

Wohnen im Alter

Dokumentation des Symposiums „Wohnen im Alter“ am 04.12.2008 in Berlin

Inhaltsverzeichnis

Einleitung – Barrierefreies Wohnen ein Leben lang	4
Wohnen im Alter – Eine Herausforderung für die nationale Stadtentwicklungspolitik	6
<i>Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin</i>	
Demographiefester Wohnungsbau zu bezahlbaren Preisen	8
<i>Thomas Janta, Leiter der Abteilung Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf</i>	
Wohnraumversorgung bedarfsgerecht – Die Kompetenz der Länder	10
<i>Peter Busch, Referatsleiter Integrierte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Potsdam</i>	
Hansestadt Lübeck – Gesamtkonzept „Leben und Wohnen im Alter“	13
<i>Matthias Wulf, Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Hansestadt Lübeck Matthias Rasch, Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, Hansestadt Lübeck</i>	
Wie halten es die Nachbarn? Neue Wohnformen für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand. Beispiele aus der Schweiz und Deutschland	15
<i>Dr. Andreas Huber, Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, Department Architektur, ETH Wohnforum, Zürich</i>	
Wie werden Babyboomer morgen wohnen? Passen Angebot und Nachfrage zusammen?	17
<i>Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, empirica, Berlin</i>	
Barrieren reduzieren – Immer, wenn es möglich ist!	20
<i>Prof. Dr.-Ing. Susanne Edinger, Fakultät für Ingenieurwesen und Architektur, FH Heidelberg, Heidelberg</i>	
Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere – Ein Forschungsfeld im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau	22
<i>Dr. Manfred Fuhrich, Referatsleiter Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn</i>	
Generationengerechtes Wohnen als Zukunftsaufgabe für eine Förderbank	25
<i>Werner Genter, Bereichsleiter KS, KfW Bankengruppe</i>	
Zusammenfassung Podiumsdiskussion I	27
Brauchen wir eine neue (Wohnungs-)Politik für „das Alter“? <i>Vertreter der Fraktionen des Deutschen Bundestages im Gespräch mit Jens Friedemann</i>	

Zusammenfassung Podiumsdiskussion II30
Wohnen im Alter als integrative Aufgabe – Wohnwünsche und Investitionsstrategien
Vertreter der Anbieter- und Nachfragerseite im Gespräch mit Jens Friedemann

Schlussworte32
Dr. Ute Redder, Leiterin der Unterabteilung Wohnen, BMVBS, Berlin



Barrierefreies Wohnen ein Leben lang

Im Jahr 2025 werden schätzungsweise 20,1 Millionen Menschen in Deutschland über 65 Jahre alt sein. Das ist etwa ein Viertel der gesamten Bevölkerung. Mit der wachsenden Zahl älterer Menschen steigt der Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Die Anpassung und Erweiterung des Wohnraumangebots an die Bedürfnisse des Wohnens im Alter setzt in besonderem Maße Investitionen in den Wohnungsbestand voraus, um den Zugang zur und das Bewegen in der eigenen Wohnung für ältere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu vereinfachen. Darüber hinaus bedarf es mit Blick auf die aktive Teilhabe im Alter integrativer Konzepte, die über die Wohnung hinaus auch die städteplanerische Quartiersentwicklung angemessen berücksichtigen. Dazu gehören zum Beispiel die Ansiedlung von Einzelhandel und der Ausbau von Infrastrukturen in den einzelnen Stadtvierteln. Und: Was älteren Menschen hilft, ist auch für andere Generationen gut. Mütter und Väter mit Kinderwagen freuen sich ebenfalls über barrierefreies, -reduziertes Fortbewegen.

„Generationengerechtes Wohnen ist eine Gemeinschaftsaufgabe“, eröffnete Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung das Symposium zum Thema „Wohnen im Alter“, welches das Bundesministerium in Kooperation mit der KfW und dem Deutschen Verband am 04. Dezember 2008 in Berlin veranstaltete. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand der Erfahrungsaustausch zwischen Vertretern von Politik, Stadtentwicklung, Wohnungsbau, Wirtschaft und Gesellschaft, auf welche Weise das Wohnen im Alter stärker im Bewusstsein der Akteure verankert werden könne. Tenor der Diskussionen und Beiträge war, dass nur eine gemeinschaftliche, integrative

Herangehensweise an die Thematik zielführend sein könne. Diskutiert wurden folgende Fragen:

- Was bedeutet altersgerechte Wohnungspolitik?
- Wie differenziert sich die Zielgruppe?
- Welche räumlichen Dimensionen sind zu berücksichtigen?
- Welche Gestaltungsmöglichkeiten gibt es?
- Was sind die größten Herausforderungen?

Vielen Menschen fällt es schwer, sich rechtzeitig mit den vermeintlichen Einschränkungen des Alters auseinander zu setzen. Nicht nur der Staat und die Eigentümer, sondern auch die Mieter selber müssen ihr Bewusstsein für das Wohnen im Alter schärfen. Daher sei es zum einen wichtig das Thema des Älterwerdens positiv zu besetzen und zum anderen ein differenziertes Bild von der Bevölkerungsgruppe jenseits des Erwerbsalters zu schaffen, so Dr. Ute Redder, Unterabteilungsleiterin Wohnen im BMVBS, auf dem Symposium. Alt, agil und fit sein sind keineswegs widersprüchliche Attribute.

Viele ältere Menschen möchten gern in der Nähe ihrer Familien wohnen. Das bedeutet, dass Quartiere geschaffen werden müssen, in denen ein generationenübergreifendes Zusammenleben möglich ist und den Bedürfnissen von Jung und Alt entsprochen wird. Um nicht einsam in einer nicht bedarfsgerechten Wohnung den Lebensabend verbringen zu müssen, finden positive Beispiele für betreute Wohnprojekte bereits eine gute Resonanz in unserer Gesellschaft. Ein Blick über den Tellerrand verrät: Die Niederlande und Dänemark verzichten sogar völlig auf den Neubau von klassischen Seniorenheimen und setzen auf ein langes Leben in integrativen Gemeinschaften.

Ein weiterer Aspekt ist die Altersarmut – auch wenn ein großer Teil der Generation 60+ über eine große Kaufkraft verfügt und gern mit dem marketingwirksamen Begriff der Silver Stars belegt wird. Steigende Wohnkosten stellen insbesondere für eine wachsende Zahl älterer Haushalte mit kleinen Renten eine zunehmende Belastung dar.

Ziel soll es sein, alle baulichen Maßnahmen für ein bedarfsgerechtes Wohnen im Alter zumindest barriere reduziert zu planen und durchzuführen. Der Bund hat bereits ein deutliches Signal gesetzt. Im Haushalt 2009 wurden 80 Millionen Euro für die Förderung mit zinsverbilligten Darlehen durch die KfW zur Verfügung gestellt. Mit diesen Mitteln sollen insbesondere Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung von Wohnungen und Häusern, insbesondere für ein alten- und behindertengerechtes Wohnen finanziert werden. Vorgesehen sind u. a. die Förderung des barriere reduzierten Gebäude- und Wohnungszugangs, Maßnahmen im Inneren der Wohnung, barriere reduzierende Maßnahmen im Wohnumfeld bis hin zur Errichtung von Gruppenräumen. Programmeinführung und Beratung von Selbstnutzern und Vermietern werden durch Öffentlichkeitsarbeit und Modellvorhaben unterstützt. Damit sollen innovative und effiziente Lösungen ermittelt und verbreitet werden.

Die gleichnamige Expertenkommission des Deutschen Verbands für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung e.V. nahm einen Tag nach dieser gelungenen, öffentlichen Veranstaltung ihre Arbeit auf. Angesichts der demographischen Entwicklung der Bevölkerung hat sich die Kommission wichtige Ziele gesetzt: Handlungsempfehlungen und Lösun-

gen für Politik, Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung zu erarbeiten, die es älteren Menschen ermöglichen, so lange wie möglich in ihren vertrauten Wohnungen und Häusern zu verbleiben sowie in Gemeinschaft mit anderen Generationen zu leben. Die Expertenkommission setzt sich aus Vertretern des Bunds, der Länder und Gemeinden, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Kreditwesens, der Genossenschaften, der Mieterseite, der Bauwirtschaft, der Wohlfahrtsverbände sowie aus Architekten zusammen. Die wissenschaftliche Begleitung hat das Kuratorium Deutsche Altershilfe übernommen. Den Vorsitz hat Frau Ingrid Matthäus-Maier inne.



Wohnen im Alter – Eine Herausforderung für die nationale Stadtentwicklungspolitik

Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels – Schrumpfung und Alterung der Gesellschaft, zunehmender Regionalisierung und Internationalisierung – hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages im November 2008 das Maßnahmenpaket „Beschäftigungssicherung durch Wachstumsstärkung“ beschlossen. Zu dessen Schwerpunkten zählt die Schaffung von Investitionsanreizen im Baubereich, um den Auswirkungen der Finanzkrise gegenzusteuern und des demographischen Strukturwandels vorzubeugen. Das Maßnahmenpaket sieht unter anderem die Förderung des altersgerechten Wohnens vor. Insbesondere die wachsende Zahl der über 65-Jährigen und der Hochbetagten über 85-Jährigen in der deutschen Bevölkerung wirft Fragen von Angebot und Qualität von altersgerechtem Wohnraum in Deutschland auf. Das Thema „Wohnen im Alter“ ist hochaktuell. Der Staatssekretär wies vor allem darauf hin, verstärkt sowohl die Funktionalität des Wohnbestands in Hinblick auf die Bedarfe von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Behinderungen oder der Hochbetagten, als auch die Infrastrukturen im Wohnumfeld in Bezug auf eine hinreichende Ausstattung mit Möglichkeiten der Selbstversorgung zu überprüfen.

Im Jahr 2006 lebten 51 % der über 60-Jährigen Deutschen in Mietverhältnissen, von denen mehr als die Hälfte private Vermietungen waren. In Wohneigentum lebten im selben Jahr 49 % der über 60-Jährigen. Dr. Lütke Daldrup richtete einen Appell an Vermieter und Selbstnutzer. Beide Gruppen seien gleichermaßen gefordert, in die altersgerechte Sanierung von Wohnraum zu investieren. Aufgabe der Politik sei es, ausgehend von einer Analyse des Bestands und der Bedarfe an altersgerechtem Wohn-



raum, insbesondere im Falle sich abzeichnender Versorgungsdefizite die Rahmen- und Förderbedingungen auf ihre Anreizwirkung hin zu überprüfen. Ein wichtiges Handlungsfeld sei in diesem Zusammenhang die Beratung von Selbstnutzern und Investoren zum Thema „Wohnen im Alter“ mit dem Ziel, Barrieren im Bestand zu erkennen und Möglichkeiten ihrer Beseitigung oder zumindest Reduzierung aufzuzeigen. Beispiele guter technischer und kostengünstiger Lösungen sollten bekannt gemacht und Synergien mit baulichen Maßnahmen zur Energieeffizienz genutzt werden, indem zugleich Barrieren abgebaut werden.

Dr. Lütke Daldrup betonte in seinem Vortrag, dass Wohnen im Alter eine Gemeinschaftsaufgabe sei. Die Städtebauförderung durch Bund, Länder und Kommunen müsse einen Beitrag leisten. Als Beispiel für die Aktivitäten des BMVBS nannte er das Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Es beinhaltet 26 Modellvorhaben, die einen generationenübergreifenden Ansatz kinder- und familienfreundlicher Wohnquartiere sowie eine barrierefreie oder -reduzierte und altengerechte Infrastruktur fördern. Die Modellvorhaben werden interdisziplinär und integriert umge-

setzt und fokussieren drei Kategorien von Wohneinrichtungen: Gemeinschaftseinrichtungen sowie Freiräume und Wohnen in der Nachbarschaft. Zudem führe das BMVBS gemeinsam mit dem BBR gegenwärtig einen interdisziplinären Wettbewerb im Rahmen der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ durch. Ziel sei es, Generationen übergreifende, realisierbare Lösungen für exemplarische Standorte zu finden. Die Bundesregierung fördere darüber hinaus mit dem Haushalt 2009 die Zinsverbilligung von Darlehen für Selbstnutzer und Vermieter, die Maßnahmen zur Barrierereduzierung in Bestandsbauten vornehmen, im Umfang von 80 Millionen Euro. Die Umsetzung erfolge im KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“ in einem speziellen Förderfenster „Altersgerecht Umbauen“.

Zur genauen Bedarfsanalyse hat das BMVBS ein Forschungsvorhaben beim Kuratorium Deutscher Altershilfe in Auftrag gegeben. Dieses soll herausarbeiten, in welchem Umfang zusätzlicher Handlungsbedarf für eine altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands besteht. Darüber hinaus unterstützt das BMVBS die Expertenkommission „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., die sich aus Vertretern der Immobilienwirtschaft der Angebots- und Nachfrageseite, Politik und Wissenschaft zusammensetzt und Handlungsempfehlungen für die Politik hinsichtlich der Optimierung der Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte und sozial ausgewogene Wohnraumversorgung älterer Menschen erstellen wird.



Demographiefester Wohnungsbau zu bezahlbaren Preisen

Thomas Janta, Abteilungsleiter Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf



Die demographische Entwicklung der Bundesrepublik stellt Wohnungs- und Städtebau vor dringenden Handlungsbedarf. Es gilt bedarfsgerechte Modelle und Qualitätsmerkmale zu entwickeln sowie effiziente Förderprogramme zu initiieren. Statt auf die Bedarfe und Wünsche der Betroffenen einzugehen, werden diese allzu oft mit veralteten Antworten auf ihre dringenden Fragen konfrontiert. Altersarmut, Alterseinsamkeit und pflegedominierte, unpersönliche Großeinrichtungen werden von Älteren als Bedrohung empfunden: „Nicht allein und nicht ins Heim“, sondern lebenswertes und selbstständiges Wohnen in der vertrauten, aber barrierefreien Umgebung mit altersgerechter Infrastruktur und sozialen Netzwerken sollte das Credo sein. Eine Heimunterbringung ist zudem sehr teuer und nicht immer notwendig, wenn Defizite in der täglichen Haushaltsführung, in der Wohnung oder im Gebäude angepasst werden. Allein aus volkswirtschaftlicher Sicht sind finanzierbare, bedarfsgerechte Wohnmodelle unabdingbar.

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen hat dazu sieben Förderbausteine entwickelt:

- 1) Barrierefreiheit ist die Grundlage für einen sozial ausgewogenen, „demographiefesten Wohnungsbau“ nach dem Motto Barrierefreiheit für Alle. In Nordrhein-Westfalen wurden rund 100.000 geförderte barrierefreie Mietwohnungen erstellt, wobei der Bedarf noch weitaus höher einzuschätzen ist.
- 2) „Regelungen für Dienstleistungen“: Im Alltag prägen altersgerechte Dienstleistungen, umfassende Betreuungs- und Pflegeangebote ein eigenständiges selbstbestimmtes Leben. Mit dem

- „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“ sind sowohl für den Anbieter als auch den Verbraucher umfassende Betreuungsleistungen definiert und ein Zertifizierungsverfahren entwickelt worden. Dieses umfasst Bauwerk und Wohnumfeld, Grundservice, Wahlservice und Vertragsgestaltung.
- 3) In Fördermodellen zu gemeinschaftlichen Wohnformen können in Wohngruppen bis zu acht Personen gemeinsam und selbstbestimmt wohnen. Landesweit sind mittlerweile rund 250 Gruppenwohnungen mit ca. 1700 Bewohnerinnen und Bewohnern gefördert worden und tragen damit wesentlich zur Umsetzung der Maxime „ambulant vor stationär“ bei. So wird gleichzeitig die Möglichkeit zur kleinteiligen Quartiersintegration geboten.
 - 4) Kleine stationäre Pflegeeinheiten („stationäre Pflegewohnplätze“) ermöglichen auch bei erhöhtem Pflegebedarf das Verbleiben in gewohnter Umgebung. Realisierbar sein kann dies im Mietwohnungsneubau oder bei der Modernisierung von Wohnungsbeständen.
 - 5) Modernisierung von bestehenden Pflegeheimen: Die Altenwohn- und Pflegeheime in Nordrhein-Westfalen haben oft einen veralteten Standard und werden entsprechend wenig nachgefragt; teilweise Leerstände sind die Folge. Spezielle Förderangebote des Landes sollen hier die Wohn- und Aufenthaltsqualität in großen, pflegedominierten Strukturen erhöhen: z. B. der Abbau von Doppelzimmern, barrierefreie Bäder und eine grundlegende Neuausrichtung sowohl in technischer Sicht als auch in der Pflegorganisation. Dezentrale Strukturen in kleinen Gruppen sind das Ziel.
 - 6) *Abbau von Barrieren im Bestand:* Die rund 8,4 Mio. Wohnungen in Nordrhein-Westfalen sind meist nicht barrierefrei. Um alten Menschen einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, sind flexible Förderkriterien für den Bestand anzuwenden. So wurde eine Zielerreichung im Sinne der DIN 18025 festgelegt, ohne alle DIN-Kriterien einzufordern. Es gilt, jede abgebaute Barriere zählt!
 - 7) *Integration und Kombination:* Die vorgenannten Komponenten sollen in neue oder vorhandene Quartiere integriert und entsprechend kombiniert werden.



Wohnraumversorgung bedarfsgerecht – Die Kompetenz der Länder

*Peter Busch, Referatsleiter Integrierte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik,
Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Potsdam*

Die demographischen Rahmenbedingungen für das Land Brandenburg sind durch eine Spitzenposition im deutschlandweiten Vergleich gekennzeichnet: Der Altersquotient, der das Verhältnis der 65-Jährigen zu der Altersgruppe von 20- bis 65-Jährigen darstellt, wird in den nächsten Jahrzehnten in allen Bundesländern steigen. In keinem anderen Bundesland jedoch steigt der Altersquotient so schnell und so hoch an, wie es in Brandenburg der Fall ist. Derzeit liegt er in allen Bundesländern zwischen 30-40%. Doch während er in den alten Bundesländern bis 2050 durchschnittlich bei 60-65% liegen wird, wird der durchschnittliche Wert in den neuen Bundesländern im Jahre 2050 bei 75-80%, in Brandenburg sogar bei über 90%, liegen. Betrachtet man die einzelnen Regionen in Brandenburg wird deutlich, dass lediglich für die an Berlin im Westen angrenzenden Regionen Potsdam und das Havelland steigende Bevölkerungsentwicklungen prognostiziert werden. In weiten Teilen des Landes hingegen werden Bevölkerungsrückgänge von minus 20% bis 2030 erwartet.

Ein Blick auf die Entwicklung der Haushalte zeigt, dass es landesweit in Brandenburg trotz der Bevölkerungsschrumpfung noch ein leichtes Haushaltswachstum gibt. Dieses liegt wesentlich darin begründet, dass insbesondere Ein- aber auch Zweipersonenhaushalte bei älteren Einwohnern stark zunehmen, dass hingegen die Anzahl der Familienhaushalte bereits schrumpft. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, perspektivisch ausreichend Angebot für kleinere, ältere Haushalte bereit zu stellen und den Bedarf an familiengerechten Wohnungen besonders in regionalen Schwerpunkten zu decken. So wird eine Unterscheidung in das Berliner Umland und den äußeren Entwicklungsraum erforderlich.

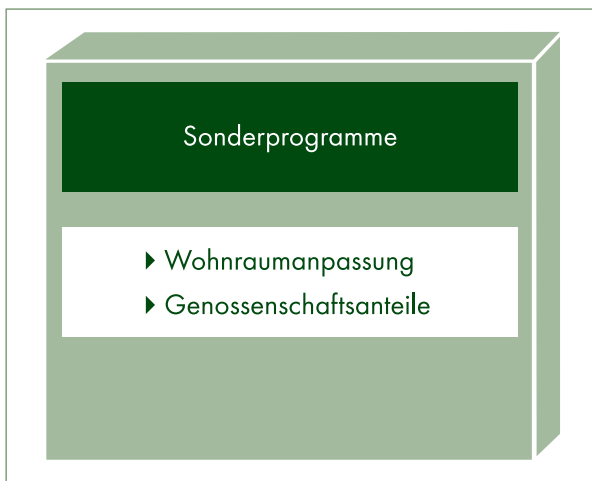
Darauf reagierend hat die Landesregierung Brandenburg integrierte Strategien entwickelt, mit denen sie zeitliche, räumliche, finanzielle und inhaltliche Bündelungen anstrebt. Dazu gehören eine Fokussierung auf regionale Wachstumskerne und ein Masterplan „Starke Städte – Stadumbau“. Zudem wurden sowohl auf ältere Menschen ausgerichtete Initiativen, wie die seniorenpolitischen Leitlinien und der Landtagsbericht zum Wohnen im Alter erarbeitet, als auch auf Familienbezogene Initiativen gestartet. Hier ist beispielsweise das Programm „Kinder- und Familienfreundlichkeit“ zu nennen.

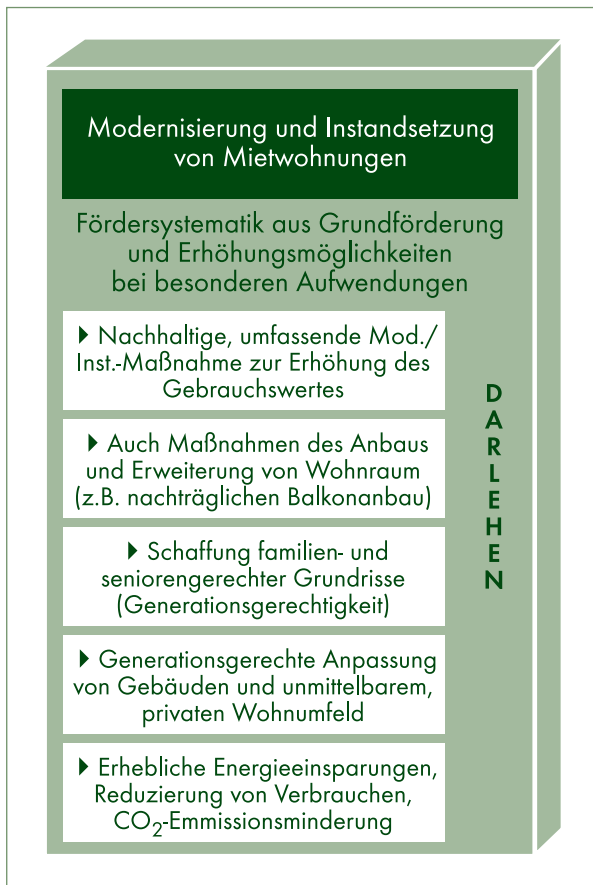
Eine weitere wesentliche Initiative wurde ab 2007 in der sozialen Wohnraumförderung des Landes initiiert, die die oben erwähnten Initiativen widerspiegelt. Sie ist qualitativ auf die speziellen Bedarfe der älteren Bevölkerung und der Familien ausgerichtet,



auf bestimmte Gebietskulissen und Voranggebiete konzentriert sowie in ressortübergreifende Strategien eingebettet. Es sollen Innenstädte und Quartiere mit einer nachhaltigen Perspektive entwickelt werden, um die Auslastung der Infrastruktur zu sichern. Zudem wird die Wohnraumförderung mit der Städtebauförderung verzahnt, um ihren kombinierten Einsatz mit Stadterneuerung, Stadtumbau und auch den EU-Programmen zu ermöglichen.

Seit 2007 wird in Brandenburg zum einen eine Bestandsqualifizierung zum anderen aber auch eine verstärkte Eigentumbildung angestrebt. So sind neben Darlehen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Mietwohnungen oder Zuschüssen für die Nachrüstung von Aufzugsanlagen im Mietwohnungsbestand auch Zuschüsse für den Bau oder die Modernisierung von Eigentumswohnungen vorgesehen. Neben diesen zentralen Förderelementen werden besondere Wohnformen, wie gemeinschaftliches Wohnen und die Wohnraumanpassung für schwer- und schwerstbehinderte Menschen unterstützt.

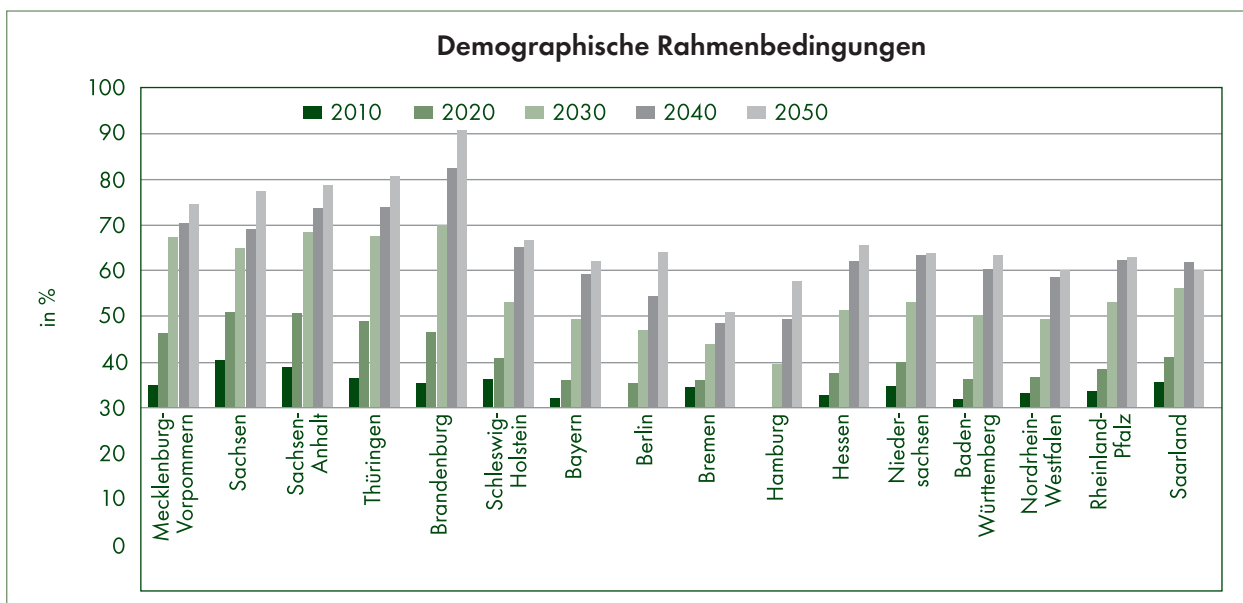




jedoch immer stärker an qualitativen Kriterien gemessen. Die Nachfrage bestätigt dabei die richtige Ausrichtung der neuen Programme.

Jedoch ist eine Deckung aller Bedarfe durch die Landesförderung nicht zu erreichen, sondern kann eher beispielhafte Vorhaben mit Multiplikatorwirkung unterstützen. Kommunale Strategien zur Wohnraumversorgung werden nötig, um die spezifischen lokalen und regionalen Situationen zielgerichtet anzugehen. Wohnraumberatung muss dabei als flankierende Maßnahme unterstützend wirken. Im Ausblick muss neben den demographischen Fragestellungen auch die Reduzierung des Energieverbrauchs als Querschnittsziel verfolgt werden. Zudem könnte die Festlegung von Qualitätsstandards die Bewertung von Angeboten wesentlich erleichtern. Dieses einzuführen und zu verbessern, bedarf länderübergreifender Aktivitäten.

Eine erste Bilanz zeigt, dass seit 1991 eine gute, weitgehend bedarfsgerechte Versorgungslage auf dem Wohnungsmarkt in Brandenburg erreicht ist. Aufgrund der geringen Finanzausstattung der Förderprogramme wird die Auswahl der Maßnahmen



Hansestadt Lübeck – Gesamtkonzept „Leben und Wohnen im Alter“

*Matthias Wulf, Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft und Soziales
Matthias Rasch, Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH*



Integrierte Konzepte als Reaktion auf eine alternde Bevölkerung

Anlässlich der Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Lübeck bis zum Jahr 2020 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt im Jahr 2005 die Erarbeitung des Gesamtkonzeptes „Leben und Wohnen im Alter“. Die Prognose lässt für Lübeck einen allgemeinen Rückgang der Bevölkerung um 3% auf dann rund 208.000 Bewohner erwarten, die Zahl der unter 55-Jährigen wird sich um 8,5% verringern, die Zahl der über 55-Jährigen jedoch um mehr als 8% zunehmen. Die Federführung für die Konzepterarbeitung liegt beim Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung. Wegweisend bei der Erarbeitung des Konzeptes ist die integrierte Herangehensweise und frühzeitige Einbindung der lokal tätigen Akteure. Ziel des Konzeptes ist es, „Orientierungshilfen für die Weiterentwicklung der Altenhilfe und Perspektiven für zukünftiges kommunalpolitisches Handeln zur Verbesserung der Lebensbedingungen älterer Menschen in der Hansestadt Lübeck zu entwickeln“.

Als Aktionsfelder mit Handlungsbedarf wurden die Bereiche Wohnen, Infrastruktur, Sicherheit und Ordnung, Teilhabe an der Gesellschaft, Ehrenamt, Hilfen zur Alltagsbewältigung, Gesundheit, Pflege, Migration und Alter sowie finanzielle Hilfen identifiziert. Ein Kernteam aus der Verwaltung, begleitet durch eine übergeordnete Steuerungsgruppe, koordinierte die Arbeit und die rund 50 Sitzungen von sieben Arbeitsgruppen mit insgesamt 57 Teilnehmern. In der Konsequenz konnte eine Vielzahl praxisorientierter Handlungsempfehlungen gegeben werden.

Handlungsempfehlungen für Schwerpunktthemen im Bereich Wohnen

So erarbeitete die Arbeitsgruppe Wohnen, zusammengesetzt aus Vertretern unterschiedlicher Verwaltungsbereiche sowie der Wohnungsunternehmen und Freien Wohlfahrtsträger im Rahmen von neun Sitzungen ausgewählte Schwerpunktthemen mit stadtweiter Relevanz und definierte Schwerpunktstadtteile mit dem größten Handlungsbedarf. Für folgende Schwerpunkte wurden in enger Abstimmung mit der Steuerungsgruppe Handlungsempfehlungen erarbeitet:



Lübeck

zentrale, einfach zu nutzende Informations- und Wohnraumanpassungsstelle.

Das operative Vorgehen in einer kleinen Arbeitsgruppe mit hohem Vernetzungsgrad und Rücken- deckung durch die politisch besetzte Steuerungs- gruppe führte zu einem Höchstmaß von Konsens, Praxisorientierung und Verbindlichkeit. Das Thema „Wohnen im Alter“ erhielt durch die Vorgehens- weise stadtweit eine erhöhte Priorität. Kommunalpo- litische Veränderungen führten zwar zu Verzögerun- gen, gleichwohl sind Engagement und Identifikation mit den genannten Handlungsfeldern und -themen bei allen Akteuren, auch in der Politik, langfristig gesichert. Die Attraktivität einer Stadt und ihres Wohnangebotes für das Wohnen im Alter wird zu- nehmend als Standortfaktor verstanden. Dabei be- trachtet sich die Hansestadt nicht als „Stadt für Alte“, sondern für alle Generationen, in der das Wohnen im Alter eine langfristig wichtige Rolle spie- len wird. Problemlagen, Bedürfnisse, Erwartungen und Ressourcen aller Altersstufen müssen berücksich- tigt werden, wenn das Wohnangebot in ein Netz aus Infrastruktur, Beratungs-, Unterstützungs-, Kom- munikations- und Präventionsangeboten eingebun- den werden soll. Nur so kann ein selbstbestimmtes, aber auch mitverantwortliches Leben im Alter sowie der Verbleib älterer Menschen in der eigenen Woh- nung im Wohnquartier ermöglicht werden.

Langfristig sind die Fortsetzung der Arbeit der Steue- rungsgruppe und die Einbeziehung des Gesamtkon- zeptes in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck geplant. Die kurzfristige Um- setzung der drängensten Handlungsempfehlungen ist Thema in der Bürgerschaft.

- a) Bewertung vorhandener Strukturen altengerech- ten Wohnens,
- b) altengerechte Gestaltung des Umfelds von Wohnanlagen, öffentlicher und privater Räume,
- c) altengerechte lokale Versorgungsinfrastrukturen,
- d) gemeinschaftliches Wohnen im Alter,
- e) Fördermöglichkeiten für das altengerechte Woh- nen.

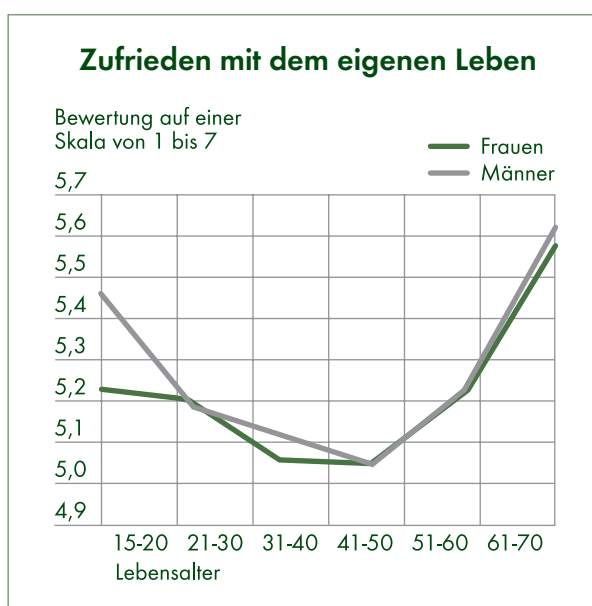
Als konkrete Ergebnisse wurde den Akteuren in Poli- tik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft ein Be- kenntnis zur ambulanten Versorgung und Pflege in allen Wohnquartieren nahegelegt. Ferner wurden das Erfordernis eines Katalogs mit Definitionen rele- vanter Begrifflichkeiten des Wohnens im Alter sowie ein Abgleich der Angebots- und Nachfragesituation in der Gesamtstadt betont. Hinzu kommen die Ein- führung von Gestaltungsstandards für städtische Ver- kehrs- und Aufenthaltsbereiche, die Steuerung der Versorgung mit Einzelhandel, Gesundheits- und wei- teren Dienstleistungen in den Wohnquartieren und die verbesserte Zugänglichkeit des öffentlichen Ver- kehrsnetzes. Darüber hinaus identifizierte die Ar- beitsgruppe die Erfordernisse einer unabhängigen, nicht kommerziellen Informations- und Kommunikati- onsplattform, ein ergänzendes kommunales Förder- programm für altengerechtes Wohnen sowie eine

Wie halten es die Nachbarn? Neue Wohnformen für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

Beispiele aus der Schweiz und Deutschland

Dr. Andreas Huber, Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, Department Architektur, ETH Wohnforum

Die Lebenserwartung der Bevölkerung steigt. Aufgrund von Fortschritten im Gesundheitswesen, bei Hygiene, Ernährung, Wohnsituation und Arbeitsbedingungen sowie dem Rückgang der Sterblichkeit ist die durchschnittliche Lebensdauer eines Geburtsjahrgangs immer höher als die Lebenserwartung im gleichen Jahr. Der Beginn der zweiten Lebenshälfte verschiebt sich: Für die Geburtsjahrgänge 1964 begann in der Schweiz die zweite Lebenshälfte für Männer ab 42,3 Jahren und für Frauen ab 44,5 Jahren. Für die Geburtsjahrgänge 2008 wird die zweite Lebenshälfte für Männer ab 44,2 Jahren und für Frauen ab 46,1 Jahren beginnen. Zugleich zeigt sich, dass die Zufriedenheit mit dem eigenen Leben bei Frauen und Männern ab einem Alter von 40 Jahren deutlich zunimmt. Die Gruppe der älteren Menschen ist sehr heterogen und wird durch eine Vielzahl von Faktoren charakterisiert. Das Alter ist dabei nur einer von vielen, denn Alter ändert nichts



Quelle: British Household Panel Survey



an unterschiedlicher Bildung, Herkunft, wirtschaftlichem Umfeld sowie den sozialen, kulturellen und politischen Interessen. Da es unmöglich ist, einheitliche Bedürfnisse älterer Menschen auszumachen, bedeutet dies in der Konsequenz, dass ein möglichst breites Angebot von Wohnmöglichkeiten im Alter vorhanden sein sollte. Das Forschungsprojekt „Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte“ (2006-2007) hatte zum Ziel, ein breites Spektrum neuerer Wohnmöglichkeiten im Alter aufzuzeigen. Dieses reicht von selbst organisierten Projekten für gemeinschaftliches Wohnen bis zu verschiedenen Modellen des Wohnens mit Betreuung (Alterswohnungen, Alterszentren, Seniorenresidenzen). Außerdem wurde mittels einer „Expertencheckliste Bau“ eine Bewertung der einzelnen Wohnmodelle vorgenommen. Interviews mit Schlüsselpersonen und Bewohnern ergeben einen differenzierten Überblick.

Alterszentrum Gibeleich in Opfikon



Wohnmodell 1: Selbst organisierte Alterswohn- und Altershausgemeinschaften kombinieren privates Wohnen mit gemeinschaftlichem Leben und setzen auf das Prinzip der Nachbarschaftshilfe, wobei die Intensität des Gemeinschaftslebens von den Bewohnern selbst bestimmt wird. Beispiele sind die Wohnfabrik SOLINSIEME in St. Gallen und die Wohngemeinschaft Pestalozzi in Muttenz.

Wohnmodell 2: Intergenerativ Haus- und Siedlungsgemeinschaften bieten vor allem auch Kinderlosen oder Menschen, deren Angehörige weit entfernt wohnen, die Möglichkeit, Netzwerke zur Alltagsbewältigung zu knüpfen und soziale Beziehungen aufzubauen. Beispiele sind die Lebensräume „Am Bahnhof“ in Meckenbeuren und der Beginenhof in Dortmund.

Wohnmodell 3: Alterswohnungen mit individuell abrufbaren Leistungen (auch „Service-Wohnen“ oder „Wohnen mit Dienstleistungen“) erleichtern das selbstständige Wohnen bei gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre und Autonomie. Beispiele sind das Alterszentrum Gibeleich in Opfikon, die Siedlung Irchel in Zürich und die Alterswohnungen in Hamm.

Wohnmodell 4: Seniorenresidenzen sind die Luxusvariante des Wohnens mit Betreuung und verbinden selbstständiges Wohnen mit hoher Sicherheit und Autonomie. Ein Beispiel ist die Seniorenresidenz Konradhof in Winterthur.



Wohngemeinschaft Pestalozzi in Muttenz



Seniorenresidenz Konradhof in Winterthur

Im Ergebnis des Forschungsprojektes wurde deutlich, dass die konzeptionelle Vielfalt kennzeichnend für neue Wohnmodelle ist und zukünftig eine weitere Ausdifferenzierung der Angebote zu erwarten ist. Die untersuchten Wohnmodelle sprechen unterschiedliche Bedürfnisse an und alle Siedlungen zeigen eine hohe Wohnzufriedenheit ihrer Bewohner. Voraussetzung für jede Wohnform im Alter und sozusagen die Hardware für die verschiedenen Konzepte ist eine hinderisfreie, altersgerechte Bauweise. Gleichzeitig verfügen die neuen Wohnformen über keine definierten Qualitätsstandards. So können auch Wohnungen angeboten werden, die die Kriterien für barrierefreies Wohnen nur unzureichend erfüllen.



Wohnfabrik SOLINSIEME in St. Gallen

Wie werden Babyboomer morgen wohnen? Passen Angebot und Nachfrage zusammen?

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, empirica, Berlin

Die bisherige wohnungspolitische Diskussion in Bezug auf den Investitionsbedarf für Wohnen im Alter konzentriert sich auf die falsche, weit verbreitete Annahme, dass nur im Pflegemarkt hohe Investitionen notwendig sind. Dem widersprechen allerdings zwei grundlegende Thesen:

- 1) Es bedarf differenzierter Wohnangebote in Kombination mit Hilfs- und Dienstleistungen.
- 2) Die altengerechte Wohnraumversorgung wird sich im Wesentlichen im Bestand abspielen.

Betrachtet man die prognostizierten künftigen Haushaltszahlen bis 2020, so werden diese vor allem bei Personen über 60 Jahren zunehmen (1/4 der Gesamtbevölkerung), wobei man eine Differenzierung im Hinblick auf einzelne Lebensphasen vornehmen muss. Anders als häufig angenommen, leben Ältere – auch wenn sie pflegebedürftig sind – überwiegend in „normalen“ Wohnungen (48 % mit Unterstützung von Angehörigen; 22 % durch ambulante Pflegedienste); nur 30 % der Pflegebedürftigen sind in Heimen untergebracht. Wie die Fortschreibung des Altenquotienten¹⁾ zeigt, wird künftig allerdings die familiäre Unterstützung für Ältere zurückgehen. Eine Folge bei gleichzeitig steigenden Pflegekosten wird sein, dass sowohl Defizite der Pflegeversicherung als auch der Eigenanteil der Selbstzahler bzw. der Sozialämter deutlich ansteigen wird.



Nach der Bundesstudie der Landesbausparkassen „Die Generation über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“²⁾ verändern gut 2/3 der über 50-Jährigen ihre Wohnsituation, indem sie umziehen (30 %) oder ihre Wohnung optimieren (34,1 %). Hinsichtlich der Bestandsoptimierung gibt es jedoch deutliche Unterschiede je nach Lebensphase. So optimieren „Alte Junge“ (50- bis 60-Jährige) ihre Wohnung bzw. ihr Haus, um die Lebensqualität zu verbessern; etwa beim Auszug der Kinder oder durch die Zusammenlegung von Zimmern. „Junge Alte“ (60- bis 70-Jährige) verbessern die Wohnqualität, um z. B. bequemer wohnen zu können. „Mittelalte Alte“ (70- bis 80-Jährige) bauen um, um auch mit eingeschränkter Mobilität wohnen bleiben zu können und „Alte Alte“ (80 Jahre und

1) Der Altenquotient bildet das Verhältnis der Personen im Alter von 60 Jahren und älter zu 100 Personen im Alter zwischen 20 bis 59 Jahren ab und wird von derzeit ca. 45 % auf voraussichtlich 90-95 % im Jahr 2050 ansteigen.
2) Die Studie wurde von empirica im Jahr 2006 durchgeführt und basiert auf einer bundesweiten Repräsentativbefragung von 3.004 in Privathaushalten lebenden Personen im Alter ab 50 Jahren sowie auf Statistikanalysen und Fallstudien.



Mehrgenerationen- nachbarschaft

älter) rüsten so um, dass sie im Fall der Hilfs-/Pflegebedürftigkeit wohnen bleiben können (z. B. auf einer Ebene wohnen). Umzüge erfolgen primär unter dem Gesichtspunkt körperlicher Einschränkungen und Einsamkeit. Trotzdem suchen knapp zwei Drittel der Umzügler „normale“ Wohnungen, 39,2% wechseln in Alten- und Pflegeheime, eine Seniorenresidenz oder Wohnungen mit Dienstleistungen. Dies liegt insbesondere an bestehenden Vorbehalten gegenüber Wohnangeboten des Betreuten Wohnens:

Professionelle Wohnanlagen mit Dienstleistungen werden oft als „Altenghettos“ empfunden, eine „Zwangskommunikation“ (z. B. Bastelgruppen, Senioren-Nachmittagscafé) wird abgelehnt und Grundpauschalen bei Jüngeren (z. B. 200 Euro als Vorhaltegebühr) stoßen ebenfalls auf wenig Gegenliebe. Junge Umzügler in den Generationen 50+ haben besondere Anforderungen an den Standort und die Bautypologie. Sie bevorzugen die Nähe zu einer vielseitigen Infrastruktur sowie zu sozialen Netzwerken, Etagenwohnungen in überschaubaren Gebäuden (max. sechs Wohneinheiten), kleinere Wohnungen wegen des geringeren Arbeitsaufwands, „normale“ Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern, Flur und separater Küche (bei Paaren min. drei Zimmer), einen Aufzug im Haus sowie private Freiflächen wie einen großzügigen Balkon. Bei der vergangenen Umstrukturierung von Gewerbeimmobilien in Seniorenimmobilien hat demgegenüber bislang zu wenig Differenzierung entsprechend der verschiedenen Zielgruppen stattgefunden.

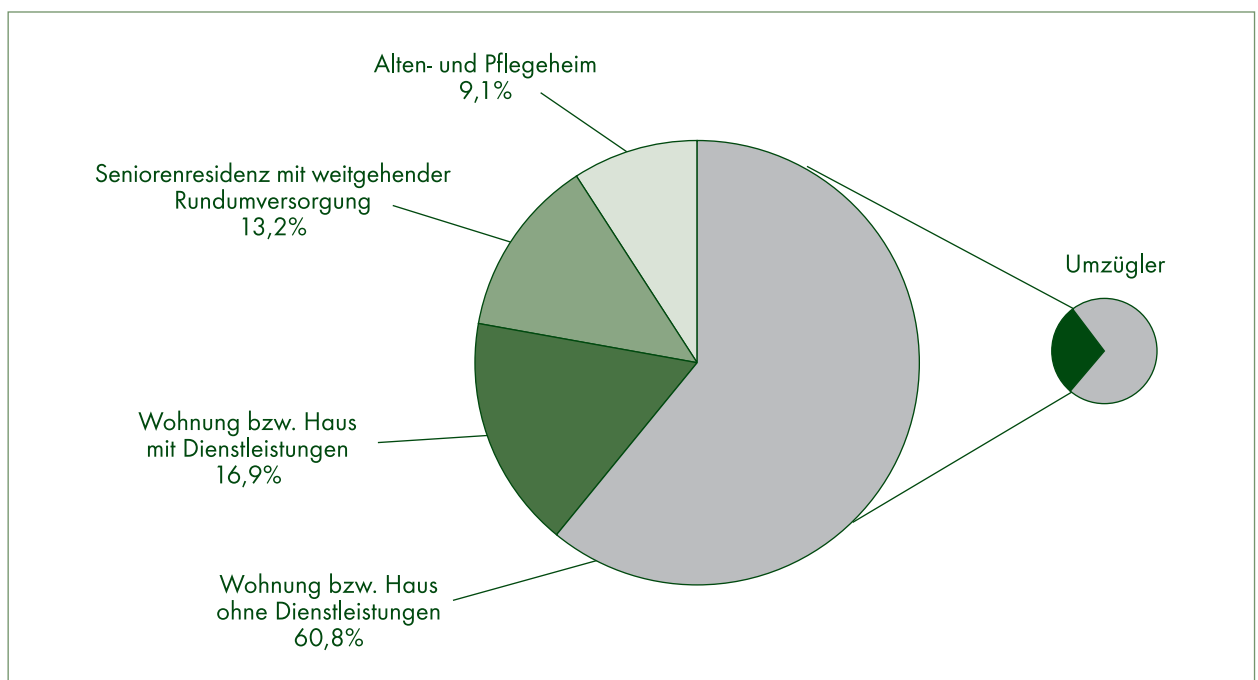
Demzufolge müssen innovative und bezahlbare Lösungen für das Wohnen in Kombination mit Hilfs- und Dienstleistungen entwickelt werden. Ambulante betreute Wohngemeinschaften gewinnen als Alternati-

ve zu stationären Pflegeeinrichtungen an Bedeutung. Die Aufgabe der Zukunft besteht damit in der Umstrukturierung der Bestände und eventuellen Ergänzungen im Neubau. In Bielefeld wurden z. B. 55 altengerechte Wohneinheiten in einer neuen Wohnanlage gebaut. Für pflegebedürftige Menschen wird in der Nachbarschaft eine zusätzlich Versorgung angeboten. Durch einen Pflegeverein im Quartier entstehen Synergieeffekte. Solche Pflegekerne ermöglichen eine Tag-und-Nacht-Präsenz und verdeutlichen die gestiegene Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen bei gleichzeitigem Wunsch nach eigenständigem Wohnen mit Unterstützung in der Nachbarschaft. Inwieweit technische Lösungen, wie Pflegeroboter der Weg der Zukunft sind, muss noch mit einem Fragezeichen versehen werden.

Insofern können quartiersübergreifende Umstrukturierungen mit dem Ziel eines attraktiven Wohnens für Jung und Alt als Zukunftslösung angesehen werden. Dieser Entwicklung widmet sich das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere – IFAS“, in dem anhand 29 lokaler Modellvorhaben in Deutschland und sieben europäischen Fallstudien generationsübergreifende Nachbarschaften analysiert wurden. Das Duncker-Viertel in Leipzig ist ein Modell für einen Familienverbund im Nachbarschaftsquartier. In dem Stadtviertel mit 5.380 Einwohnern (12% jünger als 18 Jahre; 29% älter als 65 Jahre) wurden kleinere Wohnungen zu familiengerechten Grundrissen zusammengesetzt, Wohnangebote für Wohnen im Nachbarschaftsverbund in direkter Nachbarschaft geschaffen, leer stehende Ladengeschäfte zu rollstuhlgerechten Wohnungen umgebaut, eine Wohngemeinschaft für Demenzzranke als Alternative zum

Pflegeheim integriert sowie ein Service-Kiosk und ein Familientreff eingerichtet. Ein weiteres Fallbeispiel in Lindau zeigt Strukturen und Prozesse für eine erfolgreiche Umstrukturierung des Bestandes in eine Mehrgenerationennachbarschaft. Hierfür wurde eine ressortübergreifende Lenkungsgruppe eingerichtet, Wohnungswirtschaft und Kommune arbeiten eng zusammen. Der familiengerechte Umbau des Bestands wurde nach Befragung der Bewohner über eine Veränderung der Grundrisse umgesetzt; Häuser mit Substandard wurden abgerissen und durch familiengerechte Neubauten ersetzt, wodurch neue Familien zuzogen. Für ältere Bewohner erfolgte ein ergänzender Neubau. Zudem wurde die Schule aufgewertet und in eine Nachbarschaftsschule umgestaltet, die einen Mittagstisch, Strukturen für die gegenseitige Hilfe von Jung und Alt sowie weitere verlässliche und bezahlbare Dienstleistun-

gen anbieten und sich damit dem Quartier öffnet. Als Motto diente „Nähe auf Distanz“. Gleichzeitig werden Netzwerke gegenseitiger Hilfe gefördert. Im Vergleich mit unseren europäischen Nachbarn zeigt sich, dass in Deutschland städtebauliche Qualitäten und bedarfsgerechte Wohnraumangebote so kombiniert werden können, dass das Zusammenleben aller Generationen gestärkt wird. In den Niederlanden werden vor allem Wohnservicequartiere entwickelt, indem Pflege- und Serviceangebote zur Verfügung stehen, die auf die gesamte Quartiersbevölkerung ausgerichtet sind. In Dänemark werden bereits seit 1987 keine Sonderwohnformen für Ältere mehr gebaut, sondern als oberstes Prinzip gilt eine sozial integrative Stadt- und Wohnungspolitik. Dies verdeutlicht auch die dänische Fallstudie „Ballerup-Egebjerggard“, wo Ältere und Pflegebedürftige in den Wohnquartieren integriert werden.



Barrieren reduzieren – Immer wenn es möglich ist!

Prof. Dr.-Ing. Susanne Edinger, Fakultät für Ingenieurwesen und Architektur, FH Heidelberg

Im Zuge der Alterung der Gesellschaft ist die Bestandsanpassung von Wohnungen eine zentrale Aufgabe. 93 % der über 60-Jährigen wohnen heute in „normalen“ Wohnungen mit dem Wunsch nach einer selbst bestimmten und selbstständigen Lebensführung in vertrauter Umgebung. Das Oberziel muss sein, dass die immer älter werdende Bevölkerung in ihren Wohnungen bleiben kann – so lange wie möglich. Die Hälfte der über 85-Jährigen kommt heute selbstständig in ihrer Wohnung zurecht.

Die Anpassung von Bestandswohnungen ist die vorrangige Bauaufgabe der Zukunft und hat die größte Wirksamkeit für ein selbst bestimmtes Wohnen im Alter. Zudem ist dies auch für jeden einzelnen und volkswirtschaftlich gesehen eine realistische Perspektive. Typische Barrieren im Bestand, u. a. von Sanitäreinrichtungen, Treppenhäusern, Hauseingängen oder Balkonen, gilt es zu beseitigen oder zu verringern. Allerdings ist Barrierefreiheit, definiert nach DIN 18025/2, ursprünglich für den Neubau konzipiert und kann daher oft nur sinngemäß auf Bestandsbauten angewendet werden. Häufig stößt deshalb die Umsetzung auf „Barrieren“ wie wirtschaftliche Überlegungen, konstruktive Gegebenheiten oder auch die „Barriere im Kopf“.

Folgende Handlungsstrategien zur Reduzierung von Barrieren werden empfohlen: Barrierereduzierung als selbstverständlicher Standard bei allen Baumaßnahmen, Barrierereduzierung zur Attraktivitätssteigerung von Wohnungen und Häusern sowie barriere-reduzierte Anpassung als Unternehmensstrategie.

Eine Barrierereduzierung kann sehr gut und häufig mit geringem Aufwand im Zuge ohnehin anstehen-



der Arbeiten durchgeführt werden, z. B. bei energetischer Sanierung, bei Modernisierung und Instandhaltung oder bei Veränderungen der Mieter- oder Wohnungsstruktur. Dabei kommt insbesondere der Barrierereduzierung innerhalb der Wohnung eine herausragende Bedeutung zu.

Barrierereduzierung als Unternehmensstrategie beinhaltet sowohl die individuelle Wohnungsanpassung, die strukturelle Wohnungsanpassung als auch „weiche Faktoren“. Der bisherige Regelfall ist die individuelle Wohnungsanpassung, also bei Bedarf reagierend und durch Wohnberatung erfolgreich. Die strukturelle Anpassung wäre dagegen eine präventive Maßnahme – meist für größere Teile des Wohnungsbestandes und im Zuge ohnehin anstehender Veränderungen. Weitere strukturelle Maßnahmen wären die Koppelung unterschiedlicher Wohnungs-



und Wohnformen oder die Koppelung mit Infrastruktureinrichtungen. Ein großes Ausbaupotenzial bilden die „weichen Faktoren“ wie Serviceleistungen, Kooperationen mit sozialen Diensten oder Hilfe zur Selbsthilfe, welche einen hohen Stellenwert aus Behochnersicht haben. Solche präventiven Maßnahmen werden dem eher schleichenden Prozess von Alterseinschränkungen am meisten gerecht.

Als Fazit ist zu betonen, dass Anpassungen im Bestand die breiteste Wirkung haben. Das Ziel muss sein, Barrieren zu reduzieren – wann immer möglich.

Die hieraus resultierenden Effekte sind nachhaltig gute Wohnungen für alle Generationen, die komfortabel, praktisch, altersgerecht, flexibel und „aufrüstbar“ sind. Barrierereduzierung bietet langfristige unternehmensinterne und volkswirtschaftliche Vorteile, denn jedes Jahr eines vermiedenen Heimaufenthalts erspart ca. 20.000 Euro. Darum ist eine Förderung der Barrierereduzierung sinnvoll.



Stufen als Hindernisse



Tief sitzender Fenstergriff

Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere – Ein Forschungsfeld im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)

Dr. Manfred Fuhrich, Referatsleiter Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Das Bild der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird häufig mit den Schlagworten „weniger, grauer, bunter und ärmer“ beschrieben. Dies gilt insbesondere für weite Teile Ostdeutschlands und altindustrielle westdeutsche Regionen. In diesen Regionen wird bereits heute sichtbar, was die Mehrheit der deutschen Regionen, aber auch die Regionen Europas, zeitverzögert erfahren wird. Somit wird sich die Bevölkerungsstruktur in der Bundesrepublik Deutschland verschieben: Aufgrund der niedrigen Geburtenraten werden wir weniger, grauer aufgrund des steigenden Alters und bunter aufgrund der steigenden Anzahl von Personen mit Migrationshintergrund. Das Attribut „ärmer“ deutet auf die Folgen des regional sehr unterschiedlich ausgeprägten wirtschaftsstrukturellen Wandels. Diese Veränderungen haben in ihrem Zusammenwirken zum Teil erhebliche Konsequenzen für die Stadtentwicklung und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und für das Leben in der Stadt, letztlich auch für die Lebensqualität im Alter.

Wir werden weniger: Nach den Berechnungen der 10. koordinierten Bevölkerungsprognose wird die Bevölkerungszahl in Deutschland von 83 Millionen im Jahre 2002 auf 75 Millionen Menschen im Jahre 2050 zurückgehen, in ungünstigeren Fallannahmen sogar auf 69 Mio. Dieser demographische Wandel wird sich auf den Wohlstand, den Lebensstandard und die Beziehungen zwischen den Generationen auswirken. Die bundesweiten Durchschnittswerte dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass einzelne Regionen besonders stark betroffen sind, einzelne Städte haben bereits über 25 Prozent der Bevölkerung verloren und der Trend hält an.

Wir werden älter: Die Lebenserwartung hat sich im letzten Jahrhundert durch ein Zusammenspiel von steigendem Wohlstand, Bildung, gesunder Ernährung, humaneren Arbeitsbedingungen mit geringerem körperlichem Verschleiß, sozialer Fürsorge und medizinischer Versorgung stark erhöht. So ist die Lebenserwartung neugeborener Kinder heute um 30 Jahre höher als noch vor 100 Jahren. Nach der mittleren Annahme des Statistischen Bundesamtes wird die Lebenserwartung eines neugeborenen Jungen 2050 81,1 und eines Mädchens 86,6 Jahre betragen und damit ca. sechs Jahre höher als heute liegen. Mit der zunehmenden Lebenserwartung steigt die Zahl der über 80-Jährigen erheblich an. Heute hat diese Gruppe einen Anteil von 4 % der Bevölkerung, dieser wird sich bis 2050 verdreifachen. In der Konsequenz führt die höhere Lebenserwartung dazu, dass die Staatsausgaben für Gesundheit und Rente kontinuierlich steigen werden. „Senioren“ werden ein heiß umkämpfter Wachstumsmarkt. Aber auch die Erwartungen und Anforderungen an das unmittelbare Lebensumfeld sind einem Wandel unterworfen.



Wir werden bunter: In der gesamtdeutschen Betrachtung ist für die zukünftige Bevölkerungszahl und Alterstruktur vor allem der Saldo der Außenwanderung von Bedeutung. Im Gegensatz zur Lebenserwartung und zur Geburtenhäufigkeit ist eine Prognose der künftigen Wanderungsbewegungen unsicher, da sie von den politischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten in den Herkunftsländern wie auch der Bundesrepublik Deutschland abhängt. Das Statistische Bundesamt rechnet mit Varianten, nach denen bis 2050 ein Wanderungsüberschuss zwischen 5,7 und 14,5 Millionen Personen erzielt wird. In jedem Fall sind die nach Deutschland zuziehenden Ausländer im Durchschnitt jünger als die Wegziehenden, sodass sich ein Verjüngungseffekt ergibt. Dennoch wird sich in einem Zeitraum von 100 Jahren, zwischen 1950 und 2050, der Jugendquotient von über 50 Prozent auf unter 30 Prozent verringern. „Bunter“ bedeutet aber auch, dass sich die Lebensstile und Lebenswelten weiter ausdifferenzieren werden; die klassische Kleinfamilie wird zu einer statistischen Minderheit, in Städten dominiert der Einpersonenhaushalt und auch „alt sein“ wird in Zukunft bunter.

Wir werden ärmer: Wirtschaftskrise, Langzeitarbeitslosigkeit, Kinderarmut sind nicht nur aktuelle Lebensbedingungen vieler Menschen, sondern verteilen zukünftige individuelle Lebenschancen räumlich sehr unterschiedlich. Tendenziell kann dies zu einer Polarisierung der Lebensqualitäten in extrem unterschiedlichen Stadtquartieren und Wohnungsbeständen führen. Diese Gegensätze wirken umso stärker, als es auch weiterhin Menschen in Wohlstand gibt, die es sich leisten können, in besseren Quartieren zu leben. „Problembeladene Hartz IV-Regionen“ dort und zaungeschützte Wohlstandsinsel hier werden in

Geomarketingsystemen nach Kaufkraft sortiert und erstere zusätzlich stigmatisiert. Schlechte Nachbarschaft wird mit geringerer Kreditwürdigkeit identifiziert. Die Konkurrenz der Stadtquartiere untereinander wird die der Stadt zum Umland überlagern.

Für die Stadtentwicklung ist zu erwarten, dass auf allen räumlichen Maßstabebenen ein Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung, von arm und reich, von grau und bunt zu verzeichnen sein wird. Diese bipolaren Prozesse lassen sich gesamtdeutsch, interregional, stadtreional sowie interkommunal beobachten; in einigen Regionen sprunghaft mit Brüchen, anderenorts schleichend. Trotz aller räumlichen und gesellschaftlichen Gegensätze bleiben eindeutige Gemeinsamkeiten. Auch wenn sich die Gewichte in der Wohnbevölkerung von jung nach alt verschieben, die Interessen an lebenswerte Stadtquartiere bleiben beständig. So erwarten Familien mit Kindern von ihrem Wohnquartier in erster Linie: Geborgenheit, Überschaubarkeit und Erreichbarkeit. Ältere erwarten Sicherheit, Vertrautheit und wohnungsnaher Versorgung. Dies sind Lebensinteressen, die unabhängig vom Lebensalter, unabhängig vom Haushaltstyp, unabhängig vom Geschlecht gleichgerichtet sind.

Bereits in den Jahren 1987-1995 wurde im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus das Forschungsfeld „ältere Menschen und ihr Wohnquartier“ durchgeführt. Die Ergebnisse aus 21 Modellvorhaben machten deutlich:

- 1) ältere Menschen bringen ihre Lebensgewohnheiten mit ins Alter,
- 2) sie wollen am liebsten in der gewohnten Wohnung bleiben,

- 3) „alt sind immer nur die anderen“,
- 4) alt ist nicht gleich gebrechlich,
- 5) der „vollautomatisierte Ruhestand“ ist eine Bevormundung und keine Wohltat,
- 6) die Älteren werden immer jünger.

Leben im Alter bedeutet für die einen Senioren reiche Lebensernte, für die anderen Altersmut als Hypothek schwieriger Biografien. „Alte“ sind keine homogene „Zielgruppe“ sondern kompetenter Aktivposten mit vielen Talenten und Potenzialen. Generell gilt: Ältere wollen ganz normal wohnen und mit anderen in Nachbarschaft von jung und alt leben.

Die Lebenssituationen sind individuell. Gleichwohl trägt der Staat Verantwortung dafür, dass die Rahmenbedingungen stimmen. Als Beitrag zur Bewältigung der demographischen Entwicklung wurde im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vereinbart, dass Städte mit Modellvorhaben dahingehend unterstützt werden, Quartiere kinder- und familienfreundlich und die Infrastruktur im Sinne älterer Menschen barrierefrei zu gestalten. Hierauf reagieren das BMVBS und das BBSR mit dem Programm „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Mit über 20 Mio. Euro werden in 30 ausgewählten Stadtquartieren seit zwei Jahren Modellvorhaben gefördert, die als so genannte Lernwerkstätten dienen. Themenschwerpunkte sind dabei: Gemeinschaftseinrichtungen, Freiräume sowie Wohnen in Nachbarschaften. Angereichert werden die Ergebnisse durch Erfahrungen aus weiteren 30 abgeschlossenen Referenzprojekten. Die zentrale Handlungsebene für eine sozial orientierte Stadtentwicklungspolitik ist das Stadtquartier. Nur ein generationenübergreifender Handlungsansatz führt zum

Erfolg, wenn er sowohl interdisziplinär als auch innovativ ausgerichtet ist. Überzeugung der mitwirkenden Experten ist es, dass Jung und Alt einander brauchen und dass Altern ein dauerhafter Prozess ist.

Angelegt ist das Forschungsprogramm als mehrjähriges lernendes Programm. Das Bundesinteresse lässt sich u. a. an Hand der nachfolgenden Fragen umreißen:

- Gibt es altersbedingte Anforderungen an die räumliche Umwelt?
- Gibt es raumwirksame Interessensgegensätze?
- Wie ist es um die Verknüpfung räumlicher Planungen und Fachplanungen bestellt?
- Welche Akteure, Trägerschaften und Kooperationen existieren?
- Garantiert der Einsatz neuer Technologien einen Qualitätsgewinn?
- Welche Wechselbeziehungen existieren zwischen Wohnen/Freiraum und Gemeinschaftseinrichtungen?

Angereichert werden die Ergebnisse aus den Modellvorhaben und Referenzprojekte durch Sondergutachten, die u. a. den Einsatz neuer Technologien abschätzen sollen, europäische Vergleichsprojekte analysieren, das Zusammenleben von Jung und Alt sowie das Leben im Stadtquartier ohne Barrieren untersuchen. Ein breiter Erfahrungsaustausch wird durch zahlreiche Werkstätten in den Modellvorhaben gefördert. Die Ergebnisse werden durch Informationen, Ausstellungen und kostenlose Sonderpublikation zum Forschungsfeld publiziert.

Weitere aktuelle Informationen sind abrufbar unter: www.stadtquartiere.de.

Generationengerechtes Wohnen als Zukunftsaufgabe für eine Förderbank

Werner Genter, Bereichsleiter KS, KfW Bankengruppe

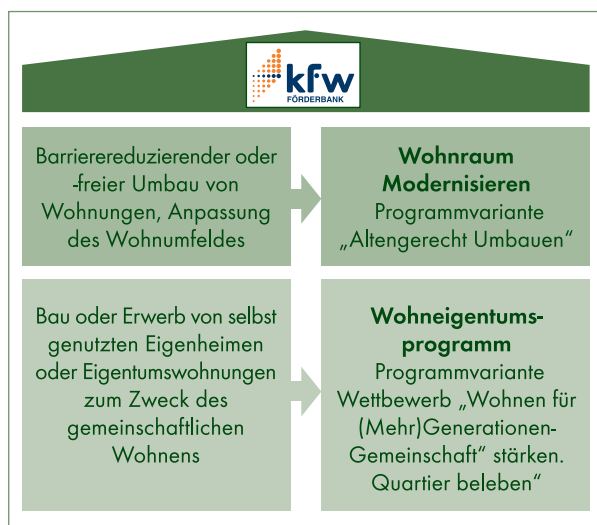


In den kommenden Jahren und Jahrzehnten wird die Alterung der Gesellschaft zunehmend unser Handeln bestimmen. Im Jahr 2008 leben 16,7 Millionen Menschen im Alter von über 65 Jahren in Deutschland, im Jahr 2025 werden es schätzungsweise 20,1 Millionen, im Jahr 2038 sogar 23,7 Millionen Menschen sein. Deutschland wird älter und pflegebedürftiger. Im Kontext dieser Veränderung ist die Gewährleistung eines möglichst selbstständigen, selbst bestimmten und persönlich zufriedenstellenden Lebens im Alter mittlerweile zu einem notwendigen gesellschaftlichen Ziel geworden. Hier kommt der Wohnungspolitik im Zusammenwirken mit dem Wohnungsmarkt eine besondere Verantwortung zu. Die Entwicklung der Wohnungsmärkte ist maßgeblich von der demographischen Veränderung geprägt: Bevölkerungsabnahme, Heterogenisierung sowie Alterung sind die zentralen Merkmale. Soll eine sozial ausgewogene Wohnungsversorgung gewährleistet sein, müssen sich die Politik und der Wohnungsmarkt auf die sich verändernden Rahmenbedingungen frühzeitig einstellen. Nach einer Studie des Bundesverbandes Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW) in Berlin sind rund

1 % aller Wohnungen in Deutschland und Europa altersgerecht angepasst – Belgien und die Niederlande dominieren mit Anteilen von 2 bzw. 5%. Der Wohnungsbestand wird an die Bedürfnisse und Bewegungsmöglichkeiten der älteren Bürger angepasst werden müssen. Hieraus resultiert ein erheblicher Investitionsbedarf in den Bestand. Nach Untersuchungen des BFW müssen bis 2020 mindestens weitere 800.000 Wohnungen in Deutschland altersgerecht angepasst bzw. neu errichtet werden.

Es ist also unbestritten: die demographische Entwicklung gehört gegenwärtig zu den Leitthemen in Politik, Öffentlichkeit und zahlreichen wissenschaftlichen Disziplinen. In diesem Wissen hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 20. November 2008 die Förderung des seniorengerechten Wohnens als Teil des Maßnahmenpaktes „Wachstumsstärkung durch Beschäftigungssicherung“ der Bundesregierung beschlossen. Ziel des Programms „Wohnraum Modernisieren“ ist es, mit Hilfe zinsverbilligter Darlehen, Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Gebäuden für Selbstnutzer und Vermieter zu fördern. Das Programm wird aus dem Haushalt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung finanziert und von der KfW Bankengruppe umgesetzt. Der förderpolitische Hintergrund ergibt sich wie folgt:

- Größter Wunsch von Senioren: selbst bestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden so lange es geht. Das wünschen auch Sozialkassen.
- Die Anforderungen an die Qualität von Wohngebäuden steigen.
- Die aktuelle Struktur des Wohnungsbestandes genügt den Anforderungen der Zukunft vielfach nicht.



- Barrierereduzierte Gebäude mit intelligenter Haustechnik helfen nicht nur Alten und Behinderten, sondern auch Familien mit Kindern.

Somit liegt die erste Förderausgabe für „barrierefreies“ und „barrierereduziertes“ Wohnen auf Ebene des Bundes und der Bundesländer. Für einkommensschwache Haushalte werden dazu finanzielle Hilfen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, der Pflegeversicherung sowie des Arbeitslosengeldes II gewährt. Darüber hinaus gibt es breiter angelegte Förderangebote für die Modernisierung und Umrüstung von Wohnungen, die auch Investitionen in das altengerechte Wohnen unterstützen.

Die KfW Förderbank bietet bisher folgende Möglichkeiten an. Für den altengerechten Umbau der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes die Programme

- Wohnraum Modernisieren – STANDARD,
- Wohneigentumsprogramm.

Ergänzende Möglichkeiten im kommunalen Bereich für den Bau, die Instandhaltung und das Modernisieren von Pflegeeinrichtungen kommunaler Träger und gemeinnütziger Organisationen den

- Kommunalkredit und
- das Programm Sozial Investieren.

Basierend auf diesen Programmen wurden im Jahr 2008 bis Ende Oktober 111.000 Kredite in Höhe

von 7,6 Mrd. Euro seitens der KfW zugesagt. Um diese Quote zu erhöhen, wird es notwendig sein, das Problembewusstsein seitens der Bevölkerung zu schärfen.

Ab dem Jahr 2009 wird die KfW Förderbank folgende Möglichkeiten anbieten. Für einen barrierereduzierten oder auch -freien Umbau von Wohnungen bzw. der Anpassung des Wohnumfeldes das Programm

- Wohnraum Modernisieren – Programmvariante „Altengerecht Umbauen“.

Für den Bau oder den Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen zum Zweck des gemeinschaftlichen Wohnens das

- Wohneigentumsprogramm – Programmvariante Wettbewerb „Wohnen für (Mehr-) Generationen – Gemeinschaft stärken, Quartiere beleben“.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Versorgungsgrad mit altengerechten Wohnungen in Deutschland bisher gering ist. Es wird sich ein erhöhter Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen in Deutschland abzeichnen. Somit besteht ein Investitionsbedarf und günstige Finanzierungsmittel werden benötigt. Die KfW Förderbank wird sich dieser wohnungspolitischen Herausforderung stellen. Die bereits bestehenden umfangreichen Förderangebote werden mit Hilfe des Bundes ausgeweitet und verbessert.

Zusammenfassung Podiumsdiskussion I

Brauchen wir eine neue (Wohnungs-)Politik für „das Alter“?

Vertreter der Fraktionen des Deutschen Bundestages im Gespräch mit Jens Friedemann

Zunächst berieten Vertreter der Fraktionen, mit welchen politischen Maßnahmen den Herausforderungen des demographischen Wandels in der Wohnungswirtschaft begegnet werden kann.

Die erste Frage zielte darauf ab, wie sich die Versorgung der Bewohner im Wohnquartier mit altersgerechten Dienstleistungen organisieren und finanzieren lässt. Angelika Graf, SPD, wies darauf hin, dass im Auftrag der SPD Fraktion bereits eine Reihe von Altersberichten erstellt wurden. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass barrierefreies Wohnen und die Versorgung mit altersgerechten Dienstleistungen zen-

trale Handlungsfelder sind, die Partei- und Fraktionen übergreifend angegangen werden sollten, so Graf. Es gelte nun, das deutliche Gefälle zwischen ländlichen und urbanen Gebieten sowie zwischen Ost und West anzugleichen. Markus Grübel, CDU, fügte hinzu, dass sich das Bewusstsein für den demographischen Wandel verstärken müsse. Auch müsse die ältere Generation differenzierter betrachtet werden. Ziel solle es sein, dass alle Menschen auch im zunehmenden Alter an der Gesellschaft teilhaben und sich einbringen können. Zudem seien der Ausbau und die Förderung von ehrenamtlichen Tätigkeiten erforderlich.





Frau Bettina Herlitzius, Bündnis 90/Die Grünen, schlug vor, anstelle des Begriffs „Senioren-Wohnen“ „Komfort-Wohnen“ zu verwenden und Aspekte der Barrierefreiheit stärker mit dem Thema der Energieeffizienz zu verknüpfen. Hier befürwortet Herlitzius die Bauprogramme der KfW-Bankengruppe. Komfort-Wohnen soll ein langes, selbst bestimmtes Leben und Wohnen ermöglichen. Auch der Bereich der Pflegeversorgung müsse in Konzepte zu baulichen Veränderungen einbezogen werden. Informationen zu Pflege und Wohnen sollen aus einer Hand an die Nutzer weitergegeben werden. Sybille Laurischk, FDP, betonte, dass bereits gestartete, selbst organisierte Projekte zu „Wohnen im Alter“ insbesondere von Frauen initiiert und umgesetzt werden. Diese Ansätze müssen stärker unterstützt werden. Insgesamt müsse für selbst bestimmtes Wohnen und bürgerschaftliches Engagement geworben werden. Auf kommunaler und Landesebene müsse beispielsweise die Überarbeitung des Heimgesetzes angegangen werden.

Petra Weis, SPD, wies darauf hin, dass die Frage nach einer neuen Wohnungspolitik für das Alter zu kurz greife. Ein integrierter Ansatz und Wohnungsvorhaben für unterschiedliche Zielgruppen seien erforderlich. Die Politik müsse in der Lage sein, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Wohnungsanbietern und Nutzern einzugehen und Anreize schaffen, damit Infrastrukturen in allen Lebensbereichen angepasst werden können. Das BMVBS solle eine koordinierende Rolle übernehmen, um bestehende Förderprogramme gezielt einzusetzen und eine Ressort übergreifende Abstimmung der Programme zu ermöglichen.

Gero Storjohann, CDU/CSU, antwortet auf die Frage, inwieweit die Finanzierung auf öffentliche Förderung angewiesen ist, dass großer Handlungsbedarf bei der altersgerechten Umgestaltung des vorhandenen Wohnungsbestands bestehe. Derzeit sei nur 1 % dieser Wohnungen altersgerecht. Das mache deutlich, dass die Kommunen allein nicht in

der Lage sein werden, diese Aufgabe zu bewältigen. Der Staat müsse die Rahmenbedingungen so gestalten, dass private Investoren diversifizierte Wohnungsangebote schaffen, beispielsweise mit Kreditprogrammen. Insgesamt brauche es aber ein Bewusstsein bei Herstellern und Bauherren, Wohnungsangebote für alle Lebensphasen zu erstellen. Sybille Laurischk, FDP, meldete sich auf die Frage nach den Schnittstellen zwischen Bund, Ländern und Kommunen sowie bei privaten und gemeinschaftlichen Akteuren bei der Realisierung von „Wohnen im Alter“ zu Wort und betonte, dass die Kommunen sich rechtzeitig darauf einstellen müssen, Wohnungsangebote für alle Lebensphasen zu schaffen und gleichzeitig Senioren stärker in die Planungsprozesse mit einzubeziehen. Bettina Herlitzius, Bündnis 90/Die Grünen, nennt die Vernetzung der verschiedenen Bereiche als das entscheidende Kriterium, um Synergien zwischen Bauen, Wohnen Gesundheit und Pflege zu schaffen. Jede Kommune müsse ihre individuelle Situation analysieren und die erforderliche fachliche Kompetenz vor Ort schaffen und fördern.

Angelika Graf, SPD, fügte hinzu, dass der Ansatz der „sozialen Stadt“ ein positives Beispiel für schnittstellenübergreifende Kooperation aller Akteure, Gruppen und der Bevölkerung in einem Stadtviertel darstelle. Auf die Frage, ob die personellen und finanziellen Ressourcen für die Umsetzung neuer Kon-

zepte vorhanden sind, antwortete Angelika Graf, dass die Ausbildung der Architekten verstärkt Aspekte des Wohnens im Alter einbeziehen müsse. Petra Weis, SPD, machte deutlich, dass die verschiedenen Förderprogramme stärker miteinander verknüpft werden und „Wohnen im Alter“ und „Stadttechnik“ als integrative Bestandteile in nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte mit einfließen sollten. Hilde Mattheis, SPD, wies darauf hin, dass die Parteien sich einig seien, die Zielsetzungen selbst bestimmtes Leben, Würde und Teilhabe bis ins hohe Alter und Gleichbehandlung in allen Lebensphasen zu fördern. Die parteipolitischen Unterschiede liegen bei der Finanzierung. Das Thema der Pflege und die Pflegeversicherung seien ein wichtiger Aspekt beim Thema „Wohnen im Alter“. Wichtig sei hier die Leistungsverbesserung beim ambulanten Service, die Verbesserung der wohnungsnahen Infrastruktur des Pflegeangebots, zum Beispiel die Schaffung von Pflegestützpunkten. Maßnahmen sollen bei der Unterstützung von alternativen Wohnformen umgesetzt werden. Der Unterschied zwischen stationären und ambulanten Angeboten muss neu definiert werden und es sollte mehr freiwillige, ehrenamtliche Unterstützung geben. Die Gesetzgebung muss dementsprechend angepasst werden. Neue Standards beim Bauen und Wohnen, Barrierefreiheit und Lebensqualität in allen Lebensphasen wird für die Kommunen immer wichtiger.

Zusammenfassung Podiumsdiskussion II

Wohnen im Alter als integrative Aufgabe – Wohnwünsche und Investitionsstrategien

Vertreter der Anbieter- und Nachfragerseite im Gespräch mit Jens Friedemann

Während der zweiten Podiumsrunde diskutierten die Verbände über das Thema „Wohnen im Alter“. Dr. Rolf Kornemann, Präsident von Haus & Grund, antwortete auf die Frage, mit welchen Herausforderungen und Hindernissen sich die Vermieter auseinandersetzen müssen, dass die finanziellen Mittel für den umfangreichen, notwendigen Umbau im Bestand nicht vorhanden seien. Die Programme der Bundesregierung seien hinsichtlich der Transparenz ungenügend und Wohnungsbau müsse wieder weiter oben auf der politischen Agenda angesiedelt werden. Alexander Rychter, Geschäftsführer des Bundesverbands freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., fügte hinzu, dass durchaus Neubaubedarf in Regionen mit verstärktem Zuzug besteht. Darüber hinaus verabschiedet der Bund immer neue DIN zur Barrierefreiheit, die über die Möglichkeiten der Umgestaltung im Bestand hinausgehen. Immer mehr Menschen möchten in ihren eigenen vier Wänden alt werden, dahingehend müssten Heim- und Pflegegesetze reformiert und die Frage der Finanzierung geklärt werden, so Rychter.

Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbunds e.V., erklärte zum Thema Finanzen, dass die Verantwortung der Mieter wichtig sei. Allerdings seien die politischen Ziele teilweise zu hoch gesteckt, Bau- und Umgestaltungsstandards sollten niedriger gesetzt werden. Das Thema der altersgerechten Gestaltung des Wohnumfelds erachtet Georg Rips als zentral und ist der Meinung, dass die Errichtung von Neubau sehr genau nach dem Bedarf hinterfragt werden sollte. Rips sprach sich dafür aus, leistungsstarke Haushalte in Energieoptimierungsmaßnahmen mit einzubinden, allerdings sei die staatliche finanzielle Förderung dringend notwendig.

Lutz Freitag, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., erklärte, dass älteren Menschen ein langes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden solle. Freitag sprach sich für das neue KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ aus. Dies sei unbürokratisch und kundenorientiert.

Auf die Frage, ob das Mietrecht eine Hürde darstellt, um energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren, antwortete Rolf Kornemann, Haus & Grund, dass das bestehende Mietrecht ein entscheidendes Hemmnis für neue Maßnahmen sei, da sich Mieter und Vermieter über Änderungen einig sein müssen, wenn es um neue Maßnahmen geht. Freitag, GdW, bemerkte, dass altersgerechtes, generationenübergreifendes Wohnen kein Problem aus Sicht des Mietrechts darstelle. Vielmehr sei es das



Heimgesetz, das reformiert werden müsse. Das Unternehmensziel müsse es sein, bis Pflegestufe 2 in der eigenen Wohnung zu verbleiben. Freitag, GdW, plädierte darüber hinaus für die Begrifflichkeit „Wohnen für ein langes Leben“ und hält ein besseres Marketing für erforderlich, da es sich bei älteren Mietern um einen wichtigen Markt handelt.

Kornemann, Haus & Grund, wies darauf hin, dass von den 40 Millionen Wohnungen in Deutschland lediglich 200.000 energieeffizient umgestaltet sind oder derzeit werden, was die Dimension der noch zu bewerkstelligen Maßnahmen deutlich mache. Rychter, Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., erklärte, dass es keine warmmietenneutrale Sanierung geben kann, die Wohnungswirtschaft könne dies allein nicht lösen. Unmöglich sei es auch, dass jede Wohnung im Bestand dem gleichen Standard entspricht wie im Neubau.

Rychter verwies an dieser Stelle auf das neue Förderprogramm der KfW, das dort ansetzt, wo bauliche Änderungen möglich sind. Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum trotz der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die bestenfalls im Großteil des Wohnbestands durchgeführt werden müssten, beantwortete Freitag, GdW, mit dem Hinweis, dass der Wohnraum zielgruppenspezifisch angepasst werden müsse. Fatal nannte er es, wenn beispielsweise Formen des betreuten Wohnens unter das Heimgesetz fallen würden. Der Bund sei darüber hinaus in der Pflicht, finanzielle Mittel für bezahlbaren, altersgerechten Wohnraum bereit zu stellen. Die Schlussfrage zielte auf die Wirksamkeit der Förderprogramme der Bundesregierung. Rips, Deutscher Mieterbund, wandte ein, dass insbesondere die Privatvermieter besser erreicht und dahingehend besser koordiniert werden müssen. Immerhin halten private Vermieter 80 % des Mietwohnbestands, so Kornemann, Haus & Grund.

Schlussworte

Dr. Ute Redder, Leiterin der Unterabteilung Wohnen, BMVBS, Berlin

Während der sehr gelungenen und informativen Veranstaltung konnten vielfältige Anregungen und Impulse für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gegeben werden. Es wurde deutlich, dass einer fraktionsübergreifenden Zusammenarbeit in dem Bereich „Wohnen im Alter“ nichts im Wege steht. Es besteht Konsens über einen raschen Handlungsbedarf. Den Herausforderungen des demographischen Wandels könne nur gemeinsam begegnet werden.

Unklar ist noch die Bezeichnung des Handlungsfeldes. Es existieren verschiedene Begrifflichkeiten: „altersgerechtes Wohnen“, „Komfort-Wohnen“, „Senioren-Wohnen“, „barrierefreies oder barrierearmes Wohnen“, „Wohnung für ein langes Leben“ oder „generationenübergreifendes Wohnen“ sind nur einige Beispiele, die derzeit verwendet werden. Eine Vereinheitlichung und vor allem positive Besetzung der Begriffe sollte gefunden werden, um die „Barrieren im Kopf“, die bei vielen Menschen hinsichtlich des Alterns bestehen, abzubauen.

Während des Symposiums haben sich Fragen heraus kristallisiert, denen die Expertenkommission nachgehen wird: Besteht eine Notwendigkeit für einheitliche Kriterien baulicher Maßnahmen? Inwieweit sind Standards notwendig? Wie können die privaten Vermieter erreicht werden?

Angegangen werden können die Maßnahmen nur in gemeinschaftlicher Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft, privaten Vermietern und den Nutzern. Die Politik kann den institutionellen Rahmen schaffen, innerhalb dessen die gesteckten Ziele im Sinne einer nachhaltigen, zukunftssicheren Gestaltung der Wohnraumversorgung erreicht werden können, und geeignete Förderanreize geben.

