

Bedarfanalyse zum altengerechten Wohnen im Bestand des sozialen Wohnungsbaus der Stadt Gießen

**Studie vorgelegt von:
Dipl. Geograph Christian Momberger; Gießen, Juli 2005**

Inhalt:

Abkürzungsverzeichnis	3
Liste der Tabellen und Grafiken	4
1. Einleitung	5
2. Altengerechtes Wohnen – eine Definition	7
3. Derzeitiger Altersaufbau und zukünftige demographische Entwicklung	13
3.1. Altersaufbau und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland	13
3.2. Altersaufbau und Bevölkerungsentwicklung in Hessen	15
3.3. Altersaufbau und Bevölkerungsentwicklung in Gießen	17
4. Der Wohnungsbestand der Wohnbau Gießen GmbH	21
5. Die Bewohnerschaft im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH am Beispiel des Flussstraßenviertels hinsichtlich Einkommens- und Alterstruktur	26
6. Umzugsbereitschaft und -fähigkeit der Bewohnerschaft im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH am Beispiel des Flussstraßenviertels	30
7. Der Wohnungsmarkt in Gießen	33
8. Rechtliche Grundlagen der sozialen Wohnungsbauförderung insbesondere in Bezug auf die Förderung altengerechter Wohnformen	37
9. Gründe für die Notwendigkeit der Schaffung von altengerechten Wohnun- gen im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH	40
10. Fazit	47
Literatur	51

Abkürzungsverzeichnis

ALG II	Arbeitslosengeld II
BauGB	Baugesetzbuch
BMFSFJ	Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
BSQBW	Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V.
DIN	Deutsches Institut für Normung
FEH	Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH
GIAG	Gesellschaft für Integration und Arbeit Gießen
HBO	Hessische Bauordnung
HLB	Hilfe in besonderen Lebenslagen
HLU	Hilfe zum Lebensunterhalt
HMWVL	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
HSL	Hessisches Statistisches Landesamt
HSM	Hessisches Sozialministerium
LAG	Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte Hessen e.V.
Mill.	Millionen
NABau	Normenausschuss Bauwesen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheiten
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnraumbindungsgesetz)
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsge- setz)

Liste der Tabellen und Grafiken

Grafik 1:	Altersstruktur der Bevölkerung 2003	14
Grafik 2:	Altersstruktur der Bevölkerung 2050	14
Tabelle 1:	Anzahl der Wohnungen und Anteil sowie Veränderung der preisgebunden Wohnungen nach den statistischen Bereichen	21
Tabelle 2:	Zahl der Wohnungen nach Baufertigstellung	22
Tabelle 3:	Zahl der Wohnungen nach Erstbezug bzw. letzter Sanierung nach statistischen Bereichen	23
Tabelle 4:	Wohnanlagen für Senioren	24
Tabelle 5:	Wohneinheiten im Flussstraßenviertel nach Erstbezug	27
Tabelle 6:	Alter der Befragten	28
Tabelle 7:	Haupteinkommensquelle der Befragten	28
Grafik 3:	Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Befragten	29
Grafik 4:	Einzugsdatum der Bewohner in ihre Wohnung	30
Tabelle 8:	„Sind sie mit Ihrer Wohnsituation zufrieden?“	31
Tabelle 9:	„Wären Sie bereit, im Falle einer Sanierung umzuziehen?“	31
Grafik 5:	Maximal aufbringbare monatliche Miethöhe	32
Tabelle 10:	„Würden Sie Ihre Nachbarn im Falle eines Umzuges vermissen?“	32
Tabelle 11:	Anzahl der Seniorenwohnanlagen und Wohnungen in Gießen Ende 2001	35

1. Einleitung

Die Wohnbau Gießen GmbH, nachfolgend nur Wohnbau genannt, als ein zu 100 Prozent im Besitz der Stadt Gießen befindliches Wohnungsunternehmen, hatte zum Jahresende 2003 7.243 Wohneinheiten (WE) in ihrem Bestand. Das kommunale Wohnungsunternehmen verfügt somit über knapp 18 Prozent aller Wohnungen im Stadtgebiet. Die Zahl der bei dem kommunalen Wohnungsbauunternehmen registrierten Mieter beträgt 15.115 Personen, so dass Ende 2003 rund jeder fünfte Einwohner der Stadt Gießen in einer Wohnung der Wohnbau lebte (WOHNBAU 2004, 4). Sie ist damit die mit Abstand größte Wohnungsgesellschaft in Gießen (WOHNBAU 2004, 5). Zwei Drittel der über das ganze Stadtgebiet verteilten Wohnungen (vgl. Karte WOHNBAU 2004, 23) wurden in den 1950er und 1960er Jahren fertiggestellt (WOHNBAU 2004, 10). In der Kernstadt betreibt die Wohnbau sechs Wohnanlagen für Senioren mit insgesamt 296 Wohneinheiten, was einem Anteil von vier Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausmacht. Die Mieterschaft der Wohnbau weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen mit geringem Einkommen auf. So wurde nach Aussagen von Jürgen Steiert, Abteilungsleiter des Wohnbau Informations- und Servicecenters (WIS), Ende 2004 in 21,7 Prozent der Fälle die Miete direkt vom Sozialamt oder einem anderen öffentlichen Wohlfahrtsträger an die Wohnbau überwiesen. Durch die sogenannten Hartz IV-Reformen dürfte dieser Anteil zukünftig noch zunehmen. Die Wohnbau Gießen GmbH besitzt daher auch einen sozialen Auftrag.

Wie die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes zeigen, wird die Bevölkerung in Deutschland in den nächsten Jahrzehnten schrumpfen und zukünftig eine deutlich veränderte Altersstruktur aufweisen. Der Anteil der Personen über 60 Jahre wird dramatisch ansteigen (vgl. SOMMER 2003). Eine solche Entwicklung wird, so die Ergebnisse der Prognosen des Hessischen Statistischen Landesamtes (HSL) und der Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH (FEH), auch für den Regierungsbezirk Gießen erwartet (HSL 2000, FEH 2001). So wird hier die Zahl der über 60-jährigen im Jahre 2010 bei vermutlich knapp 260.000 Personen liegen und bis 2020 auf 300.000 ansteigen. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung steigt in Mittelhessen somit von 21,9 Prozent im Jahre 1998 auf 30,0 Prozent in 2020 (FEH 2001, 31). Überdurchschnittlich stark ansteigen wird insbesondere die Anzahl der sehr alten Personen. In seiner Prognose geht das Regierungspräsidium Gießen davon aus, dass in der Stadt Gießen die Zahl der Bewohner über 65 Jahre bis 2020 um 19 Prozent zunehmen wird. Ende 2002 waren 11.552 Personen, das sind etwas mehr 14 Prozent der Gießener Einwohner, älter als 65 Jahre. Aus all diesen Zahlen und

Prognosen ergibt sich ganz klar ein erheblicher, in den nächsten Jahren stark wachsender Bedarf für altengerechte Wohnungen und Wohnformen.

Ziel der hier vorliegenden Studie ist es, den jetzigen und zukünftigen Bedarf an altengerechten Wohnungen und Wohnformen zu analysieren.

Zunächst soll es darum gehen, den Begriff des altengerechten Wohnens näher zu definieren, wobei hierbei insbesondere die DIN-Norm 18025 eine zentrale Bezugsgröße ist (Kapitel 2). In Kapitel 3 wird dann näher auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Deutschland, Hessen und – soweit möglich – in Gießen eingegangen. Der Wohnungsbestand der Wohnbau Gießen GmbH wird in Kapitel 4 näher beleuchtet. Während eines dreisemestrigen Projektes am Institut für Geographie der Justus-Liebig-Universität Gießen wurde im Auftrag für die Wohnbau die Bewohnerschaft des Gießener Flussstraßenviertels hinsichtlich ihrer Sozialstruktur und bezüglich einer eventuellen Umzugsbereitschaft im Sanierungsfalle untersucht. Die im Rahmen der durchgeführten Befragungen gewonnenen Ergebnisse stellen in dieser Studie ein exemplarisches Beispiel für die Bewohnerschaft der Stadt Gießen dar. Wichtig sind dabei vor allem die Merkmale Haushaltseinkommen und Altersstruktur (Kapitel 5) und Umzugsbereitschaft und -fähigkeit (Kapitel 6). Der derzeitige Wohnungsmarkt in Gießen soll in Kapitel 7 näher betrachtet werden. Kapitel 8 enthält die wichtigsten rechtlichen Grundlagen der sozialen Wohnungsbauförderung insbesondere in Bezug auf altengerechtes Wohnen. Als Resultat all dieser Untersuchungen und Betrachtungen sind in Kapitel 9 die Gründe für die Notwendigkeit der Schaffung von altengerechten Wohnungen und Wohnformen, insbesondere im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH dargestellt.

2. Altengerechtes Wohnen – eine Definition

Eine exakte Definition von altengerechtem bzw. eine einheitlicher Begriff für altengerechtes Wohnen existiert nicht. In der 2. überarbeiteten Auflage der „Nomenklatur der Altenhilfe“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge werden insgesamt 43 Begriffe für Wohnformen und Einrichtungen für ältere Menschen aufgeführt (STEMSHORN 1994, 380). Es gibt also die unterschiedlichsten Wohnformen und Projekte für altengerechtes Wohnen. Ihre Vielfalt hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen (STEMSHORN 1994, 380). Die vermutlich häufigste Wohnform für ältere Menschen ist, nach dem Wohnen in der angestammten „konventionellen“ Miet- oder Eigentumswohnung, die Unterbringung in Alten-, Altenwohn- oder Pflegeheimen. Bei der aktuellen Diskussion um altengerechtes Wohnen geht es aber vor allem darum, wie mit welchen Mitteln die Heimunterbringung alter Menschen so lange wie möglich hinausgezögert werden kann.

Das Europaratministerkomitee forderte bereits 1970 in seiner EntschlieÙung 16 dafür Sorge zu tragen, „dass es alten Menschen ermöglicht wird, möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung zu bleiben [und dass] man besonders bestrebt sein [sollte], die Wohnungen der alten Menschen ihren sich wandelnden Bedürfnissen anzupassen“ (EUROPARAT 1970, 398). Diese Forderung wird auch von vielen Wissenschaftlern in Deutschland vertreten (vgl. z.B. Zweiter Altenbericht des BMFSFJ (1998, 150) oder STEMSHORN 1994, 35).

Auch wenn die große Mehrzahl der über 60-jährigen nach wie vor in ihrer eigenen Wohnung lebt (STEMSHORN 1994, 31; HSM 2003, 14; SCHERZER 2003, 18), können zahlreiche ältere, insbesondere hochbetagte Menschen nicht mehr in ihrer angestammten Wohnung weiterleben, da diese für sie, d.h. für Menschen mit (altersbedingten) körperlichen Einschränkungen, nicht geeignet ist (vgl. u.a. STEMSHORN 1994, 32; EICHENER 1997, 13). Durch einen entsprechenden Umbau der Wohnung oder den Umzug in eine „altengerechte“ Wohnung in der Nähe könnte die Unterbringung in einem Heim jedoch vermieden oder zumindest deutlich hinausgezögert werden und damit eine deutliche Einsparung im Bereich der Pflegekosten erreicht werden (STEMSHORN 1994, 35).

Bereits im Jahre 1971 gab der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen Planungsempfehlungen für Altenwohnungen, Wohnungen in Altenwohnheimen und Wohnplätze in Altenheimen heraus. Darin werden Altenwohnungen als Ein- oder Zweipersonenwohnungen definiert, die nach Bemessung, Ausstattung und Lage den Bedürfnissen älterer Menschen besonders entsprechen. Sie können entweder mit anderen Wohnungen, z.B. Familienwohnun-

gen, innerhalb eines Gebäudes angeordnet oder aber in Altenwohnanlagen zusammengefasst sein (BUNDESMINISTER 1971, 400). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es grundsätzlich sinnvoller ist, kleinere dezentrale Anlagen zu errichten (DEUTSCHER STÄDTETAG & SCHADER-STIFTUNG 1997, 49), da diese besser in das jeweilige soziale Umfeld eingebettet werden können und so eine bessere Durchmischung des jeweiligen Viertels möglich ist (STEMSHORN 1994, 108). Alte sollten integriert leben und nicht ins Altenghetto abgeschoben werden, so auch der Europarat (EUROPARAT 1970, 398).

Altenwohnheime definiert der Minister in seiner Empfehlung als Zusammenfassung von Altenwohnungen in einem Gebäude, wobei die Bewohner die Möglichkeit haben, wirtschaftliche und soziale Betreuung in Anspruch zu nehmen (BUNDESMINISTER 1971, 400). Die Altenwohnstätten sollten möglichst in der Nähe des bisherigen Wohnumfeldes der Bewohner liegen (BUNDESMINISTER 1971, 401; ECHENER 1997, 21).

Mögliche Wohnformen für altengerechtes Wohnen neben der klassischen Wohnform der Altenwohnheime sind z.B.:

- „Seniorenrechte Einzelwohnungen (sowohl barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 als auch an die individuellen Bedürfnisse ihrer Bewohner angepasste „normale“ Wohnungen)
- Wohngruppen und „neue Wohnmodelle“, wie z.B. Seniorenwohngemeinschaften, Wohnprojekte mit begleitenden Serviceangeboten, Mehrgenerationenwohnprojekte, Frauenwohnprojekte (auch altersübergreifend), Hausgemeinschaften, Nachbarschaftsgemeinschaften
- Betreutes Einzelwohnen und betreute Wohngruppen, zum Teil in Wohnanlagen und Seniorenresidenzen, die in sehr unterschiedlicher Form altersgerechte Wohnangebote und Betreuungsleistungen (z.B. Mahlzeiten, Reinigungs- und Pflegeleistungen) anbieten“ (SENATSV ERWALTUNG 2004, 20).

Ziel des seniorenrechten Wohnens ist es, dass ein Bewohner möglichst lange in der eigenen Wohnung verbleiben kann. Um dies zu ermöglichen, ist es notwendig, dass die Wohnungen möglichst wenig Hindernisse und Erschwernisse aufweisen, d.h. dass sie barrierefrei sind bzw. entsprechend umgebaut werden. Der Begriff des barrierefreien Bauens ist dabei in insgesamt vier DIN-Normen baurechtlich definiert:

- DIN 18024-1 Barrierefreies Bauen - Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze; Planungsgrundlagen, Januar 1998

- DIN 18024-2 Barrierefreies Bauen - Teil 2: Öffentlich zugängige Gebäude und Arbeitsstätten; Planungsgrundlagen, November 1996
- DIN 18025-1 Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer; Planungsgrundlagen, Dezember 1992
- DIN 18025-2 Barrierefreie Wohnungen; Planungsgrundlagen, Dezember 1992

Während die DIN-Normen 18024-2, welche sich auf die Errichtung und den Umbau von öffentlichen Gebäuden bezieht, und die DIN-Norm 18025-1 insbesondere die Bedürfnisse und Anforderungen von Rollstuhlfahrern zum Inhalt haben, gilt die Norm 18025-2 ausdrücklich für ältere Menschen und Menschen mit nicht an den Rollstuhl gekoppelten Behinderungen (vgl. DIN 2003). Alle hier genannten Normen wurden bereits in den 1970er Jahren erarbeitet und in den 1990er Jahren vom Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsche Institut für Normung e.V. grundlegend überarbeitet, d. h. den modernen Anforderungen angepasst (vgl. BMFSFJ 1998, VII; DIN 2003). Der Stand der Übernahme der Normen in die entsprechenden Landesbauordnungen und Richtlinien ist jedoch in den einzelnen Bundesländern höchst unterschiedlich (STEMSHORN 1994, 382). Derzeit wird daran gearbeitet, alle vier Normen zu einer einheitlichen Norm zusammenzufassen.

Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 schreibt in § 46 die Barrierefreiheit lediglich für öffentlich zugängige Gebäude und Anlagen mit Besucherverkehr vor. Ein direkter Bezug auf die DIN-Normen ist hier nicht zu finden. Die Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau vom Februar 2003 - zuletzt geändert im Januar 2004 - fordert für alle nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen, dass diese nach Möglichkeit barrierefrei gemäß DIN 18024-1 zugänglich sein sollten und geeignete Erdgeschosswohnungen barrierefrei nach DIN 18025-2 zu planen sind. Altengerechte Wohnungen müssen mindestens die Anforderungen der DIN 18025-2 erfüllen (HMWVL 2004, 5).

In den genannten DIN-Normen werden Mindestmaße für die Größe und Ausstattung von barrierefreien Wohnungen bzw. barrierefreien öffentlichen Gebäuden und Flächen genannt. So wird z.B. gefordert, dass ein möglichst stufenloser Zugang zur Wohnung, ggf. mittels eines behindertengerechten Aufzuges, sowie aller Räume möglich ist. Türschwellen sollten daher absolut vermieden werden. Die Türen müssen eine lichte Breite von mindestens 80 cm aufweisen und dürften in Sanitärräumen nicht nach innen aufschlagen. In der Norm 18025-2 wird definiert, dass die Sanitärräume mindestens eine 120 cm breite und 120 cm tiefe Bewegungsfläche aufweisen müssen. Das Waschbecken sollte nach Möglichkeit ebenso wie die Arbeits-

bereiche in der Küche unterfahrbar sein. In der Norm 18025-2 wird auch gefordert, dass jede Wohnung über einen Freisitz, d.h. Balkon, Terrasse, Loggia, etc., von mind. 4,5 m² Größe verfügen sollte (DIN 2003, 311 ff.; hierzu vgl. auch die nicht verbindlichen Standards zur Qualifizierung von Betreutem Wohnen hrsg. vom BSQBW). Die Wohnungen sollten für Einpersonenhaushalte mindestens 40-45 m², für Zweipersonenhaushalte mindestens 50-57 m² groß sein. Auch die Sicherheitsbedürfnisse der Bewohner müssten berücksichtigt werden (HSM 2002, 6). Reine Nordlagen der Wohnungen und innenliegende Bäder werden als ungeeignet abgelehnt (HSM 2002, 14 f.)

Unabdingbar für ein altengerechtes Wohnen sind daher ausreichende Raumgrößen und Ausstattung, wünschenswert ist zusätzlich eine günstige Lage in der Stadt oder auch zu Parkanlagen (STEMSHORN 1994, 83).

Nach der Einschätzung der Sachverständigenkommission für den Zweiten Altenbericht wird es bei der Schaffung von altengerechten Wohnungen vielmehr um einen entsprechenden Umbau des vorhandenen Wohnungsbestandes, d.h. um die sogenannte Wohnungsanpassung, als um den Neubau von Wohnungen gehen (BMFSFJ 1998, 107; vgl. REUTER 2005, 10). Dennoch sei die Deckung des vorhanden und zukünftig stark steigenden Bedarfs an altengerechten Wohnungen auch durch öffentlich geförderte Neubauten im Rahmen von Nachverdichtungen bestehender älterer Siedlungen möglich und nötig (BMFSFJ 1998, 147; vgl. auch EICHENER 1997, 21). Wichtig dabei sei jedoch, nicht nur verstärkt Wohnungen für alleinstehende Menschen zu bauen, sondern innerhalb einer Wohnanlage bzw. eines Quartiers eine Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Gebäuden mit flexiblen Grundrissen vorfinden zu können (BMFSFJ 1998, 107), um so die notwendige soziale und generationsmäßige Durchmischung der Wohnquartiere zu erhalten (BMFSFJ 1998, 150). Die Sachverständigenkommission empfiehlt Konzepte, die darauf ausgerichtet sind, dass bestehende Wohnquartiere und Wohnungen den wechselnden lebenszyklischen Anforderungen der Menschen möglichst auf Dauer entsprechen (BMFSFJ 1998, 246).

Im Zuge des barrierefreien, oftmals auch altengerecht oder behindertenfreundlich genannten, Umbaus von bestehenden Wohngebäuden werden vor allem eine Beseitigung von bestehenden Ausstattungsmängeln (z.B. Bad, Zentralheizung), die Reorganisation des Hauses (z.B. Wohnungsverkleinerung, Stockwerktausch), die Beseitigung von Barrieren (z.B. Einbau eines Liftes oder Errichtung einer Rampe, Verbreiterung der Türen, etc.), die Ausstattung mit den Alltag erleichternden Einrichtungsgegenständen (z.B. unterfahrbare Kücheneinrichtung, nied-

rigere Fenstergriffe) und das Anbringen von technischen Hilfen notwendig sein (BMFSFJ 1998, 110). Dabei lassen sich durchaus schon mit kleineren Maßnahmen größere Wirkungen erzielen (BMFSFJ 1998, XV; HSM 2003, 15). Für 2-3 Zimmerwohnungen ergibt sich im Zuge der Umgestaltung ein Flächenmehrbedarf von ca. 15 Prozent (STEMSHORN 1994, 86; vgl. auch Festsetzungen in Nr. 4.2.1 der Richtlinie des Landes Hessen zur Sozialen Wohnungsbauförderung – Mietwohnungsbau (HMWVL 2004, 5)). In Einzelfällen kann es jedoch bereits ausreichen, lediglich die bestehende Wohnungseinrichtung neu anzuordnen, um so mehr Bewegungsfreiheit für den oder die Bewohner zu erhalten (STEMSHORN 1994, 288). Entscheidend für das Ausmaß und die Kosten des Umbaus ist jedoch die Bauweise des entsprechenden Gebäudes.

Derzeit leben in Westdeutschland über 50 Prozent der Altenhaushalte in Gebäuden, die in den Nachkriegsjahren 1948 bis 1968 errichtet wurden und 51 Prozent in Gebäuden mit mindestens drei Etagen und drei oder mehr Wohnungen pro Etage (BMFSFJ 1998, 104). Bislang erfolgte Sanierungsmaßnahmen älterer Wohnungsbestände können oftmals nur als unzureichend altengerecht bezeichnet werden (BMFSFJ 1998, 225), so dass ein erheblicher Bedarf an altengerechten Wohneinheiten besteht.

Wichtig für ein altengerechtes Wohnen ist neben Barrierenfreiheit in der Wohnung aber auch eine entsprechende Wohnumfeldgestaltung gemäß DIN 18024-1 (BMFSFJ 1998, 107). Haupteinschränkungen bezüglich der Tauglichkeit von Wohnquartieren für das Leben älterer Menschen sind derzeit die teilweise ungenügende oder fehlende soziale und kommerzielle Infrastruktur, die zu weiten fußläufigen Entfernungen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die kärglich ausgestatteten Wohnumfelder mit mangelnden Treffpunkten und fehlenden Bänken (BMFSFJ 1998, 131; vgl. auch BMFSFJ 2001).

Zentrale Begriffe im Bereich des altengerechten Wohnens sind das „betreute Wohnen“ und das „integrierte Wohnen“, wobei es hier weniger um bestimmte Wohnformen als vielmehr um entsprechende Wohnangebote geht. Unter „integriertem Wohnen“ werden oftmals ganz unterschiedliche Dinge verstanden. In der Regel meint dieser Begriff jedoch die Integration bzw. das Zusammenleben unterschiedlicher Bewohnergruppen bezüglich Alter, sozialem Status, etc. in einer Wohnanlage oder einem Wohnquartier (BMFSFJ 1998, 119). „Betreutes Wohnen“ bedeutet, dass in Wohnanlagen mit selbstständigen Wohnungen für ältere Menschen ein gewisses Maß extern, z.B. durch eine Sozialstation, oder auch intern organisierter Betreuung angeboten wird, wobei hier zwischen Grund- und Wahlleistungen unterschieden werden

muss. Die Wohnungen können dabei entweder zu einer Anlage zusammengefasst oder in andere Wohnanlagen und Einrichtungen eingestreut sein. Wohnortnah sollten weiter entsprechende Einrichtungen vorhanden sein und entsprechende Servicedienstleistungen angeboten werden, weshalb auch der Begriff des „Service-Wohnens“ verwendet wird (BMFSFJ 1998, 113; HSM 2003 16 f.; vgl. auch ZUKUNFTSINITIATIVE 2003, 19). Auch wenn der Begriff des „betreuten Wohnens“ nicht exakt definiert ist (HSM 2003, 17), so sollten doch gewisse Mindeststandards erfüllt werden (hiezue siehe HSM 2002 und BSQBW). Bei der Errichtung von Wohnungen und Wohnanlagen des „betreuten Wohnens“ sind laut Hessischem Sozialministerium neben den genannten DIN-Normen auch die HBO und die Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau maßgeblich (HSM 2002, 6) (hierzue siehe Kapitel 8).

Mit Hilfe der Schaffung von altengerechten Wohnungen und Wohnangeboten sollen die folgenden Bedürfnisse älterer Menschen befriedigt werden:

- Streben nach Sicherheit, Schutz und Geborgenheit
- Wunsch nach Beständigkeit und Vertrautheit
- Schaffung eines räumlichen Rahmens für die Möglichkeiten der Selbstverwirklichung
- Wunsch nach Selbstdarstellung und Demonstration des sozialen Status
- Pflege selbstgewählter Kontakte und Kommunikationen (STEMSHORN 1994, 83 f.; vgl. auch HSM 2003, 13)

Altengerechte Wohnungen sollten nicht an peripheren Standorten, sondern nach Möglichkeit in zumutbaren Entfernungen (maximal 300 m) zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und der benötigten Infrastruktur (Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, etc. liegen (HSM 2002, 7; vgl. auch STEMSHORN 1994, 352 und HORN 1997, 44).

3. Derzeitiger Altersaufbau und zukünftige demographische Entwicklung

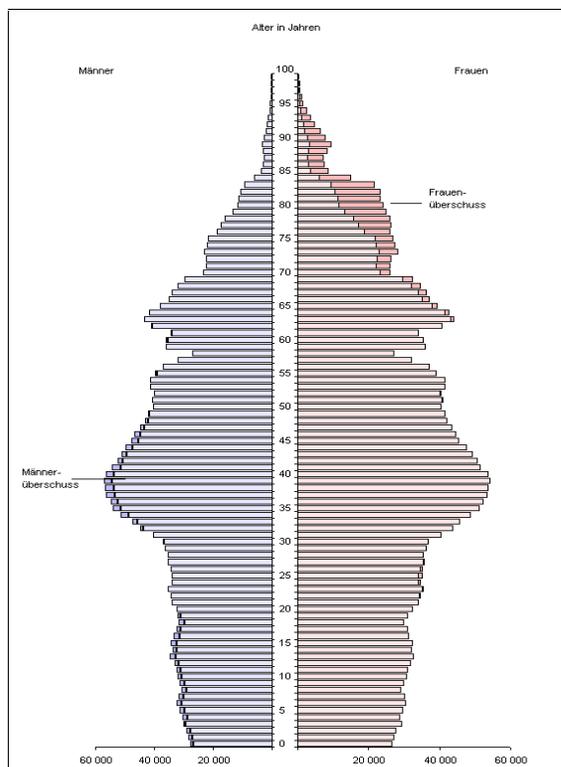
3.1 Altersaufbau und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Deutschland hatte zum Jahresende 2001 insgesamt 82,4 Mill. Einwohner. Hiervon waren 14,1 Mill. Menschen, das entspricht einem Anteil von 17,1 Prozent der Gesamtbevölkerung, älter als 65 Jahre. 52,0 Prozent (51,1 Mill. Personen) waren zwischen 20 und 65 Jahre alt, 20,9 Prozent (17,3 Mill. Einwohner) waren jünger als 20 (SOMMER 2003, 700). Die Zahl der „Betagten“, d.h. über 80jährigen, in Deutschland betrug im Jahre 2001 4 Mill., was einem Bevölkerungsanteil von 4 Prozent entspricht (SOMMER 2003, 699).

In regelmäßigen Abständen führen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder sogenannte koordinierte Bevölkerungsvorausberechnungen durch. Im Rahmen der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, welcher das Basisjahr 2001 zugrunde liegt, wurde erneut der seit langem bekannte Trend, dass die Bevölkerung Deutschlands langfristig abnimmt und immer älter wird, klar bestätigt (SOMMER 2003, 693). Je nach Anzahl der jährlichen Zuwanderer nach Deutschland wird die Bevölkerung im Jahre 2050 zwischen 67,0 Mill. und 81,3 Mill. Menschen betragen. Nach der mittleren Variante wird die Bevölkerung zunächst noch leicht ansteigen, ehe sie ab 2013 zurückgeht und 2050 mit 75,1 Mill. das Niveau des Jahres 1963 erreichen wird (SOMMER 2003, 695). Darüber hinaus wird die Lebenserwartung in Deutschland weiter ansteigen und bei der mittleren Variante im Jahre 2050 um mehr als sechs Jahre über dem heutigen Niveau liegen (SOMMER 2003, 694). Hierdurch und aufgrund der Tatsache, dass immer weniger Kinder geboren werden, wird es auch zu einer starken Verschiebung im Altersaufbau der Bevölkerung kommen (vgl. Grafik 1 und 2). Gegenwärtig sind in der Alterspyramide noch klar die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise Anfang der 1930er Jahre und der Weltkriege zu sehen. Die Mitte der 1960er Jahre geborenen stellen derzeit die stärksten Jahrgänge. Sie werden in ca. 20-25 Jahre das Rentenalter erreicht haben. Im Jahre 2050 werden die Anfang bis Mitte 60-jährigen die stärksten Jahrgänge bilden und relativ viele Frauen über 80 Jahre in Deutschland leben. Die Zahl der über 60-jährigen wird bis dahin auf 27,6 Mill. Menschen anwachsen, was einer Steigerung um knapp 40 Prozent entspricht. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöht sich von heute 24 Prozent auf 37 Prozent im Jahre 2050 (SOMMER 2003, 696). 9,1 Mill. Menschen, d.h. 12 Prozent der Bevölkerung,

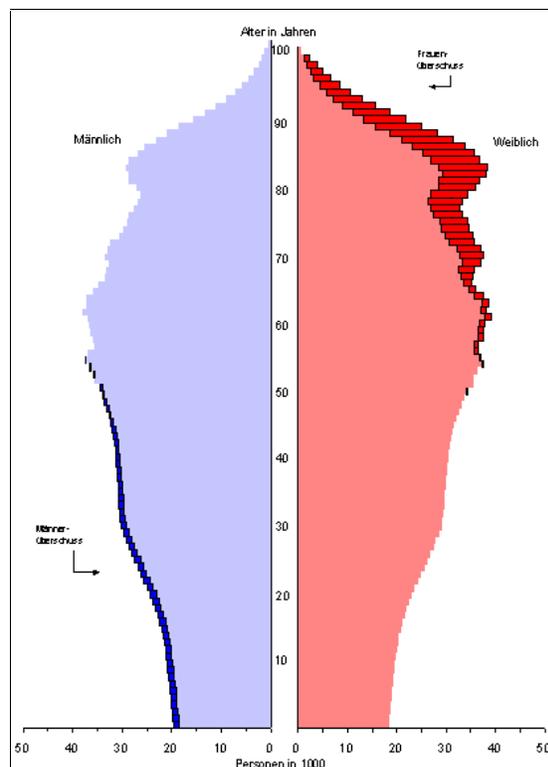
werden älter als 80 Jahre sein (SOMMER 2003,699), fast dreimal so viele wie heute. Der Altenquotient¹ wird deutlich ansteigen (vgl. SOMMER 2003, 699).

Grafik 1: Altersstruktur der Bevölkerung 2003



Quelle: Statistisches Bundesamt

Grafik 2: Altersstruktur der Bevölkerung 2050



Quelle: Statistisches Bundesamt

Interessant für die weiteren Untersuchungen sind auch die Haushaltsgrößen und das verfügbare Haushaltseinkommen, so dass auch kurz auf diese Punkte eingegangen werden soll. Prognosen für die Zukunft liegen hierzu jedoch nicht vor.

Im Mai 2003 waren 37,0 Prozent der 38,9 Mill. Privathaushalte in Deutschland Einpersonenhaushalte. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte lag bei 33,8 Prozent. 1991 betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte noch 33,6 Prozent. In den Städten mit einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 und 100.000, hierzu zählt auch die Stadt Gießen, lag bundesweit der Anteil der Einpersonenhaushalte in 2003 bei 35,8 Prozent und damit knapp unter dem Durchschnitt (DESTATIS 2004, 45).

Was die Haushaltsvorstände anbelangt, so wurden im Mai 2003 rund ein Drittel aller Haushalte von 45 - 65-jährigen geführt. Bei 27, 1 Prozent, dies sind 10,6 Mill. Haushalte, war die Bezugsperson älter als 65 Jahre, was exakt dem Anteil dieser Altergruppe an der Gesamtbe-

¹ Der Altenquotient ist das Verhältnis der älteren Personen im Vergleich zu den Menschen im erwerbsfähigen Alter.

völkerung entspricht. Bei den 14,4 Mill. Einpersonenhaushalten war in 5,3 Mill. Fällen (36,8 Prozent) der Haushaltsvorstand älter als 65 Jahre (DESTATIS 2004, 45).

Bezüglich dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen stellte das Statistische Bundesamt in 2003 fest, dass 3,3 Prozent aller Haushalte über weniger als 500,- € im Monat verfügen. In Westdeutschland lag dieser Anteil mit 3,1 Prozent nur geringfügig niedriger. Rund elf Prozent verfügen über ein Einkommen von 500,- € bis unter 900,- €, gut 16 Prozent der Haushalte haben monatlich 900,- € bis 1.300,- € netto im Monat in der Haushaltskasse. Bei den Einpersonenhaushalten ist erwartungsgemäß der Anteil derjenigen mit einem nur sehr geringen Nettoeinkommen nochmals deutlich höher. Hier haben 7,8 Prozent weniger als 500,- €, knapp ein Viertel zwischen 500,- € und 900,- € Nettohaushaltseinkommen (DESTATIS 2004, 46). Spezielle Erhebungen zu Arbeitslosenhaushalten² wurden im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 1998 durchgeführt. Diese ergab, dass fast die Hälfte der Arbeitslosenhaushalte als „einkommensarm“ gilt und sie somit am unteren Ende der Einkommensskala lagen (MÜNNICH 2001, 936). Arbeitslosigkeit ist auch eine der Hauptursachen für Sozialhilfebezug (LANDKREIS GIEßEN 2000, 13).

Durch die seit Anfang 2005 in Kraft getretene sogenannte Hartz IV-Reform und die damit verbundene Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe dürfte sich der Anteil der Haushalte mit einem sehr geringen verfügbaren Nettoeinkommen weiter erhöhen.

In Bezug auf die Haushaltseinkommen ist auch zu beachten, dass sich die gesetzliche Rente nach dem jeweiligen letzten Nettoeinkommen der betreffenden Person richtet und daher langfristig auch die Zahl der Rentnerhaushalte, welche nur über ein geringes monatliches Nettoeinkommen verfügen, steigen dürfte.

3.2 Altersaufbau und Bevölkerungsentwicklung in Hessen

Nach einigen allgemeinen Aussagen über die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung in Deutschland soll nun näher auf die Situation in Hessen eingegangen werden.

Zum Jahresende 2003 lebten in Hessen 6,1 Mill. Menschen. Hiervon waren 17,7 Prozent bzw. 1,1 Mill. 65 Jahre und älter, 1,6 Mill. oder 26,1 Prozent zwischen 45 und 65 Jahre alt (HSL 2005).

Bezüglich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Hessen liegen derzeit lediglich für das Gesamtgebiet des Bundeslandes Ergebnisse der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausbe-

² Als Arbeitslosenhaushalte gelten diejenigen Haushalte, „in denen der Arbeitslose alleiniger Einkommensbezieher/-in ist bzw. in denen die aus anderen Quellen stammenden Einkommen weiterer im Haushalt lebenden Personen (z.B. Lohn, Rente) geringer sind als das Arbeitslosengeld oder die Arbeitslosenhilfe“ (MÜNNICH 2001, 936).

rechnung vor, für die Ebene der Regierungsbezirke muss bislang jedoch auf die Ergebnisse der 9. Vorausberechnung mit dem Basisjahr 1998 verwiesen werden (hierzu siehe HSL 2000, FEH 2001). Demzufolge wird auch für Hessen eine Bevölkerungsabnahme und -alterung prognostiziert, die Lebenserwartung wird weiter ansteigen (HSL 2000, 5 f.; HSL 2005). Bis zum Jahre 2020 wird sich die Gesamtzahl der Einwohner in Hessen von derzeit 6,1 Mill. im Jahre 2003 kaum verändern. Für die Jahrzehnte danach rechnet man jedoch mit einem deutlichen Schrumpfungsprozess auf nur noch 5,4 Mill. Einwohner im Jahre 2050 (HSL 2005). Nach den Ergebnissen der 9. Vorausberechnung wird sich jedoch die Bevölkerung in den drei Regierungsbezirken sehr unterschiedlich entwickeln. Selbst wenn man im Rahmen der 9. koordinierten Berechnung noch einen deutlich früheren Beginn des Bevölkerungsrückgangs in Hessen prognostizierte, so dürfte sich an den hier ermittelten Grundtendenzen für die drei Regierungsbezirke nichts ändern. Der Regierungsbezirk Nordhessen würde demzufolge bis 2020 rund 8 Prozent der Bevölkerung verlieren, während für Südhessen nur ein Rückgang um gut 2 Prozent erwartet wird. Im Regierungsbezirk Gießen wird die Zahl der Einwohner von 1,06 Mill. um 5,9 Prozent bzw. 63.000 auf 1,0 Mill. abnehmen (FEH 2001, 5 f.). Dies zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung im Norden deutlich negativer verlaufen wird als im Süden. Was die Altersstruktur anbelangt, so ergeben sich nach den Berechnungen deutliche Unterschiede in der Entwicklung der einzelnen Altersgruppen. Die Altersgruppe der 45- bis unter 60-jährigen wird in den nächsten Jahren ähnlich wie im Bundestrend anwachsen, wobei gerade im Regierungsbezirk Gießen aufgrund seiner altersstrukturellen Besonderheit bis zum Jahr 2015 mit einem hohen Zuwachs zu rechnen ist. Auch die Altersgruppe der 60- bis unter 65-jährigen wird ab 2006 deutlich zunehmen und 2020 fast 430.000 Personen umfassen. Gut 645.000 Einwohner (11,2 Prozent) werden im Jahre 2020 in Hessen 65 bis unter 75 Jahre alt sein. Der Anteil der über 75-jährigen wird 2020 um 60 Prozent bzw. 230.000 höher liegen als noch 1998, was zeigt, dass gerade die älteste Altersgruppe einen besonders hohen Zuwachs zu verzeichnen hat (FEH 2001, 14. ff.; vgl. HSL 2000, 5; vgl. HSB 2000, 36 ff.). Mehr als 650.000 Personen werden zu dieser Altersgruppe 2020 gehören (FEH 2001, 33). Insgesamt betrachtet erhöht sich der Anteil der über 60-jährigen von 22,2 Prozent der hessischen Bevölkerung im Jahre 1998 auf 30,0 Prozent in 2020, wobei hier nur geringe Unterschiede zwischen den einzelnen Regierungsbezirken auftreten. Ihre Gesamtzahl wird 2020 mit 1,74 Mill. Einwohner um 400.000 bzw. knapp 30 Prozent höher liegen als im Basisjahr 1998. Dieser Anstieg liegt somit über dem Bundesdurchschnitt von 25 Prozent (FEH 2001, 18 f.). Für den Regierungsbezirk Gießen schätzt man, dass 2020 der Anteil der über 60-jährigen mit 30,0 Prozent exakt dem hessischen Durchschnitt entspricht. Zu diesem Zeitpunkt werden hier

vermutlich 110.000 Menschen zwischen 65 und 75 Jahren sowie ebenso viele über 75-jährige leben. (FEH 2001, 35).

Wie auch im vorherigen Kapitel, wo es um die Bevölkerungsstruktur in ganz Deutschland ging, soll nun noch auf ein paar hessische Sozialdaten eingegangen werden.

Im Mai 2003 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte in Hessen mit 35,73 Prozent rund 1,3 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt. Dennoch lebten in Hessen in 1,0 Mill. der insgesamt 2,9 Mill. Haushalte nur eine Person und fast ebenso viele Haushalte bestanden aus nur zwei Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,15 Personen und entsprach damit nahezu dem Bundesdurchschnitt von 2,13 (DESTATIS 2004, 45).

Interessant für die weitere Betrachtung dürfte auch die Zahl der Sozialhilfeempfänger sein. Mit dem Inkrafttreten der Hartz IV-Reform wurde die Sozialhilfe zwar mit der Arbeitslosenhilfe zum Arbeitslosengeld II zusammengelegt, dennoch hat sich nach Ansicht des Verfassers nichts an der Aussagekraft dieser Kenngröße verändert. Es ist sogar eher davon auszugehen, dass durch die Reform die Zahl der Menschen mit einem geringen Einkommen weiter angestiegen ist. Exakte Zahlen hierzu liegen jedoch noch nicht vor. In Hessen bezogen zum Jahresende 2003 rund 240.000 Menschen Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) und knapp 90.000 Menschen Hilfe in besonderen Lebenslagen (HLB). Somit zählten fast 330.000 Einwohner oder 5,4 Prozent der hessischen Gesamtbevölkerung zu den Beziehern der beiden Haupthilfearten. Differenziert man diese Personen nach ihrem Alter, so sieht man zwar, dass das Durchschnittsalter der Bezieher dieser Hilfsleistungen relativ niedrig ist. Dennoch sind mehr als 30.000 Menschen dieser Personengruppe älter als 65 Jahre. Hierbei handelt es sich vor allem um Bezieher von HLB (HSL 2003, 9; HSL 2003, 40 f.). Der Anteil der „Sozialhilfeempfänger“ an der Gesamtbevölkerung der entsprechenden Altersgruppe liegt bei den über 65-jährigen bei 2,8 Prozent. Die Zahl der Rentner, die zusätzlich weitere Hilfsleistungen vom Staat beziehen werden, wird in den nächsten Jahren vermutlich noch weiter steigen.

3.3 Altersaufbau und Bevölkerungsentwicklung in Gießen

In der Stadt Gießen waren zum 31. Dezember 2001 insgesamt 73.295 Menschen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet. Die Einwohnerzahl liegt seit Anfang der 1980er Jahre nahezu konstant zwischen 70.000 und 75.000 (STADT GIEßEN 2003, 9). 1998 betrug die Zahl der Einwohner 72.471 (STADT GIEßEN 2000, 7). Gießen ist damit etwas kleiner als die Stadt Marburg und somit die achtgrößte Kommune in Hessen (vgl. STADT GIEßEN 2003, 10). Von 1984 bis 2001 sank ihr Anteil an der Einwohnerzahl des Landkreises Gießen von 31,0 Prozent auf 28,8 Prozent (STADT GIEßEN 2003, 12). Mit 53.940 Personen lebten die meisten Einwohner in der Kernstadt, größte Stadtteile sind Wieseck mit 8.066 und Kleinlinden mit 4.299 Einwohnern (STADT GIEßEN 2003, 14).

Was die Alterstruktur anbelangt, so waren Ende 2001 11.609 Einwohner, d.h. 14,2 Prozent der Bewohner, älter als 65 Jahre. Diese Zahl liegt unter dem Bundes- und Landeswert von 17,1 bzw. 17,7 Prozent. 3.019 Bewohner waren älter als 80 Jahre. Rund ein Fünftel der Einwohner wird innerhalb der nächsten 20 Jahre die Altersgrenze von 65 Jahren überschreiten, 16.534 Menschen waren Ende 2001 zwischen 45 und 65 Jahre alt. Deutlich zu sehen in der Alterspyramide ist auch der sehr hohe Anteil an jüngeren Menschen, was durch die hohe Zahl an Studenten zu erklären ist (STADT GIEßEN 2003, 48 f.). Vergleicht man die Anteile der älteren Menschen der Jahre 1998 und 2001, so lässt sich eine leichte Zunahme feststellen. 1998 waren 13,7 Prozent 65 Jahre und älter, 2001 14,2 Prozent. Die Zahl der über 80-jährigen nahm ebenfalls zu (vgl. STADT GIEßEN 2000, 41 und STADT GIEßEN 2003, 48). Für den Zeitraum bis 2020 prognostiziert das Regierungspräsidium Gießen einen deutlichen Anstieg der älteren Bevölkerung. So wird die Zahl der 60- bis 65-jährigen um rund ein Drittel, die Zahl der über 65-jährigen um 19 Prozent wachsen. 2020 wird es somit in Gießen vermutlich knapp 14.000 Bürger älter als 65 Jahre geben.

Unter anderem zum Zwecke der Statistik ist das Stadtgebiet in elf Statistische Bereiche und diese wieder in 47 Statistische Bezirke untergliedert. Für das Jahr 2001 liegen nur Zahlen für die elf Bereiche vor. Diese gliedern sich wie folgt (in Klammern grob angegeben das jeweils umfasste Stadtgebiet) (vgl. STADT GIEßEN 2001, 61):

- 01 Innenstadt (innerhalb eines Ringes Sudetenlandstraße – Ringallee – Nahrungsberg – Ludwigstraße – Bahnhof – Main-Weser-Bahn)
- 02 Nord (nördliche Seite Sudetenlandstraße bis Gemarkungsgrenze Wieseck)
- 03 Ost (Gebiet zwischen Wieseckau und Schiffenberger Tal)

- 04 Süd (Schiffenberger Tal, südlich Liebigstraße, Lahnstraße)
- 05 West (westlich der Lahn)
- 06 Wieseck (Stadtteil Wieseck)
- 07 Rödgen (Stadtteil Rödgen)
- 08 Schiffenberg (Gemarkung Schiffenberg inkl. Petersweiher)
- 09 Kleinlinden (Stadtteil Kleinlinden)
- 10 Allendorf (Stadtteil Allendorf)
- 11 Lützellinden (Stadtteil Lützellinden)

Den höchsten Anteil an den Senioren, d.h. den über 65-jährigen weist der Bereich Ost mit 17,9 Prozent auf, dicht gefolgt von Schiffenberg (17,1 Prozent) und Kleinlinden (16,8 Prozent). Ebenfalls sehr viele Senioren leben im größten Stadtteil Wieseck. Unterdurchschnittlich sind die Anteile im Süden (10,8 Prozent), in der Innenstadt (11,5 Prozent), im Westen (12,4 Prozent) und in Lützellinden (13,0 Prozent) (STADT GIEßEN 2001, 65). Diese Zahlen lassen sich dadurch erklären, dass insbesondere im Süden und der Innenstadt sehr viele Studenten wohnen, während im Osten einige der Gießener Seniorenwohnanlagen und -heime liegen. Die Stadtteile Wieseck und Kleinlinden bieten die Vorteile, dass sie sehr gut mit dem ÖPNV, d.h. dem Stadtbus, an die zentrale Innenstadt angebunden sind. Vergleicht man die Zahlen mit den Werten für 1998, so ergeben sich nur geringfügige Änderungen (vgl. STADT GIEßEN 2000, 58).

In der Stadt Gießen gab es 2001 6.519 Sozialhilfeempfänger, wovon 2.158 Personen sowohl Hilfe in Besonderen Lebenslagen (HLB) als auch Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) bezogen. In den letzten Jahren schwankte die Zahl der Fälle von Sozialhilfebezug zwischen 3.500 und 4.200, ein klarer Trend lässt sich jedoch nicht erkennen (STADT GIEßEN 2001, 169). Die Zahl der Bezugspersonen erhöhte sich von 1996 bis 2000 um ein Prozent (LANDKREIS GIEßEN 2000, 14). Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl lag der Anteil der Sozialhilfebezieher 2001 bei 8,9 Prozent und damit erwartungsgemäß deutlich über dem Landesdurchschnitt. Im Allgemeinen ist der Anteil in Städten höher als in den Umlandgemeinden und ländlichen Regionen, was auch die Zahlen für den Kreis Gießen belegen. Hier liegt Gießen mit einer Quote von 8,2 Prozent für das Jahr 2000 an der Spitze aller Kommunen im Landkreis und sehr deutlich über dem Durchschnitt (LANDKREIS GIEßEN 2000, 13). 1999 waren 55,6 Prozent der Bezieher von HLU weiblich und 6,9 Prozent älter als 65 Jahre. Der Anteil der älteren Sozialhilfeempfänger ist in der Stadt Gießen höher als im Landkreis (LAND-

KREIS GIEßEN 2000, 21). Insgesamt beliefen sich die Ausgaben der Stadt Gießen im Jahre 2001 für Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz auf umgerechnet 24,9 Mill. €, d. h. 302,38 € pro Einwohner (STADT GIEßEN 2003, 170). Zusätzlich zur Sozialhilfe zahlte die Stadt 6,7 Mill. € für Wohngeldleistungen aus. Insgesamt bezogen Ende 2001 3.765 Personen Wohngeld und 3.728 Menschen einen Mietzuschuss.

4. Der Wohnungsbestand der Wohnbau Gießen GmbH

Die Wohnbau Gießen GmbH (Wohnbau) ist ein zu 100 Prozent in städtischem Besitz befindliches Wohnungsunternehmen. Sie verfügte zum Jahresende 2003 über 7.243 Wohneinheiten (WE) verteilt auf 849 Häuser und war damit das mit Abstand größte in Gießen tätige Wohnungsunternehmen (WOHNBAU 2004, 5). In ihrem Besitz befinden sich 7,5 Prozent aller Wohngebäude und 17,7 Prozent aller Wohnungen in Gießen (vgl. WOHNBAU 2004, 4).

3047 Wohneinheiten (42,3 Prozent) waren Ende 2004 „preisgebunden“, 723 Wohneinheiten (rund 10,0 Prozent) vor dem 24.06.1948 errichtete Altbauwohnungen (WOHNBAU 2004, 7). Im Jahre 2001 war die Zahl der preisgebundenen Wohnungen noch um 717 Wohneinheiten höher, so dass die Wohnbau knapp drei Viertel aller öffentlich geförderten Wohneinheiten in Gießen in ihrem Bestand hatte. In den nächsten Jahren wird der Anteil der preisgebundenen Wohneinheiten weiter deutlich zurückgehen, sofern nicht die Preisbindung für diese durch die öffentliche Hand oder die Wohnbau verlängert wird. So werden allein bis Ende 2010 1.108 WE aus der Preisbindung fallen, womit diese Wohnungsart gemessen am derzeitigen Bestand nur noch einen Anteil von 28,4 Prozent ausmachen würde.

Derzeit verteilen sich die preisgebundenen Wohnungen vor allem auf die Statistischen Bereiche West und Ost (vgl. Tabelle 1). Im Bereich West sind derzeit noch mehr als 80 Prozent in der Preisbindung.

Tabelle 1: Anzahl der Wohnungen und Anteil sowie Veränderung der preisgebundenen Wohnungen nach den statistischen Bereichen

statistischer Bereich	Wohnungen insgesamt		preisgebundene Wohnungen				
	absolut	Anteil in Prozent	absolut	Anteil an Gesamtzahl der Wohnungen	Anteil an Wohnungen im statistischen Bereich	Reduktion bis 2010	
						absolut	in Prozent
Innenstadt	2.284	31,68%	316	10,37%	13,84%	-67	-21,20%
Nord	1.467	20,35%	334	10,96%	22,77%	-97	-29,04%
Ost	1.463	20,29%	837	27,47%	57,21%	-501	-59,86%
Süd	428	5,94%	242	7,94%	56,54%	0	0,00%
West	1.266	17,56%	1.058	34,72%	83,57%	-262	-24,76%
Wieseck	162	2,25%	120	3,94%	74,07%	-70	-58,33%
Rödgen	18	0,25%	18	0,59%	100,00%	0	0,00%
Kleinlinden	77	1,07%	77	2,53%	100,00%	0	0,00%
Allendorf	45	0,62%	45	1,48%	100,00%	0	0,00%
Wohnbau gesamt	7.210	100,00%	3.047	100,00%	42,26%	-997	-32,72%

Quelle: nach Angaben der Wohnbau Gießen GmbH, Stand 20.12.2004

Betrachtet man die Gesamtzahl der Wohnungen, so wird klar erkennbar, dass fast ein Drittel des Bestandes der Wohnbau sich im Bereich Innenstadt befindet. Je rund ein Fünftel entfallen auf die Bereiche Nord und Ost, während in den Stadtteilen zusammengefasst nur gut 4 Prozent der Wohnungen liegen. In den Stadtteilen Petersweiher (statistischer Bereich Schiffenberg) und Lützellinden besitzt die Wohnbau keine Wohnungen. Die preisgebundenen Wohnungen entfallen in erster Linie auf die Bereiche West und Ost, während in der Innenstadt und im Norden die Anteile sehr gering sind. Die Wohnungen in den Ortsteilen sind bis auf wenige Ausnahmen in Wieseck alle preisgebunden.

Tabelle 2: Zahl der Wohnungen nach Baufertigstellung

Jahr der Fertigstellung	Anzahl	Anteil in Prozent
bis 1940	721	9,95%
bis 1950	228	3,15%
bis 1960	2051	28,32%
bis 1970	2782	38,41%
bis 1980	893	12,33%
bis 1990	345	4,76%
bis 2000	223	3,08%
Gesamt	7243	100,00%

Quelle: WOHNBAU 2004, 10

Interessant ist auch die Betrachtung des Alters der Wohnungen. Zwei Drittel der Wohnungen wurden in den 1950er und 1960er Jahren errichtet, nur rund drei Prozent nach 1990 fertiggestellt. Betrachtet man das Alter der Wohnungen getrennt nach den statistischen Bereichen, so werden Unterschiede in der Stadtentwicklung deutlich (vgl. Tabelle 2).

Einen besonders hohen Anteil an Altbauwohnungen findet man in der Innenstadt, während in den erst 1971 nach Gießen eingemeindeten Stadtteilen Rödgen und Allendorf alle Wohneinheiten der Wohnbau in den 1970er Jahren errichtet wurden. Auch in Kleinlinden, welches schon seit 1939 ein Stadtteil von Gießen ist, ist der Wohnungsbestand noch recht jung. Auffallend ist auch, dass in den Bereichen Nord, Ost und West der Anteil der Wohnungen nach 1990 deutlich über zehn Prozent liegt, was sich dadurch erklärt, dass hier in den letzten fünf bis zehn Jahren in mehreren Quartieren bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und derzeit auch noch werden. In der Innenstadt ist über die Hälfte der Wohnungen im ersten Nachkriegsjahrzehnt entstanden, im Norden und Osten liegt der Schwerpunkt in den 1960er Jahren. Die im Durchschnitt „jüngsten“ Wohnungsbestände in der Kernstadt findet man im Süden und Westen (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Zahl der Wohnungen nach Erstbezug bzw. letzter Sanierung nach statistischen Bereichen

Erstbezug/ Jahr der Sanierung	statistischer Bereich/Stadteil ³							
	Innenstadt		Nord		Ost		Süd	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Altbau (bis 1948)	541	23,69%	0	0,00%	71	4,85%	9	2,10%
1949-1959	1238	54,20%	370	25,22%	318	21,74%	118	27,57%
1960-1969	315	13,79%	837	57,06%	766	52,36%	6	1,40%
1970-1979	19	0,83%	0	0,00%	15	1,03%	232	54,21%
1980-1989	101	4,42%	0	0,00%	98	6,70%	23	5,37%
nach 1990	70	3,06%	260	17,72%	195	13,33%	40	9,35%
Gesamt	2284	100,00%	1467	100,00%	1463	100,00%	428	100,00%

Erstbezug/ Jahr der Sanierung	statistischer Bereich/Stadteil ³							
	West		Wieseck		Kleinlinden		Allendorf	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Altbau (bis 1948)	72	5,69%	30	18,52%	0	0,00%	0	0,00%
1949-1959	0	0,00%	12	7,41%	0	0,00%	0	0,00%
1960-1969	463	36,57%	70	43,21%	0	0,00%	0	0,00%
1970-1979	502	39,65%	15	9,26%	6	7,79%	45	100,00%
1980-1989	18	1,42%	24	14,81%	71	92,21%	0	0,00%
nach 1990	211	16,67%	11	6,79%	0	0,00%	0	0,00%
Gesamt	1266	100,00%	162	100,00%	77	100,00%	45	100,00%

Quelle: nach Angaben der Wohnbau Gießen GmbH, Stand 20.12.2004

Fast vier Fünftel der Mietwohnungen der Wohnbau sind 2- und 3-Zimmerwohnungen (WOHNBAU 2004, 9). Rund die Hälfte der Wohnungen hat eine Größe von 50 m² bis 70 m², ein Fünftel war kleiner als 50 m². Große Wohnungen mit über 100 m², welche z.B. für Familien geeignet sein könnten, gab es 110 (WOHNBAU 2004, 5). Die durchschnittliche Wohngröße beträgt 2,66 Räume bzw. 62,43 m² (vgl. WOHNBAU 2004, 4), wobei es hier gewisse Unterschiede je nach Jahr der Baufertigstellung gibt. Die preisgebundenen Wohnungen hatten im Durchschnitt eine Größe von 65,94 m², die nicht preisgebundenen waren durchschnittlich 60,12 m² groß. Auch dies dürfte damit zusammenhängen, dass die derzeit (noch) preisgebundenen Wohnungen fast alle nach 1960 fertiggestellt wurden.

Die durchschnittliche Grundmiete ohne Heizkosten betrug im Bestand der Wohnbau 3,75 € pro m². In 6,5 Prozent der Fälle lag der Mietpreis sogar bei weniger als 2,80 €, bei 3,5 Prozent der Wohnungen wird derzeit mehr als 4,90 € pro m² verlangt (WOHNBAU 2004, 12). Der Mietpreis im Bestand der Wohnbau kann insgesamt als sehr niedrig angesehen werden, was aber vor allem auf die große Zahl an preisgebunden Wohneinheiten und sozial schwächeren

³ Im Stadtteil Rödgen sind alle 18 Wohneinheiten der Wohnbau in den 1970er Jahren fertiggestellt worden. Aus „Platzgründen“ wurde auf eine Darstellung dieses Stadtteiles in der Tabelle verzichtet.

Mietern zurückzuführen ist. Auf den ersten Blick erstaunlich ist, dass der durchschnittliche Mietpreis bei den preisgebundenen Wohnungen mit 3,90 €/m² höher liegt als bei den „nicht preisgebundenen“ - hier sind es 3,61 €/m² (WOHNBAU 2004, 13 f.). Dieses ist darauf zurückzuführen, dass es sich bei den nicht preisgebundenen Wohnungen um überwiegend vor 1970 fertiggestellte Wohnungen handelt und daher nur geringere Mietpreise erzielt werden (können). So liegt der Mietpreis im Bestand der Wohnbau für eine Wohnung mit Erstbezug 1960 bei nur 3,50 €/m², während für Wohnungen mit Erstbezug nach 1974 zwischen 4,10 €/m² und 4,77 €/m² zu zahlen sind (WOHNBAU 2004, 16).

Was die Zahl an Wohnungen für Senioren anbelangt, so ist diese noch sehr gering. Zwar betreibt die Wohnbau in der Kernstadt sechs Wohnanlagen für Senioren, diese haben zusammengenommen aber nur 296 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Anteil am Wohnungsbestand von nur 4 Prozent. Von den sechs Wohnanlagen befinden sich zwei im Bereich Ost, zwei im Bereich West und je eine im Bereich Süd und der Innenstadt (Tabelle 4). Für alle Wohnungen ist ein sogenannter Wohnberechtigungsschein (WBS) gemäß § 5 Wohnraumbindungs-gesetz (WoBindG) erforderlich, was bedeutet, dass in diese Wohnung nur sozial bedürftige Menschen einziehen dürfen.

Tabelle 4: Wohnanlagen für Senioren

Adresse	statis-tischer Bereich	Jahr der Fertig-stellung	Anzahl der Wohn-einheiten	durch-schnittliche Wohnfläche	Kaltmiete	Warmmiete	Infrastruktur
Alfred-Bock-Str. 19	Ost	1981	84	47 m ²	5,06 €/m ²	7,82 €/m ²	- Altenclub - Notrufanlage zu Johanniter Unfallhilfe
Alfred-Bock-Str. 2-6	Innenstadt	1968	36	46 m ²	4,80 €/m ²	6,65 €/m ²	- innenstadtnahe Lage
Carl-Franz-Str. 32-34	Süd	1978	59	44 m ²	4,80 €/m ²	7,30 €/m ²	- Notrufanlage zu Johanniter Unfallhilfe
Eichendorffring 91	Ost	1968	37	36 m ²	3,70 €/m ²	6,75 €/m ²	-
Herderweg 12-14	West	1974	59	45 m ²	4,80 €/m ²	7,40 €/m ²	- Arzt im Haus - Altenclub - weitere Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
Krofdorfer Str. 47	West	2002	21	52 m ² -60 m ²	5,24 €/m ²	k.a.	- Bushaltestelle - etagenweise Gemein-schaftsräume - Geschäfte in der Nähe - 2 Wohnungen behin-dertengerecht ausgebaut

Quelle: eigene Darstellung nach Angaben der Wohnbau Gießen GmbH, Stand März 2005

Fünf der sechs Wohnanlagen wurden zwischen 1968 und 1981 fertiggestellt und dürften somit die modernen Anforderungen an eine altengerechte Wohnung nach DIN 18025-2 nicht erfüllen. Aus der Tabelle 4 wird deutlich, dass die infrastrukturelle Ausstattung sehr unterschiedlich, aber bei den meisten Anlagen nicht ausreichend ist. So ist nur in einer Anlage ein Arzt

vorhanden und die Anlage im Eichendorffring weist überhaupt keine für ältere Menschen wichtigen infrastrukturellen Merkmale auf.

5. Die Bewohnerschaft im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH am Beispiel des Flussstraßenviertels hinsichtlich Einkommens- und Alterstruktur

In diesem und dem folgenden Kapitel soll näher auf die Bewohnerschaft der Wohnbau Gießen GmbH eingegangen werden. Zunächst werden, soweit möglich, einige allgemeine Aussagen getroffen, ehe speziell auf das Quartier des Gießener Flussstraßenviertels als exemplarisches Beispiel eingegangen werden soll.

Grundsätzliche Aussagen über die Struktur der Mieterschaft der Wohnbau lassen sich nur sehr schwer treffen, da z.B. keine Angaben über das Alter der Mieter vorliegen. Auch bezüglich der sozialen Stellung bzw. Situation der Bewohner sind nur in sehr begrenztem Maße Aussagen möglich, da die Wohnbau nicht über entsprechende Sozial- und Einkommensdaten verfügt. Abgefragt werden kann lediglich die Zahl der Mietverträge, bei denen die Miete nicht durch den Mieter, sondern direkt vom Sozialamt oder einem anderen öffentlichen Wohlfahrts-träger an die Wohnbau überwiesen wird. Dies ist nach Aussage von Jürgen Steiert zum Jahresende 2004 bei 1.563 Wohnungen bzw. Mietverträgen der Fall, was einem Anteil von 21,6 Prozent entspricht. Nicht berücksichtigt seien hierbei jedoch diejenigen Mieter, die zwar Sozialhilfe und/ oder Wohngeld von der Stadt Gießen oder einem anderen Wohlfahrtsträger bekämen, aber die Miete selbst an die Wohnbau entrichteten. Daher müsse mit einem deutlich höheren Anteil sozialschwacher Personen an der Mieterschaft ausgegangen werden. Durch die seit Jahresbeginn in Kraft getretenen Hartz IV-Reformen, so die auch vom Verfasser geteilte Meinung des Geschäftsführers der Wohnbau, Volker Behnecke, dürfte die Zahl der wenig finanzkräftigen Mieter zukünftig noch weiter zunehmen. Wie die obige Zahl zeigt, weist die Mieterschaft der Wohnbau einen überdurchschnittlich hohen Prozentsatz an Sozialhilfeempfängern auf, denn Ende 2001 bezogen in der Stadt Gießen nur knapp neun Prozent der Haushalte Sozialhilfe (vgl. STADT GIEßEN 2003). Insgesamt ist rund jeder fünfter Bewohner der Stadt Gießen ein Mieter der Wohnbau, letztere Zahl beträgt 15.115 Personen (WOHNBAU 2003, 4). Aufgrund dieser Tatsachen kommt der Wohnbau als kommunalem Wohnungsunternehmen eine besondere soziale Verantwortung zu.

Das Gießener Flussstraßenviertel umfasst das Gebiet zwischen dem Schwarzlachweg im Süden, der Main-Weser-Bahn im Westen, der Sudetenlandstraße im Norden und der Marburger Straße im Osten. Obwohl dieses Quartier im Allgemeinen als ein Teil der Gießener Nordstadt angesehen wird, ordnet die kommunale Statistik der Stadt Gießen dieses Viertel dem statisti-

schen Bereich Innenstadt zu. Daher sind die Werte für das Flussstraßenviertel im vorherigen Kapitel in denen für die Innenstadt subsumiert.

Die Wohnungen in diesem Quartier sind alle im Bestand der Wohnbau. Ende 2003 waren dies 877 Wohneinheiten, meist 2-3 Zimmerwohnungen. Keine dieser Wohneinheiten befindet sich derzeit noch in der Preisbindung. Rund die Hälfte dieser Wohnungen sind vor 1948 errichtete Altbauwohnungen, der Rest wurde vollständig in den 1950er und vereinzelt auch 1960er Jahren erstmals bezogen (vgl. Tabelle 5). Sie weisen insgesamt eine sehr schlichte Bauweise auf. In den 1970er Jahren wurden nachträglich Bäder in die einzelnen Wohnungen eingebaut. Die Wohnungen weisen einen nicht mehr zeitgemäßen Wohnungszuschnitt auf.

Tabelle 5: Wohneinheiten im Flussstraßenviertel nach Erstbezug

Erstbezug	Anzahl der Wohneinheiten	
	absolut	in Prozent
Altbau (bis 1948)	446	50,86%
1949-1959	387	44,13%
1960-1969	44	5,02%
1970-1979	0	0,00%
1980-1989	0	0,00%
nach 1990	0	0,00%
Gesamt	877	100,00%

Quelle: eigene Darstellung nach Angaben der Wohnbau Gießen GmbH, Stand März 2005

Da die Wohnbau umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in diesem Viertel vornehmen möchte, führte sie gemeinsam mit dem Institut für Geographie der Justus-Liebig-Universität Gießen ein dreisemestriges Projekt durch. Im Rahmen dieses Projektes befragte die studentische Projektgruppe die Bewohnerschaft des Gießener Flussstraßenviertels zu ihrer sozialen Situation, der Zufriedenheit mit der Wohnsituation und einer möglichen Umzugsbereitschaft. Der Autor dieser Studie war als Student maßgeblich an der Durchführung der Befragung und der Evaluierung der Ergebnisse beteiligt. Im Wintersemester 2002/2003 wurden zunächst die Haushalte der östlichen Straßenseite der Schottstraße befragt, im Sommersemester 2003 folgten dann die Werrastraße, die westliche Seite der Schottstraße, die nördliche Seite des Schwarzlachwegs und die östliche Seite des Asterwegs. Insgesamt wurden so Antworten von 112 Haushalte (21 im ersten und 91 im zweiten Semester) gewonnen. Keine Befragung fand in der westlichen Hälfte des Flussstraßenviertels statt, da eine derartige Ausweitung aus zeitlichen und personellen Gründen nicht möglich war. Obwohl, wie ausgeführt, nur die östliche Hälfte des Wohnquartiers befragt wurde, kann man die Ergebnisse im Großen und Ganzen auf das ganze Vier-

tel übertagen. In diesem und dem nächsten Kapitel sollen einige der aus der Befragung gewonnenen Antworten als exemplarisches Beispiel eines Quartiers der Wohnbau näher dargestellt werden.

Die Bewohnerschaft des Flussstraßenviertels weist nur sehr wenige Kinder und Jugendliche und einen überdurchschnittlich hohen Anteil an älteren Bewohnern auf. So liegt der Anteil der über 65-jährigen hier bei 15,2 Prozent (vgl. Tabelle 6), während es im gesamten Stadtgebiet nur 14,2 Prozent und im statistischen Bereich Innenstadt 11,5 Prozent sind. Über 40 Prozent der Bewohner werden innerhalb der nächsten 25 Jahre die Altersgrenze von 65 Jahren überschreiten.

Tabelle 6: Alter der Befragten

Alter	Anzahl der Befragten	
	absolut	In Prozent
unter 20 Jahre	3	2,68%
20-39 Jahre	37	33,04%
40-64 Jahre	49	43,75%
65 Jahre und älter	17	15,18%
keine Angabe	6	5,36%
Gesamt	112	100,00%

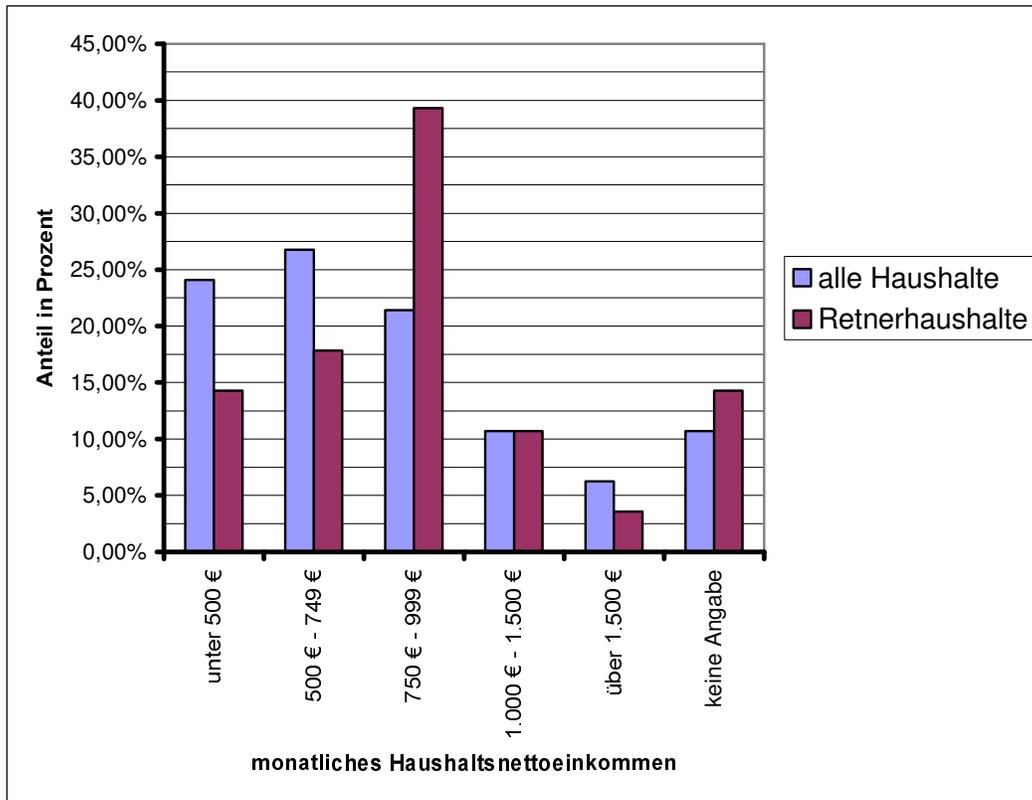
In 17,7 Prozent aller Haushalte lebte mindestens eine Person über 65 Jahre.

Tabelle 7: Haupteinkommensquelle der Befragten

Alter	Anzahl der Befragten	
	Absolut	In Prozent
Lohn/Gehalt	33	29,46%
Rente/Pension	28	25,00%
Sozialhilfe	19	16,96%
Arbeitslosenhilfe/-geld	24	21,43%
Bafög/ Unterstützung durch die Eltern	2	1,79%
keine Angabe	6	5,36%
Gesamt	112	100,00%

Der Anteil der sozial schwächeren Schichten ist unter den Bewohnern des Flussstraßenviertels sehr hoch. So lebten 38,9 Prozent der Bewohner von Sozialhilfe bzw. Arbeitslosengeld oder -hilfe. Ein weiteres Viertel bezog Rente, nur rund 30 Prozent waren erwerbstätig (vgl. Tabelle 7). Dementsprechend erhalten 44,7 Prozent einen Mietzuschuss. Unter den Rentnerhaushalten sind es 32,1 Prozent, die angaben, einen Mietzuschuss zu erhalten. Das verfügbare monatliche Nettohaushaltseinkommen ist hier sehr gering (siehe Grafik 3).

Grafik 3: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Befragten

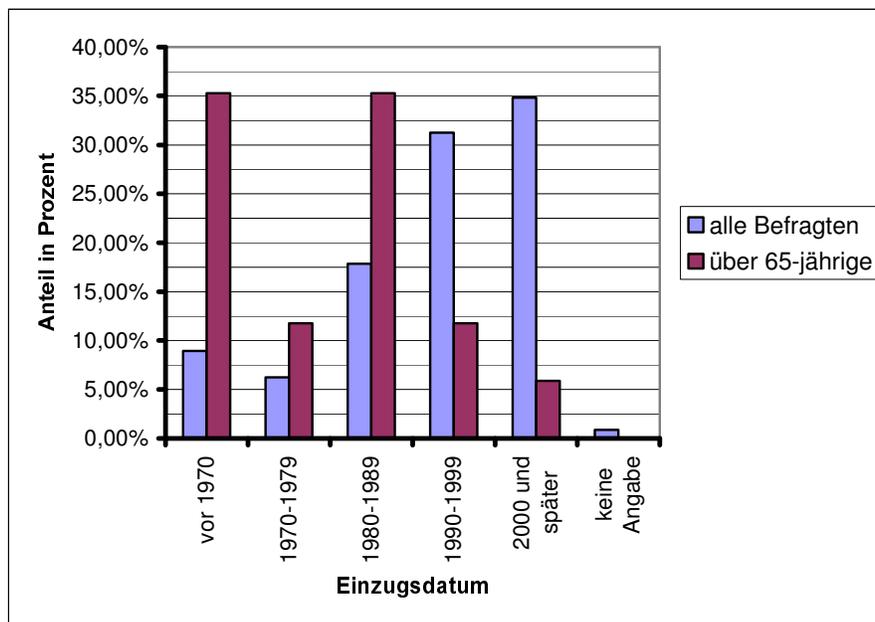


Knapp ein Viertel der Befragten besitzt ein verfügbares Nettoeinkommen von weniger als 500,- € und ein weiteres Viertel hat zwischen 500,- € und 750,- € im Monat zur Verfügung. Der Anteil der Haushalte mit mehr als 1000,- € beträgt rund 17 Prozent. Bei den Rentnern liegt das durchschnittliche Haushaltseinkommen zwar etwas höher, aber dennoch haben auch unter dieser Bevölkerungsgruppe knapp ein Drittel nur maximal 750,- € zur Verfügung.

6. Umzugsbereitschaft und -fähigkeit der Bewohnerschaft im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH am Beispiel des Flussstraßenviertels

Fast zwei Drittel der Befragten im Flussstraßenviertel sind erst nach 1990 in ihre jetzige Wohnung eingezogen, rund 15 Prozent wohnen seit über 25 Jahren hier. Unter den älteren Bewohnern des Viertels, genauer gesagt den Rentnern, ist die durchschnittliche Wohndauer wesentlich höher. Hier ergibt sich ein fast umgekehrtes Bild. So lebten rund 35 Prozent dieser Personen schon vor 1970 in diesem Viertel und knapp 18 Prozent sind nach 1990 hierher gezogen (vgl. Grafik 4). Unter den Mietern gibt es nachweislich Personen, die seit dem Erstbezug in den 1950er Jahren in diesem Viertel bzw. in ihrer Wohnung leben.

Grafik 4: Einzugsdatum der Bewohner in ihre Wohnung



In diesem Kapitel soll nun näher untersucht werden, inwieweit die Bewohner, insbesondere die Älteren, bereit und auch in der Lage wären umzuziehen. Die Fragestellungen bezogen sich dabei in der Regel auf den Fall einer grundlegenden Sanierung der Wohnungen in diesem Quartier.

Zunächst in Tabelle 8 dargestellt die Antworten auf die Frage nach der Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Demzufolge sind knapp zwei Drittel der Befragten zufrieden mit ihrer Wohn-

situation, bei den über 65-jährigen sind es Dreiviertel. Dennoch gibt es in dieser Altersgruppe fast ein Sechstel, die unzufrieden sind.

Tabelle 8: „Sind sie mit Ihrer Wohnsituation zufrieden?“

	alle Befragten		über 65-jährige	
	Absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
ja	73	65,18%	13	76,47%
nein	33	29,46%	3	17,65%
keine Angabe	6	5,36%	1	5,88%
Gesamt	112	100,00%	17	100,00%

Gründe für die Zufriedenheit waren vor allem das gute nachbarschaftliche Verhältnis im Haus bzw. im Viertel, der günstige Mietpreis und die Innenstadtnähe. Probleme bereiteten hingegen die schlechten Wohnverhältnisse und Ruhestörungen sowie sonstige Lärmbelästigungen. Gerade die schlecht erhaltenen Häuser werden von rund der Hälfte der Befragten als störend bzw. besonders störend beurteilt.

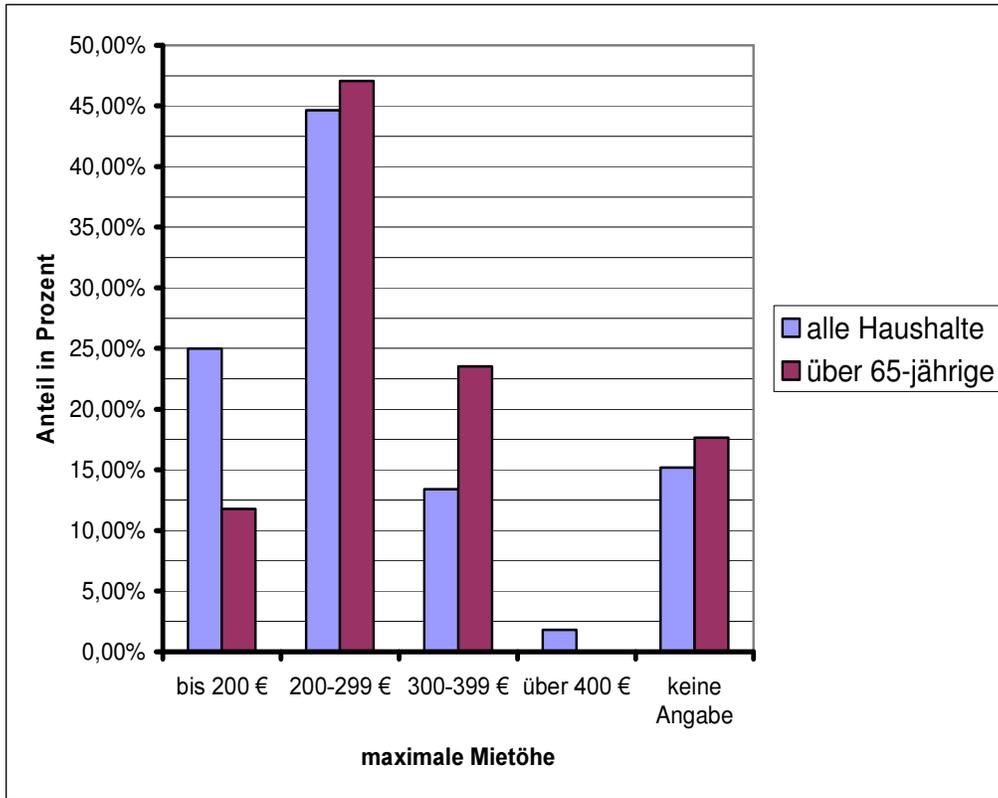
Auf die Frage, ob sie im Falle eine Sanierung bereit wäre umzuziehen, antworteten ein Drittel der Befragten, dass sie auf keinen Fall umziehen möchten. Bei den über 65-jährigen ist der Anteil mit 35 Prozent erwartungsgemäß (vgl. u.a. EICHENER 1997, 16) etwas höher. Knapp 30 Prozent würde nur vorübergehend umziehen (Tabelle 9). Mehr als zwei Drittel aller Befragten und 88 Prozent aller sogenannten Senioren verneinten, derzeit die Absicht zu hegen, ihre Wohnung zu wechseln. Diese Werte bestätigen die insgesamt recht hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner im Flussstraßenviertel.

Tabelle 9: „Wären Sie bereit, im Falle einer Sanierung umzuziehen?“

	alle Befragten		über 65-jährige	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
ja, ganz aus dem Viertel weg	37	33,04%	6	35,29%
ja, vorübergehend	32	28,57%	5	29,41%
nein, würde nicht umziehen	36	32,14%	6	35,29%
keine Angabe	7	6,25%	0	0,00%
	112	100,00%	17	100,00%

Da das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen der Bewohner insgesamt eher gering ist, dürfte auch die Fähigkeit, in eine andere Wohnung umzuziehen, eher gering sein. Gefragt nach der maximal aufbringbaren monatlichen Miethöhe antworteten mehr als zwei Drittel, dass dies weniger als 300,- € seien. Unter den Senioren sind es zwar fast 10 Prozent weniger, aber auch hier können knapp 60 Prozent sich nur eine Miete von maximal 300,- € leisten. (Grafik 5)

Grafik 5: Maximal aufbringbare monatliche Miethöhe



Interessant für die Thematik dieser Arbeit ist des Weiteren die emotionale Ortsgebundenheit der (älteren) Bewohner des Flussstraßenviertels. Auch hierzu wurden während der Befragung entsprechende Informationen erhoben. So wurde z.B. gefragt, ob sie im Falle eines Umzuges ihre Nachbarn vermissen würden. 22 Prozent aller Befragten und 35 Prozent der Senioren bejahten diese Frage, was bestätigt, dass die Senioren weniger gerne ihr Wohnumfeld und die darin bestehenden Kontakte verlassen würden. Rund 58 Prozent der älteren Befragten gaben zudem an, mehr als drei gute Bekannte im Viertel zu haben. (Tabelle 10)

Tabelle 10: „Würden Sie Ihre Nachbarn im Falle eines Umzuges vermissen?“

	alle Befragten		über 65-jährige	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
sehr	25	22,32%	6	35,29%
etwas	23	20,54%	3	17,65%
kaum	24	21,43%	2	11,76%
gar nicht	36	32,14%	4	23,53%
keine Angabe	4	3,57%	2	11,76%
Gesamt	112	100,00%	17	100,00%

7. Der Wohnungsmarkt in Gießen

Ende 2003 gab es in Gießen 40.865 Wohnungen in 11.256 Häusern (WOHNBAU 2004, 3). Die Zahl der Wohnungen hat sich in den letzten Jahren kaum verändert und pendelt seit 1999 zwischen 40.500 und 41.000 Wohneinheiten. Im Jahre 2001 lebten durchschnittlich 2,0 Personen in einer Wohnung. Bei der Zahl der Wohngebäude ist ein marginaler kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen. 1999 lag die Zahl der Wohngebäude noch bei 10.843, rund 400 weniger als 2003. Die Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner betrug im Jahre 2001 34,9 m² (STADT GIEßEN 2003, 80). Im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH verfügte Ende 2003 jeder der 15.115 Mieter im Durchschnitt über eine Wohnfläche von 29,9 m². Der Wert liegt damit 5 m² unter dem für die gesamte Stadt.

Betrachtet man die durchschnittliche Wohnungsgröße, so wird auch hier ein deutlicher Unterschied zwischen dem Bestand der Wohnbau und dem Gesamtbestand an Wohnungen in der Stadt deutlich. Die Relation beträgt 62,4 m³ zu 69,3 m². Zu beachten ist hierbei allerdings, dass bei letzterem Wert z.B. auch größere Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser enthalten sind, die den Durchschnitt nach oben verändern.

Exakte Aussagen zur Miethöhe lassen sich für die Stadt Gießen nicht treffen, da es keinen kommunalen Mietspiegel gibt. Aufgrund von Marktbeobachtungen geht der Mieterverein Gießen jedoch davon aus, dass die durchschnittliche Kaltmiete bei Neuvermietungen in Gießen bei 6,45 €/m² liegen dürfte (LAG 2005). Damit sind die Mieten auf dem freien Markt und eventuell auch bei den anderen in Gießen tätigen Wohnungsgesellschaften deutlich höher, als ihn die Mieter der Wohnbau derzeit zahlen müssen. Ende 2003 belief sich der durchschnittliche Mietpreis im Bestand der Wohnbau auf 3,75 €. Bezogen auf die nicht preisgebundenen Wohnungen lag die Durchschnittsmiete bei 3,61 € (WOHNBAU 2004, 12 ff.).

Wie bereits weiter oben ausgeführt, ist die Wohnbau Gießen GmbH das mit Abstand größte in Gießen tätige Wohnungsunternehmen. Insgesamt waren Ende 2003 in Gießen 10.849 der 40.865 Wohnungen im Besitz von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften. Dies entspricht einem Anteil von 26,5 Prozent. Neben der Wohnbau mit 7.243 Wohneinheiten, verfügten noch die „Bauverein AG“ mit 1.207, die „Baugenossenschaft 1894“ mit 1.205, die „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Hessen (GWH) mit 443 und die „BWG Frankfurt/Main“ mit 335 Wohneinheiten über größere, nennenswerte Wohnungsbestände. Insgesamt

samt gibt es in Gießen neben den hier genannten noch fünf weitere Wohnungsgesellschaften, die mit je 50 bis 150 Wohneinheiten am Markt agieren.

Zum Jahresende 2001 gab es in Gießen noch 5.143 öffentlich geförderte Wohneinheiten (STADT GIEßEN 2003, 174), davon knapp 3.700 im Bestand der Wohnbau. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen lag damals bei 12,6 Prozent, dürfte aber aufgrund der Tatsache, dass allein bei der Wohnbau seit 2001 fast 650 Wohnungen aus der „Preisbindung“ gefallen sind, heute um die 10 Prozent betragen. Damit liegt Gießen ganz klar im Bundestrend (vgl. EICHENER 1997, 15). Wie der statistische Jahresbericht der Stadt Gießen ausweist, besteht jedoch nach wie vor ein großer Bedarf an derartigem Wohnraum. Allein im Jahr 2001 wurden 2.211 Wohnungssuchende registriert (STADT GIEßEN 203, 174). Diesen Bedarf kann der Geschäftsführer der Wohnbau Gießen GmbH, Volker Behnecke, nur bestätigen. Seinen Angaben zufolge stünden derzeit 900 Interessenten, d.h. Haushalte, auf der Bedarfsliste, wobei diese bereits soweit bereinigt sei, dass nur die tatsächlich Bedürftigen erfasst sind. Nur wenige der Interessenten seien dabei bereits Mieter der Wohnbau, das Gros dieser Personengruppe wohne zurzeit in Wohnungen des freien Marktes oder der anderen Wohnungsgesellschaften. Auch wenn die Bedarfsspitze nach Aussage von Volker Behnecke derzeit eindeutig bei den großen Wohnungen für Familien liege, so zeichne sich unter anderem durch die Auswirkungen der Hartz IV-Reform eine dringende Nachfrage nach kleinen und billigen Wohnungen ab. Nach Information des Geschäftsführers der für die Betreuung der Arbeitslosengeld II (ALG II) Empfänger zuständigen Gesellschaft für Integration und Arbeit Gießen (GIAG), Rolf Hermann, gibt es in Gießen derzeit etwa 4.500 ALG II-Empfänger (LAG 2005). Und nach der Gesetzeslage wird diesem Personenkreis nur ein „angemessener Wohnraum“ finanziert, was konkret bedeutet, dass die Wohnung eine bestimmte Größe und einen bestimmten Quadratmeterpreis an Miete nicht übersteigen darf. Die Zahl der (kommunalen) Wohnungvergaben, welche 2001 noch bei 742 lag (STADT GIEßEN 2003, 174), dürfte stark ansteigen.

Nach den Plänen der US-Regierung sollen bis zum Jahre 2007 die noch in Gießen stationierten US-Soldaten abgezogen und an andere Standorte verlegt werden. Hierdurch würden sofort rund 1.200 Wohnungen in den sogenannten „US Housing Areas“ frei. Derzeit, so Volker Behnecke, verhandele die Wohnbau mit dem Bundesvermögensamt, dem Eigentümer der Flächen nach Abzug der Amerikaner, über einen möglichst günstigen Erwerb dieser Areale. Seiner Ansicht nach würden diese Wohneinheiten gut den vorhandenen Bestand der Wohnbau ergänzen und erheblich zur Befriedigung des oben genannten Bedarfs nach preiswertem

Wohnraum beitragen, da das Angebot im Niedrigpreissegment deutlich steigen werde. Die Befürchtung einiger Immobilienmakler, dass hierdurch der freie Wohnungsmarkt zerstört werde, könne er aber nicht teilen, es werde lediglich zu einem geringfügigen Absinken der Quadratmeterpreise auf dem privaten Markt kommen.

Da der Schwerpunkt dieser Studie jedoch auf dem altengerechten Wohnen liegt, soll hier näher auf das bereits vorhandene Angebot eingegangen werden.

2001 gab es in Gießen insgesamt 9 Seniorenwohnanlagen sowie 4 Alten- und Altenpflegeheime. Letztere verfügten über insgesamt 509 Pflegeplätze, verteilt auf die statistischen Bereiche Innenstadt (138 Plätze), Ost (200) und Süd (171). Die neun Seniorenwohnanlagen wiesen zusammen 665 Wohnungen auf (STADT GIEßEN 2003, 175). Je zwei dieser Anlagen liegen in den statistischen Bereichen Ost, Süd und West, je eine in der Innenstadt, im Bereich Nord und im Ortsteil Wieseck, fünf der neun Anlagen befinden sich im Bestand der Wohnbau (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Anzahl der Seniorenwohnanlagen und Wohnungen in Gießen Ende 2001

Stat. Bereich	Anzahl der			
	Wohnanlagen		Wohnungen	
	insgesamt	der Wohnbau	insgesamt	der Wohnbau
Innenstadt	1	1	81	36
Nord	1	0	16	0
Ost	2	2	124	121
Süd	2	1	209	59
West ⁴	2	1	125	59
Wieseck	1	0	110	0
Gesamt	9	5	665	275

Quelle: eigene Darstellung nach STADT GIEßEN (2003,175) und Angaben der Wohnbau Gießen GmbH

Die Wohnungen in den Anlagen der Wohnbau haben einen Anteil von 41,4 Prozent an dem in Gießen insgesamt vorhandenen Angebot, wobei im Bereich Ost nahezu alle Wohnungen der Wohnbau gehören. Die Zahl der Wohnungen in Seniorenwohnanlagen macht nur 1,6 Prozent des Wohnungsbestandes in Gießen aus und auch im Bestand der Wohnbau liegt der Anteil mit ca. vier Prozent noch sehr niedrig. Addiert man die Plätze in Pflegeheimen hinzu, so erhöht sich der Anteil auf 2,9 Prozent, er liegt damit aber immer noch deutlich unter dem derzeitigen Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre. Ende 2001 fielen 11.609 Personen bzw. 14,2 Prozent der Gießener Bevölkerung in diese Altersgruppe (STADT GIEßEN 2003, 65). Auch wenn

⁴ Im Oktober 2002 wurde hier durch die Wohnbau eine weitere Seniorenwohnlage mit 21 Wohneinheiten fertiggestellt (vgl. Tabelle 4).

nicht alle älteren Menschen eine altengerechte Wohnung wünschen oder gar einen Platz im Pflegeheim benötigen, so ist doch davon auszugehen, dass eine größere Bedarfslücke an altengerechten Wohnangeboten besteht. Exakte Angaben zum Wohnungsmarkt gerade für ältere Menschen liegen jedoch leider nicht vor.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei allen Altenwohnungen der Wohnbau um sogenannte Sozialwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, handelt, liegt hier die Grundmiete bei nur 3,70 € bis 5,06 € pro m². Sie ist damit deutlich niedriger als der Mietpreis, der in privaten Wohnanlagen zu zahlen ist. Bei diesen beträgt die Durchschnittsmiete ca. 8,- €/m², was in erster Linie mit der wirtschaftlichen Situation und der Gewinnerzielungsabsicht der privaten Betreiber zusammenhängen dürfte.

8. Rechtliche Grundlagen der sozialen Wohnungsbauförderung insbesondere in Bezug auf die Förderung altengerechter Wohnformen

Maßgeblich für die soziale Wohnungsbauförderung ist das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung - Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13.09.2001, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2004 und die darauf basierenden Landesverordnungen.

Das WoFG regelt „die Förderung des Wohnungsbau und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum (...) und der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum“ (§ 1 Abs. 1 WoFG). Zielgruppe dieser Förderung „sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. (...) Die Förderung von Mietwohnraum [unterstützt] insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen (...) [und] ältere Menschen (...)“ (§ 1 Abs. 2 WoFG). Fördergegenstände sind u.a. die Modernisierung von Wohnraum und der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum, wobei die Förderung durch Gewährung von Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten oder Zuschüssen und verbilligten Darlehen erfolgen kann (§ 2 WoFG). Empfänger der Förderung sind gemäß § 11 WoFG entweder der Eigentümer oder der zur Einräumung von Belegungsrechten Berechtigte, wobei der Eigentümer grundsätzlich eine angemessene Eigenleistung erbringen muss.

Nach § 3 WoFG ist die soziale Wohnraumförderung eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen, wobei letztere eine Förderung mit eigenen Mitteln durchführen können. Der Bund beteiligt sich gemäß § 38 WoFG ab 2005 mit jährlich 202,4 Mill. Euro. Bei der Förderung sind u. a. die Schaffung und Erhaltung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen und die Anforderungen des barrierefreien Bauens für Ältere zu berücksichtigen, wobei städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß BauGB bevorzugt berücksichtigt werden müssen (§ 6 WoFG). Auch zu beachten im Rahmen der Förderung sind nach § 10 WoFG die existierenden Besonderheiten im Gebäudebestand und der altersbedingte zusätzliche Raumbedarf. Im Falle von besonderen baulichen Maßnahmen mit denen den Belangen älterer und behinderter Menschen Rechnung getragen wird, kann sogar eine zusätzliche Förderung für den notwendigen Mehraufwand gewährt werden (§ 12 Abs. 2 WoFG).

Das Gesetz räumt in § 14 den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Stellen ein, mit privaten Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohnraum, z.B. Wohnungsunternehmen wie die Wohnbau, Kooperationsverträge zu Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung, z.B. mit den Zielen der Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie der

Schaffung oder Erhaltung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen, abzuschließen, wobei hier auch Dritte, wie z. B. öffentliche und private Wohlfahrtsträger mit einbezogen werden können. Möglich ist auch die Festsetzung, dass der Geförderte z.B. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes oder die Quartiersverwaltung übernimmt (§ 15 WoFG).

Auch definiert ist in dem Gesetz, wer Anspruch auf eine im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderte Wohnung hat. Diese darf nach § 27 WoFG nur an solche Personen vermietet werden, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach § 27 Abs. 2 bis 5 WoFG sind, d. h. an sozial Schwache und somit bedürftige Haushalte. Im WBS wird seitens der ausstellenden Kommune die nach landesrechtlichen Vorschriften maßgebliche Wohnungsgröße, d. h. die maximale den Betroffenen zustehende Wohnfläche bzw. Raumzahl, vermerkt. „Von dieser (...) Grenze kann im Einzelfall (...) zur Berücksichtigung (...) eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs (...) abgewichen werden“, so der Wortlaut in § 27 Abs. 4 WoFG.

Hessen hat zu der Thematik der sozialen Wohnungsbauförderung und dem Aspekt der Beseitigung von baulichen Hindernissen für Behinderte in bestehenden Gebäuden in den Jahren 2002 und 2003 drei Richtlinien erlassen (HMWVL 2002; HMWVL 2003; HMWVL 2004).

Demzufolge werden Maßnahmen für Wohnungen von Behinderten gemäß DIN 18024-1 oder DIN 18025-1 bzw. DIN 18025-2 mit bis zu 80 Prozent, maximal jedoch € 25.000,- je Wohneinheit durch Mittel des HMWVL gefördert (HMWVL 2002). Da in dieser Richtlinie jedoch nur Behinderte erwähnt werden ist unklar, ob auch Maßnahmen zur altersgerechten Wohnungsanpassung gefördert werden. Im Falle einer Förderung unterliegt die Wohnung für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren einer Belegungsbindung für Behinderte, d. h. darf diese nur an solche Personen vermietet werden. Der Antrag auf Förderung wird seitens des Mieters oder des Verfügungsberechtigten, z.B. dem Wohnungsunternehmen, an die Wohnbauförderungsstelle des Landkreises oder der Stadt gestellt (HMWVL 2002).

Gemäß der im März 2003 erlassenen Richtlinie zur Modernisierung von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wird die Modernisierung von Wohnungen, die vor dem 01.01.1979 bezugsfertig wurden, durch zinsgünstige Darlehen gefördert. Förderfähig sind dabei insbesondere eine Verbesserung des Wohnungszuschnittes, eine Verbesserung der baulichen Eignung für Menschen mit Behinderungen sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes, wobei die Baukosten mindestens € 5.000,- betragen müssen. Notwendig ist hier allerdings die Zustimmung von mindestens zwei Drittel der betroffenen Mieter zur geplanten Mo-

dernisierung und der damit in der Regel verbundenen Mieterhöhung (HMVL 2003, 2). Antragsteller für eine derartige Modernisierungsförderung ist der jeweilige Eigentümer, wobei seitens des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) geprüft wird, ob die grundsätzliche Aufnahme der vorgeschlagenen Maßnahmen in ein Förderprogramm möglich ist, ehe ein konkreter Förderantrag gestellt werden kann (HMWVL 2003, 4f.). Im Falle einer Förderung nach dieser Richtlinie beträgt die Belegungsbindung 10 Jahre (HMWVL 2003, 3).

Die dritte Richtlinie zu diesem Themenkomplex befasst sich ganz allgemein mit dem Mietwohnungsbau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Sie wurde zuletzt im Januar 2004 geändert. Nach dieser Richtlinie können wesentliche Änderungen oder der Neubau von Mietwohnungen durch Darlehen gefördert werden, wobei sich die Kommune mit mindestens € 10.000,- je Wohneinheit an der Förderung beteiligen muss. Der Anteil der Eigenleistung des Eigentümers muss mindestens 15 Prozent betragen (HMWVL 2004, 3 ff.). Eine Förderung wird gemäß Punkt 2.1 jedoch nur dann bereitgestellt, „wenn aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen nachhaltig Bedarf an preiswerten Wohnraum (...) besteht [, welcher durch] ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept nachgewiesen werden [kann]“ (HMWVL 2003, 4). Die förderfähige Wohnfläche beträgt 45 m² bei Wohnungen für eine Person und 60 m² bei zwei Personen sowie max. 72 m² für eine Dreizimmerwohnung. Bei behindertengerechten Wohneinheiten gemäß DIN 18025-1 ist ein maximaler Zuschlag von 16 Prozent möglich (HMWVL 2004, 5). Wohnungsänderungen nach dieser Richtlinie sind Maßnahmen, deren Kosten mindestens die Hälfte der Neubaukosten betragen (HMWVL 2004, 3). Die geförderten Wohnungen sollten möglichst barrierefrei gemäß den in Kapitel 2 genannten DIN-Normen sein (HMWVL 2004, 5). Sie unterliegen einer 20-jährigen Belegungs- und Mietpreisbindung, wobei unter Umständen eine Verkürzung oder Verlängerung dieser Frist möglich ist. Die Miete liegt hier 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. (hierzu siehe HMWVL 2004, 7 f.) Im Falle einer Förderung von Wohnungen für ältere Menschen sind die Leitlinien „Betreutes Wohnen im Alter - Fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an betreute Wohnanlagen in Hessen“ (HSM 2002) zu beachten. Die Förderhöchstsumme nach dieser Richtlinie beträgt € 600,- je m² plus einen eventuellen Zuschlag für das Grundstück und eine behindertengerechte Ausstattung, wobei im Rahmen der Wohnungsanpassung die Förderhöhe auf maximal 60 Prozent der Kosten begrenzt ist. Auch bei dieser Förderung ist zunächst zu prüfen, ob die Aufnahme in ein entsprechendes Förderprogramm erfolgen kann, ehe ein konkreter Förderantrag gestellt werden kann (HMWVL 2004, 9 f.).

9. Gründe für die Notwendigkeit der Schaffung von altengerechten Wohnungen im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH

Der Anteil der über 65-jährigen beträgt in Gießen derzeit 14,2 Prozent und diese Zahl wird nach der Prognose des Regierungspräsidiums Gießen in den nächsten Jahrzehnten weiter stark ansteigen (vgl. Kapitel 3.3.). Nach Einschätzung von Volker Behnecke, Geschäftsführer der Wohnbau Gießen GmbH, ist in der Mieterschaft seines Unternehmens eine sehr schnell voranschreitende Überalterung zu erwarten. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger beträgt in Gießen 8,2 Prozent und unter den über 65-jährigen, den Rentnern, liegt er bei 4,3 Prozent. Alle diese Zahlen zeigen, dass es in Gießen durchaus einen nicht unerheblichen Bedarf an preiswerten, altengerechten Wohnungen gibt. Der Bestand an Wohnungen, sowohl in Gießen insgesamt als auch im Eigentum der Wohnbau als kommunalem Wohnungsbauunternehmen weist jedoch nur sehr geringe Anteile an Wohnungen auf, die die in Kapitel 2 beschriebenen Anforderungen an eine altengerechte Wohnung und ein entsprechendes Wohnumfeld erfüllen. Der Anteil der altengerechten Wohnungen am Gießener Wohnungsbestand liegt bei nur 1,6 Prozent und inklusive der Plätze in Pflegeheimen bei 2,9 Prozent (vgl. Kapitel 7).

Historisch gesehen hatte Gießen nach 1945 immer einen weit überhöhten Wohnraumbedarf, so dass der soziale Wohnungsbau bis in die 1990er Jahre der Bedarfsdeckung diente. Heute, so Volker Behnecke, sei eine gewisse Sättigung des Wohnungsbedarfs insgesamt in Gießen erreicht, weshalb man in den 1990er Jahre mit der Stadt übereingekommen sei, keine weiteren kommunalen Fördergelder mehr für die Errichtung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu verwenden. Diese Entscheidung mag in der Tat richtig und in Anbetracht der finanziellen Lage der Kommunen, so auch der Stadt Gießen, verständlich gewesen sein. Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden demographischen Entwicklung und der Tatsache, dass fast ein Drittel des Gebäudebestandes der Wohnbau aus der unmittelbaren Nachkriegszeit stammt, sind jedoch dringend Modernisierungsinvestitionen zur Bestandsverbesserung und Schaffung von ausreichendem Wohnungsangeboten für ältere Menschen nötig. Zwar könnte man jetzt behaupten, dass dies alleine Sache des Eigentümers der Wohnungen, d.h. der Wohnbau sei, dieser Argumentation muss aber klar widersprochen werden.

Gerade in Bezug auf die Sicherung der zukünftigen Versorgung von benachteiligten Bevölkerungsschichten mit adäquaten Wohnraum, so auch der älteren Menschen, ist nach Ansicht der

Sachverständigenkommission zur Erstellung des zweiten Altenberichts eine enge Kooperation aller auf kommunaler Ebene beteiligten Akteure, d.h. von Kommunen, Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände, etc., unabdingbar (BMFSFJ 1998, 46; vgl. auch HORN 1997, 40). Die Kommunen seien geradezu verpflichtet, trotz knapper werdender Haushaltsmittel und personeller Ressourcen planerisch und koordinierend tätig zu werden (BMFSFJ 1998, 228; vgl. auch SCHMIDT 2005, 17). Eine abgestimmte Alten- und Wohnungspolitik sei zwingende Voraussetzung (BMFSFJ 1998, III; HSM 2002, 10) für die Bewältigung der großen Herausforderungen, die aufgrund des demographischen Wandels auf die Kommunen zukommen (DEUTSCHER STÄDTETAG & SCHADER-STIFTUNG 1997, 5). Die kommunale Wohnungsbauförderung sei dringend notwendig, um kommunale Gestaltungsspielräume zu erhalten, so der Amtsleiter der Stadt Stuttgart Manfred Gann. Eine Nichtanpassung des Wohnungsbestandes werde nachhaltige Folgen haben (GANN 1997, 37 f.) und zu erheblichen Folgekosten führen. Da der Gesundheitszustand älterer Menschen in stärkerem Maße auch von der Wohnsituation abhängt (STEMSHORN 1994, 273; BMFSFJ 1998, 25), entstünden bei einem unzureichenden Angebot an bezahlbaren altengerechten Wohnungen erhebliche Gesundheitsfolgekosten, weil viele Menschen früher in ein Pflegeheim eingewiesen werden müssten (BMFSFJ 1998, 99). Die größtmögliche Vermeidung der Heimunterbringung ist jedoch nicht nur ein humanitärer, sondern auch ein gesamtwirtschaftlicher Aspekt (STEMSHORN 1998, 251), da die verstärkte Heimunterbringung auf Dauer nicht finanzierbar sei (EICHENER 1997, 13). „Heimplätze sind knapp und teuer [und] die überwiegende Zahl der Heimbewohner sind Sozialhilfeempfänger“ (STEMSHORN 1998, 372). Nicht nur aus diesem Grunde wurde bei der Pflegeversicherung der Grundsatz „ambulant vor stationär“ festgeschrieben (vgl. EICHENER 1997, 13 und BMFSFJ 1998, IV). Gute Wohnbedingungen von Menschen sind zudem eine zentrale Voraussetzung und ein wichtiger Vorteil für den Standort Deutschland, so die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zum zweiten Altenbericht (BMFSFJ 1998, III).

Nach Ansicht von Volker Eichener, Geschäftsführer des InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, sei eine Umstellung der Wohnungsbauförderung dahingehend nötig, dass das primäre Ziel, sozial Schwache mit angemessenen und preiswertem Wohnraum zu fördern, mit dem seniorenpolitischen Ziel, älteren Menschen adäquate Wohnalternativen zu bieten, verknüpft wird (EICHENER 1997, 24). Statt wie bislang vor allem die Neuschaffung von Wohnraum zu fördern, müssten verstärkt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden, so Axel Stemshorn

(STEMSHORN 1994, 382; vgl. auch BMFSFJ 1998, IX). Die Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH (FEH) geht davon aus, dass aufgrund der demographischen Entwicklung mittelfristig im Baugewerbe sich der Schwerpunkt von Neubauten auf (altengerechte) Umbauten sowie Renovierungs- und Sanierungsleistungen verlagern dürfte. Auch die Gebietskörperschaften werden ihr infrastrukturelles Angebot entsprechend anpassen müssen, (FEH 2001, 20) da aufgrund der starken Zunahme insbesondere der sehr alten Personen zukünftig ein deutlich gesteigerter Bedarf an entsprechendem Wohnraum und entsprechenden Pflegeangeboten besteht (BMFSFJ 1998, 94). Wohnen und Leben im Alter sei zukünftig das zentrale Handlungsfeld auf kommunaler Ebene (SCHMIDT 2005, 17).

Da mehr als die Hälfte der Haushalte in Deutschland in Mietwohnungen lebt, ist sowohl „eine bedürfnisorientierte sozialstaatliche Absicherung der Finanzierbarkeit des Wohnens durch die verschiedenen Instrumente der Wohnungspolitik [als auch] das am Gemeinwohl orientierte Handeln des Eigentümer von Mietwohnungsbeständen [notwendig]“ (BMFSFJ 1998, 43), wobei insbesondere Instrumente der sozialen Strukturpolitik auf kommunaler Ebene gebraucht werden (BMFSFJ 1998, 45). Wenn die kommunalen Wohnungsunternehmen, wie z.B. die Wohnbau, entsprechend eingesetzt werden, lassen sich große Veränderungen erzielen (BMFSFJ 1998, 47). Zunächst aber sind die Kommunen dringend gefordert, eine vorausschauende, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigende Planung zu betreiben (BMFSFJ 1998, IV), die kommunalen Maßnahmen verstärkt unter Familien- und Generationengesichtspunkten abzuwägen (BMFSFJ 1998, 46) und gemeinsam mit allen Beteiligten Konzepte hierzu zu erarbeiten (HORN 1997, 40; STEMSHORN 1994, 356). Wichtig dabei ist die zentrale koordinierende Funktion der Kommune mit ihren verschiedenen Ämtern und Fachplanungen, da die kommunale Demographiepolitik eine Querschnittsaufgabe ist (FREY 2005, 11). Neben Konzepten für das gesamte Kommunalgebiet sind auch integrierte Gesamtkonzepte für einzelne Wohnquartiere (BMFSFJ 1998, VII; 109), kommunale Anpassungsförderprogramme (BMFSFJ 1998, 111) und ein Umzugsmanagement (EICHENER 1997, 15) und umfassende Beratungsangebote für ältere Menschen (vgl. STEMSHORN 1994, 374 ff.; BMFSFJ 1998, IX) nötig. Dabei kann die kommunale Stadtplanung z.B. durch entsprechende Rahmenbedingungen und Impulse, wie die Ausweisung von Sanierungsgebieten in Stadtteilen mit starkem Alterungseffekt, nachhaltig den Prozess des altengerechten Umbaus des Wohnungsbestandes unterstützen (BMFSFJ 1998, 225).

In Kapitel 8 bereits dargestellt wurden die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen für die (kommunale) Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Demzufolge ist nach § 1 Abs. 2 WoFG die Schaffung von preiswertem Wohnraum für ältere Menschen ausdrücklich eines der Hauptziele der sozialen Wohnungsbauförderung und nach § 2 WoFG umfasst diese auch die Wohnraummodernisierung. Nach § 14 WoFG kann die Gemeinde zur Durchführung von entsprechenden Maßnahmen Kooperationsverträge mit den (kommunalen) Wohnungsbaunehmen schließen, um das allgemein geforderte und als notwendig erachtete Ziel der Schaffung oder Erhaltung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen (vgl. u.a. STEMSHORN 1994, 352) zu erreichen. Gemäß den durch die Hessische Landesregierung in den letzten Jahren erlassenen Richtlinien (HMWVL 2002; HMOVWL 2003; HMWVL 2004), wird seitens des Landes Hessen unter teilweiser finanzieller Beteiligung des Bundes eine entsprechende Förderung von Maßnahmen zur Modernisierung des Wohnungsbestandes und der Schaffung von altengerechten Wohnangeboten gewährt. Um jedoch in den Genuss dieser Mittel zu kommen ist in der Regel die Aufnahme in ein entsprechendes Förderprogramm notwendig. Hier sind nun insbesondere die Kommunen gefragt, die zunächst entsprechende Konzepte und langfristige, d.h. strategische Planungen in Zusammenarbeit mit den anderen kommunalen Akteuren erarbeiten sollten, da diese eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage für eine mögliche Aufnahme in ein Förderprogramm sind (vgl. HMWVL 2003, 4f.; HMWVL 2004, 9f.). Die vorgeschriebene finanzielle Beteiligung der Kommune (HMWVL 2004, 3 ff.) mag aktuell aufgrund der schlechten Haushaltslage zwar eine große Belastung darstellen, ist jedoch eine sich lohnende Investition in die Zukunft, die längerfristig zu erheblichen (Folge)kosteneinsparungen, so auch bei der Sozialhilfe, führt.

Nicht nur nach der Ansicht des Sachverständigenrates zur Erstellung des zweiten Altenberichtes ist es Ziel der zukünftigen Sozialpolitik in Deutschland, dass sich mehr Hilfsbedürftige, so auch ältere Menschen, weitgehend selbst helfen können (BMFSFJ 1998, 123), was unabdingbar zur Folge hat, dass entsprechende altersgerechte Wohnangebote im sozialen Wohnungsbau geschaffen werden müssen (vgl. BMFSFJ 1998, 134 f.). Da die Bewohner möglichst in ihrem gewohnten Wohnumfeld wohnen bleiben sollten (vgl. u.a. EUROPARAT 1970, 397 f. und STEMSHORN 1994, 108) und auch wollen (vgl. die in Kapitel 6 dargestellten Befragungsergebnisse für das Flussstraßenviertel sowie HORN 1997, 43 und EICHENER 1997, 17 ff.), sollten diese, sofern ein Umbau der derzeitigen Wohnung nicht durchführbar ist, möglichst innerhalb des gleichen Quartiers geschaffen werden (BMFSFJ 1998, IV). Dies kann z.B. über gemäß den in Kapitel 8 genannten Richtlinien öffentlich geförderten Altenwohnun-

gen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen und Arrondierungen erfolgen (EICHENER 1997, 21; BMFSFJ 1998; 147). Zu berücksichtigen dabei ist, dass die Mobilität sehr stark durch den sozialen Status bestimmt wird, d.h. dass sozial schlechter gestellte Schichten nur eine sehr geringe Mobilitätsfähigkeit aufweisen (EICHENER 1997, 19), wie auch die Befragungsergebnisse aus dem Flussstraßenviertel (siehe Kapitel 6) zeigen. Während sich die wohlhabenderen Bevölkerungsschichten den Umzug in eine altengerechte Wohnung oder den entsprechenden Umbau ihrer Wohnung finanziell leisten können, haben insbesondere Bevölkerungsgruppen mit geringem sozialem Status keine Möglichkeit ihren Wohnraum frei zu wählen. Auch aus diesem Grunde ist eine breite öffentliche Förderung der Schaffung von altengerechten Wohnformen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus notwendig. Ein weiteres Argument für kommunale Fördermaßnahmen ist der notwendige Erhalt der sozialen und generationsmäßigen Durchmischung der Wohnviertel (STEMSHORN 1994, 352), eine Gettoisierung oder Mieterverdrängung muss auch nach Ansicht von Volker Behnecke auf alle Fälle vermieden werden (vgl. auch EUROPARAT 1970, 398 und BMFSFJ 1998, 134 f.). Ziel der kommunalen Demographiepolitik muss es daher sein, in allen Stadtbezirken (betreute) Altenwohnungen anzubieten (vgl. GANN 1997, 36).

Wie ganz klar gezeigt wurde, ist es auch in Gießen zwingend nötig, ein ausreichend großes, den Bedarf befriedigendes Angebot an altengerechten Wohnungen zu erschwinglichen Mieten zu schaffen. Aufgrund ihres umfangreichen Bestandes an Wohneinheiten, ihrer Marktgröße im Gießener Wohnungsmarkt und weil sie sich zudem zu 100 Prozent in Kommunalbesitz befindet, ist dies sehr gut in Kooperation mit bzw. innerhalb des Bestandes der Wohnbau möglich bzw. insbesondere hier sehr einfach und sinnvoll zu realisieren. Da jedoch nicht nur Aussagen zur Gesamtkommune notwendig sind, sondern insbesondere auch quartiersbezogene Konzepte aufgestellt und umgesetzt werden sollten, ist es erforderlich, einige Aussagen zu den einzelnen Wohnquartieren der Wohnbau zu treffen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich die Notwendigkeit ganz klar auf die Modernisierung und den Umbau des Bestandes und nur im Falle einzelner Nachverdichtungsmaßnahmen auf Neubauten beziehen dürfte bzw. sollte.

Obwohl die Wohnbau nicht über das exakte Alter ihrer Mieterinnen und Mieter verfügt, sind dennoch in gewissen Rahmen quartiersbezogene Aussagen möglich. So gibt es in der Tat deutliche Unterschiede in der Altersstruktur der Bewohner in den einzelnen Vierteln, wobei diese sehr stark mit dem Zeitpunkt des Erstbezuges der Wohnungen zusammenhängt. So hat nach Aussage von Volker Behnecke im Bereich Kugelberg/Friedensstraße (teilweise Altbau-

wohnungen; statistischer Bereich Ost) in den letzten Jahren bereits ein Generationswechsel stattgefunden, während er in einigen anderen Quartieren, so z.B. im Flussstraßenviertel (Erstbezug überwiegend vor 1960) und weiten Teilen der Nordstadt noch bevorsteht. Gerade bei den in den 1950er und 1960er Jahren, d.h. in der Wiederaufbauphase nach dem 2. Weltkrieg, errichteten Gebäudekomplexen, besteht aufgrund der Altersstruktur (beginnende oder bereits vorhandene Überalterung), der meist eher schlechten Bausubstanz und der oftmals völlig unzeitgemäßen Wohnungszuschnitte ein dringender Handlungsbedarf. Etwas anders sieht es bei den nach 1970 errichteten Wohnungen aus. Diese sind zwar meist deutlich moderner und aufgrund ihres späteren Erstbezugs ist das Durchschnittsalter der Bewohner jünger, aber auch hier ist ohne weitere Maßnahmen des sozialen, altengerechten Wohnungsbaus längerfristig eine negative bzw. unerwünschte soziale Entwicklung zu erwarten. Zu dieser Altergruppe von Wohnungen zählen im Bestand der Wohnbau insbesondere die Weststadt und das im statistischen Bereich Süd gelegene Musikerviertel. In den Gießener Stadtteilen sind, wenn auch in unterschiedlichem Maße, noch dörfliche Gebäude-, Sozial- und Familienstrukturen vorhanden, so dass zunächst die Erfordernis zur Errichtung von altengerechten Wohnangeboten etwas geringer ist. Jedoch weist gerade der Stadtteil Wieseck einen sehr hohen Anteil an Senioren auf, weshalb auch hier mittelfristig dringender Handlungsbedarf besteht. Neue Möglichkeiten für Wohnangebote für sozial Schwache und insbesondere auch ältere Menschen ergeben sich auch durch den Abzug der amerikanischen Soldaten und die somit frei werdenden Wohnungen, sofern diese in den Verfügungsbereich der Wohnbau und somit indirekt auch der Kommune gelangen. Beachtet werden muss jedoch, dass einseitige Zusammenballungen einzelner Bevölkerungsschichten und Altersgruppen unbedingt zu vermeiden sind.

Auch die Einrichtung eines kommunalen Umzugsmanagements, welches bereits in unterschiedlichster Weise in zahlreichen deutschen Städten, z.B. in Hagen oder Lörrach, durchgeführt wird (Beispiele finden sich z.B. bei HORN 1997 und VOSS 1997), kann nur in Kooperation zwischen der Stadt Gießen und der Wohnbau erfolgen. Unter dem Begriff Umzugsmanagement versteht man dabei den Umzug älterer Bewohner in altengerechte Wohnungen. Da diese meist kleiner sind als die derzeit bewohnten, werden unter Umständen größere Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte wie z.B. Familien frei. Die Motivation zum Umzug kann dabei auch über finanzielle Anreize wie Förderungen oder Prämienzahlungen in Höhe der „eingesparten“ Quadratmeter angeregt werden und/ oder auf der Basis eines Wohnungstausches erfolgen. Zum Umzugsmanagement gehört aber auch eine vollständige Erfassung der Umzugsmöglichkeiten, die Information und umfassende Beratung der umzugswilligen oder -

fähigen Bevölkerung und das Angebot oder die Vermittlung von Umzugshilfen. Ein derartiges Umzugsmanagement muss jedoch zwingend in eine kommunale, die demographischen Entwicklungen und sozialen Erfordernisse berücksichtigende Gesamtplanung eingebettet sein. Zum Umzugsmanagement siehe u.a. auch EICHENER (1997).

Da unter Umständen die neue, altengerechte Wohnung kleiner ist als die bisher bewohnte, sinkt in diesen Fällen auch die Gesamtmiete, zumal aufgrund besserer Wärmedämmung auch die Nebenkosten geringer ausfallen (EICHENER 1997, 25; HORN 1997, 46). Somit ist auch dies eine Lösungsmöglichkeit für die demographischen Probleme in Bezug auf die sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen. Um ein derartiges Umzugsmanagement aber realisieren zu können, müssen zunächst genügend altengerechte Wohnungen vorhanden sein, in die die Bewohner umziehen können. Die Wohnbau verfügt zwar über einen umfangreichen Wohnungsbestand, jedoch ist die Qualität und der Umfang an hierfür geeigneten Wohnungen gering und bei weitem nicht ausreichend. Daher ist hier die Kommune gefordert, gemeinsam mit der Wohnbau Konzepte zur Behebung dieses Problems im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung von Bund und Land zu erarbeiten.

10. Fazit

Bereits 1970 forderte das Europaratministerkomitee, dafür Sorge zu tragen, „dass es alten Menschen ermöglicht wird, möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung zu bleiben [und dass] man besonders bestrebt sein [sollte], die Wohnungen der alten Menschen ihren sich wandelnden Bedürfnissen anzupassen“ (EUROPARAT 1970, 398). Dieser Forderung schließt sich auch die Expertenkommission zur Erstellung des zweiten Altenberichtes an. Gerade die Kommunen sind in Zusammenarbeit mit allen beteiligten Akteuren, wie Wohnungsbaugesellschaften, Wohlfahrtsorganisationen, etc. und unter finanzieller Unterstützung durch Bund und Länder gefordert, langfristige, die demographischen Entwicklung berücksichtigende Planungen zu betreiben und ein verstärktes Angebot an altengerechten Wohnungen zu schaffen, um den stark wachsenden Bedarf zu decken. Alle Bevölkerungsprognosen sagen voraus, dass die Bevölkerung in Deutschland zwar geringer, aber im Durchschnitt auch deutlich älter wird. Die Zahl der alten Menschen wird stark ansteigen, insbesondere der Anteil der Betagten, d.h. der über 80-jährigen. Diese Tendenz gilt auch für Gießen, wo eine Zunahme der über 65-jährigen bis 2020 um rund ein Fünftel erwartet wird. Das Angebot an altengerechten Wohnungen ist jedoch in Gießen derzeit nur sehr gering und fast alle der Wohneinheiten in den Seniorenwohnanlagen der Wohnbau (Tabelle 4) erfüllen keinesfalls die Anforderungen der in Kapitel 2 ausführlich erläuterten DIN-Normen.

Nach der in bezug auf altengerechtes Wohnen maßgeblichen DIN-Norm 18025-2 muss die Wohnung barrierefrei zu erreichen sein und im Inneren gewisse Mindestmaße an Bewegungsflächen und Türbreiten aufweisen, um so dazu beizutragen, die Mobilität der älteren Menschen möglichst lange zu erhalten. Auch sollten die Wohnungen über einen Balkon verfügen. Wichtig neben der entsprechenden Wohnungsgestaltung ist jedoch auch das Wohnumfeld, welches möglichst ebenfalls barrierefrei sein und das Pflegen von selbstgewählten Kontakten ermöglichen sollte. Altengerechtes Wohnen heißt aber auch, dass die älteren Menschen nicht gettoisiert bzw. abgeschoben werden, sondern in Quartieren mit einer sozialen und generationsmäßigen Durchmischung und räumlicher Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs leben. Ziel muss sein, das soziale Wohnumfeld zu erhalten bzw. zu verbessern. Bei der Schaffung von altengerechten Wohnungen wird es zukünftig in erster Linie um einen Umbau bzw. eine entsprechende Sanierung des Bestandes und nur im Rahmen von einzelnen Nachverdichtungsmaßnahmen oder Siedlungsarrondierungen um die Neuerrichtung derartiger Wohnungen bzw. -wohnkomplexe gehen.

Wie in Kapitel 2 ausgeführt, gibt es bereits die unterschiedlichsten Wohnformen und -angebote für ältere Menschen. Zukünftig wird hierbei das betreute Wohnen, oder auch Service-Wohnen genannt, eine zentrale Rolle spielen. Dieses meint, dass die Bewohner von altengerechten Wohnungen und Wohnanlagen ein gewisses Maß an Betreuungsleistungen, z.B. Dienste einer Sozialstation, in Anspruch nehmen können, um so lange wie möglich in der eigenen Wohnung verbleiben zu können. Letzteres ist eines der Hauptziele des altengerechten Wohnens und weist zudem eindeutige ökonomische Vorteile auf, da so teure Unterbringungskosten in Pflegeheimen eingespart werden können. Ein Verbleib in Ihrem angestammten (sozialen) Umfeld schützt auch nachhaltig vor Demenzerkrankungen, welche ebenfalls nicht unerhebliche Sozial- und Gesundheitskosten verursachen.

Die Mieterschaft der Wohnbau Gießen GmbH weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an sozial schwächeren Bevölkerungsschichten auf (vgl. Kapitel 5), wodurch sich Ihr sozialer Auftrag, benachteiligte Personengruppen mit angemessenem und preiswerten Wohnraum zu versorgen, den sie als zu 100 Prozent im Kommunalbesitz befindliches Unternehmen besitzt, nochmals verstärkt. Daher ist es zwingend notwendig, dass im Bestand der Wohnbau ein entsprechend großes, über alle Quartiere verteiltes Angebot an altengerechten Wohnungen geschaffen wird. Diese sehr umfangreiche und mit erheblichen Investitionskosten verbundene Aufgabe kann jedoch, wie in Kapitel 9 dargestellt, nicht alleine durch die Wohnbau gelöst werden, sondern bedarf dringend der Unterstützung durch die Stadt Gießen als Eigentümer der Wohnbau aber insbesondere als Träger der kommunalen Planungshoheit. Aufgabe der Stadt Gießen muss es sein, eine langfristige, die demographischen Veränderungen berücksichtigende und auch unter Familien- und Generationengesichtspunkten abgewogene Stadtplanung zu betreiben und in diesem Zusammenhang mit den anderen kommunalen Akteuren, wie der Wohnbau und den Trägern der Altenpflege, abgestimmte Konzepte für eine zukünftige Altenpolitik zu entwickeln. Diese Maßnahmen sind auch notwendig, um erfolgreich in ein entsprechendes Landesförderprogramm im sozialen Wohnungsbau aufgenommen werden.

Eine Aufnahme in ein entsprechendes Förderprogramm ist, wie in Kapitel 8 beschrieben, nach dem von Hessischen Wirtschaftsministerium (HMWVL) erlassenen Richtlinien (HMWVL 2002; HMWVL 2003; HMWVL 2004) in der Regel zwingende Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln für die (altengerechte) Wohnraummodernisierung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Nach den geltenden Richtlinien werden altengerechte Maßnahmen gemäß DIN 18075-2 zusätzlich, d.h. mit einem erhöhten Betrag, gefördert. Möglich sind hier

Förderungen von bis zu 85 Prozent, maximal jedoch 600,- €/m², wobei sich aber die Kommune finanziell beteiligen muss (HMWVL 2004). Die hier für die einzelne Kommune entstehenden Ausgaben stellen zwar aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation eine enorme Belastung dar, sind aber nach Ansicht von Manfred Gann dringend notwendig, um kommunale Gestaltungsspielräume für die Zukunft zu erhalten (GANN 1997, 37f.). Dies wird auch deutlich, wenn man die aktuelle und zukünftige Entwicklung des Anteils der preisgebundenen Wohnungen im Bestand der Wohnbau betrachtet. Hier sind in den letzten Jahren bereits zahlreiche Wohnungen aus der Preisbindung gefallen und bis 2010 werden es noch einmal knapp 1000 Wohneinheiten sein. Der Anteil der Personen mit einem geringen Einkommen bzw. einer nur sehr geringen Rente dürfte jedoch zukünftig weiter anwachsen.

Beachtet werden muss auch, dass die „ärmeren“ Bevölkerungsschichten nicht in der Lage sind, ihre Wohnung im Alter zu wechseln, während Wohlhabendere einen Umzug oder entsprechende Umbaumaßnahmen finanzieren können. Dies zeigen auch die Ergebnisse der im Rahmen eines studentischen Projekts durchgeführten Befragung der Bewohnerschaft im Flussstraßenviertel (vgl. Kapitel 5 und 6).

Auch die von vielen erhobene Forderung, dass die älteren Menschen möglichst ihrem angestammten Wohnumfeld verbleiben sollen, kann durch die Befragung nur bestätigt werden. Diese zeigte die sehr hohe emotionale Ortsgebundenheit der (älteren) Bewohnerschaft im Flussstraßenviertel und die damit verbundene geringe Umzugsbereitschaft. Aus diesem Grund sind quartiersbezogene Konzepte und altengerechte Wohnangebote für die Stadt Gießen nötig. In den statistischen Bereichen „Nord“, „Ost“ und „Schiffenberg“, sowie den Ortsteilen Kleinfrieden und Wieseck liegt der Anteil der über 65-jährigen über den Durchschnitt (STADT GIEßEN 2003, 65), so dass hier grundsätzlich ein erhöhter bzw. vordringlicher Bedarf zu vermuten ist. Berücksichtigt man zusätzlich das Alter des Wohnungsbestandes (der Wohnbau) in den genannten Stadtgebieten (Tabelle 3), so wird deutlich, dass in den Bereichen „Nord“ und „Ost“ in der Tat umfangreiche, altengerechte Sanierungen vorgenommen werden sollten, zumal bis 2010 mehr als die Hälfte der Wohnungen im Bereich „Ost“ aus der Preisbindung fallen werden. Auch im Flussstraßenviertel, wo die Bausubstanz der Gebäude meist aus der unmittelbaren Nachkriegszeit stammt (Tabelle 5) und der Anteil der älteren Bewohner in den nächsten Jahren stark ansteigen wird (Tabelle 6), sind dringend Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel der Schaffung von sozial ausgewogenen Mieterstrukturen und altengerechten Wohneinheiten notwendig. Gerade die in der Wiederaufbauphase der 1950er und 1960er Jahre errichteten Wohneinheiten bedürfen dringend einer Modernisierung, da sie in der Regel

eine unzeitgemäße, d.h. schlechte, Wohnungsaufteilung aufweisen. Hier ergeben sich die höchsten Sanierungs- und Umbaukosten pro Wohneinheit. Zunächst nur geringen Bedarf besteht dagegen in den statistischen Bereichen „West“ und „Süd“, da hier der Wohnungsbestand wie auch die Bewohnerschaft insgesamt jünger sind.

Abschließend kann daher festgehalten werden, dass Bund, Länder und Kommunen gemeinsam die soziale Verpflichtung haben, älteren Menschen ein Leben in Würde und Selbstbestimmung zu ermöglichen. Die Umsetzung dieser Politik kann dabei nicht alleine durch die „privaten“ (kommunalen) Akteure wie Wohnungsgesellschaften und Wohlfahrtsverbände geleistet werden, die Kommunen müssen gemeinsam mit diesen Konzepte hierzu erarbeiten und diese bei der Durchführung unterstützen. Nur so kann der bevorstehende starke demographische Wandel bewältigt werden. Dies gilt auch für die Stadt Gießen, wo ein bislang völlig unzureichendes Angebot an altengerechten Wohnungen einem stark wachsenden Bedarf an preiswerten Wohnungen dieses Typs gegenübersteht. Nur in einer engen Kooperation von Wohnbau und Stadt kann dieses Problem jedoch sehr gut gelöst werden.

Literatur

Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V. (Hrsg.): Betreutes Wohnen im Alter – Standards

Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen (Hrsg.) (1971): Planungsempfehlungen des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen für Altenwohnungen, Wohnungen in Altenwohnanlagen, Wohnplätze in Altenheimen vom 30.12.1971, Bonn 1971, in: Stemshorn, Axel (Hrsg.) (1994): *Barrierefrei Bauen für Behinderte und Betagte*, Leinfelden-Echterdingen 1994, S. 400-402

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BFSFJ) (Hrsg.) (1998): Zweiter Altenbericht. Wohnen im Alter, Bonn 1998

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BFSFJ) (Hrsg.) (2001): Seniorengerechtes Wohnumfeld. Dokumentation des neunten Workshops im Rahmen des Modellprogramms „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend am 21. und 22. November in Lahnstein, Berlin 2001

Deutscher Städtetag und Schader-Stiftung (Hrsg.): Demographischer Wandel. Herausforderungen für die kommunale Wohnungspolitik. Wohnungspolitischer Kolloquium des Deutschen Städtetages und der Schader-Stiftung am 24. September 1996 in Hagen, Köln 1997

DIN Deutsches Institut für Normung (Hrsg.) (2003): DIN-Taschenbuch 38. Bauplanung. Normen (Bauwesen 7), Berlin 2003

Eichener, Volker (1997): Demographischer Wandel – Herausforderungen für die kommunale Wohnungspolitik, in: *Deutscher Städtetag und Schader-Stiftung (Hrsg.): Demographischer Wandel. Herausforderungen für die kommunale Wohnungspolitik. Wohnungspolitischer Kolloquium des Deutschen Städtetages und der Schader-Stiftung am 24. September 1996 in Hagen, Köln 1997, S. 13-27*

Europarat-Ministerkomitee (Hrsg.) (1970): Zur sozialen und sozialmedizinischen Politik für alte Menschen. EntschlieÙung 16 des Europarat-Ministerkomitees, angenommen von den Ministerstellvertretern am 15. Mai 1970, in: Stemshorn, Axel (Hrsg.) (1994): *Barrierefrei Bauen für Behinderte und Betagte*, Leinfelden-Echterdingen 1994, S. 397-400

Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH (FEH) (Hrsg.) (2001): Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regierungsbezirke bis 2020, Wiesbaden 2001 [FEH-Report Nr. 635]

Frey, Birgit (2005): Soziale Infrastruktur im Wandel, in: Agenda Transfer Agentur für Nachhaltigkeit GmbH (Hrsg.): Stadtgespräche Nr. 3/2005. Das Magazin für lokale Nachhaltigkeit, Bonn 2005, S.11

Gann, Manfred (1997): Demographischer Wandel - Reaktionen & Perspektiven kommunaler Wohnungspolitik in: Deutscher Städtetag und Schader-Stiftung (Hrsg.): Demographischer Wandel. Herausforderungen für die kommunale Wohnungspolitik. Wohnungspolitische Kolloquium des Deutschen Städtetages und der Schader-Stiftung am 24. September 1996 in Hagen, Köln 1997, S. 28-38

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) (2002): Richtlinien des Landes Hessen über die Gewährung von Kostenzuschüssen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen in bestehenden Wohngebäuden und im näheren Umfeld [vom 30. April 2002], Wiesbaden, April 2002

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) (2003): Richtlinien des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung - Modernisierung von Mietwohnungen [vom 31. März 2003], Wiesbaden März 2003

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) (2004): Richtlinien des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau [vom 20. Februar 2003, zuletzt geändert am 19. Januar 2004], Wiesbaden Januar 2004

Hessisches Sozialministerium (Hrsg.) (HSM) (2002): Betreutes Wohnen im Alter. Fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an Wohnanlagen des betreuten Wohnens in Hessen, Wiesbaden 2002

Hessisches Sozialministerium (Hrsg.) (HSM) (2003): Wie wollen wir im Alter leben. Seniorenpolitische Grundsätze und Leitlinien der Hessischen Landesregierung, Wiesbaden 2003

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (Hrsg.) (2000): Voraussichtliche Entwicklung der hessischen Bevölkerung bis zum Jahr 2050, Wiesbaden 2000

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (Hrsg.) (2003): Statistische Berichte. Die Sozialhilfe in Hessen im Jahr 2003 sowie Ergebnisse der Asylbewerberstatistik 2003. Teil 2: Empfänger, Wiesbaden 2004

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (Hrsg.) (2005): Statistik Hessen, Wiesbaden 2005, Abfrage (13.05.2005): <http://www.hsl.de>

Horn, Peter (1997): Wohnungsversorgungskonzept Lörrach, in: Deutscher Städtetag und Schader-Stiftung (Hrsg.): Demographischer Wandel. Herausforderungen für die kommunale Wohnungspolitik. Wohnungspolitischer Kolloquium des Deutschen Städtetages und der Schader-Stiftung am 24. September 1996 in Hagen, Köln 1997, S. 39-47

Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte Hessen e.V. (LAG) (Hrsg.) (2005): Muss ich ausziehen? Veranstaltung zu den Unterkunftskosten bei Hartz IV in der Gießener Nordstadt, Mai 2005, Abfrage (27.05.2005): <http://www.lagsbh.de/Mambo4507/index.php?option=content&task=view&id=135&Itemid=2>

Landkreis Gießen (Hrsg.) (2000): Sozialbericht des Landkreis Gießen – Erste Fortschreibung 2000, Gießen 2000

Münnich, Margot (2001): Haushalte von Arbeitslosen – ihre wirtschaftliche Lage im Spiegel der Statistik, in: Statistisches Bundessamt (Hrsg.): Wirtschaft und Statistik 11/2001, Wiesbaden 2001, S. 936-944

Reuter, Klaus (2005): Demographie und nachhaltige Flächenentwicklung, in: Agenda Transfer Agentur für Nachhaltigkeit GmbH (Hrsg.): Stadtgespräche Nr. 3/2005. Das Magazin für lokale Nachhaltigkeit, Bonn 2005, S.10

Scherzer, Ulrike (2003): Integrierte Wohnmodelle in der Nutzungsphase. Eine Nachuntersuchung von vier Modellvorhaben des .Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus - ExWoSt., Aachen 2003

Schmidt, Kerstin (2005): Kommunen entwerfen ihre Zukunft neu, in: Agenda Transfer Agentur für Nachhaltigkeit GmbH (Hrsg.): Stadtgespräche Nr. 3/2005. Das Magazin für lokale Nachhaltigkeit, Bonn 2005, S.17

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der Stadt Berlin (Hrsg.) (2004): Selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen. Dokumentation des Vortrags von Staatssekretärin Hella Dunger-Löper am 27. Oktober 2004 bei der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Berlin 2004

Sommer, Bettina (2003): Bevölkerungsentwicklung bis 2050. Annahmen und Ergebnisse der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, in: Statistisches Bundessamt (Hrsg.): Wirtschaft und Statistik 8/2003, Wiesbaden 2003, S. 693-701

Stadt Gießen (Hrsg.) (2000): Statistischer Jahresbericht 1998, Gießen 2000

Stadt Gießen (Hrsg.) (2003): Statistischer Jahresbericht 2001, Gießen 2003

Statistisches Bundesamt (Destatis) (Hrsg.) (2004): Statistisches Jahrbuch 2004, Wiesbaden 2004

Stemshorn, Axel (Hrsg.) (1994): Barrierefrei Bauen für Behinderte und Betagte, Leinfelden-Echterdingen 1994

Voss, Gerd-Reiner (1997): Bessere Verteilung von Wohnungen durch Umzugsmanagement in: Deutscher Städtetag und Schader-Stiftung (Hrsg.): Demographischer Wandel. Herausforderungen für die kommunale Wohnungspolitik. Wohnungspolitischer Kolloquium des Deutschen Städtetages und der Schader-Stiftung am 24. September 1996 in Hagen, Köln 1997, S. 51-63

Wohnbau Gießen GmbH (Hrsg.) (2004): Ergebnisse einer statistischen Erhebung über die Struktur des Wohnungsbestandes in Diagramm - Darstellung. Stand 31.12.2003, Gießen 2004

Zukunftsinitiative Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2003): Demographischer Wandel. Herausforderungen für die Kommunen in Rheinland-Pfalz (Ergebnisprotokoll der 3. Sitzung am 11. Oktober 2003 bei der BASF AG), Mainz 2003