



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

WOHNEN IM ALTER – DIE AKTUELLE SITUATION IM LAND BRANDENBURG

16.12.2005 Fachinformation

Das Thema Wohnen im Alter ist angesichts der demografischen Entwicklung eines der wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Zukunftsthemen. Die Frage, wie die Landesregierung Brandenburg mit diesem Themenfeld umgeht, welche Dialoge mit den verschiedenen Anbietergruppen geführt werden und ob ein Förderprogramm für öffentliche und private Investitionen in altengerechten Wohnraum in Erwägung gezogen wird, war kürzlich Gegenstand einer Kleinen Anfrage der Landtagsabgeordneten Thomas Günther und Dr. Jens Klocksinn (beide SPD). Namens der Landesregierung antwortet der Minister für Infrastruktur und Raumordnung die Kleine Anfrage wie folgt: 1: Welche Bedeutung misst die Landesregierung dem Themenfeld Wohnen im Alter zu? Die Landesregierung hat sich mit diesem Thema nicht erst in Verbindung mit dem sich dramatisch abzeichnenden demografischen Wandel im Land Brandenburg befasst. Bereits mit Beginn der sozialen Wohnraumförderung Mitte des Jahres 1991 war die Förderung des Mietwohnungsneubaus und der Eigentumsbildung darauf ausgerichtet, den zukünftigen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum im Land Brandenburg zu decken. Diese politische Zielsetzung erfolgte vor dem Hintergrund, dass im Wohnungsbau der DDR in der Regel kein altersgerechter Wohnraum im Sinne der DIN 18025 geschaffen worden ist. Lediglich in Wohngebäuden mit mehr als 6 Wohngeschossen ist in den industriell gefertigten Wohngebäuden eine Aufzugsanlage zum barrierefreien Erreichen der Wohnebenen eingebaut worden. Derartigen Gebäudebestand gab es zur Wende 1989/1990 nur in wenigen Kommunen des Landes Brandenburg. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wurde den Investoren in Verbindung mit dem Zuwendungsbescheid auferlegt, mindestens 10 % der neugeschaffenen Wohnungen im Sinne der DIN 18025 barrierefrei zu erstellen. So konnten über diesen Weg bis zur Einstellung des Mietwohnungsneubaus im Jahre 2002 3.100 barrierefrei erreichbare Wohnungen geschaffen werden. Weitere 1.920 barrierefreie Wohnungen wurden freifinanziert errichtet, standen aber in direkter Verbindung mit dem geförderten Mietwohnungsneubau. Vor dem Hintergrund des sich ab 1997 abzeichnenden zunehmenden Wohnungsleerstandes in Mietwohngebäuden erfolgte im Land Brandenburg durch die Landesregierung ab 1999 die Umsteuerung der sozialen Wohnraumförderung hin zur umfassenden Aufwertung und nachhaltigen Entwicklung der Mietwohnungsbestände. Um in diesem Zusammenhang auch der Notwendigkeit der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum im Mietwohnungsbestand gerecht zu werden, hat die Landesregierung 1999 mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) eine gemeinsame Arbeitsgruppe eingerichtet, die sich insbesondere mit diesem Thema befasste. Mitglieder dieser Arbeitsgruppe waren auch ausgewählte kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften des Landes Brandenburg. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe wurde das Programm zur Wohnraumförderung im Bestand entsprechend qualifiziert und bis heute konnten über diesen Weg weitere rund 4.000 Wohnungen im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung altersgerecht hergerichtet werden. Von 1994 bis 1999 sind im Rahmen eines Sonderprogramms zum betreuten alten- und behinderten-gerechten Wohnen mehrere Bauvorhaben mit insgesamt 1.896 barrierefreien Wohnungen entsprechend der DIN 18025 durch das Land gefördert worden. Bei diesen Vorhaben handelt es sich in der Regel um Maßnahmen, die einen bereits vorhandenen Standort ergänzten. Auch im Bereich der Wohneigentumsförderung spielten von Anfang an die Anforderungen und Bedürfnisse älterer Menschen im Familienverband eine nicht unwesentliche Rolle. Seit 1991 konnten insgesamt 941 Einliegerwohnungen als so genannte zweite, der Hauptwohnung untergeordnete Wohnung für Haushaltsangehörige im Sinne des

generationsübergreifenden Wohnens gefördert werden. Darüber hinaus wurden in den Programmjahren 2003 und 2004 insgesamt 47 Eigenheime gefördert, die den Anforderungen der DIN 18025 an alten- und/oder behindertengerechten Wohnungen entsprachen. Für diese Belange wurden zusätzliche Darlehen des Landes ausgereicht. Damit sind insgesamt rd. 11.000 barrierefreie Wohnungen in Verbindung mit der Förderung entstanden. Der alten- und ggf. behindertengerechte Umbau von Mietwohnungen wird zurzeit im Rahmen der Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen unterstützt, also dass dadurch vor allem der Wunsch der Menschen nach Verbleib in ihrer Wohnung, in ihrem Quartier und ihrer Stadt Rechnung getragen werden kann. Im Verhältnis zur Nachfrage und zum künftigen Bedarf können jedoch mit den bestehenden Fördermöglichkeiten nur noch wenige Projekte umgesetzt werden. Laut Beschluss des Kabinetts vom Februar 2005 wird die soziale Wohnraumförderung aus dem Landeswohnungsbauvermögen mit Beendigung des Haushaltsjahres 2006 eingestellt. Vor diesem Hintergrund hat das MIR auch in Ansehung der demografischen Entwicklung ein Gutachten "Soziale Wohnraumförderung in Brandenburg - erreichte Ergebnisse und Handlungsempfehlungen für die Zukunft" beauftragt, dessen Ergebnisse zum Jahresende 2005 vorliegen werden. Zentrale Fragestellung dieses Gutachtens wird neben dem Aspekt der Evaluation auch die Ermittlung künftiger qualitativer Wohnungsnachfrage (z. B. für Mehrgenerationswohnformen und altersgerechtes Wohnen) mit Handlungsempfehlungen zu Fördernotwendigkeiten ab 2007 sein.

2: Wie wird sich die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen in Brandenburg entwickeln? Das in der Antwort zu Frage 1 genannte Gutachten zur sozialen Wohnraumförderung in Brandenburg wird sich auch mit der Nachfrageentwicklung (qualitativ und quantitativ) auseinandersetzen. Eine erste Zwischenpräsentation zeigt bereits Tendenzen, die sich in den Demografieberichten der Landesregierung und auch in dem von der Bertelsmann Stiftung vorgelegten Positionspapier wiederfinden. Daraus ist erkennbar, dass die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen sowohl im Mietwohnbereich als auch im Wohneigentum allein aufgrund der bekannten demografischen Entwicklung quantitativ zunehmen wird. Neben dem allgemeinen Rückgang der Bevölkerung im Land Brandenburg insgesamt wird insbesondere der Anteil älterer Menschen an der Landesbevölkerung deutlich steigen. So betrug der Anteil der über 65-jährigen Brandenburger 1990 noch 12 %, heute liegt er bereits bei 17 % und wird bis 2020 auf 25 % ansteigen. Die Nachfrage wird sich teils räumlich uneinheitlich entwickeln und stark von ergänzenden qualitativen Aspekten beeinflusst werden. Hinzu tritt die Heterogenität der Gruppe mit sehr verschiedenartigen Anforderungen an Wohn- und Lebensformen. Als gesicherte Annahme gilt in diesem Zusammenhang, dass der überwiegende Teil der alten Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt im angestammten Quartier wohnen möchte. Qualitative Aspekte der Nachfrage ergeben sich auch daraus, dass in Verbindung mit der Analyse zur demografischen Entwicklung zu erkennen ist, dass sich insbesondere auch die Zahl der über 80-jährigen Bevölkerung im Land Brandenburg bis 2020 von 80.000 auf 183.000 also auf das 2,3-fache erhöhen wird und damit davon ausgegangen werden kann, dass sich die Zahl der Hilfs- und Pflegebedürftigen überproportional entwickeln wird. In diesem Zusammenhang muss die Überforderung der sozialen Sicherungssysteme, des Pflegemarktes und der Zahlungsfähigkeit der betroffenen Personen vermieden werden.

3: Welche Modellvorhaben des Landes gibt es für das Wohnen im Alter? In den vergangenen 15 Jahren hat das MIR im Zusammenhang mit der Fortschreibung der Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung in Verbindung mit der Anpassung an die aktuellen Erfordernisse der Entwicklung der Mietwohnungsbestände die vorgesehenen Änderungen über die Durchführung von Modellvorhaben auf ihre Realisierungsmöglichkeit getestet. Darin eingeschlossen waren auch Modellvorhaben zur Sicherung des Bedarfs an altersgerechten Wohnraum im Mietwohnungsbestand. Hier galt es, in den Wohnquartieren, insbesondere in industrieller Bauweise, die auch zukünftig für die Wohnraumversorgung benötigt werden, für die älteren Bewohner altersgerechten Wohnraum zu schaffen, um ihnen so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Wohnen zu gewährleisten. Bei diesen Modellvorhaben ging es insbesondere um die Veränderung der Wohnungsgrundrisse an altersgerechte Erfordernisse und den Einbau bzw. Anbau von Aufzugsanlagen zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen. Die eigens dafür vom MIR gemeinsam mit dem BBU gegründete Arbeitsgruppe "Nachträgliche Ausrüstung mit Aufzugsanlagen" begleitete diese Modellvorhaben in fünf Städten. Daran beteiligt waren die Wohnungsunternehmen in den Städten Eberswalde, Frankfurt (Oder), Erkner, Finsterwalde und Lübbenau. Die Umsetzung dieser Modellvorhaben erfolgte ab dem Jahre 2000 bis zum Ende 2002. Hervorzuheben wären in diesem Zusammenhang zwei Modellprojekte. Das erste befindet sich in Finsterwalde und wurde durch die Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde umgesetzt. Hier galt es drei bestehende Würfelhäuser altersgerecht umzubauen, einschließlich der Nachrüstung mit Aufzugsanlagen, sodass die Wohnungen

barrierefrei zu erreichen sind. Durch diese Maßnahme konnte im Jahre 2002 auch einem Mieter des Hauses ermöglicht werden, als Rollstuhlfahrer in seinem angestammten Kiez zu verbleiben. Ein zweites Vorhaben war der Umbau der Mietwohngebäude im Zentrum von Lübbenau-Neustadt durch die kommunale Wohnungsgesellschaft. Hier wurde der altersgerechte Umbau von Plattenbauten mit bis zu fünf Geschossen einschließlich des Hochhauses am Roten Platz verbunden mit einer Dienstleistungseinrichtung unter dem Namen "Spreewiesel", die nicht nur den älteren Bewohnern des Viertels verschiedene Dienstleistungen wie Einkaufs- oder Wäscheservice, Angebote rund ums Wohnen, für die Freizeit usw. bis hin zum Ticketservice anbieten. Ein drittes Modellvorhaben, was parallel zu dieser Arbeitsgruppe realisiert worden war, ist die Nachnutzung von nicht mehr benötigten Gesellschaftsbauten. So wurde von der AWO Eberswalde im Stadtteil Finow-Ost eine Kita zu altersgerechten und behindertengerechten Wohnen umgerüstet und die spezifischen Bedarfe in diesem Quartier konnten damit abgedeckt werden. Auch in der Wohneigentumsbildung wurden Modellvorhaben in Verbindung mit der Neuorientierung der Eigentumsförderung auf die Innenstadt in Verbindung mit dem alters- und behindertengerechten Wohnen ab dem Jahr 2000 realisiert. Als Beispiel soll hier das Modellvorhaben in Beeskow (Klosterstraße 4) genannt werden. Bei dem im Sanierungsgebiet der Stadt liegenden Wohngebäude wird durch die Investoren eine Wohnung selbst genutzt, eine Wohnung veräußert und drei Wohnungen vermietet. Gefördert wurde dieses Vorhaben über die Anschubfinanzierung der Eigentumsförderung. Umgesetzt wurde in diesem Zusammenhang auch ein Projekt zum generationsübergreifenden Wohnen. Mit diesen Modellvorhaben hat das Land gemeinsam mit dem BBU der Brandenburgischen Wohnungswirtschaft aufgezeigt, wie man im Wohnungsbestand Wohnraum für die ältere Generation schaffen kann. 4: Welche für die Übertragung auf Brandenburg geeigneten Beispiele aus anderen Bundesländern sind bekannt? Über verschiedene gutachterliche Untersuchungen des Bundes zum Wohnungsbau in den neuen Bundesländern wurde mit der Veröffentlichung der Endberichte aufgezeigt, welche Möglichkeiten es u. a. gibt zur Anpassung des Wohnungsbestandes, insbesondere des in industrieller Bauweise errichteten Wohnungsbestandes, an die aktuellen Erfordernisse des Wohnungsmarktes. Dabei zeigte sich ein besonderes Interesse für die Vorhaben der Stadt Eggesin in Mecklenburg-Vorpommern, wo es um die Grundrissänderungen bzw. -erweiterungen in Plattenbauten sowie die Nachrüstung von Aufzugsanlagen in den Bundesländern Thüringen (Gera-Lousanne, Leinefelde) und Sachsen-Anhalt (Magdeburg und Wittenberg) ging. Die dort gewonnenen Erkenntnisse waren Anstoß für die Aufnahme solcher baulichen Maßnahmen in die Landesförderung für Brandenburg. 5: Steht die Landesregierung im Dialog mit den Kommunen bzw. den Spitzenverbänden im Land? Ja, über jährlich gemeinsam mit dem MASGF organisierte Workshops und im Rahmen des Arbeitskreises "Wohnberatung/Wohnraumanpassung im Land Brandenburg". 6 und 7: Steht die Landesregierung im Dialog mit den kommunalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sowie mit privaten Wohnungsgesellschaften als Anbieter von nachfragegerechtem Wohnraum? Hier wird auf die Antwort zu Frage 5 verwiesen. 8: Hält die Landesregierung es für erforderlich, ein Förderprogramm für öffentliche und private Investitionen in altengerechten Wohnraum aufzulegen? Die Landesregierung hält es für erforderlich, die demografische Entwicklung zukünftig verstärkt im Rahmen der Wohnraumförderprogramme zu berücksichtigen. Die konkrete qualitative und quantitative Ausgestaltung sollte den Ergebnissen der zu v. g. Gutachten entsprechend vorgenommen werden.