

Altenfreundliche Wohnformen in Marzahn-Hellersdorf

im Bestand 2019 und Planungen bis 2022



**Auswertung einer Befragung von Wohnungsunternehmen in
Marzahn-Hellersdorf**

Impressum

Auftraggeber: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Weiterbildung, Kultur, Soziales und Facility Management
Amt für Soziales
SeniorenServiceBüro, Hannah Karmann, Tel: 030 90293 4266

Auftragnehmer: Martin Rothkegel
Waldowallee 116
10318 Berlin

Berlin, März 2019
aktualisiert
Berlin, Oktober 2019

Der Druck der Broschüre erfolgte
mit freundlicher Unterstützung der

PFLEGESTÜTZPUNKTE
BERLIN
Beratung rund um Pflege und Alter 

Inhalt

1	ANLASS UND ZIEL.....	1
2	DEFINITION ALTENFREUNDLICHER WOHNRAUM	1
	Definition altenfreundlicher Wohnraum.....	1
	Ausstattungsmerkmale für diese Wohnform.....	2
3	METHODIK	2
4	ERGEBNISSE	3
4.1	Bestand an altenfreundlichem Wohnraum	3
	Nachfrage höher als das Angebot	3
	Wohnraumanpassungsmaßnahmen	4
	Weitere Unterstützung für Senioren in Wohnraumfragen	4
	Tabelle: Bestand altenfreundlicher Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf (Stand: 10/2019).....	5
	Karte: Bestand altenfreundlicher Wohnungen nach Planungsräumen (Stand: 10/2019)	8
4.2	Planung von altenfreundlichem Wohnraum	9
	Tabelle: Planung altenfreundlicher Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf bis 2022 (Stand: 10/2019)	9
	Karte: Planung altenfreundlicher Wohnungen nach Planungsräumen bis 2022 (Stand: 10/2019)	11
5	FAZIT UND SCHLUSSFOLGERUNGEN.....	12
6	EMPFEHLUNGEN ZUR NACHHALTIGKEIT	13
7	ANLAGE	14

Genderhinweis:

In Sinne einer besseren Lesbarkeit der Texte wurde in diesem Bericht weitestgehend auf eine Geschlechterdifferenzierung bzw. eine geschlechtsneutrale Bezeichnung von Personengruppen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

1 ANLASS UND ZIEL

Im Rahmen der Gesamtberliner Strategie 80⁺ soll die bezirkliche Altenhilfe-/ Geriatriekoordination u.a. durch die Entwicklung konzeptioneller Grundlagen gestärkt werden. Dazu gehört z.B. die Schaffung einer verlässlichen Datengrundlage zur Lebenssituation älterer Menschen in Marzahn-Hellersdorf. Der Bezirk verfügt seit vielen Jahren über eine qualifizierte Altenplanung¹ und Altenhilfekoordination.² Im Jahr 2013 wurde ein Bericht zur sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur im Bezirk erstellt. Dieser enthält u.a. eine Auflistung von seniorenfreundlichen Wohnungen im Bestand der zehn größten Wohnungsunternehmen des Bezirks. In den vergangenen fünf Jahren gab es erhebliche Veränderungen. Die Eigentümerschaft von Unternehmen hat gewechselt und damit möglicherweise auch die Vermietungsstrategie. Im Rahmen der Wachsenden Stadt Berlin hat die Bautätigkeit– nicht nur in Marzahn-Hellersdorf – neue Dimensionen angenommen. Insbesondere in den beiden Großsiedlungen des Bezirks wird sehr viel gebaut, da hier noch ausreichend Flächenareale für Neubauvorhaben zur Verfügung stehen.

In diesem Kontext und unter Beachtung des demographischen Wandels, der in Marzahn-Hellersdorf stärker ausfällt als in anderen Berliner Bezirken³, wurden die ansässigen Wohnungsunternehmen nach ihrem Bestand und ihren Planungen von altengerechtem Wohnraum im Bezirk befragt. Damit sollte einerseits die Wohnungswirtschaft für die Thematik sensibilisiert werden und gleichzeitig konnten die Informationen über Bestand, Ausstattung und Lage von altengerechtem Wohnraum verbessert werden. Letzteres unterstützt u.a. die Wohnraumberatung für Seniorinnen und Senioren und deren Angehörige. Der vorliegende Bericht dient gleichzeitig der Fortschreibung der bezirklichen Altenplanung.

2 DEFINITION ALTENFREUNDLICHER WOHNRAUM

Eine allgemeingültige Definition von altengerechtem oder altengerechtem Wohnraum gibt es nicht. Für die Befragung wurde der Begriff altengerechter Wohnraum verwendet und wie folgt beschrieben:

Definition altengerechter Wohnraum

Seniorenfreundliches Wohnen ermöglicht älteren Bürgerinnen und Bürgern trotz altersbedingter Einschränkung der körperlichen und geistigen Möglichkeiten ein selbständiges, weitgehend von fremder Hilfe unabhängiges Wohnen. Hierbei sind insbesondere die schwindenden Fähigkeiten beim Sehen und Hören durch geeignete Maßnahmen in der Wohnung ausgeglichen. Teilweise sind Mindestanforderungen des behindertengerechten Wohnens unabdingbarer Bestandteil des seniorenfreundlichen Wohnens.

¹ <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/qualitaetsentwicklung-planung-und-koordination-des-oeffentlichen-gesundheitsdienstes/altenplanung/>

² <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-soziales/senioren-sozialkommissionen/>

³ <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/qualitaetsentwicklung-planung-und-koordination-des-oeffentlichen-gesundheitsdienstes/downloads/#demografiebericht>

Ausstattungsmerkmale für diese Wohnform

Hauseingang:

- Gut einsehbare Hauseingänge
- barrierefrei oder beidseitiger Handlauf an Treppen
- Alle Bedienelemente, wie Lichtschalter, Klingeltableau, Briefkasten und Wechselsprechanlagen, die sich im Hausflur befinden, müssen kontrastreich, beleuchtet und in ausreichender Größe vorhanden sein

Treppenhaus:

- gut beleuchtete Treppenhäuser
- barrierearmer Zugang zur Wohnung (max. 3 Stufen)

Wohnung:

- Keine Schwellen bei Innentüren
- Minimierte Schwellen bei Balkon-, Loggia- oder Terrassentüren bzw. individuelle Anpassung durch Rampe, Tritt oder Haltegriff möglich

Bad:

- WC-Höhe mindestens 48 cm und die Möglichkeit zum Anbringen von beidseitigen Haltegriffen
- Duschtasse mit geringer Einstiegshöhe
- Duschtasse mit rutschhemmender Beschichtung
- Bei Wannenbad Möglichkeit zum Anbringen von Haltegriffen
- Rutschhemmende Fußbodenfliesen

Küche:

- Anpassung der Kücheneinrichtung nach Vereinbarung möglich

Eine Erfüllung von 75 % der o.g. Anforderungen wurde als seniorenfreundlich angesehen, d.h. wenn 10 der 13 genannten Kriterien vorhanden sind.

3 METHODIK

Für die erste Umfrage wurde ein standardisierter Fragebogen entwickelt, der inhaltlich mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde. Die Fragebögen wurden mit einem Begleitschreiben der zuständigen Bezirksstadträtin für Soziales an 48 Wohnungsunternehmen im Bezirk versendet. Es erfolgten zwei schriftliche Nachfassaktionen und zahlreiche Telefonate mit der Bitte um Rücksendung. Die Ergebnisse wurden im März 2019 veröffentlicht. Da nicht alle Unternehmen geantwortet haben, erfolgte im Juni/August eine zweite Umfrage. Dabei wurden den Unternehmen die Ergebnisse der ersten Befragung als Broschüre zugeschickt. Gleichzeitig erhielten sie nochmals den Fragebogen mit der Bitte um Ausfüllung. Insgesamt haben 45 Unternehmen reagiert, 15 davon haben keine altenfreundlichen Wohnungen und 8 überhaupt keine Wohnungsbestände (mehr) im Bezirk, ein Unternehmen wollte sich an der Umfrage nicht beteiligen.

24 Unternehmen schickten einen ausgefüllten Fragebogen zurück, davon haben 21 altenfreundliche Wohnungen im Bestand. Die übrigen drei Unternehmen, haben, obwohl sie keine altenfreundlichen

Wohnungen haben, den Fragenbogen ebenfalls ausgefüllt. Sie machten Angaben zur Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen. Eins dieser Unternehmen plant den Bau altenfreundlicher Wohnungen. Insgesamt liegen 24 auswertbare Fragebögen vor. Da die Fragebögen der Unternehmen, die keine altenfreundlichen Wohnungen im Bestand haben, nur teilweise ausgefüllt wurden, variiert in der Auswertung die Gesamtzahl der Unternehmen/Antworten.

4 ERGEBNISSE

4.1 Bestand an altenfreundlichem Wohnraum

Die 22 Unternehmen, die altenfreundlichen Wohnraum im Bezirk haben oder planen (21 haben, 1 plant), verfügen insgesamt über einen Bestand von 63.840 Wohneinheiten (WE), darunter 4.047 altenfreundliche Wohnungen, wovon 3.229 Wohnungen die geforderten Kriterien erfüllen. Das entspricht 6,3 % des Bestandes, wobei die quantitative Verteilung zwischen den Unternehmen und die Ausstattungsmerkmale sehr unterschiedlich sind. 15 Unternehmen bezogen sich bei ihren Angaben zum altenfreundlichen Wohnen auf die im Fragebogen enthaltene Definition (s. oben), drei Unternehmen gaben an, ähnliche Kriterien anzuwenden und zwei Unternehmen haben unternehmensintern eigene Kriterien für die Definition von altenfreundlichem Wohnraum. Zwei Unternehmen gaben an, über bedingt altenfreundliche Wohnungen zu verfügen. Bei einem wurden die Wohnungen nur über ca. 10 Treppenstufen erreicht, bei dem anderen Unternehmen war der Grund für die Einschränkung, dass nicht alle der geforderten 10 von 13 vorgegebenen Ausstattungsmerkmale zutrafen. Diese Aussage bezog sich auf die Häuser, die ursprünglich als Seniorenwohnhäuser gebaut und ausschließlich an Senioren vermietet werden, die aber nicht immer den heutigen Anforderungen an altenfreundliches Wohnen entsprechen. Die Wohnungen sind weitestgehend barrierearm zu erreichen, da der Aufzug auf der Etage hält. Auf Mieterwunsch werden diese Wohnungen altenfreundlich umgestaltet, die Anzahl ist jedoch nicht bekannt. Diese bedingt altenfreundlichen Wohnungen sind in der Bestandsübersicht mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. Ein Unternehmen verfügt noch nicht über altenfreundliche Wohnungen, plant diese aber in erheblichem Umfang.

Die meisten altenfreundlichen Wohnungen gibt es in den Genossenschaften (2.449 WE) und bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (980 WE). Private Unternehmen stellen 593 WE zur Verfügung, 25 WE werden durch ein gemeinnütziges Unternehmen angeboten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist sehr unterschiedlich und abhängig vom Baujahr, der Ausstattung und weiteren Merkmalen, z.B. das Vorhalten von Gemeinschaftsräumen oder Serviceleistungen. Die Mieten liegen zwischen 4 € und 16 €/m², die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 6,70 €/m².

Nachfrage höher als das Angebot

Die Nachfrage nach altenfreundlichem Wohnraum können fünf Unternehmen immer befriedigen und fünf häufig. Die Mehrheit, und zwar 13 Unternehmen, können die Nachfrage nicht (8) oder nur selten (5) befriedigen.

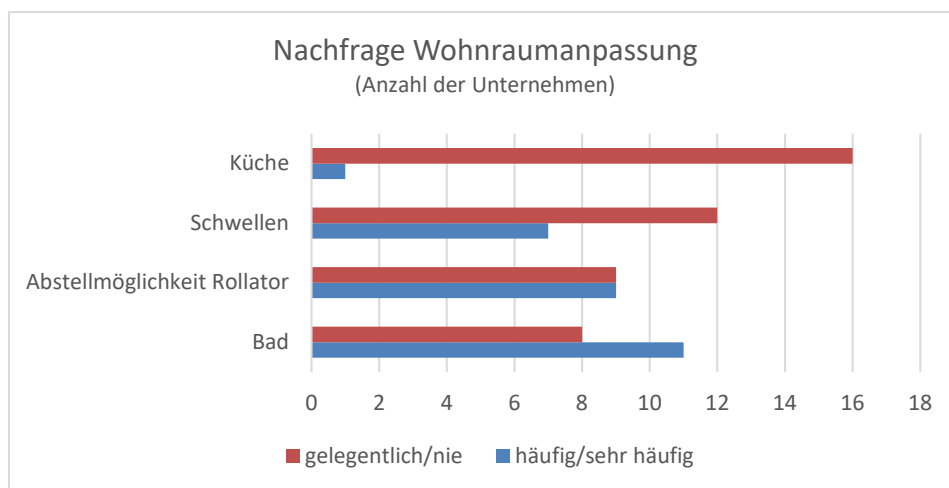
Kein Unternehmen konnte eine ungefähre Schätzung abgeben, wie viel altenfreundliche Wohnungen im eigenen Bestand fehlen.

Wohnraumanpassungsmaßnahmen

Wenn Senioren altengerechte Anpassungsmaßnahmen in ihrer Wohnung wünschen, beteiligen sich 15 Unternehmen zumindest teilweise an den Kosten der Umrüstungsmaßnahmen. Bei sieben Unternehmen erfolgt keine Kostenbeteiligung.

Am häufigsten werden Veränderungen im Badezimmer nachgefragt. Ebenfalls recht hoch ist der Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Rollatoren oder Rollstühle und der Wunsch nach Absenkung oder Beseitigung von Schwellen. Das betrifft in erster Linie die Schwelle zum Balkon.

Bei drei Unternehmen werden keine altengerechten Wohnraumanpassungen nachgefragt, da die Wohnungen bereits komplett altengerecht gestaltet sind.



20 von 24 Unternehmen haben in ihren Beständen Abstellmöglichkeiten für Rollatoren oder Rollstühle. Von den vier Unternehmen, bei denen es keine Abstellmöglichkeiten gibt, sind diese auch nicht geplant.

Nach dem Auszug werden die Mieter bei sechs Unternehmen teilweise an den Kosten für einen gegebenenfalls erforderlichen Rückbau beteiligt. 15 Unternehmen und damit die Mehrheit gaben an, die Mieter bei einem eventuellen Rückbau finanziell nicht zu belasten.

Weitere Unterstützung für Senioren in Wohnraumfragen

Ebenfalls die Mehrheit, und zwar 12 Unternehmen, gaben an, dass sie Senioren, die innerhalb des Unternehmens in eine kleinere Wohnung umziehen wollen, unterstützen. In einem weiteren Unternehmen erfolgt eine Einzelfallprüfung. In acht Unternehmen, darunter sechs Genossenschaften, gibt es solche Hilfsangebote nicht.

Die Unterstützung erfolgt auf unterschiedliche Art und Weise. Vier Unternehmen beteiligen sich an den Umzugskosten, vier verzichten auf Mieterhöhung bei einem Umzug innerhalb des Unternehmens. Zwei Genossenschaften vergeben Treueboni in Abhängigkeit von der bisherigen Mietdauer, die sich bei Neuvermietung innerhalb der Genossenschaft mietmindernd auswirken. In einem Unternehmen gibt es eine Tauschbörse, ein weiteres Unternehmen plant eine Tauschbörse.

Zwölf Unternehmen haben eine unternehmensinterne Wohnraumberatung für ältere Mieter, ein Unternehmen plant diese.

Eine Übersicht über altenfreundliche Wohnungen im Bestand enthält die nachstehende Tabelle differenziert nach Wohnungsunternehmen, Adresse, Anzahl der Wohneinheiten und Planungsraum. Zur Veranschaulichung der räumlichen Verteilung dient die Karte.

Tabelle: Bestand altenfreundlicher Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf (Stand: 10/2019)

BZR / Planungsraum	Unternehmen	Straße	Haus-Nr.	Anzahl WE
01 Marzahn-West	degewo	Dessauer Straße	35 – 39	3
	degewo	Köthener Straße	4 – 26	28
02 Havemannstr.	degewo	Havemannstraße	5 – 21	30
	degewo	Klandorfer Straße	2A	17
	degewo	Niemegker Straße	4	1
	degewo	Wittenberger Straße	21 – 23	18
	degewo	Wörlitzer Straße	18	1
M-Nord				98
04 Wuhletalstr.	FELIX eG	Mehrower Allee *	61 – 77	106
	FELIX eG	Oberweißbacher Straße *	1 – 3	36
	Helle Mitte	Schleusinger Straße	8	20
	FELIX eG	Schwarzburger Straße	2 – 6	41
	FELIX eG	Wuhletalstraße	72 – 90	142
05 Marzahn-Ost	erste marzahner eG	Blumberger Damm	178b	30
	degewo	Grumsiner Straße	27A	1
06 Ringkolonnaden	Baese	Alfred-Döblin-Straße	18	40
	degewo	Alfred-Döblin-Straße	2 - 16	4
	degewo	Allee der Kosmonauten	200 – 202	28
	Philos Seniorenresidenz	Blumberger Damm	231	128
	BWG eG Nord Ost 77	Jan-Petersen-Straße	22 – 26	99
	BWG eG Nord Ost 77	Lea-Grundig-Straße	20 – 34	275
	FORTUNA eG	Lea-Grundig-Straße	45 - 59	271
	degewo	Ludwig-Renn-Straße	33	2
	POLIMAR	Ludwig-Renn-Straße	66	21
	FORTUNA eG	Ludwig-Renn-Straße	26	12
	degewo	Märkische Allee	230 – 280	5
	FORTUNA eG	Mehrower Allee	54 - 60	120
	Marzahner Tor eG	Raoul-Wallenberg-Straße	2 - 16	40
	FORTUNA eG	Rudolf-Leonhard-Straße	1 - 7	115
	degewo	Sella-Hasse-Straße	18	1
Marzahner Tor eG	Sella-Hasse-Straße	27 - 33	40	
Marzahner Tor eG	Walter-Felsenstein-Straße	33 - 37	10	
07 Marzahner Promenade	degewo	Marzahner Promenade	39 – 49	3
	degewo	Raoul-Wallenberg-Straße	5 – 42	10
M-Mitte				1.600

BZR / Planungsraum	Unternehmen	Straße	Haus-Nr.	Anzahl WE
08 Marzahner Chaussee				0
09 Springpfuhl	degewo	Allee der Kosmonauten	69	2
	FRIEDENSHORT eG	Allee der Kosmonauten	145	136
	FELIX eG	Allee der Kosmonauten	133 – 139	154
	degewo	Helene-Weigel-Platz	6 – 14	8
	FORTUNA eG	Märkische Allee	128 – 136	72
10 Alt-Marzahn	FRIEDENSHORT eG	Murtzaner Ring	74 – 76	77
	FRIEDENSHORT eG	Amanlisweg	14 – 16	77
	BWG eG Nord Ost 77	Amanlisweg	18 – 20	49
	BWG eG Nord Ost 77	Amanlisweg	36 – 38	77
	degewo	Blenheimstraße	27	8
	degewo	Bruno-Baum-Straße	22 – 26	6
	FELIX eG	Kienbergstraße	58 – 64	154
11 Landsberger Tor	FRIEDENSHORT eG	Scheibenbergstraße	23	136
	Marzahner Tor eG	Hasenholzer Allee	56 - 64	49
	Kursana	Hennickendorfer Weg	1	85
	Kursana	Hennickendorfer Weg	11	32
	Kursana	Hirschfelder Weg	20 – 12	33
	Marzahner Tor eG	Spitzmühler Straße	32	13
M-Süd				1.168
12 Alte Hellersdorfer	Neues Wohnen eG	Zossener Straße	9	1
	STADT UND LAND	Teupitzer Str.*	2 / 4	88
13 Gut Hellersdorf	GESOBAU AG	Stendaler Straße	73 / 77	19
	STADT UND LAND	Suhler Str.	52/54/72/74	4
14 Helle Mitte				0
15 Hellersdorfer Prom.	PWZ Kaulsdorf-Nord	Tangermünder Str.	30	25
16 Böhlener Str.				0
H-Nord				137
17 Adele-Sandrock-Str.	VITAVIS	Lichtenhainer Straße	23	116
18 Schleipfuhl	STADT UND LAND	Jenaer Str. *	54/56	72
	WG Wuhletal eG	Klingenthaler Straße	15/35	11
19 Boulevard Kastanienallee	WG Wuhletal eG	Maxie-Wander-Straße	82 – 90	13
	WG Wuhletal eG	Schneeberger Straße	25	10
H-Ost				222
20 Kaulsdorf-Nord II	WG Wuhletal eG	Feldberger Ring	84	1
	WG Wuhletal eG	Kummerower Ring	87	1
	degewo	Schorfheidestraße	20	1
21 Gelbes Viertel	STADT UND LAND	Carola-Neher-Str. *	70	83
	WG Wuhletal eG	Maxie-Wander-Straße	34 - 66	76
22 Kaulsdorf-Nord I	WG Wuhletal eG	Bansiner Straße	50	1
	WG Wuhletal eG	Boizenburger Straße	43	1
	WG Wuhletal eG	Gadepuscher Straße	13 – 22	2
	Berlinovo	Tollensestraße	18 - 22	93

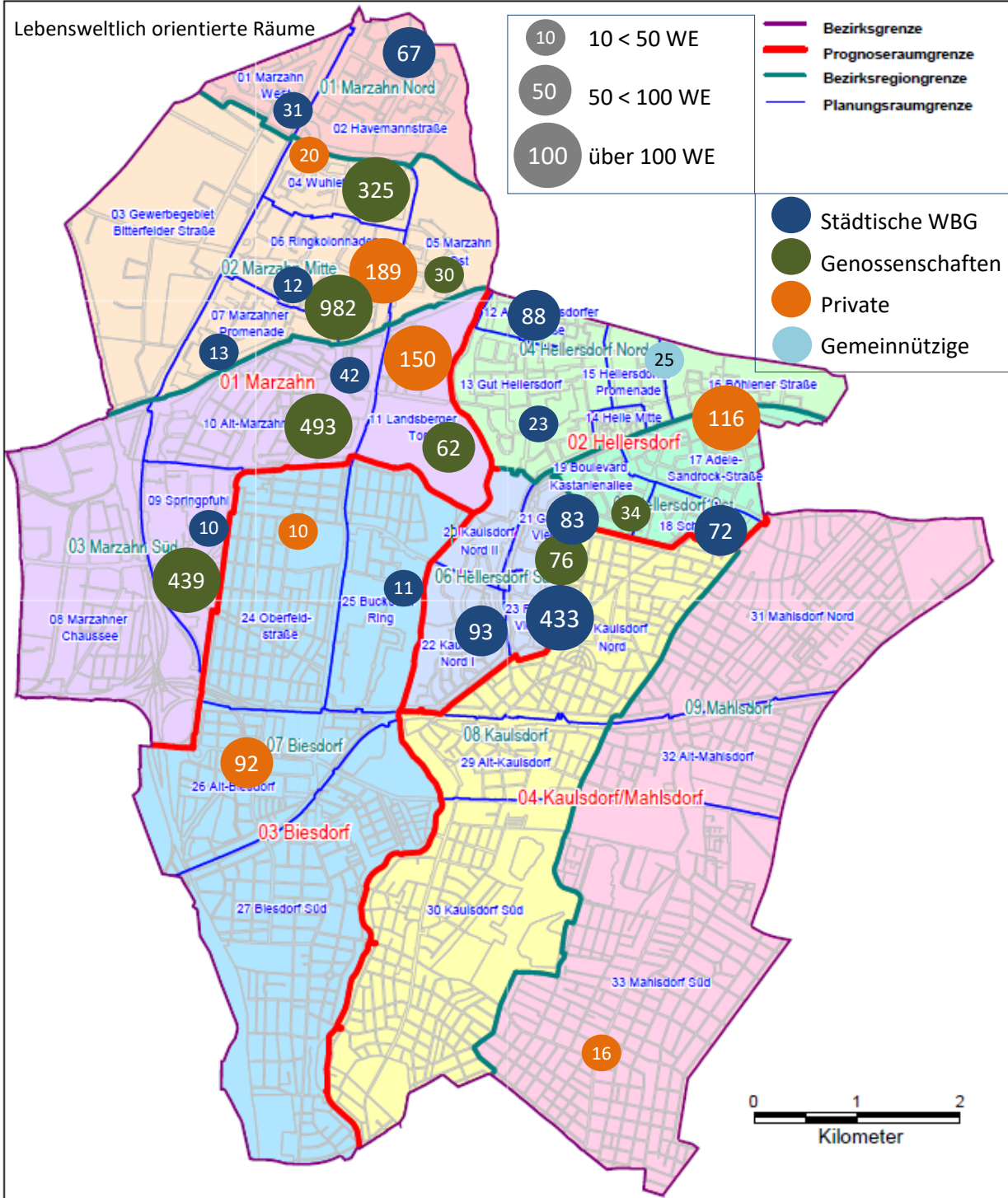
BZR / Planungsraum	Unternehmen	Straße	Haus-Nr.	Anzahl WE
23 Rotes Viertel	STADT UND LAND	Am Baltenring *	74	81
	STADT UND LAND	Cecilienstr.*	230 - 234	132
	STADT UND LAND	Ernst-Bloch-Str. *	24/34/54	132
	STADT UND LAND	Lily-Braun-Str. *	17/77	88
	WG Wuhletal eG	Peter-Huchel-Straße	4	1
H-Süd				693
24 Oberfeldstr.	Philos Seniorenresidenz	Ketschendorfer Weg	33	10
25 Buckower Ring	degewo	Hans-Fallada-Straße	6 – 30	5
	degewo	Joachim-Ringelnatz-Str.	5 – 31	6
26 Alt-Biesdorf	Upfront Medical Asset	Arno-Philippsthal-Str.	2 - 6	92
27 Biesdorf-Süd				0
Biesdorf				113
Kaulsdorf				0
33 Mahlsdorf Süd	WOBIS	Hultschiner Damm	26	6
	WOBIS	Hultschiner Damm	99	10
Mahlsdorf				16
Bezirk				4.047
OT Marzahn				2.866
OT Hellersdorf				1.052
Siedlungsgebiete				129

Abkürzung	Unternehmen
Baese	Immobilienwirtschaft Baese
Berlinovo	Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
BWG eG Nord Ost 77	Berliner Wohnungsgenossenschaft eG Nord Ost 77
erste marzahner eG	erste marzahner wohnungsgenossenschaft eG
FELIX eG	FELIX Wohnungsgenossenschaft eG
FORTUNA eG	FORTUNA Wohnungsunternehmen eG
FRIEDENSHORT eG	Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG
Helle Mitte	Gesundheitspflege Helle Mitte
Kursana	Kursana Haus Landsberger Tor
Marzahner Tor eG	Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG
Neues Wohnen eG	Neues Wohnen Hellersdorf eG
Philos Seniorenresidenz	Philos Seniorenresidenz GmbH
POLIMAR	Alloheim Senioren-Residenz POLIMAR
PWZ Kaulsdorf-Nord	Pflegewohnzentrum Kaulsdorf-Nord gGmbH
STADT UND LAND	STADT UND LAND Wohnbauten GmbH
Upfront Medical Asset	Upfront Medical Asset Berlin GmbH
VITAVIS	VITAVIS GmbH "Haus Lichtenhain"
WOBIS	WOBIS Projektentwicklungs- und beratungsges. mbH

Die nachstehende Karte gibt einen Überblick über die aktuellen Standorte von altenfreundlichem Wohnraum.

Eine adressscharfe Darstellung ist in diesem Format nicht sinnvoll, da sich die Standorte zu stark überlagern. Daher wurden die einzelnen Standorte nach Unternehmenskategorie je Planungsraum zusammengefasst. Die Zahl in den Kreisen entspricht der Zahl der altenfreundlichen Wohnungen je Planungsraum. Standorte in den Planungsräumen mit weniger als 10 WE je Unternehmenskategorie wurden in der Karte nicht berücksichtigt.

Karte: Bestand altenfreundlicher Wohnungen nach Planungsräumen (Stand: 10/2019)



4.2 Planung von altenfreundlichem Wohnraum

Sieben Unternehmen bauen gegenwärtig altenfreundliche Wohnungen im Bezirk und acht planen den Bau von altenfreundlichen Wohnungen. Darunter sind vier Unternehmen, die mit der Umsetzung der Planung begonnen haben und aktuell bereits bauen. Bei drei weiteren Unternehmen ist noch offen, ob neue Wohnungen geplant werden.

Mit den Neubauvorhaben sollen insgesamt **2.200 neue altenfreundliche Wohnungen** im Bezirk realisiert werden. Alle Unternehmen mit Neubauvorhaben berücksichtigen den Bedarf an altenfreundlichem Wohnen. Teilweise werden ganze Gebäudeteile altenfreundlich gebaut, die dann ausschließlich an Senioren vermietet werden. Dabei wird gleichzeitig auf eine entsprechende Versorgungs- und Unterstützungsstruktur geachtet, z.B. Gemeinschaftsbereiche oder zusätzliche Dienstleistungen für Senioren. Das trifft nicht nur auf Unternehmen zu, die sich auf ältere Menschen im Wohn- oder Pflegebereich spezialisiert haben, sondern auch auf Wohnungsunternehmen, deren Kerngeschäft nicht im Seniorenbereich liegt.

Die durchschnittliche geplante Nettokaltmiete für die neuen altenfreundlichen Wohnungen liegt bei 8,20 €/m², wobei die Spanne von 6,50 €/m² bis 14,20 €/m² reicht. Das untere Preissegment findet sich vor allem bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die oberen Preisklassen vorwiegend bei den Unternehmen, die sich auf Angebote für ältere Menschen spezialisiert haben und auch Zusatzleistungen anbieten.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen vergeben neugebaute altenfreundliche Wohnungen auch an Personen mit Wohnberechtigungsschein.

Tabelle: Planung altenfreundlicher Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf bis 2022

BZR / Planungsraum	Unternehmen	Straße	Haus-Nr.	Anzahl WE alten- freundlich	Fertigstellung
01 Marzahn-West 02 Havemannstr.	HOWOGE	Flämingstraße	70	166	2019
M-Nord				166	
04 Wuhletalstr. 05 Marzahn-Ost 06 Ringkolonnaden	degewo	Ludwig-Renn-Str.	64	43	05/2020
	degewo	Mehrower Allee	24,28,32	offen	2022
	FORTUNA eG	Ludwig-Renn-Str.	2	17	06/2019
	FORTUNA eG	Ludwig-Renn-Str.	18	12	07/2019
	Philos Seniorenresidenz	Lea-Grundig-Straße	68	100	2021
07 Marzahner Prom.					
M-Mitte				172	
08 Marzahner Ch. 09 Springpfuhl 10 Alt-Marzahn	FRIEDENSHORT eG	Amanlisweg	12	28	noch offen
	STADT UND LAND	Kienbergstraße	21	24	07/2019
11 Landsberger Tor					
M-Süd				52	

BZR / Planungsraum	Unternehmen	Straße	Haus-Nr.	Anzahl WE altenfreundlich	Fertigstellung
12 Alte Hellersdorfer	STADT UND LAND	Mittenwalder Str.	1-3	21	04/2019
13 Gut Hellersdorf	GESOBAU AG	Havelländer Ring	34	ca. 36	08/2021
	GESOBAU AG	Alt-Hellersdorf / Kastanienallee	k.A.	ca. 140	12/2022
	STADT UND LAND	Senftenberger Str.	11 – 14	54	2022
	GESOBAU AG	Zossener Straße	136	ca. 40	06/2021
14 Helle Mitte	GESOBAU AG	Zossener Straße	138+156	ca. 320	06/2022
	GESOBAU AG	Tangermünder Str.	71 - 89	255	03/2020
	STADT UND LAND	Stendaler Straße	k.A.	58	2022
15 Hellersdorfer Promenade	STADT UND LAND	Schkeuditzer Str.	28-40	57	02/2020
16 Böhlener Str.	STADT UND LAND	Schkeuditzer Str.	28-40	57	02/2020
H-Nord				ca. 981	
17 Adele-Sandrock-Str.	STADT UND LAND	Forster Straße	1 – 13	105	03/2020
	VITAVIS	Lichtenhainer Str.	23	30	2021
	STADT UND LAND	Louis-Lewin-Straße	99 – 105	95	09/2021
18 Schleipfuhl					
19 Boulevard Kastanienallee	GESOBAU AG	Stollberger Straße	57 / 59	60	12/2020
H-Ost				290	
20 Kaulsdorf-Nord II	GESOBAU AG	Kummerower Ring	34 - 40	26	04/2020
21 Gelbes Viertel					
22 Kaulsdorf-Nord I	GESOBAU AG	Gadebuscher/Lion-Feuchtwanger-Str	k.A.	216	04/2020
23 Rotes Viertel	PWZ Kaulsdorf-Nord	Lily-Braun-Str.	54	44	II/2021
H-Süd				286	
24 Oberfeldstr.					
25 Buckower Ring					
26 Alt-Biesdorf	STADT UND LAND	Alt-Biesdorf	21	172	11/2020
27 Biesdorf-Süd	Upfront Medical Asset	Köpenicker Straße	302 a-c	81	II/2019
Biesdorf				253	
Kaulsdorf					
Mahlsdorf					
Bezirk				2.200	
OT Marzahn				390	
OT Hellersdorf				ca. 1.557	
Siedlungsgebiete				253	

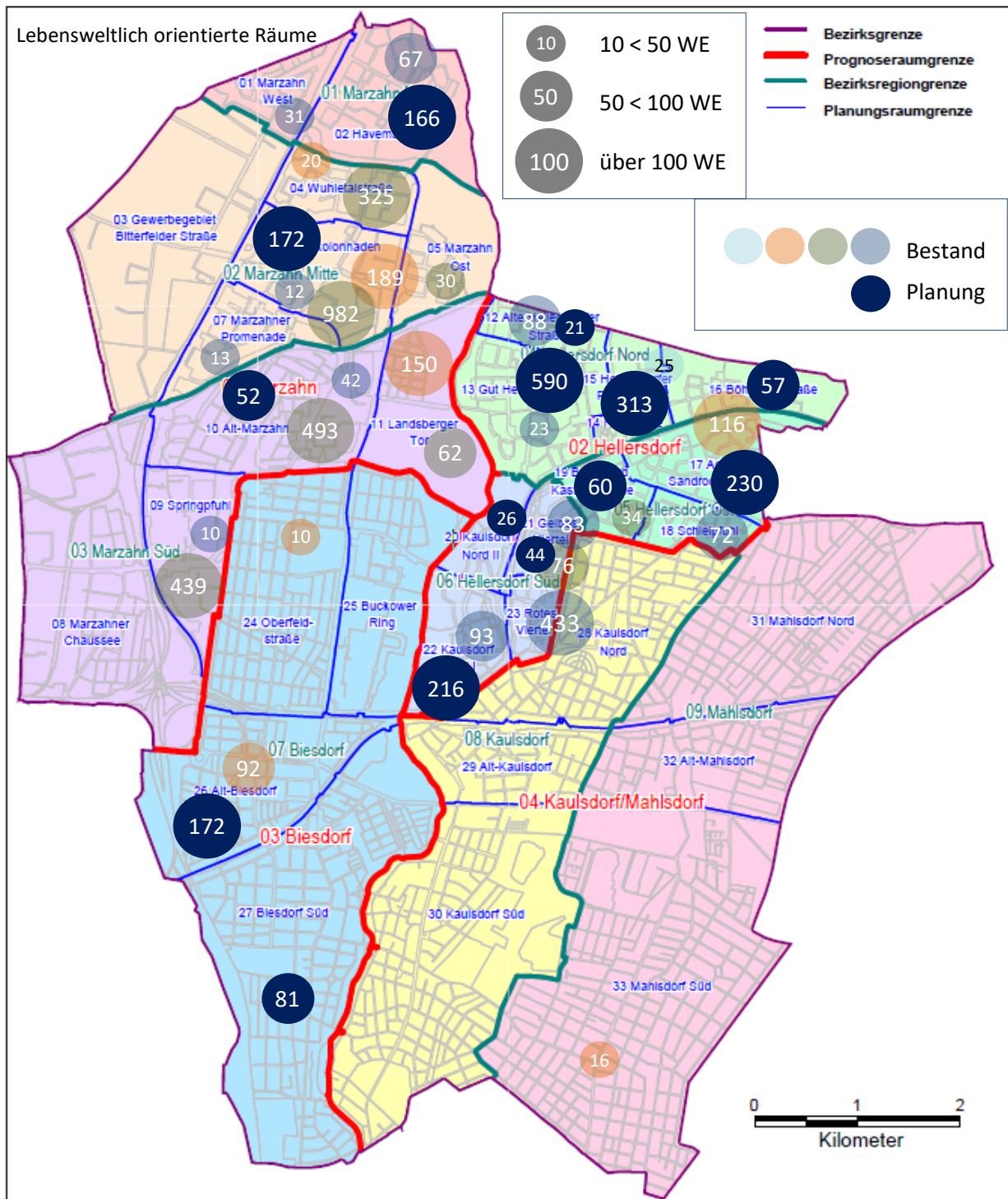
Allein durch Neubaumaßnahmen wird sich die Zahl der altenfreundlichen Wohnungen in den nächsten drei Jahren um 55 % erhöhen. Mehr als die Hälfte davon wird bis Ende nächsten Jahres fertiggestellt.

Mehrheitlich werden die altenfreundlichen Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gebaut (1.888 WE). Anbieter, die auf Seniorenpflege und –wohnen spezialisiert sind, planen 255 WE und zwei Genossenschaften 57 WE.

Neubau nach Jahren

Jahr	altenfreundliche WE
2019	321
2020	988
2021	ca. 345
2022	ca. 518
noch offen	28
Gesamt	ca. 2.200

Karte: Planung altenfreundlicher Wohnungen nach Planungsräumen bis 2022 (Stand: 10/2019)



5 FAZIT UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Die Nachfrage nach altersfreundlichem Wohnraum ist größer als das Angebot. In Biesdorf leben vergleichsweise viele ältere Menschen, vorwiegend in Eigenheimen. Sollte ein Verbleib im eigenen Heim nicht mehr möglich und ein Umzug in eine altersfreundliche Wohnung erforderlich werden, besteht oft der Wunsch, im vertrauten Wohnumfeld zu bleiben. Angesichts dieser Überlegungen ist in Biesdorf sowohl der Bestand als auch die Planung altersfreundlicher Wohnungen unzureichend. Marzahn-Süd, die Bezirksregion mit dem höchsten Anteil älterer Menschen, weist in der Planung nur eine vergleichsweise geringe Zahl altersfreundlicher Wohnungen auf. In diesen beiden Bezirksregionen (Biesdorf und Marzahn-Süd) liegen die sozialräumlichen Schwerpunkte zur Schaffung weiterer altersfreundlicher Wohnungen.
- Die Mehrheit der Wohnungsunternehmen unterstützt ältere Mieter bei der Anpassung ihrer Wohnsituation an veränderte Bedürfnisse im Alter auf vielfältige Weise:
 - Wohnraumanpassungsmaßnahmen, insbesondere im Bad, Vermeidung/Abbau von Schwellen als Stolperfälle oder Hindernis, Abstellmöglichkeiten für Rollatoren/Rollstühle
 - Wohnungstausch bzw. Umzug innerhalb des Unternehmens, z.T. mit Kostenbeteiligung am Umzug oder Verzicht auf höhere Miete
 - Beratung
 - individuelle Maßnahmen

Bedingt durch die Eigentumsverhältnisse im Siedlungsgebiet gibt es dort keine größeren Wohnungsbestände einzelner Unternehmen. Die meisten älteren Menschen wohnen im eigenen Heim, d.h. sie müssen sich selbst um notwendige Wohnraumanpassungsmaßnahmen kümmern. Insofern sind hier verstärkt Informationen und Hilfen zur altersfreundlichen Umgestaltung von Wohnraum zu lokalisieren.

- Bei einer Konzentration von altersfreundlichem Wohnen werden häufig Dienstleistungen zur Unterstützung des Alltagslebens angeboten sowie Gemeinschaftsräume vorgehalten. Bei Anbietern, die sich auf Seniorenpflege und –wohnen spezialisiert haben, trifft das grundsätzlich zu. In zunehmendem Maße wird das aber auch von Unternehmen berücksichtigt, deren Kerngeschäft nicht im Seniorenbereich liegt.
- Die Zahl der altersfreundlichen Wohnungen wird bis 2022 allein durch Neubau um 55 % steigen, wovon mehr als die Hälfte bis Ende nächsten Jahres fertiggestellt wird. Angesichts der raschen demographischen Alterung der Bevölkerung in Marzahn-Hellersdorf wird die Nachfrage auch nach Wohnraumanpassungsmaßnahmen weiter steigen. Da die Wohnungsunternehmen veränderten Bedarfen der älteren Mieter häufig entgegenkommen, ist ein weit stärkerer Anstieg an altersfreundlichem Wohnraum zu erwarten.
- Die Bestände an altersfreundlichem Wohnraum sind von den Unternehmen teilweise nicht dokumentiert, insbesondere wenn Häuser neu erworben wurden. Aber auch im vorhandenen langjährigen Bestand haben einige Unternehmen keine oder unzureichende Informationen, wie viele bzw. welche Wohnungen in welcher Weise altersfreundlich umgestaltet wurden. So gaben Unternehmen an, dass sie auf Mieterwunsch altersfreundlich umbauen, aber gleichzeitig angaben,

keine altenfreundlichen Wohnungen zu besitzen. Die sukzessive und perspektivisch vollständige Erfassung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen ist empfehlenswert, ebenso die Erfassung von rollstuhlgerechten Wohnungen.

- Die vorliegende Auflistung an altenfreundlichem Wohnraum größerer Wohnungsunternehmen ist nicht vollständig, da sich nicht alle Unternehmen an der Befragung beteiligt haben. Hier besteht Potential für künftige Erhebungen, um die Daten zu vervollständigen. Es gab aber auch ein Unternehmen, das nicht bereit war, sich an der Befragung zu beteiligen. Eine Auflistung der angeschriebenen Unternehmen mit Angabe ihrer Beteiligung enthält die Anlage.
- Die Befragung hat gezeigt, dass eine Vielzahl von Unternehmen für das Thema sensibilisiert sind und auch zahlreiche Anstrengungen unternehmen, um den älteren Mietern das Wohnen so angenehm wie möglich zu machen. Das gilt aber nicht für alle Unternehmen. Auch hier besteht noch Potential.

6 EMPFEHLUNGEN ZUR NACHHALTIGKEIT

- **Fortschreibung, regelmäßige Aktualisierung, Aufbau einer Datenbank**
Die vorliegenden Daten bilden eine gute Grundlage zur Fortschreibung des Bestandes an altenfreundlichen Wohnungen im Bezirk. Sowohl Bestand als auch Planungsdaten sollten regelmäßig aktualisiert werden. Das kann über das Netzwerk im Alter erfolgen oder durch jährliche Abfragen. Dabei ist die Einbeziehung weiterer Unternehmen, die bislang nicht erreicht wurden, anzustreben. Empfohlen wird die Nutzung weiterer Informationsquellen wie z.B. Artikel der Lokalzeitungen, Webseiten der Wohnungsunternehmen und die Wohnungsbauleitstelle des Bezirksamtes.
- **Öffentlichkeitsarbeit, Nutzung digitaler Standortkarten**
Die Daten zu Bestand und Planung sollten Fachkräften und Ehrenamtlichen, die mit Senioren zu tun haben, sowie allen Bewohnern des Bezirkes zugänglich gemacht werden, auch um sie bei der Suche nach einer geeigneten altenfreundlichen Wohnung zu unterstützen. Dazu empfehlen wir eine digitale Karte – z.B. auf der homepage des Bezirksamtes -, auf der jeder Einzelstandort mit Angabe des Unternehmens, der genauen Adresse und der Zahl der Wohnungen ersichtlich ist.

Für die Anbieter ist dies gleichzeitig zusätzliche Werbung für das Unternehmen.

- **Informationsgehalt ausbauen**
Die Informationen zu den einzelnen Standorten können durch Ansprechpartner (Name, Telefon-Nr., E-Mail-Adresse) ergänzt werden. Damit kann die Online-Karte bei der Suche nach geeignetem Wohnraum eine große Hilfe sein. Eine Veröffentlichung dieser Daten ist selbstverständlich mit den Unternehmen zu vereinbaren. Für die Unternehmen wäre es gleichzeitig ein weiterer Zugang zu potentiellen Mietern.

Die Karte kann durch Informationen zu weiteren Angeboten für Senioren erweitert werden, wie z.B. Pflegestützpunkte, Stadtteilzentren, Nachbarschaftstreffs etc.

7 ANLAGE

Liste der angeschriebenen Unternehmen mit Angabe zum Rücklauf, Bestand und Planung

Eigentümer / Verwaltung	Antwort	Rücklauf Fragebogen	altenfreundl. WE	Planung altenfreundl. WE
ABCEK Immobilienmanagement GmbH, Hausverwaltung IMMOTOPIA	ja	nein	nein	k.A.
Alloheim Senioren-Residenzen GmbH POLIMAR	ja	ja	ja	nein
ALT & KELBER Immobilienverwaltung GmbH (Vivacon AG)	ja	kein Bestand im Bezirk		
Aureal Immobilienmanagement GmbH	ja	nein	nein	k.A.
AWO Gemeinnützige Pflegegesellschaft mbH	ja	nein	nein	k.A.
bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG	ja	nein	nein	k.A.
Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG	ja	nein	nein	k.A.
Berliner Wohnungsgenossenschaft eG Nord Ost 77	Ja	ja	ja	nein
Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH	ja	ja	ja	nein
BETA Immobilien GmbH	ja	nein	nein	k.A.
degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH	ja	ja	ja	ja
Deutsche Wohnen AG	ja	ja	nein	k.A.
DIM Deutsche Immobilien Management GmbH	ja	nein	nein	nein
Eigentümergeinschaft „Wuhletalterrassen“ BGV Berliner Ges. für Vermögensverwaltung mbH	ja	nein	nein	k.A.
emwg erste marzahner wohnungsgenossenschaft eG	ja	ja	ja	nein
FELIX Wohnungsgenossenschaft eG	ja	ja	ja	nein
FORTUNA Wohnungsunternehmen eG	ja	ja	ja	ja
GbR Dr. Scheidges & Fröhlich	nein			
GESOBAU AG	ja	Ja	ja	ja
Gesundheitspflege Helle Mitte GmbH	Ja	Ja	Ja	offen
Grundstücksgemeinschaft Zerbster Straße GbR	ja	kein Bestand im Bezirk		
Herfordt Immobilien e. K.	ja	kein Bestand im Bezirk		
Horizont Wohnungsgenossenschaft e.G.	ja	nein	nein	k.A.
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	ja	ja	nein	ja
HS-Hausinvest GbR	ja	kein Bestand im Bezirk		
Immobilien Krulich GmbH (Arsago Wohnen XI GmbH)	ja	kein Bestand im Bezirk		
Immobilienwirtschaft Baese	ja	ja	ja	k.A.
Kirchendreieck Kaulsdorf Liegenschaften GmbH, Paul-Immobilien GmbH	nein			
Kursana Management und Betriebsgesellschaft mbH	ja	ja	ja	k.A.
LSW Home Service in Berlin GbR	ja	kein Bestand im Bezirk		
MEGA 4 Management GmbH	nein	existiert nicht mehr		
NEUES WOHNEN Hellersdorf eG	ja	ja	ja	nein

Eigentümer / Verwaltung	Antwort	Rücklauf Fragebogen	altenfreundl. WE	Planung altenfreundl. WE
nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG (s. Horizont)	ja	nein	nein	k.A.
Pflegewohnzentrum Kaulsdorf-Nord gGmbH	ja	ja	ja	ja
Philos Seniorenresidenzen GmbH	ja	ja	ja	ja
Residenz Kleeblatt (WOBIS Projektentwicklungs- und Beratungsgesellschaft mbH)	ja	ja	ja	nein
Schreiber Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH VITAVIS, „Haus Lichtenhain“	ja	ja	ja	ja
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	ja	ja	ja	ja
UPFRONT Medical Asset (ehemals Alpenland Pflegeheime Berlin GmbH)	ja	ja	ja	ja
Vonovia SE	ja	nein	nein	k.A.
WertGrund Immobilienverwaltung GmbH	ja	kein Bestand im Bezirk		
Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG	ja	ja	nein	nein
Wohnungsbaugenossenschaft "Hellersdorfer Kiez" eG	ja	wollten sich an der Umfrage nicht beteiligen		
Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG	ja	Ja	ja	offen
Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT e.G.	Ja	Ja	ja	ja
Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG	ja	nein	nein	k.A.
Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor e.G.	ja	Ja	ja	nein
WVB Centuria GmbH	ja	kein Bestand im Bezirk		

k.A.: Das Unternehmen hat bezüglich der Wohnraumplanung keine Angaben gemacht