehen und was die häufigsten Gründe sind.

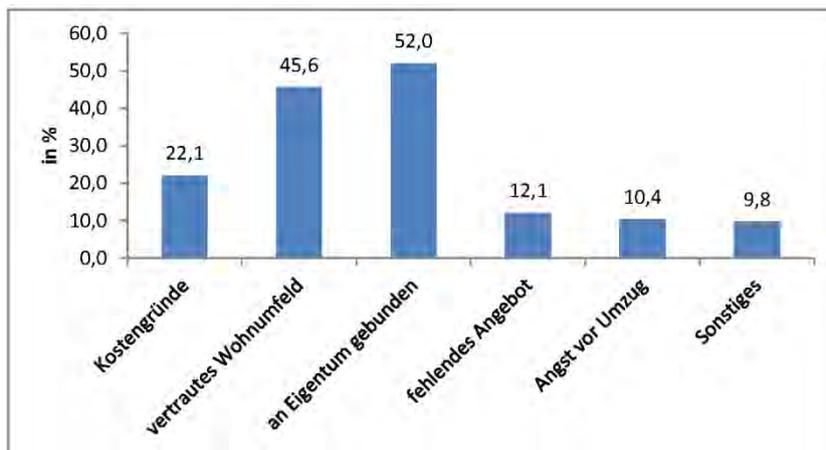
Die Abbildung 29 zeigt, dass hinsichtlich der soziodemografischen Merkmale zwei Gruppen in den Vordergrund treten: zum einen die Wohnform und zum anderem das Einkommen. So wird deutlich, dass es für Bewohner von vor allem Miet- aber auch Eigentumswohnungen weniger häufig Gründe gibt, die einer Veränderung der Wohnsituation im Wege stehen. Hinsichtlich der Einkommenssituation zeigt sich, dass vor allem für Bürgerinnen und Bürger mit höherem Einkommen (ab 2.001 €) häufiger Gründe bestehen, die einem Umzug entgegenstehen, als dies für den städtischen Durchschnitt der Fall ist.

Abbildung 29 Gibt es Hemmnisse. (Quelle. Wohnen im Alter 2015)



Die Abbildung 30 verdeutlicht darüber hinaus, dass die häufigsten Gründe darin bestehen, dass die Bürgerinnen und Bürger an ihr Eigentum gebunden sind, sie ihr vertrautes Wohnumfeld nicht aufgeben wollen, oder aber einen Umzug bzw. eine andere Wohnsituation nicht finanzieren können. Gründe wie ein fehlendes Angebot, bzw. Angst vor einem Umzug spielen eine eher unterdurchschnittliche Rolle.

Abbildung 30 Hemmnisse. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Im nachfolgenden wurden auch hier die einzelnen Gründe hinsichtlich der soziodemografischen Merkmale ausgewertet. Die Ausdifferenzierung nach verschiedenen soziodemografischen Merkmalen ist allerdings nicht immer repräsentativ. Da die Ergebnisse dennoch einen interessanten Einblick in die Struktur geben, werden diese der Vollständigkeit halber dargestellt.

An Eigentum gebunden:

Bei denjenigen, die angaben, an Eigentum gebunden zu sein, spielt vor allem die Einkommensverteilung eine entscheidende Rolle. So zeigte sich, dass mit zunehmendem Einkommen dieses Hemmnis immer wahrscheinlicher wird. So besitzt dieser Grund für diejenigen, die über weniger als 600 € Einkommen verfügen, eine sehr geringe Bedeutung (10,0 %). Im Gegensatz dazu ist er für die Bürgerinnen und Bürger, deren Einkommen über 3.000 € liegt, ein entscheidendes Motiv (70,9 %).

Vertrautes Wohnumfeld:

Die Aufgabe des vertrauten Wohnumfeldes ist unmittelbar mit einem Umzug verbunden. Das Aufführen dieses Hemmnisses ist ebenfalls einkommensabhängig. Für die Bürgerinnen und Bürger, die z. B. über weniger als 600 € an Einkommen verfügen und angaben, dass Hemmnisse bestehen, spielt auch dieser Grund eine eher unterdurchschnittliche Rolle (22,3 %). Wohingegen für Hamelner und Hamelnerinnen mit einem monat-

lichen Einkommen von 2.001 bis 3.000 € (60,9 %) bzw. über 3.000 € (45,6 %) dieses Umzugshemmnis ein deutlich überdurchschnittliches Gewicht hat.

Kostengründe:

Die Angabe, dass die finanziellen Mittel für einen Umzug fehlen, ist selbstverständlich auch von der Einkommenssituation abhängig. So zeigt sich, dass je weniger Einkommen den über 54-Jährigen, die angaben, dass Hemmnisse bestehen, zur Verfügung steht, desto wahrscheinlicher ist es, dass finanzielle Aspekte einer Veränderung der Wohnsituation im Wege stehen (weniger als 600 € (60,0 %) über 3.000 € (7,6 %)).

Angst vor einem Umzug:

In Bezug auf dieses Umzugshemmnis differenzieren sich die Ergebnisse hinsichtlich der soziodemografischen Gruppen etwas deutlicher aus. So sind es zum einen die Bürgerinnen und Bürger, die über wenig Einkommen verfügen (weniger als 600 € (26,7 %) / 601 bis 1.000 € (20,0 %), die dieses Hemmnis überdurchschnittlich häufig angaben, zum

45

---

Fehlendes Angebot:

Hinsichtlich des fehlenden Angebotes gibt es keine klaren Zusammenhänge bezüglich den soziodemografischen Gruppen.

Die Abbildungen 31 bis 34 visualisieren die vorangegangenen Ausführungen.

Abbildung 31 Hemmnis 1. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

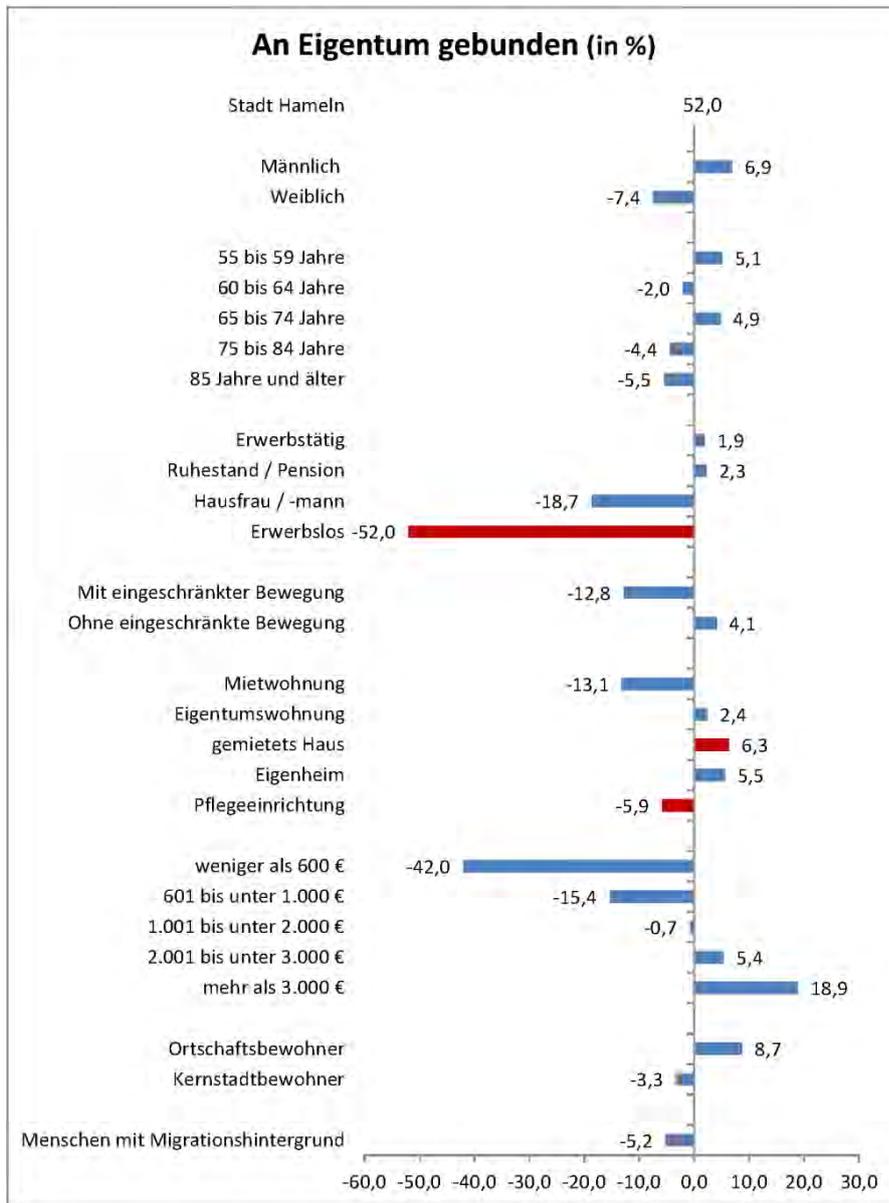


Abbildung 32 Hemmnis 2. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

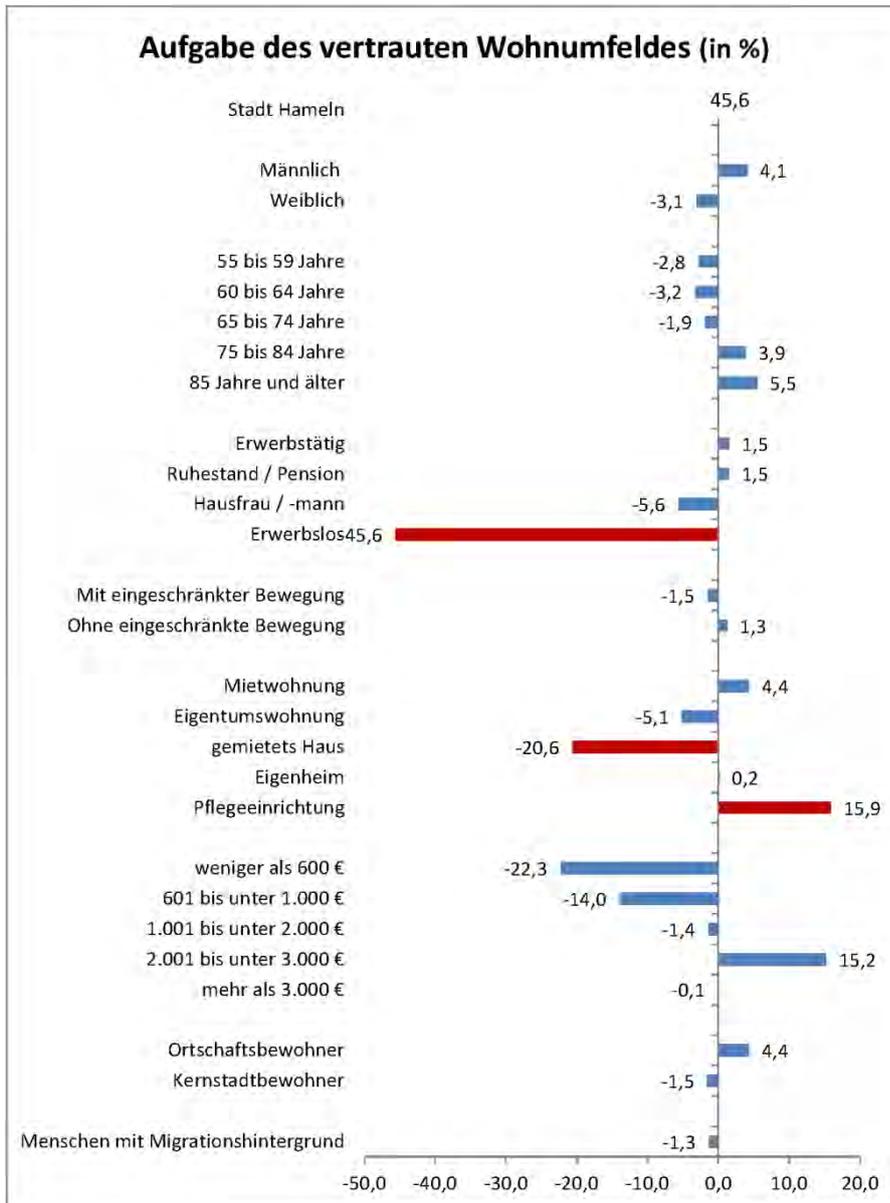


Abbildung 33 Hemmnis 3. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

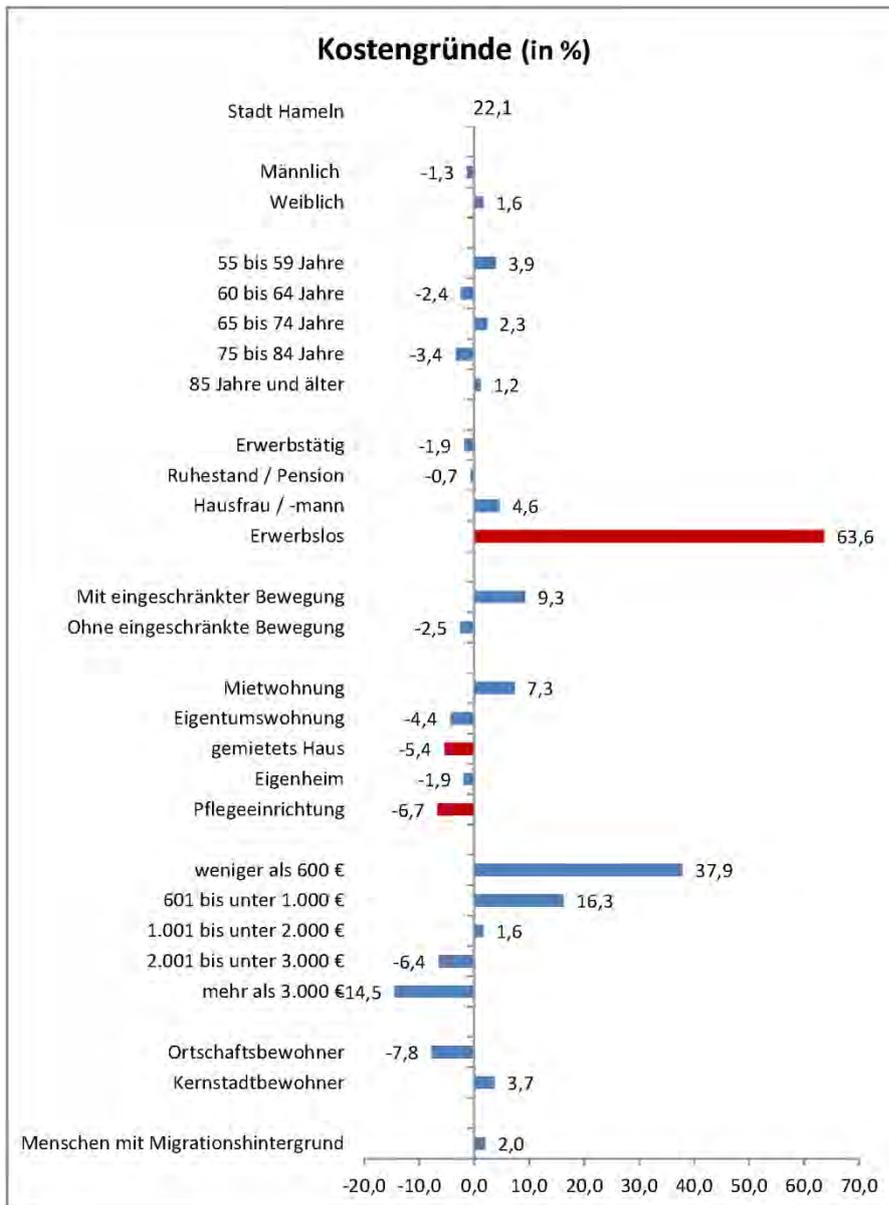
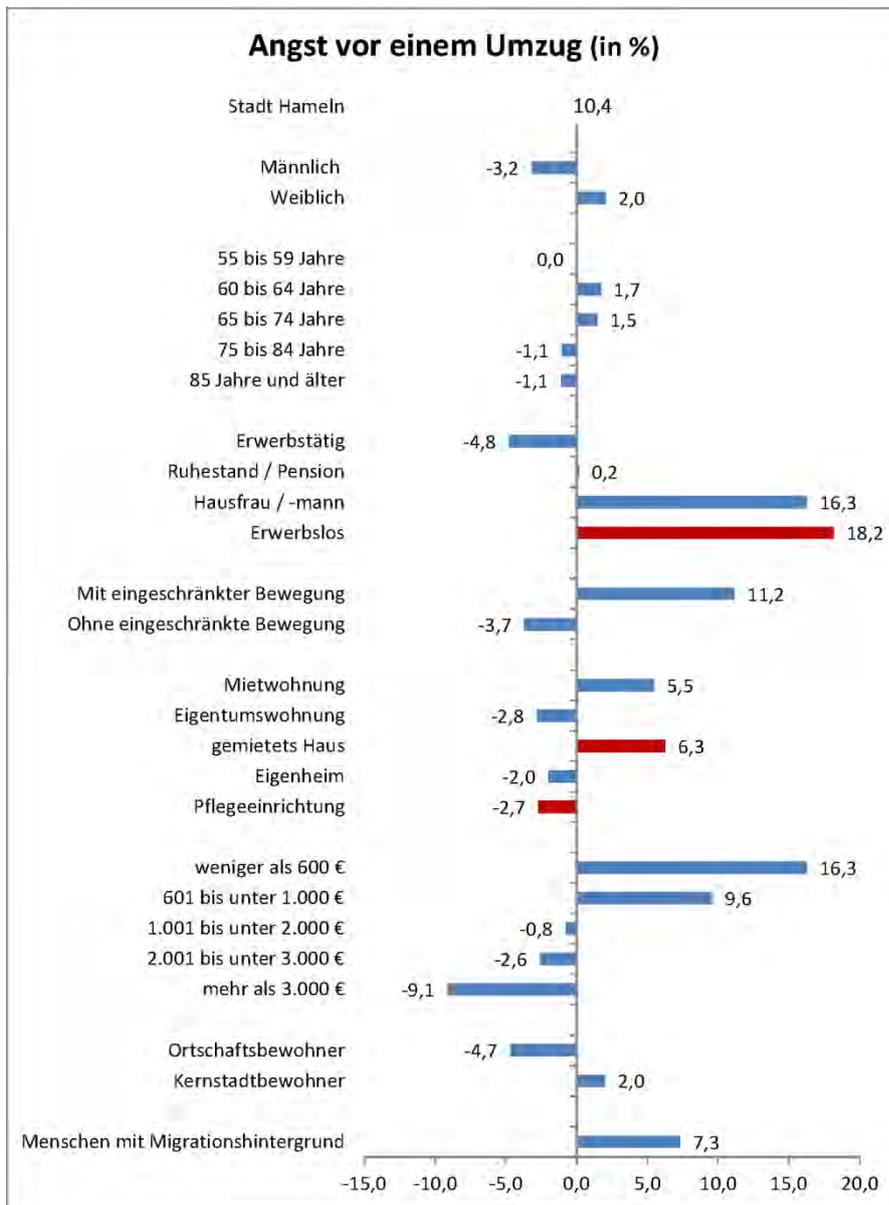


Abbildung 34 Hemmnis 4. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



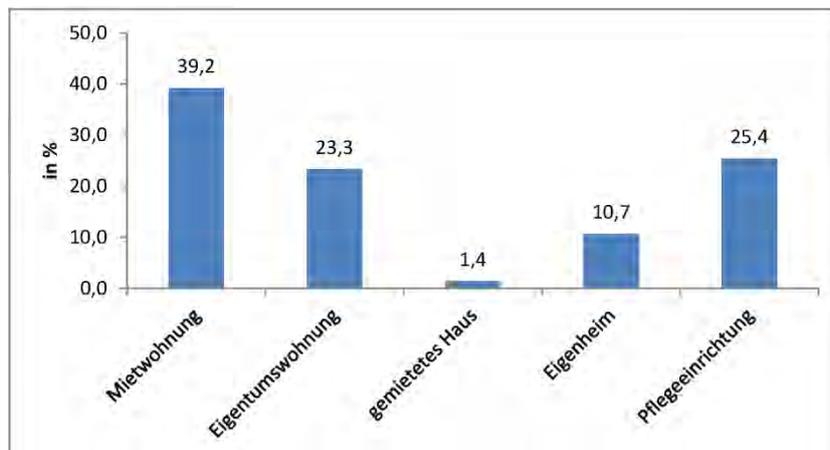
### 3.7 Künftige Wohnsituationen

Um die Nachfrage der älter werdenden Bürgerinnen und Bürger auf dem Hamelner Wohnungsmarkt besser beurteilen zu können, sollten die über 54-Jährigen auch angeben, wie ihre Wohnsituation nach einem Umzug aussehen könnte. So befassen sich die nachfolgenden Auswertungen mit einer möglichen künftigen Wohnsituation.

#### Wohnform:

Ca. 40 % der über 54-Jährigen würden in eine Mietwohnung und 23 % in eine Eigentumswohnung ziehen. Nur noch ca. 11 % würden ein Eigenheim beziehen. Beachtlich ist, dass 25 % in eine Pflegeeinrichtung ziehen würden.

Abbildung 35 Künftige Nachfrage der Wohnform. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Die Auswertung dieses potenziellen Nachfrageverhaltens nach soziodemografischen Merkmalen macht deutlich, dass mit zunehmendem Alter Eigentum (Eigentumswohnungen / Eigenheim) immer weniger nachgefragt wird.

Das Alter hat darüber hinaus auch Einfluss auf die Wahl einer Pflegeeinrichtung als künftige Wohnsituation. So nimmt die Wahrscheinlichkeit dieser Wohnform erwartungsgemäß mit zunehmendem Alter zu.

Darüber hinaus hat die finanzielle Leistungsfähigkeit entscheidende Auswirkungen auf die vorgestellte künftige Wohnform. Der Anteil derjenigen, die eine Mietwohnung beziehen würden, nimmt mit zunehmendem Einkommen deutlich ab. Umgekehrt verhält

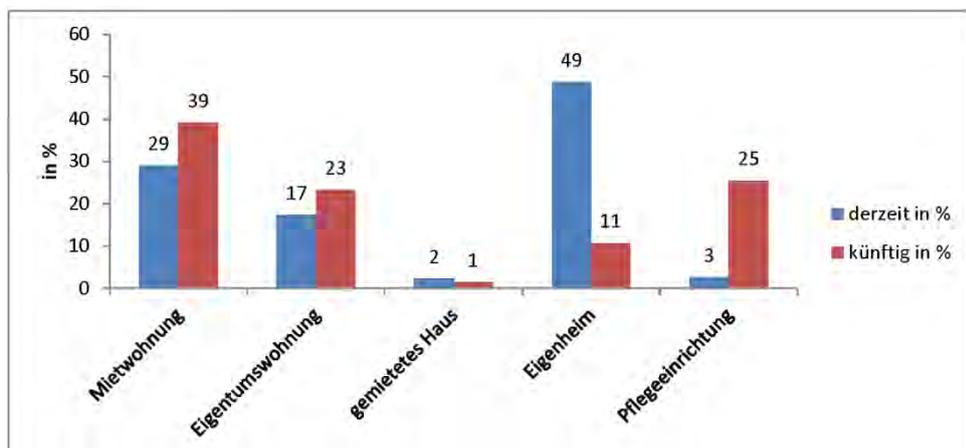
es sich hingegen mit Eigentum. Je höher das monatliche Einkommen, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass die künftige Wohnsituation eine eigentumsgebundene ist. Hinsichtlich der Erwerbssituation zeigt sich, dass vor allem die Erwerbstätigen in eine eigentumsgebundene Wohnsituation ziehen würden.

Die Abbildung 73, auf Seite 79 visualisiert die Ergebnisse.

Eine weitere Frage von Interesse ist: Wie unterscheidet sich die künftige Wohnform von der derzeitigen?

Die nachstehende Abbildung 36 zeigt deutlich, dass die Wohnformen Mietwohnung, Eigentumswohnung und Pflegeeinrichtung z.T. deutlich stärker nachgefragt werden. Vor allem Eigenheime verlieren unverkennbar an Zuspruch. Dies ist vor folgendem Hintergrund besonders interessant: Das wesentliche Umzugshemmnis ist, an Eigentum gebunden zu sein. Daher gewinnt dieser Sachverhalt im Kontext einer immer wieder aufkommenden Diskussion zur Schaffung von weiteren Baugebieten an Brisanz.

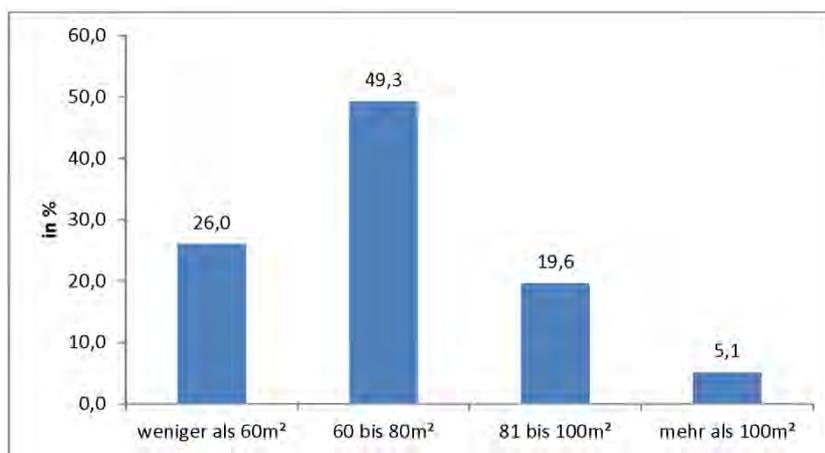
Abbildung 36 Gegenüberstellung der Wohnformen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



## Wohnraumgröße

Es sind vor allem die kleineren Wohnraumgrößen, die die über 54-Jährigen nutzen würden. So würden sich fast 50 % für Wohnraumgrößen zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup> entscheiden. 26 % würden in Wohnraum ziehen, der kleiner als 60 m<sup>2</sup> ist. Wohnraumgrößen zwischen 81 und 100 m<sup>2</sup> erscheint noch für knapp 20 % der über 54-Jährigen interessant. Deutlich uninteressanter sind Wohnraumgrößen über 100 m<sup>2</sup> (5,1 %).

Abbildung 37 Künftige Nachfrage der Wohnraumgröße. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

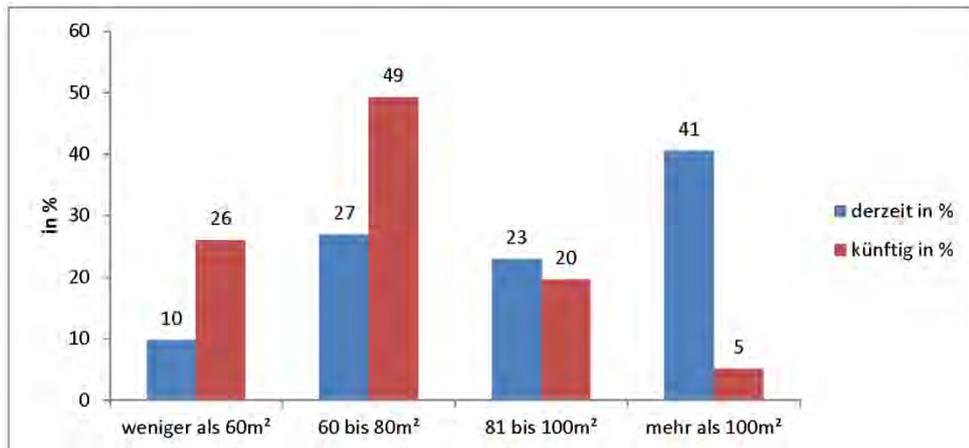


Die Auswertung des Nachfrageverhaltens nach soziodemografischen Merkmalen macht deutlich, dass die Wohnraumgröße vor allem mit dem zur Verfügung stehenden Einkommen zusammenhängt. So sind es vor allem die unteren Einkommensgruppen, die kleineren Wohnraum nachfragen würden. Bspw. würden 65 % derjenigen, denen unter 600 € monatlich zur Verfügung stehen, Wohnraum mit weniger als 60 m<sup>2</sup> wählen. Der Anteil derjenigen mit über 3.000 € monatlich liegt in dieser Größenkategorie bei 6,9 %. Hinsichtlich der Erwerbssituation kristallisiert sich bei den Wohnraumgrößen von unter 60 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> keine Gruppe deutlich heraus. Bei den größeren Wohnungen zeigt sich, dass es vor allem die Erwerbstätigen sind, die größeren Wohnraum nachfragen würden.

Hinsichtlich der Wohnraumgrößen zeigt sich auch, dass die Bürgerinnen und Bürger mit Migrationshintergrund überwiegend kleineren Wohnraum (43 % unter 60 m<sup>2</sup> & 41,9 % 60 bis 80 m<sup>2</sup>) nachfragen würden. Die Abbildung 74, auf Seite 79, visualisiert die Ergebnisse.

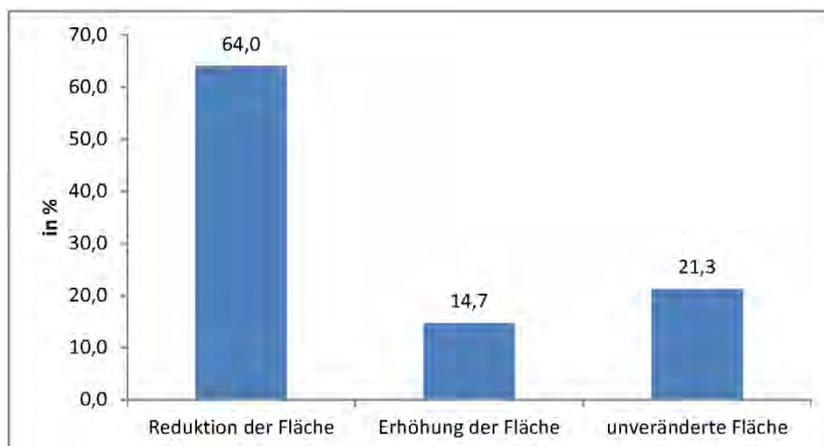
Bei der Gegenüberstellung der künftigen und der derzeitigen Wohnraumgrößen zeigt sich Folgendes: Der Anteil der kleineren und mittleren Wohnraumgrößen würde zuungunsten der größeren Wohnraumgrößen steigen.

Abbildung 38 Gegenüberstellung der Wohnraumgrößen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Ausgewertet wurde auch, wie sich die persönlichen Wohnraumgrößen verändern würden. Die nachfolgende Abbildung zeigt deutlich, dass 64 % der über 54-Jährigen ihre künftige Wohnraumgröße verringern würden. Für nur 14,7 % kommt eine Erhöhung der Wohngröße infrage. Bei 21,3 % bleibt das Wahlverhalten „stabil“.

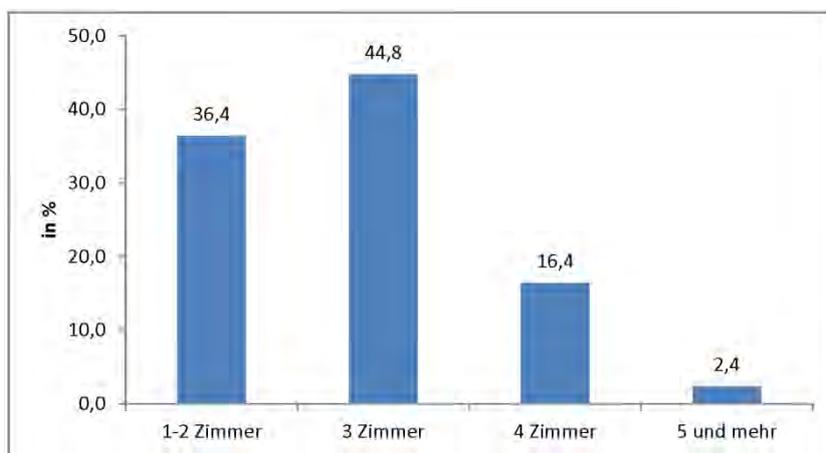
Abbildung 39 Veränderung der Wohngröße. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



## Zimmeranzahl:

Der Entwicklung der Fläche hin zu kleineren bzw. mittleren Wohngrößen folgt auch die Entwicklung der Zimmeranzahl. So sind es auch hier die 1-2-Zimmerwohnungen (36,4 %) und die 3-Zimmerwohnungen (44,8 %), die überwiegend nachgefragt würden. Deutlich weniger gefragt sind die 4-Zimmer (16,4 %) und die 5- und mehr Zimmerwohnungen (2,4 %).

**Abbildung 40** Künftige Nachfrage der Zimmeranzahl. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Die Auswertung des Nachfrageverhaltens nach soziodemografischen Merkmalen macht auch hier deutlich, dass die Ausdifferenzierung der Ergebnisse vor allem mit dem zur Verfügung stehenden Einkommen zusammenhängt. So sind es vor allem die unteren Einkommensgruppen, die kleineren Wohnraum (1-2 Zimmer) nachfragen würden. Bspw. würden 73,5 % derjenigen, denen unter 600 € monatlich zur Verfügung stehen, Wohnraum mit 1-2 Zimmern wählen. Der Anteil derjenigen mit über 3.000 € monatlich liegt in dieser Größenkategorie bei 10,9 %.

Hinsichtlich der Erwerbssituation kristallisiert sich bei den Wohngrößen von unter 4 Zimmern keine Gruppe deutlich heraus. Bei den größeren Wohnungen (> 4 Zimmer) zeigt sich, dass es vor allem die Erwerbstätigen sind, die größeren Wohnraum nachfragen würden. Abbildung 75, auf Seite 80, visualisiert die Ergebnisse.

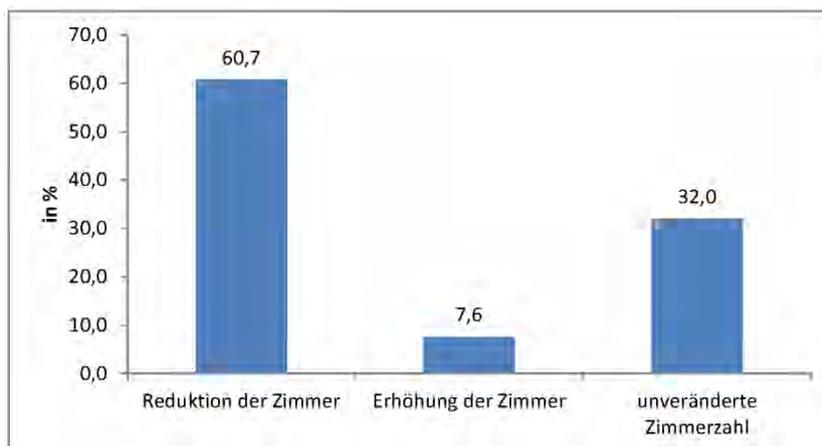
Bei der Gegenüberstellung der künftigen und der derzeitigen Zimmeranzahl zeigt sich Folgendes: Der Anteil der 1-2 Zimmer und der 3 Zimmerwohnungen würde zuungunsten der größeren Wohnungen ab 4 Zimmern steigen.

Abbildung 41 Gegenüberstellung der Zimmeranzahl. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Des Weiteren wurde ebenfalls ausgewertet, wie sich die Zimmeranzahl verändern würde. Die nachfolgende Abbildung zeigt deutlich, dass 60,7% der über 54-Jährigen ihre künftige Zimmeranzahl reduzieren würden. Für nur 7,6 % kommt eine Erhöhung der Zimmeranzahl infrage. Bei 32,0 % bleibt das Wahlverhalten „stabil“.

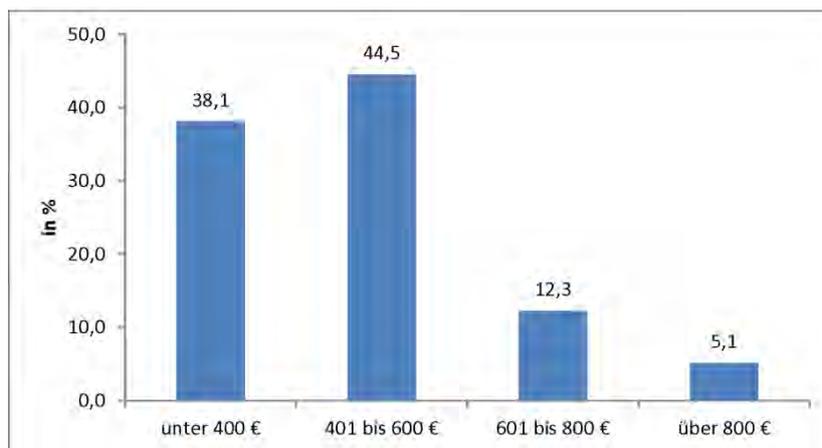
Abbildung 42 Veränderung der Zimmeranzahl. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



## Monatliche Kosten:

Für die künftige Wohnsituation würden 82,6 % der über 54-Jährigen bis zu 600 € im Monat ausgeben (Aufsummierung der Kategorien unter 400 € und 400 bis 600 €). Nur 17,4 % würden mehr als 600 € zur Finanzierung der Wohnsituation bezahlen (Aufsummierung der Kategorien 601 bis 800 € & über 800 €).

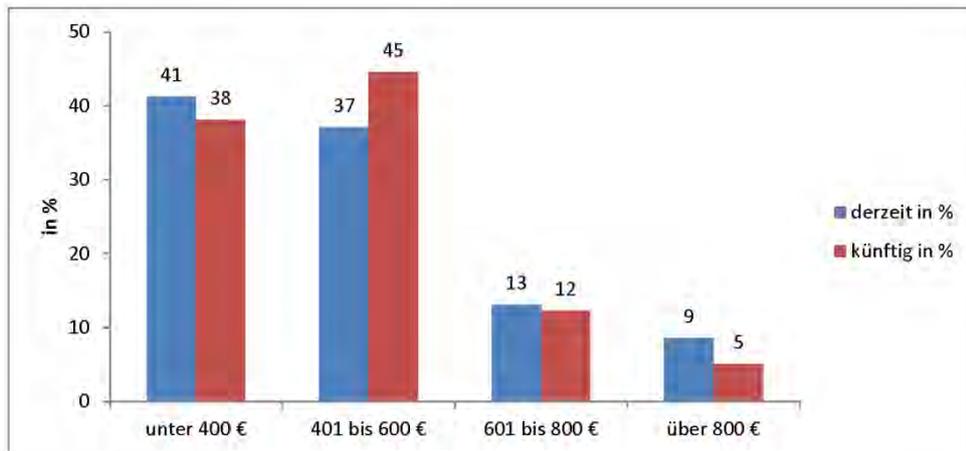
**Abbildung 43** Künftige Nachfrage der mtl. Kosten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Die Auswertung des Nachfrageverhaltens nach soziodemografischen Merkmalen macht ebenfalls deutlich, dass die Ausdifferenzierung der Ergebnisse vor allem mit dem zur Verfügung stehenden Einkommen zusammenhängt. So sind es vor allem die unteren Einkommensgruppen, die maximal 600 € für ihre Wohnsituation ausgeben würden. Betrachtet man die Verteilung der mtl. Kosten über 600 € auf das zur Verfügung stehende Einkommen, so wird deutlich, dass nur 3 % der Menschen mit einem Einkommen bis 1.000 € für ihre Wohnsituation über 600 € ausgeben würden. Jedoch 20,2 % derjenigen, die über ein Einkommen zwischen 2.001 bis 3.000 € verfügen würden mtl. Kosten von über 600 € für ihre Wohnsituation tragen. Bei den über 54-Jährigen, denen mehr als 3.000 € zur Verfügung stehen, sind es sogar 43,5 %. Abbildung 76, auf Seite 80, visualisiert die Ergebnisse.

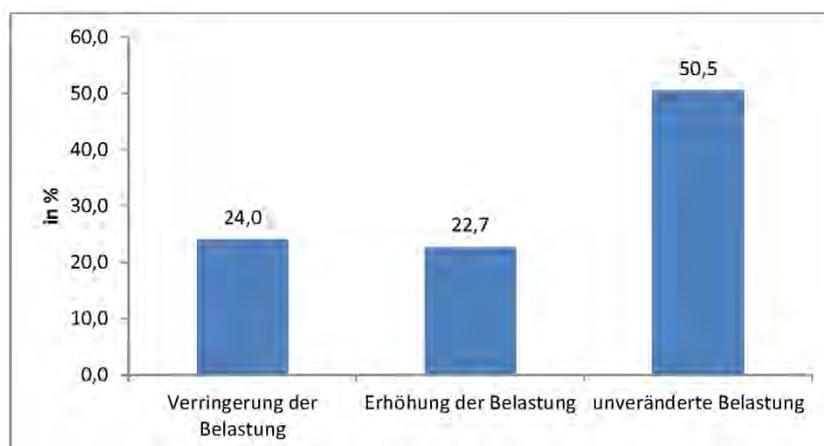
Bei der Gegenüberstellung der bisherigen mtl. Kosten mit den künftigen wird deutlich, dass ein Großteil der über 54-Jährigen bereit ist, mehr für die künftige Wohnsituation zu zahlen. So ist der Kostenbereich von unter 400 € leicht rückläufig, wohingegen der Bereich von 401 bis 600 € zulegt.

Abbildung 44 Gegenüberstellung der mtl. Kosten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



An dieser Stelle ist die Betrachtung der persönlichen Belastung und deren Veränderung sehr interessant. Während im Rahmen der Fläche und der Zimmeranzahl ein deutlicher Trend zur Reduktion festzustellen ist, kann dies für die Entwicklung der mtl. Belastung nicht festgestellt werden. So hält sich eine Verringerung der Belastung (24,0 %) mit einer Erhöhung (22,7 %) nahezu die Waage. Es zeigt sich, dass die meisten Bürgerinnen und Bürger über 54 Jahre unverändert viel Geld zu Realisierung der Wohnsituation zahlen würden. Des Weiteren zeigt sich eine Bereitschaft zu kleinerem Wohnraum bei gleichbleibender finanzieller Belastung.

Abbildung 45 Veränderung der mtl. Kosten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



### 3.8 Künftige Wohnsituation der real Umziehenden

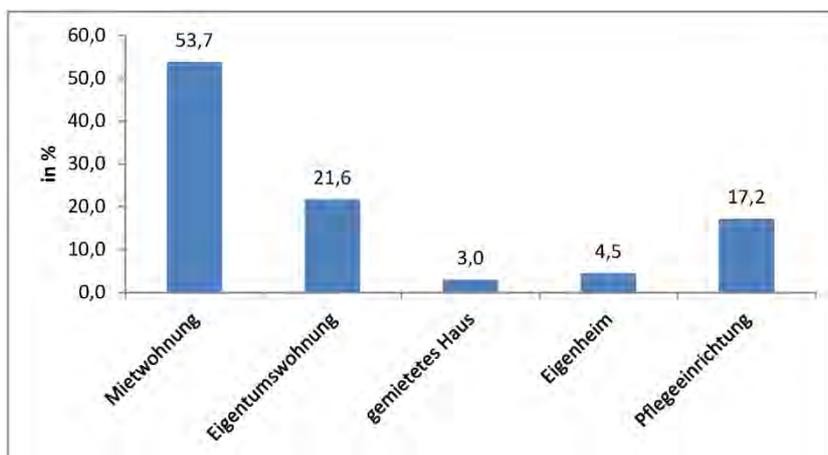
Im Folgenden wurden die Wohnwünsche derer ausgewertet, die angaben konkret umziehen zu wollen. Diese Differenzierung macht es möglich, eine reale Wohnraumnachfrage abzubilden.

Eine Auswertung nach soziodemografischen Merkmalen ist aufgrund der ungenügenden Fallzahlen nicht möglich (Mietwohnung / soziodemografisches Merkmal / Umzugsplanung).

#### Wohnform:

Mehr als die Hälfte der über 54-Jährigen, die konkret einen Umzug planen, werden in eine Mietwohnung und 21,6 % in eine Eigentumswohnung ziehen. Nur 4,5 % beziehen ein Eigenheim. Darüber hinaus zeigt sich, dass 17,2 % in eine Pflegeeinrichtung ziehen werden.

Abbildung 46 Künftige Nachfrage der Wohnform real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

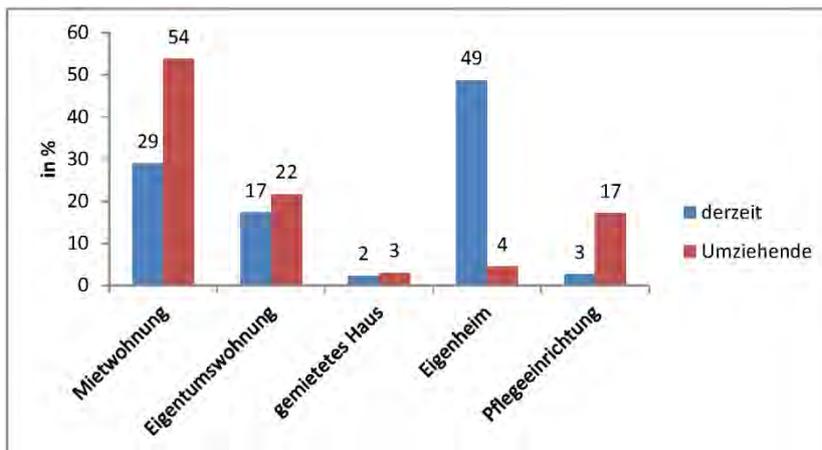


Wie unterscheidet sich die künftige Wohnform von der derzeitigen?

Die nachstehende Abbildung 47 zeigt deutlich, dass die Wohnformen Mietwohnung, Eigentumswohnung und Pflegeeinrichtung deutlich zulegen können.

Vor allem Eigenheime verlieren auch bei den real Umziehenden deutlich an Zuspruch. Des Weiteren wird deutlich, dass die real Umziehenden noch häufiger die Wohnform „Mietwohnungen“ wählen als dies generell der Fall wäre.

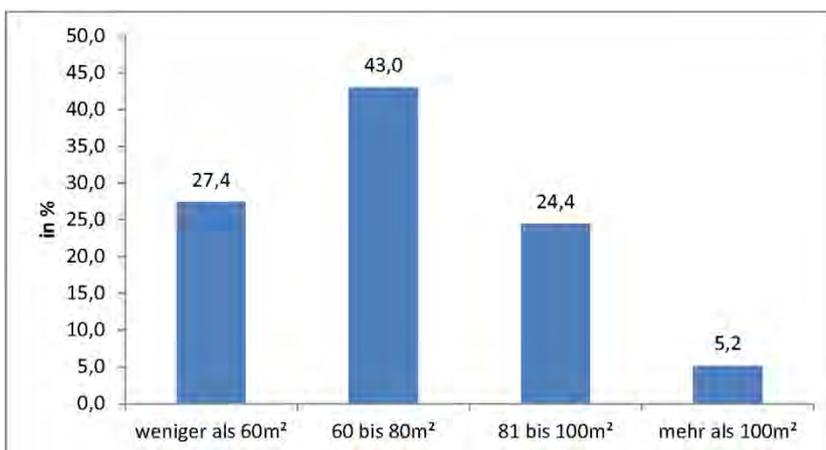
Abbildung 47 Gegenüberstellung der Wohnform real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



### Wohngröße

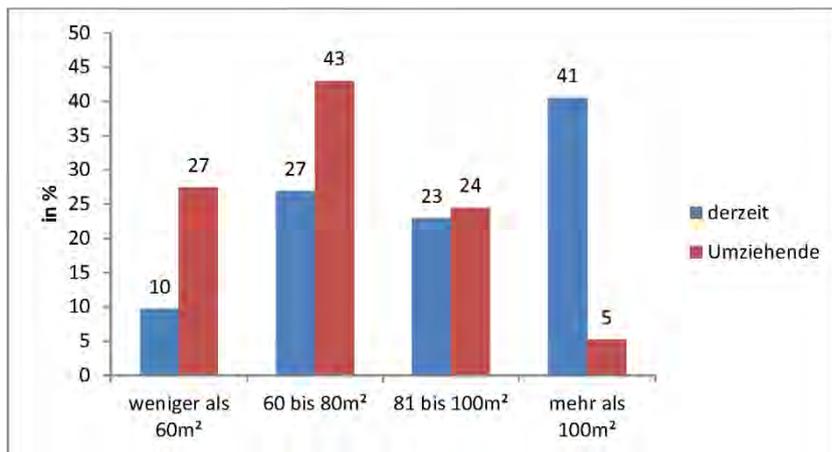
Entgegen der allgemeinen Betrachtung künftiger Wohngrößen bevorzugen die real Umziehenden im Alter von über 54 Jahren folgende Größenaufteilung: 43 % ziehen in Wohnraum mit einer Größenordnung zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup>. 27,4 % zieht in Wohnraum, der kleiner als 60 m<sup>2</sup> ist. Für Wohngrößen zwischen 81 und 100 m<sup>2</sup> entscheiden sich noch 24,4 % der über 54-Jährigen Umziehenden. Deutlich uninteressanter sind auch hier Wohngrößen über 100 m<sup>2</sup> (5,2 %).

Abbildung 48 Künftige Nachfrage Wohngröße real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



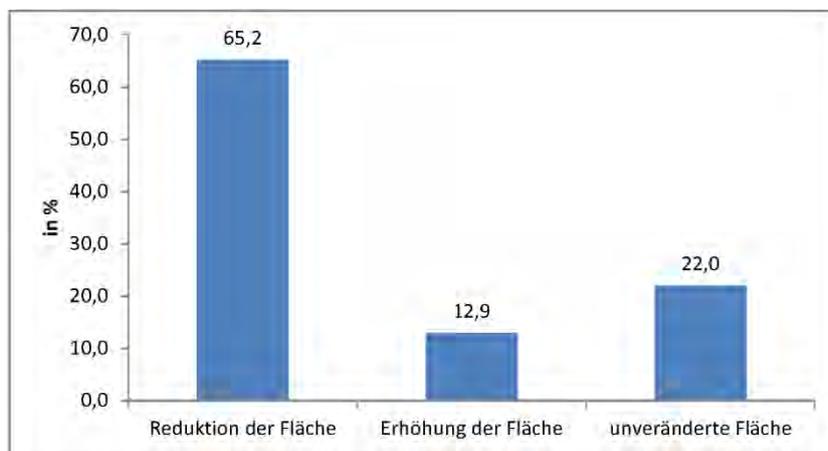
Bei der Gegenüberstellung der künftigen Wohngrößen und der derzeitigen zeigt sich Folgendes: Auch die real Umziehenden entscheiden sich für die kleineren und mittleren Wohngrößen zuungunsten der größeren Wohngrößen.

Abbildung 49 Gegenüberstellung Wohngröße real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Des Weiteren wurde auch an dieser Stelle ausgewertet, wie sich die persönliche Wohngröße verändern wird. Die nachfolgende Abbildung zeigt deutlich, dass 65,2% der über 54-Jährigen, die konkret planen umzuziehen, ihre künftige Wohngröße verringern werden. Nur 12,9 % der Umziehenden erhöht durch den Umzug die Wohngröße. Bei 22,0 % bleibt die Wohngröße „stabil“.

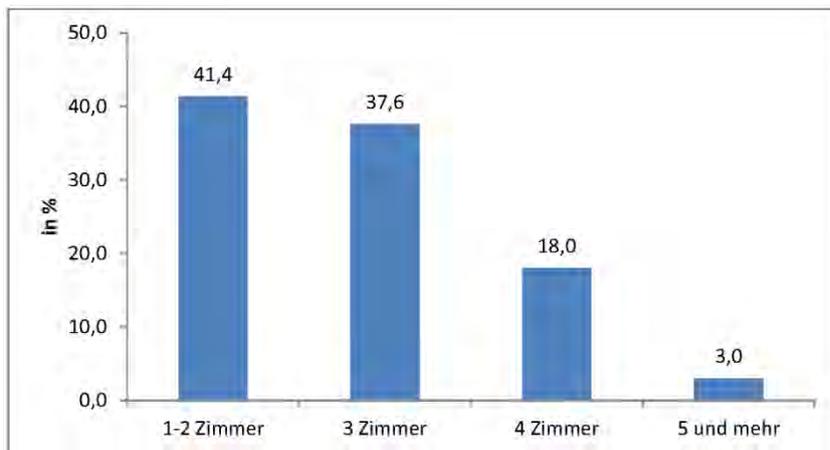
Abbildung 50 Veränderung der pers. Wohngröße real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



## Zimmeranzahl:

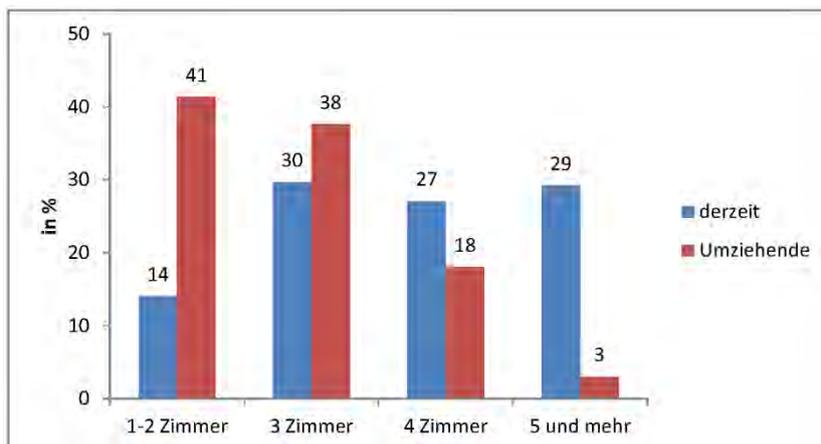
Der Entwicklung der Wohngrößen hin zu kleineren bzw. mittleren Wohngrößen folgt auch die Entwicklung der Zimmeranzahl. So sind es auch hier die 1-2-Zimmerwohnungen (41,4 %) und die 3-Zimmerwohnungen (37,6 %), die überwiegend nachgefragt werden. Deutlich weniger nachgefragt werden die 4-Zimmer (18,0 %) und die 5- und mehr Zimmerwohnungen (3,0 %). Es zeigt sich auch, dass die real Umziehenden deutlich häufiger 1-2-Zimmerwohnungen wählen, als dies der Durchschnitt tut (Umziehende 41,4 % und Durchschnitt 36,4 %).

Abbildung 51 Künftige Nachfrage Zimmeranzahl real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



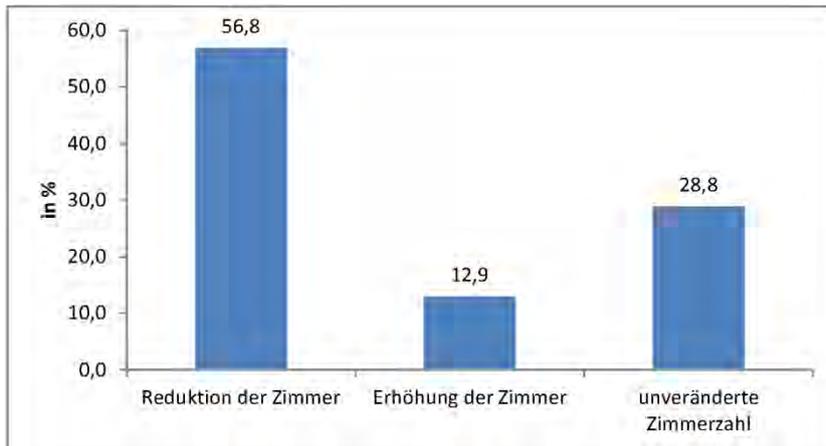
Bei der Gegenüberstellung der künftigen Zimmeranzahl und der derzeitigen zeigt sich auch hier, dass die Nachfrage der 1-2 Zimmer und der 3-Zimmerwohnungen zuungunsten der größeren Wohnungen ab 4 Zimmern steigt.

Abbildung 52 Gegenüberstellung Zimmeranzahl. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Des Weiteren wurde erneut ausgewertet, wie sich die persönliche Zimmeranzahl verändern wird. Die nachfolgende Abbildung zeigt deutlich, dass 56,8 % der über 54-Jährigen, die konkret planen umzuziehen, ihre künftige Zimmeranzahl reduzieren werden. Nur 12,9 % erhöhen die Zimmerzahl gegenüber dem jetzigem Stand. Bei 28,8 % hat der Umzug keinen Einfluss auf die Zahl der Zimmer in der neuen Wohnsituation.

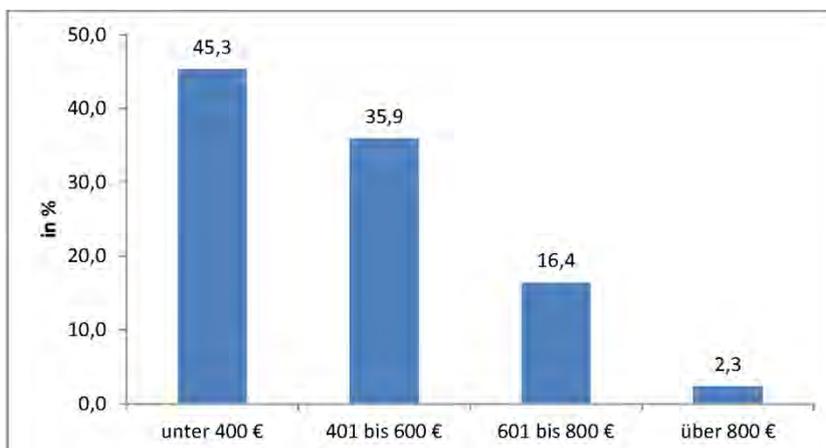
**Abbildung 53 Veränderung der pers. Zimmeranzahl real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).**



Monatliche Kosten:

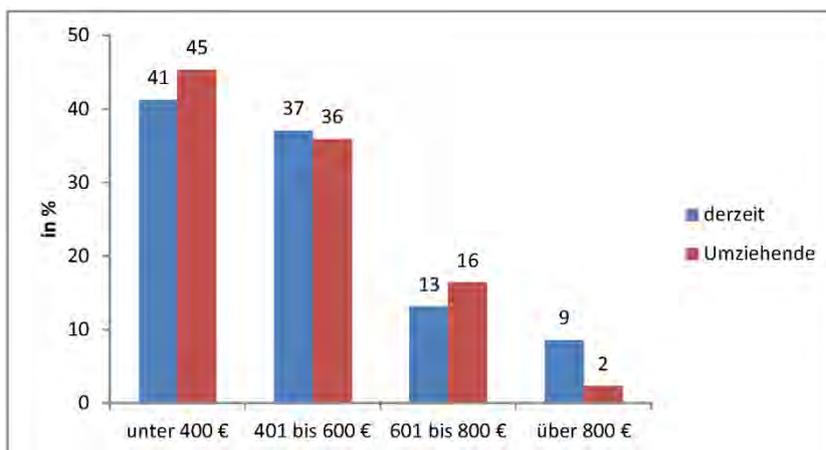
Für die neu zu beziehende Wohnsituation werden 81,2 % der über 54 – Jährigen bis zu 600 € im Monat ausgeben (Aufsummierung der Kategorien unter 400 € & 400 bis 600 €). Nur 18,7 % werden mehr als 600 € für ihre künftige Wohnsituation bezahlen (Aufsummierung der Kategorien 601 bis 800 € und über 800 €).

**Abbildung 54 Künftige Nachfrage mtl. Kosten real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).**



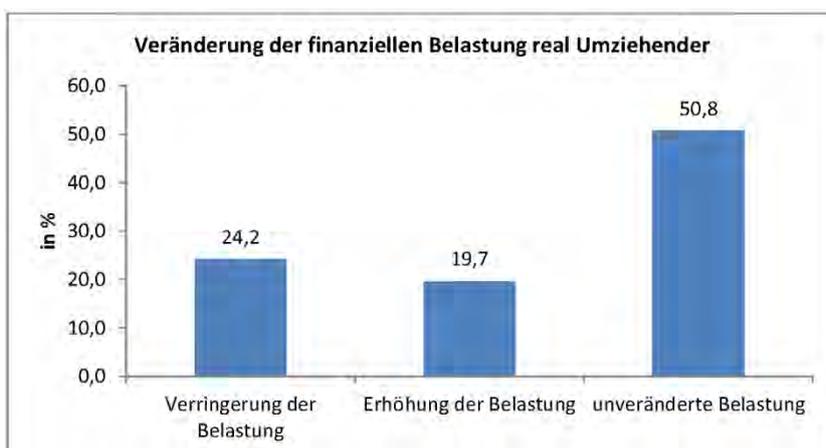
Bei der Gegenüberstellung der bisherigen mtl. Kosten mit den künftigen wird deutlich, dass wenige der über 54-Jährigen, die konkret einen Umzug planen, bereit sind, mehr für die künftige Wohnsituation zu zahlen. So nimmt der Kostenbereich von unter 400 € zu, wohingegen der Bereich von 401 bis 600 € leicht rückläufig ist. Ähnlich verhält es sich im höherpreisigen Segment. Der Bereich von 601 bis 800 € nimmt zu, wohingegen der Bereich von über 800 € rückläufig ist.

Abbildung 55 Gegenüberstellung mtl. Kosten real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Die Betrachtung der persönlichen Belastung und deren Veränderung ist auch an dieser Stelle sehr interessant. Während bei der Fläche und der Zimmeranzahl ebenfalls ein deutlicher Trend zur Reduktion festzustellen ist, kann auch für die real Umziehenden das Bestreben nach einer unveränderten Belastung festgestellt werden. So steht eine Verringerung der Belastung mit 24,2 % einer Erhöhung mit 22,7 % der unveränderten Belastung mit 50,8 % gegenüber.

Abbildung 56 Veränderung der pers. Zimmeranzahl real Umziehender. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

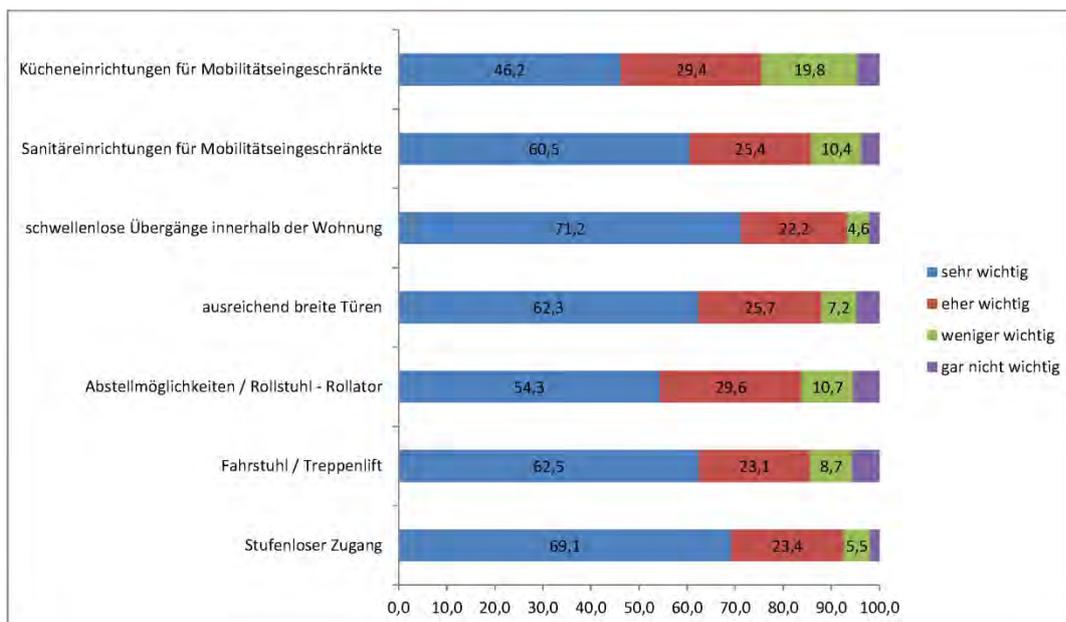


### 3.9 Beurteilung der künftigen Barrierefreiheit

Neben der Beschreibung einer möglichen künftigen Wohnsituation wurden die über 54-Jährigen noch darüber befragt, welche Ausstattungsmerkmale zur Verbesserung der Barrierefreiheit ihnen wichtig sind.

Die Ergebnisse zeigen, dass alle angesprochenen Merkmale für die älteren Bürgerinnen und Bürger wichtig sind, es aber Unterschiede im Detail gibt. Für die meisten Bürgerinnen und Bürger über 54 Jahre sollte ein altersgerechter Wohnraum vor allem über schwellenlose Übergänge innerhalb der Wohnsituation verfügen. Es sollte darüber hinaus die Möglichkeit bestehen, die Wohnung ohne Stufen zu erreichen, die Türen sollten so breit sein, dass sie ohne Probleme mit Rollstuhl oder Rollator zu durchqueren sind, und auch auf das Vorhandensein eines Fahrstuhls wird Wert gelegt.

Abbildung 57 Bewertung best. Ausstattungsmerkmale. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



## 4. Zusammenfassung

Die vorangegangenen Untersuchungen (Wohnungsmarktbericht 2013 und Wohnraumversorgungskonzept 2014) haben deutlich gemacht, dass der demografische Wandel ein entscheidender Grund für die Ausdifferenzierung der Wohnraumnachfrage auf dem Hamelner Wohnungsmarkt ist. So wird im Jahr 2031 der Anteil der Bürgerinnen und Bürger über 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung Hamelns 29,9 %<sup>11</sup> betragen. Mit den Ergebnissen der Befragung „Wohnen im Alter 2015“ stellt die Stadt Hameln umfangreiche Informationen zu:

- der aktuellen Wohnsituation,
- der konkreten Umzugsplanung zur Verfügung und
- skizziert, wie die künftige Nachfrage der älteren Bürgerinnen und Bürger aussehen könnte.

Besonders für externe Akteure, wie die hiesige Wohnungswirtschaft und die kommunale Wohnungs- und Sozialpolitik wird damit eine detaillierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage geschaffen.

### Vorgehensweise

Die Ergebnisse beruhen auf einer postalischen Befragung, die am 4. Mai 2015 durchgeführt wurde. Insgesamt wurden 2.468 Bürgerinnen und Bürger mit Hilfe einer geschichteten Zufallsauswahl ermittelt und angeschrieben. Zum Einsendeschluss erreichten die Stadt Hameln 915 auswertbare Fragebögen, dies entspricht einer Rücklaufquote von 37,2 %. Nach Prüfung der Repräsentativität konnte festgestellt werden, dass die Verteilung nach soziodemografischen Merkmalen (Alter / Geschlecht / Wohnlage) der Antwortenden, der Verteilung der Grundgesamtheit (Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hameln über 54 Jahre) entspricht. Die Repräsentativität ist damit gegeben.

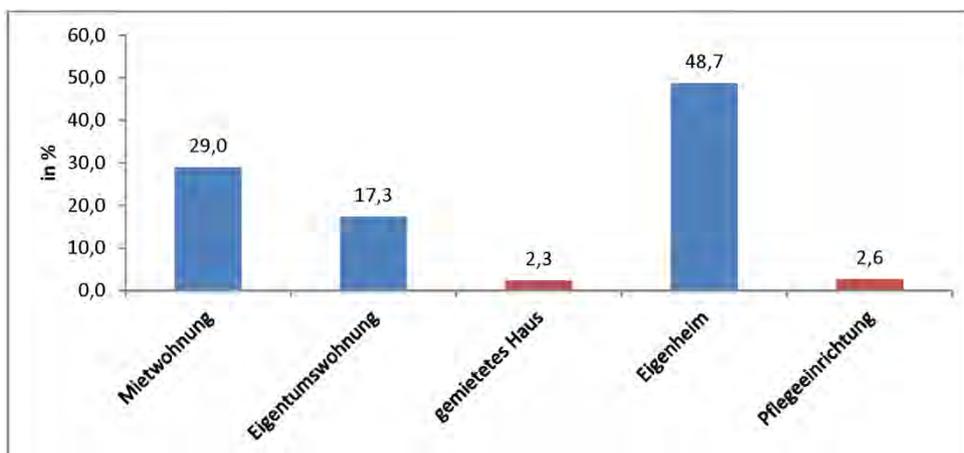
---

<sup>11</sup> Vgl. Bevölkerungsprognose. Statistische Daten der Stadt Hameln 2014. Datengrundlage LSN.

## Aktuelle Wohnsituation

In Hameln wohnen 66 % der über 54-Jährigen im Eigentum (48,7 % im Eigenheim und 17,3 % in Eigentumswohnungen) und 31,3 % zur Miete, der überwiegende Teil davon in Mietwohnungen. Über drei Viertel der über 54-Jährigen wohnen seit mehr als 10 Jahren in ihrer aktuellen Wohnsituation. Der überwiegende Teil bewohnt derzeit größeren Wohnraum. So liegt der Anteil bei 63,4 %, die Wohnraum über 81 m<sup>2</sup> nutzen (davon 40,5 % mehr als 100 m<sup>2</sup>). Die aktuelle Wohnsituation belastet mehr als drei Viertel der über 54-Jährigen mit weniger als 600 € mtl (41,2 % unter 400 € / 37,1 % 401 bis 600 €).

Abbildung 58 Aktuelle Wohnsituation: Wohnform. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



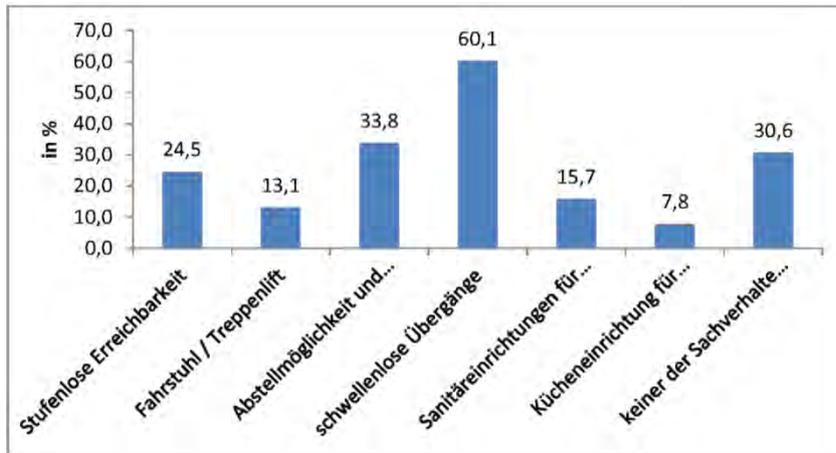
## Beurteilung der derzeitigen Barrierefreiheit

Die Befragten wurden gebeten anzugeben, über welche Aspekte der Barrierefreiheit ihre derzeitige Wohnsituation verfügt. Der überwiegende Teil der über 54-Jährigen bewohnt Wohnraum mit schwellenlosen Übergängen (60,1 %). Immerhin ein Drittel verfügt noch über ausreichend breite Türen und Abstellmöglichkeiten für Rollstuhl und Rollator. Nur noch ein Viertel erreicht den Wohnraum stufenlos.

Außerdem zeigt sich, dass nahezu ein Drittel der über 54-Jährigen in Wohnraum wohnt, der über keinen der aufgeführten Aspekte der Barrierefreiheit verfügt.

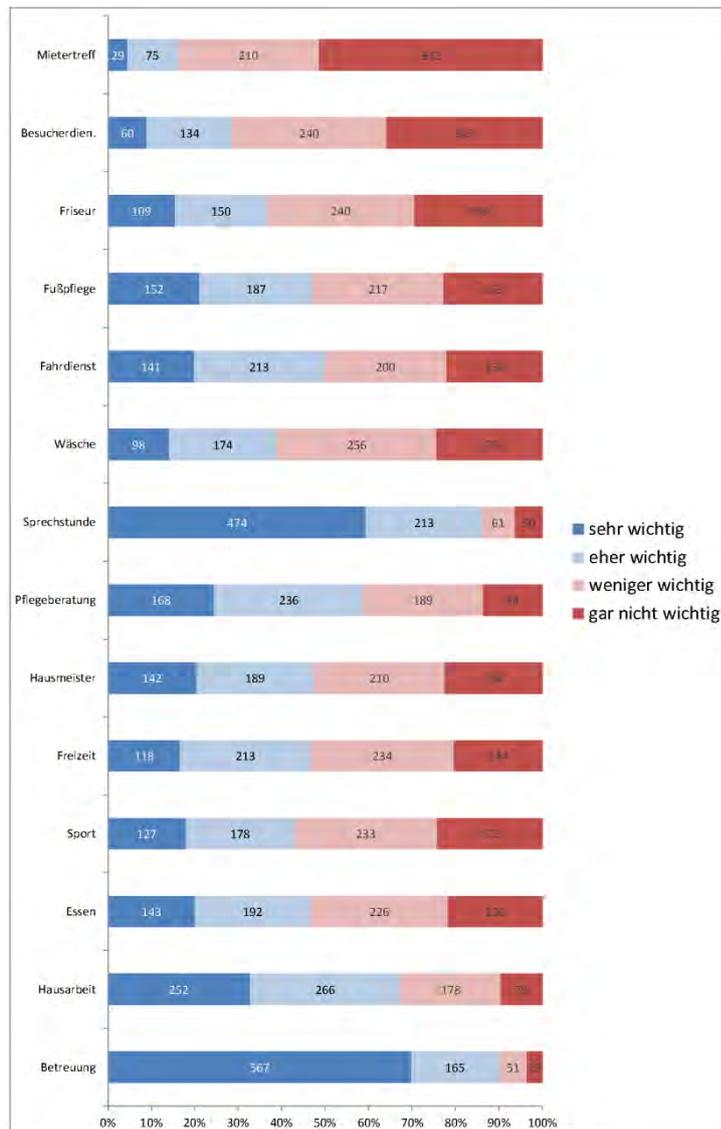
Hinsichtlich der Wohnform zeigen sich ebenfalls deutliche Unterschiede. Besonders Bürgerinnen und Bürger, die im Eigentum wohnen, verfügen eher über eine bessere barrierefreie Situation, als dies bei Bewohnern von Mietwohnungen der Fall ist.

Abbildung 59 Derzeitige Barrierefreiheit. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



## Auswertung haushaltsnaher Dienstleistungen und ähnlicher Angebote

Abbildung 60 Beurteilung von Diensten und Angeboten. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).

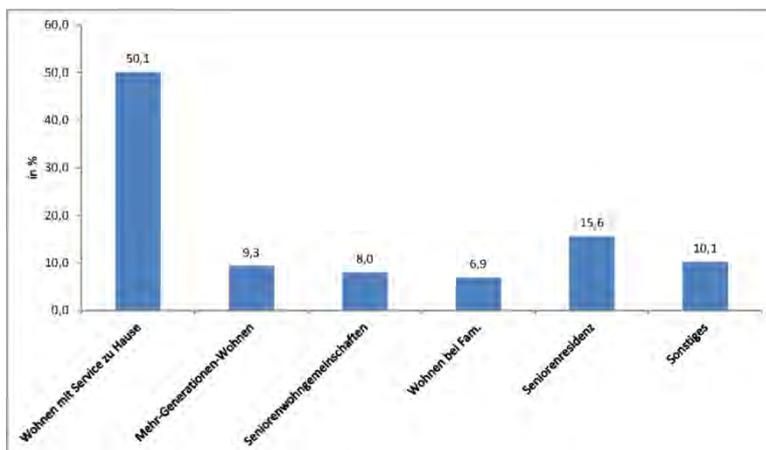


Die Befragten gaben an, dass vor allem die Betreuung und Versorgung im Krankheitsfall ( $\emptyset$  1,44), die ärztliche Sprechstunde vor Ort ( $\emptyset$  1,61), eine Hausarbeits- und Putzhilfe ( $\emptyset$  2,09) und eine Pflegeberatung ( $\emptyset$  2,30) wichtig wären. Weniger wichtig sind eine Mietertreff ( $\emptyset$  3,31) sowie die Angebote Besuchsdienste ( $\emptyset$  2,98) und Wäscheservice ( $\emptyset$  2,71).

### „Alternative“ Wohnformen

Die meisten Menschen streben auch im Alter ein selbstbestimmtes Wohnen an. Dies wird durch die Ergebnisse auf die Frage, welche der angegebenen Wohnformen sie bevorzugen, deutlich. So wählten über 50 % das Wohnen mit Service zu Hause, gefolgt von Seniorenresidenzen mit 15,6 %.

Abbildung 61 Potenziell nachgefragte „alternative“ Wohnformen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



### Umzugsplanungen

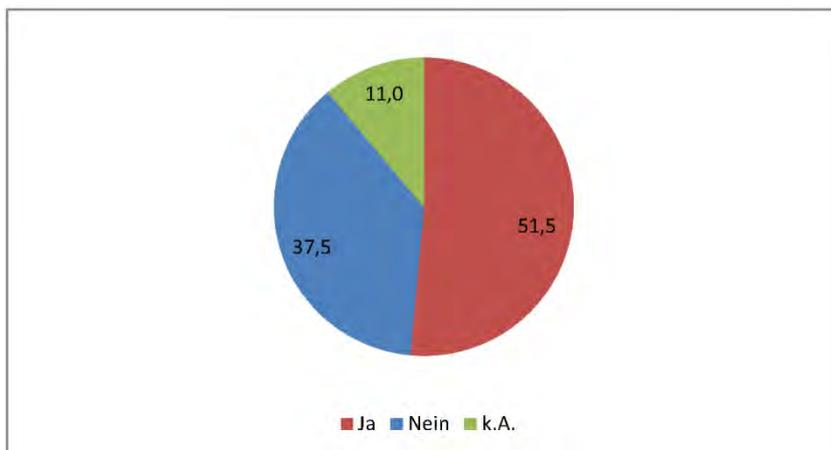
Über 16 % der Befragten planen einen Umzug. Es sind vor allem die über 65-Jährigen, die einen Umzug planen und über weniger als 2.000 € Haushaltsnettoeinkommen verfügen. Bürgerinnen und Bürger mit einer körperlichen Beeinträchtigung gaben überdurchschnittlich oft an, einen konkreten Umzug zu planen.

Diejenigen, die einen Umzug planen ziehen vor allem aus alters- bzw. gesundheitsbedingten Gründen (47,2 %) um, oder die derzeitige Wohnsituation ist zu groß (31,9 %) bzw. es steht ein Umzug in eine barrierefreie Wohnung an (27,1 %).

Das Umzugsziel liegt dabei vor allem in der Kernstadt (77,3 %) für nur 7,3 % liegt das Umzugsziel in den Ortschaften und 15,4 % werden im Zuge ihrer Umzugsplanungen den Landkreis verlassen.

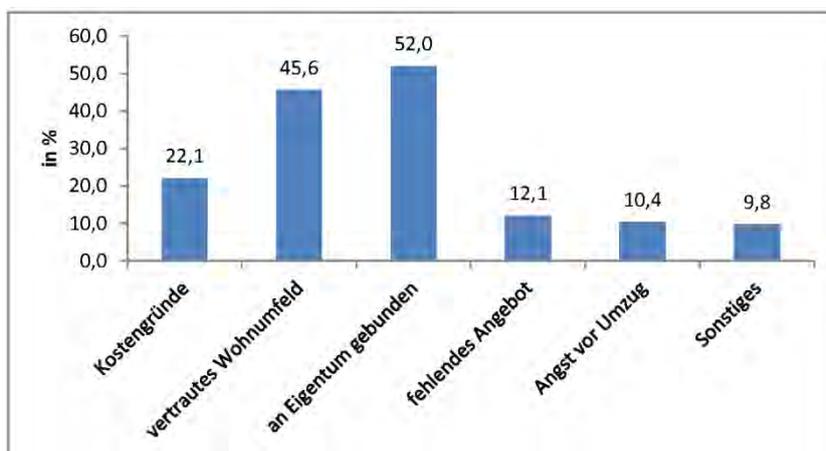
Gefragt wurde auch, ob es konkrete Gründe gibt, die einer Veränderung der jetzigen Wohnsituation im Wege stehen.

Abbildung 62 Bestehen Umzugshemmnisse? (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Es zeigt sich, dass mehr als 51 % der über 54-Jährigen Gründe sieht, die einem Umzug im Wege stehen. Die häufigsten Gründe, die genannt wurden, waren, „an Eigentum gebunden“ (52 %) bzw. „vertrautes Wohnumfeld“ (45,6 %).

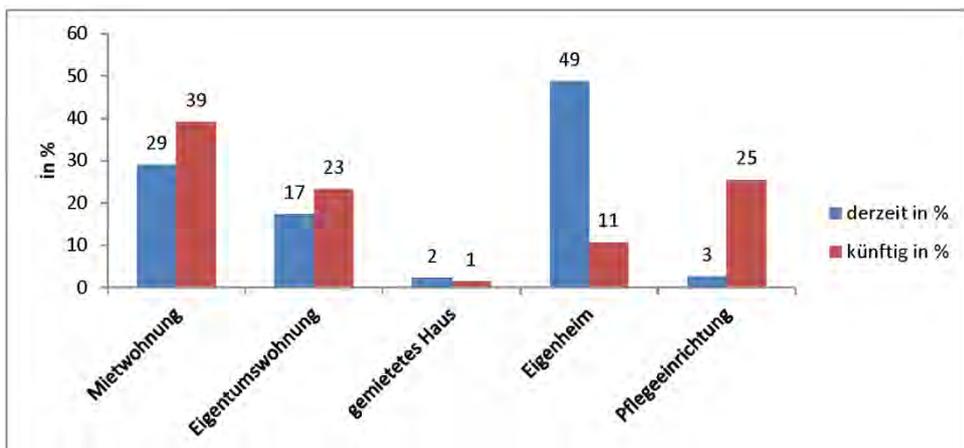
Abbildung 63 Hemmnisse. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



## Künftige Wohnsituation

Der überwiegende Teil der Bürgerinnen und Bürger würde in Miet- bzw. Eigentumswohnungen ziehen (39,2 % und 23,3 %). Bei der Gegenüberstellung der Wohnform wird dabei deutlich, dass sich eine potenzielle künftige Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen sowie Pflegeeinrichtungen zu Ungunsten von Eigenheimen herauskristallisiert.

Abbildung 64 Gegenüberstellung der Wohnformen. (Quelle: Wohnen im Alter 2015).



Die Wohnraumgrößen liegen dabei überwiegend unter 80 m<sup>2</sup>. So würden 26 % Wohnraum beziehen, der weniger als 60 m<sup>2</sup> misst und 49,3 % würde in Wohnraum zwischen 60 bis 80 m<sup>2</sup> ziehen. Nur 24,7 % würde Wohnraum der größer als 81 m<sup>2</sup> ist beziehen. Bei den Wohnraumgrößen zeigt sich, dass es vor allem kleinerer Wohnraum ist, der künftig zu Ungunsten von Wohnraum über 81 m<sup>2</sup> nachgefragt werden würde.

Was soll der künftige Wohnraum kosten? 38,1 % würden weniger als 400 € zahlen wollen und 44,5 % bis zu 600 €. Nur 17,4 % wären bereit, mehr als 600 € für einen möglichen künftigen Wohnraum zu zahlen. Interessant ist dabei die Veränderung der bisherigen zu den möglichen künftigen Belastungen. So würden über 50,5 % unverändert viel für einen möglichen künftigen Wohnraum zahlen. 22,7 % wären darüber hinaus bereit, mehr zu zahlen, als sie das bisher tun. Besonders interessant ist dies vor dem Hintergrund, dass die künftige Wohnsituation mit einer deutlichen Reduzierung der Wohnfläche und der Anzahl der Zimmer einhergeht.

## Fazit

Es hat sich gezeigt, dass 17 % der Befragten konkret einen Umzug planen. Überträgt man dieses Ergebnis auf die städtische Ebene bedeutet das, dass sich ca. 3.700 Personen vorstellen können, ihre Wohnsituation zu verändern. Die meisten Bürgerinnen und Bürger möchten in die Kernstadt Hamelns ziehen.

Wie könnte die zukünftige Wohnraumnachfrage der über 54-Jährigen aussehen? Die Nachfrage wird sich vor allem auf Miet- und Eigentumswohnungen beziehen. Gesucht werden Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 81 m<sup>2</sup>, die über zwei bis drei Zimmer verfügen.

Die Befragten sind bereit, je nach Ausstattung und Größe der Wohnung bis zu 600 € (Netto-Kaltmiete) für das Wohnen im Alter zu zahlen. Der künftige Wohnraum sollte mindestens über eine stufenlose Erreichbarkeit, schwellenlose Übergänge und ausreichend breite Türen für Rollstuhl bzw. Rollator verfügen. Auch das Vorhandensein eines barrierefreien Bades wird von über 60 % der Befragten als sehr wichtig eingestuft.

Die Verbindung zwischen Wohnen und Servicedienstleistungen rund um das Alter wird von den meisten befragten Bürgerinnen und Bürgern ebenfalls begrüßt.

Das unmittelbare Umfeld sollte darüber hinaus über folgende Angebote und Dienste verfügen: Eine ärztliche Sprechstunde vor Ort, Betreuung und Versorgung im Krankheitsfall, die Möglichkeit, eine Hausarbeits- und Putzhilfe zu beschäftigen, sowie eine Pflegeberatung.

Weiteres Vorgehen:

Aufbauend auf dieser Befragung soll eine Broschüre erarbeitet werden, die privaten und gewerblichen Marktteilnehmern die Daten der Befragung zur Verfügung stellt. Darüber hinaus werden die Ergebnisse mit den verschiedenen Fachplanungen weiter diskutiert und beraten.

