

---

# Bedarfsermittlung und Konzept für die zukünftige Herstellung von R-Wohnungen in der Stadt Bremen

Juni 2019

Bremen



**kom.fort**  
Beratung für barrierefreies Bauen und Wohnen

**p+t**  
PLANUNG FORSCHUNG  
LANDSCHAFT · STADT · FREIRAUM





# Bedarfsermittlung und Konzept für die zukünftige Herstellung von R-Wohnungen in der Stadt Bremen

**Auftraggeber und Ansprechperson**

**Senator für Bau, Umwelt und Verkehr**

**Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft**

**Bremen - Bremerhaven**

**Thomas Tietje**

Schlachte 12/13

28195 Bremen

Telefon 0421 349620

**Bearbeitung**

**kom.fort e.V.**

**Beratung für barrierefreies Bauen und Wohnen**

Landwehrstr. 44 | 28217 Bremen

Telefon 0421 790110

E-Mail [info@kom-fort.de](mailto:info@kom-fort.de)

Web [www.kom-fort.de](http://www.kom-fort.de)

**Dipl.-Ing. Meike Austermann-Frenz | kom.fort**

**M.A. Lisa Morgenschweis | p+t**

**M.Sc. Sifa Sariatli | kom.fort**

**M.Sc. Luisa Terres | p+t**

**Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t**

Dieser Bericht wurde von der ARGE Freier Wohnbau unterstützt.

2019

**kom.fort**

Beratung für barrierefreies Bauen und Wohnen

**p+t**

PLANUNG FORSCHUNG  
LANDSCHAFT · STADT · FREIRAUM



## Inhalte

Tabellen .....	3
Abkürzungen .....	3
1 Einleitung.....	1
1.1 Anlass und Ziel .....	1
1.2 Bedarfsermittlungsverfahren .....	2
1.3 Bundesweite Trends: Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und Rollstuhlwohnungen .....	3
2 Kurzgefasst.....	5
2.1 Ergebnisse.....	5
2.2 Schlussfolgerungen .....	6
3 Auswertung der Umfrage .....	7
3.1 Die Umfrage .....	7
3.2 Soziodemographisches Profil.....	7
3.3 Aktuelle Wohnsituation .....	9
3.4 Zufriedenheit mit der Wohnsituation.....	11
3.5 Wünsche an die R-Wohnung .....	14
3.6 Individuelle Anforderungen und Wünsche.....	23
3.7 Wohnort: Aktuell und Wunsch.....	26
3.8 Blick auf ausgewählte Stadtteile .....	29
4 Bestand und weitere Planungen .....	34
4.1 Bestand und aktuelle Bautätigkeit / Planung .....	34
4.2 Wohnort: Aktuell und Wunsch als Kartendarstellung.....	34
4.3 Angebot und Nachfrage in den Stadtteilen insgesamt.....	35
5 Kurz- bis mittelfristiger Bedarf .....	36
5.1 Aktueller Bedarf .....	37
6 Bremer Ansatz für mehr R-Wohnungen .....	39
7 Literatur .....	41
8 Anhang .....	42

**Abbildungen**

Abbildung 1: Alter der Teilnehmenden .....	7
Abbildung 2: Geschlecht der Teilnehmenden.....	8
Abbildung 3: Schwerbehindertenausweis.....	8
Abbildung 4: Nutzung von Gehhilfen in Wohnung .....	9
Abbildung 5: Anzahl der Haushaltsmitglieder .....	10
Abbildung 6: Anzahl der bewohnten Zimmer.....	10
Abbildung 7: Wohnungsgröße.....	11
Abbildung 8: Wohnungsgröße je nach Eigentumsform.....	11
Abbildung 11: Zufriedenheit mit der Wohnung, Vergleich Eigentumsform .....	12
Abbildung 9: Zufriedenheit mit der Wohnung, Vergleich alle Teilnehmenden und Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch .....	12
Abbildung 10: Zufriedenheit mit der Wohnung - Vergleich Gruppe der Nichtsuchenden und der Suchenden.....	13
Abbildung 12: Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation, Auswahl: Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch .....	13
Abbildung 13: Auf Suche nach R-Wohnung .....	14
Abbildung 14: Wunsch der Wohnform, Vergleich alle Teilnehmenden und Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch .....	15
Abbildung 15: Vorstellbare Warmmiete .....	15
Abbildung 16: Wohnberechtigungsschein - Vergleich alle Teilnehmenden und Auswahl derjenigen mit R-Wohnungswunsch.....	17
Abbildung 17: Veränderungswünsche Wohnungsgröße.....	21
Abbildung 18: Veränderungswunsch Zimmeranzahl .....	22
Abbildung 19: Aktueller Stadtteil .....	26
Abbildung 20: Aktueller Stadtteil – Vergleich alle Teilnehmenden und Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch .....	27
Abbildung 21: Wunschstadteile - Vergleich zwischen allen Teilnehmenden und denen mit R-Wohnungswunsch .....	29
Abbildung 22: Zufriedenheit mit der Wohnsituation aller Personen, die nach Findorff ziehen wollen .....	31
Abbildung 23: Findorff - Gewünschte Zimmerzahl.....	32
Abbildung 24: Findorff - Gewünschte Wohnungsgröße .....	32
Abbildung 25: Findorff - Gewünschte Eigentumsform .....	33

## Tabellen

Tabelle 1: Wunsch der Eigentumsform für R-Wohnung.....	14
Tabelle 2: Wunschwohnungsgröße und vorstellbare Warmmieten.....	16
Tabelle 3: Gewünschte Zimmergröße und Wohnungsgröße .....	17
Tabelle 4: Aktuelle Haushaltsgröße und gewünschte Wohnungsgröße.....	18
Tabelle 5: Aktuelle Haushaltsgröße und gewünschte Wohnungsgröße.....	19
Tabelle 6: Wohnungsgröße laut Wohnberechtigungsschein und gewünschte Wohnungsgröße ....	19
Tabelle 7: Korrelation zwischen Wohnungsgröße laut WBS und gewünschter Wohnungsgröße...	20
Tabelle 8: Aktuelle Wohnungsgröße im Vergleich zur gewünschten Wohnungsgröße .....	20
Tabelle 9: Aktuelle Zimmeranzahl im Vergleich zur gewünschten Zimmeranzahl.....	21
Tabelle 10: Aktuelle Zimmeranzahl und gewünschte Zimmeranzahl .....	22
Tabelle 11: Geclusterte individuelle Wünsche.....	25
Tabelle 12: Wunschstadtteile .....	28
Tabelle 13: Zufriedenheit der Wohnsituation der Personen, die in Burglesum wohnen .....	30
Tabelle 14: Findorff - Gewünschte Wohnungsgröße und vorstellbare Warmmiete .....	33
Tabelle 11: R-Wohnungen in den Bremer Stadtteilen - Bestand und Bau/Planung .....	34

## Abkürzungen

aG	außergewöhnliche Gehbehinderung
AVIB	Amt für Versorgung und Integration
BremLBO	Bremische Landesbauordnung
LBB	Landesbehindertenbeauftragter
R-Wohnung	Rollstuhl-Wohnung
SUBV	Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
WBS	Wohnberechtigungsschein
ZFW	Zentrale Fachstelle Wohnen





# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass und Ziel

Im Hinblick auf den rollstuhlgerechten Wohnungsbau wurde im Rahmen der Erarbeitung des Landesaktionsplans zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention im Land Bremen folgende Maßnahme aufgenommen:

Maßnahmen	Federführung	Zeitraumen der Umsetzung
	Weitere Beteiligte	Land / Stadt
Einführung einer verbindlichen Quote uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen in die BremLBO.	Senator für Umwelt, Bau und Verkehr	Im Rahmen der anstehenden Novelle der BremLBO, beginnend in 2015
		Land

Im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung (BremLBO) war die Einführung einer verbindlichen Quote für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen geplant. In einer, vom Landesbehindertenbeauftragten und kom.fort veranstalteten Fachdiskussion im Rahmen der Anhörung zur Novellierung der BremLBO wurde dieses Vorhaben, insbesondere von der Wohnungswirtschaft und der Architekten- / Ingenieurkammer, aber auch von den unteren Bauaufsichtsbehörde Bremen-Stadt, kontrovers diskutiert.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurde von Seiten der senatorischen Behörde vorgeschlagen, dass von den nach § 50 Absatz 1 Satz 1 und 2 barrierefrei herzustellenden Wohnungen in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine und bei mehr als zwanzig Wohnungen mindestens zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen.

Während eines Gesprächs zum Entwurf zur Änderung der Bremischen Landesbauordnung zwischen dem Landesbehindertenbeauftragten, der Arbeitsgemeinschaft der freien und privaten Wohnungsunternehmen, der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft sowie des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr am 8. September 2017 regte die Wohnungswirtschaft anstelle der aufgeführten Quote erneut eine freiwillige Selbstverpflichtung an. Bei Einführung der Quote bestehen Bedenken hinsichtlich einer Überversorgung von R-Wohnungen, zumal an ungeeigneten Standorten oder in Stadtteilen mit offensichtlich wenigen Bedarfen.

In die BremLBO soll langfristig trotzdem die Regelung aufgenommen werden, dass von den nach § 50 Absatz 1 Satz 1 und 2 barrierefrei herzustellenden Wohnungen in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine und bei mehr als zwanzig Wohnungen mindestens zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen. Die Regelung wird jedoch bis zum 1. Januar 2021 ausgesetzt. Bis dahin erfolgt eine Selbstverpflichtung seitens der Wohnungswirtschaft, welche vorsieht, dass diese unterstützend gemeinsam abgestimmt mit dem Landesbehindertenbe-

auftragten, dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie weiteren relevanten Akteuren den Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen in Bremen mit dem Ziel ermittelt, in der Folge nachfragegerecht zu bauen.

Dafür hat die Wohnungswirtschaft entschieden, mit dem Verein kom.fort und dem Landesbehindertenbeauftragten zusammenzuarbeiten. Folgende zu bearbeitende Handlungsfelder wurden seitens der Gesprächsteilnehmer\*innen benannt:

1. Bedarfsermittlung
2. Systematische Abarbeitung der Nachfrage an rollstuhlgerechten Wohnungen
3. Schaffung eines Verfahrens für die Vergabe von frei werdenden rollstuhlgerechten Wohnungen an Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Das Konzept dazu entwickelt kom.fort in enger Kooperation mit: Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Landesbehindertenbeauftragter, Wohnungswirtschaft, Zentrale Fachstelle Wohnen.

## 1.2 Bedarfsermittlungsverfahren

### Umfrage zum Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen

Ziel der Umfrage ist es, möglichst viele Personen in der Stadt Bremen (Bremen Stadt und Bremen-Nord) zu erreichen, die auf einen Rollstuhl in ihrer Wohnung angewiesen sind.

Von kom.fort wurde zusammen mit dem Büro protze+theiling (p+t) ein Fragebogen entwickelt. Dieser Fragebogen-Entwurf wurde zunächst mit den Beteiligten diskutiert, daraufhin in einem Pre-Test mit Menschen mit Beeinträchtigung getestet.

Der Fragebogen befindet sich im Anhang. Ziel war es, die Nachfrage möglichst stadteilbezogen und entlang von vergleichbaren Kriterien (Mietniveau, Wohnungsgrößen, Infrastruktur z.B. für Kinder etc.) abbilden zu können.

Im August 2018 wurde er online gestellt (als Online Fragebogen) und Mitte August mit Unterstützung des Amtes für Versorgung und Integration in Papierform (Porto zahlte Empfänger) an ca. 3.300 Personen, die ein „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) im Schwerbehindertenausweis vermerkt haben, verschickt. Diesem Brief lag ein Anschreiben des AVIB sowie des LBB bei, um zu erklären, in welchen Zusammenhang die Umfrage durchgeführt wird und um zu vermeiden, dass der Eindruck entsteht, Wohnungsprobleme könnten kurzfristig gelöst werden.

Außerdem haben viele Institutionen wie die Landesarbeitsgemeinschaft Selbsthilfe behinderter Menschen (LAGS), Selbstbestimmt Leben (SL), u.a. den Erhebungsbogen, den Link zum Online-Fragebogen und die Infos zum Projekt über ihre Verteiler verbreitet.

Parallel dazu wurde ein Begleitgremium R-Wohnungen ins Leben gerufen. Vertreten in diesem Beirat sind sowohl die Auftraggeber dieser Studie, die LAGS, Forum barrierefreies Bremen, die Seniorenvertretung, die ZFW, der SOVD, sowie der Landesbehindertenbeauftragte.

Um eine größtmögliche Aufmerksamkeit und Resonanz zu erzeugen wurde parallel dazu eine Postkarte als Infolyer entwickelt und vom Büro des Landesbehindertenbeauftragten großflächig verteilt. Außerdem wurden Presseartikel in Mieterzeitungen und anderen Organen veröffentlicht.

Durch diese gezielte Öffentlichkeitskampagne wurde erreicht, dass knapp 700 Personen an der Umfrage teilgenommen haben.

## Analyse der akuten Nachfrage

Dem Fragebogen war ein Kontaktformular angehängt, welches separat an kom.fort geschickt werden konnte. Ca. 150 Personen haben diesen Bogen zurückgeschickt und den Wunsch nach einer konkreten Beratung bzw. den Bedarf an einer R-Wohnung geäußert.

Diese Suchanfragen werden in einer Extra Übersicht erfasst, die Aussagen über die Lage, die Größe und die Personenanzahl enthält. Im nächsten Schritt werden diese Anfragen noch einmal telefonisch konkretisiert. Etwa 60 Gesuche sind am Ende dieses Verfahrens für Bremen vorhanden und werden an die Wohnungsanbieter übermittelt und besprochen, um gezielte Vermittlungen zu ermöglichen.

## Bestandsermittlung

Da sowohl beim Bauressort als auch im Sozialressort keine verwertbaren und gesicherten Daten zu Wohnungsangeboten für behinderte Menschen vorliegen, wurde in Zusammenarbeit mit der ag-Wohnen parallel zu der Umfrage eine Anfrage zur Erhebung des Bestandes an R-Wohnungen bei allen beteiligten Wohnungsunternehmen in Bremen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Bestandsermittlung ist eine Karte von Bremen mit den Standorten der vorhandenen R-Wohnungen. Auch die aktuellen, geplanten Bauprojekte wurden erfasst und in die Übersicht eingearbeitet (siehe Anhang) und ebenfalls kartografisch dargestellt. Ältere behindertengerechte Wohnungen, die in den 60iger bis zu den 80iger Jahren gebaut wurden, sind inzwischen aus der Bindung gefallen und sind dadurch nicht mehr komplett erfasst. Gemeldet wurden uns insgesamt 290 Wohnungen, die im Bestand vorhanden oder aktuell in Planung sind. Vom Referat für Wohnungswesen beim SUBV gibt es eine Liste der R-Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau von 1990 bis 2013. Hier sind 67 R-Wohnungen gelistet, davon sind 25 Wohnungen als Altenwohnungen gelistet. Die übrig bleibenden 42 Wohneinheiten entsprechen in Teilen den von der Wohnungswirtschaft genannten Wohnungen. Offenbar wurde ein Großteil der vorhandenen R-Wohnungen vor 1990 bzw. nach 2013 gebaut. Weiter ist es möglich, dass die Wohnungsbaugesellschaften einzelne Wohnungen nicht mehr im Bestand haben.

Seit August 2018 erfolgt eine Erfassung der barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen bei der Genehmigungsbehörde beim SUBV. Die aktuelle Auswertung ergibt, dass seit August 2018 insgesamt 72 barrierefreie Wohnungen genehmigt wurden und davon 38 Wohnungen rollstuhlgerechte Wohnungen („R“-Standard) waren. Von den 72 barrierefreien Wohnungen handelt es sich bei 30 Wohnungen um sog. Micro-Appartements und wiederum davon sind 16 zusätzlich rollstuhlgerecht. Das bedeutet, dass seit August 2018 monatlich etwa 4 neue R-Wohnungen genehmigt wurden, das würde auf ein Jahr gerechnet 48 genehmigte R-Wohnungen / Jahr bedeuten. In laufenden Genehmigungsverfahren sind seit August 2018 weitere 134 barrierefreie Wohnungen registriert (22 Wohnungen anteilig rollstuhlgerecht ohne Micro-Appartements). Damit scheint sich der Trend auch für die weiteren Genehmigungen leicht abgeschwächt fortzusetzen.

## 1.3 Bundesweite Trends: Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und Rollstuhlwohnungen

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist die Forderung nach mehr altersgerechten und barrierefreien Wohnungen bundesweit und von vielen Seiten der Gesellschaft ein wichtiges Anliegen. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich fast 20 Millionen Menschen in Deutschland leben, die über 67 Jahre alt sind, davon sind dann 6,2 Millionen Menschen über 80 Jahre alt. Laut einer Studie vom Institut Prognos werden bis 2030 ca. 3,6 Millionen Wohnungen benötigt, die altersgerecht bzw.

barrierefrei sind. Wie hoch der Anteil von R-Wohnungen dabei sein sollte, ist bisher nicht definiert. Geht man aber davon aus, dass immer mehr Menschen zuhause gepflegt werden, ist die Notwendigkeit R-Wohnungen vorzuhalten auf jeden Fall gegeben. Bereits seit einigen Jahren sind barrierefreie, kleine Wohnungen ein wichtiges Marktsegment. Aber auch größere R-Wohnungen werden zukünftig wahrscheinlich immer mehr nachgefragt.

Zu beachten ist dabei auch, dass bundesweit pro Jahr etwa 1,8 % mehr Menschen als Schwerbehinderte anerkannt werden; übertragen auf Personen, die ein „aG“ im Schwerbehindertenausweis haben, würde dies für Bremen für den Zeitraum 2019 bis 2020 zu einer Steigerung von etwa 130 weiteren, anerkannten schwerbehinderten Menschen mit „aG“ im Ausweis führen. Dieses Merkmal weist auf eine außergewöhnliche Gehbehinderung hin und lässt vermuten, dass die Person ständig oder mittelfristig auf ein Hilfsmittel (z.B. Gehstützen, Rollator oder Rollstuhl) angewiesen ist. Die genaue Anzahl derjenigen, die tatsächlich einen Rollstuhl innerhalb der Wohnung nutzen und somit eine R-Wohnung brauchen, ist nicht zu ermitteln. Es ist aber davon auszugehen, dass sich der Bedarf in Anlehnung an die demografische Entwicklung (s.o.) stärker entwickeln wird.

Es ist also bundesweit von einem grundsätzlichen Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen und dementsprechend auch von R-Wohnungen auszugehen. Neu gebaute Wohnungen sollten daher im Hinblick auf einen wachsenden Bedarf barrierefrei ausgeführt werden, ebenso wichtig sind aber auch geeignete Umbau- oder Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit oder eingeschränkter Barrierefreiheit im Bestand. Rollstuhlgerechte Wohnungen sind hier selbstverständlich zu einem gewissen Anteil mit zu errichten.

### Stadtteilbezug

Grundsätzlich genießen aber nicht nur Menschen mit Behinderungen, sondern alle Altersgruppen barrierefreie Ausstattungen. Insbesondere für das Wohnen älterer Menschen sollte ein Mix aus kleinen Miet- und Eigentumswohnungen, gut ausgestattetem Wohnraum, betreutem Wohnen und vereinzelt Wohngruppen angestrebt werden. Für die Umsetzung von R-Wohnungen sind die Stadt- und Ortsteile, die eine gute Nahversorgung bieten, besonders gut geeignet. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 Jahren besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies ab 75 Jahren deutlich an, meist aus gesundheitlichen Gründen.

Die Altersstruktur in Bremen zeigt im Vergleich von 2012 und 2016 eine stabile Größenordnung für die Altersgruppe der 65-80-Jährigen. Bei den Hochaltrigen (über 80 Jahre) gibt es von 2012 bis 2016 eine Zunahme von absolut 3.400 Personen (11,2%). Die Altersstruktur auf Ortsteilebene weist vor allem für Habenhausen, Neue Vahr Südwest und Grolland Anteile der über 65-Jährigen von mehr als 30 Prozent aus (vgl. SUBV 2019).

Da alle Stadtteile einen Anteil älterer Menschen und einen Anteil von Menschen mit Beeinträchtigungen aufweisen, die zumeist in hohem Maße auf das unmittelbare Wohnumfeld angewiesen sind, kommt der bremischen Struktur mit vielen Stadtteilzentren eine wichtige Bedeutung für die Lebensqualität in der Stadt zu. Dem Ansatz, die Infrastrukturen und räumlichen Strukturen für diese Personengruppen zu erhalten bzw. zu stärken und bezogen z.B. auf eine durchgängige Barrierefreiheit auch im öffentlichen Raum weiter zu entwickeln, kommt daher im Kontext der Überlegungen zu geeigneten und nachgefragten Standorten für R-Wohnungen eine hohe Bedeutung zu.

## 2 KURZGEFASST

### 2.1 Ergebnisse

Die Auswertung der Umfrage, an der sich mehr als 20 Prozent der befragten Menschen mit einem „aG“ im Schwerbehindertenausweis beteiligt haben und damit wahrscheinlich auf eine rollstuhlge-rechte Wohnung (R-Wohnung) angewiesen sind, ergibt folgende zentrale Ergebnisse:

1. In (fast) allen Bremer Stadtteilen wohnen Menschen, die auf eine R-Wohnung angewiesen sind. Und fast alle Stadtteile werden auch als Wunschstandorte für eine Wohnung genannt. Dabei gibt es aber große Unterschiede bei der aktuellen Verteilung wie bei der Häufigkeit im Wohnungswunsch.
2. Mit 7,5 % aller Befragten (das sind etwa 50 Personen) ist Obervieland der am häufigsten ge-nannte Stadtteil als aktueller Wohnstandort. Burglesum, Vegesack, Horn und die Neustadt sind die weiteren Stadtteile, in denen 50 bis 43 Personen wohnen. Bei den gewünschten Stadtteilen werden Findorff, Walle, Schwachhausen sowie anteilig etwas geringer Neustadt, Östliche Vor-stadt, und Vegesack am häufigsten genannt. Der „zweite Ring der Stadterweiterung“ mit Stadt-teilen wie Obervieland, Horn-Lehe oder Blumenthal ist als Wunschstandort für eine R-Woh-nung insgesamt weniger nachgefragt als es die aktuelle Wohnsituation ausdrückt. Von daher sind vor allem in den nachgefragten, gewünschten Stadtteilen des „ersten Rings“ möglichst viele R-Wohnungen bei Neubauvorhaben oder durch Bestandsanpassungen herzustellen, während im „zweiten Ring“ auch bei hoher Neubautätigkeit der Bedarf an R-Wohnungen nicht so hoch ist.
3. Die Größe der aktuell nachfragenden Haushalte liegt schwerpunktmäßig bei 1 bis 3 Personen (etwa 75 Prozent). Es gibt aber auch größere Haushalte mit Bedarf an einer R-Wohnung. Dem-entsprechend sind vor allem 2 bis 3 Zimmer-Wohnungen in einer Größe von 50 bis 90 qm ge-wünscht, aber auch einige größere Wohnungen (etwa ein Drittel).
4. Die Frage nach gewünschten Wohnungsgrößen und den finanzierbaren Kosten der Unterkunft ist dabei im Einzelfall zu klären.
5. Es gibt auch den Wunsch nach einer Verkleinerung des Wohnraums.
6. Nach einer erneuten Kontaktaufnahme Anfang 2019 haben etwa 60 Menschen, die an der Um-frage teilgenommen haben, einen kurzfristigen Umzugsbedarf angemeldet. 27 % davon su-chen eine R-Wohnung mit Wohnberechtigungsschein, d.h. ein Viertel der zu bauenden oder umzubauenden Wohnungen sollte die entsprechenden Mietobergrenzen nicht überschreiten.
7. Etwa 33 Prozent der Menschen, die sofort einen Umzug wünschen, sind mit Ihrer Wohnung zu-frieden, würden also beim Umzug eventuell eine für Menschen im Rollstuhl geeignete Woh-nung frei machen. Da sicher nicht alle Wohnungen passend oder geeignet sein werden, wird davon ausgegangen, dass 25 Prozent der frei werdenden Wohnungen wieder gut nutzbar sind (das sind etwa 45 Wohnungen). Insgesamt werden also mindestens 125 neue R-Wohnungen benötigt.  
Ein oberer Wert der neu benötigten R-Wohnungen ergibt sich aus der Unzufriedenheit von 26 Prozent der übrigen 499 Teilnehmenden mit ihrer Wohnung. Danach sind weitere 130 Woh-nungen nötig. Also werden maximal ca. 255 Wohnungen benötigt.



Je nachdem, wie eng der Wohnungsmarkt für R-Wohnungen bleiben soll, liegt die Spanne neu zu errichtender R-Wohnungen zwischen 125 bis 255 R-Wohnungen.

8. Der Schwerpunkt der Bedarfe an R-Wohnungen liegt eindeutig bei bezahlbaren Mietwohnungen, im Sinne einer sozial geförderten Wohnung.

## 2.2 Schlussfolgerungen

Es sind nachfolgende Ansätze zu Steuerung, optimierter Vergabe, Förderung, Grundrissoptimierungen und Öffentlichkeitsarbeit als eine Diskussionsgrundlage für ein abzustimmendes Konzept denkbar.

1. In fast allen Stadtteilen sind Neubauwohnungen gemäß den festgestellten Bedarfen zu projektieren. Die Bedarfe liegen im Minimum bei einer Wohnung bis zu maximal 13 Wohnungen in den Stadtteilen. Das Minimum sollte in den nächsten 5 Jahren erreicht werden. Mehr Wohnungen in nachgefragten Stadtteilen könnten Wohnungen in benachbarten Stadtteilen substituieren, mittelfristig sind aber weitere R-Wohnungen (bis zu 255 Wohnungen) nötig, um einen Wohnungsmarkt herstellen zu können.
2. Es sollte zusammen mit dem SUBV ein 10-Jahres-Programm für den Bau von R-Wohnungen im Kontext von Stadtentwicklungsmaßnahmen und Programmen (Soziale Stadt, WIN, Städtebauförderungen) aufgelegt werden.
3. Es soll mittelfristig eine möglichst umfassende Bestandsübersicht durch das Melden von R-Wohnungen (Neubau und Bestand) bei einer zentralen Stelle (SUBV) hergestellt werden.
4. Das Portal der agWohnen für Wohnungsangebote ([www.barrierefrei-wohnen-bremen.de](http://www.barrierefrei-wohnen-bremen.de)) ist zu optimieren und besser zu positionieren (z.B. auf [www.bremen.de](http://www.bremen.de)).
5. Wohnungen im Bestand sollten entweder für die behinderten Bewohner\*innen direkt angepasst bzw. umgebaut werden (und damit ein Umzug ggf. unnötig werden) oder es werden freie Wohnungen im Bestand identifiziert, die sich mit wenig Aufwand barrierefrei anpassen lassen. Dies ist besonders sinnvoll bei Wohnungen für größere Familien, die aktuell weder im Neubau noch im Bestand passende R-Wohnungen vorfinden.
6. Freiwerdende R-Wohnungen im Bestand sollten kurzfristig von allen Wohnungsbaugesellschaften der agWohnen an kom.fort gemeldet werden, um möglichst direkt eine Vermittlung über kom.fort einleiten zu können. Dabei sollte eine Abstimmung mit der ZFW erfolgen.
7. Die Aktivitäten im Neubaubereich können nur mittelfristig ein Angebot an R-Wohnungen schaffen. Für die 60 Personen, die akut auf der Suche sind, sind weitere kurzfristige Lösungen zu entwickeln.
8. Es sind verschiedene Ansätze zur finanziellen Förderung von R-Wohnungen zu entwickeln und zu diskutieren.
9. „Die Bremer R-Wohnung“- Um kreative Ideen zu entwickeln und um herauszufinden, wie eine funktionale R-Wohnung jenseits aller DIN-Normen aussehen könnte, sollte ein Wettbewerb mit Studierenden des Studienganges Architektur der Hochschule Bremen durchgeführt werden.
10. Es bedarf einer Öffentlichkeitsarbeit für eine inklusive Wohnungspolitik, um die neuen Ansätze bekannt zu machen.

## 3 AUSWERTUNG DER UMFRAGE

### 3.1 Die Umfrage

Bis Ende Oktober kamen 135 online ausgefüllte und 537 handschriftlich ausgefüllte Fragebögen zurück. Das sind insgesamt 672 Rückläufe, was bei etwa 3.300 angeschriebenen Personen einer Quote von über 20 % entspricht (Zahlen AVIB, Personen mit „aG“ im Schwerbehindertenausweis). Es ist davon auszugehen, dass Personen mit Sprach-/Lernschwierigkeiten den Fragebogen prozentual weniger ausgefüllt haben. Außerdem mag es einen Überhang von Personen mit Umzugswunsch gegeben haben, da hier ein besonderes persönliches Interesse an der Umfrage und ihrer politischen Implikation vorliegt. Die Zahlen bilden daher eine momentane Bestandsaufnahme ab und können nur mit Vorbehalt genutzt werden. Die absoluten Größen der Auswertung sind in diesem Sinn immer als Mindestzahl zu verstehen.

Wenige Fragebögen waren nicht vollständig ausgefüllt. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass die Umfrage so gedruckt wurde, dass die erste Seite des Fragebogens auf der Rückseite des Anschreibens begann. Neun Teilnehmende haben dies übersehen und daher die erste Seite (persönliche Daten) nicht ausgefüllt. Sechs Teilnehmende der Online-Umfrage haben diese nicht beendet, obwohl sie angegeben haben, dass sie auf der Suche nach einer R-Wohnung sind.

Für die Auswertung der Umfrage ergeben sich zwei Personengruppen: Diejenigen Personen, die die Frage „Sind Sie gerade auf der Suche nach einer R-Wohnung?“ mit „ja“ beantwortet haben und denjenigen, die diese mit „nein“ beantwortet haben. Hieraus ergibt sich eine Unterscheidung bei der Bewertung aller weiteren Fragen.

### 3.2 Soziodemographisches Profil

Über die Hälfte (52 %) der an der Umfrage beteiligten Rollstuhlfahrer\*innen in Bremen sind zwischen 50 und 80 Jahren alt.

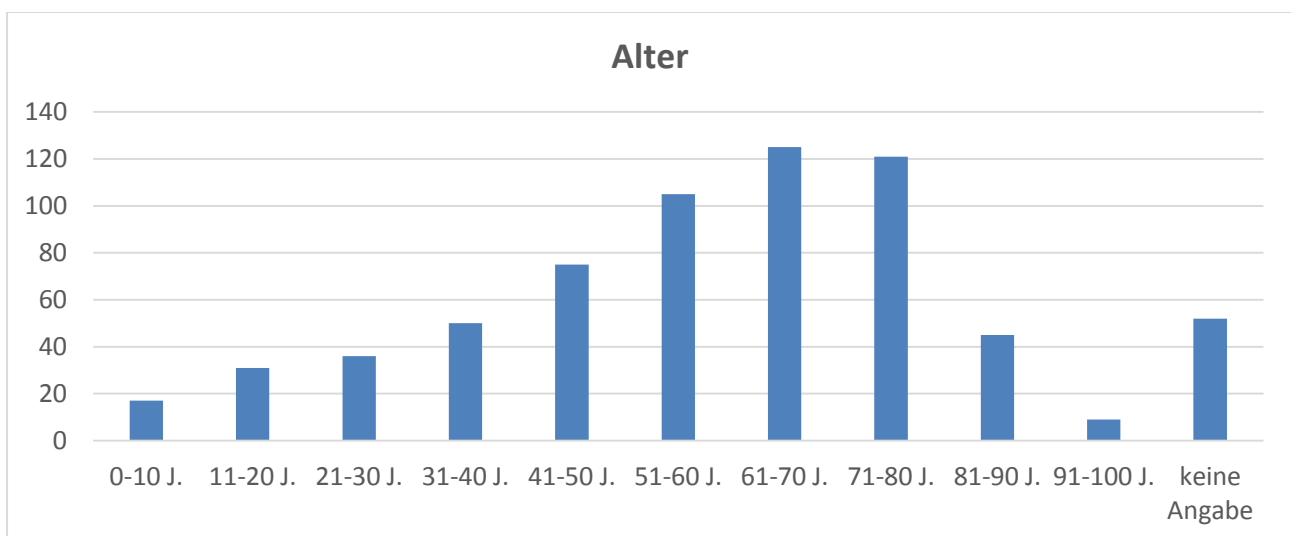


Abbildung 1: Alter der Teilnehmenden

Es gibt einen gering höheren Anteil männlicher Personen (48 % Männer zu 44 % Frauen). 1 % hat „inter/divers“ als ihr Geschlecht angegeben.

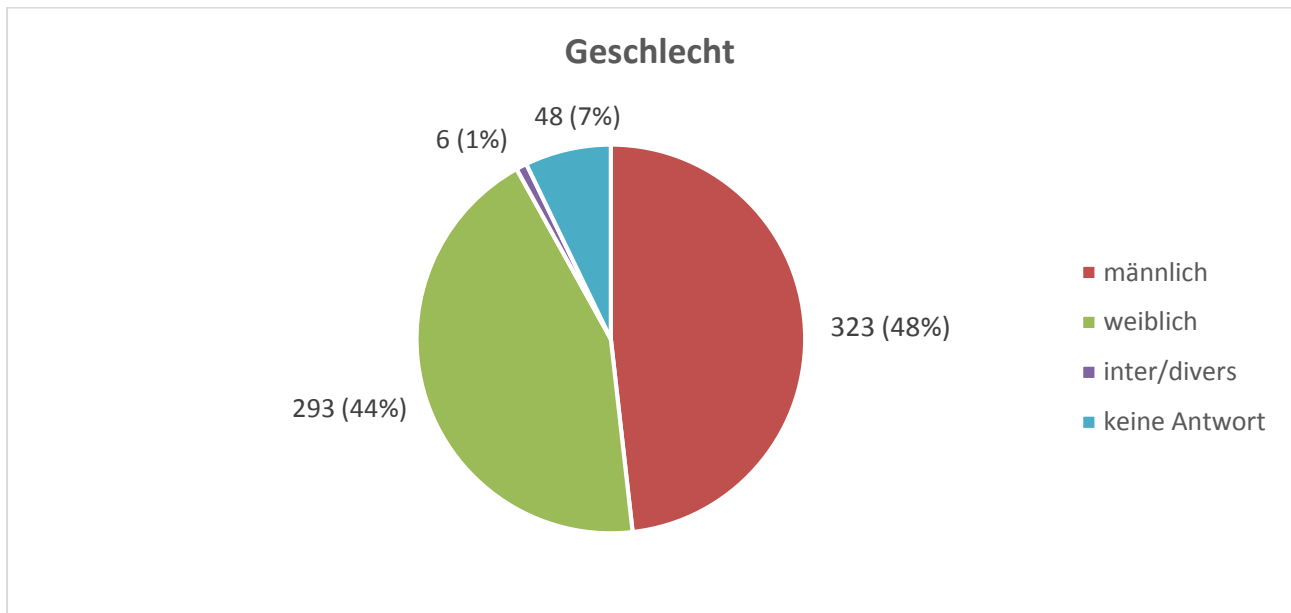


Abbildung 2: Geschlecht der Teilnehmenden

Fast alle Teilnehmenden (89 %) besitzen einen Schwerbehindertenausweis, davon haben zwei Drittel das Merkzeichen „aG“ für außergewöhnliche Gehbehinderung und 8 % ein „G“, d.h. sie sind erheblich beeinträchtigt in der Bewegungsfähigkeit.

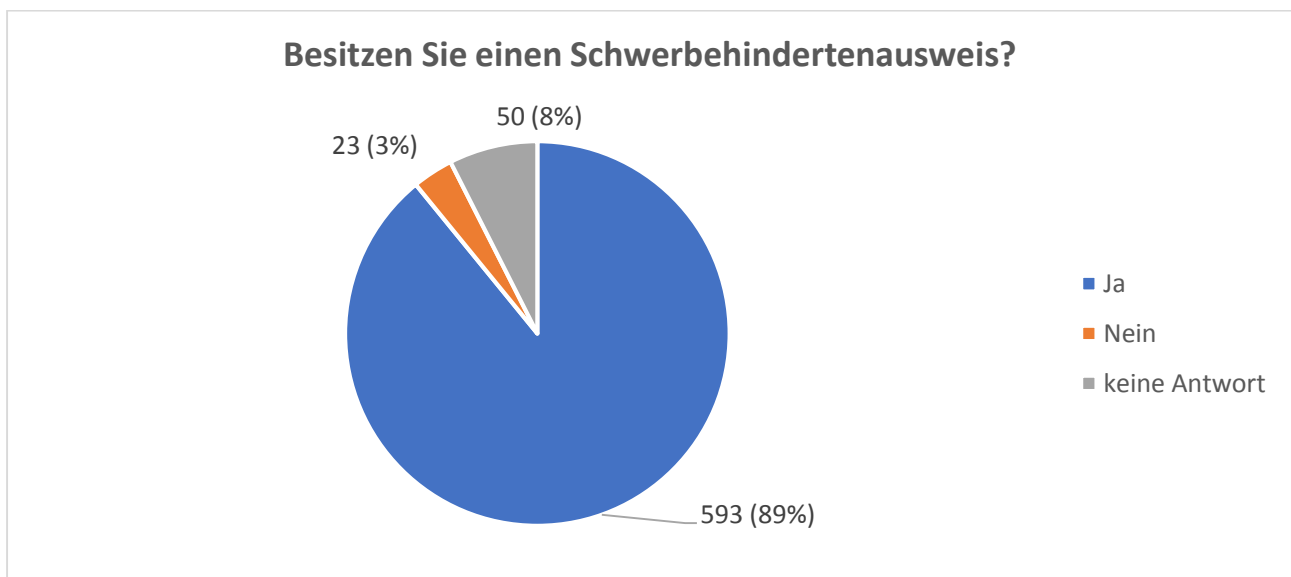


Abbildung 3: Schwerbehindertenausweis

60 % aller Teilnehmenden benutzen einen Rollstuhl in ihrer Wohnung, gefolgt von der Nutzung eines Rollators und E-Rollstuhls (jeweils 26 %). 13 % nutzen sonstige Gehhilfen wie Gehstöcke oder Krücken in der Wohnung. Bei dieser Frage war eine Mehrfachbeantwortung möglich, teilweise wer-



den mehrere Hilfsmittel benutzt. Alle Teilnehmenden an der Umfrage nutzen aber eines der Hilfsmittel, was ein Indiz dafür ist, dass die Umfrage von Menschen mit Bedarfen an R-Wohnungen beantwortet wurde.

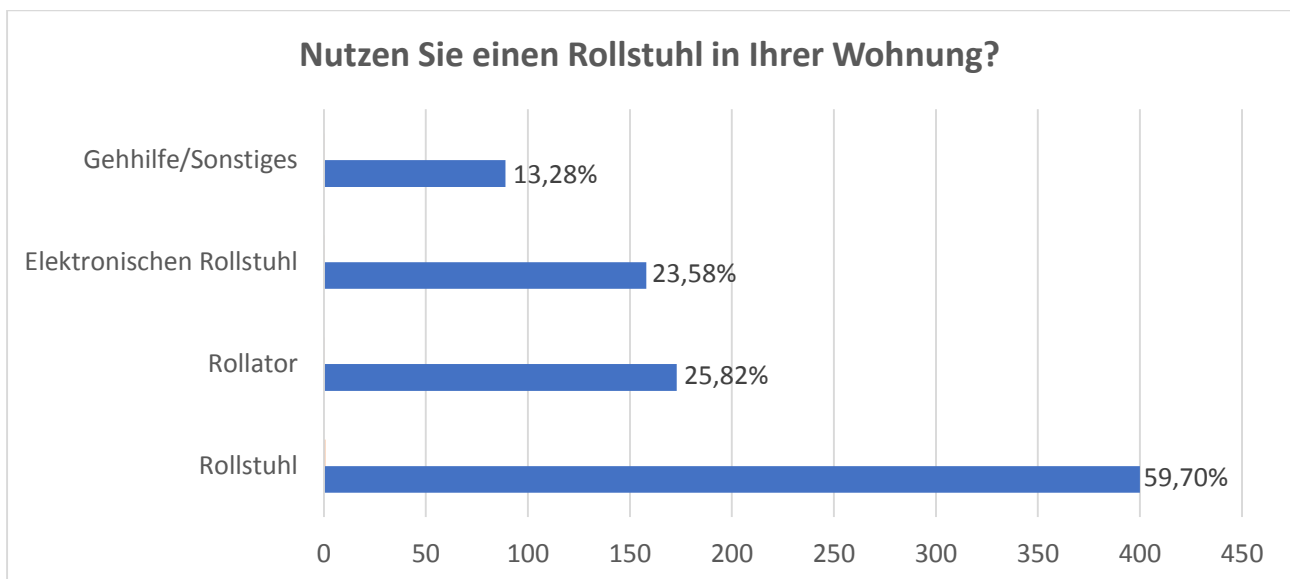


Abbildung 4: Nutzung von Gehhilfen in Wohnung (Mehrfachnennung möglich)

### 3.3 Aktuelle Wohnsituation

Die meisten Personen wohnen alleine (29,9 %), gefolgt von Wohnen mit 2 Personen (26,1 %). Nur wenige wohnen mit 4 oder mehr Personen zusammen.

Dazu passt, dass über die Hälfte aller Personen in zwei bis drei Zimmern wohnen und die meisten Wohnungen 51-60 m<sup>2</sup> groß sind. Es gibt jedoch auch viele Menschen, die in größeren Wohnungen wohnen, der Median der Wohnungsgröße beläuft sich auf 70 m<sup>2</sup>. Wohnungsgröße und die Eigentumsform der Wohnung hängen eng miteinander zusammen: Personen, die in ihrem Eigentum wohnen, wohnen in größeren Wohnungen (70-130 m<sup>2</sup>), Personen, die zur Miete wohnen, wohnen in kleineren Wohnungen (50-70 m<sup>2</sup>). Knapp ein Drittel aller Teilnehmenden wohnen in Eigentum (28,8 %), 59,1 % wohnen zur Miete und 12,1 % haben hierüber keine Angabe gemacht.

15 % verfügen über einen Wohnberechtigungsschein (die Anzahl derjenigen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, dürfte jedoch höher sein, da nicht alle davon wissen bzw. diesen nicht benötigen).

16,7 % haben angegeben, in einer besonderen Wohnform zu leben. Darunter wird z.B. Wohnen mit Service, Wohngemeinschaft oder Generationenwohnen verstanden. Es wurden auch Menschen erreicht, die in einem Pflegeheim leben und daher gar nicht der Zielgruppe der Umfrage entsprechen.

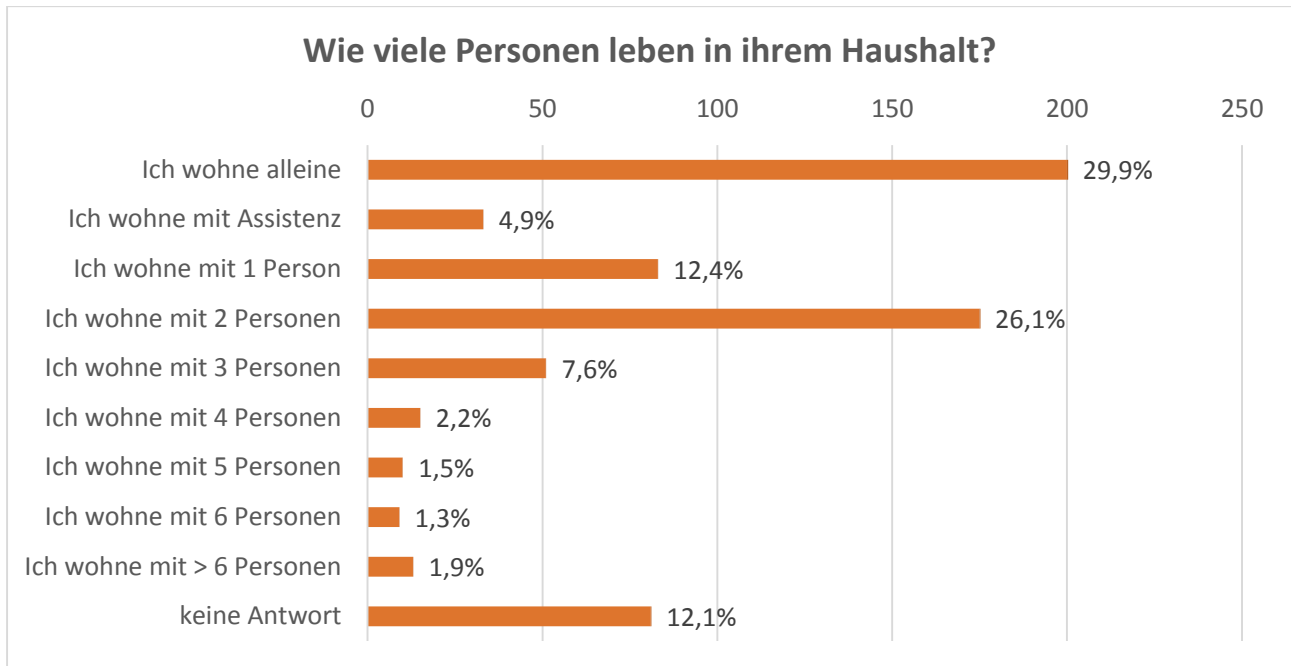


Abbildung 5: Anzahl der Haushaltsmitglieder

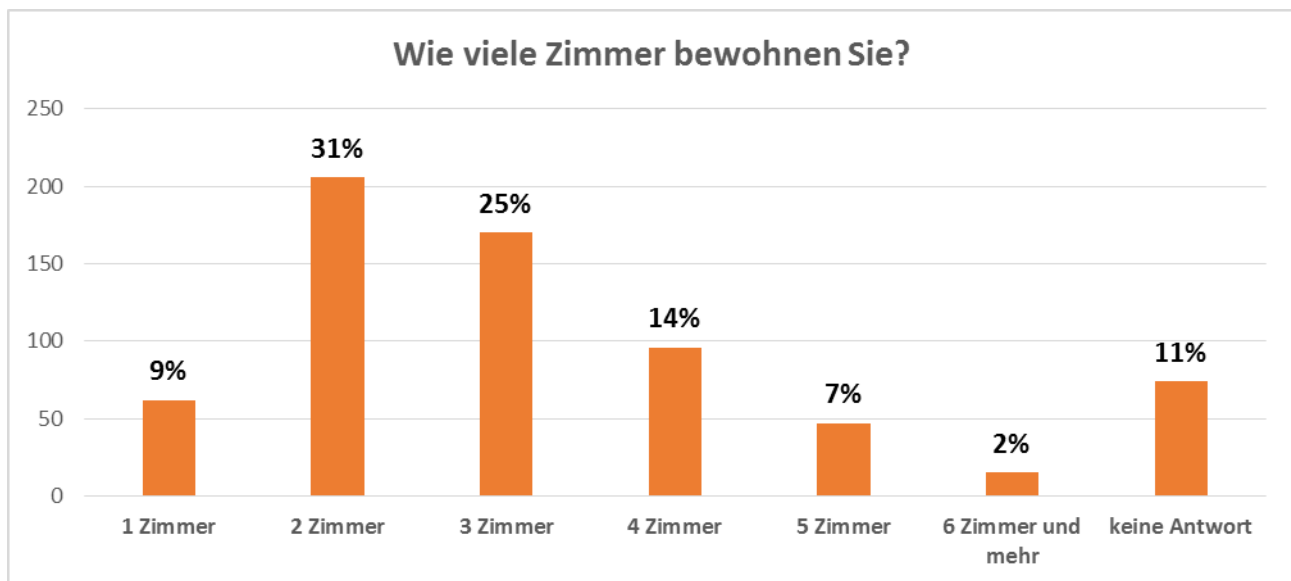


Abbildung 6: Anzahl der bewohnten Zimmer

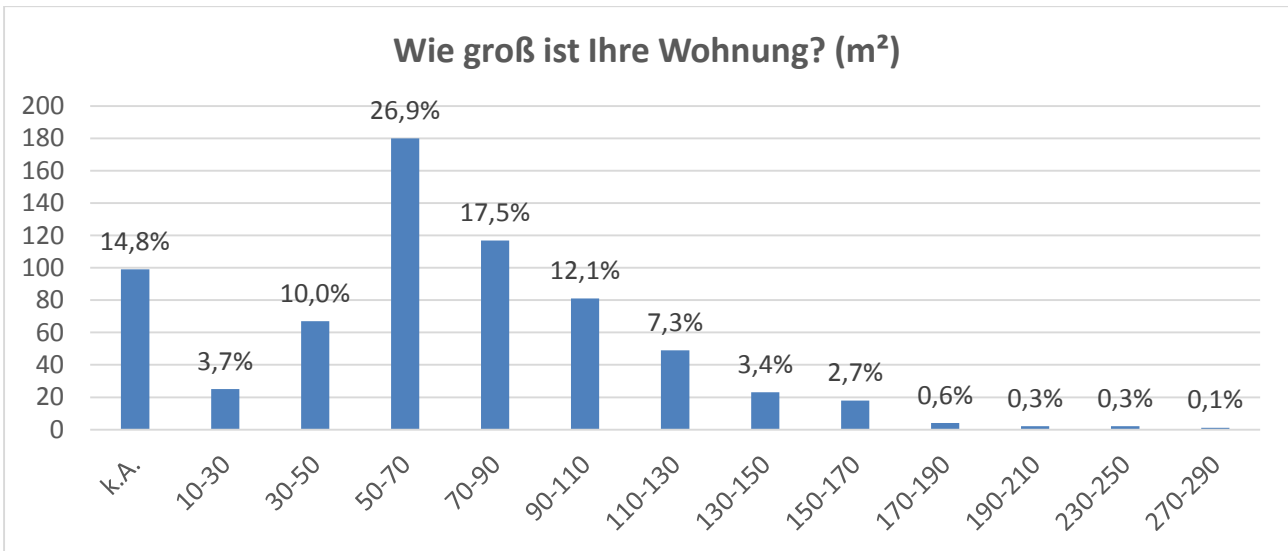


Abbildung 7: Wohnungsgröße

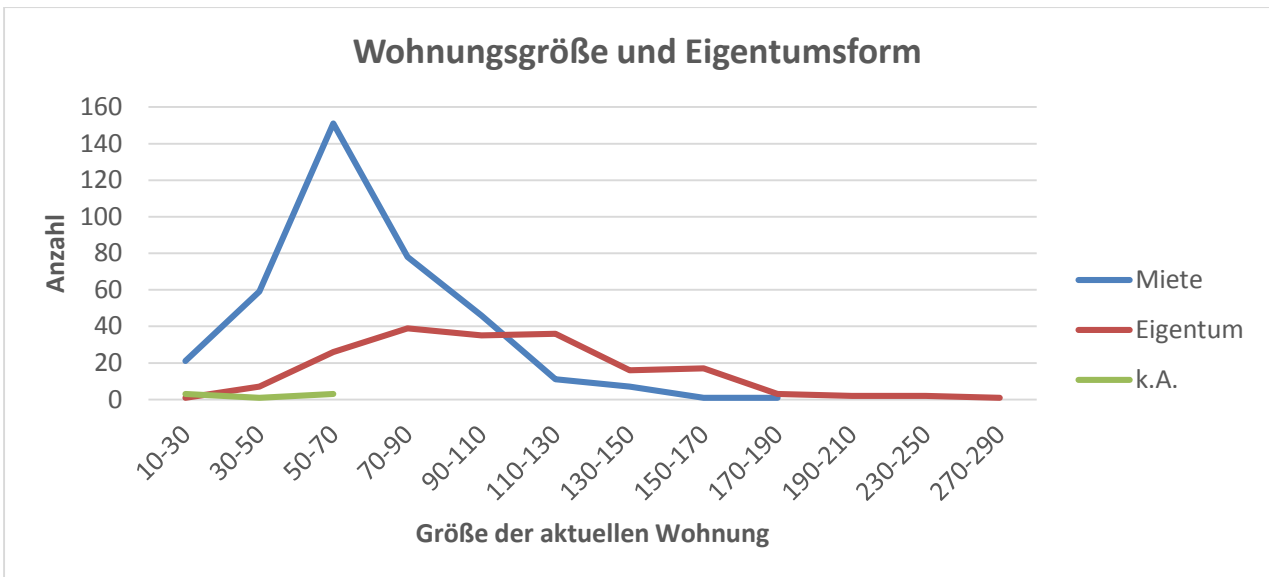


Abbildung 8: Wohnungsgröße je nach Eigentumsform

### 3.4 Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation (innerhalb der Wohnung) hängt offenbar von der Eigentumsform der vorhandenen Wohnung ab: Personen, die in Eigentum leben, sind durchschnittlich zufriedener mit der Ausstattung der Wohnung, den Bewegungsradien in Zimmern und der Nutzbarkeit der Sanitärräume. Das mag daran liegen, dass diese Wohnungen im Durchschnitt größer sind und dass die Bewohner\*innen sie sich nach ihren persönlichen Bedürfnissen gebaut oder anpassen lassen haben. So ist es nicht verwunderlich, dass weniger Personen, die im Eigentum wohnen, einen Umzugswunsch in eine R-Wohnung haben, als Personen, die zur Miete wohnen. Bei den Suchenden im Eigentum wird die Zugänglichkeit des Hauses und der Wohnung schlecht bewertet. Das ist ein Hinweis auf den auch im Eigentum hohen Anpassungsbedarf beim unmittelbaren (und wahrscheinlich auch weiteren) Wohnumfeld.

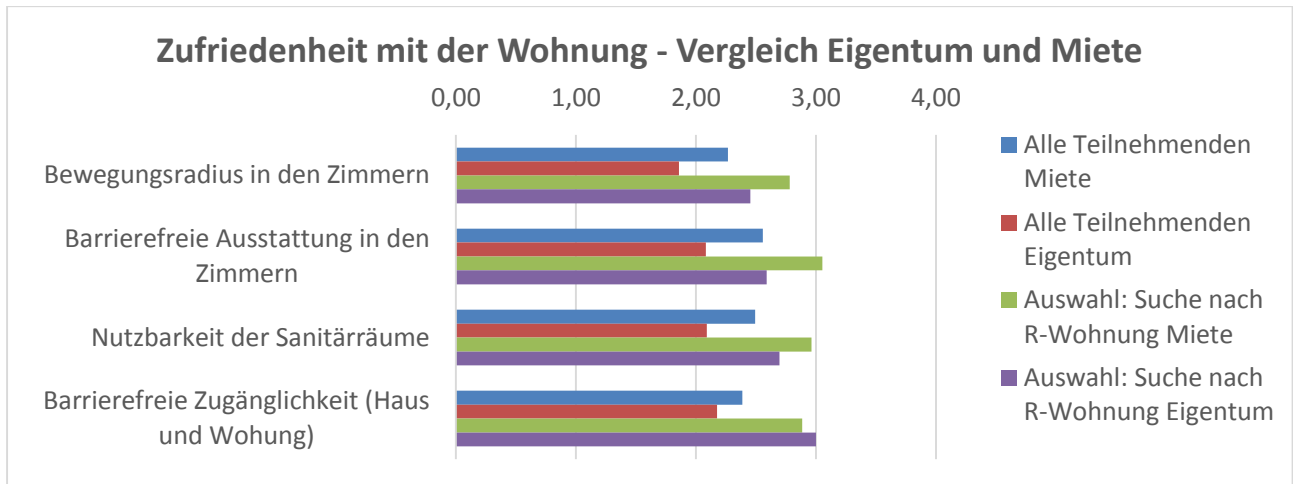


Abbildung 9: Zufriedenheit mit der Wohnung, Vergleich Eigentumsform (Mittelwerte von 1=sehr zufrieden, 2=zufrieden, 3=unzufrieden, 4=sehr unzufrieden)

Zum anderen sind Personen, die eine R-Wohnung suchen, deutlich unzufriedener mit ihrer Wohnung als alle Teilnehmenden. So liegen die Mittelwerte der Zufriedenheiten in dieser Gruppe bei knapp +0,6 im Vergleich zu allen Teilnehmenden. Konkret bedeutet das, dass die meisten Menschen mit Umzugswunsch angegeben haben, dass sie unzufrieden oder sogar sehr unzufrieden sind mit der Wohnsituation, im Gegensatz zu allen, die zufrieden oder sehr zufrieden sind. Die größte Unzufriedenheit liegt bei der Ausstattung der Zimmer, gefolgt von der Nutzbarkeit der Sanitärräume und der Zugänglichkeit der Wohnung bzw. des Hauses generell. Die große Unzufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation könnte der Hauptgrund für die Suche nach einer neuen (R-) Wohnung sein.

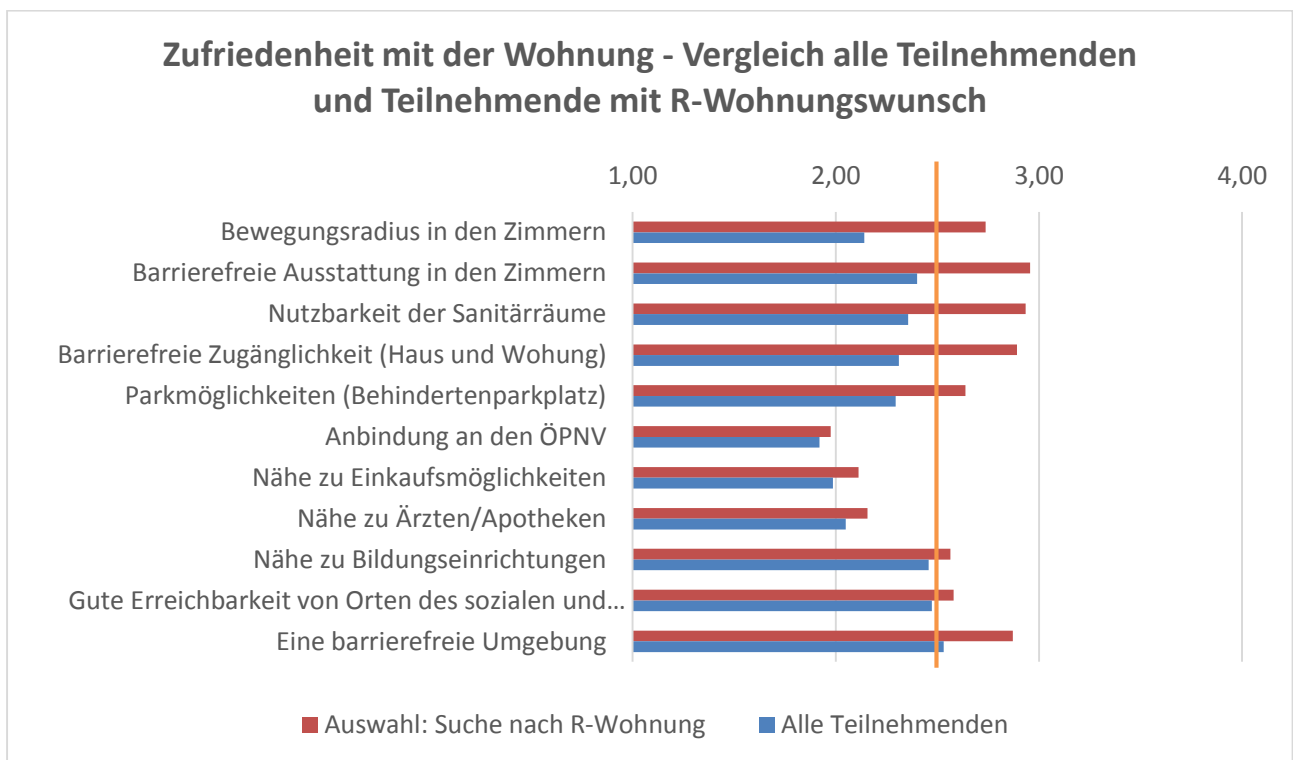


Abbildung 10: Zufriedenheit mit der Wohnung, Vergleich alle Teilnehmenden und Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch (Mittelwerte von 1=sehr zufrieden, 2=zufrieden, 3=unzufrieden, 4=sehr unzufrieden), der orangene Strich stellt die Mitte mit 2,5 dar.

In der folgenden Abbildung wurden die Gruppen der Nicht-Suchenden und der Suchenden direkt verglichen. Hier wird deutlich, wie sehr sich die Zufriedenheit mit den Gegebenheiten in der Wohnung in diesen Gruppen unterscheidet. So sind nur 39 % der Suchenden zufrieden mit dem Bewegungsradius, jedoch über 80 % derjenigen, die nicht suchen. Insgesamt sind 59 % derjenigen mit Umzugswunsch unzufrieden in ihrer Wohnung, bei denen ohne Umzugswunsch sind es dagegen nur 26 % (Mittelwerte aller Aspekte). Damit ist die Unzufriedenheit mit der Wohnung ein wesentliches Motiv für den aktuellen Umzugswunsch. Gleichzeitig verweist die Unzufriedenheit auch darauf, dass viele der von den Wohnungssuchenden bewohnten Wohnungen nicht als R-Wohnungen tauglich sind.

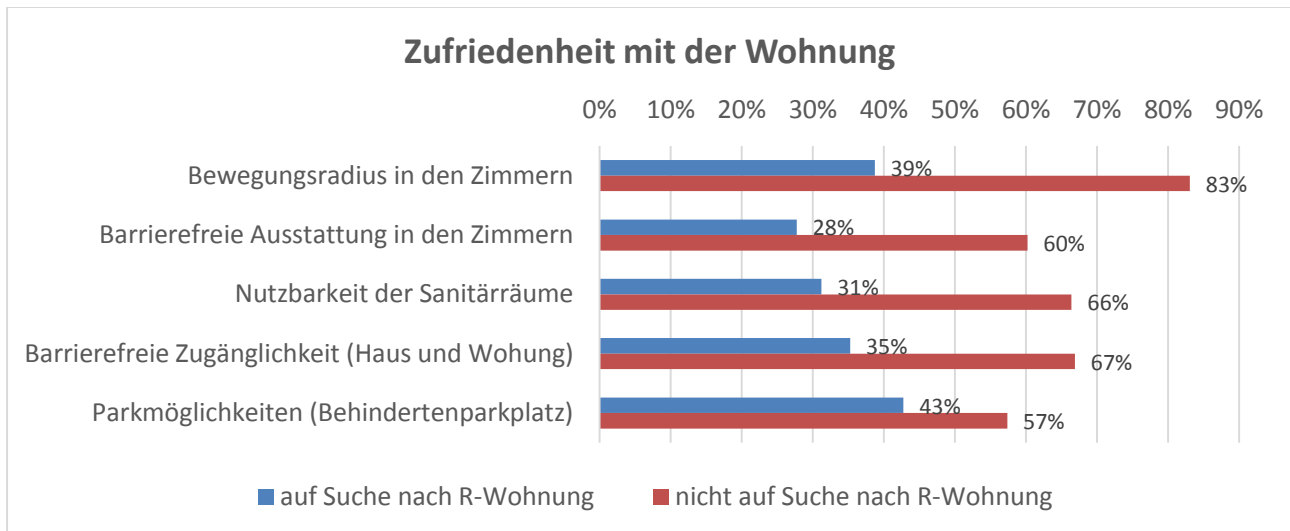


Abbildung 11: Zufriedenheit mit der Wohnung - Vergleich Gruppe der Nichtsuchenden und der Suchenden (kumulierte Ergebnisse von zufrieden und sehr zufrieden)

Die Teilnehmenden mit Umzugswunsch sind im großen Teil mit ihrem Umfeld zufrieden, etwa 20 % sieht auch hier einen Mangel, insbesondere bei der Barrierefreiheit der Umgebung.

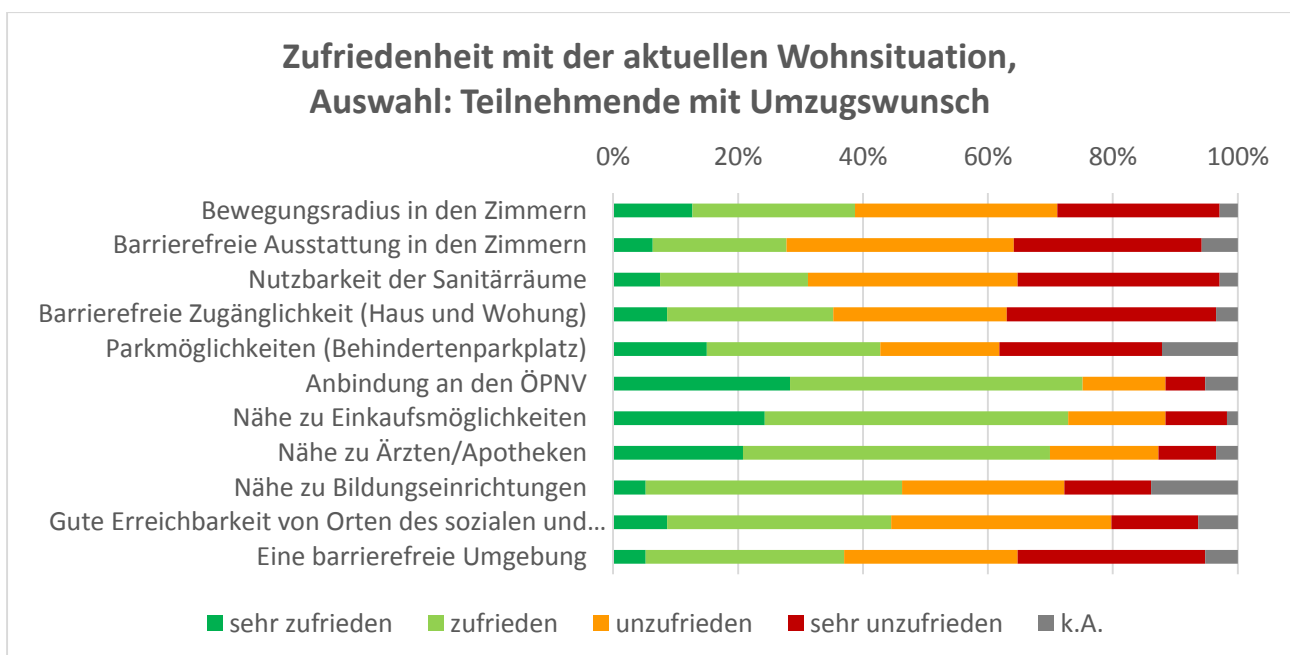


Abbildung 12: Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation, Auswahl: Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch

### 3.5 Wünsche an die R-Wohnung

Ein Viertel aller Teilnehmenden (25,8 %) ist auf der Suche nach einer R-Wohnung.

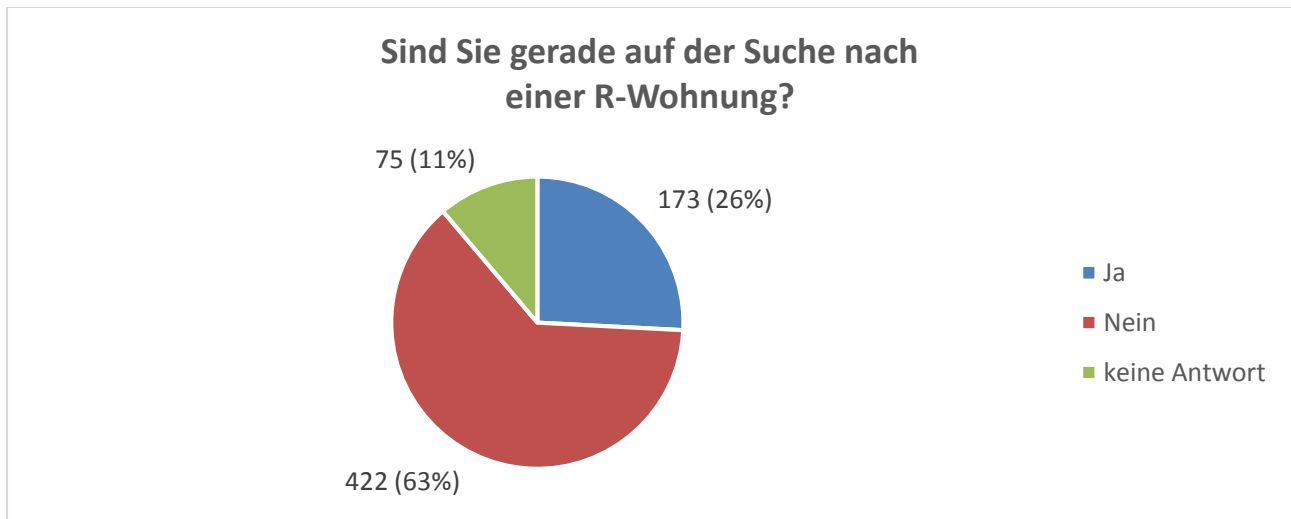


Abbildung 13: Auf Suche nach R-Wohnung

Es gibt einen deutlich größeren Wunsch nach einer R-Wohnung als Mietwohnung denn als Eigentumswohnung. Insbesondere bei den Personen, die derzeit eine R-Wohnung suchen, überwiegt der Bedarf nach einer Mietwohnung deutlich (85 %), nur 8 % sind auf der Suche nach einer Eigentumswohnung und 5 % ist es egal, ob sie zur Miete oder im Eigentum wohnen werden.<sup>1</sup> Das liegt möglicherweise an der Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation (vgl. Kapitel 3.4).

Tabelle 1: Wunsch der Eigentumsform für R-Wohnung

		Wunsch für die R-Wohnung				Gesamtergebnis
		Miete	Eigentum	Miete oder Eigentum	k.A.	
<b>Aktuell</b>	<b>Miete</b>	267	15	14	99	395
	<b>Eigentum</b>	48	49	6	89	192
	<b>k.A.</b>	30	2	1	48	81
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>345</b>	<b>66</b>	<b>21</b>	<b>236</b>	<b>668</b>
		80%	15%	5%		
<i>Auswahl: Suche nach R-Wohnung</i>						
<b>Aktuell</b>	<b>Miete</b>	120	5	7	4	136
	<b>Eigentum</b>	14	8	1	1	24
	<b>k.A.</b>	13				13
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>147</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>173</b>
		88%	8%	5%		

<sup>1</sup> Für die Prozentangaben in den jeweils letzten Zeilen (grau hinterlegt) wurden die Angaben zur Wunsch-Eigentumsform „keine Antwort“ herausgerechnet, um vergleichbare Zahlen zwischen den beiden Gruppen (alle Teilnehmenden und Teilnehmende auf Suche nach R-Wohnung) zu erlangen. Die Spalte „k.A.“ ist deshalb in grauer Schrift dargestellt.

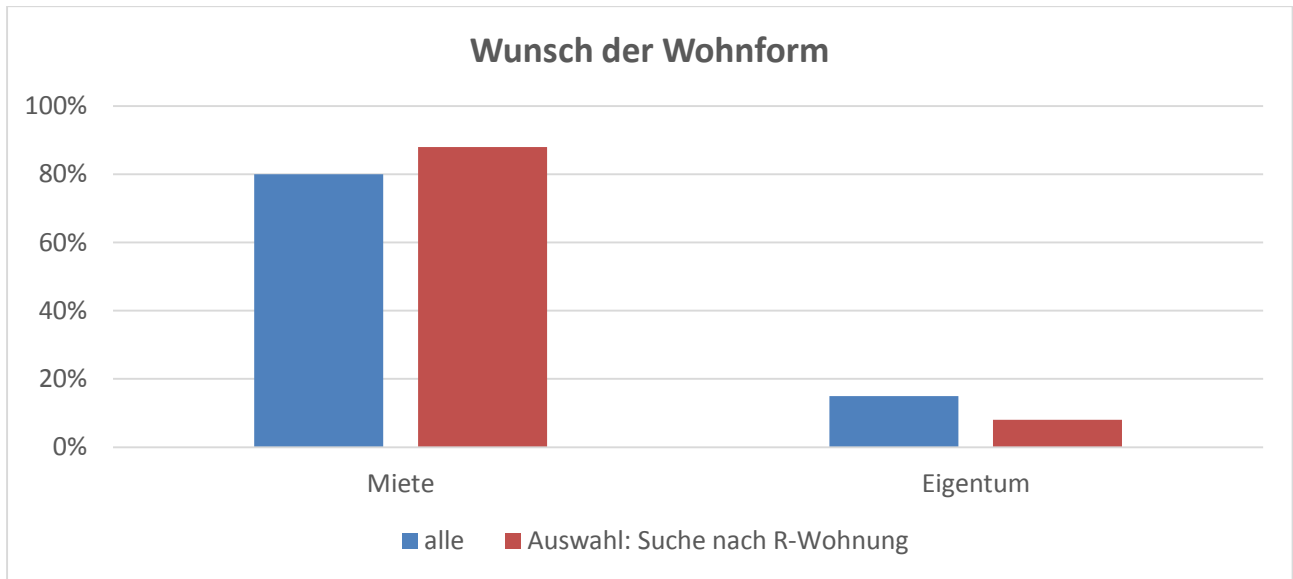


Abbildung 14: Wunsch der Wohnform, Vergleich alle Teilnehmenden und Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch

Die Warmmiete, die für die Teilnehmenden vorstellbar ist, verändert sich geringfügig, wenn nur die Personen betrachtet werden, die auf der Suche nach einer R-Wohnung sind. Nur die Auswahl betrachtet, sind Warmmieten zwischen 500 und 600 € am häufigsten vorstellbar. Auch hier lohnt sich die Korrelation mit den gewünschten Wohnungsgrößen. Hier zeigt sich für die Auswahl, dass insbesondere Wohnungen zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> gefragt sind (jedoch auch kleinere und größere) und dass Warmmieten zwischen 400 und 800 € realistisch sind.

Zu beachten ist jedoch, dass in der Teilmenge derjenigen, die auf der Suche nach einer R-Wohnung sind, der Anteil derjenigen mit Wohnberechtigungsschein fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstichprobe ist. **27 % suchen eine R-Wohnung mit Wohnberechtigungsschein, d.h. ein Viertel der zu bauenden oder umzubauenden Wohnungen sollte nicht zu teuer sein.**

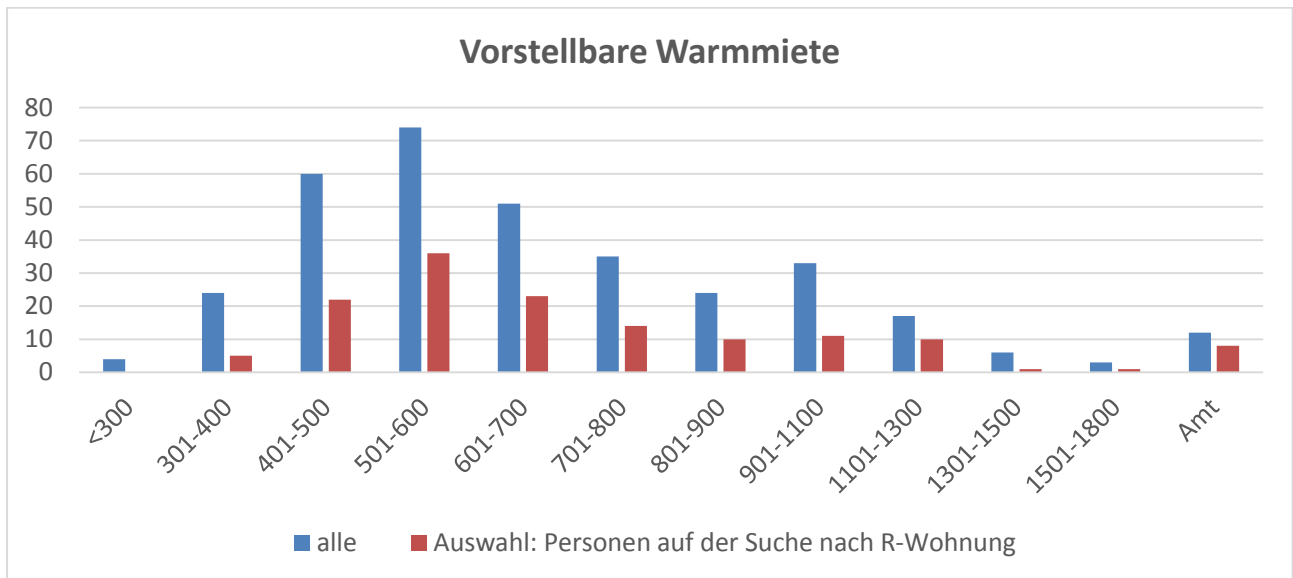


Abbildung 15: Vorstellbare Warmmiete

## Wie große Wohnungen bei welcher Warmmiete sind gefragt?

Tabelle 2: Wunschwohnungsgröße und vorstellbare Warmmieten

	< 50 m <sup>2</sup>	51-65 m <sup>2</sup>	66-80 m <sup>2</sup>	81-100 m <sup>2</sup>	101-130 m <sup>2</sup>	131-150 m <sup>2</sup>	k.A.	Gesamt
<300 €	2		1	1				4
301-400 €	12	7	2	2			1	24
401-500 €	15	24	15	3		2	1	60
501-600 €	13	30	23	3			5	74
601-700 €	1	15	26	8	1			51
701-800 €	1	5	17	9	2		1	35
801-900 €		2	1	14	2			19
901-1100 €	1		11	17	7		2	38
1101-1300 €			2	4	10			16
1301-1500 €		1		2	1	2		6
1501-1800 €		1	1			1		3
Amt	3		5	2	1		1	12
k.A.	11	18	25	17	12	2	238	323
<b>Gesamt</b>	<b>59</b>	<b>103</b>	<b>129</b>	<b>82</b>	<b>36</b>	<b>7</b>	<b>249</b>	<b>665</b>
<i>Auswahl: Suche nach R-Wohnung</i>								
<300 €								
301-400 €	1	2		1			1	5
401-500 €	8	10	4					22
501-600 €	12	18	9	2				41
601-700 €	1	10	8	3	1			23
701-800 €		3	7	3	1			14
801-900 €			2	7	1			10
901-1100 €	1		1	8	2			12
1101-1300 €				3	6			9
1301-1500 €					1			1
1501-1800 €						1		1
Amt	2		3	2			1	8
k.A.	3	2	8	5	3		9	30
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>34</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>176</b>



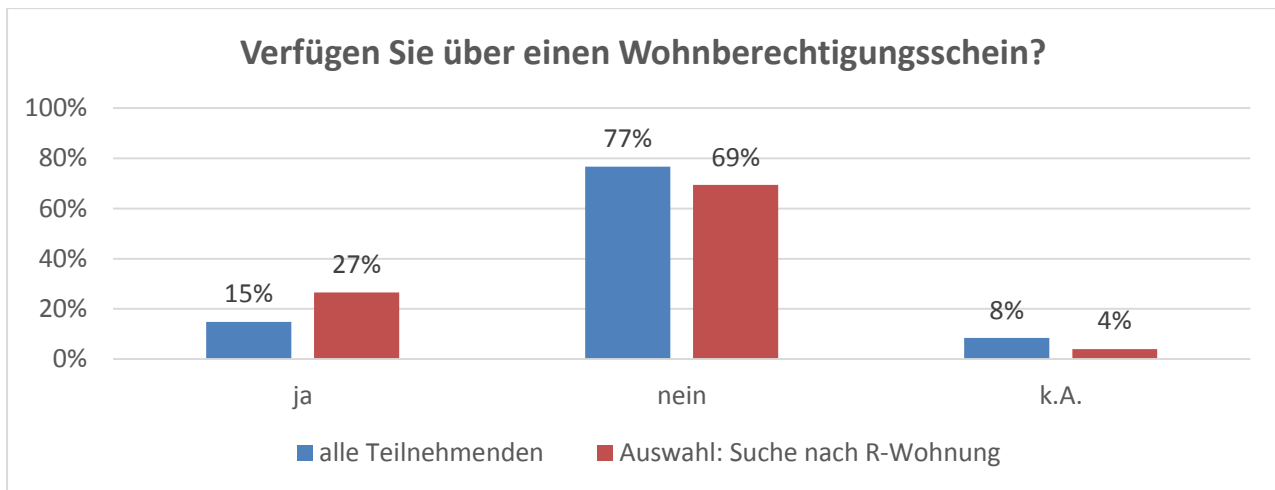


Abbildung 16: Wohnberechtigungsschein - Vergleich alle Teilnehmenden und Auswahl derjenigen mit R-Wohnungswunsch

In der folgenden Tabelle wurden die gewünschten Zimmergrößen mit der gewünschten Wohnungsgröße in Bezug gestellt. Am häufigsten werden demnach 2-Zimmer-Wohnungen mit 46-60 m<sup>2</sup> und 3-Zimmer-Wohnungen mit 61-75 m<sup>2</sup> gesucht.

Tabelle 3: Gewünschte Zimmergröße und Wohnungsgröße (Auswahl: Teilnehmende mit Wunsch nach R-Wohnung, gewichtete Zahlen<sup>2</sup>, ohne k.A. beim Wunsch)

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer oder mehr	Gesamtergebnis
< 30			1				1
31-45	1	6	1				8
46-60	2	31	13				46
61-75		10,5	29	5,5			45
76-90		1,5	13,5	9,5	1,5		26
91-105			6	8,5	6,5	1	22
106-120			1	2,5	6	3,5	13
121-140					0,5	0,5	1
k.A.	1		2,5	0,5	2		6
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4</b>	<b>49</b>	<b>67</b>	<b>26,5</b>	<b>16,5</b>	<b>5</b>	<b>168</b>

Im Folgenden wird überprüft, ob die gewünschte Wohnungsgröße zur derzeitigen Haushaltsgröße passt. Hintergrund ist die Frage, ob viele Personen mit Wohnberechtigungsschein möglicherweise zu große Wohnungen wünschen.

Bei den meisten Personen passt die aktuelle Haushaltsgröße zur gewünschten Wohnungsgröße (grau hinterlegte Felder in Tabelle 4), Abweichungen gibt es insbesondere bei den kleineren Haus-

<sup>2</sup> Die gewünschte Zimmergröße konnte mehrfach angegeben werden, weshalb die Zahlen hier gemittelt wurden.

halten nach oben (rot hinterlegte Felder in Tabelle 4). Bei den Personen, die keinen Wohnberechtigungsschein haben, passen die gewünschten Wohnungsgrößen jedoch zur angegebenen vorstellbaren Warmmiete.

Tabelle 4: Aktuelle Haushaltsgröße und gewünschte Wohnungsgröße (Auswahl: Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch)

	<30 m <sup>2</sup>	30- 45 m <sup>2</sup>	45- 60 m <sup>2</sup>	60- 75 m <sup>2</sup>	75- 90 m <sup>2</sup>	90- 105 m <sup>2</sup>	105- 120 m <sup>2</sup>	120- 135 m <sup>2</sup>	135- 150 m <sup>2</sup>	k.A.	Gesamtergebnis
Ich wohne alleine		2	17	23	5	2				3	52
Ich wohne mit Assistenz		1		3	1	1		1			7
Ich wohne mit 1 Person			5	11	2	6	1				25
Ich wohne mit 2 Personen	1		5	9	10	9		1		3	38
Ich wohne mit 3 Personen			1	3	5	4				1	14
Ich wohne mit 4 Personen			1		3	4				1	9
Ich wohne mit 5 Personen						2	3	1			6
Ich wohne mit 6 Personen						3		4		1	8
Ich wohne mit > 6 Personen			1						1		2
Gesamtergebnis	1	3	30	49	26	31	4	7	1	9	161

Betrachten wir nur die Personen, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen, dann fallen einige Teilnehmende auf, die sich eine nicht mehr „angemessene“ Wohnungsgröße wünschen. Insbesondere zwei Drittel der alleine wohnenden Personen wünschen sich mit 60-80 m<sup>2</sup> zu große Wohnungen, wobei davon auszugehen ist, dass diese trotzdem genehmigt werden würden, da sie auch mit den Vorgaben im Wohnberechtigungsschein weitgehend übereinstimmen und die Höhe der Bruttokaltmiete ein entscheidenderes Kriterium ist.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Laut Neufassung der Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen – Mietwohnraumförderung sind folgende maximale Wohnungsgrößen anzulegen, 1 Person: 50 m<sup>2</sup>, 2 Personen: 60 m<sup>2</sup>, 3 Personen: 75 m<sup>2</sup>, 4 Personen: 85 m<sup>2</sup>, jede weitere Person + 10 m<sup>2</sup>. Wobei eine Überschreitung der Flächengrenzen von 10 qm bei der Vermietung an Menschen mit Behinderung zulässig ist: Außerdem wird weniger nach der Wohnungsgröße, denn nach den Kosten geschaut, die die Richtlinie nicht überschreiten sollen.

In der Verwaltungsvorschrift „Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (...)“ steht zusätzlich „Bei behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie oder R-Wohnungen) für Rollstuhlbenutzer oder Rollstuhlbenutzerinnen, sind die Mieten in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, wenn - unter Würdigung der personenbezogenen Umstände des Einzelfalles - keine angemessene Wohnung verfügbar ist. Vor Ablehnung ist die ZFW einzuschalten, um dieses zu bestätigen.“

Tabelle 5: Aktuelle Haushaltsgröße und gewünschte Wohnungsgröße (Auswahl: Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch und Wohnberechtigungsschein)

	45-60 m <sup>2</sup>	60-75 m <sup>2</sup>	75-90 m <sup>2</sup>	90-105 m <sup>2</sup>	105-120 m <sup>2</sup>	120-135 m <sup>2</sup>	135-150 m <sup>2</sup>	Gesamtergebnis
Ich wohne alleine	5	9	1					15
Ich wohne mit As- sistenz		1						1
Ich wohne mit 1 Person		7		1	1			9
Ich wohne mit 2 Personen		1	3	1				5
Ich wohne mit 3 Personen	1		3					4
Ich wohne mit 4 Personen			2	1				3
Ich wohne mit 5 Personen					2			2
Ich wohne mit 6 Personen				1		2		3
Ich wohne mit > 6 Personen							1	1
Gesamtergebnis	6	18	9	4	3	2	1	43

Die folgende Tabelle zeigt alle Teilnehmenden auf der Suche nach einer R-Wohnung, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Von diesen 45 Personen haben 69 % angegeben, welche Wohnungsgröße im WBS steht. Von diesen 31 Personen mit Angabe haben nur sieben eine Wunsch-Wohnungsgröße über ihrem „Budget“ angegeben, das sind knapp 20 % (in Tabelle rot markiert). Viele haben genau die Größe angegeben, die in ihrem WBS steht oder eine kleinere Wohnungsgröße. Das bedeutet, dass ein Großteil der Wunschgrößen realistisch ist.

Tabelle 6: Wohnungsgröße laut Wohnberechtigungsschein und gewünschte Wohnungsgröße (Auswahl: Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch und Wohnberechtigungsschein)

gewünscht laut WBS	40- 50 m <sup>2</sup>	50- 60 m <sup>2</sup>	60- 70 m <sup>2</sup>	70- 80 m <sup>2</sup>	80- 90 m <sup>2</sup>	90- 100 m <sup>2</sup>	100- 110 m <sup>2</sup>	110- 120 m <sup>2</sup>	120- 130 m <sup>2</sup>	140- 150 m <sup>2</sup>	Gesamtergebnis
50 m <sup>2</sup>	1	1									2
52 m <sup>2</sup>		1									1
59 m <sup>2</sup>			1								1
60 m <sup>2</sup>			9	2							11
70 m <sup>2</sup>				4			1				5
75 m <sup>2</sup>				1							1
80 m <sup>2</sup>				2	2						4
84 m <sup>2</sup>					1						1
90 m <sup>2</sup>				1							1
95 m <sup>2</sup>						1					1
105 m <sup>2</sup>								1			1
120 m <sup>2</sup>							1				1
170 m <sup>2</sup>										1	1
k.A.	1	2	1	3	2	1	1	1	2		14

Tabelle 7: Korrelation zwischen Wohnungsgröße laut WBS und gewünschter Wohnungsgröße (Auswahl: Teilnehmende mit Wunsch nach R-Wohnung und WBS-Schein)

Gewünschte Wohnungsgröße \ Wohnungsgröße laut WBS	40-50 m <sup>2</sup>	50-60 m <sup>2</sup>	60-70 m <sup>2</sup>	70-80 m <sup>2</sup>	80-90 m <sup>2</sup>	90-100 m <sup>2</sup>	100-110 m <sup>2</sup>	110-120 m <sup>2</sup>	120-130 m <sup>2</sup>	140-150 m <sup>2</sup>	Gesamt
	50 m <sup>2</sup>	1	1								
52 m <sup>2</sup>		1									1
59 m <sup>2</sup>			1								1
60 m <sup>2</sup>			9	2							11
70 m <sup>2</sup>				4				1			5
75 m <sup>2</sup>				1							1
80 m <sup>2</sup>				2	2						4
84 m <sup>2</sup>					1						1
90 m <sup>2</sup>				1							1
95 m <sup>2</sup>						1					1
105 m <sup>2</sup>								1			1
120 m <sup>2</sup>							1				1
170 m <sup>2</sup>										1	1
k.A.	1	2	1	3	2	1	1	1	2		14
Gesamtergebnis	2	4	11	13	5	2	2	3	2	1	45

Die Korrelation zwischen bisheriger Wohnungsgröße zur gewünschten Wohnungsgröße bei denjenigen Teilnehmenden, die auf der Suche nach einer R-Wohnung sind, zeigt, dass nur ein Viertel (24 %) dieselbe Wohnungsgröße behalten will. 42 % möchten ihre Wohnung vergrößern und 35 % verkleinern. Die zufriedensten mit ihrer Wohnungsgröße sind diejenigen, die in einer 50-70 m<sup>2</sup> großen Wohnung wohnen, diejenigen mit derzeit kleineren Wohnungen möchten diese eher vergrößern, ab derzeitigen Wohnungsgrößen über 90 m<sup>2</sup> werden Verkleinerungen angestrebt.

Tabelle 8: Aktuelle Wohnungsgröße im Vergleich zur gewünschten Wohnungsgröße (Auswahl: Teilnehmende mit Wunsch nach R-Wohnung, ohne k.A.)

gewünscht \ aktuell	10-30 m <sup>2</sup>	30-50 m <sup>2</sup>	50-70 m <sup>2</sup>	70-90 m <sup>2</sup>	90-110 m <sup>2</sup>	110-130 m <sup>2</sup>	130-150 m <sup>2</sup>	Gesamtergebnis
10-30 m <sup>2</sup>		3	4	1				8
30-50 m <sup>2</sup>		3	11	5	2			21
50-70 m <sup>2</sup>			25	18	1	2		46
70-90 m <sup>2</sup>			6	14	10	2		32
90-110 m <sup>2</sup>	1		10	1	8	2		22
110-130 m <sup>2</sup>		1	2	2	7	2		14
130-150 m <sup>2</sup>					2	1	1	4
230-250 m <sup>2</sup>				1				1
Gesamtergebnis	1	7	58	42	30	9	1	148

Hier ist das Ergebnis auch noch einmal graphisch dargestellt.

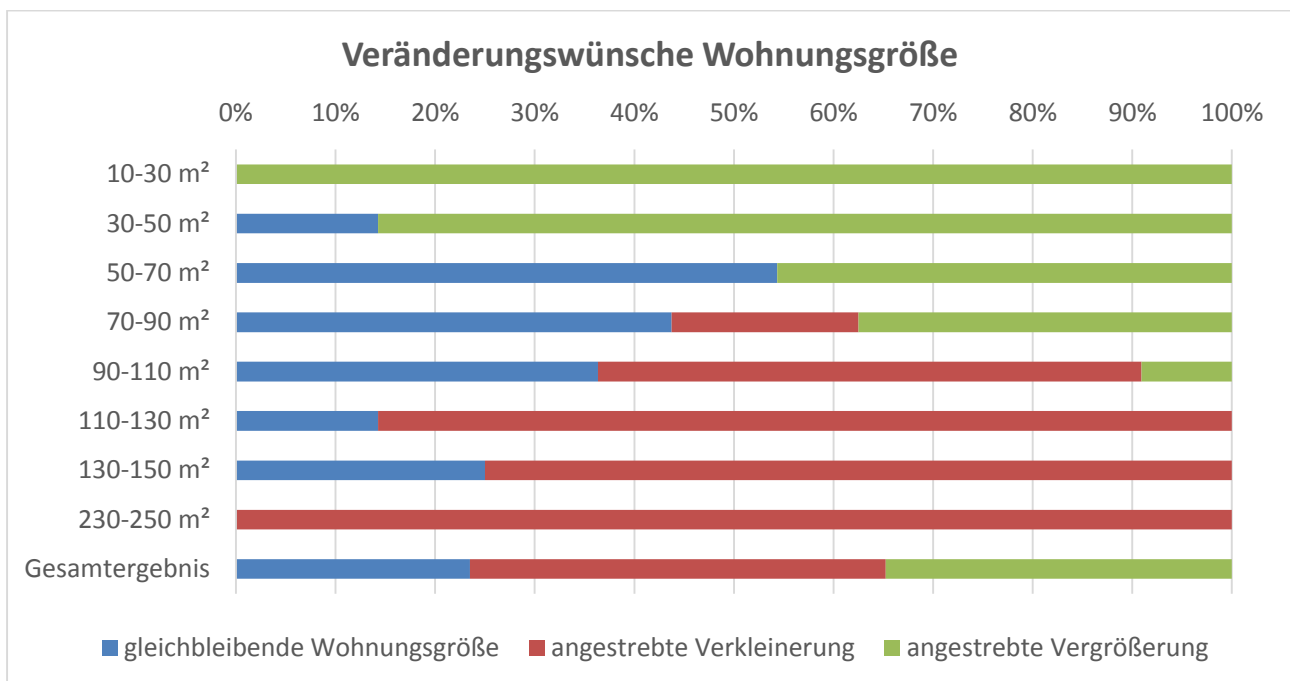


Abbildung 17: Veränderungswünsche Wohnungsgröße (Auswahl: Teilnehmende mit Wunsch nach R-Wohnung)

Im Folgenden wird dieselbe Frage für die bisherige und gewünschte Zimmerzahl aufgeworfen. Hier zeigt sich ein ähnliches Bild: Personen mit kleinen Wohnungen (1 bis 2,5 Zimmer) wünschen sich durchschnittlich häufiger eine Vergrößerung. Es werden zu knapp 40 % Wohnungen mit 3 Zimmern gewünscht. Aber mit 28 % gibt es auch einen hohen Bedarf an 2-Zimmer-Wohnungen.

Tabelle 9: Aktuelle Zimmeranzahl im Vergleich zur gewünschten Zimmeranzahl (Auswahl: Teilnehmende mit Wunsch nach R-Wohnung, gewichtete Zahlen)

gewünscht \ aktuell	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer oder mehr	k.A.	Gesamt
1 Zimmer	3	10,5	6	1,5	1			22
2 Zimmer	1	21	26	3,5	0,5		2	54
2,5 Zimmer <sup>4</sup>			1,5	0,5				2
3 Zimmer		11,5	19,5	8,5	5,5	2	2	49
4 Zimmer		3	7,5	7,5	4	1		23
5 Zimmer		1,5	1,5	3	3			9
6 Zimmer oder mehr			1		0,5	0,5		2
k.A.		1,5	4	2	2	1,5		11
Gesamt	4	49	67	26,5	16,5	5	4	172

<sup>4</sup> Bei der gewünschten Zimmeranzahl gab es keine Auswahlmöglichkeit „2,5 Zimmer“, weshalb es diese Zimmeranzahl nur bei den Angaben zum Bestand gibt.

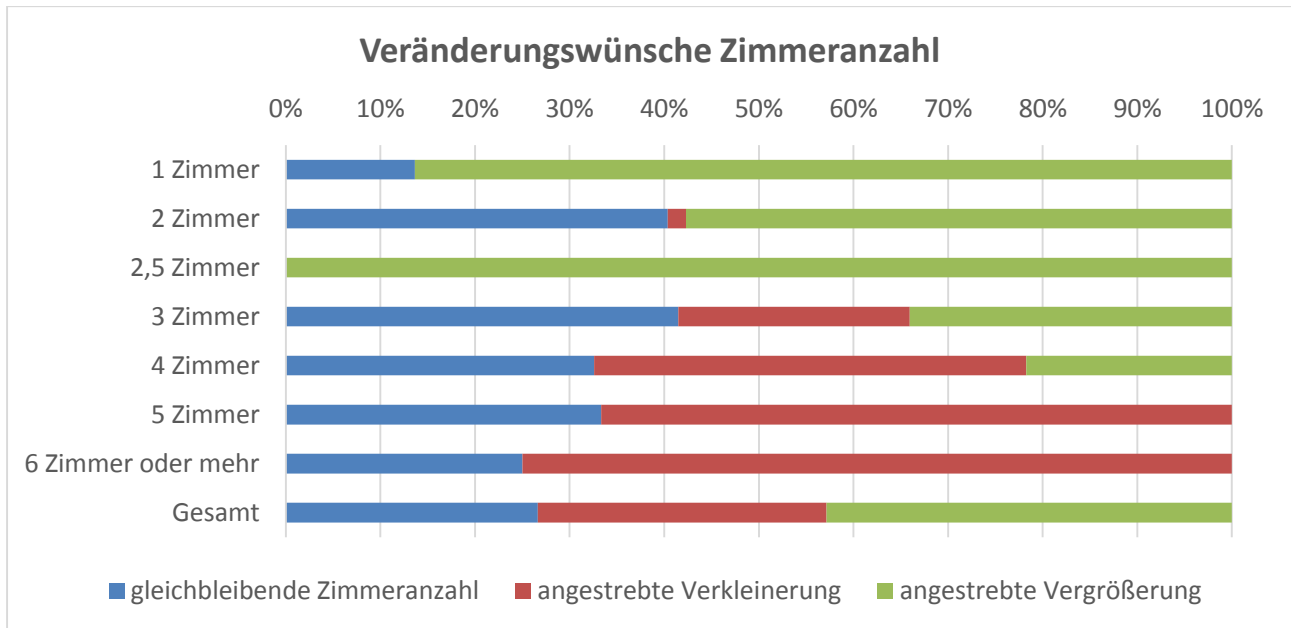


Abbildung 18: Veränderungswunsch Zimmeranzahl (Auswahl: Teilnehmende mit Wunsch nach R-Wohnung)

Folgende Tabelle zeigt nur die Personen, die einen Wohnberechtigungsschein haben. Mit sieben Teilnehmenden (rot markiert), die sich eine Wohnung mit zu vielen Zimmern wünschen, sind dies wiederum knapp 20 %, die sich eine zu große Wohnung wünschen. Der größere Teil hat jedoch offenbar seinen Wunsch an die realen Möglichkeiten mit WBS angepasst.

Tabelle 10: Aktuelle Zimmeranzahl und gewünschte Zimmeranzahl (Auswahl: Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch und Wohnberechtigungsschein)

gewünscht \ aktuell	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer und mehr
2 Zimmer	8	5			
2 bis 3 Zimmer	1	1			
3 Zimmer		5	2		
4 Zimmer		4	3		
5 Zimmer			1	3	
6 Zimmer			1	2	1
egal, solange qm nicht überschritten werden	1				
k.A.	5	12	3	2	2
Gesamtergebnis	15	27	10	7	3

### Fazit zu Wohnungsgrößen

Es gibt bei den Teilnehmenden mit Wohnungen bis 50 qm häufig den Wunsch nach einer größeren Wohnung mit mehr Zimmern. Der Wunsch ist aber nicht immer mit den vorhandenen finanziellen Möglichkeiten zu realisieren. Insbesondere die ca. 27 % mit einem Wohnberechtigungsschein haben hier nur begrenzte Möglichkeiten.

Gleichzeitig gibt es bei Teilnehmenden mit einer großen Wohnung auch den Wunsch nach Verkleinerung. Insgesamt ist eine Wohnungsgröße zwischen 50 und 90 qm mit 2 bis 3 (4) Zimmern der nachgefragte Standard für R-Wohnungen, wobei natürlich auch für die abweichenden Bedarfe ein Angebot notwendig ist (insbesondere bei großen Wohnungen über 90 qm, die immerhin noch von 36 Teilnehmenden nachgefragt sind)

In diesem Zusammenhang ist es wichtig auch die Mietobergrenzen des geförderten Wohnungsbaus bzw. die Kosten der Unterkunft bei Menschen mit Leistungsbezug in den Blick zu nehmen. Für behinderte Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, „sind die Mieten in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, wenn - unter Würdigung der personenbezogenen Umstände des Einzelfalles - keine angemessene Wohnung verfügbar ist. Vor Ablehnung ist die ZFW einzuschalten, um dieses zu bestätigen.“ (Verwaltungsvorschrift „Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (...)“)

### 3.6 Individuelle Anforderungen und Wünsche

In einer Frage wurde nach individuellen Anforderungen und Wünschen an den zukünftigen Wohnraum gefragt. Im Folgenden werden die Antworten von denjenigen Teilnehmenden ausgewertet, die auf der Suche nach einer R-Wohnung sind und diese Frage beantwortet haben (82 Personen). Hier wird teilweise die Dringlichkeit einer (neuen) R-Wohnung betont „Möcht schon unbedingt umziehen, hab aber einfach keine Aussicht gesehen, dass ich jemals was rollstuhlgerechtes UND noch dazu bezahlbares finde...Würde ab 2019 oder so gerne was rollstuhlgerechtes beziehen!“ Teilweise ist die Wohnsituation offensichtlich nicht tragbar, weil z.B. ein Jugendlicher mit einem „aG“ im Schwerbehindertenausweis in einer Wohnung im 3. OG ohne Fahrstuhl wohnt. Der Bedarf nach einer R-Wohnung wird denn auch anschaulich mit folgenden Zitaten „Das man überall gut rankommt“ oder „Ich möchte selber rausgehen und zurückkommen, ohne Hilfe“.

Der Bedarf nach größeren Räumen insgesamt oder speziell in Küche oder Badezimmer wird oft genannt, d.h. es wird mehr Bewegungsfläche, aber auch mehr Abstellfläche (für Gehhilfen, Rollstühle etc.) benötigt.

Teils werden auch insgesamt mehr Räume benötigt, z.B. aufgrund dieser Situationen:

- „Ich habe seit einem Jahr meinen Sohn bei mir wohnen. Er will ein eigenes Zimmer. Ich will nicht, dass mein Sohn sich nicht wohlfühlt. Er ist mir eine große Hilfe, psychisch auch. Er ist alles was ich habe.“
- „Meine Tochter braucht eigenes Zimmer und mehr Platz für Geräte wie Rollstuhl, Easy Walker, Badewannenhilfe....“
- „Schön wäre, wenn ich wieder mehr Platz zum Malen hätte.“

17 % geben einen Wunsch nach Balkon an, der teilweise auch als Terrasse oder Garten(-mitbenutzung) vorstellbar ist. Dies ist damit der häufigste genannte Wunsch.

Eine barrierefreie Grundausstattung wird wiederholt genannt: keine Schwellen, Aufzug, unterfahrbare Küchen und ebenerdige Duschen, elektrische Türen und Rollos. Aber es wird auch darauf hingewiesen, dass „weitere nötige Umbauarbeiten (...) möglich sein“ müssen.

Ein weiterer Wunsch ist eine gute Internetverbindung und ein gutes TV, „um den Tag rumzukriegen“.

Bei den Wünschen zur Ausstattung von Wohnraum für die zukünftig neu zu schaffenden R-Wohnungen stehen demnach das Vorhandensein einer Terrasse bzw. eines Balkons sowie deren Zugänglichkeit an erster Stelle. Gefolgt von der bodengleichen Dusche und einer nutzbaren, sprich unterfahrbaren Küchenzeile. Danach folgen der Wunsch nach ausreichend Bewegungsflächen, die Abstellmöglichkeiten für zusätzliche Gerätschaften sowie die Automatisierung von Türen. Diese Reihenfolge entspricht auch den Themen der Anpassung im Bestand und sollte als Prämissen bei den Neubauplanungen unbedingt berücksichtigt werden.



Tabelle 11: Geclusterte individuelle Wünsche

Thema	Unterpunkt	Anzahl
Grundriss	größere Räume, genug Platz, Freiraum für beide Rollstühle der Kinder	6
	Abstellkammer, Platz für orthopädische Geräte, Abstellraum mit Lademöglichkeit, größerer Hauswirtschaftsraum, zugänglichen Keller	5
	abgetrennte Küche zum Wohnraum	2
	Zimmer für Assistenz	1
Balkon, Garten, Terrasse	groß, ohne Schwelle	20
Badezimmer	Dusche, bodeneben, Haltegriffe, Sitzfläche	8
	Badewanne	2
	größeres	2
	mit Fenster	1
	Türen nicht nach innen öffnend	1
	niedrige Toilette; Toilette mehr/weiter in den Raum versetzt, muss mit Toilettenstuhl vollständig unterfahrbar sein	2
Küche	niedrige Küchenarbeitsflächen, unterfahrbarer Herd, Ofen in Sitzhöhe/Armhöhe, herunterfahrbare Schränke	7
	größere	3
Türen	automatisiert, evtl. mit Fernbedienung, breite Schiebetüren, gut zu öffnen, breit, Bewegungssensor (damit Tür nicht zufällt, wenn man drin steht)	5
Fenster	elektrische Rollos, Außenrollos	4
	erreichbare Fenstergriffe	2
Etage (Erdgeschoss)	Parterre, Bungalow	3
Barrierefreie oder R-Wohnung?	R-Wohnung	3
	Barrierefrei erreichbare Wohnung mit größeren Zimmern und ebenerdiger Dusche ausreichend	1
Wohnform	Baugruppe, genossenschaftliches Wohnen, Generationenwohnen	2
Miete	bezahlbar, auch ohne B-Schein, Alg II-fähig	6
Suchzeitraum	sofort	4
	2022/23	1
Parkplatz	Parkplatz, Tiefgarage, Parkmöglichkeit, Garage mit Stromanschluss	6
Tierhaltung	Katze	2
	Haustier generell	1
Internet/TV	gut	1
Lage	ruhig, verkehrsberuhigt, nicht in Nähe von Krankenhäusern	5
	Nähe zu ökologischer Grundversorgung, belebte Gegend, Einkaufsmöglichkeiten, gute ÖPNV-Anbindung mit Nachtlinie	4
	nette Menschen, angenehme Nachbarn, nicht nur alte Leute, keine Abschiebung in fragwürdige Wohnquartiere	3
	wenig Lärm- und Luftbelastung, keine Restaurants-Düfte	2
	barrierefrei für E-Rolli	1

### 3.7 Wohnort: Aktuell und Wunsch

Aktuell wohnen die meisten Teilnehmenden in den Stadtteilen Obervieland, Burglesum und Vegesack.

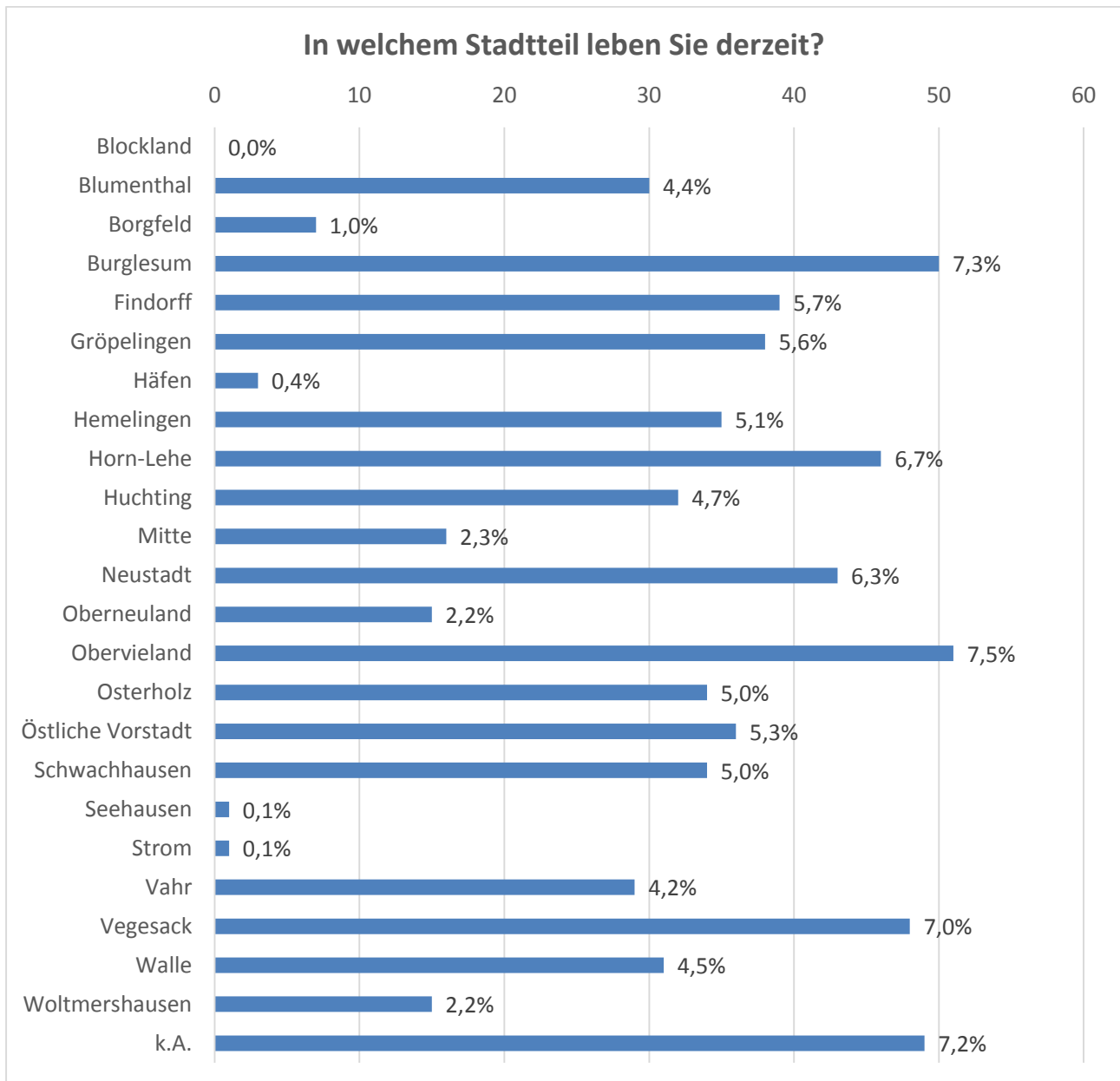


Abbildung 19: Aktueller Stadtteil

Der Vergleich zwischen allen Teilnehmenden und der Teilgruppe derjenigen Personen, die sich eine R-Wohnung wünschen, macht deutlich, dass nicht in allen Stadtteilen gleich viele Personen auf der Suche nach einer R-Wohnung sind. Von den 38 Personen, die in Gröpelingen wohnen, suchen 18 Personen eine R-Wohnung, also fast 50 %. Das ist in Walle, Mitte und Huchting ähnlich. Das bedeutet nicht, dass die Personen sich einen anderen Stadtteil wünschen, sondern dass sie hier in Wohnungen wohnen, die ihren aktuellen Bedürfnissen nicht (mehr) entsprechen.

Zur gleichen Zeit gibt es Stadtteile, in denen die Personen überdurchschnittlich zufrieden sind mit ihrer Wohnsituation: Oberneuland und Osterholz. In Osterholz suchen von den 34 lebenden Personen nur 2 eine R-Wohnung.

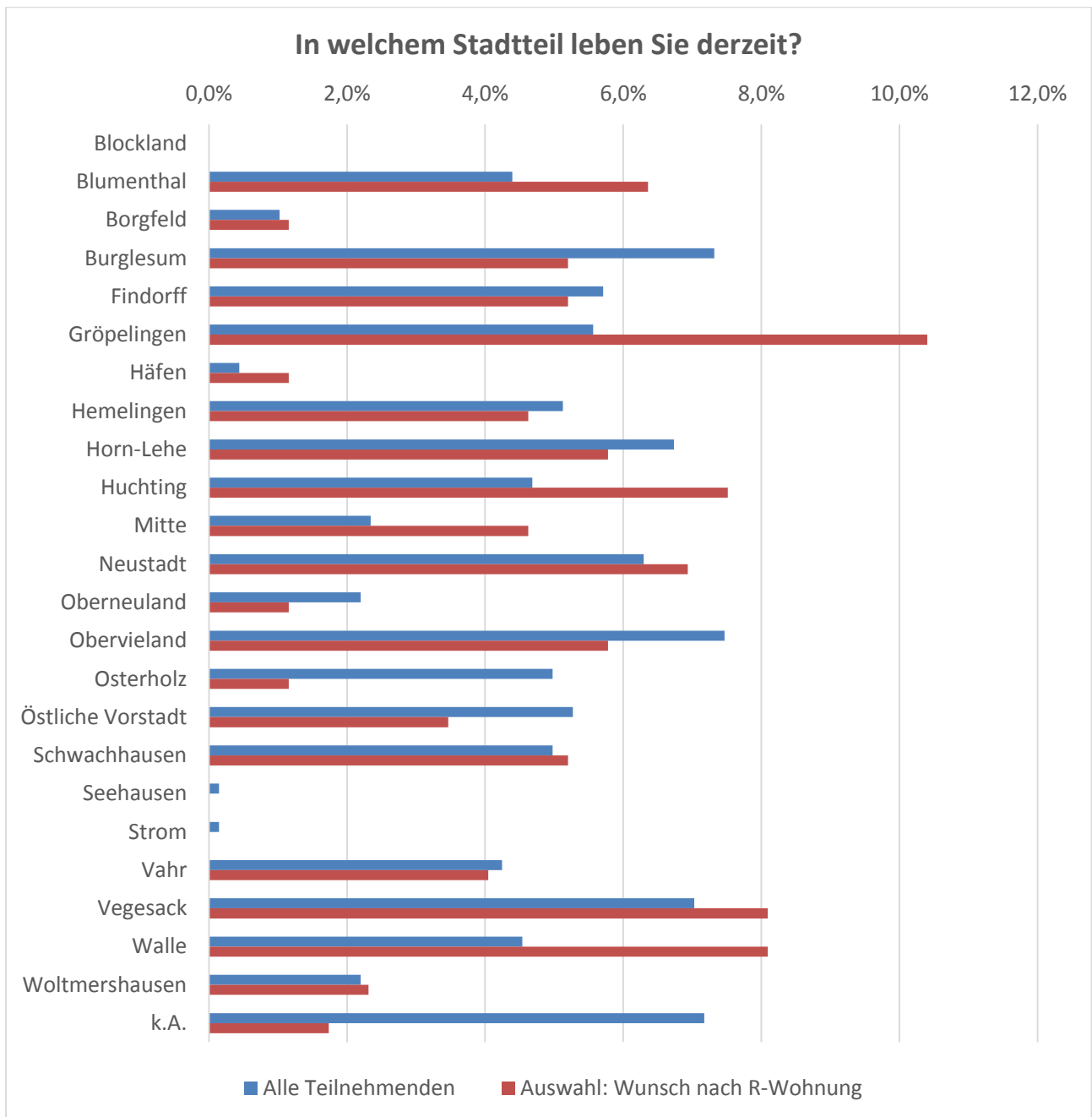


Abbildung 20: Aktueller Stadtteil – Vergleich alle Teilnehmenden und Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch

Die Zahlen zu den gewünschten Stadtteilen (Standort R-Wohnung) sehen anders aus. Hier sind die Top 5 Stadtteile: Findorff, Schwachhausen, Mitte, Neustadt und Walle.

Tabelle 12: Wunschstadtteile

Stadtteil	Alle Teilnehmenden		Personen mit R-Wohnungswunsch		
	Anzahl (gewichtet <sup>5</sup> )	Prozent	Anzahl (nicht gewichtet)	Anzahl (gewichtet <sup>5</sup> )	Prozent
Blockland	2,8	0,6%	6	0,6	0,4%
Blumenthal	9,0	2,0%	13	4,1	2,4%
Borgfeld	11,0	2,5%	23	3,1	5,2%
Burglesum	26,8	6,0%	23	8,3	5,0%
Findorff	40,3	9,0%	66	15,5	9,3%
Gröpelingen	15,5	3,5%	24	8,4	5,0%
Häfen	9,5	2,1%	25	5,1	3,1%
Hemelingen	14,1	3,1%	19	5,8	3,5%
Horn-Lehe	28,6	6,4%	37	9,3	5,5%
Huchting	13,5	3,0%	19	7,3	4,4%
Mitte	37,6	8,4%	57	13,0	7,8%
Neustadt	39,6	8,8%	50	12,0	7,2%
Oberneuland	12,5	2,8%	17	3,0	1,8%
Obervieland	17,0	3,8%	14	4,7	2,8%
Osterholz	23,6	5,3%	20	5,2	3,1%
Östliche Vorstadt	28,0	6,2%	36	10,5	6,3%
Schwachhausen	35,1	7,8%	58	14,1	8,5%
Seehausen	0,3	0,1%	2	0,1	0,1%
Strom	1,6	0,4%	3	0,4	0,2%
Vahr	18,5	4,1%	27	5,9	3,5%
Veegesack	30,6	6,8%	24	10,2	6,1%
Walle	24,8	5,5%	48	15,4	9,2%
Woltmershausen	7,7	1,7%	12	2,7	1,6%
Gesamt	448	100%	623	167	100%
k.A.	220			6	

<sup>5</sup> Bei dieser Frage gab es die Möglichkeit der Mehrfachnennung, d.h. viele haben mehrere Wunschstadtteile angegeben, da sie offenbar flexibel bezüglich ihres Wohnortes sind. Um aussagekräftige Zahlen zum Bedarf an Wohnungen pro Stadtteil zu erhalten, wurden die Werte bei Mehrfachnennungen durch die Anzahl der Mehrfachnennung pro Person geteilt. Aus diesem Grund sind hier nicht ausschließlich ganze Zahlen zu finden.

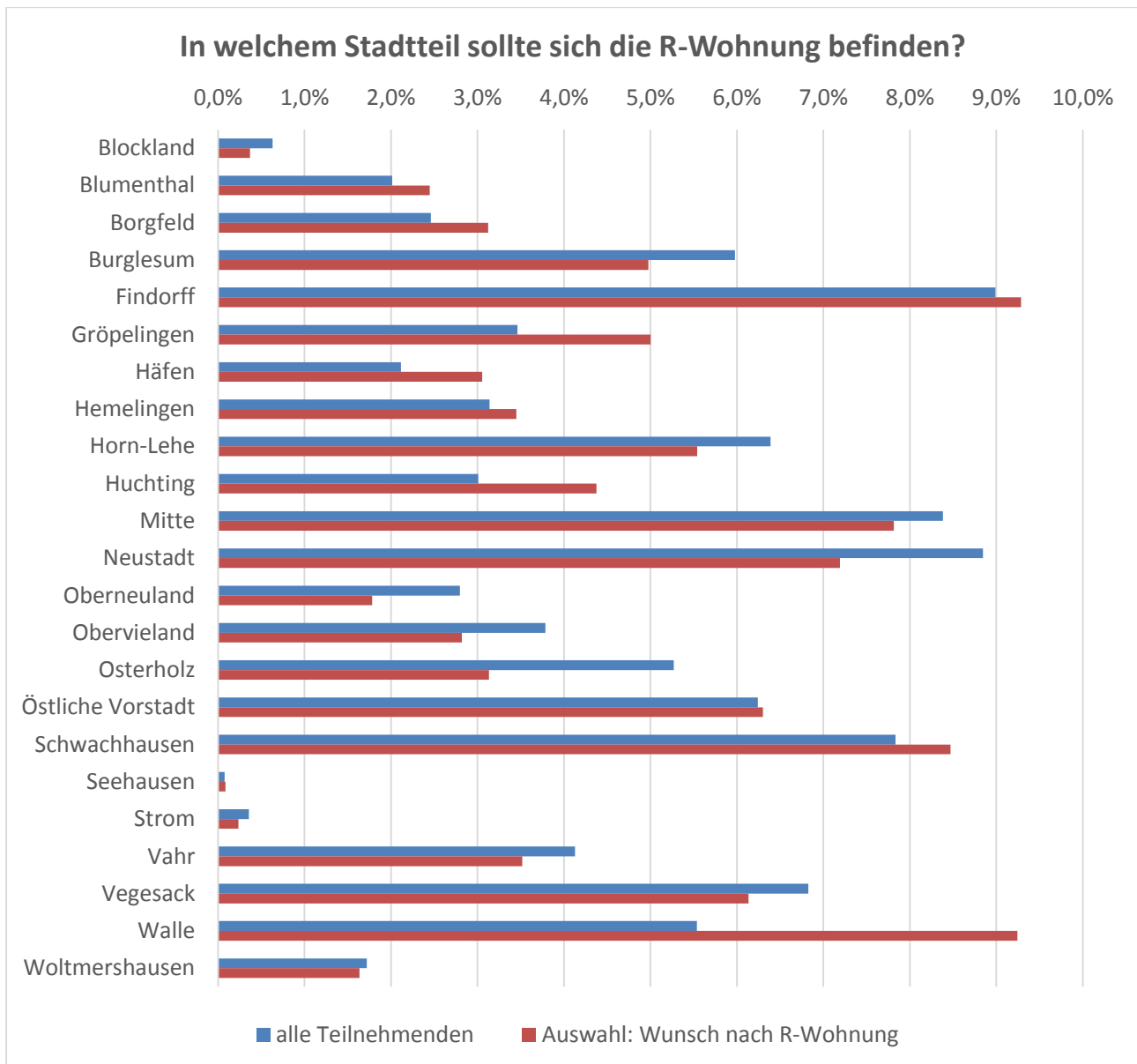


Abbildung 21: Wunschstadtteile - Vergleich zwischen allen Teilnehmenden und denen mit R-Wohnungswunsch

### 3.8 Blick auf ausgewählte Stadtteile

Im Folgenden werden einzelne Stadtteile konkreter betrachtet. Bei der hohen Anzahl der Teilnehmenden, die in Burglesum wohnen, könnte ein Zusammenhang bestehen mit der hier ansässigen Stiftung Friedehorst, die viel Wohnraum für behinderte Menschen anbietet. Findorff wird genauer betrachtet, weil es der meist gewünschte Stadtteil ist und sich die Frage nach den Gründen dafür stellt.

#### Stadtteil Burglesum

In Burglesum wohnen mit 50 Personen nach Obervieland die meisten Teilnehmenden (7,5 %). 4 davon wohnen in Wohngruppen, 6 im Pflegeheim oder im Wohnen mit Service, das sind zusammen genommen 23 %. Im Vergleich zur Gesamterhebung, wo 16,7 % in besonderen Wohnformen wohnen, ist dies höher, jedoch mit Blick auf die große Anzahl an Einrichtungen in diesem Stadtteil

doch überschaubar (Stiftung Friedehorst). Die Auswirkungen der Stiftung Friedehorst sind demnach im Weiteren zu vernachlässigen. Die meisten (38 %) wohnen mit zwei Personen, 21 % wohnen alleine.

Nur 9 Personen wünschen sich einen Umzug in eine R-Wohnung. Davon wohnt eine Person im Pflegeheim und eine Person wohnt mit Service. Ein Drittel hat als Wunschstadtteil Burglesum angegeben, gefolgt von Findorff und Vegesack. Ein Blick in die Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation offenbart einige mögliche Gründe: Die Personen mit Umzugswunsch sind deutlich weniger zufrieden mit ihrer Wohnung (Mittelwert von 1 (=sehr zufrieden) bis 4 (=sehr unzufrieden)).

Tabelle 13: Zufriedenheit der Wohnsituation der Personen, die in Burglesum wohnen

	Mittelwert alle Personen aus Burglesum	Mittelwert Personen mit Wunsch R-Wohnung
Bewegungsradius in den Zimmern	1,98	2,78
Barrierefreie Ausstattung in den Zimmern	2,86	3,22
Nutzbarkeit der Sanitärräume	2,24	3,22

### Stadtteil Findorff

Findorff ist Top 1 der Wunschstadtteile, 129 Personen (gewichtet noch 40,3) können sich insgesamt ein Wohnen in Findorff vorstellen und immerhin noch 66 Personen (gewichtet 15,5), die auf der Suche nach einer R-Wohnung sind wünschen sich Findorff als Wohnort.

Es gibt demnach einen Bedarf an mindestens 15 zusätzlichen R-Wohnungen in Findorff, wenn in anderen Stadtteilen wenig fertiggestellt wird, würden jedoch auch bis zu 66 Wohnungen in Findorff eine\*n Bewohner\*in finden. Wie diese Wohnungen aussehen sollten, kann im Folgenden aufgrund der Umfrageergebnisse skizziert werden.

#### **Warum möchten diese Personen (nach Findorff) umziehen?**

Von denen, die in eine R-Wohnung umziehen möchten und u.a. Findorff als Wunschstadtteil genannt haben, wohnen aktuell schon 14 % in Findorff. Diese Personen möchten also gerne im gleichen Stadtteil wohnen bleiben. Die Stadtteile, aus denen weiter viele Personen nach Findorff ziehen wollen, sind Gröpelingen (11 %), Neustadt (9 %) und Mitte (8 %).

Die Übersicht über die Zufriedenheit der Personen mit Findorff als Wunschstadtteil zeigt, dass viele von ihnen unzufrieden sind mit der eigenen Wohnung (zu geringer Bewegungsradius in den Zimmern, Ausstattung nicht barrierefrei, Sanitärräume schlecht nutzbar). Mit dem Stadtteil, in dem sie wohnen, sind sie im Vergleich deutlich zufriedener.

Eine zentrale Lage ist 83 % (sehr) wichtig. Ein möglicher Verbleib im sozialen Umfeld ist 80 % (sehr) wichtig (auch wenn sich das damit widerspricht, dass einige derzeit in anderen Stadtteilen wohnen).

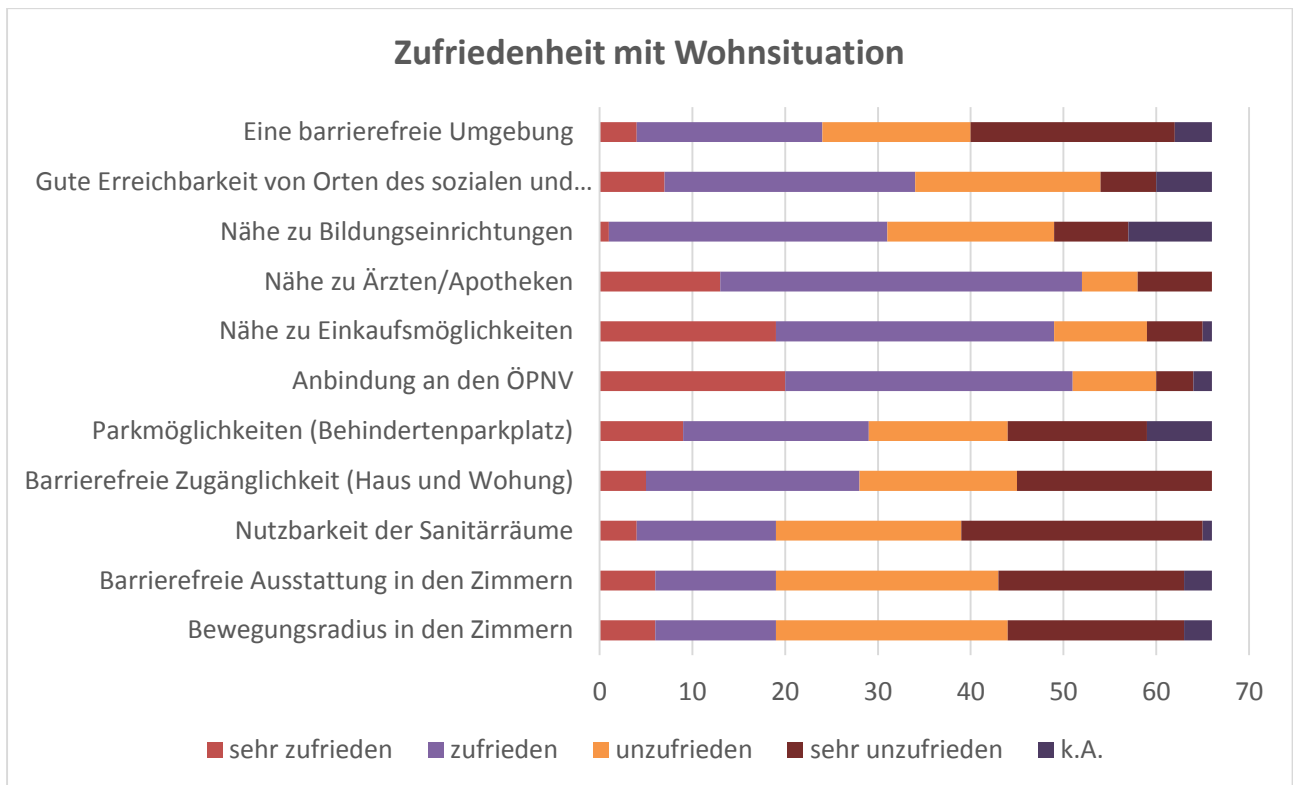


Abbildung 22: Zufriedenheit mit der Wohnsituation aller Personen, die nach Findorff ziehen wollen (und Wunsch nach R-Wohnung haben)

**Welche Bedarfe haben diese Personen in Findorff?**

59 % der Personen nutzen einen Rollstuhl in der Wohnung, 13 % einen Elektro-Rollstuhl, 28 % einen Rollator oder sonstige Hilfsmittel.

91 % besitzen einen Schwerbehindertenausweis (das ist analog zur Gesamtstichprobe).

32 % haben einen Wohnberechtigungsschein, das sind doppelt so viele wie in der gesamten Stichprobe (15 %) und sogar noch mehr als in der Teilmenge derjenigen mit R-Wohnungswunsch (27 %).

Die meisten Teilnehmenden wünschen sich eine 3-Zimmer-Wohnung, jedoch werden auch Wohnungen mit 2 wie auch mit mehr Zimmern nachgefragt.

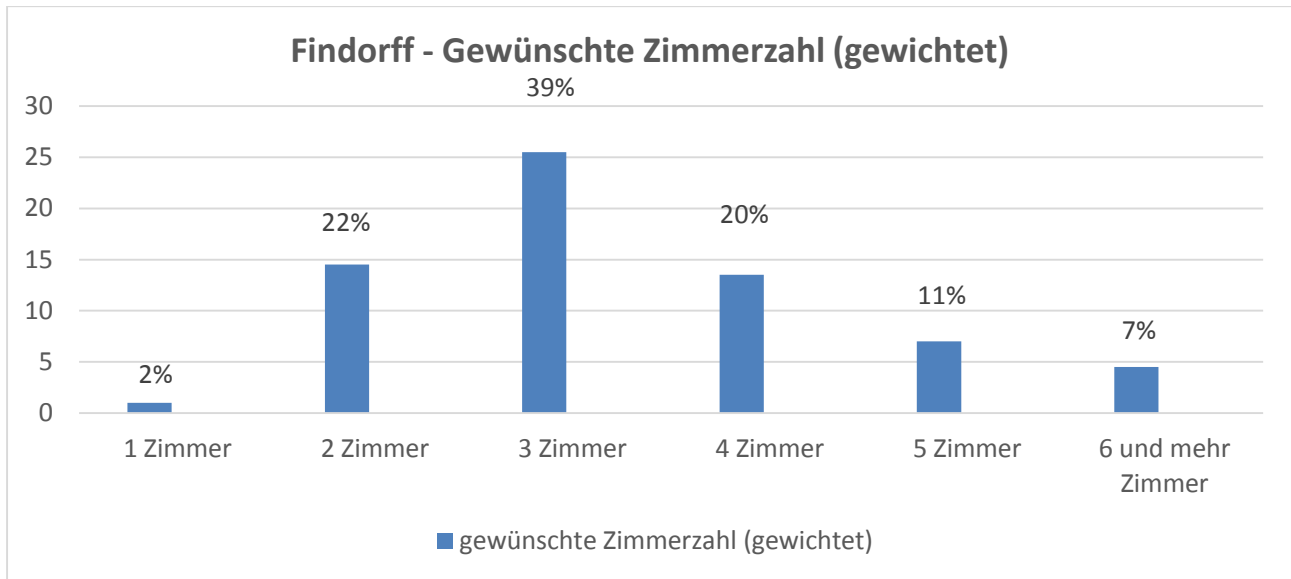


Abbildung 23: Findorff - Gewünschte Zimmerzahl (gewichtet) (Auswahl: Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch)

Der Mittelwert aller gewünschten Wohnungsgrößen beläuft sich auf 77 m<sup>2</sup>. Jedoch werden auch kleinere Wohnungen zwischen 51 und 60 m<sup>2</sup> nachgefragt.

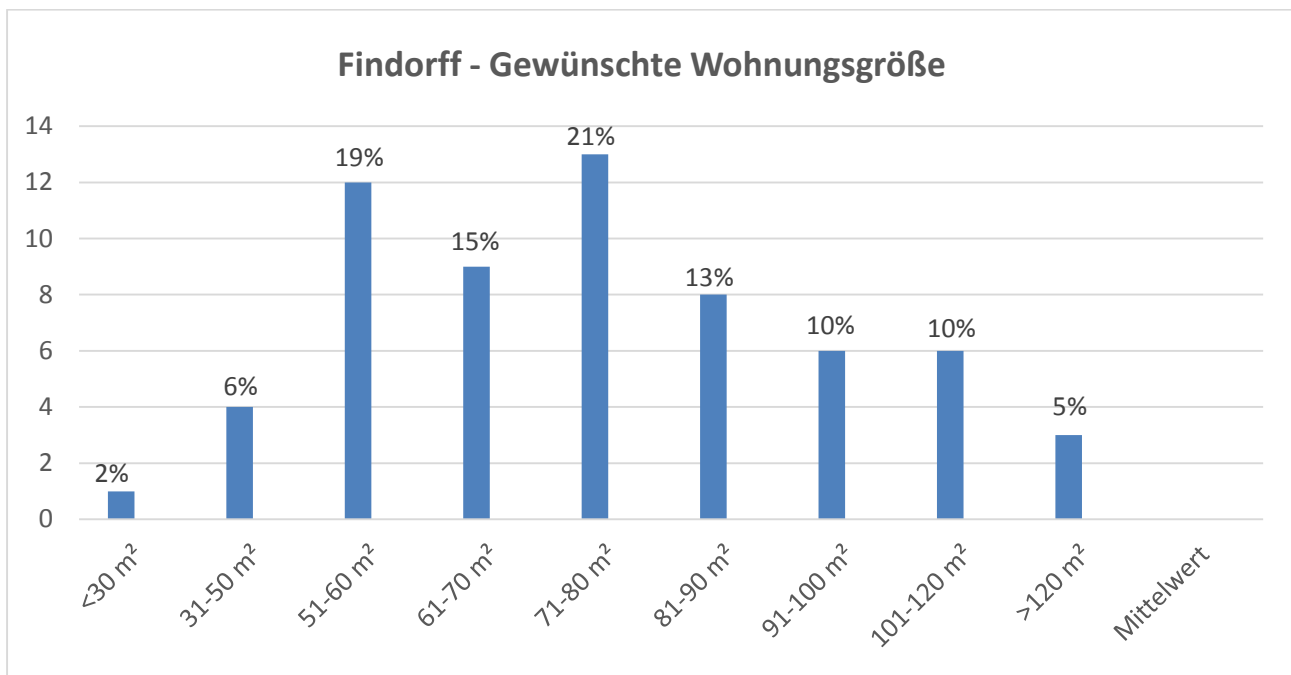


Abbildung 24: Findorff - Gewünschte Wohnungsgröße (Auswahl: Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch)

Drei Viertel aller Teilnehmenden wünschen sich eine Mietwohnung, 15 % möchten gerne Eigentum bilden und 12 % können sich beide Eigentumsformen vorstellen.



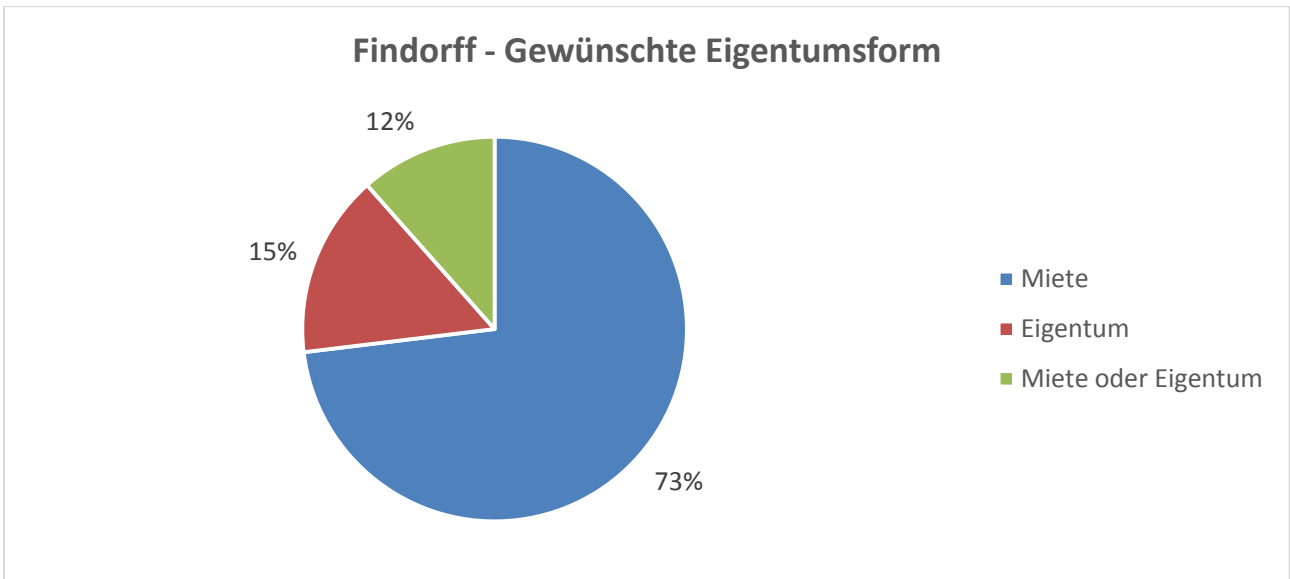


Abbildung 25: Findorff - Gewünschte Eigentumsform (Auswahl: Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch)

Im Folgenden findet sich eine Übersicht über die vorstellbaren Warmmieten bei gewünschter Wohnungsgröße. Wobei auch hier zu beachten ist, dass fast ein Drittel einen Wohnberechtigungsausweis besitzt weshalb der große Anteil an vorstellbaren günstigen Warmmieten nicht verwundert.

Tabelle 14: Findorff - Gewünschte Wohnungsgröße und vorstellbare Warmmiete (Auswahl: Teilnehmende mit R-Wohnungswunsch)

	< 50 m <sup>2</sup>	51-65 m <sup>2</sup>	66-80 m <sup>2</sup>	81-100 m <sup>2</sup>	101-130 m <sup>2</sup>	k.A.	Gesamt
< 400 €						1	1
401-500 €	1	1	1				3
501-600 €	2	5	2	1			10
601-700 €	1	6	5	1	1		14
701-800 €		2	4		1		7
801-900 €			3	3			6
901-1100 €	1			5	1		7
1101-1300 €					6		6
Amt			1	1		1	3
k.A.		1	3	2	1	2	9
Gesamt	5	15	19	13	10	4	66

## 4 BESTAND UND WEITERE PLANUNGEN

### 4.1 Bestand und aktuelle Bautätigkeit / Planung

Im Rahmen des Projektes wurden die Wohnungsbaugesellschaften über die agWohnen dazu aufgerufen alle R-Wohnungen aus dem Bestand zu melden. Es haben sich nicht alle Wohnungsanbieter beteiligt (z.B. Gewosie). Gemeldet wurden bis März 2019 ein Bestand an 234 R-Wohnungen in Bremen Stadt. Leider ist der gesamte Bestand an R-Wohnungen damit nicht hinreichend abgebildet. In einigen Stadtteilen wie z.B. Osterholz, Burglesum oder auch Neustadt gibt es geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen aus den 70 / 80iger Jahren, die inzwischen aus der Bindung gefallen sind. Hier sind weitere Bestandsrecherchen notwendig, die aber den Rahmen des vorliegenden Projektes sprengen.

56 R-Wohnungen sind in Bau bzw. in Planung. Siehe auch die Karte 2 im Anhang.

Tabelle 15: R-Wohnungen in den Bremer Stadtteilen - Bestand und Bau/Planung

	<b>Bestand</b>	<b>Bau und Planung</b>
<b>Burglesum</b>	17	2
<b>Findorff</b>	15	2
<b>Gröpelingen</b>	3	
<b>Hemelingen</b>		2
<b>Horn-Lehe</b>	55	
<b>Huchting</b>	39	
<b>Neustadt</b>	5	15
<b>Oberneuland</b>	19	
<b>Obervieland</b>	2	
<b>Osterholz</b>		6
<b>Östliche Vorstadt</b>	14	1
<b>Vahr</b>	22	2
<b>Veegesack</b>	21	
<b>Walle</b>	13	26
<b>Woltmershausen</b>	9	
<b>Gesamt</b>	<b>234</b>	<b>56</b>

### 4.2 Wohnort: Aktuell und Wunsch als Kartendarstellung

Im Anhang sind zwei Karten zur stadtteilweisen Auswertung der Umfrage vorhanden (siehe auch Abb. 19, 20).

Die Karte 1 zeigt die im Rahmen der Umfrage ermittelten R-Wohnungen sowie die Wohnstandorte aller Teilnehmenden. Die Bestandserhebung scheint nach Aussagen der Wohnungswirtschaft wie auch weiterer Expert\*innen eher lückenhaft. Die Übersicht der Wohnstandorte zeigt eine breite Verteilung auf viele Standorte. Damit wird deutlich, dass selbstverständlich für eine durchmischte Stadt auch in allen Stadtteilen Menschen mit dem Bedarf für eine R-Wohnung leben. Geringere Anteile an Teilnehmenden kommen aus den eher ‚dörflichen Stadtteilen‘ mit entsprechend weniger

ausgeprägter Infrastruktur und ÖPNV-Angeboten (Blockland, Seehausen, Strom, Borgfeld, Oberneuland). Aber auch in Mitte und Woltmershausen ist der Anteil an Wohnstandorten der Teilnehmenden unter 2,5 Prozent.

Die Karte 2 zeigt die im Rahmen der Umfragebearbeitung ermittelten R-Wohnungen, die in Planung oder im Bau sind. Die 56 Wohnungen werden vor allem in Walle (Überseestadt?) und der Neustadt projektiert. Ergänzend zu der Verteilung der neuen R-Wohnungen wird dargestellt, wie sich die Wohnungswünsche der Teilnehmenden, die aktuell auf der Suche sind, über das Stadtgebiet verteilen. Dabei konnten in der Umfrage mehrere Stadtteile als Wohnungswunsch genannt werden.

In der Karte sind zwei Werte dargestellt: Der Minimalwert für jeden Stadtteil ist ein gewichteter Wert der Wünsche bezogen auf die Zahl der Teilnehmenden mit Umzugswunsch abzüglich der im Stadtteil vorhanden brauchbaren Wohnungen. Die zusätzliche Zahl der Stadtteil-Wohnwünsche gibt das Maximum für den Stadtteil an und beinhaltet die ungewichteten Wünsche der Teilnehmenden ohne Umzugswunsch, von denen nur der Anteil einberechnet wurde, die aktuell mit ihrer Wohnung unzufrieden sind (26 %).

Denn es ist davon auszugehen, dass einige der Wohnungen, aus denen die entsprechenden Personen ausziehen wollen, barrierefrei oder sogar rollstuhlgeeignet sind, da sie als solche gebaut oder entsprechend angepasst wurden. Mit 35 % sind etwas über ein Drittel aller Personen mit Umzugswunsch derzeit zufrieden mit ihrer Wohnung, wir können also davon ausgehen, dass zumindest ein großer Teil dieser Wohnungen für Menschen im Rollstuhl relativ gut geeignet sind. Sicherheitshalber wird damit gerechnet, dass ein Viertel gut ist und demnach von dem Neubaubedarf ausgenommen werden kann, da auch der persönliche Stadtteilwunsch und die benötigte Wohnungsgröße passen muss.

Danach werden beispielsweise in Findorff rechnerisch mindestens 13 neue Wohnungen benötigt. Es könnten aber auch bis zu 63 Wohnungen in Findorff gebaut werden, was jedoch bedeuten würde, dass in den benachbarten anderen Stadtteilen weniger gebaut werden müssten. Allerdings würde erst ab der 14. Wohnung ein Wohnungsmarkt in Findorff entstehen.

### 4.3 Angebot und Nachfrage in den Stadtteilen insgesamt

Insgesamt braucht es mindestens 125 neue Wohneinheiten als R-Wohnungen, die sich grundsätzlich auf alle Stadtteile verteilen müssen. Ein oberer Wert ergibt sich aus der Unzufriedenheit von 26 Prozent der übrigen 499 an der Umfrage Teilnehmenden mit Ihrer Wohnung. Danach sind weitere 130 Wohnungen nötig, also werden insgesamt ca. 255 Wohnungen benötigt, je nachdem, wie eng der Wohnungsmarkt für R-Wohnungen bleiben soll. Aus Sicht der Betroffenen ist ein Überhang an Wohnungen wünschenswert um größere Wahlmöglichkeiten zu haben.

Die beiden bremenweiten Übersichtskarten der aktuellen Wohnstandorte (Stadtteile) und der Wunsch-Stadtteile zeigen insgesamt eine breite Verteilung der aktuellen Wohnstandorte mit den ‚Spitzenreitern‘ Vegesack, Burglesum, Obervieland, Horn-Lehe und der Neustadt als Wohnstandorten mit mehr als 6 Prozent der Teilnehmenden (siehe Abbildung 19). Wunsch-Stadtteile sind vor allem Findorff, Mitte, Neustadt, Schwachhausen oder Burglesum mit mehr als 7 Prozent. Die Wunschstadtteile liegen also eher zentral. Während die aktuellen Wohnstandorte eher im 2. Ring der Stadterweiterungen liegen, wobei die Wohnstandorte insgesamt stark verteilt sind.

Die Teilnehmenden mit dem Wunsch nach einer neuen R-Wohnung wohnen mit einem Anteil von mehr als 7 Prozent aktuell in Gröpelingen, Huchting, Vegesack oder Walle (insgesamt 34%). Wunschstadtteile der Teilnehmenden mit dem Wunsch nach einer R-Wohnung sind Walle, Findorff, Mitte, Schwachhausen, Neustadt (mit jeweils mehr als 7%).

Damit sind bei allen Teilnehmenden wie auch bei den Teilnehmenden mit einem ausdrücklichen Wunsch nach einer neuen R-Wohnung die innerstädtischen Stadtteile Walle, Findorff, Neustadt und Mitte an vorderer Stelle. In Bremen Nord gilt dies für Vegesack und Burglesum. Darin spiegelt sich eine typische Wohnstandortpräferenz für Bremen wieder. Viele Bremerinnen und Bremer würden gerne in den o.g. Stadtteilen wohnen, finden dort aber zumeist keinen verfügbaren oder bezahlbaren Wohnraum. Es gibt aber auch Stadtteile im 2. Ring wie Osterholz, die sehr beliebt sind (s.o.).

Bei einem Blick auf den Anteil der Menschen mit Wunsch nach einer neuen R-Wohnung gegenüber denen, die insgesamt im Stadtteil leben, fällt auf, dass diese in den Stadtteilen Huchting, Gröpelingen, Walle und Blumenthal ein Drittel bis die Hälfte ausmachen, hier also die Wohnzufriedenheit nicht sehr hoch ist.

Die im Rahmen dieser Umfrage von den Wohnungsanbietern mittgeteilten Wohnungsneubauten (im Bau oder projektiert) passen teilweise zu der geäußerten Nachfrage, da der Großteil genau in Walle, der Neustadt und Findorff (wenige) liegen, sowie in geringem Umfang in Osterholz. Für Mitte und Bremen Nord gibt es allerdings keine neuen R-Wohnungen. Hier wäre aber Bedarf vorhanden.

Insgesamt ist bei diesem Vergleich aber auch zu bedenken, dass es einen zunehmenden Bedarf an Rollstuhlwohnungen geben wird und es auch insgesamt bei barrierefreiem Wohnraum (und damit sicher auch anteilig an R-Wohnungen) einen Nachholbedarf gibt.

## 5 KURZ- BIS MITTELFRISTIGER BEDARF

In Kapitel 3 wurden die Ergebnisse der Umfrage dargestellt. Demnach gibt es derzeit mindestens 173 Personen, die aktuell auf der Suche nach einer R-Wohnung sind. Außerdem ist allein durch möglichen Zuzug und den Folgen des demographischen Wandels mit einem weiteren Bedarf in den nächsten Jahren zu rechnen.

Die Zahlen sind als Mindestzahlen zu betrachten. Die 56 R-Wohnungen, die sich aktuell in Bau oder Planung befinden, decken also nicht die ermittelte Nachfrage.

Da dies im Neubau nur langfristig möglich sein wird, muss der Fokus auch auf Umbauten bzw. Anpassungsmaßnahmen im Altbaubestand gerichtet werden. Dies hat den Vorteil, dass diese Wohnungen schneller dem Markt zur Verfügung stehen und bestenfalls eine günstigere Warmmiete als Neubauten aufweisen. Zudem kann damit auch in den Stadtteilen eine Versorgung hergestellt werden in denen langfristig kein Neubau von gefördertem Wohnraum stattfindet.

Zusammenfassung der konkreten Bedarfe und Wünsche laut Umfrage:

- Eigentumsform: Es überwiegt der Bedarf nach einer Mietwohnung (85 %), nur 8 % sind auf der Suche nach einer Eigentumswohnung und 5 % ist es egal, ob sie zur Miete oder im Eigentum wohnen werden.

- Wohnungsgrößen und Warmmieten: Es werden insbesondere Wohnungen zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> nachgefragt (jedoch auch kleinere und größere), Warmmieten zwischen 400 und 800 € sind realistisch.
- Wohnberechtigungsschein: 27 % suchen eine R-Wohnung mit Wohnberechtigungsschein, d.h. ein Viertel der zu bauenden oder umzubauenden Wohnungen sollte die entsprechenden Mietobergrenzen nicht überschreiten.
- Am häufigsten werden demnach 2-Zimmer-Wohnungen mit 46-60 m<sup>2</sup> und 3-Zimmer-Wohnungen mit 61-75 m<sup>2</sup> gesucht. Es werden zu knapp 40 % Wohnungen mit 3 Zimmern gewünscht. Aber mit 28 % gibt es auch einen hohen Bedarf an 2-Zimmer-Wohnungen.
- Die Top 5 der Wunsch-Stadtteile sind Findorff, Walle, Schwachhausen, Mitte und Neustadt.
- Da mehr als 50 Prozent der Teilnehmenden aber auch in den nicht so häufig gewünschten Stadtteilen wohnen und ein Verbleib im sozialen Umfeld ein wichtiges Motiv gegen einen Umzug ist, müssten auch in diesem Stadtteilen R-Wohnungen geschaffen werden, da grundsätzlich von einem Nachholbedarf auszugehen ist.

## 5.1 Aktueller Bedarf

Die Teilnehmenden an der Umfrage hatten die Möglichkeit bei aktuellem oder konkretem Wohnungsbedarf auf einem Extrabogen (Kontaktformular) ihre Daten einzutragen und diesen Bogen an kom.fort zu schicken. 162 Rückmeldungen sind eingegangen. Diese wurden im ersten Schritt Ende 2018 noch einmal per Post oder per Mail angeschrieben und um etwas Geduld gebeten, da eine direkte Abarbeitung aller Anfragen mit den vorhandenen Kapazitäten und den finanziellen Ressourcen entsprechender Zeit bedarf. Dennoch meldeten sich 5 Personen direkt bei kom.fort und wurden in die Liste der Gesuche der Wohnagentur bei kom.fort aufgenommen.

Seit Januar 2019 ist kom.fort mit der Bearbeitung dieser 162 Anfragen beschäftigt. Soweit möglich werden alle Teilnehmenden angerufen oder per Mail kontaktiert und ein weiteres Mal nach ihren aktuellen Bedarfen befragt. Insbesondere die Dringlichkeit eines Umzuges, der gewünschte Stadtteil, die Größe und die Zimmer- bzw. Personenanzahl wird ermittelt und ist in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Wird Umzug in R-Wohnung gewünscht?	ja	nein	davon Whg gefunden	verstorben	keine Angaben					
Nennungen	57	25	9	3	80					
Personenanzahl	1	2	3	4	5	6	7	8	keine Angaben	
Nennungen	19	15	4	6	6	2	1	1	2	
gewünschte Zimmerzahl	2	2-3	3	3-4	4	4-5	5	5-6	mehr	keine Angaben
Nennungen	16	2	13	6	3	10	2	1	1	3
gewünschte qm	40 qm	50 qm	60 qm	70 qm	80 qm	90 qm	100 qm	mehr	Amt	keine Angaben
Nennungen	5	3	2	4	3	4	3	2	4	27
Wird Beratung durch kom.fort gewünscht	ja	WAP	Bekannt	keine Angaben	nein					
Nennungen	47	2	2	5	1					
gewünschter Stadtteil	Alle Stadtteile	Neustadt	Bremen Nord	Huchting	Hastedt	Horn Lehe	Kattenturm	Vahr	Osterholz	Findorff
Nennungen	10	3	5	6	2	1	2	3	2	1
gewünschter Stadtteil	Hemelingen	Walle	Marßel	Gröpelingen	Mitte	Mitte/Hemelingen	Mitte/Schwachhausen	Mitte/Findorff	Mitte/Neustadt	Mitte/Bremen Nord
Nennungen	1	1	1	1	3	1	1	3	1	1
gewünschter Stadtteil	Mitte/Kattenturm	Walle/Gröpelingen	Lesum/St. Magnus	Walle/Bremen Nord	Aumund/Vegesack					
Nennungen	1	3	1	1	2					

Von den 162 Interessenten sind nach dieser erneuten Kontaktaufnahme 57 übrig geblieben, von denen damit konkretere Angaben über ihren Wohnungswunsch vorliegen. Davon sind 16 Personen bei kom.fort schon registriert und hinsichtlich eines Wohnungswechsels beraten worden.

25 Teilnehmende bestätigten den Umzugswunsch nicht; 9 gaben an, dass sie zwischenzeitlich eine andere Wohnung gefunden hätten und 3 waren inzwischen verstorben. Aufgrund unvollständiger Kontaktdaten konnten einige Interessenten gar nicht erreicht werden oder haben sich nicht zurückgemeldet.

Besondere Aufmerksamkeit galt den Kontakten mit den Teilnehmenden mit Migrationshintergrund oder aus den Übergangwohnheimen, die sich von der erneuten Nachfrage eine sofortige Wohnungsvermittlung erhofften und dieses Missverständnis teilweise schwer zu vermitteln war. Interessant ist, dass die Ergebnisse der persönlichen Befragung bei den Wohnungsgrößen bzw. der Zimmeranzahl den Ergebnissen aus der schriftlichen Umfrage bezogen auf alle Teilnehmenden entsprechen. Bei den gewünschten Stadtteilen gibt es eine breite Streuung der Wünsche, die vor al-

lem aus dem bisherigen Wohnort resultiert. In nur 5 Fällen wird ein Umzug in einen anderen Stadtteil gewünscht. 10 Personen geben an, dass es ihnen nicht wichtig ist, wo sich die neue Wohnung befindet.

Die systematische Abarbeitung der Nachfrage an rollstuhlgerechten Wohnungen von den verbliebenen Suchanfragen sollte möglichst zügig erfolgen. Hierzu ist es notwendig, zusammen mit den Wohnungsbaugesellschaften, ein transparentes und effektives Verfahren zu entwickeln, das auch anpassbare Bestandswohnungen mit einschließt, da ausschließlich durch die Neubauplanungen keine kurzfristige Versorgung mit adäquaten Wohnungen möglich ist.

## 6 BREMER ANSATZ FÜR MEHR R-WOHNUNGEN

Das Ergebnis der Umfrage ist wenig überraschend, da schon seit Jahren über das fehlende Angebot an bezahlbaren rollstuhlgerechten Wohnungen, insbesondere von den behinderten Menschen selber, geklagt wurde und kein transparenter Wohnungsmarkt in diesem Segment existiert.

Nun liegen konkretere Zahlen vor und die Beschäftigung mit dieser komplexen Thematik führt zu verwertbaren Erkenntnissen, sowohl was den Bedarf und die Nachfrage angeht, aber auch hinsichtlich der Handlungsnotwendigkeiten in der Planung und Entwicklung.

In Kapitel 3 wird aufgezeigt, dass es, zusätzlich zu den derzeit geplanten oder in Bau befindlichen Wohnungen, einen weiteren Bedarf an R-Wohnungen in unterschiedlichem Umfang in fast allen Stadtteilen gibt.

Nach der Auswertung der Erhebung ist nun ein Konzept zur bedarfsgerechten Schaffung von R-Wohnungen in einem Umfang von 125 bis 255 R-Wohnungen (und einem akuten Bedarf bei ca. 60 Wohnungssuchenden) mit allen Beteiligten zu entwickeln und zu diskutieren. Entsprechend einer dann vorliegenden abgestimmten Vorgehensweise kann schließlich auch eine passende Formulierung für die LBO erarbeitet werden, die es ermöglicht auf eine starre Quote zu verzichten.

Dafür sind Überlegungen / Ansätze zu Steuerung, optimierter Vergabe, Förderung, Grundrissoptimierungen und Öffentlichkeitsarbeit eine Diskussionsgrundlage für ein abzustimmendes Konzept notwendig.

Stichworte dazu wären (siehe auch Kapitel 2):

### Steuerung

1. In fast allen Stadtteilen sind Neubauwohnungen gemäß den festgestellten Bedarfen zu projektieren. Die Bedarfe liegen im Minimum bei einer Wohnung bis zu maximal 13 Wohnungen im Stadtteil. Das Minimum sollte in den nächsten 5 Jahren erreicht werden. Mehr Wohnungen in nachgefragten Stadtteilen könnten Wohnungen in benachbarten Stadtteilen substituieren, mittelfristig sind aber weitere R-Wohnungen (bis zu 255 Wohnungen) nötig, um einen Wohnungsmarkt herstellen zu können.
2. Es sollte zusammen mit der agWohnen ein 10-Jahres-Programm für den Bau von R-Wohnungen aufgelegt werden.



3. Es soll mittelfristig eine möglichst umfassende Bestandsübersicht durch das Melden von R Wohnungen (Neubau und Bestand) bei einer zentralen Stelle (agWohnen / kom.fort) hergestellt werden.

### **Optimierte Vergabe**

4. Das Portal der agWohnen für Wohnungsangebote ([www.barrierefrei-wohnen-bremen.de](http://www.barrierefrei-wohnen-bremen.de)) ist zu optimieren und besser zu positionieren (z.B. auf [www.bremen.de](http://www.bremen.de)).
5. Wohnungen im Bestand sollten entweder für die behinderten Bewohner\*innen direkt angepasst bzw. umgebaut werden (und damit ein Umzug ggf. unnötig werden) oder es werden freie Wohnungen im Bestand identifiziert, die sich mit wenig Aufwand barrierefrei anpassen lassen. Dies ist besonders sinnvoll bei Wohnungen für größere Familien, die aktuell weder im Neubau noch im Bestand passende R-Wohnungen vorfinden.
6. Freiwerdende R-Wohnungen im Bestand sollten kurzfristig von allen Wohnungsbaugesellschaften der agWohnen an kom.fort gemeldet werden, um möglichst direkt eine Vermittlung über die Wohnagentur bei kom.fort einleiten zu können. Dabei sollte eine Abstimmung mit der ZFW erfolgen.
7. Die Aktivitäten im Neubaubereich können nur mittelfristig ein Angebot an R-Wohnungen schaffen. Für die 60 Personen, die akut auf der Suche sind, sind weitere kurzfristige Lösungen zu entwickeln.

### **Förderung**

8. Es sind verschiedene Ansätze zur finanziellen Förderung von R-Wohnungen zu entwickeln und zu diskutieren.

### **Grundrissoptimierungen und Öffentlichkeitsarbeit**

9. „Die Bremer R-Wohnung“- Um kreative Ideen zu entwickeln und um herauszufinden, wie eine funktionale R-Wohnung jenseits aller DIN-Normen aussehen könnte, sollte ein Wettbewerb mit Studierenden des Studienganges Architektur der Hochschule Bremen durchgeführt werden.
10. Es bedarf einer Öffentlichkeitsarbeit für eine inklusive Wohnungspolitik, um die neuen Ansätze bekannt zu machen.



## 7 LITERATUR

- Bremen (2018): Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (SGB II, SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb der ZAST und der Gemeinschaftsunterkünfte geht) VANW zu § 22 SGB II, §§ 35, 36 SGB XII und AsylbLG
- Bremer Aufbau Bank (2018): Merkblatt über die vertraglich vereinbarte Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung - Stand: November 2018
- Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot Stiftung (2014): Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Teil 1: Bestandsanalyse und Praxisbeispiele
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2018): Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)
- NBank (2017): Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen
- Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Bremen (2019): Wohnen und Bauen. Monitoring 2018

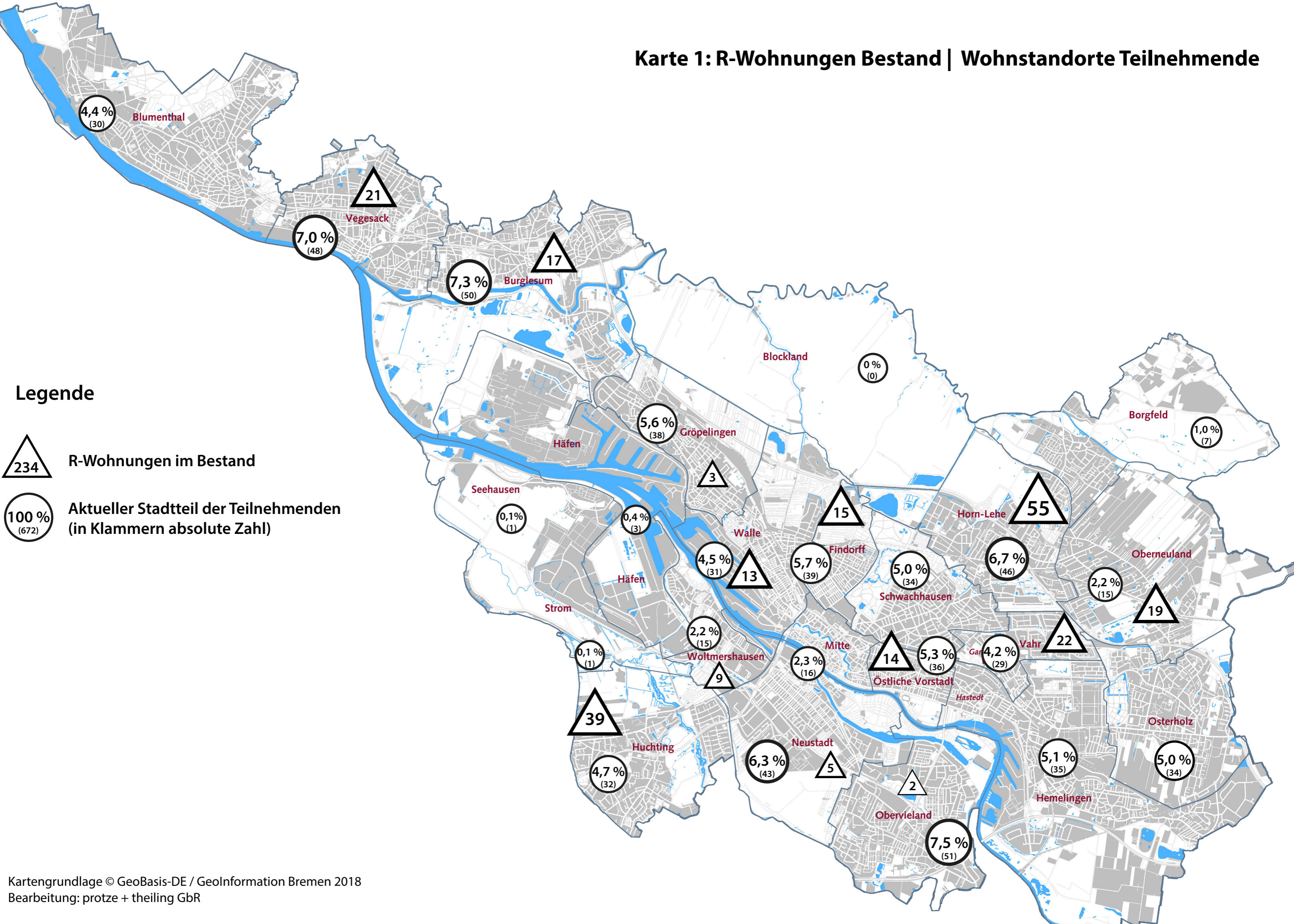
## 8 ANHANG

**Karte 1: Bremen: R-Wohnungen Bestand | Wohnstandorte alle Teilnehmende**

**Karte 2: Bremen: R-Wohnungen in Planung und Wunschstandorte der Teilnehmenden mit Wunsch nach R-Wohnung**

**Fragebogen**

# Karte 1: R-Wohnungen Bestand | Wohnstandorte Teilnehmende






## Legende

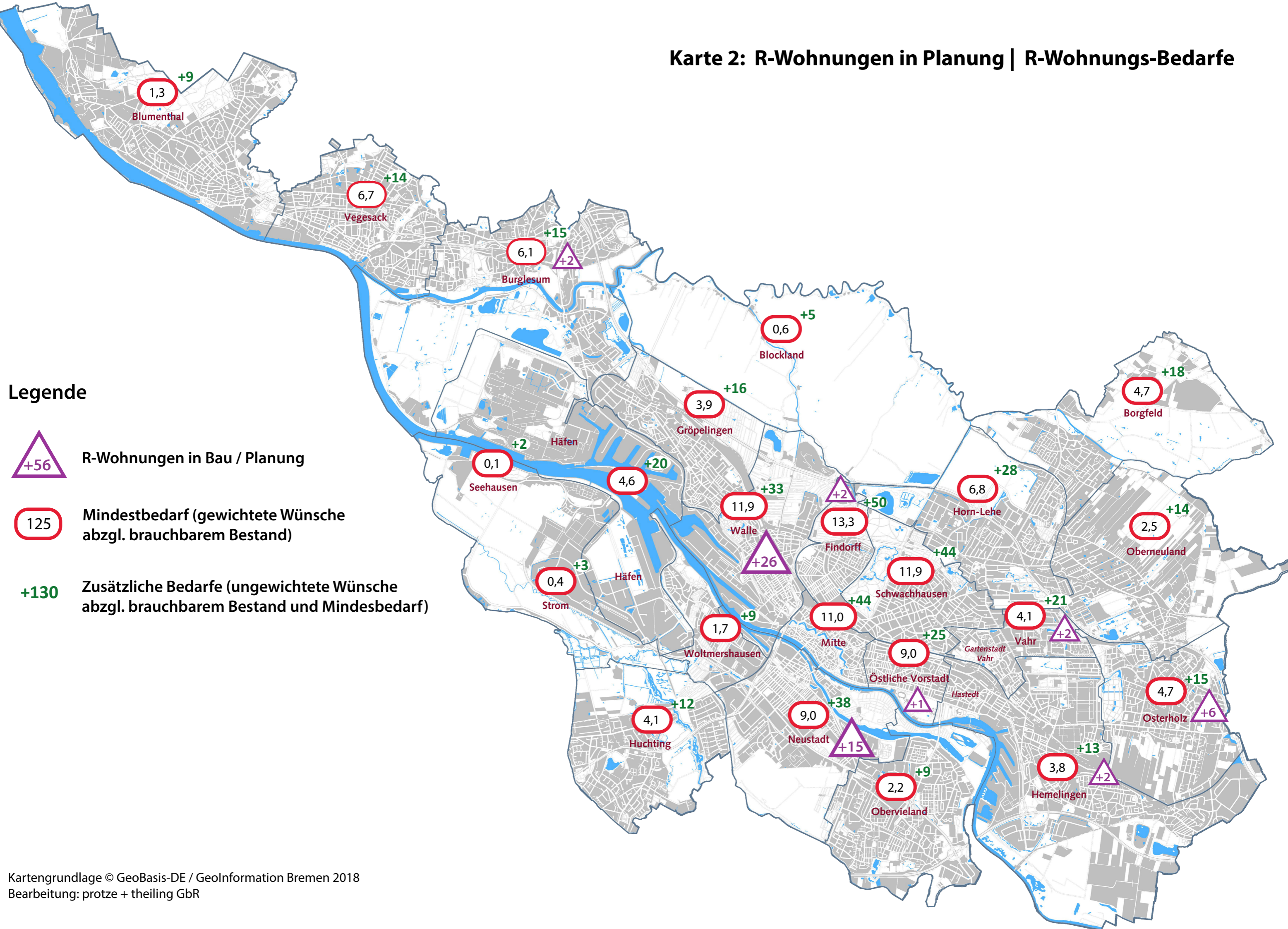
- R-Wohnungen im Bestand
- Aktueller Stadtteil der Teilnehmenden (in Klammern absolute Zahl)



# Karte 2: R-Wohnungen in Planung | R-Wohnungs-Bedarfe

## Legende

-  R-Wohnungen in Bau / Planung
-  Mindestbedarf (gewichtete Wünsche abzgl. brauchbarem Bestand)
-  Zusätzliche Bedarfe (ungewichtete Wünsche abzgl. brauchbarem Bestand und Mindestbedarf)







# Gut wohnen mit Rollstuhl

## –Wie geht das?

Umfrage zum Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen  
in der Stadt Bremen

Um eine Verbesserung des Angebots rollstuhlgerechter Wohnungen (R-Wohnungen) in der Stadtgemeinde Bremen zu erreichen, wurde von der Wohnungswirtschaft, dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie dem Landesbehindertenbeauftragten eine Wohnbedarfsermittlung initiiert. Ziel ist es mithilfe dieser Umfrage die Nachfrage an R-Wohnungen in der Stadt Bremen zu erheben, damit diese bei Neubauprojekten in den kommenden Jahren berücksichtigt werden kann. Die Umfrage richtet sich **ausschließlich** an Menschen, die durch eine Beeinträchtigung auf rollstuhlgerechten Wohnraum angewiesen sind. Ihre Teilnahme ermöglicht die Bedarfsermittlung, sie ist jedoch nicht mit einem Versprechen zur kurzfristigen Realisierung des gewünschten Wohnraums verbunden. Ihre Teilnahme an dieser Umfrage stellt eine wichtige Unterstützung dar, um in Zukunft die Wohnsituation von Rollstuhlnutzer\*innen zu verbessern. Wir bedanken uns daher ganz herzlich für Ihre Mithilfe.

### So können Sie sich bis zum 12. Oktober 2018 an der Umfrage beteiligen:

- Lesen Sie den Fragebogen aufmerksam durch und markieren Sie jeweils die für Sie zutreffende Antwort.
- Der Hinweis „*Mehrfachnennungen möglich*“ kennzeichnet Fragen, bei denen mehrere Antworten erlaubt sind.
- Sollten Sie eine Antwort nachträglich ändern wollen, machen Sie Ihre erste Antwort unkenntlich und markieren Sie ihre neue, korrigierte Antwort.
- Sie können den Fragebogen auch **direkt** im Internet ausfüllen unter: [www.umfrageonline.com/s/gutwohnen](http://www.umfrageonline.com/s/gutwohnen)
- Die Umfrage wird anonymisiert durchgeführt und nimmt etwa 5 Minuten Ihrer Zeit in Anspruch.
- Bitte nehmen Sie an der Umfrage nur einmal teil.
- Sie füllen den Fragebogen aus und senden oder geben diesen an der untenstehenden Adresse ab:

**kom.fort e.V., Landwehrstraße 44, 28217 Bremen**

### Was ist der Unterschied zwischen rollstuhlgerechtem und barrierefreiem Wohnraum?

Grundsätzlich wird differenziert zwischen *barrierefrei nutzbaren* Wohnungen und *uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren* Wohnungen (=R-Wohnungen). Eine R-Wohnung weist größere Bewegungsflächen auf, nämlich 150x150 cm in allen Räumen, an Türen und vor Sanitärobjekten. Zum Vergleich bei barrierefreien Wohnungen messen diese Flächen nur 120x120 cm. Auch die Durchgangsbreiten an Türen sind in rollstuhlgerechten Wohnungen größer dimensioniert, mindestens 90 cm im Unterschied zu 80 cm bei barrierefreien Wohnungen. Darüber hinaus müssen bei R-Wohnungen u.a. niedrigere Küchentresen, Rollstuhlstellflächen und Schalter auf einer geringeren Greifhöhe bedacht werden. Die Rollstuhlfahrenden sollen sich uneingeschränkt in ihrer Wohnung bewegen können. Insgesamt gelten also strengere Bestimmungen für den rollstuhlgerechten gegenüber dem barrierefrei nutzbaren Wohnraum.



## FRAGEBOGEN

### Teil I Fragen zur eigenen Person

1. Bitte geben Sie Ihr Geburtsjahr an.

\_\_\_\_\_

2. Bitte geben Sie Ihr Geschlecht an.

männlich

weiblich

inter/divers

3. Nutzen Sie einen Rollstuhl in Ihrer Wohnung?

*Mehrfachnennungen möglich.*

Ich nutze einen Rollstuhl.

Ich nutze einen elektronischen Rollstuhl.

Ich nutze einen Rollator.

Ich nutze eine andere Gehhilfe, nämlich

\_\_\_\_\_ .

4. Besitzen Sie einen Schwerbehindertenausweis?

Nein

Ja.

Er enthält folgendes Merkzeichen

aG

G

### Teil II Wie wohnen Sie derzeit?

5. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

Ich wohne allein.

Ich wohne mit Assistenz.

Ich wohne mit insgesamt \_\_\_\_\_ Personen zusammen in einem Haushalt.

6. Wohnen Sie aktuell in einer besonderen Wohnform? (z.B. Wohnen mit Service, Wohngemeinschaft, Generationenwohnen)

Nein

Ja. In folgender Wohnform:

\_\_\_\_\_

7. Wie viele Zimmer bewohnen Sie?

1 Zimmer

2 Zimmer

3 Zimmer

4 Zimmer

5 Zimmer

6 Zimmer und mehr

8. Wie groß ist Ihre Wohnung?

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

9. Leben Sie zur Miete oder im Eigentum?

Miete

Eigentum



**10. Verfügen Sie über einen Wohnberechtigungsschein?**

- Ja  Nein

Wenn Ja:

**10a.** Was sind die Vorgaben bezüglich der Zimmeranzahl?

\_\_\_\_\_ Zimmer

**10b.** Was sind die Vorgaben bezüglich der Quadratmeterzahl?

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**11. In welchem Stadtteil leben Sie derzeit?**

- |                                      |  |   |
|--------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Blockland   | <input type="checkbox"/> Horn-Lehe         | <input type="checkbox"/> Schwachhausen  |
| <input type="checkbox"/> Blumenthal  | <input type="checkbox"/> Huchting          | <input type="checkbox"/> Seehausen      |
| <input type="checkbox"/> Borgfeld    | <input type="checkbox"/> Mitte             | <input type="checkbox"/> Strom          |
| <input type="checkbox"/> Burglesum   | <input type="checkbox"/> Neustadt          | <input type="checkbox"/> Vahr           |
| <input type="checkbox"/> Findorff    | <input type="checkbox"/> Oberneuland       | <input type="checkbox"/> Vegesack       |
| <input type="checkbox"/> Gröpelingen | <input type="checkbox"/> Obervieland       | <input type="checkbox"/> Walle          |
| <input type="checkbox"/> Häfen       | <input type="checkbox"/> Osterholz         | <input type="checkbox"/> Woltmershausen |
| <input type="checkbox"/> Hemelingen  | <input type="checkbox"/> Östliche Vorstadt |   |

**11a.** In welchem Ortsteil wohnen Sie? \_\_\_\_\_  
(z.B. Findorff/ Weidedamm)

**12. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnsituation?**

	Sehr zufrieden	zufrieden	unzufrieden	Sehr unzufrieden
Bewegungsradius in den Zimmern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreie Ausstattung in den Zimmern (z.B. Handlauf)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nutzbarkeit der Sanitärräume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreie Zugänglichkeit (Haus und Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkmöglichkeiten (Behindertenparkplätze)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anbindung an den ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Ärzten / Apotheken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Bildungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gute Erreichbarkeit von Orten des sozialen und kulturellen Lebens (z.B. Quartierszentrum, Kino)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eine barrierefreie Umgebung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**13. Würden Sie in eine R-Wohnung umziehen?**

- Ja  Nein

**14. Sind Sie gerade auf der Suche nach einer R- Wohnung?**

- Ja  Nein

**Teil III Bei Interesse an einem Umzug in eine R-Wohnung: Wie würden Sie gerne wohnen?**

**15. Wie viele Zimmer müsste der zukünftige Wohnraum haben?**

*Mehrfachnennungen möglich.*

- 1 Zimmer  2 Zimmer  3 Zimmer  
 4 Zimmer  5 Zimmer  6 Zimmer und mehr

**16. Wie groß müsste der zukünftige Wohnraum sein?**

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**17. Sollte die R-Wohnung zur Miete oder zum Eigentum zur Verfügung stehen?**

- Miete  Eigentum

**17a.** Welchen Betrag würden Sie / Ihr Haushalt monatlich für die Warmmiete bezahlen? Bitte Gesamtbetrag angeben.

\_\_\_\_\_ € Warmmiete

**17b.** Welchen Betrag würden Sie / Ihr Haushalt für den Erwerb einer rollstuhlgerechten investieren? Bitte Gesamtbetrag angeben.

\_\_\_\_\_ €

**18. In welchem Stadtteil sollte sich die R-Wohnung befinden?**

*Mehrfachnennungen möglich.*

- |                                      |  |   |
|--------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Blockland   | <input type="checkbox"/> Horn-Lehe         | <input type="checkbox"/> Schwachhausen  |
| <input type="checkbox"/> Blumenthal  | <input type="checkbox"/> Huchting          | <input type="checkbox"/> Seehausen      |
| <input type="checkbox"/> Borgfeld    | <input type="checkbox"/> Mitte             | <input type="checkbox"/> Strom          |
| <input type="checkbox"/> Burglesum   | <input type="checkbox"/> Neustadt          | <input type="checkbox"/> Vahr           |
| <input type="checkbox"/> Findorff    | <input type="checkbox"/> Oberneuland       | <input type="checkbox"/> Vegesack       |
| <input type="checkbox"/> Gröpelingen | <input type="checkbox"/> Obervieland       | <input type="checkbox"/> Walle          |
| <input type="checkbox"/> Häfen       | <input type="checkbox"/> Osterholz         | <input type="checkbox"/> Woltmershausen |
| <input type="checkbox"/> Hemelingen  | <input type="checkbox"/> Östliche Vorstadt |   |

**18a.** Gibt es einen konkreten Ortsteil, in dem Sie wohnen möchten? \_\_\_\_\_





## 19. Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Merkmale des Wohnumfeldes?

	Sehr wichtig	wichtig	Weniger wichtig	unwichtig
Zentrale Lage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturnahe Lage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verbleib im sozialen Umfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gute Parkmöglichkeiten ( <i>Behindertenparkplätze</i> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gute Anbindung an den ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Große Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Große Nähe zu Ärzten / Apotheken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Große Nähe zu Bildungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gute Erreichbarkeit von Orten des sozialen und kulturellen Lebens (z.B. Quartierszentrum, Kino)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eine barrierefreie Umgebung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 20. Haben Sie weitere individuelle Anforderungen und / oder Wünsche an ihren zukünftigen Wohnraum?

---



---



---

## Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Wenn Sie weitere Informationen zum Thema R-Wohnungen wünschen, beziehungsweise zukünftig an einer Wohnungsvermittlung interessiert sind, wenden Sie sich bitte an die Beratungsstelle kom.fort e.V., Landwehrstraße 44, 28217 Bremen, Tel. 0421/790110. Alternativ können Sie auch das anhängende Kontaktformular ausfüllen und versenden, das Team von der Beratungsstelle kom.fort meldet sich dann bei Ihnen.

## Datenschutzerklärung

kom.fort e.V. nimmt den Schutz persönlicher Daten sehr ernst. Sollten Sie uns persönliche Daten mitteilen, werden diese unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen (EU-Datenschutzgrundverordnung von Mai 2018) vertraulich behandelt und ausschließlich zum Zwecke der Umfrage verwendet. Persönliche Daten werden von uns weder veröffentlicht noch an Dritte weitergegeben.