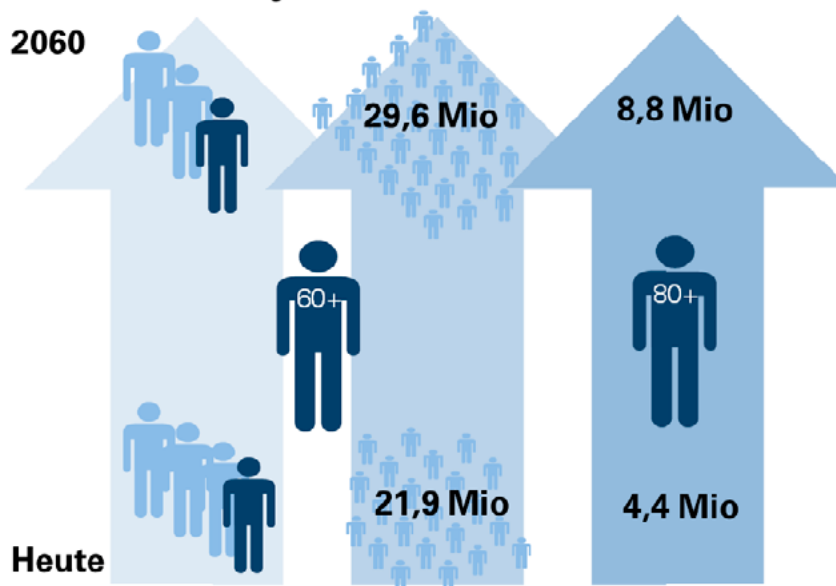


Führung / Kommunikation

# Wohnen für Ältere in Berlin - Herausforderungen an die Wohnungspolitik in Berlin

berlinovo stellte nun die Langfassung des Marktberichts 2017 zur Wohnungssituation für ältere Menschen in Berlin des Instituts Arbeit und Technik der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen und der InWIS Forschung Beratung vor. Berlin ist eine vergleichsweise junge Stadt. Dennoch führt die allgemeine demografische Entwicklung dazu, dass die Zahl der über 65-Jährigen relativ und in absoluten Zahlen in Berlin steigen wird. Bis 2030 soll der Anteil der über 65-Jährigen von 19,3 % auf 22,3 % und ihre absolute Zahl auf rund 845.000 betragen.

**Abbildung 1: Die dreifache Alterung der Gesellschaft**



Grafik entnommen dem Marktberichts 2017 zur Wohnungssituation für ältere Menschen in Berlin

## Die berlinovo als landeseigenes Immobilienunternehmen wollte wissen:

- Wie werden diese Menschen wohnen?
- Wie wollen diese Menschen wohnen?
- Welche Anforderungen bestehen an Größe und Ausstattung der Wohnung?

Hierzu wurde im Auftrag der berlinovo ein Marktbericht vom Institut Arbeit und Technik (IAT) der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen in Kooperation mit der InWIS Forschung & Beratung GmbH auf Grundlage einer repräsentativen Befragung erarbeitet.

Neben Hintergrundinformationen zum gesellschaftlichen Alter(n) und den demografischen Rahmenbedingungen des Segmentes in Berlin geht der Marktbericht dezidiert auf die unterschiedlichen Wohnformen für Ältere ein. Schwerpunkt des Berichts sind die Ergebnisse der Haushaltsbefragung von 800 Berlinerinnen und Berlinern inklusive einer Bedarfsschätzung in Verbindung mit den daraus resultierenden Empfehlungen für die Wohnungspolitik in Berlin.

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

## Die wesentlichen Ergebnisse der Befragung lauten:

- Die älteren Berlinerinnen und Berliner wollen solange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben.
- Alternative Wohnformen kommen für die Meisten erst dann in Betracht, wenn starke Gesundheits- oder Mobilitätseinschränkungen dies erforderlich machen.
- Deshalb gewinnen unterstützende Elemente wie barrierefreie/-arme Ausstattung, haushaltsnahe Dienstleistungen, assistierende Services und unterstützende Technik zunehmend an Bedeutung.
- Die älteren Berlinerinnen und Berliner sind überwiegend zufrieden mit ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld. Sie verspüren daher nur geringe Umzugsneigung. Für den Fall eines Umzugs wünschen sich die meisten Befragten einen Verbleib in Berlin, möglichst im bisherigen Kiez.
- Befragt nach Wohnungsgröße und angestrebter Miethöhe im Umzugsfall gibt über die Hälfte an, eine Zweiraumwohnung anzustreben (53 %) oder eine Dreiraumwohnung (31 %).
- Die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft für die Wunschwohnung liegt bei 525 €/Monat.
- Die aktuell präferierte Wohnungsform für Ältere ist die eigene barrierefreie/-arme Wohnung ohne weitere Serviceleistungen, gefolgt von Wohnen mit zusätzlichen Betreuungs-/und Serviceleistungen sowie gemeinschaftlichen generationenübergreifenden Wohnformen. Das Alten-/Pflegeheim rangiert am Ende der Skala.

Demnach stellen sich der Wohnungspolitik große Herausforderungen: Neben der Notwendigkeit, den ungebrochenen Zuzug nach Berlin durch eine überwiegend junge Bevölkerung zu bewältigen, besteht ein steigender Bedarf an seniorenfreundlichen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen. In näherer Zukunft steht dabei die Errichtung einer großen Zahl bezahlbarer, relativ kleiner, barrierearmer bzw. -reduzierter Wohnangebote im Bestand und im Neubau im Fokus. Viele ältere Menschen wohnen aus Mangel an bezahlbaren Alternativen in zu großen Wohnungen, die von anderen Zielgruppen dringend benötigt werden. Erst in zweiter Linie ist auch die Entwicklung einer Nachfrage nach alternativen gemeinschaftlichen Wohnmodellen absehbar.

Zu den Ergebnissen der Studie sagte Roland J. Stauber, Sprecher der Geschäftsführung der berlinovo: „Mit dem Marktbericht haben wir eine hervorragende Grundlage gewonnen, um zu unseren bestehenden SenioAktiv-Wohnanlagen passgenaue Wohnangebote für ältere Berlinerinnen und Berliner konzeptionell zu planen. Eines ist deutlich geworden: In der wachsenden Stadt Berlin wächst auch der Bedarf an seniorenfreundlichen, überwiegend kleineren Wohnungen. Die berlinovo wird bis zum Sommer 2018 entscheiden, in welchem Umfang sie in die Errichtung von weiteren seniorenrechtlichen Wohnungen investieren wird. Dabei wird in jedem Fall das Ausnutzen von zeit- und kostensparenden Formen des seriellen Wohnungsbaus eine große Rolle spielen.“

Senator Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, Senator für Finanzen des Landes Berlin und Aufsichtsratsvorsitzender der berlinovo: „Der wachsende Anteil älterer Menschen an der Berliner Bevölkerung macht mehr Angebote für altersgerechtes Wohnen erforderlich. Aus dem Bestand allein lässt sich dieser Bedarf nicht decken. Hierfür ist vielmehr der Neubau gerade auch kleinerer Apartments nötig. Die Studie identifiziert in diesem Bereich Potenzial für die berlinovo, die neben ihren bisherigen Angeboten für temporäres sowie für studentisches Wohnen mit gezielten Neubauaktivitäten auch das Wohnangebot für preiswertes Wohnen für ältere Menschen steigern kann. Als Immobiliendienstleister des Landes würde sie damit eine weitere wichtige Aufgabe im öffentlichen Interesse wahrnehmen.“

**Stefan Siebner**

## Über berlinovo:

berlinovo entstand 2012 aus der 2006 gegründeten BIH Berliner Immobilien Holding GmbH und ihren Tochtergesellschaften. berlinovo ist eine Beteiligung des Landes Berlin. Im Bestand des Unternehmens befinden sich 330 Objekte, davon 1 Objekt im Ausland. Bundesweit managt berlinovo 26.104 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 2,95 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche und einer Jahressollmiete von über 280 Mio. €. Darunter befinden sich rund 17.400 Wohnungen, 6.500 möblierte Apartments und 2.160 Gewerbeeinheiten (Portfoliozahlen Stand 01.01.2017).



Wohnen für Ältere in Berlin



Den berlinovo Marktbericht 2017 zur Wohnungssituation für ältere Menschen in Berlin des Instituts Arbeit und Technik der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen und der InWIS Forschung Beratung laden Sie hier in der Langfassung per **KLICK** auf das Bild als PDF herunter