



Wohnen im Alter

A - Strategien anderer Bundesländer

B - Dokumentation des Expertengesprächs vom 16. Februar 2006 in Potsdam

Impressum

Herausgeber:

Landesamt für Bauen und Verkehr
Abteilung Stadtentwicklung und Wohnen
Müllroser Chaussee 48
15236 Frankfurt (Oder)
Telefon: (0335) 560 2701
Fax: (0335) 560 2707
E-Mail: poststelle@lbv-ff.brandenburg.de
Internet: <http://www.lbv.brandenburg.de>

Im Auftrag des

Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg
Referat 20, Integrierte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik

Bearbeitung: Ines Graubner
Barbara Neumann
Jana Töpfer

Technische Mitarbeit: Brigitte Janz
Barbara Kalow

Quellen:

- Zuarbeiten von 15 Bundesländern (siehe Teil A, Anhang)
- Internet (siehe Teil A, Anhang)
- Beiträge der Referenten zum Expertengespräch am 16.02.2006 (siehe Teil B, Anhang)
- Grafik Titelblatt: LBV; Datengrundlage: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg, Statistische Berichte, LDS A/3-j/04 - Bevölkerung der kreisfreien Städte und Landkreise nach Alter und Geschlecht 31.12.2004
- Fotos Titelblatt: LBV

Kartengrundlagen: Darstellung auf der Grundlage von digitalen Daten der Landesvermessung, ATKIS-Basis-DLM 25/2, Digitale Gebäudedaten. Mit Genehmigung des Landesbetriebes Vermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) Nummer GB-G III/98.
Karten sind internes Arbeitsmaterial und gesetzlich geschützt.

© LBV 2006.
Vervielfältigungen und Auszüge sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig.

Frankfurt (Oder), März 2006

Wohnen im Alter

Teil A

Strategien anderer Bundesländer

Teil B

**Dokumentation des Expertengesprächs
vom 16.02.2006 in Potsdam**

März 2006

Inhaltsverzeichnis

Einführung	3
-------------------------	---

Teil A

Strategien anderer Bundesländer

1	Grundsätzliche Strategien der Länder und konkrete Aktivitäten	7
2	Bezug zu Wohnformen	11
2.1	selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der eigenen Wohnung im „normalen“ Wohnumfeld	13
2.2.	vorwiegend selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der Gemeinschaft	17
2.3	Betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage	18
2.4	Wohnen mit stationärer Pflege	20
2.5	übergreifend (bezogen auf alle oder mehrere Wohnformen)	21
3	Projektbeispiele	24
4	Übertragbarkeit auf Brandenburg	25
5	Zusammenfassung	27
Anhang: Informationsquellen (Materialien, Ansprechpartner)		31

Teil B

Dokumentation des Expertengesprächs vom 16.02.2006 in Potsdam

1	Einleitung	43
2	Wohnen im Alter aus der Sicht der Wissenschaft	45
3	Wohnen im Alter aus der Sicht der Wohnungswirtschaft	50

4	Wohnen im Alter aus der Sicht von Städten	60
5	Wohnen im Alter aus der Sicht von Wohlfahrtsverbänden	73
6	Wohnen im Alter aus der Sicht weiterer Akteure	81
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	84
7.1	Thesen	84
7.2	Handlungsempfehlungen	85
Anhang: Teilnehmerliste		89



Einführung

Der demografische Wandel und seine Folgen sind bestimmende Themen für die Politik im Land Brandenburg. Eines der Merkmale des demografischen Wandels ist es, dass in den kommenden Jahrzehnten der Anteil älterer Menschen an der Gesamtzahl der Einwohner im Land erheblich ansteigen wird. Die daraus resultierende wachsende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und altersspezifischen Dienstleistungen kann mit den derzeitigen Angeboten nicht gedeckt werden.

Ressortübergreifende Strategien der Landesregierung zur Unterstützung des Wohnens im Alter in den Brandenburger Innenstädten und im ländlichen Raum sind notwendig, wobei schwerpunktmäßig Maßnahmen für möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen, für bezahlbaren altengerechten Wohnraum, für neue Wohnformen und für eine bessere Verbindung von Wohnen und Pflege im Mittelpunkt stehen sollen.

Zur fachlich-inhaltlichen Untersetzung dieses Themas hat das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) die Abteilung Stadtentwicklung und Wohnen des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) beauftragt, folgende Inhalte zu untersuchen:

- Erfassung von Strategien anderer Länder zum Thema Wohnen im Alter und Einschätzung der Übertragbarkeit von Strategien auf die Bedingungen des Landes Brandenburg
- Vorbereitung und Durchführung eines Expertenhearing, um das Thema Wohnen im Alter aus verschiedenen Sichtweisen heraus zu erörtern und konkrete Handlungsvorschläge zu entwickeln.

Die Ergebnisse beider Arbeitsaktivitäten des LBV sind in dem hiermit vorgelegten Bericht in den **Teilen A und B** dokumentiert.

Teil A

Strategien anderer Bundesländer

- 1 Grundsätzliche Strategien der Länder und konkrete Aktivitäten**
- 2 Bezug zu Wohnformen**
 - 2.1 selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der eigenen Wohnung im „normalen“ Wohnumfeld
 - 2.2 vorwiegend selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der Gemeinschaft
 - 2.3 Betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage
 - 2.4 Wohnen mit stationärer Pflege
 - 2.5 übergreifend (bezogen auf alle oder mehrere Wohnformen)
- 3 Projektbeispiele**
- 4 Übertragbarkeit auf Brandenburg**
- 5 Zusammenfassung**

Anhang: Informationsquellen (Materialien und Ansprechpartner in den Landesregierungen)

Anmerkungen:

Wenn in den Förderrichtlinien von „Senioren“ oder „älteren Menschen“ die Rede ist, dann bezieht sich das auf Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben (bei Paaren eine der Personen).

Förderprogramme oder sonstige Aktivitäten, die ausschließlich auf die Unterstützung Schwerbehinderter ausgerichtet sind, wurden in die nachfolgende Übersicht nicht aufgenommen.



1 Grundsätzliche Strategien der Länder und konkrete Aktivitäten

In der nachfolgenden Tabelle werden je Bundesland anfangs die in Erfahrung gebrachten grundsätzlichen Strategien, Leitbilder bzw. Schwerpunktsetzungen in der Förderpolitik aufgeführt (* und blaue Schrift), wobei Prioritätensetzungen bezüglich der räumlichen/städtebaulichen Lage *kursiv* hervorgehoben sind. Danach werden in kurzen Anstrichen ausgewählte, besonderes hervorhebenswerte Umsetzungswege, Aktivitäten und andere konkrete Handlungsansätze genannt (Anstrich und schwarze Schrift). In den fünf Tabellen des Abschnitts 2 werden diese näher beschrieben. (Kenntnisstand 28.03.2006; kein Anspruch auf Vollständigkeit).

Bundesland		Allgemeine Strategie bzw. Schwerpunktsetzungen und besonders hervorhebenswerte Aktivitäten (Auszug aus 2.1 – 2.5)
BE	Berlin	<ul style="list-style-type: none"> * „Berliner Leitlinien 2005 – Politik für Seniorinnen und Senioren“ als Anstoß zu einer intensiven politischen Erörterung mit Bürgern, Experten, Verbänden und Vereinen (Seniorenpolitik als Querschnittsaufgabe) * in der allgemeinen Wohnraumförderung seit 1990 Anforderungen an die Barrierefreiheit: Wohngebäude sind generell mit barrierefreien Qualitätsmerkmalen zu errichten; gesetzliche Verpflichtung zum barrierefreien Bauen bezogen auf alle Bereiche des öffentlichen Bauens (öffentlich zugängliche Gebäude, Freiraum, Verkehr) * keine direkte Förderung von altengerechten Wohnformen, aber indirekte Unterstützung „integrativer alten- und generationenübergreifender Projekte“ über Liegenschaftsfonds (Vermarktung leerstehender, schwer verkäuflicher kommunaler Immobilien an Mieter, sozial engagierte Bauträger und Projektinitiativen unter Minimierung der Ankaufbelastungen); Bedingung: verbindliche Gewährleistung nachhaltiger Einsparpotenziale zu Gunsten der kommunalen Kassen – Berliner Initiative „Wohnen im Alter“ (BIWIA) – Koordinierungsstellen Rund ums Alter in allen Verwaltungsbezirken – Internetportal mit Handbuch „Barrierefreies Bauen und Planen in Berlin“ – Informationsnetz Wohnprojekte Berlin („Gemeinschaftliches Wohnen bis ins hohe Alter“) – Berliner Arbeitskreis Wohnprojekte (AK WiB) – gezielte investive Förderung zweier Modellprojekte
BW	Baden-Württemberg	<ul style="list-style-type: none"> * Konzept „Neue Wohnformen für ältere Menschen – Stand und Perspektiven“, verfasst durch interministerielle Arbeitsgruppe; u. a. Darstellung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Wohnmöglichkeiten sowie heimrechtlicher Bewertungen und Perspektiven * Grundsatz: soweit ein Projekt Bestandteile hat, die die Anforderungen an ein Pflegeheim oder des Betreutes Wohnens erfüllen, kann grundsätzlich eine Förderung nach dem Landeswohnraumförderprogramm in Frage kommen – Anreizförderung für barrierefreies Bauen (für selbstgenutztes Wohneigentum, bei Modernisierung von Mietwohnraum und im Mietwohnungsbau) – Förderung von Betreuten Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren (Service-Wohnungen) – Förderung von Wohngruppen im Rahmen der Förderung des Betreutes Wohnens (Entscheidung jeweils im Einzelfall) – Qualitätssiegel Betreutes Wohnen

BY	Freistaat Bayern	<ul style="list-style-type: none"> * Leitbild „ambulant statt stationär“ (Wohnung und Wohnumfeld so gestalten, dass ältere Menschen auch bei gesundheitlichen Einschränkungen und Pflegebedürftigkeit möglichst lange selbständig und selbstbestimmt in ihrer Wohnung leben können) * keine gesonderten Förderrichtlinien oder Erlasse zu den besonderen Wohnformen (Integriertes Wohnen, Betreutes Wohnen, Gruppenwohnen), sondern Förderung im Rahmen des Bayrischen Wohnungsbauprogramms durch die allgemeine Miet- oder Eigenwohnraumförderung mit optional erhöhten Förderbeträgen * bei allen in Frage kommenden Städtebauförderungsmaßnahmen (insbesondere im Bereich der Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau-West“) wird darauf geachtet, öffentlichen und halböffentlichen Raum barrierefrei und für alle Menschen nutzbar zu gestalten * Förderung der „Fachstelle Wohnberatung in Bayern“ mit dem Ziel, ein Netz von Wohnberatungsstellen in Bayern zu etablieren <ul style="list-style-type: none"> – Förderung der Anpassung oder Umgestaltung von Mietwohnungen und Eigenwohnungen zu barrierefreien Wohnungen – Altengerechte Wohnraumanpassung im Rahmen der Modernisierungsförderung – Modellvorhaben „Wohnen in allen Lebensphasen“ – Modellvorhaben „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“ – Modellvorhaben „Gemeinsam Bauen und Leben“ – Arbeitsblätter zum Bauen und Wohnen ohne Barrieren
HB	Freie Hansestadt Bremen	<ul style="list-style-type: none"> * „Altenplan“ mit Orientierungen zur Altenpolitik und ihren Zielsetzungen für Planer, Praktiker und Bürger (Angebote und Stand der Maßnahmen, Empfehlungen, Forderungen, Perspektiven) <ul style="list-style-type: none"> – Programm „Zukunft Wohnen“ als ein integrierter Strategieansatz von Wohnungs- und Städtebau sowie als innovatives Förderinstrument zur zielgenauen Ergänzung der vorhandenen Programme – Fachkommission „Wohnen im Alter“ – Internetportal „Seniorenkompass“ – Internetportal über eingeschränkt barrierefreie bzw. barrierefreie Mietwohnungen – Beratungsstelle mit Ausstellung, die über die Möglichkeiten des barrierefreien Wohnens informiert
HE	Hessen	<ul style="list-style-type: none"> * Seniorenpolitische Grundsätze und Leitlinien „Wie wir im Alter leben wollen“ * Fachbeirat Wohnen im Alter * Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen * Verzeichnis „Neue Wohnprojekte Jung und Alt – Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen (Veröffentlichung im Internet und als Broschüre, laufende Aktualisierung) * Wohnraumförderung für ältere Menschen hauptsächlich im Mietwohnungsbau * Modellprojekt „Ambulant betreute Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte“ <ul style="list-style-type: none"> – Fördervorrang für generationsverbundenes Wohnen (eigengenutztes Wohneigentum) – Mindestanforderungen an Barrierefreiheit bei Mietwohnraumförderung – „Betreutes Wohnen im Alter – Fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an betreute Wohnanlagen“ – Investitionsprogramm zur Förderung von teilstationären und stationären Pflegeeinrichtungen – Förderung von Maßnahmen der offenen Altenhilfe – Hessische Fachstelle für Wohnberatung (HFW) – Internetauftritt „Wohnen in jedem Alter“

HH	Freie und Hansestadt Hamburg	<ul style="list-style-type: none"> * zur Zeit in Bearbeitung: Bestandsaufnahme zum Wohnungsangebot für ältere Menschen und Vorschläge zur Entwicklung des Angebots („Wohnen im Alter in Hamburg – älter werden in Hamburg“) – Förderung der Umgestaltung von Mietwohnungen und Eigenheimen/Eigentumswohnungen zu barrierefreien Wohnungen – Förderung des Baus von betreuten Altenwohnungen
MV	Mecklenburg-Vorpommern	<ul style="list-style-type: none"> * Förderung ausschließlich im Bestand – Zusatzförderung der Mehrausgaben für barrierefreie und altengerechte Wohnungsanpassung von Miet- und Genossenschaftswohnungen – Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot durch zweckentsprechende Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen
NI	Niedersachsen	<ul style="list-style-type: none"> * Förderung von Altenwohnungen als fester Bestandteil der jährlichen Wohnraumförderprogramme – Förderung des Neubaus von Altenwohnungen bzw. des Um- und Ausbaus zur Erweiterung bestehenden Wohnraums (Mietwohnungen) – Vorrang für Bauvorhaben „Betreutes Wohnen“ innerhalb der geförderten Mietwohnungen für ältere Menschen
NW	Nordrhein-Westfalen	<ul style="list-style-type: none"> * Seniorenpolitische Leitlinien "Alter gestaltet Zukunft - Politik für Ältere in Nordrhein-Westfalen"; dialogorientierte Umsetzung der Leitlinien zur Entwicklung konkreter Schwerpunkte und Überprüfung des Erreichten * Grundsätzliches Anliegen: barrierefreie Wohnungen und Gebäude bieten jungen und alten Bewohnern generell mehr Wohnqualität → Barrierefreiheit als Qualitätsstandard * Sicherung einer Mobilität im Alter durch die Förderung des Mietwohnungsbaus an integrierten Standorten * Förderung der baulichen Modernisierung von Pflegeheimen mit dem Ziel einer Anpassung an heutige Wohn- und Pflegekonzepte – Förderung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand ohne Sozialbindung – barrierefreie Wohnungen als verbindlicher Standard im geförderten Wohnungsbau (Neuschaffung von Mietwohnungen) – Wohnberatungsstellen zur Unterstützung bei individueller Anpassung von Wohnraum – Förderung von „Gruppenwohnungen“ (Mietwohnraumförderung) – Regionalbüros für „Neue Wohnformen im Alter“ – Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW – Förderung von „Pflegewohnplätzen“ im Rahmen der Mietwohnraumförderung – Förderung der baulichen Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen

RP	Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> * Im Rahmen des „Dialogs Baukultur“ und des Landesprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) auch Projekte unter dem Motto „Neue Wohnformen – Generationen im Dialog“ („Wohnmodelle – Generationen im Dialog“) mit ressortübergreifender Diskussion, Öffentlichkeitsarbeit, Förderung von Mehrkosten für altersgerechte Ausstattung * Modell- und Forschungsprojekt „Assisted Living“ zur Frage, wie im Zusammenspiel von Architektur, neuen Technologien und sozialen Wohnformen selbst bestimmtes Leben ermöglicht werden kann (Gemeinschaftsprojekt von TU Kaiserslautern mit verschiedenen kommunalen Wohnungsunternehmen im Rahmen ExWoSt) – Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Eigenheimen entsprechend der Bedürfnisse und Notwendigkeiten älterer Menschen – Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen + Wohnen“ mit 10 regionalen Beratungsstellen – „Regionale Beratungsstelle LebensWohnraum“ zu gemeinschaftlichem Wohnen – Vorrang für Betreutes Wohnen bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen – Internetpräsentation aller dem Land gemeldeten Einrichtungen und Anlagen zum Betreuten Wohnen – Kooperationsforum „Neue Wohnkonzepte für ein langes Leben“
SH	Schleswig-Holstein	<ul style="list-style-type: none"> * Förderung für Kommunen zur Entwicklung von stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen, u. a. auch zum Wohnen im Alter als einem der demografischen Leitthemen (für 20 Orte bereits erstellt) * Landesstrategie unter dem Motto „im Quartier alt werden“ zur Unterstützung kommunaler Maßnahmekonzepte zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes, u. a. auch Förderung von Pilotprojekten neuer Wohnformen (derzeit noch in Planung) * Unterstützung neuer experimenteller Wohnformen im Alter (kleinteilige Projekte in genossenschaftlicher Trägerschaft), beispielsweise für generationsübergreifende Nachbarschaften, für gemeinschaftsorientiertes Wohnen für Jung und Alt usw. im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung * Aktuelle Beschlüsse des Altenparlaments als Aufforderung an die Landesregierung: Bereitstellung von Informationen über alternative, seniorengerechte Wohnformen (Möglichkeiten und konkrete Ansätze/Modelle/Projekte); Unterstützung von „Hausgemeinschaften für Senioren“; Schaffung eines Forums für Interessierte, um alternative Projekte vorzubereiten – Finanzierung des baulichen Mehraufwands bei Miet- und Genossenschaftswohnungen für ältere Menschen (Neubau und Modernisierung) – Arbeitshilfe „Wohnen mit Service“
SL	Saarland	<ul style="list-style-type: none"> * eine speziell auf Senioren ausgerichtete Förderbestimmungen; Förderung der Senioren im Rahmen der allgemeinen Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung ohne spezifische Anforderungen; je nach Programm teils vorrangige, teils ausschließliche Förderung in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet oder in einem Zielgebiet des Programms „Die soziale Stadt“
SN	Freistaat Sachsen	<ul style="list-style-type: none"> * keine speziell auf Senioren ausgerichtete Förderbestimmungen – Arbeitskreis Integriertes Wohnen e. V. Leipzig (AKIW)
ST	Sachsen-Anhalt	<ul style="list-style-type: none"> * keine spezielle Förderung für altersgerechte Wohnprojekte, barrierefreie Wohnungen o. ä. – Mindestanforderungen an Barrierefreiheit bzw. alten- und/oder behindertengerechten Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und der Richtlinien zum Stadtumbau-Ost
TH	Freistaat Thüringen	<ul style="list-style-type: none"> * keine Sonderprogramme für die Schaffung von altengerechten Wohnungen – vorrangige Förderung von alten- und behindertengerechten Wohnungen im Rahmen des <i>Innenstadt-Stabilisierungsprogramms</i>

2 Bezug zu Wohnformen

In der Reihenfolge des Grades der Selbständigkeit gibt es folgende Wohnformen für ältere Menschen (Vielzahl der gebräuchlichen Begriffe in vier Gruppen zusammengefasst; Übergänge zum Teil fließend; in der Praxis teilweise räumlich kombiniert):

2.1 selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der eigenen Wohnung im „normalen“ Wohnumfeld

- Wohnen mit eigener Häuslichkeit (selbständige Lebensführung)
- barrierefreie Wohnungen; altersgerechte Wohnungen; seniorengerechte Wohnungen; Seniorenwohnungen; Altenwohnungen; altengerechtes Wohnen
- angepasste Wohnungen (individuelle Wohnungsanpassung oder strukturelle Anpassungen von mehreren Wohnungen); altengerecht gestaltete Wohnungen
- Wohnen mit unterstützenden Dienstleistungen; Wohnen mit Service; Unterstütztes Wohnen; Betreutes Wohnen zu Hause; Betreutes Wohnen im Bestand; Dezentrales Betreutes Wohnen; „Wohnen plus“; altengerecht gestaltete Wohnungen in Kombination mit Dienstleistungen, die über ein Vor-Ort-Büro organisiert werden
- Quartiersbezogene Wohn- und Betreuungskonzepte; Siedlungsgemeinschaften; Wohnungs- und Betreuungsangebote aus einer Hand
- Begleitetes Wohnen (psychosoziale und soziokommunikative Unterstützung)

2.2 vorwiegend selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der Gemeinschaft

- Alternative Wohnkonzepte, Gemeinschaftliche Wohnkonzepte
- Wohnprojekte mit flankierenden Serviceangeboten
- altengerecht gestaltete Wohnungen mit einer integrierten Sozialstation
- selbst organisierte Wohngemeinschaften oder Hausgemeinschaften; Gemeinschaftliches Wohnen; Gemeinschaftliche Wohnprojekte; Seniorenwohngemeinschaft; Alten-Wohngemeinschaft, Seniorenhausgemeinschaft; Nachbarschaftsgemeinschaft; Selbstorganisierte Gruppenwohnprojekte; Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung; ambulant betreute Wohngemeinschaft – Gruppenwohnungen
- Baugemeinschaften mit Senioren
- Genossenschaftliche Wohnprojekte; eigentumsorientierte Seniorengenossenschaften
- Integriertes Wohnen; Mehrgenerationenwohnen; Integrierte Wohnprojekte; Generationenintegriertes Wohnen; Generationenwohnen, Intergeneratives Wohnen; gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen; Wohnen mit Selbst- und Nachbarschaftshilfe; Nachbarschaftsnetzwerke
- Altdorf

2.3 **Betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage**

- Betreutes Wohnen; Service-Wohnen; Unterstütztes Wohnen in eigener Wohnung innerhalb einer größeren Anlage; eigenständige Wohnanlage mit Service-Büro; Betreute Wohnanlage; Betreutes Seniorenwohnen; Betreute Seniorenwohnungen; Betreute Altenwohnungen; altersgerechtes Wohnen mit Service-Leistung; Wohnprojekte mit integrierten Serviceangeboten (Service-Stützpunkt oder Service-Büro)
- altengerecht gestaltete Wohnungen in Kooperation mit einem räumlich benachbarten Pflegeheim; Wohnanlagen im Heimverbund
- Betreute Wohngemeinschaften mit ambulanter Pflege; ambulant betreute Wohngruppen; Betreute Wohngruppen; Pflegewohngruppen; Pflegewohnungen; begleitete Wohngruppen; Hausgemeinschaften mit Mieterstatus
- Seniorenresidenzen; Seniorendomizil; 4-5-Sterne-Hotel für Senioren; Wohnprojekte im Hotelverbund; Wohnanlagen im Hotelverbund
- Wohnstifte (inkludiertes Servicepaket im Wohnstift)

2.4 **Wohnen mit stationärer Pflege** (geregelt nach Heimgesetz)

- Hausgemeinschaften; Betreute Haus- und Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige; Mietwohnungen/Mietwohnanlagen mit integrierten Pflegewohnplätzen; Pflegewohnungen im Wohnquartier; altengerecht gestaltete Wohnungen mit integriertem stationären Pflegebereich; eigenständige Wohnanlage mit integrierter Pflegeeinrichtung; stationär betreute Wohngruppe – Pflegewohnplätze
- Wohnprojekte im Heimverbund/im Pflegeheimverbund
- Wohngruppen für Demenzerkrankte; Wohngruppen für Menschen mit Demenz; Demenzwohngruppen; Hausgemeinschaften für Demenzerkrankte
- Seniorenheime, Altenheime, Altenwohnheime
- Pflegeheime

Diese Vielfalt bietet den Nachfragern echte Wahlmöglichkeiten, wobei die Vielzahl der gebräuchlichen Begriffe den älteren Bürgern die Angebotsprüfungen nicht erleichtert.

In den **nachfolgenden Tabellen** werden die Umsetzungswege, Aktivitäten und anderen konkreten Handlungsansätze der einzelnen Bundesländer (siehe Abschnitt 1) diesen vier großen Gruppen zugeordnet. Die Angaben zu den Fördermöglichkeiten beziehen sich auf die derzeit gültigen Richtlinien (keine rückwirkenden Betrachtungen!). Fördervoraussetzungen hinsichtlich der räumlichen bzw. städtebaulichen Lage sind in der dritten Spalte **kursiv** dargestellt. Der schwarze Punkt (●) in der vorletzten Spalte ist ein Vorschlag, den gekennzeichneten Ansatz näher zu betrachten (siehe Abschnitt 4). Die Abkürzungen in der letzten Spalte gruppieren die Aussagen in folgende Kategorien der Aktivitäten: Wohnraumförderung (**F**), Modellvorhaben (**M**), Beratung (**B**).

2.1 selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der eigenen Wohnung im „normalen“ Wohnumfeld

Art der Aktivität	Land	Speziell		
Anreizförderung für barrierefreies Bauen (für selbstgenutztes Wohneigentum, bei Modernisierung von Mietwohnraum und im Mietwohnungsbau)	BW	<ul style="list-style-type: none"> - Anreizförderung für barrierefreies Bauen für selbstgenutztes Wohneigentum als Zusatzdarlehen - Anreizförderung für barrierefreies Bauen im Mietwohnungsbau in Form von Zusatzdarlehen - Zusatzförderung für das Erreichen von Barrierefreiheit bei Modernisierung von Wohnraum - Festbetragsdarlehen zur vorsorglichen Schaffung von barrierefreiem Wohnraum nach DIN 18025, Teil 1 (rollstuhlgerecht) oder Teil 2 (barrierefrei) - nur für Fördernehmer, die keine spezielle Zusatzförderung für Schwerbehinderte in Anspruch nehmen 	●	F
Förderung der Anpassung oder Umgestaltung von Mietwohnungen und Eigenwohnungen zu barrierefreien Wohnungen	BY	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse einer Behinderung oder Erkrankung durch Darlehen - je Wohnung begrenztes leistungsfähiges Baudarlehen (im wirtschaftlichen Ergebnis einem Zuschuss gleichzusetzen) bei Umgestaltung nach DIN 18025, Teil 2 (förderfähige bauliche und technische Maßnahmen genau definiert) - zinsverbilligtes Darlehen 	●	F
altengerechte Wohnraumanpassung im Rahmen der Modernisierungsförderung	BY	<ul style="list-style-type: none"> - zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen bis zu 100 % der Kosten ohne Belegungsbindung 	●	F
Fördervorrang für generationsverbundenes Wohnen (eigengenutztes Wohneigentum)	HE	<ul style="list-style-type: none"> - Bau, Erwerb, Ausbau und Erweiterung von Wohneigentum zur Schaffung von Wohnraum zur Nutzung durch Angehörige, die noch einen selbständigen Haushalt führen können - zinsverbilligtes Baudarlehen und Landesbürgschaft 		F
bei Mietwohnraumförderung Mindestanforderungen an Barrierefreiheit	HE	<ul style="list-style-type: none"> - bei allen geförderten Wohnungen sollen Zubehörräume und Freiflächen barrierefrei zugänglich sein - Erdgeschosswohnungen und Wohnungen in Häusern mit Aufzug sind als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025, Teil 2 zu planen 		F
Förderung der Umgestaltung von Mietwohnungen und Eigenheimen/Eigentumswohnungen zu barrierefreien Wohnungen	HH	<ul style="list-style-type: none"> - Umgestaltung nach DIN 18025, Teil 2 (auch Wohnraumerweiterung förderfähig, falls Umbau nicht anders möglich) - förderfähige bauliche und technische Maßnahmen genau definiert - Zuschuss, bezogen auf m² WFl; Zuschuss begrenzt (je WE bzw. bezüglich tatsächlicher Kosten) 	●	F
Zusatzförderung der Mehrausgaben für barrierefreie und altengerechte Wohnungsanpassung (ModInst von Miet- und Genossenschaftswohnungen)	MV	<ul style="list-style-type: none"> - Darlehen bis zur Höhe der Mehrausgaben; Begrenzung auf Maximalwerte je m² Wohnfläche 	●	F

<p>Förderung des Neubaus von Altenwohnungen bzw. des Um- und Ausbaus zur Erweiterung bestehenden Wohnraums (Mietwohnungen)</p>	<p>NI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Darlehen (erste 15 Jahre zinsfrei, dann marktübliche Zinsen); Höchstgrenzen je WE - Wohnflächenbegrenzungen - Anforderungen zur Lage der geförderten Wohnungen (per Übersichtsplan nachzuweisen): in der Nähe der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Läden des täglichen Bedarfs, Arzt, Apotheke); weitere Einrichtungen (Post, Gemeindeverwaltung) mit ÖPNV bequem erreichbar - Vorrang für Bauvorhaben „Betreutes Wohnen“ innerhalb der geförderten Mietwohnungen für ältere Menschen (s. a. 2.3) 	<p style="text-align: right;">F</p>
<p>Förderung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand ohne Sozialbindung</p>	<p>NW</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ziel: Verbleib der Menschen in ihrer gewohnten Umgebung und in ihrer angestammten Wohnung auch bei gesundheitlichen Einschränkungen - Förderung von Maßnahmen wie beispielsweise barrierefreie Erschließung der Wohnung, Einbau von Aufzügen, Modernisierung von Bädern oder ähnliches - Fördervoraussetzung: Erreichen bestimmter Mindestanforderungen an Barrierefreiheit - Förderung nicht mit Sozialbindungen verbunden 	<p style="text-align: right;">● F</p>
<p>Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen ausschließlich für barrierefreies Bauen (Kernelemente der Barrierefreiheit als verbindlicher Standard)</p>	<p>NW</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau und Neuschaffung von Wohnungen durch Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterung von Gebäuden nach DIN 18025, Teil 2 (Barrierefreiheit) - Kernelemente der Barrierefreiheit als verbindlicher Standard: Zugang zum Haus ohne Stufen und Schwellen erreichbar; innerhalb der Wohnung keine Stufen, Schwellen oder untere Türanschlüsse; Sanitärbereich mit bodengleichem Duschplatz; lichte Türbreiten, Bewegungsflächen und ggf. Rampen nach DIN 18025, Teil 2 - Baudarlehen in Form von Pauschalen pro m² WFI - in Gemeinden niedriger Mietstufen: Förderung für Mieter der oberen Einkommensgruppe nur, wenn ein Haushaltsangehöriger älter als 60 Jahre ist 	<p style="text-align: right;">F</p>
<p>Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Eigenheimen entsprechend der Bedürfnisse und Notwendigkeiten älterer Menschen</p>	<p>RP</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung von Mietwohnungen und Eigenheimen, z. B. Verbesserung des Zuschnitts bzw. der Funktionsabläufe in der Wohnung, Anpassung der sanitären Einrichtungen, Einbau eines Aufzugs oder Treppenlifts - entweder Investitionszuschuss (im Behördenverfahren) oder zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen (im Hausbankenverfahren) - Baukostenbegrenzungen je m² Wohnfläche 	<p style="text-align: right;">● F</p>
<p>Finanzierung des baulichen Mehraufwands bei Miet- und Genossenschaftswohnungen für ältere Menschen (Neubau und Modernisierung)</p>	<p>SH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sonderkonditionen im Wohnraumförderungsprogramm zur Finanzierung des Mehraufwandes - bei Neubau von Mietwohnungen: Überschreitung der Kostenobergrenzen in bestimmtem Rahmen zulässig (insbesondere bei Vermietung als „Wohnen mit Service“) - bei Modernisierung von Mietwohnraum: Überschreitung der förderfähigen Kosten je m² WFI in bestimmtem Maße zulässig - Standards für altengerechte Wohnformen sind z. Zt. in der Bearbeitung 	<p style="text-align: right;">F</p>

Mindestanforderungen an Barrierefreiheit bzw. alten- und/oder behindertengerechten Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und der Richtlinien zum Stadtumbau-Ost	ST	<ul style="list-style-type: none"> - bei Förderung der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums in Rahmen der sozialen Wohnraumförderung: Förderobjekt muss über einen barrierefreien Zugang verfügen - bei Modernisierung/Instandsetzung oder Neubau entsprechend der Richtlinien zum Stadtumbau Ost: geförderte Wohnungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen müssen über barrierefreien Zugang verfügen - bei Fördermaßnahmen an leerstehenden Wohnungen im Rahmen des Stadtumbau-Ost: allgemeine Eignung der Wohnung zur Nutzung durch ältere Personen oder Personen mit Mobilitätseinschränkungen muss gewährleistet sein; bei leerstehenden Erdgeschosswohnungen: rollstuhlbenutzergerechte Erstellung 		F
Vorrangige Förderung von alten- und behindertengerechten Wohnungen im Rahmen des Innenstadt-Stabilisierungsprogramms	TH	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Innenstadt-Stabilisierungsprogramm mit dem Ziel der Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Baulücken in Innenstädten</i> (im Rahmen Mietwohnungsneubau, Um- und Ausbau) - dabei Vorrang für alten- und behindertengerechten Wohnungsbau; Förderung der dadurch bedingten Mehrkosten durch Aufschläge bei der Höhe der ausgereichten Darlehen 		F
Modellvorhaben „Wohnen in allen Lebensphasen“	BY	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von anpassungsfähigen Wohnformen, die attraktive Betätigungs- und Kommunikationsmöglichkeiten für aktive alte Menschen bieten und gleichzeitig für eine eventuelle Phase der Betreuung geeignet sind - Ziel: praktische Erprobung unterschiedlicher Wohn- und Organisationsformen von Generationenwohnen mit organisierter Nachbarschaftshilfe bis zur ambulant betreuten Alten-Wohngemeinschaft - Förderung von zwölf Projekten im Neubau und Bestand im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung 		M
Modellvorhaben „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“ (LWQ)	BY	<ul style="list-style-type: none"> - Thema/Ziel: Erhaltung und Stärkung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen in bestehenden, noch intakten Quartieren - bei der Umsetzung: exemplarische Verknüpfung belegungsrechtlicher, baulicher und planerischer Maßnahmen - Förderung von neuen Projekten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung 		M
Koordinierungsstellen Rund ums Alter in allen Verwaltungsbezirken	BE	<ul style="list-style-type: none"> - Beratung über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten der Wohnungsanpassung und Pflege - Begleitung von Maßnahmen zur Beseitigung von Gefahrenquellen - Planung und Organisation von barrierereduzierenden Wohnungsanpassungsmaßnahmen 	●	B
Internetportal mit Handbuch „Barrierefreies Bauen und Planen in Berlin“	BE	<ul style="list-style-type: none"> - Internetauftritt ab April 2006 - Veröffentlichung als Broschüre im Juli 2006 		B
Internetportal „Seniorenkompass“	HB	<ul style="list-style-type: none"> - vertiefende Informationen für Senioren zu allen Lebensbereichen wie Interessenvertretungen, Freizeitangeboten, Wohnen in Heimen, Beratungseinrichtungen, ambulante Hilfen und gesundheitliche Vorsorge etc. 		B

Internetportal über eingeschränkt barrierefreie bzw. barrierefreie Mietwohnungen	HB	- gemeinsamer Internetauftritt der Stadt und den größeren Wohnungsunternehmen zur Information über eingeschränkt barrierefreie bzw. barrierefreie Mietwohnungen in der Stadt Bremen (inkl. Erklärungen zur Barrierefreiheit bzw. eingeschränkten Barrierefreiheit)		B
Beratungsstelle mit Ausstellung, die über die Möglichkeiten des barrierefreien Wohnens informiert	HB	- Beratungsstelle für alle Bürger, die sich im speziellen über Umbau- bzw. Wohnungsanpassungsmaßnahmen informieren wollen - in der Ausstellung: Vorstellung beispielhafter Lösungen und Angebot einer Unterstützung bei der Umsetzung - Träger „kom.fort. e. V.“ in Kooperation mit dem Sozial- und dem Bauressort; Zusammenarbeit mit Pflegekassen, Krankenkassen, Hauptfürsorgestelle und dem Amt für Soziale Dienste	●	B
Wohnberatungsstellen zur Unterstützung bei individueller Anpassung von Wohnraum	NW	- individuelle Beratung Betroffener (telefonisch, zu Hause, im Krankenhaus, in der Beratungsstelle o. ä.) zu Hilfsmitteln, Ausstattungsveränderungen, baulichen Maßnahmen und zu Finanzierungshilfen - Fach- und Institutionenberatung für den Gesundheits-, Alten- und Behindertenbereich, aber auch für Handwerker, Architekten und die Wohnungswirtschaft - jährlich Broschüre mit wichtigen Informationen und Benennung der 100 Beratungsstellen im Land	●	B
Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen + Wohnen“ mit 10 regionalen Beratungsstellen	RP	- Information über die Möglichkeiten der Wohnraumanpassung/-gestaltung und Sensibilisierung der Fachöffentlichkeit für die Vorteile des barrierefreien Bauen und Wohnens (für jedes Alter) - kostenlose und firmenneutrale Beratung und Unterstützung von Einzelinteressenten zu planerischen und bautechnischen Fragen, zu Kosten und Finanzierung; Hilfestellung bei individuellen Wohnproblemen und gemeinsame Erarbeitung von Lösungen - Träger: Verbraucherzentrale; gefördert durch Land	●	B

2.2. vorwiegend selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der Gemeinschaft

Art der Aktivität	Land	speziell		
Förderung von Wohngruppen im Rahmen der Förderung des Betreuten Wohnens (Entscheidung jeweils im Einzelfall)	BW	- innovative Projekte des selbständigen Betreuten Wohnens in Wohngruppen können unter Zugrundelegung der Förderdarlehen des Betreuten Wohnens unterstützt werden (weitere Informationen unter 2.3)		F
Förderung von „Gruppenwohnungen“ (im Rahmen der Förderung von Mietwohnungen)	NW	- „Wohneinheiten neuen Typs“, in denen mehrere Personen (bis zu 8) selbstbestimmt zur Miete wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren können - Baudarlehen und Zusatzdarlehen - Wohnflächenobergrenzen je Person - Beschränkung auf 24 Personen je Haus - zwei Varianten für Gestaltung der individuellen Bereiche in Abhängigkeit von der Zielgruppe (1. Appartements mit Wohnraum, Schlafraum, Küchenbereich und eigenem Bad/WC; 2. Wohnschlafräume ohne individuelle Küchen-/ Nassbereiche) - zwei Typen hinsichtlich der ambulanten Betreuung der Wohngruppe (1. eine kontinuierliche Ansprechperson, die das Gruppenleben, den Haushalt und die Pflege organisiert = privat finanzierte Art „Hausmutter“; 2. Versorgung ausschließlich durch ambulante Pflegedienste)	●	F
Modellvorhaben „Gemeinsam Bauen und Leben“ (GBL)	BY	- Modellansatz bezieht sich nicht vordergründig auf das Gebäude, sondern auf die Bewohner (die zukünftigen Nutzer sollen nicht nur an der Planung beteiligt werden, sondern selbst zu Initiatoren der Projekte werden) - im Rahmen der „Initiative Zukunft des Wohnungsbaus“ - Förderung von 10 Projekten (Neubau, Um- und Ausbau oder Modernisierung; Miet-, Genossenschafts- oder Eigentumswohnungen) im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus mit Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung und unter Einhaltung ihrer Einkommensgrenzen, Belegungsbestimmungen, Baukostenobergrenzen usw. - <i>Voraussetzung: städtebaulich integrierte Lage mit einer guten vorhandenen oder geplanten Infrastruktur wie gute ÖPNV-Anbindung, Serviceeinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung</i>	●	M
Informationsnetz Wohnprojekte Berlin („Gemeinschaftliches Wohnen bis ins hohe Alter“)	BE	- Informationen über realisierte und geplante Projekte - Beratung und Kontaktvermittlung über Projektdatenbank - Internetplattform: www.wohnprojekte-50-plus.de		B
Berliner Arbeitskreis Wohnprojekte (AK WiB)	BE	- Zusammenschluss von planenden Wohnprojektgruppen (Gemeinschafts-Wohnprojekte) - Netzwerk und Interessenvertretung		B

Regionalbüros für „Neue Wohnformen im Alter“	NW	<ul style="list-style-type: none"> - zur Initiierung und Unterstützung von gemeinschaftlichen und selbst organisierten Wohnformen für ältere Menschen; unter besonderer Berücksichtigung von Migranten, Nachbarschaften und Netzwerken im Quartier, Pflegebedürftigen - Zielgruppen der Beratung: Wohnungsunternehmen, Kommunen, Wohlfahrtsverbände, Kirchen, Seniorenverbände und Wohngruppeninitiativen - Leistungen: Beratung, aktivierende Informationsarbeit, Öffentlichkeitsarbeit, Multiplikatorenarbeit und Angebot von Werkstattseminaren/Regionaltreffen für Wohngruppen und interessierte Einzelpersonen - Förderung von zwei Büros durch das Land 		B
„Regionale Beratungsstelle LebensWohnraum“	RP	<ul style="list-style-type: none"> - Beratung von Interessenten zu gemeinschaftlichem Wohnen; Öffentlichkeitsarbeit; Stammtische zum Erfahrungsaustausch (untersetzt mit fachlichen Inputs) - gemeinsam finanziert durch das Land RP, Stadt Mainz, Unternehmen und Stiftungen; DRK als Träger 		B

2.3 Betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage

Das Wohnungsangebot ist immer gekoppelt mit Grundservice und abrufbarem Wahlservice (Bausteine: Betreuung, Organisation der Notrufeinrichtung und Hausmeisterdienst/Technik). Grundsätzliche Ausführungen zur Höhe der Betreuungszuschüsse sind in den entsprechenden Förderbestimmungen nachzulesen.

Art der Aktivität	Land	speziell		
Förderung von Betreuten Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren (Service-Wohnungen)	BW	<ul style="list-style-type: none"> - zinsgünstiges Darlehen (nach Wohnungskategorien pauschalierte Festbeträge); Wohnflächenbegrenzungen - auch Förderung von Personal-WE (Hausmeister, Betreuungspersonal) - nach Einzelfallentscheidung auch Förderung von Wohngruppen (siehe auch Punkt 2.2) - <i>Förderung nur in ausgewählten Gemeinden (Gebietskategorie I; Fördervorrang in Groß- und Universitätsstädten unter Berücksichtigung der regionalen Ausgewogenheit der Gesamtförderung) und in zentraler Ortslage bzw. in Gebieten der städtebaulichen Erneuerung oder in Wohngebieten mit geeignetem Umfeld (z. B. räumlicher Zusammenhang mit Altenpflegeheim, gute Infrastruktur)</i> 		F
Förderung des Baus von betreuten Altenwohnungen (Programmsegment A der Fördergrundsätze für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern)	HH	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau von bzw. Umbau zu altengerechten, barrierefreien Wohnungen mit dazugehörigen Gemeinschaftsräumen, die eine Betreuung der Bewohner ermöglichen - zinsgünstiges Darlehen (Pauschalförderung); einkommensabhängiger Aufwendungszuschuss; Baukostenzuschüsse 		F

Förderung der Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot durch zweckentsprechende Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen	MV	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung ausschließlich im Bestand - Festdarlehen in Abhängigkeit von der Gesamtwohnfläche der WE; Aufwendungszuschuss 	●	F
Vorrang für Bauvorhaben „Betreutes Wohnen“ innerhalb der geförderten Mietwohnungen für ältere Menschen	NI	<ul style="list-style-type: none"> - siehe auch Punkt 2.1 - Einbeziehung der Wohnungen für das erforderliche Betreuungs- und Hauspersonal in die Förderung 		F
Vorrang für Betreutes Wohnen bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen	RP	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung vorrangig für Senioren und Behinderte - Bedingungen: Anlehnung an DIN 18025, Teil 2; Konzept für hauswirtschaftliche, pflegerische und personelle Betreuungsleistungen; technische Grundversorgung wie Hausmeisterleistungen und dauerhaft erreichbare Notrufeinrichtungen - Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen - Wohnflächenobergrenzen und Darlehenshöhen in Abhängigkeit vom Einkommen der zukünftigen Mieter - Mitförderung von Gemeinschaftsräumen, wenn mindestens 10 Wohnungen geschaffen werden - <i>Anspruch: wenn möglich, Lage der geförderten Vorhaben im Ortskern (Teilhabe der Senioren am Leben der Gemeinschaft)</i> 		F
„Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg“	BW	<ul style="list-style-type: none"> - Mindestanforderungen an Betreutes Wohnen sowohl in baulicher Hinsicht als auch bezogen auf Dienstleistungen und die vertraglichen Regelungen - auf Grundlage des Qualitätssiegels: Broschüre als Informationsquelle und Orientierungshilfe für den Vergleich der zahlreichen Angebote von äußerst unterschiedlicher Qualität (inkl. Fragebogen zum Prüfen und Vergleichen) 	●	B
„Betreutes Wohnen im Alter – Fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an betreute Wohnanlagen“	HE	<ul style="list-style-type: none"> - Orientierungshilfe für Verbände, Träger, Wohnungsunternehmen, Planer u. a. bei der Planung und Vorbereitung von Projekten (Informationen, Anforderungskatalog) - Checkliste für Bürger u. a., um Angebote zu vergleichen - erarbeitet durch landesweite Arbeitsgruppe (mehrere Ministerien) unter externer Fachberatung in zweijährigem Abstimmungsprozess 	●	B
„Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“	NW	<ul style="list-style-type: none"> - zur Qualitätssicherung für Neubauvorhaben in den Bereichen Bauwerk und Umfeld, Grundservice, Wahlservice und Vertragsgestaltung - zur Schaffung von Markttransparenz bei der Angebotsvielfalt und als Orientierungshilfe für potenzielle Mieter - als Planungshilfe für Investoren, Entwickler, Architekten, Planer und Dienstleister - erarbeitet unter Federführung des Landes; Broschüre 	●	B

Internetpräsentation aller dem Land gemeldeten Einrichtungen und Anlagen zum Betreuten Wohnen ("Online-Suche Rheinland-Pfalz")	RP	<ul style="list-style-type: none"> - besonderes Serviceangebot des MASGF RP zur landesweiten gezielten Suche nach über 50 verschiedenen Einrichtungen und Institutionen im Zuständigkeitsbereich des Ministeriums - Inhalte u. a.: Anzahl der angebotenen WE, deren Größe, behindertengerechte Ausstattung, Betreutes Wohnen für ältere Menschen, gemeindenahe Infrastruktur, Beschreibung der Wohnanlage, monatliche Kosten 	B
Arbeitshilfe „Wohnen mit Service“	SH	<ul style="list-style-type: none"> - Broschüre als Grundlage für Planung, Einrichtung, Modernisierung, Anmietung und Verkauf von Wohnungen mit Betreuungsangebot bzw. Altenwohnanlagen (sowohl für geförderten als auch frei finanzierten Wohnungsbau) - erarbeitet durch Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel (neutrales Förderberatungsinstitut; vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein anerkanntes Rationalisierungsinstitut; Mitglieder: Kommunen, Wohnungsunternehmen, Bauwirtschaft, Architekten, Ingenieure und andere Fachleute; finanziert durch Beiträge und Gebühren) 	B

2.4 Wohnen mit stationärer Pflege

Zur Förderung von „normalen“ Pflegeheimen wurden in den Zuarbeiten der Länder keine Aussagen getroffen. Die nachfolgende Tabelle bezieht sich deshalb auf „besondere“ Wohnformen innerhalb der stationären Pflege.

Art der Aktivität	Land	speziell		
Investitionsprogramm zur Förderung von teilstationären und stationären Pflegeeinrichtungen	HE	<ul style="list-style-type: none"> - für Tagespflege, Kurzzeitpflege, vollstationäre Pflege, Hausgemeinschaften 		F
Förderung von „Pflegewohnplätzen“ im Rahmen der Mietwohnraumförderung	NW	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung von Wohn- und Gemeinschaftsräumen in stationären Pflegeeinrichtungen im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnraum (maximal 25 % Pflegewohnplätze) - Ziel: Wohnraum für Pflegebedürftige in gemischten Wohnanlagen, Senkung des Investitionskostenanteils am Heimgeld für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung - Pauschalierte Förderung mit Baudarlehen je Pflegewohnplatz - Zusatzdarlehen für besondere Ausstattungsmerkmale 		F
Förderung der baulichen Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen	NW	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung von Grundrissänderungen, barrierefreien Bädern, dezentralen Gemeinschafts- und Wirtschaftsbereichen, Wohnumfeldmaßnahmen u. a. - Ziel: bauliche Struktur soll ein haushalts- und familienähnliches Zusammenleben in stationären Dauerpflegeeinrichtungen ermöglichen - zinsgünstiges Darlehen 		F

2.5 übergreifend (bezogen auf alle oder mehrere Wohnformen)

Hier werden die wohnungsbezogenen Aktivitäten aufgeführt, die sich auf alle Wohnformen beziehen und den Nutzern vor allem beim „Überblick verschaffen“ helfen sollen.

Art der Aktivität	Land	speziell		
Programm „Zukunft Wohnen“ als ein integrierter Strategieansatz von Wohnungs- und Städtebau sowie als innovatives Förderinstrument zur zielgenauen Ergänzung der vorhandenen Programme	HB	<ul style="list-style-type: none"> - verschiedene Handlungsfelder im Programm, u. a.: 5 „Verbesserung der Wohnungsangebote für Senioren“ mit dem Ziel, durch Maßnahmen im Bestand oder im Wohnungsneubau den möglichst langen Verbleib der älter werdenden Bewohner in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen, 6 „Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für niederschwellige Betreuungs- und Dienstleistungsangebote in den Wohnquartieren“ und 7 „Verbesserung der Barrierefreiheit im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum“ - zu 5.: u. a. qualifiziertes Beratungsangebot an Wohnungsunternehmen und private Eigentümer sowie an Bewohner und Interessengemeinschaften; Ermittlung des Potenzials geeigneter Grundstücke für altengerechte Neubauvorhaben; in Vorbereitung ist eine bevorzugte Vergabe von städtischen Grundstücken für Modellprojekte; Pilotprojekte (Neue Wohnformen wie z. B. Mehrgenerationenhäuser, Hausgemeinschaften, integrative Wohnprojekte usw.); Entwicklung von alternativen Wohnformen mit wohnungsnahen bzw. integrierten Betreuungskonzepten - zu 6.: u. a. Unterbreitung von Hilfs- und Betreuungsangeboten in größeren Wohnungsbeständen der Wohnungswirtschaft durch Schaffung von Raumangeboten für den Betrieb von Dienstleistungen - zu 7.: u. a. barrierefreie Ausführung von häufig benutzten Wegen und öffentlichen Plätzen 	●	F
Förderung von Maßnahmen der offenen Altenhilfe	HE	<ul style="list-style-type: none"> - Ziel: Beratung von alten Menschen in Angelegenheiten des altengerechten Wohnens und der Wohnungsanpassung - Gegenstand der Förderung: Aufbau einer Fachstelle bzw. eines Kompetenzzentrums „Wohnen im Alter“, Unterstützung von Qualifizierungsmaßnahmen in regionalen Beratungsangeboten, Fortbildung und Begleitung von Ehrenamtlichen, Unterstützung von Schulungsangeboten für Initiativen neuer Wohnprojekte „Jung und Alt“ - Projektförderung - Zuschuss (Höhe in Abhängigkeit von Art der Maßnahme) 		F B
Hessische Fachstelle für Wohnberatung (HFW)	HE	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgabe: Entwicklung und Etablierung einer landesweiten Unterstützungsstruktur für Wohnberatung als vernetzte Dienstleistung unter Einbeziehung bereits bestehender Beratungsangebote - Ziel: flächendeckendes Netz qualifizierter Beratungsstellen - Themenschwerpunkte: Wohnungsanpassung, Barrierefreiheit, Wohnformen - Beratung und Leitung der Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen, Regionale Arbeitstreffen - Träger: Arbeiterwohlfahrt; gefördert durch Land (Maßnahme der offenen Altenhilfe) 	●	B

<p>Internetauftritt „Wohnen in jedem Alter“</p>	<p>HE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeine und differenzierte Informationen zum Wohnen in jedem Alter (Wohnformen, Wohnstandort, Wohnumfeld, Wohnungssuche, Wohnungsplanung, Wohnungsanpassung usw.), Leitfragen, Checklisten - Übersicht zu Wohnungsangeboten - Informationen zu Finanzierungs- und Rechtsfragen - verantwortlich: Hessische Fachstelle für Wohnberatung (HFW) 	<p>● B</p>
<p>Arbeitsblätter zum Bauen und Wohnen ohne Barrieren</p>	<p>BY</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitshilfe mit Planungsanforderungen und kostengünstigen Lösungsansätzen - Dokumentation und Erfahrungsbericht zu Modellprojekten zum barrierefreien Wohnen (im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus) 	<p>● B M</p>
<p>Berliner Initiative „Wohnen im Alter“ (BIWIA)</p>	<p>BE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - befristete Kooperationsvereinbarung von Senat, Architektenkammer, Mieterverein, Handwerkskammer, Verbänden der Wohnungswirtschaft, Verkehrsunternehmen Berlin-Brandenburg, Verband für soziale und kulturelle Arbeit, Projekt Netzwerk - Aufbau Internetportal „Wohnen im Alter“ mit fachübergreifenden Grundinformationen zu Wohnformen im Alter, Rechtsfragen, Beratungs- und Informationsstellen, Objektdatenbank, Chatroom für Fachdiskussion und Literaturhinweise - Arbeitsgruppe „Wohnungsbestand – Qualitätskriterien/Zertifikat/Qualitätsmanagement“ zur Bewertung Bautechnik, Dienstleistungen, Wohnumfeld, Vertragswerk, baulicher Voraussetzungen zur Entfaltung von Nachbarschaft, Ehrenamt und Selbsthilfe fördernder Aktivitäten der Bewohner - Projektbörse (Informationsveranstaltungen zur Vorstellung und Verbreitung innovativer Ideen, Netzwerkbildung, Projektanbahnung) - Fachmessen (themenspezifische Beteiligung bzw. eigene Ausrichtung) 	<p>● B</p>
<p>gezielte investive Förderung zweier Modellprojekte</p>	<p>BE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - integratives, generationsübergreifendes Wohn- und Arbeitsprojekt (Altbausanierung, ehemaliges kommunales Grundstück) - Nutzungsänderung eines ehemaligen, denkmalgeschützten Schulgebäudes in ein genossenschaftlich selbstverwaltetes, integratives und generationsübergreifendes Wohnprojekt; Schwerpunkt: barrierearmes, altengerechtes Wohnen unter Einbindung sozialer und medizinischer Dienstleister (wissenschaftliche Projektbegleitung zur Ermittlung kommunaler Einsparpotenziale durch Stärkung selbstverwalteter Bewohnerstrukturen und Selbsthilfepotenziale) 	<p>M</p>
<p>Fachkommission „Wohnen im Alter“ zur Unterstützung des Ziels, älteren Menschen einen Verbleib im vertrauten Wohnquartier zu ermöglichen</p>	<p>HB</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begleitung und Bewertung von Projekten und Prüfung auf Übertragbarkeit - Zusammensetzung: Vertreter verschiedener Ressorts des Senats, von Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbänden; mit wissenschaftlicher Beratung - z. Zt. drei Projekte: Aufbau eines Dienstleistungs- und Unterstützungsbüros, Integration eines Pflege- und Beratungsbüros in ein Hochhaus und Aufbau einer Pflege-Wohngruppe 	<p>B M</p>

Kooperationsforum „Neue Wohnkonzepte für ein langes Leben“	RP	<ul style="list-style-type: none"> - initiiert von der Landesregierung; Teilnehmer: drei Ministerien, Akteure der Sozial- und Bauplanung, Sozialverbände, soziale Dienste, Selbstvertretungen und Wohnungswirtschaft - Ziel: Austausch von Informationen, Vernetzung der beteiligten Akteure, Begleitung gesetzlicher Vorgaben und Förderprogramme sowie Entwicklung neuer Wohnformen - zur Zeit fünf thematische Arbeitsgruppen (Öffentlichkeitsarbeit/Wissenstransfer; Projektüberblick; Beratungsangebote; neue Technologien; Planungskonzepte und begleitende Dienste) 	B
Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V. Leipzig (AKIW)	SN	<ul style="list-style-type: none"> - Netzwerk von Fachleuten rund um das Wohnen - Leitgedanken: integriertes Wohnen als innovativer Lösungsansatz; Bemühen um kostengünstige, umweltverträgliche und sozial funktionierende Lösungen; Unterstützung bedarfsgerechter baulicher und architektonischer Lösungen auch für am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen; der Segregation entgegensteuern - Arbeitsprinzip: Kooperation von Eigentümern, Bewohnern, Raumordnern, Stadtplanern, Architekten, Kommunalpolitikern, Sozialwissenschaftlern, Ökonomen und Baupraktikern - Instrumente: Tagungen, Workshops, Erfahrungsaustausch, Beratung, Studien, Projektbegleitung, Moderation, Datenbank „Betreute Wohnformen in Leipzig“ 	B

3 Projektbeispiele

Für die o. g. vier Wohnformen gibt es bereits viele realisierte Beispiele, teils mit umfangreich dokumentierten Erfahrungen und Erkenntnissen. Außerdem existieren diverse Arbeitskreise und Informationsnetzwerke, insbesondere zur Initiierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Ebenso gibt es bereits einige modellhafte Handlungsansätze für älter werdende Wohngebiete. Eine Zusammenstellung und Auswertung der Projekte und Initiativen würde den Rahmen dieses Berichts sprengen.

4 Übertragbarkeit auf Brandenburg

Die Strategien der einzelnen Länder verfolgen hauptsächlich das Ziel, **vielfältige Wohnungsangebote** für ältere Menschen, auch „neue Wohnformen“ anzubieten. Die Umsetzungswege und Schwerpunktsetzungen differieren jedoch von Land zu Land. Wenige Länder bieten Förderung oder Unterstützung für alle vier o. g. Wohnformen an, meist werden jeweils bestimmte Richtungen favorisiert.

In folgenden Ländern sind in den bzw. in einigen Förderbestimmungen zum Wohnen im Alter **Konzentrationen** auf zentrale Lagen (Ortskerne, Innenstädte), Fördergebiete (Sanierungsgebiete, Entwicklungsgebiete, Zielgebiete „Soziale Stadt“) bzw. integrierte Standorte (mit sozialer Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und guter ÖPNV-Anbindung) verankert: Baden-Württemberg (unter 2.3) Freistaat Bayern (unter 2.2), Niedersachsen (unter 2.1), Nordrhein-Westfalen (unter 1. und 2.1), Rheinland-Pfalz (unter 2.3), Saarland (unter 1.), Freistaat Thüringen (unter 1.). Beschränkungen auf ausgewählte Gemeinden finden sich nur in Baden-Württemberg (unter 2.3).

Das Land Brandenburg muss auch **Prioritäten** setzen, die vor allem darin liegen sollten, mit geringfügigen Anreizen/Förderungen/Beratungen ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen und Leben (Verbleiben im gewohnten Umfeld) zu unterstützen. Es sollten solche Ansätze verfolgt werden, die mit einem überschaubaren/begrenzten Mitteleinsatz einen größtmöglichen Effekt/Nutzen für die Betroffenen bieten. In die engere Auswahl sollten folgende Maßnahmen/Handlungsansätze einbezogen werden (in den vorhergehenden Tabellen mit einem Punkt ● markiert):

- Unterstützung der barrierefreien Umgestaltung von Miet- und Eigentumswohnungen/Eigenheimen bzw. der vorsorglichen Berücksichtigung von Barrierefreiheit bei geförderten Wohnungen (in Anlehnung an BW, BY, HH, MV, NW, RP unter 2.1)
- Beratungsstellen für barrierefreie oder sonstige Wohnungsanpassungen, möglichst auch mit anschaulichem Beispiel (in Anlehnung an BE, NW, RP, HB unter 2.1) bzw. Beratungsnetzwerk für alle Wohnformen im Alter (in Anlehnung an HE unter 2.5)
- Befördern/Motivieren für kleinere Wohngemeinschaften und/oder Initiieren von Modellvorhaben für gemeinschaftliches Wohnen (in Anlehnung an NW, BY unter 2.2)
- Kleinteiliges Betreutes Wohnen im Bestand (in Anlehnung an MV unter 2.3)
- Qualitätsstandards für Betreutes Wohnen, Checklisten und/oder Zertifikate (in Anlehnung an BW, HE, NW unter 2.3)
- Dokumentation beispielhafter und kostengünstiger Wohnungsanpassungen → für „Normalverbraucher“ als Anregung, für Planer als Hilfe usw. (in Anlehnung an BY unter 2.5)

- Flexible Fördermöglichkeiten entsprechend örtlicher Gegebenheiten, Notwendigkeiten und individueller Situation zur Absicherung von Ansätzen, die durch reguläre/„normale“ Förderprogramme nicht abgedeckt werden (in Anlehnung an HB unter 2.5)
- Unterstützung bzw. Initiierung einer Kooperation aller in Brandenburg tätigen Akteure auf diesem Gebiet zum Zwecke der Bündelung von Informationen/Erfahrungen und interaktiven Veröffentlichung, z. B. über ein Internetportal (in Anlehnung an BE unter 2.5, evtl. auch in Kooperation mit Berlin)

Bei vertiefenden Prüfungen zur Übertragbarkeit auf Brandenburg sind u. a. zu beachten:

- tatsächliche Nachfragesituation
- Einkommenssituation – was ist durch die Nutzer finanzierbar
- räumliche und städtebauliche Konzentration
- Leistungsfähigkeit des Landes (finanziell, organisatorisch)
- Aktivierung anderer Handlungsträger.

5 Zusammenfassung

In Auswertung der Strategien, Förderbestimmungen und weiterer Handlungsansätze/Aktivitäten der 15 anderen Bundesländer zeigte sich, dass sich einige Länder bereits längere Zeit und besonders aktiv diesem Thema gewidmet und entsprechende Förderangebote entwickelt haben. Unter den neuen Bundesländern betrifft dies Mecklenburg-Vorpommern, unter den alten vor allem Baden-Württemberg, den Freistaat Bayern, die Freie Hansestadt Bremen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein. Aber auch in den übrigen Ländern wird das Wohnen im Alter unterstützt, teils im Rahmen der „normalen“ Förderprogramme, teils durch weitere Handlungsansätze wie zum Beispiel Beratungsangebote, Kooperationsforen und Modellprojekte. Ein Gesamtüberblick findet sich in den Abschnitten 1 bis 2 des Berichts. Zu diesen Strategien gibt es in allen Ländern Umsetzungsbeispiele, die aber im Rahmen dieser Untersuchung wegen der Vielzahl der realisierten Wohnprojekte nicht ausgewertet wurden. Bei zukünftiger Vertiefung der Thematik können die Erfahrungen der umgesetzten Projekte weitere wertvolle Erkenntnisse liefern.

Die Strategien der einzelnen Bundesländer verfolgen hauptsächlich das Ziel, **vielfältige Wohnungsangebote** für ältere Menschen, auch „neue Wohnformen“ anzubieten. Die Umsetzungswege und Schwerpunktsetzungen differieren jedoch von Land zu Land. Wenige Länder bieten Förderung oder Unterstützung für alle Wohnformen an, meist werden jeweils bestimmte Richtungen favorisiert. Es zeichnet sich ab, dass die Unterstützung des möglichst langen selbstbestimmten Wohnens ein Schwerpunkt der Förderpolitik ist und dass sich zunehmend die Erkenntnis durchsetzt, dass Barrierefreiheit nicht nur mit dem Alter verbunden werden sollte, sondern dass damit nachhaltige und qualitätsvolle Wohnungsbestände gesichert werden können (Barrierefreiheit als Qualitätsstandard).

In folgenden Ländern sind in den bzw. in einigen Förderbestimmungen zum Wohnen im Alter **Konzentrationen** auf zentrale Lagen (Ortskerne, Innenstädte), Fördergebiete (Sanierungsgebiete, Entwicklungsgebiete, Zielgebiete „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau-West“) oder integrierte Standorte (mit sozialer Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und guter ÖPNV-Anbindung) verankert: Baden-Württemberg, Freistaat Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Freistaat Thüringen. Beschränkungen auf ausgewählte Gemeinden finden sich in Baden-Württemberg.

Das Land Brandenburg muss auch **Prioritäten** setzen, die vor allem darin liegen sollten, mit geringfügigen Anreizen/Förderungen/Beratungen ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen und Leben (Verbleiben im gewohnten Umfeld) zu unterstützen. Es sollten solche Ansätze verfolgt werden, die mit einem überschaubaren/begrenzten Mitteleinsatz

einen größtmöglichen Effekt/Nutzen für die Betroffenen bieten. In diesem Sinne werden die nachfolgenden Strategien, Handlungsansätze und Aktivitäten als **übertragbar auf Brandenburg** gehalten (mit entsprechenden Anpassungen).

- Unterstützung der **barrierefreien Umgestaltung** von Miet- und Eigentumswohnungen/Eigenheimen bzw. der **vorsorglichen Berücksichtigung von Barrierefreiheit** bei geförderten Wohnungen; in Anlehnung an
 - Baden-Württemberg: Anreizförderung für barrierefreies Bauen bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum, bei der Modernisierung von Mietwohnraum und im Mietwohnungsbau
 - Freistaat Bayern: Förderung der Anpassung oder Umgestaltung von Mietwohnungen und Eigenwohnungen zu barrierefreien Wohnungen sowie altengerechte Wohnraumanpassung im Rahmen der Modernisierungsförderung
 - Freie und Hansestadt Hamburg: Förderung der Umgestaltung von Mietwohnungen und Eigenheimen/Eigentumswohnungen zu barrierefreien Wohnungen
 - Mecklenburg-Vorpommern: Zusatzförderung der Mehrausgaben für barrierefreie und altersgerechte Wohnungsanpassung von Miet- und Genossenschaftswohnungen
 - Nordrhein-Westfalen: Förderung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand ohne Sozialbindung
 - Rheinland-Pfalz: Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Eigenheimen entsprechend der Bedürfnisse älterer Menschen

- **Beratungsstellen** für barrierefreie oder sonstige Wohnungsanpassungen, möglichst auch mit anschaulichem Beispiel bzw. **Beratungsnetzwerk** für alle Wohnformen im Alter; in Anlehnung an
 - Berlin: Koordinierungsstellen Rund ums Alter
 - Nordrhein-Westfalen: Wohnberatungsstellen zur Unterstützung bei individueller Anpassung von Wohnraum
 - Rheinland-Pfalz: Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen + Wohnen“ mit 10 regionalen Beratungsstellen
 - Freie Hansestadt Bremen: Beratungsstelle mit Ausstellung, die über die Möglichkeiten des barrierefreien Wohnens informiert
 - Hessen: Hessische Fachstelle für Wohnberatung (HFW) und Netz qualifizierter Beratungsstellen zu allen Wohnformen im Alter (im Aufbau)

- Befördern/Motivieren für **kleinere Wohngemeinschaften** und/oder Initiieren von Modellvorhaben für gemeinschaftliches Wohnen; in Anlehnung an
 - Nordrhein-Westfalen: Förderung von „Gruppenwohnungen“ für bis zu acht Mieter („Wohneinheiten neuen Typs“)
 - Freistaat Bayern: Modellvorhaben „Gemeinsam Bauen und Leben“

- **Kleinteiliges Betreutes Wohnen im Bestand**; in Anlehnung an
 - Mecklenburg-Vorpommern: Förderung der Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot durch zweckentsprechende Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen

- **Qualitätsstandards** für Betreutes Wohnen als Planungshilfe, Checklisten und/oder Zertifikate als Orientierungshilfe; in Anlehnung an
 - Baden-Württemberg: „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg“
 - Hessen: „Betreutes Wohnen im Alter – Fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an betreute Wohnanlagen“
 - Nordrhein-Westfalen: „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“

- **Dokumentation beispielhafter und kostengünstiger Wohnungsanpassungen** – für „Normalverbraucher“ als Anregung, für Planer als Hilfe usw.; in Anlehnung an
 - Freistaat Bayern: Arbeitsblätter zum Bauen und Wohnen ohne Barrieren

- **Flexible Fördermöglichkeiten** entsprechend örtlicher Gegebenheiten, Notwendigkeiten und individueller Situation zur Absicherung von Ansätzen, die durch reguläre/„normale“ Förderprogramme nicht abgedeckt werden; in Anlehnung an
 - Freie Hansestadt Bremen: Programm „Zukunft Wohnen“ als ein integrierter Strategieansatz von Wohnungs- und Städtebau sowie als innovatives Förderinstrument zur zielgenauen Ergänzung der vorhandenen Programme

- Unterstützung bzw. Initiierung einer **Kooperation** aller in Brandenburg tätigen Akteure auf diesem Gebiet zum Zwecke der Bündelung von Informationen/Erfahrungen und interaktiven Öffentlichkeitsarbeit, z. B. über ein **Internetportal**; in Anlehnung an oder auch in Kooperation mit:
 - Berlin: Berliner Initiative „Wohnen im Alter“ (BIWIA)

Vor Übernahme dieser genannten Ansätze anderer Bundesländer sind sie bezüglich der Brandenburger Verhältnisse konkreter hinsichtlich folgender Fragestellungen zu prüfen und dann auf die Brandenburger Situation hin anzupassen:

- Welche Wohnformen werden in Brandenburg hauptsächlich nachgefragt?
- Wie ist die Einkommenssituation und was ist durch die zukünftigen Nutzer finanzierbar?
- Auf welche Orte und auf welche Lagen innerhalb der Gemeinden soll Förderung konzentriert werden?
- Was ist durch das Land leistbar (finanziell, organisatorisch) und wo müssen andere Handlungsträger aktiv werden?

Anhang

Informationsquellen

Die in den Abschnitten 1 und 2 zusammengestellten Informationen basieren auf der Auswertung einer Vielzahl von **Materialien**, die dem LBV überwiegend von den einzelnen Landesregierungen zur Verfügung gestellt und teils durch eigene Internetrecherchen ergänzt wurden. Diese werden nachfolgend sortiert nach Ländern aufgeführt. Für evtl. weitere Nachfragen werden am Ende des Teils A die für das Thema „Wohnen im Alter“ zuständigen **Ansprechpartner** in den Landesregierungen der einzelnen Bundesländer aufgelistet.

Materialien

BE Berlin

"Politik für Seniorinnen und Senioren - Berliner Leitlinien 2005"; Hrsg.: Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz, Referat I D, Sozialpolitik für bestimmte Zielgruppen, Arbeitsbereich Seniorenpolitik; Stand: 06/2005

"Selbstbestimmtes Wohnen im Alter" – Stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen (Dokumentation des Vortrags der Staatssekretärin Hella Dunger-Löper bei der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft); Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin; Stand: 27.10.2004

Internetportal "Hilfelotse Berlin - Datenbank für soziale und gesundheitliche Hilfe in Berlin" unter www.berlin.hilfelotse-online.de; Hrsg.: Berliner Koordinierungsstellen Rund ums Alter; Stand: 03/2006

Internetportal "Informationsnetz Wohnprojekte Berlin" unter www.wohnprojekte-50-plus.de; Hrsg.: Informationsnetz Wohnprojekte Berlin; Stand: 03/2006

Internetportal "Wohnen im Alter" unter www.berlin.de/special/wohnen/alter; Hrsg.: Berliner Initiative Wohnen im Alter (BIWIA); Stand: 03/2006

Internetportal: "Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin" (AK WiB) unter www.berlin.de/special/wohnen/alter/beratungsstellen/ak-wib; Hrsg.: Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin (AK WiB); Stand: 03/2006

BW Baden-Württemberg

"Betreutes Wohnen für Senioren - Informationen zu einer neuen Wohnform" mit Fragebogen zum Prüfen und Vergleichen von Angeboten; Hrsg.: Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für Senioren Baden-Württemberg und Sozialministerium Baden-Württemberg; Stand 11/2003

"Neue Wohnformen für ältere Menschen - Stand und Perspektiven"; Hrsg.: Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg; Stand: 01/2006

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2005 (VwV-LWFPr 2005) (Gemeinsames Amtsblatt (der Ministerien des Landes Baden-Württemberg), 53. Jahrgang, Nr.6, vom 07.04.2005); Hrsg.: Staatsanzeiger für die Baden-Württemberg GmbH im Auftrag des Innenministeriums; Stand: 15.03.2005

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2006 (VwV-LWFPr 2006) (Gemeinsames Amtsblatt (der Ministerien des Landes Baden-Württemberg), 53. Jahrgang, Nr.16, vom 30.12.2005); Hrsg.: Staatsanzeiger für die Baden-Württemberg GmbH – im Auftrag des Innenministeriums –; Stand: 13.12.2005

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2004 (VwV-LWFPr 2004) (- AZ.: 5-2711.1-04/7 -); Hrsg.: Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg; Stand: 22.03.2004

BY Freistaat Bayern

"Barrierefreie Wohnungen" (Arbeitsblätter "Bauen und Wohnen für Behinderte" Nr. 2); Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie Frauen und Gesundheit, Bayerische Architektenkammer; Stand: 05/2005

"Die Stadt für alle - barrierefreie Gestaltung in der städtebaulichen Sanierung und Erneuerung" (Städtebauförderung in Bayern - Fachinformation 1); Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern; Stand: 12/2004

"Initiative Zukunft des Wohnungsbaus - Programm für das Wohnen im Alter - WAL - Modellvorhaben Wohnen in allen Lebensphasen"; Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern; Stand: 08.06.2005

"Modellvorhaben "Wohnen in allen Lebensphasen"" (Pressemitteilung Nr: 484/2005); Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium des Innern; Stand: 24.11.2005

"Wohnberatung und Wohnungsanpassung - Etablierung eines neuen Angebotes in der Alten- und Behindertenhilfe" - Dokumentation der Fachtagung vom 06.10.2004; Hrsg.: Verein Stadtteilarbeit e. V., Fachstelle Wohnberatung in Bayern; Stand: 06.10.2004

"Wohnen im Alter - am liebsten zu Hause" - Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen; Hrsg.: Verein Stadtteilarbeit e. V., Fachstelle Wohnberatung in Bayern; Stand: 2004

"Wohnen im Alter: Herausforderung für Politik und Gesellschaft" (Vortrag des Staatssekretärs Jürgen W. Heike im Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen auf der Arbeitstagung des VdW Bayern); Hrsg.: wohnen - Zeitung der Wohnungswirtschaft Bayern (ZdW Bay); Stand: 10.10.2005

"Wohnen ohne Barrieren" (Arbeitsblätter "Bauen und Wohnen für Behinderte" Nr. 5); Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium des Innern - Oberste Baubehörde -; Stand: 07/1995

"Wohnraumförderung auf einen Blick" - Arbeitsblätter zum Wohnungsbau (4); Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern; Stand: 05/2004

HB Freie Hansestadt Bremen

"Älter werden im Wohnviertel - Bremen sucht Alternativen zum Heim" (Pressemitteilung); Hrsg.: Der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales; Stand: 04.07.2005

"Senatorin Karin Röpke stellt neuen 'Altenplan für die Stadtgemeinde Bremen' vor" (Pressemitteilung); Hrsg.: Der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales; Stand: 15.11.2005

Internetportal "Barrierefrei in Bremen" unter www.barrierefreiesleben.de; Hrsg.: Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen-Bremerhaven; Stand: 03/2006

Internetportal "Seniorenkompass" unter www.seniorenkompass.bremen.de; Hrsg.: Der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales; Stand: 03/2006

Programm "Zukunft Wohnen" , insbesondere Handlungsfelder 5 bis 7; Hrsg.: Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, Abt. 7; Stand: 20.09.2005

HE Hessen

"Betreutes Wohnen im Alter - Fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an Wohnanlagen des Betreuten Wohnens in Hessen"; Hrsg.: Hessisches Sozialministerium; Stand: 12/2004

Fach- und Fördergrundsätze zur Förderung von Maßnahmen der offenen Altenhilfe (StS-VII5A-50q1712); Hrsg.: Hessisches Sozialministerium; Stand: 25.05.2002

Internetportal "Wohnen in jedem Alter" unter www.sozialnetz-hessen.de/wohnen; Hrsg.: Hessische Fachstelle für Wohnberatung (HFW); Stand: 03/2006

Richtlinien über die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum (VI 6-A-62c44-1460/04); Hrsg.: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung; Stand: 20.08.2004

Soziale Wohnraumförderung, hier: Mietwohnungsbau (VI 6-A-62c44-1500/03); Hrsg.: Land Hessen; Stand: 20.02.2003/19.01.2004

HH Freie und Hansestadt Hamburg

"Wohnen im Alter - älter werden in Hamburg" - Antwort des Senats auf die Große Anfrage aus der Bürgerschaft (in Bearbeitung befindliches Material des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB)); Hrsg.: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU); Stand: 23.01.2006

Förderungsgrundsätze über die Gewährung von Zuschüssen zur Schaffung von barrierefreien Wohnungen für Rollstuhlbenutzer, barrierefreien Wohnungen für Menschen mit sonstigen Behinderungen und barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen; Hrsg.: Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt im Einvernehmen mit der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt; Stand: 01.01.2005

Förderungsgrundsätze zum Wohnungsbauprogramm 2005 für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg (Merkblatt eins/2005); Hrsg.: Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK); Stand: 01.01.2005

MV Mecklenburg-Vorpommern

Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen - Modernisierungsrichtlinien - (ModRL) 2003 (Kurzfassung zu: Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im Bestand); Hrsg.: Ministerium für Arbeit und Bau; Stand: 2003

Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen - Modernisierungsrichtlinien - (ModRL) 2005, Kurzfassung; Hrsg.: Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung; Stand: 2005

NI Niedersachsen

Muster "Betreuungsvertrag"; Hrsg.: Land Niedersachsen; Stand: 2005

Richtlinien über die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen - Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2003) - (RdErl. d. MS vom 27.06.2003, - 54 - 25 100 - 3/7); Hrsg.: Land Niedersachsen; Stand: 27.06.2003

Wohnraumförderungsprogramm 2005 (RdErl. des MS vom 21.09.2005 - 54 - 25110 - 2/1); Hrsg.: Land Niedersachsen; Stand: 21.09.2005

NW Nordrhein-Westfalen

"Alter gestaltet Zukunft" - Politik für Ältere in Nordrhein-Westfalen - Rahmenbedingungen, Leitlinien 2010, Datenreport; Hrsg.: Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Nordrhein-Westfalen; Stand: 10/2004

"Wohnen im Alter in Nordrhein-Westfalen", Antwort der Landesregierung auf die "Große Anfrage 21" der Fraktion der CDU (Landtags-Drucksache 13/4367); Hrsg.: Land Nordrhein-Westfalen; Stand: 24.09.2003

"Wohnen im Alter. Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen"; Hrsg.: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV); Stand: 2005

Qualitätssiegel "Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen"; Hrsg.: Geschäftsstelle Seniorenwirtschaft am Institut Arbeit und Technik; Stand: 05/2004

Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest 2006) (IV B 4 - 31 - 03/2006); Hrsg.: Ministerium für Bauen und Verkehr; Stand: 26.01.2006

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) (RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 05.02.2003 IV A 2 - 2010 - 05/03 - zuletzt geändert durch RdErl. v. 25.08.2005 - IV A 2 - 2010 -1226/05; Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport; Stand: 05.02.2003/25.08.2005

RP Rheinland-Pfalz

"Ältere Menschen - Landesregierung will neue Wohnformen für das Alter fördern" (Pressemitteilung Nr. 145-4/05); Hrsg.: Ministerium für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit Rheinland-Pfalz; Stand: 11.10.2005

"Förderungsmöglichkeiten für altengerechten Wohnungsbau durch das Land Rheinland-Pfalz 2005" (Zusammenfassung); Hrsg.: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz; Stand: 2005

"Grundlegende Tipps - In Zukunft barrierefrei", "In Zukunft barrierefrei! - Planen, Modernisieren und Bauen für alle Lebenslagen" (Faltblätter der Landesberatungsstelle Barrierefrei

Bauen + Wohnen); Hrsg.: Ministerium für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit Rheinland-Pfalz; Stand: 2006

"Netzwerk Selbstbestimmung und Gleichstellung in Rheinland-Pfalz - Wahlprüfsteine zur Landtagswahl im März 2006 zur Politik für behinderte Menschen" (Stellungnahme durch das MASFG); Hrsg.: Ministerium für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit Rheinland-Pfalz; Stand: 2006

"Online-Suche Rheinland-Pfalz" unter www.masfg.rlp.de/dm_masfg/Suche/Suche_Einrichtung.asp; Hrsg.: Ministerium für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit Rheinland-Pfalz; Stand: 2006

"Regionale Beratungsstelle LebensWohnraum - Wohnprojekte in Rheinland-Pfalz"; Hrsg.: Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Mainz-Bingen; Stand: 03.08.2005

"Senioren - Kooperationsforum 'Neue Wohnkonzepte für ein langes Leben' konstituiert" (Pressemitteilung Nr. 013-4/06); Hrsg.: Ministerium für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit Rheinland-Pfalz; Stand: 02.02.2006

"Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungen 2005"; Hrsg.: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz; Stand: 02/2005

"Soziale Wohnraumförderung - Modernisierung 2005"; Hrsg.: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz; Stand: 02/2005

"Soziale Wohnraumförderung - Wohneigentum 2005"; Hrsg.: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz; Stand: 02/2005

Internetportal "Wohnmodelle - Generationen im Dialog" im Rahmen des "Dialogs Baukultur Rheinland-Pfalz" unter www.baukultur.rlp.de; Hrsg.: Geschäftsstelle "Dialog Baukultur Rheinland-Pfalz", Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz; Stand: 03/2006

SH Schleswig-Holstein

"Beschlüsse des 17. Altenparlamentes am 9. September 2005" (siehe auch www.sh-landtag.de/oeffentlichkeit); Hrsg.: Der Landtag Schleswig-Holstein; Stand: 09/2005

"Wohnen mit Service" (Mitteilungsblatt Februar 2001; Nr. 221, Heft 1/2001); Hrsg.: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel; Stand: 02/2001

Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein - Finanzierungsrichtlinien (FiRL) (Erlass des Innenministeriums vom 1. April 2005 - IV 501 - 514.101 -); Hrsg.: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein; Stand: 01.04.2005

Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein - Wohnraumförderprogramm 2005/2006 (Programmerlass 2005/2006); Hrsg.: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein; Stand: 28.02.2005

SL Saarland

Wohnraumförderung 2005 - Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums - Förderung von Mietwohnraum (wobau2005); Hrsg.: Ministerium der Finanzen Saarland; Stand: 05/2005

SN Freistaat Sachsen

Internetportal "AKIW - Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V." unter www.akiw-leipzig.de; Hrsg.: Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V. Leipzig; Stand: 03/2006

ST Sachsen-Anhalt

Internetportal "Seniorinnen und Senioren" unter www.sachsen-anhalt.de/LPSA; Hrsg.: Staatskanzlei des Landes Sachsen-Anhalt; Stand: 03/2006

Ansprechpartner in den Landsregierungen

Land	Institution; Ansprechpartner	Kontakt
BE Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin <ul style="list-style-type: none"> • Dr. Jochen Hucke (Referat IV C – Stadterneuerung) • Burkhard Rödiger (Referat IV C) 	Jochen.Hucke@SenStadt.Verwalt-Berlin.de Tel. (030) 90124855 Burkhard.Roediger@SenStadt.Verwalt-Berlin.de Tel. (030) 90126868
	Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz <ul style="list-style-type: none"> • Holger Gerecke (Referat I D – Wohnkonzepte im Alter) 	Holger.Gerecke@sengsv.verwalt-berlin.de Tel. (030) 90282901
BW Baden-Württemberg	Innenministerium Baden-Württemberg <ul style="list-style-type: none"> • Hans-Joachim Schneider (Abt. 6 – Bau- und Wohnungswesen, Denkmalpflege) 	Hans-Joachim.Schneider@im.bwl.de Tel. (0711) 2313652
BY Freistaat Bayern	Bayerisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde <ul style="list-style-type: none"> • Ministerialrat Matthias Seyfried 	matthias.seyfried@stmi.bayern.de Tel. (089) 21923314
HB Freie Hansestadt Bremen	Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr <ul style="list-style-type: none"> • Imke Vollmer (Referat 70 – Wohnungswesen und Wohnungsbau) • Hermann Brandt (Referat 70) • Regina Schröder (Referat 71 – Städtebau) 	Imke.Vollmer@aws.bremen.de Tel. (0421) 3616020 Hermann.Brandt@aws.bremen.de Tel. (0421) 3614028 Regina.Schroeder@Bau.Bremen.de Tel. (0421) 3614045
	Der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales <ul style="list-style-type: none"> • Günther Eisenschmidt (Referat Ältere Menschen) 	Guenther.Eisenschmidt@soziales.bremen.de Tel. (0421) 361 2886
HE Hessen	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Heinz-Walter Kleinschmidt (Referat Soziale Wohnraumförderung, Referatsleiter) • Peter Spielmann (Referat Soziale Wohnraumförderung) 	Heinz-Walter.Kleinschmidt@hmwvl.hessen.de Tel. (0611) 8152985 Peter.Spielmann@hmwvl.hessen.de Tel. (0611) 8152975
	Hessisches Sozialministerium <ul style="list-style-type: none"> • Dr. Marie-Luise Marx (Referat Seniorinnen und Senioren, Leiterin des Referats) 	M.MarxDr@hsm.hessen.de Tel. (0611) 8173363
HH Freie und Hansestadt Hamburg	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) <ul style="list-style-type: none"> • Johannes Mezler (Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Referatsleiter) • Rolf Herrmann (Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung) 	Johannes.Mezler@bsu.hamburg.de Tel. (040) 428402310 Rolf.Herrmann@bsu.hamburg.de Tel. (040) 428402318

MV Mecklenburg-Vorpommern	Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern <ul style="list-style-type: none"> • Anette Zerbe (Referat Wohnraumförderung) 	anette.zerbe@am.mv-regierung.de Tel. (0385) 5883704
NI Niedersachsen	Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit <ul style="list-style-type: none"> • Elvira Knorr (Referat 504 – Wohnraumförderung, Referatsleiterin) • Christian Wächtler (Referat 504) • Gerhard Hischer (Referat 504) 	Elvira.Knorr@ms.niedersachsen.de Tel. (0511) 1203113 Christian.Waechter@ms.niedersachsen.de Tel. (0511) 1203109 Gerhard.Hischer@ms.niedersachsen.de Tel. (0511) 1203108
NW Nordrhein-Westfalen	Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen <ul style="list-style-type: none"> • Sigrid Koeppinghoff (Abteilung 4) 	sigrid.koeppinghoff@mbv.nrw.de Tel. (0211) 3843236
RP Rheinland-Pfalz	Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz <ul style="list-style-type: none"> • Dr. Frank-Bodo v. Wehrs (Abteilung 5) • Herbert Sommer (Abteilung 5) 	Frank-Bodo.vonWehrs@fm.rlp.de Tel. (06131) 164235 Herbert.Sommer@fm.rlp.de Tel. (06131) 164259
	Ministerium für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit Rheinland-Pfalz <ul style="list-style-type: none"> • Uta Becker (Referat Politik für ältere Menschen, Referatsleiterin) • Gabi Frank-Mantowski (Referat Politik für ältere Menschen) 	Uta.Becker@masfg.rlp.de Tel. (06131) 162053 Gabi.Frank-Mantowski@masfg.rlp.de Tel. (06131) 162685
SH Schleswig-Holstein	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein <ul style="list-style-type: none"> • Heidrun Buhse (Referat für Wohnraumförderung) 	Heidrun.Buhse@im.landsh.de Tel. (0431) 9883216
SL Saarland	Ministerium der Finanzen <ul style="list-style-type: none"> • Arno Rupp (Referat D/3 – Wohnungsbauförderung und Wohngeldwesen, Leiter des Referats) 	a.rupp@finanzen.saarland.de Tel. (0681) 5012621 bzw. 5012611 (Sekretariat)
SN Freistaat Sachsen	Sächsisches Staatsministerium des Innern <ul style="list-style-type: none"> • Thomas Hähnel (Abteilung 5 – Bau- und Wohnungswesen) 	Thomas.Haehnel@smi.sachsen.de Tel. (03 51) 5643562 bzw. 5643501 (Sekretariat)
ST Sachsen-Anhalt	Ministerium für Bau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MBV) <ul style="list-style-type: none"> • Siegfried Schneider (Referat 24, Referatsleiter) • Heike Apel (Referat 24) 	s-schneider@mbv.lsa-net.de Tel. (0391) 5677425 Apel@mbv.lsa-net.de Tel. (0391) 5677475
TH Freistaat Thüringen	Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr (TMBV) <ul style="list-style-type: none"> • Dr. Lothar Hixt (Referat 24 – Wohnungsbauförderung, Referatsleiter) • Wolfgang Reißland (Referat 24) 	LHixt@tmbv.thueringen.de Tel. (0361) 3791240 Reisslandw@tmbv.thueringen.de Tel. (0361) 3791246

Teil B

Dokumentation des Expertengesprächs vom 16.02.2006

- 1 **Einleitung**
- 2 **Wohnen im Alter aus der Sicht der Wissenschaft**
- 3 **Wohnen im Alter aus der Sicht der Wohnungswirtschaft**
- 4 **Wohnen im Alter aus der Sicht von Städten**
- 5 **Wohnen im Alter aus der Sicht von Wohlfahrtsverbänden**
- 6 **Wohnen im Alter aus der Sicht weiterer Akteure**
- 7 **Zusammenfassung der Ergebnisse**
 - 7.1 Thesen
 - 7.2 Handlungsempfehlungen

Anhang: Teilnehmerliste

Anmerkungen:

Die Abschnitte 1 bis 6 basieren auf Statements und Vorträgen der Teilnehmer am Expertengespräch (Namen und Institutionen sind kursiv hervorgehoben). Die wesentlichen Eckpunkte der Vorträge und Diskussion wurden durch das LBV im Abschnitt 7 zusammengefasst.



1 Einleitung

Am 16. Februar 2006 fand im Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) ein Expertenhearing zum Thema „Wohnen im Alter“ statt, an dem Vertreter der Wissenschaft, der Wohnungswirtschaft, von Städten und von Wohlfahrtsverbänden sowie der Staatskanzlei, des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) und des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie (MASGF) teilnahmen. Veranstalter war das MIR.

Herr Schweinberger, der Leiter der Abteilung Stadtentwicklung und Wohnungswesen des MIR, stellte in seiner Begrüßung kurz dar, welche Fakten und Trends die Notwendigkeit begründen, sich (auch) auf Landesebene verstärkt mit dem Thema „Wohnen im Alter“ auseinanderzusetzen, und welche Schwerpunkte für ressortübergreifendes Handeln das MIR daraus ableitet.

Fakten und Trends:

- Durch eine höhere Lebenserwartung, die geringe Zahl von Geburten und die Abwanderung junger Menschen erhöht sich der Anteil älterer Menschen im Land Brandenburg; 2020 wird jeder vierte Brandenburger älter als 60 Jahre sein (2004 war es jeder sechste).
- Die Zahl der Einpersonenhaushalte wächst.
- Hauptsächlich auf Grund lückenhafter Erwerbsbiografien werden die Alterseinkünfte sinken; Altersarmut wird mehr Menschen betreffen als bisher.
- Die Problemlagen aus dem demografischen Wandel verschärfen sich besonders im ländlichen Raum; zusätzliche Probleme resultieren aus der geringen Siedlungsdichte (mangelnde Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen, hohe Anforderungen an die Mobilität der Einwohner).
- Bisherige Strategien für das Wohnen und Leben im Alter werden den zukünftigen Anforderungen nicht gerecht. Trotz rückläufiger Gesamtnachfrage und Wohnungsleerstand ist die angemessene Wohnraumversorgung der wachsenden Zahl älterer Menschen derzeit nicht gesichert. Unter anderem deshalb widmet sich der Masterplan Stadtumbau in einem seiner 10 Handlungsfelder der Förderung des familiengerechten Wohnens und des Wohnens im Alter. Auch das Gutachten „Evaluation der Wohnraumförderung – Strategien und Handlungsempfehlungen für die Zukunft“ hat diese beiden Handlungsfelder hervorgehoben.
- Der Bund wird im Rahmen der Föderalismusreform die Kompetenzen für die Wohnraumförderung ab dem 1. Januar 2007 auf die Länder übertragen und sich auch aus dem dazugehörigen Mischfinanzierungstatbestand zurückziehen. Brandenburg will bei der bevorstehenden Neuausrichtung der Wohnraumförderung eine stärkere Kon-

zentration im Sinne des Masterplans Stadtumbau erreichen und dabei besonders die Wohn- und Umfeldansprüche von Familien mit Kindern und älteren Menschen berücksichtigen. Allerdings ist noch nicht endgültig festgelegt, in welcher Höhe und zu welchen Bedingungen der Bund Kompensationszahlungen für die Wohnraumförderung an die Länder gewähren wird.

Das MIR sieht folgende **Schwerpunkte für ressortübergreifendes Handeln:**

- Schaffung spezifischer Unterstützungsstrategien für Familien und ältere Menschen.
- Schaffung von Bedingungen, die ein längstmögliches Verbleiben in der eigenen vertrauten Wohnung begünstigen.
- Städtebauliche und bauliche Maßnahmen müssen durch neu zu knüpfende Netze zwischen den Generationen ergänzt werden. Gemischt genutzte, für Jung und Alt gleichermaßen attraktive Stadtquartiere können dafür einen geeigneten Rahmen bieten. Die Überschaubarkeit und die gebündelten Infrastrukturangebote der Innenstadtquartiere der überwiegend kleinen Städte im Land Brandenburg sind Pfunde, mit denen sich besonders gut wuchern lässt.
- Die Verbindung von Wohnen und Pflege, die Ausweitung mobiler Betreuungs- und Infrastrukturangebote bei Einbeziehung informeller Netzwerke sind auszubauen, um einer Überforderung der sozialen Sicherungssysteme entgegenzuwirken.
- Veränderungen von Rechtsgrundlagen initiieren, deren gegenwärtige Ausprägung die Schaffung bezahlbarer altersgerechter Wohnungen hemmt.

Herr Schweinberger forderte die Teilnehmer des Expertengesprächs dazu auf, das Thema „Wohnen im Alter“ aus den verschiedenen Perspektiven heraus zu erörtern, konkrete Handlungsnotwendigkeiten bzw. -möglichkeiten herauszuarbeiten und zu beseitigende Restriktionen zu identifizieren.

2 Wohnen im Alter aus der Sicht der Wissenschaft

Frau Dr. Krings Heckemeier von der empirica ag hat ihre auf der Grundlage langjähriger Beschäftigung mit dem Thema „Wohnen im Alter“ erarbeiteten Thesen vorgestellt:

1. These:

Die Zukunft des Wohnens im Alter liegt in der Verknüpfung von Wohnungsangeboten mit Hilfs-/Dienstleistungen.

Bis 2015 wird es in vier von fünf Planungsregionen im Land Brandenburg eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte geben, die Zunahme betrifft nur die älteren Haushalte.

2. These:

Die Nachfragesituation bei den älteren Haushalten ist im Hinblick auf Veränderungen im Alter sehr unterschiedlich.

Herauskristallisiert haben sich drei Gruppen:

- Altersindividualisten (Gruppe A: etwa zwischen 55 und 70 Jahren, sehr mobile Umzugshaushalte, treten auch noch als Eigentumserwerber in Erscheinung)
- „Junge“ Alte (Gruppe B: etwa zwischen 70 und 80 Jahren; bleiben eher noch wohnen und planen Veränderungen für später)
- „Alte“ Alte (Gruppe C: 80 Jahre und älter; Umzug erfolgt oft „unfreiwillig“ bei Hilfs- bzw. Pflegebedürftigkeit)

3. These:

Strategien werden nur dann erfolgreich sein, wenn die Lösungsansätze differenziert auf die Nachfragesituation bezogen sind.

Die Gruppe der Altersindividualisten ist grundsätzlich interessiert bzw. ansprechbar für verschiedene Wohnformen und für die Selbstorganisation von Dienstleistungen in der Gruppe bzw. Nachbarschaft.

Die Gruppe der „jungen“ Alten hat Interesse bzw. ist ansprechbar für Veränderungen im Bestand und für die Selbstorganisation von Dienstleistungen im Wohnquartier.

Die Gruppe der „alten“ Alten hat Beratungsbedarf bzw. ist ansprechbar für selbstbestimmtes Wohnen mit verlässlichen Pflegeleistungen.

Es besteht Handlungsbedarf auf sehr unterschiedlichen Ebenen.

Bezüglich der **Veränderungen im Bestand** ist auf zwei Zielgruppen zu orientieren:

- Wohnungsunternehmen und Privatinvestoren
 - Es fehlen Kriterien, mit deren Hilfe Kommunen/Wohngebiete, die potenziell altengerecht sind, identifiziert werden können.
 - Für den altersgerechten Umbau bzw. die altersgerechte Wohnungsausstattung im Geschossbau einschließlich der Wohnumfeldgestaltung sind Vorzeigebispiele zu entwickeln bzw. zu kommunizieren, dazu gehört die Darstellung der Kosten.
 - Kooperationspartner für Dienstleistungen bis hin zur Pflege sind zu ermitteln und öffentlich bekannt zu machen.
- Selbst nutzende Eigentümer und Mieter
 - öffentlichkeitswirksame Darstellung von Beispielen für den altersgerechten Umbau bzw. die altersgerechte Ausstattung von Ein- und Zweifamilienhäusern (einschließlich Darstellung der Kosten) und von Wohnungen im Geschosswohnbau (einschließlich Darstellung der Kosten für die Mieter)
 - Finanzierungsmöglichkeit der Maßnahmen über die Pflegekasse (für Mieter und Eigentümer)
 - Steuersparmöglichkeiten, z. B. im Sanierungsgebiet oder bei denkmalgeschützten Gebäuden, propagieren

Um potenzielle Investoren für **Umstrukturierungen und Neubau** aber auch die verschiedenen Nachfragergruppen anzusprechen, sind ebenfalls mehr Informationen und Vorzeigebispiele notwendig:

- Welche Kommunen/Wohngebiete sind potenziell altengerecht?
- Welche Standorte und Objekte werden von den mobilen Haushalten präferiert?
- Welche Wohnformen gibt es und wie kann die Kombination mit Hilfs- und Dienstleistungen aussehen?
- Welche Kooperationspartner für Dienstleistungen bis hin zur Pflege gibt es am Ort (bzw. in der Region)?

4. These:

Langfristig erfolgreiche (und bezahlbare) Lösungen wird es nur geben, wenn zusätzlich neue „komplexe“ Produkte entwickelt werden.

Grundlage für diese These ist die überproportionale Zunahme der „alten“ Alten und damit gleichzeitig eine überproportionale Zunahme der Hilfs- und Pflegebedürftigen. Will man

sich auf diese Situation vorwiegend über Quantität einstellen, würde dies eine gewaltige Herausforderung für den Pflegemarkt und eine Überforderung der Sozialhaushalte bedeuten (Presse: „Milliarden-Markt in Wartestellung“, „... breites Betätigungsfeld für Privatinvestitionen, die indirekt über die Bezuschussung durch Sozialämter ... abgesichert sind“).

Die andere (bessere) Möglichkeit ist es, sich den Anforderungen über eine neue Qualität zu nähern. Dies bedeutet eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft, die neue (bezahlbare) Lösungen anbieten muss, sich damit aber gleichzeitig gut auf einem wachsenden Markt positionieren kann.

Sowohl die derzeitige Art der Versorgung der Pflegebedürftigen im Land Brandenburg (73% werden zu Hause versorgt) als auch die anstehende Reform der Pflegeversicherung (SGB XI), bei der die Kosten für Pflegestufen I und II im ambulanten und stationären Bereich angepasst werden, weisen auf eine „Ambulantisierung der Pflegelandschaft“ hin.

Die drohende Kostenexplosion für Pflegedienstleistungen (Gründe: steigende Zahl Hochaltriger und Menschen im Alter ohne Kinder, sinkende Kapazitäten für die Pflege in der Familie, Verknappung des Pflegepersonals, hohe soziale Abgaben) lässt sich nur dadurch in den Griff bekommen, dass das gesamte System der Pflege umgestaltet und umbewertet wird („Pflegerevolution“). In Japan z. B. wird der Standpunkt vertreten, dass den künftigen Herausforderungen der Pflege nur über Technik begegnet werden kann (Pflegeroboter).

Günstiger (und menschlicher) erscheint es, zeitlich **weit vor der Pflegebedürftigkeit die Weichen für ein angemessenes und würdevolles Leben und Wohnen im Alter** zu stellen:

1. Beim Wohnungsneubau oder –umbau sollten die künftigen Anforderungen an Pflege gleich mit berücksichtigt werden (flexible Lösungen „Vom Wohnen zur Pflege“).
2. „Care-Management“ sollte auf die individuellen Bedürfnisse der Einzelnen eingehen.
3. Da es nicht möglich und sinnvoll ist, dass der zunehmende Hilfs- und Pflegebedarf nur von bezahlten Kräften gedeckt wird, ist die Herausbildung und Förderung von Netzwerken gegenseitiger Hilfe erforderlich. Dazu gehört es, die gegenseitige Unterstützung von Älteren für Ältere professionell zu mobilisieren; „Junge Alte“ stellen für zehn bis zwanzig Jahre ein erhebliches Potenzial an freiwilligen Kräften.
4. Die Organisation der Dienstleistungsangebote sollte in den Zusammenhang des Wohnquartiers gestellt werden.
5. Die Mehrgenerationennachbarschaft als integrative Konzeption kann gegenüber dem Mehrgenerationenhaus das quantitativ erfolgreichere Modell sein, weil sie unkompliziert

ziert auf vorherrschende städtebauliche, bauliche und Bevölkerungsstrukturen in den Wohnquartieren aufsetzt. Sie begünstigt den Austausch von Dienstleistungen zwischen Jungen und Alten.

6. In Wohnquartieren integrierte altengerechte Wohnanlagen können als Kristallisationspunkte dienen (z. B. zusätzliche Versorgung pflegebedürftiger Bewohner in der Nachbarschaft, Angebote für die Freizeitgestaltung). Andererseits kann auch ein Mittagstisch in der Schule Kristallisationspunkt im Quartier sein (z. B. Hilfe bei den Hausaufgaben, Vorlesen).
7. Die gewünschte Vernetzung von kommerziellen Hilfs- und Pflegedienstleistungen und „Nachbarschaftshilfen“ bedarf einer neuen Organisationsstruktur. So könnte ein kommunaler Dienstleistungsverein das Dach für eine GmbH für professionelle Pflegedienstleistungen und gleichzeitig „Kontenstelle“ der „gegenseitigen“ Hilfeleistungen sein.

Will man die Weichenstellungen konsequent vornehmen, ist **ressortübergreifendes Handeln** nötig:

- Die Kooperation zwischen allen Akteuren (Wohnungsunternehmen, Privatinvestoren, Bewohnergruppen, Wohlfahrtsverbänden, Kommunen) muss organisiert werden.
- Der Grundgedanke eines selbstbestimmten aktiven Lebens im Alter ist durch Länder und Kommunen zu fördern. Für einen Teil der Altersindividualisten könnten Wohnformen wie Alten-WGs oder Mehrgenerationenprojekte in Frage kommen. Dazu braucht es professionelle Steuerung:
 - Moderation der Gruppenbildung und Begleitung bei der Projektrealisierung
 - Grundstücks-/Objektakquise
 - Träger für die Zwischenfinanzierung
- Rahmenbedingungen für altersgerechte Anpassungen im Bestand sind zu schaffen (Zielgruppe sind insbesondere die „jungen“ Alten)
 - Kriterien für die Identifizierung geeigneter Kommunen/Wohngebiete und Bestände
 - Organisation der Kooperation mit Dienstleistungsanbietern
 - Finanzielle Förderung der baulichen Anpassungsbedarfe über „Wohngeld“
- Vorzeigebispiele müssen geschaffen und propagiert, professionelle Beratung muss organisiert werden:
 - Beispiele für Umbau/technische Ausstattung bei Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau
 - Preisbeispiele für Umbau/technische Ausstattung
 - Finanzierungsmöglichkeiten
 - Vertragstypen

- Erfahrene Architekten
- Erfahrungsberichte
- Der Aufbau kommunaler Dienstleistungsvereine muss professionell unterstützt werden (davon würden alle drei Gruppen der älteren Menschen profitieren können).
 - Unterstützung und Ausdehnung bestehender Strukturen (z. B. Vereine, Kirchengemeinden, Schulen)
 - Entwicklung der Fähigkeiten der Selbstorganisation und der Selbstversorgung
- Innovationswettbewerbe
 - Wohnungsunternehmen und Kommunen in Zusammenarbeit mit Bewohnergruppen
 - Darstellung der Probleme und Lösungen sowie personelle und finanzielle Planungen

3 Wohnen im Alter aus der Sicht der Wohnungswirtschaft

Herr Rychter vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) verwies am Ausgangspunkt seines Vortrags darauf, dass die „Alten“ die einzig wachsende Zielgruppe am Wohnungsmarkt sind.

Er steckte den **Rahmen** ab, in dem die Wohnungswirtschaft sich bewegen muss, wenn sie die entstehende Nachfrage quantitativ und qualitativ befriedigen will:

- Über 95% der älteren Menschen wohnen in einer normalen Wohnung und wollen dort auch so lange wie möglich bleiben. Dieser Wohnungsbestand ist aber häufig nicht seniorengerecht und weist innere und äußere Barrieren auf.
- Noch werden mehr als $\frac{3}{4}$ aller Pflegebedürftigen im häuslichen Umfeld und dort zu etwa 90% der Fälle durch das familiäre Netzwerk gepflegt. Das häusliche Pflegepotenzial verringert sich (sinkende Geburtenraten, fortschreitende Auflösung traditioneller Familienstrukturen, Berufstätigkeit der Frauen), während sich gleichzeitig mit der Zahl der Hochaltrigen auch die Zahl der Pflegebedürftigen erhöht (bei den über 80jährigen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Pflegebedürftigkeit nachfolgend auf über 30%).
- Seit Einführung der Pflegeversicherung gibt es eine Verschiebung von vollstationärer Pflege (Pflegeheim, Residenz) hin zum Wohnen mit Pflegeleistungen (Service-Wohnen im Bestand, Betreutes Wohnen). Es ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach häuslichen und vorstationären Pflegeangeboten im Zuge der geplanten Reform der Pflegeversicherung weiter steigen wird. Den vollstationären Pflegeeinrichtungen wird auch in der Zukunft eine wichtige Versorgungsaufgabe zukommen (insbesondere für schwerstpflegebedürftige und/oder demente Ältere). Insgesamt dürfte der derzeitige Marktanteil der vollstationären Pflegeeinrichtungen (27%) aber allenfalls stabil bleiben oder sogar leicht sinken.
- Gemeinschaftliche Wohnformen haben Vorteile (gegenseitige Unterstützung in der Gemeinschaft kann altersbedingt auftretende somatische Probleme auffangen, Gemeinschaftsleben trägt zum Wohlbefinden bei, Erledigung von Alltagsarbeiten gibt das Gefühl „ich werde gebraucht“ und kann gleichzeitig Pflegebedürftigkeit verzögern oder verhindern), ihr Anteil innerhalb der Angebotsvielfalt altersgerechter Wohnformen liegt zur Zeit bei unter einem Prozent; repräsentative Befragungen ergaben, dass die spezifische Nachfrage bei nur 3% liegt.

Den so abgesteckten Rahmen beachtend, empfiehlt *Herr Rychter* folgende **Maßnahmen**:

1. Maßnahmen, um ein möglichst langes und selbstbestimmtes Wohnen mit bedarfsgerechten Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangeboten auch bei sinkenden und kleinen Einkommen zu ermöglichen:

- Konzentration auf das Betreute Wohnen oder Service-Wohnen als vorstationäre Wohnform, vorwiegend im Wohnungsbestand aber auch im Wohnungsneubau,
- deutliche Abgrenzung zum Heimgesetz (§1 Abs. 2 HeimG); bisher ist die Abgrenzung von Betreutem Wohnen und Wohnen nach dem Heimgesetz nicht zufriedenstellend geregelt; die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg haben deshalb bereits beim Bund interveniert,
- Entwicklung von landesweit gültigen Qualitätsstandards für den Neubau (unter Nutzung der Erfahrungen andere Bundesländer), eine DIN-Norm für Betreutes Wohnen (DIN-E 77800) wird für 2006 erwartet; die Standards sollten grundsätzlich auch auf den Bestand angewendet werden, wobei die Kosten im Einzelfall nur über Kompromisse im verträglichen Rahmen gehalten werden können.

2. Maßnahmen, um der steigenden Nachfrage Rechnung zu tragen:

Ziel muss es sein, dass sich der altersgerechte Umbau vieler Wohnungen pragmatisch an den Bedürfnissen der Bewohner orientiert. Dazu müssten Zugeständnisse an die baulichen Gegebenheiten gemacht werden.

- Barrierearme Anpassung des Wohnungsbestandes ist wichtigstes quantitatives Handlungsfeld für die Wohnungswirtschaft (barrierefreie Wohnungsanpassungen gemäß DIN 18025 II – künftig DIN 18030 – sind in vielen Fällen betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll umzusetzen).
- Barrierearme Wohnungsanpassung muss ergänzt werden durch niederschwellige (quartiersnahe/ehrenamtliche) Betreuungsangebote, so dass „Betreutes Wohnen“ entsteht.
- Für den Bereich Geschosswohnungsneubau sieht die Brandenburgische Bauordnung (§ 45 Abs. 1) in Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen die barrierefreie Ausführung der Wohnungen eines Geschosses vor; in Gebäuden mit Aufzügen und mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein.

- Aber weil der Anteil des Geschosswohnungsneubaus am Gesamtvolumen des Wohnungsbaus mit nur etwa einem Zehntel sehr gering ist, kann damit keine quantitativ entscheidende Lenkungswirkung erzielt werden.

3. Maßnahmen, um gemeinschaftlichen Wohnformen den Weg zu bereiten

Grundsätzlich voneinander zu unterscheiden sind ambulant betreute Wohngemeinschaften/Gruppenwohnungen mit Mieterstatus (Betreuung und Versorgung ausschließlich durch ambulante Pflegedienste oder ehrenamtliche Kräfte) und stationär betreute Wohngruppen bzw. Pflegewohnplätze (als integriertes Betreuungskonzept in einem Pflegeheim oder als heimverbundene Hausgemeinschaft unter Heimrecht).

Folgende Maßnahmen könnten zur breiteren Akzeptanz der ambulant betreuten Wohngemeinschaften beitragen:

- Aufbau regionaler Anlauf- und Beratungsstellen
- Öffentliche Unterstützung vorhandener Selbsthilfestrukturen
- Rechtlich sowie baulich verlässliche Standards (§ 25 a HeimG) für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte)
- Praxisbeispiele für praktikable Mitbestimmungsverfahren
- Lösungsansätze für Belegungsbindungen
- Finanzierungskonzepte

4. Welche Strategien anderer Bundesländer können für das Wohnen im Alter richtungsweisend sein?

- Das Land Nordrhein-Westfalen (NRW) hat 2004 die Wohnraumförderbestimmungen und die Modernisierungsrichtlinien novelliert. Erstmals können nun Mietwohnungen für Wohngemeinschaften von bis zu acht Personen (Gruppenwohnungen) gefördert werden, die selbstbestimmt wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren. Im Zusammenhang mit der Förderung von neuen Mietwohnungen werden ergänzend auch Wohnräume und Gemeinschaftsräume gefördert, die für das gemeinschaftliche Wohnen einer Gruppe von Pflegebedürftigen in einer stationären Pflegeeinrichtung bestimmt sind (Pflegewohnplätze). Auch die geänderten Modernisierungsrichtlinien greifen modellhaft bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Nutzungsqualitäten bestehender Wohn- und Pflegeheime auf.

- NRW hat ein Programm zur barrierefreien (bzw. barrierearmen) Umgestaltung bestehenden Wohnraums (ohne Sozialbindung) aufgelegt. Die Barrierefreiheit soll sich an DIN 18025 orientieren (im Teil „Barrierefreie Wohnungen“ der DIN sind Mindeststandards für Wohnungen definiert, in denen Menschen mit geringen bewegungseinschränkenden Behinderungen und alte Menschen selbstständig wohnen können).
- Bestehende Altenwohn- und Pflegeheime können modernisiert werden, wenn sie zur dauerhaften Wohnnutzung durch die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung geeignet sind und bestimmte Qualitätsanforderungen in Bezug auf Wohn- und Nutzungsqualitäten einhalten.
Orientierung an den Qualitätsstandards für Betreutes Wohnen in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg (künftig auch für den Bestand).
- So bietet z. B. das Qualitätssiegel aus Nordrhein-Westfalen Orientierung bei angebotenen und möglichen Serviceleistungen sowie bei der Gestaltung von Miet- und Betreuungsvertrag sowie den baulichen Grundlagen.
Die Ergebnisse des Werkstatt-Wettbewerbs Quartier, der von der Bertelsmann-Stiftung gemeinsam mit dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BFSFJ) sowie dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen durchgeführt wurde, zeigen, dass die Verzahnung von Wohnungs- und Betreuungsangeboten im Quartier auch ohne Fördermittel funktionieren kann.

Aus der **Sicht des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)**, der knapp ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes (gleichzeitig die Hälfte aller Mietwohnungen) im Land Brandenburg bewirtschaftet, trug der **Landesgeschäftsführer Dr. Schönfelder** Erfahrungen, Handlungserfordernisse, Handlungsrestriktionen und Empfehlungen zum Wohnen im Alter vor.

Auch **Dr. Schönfelder** stellte zunächst **Entwicklungstendenzen** vor, die das Thema „Wohnen im Alter“ als Rahmenbedingungen umgeben werden:

- demografische Entwicklung und soziale Veränderungen:
die Erwerbsbiografien von immer mehr Menschen weisen Lücken auf, steigende Anteile der Bevölkerung haben tendenziell weniger Geld zur Verfügung, die Sozialstruktur in den Quartieren verändert sich („soziale Entmischung“), für viele Menschen ist das Wohnquartier ihr Hauptaufenthaltsraum
- sonstige Einflüsse:
 - Bedeutung der öffentlichen Förderung geht zurück

- Kommunen sind auf Grund der knappen Kommunalkassen bemüht, stadteigene Aufgaben auf Wohnungsunternehmen zu verlagern, die Wohnungsgesellschaften für Beiträge zur Haushaltssanierung heranzuziehen und Unternehmen zu verkaufen (was ein Pyrrussieg ist, wie die Wirklichkeit beweist).
- hohe Gebühren und Abgaben (z.T. auf Grund postsozialistischer Monopolstrukturen) führen zu Preistreiberei und verschlechtern die Rahmenbedingungen für das Vermietungsgeschäft.

Für die künftige Entwicklung sieht der *BBU* folgende **Trends**:

- „Wohnen“ wird immer mehr zu einer Summe aus Wohnung, Wohnumfeld und wohnbegleitenden Dienstleistungen.
- Es muss sich noch stärker die Erkenntnis durchsetzen: Stadtumbau ist nicht alles, aber ohne Stadtumbau ist alles andere nichts.
- Das Schicksal der Wohnungsunternehmen ist eng mit dem Schicksal der Städte verknüpft.
- Die Propagierung der Städte als Ankerpunkte im Raum ist unverzichtbar, sie muss Platz greifen und vermittelt werden.
- Der Wettbewerb der Städte untereinander wird sich verschärfen (um Besserverdienende, um junge Menschen, um Zuzug aus dem Umland, um Arbeitsplätze, um attraktive Angebote für ältere Menschen), es wird „Gewinner“ und „Verlierer“ geben.
- Ältere Menschen wollen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung wohnen bleiben („Nicht allein und nicht ins Heim“).
- Die Aufgabenübernahme aus der ursprünglichen Daseinsvorsorge der Kommunen, lokale Netzwerke und bürgerschaftliches Engagement werden die zukünftige Geschäftstätigkeit der Wohnungsunternehmen erheblich beeinflussen.
- Die Ausdifferenzierung der regionalen Wohnungsteilmärkte wird sich fortsetzen, für immer weniger Menschen wird es immer differenziertere Angebote geben müssen (junge Alte, alte Alte, aktive Alte, Pflegebedürftige, aktivierbare Arbeitslose, nicht aktivierbare Arbeitslose, junge Menschen, Familien, ...).
- Die in der Gesamttendenz eher dauerhaft sinkenden Einkommen werden sich auf alle Märkte, so auch auf die Wohnungsmärkte auswirken.
- Bei tendenziell sinkenden Einkommen wird es bei der Einkommensverteilung auf die Bedürfnisse Wohnen, Pflege, Gesundheit, Freizeit, Essen, Trinken zu einer verstärkten Konkurrenz kommen.

Welche **Erkenntnisse und Erfahrungen** gibt es bisher?

- Die Kooperation zwischen von Wohnungsunternehmen und spezialisierten Anbietern von wohnbegleitenden Dienstleistern hat sich bewährt und ist ausbaufähig.
- Im Mietwohnungsbestand wird es zunehmend verschiedene Wohnformen geben, die heute quantitativ erst eine geringe Bedeutung haben (z. B. Wohngemeinschaften für Demenzkranke mit Rundumbetreuung, Wohngemeinschaften Gleichgesinnter).
- Möglichst lebenslanges selbständiges Wohnen in der Mietwohnung setzt voraus, dass rechtzeitig notwendige Entscheidungen und Vorkehrungen getroffen werden, z. B. Patientenverfügung oder die Annahme von (kostenpflichtigen) Dienstleistungen als „Normalität“ akzeptieren. Hier gibt es einen großen Aufklärungs- und Beratungsbedarf.
- Die Wohnungswirtschaft muss sich „fließend“ auf die sich verändernden Bedingungen einstellen, sich ändernde Bedarfe müssen möglichst rechtzeitig erkannt und befriedigt werden.
- Wichtiges Ziel ist die Herstellung barrierearmer Wohnungen; dies lässt sich systematisch bei vorzunehmenden Instandhaltungen oder Modernisierungen realisieren. Da ein Bau behindertengerechter Wohnungen auf „Vorrat“ nicht möglich ist (nichtbehinderte Kunden lehnen solche Wohnungen ab), besteht das Kunststück darin, die „mitlebende“ Wohnung zu gestalten, die sich den Lebenszyklen anpasst. Hierbei gibt es noch eine Menge Defizite.
- An dem Grundsatz „Durchmischung vor Isolation“ wird festgehalten. Das kann z. B. die Integration von Wohngemeinschaften demenzkranker Menschen in altersgerecht hergerichteten Gebäuden oder das Zusammenleben jüngerer und älterer Menschen bedeuten.
- Die soziale Durchmischung im Gebäude lässt sich nicht mehr realisieren, im Quartierszusammenhang bestehen bessere Chancen.

Handlungsempfehlungen:

- Der Masterplan Stadtumbau wird als richtiger Weg erachtet, projektbezogen die Integration der verschiedenen Ressourcen zu erreichen.
- Die Folgen der demografischen Entwicklung sollten nicht länger beklagt, sondern als Chance für die Gestaltung eines Anpassungsprozesses betrachtet werden.
- Weniger Bürokratie und mehr Flexibilität müssen Bedenkenträgerei ersetzen. Der Anspruch muss sein, dass die Fachbehörden (z. B. Bauaufsicht oder Denkmalschutz) mit den Kunden gemeinsam kreativ nach Lösungsmöglichkeiten suchen und nicht, durch kreatives Nichtstun eine Lösung zu verhindern (oder zu verzögern).

- Wie für so vieles so gibt es auch für das „Wohnen im Alter“ nicht die einzige beste Lösung. Der Vielfalt der Möglichkeiten sollte Raum gegeben werden („Vielfalt vor Einfach“); diese Vielfalt sollte stärker propagiert werden (barrierefrei, barrierearm, angepasst).
- Wir alle müssen wissen, was der Kunde/Bürger/Nutzer heute und in Zukunft will und – was künftig noch viel wichtiger werden wird – was er sich heute und in Zukunft leisten kann und will. Es kommt auf die Sicht des Kunden und nicht auf die Sicht irgendeines gutmeinenden Entscheidungsträgers an.
- Die Erfahrungen der BBU-Mitgliedsunternehmen zeigen, dass bei allen Entscheidungen die Auswirkungen auf das gesamte Umfeld und die Gesamtsituation betrachtet werden müssen. Beispiel: Wer eine Erhöhung der Wasserpreise oder der Abfallgebühren beschließt, muss sich über die Auswirkungen auf die Kunden und ihren Geldbeutel und die Möglichkeit, dieses zu bezahlen, im Klaren werden. Diesen Entscheidungsträgern muss auch klar sein, dass das Geld nur einmal ausgegeben werden kann. Davon sind wir noch weit entfernt.
- Das überregionale Netzwerk „Wohnen im Alter und bei Behinderung“, in dem der BBU mitwirkt, bietet sich hervorragend als Forum für Informationsaustausch, Beratung usw. an. Um diese Funktion besser wahrnehmen und viele Menschen erreichen zu können, ist ein Internetauftritt als Plattform dringend notwendig.

Herr Jakobs, der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH (WiS), konnte aus der Praxis vor Ort die Sichtweise des BBU untermauern. Die WiS ist ein rein kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von etwas über 5.000 WE in Lübbenau und Altdöbern. Da mehr als jeder zweite Lübbenauer in einer WiS-Wohnung wohnt, gilt die Erfahrung „Wenn es Lübbenau gut geht, geht es auch der WiS gut“. Aus diesem Grund engagiert sich die WiS auf mehreren Feldern für ein attraktives Lübbenau (Städtebau, Stadtmarketing, Dienstleistungsförderer, Tourismus).

Mehr als jeder Dritte Lübbenauer ist bereits älter als 60 Jahre. Diesen Trend aufgreifend, hat die WiS bisher 200 WE im Plattenbau zu barrierearmen bzw. seniorenfreundlichen Wohnungen umgebaut. Die Zugänge sind barrierefrei, die Erschließung erfolgt zum Teil über Laubengänge. Der Umbau erfolgte jeweils in leerstehenden Gebäuden.

„Generationswohnen“ ist aus Sicht der WiS innerhalb eines Quartiers zu betrachten. Bei der Entwicklung der Quartiere wird das gesamte Umfeld in den Blick genommen. Egal ob

Studenten, Familien oder Senioren, jeder soll Gründe finden, gern im Quartier zu wohnen und dort wohnen zu bleiben.

Im zentral gelegenen „Spreewaldhaus“ der WiS, einem sanierten Hochhaus – gibt es Möglichkeiten für Service-Wohnen. Die Wohnungen des Spreewaldhauses sind über zwei Aufzüge barrierefrei zu erreichen, es gibt einen Concierge-Dienst und ein Café im Haus. Die Servicepauschale von 60,00 € sichert neben dem Concierge-Dienst einen Hausnotrufdienst (tagsüber), Paket- und Postannahme, Hilfe bei Beantragung von staatlichen Leistungen, Vermittlung von hauswirtschaftlichen Leistungen und Handwerksdiensten, Unterstützung bei der Suche nach Pflegediensten, Spiel- und Sportabende u. a. m.. Das Spreewaldhaus erfreut sich großer Nachfrage.

Die WiS kooperiert mit einem Reha-Center, das dabei berät, individuelle Maßnahmen der altersgerechten Wohnungspassung je nach Bedarf im bewohnten Zustand durchzuführen.

Eine Besonderheit in Lübbenau – und besonders wichtig für die älteren Lübbenauer - sind die „Spreewiesel“, die (kostengünstige) Dienstleistungen anbieten (z. B. Lebensmittelbringenservice, Wohnungsreinigung, Handwerkerdienste, Ausflüge, Aktivitäten, Informationsveranstaltungen, kulturelle Veranstaltungen, Umzugsmanagement).

Aus den Erfahrungen heraus leitete *Herr Jakobs* für das Wohnen im Alter folgende **Vorschläge** ab:

- Das Wohnen in der angestammten Wohnung sollte so lange wie möglich aufrechterhalten werden.
- Dazu sind weitere Anstrengungen erforderlich, um die Wohnungsbestände und die Infrastruktur seniorenfreundlich anzupassen.
- Die Serviceangebote für Senioren sind weiter auszubauen und miteinander zu vernetzen.
- Im ländlichen Raum ist der Service von ganz besonderer Bedeutung (u. a. Transporthilfen).

Auch in Zehdenick setzt sich die Wohnungswirtschaft seit geraumer Zeit mit dem Wohnen im Alter auseinander. **Herr Erlecke, der Geschäftsführer der Gebäude- und Wohnungswirtschaft GmbH (GEWO) Zehdenick**, brachte diesbezügliche **Erfahrungen und Erkenntnisse** in die Veranstaltung ein:

- Eine 2002/2003 erfolgte Mieterbefragung ergab, dass bereits jetzt 35% aller GEWO-Mieter über 65 Jahre alt sind. Ein selbstbestimmtes Leben im Alter als Alternative zum Heim ist das Ziel der Befragten. Als weitere Wünsche wurden das Wohnen in Gemeinschaft (mit Service) und das Wohnen in der Stadt geäußert.
- Die GEWO ist dabei, sich auf diese Wünsche einzustellen. Zwei Seniorenwohnprojekte wurden von *Herrn Erlecke* vorgestellt. Dabei meint der Begriff „Seniorenwohnprojekt“ in diesen Fällen: gemeinschaftliches Wohnen älterer Menschen in familiärer Atmosphäre mit der Möglichkeit, Serviceleistungen (vom Frühstücksbrötchen bis zur Nachttabelle, Haushaltshilfe, Pflegeleistungen) in Anspruch zu nehmen. Partner (Träger) für diese Projekte war zunächst der Verein Ländliche integrative Projekte e.V. Lychen, der dann durch das DRK Gransee ersetzt wurde.
 - 1. Projekt: Drei im Wohnpark Zehdenick von der GEWO gebaute Reihenhäuser wurden nach anforderungsgerechtem Umbau an den Träger vermietet. In den drei Wohngemeinschaften wohnen jeweils vier ältere Menschen. Der Wohnpark Zehdenick bietet eine gute Versorgungssituation und ein angenehmes grünes Umfeld.
 - 2. Projekt: Das zweite Seniorenwohnprojekt befindet sich in einem etwa 100jährigen Altbau mitten in der Innenstadt (im Sanierungsgebiet). Die GEWO hat das Gebäude modernisiert und gemeinsam mit dem Träger seniorengerecht umgebaut. Auf diese Weise sind sieben barrierefreie Wohnungen und eine Begegnungsstätte (im Erdgeschoss) entstanden.
 - Beide Projekte sind voll ausgelastet und stark nachgefragt. Eigens für die Projekte in Zehdenick hat ein Pflegedienst fünf Krankenpfleger und Krankenschwestern eingestellt, die täglich von 7 bis 21 Uhr vor Ort in den WGs tätig sind. In der übrigen Zeit steht ein Klingelnotruf zur Verfügung.

Dem Erfolg des innerstädtischen Projektes ging ein zermürender **Kampf mit den Behörden** voraus (der noch nicht vollständig ausgefochten ist):

- Das Bauordnungsamt drohte mit Nutzungsuntersagung, weil es das Objekt nicht als Wohn- und Geschäftshaus, sondern als einen nach § 44 BbgBO einzuordnenden Sonderbau, als Einrichtung für die Betreuung alter oder behinderter Menschen, ansah und die darauf bezogenen Auflagen erfüllt haben wollte.
- Im Weiteren wurde nach § 29 BbgBO der Einbau eines Treppenliftes untersagt, weil damit (durch Einbau der Treppenliftschiene im Fußbereich) die geforderte Mindest-

breite der Treppe und damit des Rettungsweges um 15 cm unterschritten worden wäre. Dieser Forderung wurde durch Einbau eines hängenden Treppenliftes entsprochen, für den wiederum die Bedienung durch das Servicepersonal gefordert wurde.

- In diesem Zusammenhang verwies *Herr Erlecke* auf eine höchst richterliche Urteilsprechung zu Gunsten von Treppenliften unter vergleichbaren Bedingungen, die aber vom Bauordnungsamt ignoriert wurde.
- Der Einbau eines zweiten Handlaufs, wie er für alte Menschen sinnvoll ist, wurde ebenfalls durch das Bauordnungsamt moniert (Reduzierung der Treppenbreite um 5 cm); der Rückbau wurde gefordert.
- Laut § 29 BbgBO (3) muss es als zweiten Rettungsweg „...eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle...“ geben. Die ausreichend großen Fenster wurden dafür nicht genehmigt; gefordert wurde der Anbau einer Außentreppe, die zusätzlich eingehaust sein soll. Die Kosten dafür würden etwa 50 T€ betragen.

Herr Erlecke appellierte in seinem **Resümee** dafür, dass Politik, Gesetzgebung und Behörden auf die objektiven gesellschaftlichen Veränderungen reagieren müssen. Er sieht es als dringend erforderlich an, die **Richtlinien auf die Lebenswirklichkeit abzustimmen**. Forderungen, wie die beschriebenen, sind realitätsfremd und in einer Weise preistreibend, dass sie investitionsverhindernd wirken. Bevor es zur Änderung gesetzlicher Regelungen kommt, sollten die möglichen Ermessensspielräume ausgeschöpft werden.

Weitere Aussagen zur Sicht der Wohnungswirtschaft finden sich auf den Seiten 69 bis 72 (*Frau Goyn, Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH*).

4 Wohnen im Alter aus der Sicht von Städten

Herr Richter, Fachbereichsleiter im Amt Gransee und Gemeinden, gab zunächst einen kurzen Abriss über die Entwicklung von Stadt und Amt Gransee. Nach moderatem Bevölkerungsverlust (5,3% zwischen 1996 und 2003) wird bis 2020 ein weiterer Verlust von 5,5% prognostiziert. Auch wenn diese Entwicklung im landesweiten Vergleich nicht dramatisch ist, so ist es doch kommunalpolitisches Ziel, diesem Trend entgegenzuwirken. Gransee vertraut hierbei auch darauf, dass die Stadt in ihrer 800jährigen Geschichte bisher von allen extremen Entwicklungen (und Fehlentwicklungen) verschont geblieben ist.

Nicht nur die erhaltene historische Stadtstruktur kennzeichnet Gransee positiv, sondern auch die positive Pendlerbilanz und eine gute und für das Umland wirksame Infrastrukturausstattung. Mit einem Krankenhaus der Grundversorgung und einem gut entwickelten Netz von Einrichtungen der ambulanten Gesundheits- und sozialen Daseinsvorsorge bietet sich die Stadt (auch) für ältere Menschen als Wohnstandort an. Ein Blick auf die Bevölkerungsprognose offenbart, wie wichtig das ist: bis 2020 wird die Altersgruppe der 60 bis 79jährigen um 22%, die Altersgruppe der über 80jährigen um 16% wachsen. Insgesamt werden 2020 über 500 Granseer mehr als heute 60 Jahre und älter sein.

Neben dem Fortzug junger Leute wird in Gransee der Zuzug älterer Leute (hauptsächlich aus den Ortsteilen) registriert. Es ist anzunehmen, dass die Überschaubarkeit und Infrastrukturausstattung Gransees (und sicher Weiteres) die Stadt als Wohnstandort für Ältere interessant machen. Das greift die Kommune in ihren Entwicklungszielen auf. Es geht aber nicht darum, die „altersgerechte Stadt“ zu werden, sondern **Lebensqualität für Jung und Alt** zu bieten (Barrierefreiheit ist ein Plus für „Rollis“ und für Kinderwagen). Die **Themen** dafür sind:

- Alt werden in gewohnter Umgebung
- Miteinander wohnen / Jung und Alt
- Im Alter in die Kleinstadt ziehen
- Altersgerecht wohnen
- Mit Nachbarn wohnen
- Betreut / gepflegt wohnen
- Wohnen wo man gebraucht wird.

Für (derzeit überwiegend) ältere Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt vorausplanend für das Alter vom Dorf in die Stadt bzw. von der Großstadt in die Kleinstadt verlegen wollen, bietet Gransee zwei Angebote. Den Alterswohnsitz in der Innenstadt und Einfamilienhausstandorte am Stadtrand.

Mit den **verschiedenen Angeboten für das „Wohnen im Alter“** hat sich Gransee schon ein Stück weit profiliert.

- So wurde durch die GIS gGmbH in unmittelbarer Altstadtnähe ein Seniorenwohn- und Pflegeheim neu gebaut, das gegenwärtig 30 Plätze hat, wobei eine bedarfsgerechte Erweiterung auf 50 bis 60 Plätze angestrebt ist. Auch für ambulant betreutes Wohnen gibt es Beispiele:
- In einem Gebäude der Hirtenstraße (7 WE) im Sanierungsgebiet und in einer ehemaligen Bürgervilla in der Koliner Straße (8 WE) hat das DRK Gransee die Wohnungen schrittweise (immer, wenn eine WE frei wurde) mit minimiertem finanziellen Aufwand modernisiert und weitestgehend barrierefrei umgebaut. Grundgedanke war der Erhalt preiswerter Mieten durch kostensparende Sanierung.
- Das Gebäude in der Hirtenstraße liegt im Sanierungsgebiet; die darin befindlichen Wohnungen wurden bereits vor der Sanierung traditionell von der Stadt an ältere Mitbürger vermietet.
- In der Rudolf-Breitscheid-Straße 85 und 86 (Sanierungsgebiet, direkt im Stadtzentrum) wurden zwei Bürgerhäuser aus dem 19. Jahrhundert mit Hilfe der Städtebauförderung umfassend saniert und altersgerecht umgebaut. Entstanden sind 18 Wohnungen für Pflegebedürftige und (noch) nicht Pflegebedürftige; die Vermietung erfolgt durch das DRK und die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (GEWO). Auch der Seniorenclub des DRK hat dort seinen Platz gefunden.
- In einem Wohn- und Geschäftshaus der GEWO in der Rudolf-Breitscheid-Straße 67 wurde im Zuge Gebäudesanierung eine WE alters- und behindertengerecht umgebaut und wird vom GiB e.V. für Betreutes Wohnen für geistig Behinderte genutzt.
- Weitere ca. 80 Bürger und Bürgerinnen werden durch die in Gransee tätigen Pflegedienste ambulant in ihren Wohnungen betreut.

Alle bisher von Gransee verfolgten Ansätze sind nicht aus theoretischen Grundlagen heraus entwickelt worden, sondern sind aus der **Praxis** geboren. Dabei sind die jeweiligen Akteure (DRK Gransee, GEWO, GIS gGmbH, Pflegedienste, Seniorenverein, Stadt Gransee) aus unterschiedlichen Gründen mit dem Thema „Wohnen im Alter“ befasst:

- weil sie Wohnungen vermieten,
- weil sie alte Menschen pflegen,
- weil sie selber alt sind,
- weil sie sich aus anderen Gründen um Fragen der Daseinsvorsorge kümmern,
-

Ziel der Stadt Gransee ist es, die Angebotsvielfalt für das Wohnen im Alter zu erhalten und weiter auszubauen. Dazu braucht es auch weiterhin die Zusammenarbeit aller Akteure und das Eingehen auf die spezifischen Wohnwünsche. Folgende Umfrageergebnisse geben auf die Fragen nach „**Wohnwünschen**“ Antwort (in Klammern wird dargestellt, welche Bedingungen es in Gransee für Realisierung der Wünsche gibt):

- hell, sonnig, gemütlich
- saubere Umwelt (ist in Gransee so wie in vielen anderen brandenburgischen Kleinstädten weitgehend gesichert)
- angenehme Nachbarn (städtische Wohnungsbaugesellschaft hat Steuerungsmöglichkeiten)
- gute Verkehrsanbindung (Gransee hat ein gut funktionierendes Bürgerbussystem für „Innen“, für das Problem über Stadt und Region hinausgehender Verkehrsanbindungen sind ressortübergreifende Strategien erforderlich)
- groß genug und preiswert (in Gransee liegen die Nettokaltmieten für barrierearme 1- und 2-Raum-WE bei 4,20 €/m²; für 4-Raum-WE bei 2,90 €/m², keine Nachfrage nach großen Wohnungen)
- gute medizinische Versorgung (der gute Standard, der sich auch mit dem Krankenhaus ergibt, soll gehalten werden)
- schöner Ausblick, ruhige Wohnlage, Garten, kulturelles Angebot (Bedürfnisse, die in Gransee weitgehend gedeckt werden können)
- Wohnung sollte keine Treppen haben.

Frau Peisker, die Behinderten- und Seniorenbeauftragte der Stadt Eisenhüttenstadt, äußerte sich in ihrem Vortrag ebenfalls zu Wohnwünschen Älterer.

Ältere Menschen halten sich überwiegend in der Wohnung auf (laut einer Zeitbudgetforschung sind es bei über 70jährigen Männern 19,5 h und bei gleichaltrigen Frauen sogar 20,4 h täglich). So wird der Alltag im Alter zum Wohnalltag. Der unmittelbare Wohnbereich wird zum zentralen Lebensort, der alltägliche Aktionsradius reduziert sich auf das unmittelbare Wohnumfeld, auf die Wohnung, zum Lebensende vielleicht auf das Bett.

Für diese Situation sind viele Wohnungen nicht hergerichtet. Laut einer Infratest-Studie sind weniger als 10% der Wohnungen von Pflegebedürftigen behinderten- bzw. pflegegerecht ausgestattet.

Bedeutung des Betreuten Wohnens

Bei Befragungen der Schader-Stiftung gaben in den neuen Bundesländern 26,4% der 55- bis 75jährigen Mieter an, sich für die Zukunft ein Wohnen in Form des Betreuten Wohnens vorstellen zu können. Falsche Vorstellungen bestehen jedoch häufig, was die "Betreuung" im Betreuten Wohnen eigentlich ausmacht und dass mit dem besonderen Betreuungsangebot zusätzliche Kosten auf die Bewohner zukommen. Das Interesse nimmt ab und übrig bleibt eine Gruppe von typischen Interessenten, auf die folgende Merkmale zutreffen:

- mindestens 70 Jahre (und meist weiblich),
- nach gesundheitlichem Einbruch,
- Paare, bei denen ein Partner pflegebedürftig ist,
- nach Partnerverlust,
- Umzug in die Nähe der Kinder,
- Zwang zum Umzug durch Stadtumbau.

Bislang **realisierte Projekte Betreuten Wohnens** findet man fast nur in sogenannten Seniorenwohnhäusern, d. h., alle Wohnungen im Haus gehören zum Betreuten Wohnen. Soll Betreutes Wohnen im Bestand normaler Mietshäuser eingestreut werden, gibt es häufig Konflikte verschiedener Art (spezifische organisatorische und vertragliche Regelungen sind notwendig, selten Barrierefreiheit im Gesamtobjekt, unterschiedliche Lebensstile der Bewohner „normaler“ Wohnungen und der Seniorenwohnungen können zu Störungen führen).

Auch **SeniorenWGs und Mehrgenerationenwohnen außerhalb der Familienverbände** treffen nicht auf eine quantitativ bedeutende Nachfrage. Beide Wohnformen wurden in den letzten Jahren hauptsächlich in Großstädten ins Leben gerufen. Die lange Vorbereitungszeit und ein hoher organisatorischer Aufwand hinsichtlich der Findung der potenziellen Interessenten (man muss schließlich zueinander passen) und auch die mangelnde Akzeptanz vieler älterer Menschen gegenüber Wohngemeinschaften lassen diese Wohnform nur für ein sehr geringes Klientel als geeignet erscheinen. Erste Erfahrungen verdeutlichen diese These: Schwierigkeiten entstehen dann, wenn kein geeigneter Nachrücker bereit steht; diese lassen sich naturgemäß leichter in einem Ballungsraum finden als in den übersichtlichen Strukturen einer kleinen Stadt. Ältere, die am Mehrgenerationenwohnen interessiert sind, entscheiden sich vielfach, ganz einfach in ihrer Wohnung zu bleiben, weil in ihrem Treppenaufgang (in ihrem Mehrparteien-Wohnhaus) noch altersgemischtes Wohnen stattfindet.

Wie hoch ist die Veränderungsbereitschaft?

Tatsache ist, dass sich immer mehr Seniorenhaushalte mit ihrer zukünftigen Wohnsituation beschäftigen. 41,4 % der Mieterhaushalte (55- bis 75-jährige Mieter) in den neuen Bundesländern sind grundsätzlich umzugsbereit. 31,4% dieser umzugsbereiten Mieter wünschen sich eine „normale“ Wohnung mit der Möglichkeit, Dienstleistungen zu binden, 39,5% antwortet auf eine solche Frage mit „Vielleicht“. Nur 7,6% der Mieter sehen im Altenheim ihre Wohnform der Zukunft; Wohngemeinschaften stoßen – wie schon dargestellt – auf eine sehr geringe Akzeptanz.

Eine Befragung ab 55-jähriger in Ostdeutschland ergab als wesentliche Umzugsgründe: eine schöne altersgerechte Wohnung, die eigene Krankheit, Schwierigkeiten im Haushalt, Verlust des Partners und das Angebot einer kompletten Umzugshilfe.

Bei der Untersuchung der Motive und der konkreten Anlässe unterscheidet man zwischen „Push-“ und „Pull-“Effekten: „Push-Effekte“ „zwingen“ zur Veränderung der Wohnsituation und treten häufig auf nach plötzlichen Krankheiten oder Verlust eines Partners.

„Pull-Effekte“ machen sozusagen „Appetit“ auf eine Veränderung der Wohnsituation und entstehen häufig im Zusammenhang mit Medienveröffentlichungen oder Info-Kampagnen von Bauherren oder Investoren.

Daraus lässt sich ableiten, dass ein attraktives Angebot an altersgerechten Wohnungen in Verbindung mit einem guten Marketing sowie das Angebot von Umzugshilfen älteren Menschen die Entscheidung für einen Umzug wesentlich erleichtern können.

Derzeit mangelt es vor allem an bedarfsgerechten Wohnalternativen. Viele nicht speziell altersgerecht geplante Neubauwohnungen haben mit dem Blick auf das Wohnen im Alter häufig Mängel: zu kleine und unzweckmäßig ausgestattete Bäder, fehlende Aufzüge, Stufen und Schwellen im Zugang zum Haus und zum Balkon, vielfältige Grundriss- und Einrichtungsmängel. Aber auch mit den DIN-Standards, die auf die Reduzierung von bewegungseinschränkenden Baumerkmale in Wohnung und Haus ausgerichtet sind, lässt sich für das altersgerechte Wohnen nicht alles lösen. Weil sie naturgemäß die subjektiven Empfindungen des Einzelnen nicht berücksichtigen, kann eine moderne, barrierefreie Wohnung abgelehnt werden, während eine pflegeintensive alte Wohnung geschätzt wird.

Auch eine Standardisierung von Wohnungsgrößen, -zuschnitten und -ausstattungen ist nicht sinnvoll. Zwar sind weit über 90% der Seniorenhaushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte, aber die Lebenssituationen sind derart verschieden, so dass sich völlig unterschiedliche Wohnraumanforderungen ergeben. Nahezu allgemeingültig scheinen folgende Ansprüche zu sein: separates Schlafzimmer, abgetrennte Küche, richtiger Korridor, Balkon oder Freisitz.

Weitere Entscheidungskriterien sind die Lage der Wohnung und das Wohnumfeld: Gefragt ist eine Lage, die nahe am „normalen“ Leben ist, die Kommunikations- und Ruhepunkte bietet, die es ermöglicht, das Geschehen in der Nachbarschaft zu beobachten. Gleichzeitig besteht großer Bedarf an Sicherheit und Schutz der Privatsphäre. Da, wo der Schutz der Erdgeschosswohnung nicht ausreichend berücksichtigt ist (Pufferzonen, Rollläden), ist mit Leerstand zu rechnen.

Worauf muss man sich (auch förderpolitisch) einstellen?

Will man den Wohnwünschen der steigenden Zahl älterer Menschen künftig besser gerecht werden, kommt man nicht umhin, auch die Einkommenssituation zu berücksichtigen. In den letzten Jahren zeigen sich bereits deutliche individuelle Einkommensverluste. Die Haushaltseinkommen der 50- bis 65jährigen stagnieren und stehen im Gegensatz zur allgemeinen Entwicklung in den neuen Bundesländern. Diese Tendenzen sind perspektivisch auch beim Wohnen und bei der Mietentwicklung zu berücksichtigen.

Gerade in Brandenburg werden erhebliche Summen in die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes investiert. In zu wenig Fällen werden allerdings vorausschauende Anpassungen an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen gleich mit vorgenommen, obwohl dies ökonomisch sinnvoller wäre, weil sich so spätere Investitionen für nachträgliche Umbauten minimieren ließen!

Angesichts knapper Kassen ist nicht davon auszugehen, über sozialen Wohnungsneubau oder Mod/Inst-Förderung allein eine Verbesserung der altersgerechten Wohnungsversorgung zu erreichen. Ohnehin sind für WBS-pflichtige Wohnungen zu zahlende Mieten oft teurer als Mieten für WBS-freie Wohnungen.

Bisher wird altersgerechter Umbau im Rahmen der Mod/Inst-Richtlinie nur im Zusammenhang mit nachgewiesenem Bedarf gefördert. Diese Regelung ist angesichts der demografischen Entwicklung überholt. Wenn in 10 bis 15 Jahren mehr als 25% der Bevölkerung

Senioren sind, dann sollten auch mindestens 25% der Wohnungen deren Bedürfnissen entsprechen.

Ältere Menschen können (und wollen) ihren individuellen Wohnraumbedarf nicht langfristig planen; es liegt in der Natur der Sache, dass sich ihre Lebensumstände von einem Tag zum anderen ändern können und dass sie dann nicht viel Zeit haben, auf eine Wohnalternative zu warten!

Beim Mietwohnungsneubau wurde bislang in der pauschalen Forderung nach Errichtung von 10% barrierefreier Wohnungen und die Forderung im § 45 Abs.1 BbgBO zum Bau barrierefreier Wohnungen ein Lösungsansatz gesehen. Weil aber Aufzüge nicht förderfähig sind, befinden sich die barrierefreien Wohnungen fast immer im Erdgeschoss. Wenn dann dem Sicherheitsbedürfnis des Mieters nicht ausreichend Rechnung getragen wird, kann es – wie schon dargestellt – zu Vermietungsschwierigkeiten kommen, die dann fälschlicherweise als mangelnder Bedarf gewertet werden.

Seitens der Landesregierung sollte auch überdacht werden, ob es zukünftig tatsächlich keine (Bau-)Förderung im Bereich des Betreuten Wohnens außerhalb einer Einrichtung geben sollte, da bei dieser Wohnform für die Mieter zu den normalen Wohnkosten weitere Kosten wie die Betreuungspauschale hinzukommen. Viele Investoren ziehen sich zurück, wenn die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt, dass allein schon die zur Refinanzierung von investierten freien Kapitalmarktmitteln erforderliche Kaltmiete den potenziellen Nutzerkreis deutlich reduziert.

Grundsätzlich positiv ist die Förderung der sogenannten individuellen Wohnraumanpassung über Zuschüsse aus dem Wohnraumanpassungserlass. Aber auch hier liegt ein Problem darin, dass der Zuschuss erst gewährt wird, wenn man schwerbehindert oder pflegebedürftig ist, und nicht, wenn man auf Grund leichter körperlicher Einschränkungen für diesen Fall vorsorgen möchte.

Sehr problematisch ist hier auch die Kombination der Ansprüche mehrerer Antragsteller in einem Objekt, um aufwändigere Umbauten zu ermöglichen. Das erschwert Umbauten für gemeinschaftliche Wohnformen oder in Häusern, die bislang nicht Wohnzwecken dienen.

Mit der Begründung, dass es sich nicht um selbständiges Wohnen handelt, werden im Rahmen des Wohnungsanpassungserlasses keine Wohngemeinschaften Älterer oder Demenzkranker als neue (und auch vom MASGF als wichtig erachtete) Wohnform geför-

dert. Hier besteht Klärungsbedarf zwischen den Ansätzen beider Ministerien. Wenn Wohngemeinschaften einerseits vertragsrechtlich als ambulantes Wohnen gestaltet sind, von der Heimaufsicht als solches anerkannt werden und auch von den Pflegekassen nur wie ambulantes Wohnen vergütet werden, dann können sie nicht auf der anderen Seite vom MIR fördertechisch wie eine stationäre Wohnform gewertet werden!

Bei altersgerechtem Umbau im Wohneigentum gibt es zwar keine Förderlücke, aber für die Maßnahmen wird kein Zuschuss gewährt (wie bei Mietern), sondern ein Darlehen. Vor allem Ältere im ländlichen Raum, die nicht wissen, was aus ihrem Häuschen wird, scheuen sich vor Darlehensverpflichtungen. Bei den Pflegekassen hingegen ist das Zuschussverfahren für Wohnraumanpassung bei Mietern und Eigentümern gleich.

Viele Ältere erleben sich als Verlierer des Stadtumbaus: Die aus ihrer Sicht ideale Wohnung und wertvolle nachbarschaftliche Kontakte müssen aufgegeben werden, eine andere (zwar meist höherwertigere aber auch teurere) Wohnung akzeptiert und in neue Einrichtungen investiert werden. Will man die Umzugshilfen in Anspruch nehmen, muss man warten, bis der eigene Block „dran“ ist. Dann sind aber die begehrten 2-Zimmer-Wohnungen in den schönen Wohnlagen schon vergeben oder man befürchtet, den Strapazen eines Umzuges nicht mehr gewachsen zu sein. Selbst wenn diese Wahrnehmung hauptsächlich subjektiv ist, so ist sie doch ernst zu nehmen. Den Älteren sollte bei der Bewältigung der individuellen Folgen des Stadtumbaus besonders geholfen werden.

Abschließend formulierte *Frau Peisker* eine Bitte: In der aktuellen Diskussion um den demografischen Wandel und seine Folgen sollte man darauf achten, die ältere Generation nicht mit **Begriffen** wie „Vergreisung“ oder „Überalterung“ zu diskriminieren.

Ein japanisches Sprichwort sagt: Die größte Kulturleistung eines Volkes sind die zufriedenen Alten.

Herr Märkisch, der Bürgermeister der Stadt Calau, und Frau Goyn, Geschäftsführerin der Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH (WBC), stellten dar, mit welchen Strategien und Aktivitäten man in Calau den Folgen des demografischen Wandels begegnen möchte.

Zunächst unterstützte **Herr Märkisch** *Frau Peisker* darin, im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel nicht immer von „Vergreisung“ zu sprechen und verwies – ebenfalls wie *Frau Peisker* – auf Japan, das sich als „Land des langen Lebens“ bezeichnet.

Calau bemüht sich seit geraumer Zeit darum, zu einer Stadt zu werden, in der ein langes Leben möglich ist, und kann im Ergebnis bereits auf einige **Erfolge** verweisen:

- Menschen mit großen Mobilitätseinschränkungen werden in einem 1996 errichteten Alten- und Pflegeheim mit 80 Plätzen optimal versorgt.
- Durch den Umbau eines Kindergartens entstand in zentraler Lage ein Seniorenclub, ein Frauenbegegnungszentrum und eine Kinderbibliothek. Alle Personengruppen (von jung bis alt) können diese Angebote ohne großen Wegeaufwand erreichen.
- Der demografische Wandel spielt beim Stadtumbau eine große Rolle. Sehr positiv hat sich die gute Zusammenarbeit zwischen der Stadt, der WBC und der Wohnungsgenossenschaft ausgewirkt. In einer von der Brandenburgischen Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (B.B.S.M.)/Beratungsstelle für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (B.S.M.) unterstützten Arbeitsgruppe, in der die drei genannten Partner vertreten sind, wurden gemeinsame Ziele für den Stadtumbau formuliert, Rückbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen festgelegt und auf die einzelnen Jahresscheiben festgeschrieben. Städtebauliche Belange spielen bei Stadtumbauentscheidungen eine große Rolle. Das enge Miteinander brachte den 3. Platz im Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“.
- Auf Vorschlag der Stadt wurde das Preisgeld in Höhe von 10 T€ für die Schaffung eines Kinderspielplatzes genutzt. Die Wohnungsunternehmen stellten zusätzlich eigene Mittel in ähnlicher Höhe zur Verfügung, so dass ein verwaister, neben dem umgebauten Kindergarten liegender Kinderspielplatz hergerichtet werden konnte. Die Senioren können nun ihre Enkelkinder beaufsichtigen und gleichzeitig in geselliger Runde ein „Pläuschchen“ führen. Um den Spielplatz vor Schäden durch Vandalismus, streunende Hunde und nächtliche Treffen von Jugendlichen zu bewahren, ist er täglich von 8.00 bis 20.00/21.00 Uhr geöffnet und bleibt außerhalb dieser Zeit verschlossen.
- Die Stadt Calau muss sich (wie auch andere Städte) in einigen Jahren darauf einstellen, dass es zu einer Landflucht kommen wird, weil alleinstehende Männer/Frauen ihr eigenes Grundstück nicht mehr bewirtschaften können und auf Hilfe anderer angewiesen sein werden. Fehlende Dienstleistungen sowie der Rückgang der dörflichen und medizinischen Versorgung werden diesen Trend noch verstärken. Im Rahmen des ins Leben gerufenen Stadtmarketingprozesses beschäftigt sich Calau deshalb u. a. mit den Problemen der Senioren. Unter dem Thema „Alterfreundliches Calau – Chancen für Stadtentwicklung, Wohnungswirtschaft, Einzelhandel und Dienstleistung“ wurden Themenschwerpunkte erarbeitet, die in den nächsten Jahren abgearbeitet werden sollen.

Herr Märkisch sieht nur in der **Gemeinsamkeit** eine Chance, die Folgen des demografischen Wandels gestaltend abzumildern: „Wer es bis jetzt noch nicht getan hat, möge sich **gemeinsam** an den Tisch setzen und die gewaltigen Aufgaben anpacken und nach Lösungen suchen, denn die Zeiten werden schwieriger und mehr Geld wird man uns nicht zur Verfügung stellen.“

Frau Goyn bestätigte aus Sicht des kommunalen Wohnungsunternehmens das gute Miteinander in der Stadt Calau und stellte Ideologie und **Aktivitäten** der WBC vor, die auch (aber nicht nur) für die älteren Mieter von Bedeutung sind:

- Die WBC fühlt sich als Bindeglied zwischen Kunden und externen Anbietern von Fach- und Serviceleistungen. Sie übernimmt diese Dienstleistungen nicht selbst, sondern führt durch Beratung die Leute zusammen.
- Aus betriebswirtschaftlichen und förderpolitischen Gründen kann ein nachträglicher Einbau von Fahrstühlen in den Wohnungsbestand nicht durchgeführt werden. Auch deshalb hat sich die WBC entschlossen, vor einigen Jahren ein zielgruppenorientiertes Marketing einzuführen.
- So ist es mit der Aktion „FOR YOUNG PEOPLE“ bereits 52 mal gelungen, junge Leute in Wohnungen der obersten Geschosse zu lenken (Anreiz sind günstige Mieten). Dadurch können die Erdgeschosswohnungen und Wohnungen im 1. Obergeschoss für ältere Kunden offen bleiben. Mit speziellen Serviceangeboten (z. B. Montage 24 h Hausnotrufdienst, Wannenaufhängen, Haltegriffe, Essen + Friseur auf Rädern usw.) können ältere Bürger bis in das hohe Alter selbstständig wohnen. Gleichzeitig wird so - mit allen Vor- und Nachteilen - ein generationsübergreifendes Wohnen praktiziert.
- Mit einem Service-Katalog für Alle, der ursprünglich als Service-Katalog für Senioren gedacht war, informiert die WBC ihre Kunden über ein großes Spektrum möglicher Dienstleistungen von A bis Z (z. B. Essen auf Rädern, Fahrdienste, Gästewohnung, Pflegedienste). Das Angebot wird von den Kunden zwar allgemein sehr positiv aufgenommen, aber derzeit erst verhalten nachgefragt. Ursache dafür ist die Tatsache, dass die Kunden erst nach und nach bereit sind, für Serviceleistungen Geld auszugeben. Das lässt der WBC Zeit, passende Anbieter zu testen und auszusuchen und Serviceleistungen nachfragegerecht auszubauen. Es wird angenommen, dass die Nachfrage nach Serviceleistungen „Rund um das Wohnen“ (z. B. Wäscheservice, Treppenhaus- und Wohnungsreinigung) durch den wachsenden Anteil alter und hochaltriger Mieter sowie durch die Veränderungen in den Familien zunehmen werden.

- Zwischen der WBC und der Firma Medizintechnik & Sanitätshaus Kröger gibt es einen Rahmenvertrag, auf dessen Basis die Mitarbeiter der WBC befähigt werden, in der Wohnberatung auf die Bedingungen des Wohnens im Alter eingehen und bei Bedarf den Kontakt zwischen Mieter und Sanitätshaus unkompliziert herstellen zu können.
- Der Seniorenclub (Stadt Calau ist Betreiber) ist zu einem echten Anlaufpunkt geworden.
- Die WBC hat verschiedene Wettbewerbe durchgeführt, um die Verbundenheit der Bewohner mit ihrer Stadt und ihrem Quartier zu fördern (Balkonwettbewerb „Blumen für Calau“, Wettbewerb „Nette Nachbarn“). Jährlich trifft sich die WBC mit dem Seniorenbeirat zum Informationsaustausch.
- Seit 1997 werden jährlich zwei Musterwohnungen vorgestellt, die sich bestimmten Themen widmen. Dabei werden Calauer Fachhändler mit einbezogen (Raumausstattung, Medizintechnik, ...). Der Zulauf ist groß. Die Besichtigungstermine fallen mit Veranstaltungen der Händlergemeinschaft zusammen.
- Ein großer Erfolg ist auch die WBC-Kundenkarte, die den WBC-Kunden in 22 Calauer Fachgeschäften Rabatte bis zu 10% sichert. 600 überwiegend ältere WBC-Kunden nutzen dieses Angebot.
- Im Rahmen des Stadtumbaus wurden in Calau bisher 111 Wohnungen abgerissen. Die WBC bemüht sich, die Mieter langfristig auf die Umzugsnotwendigkeiten vorzubereiten und schnürt für alle betroffenen Mieter „Umzugspakete“. Einmal jährlich – nach dem Umzugsstress – werden die „Abrissmieter“ zum Kaffeeklatsch eingeladen. Gerade bei den älteren Kunden kommt dieser Service und die damit verbundene menschliche Nähe gut an.

Frau Goyn führte aus, dass sich mit den immer wichtiger werdenden **Serviceleistungen** ein **Steuerproblem** zum Nachteil der WBC verbindet:

- Werden durch ein Wohnungsunternehmen nicht begünstigte Tätigkeiten im Sinne der steuerlichen Betrachtung ausgeführt, ist es derzeit z. B. nicht möglich, trotz einer nahezu 100%-igen Nutzung eigenen Grundbesitzes sowie Kapitalvermögens eine erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG zu erhalten. Zu den gesetzlich ausdrücklich nicht begünstigten Tätigkeiten zählen z. B. Einnahmen aus der Fremdverwaltung (Betreuung) von Nicht-Wohngebäuden (hier: Ärztehaus Calau und Altdöbern) bzw. aus bestimmten damit verbundenen Serviceleistungen (hier: Übernahme von Betriebskostenabrechnungen). Gesetzlich begünstigt ist derzeit nur die Betreuung von Wohngebäuden.

- Selbst wenn aus der Fremdverwaltung der beiden Ärztehäuser für die WBC kein Gewinn entsteht, möchte die WBC die Fremdverwaltung aus 2 Gründen nicht abgeben:
 - Die Fremdverwaltung der Ärztehäuser wird als eine Imagewerbung angesehen.
 - Für die WBC als Wohnungsanbieter sind Erhalt und Funktionsfähigkeit beider Ärztehäuser wichtig; dazu tragen die Entlastung von zusätzlichen Verwaltungsaufgaben, z. B. Betriebskostenabrechnung, bei.
- Aus der zusätzlichen Serviceleistung kann die WBC derzeit nur einen zu vernachlässigenden Gewinn von unter 1.000 € erzielen. Demgegenüber stehen die Einnahmen aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung in Höhe von ca. 3.200.000 €.
- Nach bisheriger Rechtsprechung sowohl der oberen als auch der unteren Finanzgerichte wurde in Einzelfällen die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG auch dann zugelassen, wenn neben den gesetzlich begünstigten Tätigkeiten auch nicht begünstigte Tätigkeiten ausgeübt wurden, die u. a. für sich selbst betrachtet keinen gewerblichen Charakter haben, dem begünstigten Kerngeschäft dienen oder üblicherweise vorkommen und eine zu vernachlässigende absolute oder relative Größe nicht überschreiten. Die Kürzung wurde z. B. zugelassen, wenn der Umsatz aus den nicht explizit begünstigten Tätigkeiten den Betrag von 32.000 DM (ca. 16.360 €) bzw. 1% der Einnahmen der nicht begünstigten Umsätze zu den Gesamteinnahmen überstieg.
- Derzeit ist unter dem Aktenzeichen VIII R 39/05 ein weiteres Verfahren vor dem Bundesfinanzhof anhängig, in dem es um die Klärung der Frage geht, ob unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit zu vernachlässigende anderweitige wirtschaftliche Nebentätigkeiten für die Anwendung der erweiterten Kürzung unschädlich sein können.
- Bei den entschiedenen Sachverhalten handelt es sich jedoch durchweg um Einzelfälle, die nicht uneingeschränkt auf die WBC übertragbar sind. Die Finanzverwaltung gibt hier keine klaren Vorgaben, welche Tätigkeiten unschädlich oder noch unschädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung sind. Diese Rechtsunsicherheit hemmt Unternehmensentscheidungen und gefährdet Arbeitsplätze.
- Fraglich ist, wie die anderen Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Vermietung der WBC-Wohnungen steuerlich zu beurteilen sind. Um nicht weitere finanzielle Belastungen hinnehmen zu müssen, die sich aus der Nichtinanspruchnahme der erweiterten Kürzung in Gestalt von Gewerbesteuerzahlungen ergeben würden, sieht sich die WBC gezwungen, in diesem Jahr eine Servicefirma zu gründen. Auf Grund der Größe des Wohnungsunternehmens (ca. 1.500 eigene und fremde Wohnungen,

neun Arbeitnehmer) ist dieses Vorgehen - bezogen auf die zu erwartenden Gewinne aus den Serviceleistungen - unverhältnismäßig.

Steuerliche Regelungen, die für ein Wohnungsbauunternehmen finanzielle Nachteile entstehen lassen, wenn es sich im Bereich der für das **Vermietungsgeschäft** immer wichtiger werdenden **Dienstleistungen** betätigt, sollten korrigiert werden.

5 Wohnen im Alter aus der Sicht von Wohlfahrtsverbänden

Frau Schmidt und Herr Heyde von der Caritas Altenhilfe bereicherten das Expertengespräch um die spezifische Sicht eines Trägers der Altenhilfe.

Herr Heyde, der Regionalleiter für Brandenburg, informierte über Struktur und Aufgaben der Caritas Altenhilfe GGmbH im Erzbistum Berlin. In der Region Brandenburg unterhält die Caritas Altenhilfe die Seniorenzentren St. Elisabeth in Velten, St. Johannes in Dallgow, Albert Hirsch in Frankfurt (Oder) und St. Benedikt in Brandenburg a. d. Havel. Das Seniorenzentrum in Dallgow bietet vollstationäre Pflegeplätze und Service Wohnen an, die anderen drei Seniorenzentren haben daneben noch Kurzzeit- und Tagespflegeplätze.

Das **Seniorenzentrum St. Benedikt in Brandenburg** an der Havel hat einen hervorragenden innerstädtischen Standort am Rande der Neustadt und liegt direkt an der Havel. Auf dem Grundstück befinden sich auch die Heilige Dreifaltigkeitskirche mit Gemeindehaus und Kindergarten, eine Caritas Beratungsstelle und ein Orden der Franziskanerinnen. Diese Kombination führt zu erheblichen positiven Synergieeffekten.

- Die verschiedenen Versorgungszweige des Seniorenzentrums gliedern sich wie folgt:
 - 75 vollstationäre Pflegeplätze: 2 Wohngruppen mit insgesamt 33 Einzel- und 23 Doppelzimmern
Die Aufnahme setzt die Pflegebedürftigkeit im Sinne des SGB XI, bescheinigt durch ein ärztliches Gutachten, und die Zustimmung der Pflegekasse zur Aufnahme voraus.
Angeboten werden individuelle Pflege und soziale Betreuung, Zimmer- und Wäschereinigung sowie zusätzliche Wahlleistungen.
Preis pro Tag bei Pflegestufe 1: 25,20 € zu zahlender Eigenanteil
 - 4 Kurzzeitpflegeplätze, die ein Angebot zur „Rund-um-die-Uhr-Betreuung“ auf Zeit bieten (z. B. nach einem Krankenhausaufenthalt, bei Urlaub oder zur Entlastung der Angehörigen);
Leistungen sind: wohnliche Unterbringung und Service, Vollverpflegung, therapeutische Leistungen, fachgerechte Betreuung, Organisationshilfe beim ~~Preis pro~~ Tag bei Pflegestufe 1: 64,18 € zu zahlender Eigenanteil
 - 14 Tagespflegeplätze, die das Angebot einer ganz und halbtägigen Betreuung von Montag bis Freitag beinhalten, die Betreuung erfolgt nach Absprache
 - Gemeinsame Mahlzeiten, eine individuell abgestimmte Grund- und Behandlungspflege, fachgerechte Betreuung, Organisationshilfe beim Transport gehören ge-

nau so zum Angebot wie die Möglichkeit, an verschiedenen gemeinschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen.

- Preis pro Tag bei Pflegestufe 1: 38 € zu zahlender Eigenanteil
- 37 Wohnungen im Service Wohnen (8 1-Raum-WE, 28 2-Raum-WE, 1 Etagenwohnung) sind ein Angebot für ältere Menschen, die eigenständig ihren Haushalt führen können und aktive Freizeitgestaltung suchen.

Geboten wird die Notrufbereitschaft rund um die Uhr (Johanniter), individuelle Beratung, Unterstützung bei Behördengängen, Begleitung und Einkaufsdienst, Benutzung von Wannenbad und Waschmaschine, Vermittlung von sozialen Diensten und Dienstleistungen, regelmäßige Sprechstunden der Seniorenberaterin, monatliche Treffen der Etagenbewohner sowie Walleistungen (z. B. Zimmerreinigung, Mahlzeiten-Service).

Gesamtkosten für eine 1-Raum-WE (41,33 m²) für eine Person inkl. Pauschale für Serviceleistungen (85 € für Einzelpersonen, 120 € für Ehepaare) und Telefongrundgebühr: 412,83 € (Ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich).

- Das Angebot der 4 Versorgungszweige in einer Einrichtung bietet die Möglichkeit, auf verschiedene Bedarfssituationen zu reagieren. Wenn zum Beispiel ein Partner vollstationär gepflegt werden muss, könnte der andere Partner das Betreute Wohnen nutzen und damit ständig in der Nähe sein.
- Die Tagespflege wird gern in Anspruch genommen. Da fast alle Menschen, die in Tagespflege kommen, einen Pflegebedarf mitbringen, gibt es häufig Probleme hinsichtlich der Finanzierung. Die gezahlte Summe der Pflegeversicherung wird durch die benötigte Hauskrankenpflege aufgebraucht. Somit gibt es keine finanzielle Ressourcen, um den Besuch einer Tagespflege in Anspruch zu nehmen. Hier wäre eine gesonderte Finanzierung der Tagespflege ratsam.
- Derzeit ist das St. Benedikt mit Menschen bewohnt, die im Durchschnitt eine Pflegestufe von 2,1 haben. Der Trend geht also zur Pflegestufe 3.
- Da die Wohnungen im Service Wohnen mit Hilfe von Fördermitteln erbaut wurden, ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Dies führt zu Problemen bei der Belegung der Wohnungen.
- In allen Versorgungszweigen des St. Benedikt ist die Betreuung – auch die seelsorgerische Betreuung - sehr wichtig. Hierbei – so wie auch bei der Pflege und der Hauswirtschaft – ist die ehrenamtliche Tätigkeit unverzichtbar. Das St. Benedikt kann auf 24 ehrenamtliche Mitarbeiter/innen zurückgreifen.

Frau Schmidt, Bereichsleiterin für Qualitätsmanagement seitens der Caritas Altenhilfe, legte den Schwerpunkt ihres Statements auf die **Darstellung gesetzlicher Restriktionen**, die die Betreuung und Pflege unnötig teurer machen oder eine bedarfsgerechte Versorgung behindern:

- Laut SGB XI müssen die vollstationäre Pflege, die Kurzzeit- und die Tagespflege als eigenständige Einrichtungen geführt werden. Die Mitarbeiter/innen dürfen nur in dem festgelegten Bereich arbeiten.
- Bis vor einiger Zeit haben die Pflegekräfte des stationären Bereichs nachts aus dem Bereich des Service-Wohnens kommende Notrufe entgegen genommen. Obwohl es im Durchschnitt nur 1 x wöchentlich zu einem Notruf kam, wurde diese praktikable Lösung untersagt, so dass der Notruf extern vergeben werden musste (monatlich anfallende Mehrkosten tragen die Mieter/innen).
- Um die pflegerische Versorgung im Service-Wohnen durchzuführen, müsste ein eigener Pflegedienst gegründet werden (geleitet von einer Pflegedienstleitung, vertreten von einer stellvertretenden PDL, zusätzlicher Nachweis weiterer Pflegekräfte). Dieser Aufwand steht in keinem Verhältnis zum Nutzen. Derzeit besteht im Service Wohnbereich ein Bedarf von ca. 3 Stunden täglich. Die Mieter/innen müssen auf die ihnen vertrauten Pflegekräfte verzichten, der Kostenaufwand ist erheblich erhöht. Sinnvoller wäre es, die Pflege durch die Pflegekräfte des Seniorenzentrums durchführen zu lassen.
- Obwohl mit einem bedarfsgerechten Mitarbeiterereinsatz Wünsche und Pflegebedarf der Pflegebedürftigen viel besser berücksichtigt werden könnten, ist in getrennt zu führenden Pflegebereichen ein flexibler Mitarbeiterereinsatz verboten. Beispiel: In der Tagespflege muss jemand zu zweit gebadet werden. Die zweite Pflegekraft ist aber krank. Mitarbeiter der anderen Pflegebereiche dürfen nicht einspringen.
- Besonders dramatisch für den Träger und negativ für die bedarfsgerechte Versorgung mit Pflegeangeboten wirkt sich die Forderung nach Trennung der Kurzzeitpflege von der vollstationären Pflege aus. Bei gleichen personellen und fachlichen Voraussetzungen für die Rund-um-die-Uhr-Versorgung dürfen freie Plätze der Kurzzeitpflege trotzdem nicht vollstationär belegt werden, auch nicht, wenn dringende Anfragen vorhanden sind. Die Plätze müssen frei bleiben. Diese Regelung beeinträchtigt die Wirtschaftlichkeit erheblich; zahlreiche Kurzzeitpflegen anderer Träger mussten schon geschlossen werden. Positiv ist, dass die Caritas Altenhilfe mit Zustimmung des zuständigen Ministeriums bis zum 30.06.06 sechs der 12 Kurzzeitpflegeplätze im Seniorenzentrum in Velten versuchsweise vollstationär nutzen darf. Notwendig wäre es, die flexible Nutzung im Gesetz zu verankern.

- Ein weiteres Beispiel für unnötige Restriktionen ist der hohe Dokumentationsaufwand in der Pflege. Er entzieht den Bewohner/innen sowohl in der stationären wie in der ambulanten Versorgung viel Betreuungszeit. Das Problem ist erkannt. Das Bundesministerium für Familie und Soziales hat einen runden Tisch zum Abbau der Bürokratie einberufen, der sich u. a. auch mit dem Dokumentationsaufwand beschäftigt.
- Leider zeichnet sich ab, dass es an Mut zu konsequenten Schritten fehlt. Die Caritas Altenhilfe hat ein eigenes Dokumentationssystem geschaffen, das den Schreibaufwand reduziert. Man könnte das System noch viel stärker begrenzen, wenn die Pflegestufenzuordnung nicht mehr zu über rund 50 Kategorien erfolgen würde, da zu all diesen Kategorien Aussagen und Nachweise geführt werden müssen. (Die Pflegeeinstufung erfolgt auf der Erhebung von 29 Kategorien in den Bereichen Körperpflege, Ernährung, Ausscheidung sowie ca. 20 Erschwernisfaktoren).

Mit der Schilderung von Beispielen aus der täglichen Praxis wies *Frau Schmidt* auch auf eine Vielzahl von **Problemen beim Wohnen in der eigenen Häuslichkeit** hin, für die sich derzeit noch keine Lösungsmöglichkeiten abzeichnen. Probleme können beispielsweise durch psychische Verhaltensauffälligkeiten in Wohnhäusern, durch häusliche Gewalt, die in der Kurzzeit- und Tagespflege oftmals zu Tage treten, sowie durch fehlende Finanzierung von Betreuungsangeboten, die das Wohnen in der eigenen Häuslichkeit ermöglichen, entstehen. Oft ist nicht klar, ob, und welche Stelle zuständig wäre; oft ist ein aktives Eingreifen seitens der Pflegeeinrichtung nicht möglich, weil das Problem in der Häuslichkeit besteht.

Frau Schmidt benannte auch **Probleme bei ambulant betreuten Pflegewohngemeinschaften**:

- Sie halten nicht immer das, was sie versprechen: So kann die pflegerische und hauswirtschaftliche Versorgung von acht schwer an Demenz erkrankten Menschen durch nur eine Präsenzkraft nicht als Simulation der familiären Häuslichkeit akzeptiert werden. Welche Hausfrau/welcher Hausmann lebt den ganzen Tag mit acht Demenzkranken zusammen, hastet zwischen Toilette und Kochtopf hin und her?
- Bei den Trägern sind Pflegewohngemeinschaften aber aus folgenden Gründen sehr beliebt:
 - Sie unterliegen nicht dem Heimgesetz.
 - Es ist keine Fachkraftquote einzuhalten.
 - Dokumentiert werden lediglich die Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz und nicht der gesamte Betreuungsaufwand.

- Qualitätsanforderungen beziehen sich ebenfalls nur auf die Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz.
- Frau Schmidt stellt ambulante Pflegewohngemeinschaften als eigenständige Versorgungsform nicht grundsätzlich in Frage, sieht aber – wenn die personelle Ausstattung nicht dem tatsächlichen Bedarf angepasst ist – enge Grenzen und ist der Meinung, dass Pflegewohngemeinschaften, die das Niveau der stationären Versorgung halten, eher teurer wären.

Folgende **Handlungserfordernisse bzw. Strategievorschläge** sieht die Caritas Altenhilfe, um die einer gezielteren und effizienteren Versorgung von Senioren/innen entgegenstehenden Restriktionen zu überwinden und damit die Voraussetzungen für ein "selbstbestimmtes Leben im Alter" zu schaffen:

1. Um psychiatrisch Auffällige möglichst lange in der Häuslichkeit zu halten, bedarf es eines ambulanten psychiatrischen Notdienstes, der rund um die Uhr konsultiert werden kann, des weiteren sollte das betreute Einzelwohnen ausgebaut werden.
2. Die Tagespflege ist ein wunderbares Angebot, um Angehörige zu entlasten und die Betroffenen in ihren alltagspraktischen Fähigkeiten zu fördern: eine eigenständige Finanzierung der Tagespflege würde es vielen Seniorinnen ermöglichen, länger zu Hause zu wohnen.
3. Da in der häuslichen Pflege Übergriffe, z. B. in Form von Fixierung, sexueller Nötigung, physischer Gewalt nicht auszuschließen sind, ist die Schaffung eines Hilfsangebotes notwendig. In Berlin gibt es die Beratungsstelle und das Krisentelefon "Pflege in Not". Eine solche Stelle sollte mit polizeilichen Dienststellen kooperieren.
4. Damit Pflegebedürftige bedarfsgerecht versorgt werden können, ist eine flexible Belegung der Plätze vollstationärer und Kurzzeitpflege absolut notwendig.
5. Die starre Regelung des Mitarbeiterereinsatzes nur in dem jeweiligen Pflegebereich sollte in Seniorenzentren genauso aufgegeben werden wie die zahlenmäßigen Vorgaben zur Mitarbeiteranzahl in Pflegediensten. Von den so entstehenden Synergieeffekten würden die Seniorinnen und Senioren in allen Pflegebereichen und auch im Teil des Service-Wohnens profitieren.
6. Dringend notwendig ist die Rückführung von ca. 30 % der indirekten Pfl egetätigkeit in die direkte Pflege durch drastische Reduzierung der Pflegeplanungs- und Dokumentationsanforderungen. Der Anteil der indirekten, bewohnerfernen Tätigkeiten liegt höher und ist teilweise auch notwendig, dazu gehören Fortbildungen, Qualitätszirkel, Dienstbesprechungen, Fallbesprechungen usw.

Zum Abschluss ihres Statements warb *Frau Schmidt* dafür, dass sich die verschiedenen Träger von Pflege- und Versorgungsangeboten nicht voneinander abgrenzen. Nur im **Zusammenwirken** aller kann ein ausreichendes Betreuungs- und Pflegeangebot auch zukünftig sicher gestellt und den betagten Menschen Sicherheit und Hilfe, die bezahlbar ist, angeboten werden.

Herr Bretschneider, Geschäftsführer des DRK Gransee, trug zunächst die wichtigsten Möglichkeiten der Betreuung im Alter vor:

- Betreuung in der Familie
 - durch die Familie
 - durch Betreuungsdienste
- Betreuung in der eigenen Wohnung
 - durch die Familie
 - durch Betreuungsdienste
- Betreuung in der eigenen Wohnung in einer Wohngemeinschaft
 - durch Betreuungsdienste
- Betreuung im Seniorenheim

Auf Grundlage der Erfahrungen des DRK bei der Betreibung von Einrichtungen des altersgerechten Wohnens in Gransee und Zehdenick sieht *Herr Bretschneider* folgende Argumente, um das **Betreute Wohnen** gegenüber dem Seniorenheim weiter auszubauen:

- Das Verbleiben in den eigenen „4 Wänden“ vermeidet Anpassungsprobleme (Vertrautheit, vorhandene Möbel, ...), bei Demenz ist das Beibehalten von Erinnerungen besonders wichtig.
- hoher Schutz der Intimsphäre
- frei regelbarer Tagesablauf
- erforderliche Leistungen sind (innerhalb des finanziellen Spielraums) frei disponierbar
- frei steuerbare soziale Kontakte
- niedrigere Kosten als bei Unterbringung im Heim

Betreutes Wohnen hat aber auch Grenzen:

- in der Regel gibt es keine 24-Stunden-Betreuung
- bei ernsthaften Krankheiten oder Pflegeproblemen ist ein Krankenhausaufenthalt notwendig, der im Pflegeheim eventuell zu vermeiden wäre
- die finanzielle Unterstützung durch die Behörden ist nicht immer ausreichend

Das DRK Gransee betreibt ein **Heim**, will aber kein weiteres betreiben. Neben den genannten Argumenten haben auch die vielen **Rechtsvorschriften**, die beim Bau und beim Betreiben eines Seniorenheimes zu beachten sind, diese Entscheidung beeinflusst:

- Heimmindestbauverordnung
 - Baustoffe
 - Raumanordnungen
 - Zusatzausrüstungen
- Heimpersonalverordnung
 - Fachkraftquote, z. B. 50%
 - Anerkennung als Fachkraft
- Pflegequalitätssicherungsgesetz
- Pflegebuchführungsverordnung
- Heimmitbestimmungsgesetz
- Ermittlung/Vereinbarung der Kostensätze
 - Personalquotenermittlung nach Pflegebedarf
 - Keine Berücksichtigung von nachverordneten Investitionen
 - Kaum Berücksichtigung psychischer Betreuung

In all diesen Bereichen sind die Bestimmungen sehr rigide; sie haben einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Grundlage eines Betriebes, ohne zwangsläufig eine Qualitätssteigerung zu bewirken. Die Einhaltung aller dieser Vorschriften erscheint kaum möglich. Es ist deshalb dringend erforderlich, die Bürokratie zurückzufahren, dann könnten auch die Kosten für den Bau, die Ausstattung und die Betreuung der Einrichtungen sinken. Das ist von besonderer Bedeutung, weil das immer aktueller werdende Thema Altersarmut in naher Zukunft zu preiswerten Lösungen zwingen wird.

Konkret sieht *Herr Bretschneider* folgende **Lösungsansätze**:

- Die gesetzlichen Definitionen von Betreutem Wohnen und Heim sind zu konkretisieren (Abgrenzungsproblematik).
- Die Anforderungen an ein Heim sollten überdacht und (nachvollziehbar) geregelt werden.
- Bei der Formulierung von Anforderungen sollte die Kostenproblematik im Auge behalten werden.
- Bei der Formulierung von Anforderungen sollte das Wohlfühl der Betreuten zum Maßstab gemacht werden (Bürokratie darf nicht Selbstzweck sein). So schreibt die Heimmindestbauverordnung z. B. eine selbstschließende FH-90 Tür als Innentür vor, die auf Grund ihrer Schwere von älteren Bewohnern kaum bewältigt werden kann und insbesondere demente Bewohner hilflos werden lässt. Maßstab sollte sein, wel-

che Anforderungen der Staat an den Schutz der in ihrer Wohnung verbleibenden „Normalbürger“ stellt, wenn diese alt werden oder erkranken.

- Soziale Vereinsamung sollte nicht hingenommen werden.
- Für das Betreute Wohnen ist eine Mindestnorm festzulegen, aber nicht wieder mit der Keule des Heimgesetzes (z. B. erscheint es unsinnig und undurchführbar, dass auf der Grundlage der freien Pflegedienstwahl bei 12 Bewohnern 12 Pflegedienste agieren).
- Für das Betreute Wohnen sowohl die Möglichkeit des Individual-Wohnens als auch die des Gruppenwohnens berücksichtigen (Preise und Betreuungsqualität).
- Die Kostenbeteiligung des Staates sollte Anreize schaffen, dass Betreutes Wohnen gegenüber der teureren stationären Unterbringung weiter ausgebaut wird.
- Beim Betreuten Wohnen sollten die baurechtlichen Forderungen überdacht und gegebenenfalls neu festgelegt werden. Das betrifft zum Beispiel Feuerschutzregelungen, Treppenbreiten, sanitäre Ausstattung.

Herr Bretschneider sieht es für die Kalkulierbarkeit eines Vorhabens grundsätzlich als notwendig an, dass die **Ansprüche an die Ausstattung und an den Brandschutz** usw. vorher eindeutig und nachvollziehbar für den Investor oder Betreiber feststehen. Bei überzogenen Ansprüchen muss der Staat für die Mehrkosten aufkommen.

Herr Bretschneider schätzt ein, dass es nur bei **reduzierter Bürokratie** (und dadurch reduzierten Kosten) möglich sein wird, Bedingungen zu schaffen, die der steigenden Anzahl älterer Menschen einen würdevollen Lebensabend sichern helfen.

6 Wohnen im Alter aus der Sicht weiterer Akteure

Herr Feddersen vom Büro feddersenarchitekten stellt das Thema Wohnen im Alter in einen engen Zusammenhang mit dem Thema **Sicherheit**. Derzeit existiert noch ein erheblicher Bruch zwischen Wohnen und Pflege, der wieder zusammengeführt werden muss. 5 bis 7% der alten Menschen werden an ihrem Lebensabend auf Pflege angewiesen sein. Um den heute noch großen Schritt zur Pflege künftig kleiner werden zu lassen, sollte die Pflege in der Nähe (z. B. in der Vertrautheit des Wohngebietes) stattfinden können.

Als Schwerpunkt sieht *Herr Feddersen* den altersgerechten Umbau des Wohnungsbestandes und nicht den Wohnungsneubau an. Die Innenstadt bietet in der Regel in ihren Quartieren sehr gute Bedingungen für die unterschiedlichen Formen des Wohnens im Alter.

Die Herstellung altersgerechter Wohnungen allein reicht nicht; im Umfeld der Wohnungen müssen flankierende Angebote geschaffen werden (z. B. die nicht mehr benötigte Kita für Menschen mit Demenz umbauen, ...).

Wohnen im Alter verlangt eine Raumbildung und Gestaltung, die viel Sicherheit vermittelt (Räume müssen gut überblickt werden können, Geborgenheit muss vermittelt werden, ...)

Ein „**Universal Design**“ würde Wohnungen universell alterstauglich machen und so den Bruch zwischen Wohnen für Junge und Wohnen für Alte aufheben (mehr Flexibilität). Das Wohnhaus von Morgen sollte so konzipiert sein, dass es die verschiedenen Wohnstationen (Normalwohnen, Wohnzwischenformen, Schwerstpflege) mit geringen Umbaumaßnahmen ermöglicht, ohne eine der Stationen zu diskriminieren.

Herr Feddersen empfahl, für das Betreute Wohnen einen „**Regionalismus**“ zu entwickeln. Das heißt, bei der Größe von Häusern bzw. Einrichtungen die vorhandene Situation als Maßstab anzuerkennen („dem Ort angemessen“) und die Biografien der Menschen zu beachten. Für das Land Brandenburg würde das z. B. die Orientierung auf kleinere Größenordnungen bedeuten. So entsprechen drei Hausgemeinschaften mit je 10 Bewohnern den bisherigen Lebenserfahrungen der alten Menschen mehr als eine Einrichtung mit 30 Bewohnern. Auch Kostengründe sprechen nicht unbedingt gegen kleinere Einrichtungen. So liegen die Kosten pro Platz bei dem im Dorfmodell konzipierten Pflegeheim in Mieste (Sachsen-Anhalt) noch unterhalb der Kostennorm für einen Heimplatz im Land Brandenburg.

Aus praktischen Erwägungen (Organisation, Finanzierung) empfiehlt es sich, „Muttereinrichtungen“ zu schaffen und Satelliten daran anzuhängen.

Angesichts der Einkommenssituation und -entwicklung im Land Brandenburg wird der Hochpreissektor (Stichwort Seniorenresidenzen) kaum eine Rolle spielen.

Als **Hemmnisse** für die weitere Entwicklung von altersgerechtem Wohnen bezeichnete *Herr Feddersen* die **unzureichend definierte Nahtstelle zwischen Wohnen und Heim**. Der Gesetzgeber ist gefordert, das Wohnen mit Wohnanspruch vom Leben im Heim deutlich abzugrenzen.

Eine weitere **Kritik** zielte auf die **übermäßig vielen Regelungen**, die das Bauen im Land Brandenburg erschweren und in einigen Fällen zu einem lang andauernden zermürenden Prozess machen. „Es gibt immer noch jemanden, der eine weitere Auflage formuliert, wenn man bereits eine Reihe von Auflagen abgearbeitet hat. Manche Verordnungen und Richtlinien stehen sogar zueinander im Widerspruch.“

Herr Dr. Lehmann von der Agro-Öko-Consult GmbH stellte Wohnen und Leben im Alter unter den **besonderen Bedingungen des ländlichen Raumes** in den Mittelpunkt seines Statements. Dabei konnte er auf Erfahrungen aus dem LEADER-Kooperationsprojekt „Modellvorhaben zur Stabilisierung des ländlichen Raumes im demografischen Wandel“ zurückgreifen, das räumlich in der Uckerregion (Landkreis Uckermark) und in der Region Fläming-Havel (Landkreis Potsdam Mittelmark) angesiedelt ist.

In den ländlichen Gemeinden wird zwar der Weggang junger Menschen registriert, die gleichzeitige Zunahme des Anteils alter Menschen wird aber noch nicht in gleichem Maße wahrgenommen.

Durch diesen wachsenden Anteil älterer Menschen wird die **Nachfrage** nach altersspezifischer Infrastruktur steigen. Das verlangt,

- auf den steigenden Pflegebedarf mit zusätzlichen ambulanten Diensten zu reagieren,
- Betreutes Wohnen mit rasch erreichbaren pflegerischen Leistungen zu koppeln,
- für Pflegebedürftige Wohnalternativen in Wohngruppen zu schaffen,
- bezahlbare Angebote (außerhalb der Leistungen gemäß Sozialgesetzbuch) für die von Altersarmut Betroffenen zu schaffen.

Für die Wohnungswirtschaft würden sich daraus folgende **Schlussfolgerungen** ergeben:

- Es ist eine Konzentration auf „Schwerpunktorte“ (bei gleichzeitigem Rückbau nicht benötigter Wohnungen) erforderlich.

- Das Angebot an altersgerechtem Wohnraum in Verbindung mit altersgerechten Dienstleistungen ist zu vergrößern, da sonst der Bedarf an Heimplätzen steigt.
- Die Kombination neuer Wohnformen und altersgerechter Dienstleistungen befördert ein weitgehend selbstbestimmtes und aktives Leben für die Mehrheit der Menschen im 3. Lebensabschnitt und beugt einem Leben im Heim vor.
- Durch den altersgerechten Wohnungsumbau und ein zusätzliches Angebot zielgruppengerechter hauswirtschaftlicher Dienstleistungen könnten ca. 800 neue Arbeitsplätze in der Uckermark entstehen.

Für das **Wohnen im Alter im ländlichen Raum** erkennt *Dr. Lehmann* folgende **Handlungsnotwendigkeiten**:

- Akteure müssen über Branchengrenzen vor Ort zusammengeführt werden (Behörden, private Dienstleister, Wohlfahrtsverbände, Wohnungswirtschaft, Kommunen, Handwerk, Banken u. a.)
- Gute Beispiele müssen dokumentiert, neue geschaffen werden (in diesem Zusammenhang nannte Dr. Lehmann die Seniorenwohngemeinschaft in Klinkow, die Tages- und Urlaubspflege im Amt Gramzow und die Seniorenwohngemeinschaft in Göritz).
- Neue Angebote müssen entwickelt und erprobt werden (hier verwies Dr. Lehmann auf den laufenden Versuch, Wohnberatung und haushaltsnahe Dienstleistungen mit Hartz-IV-Empfängern zu erproben).
- Die Öffentlichkeitsarbeit mit der Generation der über 50jährigen und mit kommunalen Entscheidungsträgern ist zu intensivieren. Es ist zu vermitteln, dass Wohnen im Alter die Schaffung einer Win-Win-Situation für den Privaten und für die gesamte Gesellschaft verlangt:

Für den Einzelnen ist (in sehr vielen Fällen) ein langes selbstbestimmtes und aktives Leben im 3. Lebensabschnitt außerhalb stationärer Einrichtungen erreichbar, wenn er eigene finanzielle Mittel für die Umsetzung dieses Ziels einsetzt (und die spezifischen Angebote vorhanden sind). Da „ambulant vor stationär“ gleichzeitig auch die öffentlichen Kassen entlastet, liegt das Ziel des Einzelnen auch im Interesse der Gesellschaft.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Zum Abschluss des Expertengesprächs bat **Herr Busch (Leiter des Referates 20 im MIR)**, der das Gespräch moderierte, jeden der Referenten um eine Benennung der drei wichtigsten Handlungsempfehlungen für die Verbesserung der Bedingungen für das Wohnen im Alter. Die daraufhin ausgesprochenen Empfehlungen sind in die Zusammenfassung der Ergebnisse des Expertengesprächs eingegangen.

7.1 Thesen

Breite Übereinstimmung gab es zu folgenden Thesen:

- Die bis 2015 für vier von fünf Planungsregionen des Landes Brandenburg prognostizierte Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte betrifft nur die älteren Haushalte. Je nach persönlichem Lebensstil und aktueller Lebenssituation gibt es unterschiedliche Nachfragemuster. Der Schwerpunkt der Nachfrage wird beim Verbleib in der (altersgerecht umgestalteten) Wohnung oder beim Umzug in eine altersgerechte Wohnung gesehen. Die Umzugsbereitschaft der älteren Haushalte ist grundsätzlich hoch und nimmt erst mit zunehmendem Alter deutlich ab.
- Alle bisherigen Wohn- und Betreuungsarten für alte Menschen (Wohnen in der eigenen Häuslichkeit mit oder ohne Nutzung von Betreuungs- und Serviceleistungen, Leben in der Wohngemeinschaft, Wohnen im Zusammenhang einer Seniorenwohnanlage, Wohnen im Pflegeheim) werden auch weiterhin zum Angebotsspektrum gehören. Nur die Sicherung einer entsprechenden Vielfalt sichert echte Wahlmöglichkeiten.
- Das Wohnen und die pflegerische Versorgung im Alter können angesichts der Radikalität des demografischen Wandels mit den bisherigen Strategien nicht gesichert werden. Mit der wachsenden Zahl der Hochaltrigen wächst auch die Zahl der Pflegebedürftigen. Eine wesentliche Ausweitung des stationären Pflegebereiches ist aber keine problemadäquate Lösung, weil sie nicht finanzierbar ist und nicht dem Bedürfnis der Menschen nach einem möglichst langen selbstbestimmten Wohnen entspricht.
- Die Zukunft des Wohnens im Alter liegt in der Verknüpfung von Wohnungsangeboten mit Hilfs-/Dienstleistungen.
- Für die breite Bedarfsdeckung sind wesentliche quantitative Zuwächse im Bereich des barrierearmen Wohnens sowie der unterschiedlichen Formen des Service- oder Betreuten Wohnens als vorstationäre Wohnform erforderlich. Wohnen in der eigenen Häuslichkeit und Pflege müssen kombinierbar sein. Diese Tendenz ist mit dem Begriff „Ambulantisierung der Pflege“ überschrieben.

- Der größte Teil der Bedarfsdeckung wird innerhalb des Wohnungsbestandes geschehen; dies bedeutet einerseits eine große Herausforderung an die Wohnungswirtschaft, gleichzeitig aber auch eine Chance, die angestammte Mieterschaft in den Beständen halten zu können.
- Gemeinschaftliche Wohnformen haben zwar Vorteile, treffen aber nicht auf breite Akzeptanz. Es wird angenommen, dass die Rahmenbedingungen größerer Städte ein größeres Potenzial für die Installierung gemeinschaftlicher Wohnformen bieten als die im Land Brandenburg überwiegenden kleinstädtischen Milieus.
- Generationsübergreifendes Wohnen innerhalb eines Gebäudes bringt nicht nur Vorteile mit sich; das Wohnquartier bietet einen geeigneteren Rahmen dafür.
- Das Wohnen hört nicht an der Wohnungstür auf. Von großer Bedeutung ist die infrastrukturelle Ausstattung des Wohnquartiers und ein auch (aber nicht nur) auf die Ansprüche älterer Menschen abgestimmtes Wohnumfeld.
- Sinkende und kleine Einkommen begrenzen die individuellen Möglichkeiten, Mieten und altersadäquate Dienstleistungen zu bezahlen. Dieser Fakt ist bei der Angebotsentwicklung zu berücksichtigen. Daraus folgt auch, dass teure Seniorenresidenzen für die breite Versorgung im Land nur eine untergeordnete Rolle spielen werden.
- Für altersspezifische Dienstleistungen einschließlich der Pflegedienstleistungen wird es in naher Zukunft nicht genügend professionelle Dienstleistungs-/Pflegekräfte geben. Deshalb ist es notwendig, den Zeitpunkt der Aufgabe der Selbständigkeit, der gegenwärtig oft noch an das Eintreten der Pflegebedürftigkeit gebunden ist, durch altersgerechtes Wohnen in Verbindung mit einem Netzwerk von Selbst- und Nachbarschaftshilfe (ergänzend zum Netz der professionellen Dienstleistungen) nach hinten zu schieben.

7.2 Handlungsempfehlungen

Folgende Handlungsempfehlungen wurden ausgesprochen:

Nur ressortübergreifend lässt sich den aus dem demografischen Wandel resultierenden großen Herausforderungen begegnen. Sowohl innerhalb der Ressorts als auch ressortübergreifend ist eine **integrierte Herangehensweise** unverzichtbar, wenn man die noch vorhandenen Gestaltungsspielräume nutzen will, bevor eine Verschärfung der Situation nur noch eindimensionales Reagieren ermöglicht.

Empfehlung zur räumlichen Steuerung

- Städte und infrastrukturell gut ausgestattete Gemeinden, die für Wohnen und Leben im Alter gute Bedingungen aufweisen, sind wichtige Basis für die Versorgung der umliegenden Räume. Besonders im dünn besiedelten ländlichen Raum sollten Investitionen so gesteuert werden, dass in Schwerpunkorten Zentren des altersgerechten Wohnens und der Versorgung und Betreuung angesiedelt sind, von denen aus die Versorgung und Betreuung für das Umland organisiert wird.

Empfehlungen zum Komplex Wohnen/Pflege

- Die Wohnungswirtschaft ist gefragt, durch altersgerechten Umbau des geeigneten Wohnungsbestandes ein an Quantität und Qualität nachfragegerechtes Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen, das auch bei stagnierenden oder sinkenden Alterseinkünften bezahlbar bleibt. Dabei ist die Kooperation mit Dienstleistungsanbietern zwingende Notwendigkeit.
- Da die Schaffung barrierefreier Wohnungen im Bestand nicht immer technisch möglich bzw. betriebswirtschaftlich sinnvoll ist, sollte die barrierearme Wohnung breites Ziel der Anpassung des Wohnungsbestandes sein. Bei regulären Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollte der Aspekt des Wohnens im Alter selbstverständlich mit berücksichtigt werden.
- Auch beim Wohnungsneubau sollten die künftigen Anforderungen an das Wohnen im Alter und die Pflege gleich mit berücksichtigt werden (Stichworte sind die „mitlebende Wohnung“ oder „vom Wohnen zur Pflege“); ein erheblicher Anteil neu gebauter Wohnungen sollte barrierefrei sein.
- Eine finanzielle Förderung der individuellen Wohnungsanpassung sollte schon vor dem Eintreten einer Behinderung/Pflegebedürftigkeit möglich sein.
- Bei Entscheidungen zum „Wie“ der Förderung sollten keine hohen bürokratischen Hürden für den Einzelnen aufgebaut werden. Die finanzielle Förderung der baulichen Anpassungsbedarfe könnte über „Wohngeld“ geschehen.
- Durch Kostenbeteiligung des Staates sollten für das Betreute Wohnen Anreize gesetzt werden.
- Für Pflegewohngemeinschaften und für das Betreute Wohnen sind Qualitätsstandards zu entwickeln.
- Auf örtlicher Ebene muss der Aufbau kommunaler Dienstleistungsvereine professionell unterstützt werden. Eines der Ziele dabei ist es, die Entwicklung der Fähigkeiten der Selbstorganisation und der Selbstversorgung der Einzelnen und des Gemeinwesens zu unterstützen. Es ist zu prüfen, inwieweit der zweite Arbeitsmarkt für die Entwicklung bezahlbarer Dienstleistungen mitgenutzt werden kann.

- Die Schaffung von Hilfsangeboten bei Problemen, die in der Pflege (sowohl in der Häuslichkeit als auch im Heim) auftreten können, ist erforderlich (Krisentelefon, ambulanter psychiatrischer Notdienst, ...).
- Die Tagespflege, die dazu beiträgt, die vollstationäre Pflege zeitlich nach hinten zu schieben, ist zu stärken.
- Um gemeinschaftlichen Wohnformen über die „Akzeptanzschwelle“ zu helfen, ist eine professionelle Steuerung bei der Herausbildung einzelner Projekte erforderlich.
- Die Konkurrenzsituation zwischen den einzelnen Wohn- und Versorgungsarten sollte abgebaut werden, da die gesamte Vielfalt auch weiterhin gebraucht wird.

Empfehlungen zum Komplex **Öffentlichkeitsarbeit**

- Das Wohnen im Alter muss von seinem negativen Image befreit werden. Dazu kann die Propagierung eines Universal Design beitragen.
- Gute Beispiele müssen dokumentiert und zur Nachahmung empfohlen werden. Die Öffentlichkeitsarbeit muss intensiviert werden; Zielgruppe sind sowohl die Bürger als auch die Kommunen. Die Öffentlichkeitsarbeit muss die Architekten und Bauträger ebenfalls erreichen.
- Der Erkenntnisprozess bei den Bürgern, dass für ein möglichst langes selbstbestimmtes und selbstorganisiertes Wohnen im Alter meist der Einsatz eigener Mittel erforderlich ist, ist durch Öffentlichkeitsarbeit zu forcieren.
- Für die Öffentlichkeitsarbeit sollten vorhandene Strukturen aufgegriffen und ausgebaut werden. Das überregionale Netzwerk „Wohnen im Alter und bei Behinderung“ bietet sich als Forum für Informationsaustausch und Beratung an.

Empfehlungen zum Komplex der **rechtlichen Regelungen**

- Rechtliche Rahmenbedingungen sind so anzupassen, dass sie bezahlbaren Lösungen nicht entgegenstehen; auch Bürokratieabbau ist erforderlich:
- Die für den Bau und das Betreiben eines Heimes geltenden Verordnungen (z. B. Heimmindestbauverordnung, Heimpersonalverordnung, Pflegequalitätssicherungsgesetz, Pflegebuchführungsverordnung, Heimmitbestimmungsgesetz) haben wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Grundlage eines Betriebes, ohne Garant für eine höhere Qualität zu sein. Eine Anpassung der Bestimmungen mit dem Ziel des Bürokratieabbaus ist deshalb dringend erforderlich. Nur so können die Kosten für den Bau, die Ausstattung und die Betreibung der Einrichtungen gesenkt werden.
- Für die verschiedenen Arten des Betreuten Wohnens ist eine klare Abgrenzung vom Heimgesetz erforderlich. Die Belastungen, die durch Anwendung des Heimgesetzes entstehen, sind für die notwendige Weiterentwicklung dieser Wohnform kontrapro-

duktiv. Für das Betreute Wohnen ist eine Mindestnorm festzulegen, die außerhalb des Heimgesetzes liegen muss.

- Probleme, die beim altersgerechten Umbau des Wohnungsbestandes aus der buchstabengetreuen Anwendung der BbgBO entstehen, sind auszuräumen. Dazu ist es entweder erforderlich, die Richtlinien zu verändern oder aber die Spielräume für Ermessensentscheidungen zu Gunsten praktikabler und bezahlbarer Lösungen zu erweitern.
- Steuerliche Regelungen, die für ein Wohnungsbauunternehmen finanzielle Nachteile entstehen lassen, wenn es sich im Bereich der für das Vermietungsgeschäft immer wichtiger werdenden Dienstleistungen betätigt, sollten korrigiert werden.

Anhang

Teilnehmerliste

Block	Teilnehmer	Kontakt
Wissenschaft	Empirica Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier	berlin@empirica-institut.de Tel. (030) 884795-0
Wohnungswirtschaft	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. , Leiter der Landesgeschäftsstelle Potsdam, Dr. Wolfgang Schönfelder	wolfgang.schoenfelder@bbu.de Tel. (0331) 27183-0
	BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN e.V. , Bundes-Geschäftsführer, Alexander Rychter	alexander.rychter@bfw-bund.de Tel. (030) 32781-0
	Wohnungsbaugesellschaft Spreewald Lübbenau Geschäftsführer, Michael Jakobs	gf@wis-spreewald.de Tel. (03542) 8981-11
	Gebäude- und Wohnungswirtschaft GmbH Zehdenick Geschäftsführer, Hans-Joachim Erlecke	erlecke@gewo-zehdenick.de Tel. (03307) 46990
Städte	Gransee Fachbereichsleiter 1, Manfred Richter	fbeins@gransee.de Tel. (03306) 751-105
	Eisenhüttenstadt Behinderten- und Seniorenbeauftragte der Stadt Eisenhüttenstadt, Andrea Peisker.	andrea.peisker@eisenhuettenstadt.de Tel. (03364) 566380
	Calau Bürgermeister, Norwin Märkisch Geschäftsführerin der Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH, Marion Goyn	buergermeister@calau.de Tel. (03541) 891115 m.goyn@wbc-calau.de Tel. (03541) 8958-0
Wohlfahrtsverbände	Deutsches Rotes Kreuz Gransee Geschäftsführer, Gerd Bretschneider	DRK-gransee@t-online.de Tel. (03306) 7969-0
	Caritas-Altenhilfe Regionalleiter für Brandenburg, Holger Heyde, Bereichsleiterin für Qualitätsmanagement, Roscha Schmidt	h.heyde@caritas-altenhilfe.de Tel. (030) 85784-113 r.schmidt@caritas-altenhilfe.de Tel. (0151) 18246333
andere Einrichtungen	Lokale Aktionsgruppe Uckerregion Geschäftsführer Agro-Öko-Consult GmbH, Dr. Gerd Lehmann,	lag-uckerregion@web.de Tel. (03984) 833827 lehmann@aoec.de Tel. (030) 5478235; 0172 3851089
	feddersenarchitekten Eckhard Feddersen	mail@feddersen-architekten.de Tel. (030) 349908-0

Landesregierung Brandenburg		
Staats- kanzlei	Ref. 12, Christoph Bethge Ref. 25, Markus Lübke	christoph.bethge@stk.brandenburg.de Tel. (0331) 866-1030 markus.luebke@stk.brandenburg.de Tel. (0331) 866-1217
MLUV	RL 25, Uwe Briese	uwe.briese@mluv.brandenburg.de Tel. (0331) 866-7740
MASGF	Rlin 23, Eva Kunz Ref. 22, Ernst-Walter Finck	eva.kunz@masgf.brandenburg.de Tel. (0331) 866-5230 ernst-walter.finck@masgf.brandenburg.de Tel. (0331) 866-5222
MIR und nach- geordneter Bereich	AL 2, Jürgen Schweinberger RL 20, Peter Busch Ref. 20, Christian Kuenzer Ref. 20, Susann Kirst Ref. 21, Horst Bußmann Ref. 21, Kerstin Schulz Rlin 22, Ingrid Even-Pröpfer Ref. 22, Katja Nowak LBV, Abt. 4, Ines Graubner LBV, Abt. 4, Barbara Neumann	juergen.schweinberger@mir.brandenburg.de Tel. (0331) 866-8130 peter.busch@mir.brandenburg.de Tel. (0331) 866-8200 christian.kuenzer@mir.brandenburg.de Tel. (0331) 866-8121 susann.kirst@mir.brandenburg.de Tel. (0331) 866-8206 horst.bussmann@mir.brandenburg.de Tel. (0331) 866-8131 kerstin.schulz@mir.brandenburg.de Tel. (0331) 866-8191 ingrid.even-proepper@mir.brandenburg.de Tel. (0331) 866-8150 katja.nowak@mir.brandenburg.de Tel. (0331) 866-8202 ines.graubner@lbv-ff.brandenburg.de Tel. (0335) 560-2737 barbara.neumann@lbv-ff.brandenburg.de Tel. (0335) 560-2716