

# WOHNSITUATION VON SENIOREN IN AIDLINGEN

Ergebnisse einer Umfrage

Eine Untersuchung im Rahmen des baden-württembergischen  
Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

September 2015

Auftraggeber:

Gemeinde Aidlingen und Landkreis Böblingen

Gefördert durch das  
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

Auftragnehmer:

ÖKONSULT GbR - Stefan Flaig und Andreas Greiner  
[www.oekonsult-stuttgart.de](http://www.oekonsult-stuttgart.de)



## Einleitung

Im Rahmen des baden-württembergischen Modellprojekts „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wurden in Aidlingen Seniorenhaushalte befragt, in denen der jüngste Bewohner 70 Jahre oder älter ist. Dazu wurden im Sommer 2015 insgesamt 627 Seniorenhaushalte angeschrieben und gebeten, einen zweiseitigen, standardisierten Fragebogen auszufüllen. Aus methodischen Gründen konnten über 70-Jährige, die mit jüngeren Personen zusammenleben, bei dieser Umfrage nicht erfasst werden.

Ziel der Umfrage war es, Informationen über die aktuelle Wohnsituation von Senioren zu erhalten. Zudem sollte ermittelt werden, welche Eigenschaften eine „geeignete Wohnung“ aus Sicht der Senioren aufweisen müsste, ob sie an einer Veränderung interessiert sind bzw. ob die Senioren von der Gemeinde weitere Informationen zu diesem Thema wünschen. Insgesamt konnten bei dieser Untersuchung 185 ausgefüllte Fragebögen ausgewertet werden. Diese Rücklaufquote von 29,5 % ermöglicht eine aussagekräftige Auswertung.

## Ergebnisse

### Art, Alter und Größe der von Senioren bewohnten Immobilien

Die ersten Fragen bezogen sich darauf, in welcher Art von Immobilie die Senioren in Aidlingen aktuell wohnen.

	Absolute Zahl	Anteil in Prozent
Einfamilienhaus	135	72,4 %
Doppelhaushälfte / Reihenhaus	35	18,9 %
Zwei-/Mehrfamilienhaus	6	3,2 %
Wohnung (Miete/Eigentum)	9	4,8 %
Pflegeheim	1	0,5 %

2 x keine Angaben, 2 x Mehrfachnennungen

72,4 Prozent der Befragten wohnen in einem Einfamilienhaus, 18,9 Prozent in einem Reihenhaus bzw. einer Doppelhaushälfte. Diese beiden Gruppen machen zusammen 91,3 Prozent aus. 8 Prozent der Senioren leben in einer Mietwohnung oder einem Mehrfamilienhaus.

Die Immobilien wurden im Durchschnitt im Jahr 1967 erbaut. Die Wohnungen bzw. Häuser haben durchschnittlich 125,6 Quadratmeter Fläche und 4,7 Zimmer.

32 Prozent der Senioren wohnen darin alleine, 66 Prozent zu zweit. Rund 98 Prozent der Befragten wohnen also in Ein- oder Zweipersonen-Haushalten. Nur 1 Prozent gibt an, dass im Haushalt drei oder mehr Personen wohnen.



## Personen und Wohnfläche pro Haushalt

	Anteile in %	Wohnfläche in dieser Gruppe	Wohnfläche pro Kopf
1 Personen-Haushalt	31,9 %	119,8 m <sup>2</sup>	119,8 m <sup>2</sup>
2-Personen-Haushalt	65,9 %	127,8 m <sup>2</sup>	63,9 m <sup>2</sup>
3 oder mehr Personen	1,1 %	(zu wenig Daten)	(zu wenig Daten)

Rest zu 100 %: Keine Angaben

Die zweite und dritte Spalte zeigen anschaulich das Phänomen der Altersremanenz: Senioren bleiben häufig alleine in großen Wohnungen bzw. Häusern zurück, so dass die Wohnfläche pro Kopf steigt. Dies entspricht jedoch keinem steigenden Wohnraumbedarf, sondern liegt im Wesentlichen am Wunsch der Senioren, möglichst lange in ihrer vertrauten Wohnsituation zu bleiben.

## Müssen Sie zu / in Ihrer Wohnung / Ihrem Haus Treppen steigen?

80,5 Prozent, also vier von fünf der Befragten geben an, dass sie zu / in ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus Treppen steigen müssen. Nur knapp 18 Prozent geben an, keine Treppe steigen zu müssen.

## Aktuelle Wohnsituation und Wohnbedürfnisse:

Die Umfrage sollte Informationen darüber geben, ob es zwischen der aktuellen und der als wünschenswert betrachteten Wohnsituation Unterschiede gibt. Gefragt wurde nach bestimmten Merkmalen der vorhandenen Wohnsituation und danach, welche Eigenschaften eine als „geeignet“ angesehene Wohnung aufweisen müsste.

Dazu wurden zwei Fragen gestellt:

- Welche Eigenschaften treffen auf Ihre Wohnung zu?
- Welche Eigenschaften müsste eine für Sie geeignete Wohnung aufweisen?

Die wichtigsten Ergebnisse zu diesen beiden Fragen:

- 55,1 Prozent der Befragten wünschen sich einen Aufzug, nur 3,2 Prozent (!) von ihnen hat einen im Haus.
- 62,7 Prozent wünschen sich ein barrierefreies Bad, 39,5 Prozent geben an, schon eines zu haben.
- 44,3 Prozent hätten gerne einen Hausmeister, aber nur 1,6 Prozent (!) haben so eine Hilfe vor Ort.



- Für 62,2 Prozent ist die räumliche Nähe zu „Arzt und Einkaufen“ wichtig, aber nur bei 38,4 Prozent ist dies der Fall. Die zentrale Wohnlage bzw. Erreichbarkeit von Infrastruktur ist für die Senioren ebenfalls ein ganz wichtiger Faktor.
- Soziale Kontakte im Haus wünschen sich 31,4 Prozent der Befragten. 8,6 Prozent haben dies bereits.
- 89,2 Prozent der Befragten geben an, dass sie einen Garten (oder Gartenanteil) haben. Aber nur 14,1 Prozent halten in ihrer Lebenssituation einen Garten für wünschenswert.
- Während die tatsächlich vorhandene Wohnfläche im Durchschnitt 125,6 Quadratmeter beträgt, halten die befragten Senioren eine Wohnfläche von durchschnittlich 73,0 Quadratmeter für „geeignet“.

Auf die offene Frage welche weiteren Eigenschaften eine als geeignet angesehene Wohnung aufweisen müsste, wurden genannt:

- Balkon oder Terrasse: 3x
- Ruhige Lage: 3x
- Barrierefreiheit (Dusche, Zugang zu Straße und rollstuhlgerecht): 3x
- Sowie „3-Zimmer, Küche, Bad für 2 Personen“ (2x), „alle Schönheiten des jetzigen Wohnens“, „Wahrung größtmöglicher Eigenständigkeit“, „WG“, „freie Sicht“, „50m<sup>2</sup> allein“, „gute Verkehrsanbindung (ÖPNV)“ u.a.

Die Daten zu den Fragen werden nachfolgend nochmals tabellarisch gegenübergestellt. Die Prozentzahlen geben an, zu welchen Anteilen diese Merkmale vorhanden bzw. erwünscht sind (bezogen auf Stichprobenzahl n = 185).

	Ist-Situation	Erwünschte Situation
Aufzug	3,2 %	55,1 %
Barrierefreies Bad	39,5 %	62,7 %
Hausmeister-Service	1,6 %	44,3 %
Nähe zu Arzt und Einkaufen	38,4 %	62,2 %
Soziale Kontakte im Haus	8,6 %	31,4 %
Garten / Gartenanteil	89,2 %	14,1 %
Größe in qm	125,6 m <sup>2</sup>	73,0 m <sup>2</sup>

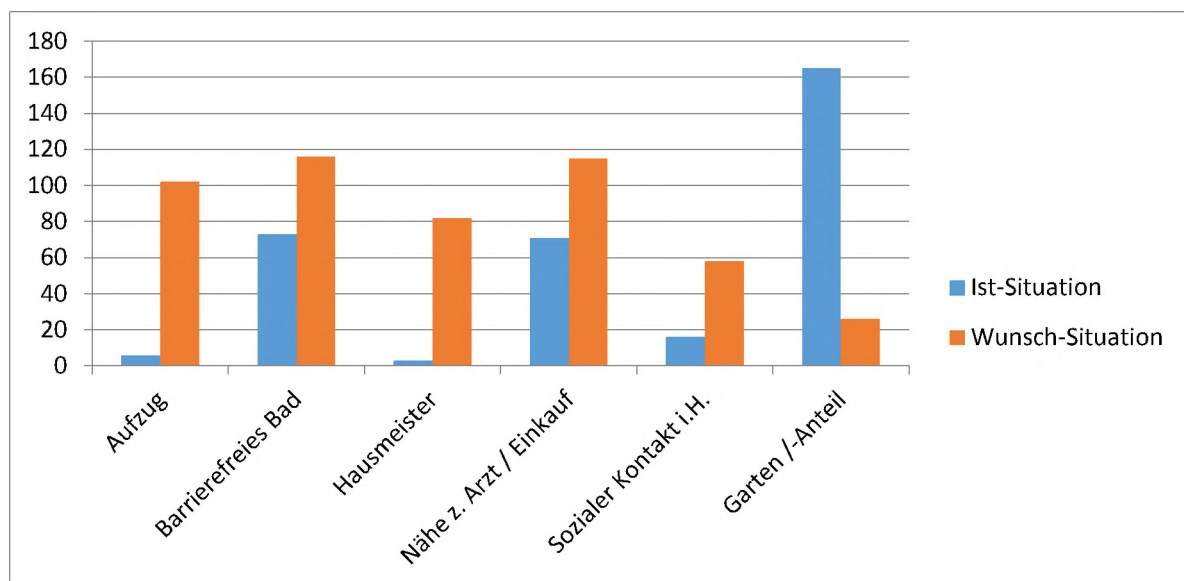
Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Umfrage, dass es bei einer ganzen Reihe von Eigenschaften eine deutliche Differenz zwischen der vorhandenen und erwünschten Wohnsituation gibt.



Anzumerken ist bei der Interpretation dieser Zahlen, dass auf die „Ist-Frage“ insgesamt 180 Senioren geantwortet haben, auf die „Wunsch-Frage“ jedoch nur 132 (bei einem Stichprobenumfang von insgesamt 185). Warum haben so viele (52) keine Angaben zu ihren Wünschen gemacht? Kreuzabfragen geben Hinweise auf die Gründe: Fast die Hälfte derjenigen, die bei der Frage nach den Eigenschaften einer „geeigneten Wohnung“ keine Punkte ankreuzt, antwortet bei einer anderen Frage: „Habe über einen Umzug in eine seniorengerechte Wohnung bisher nicht nachgedacht“ (siehe weiter unten). 6 (das entspricht etwa 11 %) geben an, bisher noch gut in ihrer Wohnung zurechtzukommen.

Das folgende Schaubild zeigt nochmals, dass zwischen der vorhandenen und erwünschten Wohnsituation deutliche Unterschiede bestehen (Angabe in absoluten Nennungen).

### Tatsächliche und erwünschte Merkmale der Wohnsituation



### Haben Sie schon einmal daran gedacht, in eine seniorengerechte Wohnung umzuziehen?

Insgesamt geben über 48,6 Prozent der Befragten an, „bisher noch gut“ in ihrer Wohnung zurecht zu kommen. 32,4 Prozent haben über diese Frage „bisher noch nicht nachgedacht“. 16,6 Prozent haben darüber nachgedacht, aber verschiedene Gründe (fehlende Angebote vor Ort bzw. „zu teuer“ oder „zu klein“) sprechen dagegen. Nur 8,1 Prozent sagen eindeutig, dass dies für sie nicht in Frage kommt. 2 Personen, das entspricht 1,1 Prozent der Stichprobe, sind bereits in eine seniorengerechte Wohnung umgezogen. Eine Person hat dies in 2016 vor („habe mein Haus an junge Familie mit Kindern verkauft“).



Andere Gründe und Kommentare, die bei der offenen Frage dazu angegeben wurden (Originalzitate):

- Zuviel Autolärm im Ort und keine guten Lebensmittelgeschäfte zu Fuß erreichbar (2x)
- Falls die eigenen Kinder früher als geplant einziehen möchten und mir ein attraktives Angebot im Umkreis von 20 km angeboten wird.
- Haben Hilfe über Diakonie
- Kein Kauf einer Wohnung – nur mieten

Die folgende Tabelle zeigt die absoluten und relativen Werte der Antworten:

	Absolute Zahl	Relativer Anteil
Ja, aber bisher komme ich noch gut in meiner Wohnung zurecht	90	48,6 %
Ja, aber eine solche Wohnung wäre für mich zu teuer	7	3,8 %
Ja, aber es aber eine solche Wohnung wäre für mich zu klein	3	1,6 %
Ja, aber es gab bisher keine geeigneten Angebote im Ort	21	11,4 %
Ja, aber das kommt für mich nicht in Frage	15	8,1 %
Ich bin bereits in eine solche Wohnung umgezogen	2	1,1 %
Nein, darüber habe ich bisher nicht nachgedacht.	60	32,4 %

Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich

### Wunsch nach mehr Informationen

Gefragt wurde danach, ob die Senioren von der Stadt mehr Informationen über eine seniorengerechte Wohnung im Ort wünschen.

	Ja	Nein	Keine Angaben
Mehr Informationen wünschen...(absolute Zahl)	18	143	24
Anteile in %	9,7 %	77,3 %	13,0 %

Knapp 10 Prozent der Befragten wünschen sich mehr „Informationen von der Gemeinde über eine seniorengerechte Wohnung im Ort“. Über 77 Prozent wünschen sich dazu keine Informationen. Eine relevante Gruppe von 13 Prozent macht dazu keine Angaben.

7 Personen (darunter ein Ehepaar) haben ihre Kontaktdaten für weitere Informationen angegeben.



### **Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen:**

Die Ergebnisse der Umfrage beschreiben die aktuellen Wohnverhältnisse der Senioren in Aidlingen, die Unterschiede zwischen dem Ist-Zustand und den Wünschen nach einer geeigneten Wohnsituation sowie das Interesse nach weiteren Informationen.

- Fast 98 Prozent der befragten Senioren wohnen allein oder zu zweit in einer im Durchschnitt 48 Jahre alten Immobilie auf einer Wohnfläche von 125,6 m<sup>2</sup>.
- Die als „geeignet“ angesehene Wohnfläche beträgt dagegen nur 73 m<sup>2</sup>.
- In Bezug auf das Vorhandensein eines Aufzugs, eines Hausmeisters, die Nähe zu Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten, die Wohnfläche sowie dem Wunsch nach einem Garten ergeben sich deutliche Unterschiede zwischen der tatsächlichen und der als „geeignet“ angesehenen Wohnsituation.
- Trotz dieser offensichtlichen Unterschiede sagen rund 48,6 Prozent der Befragten, dass sie in der bisherigen Wohnung noch „gut zurechtkommen“. 32,4 Prozent geben an, über eine Veränderung der Wohnsituation bisher nicht nachgedacht zu haben. 16,6 Prozent haben darüber nachgedacht, in eine seniorengerechte Wohnung umzuziehen, aber es fehlen nach ihren Angaben dafür geeignete Angebote (nicht vorhanden, zu klein, zu teuer).
- Knapp 10 Prozent der Befragten wünschen sich zum Thema mehr Informationen, über 77 Prozent haben daran kein Interesse (keine Angaben: fast 14 Prozent).

Da die Gruppe der „70-Jährigen und älter“ diejenige ist, die in den kommenden 15 Jahren relativ am stärksten zunehmen wird, werden die hier aufgeworfenen Fragen zur Wohnsituation der Senioren in Zukunft noch wichtiger werden als heute. Auch wenn eine Mehrheit der Senioren angibt, in ihrer bisherigen Wohnung noch gut zurechtkommen oder sich „noch nicht“ mit dem Thema zu befassen, wird es früher oder später für immer mehr Menschen wichtig sein, sich damit auseinanderzusetzen und individuelle Lösungen zu finden. Vieles deutet darauf hin, dass es eine Diskrepanz zwischen dem offensichtlichen Handlungsbedarf und dem Problembewusstsein gibt.

Für die Kommune ergibt sich vor allem in zwei Bereichen Handlungsbedarf:

1. Sie sollte zu diesen Fragen Informationen bereitstellen und aktiv kommunizieren. Bei der Umsetzung müssen dabei verschiedene Zielgruppen und ihre unterschiedliche Situation berücksichtigt werden: Ein kleiner Teil der Senioren hat bereits Interesse an ganz konkreten Informationen und Angeboten. Eine größere Gruppe sollte zunächst mit Bedacht für diese Themen sensibilisiert werden.
2. Da mit zunehmender Verschiebung der Altersstruktur in den nächsten Jahren immer mehr Menschen nach einer für sie geeigneten, seniorengerechten Wohnung suchen werden, müssen dafür auch entsprechende Angebote geschaffen werden.