

**Kommissionsdrucksache**

(21.08.2013)

Inhalt

**Grundlagenexpertise „Wohnen im Alter in Mecklenburg-Vorpommern“  
Teil A: Auswirkungen der demografischen, siedlungs- und  
infrastrukturellen Veränderungen**

**Vorabzug Endbericht**

Hochschule Neubrandenburg

## **Wohnen im Alter in Mecklenburg-Vorpommern**

### **Teil A: Auswirkungen der demografischen, siedlungs- und infrastrukturellen Veränderungen**

**Endbericht**

**VORABZUG**

**Stand 19.08.2013**



**Auftraggeber**

Das Land Mecklenburg-Vorpommern  
vertreten die Enquete-Kommission  
„Älter werden in Mecklenburg-Vorpommern“,  
Schloss Schwerin  
19053 Schwerin

**Auftragnehmer**

Hochschule Neubrandenburg  
vertreten durch den Rektor  
Brodaer Straße 2  
17033 Neubrandenburg  
[www.hs-nb.de](http://www.hs-nb.de)

Bearbeitung  
Prof. Dr. Peter Dehne  
Dipl.-Ing. Heidrun Hiller

Planungsgruppe Stadt+Dorf  
Lützowstraße 102-104  
10785 Berlin  
[www.pgruppe.de](http://www.pgruppe.de)

Bearbeitung  
Dipl.-Ing. Ralf Hollang, M.Sc. Real Estate Management

August 2013



# Inhalt

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>7</b>
<b>Teil A: Auswirkungen der demografischen, siedlungs- und infrastrukturellen Veränderungen</b> .....	<b>11</b>
<b>1 Aufgabenstellung und Zielsetzung</b> .....	<b>11</b>
<b>2 Datenlage und Datenlücken</b> .....	<b>12</b>
<b>3 Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Raumstruktur und Wohnsituation im Alter in Mecklenburg-Vorpommern</b> .....	<b>13</b>
3.1 Strukturelle Veränderung in der Altersstruktur Mecklenburg-Vorpommerns.....	14
3.2 Auswirkungen des Demografischen Wandels auf den Raum .....	16
<b>4 Begriffsdefinitionen und Wohnformen</b> .....	<b>18</b>
4.1 Quartiersansatz – altersgerechte Wohnstandorte .....	19
4.2 Vielfalt der altersgerechten Wohnformen.....	20
4.2.1 Eigenständiges Wohnen in der eigenen Häuslichkeit .....	21
4.2.2 Wohnen mit Service/-mit Pflege in der eigenen Wohnung .....	22
4.2.3 Ambulant betreute Wohngemeinschaften/Wohnanlagen mit Service/-mit Pflege .....	23
4.2.4 Stationäre Pflegeeinrichtungen/Heime .....	24
<b>5 Wohnungsversorgung und Wohnsituation im Alter</b> .....	<b>25</b>
5.1 Derzeitige Wohnungsversorgung in Mecklenburg-Vorpommern .....	25
5.1.1 Art der Wohnungsnutzung .....	26
5.1.2 Wohnungsgröße .....	27
5.1.3 Gebäude- und Wohnungsalter .....	29
5.1.4 Gebäudetypologie .....	31
5.1.5 Eigentumsform .....	32
5.1.6 Wohnungsausstattung .....	33
5.2 Wohnsituation älterer Menschen, Auswertung bundesweiter Studien .....	34
5.3 Wohnumfeld und Versorgungsangebote .....	37
5.4 Besondere Wohn- und Betreuungsformen in Mecklenburg-Vorpommern .....	38
5.5 Zwischenfazit .....	39
<b>6 Bedarf an altersgerechten Wohnungsangeboten</b> .....	<b>40</b>
6.1 Entwicklung der Zahl der älteren Privathaushalte .....	40
6.2 Wohnpräferenzen und Umzugsbereitschaft.....	43
6.3 Anpassungsbedarf von Gebäuden und Wohnungen .....	46
6.3.1 Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung und im Umfeld .....	48
6.3.2 Anpassungsmaßnahmen Versorgung und Infrastruktur .....	50
6.4 Kosten für Anpassungsmaßnahmen, Investitionskosten .....	52
6.5 Zwischenfazit .....	53
<b>7 Wohnraumanpassungsberatung und Informationen zum Wohnen im Alter</b> .....	<b>54</b>
7.1 Wohnberatung, Wohnraumanpassungsberatung in Mecklenburg-Vorpommern .....	55

7.2	Wohnraumanpassungsberatung - Beispiele aus anderen Bundesländern .....	57
7.3	Zwischenfazit .....	60
<b>8</b>	<b>Modellhafte Ansätze und innovative Wohnformen .....</b>	<b>61</b>
8.1	Ambulantisierung und Gemeinwesenorientierung der Unterstützungsnetzwerke - Wohnen im Quartierskontext .....	61
8.2	Projekte und Ansätze zum Wohnen im Alter bundesweit .....	62
8.3	Projekte und Ansätze zum Wohnen im Alter aus Mecklenburg Vorpommern .....	64
<b>9</b>	<b>Wohnungsversorgung und Wohnsituation im Alter in den Regionen .....</b>	<b>70</b>
9.1	Lebensqualität im Alter in Westmecklenburg .....	70
9.2	Lupenregion Mecklenburgische Seenplatte .....	72
9.2.1	Ausgangs- und Datenlage .....	73
9.2.2	Telefonbefragung größerer Wohnungsunternehmen in der Region .....	74
9.2.3	Workshops in der Lupenregion Mecklenburgische Seenplatte- Ergebnisse .....	76
<b>10</b>	<b>Handlungsschwerpunkte und Strategieempfehlungen .....</b>	<b>82</b>
<b>11</b>	<b>Förder- und Finanzierungsinstrumente auf Bundes- und Landesebene .....</b>	<b>86</b>
11.1	Förderungen von altersgerechten Anpassungsmaßnahmen .....	86
11.2	Integrative und raumbezogene Förderprogramme .....	89
11.3	Modelle, Forschungsvorhaben und Programme des Bundes .....	91
<b>12</b>	<b>Abschließende Politikempfehlungen .....</b>	<b>95</b>
<b>13</b>	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>97</b>
13.1	Literatur- und Quellenverzeichnis .....	97
13.2	Kartenverzeichnis .....	99
13.3	Tabellenverzeichnis .....	100
13.4	Abbildungsverzeichnis .....	100
<b>14</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>101</b>

## Zusammenfassung

Seit 1990 ist die Bevölkerung Mecklenburg-Vorpommerns weniger und älter geworden. Dies führt einerseits dazu, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensbedingungen in den Städten und Gemeinden an die veränderten Bedürfnisse älterer Menschen angepasst werden müssen. Andererseits hat der demografische Wandel Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur im Land. Die stark betroffenen ländlichen Regionen geraten zunehmend in eine Abwärtsspirale von sich gegenseitig verstärkender Wirtschaftsschwäche, Schwächung der Infrastrukturen und weiteren Abwanderungen. Dadurch sinkt insbesondere auch die Lebensqualität für die älteren Menschen in den kleinen ländlichen Orten ohne Infrastrukturen und ohne gute Verkehrsanbindung und es steigt der Druck, in Orte mit besseren Lebensbedingungen für das Wohnen im Alter zu ziehen. Dies kann zu weiteren Konzentrationsprozessen und kleinräumigen Veränderungen der Raumstruktur in Mecklenburg-Vorpommern führen.

### Wohnsituation und Wohnungsversorgung älterer Menschen

Die Wohnsituation und Wohnungsversorgung älterer Menschen lässt sich wie folgt zusammenfassen: Sie wohnen häufig schon lange in ihrer eigenen (Miet-) Wohnung/im eigenen Haus, in alter, oft nicht altersgerechter Bausubstanz. Die durchschnittlichen pro-Kopf Wohnflächen älterer Menschen sind in privatem Eigentum häufig wesentlich höher als in von Älteren bewohnten Mietwohnungen und werden mit steigendem Alter zunehmend als Belastung empfunden. Die räumliche Lage älterer Haushalte ist oft dezentral und damit ungünstig zu Versorgungsangeboten gelegen. Eigentümerhaushalte sind diesbezüglich meist stärker betroffen als Mieterhaushalte.

Bundesweit leben 93% der über 65-jährigen und noch rund zwei Drittel der über 90-jährigen im normalen Wohnungsbestand, auch wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Diese individuelle Wohnform entspricht dem Wunsch der meisten älteren Menschen, möglichst lange selbstständig in ihrem vertrauten Umfeld zu leben. Jedoch werden neue, kooperative Wohnformen durch die veränderten Familienstrukturen und neue Lebensstile der heutigen „jungen Alten“ voraussichtlich einen quantitativen Bedeutungszuwachs erfahren. Meistgenannte Beweggründe älterer Menschen für einen Umzug sind wegbrechende/fehlende Versorgungsstrukturen und schlechte/fehlende Mobilitätsangebote. Wenn ein Umzugswunsch besteht, dann gerne in eine altersgerechte Wohnung, in ein altersgerechtes Wohnumfeld mit guter Anbindung notwendiger Versorgungsstrukturen. Frühzeitige Beratung und organisatorische Unterstützung scheinen beim Umzugswunsch häufig erforderlich und aus Sicht der Siedlungsentwicklung richtig.

### Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten

Es ist ein großer Bedarf an Wohnungsanpassung und Anpassung des Wohnumfeldes zu vermuten. Konkrete Zahlen und Datengrundlagen liegen auf Landesebene nicht flächendeckend vor. Wohnungsanpassung sollte immer im Zusammenhang mit dem Wohnumfeld, der nähräumlichen Versorgung und Mobilitätsanbindung und dem sozialen Zusammenhalt im Quartier betrachtet werden (Lebensqualität).

Bauliche Wohnraumanpassungsbedarfe sind sowohl in Mietwohnungen als auch im selbstgenutzten Wohneigentum vorhanden. Der Schwerpunkt sollte in der Anpassung des Wohnungsbestandes, ergänzt durch wohnwertsteigernden Neubau (Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohngebäude) liegen.

Ziel ist die Stärkung funktionierender, nachhaltig gesicherter Bestandsstrukturen im ländlichen Raum und in den Städten. Die Planung und Umsetzung baulicher Anpassungsmaßnahmen sollte

immer im Zusammenspiel mit der Qualifizierung des Sozialraumes im Sinne des Quartiersansatzes gedacht werden. Die Chancen und Synergien aktiver Nachbarschaften und einer gewissen Rekonzentration der Wohnfunktion sind bundesweit durch zahlreiche altersgerechte und generationenoffene Wohnprojekte immer wieder bestätigt worden.

Aufgrund unterschiedlicher Ausgangslagen und Rahmenbedingungen in den Städten, Regionen und in den Gemeinden sind kleinräumig differenzierte Lösungen im Rahmen einer kooperativen, integrierten Regionalstrategie zu entwickeln.

Der altersgerechte Wohnungsbau/Wohnungsumbau ist als integrierte Aufgabe aller beteiligten Akteure zu betrachten: die Gestaltung eines barrierefreien/-reduzierten Wohnumfeldes und die Verfügbarkeit wohnortnaher Infrastruktur, Hilfs- und Pflegeangebote sind ebenso wie die Qualifizierung des Sozialraumes Kriterien nachhaltiger, altersgerechter Standortentwicklung.

#### Wohnraumanpassungsberatung, Beratung zu Wohnen im Alter

Die individuelle Beratung wird häufig erst in einer akuten Belastungssituation in Anspruch genommen und kann dann nicht präventiv sondern nur reaktiv wirksam werden. Ein Ausbau der Pflegestützpunkte als „interdisziplinäre Kondensationskerne“ der Beratungsinfrastruktur auch zu den Themen Wohnen im Alter und Wohnungsanpassung in Mecklenburg-Vorpommern und eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit sowie eine zielgerichtete Ausweitung der Zielgruppen auf Wohnungsunternehmen, kommunale Verwaltungen und Wirtschaft werden empfohlen. Angesichts des aktuell hohen Beratungsbedarfes bei sämtlichen Themeninvolvierten und der breiten Palette an verschiedensten Beratungsangeboten am Markt, erscheint die Einrichtung einer zentralen Fachstelle für die Belange der Beratung zum Thema „Wohnen im Alter“ in Mecklenburg-Vorpommern in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales MV empfehlenswert.

Pflege wird zukünftig nicht mehr nur im familiären Kontext und durch professionelle Hilfen geleistet werden können. Die Qualifizierung des Ehrenamtes/ bürgerschaftlichen Engagements hinsichtlich des Aufbaus „neuer“, solidarischer Formen des Ehrenamtes (bspw. Quartiersansatz, Seniorengenossenschaften und Zeitbanken) und die Unterstützung von Verwaltungen, Unternehmen und Initiativen bei der Entwicklung unterstützender Strukturen für das Wohnen im Alter sollten daher verbindlich in das Portfolio der Pflegestützpunkte aufgenommen werden.

#### Handlungsschwerpunkte und Strategien

Eine Politik für ein selbstständiges Wohnen im Alter in vertrauter Umgebung muss aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen **räumlich und örtlich differenziert** ansetzen und im Sinne eines Kontinuums auf Größe und Zentralität der Orte abgestimmte Strategieschwerpunkte oder Leitmotive setzen. Zu unterscheiden sind:

1. **Kleine Orte/ Dörfer ohne Versorgung in zumutbarer Entfernung:** Hier müssen **sozialer Zusammenhalt, Selbstverantwortung und –organisation und gegenseitige Unterstützung** im Sinne eines „aktiven Dorfes“ angeregt, gefördert (nicht immer nur im Sinne von finanzieller Förderung) und begleitet werden. Zentrale Teilaufgaben zur Sicherung der Lebensqualität im Alter sind in diesen aktiven Dörfern die Organisation von sozialen Kontakten und die Sicherung der Mobilität bzw. Fahrten zu den Versorgungszentren und zur Gesundheitsversorgung über Nachbarschaftshilfen und flexible, selbstorganisierte Mobilitätsangebote. Dort, wo diese Selbstorganisation nicht gelingt, sollten Umzüge älterer Menschen in die Zentren mit Beratung und Anreizen gezielt gefördert und unterstützt werden (nicht unbedingt finanzielle Förderung).

2. **Kleinstädte und Orte mit einem Minimum an Versorgung (Nahversorgung, Arzt):** In den ländlichen Kleinstädten sollten die Handlungsschwerpunkte auf die **Sicherung der Versorgungsangebote, die Gestaltung einer barrierearmen Stadt und einer Mischung ehrenamtlicher und professioneller Hilfs- und Pflegeangebote** liegen. Die Kleinstadt bietet aufgrund ihrer räumlichen und sozialen Übersichtlichkeit gute Voraussetzungen, sich insgesamt als Wohn- und Lebensquartier für das Wohnen im Alter zu entwickeln. Entsprechend könnte hier das Strategiemotto „Die Kleinstadt als Quartier“ lauten.
3. **Ober- und Mittelzentren:** In den größeren Städten sind durchweg professionelle Angebote der Versorgung, Pflege und Unterstützung vorhanden, jedoch nicht immer ausreichend räumlich konzentriert bzw. erreichbar. Zudem wird der Mietwohnungsmarkt in den Ober- und Mittelzentren bestimmt von wenigen kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften. Sie geraten damit in eine besondere Verantwortung, ihre Wohnungsangebote und –quartiere auf die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen auszurichten und werden damit zum zentralen Akteur für das Wohnen im Alter, neben den Kommunen. Die Wohnungsunternehmen sind bei ausreichenden Beständen und guter betriebswirtschaftlicher Grundlage in der Lage, Anpassungsmaßnahmen, Beratung und Quartiersmanagement aus eigener Kraft quer zu finanzieren. In den größeren Städten verlagern sich somit die Maßnahmen zu professionellen Angeboten und in den Verantwortungsbereich der kommunalen Wohnungsanbieter.

#### Politikempfehlungen

Zusammenfassend wird empfohlen Monitoring, Öffentlichkeitsarbeit, Bewusstseinsbildung und Förderung zum hier behandelten Themenfeld „Wohnen im Alter“ in einem ressortübergreifenden Aktionsprogramm „Altersgerechte Wohnstandorte“ zu bündeln sowie auf ein bundesgestütztes Programm „Umbau von Regionen“ hinzuwirken.

**Ziel des Aktionsprogramms „Altersgerechte Wohnstandorte“ ist der „Erhalt des selbständigen Wohnens in vertrauter Umgebung“.** Es sollte ausgerichtet sein auf den skizzierten ganzheitlichen und örtlich differenzierten Strategieansatz mit den Elementen Beratung, Wohnungsanpassung, bedarfsgerechter Wohnungsneubau, bedarfsgerechte Hilfe- und Pflegeangebote, barrierearmes/-freies Wohnumfeld, wohnungsnaher Versorgung und gesellschaftlicher Zusammenhalt und gegenseitige Alltagshilfen.

Im und über das Aktionsprogramm sollten die Aktivitäten zum Thema „Wohnen im Alter“ aller relevanten Ressorts gebündelt und sowohl eine vertikale als auch eine horizontale, Ebenen übergreifende Kommunikation und Koordination gesichert werden. Hierfür sind entsprechende Abstimmungs- und Kommunikationsstrukturen zu schaffen.

Elemente des Aktionsprogramms „Altersgerechte Wohnstandorte“ sollten sein:

1. **Monitoring:** Orientiert an den Erfahrungen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost“ sowie des Aktionsprogramms „Regionale Daseinsvorsorge“ sollten Datenerfassung, Raubeobachtung und Monitoring der Wohn- und Lebenssituation im Alter abgestimmt und inhaltlich abgestuft auf allen räumlichen Ebenen erfolgen.
2. **Kommunikationsstrategie und Öffentlichkeitsoffensive:** Die wichtigsten Akteure wie Regionen, Kommunen, Wohnungsunternehmen, Verbände sollten über eine zielgruppenorientierte Kommunikations- und Öffentlichkeitsstrategie für das Thema Wohnen im Alter und mögliche Maßnahmen informiert und sensibilisiert werden.

3. **Wohnraumanpassungsberatung:** Wie in Kapitel 7.1 skizziert, sollten die Pflegestützpunkte in Trägerschaft der Landkreise weiter ausgebaut werden und offensiver Wohnungseigentümer und Mieter in Bezug auf Wohnungsanpassung und Wohnen im Alter beraten (ggf. unter einem extra Label). Über einen organisierten Erfahrungsaustausch und die Vermittlung guter Beispiele aus anderen Bundesländern sollten die Beratungsstellen weiter qualifiziert und gestärkt werden.
4. **Wohnungsanpassungsförderung:** Die Wohnraumförderung/Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern – Wohnen im Alter sollte finanziell ausgeweitet und neu justiert werden. (s. Empfehlungen in Kapitel 10 Ausweitung auf eigengenutzten Wohnraum, Koppelung mit Quartiersförderung) Über die Wohnraumförderung in Verbindung mit der KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ können wirksam Verbesserungen für die Wohnsituation im Alter in der Fläche erreicht werden.
5. **Altersgerechte Wohnstandorte über Städtebauförderung und ELER:** die beiden zentralen integrativen Förderprogramme sollten stärker auf die besonderen Herausforderungen für das Wohnen im Alter in den Städten und Gemeinden ausgerichtet werden. Während die Städtebauförderung, insbesondere die Programme „Soziale Stadt“, „Kleinere Städte und Gemeinden“ und perspektivisch ggf. auch „Stadtumbau Ost“ für die Umsetzung der Strategiemotive „Kleinstadt als Quartier“ und „Die Wohnungsunternehmen als zentrale Akteure“ genutzt werden sollten, kann das ELER-Programm für das Strategiemotiv „Das aktive Dorf“ genutzt werden. Dafür bedarf es keiner grundsätzlichen Änderung der Förderrichtlinien. Sowohl in den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes als auch in den zukünftigen Richtlinien für die neue ELER-Förderung sollten vielmehr Maßnahmen zur Entwicklung altersgerechter Wohnstandorte explizit hervorgehoben werden (Wohnungsanpassungsmaßnahmen, Anpassung des Wohnumfeldes, Gemeinbedarfseinrichtungen, Quartiers- bzw. Dorfmanagement). Darüber hinaus wird empfohlen, das Städtebauförderungsprogramm stärker für das Thema „Wohnen im Alter“ zu nutzen und dies offensiv von den Anwenderstädten einzufordern.
6. **Ressortübergreifendes Landes-Modellvorhaben:** Das Landes-Modellvorhaben „Altersgerechte Wohnstandorte“ sollte ausgerichtet sein auf die drei Strategiemotive „Das aktive Dorf“, „Die Kleinstadt als Quartier“ und „Die Wohnungsunternehmen als zentrale Akteure“. Ziel ist es, übertragbare Lösungen vor Ort zu entwickeln, über eine Forschungsbegleitung und einen strukturierten Erfahrungsaustausch zu qualifizieren und mit Transferveranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit zu vervielfältigen. Während die Wohnungsanpassungsförderung die notwendigen Mengeneffekte erzielt, bieten die Modellvorhaben den örtlichen Akteuren Raum und Möglichkeiten, innovative Ansätze beispielhaft zu entwickeln und zu erproben.

Schließlich wird dem Auftraggeber empfohlen, bei der aktuellen Diskussion um die Umstrukturierung und Koordinierung der Förderlandschaft angesichts der Folgen des demografischen Wandels (Nationaler Koordinierungsrahmen im Rahmen der Demografiestrategie der Bundesregierung) auf ein bundesgestütztes Förderprogramm „Umbau von Regionen“ hinzuwirken, das auf die Regionen ausgerichtet ist, die vom demografischen Wandel besonders betroffen sind. Ggf. ist hierfür eine Neuausrichtung der Gemeinschaftsaufgaben „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)“ und „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK)“ erforderlich.

## **Teil A: Auswirkungen der demografischen, siedlungs- und infrastrukturellen Veränderungen**

### **1 Aufgabenstellung und Zielsetzung**

Der Landtag Mecklenburg-Vorpommern hat am 1. Februar 2012 eine Enquete-Kommission „Älter werden in Mecklenburg-Vorpommern“ eingesetzt (Drucksache 6/251). Die Enquete-Kommission soll Maßnahmen empfehlen, mit denen die Teilhabe - und Versorgungsansprüche der älter werdenden Bevölkerung auch in Zukunft, angesichts der sich abzeichnenden Auswirkungen des demografischen Wandels, umgesetzt werden können. Dabei geht es vor allem um soziale Sicherung im Alter, Alter und Gesundheit, altersgerechtes Wohnen, Sicherung der Pflegeversorgung sowie um die Gewährleistung der Mobilität im Alter. Als Grundlage für die Arbeit lässt die Enquete-Kommission Expertisen zu einzelnen Themenfeldern erstellen.

So hat das Department AGIS „Altern des Individuums und der Gesellschaft“ der Universität Rostock eine Expertise erstellt, in der die Lebenssituation Älterer in Mecklenburg-Vorpommern beschrieben wird. Die vorliegende zweite Grundlagenexpertise beschäftigt sich mit der Wohnsituation im Alter in Mecklenburg-Vorpommern. Ziel ist es,

- anhand vorhandener Datenbestände, Berichte und Gutachten die Wohnsituation Älterer in M-V und in ausgesuchten Teilregionen zu analysieren,
- Daten- und Erkenntnisdefizite zu benennen,
- Strategien, innovative Modelle, Fördermöglichkeiten und künftige Handlungserfordernisse zu analysieren und
- daraus Politikempfehlungen abzuleiten.

Betrachtet werden die „jüngeren Alten“ (50 bis 65 Jahre), die „Älteren“ (65 bis 80 Jahre) sowie die Hochbetagten (80+). Prognosezeitraum ist 2030.

Im Vorfeld ist mit Vertretern der Enquete-Kommission abgesprochen worden, dass es sinnvoll ist, die Expertise in zwei, sich ergänzende Teile zu unterteilen.

Schwerpunkt des vorliegenden Teils A der Grundlagenexpertise ist es, die Auswirkungen der demografischen, siedlungs- und infrastrukturellen Veränderungen im ländlichen Raum auf die Wohnsituation der Senioren abzuschätzen und daraus Handlungsempfehlungen für die Politik abzuleiten.

Grundlage für die Expertise ist ein umfangreicher Fragen- und Aufgabenkatalog der Enquete-Kommission zum Thema „Wohnen im Alter in Mecklenburg-Vorpommern“. Im Rahmen der Expertise Teil A werden folgende Themenkomplexe behandelt, soweit Daten und Informationen zu Mecklenburg- Vorpommern und seinen Teilregionen vorliegen bzw. zugänglich sind:

1. Analyse der Wohnsituation älterer Menschen in Mecklenburg-Vorpommern anhand vorhandener Datenbestände
2. Bedarfsermittlung im Bereich Wohnen im Alter anhand vorhandener Datenbestände
3. Vertiefung in einer ausgesuchten Teilregion

4. Benennung von Daten- und Erkenntnisdefiziten
5. Analyse von Strategien, innovativen Modellen, Fördermöglichkeiten und künftiger Handlungserfordernisse
6. Ableitung von Politikempfehlungen

Die Bearbeitung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage vorhandener und verfügbarer Daten, Berichte, Gutachten und Planungsunterlagen für Mecklenburg-Vorpommern. Eigene Primärerhebungen oder Prognosen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Die bundesdeutsche Fachdiskussion, Daten- und Informationslage zum Themenfeld „Wohnen im Alter“ ist dort, wo erforderlich, in die Expertise eingearbeitet worden. Ergänzungen erfolgen im Teil B der Expertise.

## 2 Datenlage und Datenlücken

Das Themenfeld Wohnen im Alter berührt viele verschiedene Aspekte und Handlungsfelder, die auch statistisch in unterschiedlichen Datenbeständen und –aggregationen zum Ausdruck kommen. Während der Erstellung der vorliegenden Expertise wurden auch erste Daten aus dem Zensus 2011 veröffentlicht, die als aktuelle Daten berücksichtigt und ausgewertet wurden. Als Datengrundlagen werden die Entwicklung der letzten Jahre (seit 2005), der Ist-Zustand (zumeist Daten von 2011, Zensus 2011 einschließlich Gebäude- und Wohnungszählung GWZ seit 31.5.2013 veröffentlicht) sowie Prognosen aus unterschiedlichen Statistiken recherchiert und analysiert. Anhang 1 gibt einen Überblick über die recherchierten Daten.

Dabei zeigt sich, dass die verschiedenen Datenquellen und Bestände auch unterschiedliche Raumbezüge aufweisen: Gemeinde, Landkreise, Planungsregionen, Bundesländer, Deutschland.

Für die vorliegende Expertise sind möglichst kleinräumige Analysen besonders aufschlussreich, da auch kleinräumig große, dicht beieinander liegende Unterschiede zu erwarten sind, die bei Betrachtung einer größeren räumlichen Einheit nicht erkennbar sind.

Die Datenrecherche hat ergeben, dass für eine fundierte Analyse des Themas Wohnen im Alter wichtige Datengrundlagen (noch) gar nicht oder lückenhaft vorliegen. Folgende Datenlücken sind derzeit vorhanden:

- Kleinräumige Bevölkerungsprognosen liegen nicht flächendeckend vor (Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung erstellt zurzeit eine kleinräumige Prognose auf der Basis der Nahbereiche der Grundzentren)
- Keine Daten zur Wohnsituation älterer Menschen
  - Wohnform, Wohnfläche, Eigentumsform, Alter der Wohnung etc.
  - Ausstattung der Wohnung, Barrierefreiheit
  - Wohnumfeld
  - Siedlungs- und stadtstrukturelle Lage
- Keine landesweiten Daten zu besonderen Wohn- und Betreuungsformen (außer Einrichtungen für die eine Meldepflicht besteht, Pflegeverzeichnis)
- Keine Daten zu den Wohn- und Umzugswünschen
- Keine belastbaren Daten zum Anpassungsbedarf

Eine gezielte und wirksame Politik für das „Wohnen im Alter“ in Mecklenburg.-Vorpommern kann nur auf der Grundlage aktueller Daten über die Wohnsituation, die Wohnwünsche und die aktuellen, kleinräumigen Veränderungen und Wanderungen erfolgen. Es wird daher empfohlen, diese Datenlücken zu schließen und den Datenbestand regelmäßig im Sinne eines Monitorings zu pflegen.

### **3 Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Raumstruktur und Wohnsituation im Alter in Mecklenburg-Vorpommern**

Seit 1990 ist die Bevölkerung Mecklenburg-Vorpommerns weniger und älter geworden (1.946.185 EW am 31.12.1990 gegenüber 1.634.734 EW am 31.12.2011<sup>1</sup> und gleichzeitig ein Anstieg des Durchschnittsalters um 9,7 Jahre von 35,8 Jahren am 31.12. 1990 auf 45,5 Jahre am gleichen Stichtag in 2011<sup>2</sup>). Dies führt einerseits dazu, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensbedingungen in den Städten und Gemeinden an die veränderten Bedürfnisse älterer Menschen angepasst werden müssen. Andererseits hat der demografische Wandel Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur im Land. Die stark betroffenen ländlichen Regionen geraten zunehmend in eine Abwärtsspirale von sich gegenseitig verstärkender Wirtschaftsschwäche, Schwächung der Infrastrukturen und weiteren Abwanderungen. Dadurch sinkt insbesondere auch die Lebensqualität für die älteren Menschen in den kleinen ländlichen Orten ohne Infrastrukturen und ohne gute Verkehrsanbindung und es steigt der Druck, in Orte mit besseren Lebensbedingungen für das Wohnen im Alter zu ziehen. Dies kann zu weiteren Konzentrationsprozessen und kleinräumigen Veränderungen der Raumstruktur in Mecklenburg-Vorpommern führen.

Auch stellt die Verschiebung des Alterslastquotienten aus heutiger Sicht die zukünftige Sicherung der professionellen Pflege für den ansteigenden prozentualen Anteil Älterer in Frage – diese Herausforderung stellt sich im ländlichen Raum kleinteiliger und dezentraler dar und erfordert andere Lösungen als in größeren Gemeinden und Städten.

In Bezug auf die Wohn- und Lebenssituation im Alter kann in Folge des demografischen Wandels von folgenden Trends ausgegangen werden:

- ein steigender Bedarf an (außerfamiliärer/professioneller) Pflege und Alltagshilfe,
- eine Verringerung des Potenzials helfender Angehöriger
- eine prozentuale Zunahme alleinstehender Menschen: Änderung der Haushaltstypen, Anstieg der Wohnfläche pro Haushalt, Anstieg des Wohnkostenanteils und der Lebenshaltungskosten pro Haushalt
- eine zunehmende Auflösung der familiären Bindung an Standorte und Immobilien einhergehend mit einem regional differenzierten Rückgang der Immobilienpreise sowie
- ein Wandel der Wohnwünsche auch bei den über 60jährigen.

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern: [http://www.statistik-mv.de/cms2/STAM\\_prod/STAM/de/bhf/Veroeffentlichungen/index.jsp?para=e-BibolnterTh01&linkid=020101&head=0201](http://www.statistik-mv.de/cms2/STAM_prod/STAM/de/bhf/Veroeffentlichungen/index.jsp?para=e-BibolnterTh01&linkid=020101&head=0201)

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt MV: [http://www.statistik-mv.de/cms2/STAM\\_prod/STAM/de/bhf/Presseinformationen/index.jsp?&pid=29308](http://www.statistik-mv.de/cms2/STAM_prod/STAM/de/bhf/Presseinformationen/index.jsp?&pid=29308)

### 3.1 Strukturelle Veränderung in der Altersstruktur Mecklenburg-Vorpommerns

Die Bevölkerung in Mecklenburg-Vorpommern wird nach Prognosen bis 2030 weiter abnehmen. Diese Entwicklung ist jedoch nicht in allen Altersgruppen und nicht zeitgleich zu erwarten.

Während die Zahl der jüngeren Bevölkerung bis 2030 weiter schrumpft, zeichnet sich in den älteren Altersklassen gemäß der aktualisierten 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern eine gegenläufige Entwicklung ab.

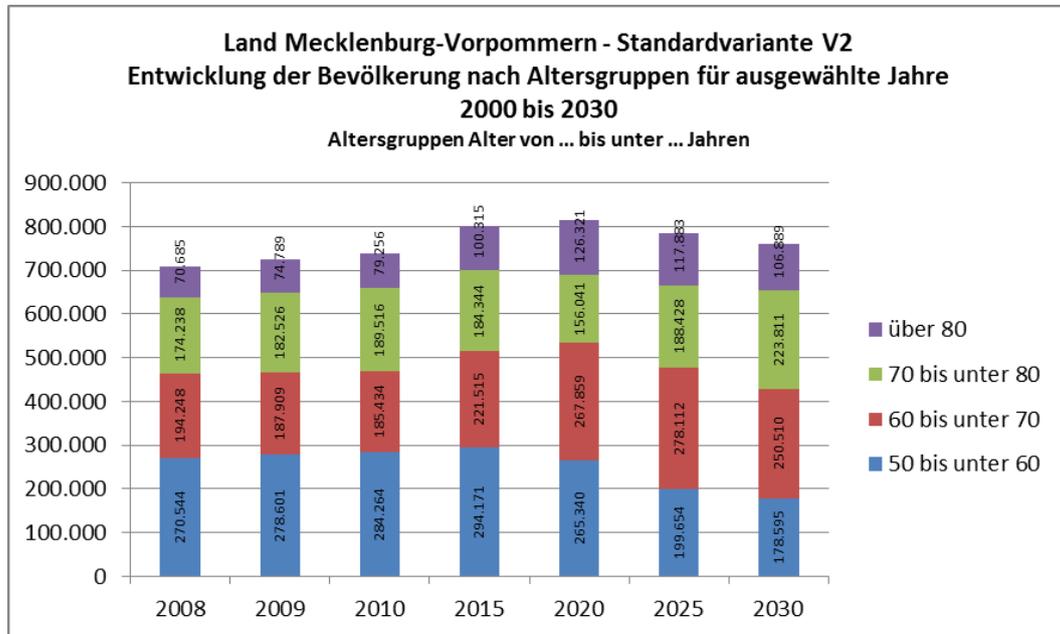


Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen bis 2030, Quelle: Aktualisierte 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Dezember 2012, eigene Darstellung

Die Altersgruppe der 60 bis unter 70-Jährigen wird von 185.500 im Jahr 2010 auf 278.000 bis 2025 ansteigen und anschließend bis 2030 auf 250.500 Einwohner zurückgehen. Bei den 70 bis unter 80-Jährigen werden ein Rückgang von 189.500 im Jahr 2010 auf 156.041 bis 2020 und dann ein Anstieg auf 224.000 bis 2030 prognostiziert. Die über 80-Jährigen nehmen von 79.000 im Jahr 2010 um 47.000 auf 126.000 bis 2020 zu, danach wird zunächst ein Rückgang auf 107.000 Menschen erwartet.

Auch nach 2030 gehen die Statistiker von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus, wobei ein Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen bei einem Rückgang der absoluten Zahlen vorausberechnet wird (siehe Abbildung 2).

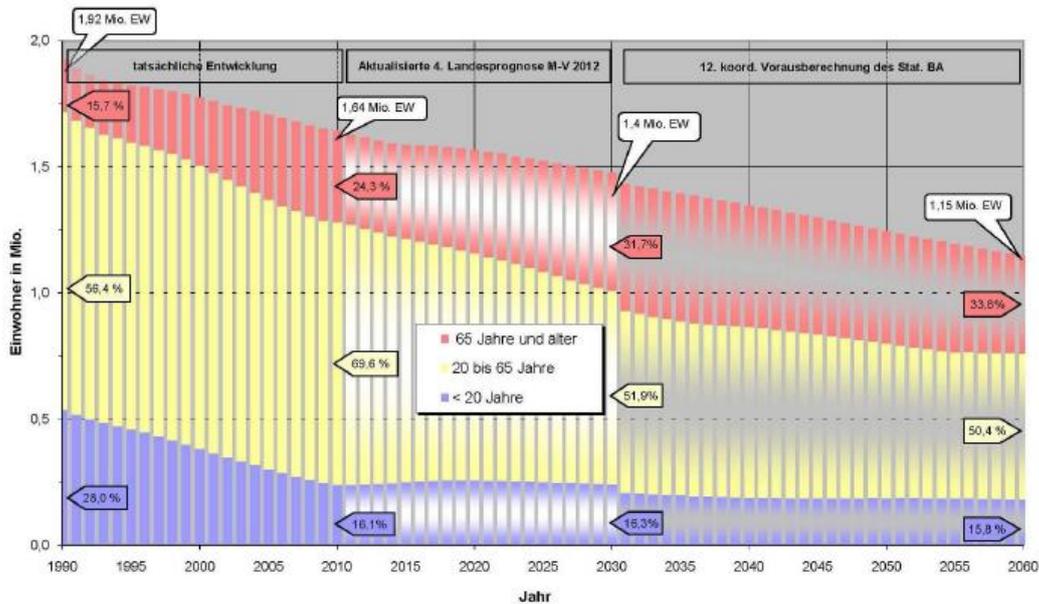


Abbildung 2: Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung in Mecklenburg-Vorpommern 1990 bis 2060, Quelle: Oberste Landesplanungsbehörde 11/2012

Die aktualisierte 4. Landesprognose enthält auch Bevölkerungsprognosen für die einzelnen Landkreise sowie die kreisfreien Städte. Dabei zeigt sich, dass die Entwicklung regional und zeitlich unterschiedlich verläuft (siehe Anhang 2).

Der Länderbericht Mecklenburg-Vorpommern zur Bevölkerungsprognose 2030 der Bertelsmann-Stiftung kommt zu folgenden Ergebnissen bezüglich der zu erwartenden Alterung im Land<sup>3</sup>:

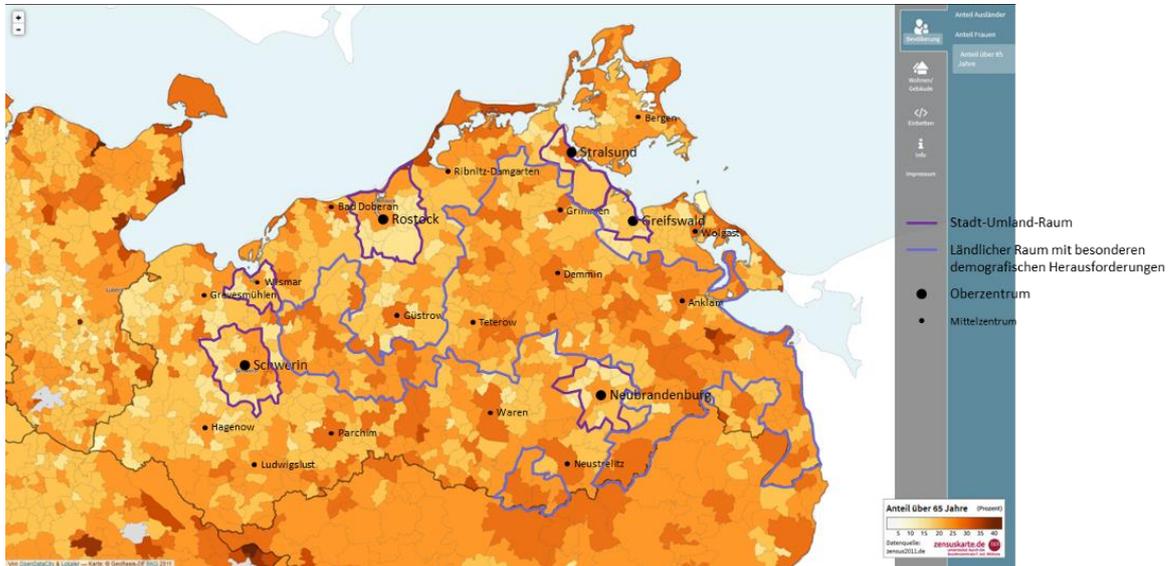
**Große regionale Unterschiede in der Altersverteilung:** 2030 liegt das Medianalter in Mecklenburg-Vorpommern bei 54,1 Jahren (2009: 46,8). Es ist nicht mit dem Durchschnittsalter zu verwechseln, sondern meint, dass 50 Prozent der Bevölkerung über 54,1 Jahre alt sein werden und 50 Prozent darunter. Das höchste Medianalter findet sich mit 58,2 Jahren in den Landkreisen Demmin sowie Parchim, das geringste in Greifswald (45,4).

**Mehr Hochaltrige im Land:** 2030 werden in Mecklenburg-Vorpommern 9,2 Prozent der Bevölkerung 80 Jahre und älter sein. Der Bundesdurchschnitt in dieser Altersgruppe liegt bei 8,3 Prozent. Regional schwankt der Anteil der Hochaltrigen zwischen 7,9 Prozent im Landkreis Nordwestmecklenburg und 10,3 Prozent in der kreisfreien Stadt Neubrandenburg. Die stärkste Zunahme erfolgt im Landkreis Bad Doberan (+139 Prozent), die schwächste im Landkreis Demmin (+45 Prozent).

**Mehr hochbetagte Frauen als Männer:** Der Frauenanteil in der Gruppe 80plus ist verhältnismäßig groß. Das ist zum einen mit der durchschnittlich höheren Lebenserwartung von Frauen verbunden. Zum anderen geht es auch darauf zurück, dass im Zweiten Weltkrieg viele junge Männer ums Leben gekommen sind, die jetzt (nach 2009) 80 Jahre oder älter wären. Die relative Steigerung bis 2030 wird jedoch bei den Männern deutlich höher ausfallen. Das geht u.a. auf stärker besetzte Jahrgänge der Männer zurück, die bis 2030 zur Gruppe der über 80-Jährigen gehören. Auch die bei Männern steigende Lebenserwartung führt hier zu einer langsamen Annäherung an die der Frauen.“

<sup>3</sup> Länderreport zur Bevölkerungsprognose 2030, Bertelsmann-Stiftung, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Zugriff am 26.4.2013

Bei **kleinräumiger Betrachtung (auf Gemeindeebene)** wird deutlich, dass die Anteile der über 65-Jährigen Bevölkerung im Jahr 2011 sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. In den Umlandgemeinden der größeren Städte sind die Anteile der über 65-Jährigen derzeit häufig relativ gering, während sowohl die Klein- und Mittelstädte als auch viele ländliche Gemeinden höhere Anteile Älterer aufweisen.



Karte 1: Anteil über 65jährige – räumliche Verteilung - Zensus 2011, Stichtag 9.5.2011, Quelle: <http://www.zensuskarte.de/> (überlagert mit LEP 2015 Raumtypen)

Im Ergebnis ist festzustellen, dass

- der Anteil älterer Menschen steigt,
- sich die Altersstruktur der Bevölkerung verändert,
- ein regional differenzierter Rückgang der Einwohnerzahl zu erwarten ist.

### 3.2 Auswirkungen des Demografischen Wandels auf den Raum

Wie dargestellt, haben die demografischen Veränderungen spürbare Auswirkungen auf die räumlichen Strukturen in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahlen - für Mecklenburg-Vorpommern wird bis 2030 eine Abnahme um ca. 90.000 Haushalte prognostiziert - wird es schwieriger, wichtige Infrastrukturen und Versorgungsangebote flächendeckend aufrecht zu erhalten. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) und andere Angebote der Daseinsvorsorge verlieren ihre Tragfähigkeit und dünnen im Raum aus. Dadurch werden kleinräumige Entleerungsprozesse und Rekonzentrationen in den Regionen verstärkt. In den Zwischenräumen und Dörfern wird sich die materielle Lebensqualität im Alter weiter verschlechtern. Daraus resultiert auch die Tendenz eines kleinräumlich differenzierten Verfalls der Immobilienpreise und damit einhergehend ein individueller Verlust der Alterssicherung. Die innerfamiliäre Erbfolge von Wohneigentum wird zunehmend in wirtschaftlich schwachen und peripheren ländlichen Regionen nicht angetreten, die Verjüngung der Gemeinden durch Erbfolge bleibt aus. Andererseits ist in allen Regionen eine räumliche Vielfalt und ein Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung zu beobachten.

Auf die zu erwartenden Veränderungen wird seitens der Landesplanung bereits planerisch reagiert. Mit dem in Bearbeitung befindlichen zukünftigen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) wird u.a. eine neue **Raumkategorie „Ländliche Räume mit besonderen demografischen**

**Herausforderungen**“ diskutiert<sup>4</sup>. Dabei werden anhand verschiedener Kriterien Räume mit besonderem Anpassungsbedarf definiert (siehe Karte 2). Für die Abgrenzung besonders betroffener Regionen wurden im Zug der Erstellung des „Nationalen Koordinierungsrahmens zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft“ auch auf Bundesebene Kriterien entwickelt, die eine Klassifizierung der Regionen nach ihren spezifischen demografischen Herausforderungen erlauben und sie nach dem unterschiedlichen Grad der zu erwartenden Entwicklungsnachteile in den Handlungsfeldern Daseinsvorsorge und Wirtschaftskraft einteilen.<sup>5</sup> So werden beim Index Daseinsvorsorge mit gleichem Gewicht einerseits die Betroffenheit durch den demografischen Wandel (anhand unterschiedlicher Einzelindikatoren für die Alterung der Bevölkerung und die Bevölkerungsdynamik) sowie andererseits die regionalen Ausgangsbedingungen zur Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit berücksichtigt. Der Index Wirtschaftskraft berücksichtigt zu gleichen Teilen die Betroffenheit durch den demografischen Wandel (einschließlich Veränderungen bei der Quote der Personen im erwerbsfähigen Alter) und die wirtschaftliche Situation auf Basis des Indikators der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW).

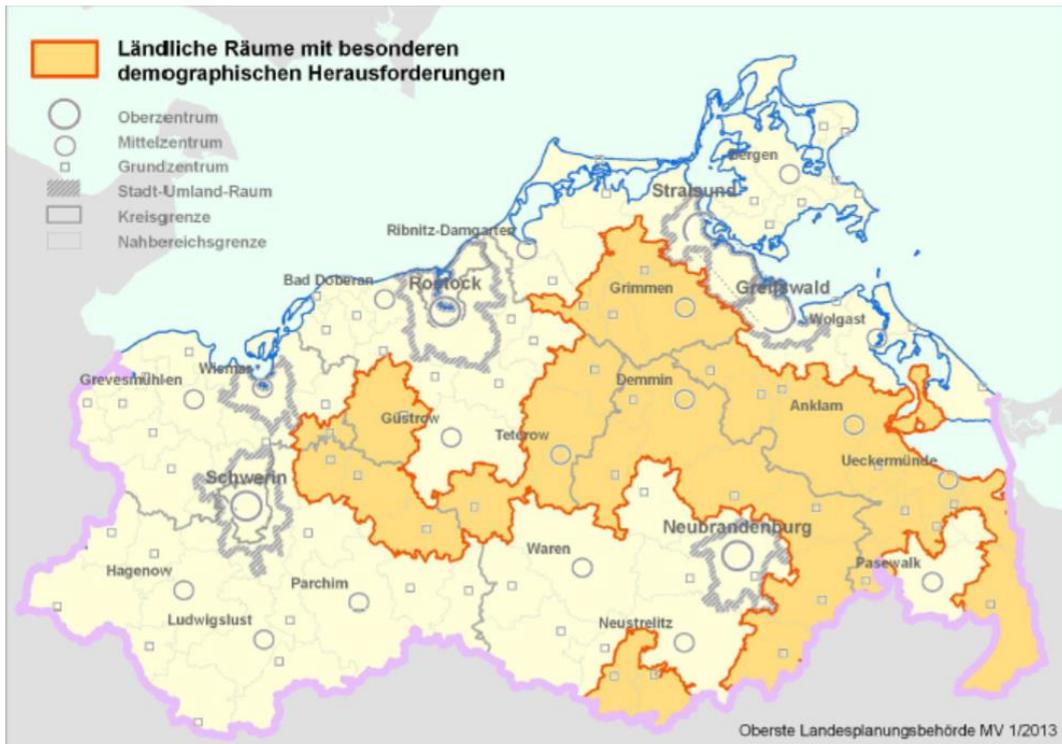
Mit dieser Raumkategorie im LEP M-V wird das Ziel verfolgt, **Grundlagen für angepasste Zukunftsstrategien, die auf Sicherung, Stabilisierung und Anpassung** ausgerichtet sind und ein Angebot für die entsprechenden Fachplanungen zu schaffen. Als Voraussetzung für die Handlungsspielräume der Kommunen hinsichtlich der Wohn- und Lebenssituation älterer Menschen, sollte auch die Finanzausstattung der Städte und Gemeinden bei dieser Diskussion besonders berücksichtigt werden.

Das Thema Wohnen im Alter wird in den nächsten Jahren in allen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns von wachsender Bedeutung sein, nicht nur innerhalb der ländlichen Räume mit besonderem demografischem Handlungsbedarf. Weitere, darüber hinausgehende kleinräumige Betrachtungen und Differenzierungen sind jedoch unbedingt notwendig, da sowohl innerhalb als auch außerhalb dieser Raumkategorie, ein Nebeneinander von stärker und weniger stark betroffenen Siedlungsbereichen zu erwarten ist.

---

<sup>4</sup> Landesraumentwicklungsprogramm M-V (Entwurf für die erste Stufe des Beteiligungsverfahrens), [http://service.mvnet.de/\\_php/download.php?datei\\_id=90252](http://service.mvnet.de/_php/download.php?datei_id=90252), Zugriff am 20. Juli 2013

<sup>5</sup> [http://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Downloads/DE/AG\\_Ergebnisse/AG\\_05\\_Region\\_Ergebnisbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Downloads/DE/AG_Ergebnisse/AG_05_Region_Ergebnisbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=3)



Karte 2: Ländliche Räume mit besonderen demografischen Herausforderungen, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2015 (Entwurf für die erste Stufe des Beteiligungsverfahrens), S.26

#### 4 Begriffsdefinitionen und Wohnformen

So lange wie möglich selbständig in vertrauter Umgebung, möglichst in der eigenen Wohnung, dem eigenen Haus wohnen bleiben zu können, formulieren Senioren als ihren bevorzugten Wohnwunsch für die dritte Lebensphase. So stellt es sich auch in der Realität dar: über 90% aller über 65-Jährigen wohnen in der eigenen Häuslichkeit, während die „anderen“ Wohnformen außer den Heimen (4%) nur sehr kleine Anteile einnehmen.

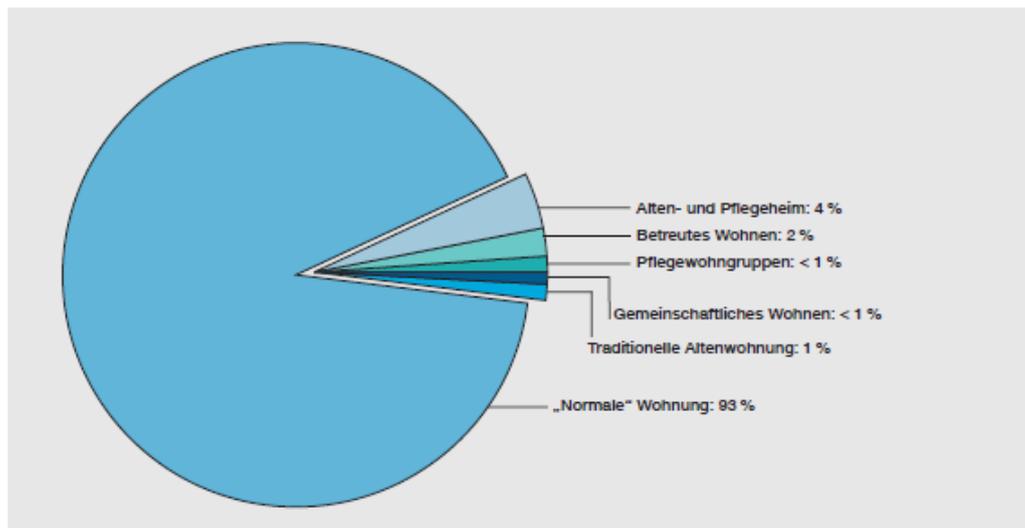


Abbildung 3: Verteilung altersgerechter Wohnformen (65 Jahre und älter), Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau

und Stadtentwicklung Hrsg.); „Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf“, Forschungen, Heft 147, S. 27

Strategien und Maßnahmen zum Wohnen im Alter sollten auf diesen Wunsch nach langem Wohnen in vertrauter Umgebung ausgerichtet werden. Altersgerechtes Wohnen meint dann nicht nur die Gestaltung barrierefreier/barrierearmer Wohnungen. Es umfasst im weiteren Sinne ebenso die barrierearme Gestaltung des Wohnumfeldes, die Verfügbarkeit von Angeboten sozialer und pflegerischer Unterstützung, die Erreichbarkeit von Versorgungs-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen im Nahbereich und ein wertschätzendes, integrierendes gesellschaftliches Umfeld.

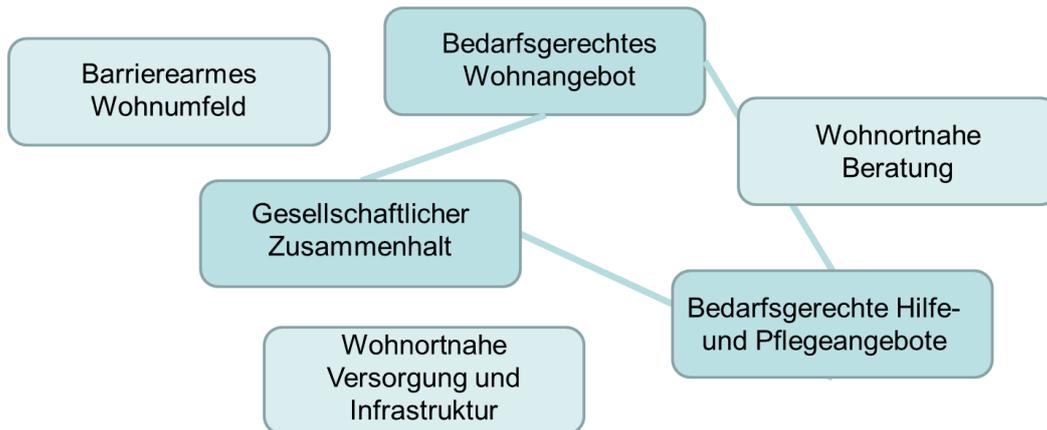


Abbildung 4: Altersgerechtes Wohnen: Begriffsverständnis, eigene Darstellung

#### 4.1 Quartiersansatz – altersgerechte Wohnstandorte

Dem Anliegen, möglichst ohne Umzug im Alter selbstständig in der eigenen Häuslichkeit zu verbleiben und altersbedingte Gesundheits- und Kompetenzeinschränkungen durch zusätzlich buchbare Service- und Pflegeleistungen so lang als möglich zu kompensieren, entspricht das Konzept des „Wohnens im Sozialraumkontext“. Verschiedene individuelle Wohnformen können sich in diesem Konzept wiederfinden.

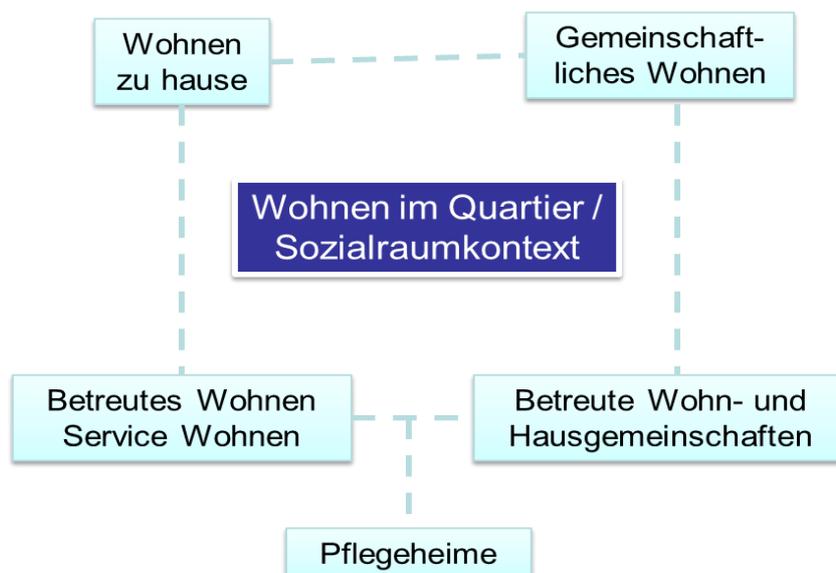


Abbildung 5: Wohnen im Quartier / Sozialraumkontext, eigene Darstellung

Die Herausforderungen der demografischen Veränderungen in Mecklenburg-Vorpommern, das Altern der Gesellschaft und zunehmend das (räumlich verfügbare) Fehlen der Kinder- und Enkelgeneration setzt die Potenziale aktiver Nachbarschaften in eine neue Wertigkeit. Ein aktiver und aktivierender Sozialraum kann außerfamiliär und generationenübergreifend viele Unterstützungs- und Hilfeleistungen kompensieren, die durch die Einschränkung der eigenen Mobilität und die fehlenden familiären Folgegenerationen nicht mehr übernommen werden können. Ehrenamt/ bürgerschaftliches Engagement wird bei der Sicherung der Lebensqualität im Alter zukünftig eine unverzichtbare Rolle übernehmen müssen. Eine Attraktivierung dieses unentgeltlichen Engagements kann beispielsweise durch die Konzepte der Seniorengenossenschaften und der Zeitbanken erreicht werden, die beiderseits unentgeltlich geleistete Gemeinwohlstunden ihrer Mitglieder auf persönlichen Zeitkonten verbuchen und damit eine gewisse Absicherung von unentgeltlicher Hilfe im Falle der eigenen Bedürftigkeit im Sinne einer „Zeitrente“ gewährleisten. Beide Konzepte benötigen für den Aufbau selbsttragender Strukturen in der Start und Verstetigungsphase zeitlich befristet professionelle Anleitung und Begleitung<sup>6</sup> und gleichermaßen unterstützende ordnungspolitische Rahmenbedingungen.

Die Stärkung, Anpassung und Ergänzung des baulichen Bestandes im Sinne integrierter Quartiersplanungen, die Entwicklung von Raumqualitäten für ältere, mobilitätseingeschränkte Menschen und die Integration von öffentlichen Treff- und Kommunikationsräumen, die Sicherung der Versorgungsstrukturen, das Angebot von Gemeinschaftseinrichtungen und der Aufbau/ die Stärkung der sozialen Netzwerke (Nachbarschaftshilfen!) kennzeichnen den Quartiersansatz und ermöglichen Menschen jeden Alters auch bis in die Hochaltrigkeit den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit/ im Wohngebiet/ in der Gemeinde/ in der Stadt. Ein generationengerechter Quartiersansatz sichert gleichermaßen soziale und bauliche Bestandsstrukturen und kann inhaltlich den jeweiligen örtlichen Voraussetzungen angepasst werden!

## 4.2 Vielfalt der altersgerechten Wohnformen

Eine gesetzlich oder allgemein gültige Definition des „altersgerechten Wohnens“, in der die Anforderungen oder verbindliche Standards an die Verwendung der Begrifflichkeit festgeschrieben sind, gibt es nicht. Das hat zur Folge, dass sich in der Praxis vielfältige „altersgerechte Wohnformen“ entwickelt haben – von einfachsten baulichen Maßnahmen bis zum Angebot des DIN-geregelten barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraums. Altersgerechtes Wohnen bedeutet im Allgemeinverständnis die Anpassung der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse an die Bedürfnisse älterer Menschen. Der Verbleib im eigenen Zuhause ist durchaus auch für ältere Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen möglich, wenn die baulichen Voraussetzungen gegeben sind beziehungsweise durch Umbauten an die Ansprüche der Bewohner angepasst werden. Neben den baulichen Erfordernissen der Barrierefreiheit/ Barrierearmut werden technische Möglichkeiten zur Ausstattung der Wohnungen mit Assistenzsystemen zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Mit zunehmendem Alter und steigendem Unterstützungs- bzw. Betreuungsbedarf kann der individuelle Bedarf an wohnergänzenden Serviceleistungen zunehmen, so dass folgende Wohn- und Ergänzungskonzepte zu unterscheiden sind:

1. eigenständiges Wohnen in der eigenen Wohnung/ in der eigenen Häuslichkeit
2. Wohnen mit Service/mit Pflege in der eigenen Wohnung/ in der eigenen Häuslichkeit
3. Ambulant betreute Wohngemeinschaften/Wohnanlagen mit Service/mit Pflege

---

<sup>6</sup> weitere Informationen bspw.: <http://www.stmas.bayern.de/senioren/aktive/genossenschaften.php>

#### 4. stationäre Pflegeeinrichtungen/Heime

##### 4.2.1 Eigenständiges Wohnen in der eigenen Häuslichkeit

In der Schriftenreihe Forschungen des BMVBS "Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf"<sup>7</sup>, wurde eine Typisierung der Wohnungen für altersgerechtes Wohnen/ Seniorenhaushalte vorgenommen:

- „Wohnungen ohne erhebliche Barrieren“ - Wohnungen, die weniger als drei Stufen zum Haus und zur Wohnung (oder entsprechende Lifter, Rampen, Aufzüge) aufweisen. Innerhalb der Wohnung gibt es keine Treppen und Barrieren (oder entsprechende Hilfsmittel zu deren Überwindung). Die Wohnung weist ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen im Bad sowie eine ebenerdige Dusche auf.
- „Wohnungen mit mittleren Barrieren“ - Wohnungen, die mehr als drei Stufen zum Haus bzw. zur Wohnung (ohne entsprechende Lifter, Rampen, Aufzüge) aufweisen bis einschließlich Wohnungen im ersten Stock. Auch für Barrieren innerhalb der Wohnung stehen keine ausreichenden technischen Hilfsmittel zur Verfügung und/oder die Türbreiten und der Bewegungsraum im Bad ist nicht ausreichend bzw. weist dieses keine bodengleiche Dusche auf.
- „Wohnungen mit extremen Barrieren“ - Wohnungen mit extremen Zugangsbarrieren bzw. mit extremen Barrieren innerhalb der Wohnung. Liegen die Wohnungen höher als im ersten Stock (ohne entsprechende Lifter, Rampen, Aufzüge) werden zu diesem Typ auch Wohnungen gezählt, die innerhalb der Wohnung keine Barrieren aufweisen und über ausreichende breite Türöffnungen und Bewegungsraum im Bad verfügen.

##### Barrierefreie Wohnungen

Die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen sind in der Norm für barrierefreies Bauen DIN 18040-2 „Planungsgrundlagen barrierefreier Wohnungen“ festgelegt. Sie gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. „Ziel dieser Norm ist die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“<sup>8</sup> Behinderten- und altersrelevante Barrieren stellen beispielsweise jegliche nicht bodengleiche Niveauunterschiede in Bad (Dusche), Stufen (Wohnungseingangstür, Balkon) und Schwellen innerhalb der Wohnung dar. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen

- barrierefrei nutzbaren Wohnungen und
- barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.

Die beiden Vorläufernormen DIN 18025-1 Und DIN 18025-2 wurden zusammengefasst, die Begriffe „behinderten- oder altersgerecht“ wurden durch „barrierefrei“ ersetzt. DIN 18040-2 berücksichtigt stärker auch die Bedürfnisse von Menschen mit Seh- und Hörbehinderungen oder mit kognitiven Einschränkungen wie zum Beispiel durch Demenzerkrankung.

<sup>7</sup> BMVBS, Forschungen Heft 147, Berlin 2011

<sup>8</sup> § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz

### Wohnen mit Ambient Assisted Living-Systemen (AAL)

Zunehmend von Bedeutung wird der Einsatz von Mikrosystem- und Kommunikationstechniken (den sogenannten Ambient Assisted Living/AAL-Technologien<sup>9</sup>), die den Menschen in einer selbstbestimmten und autonomen Lebensführung im gewohnten Umfeld unterstützen können. AAL-Technologien im Kontext des altersgerechten Wohnens sind vorrangig im Bereich der Sicherheit, der medizinischen Datenübermittlung oder Überwachung im Einsatz, finden aber ebenso in Lebensbereichen des Komfortwohnens und der Unterhaltung Anwendung. Sensorgesteuerte, elektrische Geräte haben bereits in viele Lebensbereiche des Alltags Einzug gehalten. Bislang haben jedoch erst wenige Wohnungsunternehmen erkannt, dass mit der Installation von AAL-Systemen ein Serviceangebot für die Zielgruppen mit (perspektivischem) Unterstützungsbedarf geschaffen werden kann. Durch den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit und eine Reduktion im medizinischen und betreuersch-pflegenden Aufwand kann zudem für die Beteiligten eine Kostenersparnis erreicht werden.

#### 4.2.2 Wohnen mit Service/-mit Pflege in der eigenen Wohnung

Betreutes Wohnen zu Hause (auch „betreutes Wohnen im Quartier“ bzw. „dezentrales betreutes Wohnen“) ermöglicht durch das flexible Ergänzen benötigter Service- und Pflegeleistungen den Betroffenen den Verbleib in der eigenen Wohnung, vorausgesetzt, diese ist dafür geeignet bzw. kann den sich abzeichnenden Anforderungen angepasst werden. Das Betreute Wohnen im Quartier gewinnt seit dem Inkrafttreten des Pflegeneuausrichtungsgesetzes (PNG) durch die Möglichkeit des "Poolens von Leistungen" quantitativ an Bedeutung.

Betreutes Wohnen im Sinne des Einrichtungenqualitätsgesetzes M-V (EQG M-V) ist eine Wohnform, bei der Mieter oder Käufer von Wohnungen vertraglich dazu verpflichtet sind, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufanlagen, Vermittlung von Dienst-, Betreuungs- und Pflegeleistungen oder Informationen und Beratungsleistungen (Grundleistungen) von bestimmten Anbietern anzunehmen, und die darüber hinausgehenden Betreuungs- und Pflegeleistungen frei wählbar sind. (§3 EQG M-V<sup>10</sup>)

Das Konzept Wohnen mit Service hat seit den 1990er Jahren einen enormen Zuwachs erfahren und sich zu einem quantitativ bedeutenden Wohnangebot für ältere Menschen entwickelt. Die genannten Begriffe finden unter anderem dann bei der Wohnungswirtschaft Verwendung, wenn mit einer barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnung Serviceleistungen für ältere Mieter entweder vom Unternehmen selbst oder von Kooperationspartnern angeboten werden. Sämtliche Bezeichnungen sind nicht geschützt, so dass für so bezeichnete Wohnangebote keine gesetzlich festgelegten Qualitätsstandards gelten. Resultierend sind die Preise und Konzeptionen sehr unterschiedlich. Dass nur ein Mindestmaß an Basisleistungen für die Bewohner pauschal abnahmeverpflichtend ist, zeichnet die meisten dieser Angebote aus. Auch wenn ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Wohnung angestrebt wird - bei eintretender schwerer Pflegebedürftigkeit wird ein Umzug in eine stationäre Betreuungseinrichtung meist nötig.

Bei den genannten Wohnformen greift das Mietrecht. Wohnen und Zusatzangebote werden rechtlich voneinander getrennt. Die Bewohner schließen einen Mietvertrag über die Wohnung ab und können zusätzlich und gegebenenfalls bei einem anderen Anbieter die verschiedenen Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Der wachsende Anteil älterer Mieter und Wohneigentümer hat die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen deutlich verstärkt. Wohnungsgesellschaften

<sup>9</sup> weitere Informationen: <http://www.aal-deutschland.de>

<sup>10</sup> Gesetz zur Förderung der Qualität in Einrichtungen für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung sowie zur Stärkung ihrer Selbstbestimmung und Teilhabe (Einrichtungenqualitätsgesetz - EQG M-V), vom 17. Mai 2010

und -Genossenschaften richten sich mit ihren Angeboten auf die Altersgruppe 50+ ein, so dass sie neben den Wohnfahrtsverbänden maßgebliche Anbieter im Segment „Wohnen plus Service“ werden. Die Einrichtung unternehmenseigener Pflegedienste durch die Wohnungsunternehmen erweitert die Serviceleistungen für die Mieter – ist aber auch ein Kennzeichen wachsender Konkurrenz zwischen den Wohnungsunternehmen und Trägern der freien Wohlfahrtspflege im Bereich des „Wohnens plus Service“.

Die Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform "Betreutes Wohnen für ältere Menschen" wurden 2006 mit der DIN 77800 einheitlich standardisiert. Die DIN 77800 wurde erarbeitet, um eine Vereinheitlichung und klare Empfehlungen hinsichtlich der Wohnform "Betreutes Wohnen" zu erreichen. Die Inhalte der Zertifizierung umfassen:

- das Dienstleistungsangebot,
- die Informationsgestaltung,
- das Wohnangebot (Wohngestaltung, Wohnumfeld, Gemeinschaftseinrichtungen),
- die Vertragsgestaltung und
- die qualitätssichernden Maßnahmen.

Bei erfolgreicher Zertifizierung erhält der Anbieter der Wohnform „Betreutes Wohnen" das „DIN-Geprüft" Zeichen für eine Dauer von fünf Jahren, auch innerhalb dieser Laufzeit unterliegt der Zertifikatsinhaber einer regelmäßigen Überprüfung.

#### 4.2.3 Ambulant betreute Wohngemeinschaften/Wohnanlagen mit Service/-mit Pflege

Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft ist eine Wohnform, die dem Zweck dient, dass pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt selbst organisieren und externe Pflege- oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt in Anspruch nehmen. Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft im Sinne des Einrichtungsqualitätsgesetzes M-V liegt vor, wenn

1. in der Regel nicht mehr als zwölf pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen in der Wohngemeinschaft wohnen,
2. Miet- und Betreuungs- oder Pflegevertrag getrennt abgeschlossen werden,
3. die Mieter die Pflege- oder Betreuungsdienste sowie Art und Umfang der Pflege- und Betreuungsleistungen, in der Regel als Auftraggebergemeinschaft, frei wählen können,
4. die Pflege- oder Betreuungsdienste nur einen Gaststatus, insbesondere keine Büroräume in der Wohn- und Betreuungsform für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen haben und
5. die ambulant betreute Wohngemeinschaft baulich, organisatorisch und wirtschaftlich selbstständig, insbesondere kein Bestandteil eines Heims, einer Kurzzeitpflegeeinrichtung oder eines Hospizes ist.

Die durch die Verabschiedung des Pflegeweiterentwicklungsgesetzes seit dem 1. Juli 2008 geschaffene Möglichkeit, dass mehrere Bewohner einer Wohngemeinschaft Leistungen von ambulanten Pflegediensten gemeinsam in Anspruch nehmen können ("Poolen" von Leistungen), erfahren ambulant betreute Wohngemeinschaften einen anhaltenden Bedeutungszuwachs in der Wohnungswirtschaft. Die Kombination von privaten Wohnungen mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumen beugt der Vereinsamung im Alter vor und ermöglicht Menschen in derselben Lebenssituation Kosten zu sparen und gemeinsame Unterstützung zu erhalten. Das "Poolen von

Leistungen" ist auch für Pflegebedürftige möglich, die in der eigenen Häuslichkeit in räumlicher Nähe, beispielsweise im gleichen Wohnviertel, wohnen.

#### Mehrgenerationenhäuser

Unter dem Begriff Mehrgenerationenhaus werden sowohl Begegnungsstätten deklariert als auch intergenerationelle Wohnstätten. Mehrgenerationenhäuser als Wohn- und Lebensstätte werden - soweit gefördert - barrierefrei angelegt. In Mecklenburg-Vorpommern existieren bereits einige dieser generationsübergreifenden Wohnhäuser. Die Wohnform des Mehrgenerationenhauses bietet für jede Generation, Lebensgemeinschaft oder Familie eine eigene, private Wohnung, ergänzend dazu stehen Gemeinschaftsräume und/oder Freiflächen zur Verfügung. Da die Bezeichnung „Mehrgenerationenhaus“ nicht eindeutig definiert ist, sind unter diesem Label sowohl Angebote des betreuten Wohnens als auch des altersgerechten/generationengerechten Wohnens ohne Serviceangebote zu finden.

#### Wohnstifte

Das Leben in einer eigenen, meist selbst möblierten Wohnung innerhalb einer Wohnanlage „für gehobene Ansprüche“ zeichnet das Wohnstift aus. Wohnstifte bieten den Bewohnern meist individuelle Service-Pakete an. Welche konkreten Pflege-, Service- und Betreuungsangebote ein Wohnstift anbieten muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Neben gängigen Basis-Leistungen (Notrufbereitschaft, Hausmeisterdienst) besteht eine Auswahl individueller Zusatzleistungen (z.B. Körperpflege, hauswirtschaftliche Serviceleistungen). Diese werden nach den geltenden Kostensätzen der Rahmenverträge mit den Pflegekassen oder aber privat (hauswirtschaftliche Dienstleistungen) abgerechnet. Freizeit- und Gesundheitsangebote, die oft auch Senioren aus der Nachbarschaft offenstehen, ermöglichen die soziale Einbindung im räumlichen Nahbereich.

#### Seniorenresidenzen

Wie auch das Wohnstift versteht sich die Seniorenresidenz als Sonderform des Betreuten Wohnens zur Pflege und Betreuung alter Menschen. Da auch die Bezeichnung Seniorenresidenz keiner gesetzlichen Definition unterliegt, bezeichnen sich neben Betreuten Wohnanlagen auch Altenheime und Pflegeheime der oberen Preisklasse als Seniorenresidenz. So gibt es unter den Seniorenresidenzen Pflegeangebote wie das Seniorenheim, die dem Heimgesetz unterliegen und auf der anderen Seite Angebote wie Betreutes Wohnen oder Service-Wohnen, denen das Mietrecht zugrunde liegt. Beide Bereiche können je nach Dienstleistungsangebot und Preissegment deutlich variieren. Stationäre Seniorenresidenzen bieten oftmals neben den Langzeitpflegeplätzen auch einige Pflegeplätze zur Kurzzeitpflege an.

In Teilregionen Mecklenburg-Vorpommerns wurden Seniorenresidenzen in historischen Bestandsgebäuden in sehr dezentralen Lagen eingerichtet. Ist die infrastrukturelle Anbindung nicht dauerhaft gewährleistet, sollten solche Standortentscheidungen mit Blick auf die Mobilitäts- und Versorgungsgewährleistung der Bewohner und des Pflegepersonals perspektivisch auf Nachhaltigkeit der Standortbedingungen geprüft werden.

#### 4.2.4 Stationäre Pflegeeinrichtungen/Heime

Heime im Sinne des Heimgesetzes sind Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten, und die in ihrem

Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner unabhängig sind und entgeltlich betrieben werden.<sup>11</sup>

In Deutschland gibt es mehr als 11.500 Alten- und Pflegeheime, die alle, ob staatlich, freigemeinnützig oder privat, den jeweiligen Heimgesetzen der Bundesländer<sup>12</sup> unterliegen. Das Pflegeheim ist die Wohnform für ältere Menschen mit Pflegestufe, die keinen eigenen Haushalt mehr führen können. Den Bewohnern steht in der Regel ein Einzelzimmer mit eigenem Bad aber ohne Küche zur Verfügung. Im Bedarfsfall steht rund um die Uhr medizinische und pflegerische Betreuung zur Verfügung. Bewohner und Heimträger schließen miteinander den Heimvertrag ab, in dem beiderseitige Rechte und Pflichten, eine Aufschlüsselung der Kosten und die detaillierte Auflistung der Heimleistungen verankert sind. Die Hilfe-, Pflege- und Betreuungsleistungen werden pauschal gemeinsam mit den Kosten der Unterkunft abgerechnet.

Seit Einführung der Pflegeversicherung wurden viele Altenheimplätze in Pflegeplätze umgewandelt, so dass das "klassische" Altenheim langsam vom Markt verschwindet. Zur stationären Wohnform kann auch die Seniorenresidenz gehören (siehe Kapitel „Seniorenresidenzen“).

## 5 Wohnungsversorgung und Wohnsituation im Alter

Zur Wohnsituation und Wohnversorgung im Alter in Mecklenburg-Vorpommern liegen, wie schon gesagt, keine statistischen Daten vor. Daher werden im Folgenden zunächst die Daten zur allgemeinen Wohnsituation in Mecklenburg-Vorpommern ausgewertet. Danach folgt eine zusammenfassende Auswertung bundesweiter Befragungen und Erhebungen zur Wohnsituation älterer Menschen.

### 5.1 Derzeitige Wohnungsversorgung in Mecklenburg-Vorpommern

Mit der durch die Statistischen Ämter durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 (Stichtag 9.5.2011, veröffentlicht am 31.5.2013) stehen neue Daten zur Wohnsituation der Menschen zur Verfügung, die die Grundlage der folgenden Analysen bilden. Da eine Auswertung der Daten nach bestimmten Altersklassen zum gegenwärtigen Zeitpunkt (noch) nicht möglich ist, wird im Wesentlichen die Gesamtsituation, räumlich differenziert nach Gemeinden, dargestellt. Nach Auskunft des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern können im Zuge der künftigen Datenaufbereitung der Zensusdaten, insbesondere durch Verschneidung mit der Haushaltsstatistik, gegebenenfalls auch aussagekräftige, altersbezogene Analysen möglich werden.

Im Ergebnis der flächendeckenden Gebäude- und Wohnungszählung wurden für Mecklenburg-Vorpommern 389.698 Gebäude mit Wohnraum gezählt, darunter 377.335 Wohngebäude (97 %). In den Gebäuden mit Wohnraum befanden sich 889.787 Wohnungen (Diplomatenwohnungen bzw. Wohnungen ausländischer Streitkräfte sowie gewerblich genutzte Wohnungen sind nicht enthalten und werden in der Auswertung nicht berücksichtigt). Die durchschnittliche Wohnung in Mecklenburg-Vorpommern hat 3,9 Räume und ist 78,4 Quadratmeter groß. Damit liegt die Wohnfläche rund 12 Quadratmeter unter dem Wert für Deutschland. Im Landesdurchschnitt

<sup>11</sup> Heimgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 2001 (BGBl. I S. 2970), zuletzt geändert durch Artikel 3 Satz 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319)

<sup>12</sup> Gesetz zur Förderung der Qualität in Einrichtungen für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung sowie zur Stärkung Ihrer Selbstbestimmung und Teilhabe (Einrichtungsqualitätsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) (EQG MV) in Kraft seit 17. Mai 2010, Quelle: <http://www.heimgesetze.de/resources/Gesetz+aus+Gesetzblatt+MV.pdf>

standen für jeweils 1.000 Einwohner 553 Wohnungen zur Verfügung (1,8 Einwohner je Wohnung).<sup>13</sup>

### 5.1.1 Art der Wohnungsnutzung

308.341 oder 35% der Wohnungen werden vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin bewohnt, 57% oder 504.152 Wohnungen sind vermietet.

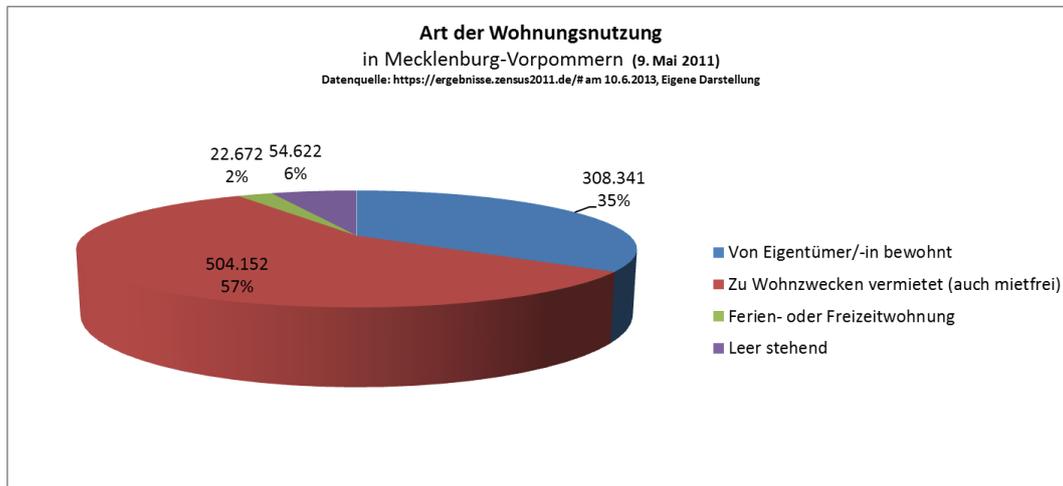
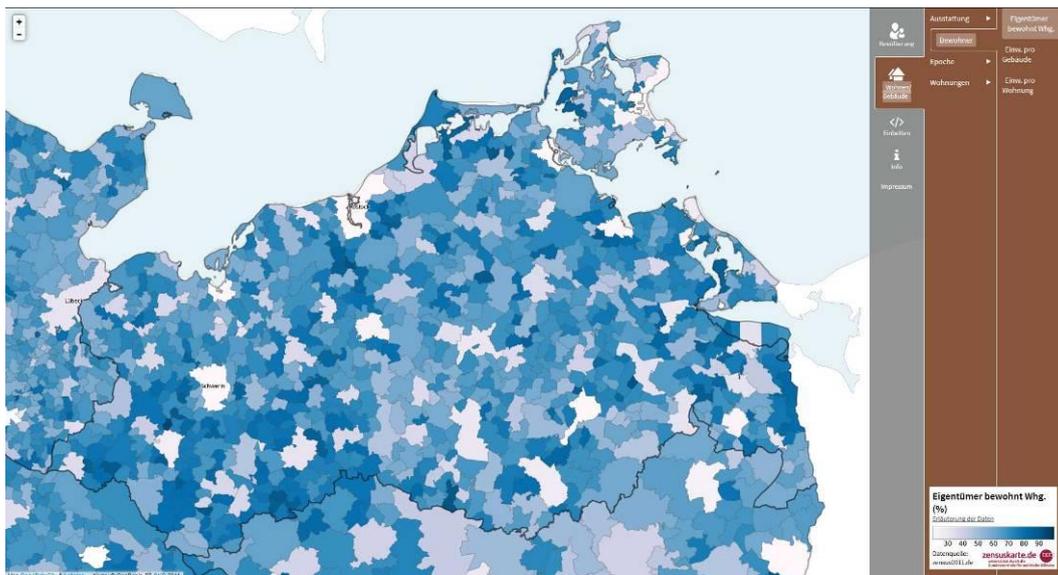


Abbildung 3: Art der Wohnungsnutzung in Mecklenburg-Vorpommern

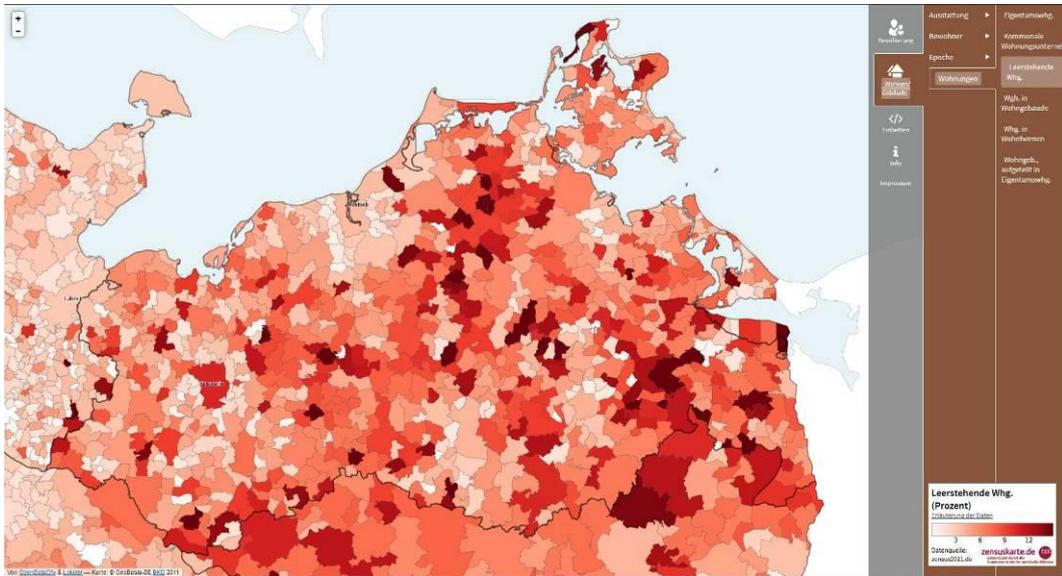
Räumlich differenziert betrachtet, ergibt sich eine sehr unterschiedliche Situation in den einzelnen Gemeinden. Während in Rostock 13% der Wohnungen vom Eigentümer bewohnt werden, sind in kleineren Gemeinden Anteile bis 95% vorhanden. Erwartungsgemäß sind in den Städten deutlich geringere Anteile zu verzeichnen als in dörflichen Gemeinden oder Umlandgemeinden. Tendenziell liegen viele Gemeinden mit hohen Anteilen in Westmecklenburg und auch in Teilen Vorpommerns, während in der Mecklenburgischen Seenplatte häufiger geringere Anteile zu finden sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Gemeinden mit hohen und niedrigen Anteilen auch unmittelbar aneinander grenzen, so dass augenscheinlich keine eindeutigen Muster zu erkennen sind.



Karte 3: Anteil von Eigentümer/-in bewohnte Wohnungen in % nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

<sup>13</sup> Pressemeldung Nr. 33/2013 - 31.05.2013 - StatA MV - Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Am Stichtag standen 54.622 Wohnungen leer. Das entspricht einer **Leerstandsquote** von 6,3%, bundesweit lag sie bei 4,5%. Der landesweit unerwartet niedrige Leerstand verteilt sich räumlich sehr unterschiedlich: Gemeinden mit hohem und niedrigem Leerstand liegen dicht beieinander. Die Angaben reichen von 0-27%. Klare räumliche Muster oder Schwerpunkte sind schwer erkennbar.



Karte 4: Anteil Wohnungsleerstand in % nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

### 5.1.2 Wohnungsgröße

Der Anteil der kleineren Wohnungen bis 59 m<sup>2</sup> beträgt 36%, 39% der Wohnungen sind von 60-99 m<sup>2</sup> und 25% der Wohnungen sind über 100 m<sup>2</sup> groß. Der Durchschnitt beträgt 78,4 m<sup>2</sup> (ca. 12 m<sup>2</sup> unter dem Bundesdurchschnitt).

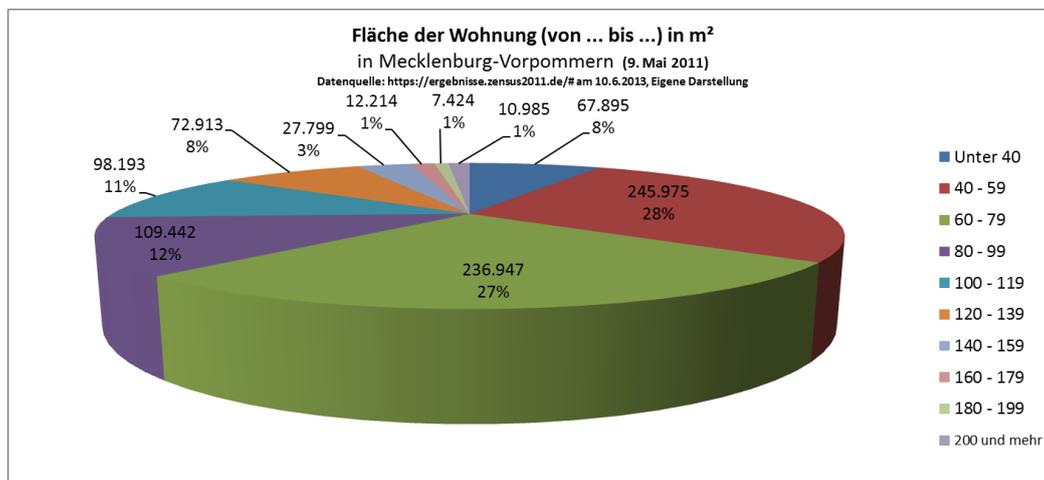
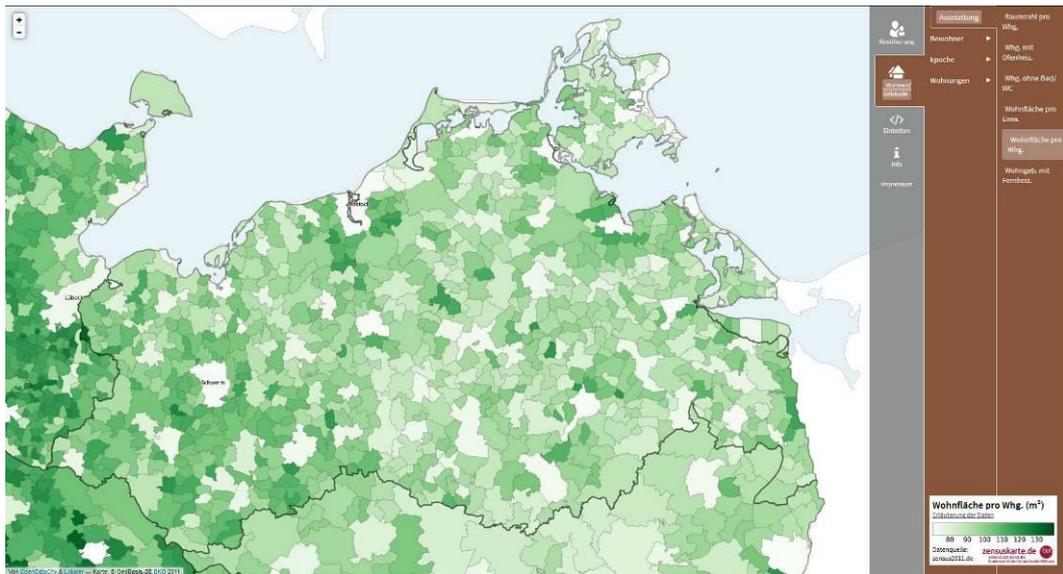


Abbildung 4: Fläche der Wohnung in m<sup>2</sup> in Mecklenburg-Vorpommern

Die Fläche pro Wohnung zeigt bei räumlicher Betrachtung in den Gemeinden große Unterschiede. Während in Rostock eine Wohnung durchschnittlich 64 m<sup>2</sup> groß ist, stehen in der Gemeinde Utecht im Schnitt 132 m<sup>2</sup> pro Wohnung zur Verfügung. In Umlandgemeinden der größeren und auch kleineren Städte sind größere Wohnungen häufiger zu finden, während in den Städten kleine Wohnungen üblicher sind. Auch wird ein leichtes West-Ost-Gefälle im Land erkennbar.



Karte 5: Fläche der Wohnung nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

Nur 18% der Wohnungen haben ein oder zwei Räume, über die Hälfte der Wohnungen haben drei bis vier Räume, der Durchschnitt liegt bei 3,9 Räumen.

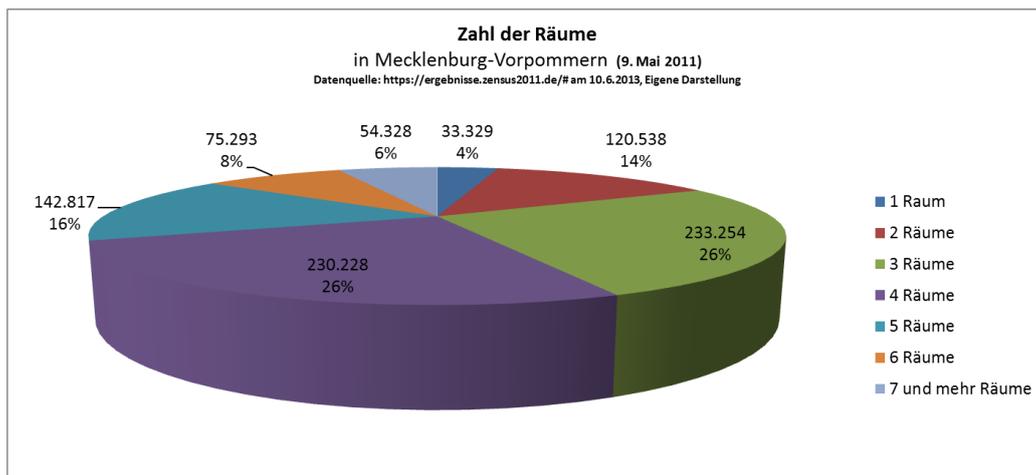
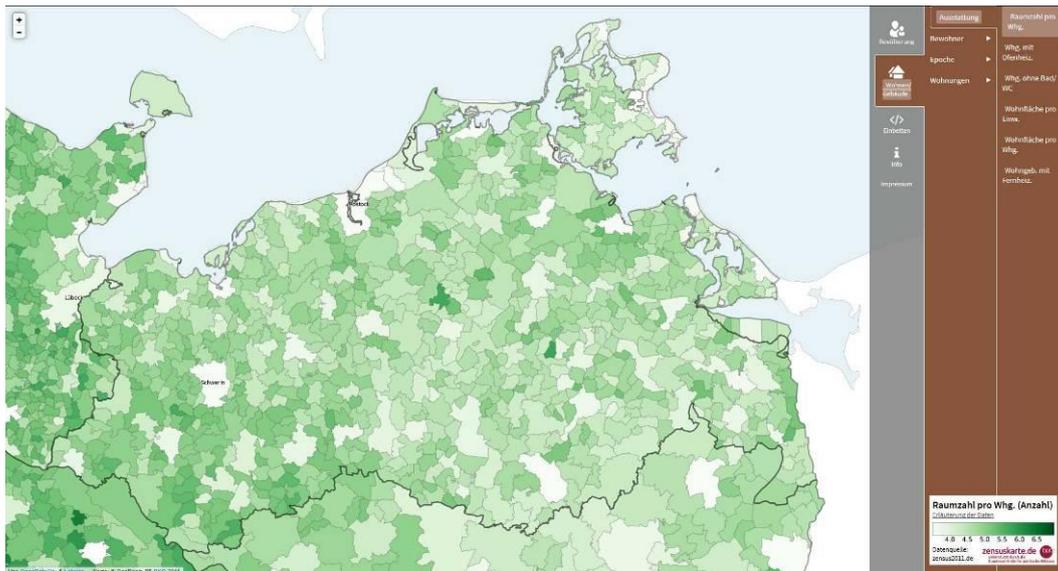


Abbildung 5: Zahl der Räume in Mecklenburg-Vorpommern

Auf Gemeindeebene zeigt sich bei der Raumanzahl ein vergleichsweise homogenes Bild. Die Anzahl der Räume pro Wohnung variiert in den Gemeinden von gut 3 bis gut 5,7 Räumen. In den Umlandgemeinden der größeren Städte gibt es zahlreiche Gemeinden mit höheren Werten während in den Städten weniger Räume pro Wohnung zur Verfügung stehen. In Gemeinden in ländlich geprägten Bereichen gibt es wiederum ein Nebeneinander von Gemeinden mit hinsichtlich der Anzahl der Räume größeren und kleineren Wohnungen. Im Wesentlichen zeichnet sich ein ähnliches Bild wie bei der räumlichen Verteilung der Wohnfläche pro Wohnung ab.



Karte 6: Zahl der Räume pro Wohnung nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

### 5.1.3 Gebäude- und Wohnungsalter

Mehr als ein Drittel des Gebäudebestandes Mecklenburg-Vorpommerns wurde nach 1990 errichtet. Bundesweit beträgt dieser Anteil lediglich 23,5%. Der Gebäudebestand ist demnach in der Gesamtbetrachtung relativ jung.

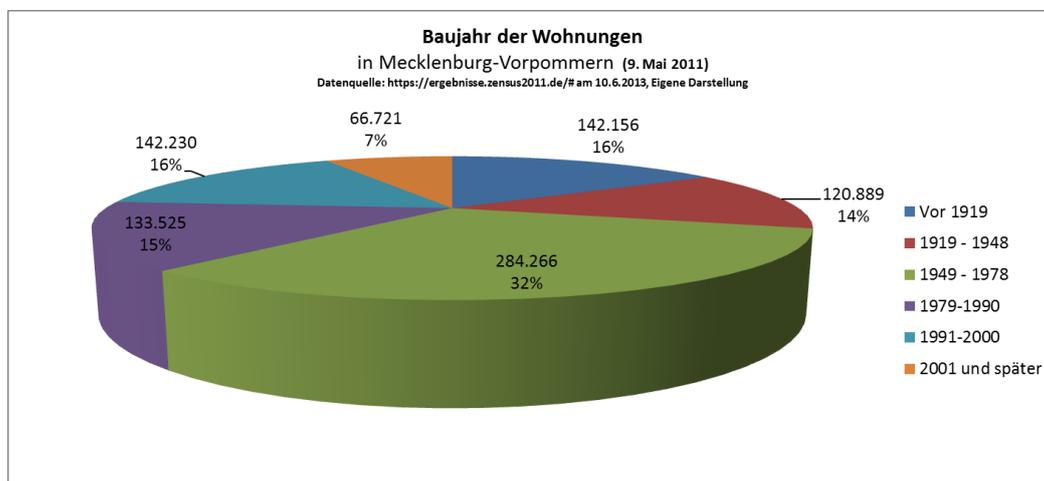
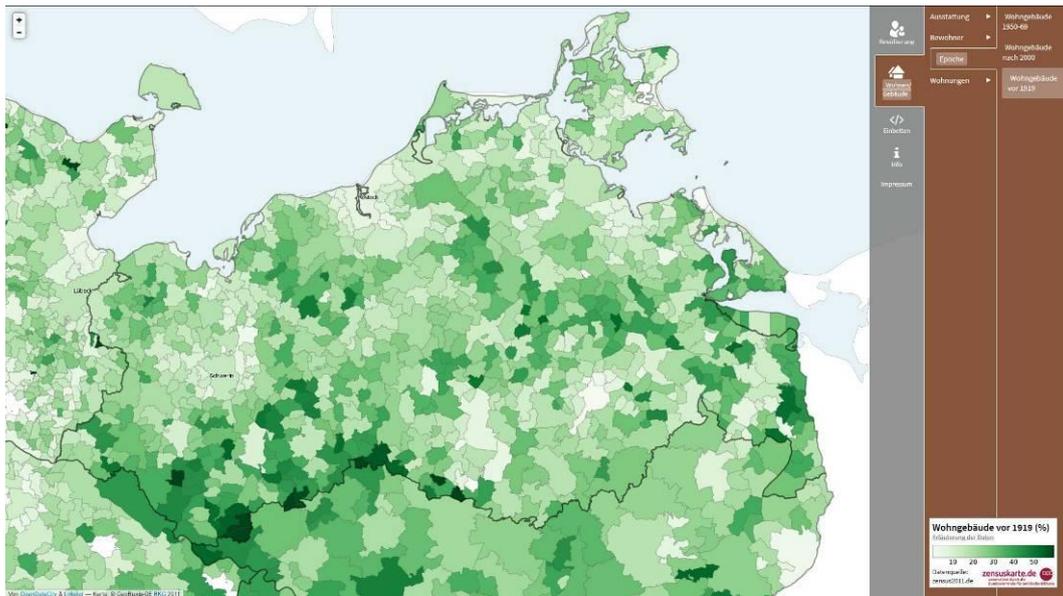


Abbildung 6: Baujahr der Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern

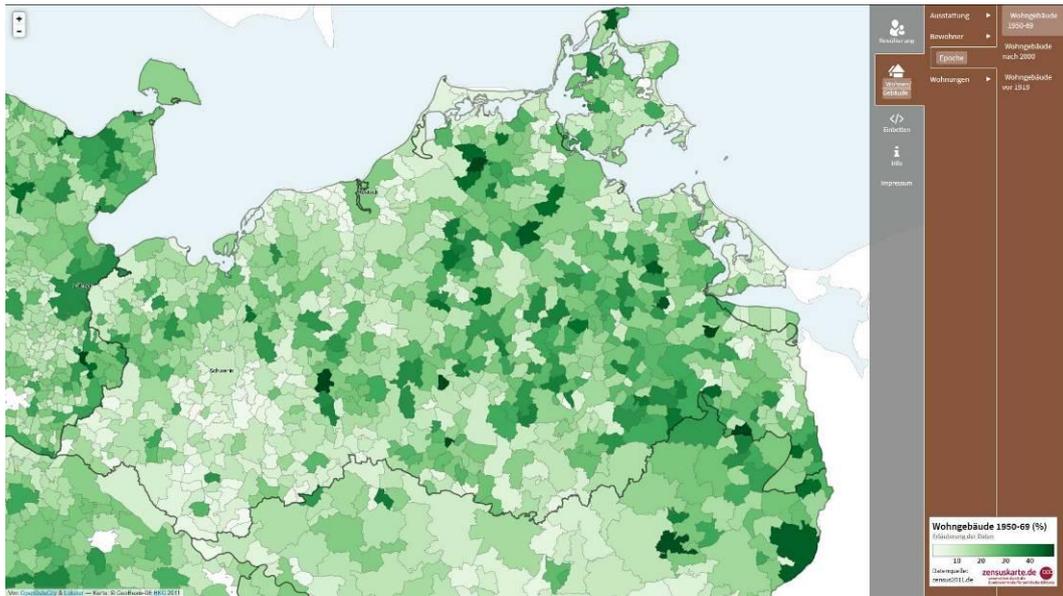
Bezogen auf die Zahl der Wohnungen ist festzustellen, dass 30% der Wohnungen vor 1948, 47% der Wohnungen zwischen 1949 und 1990 und 23% nach 1990 errichtet wurden.

Auch diese Situation stellt sich in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich dar. Die Anteile der Wohnungen, die vor 1919 errichtet wurden variieren zwischen 0 und 71%. Besonders hohe Anteile dieser Baualtersklasse sind an der südwestlichen Landesgrenze, in Teilen Vorpommerns und dem nördlichen Teil der Mecklenburgischen Seenplatte zu finden.



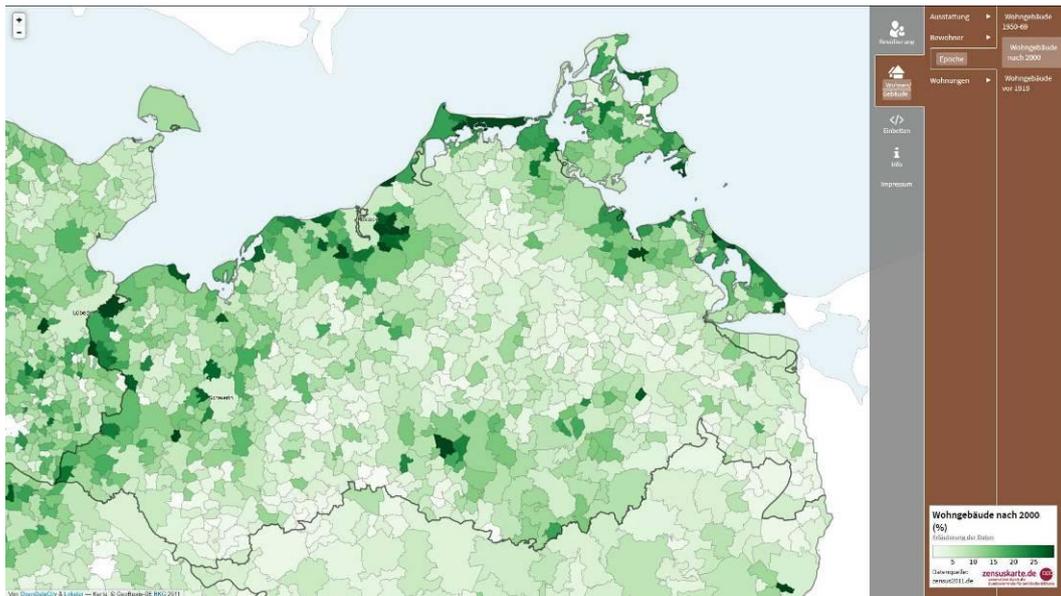
Karte 7: Anteil Wohngebäude Baujahr vor 1919 nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

Wohngebäude der Baujahrsklasse 1950-69 sind häufiger in der östlichen Landeshälfte zu finden. Die Anteile streuen ebenfalls stark zwischen 0 und 57%.



Karte 8: Anteil Wohngebäude Baujahr 1950-69 nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

Die Bautätigkeit nach dem Jahr 2000 war in vielen Gemeinden sehr gering oder kam vollständig zum Erliegen. Es gibt jedoch auch Gemeinden deren Wohngebäudeanteile der Baujahrsklasse nach 2000 30% bis über 40% betragen. Räumliche Schwerpunkte bilden Umlandgemeinden größerer Städte, Gemeinden entlang der westlichen Landesgrenze und der Küste sowie in der südwestlichen Mecklenburgischen Seenplatte.



Karte 9: Anteil Wohngebäude Baujahr nach 2000 nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

### 5.1.4 Gebäudetypologie

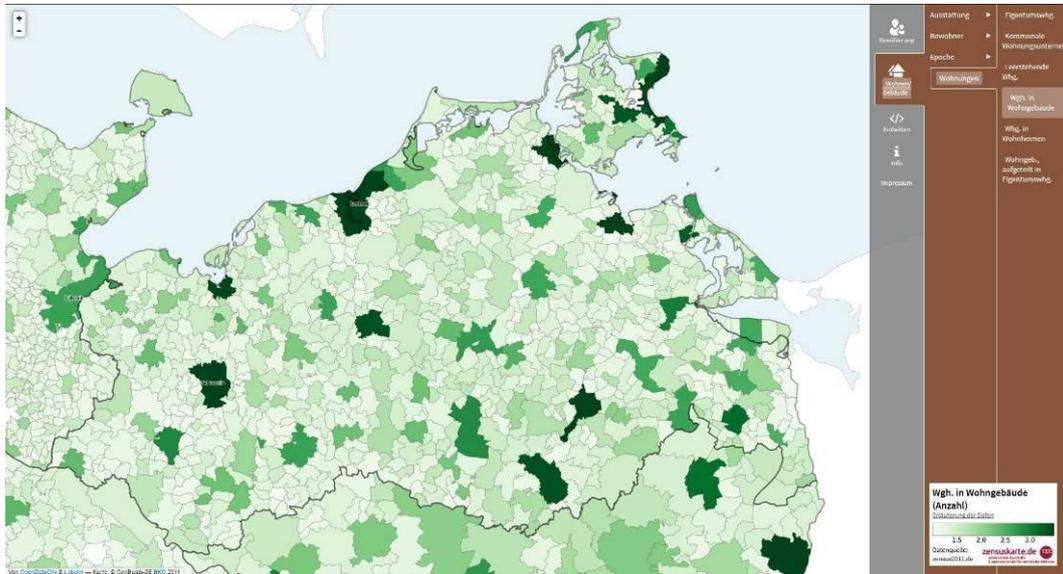
Der dominierende Gebäudetyp in Mecklenburg-Vorpommern ist das freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus (54%). Etwa 82% der Gebäude beinhalten eine oder zwei Wohnungen.

1.3.1 Gebäude mit Wohnraum nach Gebäudetyp und Zahl der Wohnungen

	Mecklenburg-Vorpommern	
	Anzahl	%
<b>Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen</b>		
Freistehendes Haus Insgesamt	236.386	60,7
mit 1 Wohnung	184.460	47,3
mit 2 Wohnungen	27.333	7,0
mit 3 und mehr Wohnungen	24.593	6,3
Doppelhaushälfte Insgesamt	63.583	16,3
mit 1 Wohnung	51.478	13,2
mit 2 Wohnungen	6.772	1,7
mit 3 und mehr Wohnungen	5.333	1,4
Gereihtes Haus Insgesamt	77.144	19,8
mit 1 Wohnung	35.752	9,2
mit 2 Wohnungen	5.457	1,4
mit 3 und mehr Wohnungen	35.935	9,2
Anderer Gebäudetyp Insgesamt	12.585	3,2
mit 1 Wohnung	7.377	1,9
mit 2 Wohnungen	1.761	0,5
mit 3 und mehr Wohnungen	3.447	0,9
<b>Zahl der Wohnungen im Gebäude</b>		
1 Wohnung	279.067	71,6
2 Wohnungen	41.323	10,6
3 - 6 Wohnungen	35.338	9,1
7 - 12 Wohnungen	28.098	7,2
13 und mehr Wohnungen	5.872	1,5

Tabelle 1: Gebäude mit Wohnraum nach Gebäudetyp und Zahl der Wohnungen, Quelle: Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen am 9. Mai 2011 in Mecklenburg-Vorpommern, Stand Mai 2013, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Der große Teil der Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt (durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Gebäude bezogen auf die Gemeinde zwischen 1 und 2). Mehrfamilienhäuser sind naturgemäß überwiegend in den Städten zu finden, wobei auch in vielen ländlichen Gemeinden vereinzelt Geschosswohnungsbauten zu finden sind.



Karte 10: Anzahl Wohnungen pro Gebäude nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

### 5.1.5 Eigentumsform

Der größte Anteil der Gebäude mit Wohnraum befindet sich im Eigentum von Privatpersonen. Am Zensusstichtag (9.5.2011) waren es 83,9% der Gebäude mit fast 50% des Wohnungsbestandes. 20.724 Gebäude mit Wohnraum (5,3%) befanden sich im Eigentum der Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen, darin konzentrierten sich 20% der Wohnungen (177.775 Wohnungen). Weitere relevante Eigentumsformen sind Wohnungseigentümergeinschaften (107.346 Gebäude) und Wohnungsgenossenschaften (108.908 Gebäude).

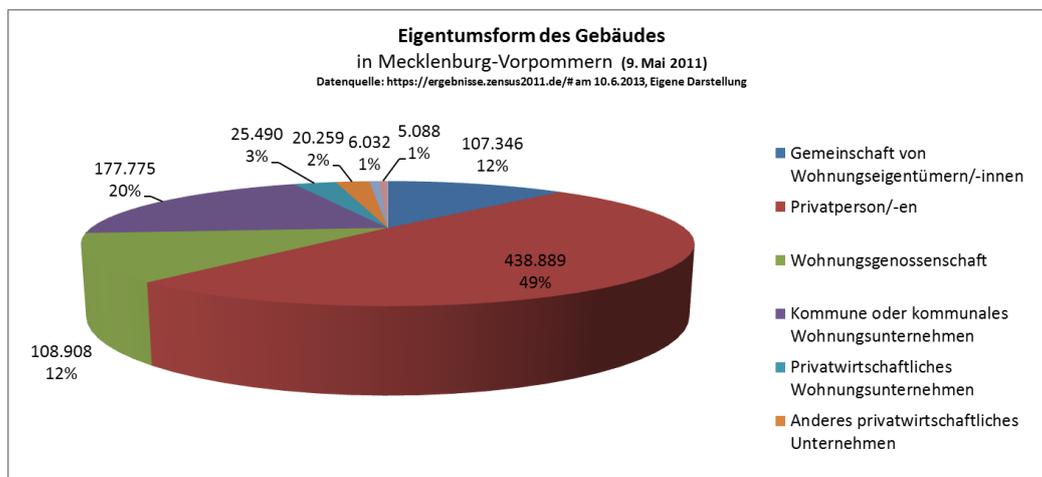
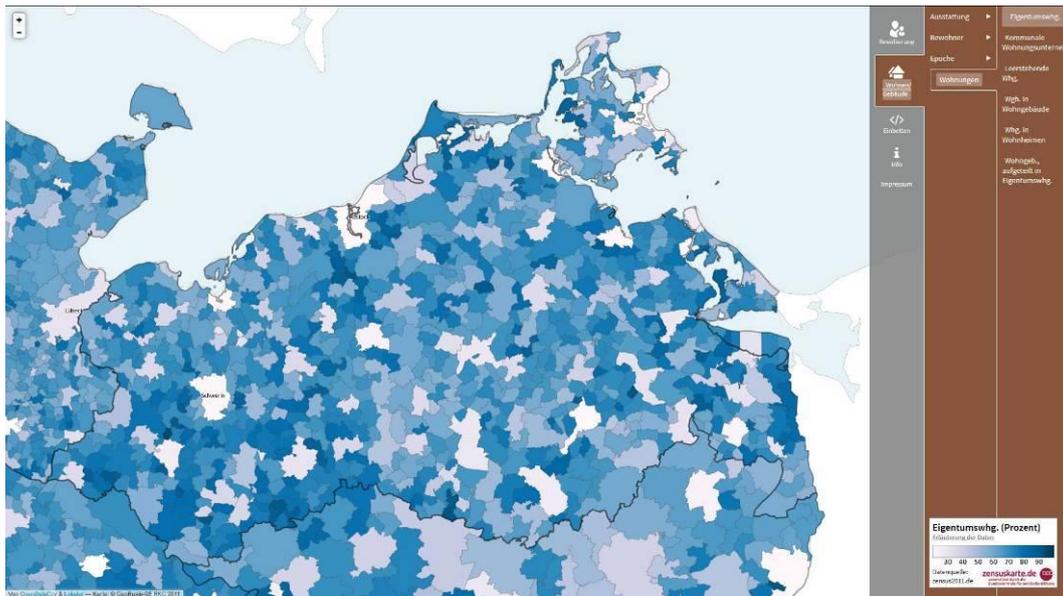
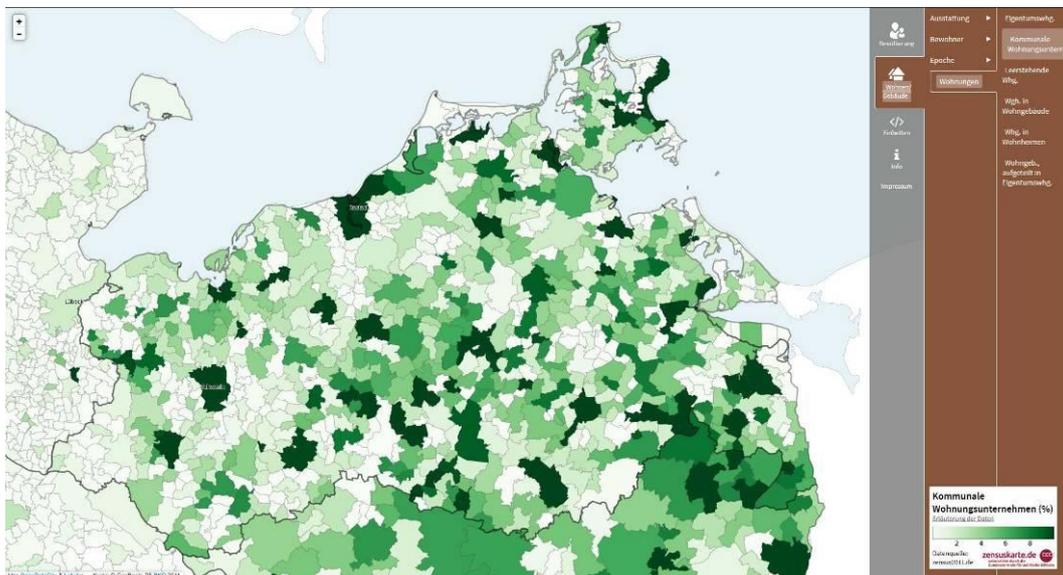


Abbildung 7: Eigentumsform des Gebäudes in Mecklenburg-Vorpommern



Karte 11: Anteil Wohneigentum Privatpersonen in % nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

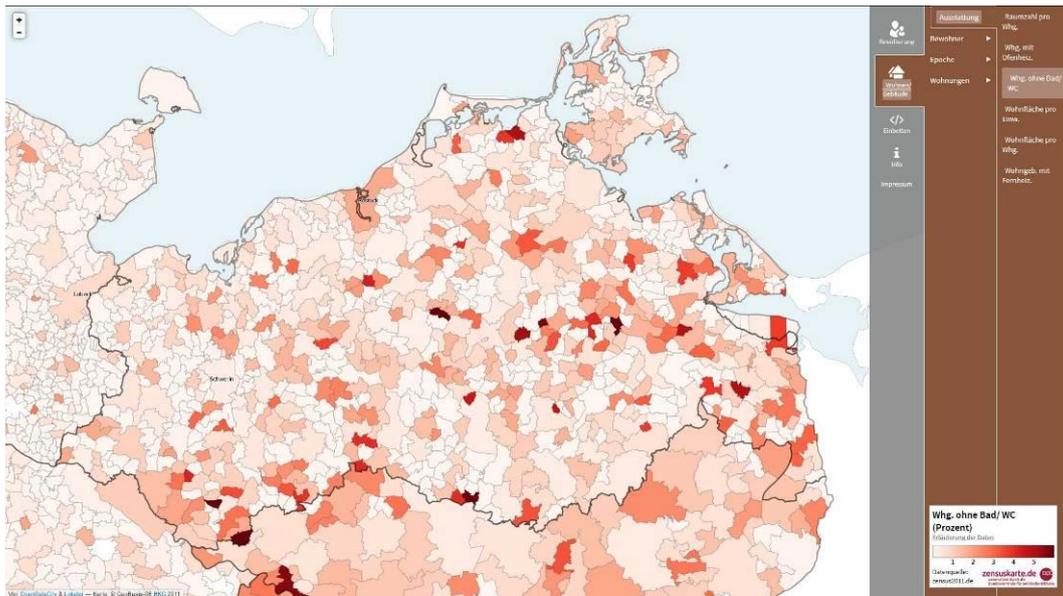
Der Anteil an Wohneigentum ist räumlich betrachtet sehr unterschiedlich und reicht von 13% (Rostock) bis deutlich über 90% in einigen Gemeinden. Erwartungsgemäß ist der Eigentumsanteil in den Städten deutlich geringer als in den Gemeinden. Es zeigt sich jedoch auch, dass in kleineren Gemeinden hohe und niedrige Anteile räumlich unmittelbar aneinander angrenzend vorkommen können.



Karte 12: Anteil Wohneigentum Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen in % nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

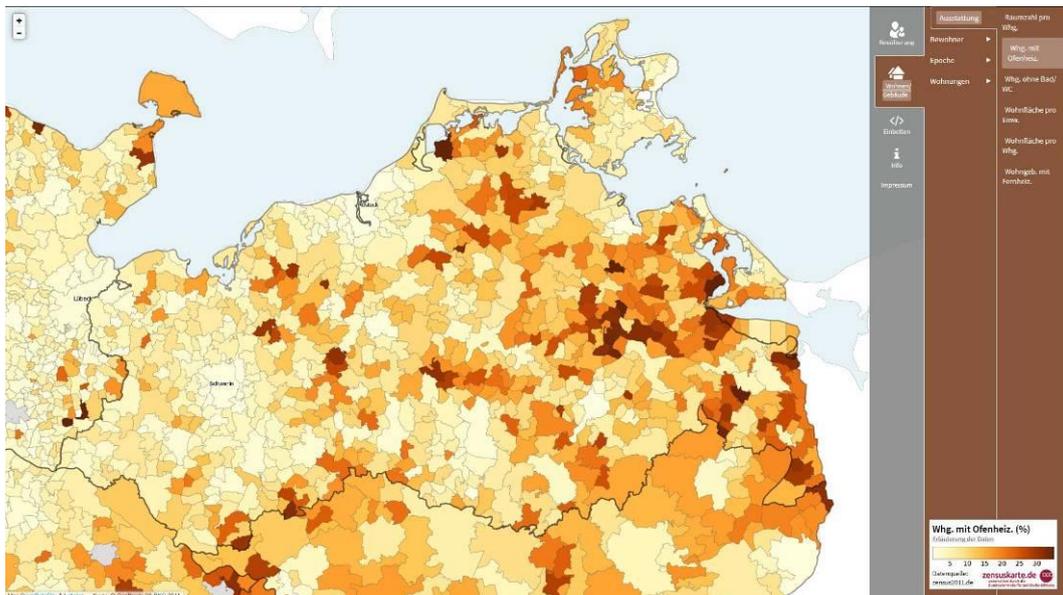
### 5.1.6 Wohnungsausstattung

Wohnungen ohne Bad/WC sind inzwischen selten vorhanden: in den meisten Gemeinden liegt der Anteil zwischen 0% und 3%. In einigen wenigen Gemeinden sind nennenswerte Anteile von 5%-9% zu verzeichnen.



Karte 13: Anteil Wohnungen ohne Bad/WC nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

Deutlich häufiger sind noch Wohnungen mit Ofenheizung vorhanden: Zwar gibt es viele Gemeinden mit sehr geringen Anteilen, in vielen Gemeinden sind Öfen jedoch weit verbreitet. Die Anteile betragen dabei bis zu 44%. Tendenziell sind ofenbeheizte Wohnungen häufiger in den östlichen Landesteilen zu finden.



Karte 14: Anteil Wohnungen mit Ofenheizung in % nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013

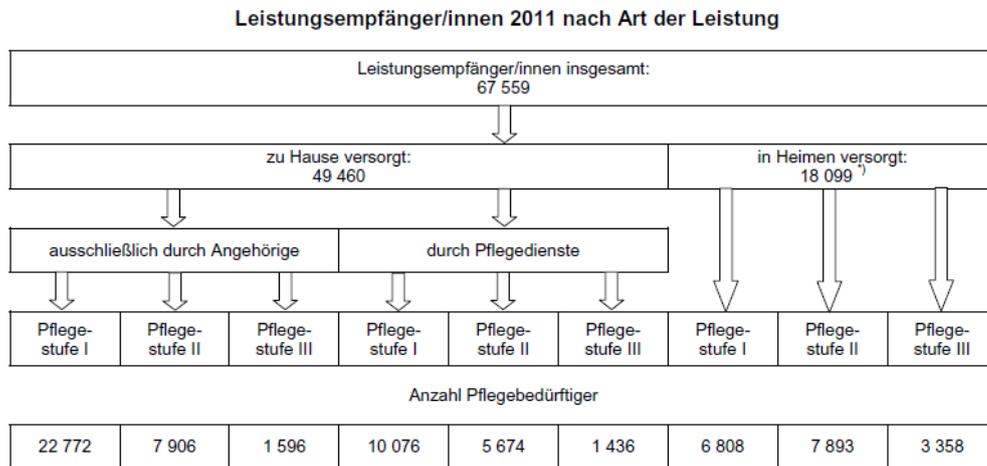
## 5.2 Wohnsituation älterer Menschen, Auswertung bundesweiter Studien

Über die Wohnsituation speziell der älteren Menschen in Mecklenburg-Vorpommern liegen nur wenige statistischen Daten und Auswertungen vor. Deshalb beschränken sich die folgenden Ausführungen im Wesentlichen auf die Darstellung von Ergebnissen bundesweiter Studien. Die spezifische Situation in Mecklenburg-Vorpommern kann aufgrund der landesspezifischen Entwicklung der Wirtschafts- und Siedlungsstruktur und der Folgen der demografischen

Entwicklung von diesen Ergebnissen abweichen. Vorliegende Informationen aus Mecklenburg-Vorpommern werden deutlich kenntlich gemacht. Die bestehenden Datenlücken werden sich zukünftig durch weitere Auswertungen der Zensusdaten der Statistischen Ämter sowie eine geplante Repräsentativbefragung im Zuge des B-Teils der Expertise durch das Kuratorium Deutsche Altershilfe weiter reduzieren.

Das Wohnen „zu Hause“ ist die eindeutig bevorzugte Wohnform im Alter. Entsprechend ist die häufigste Wohnform im Alter die der „normalen“ Wohnung, 93% der über 65-jährigen und noch rund zwei Drittel der über 90-jährigen wohnen im „normalen“ Wohnungsbestand, auch wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind.<sup>14</sup>

Vergleichbar mit anderen Bundesländern wurden auch in Mecklenburg-Vorpommern 2011 fast drei Viertel der LeistungsempfängerInnen der gesetzlichen Pflegeversicherung zu Hause versorgt. Sogar in der Pflegestufe 3 wurde noch etwa die Hälfte der Pflegebedürftigen zu Hause versorgt (siehe Abbildung 8). Etwa zwei Drittel der zu Hause Versorgten wird durch Angehörige, etwa ein Drittel durch ambulante Pflegedienste versorgt.



<sup>\*)</sup> einschließlich 40 Personen, für die noch keine Zuordnung zu einer Pflegestufe im Dezember 2011 vorlag

Abbildung 8: Leistungsempfänger 2011 nach Art der Leistung, Quelle: Statistische Berichte, Pflegeversicherung in Mecklenburg-Vorpommern, Stichtag: 15.12.2011, Hrsg. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2013

Bundesweite Studien zeigen, dass über die Hälfte der über 65-jährigen Menschen in selbstgenutztem Wohneigentum wohnt. Die Eigentumsquote dieser Altersgruppe liegt damit höher als im gesamten Bundesdurchschnitt.<sup>15</sup> Ein Viertel der über 65-jährigen wohnt in Mietwohnungen von Wohnungsunternehmen; ein weiteres Viertel in Mietwohnungen von privaten Vermietern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile von selbstnutzenden Eigentümer- und Mieterhaushalten je nach Lage und Typ der Gemeinde sehr unterschiedlich ist (siehe Kapitel 5.1.1 und 5.1.5). In Städten ist die Eigentümerquote geringer als in ländlichen Gemeinden.

Ältere Menschen wohnen überwiegend in alter Bausubstanz und oft schon lange in ihrer heutigen Wohnung.<sup>16</sup> Der weitaus überwiegende Anteil der Wohnungen ist nicht altersgerecht. Experten schätzen, dass lediglich 1-2% des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland altersgerecht

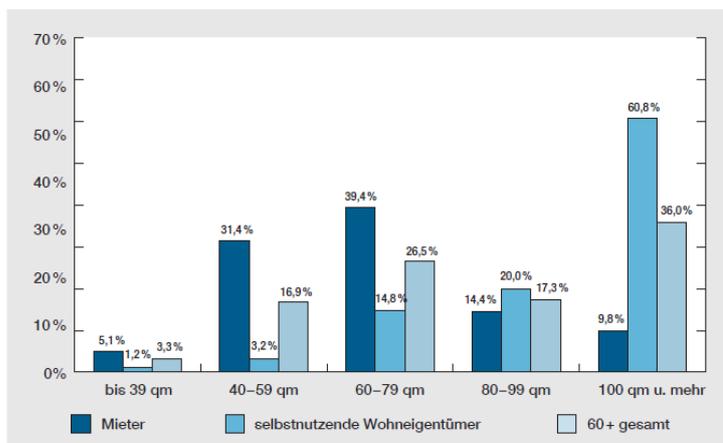
<sup>14</sup> BMVBS 2011: S.27, Lihs,V. 2013: S.126, IÖR, ILS (2012), TNS Emnid (2011), TÜV Rheinland (2011)

<sup>15</sup> vgl. BMVBS 2011, Generali Altersstudie 2013

<sup>16</sup> vgl. BMVBS 2011, Generali Altersstudie 2013, TNS Emnid (2011)

ist.<sup>17</sup> Rund drei Viertel der Seniorenhaushalte müssen beim Zugang zum Haus Treppenstufen überwinden, etwa die Hälfte muss zusätzlich Stufen zur Wohnung bewältigen. Gut ein Viertel haben in ihren Wohnungen Treppenstufen zu überwinden. Ca. 80% der Seniorenhaushalte haben zudem erhebliche weitere Barrieren in der Wohnung (z.B. Schwellen, nicht ausreichende Bewegungsflächen, Barrieren im Sanitärbereich). Zudem sind Ausstattungsmängel (z.B. Ofenheizung, fehlendes Bad oder WC, kein Freisitz) häufiger in Seniorenhaushalten als in jüngeren Haushalten anzutreffen.<sup>18</sup>

Sowohl zu kleine, insbesondere aber auch zu große Wohneinheiten (über 100 m<sup>2</sup>) können im Alter nicht bedarfsgerecht sein: „Sehr große Wohneinheiten sind sehr aufwendig in der Bewirtschaftung, was für viele Ältere, vor allem mit zunehmenden körperlichen Einschränkungen, beschwerlich ist. Entsprechend dem hohen Anteil von Seniorinnen und Senioren, die in Einfamilienhäusern wohnen, ist auch deren Anteil mit großen Wohneinheiten hoch. Fast die Hälfte der älteren Befragten leben in Wohneinheiten von über 100 m<sup>2</sup>. Viele erleben dies als Belastung und äußern dies auch. Nach dem „Sozio-ökonomischen Panel“ empfindet insgesamt jeder fünfte Befragte seine Wohnung als zu groß. Dabei fühlen sich fast ein Drittel der Älteren im Wohneigentum mit der Größe ihrer Wohnung überfordert. Demgegenüber wird nur jede zehnte Mietwohnung von Seniorinnen und Senioren als zu groß bewertet. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen zeigen sich zwischen Mietern und selbstnutzenden Eigentümern deutliche Unterschiede. Rund 5 % der im „Sozio-ökonomischen Panel“ befragten Mieter haben Wohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</sup>, etwa ein Drittel mit 40 bis 60 m<sup>2</sup>. Im Vergleich sind die Grundflächen bei Eigentümern erheblich größer. So haben nur rund 8 % der Seniorinnen und Senioren in Eigenheimen kleine Wohnungen, aber über 60 % eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und mehr. Nicht einmal jeder zehnte Mieter bewohnt dagegen im Alter Wohnungen mit solch großen Wohnflächen.“<sup>19</sup>



Quelle: SOEP, 2006; eigene Auswertung KDA

Abbildung 9: Wohnungsgrößen der Senioren 60+ (Hochrechnung gewichtet) (n ~ 14,1 Mio.), Quelle: BMVBS 2011

Knapp zwei Drittel der Seniorenhaushalte liegen zudem in ungünstigen Lagen, z.B. am Stadtrand oder in Siedlungen oder Streulagen außerhalb. Davon sind vor allem selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen. Von den Mieterhaushalten lebt etwa die Hälfte in günstigen Lagen.<sup>20</sup>

<sup>17</sup> vgl. Lihs, V.: Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 2.2013, S.126

<sup>18</sup> vgl. BMVBS 2011: S.35f

<sup>19</sup> vgl. BMVBS 2011: S.42, 31f

<sup>20</sup> vgl. BMVBS 2011: S.42, 51f

Im Wesentlichen sind die Senioren heute trotzdem mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Eine altersgerechte Ausstattung der Wohnung und die Versorgungssituation im nahen Umfeld sind dabei von größerer Bedeutung als die Wohnungsgröße.<sup>21</sup>

### 5.3 Wohnumfeld und Versorgungsangebote

Weitere wichtige Aspekte sind das Wohnumfeld und die räumliche Versorgungssituation. In bundesweiten Umfragen wird dem Wohnumfeld und dem Vorhandensein bzw. der Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten ein hoher Stellenwert für altersgerechte Wohnstandorte beigemessen.<sup>22</sup>

Um bis in ein hohes Alter ein selbständiges Leben führen zu können, ist auch der Zugang zu versorgender Infrastruktur erforderlich. Umfragen zeigen, dass die Nahversorgung mit Lebensmitteln, die Gesundheitsversorgung (Ärzte, Apotheken, Pflege) sowie der öffentliche Nahverkehr und kulturelle Angebote als besonders bedeutend eingestuft werden.

Das BMVBS stellt fest, dass, die Einschätzung der Seniorinnen und Senioren bezüglich ihrer Versorgungsmöglichkeiten im Wohnumfeld erhebliche Risiken zeigt, die Selbstständigkeit in der Haushaltsführung und bei sozialen Kontakten zu verlieren. „Die Bewohnerinnen und Bewohner von bis zu einem Viertel der befragten Seniorenhaushalte in der Repräsentativbefragung halten die genutzte Wohnlage in Bezug auf die infrastrukturelle Versorgung für nicht ausreichend. Nach ihrer Einschätzung sind entweder öffentliche Verkehrsmittel, medizinische Einrichtungen und/oder Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht gut erreichbar. Besonders von hochaltrigen Bewohnerinnen und Bewohnern wird eine unzureichende Infrastruktur bemängelt, da für sie der Aktionsradius aufgrund von körperlichen Bewegungseinschränkungen besonders eingeschränkt ist. Die Seniorinnen und Senioren in 31% der befragten Haushalte beklagen die fehlende Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften und 25% die mangelnde Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch hinsichtlich des Wohnumfeldes gibt es Unterschiede zwischen den Eigentümergruppen. Insgesamt scheinen die Bewohnerinnen und Bewohner von Haushalten in Mietwohnungen eher mit ihrer Wohnlage zufrieden zu sein als Seniorenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum. Rund 25% der in der Repräsentativbefragung befragten selbstnutzenden Wohneigentümer beklagen die mangelnde Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV und ca. 20% wünschen sich eine leichter erreichbare medizinische Versorgung. In nur rund jedem achten Seniorenhaushalt, welcher eine Mietwohnung bewohnt, werden diese Mängel von den Bewohnerinnen und Bewohnern beklagt. Dennoch ist die Umzugsbereitschaft der selbstnutzenden Wohneigentümer geringer als bei älteren Miethaushalten (siehe Kapitel 6.2). In Bezug auf die Erreichbarkeit der Lebensmittelgeschäfte sind beide Gruppen mit jeweils einem Viertel der Befragten gleich unzufrieden.“<sup>23</sup>

Die Generali Altersstudie stellt fest, dass bundesweit „der überwiegenden Mehrheit eine gute Infrastruktur, was beispielsweise Geschäfte des täglichen Bedarfs und die medizinische Versorgung betrifft, in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung steht. Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation und dem Wohnumfeld bewegt sich dementsprechend auf außerordentlich hohem Niveau.“<sup>24</sup>

<sup>21</sup> vgl. IÖR 2011, Generali Altersstudie 2013: <http://www.generali-alterstudie.de/online/portal/gdinternet/alterstudie/content/815252/831512>, Zugriff am 17.7.2013

<sup>22</sup> Vgl. BMVBS 2011, Generali Altersstudie 2013, TÜV Rheinland 2011

<sup>23</sup> Vgl. BMVBS 2011: S.52

<sup>24</sup> Generali Altersstudie 2013: [www.generali-alterstudie.de](http://www.generali-alterstudie.de), Zugriff am 17.7.2013

Aufgrund der spezifischen Situation in Mecklenburg-Vorpommern ist davon auszugehen, dass die Zugänglichkeit von Versorgungsinfrastrukturen, insbesondere in den ländlich geprägten und schrumpfenden Regionen, problematisch sein kann und neue Lösungsansätze der Daseinsvorsorge zu entwickeln sind bzw. auch entwickelt werden (siehe auch Kapitel 9).

Neben der Wohnung sollte auch das Wohnumfeld auf dem Grundstück und im öffentlichen Raum möglichst barrierearm gestaltet sein. Für Mecklenburg-Vorpommern liegen bislang keine flächendeckenden, belastbaren Daten oder Untersuchungen über das Wohnumfeld vor. Flächendeckend liegen Angaben zu den Nahversorgungsangeboten sowie den Pflegediensten und stationären Pflegeeinrichtungen vor. Erreichbarkeitsanalysen, Auslastungsanalysen oder Bedarfsprognosen liegen jedoch nicht flächendeckend und nicht für alle benannten relevanten Angebotsbereiche vor.

Die Pflegedienste sowie die stationären Pflegeeinrichtungen werden in der amtlichen Pflegestatistik erfasst (aktuellste Fassung: Pflegestatistik 2011).

Ende 2011 gab es in Mecklenburg-Vorpommern 438 Pflegedienste, die mit 7.436 Beschäftigten gut 17.000 Pflegebedürftige betreut haben. Dabei zeigen sich deutliche regionale Unterschiede: Während in Rostock und Nordwestmecklenburg 8 Pflegebedürftige je 1000 Einwohner betreut werden, sind es in Vorpommern 12-13. (stationäre Pflegeeinrichtungen siehe Kapitel 5.4)

#### 17. Ausgewählte Daten zu den Pflegediensten am 15.12.2011 nach regionaler Gliederung

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Pflege- dienste insgesamt	Personal in Pflege- diensten insgesamt	Von Pflegediensten betreute Pflegebedürftige					
			insgesamt	je Pflege- dienst	je 1 000 Einwohner	Pflege- stufe I	Pflege- stufe II	Pflege- stufe III
Rostock .....	42	773	1 718	41	8	1 115	486	117
Schwerin .....	18	343	955	53	10	621	283	51
Mecklenburgische Seenplatte .....	83	1 314	2 859	34	11	1 588	1 009	262
Landkreis Rostock .....	53	887	2 129	40	10	1 266	688	175
Vorpommern-Rügen .....	71	1 138	2 926	41	13	1 661	1 004	261
Nordwestmecklenburg .....	32	484	1 331	42	8	824	399	108
Vorpommern-Greifswald .....	80	1 561	3 052	38	12	1 635	1 102	315
Ludwigslust-Parchim .....	59	936	2 216	38	10	1 366	703	147
<b>Mecklenburg-Vorpommern .....</b>	<b>438</b>	<b>7 436</b>	<b>17 186</b>	<b>39</b>	<b>11</b>	<b>10 076</b>	<b>5 674</b>	<b>1 436</b>

Tabelle 2: Pflegedienste, regionale Verteilung, Statistische Berichte, Pflegeversicherung in Mecklenburg-Vorpommern, Stichtag: 15.12.2011, Hrsg. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2013

Das Thema Lebensqualität Älterer wird derzeit in der Region Westmecklenburg und im Raum Loitz im Rahmen eines MORO-Projekts vertiefend untersucht (siehe dazu Kapitel 9).

#### 5.4 Besondere Wohn- und Betreuungsformen in Mecklenburg-Vorpommern

Aufgrund der definitorischen Abgrenzungen liegen für das breite Spektrum besonderer Wohn- und Betreuungsformen (siehe Kapitel 4) mit Ausnahme der stationären Pflegeeinrichtungen keine flächendeckenden belastbaren Zahlen zu den aktuellen Angeboten vor.

In der amtlichen Pflegestatistik werden die stationären Pflegeeinrichtungen erfasst. Demnach gab es Ende 2011 in Mecklenburg - Vorpommern 322 Pflegeheime, darunter 259 Pflegeheime für ältere Menschen mit 16.455 Plätzen und 6 Pflegeheime für Schwerkranke und Sterbende (z.B. Hospiz) mit 148 Plätzen.

**18. Ausgewählte Daten zu den Pflegeheimen am 15.12.2011 nach regionaler Gliederung**

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Pflege- heime insge- samt	Verfügbare Plätze in Pflege- heimen für vollstatio- näre Pflege	Personal in Pflege- heimen insge- samt	Pflegebedürftige in Pflegeheimen					
				insge- samt	je Pflege- heim	je 1 000 Ein- wohner	Pflege- stufe I	Pflege- stufe II	Pflege- stufe III
Rostock.....	37	2 384	1 650	2 577	70	13	1 096	1 143	338
Schwerin .....	21	1 488	936	1 562	74	16	672	643	244
Mecklenburgische Seenplatte.....	58	2 723	2 070	3 073	53	11	1 071	1 349	645
Landkreis Rostock.....	50	2 644	1 965	2 822	56	13	1 083	1 192	535
Vorpommern-Rügen.....	46	2 647	1 757	2 781	60	12	1 024	1 232	517
Nordwestmecklenburg.....	28	1 722	1 266	1 888	67	12	739	837	303
Vorpommern-Greifswald.....	44	2 736	1 637	2 922	66	12	1 117	1 260	535
Ludwigslust-Parochim.....	48	2 331	1 727	2 505	52	12	987	1 096	415
<b>Mecklenburg-Vorpommern .....</b>	<b>332</b>	<b>18 675</b>	<b>13 008</b>	<b>20 130</b>	<b>61</b>	<b>12</b>	<b>7 789</b>	<b>8 752</b>	<b>3 532</b>

Tabelle 3: Pflegeheime, regionale Verteilung, Statistische Berichte, Pflegeversicherung in Mecklenburg-Vorpommern, Stichtag: 15.12.2011, Hrsg. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2013

Ergänzt wird dieses Angebot um weitere Wohn- und Betreuungsangebote, die jedoch weder quantitativ noch qualitativ analysiert werden können, da keine statistischen Daten dazu vorliegen.

**5.5 Zwischenfazit**

Die Wohnungsversorgung in Mecklenburg-Vorpommern und Wohnsituation älterer Menschen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Bundesweit wohnen 93% der über 65-jährigen und noch rund zwei Drittel der über 90-jährigen im „normalen“ Wohnungsbestand, auch wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Diese Wohnform entspricht auch dem Wunsch der meisten älteren Menschen, möglichst bis in die Hochaltrigkeit selbstständig in normalen Wohnungen und in ihrem vertrauten Umfeld zu leben.

Ältere Menschen wohnen häufig schon lange in ihrer eigenen Wohnung/Haus, in alter, zumeist nicht altersgerechter Bausubstanz.

Die durchschnittlichen pro-Kopf Wohnflächen älterer Menschen sind im Eigentum wesentlich höher als in von Älteren bewohnten Mietwohnungen und werden mit zunehmendem Alter häufig als Belastung empfunden.

Offen ist die Frage, wie hoch der Anteil älterer Menschen ist, die ohne soziales Umfeld und mit wenigen sozialen Kontakten leben (Vereinsamung).

Auch scheinen ältere Haushalte häufig dezentral, z.B. am Rand der Stadt zu wohnen und damit ungünstig zu den Versorgungsangeboten. Davon sind Eigentümerhaushalte stärker betroffen als Mieterhaushalte.

Es ist ein großer Bedarf an Wohnungsanpassung und Anpassung des Wohnumfeldes zu vermuten. Wohnungsanpassung sollte immer im Zusammenhang mit dem Wohnumfeld, der nahräumlichen Versorgung und dem sozialen Zusammenhalt im Quartier betrachtet werden (Lebensqualität).

Keine Aussagen gibt es zu dem Bedarf an Neubauten mit altersgerechten Wohnraum (unter Berücksichtigung steigender Baukosten und voraussichtlich abnehmender Haushaltsnettoeinkommen) sowie zum Bedarf an kostengünstigem altersgerechten Wohnraum.

Auf den Bedarf an altersgerechten Wohnungsangeboten im Bestand wird im folgenden Kapitel eingegangen.

## 6 Bedarf an altersgerechten Wohnungsangeboten

Der Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten umfasst sowohl quantitative Bedarfe als auch qualitative Bedarfe. Quantitativ ist die Anzahl der Haushalte bestimmend für die Wohnungsnachfrage. Dazu liegen für Mecklenburg-Vorpommern Zahlen aus der Vergangenheit vor, Haushalts- oder Wohnungsmarktprognosen für die relevanten Altersgruppen und Wohnformen liegen jedoch nicht flächendeckend vor. Auch über die qualitativen Bedarfe zum Thema Wohnen im Alter in Mecklenburg-Vorpommern gibt es keine belastbaren Zahlen oder Erhebungen, so dass im Rahmen der vorliegenden Expertise auf bundesweite Befragungen und Untersuchungen zurückgegriffen wird.

Daten aus bundesweiten Befragungen liegen zu den folgenden Aspekten zum Wohnen im Alter vor:

- Wohnpräferenzen und Veränderungsbereitschaft
- Anpassungsbedarf von Gebäuden und Wohnungen
- Kosten für Anpassungsmaßnahmen

### 6.1 Entwicklung der Zahl der älteren Privathaushalte

Im Jahr 2011 bestanden 320.000 Haushalte mit 630.000 Menschen in der Altersgruppe der 45 bis 65-Jährigen, darunter 108.000 Einpersonenhaushalte und 140.000 Zweipersonenhaushalte. In der Altersgruppe der über 65-Jährigen lebten 358.000 Menschen in 230.000 Haushalten, darunter 110.000 Einpersonenhaushalte und ca. 113.000 Zweipersonenhaushalte.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2011 bei den 65-85-Jährigen bei 1,57 Personen je Haushalt und geht bei den 85-Jährigen und Älteren auf 1,41 Personen je Haushalt zurück.

Mecklenburg-Vorpommern

Jahr 2011  
Seite: 1

PRIVATHAUSHALTE						
HH 02 Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz nach Staatsangehörigkeit und Alter des Haupteinkommensbeziehers sowie Haushaltsgröße						
Alter des Haupteinkommensbeziehers (von ... bis unter ... Jahren)	Haushalte				Haushaltsmitglieder	
	insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte		insgesamt	je Haushalt
			zusammen	davon mit ...		
	1 000				Anzahl	
	Insgesamt					
Unter 25	54	35	19	12	83	1,53
25 - 45	246	94	153	52	560	2,27
45 - 65	320	108	212	140	630	1,97
65 - 85	211	98	113	107	331	1,57
85 und älter	19	12	(7)	(6)	27	1,41
Insgesamt	851	347	504	317	1 631	1,92

Ergebnisse des Mikrozensus - Bevölkerung in Privathaushalten am Haupt- und Nebenwohnsitz.

( ) Zahl hat eingeschränkte Aussagefähigkeit

ACHTUNG: DATEN BERÜCKSICHTIGEN NOCH NICHT DEN ZENSUS 2011

Abbildung 10: Privathaushalte nach Alter des Haupteinkommensbeziehers sowie Haushaltsgröße, Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Auszug Tabelle HH02, 2011

Die meisten Privathaushalte mit älteren Haupteinkommensbeziehern leben in Vorpommern und Westmecklenburg.

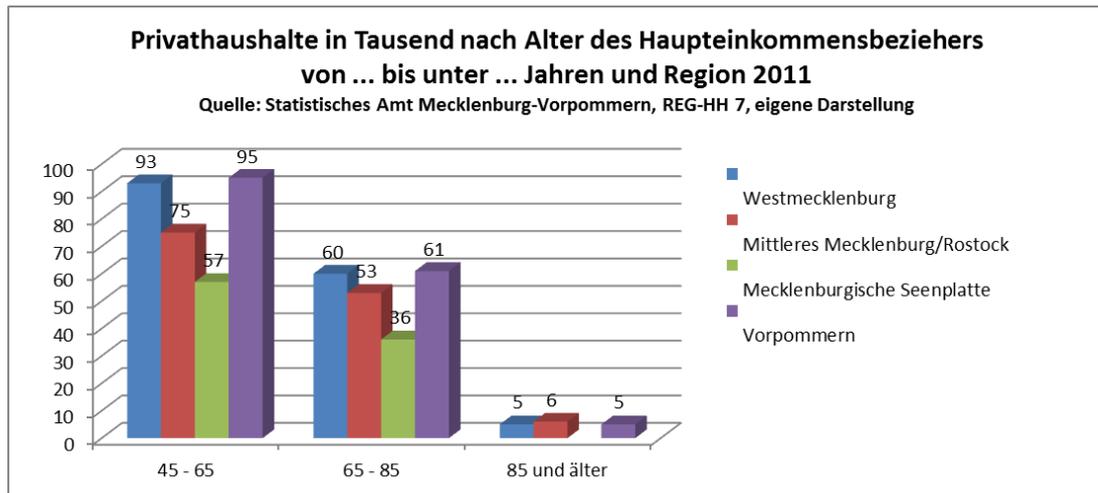


Abbildung 11: Privathaushalte nach Alter und Region, Quelle: Statistisches Amt M-V, eigene Darstellung auf Basis der Tabelle REG-HH7

Laut Zusatzerhebung 2010 (ohne Wohnheime, ohne Untermieter) bestehen in Mecklenburg-Vorpommern ca. 208.000 Haushalte mit Haupteinkommensbezieher im Alter von 50 bis unter 65 Jahren, darunter 129.000 mit männlichem Haupteinkommensbezieher und 229.000 mit Haupteinkommensbezieher über 65 Jahre, darunter 131.000 mit männlichem Haupteinkommensbezieher.

In der Altersgruppe von 50 bis unter 65 Jahren (Haupteinkommensbezieher) sind 102.000 Eigentümerhaushalte (48% aller Haushalte der Altersgruppe), darunter 68.000 mit männlichem Haupteinkommensbezieher, ca. 89.000 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 83.000 bis 1990 errichtet und 108.000 Mieterhaushalte (52% aller Haushalte der Altersgruppe)<sup>25</sup>, darunter 62.000 mit männlichem Haupteinkommensbezieher, 96.000 in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen, 101.000 bis 1990 errichtet.

In der Altersgruppe der über 65-Jährigen (Haupteinkommensbezieher) sind 88.000 Eigentümerhaushalte (38% aller Haushalte der Altersgruppe), darunter 58.000 mit männlichem Haupteinkommensbezieher, 79.000 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 59.000 bis 1990 errichtet und 141.000 Mieterhaushalte (62% aller Haushalte der Altersgruppe), darunter 73.000 mit männlichem Haupteinkommensbezieher, 127.000 in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen, 121.000 bis 1990 errichtet.

<sup>25</sup> Die Abweichung zwischen der Gesamtangabe der Haushalte und der Summe der Mieter- und Eigentümerhaushalte in der AG 20 bis unter 65 bleibt ungeklärt, Prozentzahlen auf der Basis 210.000 Haushalte = 100 errechnet)

MZ-Zusatz erhebung 2010  
28 Haushalte nach Haushaltsstruktur und Art der Nutzung der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr sowie Gebäudegröße \*)

Lfd. Nr.	Merkmal	Haushalte			Davon in Wohnungen				Lfd. Nr.					
		Insgesamt	darunter in Wohngebäuden mit			bis 1990 errichtet								
			1	2	3 und	darunter in Wohngebäuden mit ...				zusammen	darunter in Wohngebäuden mit ...			
		Wohnung(en)			Wohnung(en)				Wohnung(en)					
Mecklenburg-Vorpommern Eigentümer														
	Haupteinkommensbezieher ist ...													
36	dar. Rentner(in)	100	73	18	(9)	91	67	16	(8)	(9)	(6)	/	/	36
	Alter des Haupteinkommensbezieher													
	von ... bis unter ... Jahren													
41	50 - 60	80	60	12	(7)	64	47	11	(7)	15	13	/	/	41
42	60 - 65	22	17	/	/	19	15	/	/	/	/	/	/	42
43	65 und mehr	88	64	15	(8)	80	59	14	(7)	(8)	(5)	/	/	43
	dar. Männlicher Haupteinkommensbezieher													
	im Alter von ... bis unter ... Jahren													
48	50 - 60	53	40	/	(8)	42	31	/	(7)	11	(9)	/	/	48
49	60 - 65	15	12	/	/	13	11	/	/	/	/	/	/	49
50	65 und mehr	58	43	/	(9)	53	40	/	(8)	(5)	/	/	/	50
Hauptmieter														
	Haupteinkommensbezieher ist ...													
36	dar. Rentner(in)	162	(8)	(8)	145	151	(6)	(7)	139	11	/	/	(6)	36
	Alter des Haupteinkommensbezieher													
	von ... bis unter ... Jahren													
41	50 - 60	86	/	/	77	81	/	/	75	/	/	/	/	41
42	60 - 65	22	/	/	19	20	/	/	19	/	/	/	/	42
43	65 und mehr	141	(7)	(7)	127	131	/	(6)	121	(9)	/	/	(6)	43
	dar. Männlicher Haupteinkommensbezieher													
	im Alter von ... bis unter ... Jahren													
48	50 - 60	50	/	/	45	47	/	/	44	/	/	/	/	48
49	60 - 65	12	/	/	11	11	/	/	10	/	/	/	/	49
50	65 und mehr	73	/	/	65	67	/	/	62	(6)	/	/	/	50
Insgesamt														
	Haupteinkommensbezieher ist ...													
36	dar. Rentner(in)	262	82	25	155	242	72	23	147	20	(9)	/	(8)	36
	Alter des Haupteinkommensbezieher													
	von ... bis unter ... Jahren													
41	50 - 60	165	65	16	85	145	50	14	81	20	14	/	/	41
42	60 - 65	43	18	/	22	39	15	/	21	/	/	/	/	42
43	65 und mehr	229	70	23	135	212	63	20	128	17	(7)	/	(7)	43
	dar. Männlicher Haupteinkommensbezieher													
	im Alter von ... bis unter ... Jahren													
48	50 - 60	102	43	/	(10)	49	89	33	(8)	48	13	10	/	48
49	60 - 65	27	13	/	13	24	11	/	12	/	/	/	49	
50	65 und mehr	131	47	13	70	120	42	11	66	11	(5)	/	50	

Abbildung 12: Haushalte nach Art der Nutzung der Wohnung, nach Baujahr sowie Gebäudegröße in M-V, Quelle: Statistisches Amt, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Auszug Tabelle WS 28

Zwischen 2007 und 2011 nahm die Anzahl der Privathaushalte der Altersgruppe 65 und mehr sowohl bei den Einpersonenhaushalten als auch bei den Mehrpersonenhaushalten um ca. 13.000 Haushalte ab.

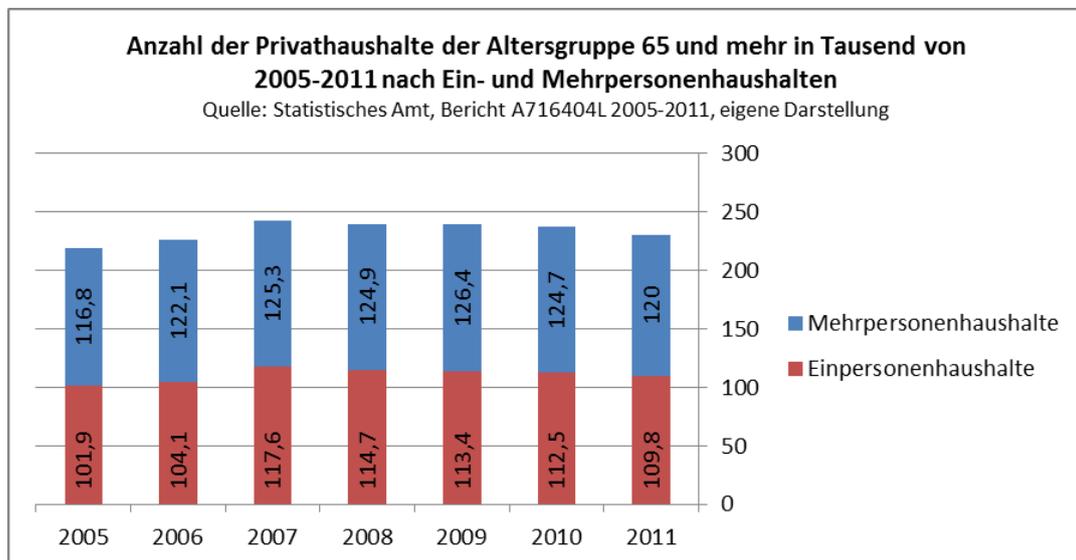


Abbildung 13: Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte der Altersgruppe 65 und mehr 2005-2011 nach Ein- und Mehrpersonenhaushalten, Quelle: Statistisches Amt, Bericht A716404L 2005-2011

Haushaltsprognosen liegen für Mecklenburg-Vorpommern nicht vor. Das Statistische Bundesamt erwartet für Mecklenburg-Vorpommern nach der Haushaltsvorausberechnung 2030 einen Rückgang der Zahl der Haushalte aller Haushaltsgrößen in Mecklenburg-Vorpommern von 858.000 Haushalte im Jahr 2009 um ca. 89.000 bis 107.000 Haushalte bis 2030, aber auch einen Anstieg

der über 60-jährigen in Privathaushalten, sowohl in Ein- als auch in Zweipersonenhaushalten für die Neuen Länder (siehe auch Anhang 3).<sup>26</sup>

Eine ähnliche Entwicklung zeigt auch die Raumordnungsprognose des BBSR, die einen Rückgang um 95.000 Haushalte im selben Zeitraum erwartet.<sup>27</sup>

## 6.2 Wohnpräferenzen und Umzugsbereitschaft

Auch wenn Ältere gerne so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben wollen, besteht trotzdem bei vielen Seniorenhaushalten Veränderungsbereitschaft. Die aktuelle und zukünftige Nachfrage wird dabei auch durch sich wandelnde Lebensstile und Wohnraumpräferenzen geprägt, die nicht allein vom Alter, sondern vielmehr auch lebensstil- und milieubedingt unterschiedlich sein können. Laut BMVBS sind zwei Grundtendenzen bei den Wohnwünschen erkennbar:

- „Die überwiegende Mehrheit der älteren Menschen will in ihrer „normalen“ Wohnung alt werden. Sie sind dafür auch bereit, diese umzubauen und Serviceleistungen zu ordern. Ein Teil würde auch zu den Kindern ziehen, um möglichst lange in einer „normalen“ Wohnung zu leben.
- Es gibt aber eine wachsende Gruppe von Seniorinnen und Senioren, die bereit ist, sich noch einmal zu verändern, weil sie eine stärkere soziale Einbindung und/ oder Versorgungssicherheit suchen. Bei einem Umzug in besondere Wohnformen für das Alter haben institutionelle Wohnformen wie das Alten- und Pflegeheim deutlich an Akzeptanz verloren, selbst dann, wenn die Senioren schon auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Gewünscht werden auch hier möglichst selbstständige und selbstbestimmte Wohnmöglichkeiten“<sup>28</sup>

Insofern bestehen bei älteren Menschen erhebliche Potentiale zur Veränderung ihrer Wohnsituation. Dabei kommen im Wesentlichen zwei Möglichkeiten in Betracht: Anpassung des Wohnraums oder Umzug. Laut BMVBS ist ca. ein Viertel der Befragten umzugsbereit, um im Alter möglichst lange selbstbestimmt zu leben; 15% wären zu Anpassungsmaßnahmen bereit. Ältere in Miethaushalten neigen eher zum Umzug, Seniorenhaushalte in selbstgenutzten Wohneigentum setzen eher auf Anpassungsmaßnahmen und sind eher bereit, die finanziellen Mehrbelastungen zu tragen.<sup>29</sup>

Auch andere Umfragen zeigen ähnliche Ergebnisse: Laut einer telefonischen Befragung zu Wohnwünschen im Alter durch TNS Emnid (2011) würden, wenn die aktuelle Wohnung nicht altersgerecht ausgebaut sein sollte, 34% der Bundesbürger ab 50 Jahren erwägen, deshalb die Wohnung zu wechseln. Jeder zweite Befragte (50%) würde stattdessen lieber die Wohnung bzw. das Haus entsprechend umbauen. Eigentümer sind erwartungsgemäß stärker an ein Wohnobjekt gebunden, trotzdem kann sich ein Viertel von ihnen (24%) einen Umzug vorstellen. Ein bedeutender Faktor ist das Lebensalter: Während Befragte von unter 60 Jahren noch zu 38% einen Umzug in Erwägung ziehen würden, sind es unter Bundesbürgern ab 80 Jahren gerade einmal 22%.

---

<sup>26</sup> Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung, Wiesbaden 2011

<sup>27</sup> [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumeobachtung/UeberRaumeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Downloads/DL\\_uebersicht.html?nn=444934](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumeobachtung/UeberRaumeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Downloads/DL_uebersicht.html?nn=444934), Tabelle HH\_KRS\_4HHGr Zugriff am 29.5.2013

<sup>28</sup> vgl. BMVBS 2011: S. 54

<sup>29</sup> vgl. BMVBS 2011: S. 55ff

Der (antizipierte) Verlust der Selbständigkeit ist der meistgenannte potenzielle Grund für einen Umzug. Mehr als acht von zehn Befragten (82%) könnten sich in dieser Situation vorstellen, die Wohnung zu wechseln. Bessere Versorgungsmöglichkeiten nennen 53% der Befragten als potenziellen Umzugsgrund, eine bessere Übereinstimmung mit den jeweiligen Bedürfnissen würde 52% veranlassen, einen Umzug zu erwägen. Auch finanzielle Gründe beeinflussen für 32% der Befragten die Veränderungsbereitschaft, ebenso die Änderung der Anzahl der Mitbewohner (24%) oder der Wunsch, zu Kindern oder anderen Verwandten zu ziehen (19%).

In den verschiedenen Altersklassen lässt sich ganz unterschiedliches Antwortverhalten feststellen. Je älter die Befragten, desto eher wird der Verlust der eigenen Selbständigkeit zum einzig verbleibenden Grund für einen Wohnungswechsel. Die anderen Antwortmöglichkeiten verlieren in höherem Alter an Bedeutung. Dementsprechend nennen unter 60-Jährige durchschnittlich 3,3 potenzielle Umzugsgründe, ab 80-Jährige dagegen nur 1,6. Mieter sehen die verbesserte Anpassung an die eigenen Bedürfnisse (61%) und die Kosten der Unterkunft (40%) deutlich häufiger als Umzugsgründe als Eigentümer (45% bzw. 25%). Die gleiche abfallende Tendenz zeigt sich mit zunehmender Wohndauer der Befragten.<sup>30</sup> Diese Befragungsergebnisse werden auch durch die vorliegenden Daten aus verschiedenen Modellregionen der Raumordnung (MORO) bestätigt: für den Erhalt der sozialen Kontakte aber die Verbesserung der individuellen Versorgungslage und Erreichbarkeit von Infrastrukturangeboten, verzeichnen Kleinstädte und zentrale Orte zunehmend einen Bevölkerungszuwachs aus umliegenden ländlichen Gemeinden. (siehe auch Kapitel 9)

### Gründe für einen Umzug im Alter

Verlust der Selbständigkeit ist meistgenannter potenzieller Grund für Umzug

Mehrfachnennungen möglich

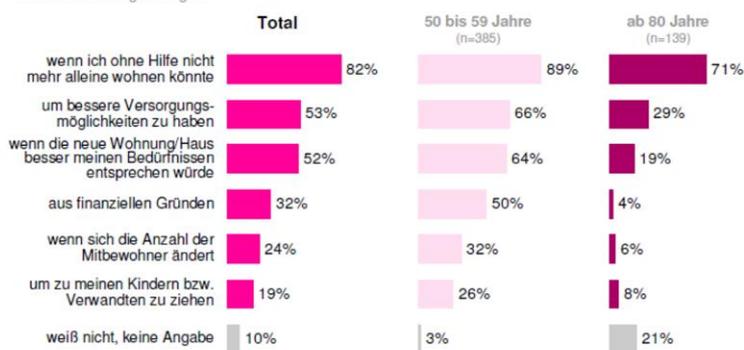


Abbildung 14: Gründe für einen Umzug im Alter, Grafik und Quelle: TNS Emnid [http://www.bfw-bund.de/uploads/media/Emnid\\_Wohnw%C3%BCnsche\\_im\\_Alter\\_-\\_Pressemappe.pdf](http://www.bfw-bund.de/uploads/media/Emnid_Wohnw%C3%BCnsche_im_Alter_-_Pressemappe.pdf).

Für **Mecklenburg-Vorpommern** liegen keine entsprechenden belastbaren Untersuchungen vor. Bundesweite bzw. regionale Untersuchungen (siehe auch Kapitel 9 und Anhang 4) lassen jedoch folgende Vermutungen zu:

- Es gibt, insbesondere in den Ländlichen Räumen mit besonderen demografischen Herausforderungen, innerregionale Wanderungen auch von älteren Menschen aus den Dörfern ohne Versorgungsangebote, in die kleinen ländlichen Zentren und Städte und dort nicht nur in die Pflegeheime.
- Der Wanderungssaldo der 50- bis 65-Jährigen zeigt bei bundesweiter räumlicher Betrachtung für den Zeitraum 2003-2007: Verluste der Agglomerationen (und zwar

<sup>30</sup> Vgl. TNS Emnid 2011, [http://www.bfw-bund.de/uploads/media/Emnid\\_Wohnw%C3%BCnsche\\_im\\_Alter\\_-\\_Pressemappe.pdf](http://www.bfw-bund.de/uploads/media/Emnid_Wohnw%C3%BCnsche_im_Alter_-_Pressemappe.pdf), Zugriff am 12.07.2013

Großstädte und engeres Umland); Gewinne in ländlichen Räumen; Gewinne in landschaftlich/touristisch attraktiven Räumen; in Ostdeutschland einzelne Fälle mit abweichendem Muster.

- Der Wanderungssaldo der 65-Jährigen und älteren zeigt bundesweit für den Zeitraum 2003-2007: Verluste der Großstädte, Gewinne in ländlichen Räumen, teilweise auch im Umland der Städte, in Ostdeutschland zum Teil Gewinne der Großstädte; insgesamt kleinräumiges Nebeneinander von (relativ deutlichen) Gewinnen und Verlusten.
- "Ageing in place" von Ruheständlern - die andere Entwicklung: Alterung in Sesshaftigkeit; einerseits die (künftige) Spätfolge von (früheren) Wanderungen andererseits traditionell bedingt durch hohe emotionale und/oder wirtschaftliche Bindung der Bewohner an den Wohnort; Eine **Analyse der innerregionalen Wanderungsbewegungen** der über 65-Jährigen in ausgewählten Städten Mecklenburg-Vorpommerns bestätigt die Vermutung, dass es in den letzten Jahren häufig einen Zuzug der über 65-Jährigen in die kleinen Zentren (Grundzentren, Mittelzentren) gegeben hat. Die **untersuchten kleinen Städte zeigen** überwiegend ein positives Wanderungssaldo, aber klare Tendenzen sind nicht erkennbar.

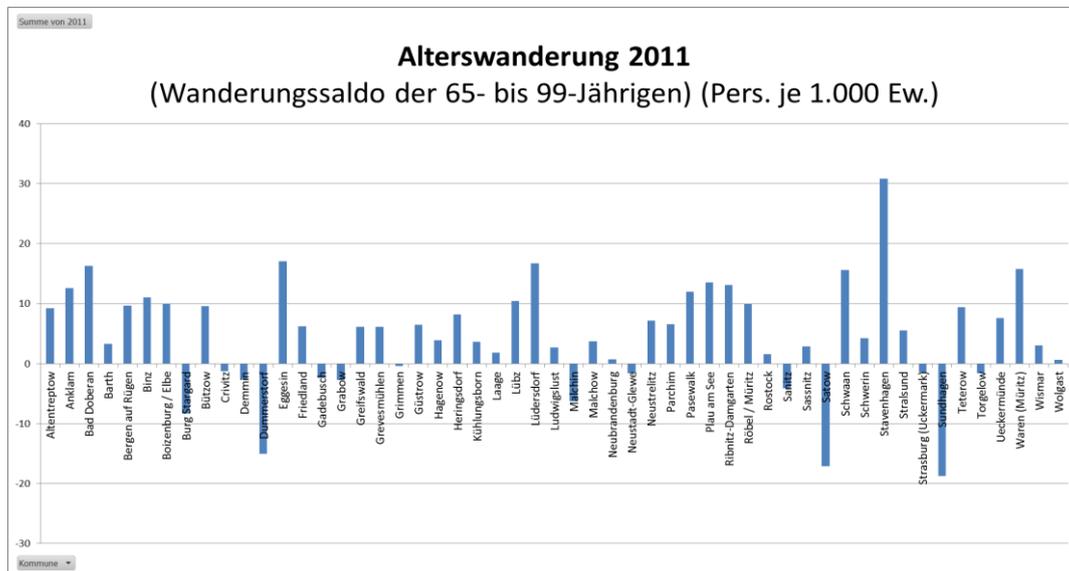


Abbildung 15: Alterswanderung 2011 in ausgewählten Städten Mecklenburg-Vorpommerns, Quelle: Statistische Ämter der Länder, Berechnungen der Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung

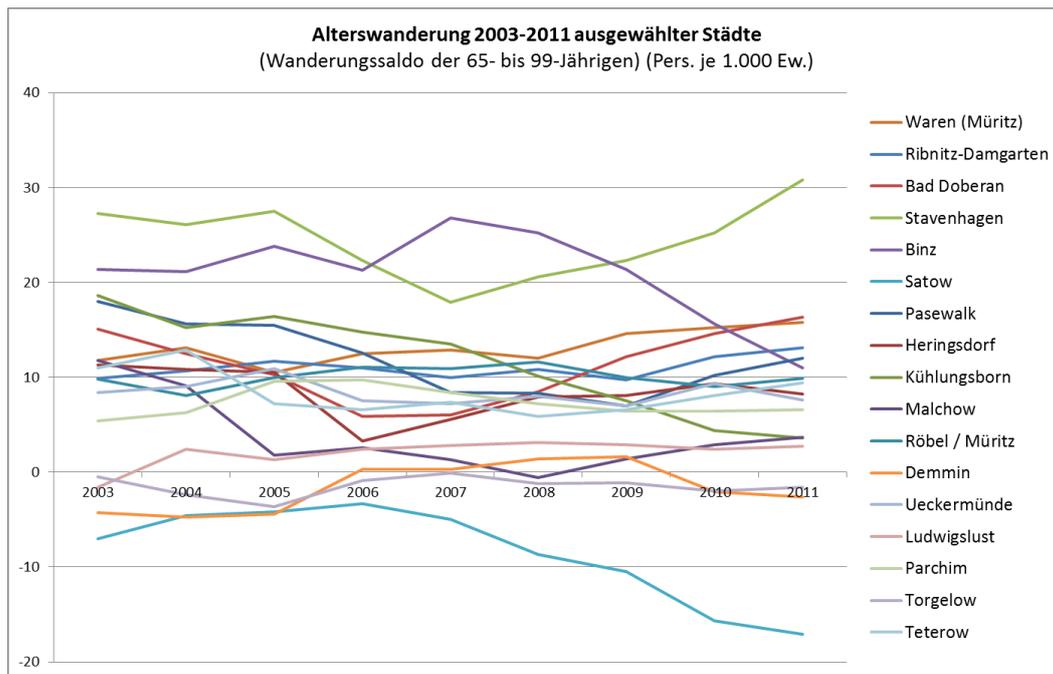


Abbildung 16: Alterswanderung 2003-2011 in ausgewählten Städten Mecklenburg-Vorpommerns, Quelle: Statistische Ämter der Länder, Berechnungen der Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung

Auch andere regionale Untersuchungen (z.B. Amt Peenetal/Loitz, Nordfriesland) der kleinräumigen Wanderungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den jeweiligen regionalen Zentren Zuzüge Älterer – vorrangig aber nicht nur aus dem räumlichen Nahbereich – zu verzeichnen sind.

Als Sonderform der Wanderung im Alter sind überregionale Wanderungen zu beobachten. Mecklenburg-Vorpommern scheint anhaltend attraktiv für überregionale Zuzügler „junger Alter“ aus dem gesamten Bundesgebiet zu sein. Als Motivation werden wirtschaftliche Gründe (u. A. Immobilien- und Baulandpreise) als auch persönliche und soziale Gründe (u. A. Realisierung individueller Lebensformen und –Wohnprojekte) genannt. Die Zuwanderungsregionen überregionaler Zuzügler zeichnen sich meist durch attraktive naturräumliche Lagen (Küstenstreifen, Seenplatte), durch gute infrastrukturelle Anbindung und durch attraktive (saisonale) Kultur-, Freizeit- und Gesundheitsangebote aus. In den folgenden Jahren kann die altershomogene Alterung in den Zuzugsgemeinden (mit besonderer Berücksichtigung der meist fehlenden regionalen Präsenz Familienangehöriger der Zuzügler) eine Herausforderung für die Versorgungsinfrastruktur (Gesundheit, Pflege, Mobilität) darstellen.

### 6.3 Anpassungsbedarf von Gebäuden und Wohnungen

Aus den dargelegten Zahlen und Ergebnissen bundesweiter Untersuchungen lässt sich erkennen, dass ein erheblicher Bedarf an altersgerechten Wohnungen bereits besteht und zu wenige altersgerechte Wohnungen vorhanden sind. Die Situation wird jedoch, wie die Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung auf Gemeindeebene ergeben hat, räumlich sehr unterschiedlich sein, so dass eine belastbare Quantifizierung und räumliche Verortung der Bedarfe auf Grundlage des vorliegenden Datenbestandes nicht vorgenommen werden kann.

Unwahrscheinlich ist, dass alle in 2011 ermittelten 229.000 älteren Haushalten in Mecklenburg-Vorpommern altersgerechte Wohnungen benötigen. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass mit steigendem Alter körperliche Einschränkungen zunehmen können und zunächst nur als störend empfundene Hindernisse in der Wohnung und im Umfeld früher oder später als stark

einschränkend bzw. Gefahrenquelle wahrgenommen werden. Deshalb kann eine frühzeitige Anpassung der Wohnung sinnvoll sein, um eine selbständige Lebensführung in der angestammten Wohnung möglichst lange zu ermöglichen. Bei Neu- und grundsätzlichen Umbauplanungen wird zunehmend der Ansatz des „universal design“ verfolgt – ein Gestaltungsverständnis, das den Bedürfnislagen aller Generationen entspricht.

Es ist davon auszugehen, dass - wie in den bundesweiten Befragungen ermittelt - auch in Mecklenburg-Vorpommern die meisten Älteren in ihren angestammten Wohnungen und Lebensräumen bleiben wollen. Es ist zudem ein, auch von der kommunalen Wohnungswirtschaft in Interviews bestätigtes, steigendes Interesse an altersgerechten Wohnungen mit und ohne zusätzliche Serviceangebote festzustellen (siehe Kapitel 9.2). Das betrifft sowohl Mietwohnungen als auch Eigenheime. Daraus resultiert ein erhöhter Anpassungsbedarf sowohl in selbstgenutzten Eigenheimen als auch in den kommunalen und genossenschaftlichen Mietwohnungsbeständen.

Die dringendsten Bedarfe werden bundesweit quantitativ wie folgt eingeschätzt: „Nimmt man für die Berechnung des dringendsten Bedarfs lediglich die Haushalte mit mobilitätseingeschränkten, älteren Menschen in den Blick, zeigen sich die Ausmaße der Herausforderungen. Aktuell leben in 22,6% der befragten Seniorenhaushalte Menschen mit Bewegungseinschränkungen. Hochgerechnet auf die insgesamt 11 Millionen Seniorenhaushalte in Deutschland müssten somit derzeit rund 2,5 Millionen Wohnungen altersgerecht ausgestattet sein. Bis 2020 wird von einem Bedarf von ca. 3 Millionen Wohnungen ausgegangen.“<sup>31</sup>

Überträgt man diese Berechnungsmethode auf Mecklenburg-Vorpommern ergäbe sich – gleicher Anteil mobilitätseingeschränkter Seniorenhaushalte vorausgesetzt – bei ca. 230.000 Seniorenhaushalten ein aktueller Bedarf (2011) von ca. 52.000 altersgerechten Wohnungen.

Rein rechnerisch sind in Mecklenburg-Vorpommern zwar derzeit ausreichend Wohnungen vorhanden. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass die vorhandenen Wohnungsbestände bezüglich Ausstattung, Wohnumfeld sowie Standort und räumlicher Lage für das Wohnen im Alter passgenau sind. Es ist naheliegend einen Schwerpunkt der Anpassungsmaßnahmen auf die Modernisierung bzw. den Umbau bestehender Bausubstanz zu legen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die bestehenden Gebäudebestände (freistehende Eigenheime, Geschosswohnungsbauten verschiedener Epochen) unterschiedlich geeignet für Anpassungsmaßnahmen sind (siehe auch Kapitel 6.3.1).

Auch der Neubau von Wohngebäuden und Gemeinbedarfseinrichtungen wird zukünftig eine Rolle spielen. Dabei wird es darauf ankommen, geeignete Standorte zu finden, um den Ansprüchen an das Wohnumfeld, Mobilität und den Sozialraumkontext gerecht zu werden, bestehende Quartiere nachhaltig zu stärken und auch neue Wohnkonzepte zu etablieren.

Bundesweite Umfragen zeigen, dass das Wohnen in den eigenen vier Wänden auch dann von besonderer Bedeutung ist, wenn die Betroffenen nicht mehr alleine leben können. „Sollte man einmal nicht mehr allein leben können, wird von einer Mehrheit die eigene Wohnung mit Pflegedienst bevorzugt. Innovative Wohnformen wie ein Mehrgenerationenhaus oder eine Senioren-WG werden weniger häufig genannt. Zu Familienangehörigen würden 20 Prozent ziehen. Im Falle einer dauerhaften Pflegebedürftigkeit dagegen wünscht sich die große Mehrheit familiäre Lösungen.“

---

<sup>31</sup> Lihs V., Wohnen im Alter - Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 2.2013

**f** Wenn Sie einmal nicht mehr alleine leben können, **WIE MÖCHTEN SIE LEBEN?**  
(Listenabfrage, Mehrfachnennung möglich)



Abbildung 17: Wenn Sie einmal nicht mehr alleine leben können, wie möchten Sie leben? Quelle: <http://www.generali-alterstudie.de>, Zugriff am 17.7.2013

### 6.3.1 Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung und im Umfeld

Bundesweite Befragungen und Untersuchungen zeigen, welche Maßnahmen zur altersgerechten Gestaltung der eigenen Wohnsituation als besonders wichtig betrachtet werden: Wertgelegt wird auf barrierearme/barrierefreie Wohnungen, insbesondere im Badezimmer, die Vermeidung von Treppen (zum Gebäude, im Haus und in der Wohnung), Möglichkeiten Hilfe zu rufen und optional buchbare Serviceleistungen (siehe auch Kapitel 4.2 und 6.2) sowie auch allgemein auf eine energieeffiziente und nachhaltige Bauweise.<sup>32</sup>

Ältere Menschen verbringen mit zunehmendem Alter mehr Zeit in der Wohnung. „Ausreichende Bewegungsflächen in der Wohnung sind – vor allem bei Mobilitätseinschränkungen – daher wichtige Anforderungen an eine altersgerechte Wohnung. Um sich auch bei Mobilitätseinschränkungen mit Gehhilfen in der Wohnung bewegen zu können oder ausreichende Bewegungsflächen im Bad zu sichern, sollten Wohnungsgrößen von 40 qm (Ein-Personen-Haushalt) bzw. 60 qm (Zwei-Personen-Haushalt) nach Erfahrungen aus der Wohnberatung nicht unterschritten werden.“<sup>33</sup>

Ungefähr jeweils acht von zehn Befragten erachten den Einbau altersgerechter Techniken und Kommunikationsmittel (84%), einen barrierefreien Zugang zur Wohnung (82 %) sowie eine barrierefreien Umgebung in der Wohnung (81%) als wichtige Voraussetzungen für ein selbständiges Leben im Alter. Der Einbau von Sicherheitsmaßnahmen ist für 72% der Befragten eher oder sehr wichtig. Ein Garten bzw. ein Balkon erachten (82%) der Bundesbürger ab 50 Jahren als eher oder sehr wichtig.<sup>34</sup>

Barrieren reduzierende Anpassungen unterstützen das selbstbestimmte Wohnen und können einen Umzug in stationäre Einrichtungen hinauszögern oder gar vermeiden. Neben baulichen Maßnahmen in der Wohnung geht es auch um die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, um unterstützende Nachbarschaften und die Schaffung von Begegnungsräumen zur Knüpfung oder Pflege sozialer Kontakte. Die altersgerechte Anpassung der Wohnungen und des Wohnumfeldes

<sup>32</sup> vgl. BMVBS 2011, TÜV Rheinland, Generali Altersstudie 2013

<sup>33</sup> BMVBS 2011: S.31

<sup>34</sup> TNS Emnid (2011): Wohnwünsche im Alter. Telefonische Befragung.

stellen große Herausforderungen für die handelnden Akteure – Eigentümer, Betreiber, Nutzer und Kommunen – dar. In bestehenden Gebäuden sind Anpassungsmaßnahmen oft mit großen baulichen Eingriffen verbunden, deren Kosten den durch vertretbare Miethöhen oder Budgets der Eigentümer vorgegebenen Rahmen schnell erreichen oder überschreiten.

Um Aufwand und Nutzen besser abwägen zu können, wird in der Fachliteratur eine Planung in verschiedenen aufwändigen Anpassungsstufen vorgeschlagen.<sup>35</sup> Dabei werden drei Anpassungsstufen unterschieden:

- Anpassungsstufe A: erhöhter Sicherheits- und Komfortstandard (z.B. Einbau eines Haltegriffs)
- Anpassungsstufe B: für Menschen mit leichten Einschränkungen (z.B. größere Bewegungsflächen)
- Anpassungsstufe C: für Menschen mit starken Einschränkungen (z.B. Einbau einer bodengleichen Dusche)

Ähnliche Herangehensweisen der Differenzierung haben auch Interviews und Expertengespräche mit Wohnungsbaugesellschaften ergeben (siehe auch Kapitel 9.2).

Aus den Befragungsergebnissen und der Fachliteratur lassen sich drei verschiedene Handlungsschwerpunkte für Anpassungsmaßnahmen mit konkreten Maßnahmen unterscheiden:

#### **Erschließung der Wohnung**

- Schwellenfreier Zugang zum Gebäude
- Sitzbänke bei längeren Wegen
- Gute Beleuchtung und Überschaubarkeit
- Einbau von Aufzügen

#### **Aufenthaltsräume und Küche**

- Möblierung
- Beseitigung von Stolperfallen
- Bessere Ausleuchtung

#### **Badezimmer** (häufig umfangreiche Maßnahmen)

- Anordnung der Sanitärobjekte
- Bewegungsflächen
- Beseitigung von Schwellen

Im Zusammenhang mit einer altersgerechten Wohnraumanpassung wird in der Fachliteratur der Ansatz des „**Universal Design**“ diskutiert.<sup>36</sup> Diese in den 70er Jahren entwickelte Gestaltungsstrategie propagiert einen Entwurfs- und Gestaltungsansatz, der die Bedürfnisse möglichst vieler unterschiedlicher Nutzer berücksichtigt. Die Strategie basiert auf sieben Grundprinzipien: Breite Nutzbarkeit, Flexibilität der Nutzungen, einfache und intuitive Benutzung, sensorisch wahrnehmbare Information, Fehlertoleranz, niedriger körperlicher Aufwand und Großzügigkeit. Entsprechend konzipierte Lösungen können somit auch einer generationengerechten Wohnraumanpassung zu Gute kommen.

---

<sup>35</sup> Feddersen E., Für ein altersloses Wohnen – Barrieren reduzierender Umbau im Universal Design in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 2.2013, S.167ff

<sup>36</sup> Feddersen E., Für ein altersloses Wohnen – Barrieren reduzierender Umbau im Universal Design in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 2.2013, S.170f

Baujahr und Gebäudetypologie haben einen großen Einfluss auf die Möglichkeiten, Barrieren im Bestand zu reduzieren. So können z.B. Wohnungsgrundrisse leichter und mit weniger (finanziellem) Aufwand in Mauerwerksbauten verändert werden als in Plattenbauten der 1960-80er Jahre.

Zur altersgerechten Anpassung von Plattenbauten hat beispielsweise die Neuwoges Neubrandenburg Umbaumaßnahmen in Bädern in verschiedenen Anpassungsstufen für die gängigen Typen Brandenburg und WBS 70 entwickelt. In Schauräumen können sich Interessierte über die Möglichkeiten und Auswirkungen informieren (siehe auch Kapitel 8.3 und Anhang 5). Zusätzlich zu den Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung und auf den jeweiligen Grundstücken ist auch ein barrierereduziertes Wohnumfeld, insbesondere in den öffentlichen Räumen, zu berücksichtigen.

Alternative Wohnformen zur eigenen individuellen Wohnung sind unter den „Jungen Alten“ deutlich häufiger vorstellbar als sie (bislang) tatsächlich von Personen im Alter von 70 Jahren genutzt werden bzw. wurden.

### 6.3.2 Anpassungsmaßnahmen Versorgung und Infrastruktur

Der Wunsch nach möglicher Unterstützung im Haushalt und der Pflege ist besonders bei jüngeren Jahrgängen groß. Unbedingte Voraussetzungen für ein selbständiges Leben im Alter sind die Möglichkeit, Hilfe im Haushalt und bei der Pflege in Anspruch nehmen zu können und Geschäfte, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe: 95% bzw. 94% der Befragten erachten dies als wichtig. Die Erreichbarkeit der Anlaufstellen des täglichen Lebens spielt dabei eine besondere Rolle: Zwei Drittel der Bundesbürger ab 50 (67%) bewerten dies sogar als sehr wichtig. Dagegen sind gemeinsame Aktivitäten Älterer bzw. Gemeinschaftsräume für weniger als die Hälfte von Bedeutung (47%). Im Alter werden Hilfsangebote offenbar überaus gern in Anspruch genommen: Von den neun abgefragten Hilfen werden acht von mindestens 59% der Befragten ab 50 Jahren als „besonders wichtig“ für ein selbständiges Leben im Alter angesehen. Lediglich beim Kochen sieht nur eine Minderheit Hilfebedarf (34%). Ganz oben auf der Präferenzliste steht die Hilfe bei der Pflege. Neben geschlechtsspezifischen Aspekten sehen Personen aus kleineren Orten (unter 20.000 Einwohner) die angebotenen Hilfestellungen tendenziell häufiger als wichtig an als solche aus größeren Orten.<sup>37</sup>

Selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter erfordert vor dem Hintergrund der sich wandelnden demografischen Bevölkerungszusammensetzung ein nachhaltiges Zusammendenken von Wohnen, Versorgungsangeboten, Infrastrukturen und zusätzlichen Serviceangeboten, insbesondere Pflegedienstleitungen. Eine zukünftig ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Pflegedienstleistungen ist Aufgabe der kreislichen Pflegeplanung, die für die einzelnen Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern in unterschiedlichen Arbeitsständen und Detaillierungsgraden vorliegen und somit bislang keine landesweiten Rückschlüsse ermöglichen.

---

<sup>37</sup> TNS Emnid (2011): Wohnwünsche im Alter. Telefonische Befragung.

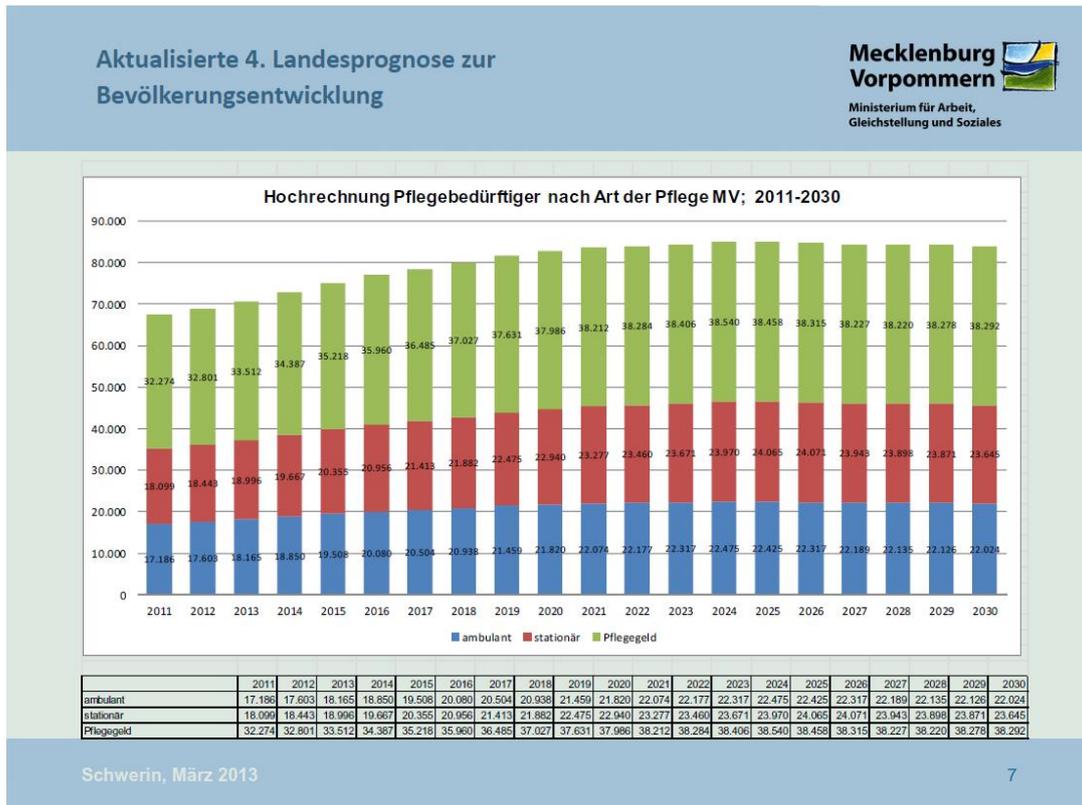


Abbildung 18: Hochrechnung Pflegebedürftiger nach Art der Pflege in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales, 2013

Hochrechnungen zur Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen des Landes Mecklenburg-Vorpommern gehen davon aus, dass die Zahl der ambulant zu Pflegenden von derzeit ca. 18.000 bis 2020 auf ca. 22.000 ansteigt und anschließend bis 2030 in etwa gleich bleibt. Eine ähnliche Entwicklung wird in der stationären Pflege erwartet: ein Anstieg von derzeit ca. 19.000 Pflegebedürftigen auf 24.000 bis 2025, danach leichter Rückgang bis 2030.

Auch bezüglich des Hilfe- und Pflegebedarfs sind bei kleinräumiger Betrachtung große Unterschiede zu erwarten, die unterschiedliche Strategien und Lösungsansätze zur Weiterentwicklung der Service- und Pflegeinfrastruktur, bei gleichzeitig zu erwartender Abnahme der Angehörigenpflege und steigendem Arbeitskräftebedarf in der professionellen Pflege, erforderlich machen.

Altersgerechte Wohnungen ohne geeignete Versorgungsangebote sind nicht gewünscht und nicht nachhaltig. Deshalb sind auch Anpassungen in weiteren Bereichen der Daseinsvorsorge erforderlich. Dazu gehört insbesondere die medizinische Versorgung mit Ärzten, Krankenhäusern und Apotheken, die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Sicherung der Erreichbarkeit anderer sozialer, kultureller oder sonstiger Einrichtungen.

Zur **siedlungsstrukturellen Verteilung der Anpassungsbedarfe** liegen keine flächendeckenden belastbaren Daten vor. Die vorangegangenen Analysen haben gezeigt, dass sich sowohl die demografischen Entwicklungen als auch die räumlichen Strukturen und Wohnungsbestände, z.B. bezüglich Gebäudearten, Art der Nutzung (Miete/Eigentum), Ausstattung etc. deutlich unterscheiden. Dabei können auch Gebiete mit großem und geringem Handlungsbedarf eng beieinander liegen. Deshalb sind unterschiedliche Entwicklungsszenarien und individuelle Strategien für die Herausforderungen der verschiedenartigen Siedlungsstrukturen (Dorf/ Kleinstadt/

Zentrum) und entsprechend der jeweiligen regionalen Rahmenbedingungen erforderlich (siehe Kapitel 12)

#### **6.4 Kosten für Anpassungsmaßnahmen, Investitionskosten**

Die Kosten für Anpassungsmaßnahmen sowie die zukünftig erforderlichen Investitionskosten lassen sich aufgrund der vorhandenen Datenlücken derzeit für Mecklenburg-Vorpommern nicht belastbar beziffern. In der Fachliteratur und in bundesweiten Untersuchungen werden anhand von Kostenbeispielen für Anpassungsmaßnahmen für verschiedene Umbaustandards Durchschnittskosten und der Mehraufwand gegenüber „normalen“ Modernisierungen/Instandsetzungsmaßnahmen ermittelt (siehe auch Anhang 7).<sup>38</sup> Diese Werte können und sollen jedoch nur eine grobe Orientierung geben. Naturgemäß verändern sich Kosten im Zeitverlauf und sind regional unterschiedlich.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat bundesweit für 2,5 Mio. zu schaffende, barrierefreie/reduzierte Wohneinheiten ein Gesamtinvestitionsvolumen von 39 Mrd. € und einen Mehraufwand von 18 Mrd. € zur Erreichung eines altersgerechten Wohnstandards ermittelt. Handlungsschwerpunkte bilden dabei die Beseitigung von Barrieren innerhalb der Wohnung und beim Zugang zur Wohnung (im Gebäude bzw. auf dem Grundstück).

Festzustellen ist dabei, dass ein hoher Kostenfaktor in der barrierefreien/-armen vertikalen Erschließung der Wohnung liegt (Aufzüge). Auch Grundrissänderungen und Badumbauten können kostenintensiv sein, wobei die Kosten für solche Anpassungsmaßnahmen stark vom Gebäudetyp und dem erforderlichen Standard abhängen.

Eine weitere bundesweite Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU) kommt zu dem Ergebnis, dass „die Infrastrukturbereiche Wohngebäude, Straßen und ÖPNV für altengerechte, barrierefreie Anpassungen und Umbauten in dem Sinne besonders relevant sind, als hier die höchsten Investitionsbedarfe und die höchsten Bedarfe an Förderprogrammen gesehen werden. Dieses Ergebnis verwundert nicht, erfahren doch die Wohnung und das fußläufige Wohnumfeld mit höherem Alter für die Menschen eine wachsende Bedeutung. Die barrierefreie Erreichbarkeit von Orten des täglichen Bedarfs und gesellschaftlicher Teilhabe ist wesentlich für die Aufrechterhaltung einer selbständigen Lebensführung im Alter. Die Ergebnisse der Befragung zeigen aber, dass kommunale Wohngebäude nur zu 20 Prozent, Straßen und das Wohnumfeld nur zu 50 Prozent und Zugänge zum ÖPNV nur zu 63 Prozent barrierefrei sind. Demzufolge besteht ein hoher Nachholbedarf an barrierefreien Umbauten. Auch die analytische Investitionsbedarfschätzung, welche für die untersuchten Infrastrukturbereiche die investiven Maßnahmen zur Erreichung von vollständiger Barrierefreiheit quantifiziert, kommt zu dem Ergebnis, dass die höchsten Bedarfe in den Bereichen Straßen, ÖPNV und Wohngebäude zu sehen sind (vgl. Abb.). Förderprogramme, die diese Infrastrukturen integrativ als Lebensumfeld älterer Menschen begreifen, über die sektorale Betrachtung von Einzelmaßnahmen hinausgehen und altengerechte Anpassungen als Gesamtkonzept planen, dürften einen hohen Mehrwert haben.“<sup>39</sup>

<sup>38</sup> BMVBS (2011), S.61ff, Feddersen (2013), S.168ff,

<sup>39</sup> Eberlein, Klein-Hitpaß, Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin 2012

Abbildung 1 Investitionsbedarfsschätzung bis 2030 in Mrd. Euro (in Preisen von 2011)

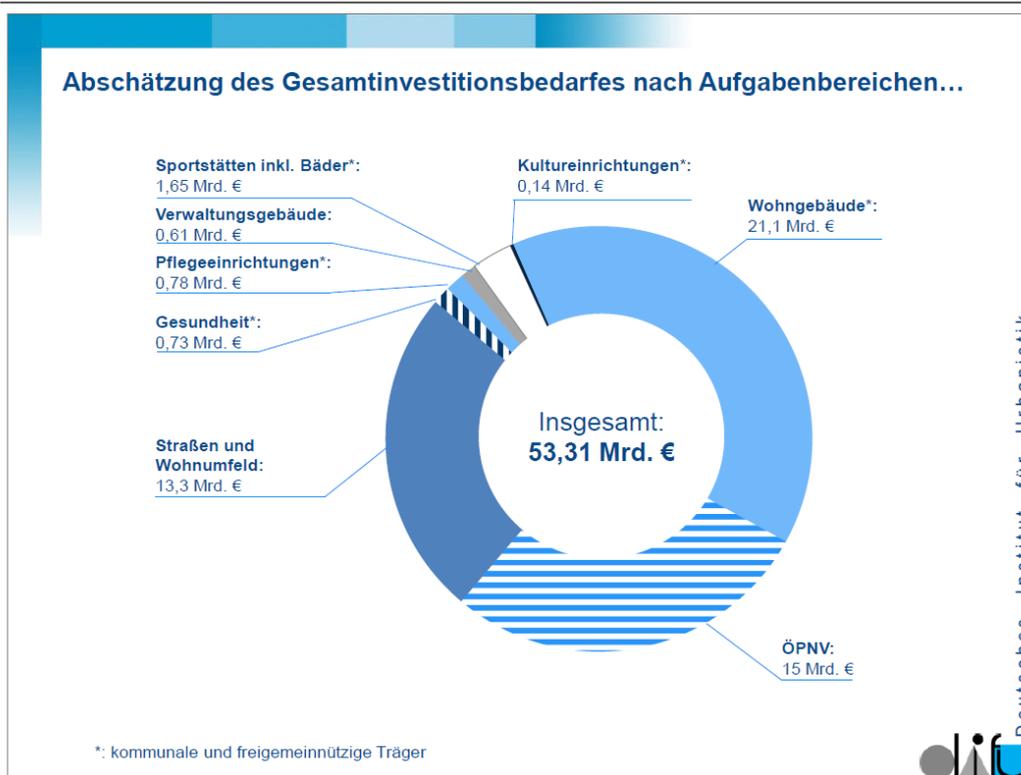


Abbildung 19: Investitionsbedarfsschätzung bis 2030 in Mrd. €, Quelle: Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin 2012

Für die Finanzierung der Kosten altersgerechter Anpassungsmaßnahmen steht bereits ein breites Angebot an Fördermöglichkeiten für Vermieter, Mieter, selbstnutzende Eigentümer und Kommunen zur Verfügung (siehe Kapitel 11)

Um die in Mecklenburg-Vorpommern bestehenden Datenlücken zu schließen, könnten bezüglich weit verbreiteter Gebäudetypologien (z.B. Plattenbauten, eingeschränkt auch Eigenheimtypen) modellhaft weiterführende Untersuchungen vorgenommen werden, um einen Kostenkatalog für gängige Gebäudetypen zu entwickeln.

## 6.5 Zwischenfazit

Es ist festzustellen, dass aktuell und zukünftig ein Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern besteht. Dieser besteht sowohl bei altersgerechten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau als auch im selbstgenutzten Wohneigentum. Die Mehrzahl der älteren Menschen möchte nicht umziehen. Der Umzugswunsch wird befördert durch eine schlechte Versorgungslage am Wohnort, je ländlicher der Wohnort ist und je jünger die Menschen sind. Wenn ein Umzugswunsch besteht, dann in eine altersgerechte Wohnung, in ein altersgerechtes Wohnumfeld mit Arzt und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Hilfe und Unterstützung bei der organisatorischen Abwicklung des Umzugs scheinen häufig erforderlich und auch aus Sicht der Siedlungsentwicklung wichtig (Umzugsmanagement).

Der Schwerpunkt der Schaffung altersgerechten Wohnraums sollte in der Anpassung des Wohnungsbestandes, ergänzt durch Neubau liegen. Ziel ist die Stärkung funktionierender, nachhaltig gesicherter Bestandsstrukturen und die Qualifizierung des Sozialraumes im Sinne des Quartiersansatzes. Die Chancen und Synergien aktiver Nachbarschaften und einer gewissen

Rekonzentration der Wohnfunktion sind durch zahlreiche altersgerechte und generationenoffene Wohnprojekte bundesweit immer wieder bestätigt worden.

Aufgrund der großen Unterschiede in den Gemeinden sind kleinräumig, differenzierte Lösungsstrategien zu entwickeln. Rechtliche Rahmenbedingungen und Förderansätze beeinflussen Neubau wie Sanierung und damit Umfang und Qualität der verfügbaren barrierefreien/-reduzierten Wohnungsangebote. Insbesondere für Anpassungen im Bestand sind barriere-reduzierte Mindeststandards anzusetzen, zudem sind Förderansätze zu optimieren, Information und Beratung zu stärken. Für die Anpassung ist (aktive) Beratung und Unterstützung erforderlich.

Der altersgerechte Wohnungsbau/Wohnungsumbau ist nicht als isolierte Aufgabe zu betrachten, ebenso bedarf es eines barrierefreien/-reduzierten Wohnumfeldes und wohnortnaher Infrastruktur, Hilfe- und Pflegeangebote. Wohnungsbau/-umbau ist in diesem Zusammenhang mit dem Ausbau einer das selbständige Wohnen unterstützenden Infra-/Versorgungsstruktur in überschaubaren Wohnquartieren zu betrachten. Der Wunsch nach einem eigenständigen, selbstbestimmten Wohnen in Verbindung mit dem hohen Anpassungsbedarf der Wohnungen und einem möglichen Umzug in eine altersgerechte Umgebung erfordert eine gezielte Beratung von älteren Menschen. Darauf wird im folgenden Kapitel eingegangen.

## **7 Wohnraumanpassungsberatung und Informationen zum Wohnen im Alter**

Die Beratung zur Wohnraumanpassung ist eine bundesweite soziale Dienstleistung, die seit den 1980er Jahren aus der Altenhilfe heraus entwickelt wurde. Die Beratung soll es ermöglichen, älteren Menschen den Verbleib in der eigenen Wohnung so lange wie gewünscht zu erhalten. Neben der Beratung zu den baulichen Maßnahmen werden auch Finanzierungsmodelle, der Einsatz von Hilfsmitteln, die Veränderung der Wohnungsausstattung und gegebenenfalls im Bedarfsfall der Umzug in eine geeignete Wohnalternative empfohlen. Wie die Erfahrungen aus den 1990er Jahren zeigen, gelingt es nur durch den Ausbau geeigneter Beratungsangebote, den Zugang zu den Förderprogrammen zu verbessern und damit, durch wenige kostengünstige Anpassungsmaßnahmen, den Betroffenen einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.<sup>40</sup>

Seit dem 01.01.2009 bestehen der bundesgesetzliche Auftrag und der rechtliche Anspruch auf eine wohnortnahe, unabhängige Pflegeberatung (inklusive Informationen zur Wohnraumanpassung) für Versicherte, die Leistungen der Pflegeversicherung erhalten. In den bundesweit bereits in über 550 Städten<sup>41</sup>, jeweils auf Initiative des Bundeslandes eingeführten Pflegestützpunkten, soll über das gesamte Leistungsspektrum für Pflegebedürftige und deren Angehörige informiert werden. Im Landespflegegesetz (LPflegeG M-V) § 4 Absatz 2 heißt es: "Pflegebedürftige und von Pflegebedürftigkeit Bedrohte sind trägerunabhängig zu beraten und über die erforderlichen ambulanten, teilstationären, vollstationären und komplementären Hilfen zu unterrichten. Auf Wunsch erfolgt die Beratung unter Einbeziehung von Dritten, insbesondere von Angehörigen und Lebenspartnern." Die Beratung, die auf Wunsch ambulant in der Häuslichkeit durchgeführt werden kann, informiert über das vorhandene Leistungsangebot der Pflegekassen entsprechend der

<sup>40</sup> Quelle: Monika Schneider: „Aufgabe und Struktur der Beratungsstellen zur Wohnraumanpassung“ in „Informationen zur Raumentwicklung, BBSR, Heft 2.2013

<sup>41</sup> Quelle: Pflegestützpunkte-online unter: <http://www.gesundheits-und-pflegeberatung.de/html/pflegestuetzpunkte.html>, Zugriff am 14.08.2013

individuellen Pflegesituation. Hauptziel ist, das Zusammenwirken aller Beteiligten in der ambulanten Versorgung so zu optimieren, dass eine vollstationäre Versorgung vermieden werden kann (das so genannte „Schnittstellenmanagement“<sup>42</sup>). Zum Beratungsspektrum gehören daher auch Informationen über mögliche Zuschüsse der Pflegekassen im Bedarfsfall des altersgerechten Umbaus der eigenen- bzw. Mietwohnung. Ist ein Verbleib in der Häuslichkeit nicht mehr möglich, beraten Pflegestützpunkte trägerunabhängig zu geeigneten Wohnformen (betreutes Wohnen, Pflegeheim, Wohngemeinschaften).

## **7.1 Wohnberatung, Wohnraumanpassungsberatung in Mecklenburg-Vorpommern**

Wohnraumanpassungsberatung und Informationen zum Wohnen im Alter sind zu unterscheiden in eigeninteressengebundene und eigeninteressenfreie Beratungsangebote. Da die Nachfrage nach Beratung zur Wohnraumanpassung das Angebot weit übersteigt und die Vielzahl der Beratungsangebote für den Kunden qualitativ schwer zu unterscheiden ist, haben sich in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsanpassung (BAG) bundesweit die Beratungsanbieter zusammengeschlossen, die sich an den Qualitätsstandards der BAG orientieren.<sup>43</sup> Da in Mecklenburg-Vorpommern lediglich eine Beratungsstelle in Rostock nach diesen Standards arbeitet (zum Vergleich: in Sachsen sind es vier, in Nordrhein-Westfalen neun, in Thüringen, Schleswig-Holstein und Sachsen-Anhalt ist es je eine und in Hessen existieren sechzehn „Beratungsstellen Wohnungsanpassung“)<sup>44</sup>, ist die Betrachtung der Beratungstätigkeit der Pflegestützpunkte in MV von besonderer Bedeutung. Daneben gibt es zahlreiche weitere Beratungsangebote von Versicherungen, Pflegediensten, Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbänden etc., die aufgrund ihrer Eigeninteressen kritisch zu betrachten sind.

### Beratung durch Pflegestützpunkte (PSP)

Mit der Allgemeinverfügung des Ministeriums für Soziales und Gesundheit zur Einrichtung von Pflegestützpunkten im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 11. August 2010 – IX 430<sup>45</sup> ist für das Land Mecklenburg-Vorpommern die Einrichtung von Pflegestützpunkten durch die Pflegekassen und Krankenkassen zur wohnortnahen Beratung, Versorgung und Betreuung der Versicherten bestimmt worden. Die Pflegestützpunkte stehen in gemeinsamer Trägerschaft aller Pflege- und Krankenkassen und einzelnen Kommunen im Land Mecklenburg-Vorpommern. Für Mecklenburg-Vorpommern ist die AOK Nordost der beauftragte Träger zur Einrichtung der Pflegestützpunkte. Mit Stand August 2013 bestehen in Mecklenburg-Vorpommern 13 Pflegestützpunkte: Rostock, Güstrow, Pasewalk, Parchim, Wismar, Grevesmühlen, Anklam, Neustrelitz, Demmin, Ludwigslust, Stralsund, Schwerin, Greifswald. Die Allgemeinverfügung des Ministeriums für Soziales und Gesundheit vom 11. August 2010 sah die Einrichtung von 18 Pflegestützpunkten im Land Mecklenburg-Vorpommern vor. Durch die Pflegestützpunkte soll eine objektive und neutrale Beratung im Interesse des Beratungssuchenden gewährleistet werden. Daher sind die PSP bei einer Kranken- und Pflegekasse angesiedelt, die über die fachliche Kompetenz verfügt, aber nicht als Pflegedienst eigene Interessen verfolgt. Der Schwerpunkt der Beratung liegt auf der Vermeidung stationärer Heimunterbringung durch rechtzeitige Schaffung der häuslichen und pflegerischen Voraussetzungen, damit Senioren auch bei Pflegebedürftigkeit in ihrer Lebensumwelt verbleiben können. Die PSP beraten die Ratsuchenden kassenartenübergreifend und

<sup>42</sup> Quelle: Rolf G. Heinze, „Altengerechtes Wohnen: Aktuelle Situationen, Rahmenbedingungen und neue Strukturen“ in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2.2013

<sup>43</sup> weitere Informationen: <http://www.wohnungsanpassung-bag.de/wohnberatungsstellen.html>

<sup>44</sup> Quelle: <http://www.wohnungsanpassung-bag.de/wohnberatungsstellen.html>, Zugriff am 13.08.2013

<sup>45</sup> siehe: Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2010, Nummer 36 Seite 571

wettbewerbsneutral (Case-Management). Ebenfalls soll durch die PSP die Optimierung der Angebotsstruktur von Pflegedienstleistungen im jeweiligen Beratungsraum erzielt werden (Care-Management). Die Finanzierung der Pflegestützpunkte erfolgt über die Kommunen und die Pflegekassen.

#### Beratung durch die Wohnberatungsstelle Rostock

Lediglich eine „Beratungsstelle Wohnraumanpassung“ existiert in Mecklenburg-Vorpommern, die nach den Standards der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnraumanpassung arbeitet. Diese hat ihren Sitz in Rostock und versteht sich als Ansprechpartner für behinderte Menschen in jedem Alter. Träger ist der Verein Barrierefreies Rostock e.V. Gemeinsam wird mit den Klienten nach persönlichen Lösungen gesucht, damit ein selbstständiger Verbleib in der eigenen Wohnung möglich ist. Die Beratung bezieht sich auf die Schaffung eines barrierefreien Wohnungszugangs und geeignete bauliche Veränderungen innerhalb des Wohnraums, als auch die Erstellung von Finanzierungskonzepten, die Vermittlung von Handwerkerleistungen, die Hilfsmittelberatung und eine barrierefreie Lebensraumplanung gehören zum Beratungsspektrum. Die Klienten können das Beratungsangebot auf Wunsch in der eigenen Wohnung wahrnehmen, es ist kostenlos.

#### Online-Beratungen zu Wohnraumanpassung und Wohnformen im Alter

Online-Beratungsangebote bzw. Download-Broschüren und Handlungsempfehlungen im Internet zu Wohnraumanpassungsmöglichkeiten, Finanzierungen erforderlicher Maßnahmen und für geeignete Wohnformen für das Wohnen im Alter bieten unter anderem der Verband der Norddeutschen Wohnungsunternehmen<sup>46</sup>, Krankenkassen<sup>47</sup> und Senioreninteressenverbände<sup>48</sup>. Eigeninteressenfrei und umfangreich informiert die Homepage der Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern<sup>49</sup> über das gesamte Spektrum des Themas. Integriert ist eine Suchfunktion zu Wohnformangeboten im Land MV.

#### Eigeninteressengebundene Beratungsangebote

Der Beratungsbedarf rund um das Thema Wohnen im Alter/ Wohnraum- und Wohnumfeldanpassung wächst nicht nur bei der Zielgruppe der privaten Haushalte, sondern auch bei den Kreisen, Städten, Gemeinden, Wohnungsunternehmen und Wohlfahrtsträgern. Die im Folgenden aufgezählten Beratungsangebote vertreten i.d.R. ein wirtschaftliches Eigeninteresse, die Gewährleistung eines ausschließlich kundenorientierten Beratungsergebnisses muss deshalb kritisch betrachtet werden.

Eine Beratung durch ein Wohnungsunternehmen kann qualitativ und quantitativ nicht vollumfänglich beurteilt werden. Zunehmend gehört die Beratung der Zielgruppe Senioren in das Serviceangebot der Wohnungsunternehmen und erstreckt sich von geeigneten Anpassungsmaßnahmen in der eigenen Wohnung, über eine Finanzierungsberatung bis zur Wohnungsberatung bei Umzugswunsch. Mieterbindung bzw. Neumieterrakquise begründen das Eigeninteresse der Wohnungsunternehmen für diese Beratungsangebote. Die Beratungsformen

---

<sup>46</sup> siehe: Broschüre „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“: <http://www.vnw.de/publikationen/broschueren/wohnen-im-alter/>

<sup>47</sup> beispielhaft AOK: Informationen zu Wohnalternativen zum Pflegeheim:  
<http://www.aok.de/bundesweit/gesundheit/stationaere-pflege-alternativen-zum-pflegeheim-184639.php>

<sup>48</sup> beispielhaft die Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen (BAGSO):  
<http://www.bagso.de/wohnen.html>

<sup>49</sup> siehe: <http://www.nvzmv.de/Wohnen-im-Alter>

stellen sich sehr unterschiedlich dar: es gibt Wohnungsunternehmen, die über eigene Schauräume für die Mieter verfügen, deren Internetauftritt detailliert spezielle Seniorenwohn- und –Serviceangebote listet, die Umbau- und Ergänzungsleistungen<sup>50</sup> online präsentieren, die eigenen „Seniorenmesse“<sup>51</sup> für ihre Mieter organisieren, bzw. die für die Zielgruppe Senioren eigene Informationsmaterialien<sup>52</sup> zur Verfügung stellen.

Um altersgerechte Assistenzsysteme optimal in die Pflegewirtschaft zu integrieren, hat sich z.B. die APEX-MV UG auf Firmenkunden und Endverbraucher aus dem Pflege- und Seniorenmarkt spezialisiert. Die Produktpalette richtet sich sowohl an selbstständige Senioren, Bewohner in einer gemeinschaftlichen Wohneinrichtung als auch an Patienten in Pflegeheimen, um sie in der Alltagsbewältigung zu unterstützen. Ebenso wird über Produkte für institutionelle Pflegeeinrichtungen informiert. Alle Anwendungen werden durch Tablet- und Smartphone unterstützt. Durch den Einsatz der AAL-Technologien wird eine massive Entlastung der Pflegedienste bei der Pflegeplanung und Pflegedokumentation prognostiziert.<sup>53</sup>

## 7.2 Wohnraumanpassungsberatung - Beispiele aus anderen Bundesländern

Bereits in über 550 deutschen Städten sind Pflegestützpunkte eingerichtet, darüber hinaus gibt es auf Bundesebene und in zahlreichen Bundesländern Zusammenschlüsse und Arbeitsgemeinschaften von Gesundheits- und Pflegedienstleistern, Architekten, Planern und Wohnungsunternehmen sowie von Interessenvertretungen der Senioren, die im Themenfeld der Wohnungsberatung/ Wohnraumanpassungsberatung für Eigentümer und Mieter als auch in der Qualifizierung und Beratung von Fachpersonal aktiv sind. Im Folgenden sind einige Beispiele anderer Bundesländer genannt, um die Akteursbreite und das Aufgabenspektrum der Beratungsstellen zu skizzieren.

### Das Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung

Das Hamburger „Beratungszentrum für Technische Hilfen & Wohnraumanpassung“ des Vereins Barrierefrei Leben e.V. wird gefördert von der städtischen Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI). Die größtenteils kostenlosen Beratungsangebote richten sich an ältere und behinderte Privatpersonen, deren Angehörige, an Beschäftigte aus Sozialeinrichtungen und Behörden, an Planer und Architekten. Neben den regulären Beratungsangeboten werden Schulungen für Pflegekräfte und Angehörige, Bauberatungen und eine Onlinewohnberatung<sup>54</sup> angeboten.

### Die „Koordinationsstelle Wohnen im Alter“ in Bayern

Bereits am 16. März 2006 wurde in Bayern die „Koordinationsstelle Wohnen zu Hause – Konzepte, Initiativen und Visionen fürs Alter“ im Rahmen des Fachtags "Wohnen im Alter - Wünschenswertes und Machbares" eingerichtet und wird seit 2012 mit einem erweiterten Aufgabenbereich unter dem Namen "Koordinationsstelle Wohnen im Alter" weitergeführt. Sie ist ein Projekt des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen und bei der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung GbR (AfA) in München angesiedelt. Bereits seit 1984 entwickelt

<sup>50</sup> beispielhaft: Wohnungsbaugesellschaft Waren: <http://www.wogewa-waren.de/angebote/wohnraumanpassung/>

<sup>51</sup> siehe „Aktuelles/Seniorenmesse“: <http://www.warener-wg.de/genossenschaft/aktuelles> (Stand: 16. Juli 2013)

<sup>52</sup> siehe Broschüre: [http://www.wogewa-waren.de/fileadmin/media/pdf/angebote/altersgerechtes\\_wohnen.pdf](http://www.wogewa-waren.de/fileadmin/media/pdf/angebote/altersgerechtes_wohnen.pdf)

<sup>53</sup> siehe auch: [www.apex-mv.de](http://www.apex-mv.de)

<sup>54</sup> siehe: [www.online-wohn-beratung.de](http://www.online-wohn-beratung.de)

hier ein Team von Gerontologen, Soziologen, Sozialpädagogen und Geografen individuelle und praxisnahe Lösungen für das Leben und Wohnen im Alter (z.B. Altenhilfekonzepte für kleine Gemeinden im ländlichen Raum oder betreutes Wohnen zu Hause). Also oberstes Ziel wurde für die Tätigkeit der Koordinationsstelle die Erhaltung und Sicherung der Eigenständigkeit und der Zufriedenheit im häuslichen Wohnen definiert. Auch in Bayern wird das "Wohnen im Alter" in Gemeinden und Städten zu einem zentralen Thema. In den ersten Jahren der Tätigkeit der Koordinationsstelle bestand ein großer Informationsbedarf über die verschiedenen Varianten „neuer“ Wohnformen im Alter. In den letzten Jahren hat sich die Nachfrage nach ortsbezogenen Konzepten – Quartiersansatz! – verstärkt, alternative Wohnformen spielen hier eine zunehmend wichtige Rolle und werden in ortsbezogene Konzepte integriert.

Als Kondensationskern für den Ausbau von Quartierskonzepten mit offenen Hilfen für zumeist Hochaltrige haben sich das von der Koordinationsstelle unterstützte und mittlerweile weit verbreitete „Betreute Wohnen zu Hause“ (zwischen 60 und 80 Angebote) und gut organisierte Nachbarschaftshilfen entwickelt. Zu Projekten wie beispielsweise den ambulant betreuten Wohngemeinschaften werden sowohl Kommunen als auch die Initiatoren beraten.

Der große Bedarf an Beratung zur weiten Landschaft der Fördermöglichkeiten, ohne die vielen kleinen Gemeinden und Initiativen eine Umsetzung von Projekten kaum möglich ist, wird durch online-Beratung aber auch durch eine eigens von der Koordinationsstelle erstellte Förderbroschüre gewährleistet.

Die Koordinationsstelle leistet unter anderem:

- Beratung von Kommunen und Initiatoren;
- Erfassung von tragfähigen, an den Bedürfnissen im Alter, der Hilfe- und Pflegebedürftigkeit orientierten Konzepten für das Wohnen zu Hause und in weiteren ambulanten alternativen Wohnformen,
- Weiterentwicklung von Konzepten,
- Vermittlung der Konzepte gegenüber Kommunen, Verbänden der freien Wohlfahrtspflege, Bürgerinnen und Bürger, Architekten und Praktiker, usw.,
- Vernetzung der Akteure untereinander, mit Experten und bestehenden Foren auf sämtlichen Ebenen zum Themengebiet,
- Erarbeitung und ggf. Weiterentwicklung von Handlungsempfehlungen und Qualitätsstandards für Konzepte des Wohnens zu Hause auch mit zunehmenden Hilfe- und Pflegebedarf,
- Erstellung und regelmäßige Aktualisierung eines Überblicks über Konzeptionen und Ansätze, die das Wohnen zu Hause trotz zunehmender Hilfe- und Pflegebedürftigkeit ermöglichen und zum anderen über Projekte von alternativen Wohnformen;
- Multiplikatorenwirkung und Beratung von Kommunen, Wohlfahrtsverbänden, privaten Initiativen, Architekten, Praktikern und sonstigen Akteuren.<sup>55</sup>

Bei der Koordinationsstelle ist die „Arbeitsgemeinschaft Wohnberatung Bayern“ angesiedelt, ein freier Zusammenschluss haupt- und ehrenamtlicher Wohnberaterinnen und Wohnberater von verschiedensten Einrichtungen und Trägern im Freistaat. Durch Kooperationen, Vernetzung und fachlichen Austausch der Mitglieder untereinander als auch mit anderen Organisationen, Behörden

---

<sup>55</sup> Quelle: <http://www.wohnen-alter-bayern.de/index.php?menuid=13>

und Einrichtungen will die Arbeitsgemeinschaft ein breites Forum für die Wohnberatung in Bayern sein. Sie versteht sich als erste Anlaufstelle für Wohnberatung und Wohnungsanpassung, Wohnberatung wird als soziales und gemeinnütziges Angebot verstanden, das allen Interessierten und Betroffenen offen stehen soll. Eines der zentralen Ziele ist der Ausbau der ambulanten Versorgung und der verschiedenen Angebote des Wohnens bei Alter, Krankheit und Behinderung, um den Menschen in jeder Region Bayerns eine Beratung und Begleitung zur individuellen Anpassung ihres Wohnraums zu ermöglichen. Landesweite Fachtage, Symposien als auch Werbekampagnen für neue altersgerechte Wohnformen werden von der Arbeitsgemeinschaft organisiert. Online und Vorortberatungen richten sich an Privatpersonen als auch an Fachpublikum, Unternehmen und Verwaltung. Durch die langjährige, interdisziplinäre kontinuierliche Netzwerk- und Beratungstätigkeit konnte in Bayern eine qualitativ und quantitativ beispielhafte Sensibilisierung und Handlungsfähigkeit im Thema „Wohnen im Alter“ erreicht werden. Der bereits erreichte Mehrwert zeigt sich in der anhaltend nachgefragten Beratungslandschaft und den zahlreich begleiteten und umgesetzten Projekten in Bayern.

### Fachstellen für Wohnungsberatung Niedersachsen

Der Impuls für den Ausbau der Beratungsangebote zur Wohnraumanpassung in Niedersachsen wurde in den 1990er Jahren durch das Modellprogramm des BMFSFJ „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ gegeben. Das „Niedersachsenbüro – Neues Wohnen im Alter“<sup>56</sup> gefördert durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration, versteht das Thema „Wohnen im Alter“ als gemeinsame Aufgabe von Privatpersonen, Unternehmen, öffentlicher Verwaltung, Gesundheits- und Pflegedienstleistern und anderen Akteuren und spricht deshalb gezielt die Landkreise, Städte und Gemeinden sowie private Interessenten an. Das Beratungsspektrum ist so weit aufgestellt, dass es jeweils auf die individuellen Entwicklungs- und Handlungsbedarfe der unterschiedlichen Zielgruppen und der verschiedenen städtischen bzw. regionalen Ausgangssituationen reagieren kann:

- bedarfsgerechte Weiterentwicklung vorhandener Wohnviertel,
- Aufbau und/oder Weiterentwicklung von Wohnberatungsangeboten oder Informationsbüros, die zu allen Fragen rund um das Wohnen im Alter beraten,
- der Weiterentwicklung des Wohnbestands bzw. Wohnangebots,
- der Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Nachbarschaften,
- der Förderung von Selbsthilfepotentialen und bürgerschaftlichem Engagement.

Alle Themen greifen aktuelle Entwicklungen, Problemlagen und Beratungsdefizite in Niedersachsen auf. Gemeinsam mit den Fachstellen für Wohnungsberatung und der Bundesarbeitsgemeinschaft für Wohnraumanpassung e.V. wurde ein breites Qualifizierungsangebot für die über 300 im Land tätigen Wohnberater aufgebaut. Die Fachstellen bieten darüber hinaus Fachveranstaltungen an, informieren über gemeinschaftliche Wohnformen und verfügen zu sämtlichen relevanten Themenfeldern über umfassende Informationsmaterialien für die verschiedenen Zielgruppen. Die komplexe und vernetzte Öffentlichkeitsarbeit und die über das Landesministerium gewährleistete Einbeziehung aller Beteiligten hat eine hohe Sensibilisierung für das Thema selbstbestimmt „Wohnen im Alter“ in Niedersachsen erreicht. Die landesweit flächendeckenden Beratungsmöglichkeiten reagieren auf den demografisch bedingten aber zeitlich befristeten hohen Beratungsbedarf bei sämtlichen Themeninvolvierten. Es ist davon

---

<sup>56</sup> Internetpräsenz: <http://www.neues-wohnen-nds.de>

auszugehen, dass nach der Vermittlung eines soliden Basisverständnisses und der Gewährleistung einer kooperativen Zusammenarbeit im Thema „Wohnen im Alter“ bei den Akteuren der Beratungsbedarf und die Beratungsintensität im Land Niedersachsen zukünftig wieder reduziert werden kann. Die Vermittlung von Kompetenzen für den Aufbau nachhaltiger Selbsthilfestrukturen (Quartiersansatz) und der Transfer Beispiele guter Praxis kooperativer Zusammenarbeit der Träger, Wohnungsunternehmen, Städte und Gemeinden u. A. im urbanen und ländlichen Kontext, sowie die Bewältigung der Beratung in der Fläche, stellen für beide Bundesländer gleichermaßen eine Herausforderung für die kommenden Jahre dar.

### 7.3 Zwischenfazit

Die Palette an Beratungsangeboten zu geeigneten, altersgerechten Wohnformen, möglichen und nötigen baulichen Anpassungsmaßnahmen für Wohnung oder Eigenheim wird sowohl online als auch stationär vor Ort von Krankenkassen, Versicherungen, Wohnungsunternehmen, Handwerksbetrieben, Pflegediensten, Wohlfahrtsverbänden, Seniorenorganisationen, der Verbraucherzentrale MV und zahlreichen weiteren Initiativen und Organisationen angeboten. Dieses Beratungsüberangebot ist für Betroffene ohne Vorerfahrung und fachliche Kenntnisse schwer überschaubar und in der Seriosität des jeweiligen Angebotes kaum einzuschätzen. Angesichts des hohen Beratungsbedarfes bei sämtlichen Themeninvolvierten erscheint die Einrichtung einer zentralen Fachstelle für die Belange der Beratung zum Thema „Wohnen im Alter“ in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales Mecklenburg-Vorpommern und ein Aufbau weiterer Pflegestützpunkte sinnvoll. Die Konzentration der für das Wohnen im Alter relevanten Beratungsthemen in den Pflegestützpunkten des Landes, eine laufende interdisziplinäre Qualifizierung der PSP in der Etablierungsphase, ein zahlenmäßiger Ausbau für die stationäre und mobile Information, Beratung und Qualifizierung der Zielgruppen und ergänzend bestenfalls die Zusammenführung und Zertifizierung der „freien“ Beratungsanbieter – vergleichbar der Fachstellen für Wohnberatung in Niedersachsen - wird empfohlen.

Beratung für die Belange des Wohnens im Alter in M-V sollte generell:

- eine große Zielgruppenansprache finden und daher in der Namensgebung eindeutig sein – die Bezeichnung „Pflegestützpunkte“ wird derzeit noch nicht mit Beratungsbedarfen außerhalb der Pflege assoziiert,
- wohnortnah, kleinteilig und dezentral – im Flächenland Mecklenburg-Vorpommern auch aufsuchend und mobil - agieren,
- kostenfrei und im Bedarfsfall kurzfristig erreichbar sein,
- trägerunabhängig und wettbewerbsneutral beraten – im Fokus steht die Interessenvertretung und Unterstützung der Zielgruppen,
- fachkompetent, interdisziplinär und in der Region bestens vernetzt sein, um Akteursnetzwerke zu pflegen und eine bestmögliche Beratung der Zielgruppen zu gewährleisten,
- bei individuellem Umzugswunsch Beratung zu alternativen Wohnformen anbieten und zur organisatorischen Bewerkstelligung des Umzuges beraten
- Förder- und Finanzierungsberatung bei geplanten Umbau- und Anpassungsmaßnahmen gewährleisten, bei Bedarf unterstützend bei den Modalitäten der Antragstellung und Projektumsetzung tätig werden,

- wettbewerbsneutrale Bauherren- und Eigentümerberatung gewährleisten bzw. vermitteln – Beratung für altersgerechte Neubau- und passgenaue bauliche Anpassungsmaßnahmen („universal design“),
- in enger Zusammenarbeit und Kooperation mit den Kommunen (Stadtteilberatungsstellen, Demografiebeauftragten in den Ortsteilen/Gemeinden) arbeiten, um für das Thema „Wohnen im Alter“ umfassend zu informieren und zu sensibilisieren, ehrenamtlich engagierte Bürger zu gewinnen und gemeinsam Ansätze wie beispielsweise die Zeitbanken und Quartiersansätze aufzubauen und nachhaltig zu verankern,
- landesweit vernetzt sein, um den Erfahrungsaustausch der Regionen zu gewährleisten, gemeinsame Qualifizierungen und Fachtage zu konzipieren und für das Thema „Wohnen im Alter“ eine landesweite Lobby aufzubauen.

Ein besonderer Schwerpunkt wird zukünftig sein, die Potenziale des Ehrenamtes/ bürgerschaftlichen Engagements einzubinden sowie zu qualifizieren und quantifizieren. Der Aufbau „neuer“ Formen des Ehrenamtes (bspw. in Form von Seniorengenossenschaften und Zeitbanken) und die Qualifizierung von Gemeinden und Unternehmen im Thema Quartiersansatz sollten verbindlich in das Beratungsportfolio der PSP aufgenommen werden.

Da die Bezeichnung „Pflegestützpunkte“ bei den Zielgruppen nicht eindeutig auch für die Beratungsbedarfe Älterer, nicht Pflegedürftiger bzw. nicht Pflegebetroffener verstanden wird, wird eine namentliche Alternative/ eine namentliche Erweiterung mit eindeutigem Bezug zum umfassenden Beratungsangebot für Ältere und eine Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit für die Pflegestützpunkte angeraten.<sup>57</sup>

## **8 Modellhafte Ansätze und innovative Wohnformen**

Im folgenden Kapitel wird eine Auswahl innovativer, modellhafter und auch bereits etablierter Wohn-/ Service- und Betreuungsangebote aus Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern vorgestellt, die zum Ziel haben, die Wohn- und Lebenssituation im Alter unter den besonderen spezifischen Bedingungen der jeweiligen ländlichen Region zu verbessern. Wohn(raum)angebote, Siedlungs- und Quartierskonzepte, die ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter ermöglichen, erfahren einen kontinuierlichen Nachfrageanstieg und gewinnen damit auch auf Seite der Vermieter einen messbaren Bedeutungszuwachs. Mit der Zunahme des Anteils älterer und hochbetagter Menschen steigt der Bedarf an Barriere reduziertem Wohnraum und nicht eigenmobilitätsabhängigen, quartiersbezogenen Versorgungsangeboten um Mieten und Eigentümern auch mit zunehmenden alterungs- bzw. krankheitsbedingten Einschränkungen das Wohnen in der vertrauten Wohnumgebung zu ermöglichen. Ein Umzug in ambulant oder stationär betreute Pflegeeinrichtungen aufgrund von abnehmenden körperlichen Fähigkeiten sollte mit dem Ausbau geeigneter Unterstützungs- und Serviceleistungen sowie der Bereitstellung bzw. Anpassung von alterungsgerechtem Wohnraum möglichst vermieden werden können.

### **8.1 Ambulantisierung und Gemeinwesenorientierung der Unterstützungsnetzwerke - Wohnen im Quartierskontext**

Wohn-, Unterstützungs- und Pflegeleistungen für Senioren werden durch den Gesetzgeber und die Kostenträger zunehmend in Richtung einer Ambulantisierung orientiert, wie sich in einzelnen

---

<sup>57</sup> Bsp: „Beratungsstelle für ältere Menschen“ in München, <http://oberbayern.paritaet-bayern.de/index.php?id=2301>

Gebietskörperschaften in den Bereichen der Altenhilfeplanung sowie in der Förderpraxis zeigt. Alternative Wohnformen werden in die Landesgesetze aufgenommen, die das Bundesheimgesetz ersetzen, sowie gelegentlich modellhaft gefördert. Die Reform der Pflegeversicherung hat den bereits gesetzlich verankerten Grundsatz „ambulant vor stationär“ verstärkt. Beispielhaft sind hier die Erhöhung der Vergütung für niedrigschwellige Betreuungsleistungen und für ambulante Leistungen (relativ zu den stationären) sowie der Aufbau der Pflegestützpunkte. Die Schaffung der unterstützenden Sozialräume – das alters-/generationengerechte „Wohnen im Quartierskontext“ – ist ein wichtiger Aspekt der zukünftigen Entwicklung. Die wachsende Zahl Älterer wird nicht nur von professionellen Pflegediensten zu versorgen sein. Nachbarschaftshilfen und Unterstützernetzwerke können viele Herausforderungen der abnehmenden Alterskompetenzen kompensieren – wenn sie denn ausreichende Unterstützungsstrukturen und gute Rahmenbedingungen haben. Die Aktivierung und Beteiligung der Älteren erhält nicht nur individuelle Alltagsbewältigungskompetenzen, es verringert auch das Risiko von Vereinsamung im Alter. Ehrenamt und bürgerschaftliches Engagement als Solidarsystem zu verstehen, attraktiviert die Beteiligung – Beispiele wie die Seniorengenossenschaften und Zeitbanken sind Möglichkeiten, die Integration der „nachrückenden“ Älteren zu gestalten und Verbindlichkeit in den nachbarschaftlichen Hilfsnetzwerken zu gewährleisten. Daher bedarf es eines mentalen und praktischen Wechsels von der „Versorgungsgesellschaft“ zur „Mitwirkungsgesellschaft“. Dies kann am ehesten im vertrauten Wohnumfeld gelingen, wo Beziehungsgeflechte über viele Jahre gewachsen sind.

## 8.2 Projekte und Ansätze zum Wohnen im Alter bundesweit

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind bundesweit sehr unterschiedlich ausgeprägt. Dem kooperativen Nebeneinander von Zuwanderungs- und Abwanderungsregionen, den Handlungserfordernissen und Gestaltungsmöglichkeiten der demografischen Veränderungen haben sich regionale Akteure, Verwaltungen, Wohnungsunternehmen, Wirtschaft und Interessenvertretungen in beispielhaften Projekten schon gestellt. Mit dem Ziel einer aktiven generationengerechten Gesellschaft, in neuen Modellen für tragfähige soziale Netze und lebendige Nachbarschaften, in beispielhaften Unterstützungsstrukturen für die wachsende Zahl der Hilfe- und Pflegebedürftigen und in Strategien, um die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in den ländlichen und städtischen Regionen zu fördern, wurden kleinteilige und komplexe Antworten gefunden. Auf diesen Erfahrungsvorsprung wollen die folgenden Beispiele verweisen.

### Der Vorreiter: das „Bielefelder Modell“ – Wohnen im Sozialraumkontext

Die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (BGW) hat gemeinsam mit einem sozialen Dienstleister und der Stadt Bielefeld bereits in den 1990er Jahren mit dem "Bielefelder Modell" ein richtungsweisendes Konzept entwickelt, das bundesweites Interesse weckte und inzwischen auch in anderen Städten erfolgreich umgesetzt wird. Die Besonderheit des "Bielefelder Modells" ist der quartiersbezogene Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale. Einbezogen in bestehende Wohnquartiere und in guter infrastruktureller Anbindung bietet die BGW älteren Menschen und Menschen mit Behinderung komfortable, barrierefreie Wohnungen. Ergänzend verfügt das Angebot über ein Wohncafé als Treffpunkt, der allen Menschen in der Nachbarschaft offen steht. Ein sozialer Dienstleister ist mit einem Servicestützpunkt und einem umfassenden Leistungsangebot rund um die Uhr im Quartier präsent. Alle Mieter können auf die Hilfs- und Betreuungsangebote zurückgreifen, müssen diese aber nur im tatsächlichen Bedarfsfall bezahlen.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> siehe auch: <http://www.bgw-bielefeld.de/bielefelder-modell.html>

### Netzwerk SONG – „Soziales neu gestalten“

Das Netzwerk SONG, „Soziales neu gestalten“, ist ein Zusammenschluss von Akteuren der Sozialwirtschaft.<sup>59</sup> Das verbindende Verständnis ist ihr Engagement für das Gemeinwohl und der Wille die Zukunft aktiv, tragfähig und gemeinsam zu gestalten. Die Themen des Netzwerkes fokussieren sich auf Themen, die die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft gestalten, dazu gehört der Schwerpunkt der Alten- und Behindertenhilfe. Die Netzwerkpartner teilen die Überzeugung, dass soziale Leistungen für die Zukunft dem Wunsch der Menschen nach Eigenverantwortung und Selbstbestimmung entsprechen müssen und nachhaltig – unter der besonderen Berücksichtigung der Prognosen der ökonomischen Entwicklung privater und öffentlicher Haushalte – gesichert werden müssen. Solidarität, Subsidiarität, sozialräumliche Lösungen und bürgerschaftliche Eigenverantwortung ermöglichen Teilhabe der Menschen und versprechen dauerhaft tragfähiger zu sein, als eine Orientierung auf Versorgung und Inanspruchnahme sozialstaatlicher Leistungen. Die SONG-Netzwerkpartner sind: Bank für Sozialwirtschaft AG, Köln; die Bremer Heimstiftung, Bremen; die CBT - Caritas-Betriebsführungs- und Trägergesellschaft mbH, Köln; das Evangelische Johanneswerk e.V., Bielefeld; das KDA - Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln und die Stiftung Liebenau, Meckenbeuren-Liebenau. Als beispielhafte Modelle seien hier das „Haus im Viertel“ der und die „Lebensräume für Jung und Alt“ vorgestellt.

### Das „Haus im Viertel“ der Bremer Heimstiftung

Auf dem Grundstück einer stillgelegten Brotfabrik mitten im zentralen Steintorviertel verwirklicht die Bremer Heimstiftung seit 1997 das quartiersbezogene Konzept des Wohn- und Serviceprojektes "Haus im Viertel"<sup>60</sup>. In diesem Stadtteil, der geprägt ist vom typischen "Bremer Haus" (schmale, mehretage Altbauten mit engen Treppen) bestand Bedarf an barrierearmen/-freien Wohnungen für alleingesessene ältere und/oder behinderte Menschen. Die Bremer Heimstiftung entschied sich hier für Angebot "Wohnen mit Service", um die vielfältigen Bedürfnisse Älterer im Quartier abzudecken. Das Konzept ermöglicht, dass durch das Leben in der Gemeinschaft /im Stadtteil das soziale Umfeld, insbesondere der Kontakt zu Nachbarn und Freunden, erhalten bzw. wieder hergestellt wird. Parallel ergeben sich neue Kontaktmöglichkeiten durch das Zusammenleben mit Menschen in gleicher Lebenslage. Im Vordergrund stehen nicht Versorgungs- und Dienstleistungsgedanken, sondern die Förderung von Nachbarschaften innerhalb und außerhalb des Hauses. Das „Haus im Viertel“ setzt mit seinen Wohnangeboten auf „Normalität“, d.h. selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung (solange wie möglich und gewünscht), Prävention von Vereinsamung, Unterstützung des Vertrauens in die eigenen Fähigkeiten. Heim- und Klinikaufenthalte können vermieden oder hinaus geschoben werden.

Diese Ziele wurden durch die innere Organisation des Projekts und durch die Zusammenarbeit mit Partnern verwirklicht. Die räumliche Ansiedelung von Kooperationspartnern im Projekt ließ ein Kommunikations- und Kompetenzzentrum im Stadtteil entstehen, das auch andere Interessengruppen erreicht und die „Durchlässigkeit“ von Stadtteil und Wohnprojekt fördert.

Initiator und Motor ist die Bremer Heimstiftung. Sie ist Eigentümerin der Einrichtungen und Anbieter von Serviceleistungen. Die ergänzenden Kooperationen mit den im Haus befindlichen Trägern und Gruppen bieten ein breites Spektrum von Angeboten (Dienstleistungen, Pflege, Betreuung, Kultur, Bildung) für Menschen in jedem Lebensalter. Besondere Bedeutung haben nachbarschaftliches Engagement und gemeinsames Handeln.

<sup>59</sup> weitere Informationen: <http://www.netzwerk-song.de/>

<sup>60</sup> weitere Informationen: <http://www.bremer-heimstiftung.de/wohnen//haus-im-viertel.html>

Die Bewohner des Quartiers wurden regelmäßig zum Stand der Planung informiert und zur aktiven Beteiligung und ehrenamtlichen Mitarbeit angeregt, dieser kooperative Prozess bedingt die umfassenden Erfolge des Projektes:

- Große Akzeptanz im Stadtteil,
- Verbesserung des Wohnumfelds für alle Anwohner des Stadtteils
- Heimaufenthalte werden vermieden,
- hohe Zufriedenheit bei Mietern und Angehörigen
- Anerkennungspreis beim Werkstatt-Wettbewerb Quartier der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe.<sup>61</sup>

### Lebensräume für Jung und Alt der Stiftung Liebenau

Ein vergleichbares Modell für kleinere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum hat die Stiftung Liebenau mit den „Lebensräumen für Jung und Alt“ an 10 Standorten in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz entwickelt. Die Wohnanlagen befinden sich zentral in den Ortschaften und garantieren kurze Wege. Von Menschen, die sich entschließen, in eine Wohnanlage „Lebensräume für Jung und Alt“ zu ziehen, wird eine hohe Bereitschaft an Eigenverantwortung und Kooperation erwartet. Die eigenständigen Wohnungen werden durch Gemeinschaftsräume ergänzt, so werden die außerfamiliäre Kontaktaufnahme und die gegenseitige Hilfe der Bewohner im Alltag gefördert.<sup>62</sup>

### **8.3 Projekte und Ansätze zum Wohnen im Alter aus Mecklenburg Vorpommern**

Die Herausforderungen im ländlichen Raum durch den absoluten Bevölkerungsrückgang und das steigende Durchschnittsalter der Bewohner stellen sich ganz anders dar, als im städtischen Kontext. Aber auch hier gibt es keine generellen Lösungen, die für alle Regionen gleichermaßen passen würden. So sind in den folgenden Lösungsansätzen Beispiele zu finden, die die Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels großräumig für eine ganze Modellregion angehen, andere Beispiele geben Impulse, wie durch kleinteilige Lösungen der Bestand gestärkt und die Lebensqualität in ländlichen Gemeinden verbessert und gesichert werden kann. Dabei werden sowohl bauliche Maßnahmen zur Ergänzung oder Qualifizierung des Bestandes als aber auch soziale Strategien verfolgt, die eine verbesserte gesellschaftliche Teilhabe der Bewohner und kooperative Gestaltungsprozesse anstreben. Auch das Zusammenspiel investiver und nicht-investiver Maßnahmen kann - entsprechend den jeweiligen Herausforderungen – die passende Lösungsstrategie sein, um die Lebensqualität für Ältere nachhaltig zu sichern.

Die dargestellten Projekte und Ansätze aus Mecklenburg Vorpommern können nur eine Auswahl innovativer Ideen und bereits umgesetzter Vorhaben wiedergeben. Allen Beispielen ist eigen, dass sie auf Vorhandenes aufbauen bzw. ergänzen, endogene Potenziale und Strukturen nutzen und qualifizieren und damit Bestandssicherung sowohl im ländlichen Raum als auch im urbanen Kontext gewährleisten. Die gewählten Beispiele mögen in Einzelfällen auf Herausforderungen andernorts übertragbar sein, die Vielgestaltigkeit der örtlichen und regionalen Rahmenbedingungen wird jedoch in der Regel eine individuelle Lösungsstrategie erfordern.

---

<sup>61</sup> Quelle: <http://www.netzwerk-song.de/index.php?id=79>, weitere Informationen unter: <http://www.bremer-heimstiftung.de/wohnen//haus-im-viertel.html>

<sup>62</sup> weitere Informationen: [http://www.st.anna-hilfe.de/einrichtungen/standorte/lebensraeume0/index.html?no\\_cache=1#c2302](http://www.st.anna-hilfe.de/einrichtungen/standorte/lebensraeume0/index.html?no_cache=1#c2302)

„Dorf im Dorf“ in Dobbertin: Das Vorhaben „Dorf im Dorf“<sup>63</sup> befindet sich noch nicht in der Umsetzungsphase. Bestandsstärkung durch Nachverdichtung und durch den Bau einer eigens für die Bedürfnisse von älteren Menschen konzipierten Wohnsiedlung, sind Eckpfeiler des Konzeptes. Zielgruppe sind Senioren, die bewusst im ländlichen Raum bleiben wollen, deren derzeitiger Lebensort aber einen Verbleib aus verschiedenen Gründen nicht empfiehlt oder ermöglicht. Ein gesicherter hoher Versorgungsgrad medizinischer, kultureller und ergänzender Serviceleistungen wird für das Konzept „Dorf im Dorf“ angestrebt. Innovative Architektur mit den Anforderungen Barriere armer Quartiersgestaltung, fußläufige Erreichbarkeit notwendiger Infrastrukturen und die Nutzung und der Ausbau vorhandener sozialer und kultureller Strukturen sowie die Berücksichtigung neuester energetischer Standards finden Berücksichtigung. Verschiedene Bebauungskonzepte werden angeboten, die den individuellen Ansprüchen der „neuen Seniorengeneration“ Rechnung tragen sollen. Nennenswert sind die geplante Berücksichtigung energieeffizienter Systeme, der geplante Einbau unterstützender technische Assistenzsysteme in den Häusern und das Angebot wohnortnaher Dienstleistungsangebote im medizinischen Bereich (MedPoint, Tagespflege) in den angrenzenden Gemeinden. An der Ausgestaltung des Konzeptes „Dorf im Dorf“ sind mittelständische Unternehmen der Region, die öffentliche Hand und wissenschaftlichen Einrichtungen beteiligt.<sup>64</sup>

„Wohnen im Klassenzimmer“ in Bützow: Die Bützower Wohnungsgesellschaft baut die leerstehende ehemalige Käthe-Kollwitz-Schule zu 35 barrierefreien, altersgerechten Wohnungen mit integriertem Wohngebietszentrum um.<sup>65</sup> Das Gebäude ist städtebaulich gut in das Wohngebiet integriert und verfügt über ein großzügiges Freiflächenpotenzial. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen in Bützow (ca. 7.500 EW, LK Rostock) ist groß. Der Plattenbau wird im Zuge des Umbaus umfassend energetisch saniert. Zur ortsnahen Versorgung wird im Gebäude ein ambulanter Pflegedienst integriert, der Diakonieverein wird durch Anmietung eines Büros die Betreuung, Pflege sowie Freizeitaktivitäten begleiten. Personennahe Dienstleistungen, ein Tagescafé sowie eine Zahnarztpraxis sollen ebenfalls angesiedelt werden. Öffentlich nutzbare Gemeinschaftsräume sollen die Integration des Projektes in die Gemeinde stärken. Projektträger sind die Bützower Wohnungsgesellschaft mbH mit dem Projektpartner Diakonie Güstrow e.V. und dem Institut für Gebäude+Energie+Licht-Planung.

Der „Seniorengarten“ in Güstrow: Der „Seniorengarten“ in Güstrow (ca. 30.000 EW und Kreisstadt des LK Rostock) ist ein betreutes Wohnprojekt mit 21 Einpersonens- und 7 Zweipersonenwohnungen. Die altersgerechten Wohnungen entstanden aus dem Umbau eines früheren Kindergartens und Schulgebäudes. Neben dem Mietvertrag können Basis- und Zusatzleistungen in einem ergänzenden Betreuungsvertrag gebucht werden. Die Ausstattung der Wohnungen mit zahlreichen technischen Lösungen, angefangen vom mobilen Hausruf und GPS-Ortung, Aqua-Stoppfunktionen bei Waschmaschinen und einfachen Möglichkeiten, die Gegensprechanlage und Haustüröffnung vom Schlafzimmer aus zu bedienen, überzeugte dieses

<sup>63</sup> Quelle: <http://dorfimdorf.de/>

<sup>64</sup> Kooperationspartner siehe: <http://dorfimdorf.de/projektteam/>

<sup>65</sup> Quelle: [http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal\\_prod/Regierungsportal/de/wm/\\_Service/Presse/Aktuelle\\_Pressemitteilungen/index.jsp?pid=35367](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/_Service/Presse/Aktuelle_Pressemitteilungen/index.jsp?pid=35367) Ankündigung des Baubeginns: <http://www.buewo.de/?page=39&mod=14&article=2> und [http://www.bbsr.bund.de/cln\\_032/nn\\_821180/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/Modellvorhaben/MV\\_\\_Buetzow.html](http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_821180/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/Modellvorhaben/MV__Buetzow.html)

Wohnangebot aus Mecklenburg Vorpommern 2011 im Rahmen des Wettbewerbs "Technikunterstütztes Wohnen - selbstbestimmt leben zuhause" des BMFSFJ in der Kategorie "Technische Gesamtlösungen". Träger des Vorhabens sind das Deutsche Rote Kreuz Güstrow in Kooperation mit dem Entwicklungsunternehmen Arcus für "Betreutes Wohnen Seniorengarten".<sup>66</sup>

Die Eigenheimsiedlung 55+ in Bollewick: Das ausschließlich privat finanzierte Bauprojekt wendet sich gezielt an die genannte Altersgruppe, Beteiligungsvoraussetzung ist ausreichend eigenes Kapital, um ein Eigenheim zu errichten und 20.000 € Kostenbeteiligung für das geplante „Mehrgenerationenhaus“ der Siedlung – das zukünftige Gemeinschaftszentrum der Mitglieder – zu zahlen<sup>67</sup>. Teilumgesetzt ist der Neubau von ca. 15 von 20 geplanten alterungsgerechten Eigenheimen durch "Baufamilien" nach deren individuellen Vorstellungen zur Selbstnutzung oder als Renditeobjekt. Das gewünschte Miteinander einer sozialen Gemeinschaft wird im Onlineauftritt für bauwillige Interessenten hervorgehoben. Die bereits beteiligten Baufamilien kommen aus ganz Deutschland. Federführend für das Bauprojekt steht kein Investor sondern der Verein "Eigenheim 55+ e.V." i.G., nur zukünftige Bewohner sind hier Mitglied. Der Anschluss an das lokale Wärmenetz des Bioenergiedorfes Bollewick (ca. 660 EW), garantiert auf 10 Jahre festgeschriebene Heizkosten. Auch wenn dieses Beispiel sich nur an die Zielgruppe finanziell gut ausgestatteter Senioren richtet, soll es durch seinen Gedanken des sozialen Miteinanders und intensiv gelebter Nachbarschaftsnetzwerke und –hilfen genannt werden. Entstanden ist nicht ein elitäres Seniorenidyll vermögender Akademiker, sondern es wächst eine Gemeinschaft ambitionierter, engagierter Senioren, die sich aktiv zu Beginn des Ruhestandes für eine neue Lebensform und –gemeinschaft entschieden haben und die sich karitativ und höchst kreativ in das Gemeindeleben des Ortes Bollewick einbringen.

Das Vier-Stufen-Mietmodell der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft Neuwoges: Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH mit 12.600 bewirtschafteten Wohnungen verzeichnet zunehmend einen Zuzug Älterer aus den Umlandgemeinden Neubrandenburgs. Bereits seit 2008 hat die Neuwoges für die verschiedenen Altersgruppen der Mieter differenzierte Angebote entwickelt: JungesWohnen, SingleWohnen, FamilienWohnen und SeniorenWohnen. Für die Zielgruppe der Älteren sind vier Produkte am Mietmarkt: altersgerechte Senioren-Wohnungen, die Senioren-Wohnhäuser (innerstädtisch zentral gelegen), die Senioren-/ und Demenz-Wohngemeinschaften und das städtische Pflegeheim (seit 2012).<sup>68</sup> Die sieben Begegnungsstätten des Unternehmens, betrieben in Kooperation mit verschiedenen Wohlfahrtsverbänden, organisieren diverse Freizeitveranstaltungen, vermitteln aber auch Beratungen sowie Hilfs- und Betreuungsangebote. Die steigende Nachfrage an altersgerechten Wohnungen hat die Neuwoges veranlasst, den Rückbau von Wohnungen auch aus laufenden Programmen zu stoppen. Das Unternehmen strebt einen Anteil von ca. 35 % des Bestandes an barrierearmen, altersgerechten Wohnungen an. Der Umbau/ die altersgerechte Anpassung des Wohnraumes erfolgt sowohl vor Neuvermietungen als auch im Bestand in Abstimmung mit den Mietern. Für die persönliche Beratung wurde in der Geschäftsstelle ein Showroom mit verschiedenen Umbauvarianten und –angeboten zur Schwellenreduktion und für Anpassungsmaßnahmen in den Bädern eingerichtet (siehe Anhang 5). Das Unternehmen bewirbt die Zielgruppe der Senioren offensiv durch

<sup>66</sup> Quellen: <http://www.bmfsfj.de/BMFSFJ/aeltere-menschen,did=172420.html> und [www.drkguestrow.de/leisten071.php](http://www.drkguestrow.de/leisten071.php)

<sup>67</sup> weitere Informationen: <http://www.eigenheim55plus.de/>

<sup>68</sup> Quelle: eigenes Interview Frank Benischke (Geschäftsführer Neuwoges) am 17.Juni 2013, weitere Informationen: <http://www.neuwoges.de/wohnen/seniorenwohnen/>

Außenwerbung im Stadtgebiet, auf der Internetpräsenz, über Broschüren und in der direkten Kundenansprache.

Die Drei-Säulen-Strategie der Wohnungsbaugesellschaft Malchow: Auch in Malchow hat sich die Struktur der Mieter in den letzten Jahren deutlich verändert. Das Durchschnittsalter der Mieter der Wobau Malchow entspricht dem Durchschnittsalter der Bewohner der Stadt und beträgt 47 Jahre, ist kleinregional jedoch sehr unterschiedlich verteilt. Es gibt Geschosswohnungsbauten im ländlichen Raum, in denen das Durchschnittsalter der Bestandsmieter bereits 60+ erreicht hat. Die technische Abnutzung der energetischen Sanierung aus den 1990er Jahren an den Geschosswohnungsbauten ist häufig erreicht, es besteht baulicher und technischer Sanierungsbedarf im gesamten Bestand. Umfassend kostenintensive bauliche Maßnahmen in dezentralen Lagen werden bei anhaltend hohen Leerstandsquoten bzw. der nicht altersgerechten regionalen Rahmenbedingungen (u. A. Versorgung, Anbindung ÖPNV) kritisch gesehen.

Um den Anforderungen der älter werdenden Mieterschaft und den aus dem ländlichen Raum zuziehenden älteren Neumieter\*innen nachhaltig gerecht zu werden, verfolgt die Wobau Malchow eine komplexe Strategie: neben der schrittweisen Schaffung der baulichen Voraussetzungen in den Wohnungen und im Wohnumfeld und den bereits bestehenden wohnergänzenden Angeboten (Mietertreffpunkt, Seniorenzentrum, Ansprechpartnerin für die Belange des „Wohnens im Alter“), sollen die Bereiche Wohnberatung, Wohnen, Betreuung und Pflege im Unternehmen so ausgebaut werden, dass jeweils entsprechend der individuellen Ansprüche und dem Alter und gesundheitlichen Zustand der Mieter mit angemessenem Angebot reagiert werden kann. Dieser Service „aus einer Hand“ wird vom Unternehmen und der Stadt als Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge verstanden. Alle drei Bereiche werden im Wohnungsunternehmen gleichberechtigt und integriert entwickelt. Die technische und organisatorische Abwicklung der Hausbewirtschaftung wird optimiert durch eine entsprechende Wohn- und soziale Beratung der Mieter. So kann, wo notwendig, frühzeitig professionelle Betreuung durch kleinteilige oder umfassende Unterstützungsleistungen und bedarfsentsprechend mobile, teilstationäre oder vollstationäre Pflege gewährleistet werden. Diese Fürsorgefunktion im Sinne des Bewohners ausüben zu können ist möglich, weil durch die lange Mieterbindung und den alltäglichen Kontakt durch Beratungs- und Serviceleistungen ein natürlich gewachsenes Vertrauensverhältnis zwischen Unternehmen und Mietern besteht und z. T. auf sehr persönliche Kenntnisse individueller Lebenslagen zurückgegriffen werden kann.

Das Netzwerk „Multipler Häuser“ in der Region Stettiner Haff: Die Umfunktionierung leerstehender kommunaler Gebäude zu multiplen Einrichtungen des täglichen Bedarfes mit verschiedenen, in kurzfristigen Intervallen wechselnden Dienstleistungen soll die Angebotsstruktur in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum verbessern. Ziel ist, die Angebote zum Nachfrager zu bringen, wenn dieser durch Mobilitätsverlust diese sonst nicht mehr in Anspruch nehmen könnte. Die „Multiplen Häuser“<sup>69</sup> im Landkreis Vorpommern-Greifswald sollen helfen, wieder Einrichtungen des täglichen Bedarfs im zentralen Bereich kleiner ländlicher Gemeinden zu schaffen. Mit dem Label „Multiples Haus“ sollen bau- und vertragsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, die einfache und schnelle Planungs- und Genehmigungsverfahren ermöglichen. Das Projekt wird über das Leader-Förderprogramm der Europäischen Union finanziert. Projektlaufzeit: die Konzeptionsphase von November 2008 – Februar 2010, die Aufbauphase ist seit Juni 2011.

---

<sup>69</sup> weitere Informationen: <http://www.multiples-haus.de/> und <http://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Handeln/DE/GutePraxis/MultiplesHaus.html>

„Neue Dorfmitte MV - Nahversorgung im ländlichen Raum“: Das Projekt „Neue Dorfmitte M-V“<sup>70</sup> strebt eine zukunftsfähige Nahversorgung in den Dörfern durch die Zusammenführung unterschiedlicher Bedürfnisse bei Stärkung des Selbstverständnisses für bürgerliches Engagement an. Das Konzept kann, neben der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (mobil / stationär / Internet), auch Elemente der Gesundheitsversorgung, des Alten- und Pflegebereichs, des Tourismus, von Kunst und Kultur, von Post- und Bankangeboten sowie des Zugangs zu neuen Kommunikationsmedien (Internet, Computer) enthalten. Die „Neue Dorfmitte M-V“ soll entsprechend der individuellen Bedürfnisse im Ort von mehreren Säulen getragen werden:

- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- Kommunikation und bürgerliches Engagement,
- kulturelle und soziale Dienste aller Art.

Die Bürger der Modellstandorte sollen den Aufbau der Nahversorgungsstrukturen aktiv begleiten, um sich mit ihrer „neuen Dorfmitte“ nachhaltig zu identifizieren. Das Projekt zeichnet sich durch die jeweils standort- und ortsspezifische Ausrichtung der Angebotskonzepte, möglichst exakt angepasst an bestehende Vernetzungen und Strukturen vor Ort, aus. Nach der Vor-Ort-Analyse und Entwicklung von Handlungsstrategien für jeden Modellstandort erfolgt die Umsetzung/ Erprobung der Strategie in den Modellstandorten mit befristeter fachlicher Begleitung. Ergebnis ist durch die Auswertung der Modellstandorte die Erarbeitung genereller Handlungsempfehlungen im Sinne eines übertragbaren „Baukastenprinzip“. Diese dienen als Grundlage zukünftiger „Dorfmitte-Standorte“. Die Leitung des Projektes unterliegt einer fachlich besetzten Lenkungsgruppe unter Federführung der Obersten Landesplanungsbehörde.

Aktivierungs- und Integrationszentrum für ältere Menschen Greifswald (AIZ): Im Landkreis Ostvorpommern-Greifswald und in der Stadt Greifswald steigt der Anteil älterer und pflegebedürftiger Menschen, gleichzeitig dünnen familiäre Unterstützungssysteme aus und die Zahl alleinlebender und teilweise vereinsamer Seniorinnen und Senioren nimmt zu. Mit dem Aktivierungs- und Integrationszentrum Greifswald<sup>71</sup> soll diesen demografisch bedingten Herausforderungen begegnet werden. Als zentrales Angebot vielfältiger Dienstleistungen soll die Teilnahme älterer Menschen aus Greifswald und den umliegenden Dörfern am öffentlichen Leben sowie deren Selbsthilfepotenziale und Handlungskompetenzen erhöht werden. Eine bedarfsorientierte Palette ambulanter Unterstützungsleistungen soll die stationäre Pflegebedürftigkeit vermeiden bzw. das Eintrittsalter in die Pflegebedürftigkeit hinauszögern. Projektträger ist die Volkssolidarität Greifswald-Ostvorpommern e.V.

Parchimer Demografie-Check: Der Raum Parchim (Landkreis Ludwigslust-Parchim) wurde von der Landesregierung MV als Modellregion für die Durchführung eines „Demografiechecks“ ausgewählt. Es wird erwartet, mit dem im September 2012 gestarteten Demografiecheck, die regionalen Auswirkungen des demografischen Wandels antizipieren zu können, um frühzeitig Gestaltungserfordernisse zu erkennen und Handlungsmöglichkeiten zu nutzen. Ziel ist die

<sup>70</sup> weitere Informationen: <http://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Handeln/DE/GutePraxis/NeueDorfmitteMV.html>  
und : <http://www.toerpiner-forum.de/2010/09/22/modellvorhaben-%E2%80%99neue-dorfmitte-m-v-%E2%80%9C-sicherstellung-der-nahversorgung-im-landlichen-raum/>

<sup>71</sup> Das Projekt wird vom Beauftragten der Bundesregierung für die neuen Bundesländer im Rahmen des Modellvorhabens „Daseinsvorsorge 2030 – innovativ und modern – eine Antwort auf den demografischen Wandel“ sowie durch das Land Mecklenburg-Vorpommern finanziell gefördert.

Verbesserung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum. Anhand der Prozesserfahrungen sollen Empfehlungen für eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen und Grundlagen für eine Förderpolitik erarbeitet werden, die konsequent auf die Erfordernisse des demografischen Wandels reagieren. Drohende Negativentwicklungen, bedingt aus sinkender Bevölkerungszahl und der Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung, sollen abgewendet, reduziert oder bestenfalls durch moderne und intelligente Organisationsmodelle positiv gestaltet werden. Von der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, gemeinsam mit Fachleuten und Vertretern aus Politik und Gesellschaft werden folgende vier Handlungsfelder analysiert und in Arbeitsgruppen entwickelt: die Siedlungsentwicklung, die Gesundheitsversorgung, die Mobilität und die Interkommunale Zusammenarbeit. Träger des Projektes ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim, die Finanzierung erfolgt unter anderem über LEADER.

Regionaler Masterplan Daseinsvorsorge Amt Peenetal/ Loitz: Der Amtsbereich Peenetal/Loitz liegt im östlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns, umliegende größere und mittlere Städte sind Greifswald, Demmin, Jarmen und Grimmen. Die Region hat mit zwei Problemfeldern zu kämpfen: Abwanderung, die in Schrumpfungsprozessen mündet und Alterungsprozesse, die den Umbau der kommunalen Gesellschaft und Anpassung erfordern. Die Stadt Loitz hat 9 Ortsteile, in der Stadt leben 4.200 Einwohner. Sie ist das regionale Versorgungszentrum des Amtsbereichs mit Kirche, Bibliothek, Ärzten, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und gastronomischen Versorgern. In Loitz befinden sich Seniorenwohnanlagen und Sozialdienstträger. Angebunden ist Loitz über einen Busbahnhof, es gibt im Amtsbereich keine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. In Loitz gibt es eine Grundschule und eine Regionale Schule, zwei Sporthallen, mehrere Kitas, einen Hort, Handwerk und Gewerbe sind in Loitz ansässig. Für speziellere Versorgungen (z.B. Augenarzt, Kinderarzt) müssen die Einwohner des Amtsbereiches nach Greifswald bzw. Demmin. Derzeit fahren die Schüler nach Demmin ins Gymnasium, ggf. wird perspektivisch Greifswald Schulstandort.

Die Region ist mit den typischen Effekten einer demografisch benachteiligten Region konfrontiert (Bevölkerungsschwund mit einer Abwanderung von ca. 100 Einwohnern/Jahr), hat aber auch eine recht große Gruppe engagierter „Zuwanderer“.

Ziel der Erstellung des Masterplanes ist es, in einem zukunftsorientierten, szenariengeleiteten kooperativen, ressortübergreifenden Prozess diskursiv ein integriertes Strategiepapier zur künftigen Entwicklung der Region zu erarbeiten, das Anpassungsstrategien der kommunalen Infrastruktur nach dem Prinzip „Umbau statt Wachstum“ und innovative Lösungen für tragfähige Strukturen der kommunalen Entwicklung definiert. Für beide Schwerpunkte sollen im Masterplan Lösungsansätze mit folgenden Zielstellungen formuliert werden:

- Milderung der Auswirkungen des Bevölkerungsverlustes/ Erhalt von Standards,
- Bindung ausgebildeter Fachkräfte und hochgebildeter Arbeitskräfte (und ihrer Familien) in der Region,
- Stärkung der wirtschaftlichen Basis vor Ort trotz schwieriger Voraussetzungen,
- Stabilisierung der Bevölkerungszahlen,
- Optimierung der Infrastruktur in Bezug auf Alterungsprozesse und gleichzeitig auf Ansiedlung junger Familien und Optimierung der Anpassung der kommunalen Infrastruktur auf die absehbaren Schrumpfungsprozesse,
- Gewährleistung langfristig tragfähiger Strukturen der kommunalen Entwicklung,

- Konzentrationskerne (Siedlung, Begegnung, kulturelle Bildung, ärztliche Versorgung).

Der Masterplan soll vor allem innovative Konzepte enthalten, um die Lebensqualität in der Region trotz knapper werdender öffentlicher Mittel und demografischer Veränderung zu erhalten. Die gemeinschaftliche Entwicklung wird in den Vordergrund gerückt, die Maßnahmen müssen den regionalen Gegebenheiten entsprechen und diese nutzen.

Ein Bürgerforum stellt die Beteiligungsplattform für alle interessierten Bürger dar, es ist kein festes Gremium sondern wird bei Bedarf einberufen. Die Form ist wählbar: Workshop, Seminar mit Input u.a. Die Projekt-/Informationsmanagerin lädt zum jeweiligen Themenfeld ein und moderiert dann das Bürgerforum. Ein offener Ideenwettbewerb lud zur Einreichung ganz konkreter Vorschläge ein. Das Vorhaben wird von der regionalen Presse begleitet.

Mit dem Masterplanprozess wurde im April 2012 mit einem Auftaktworkshop begonnen, es wurden die Lenkungsgruppe und die vier Arbeitsgruppen konstituiert. Der Abschluss des Prozesses und der Abschluss der Erarbeitung der konkreten Anpassungsstrategie und die Verabschiedung des Masterplans sind für September 2013 datiert.

## **9 Wohnungsversorgung und Wohnsituation im Alter in den Regionen**

Die Herausforderungen durch die demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und die weitere Abnahme der Gesamtbevölkerung stellen sich regional aber auch kleinräumig sehr unterschiedlich dar. Während naturräumlich und wirtschaftlich gut positionierte Städte und Regionen stabile bis positive Entwicklungen aufweisen können, gilt es in peripheren und wirtschaftlich benachteiligten Regionen Handlungsstrategien zu entwickeln, mit denen die dauerhafte Versorgung und Daseinsvorsorge für die Bevölkerung gesichert werden kann. Individuelle Lösungen und Strategien für die jeweils individuellen Herausforderungen der verschiedenen Problemlagen der Regionen zu finden heißt, die Akteure in einem breit aufgestellten, Fach- und Ressortübergreifenden Planungsprozess zu begleiten. Im Folgenden sind zwei Modellregionen aus Mecklenburg-Vorpommern dargestellt, die sich in diesem Prozess befinden.

### **9.1 Lebensqualität im Alter in Westmecklenburg**

Der Planungsverband Westmecklenburg gehörte zu den 21 Modellregionen im Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Dieses Aktionsprogramm unterstützt die ausgewählten Modellregionen in ländlichen Räumen darin, sich innovativ den infrastrukturellen Herausforderungen des demografischen Wandels zu stellen und mit einer „Regionalstrategie Daseinsvorsorge“ erforderliche Infrastrukturanpassungen vorausschauend und kooperativ zu gestalten.



Abbildung 20: Planungsregion Westmecklenburg, zentralörtliche Gliederung, Quelle: Regionalstrategie Daseinsvorsorge Westmecklenburg, Arbeitsgruppensitzung vom 08. Mai 2012, Protokoll: Gertz, Gutsche, Rümenapp 2012

Die Region Westmecklenburg, mit den Oberzentren Wismar, Grevesmühlen, Parchim, Hagenow, Ludwigslust und der Landeshauptstadt Schwerin, befindet sich zwischen den Metropolregionen Hamburg, Berlin und Kopenhagen. Als Folge des demografischen Wandels wird einerseits die weitere Verschärfung des Wettbewerbs um junge und gut ausgebildete Menschen als auch der weitere Anstieg des Altersquotienten in der Region – mit den Auswirkungen auf Pflege und Versorgung – prognostiziert. Besonderer Handlungsbedarf wird in der Aufrechterhaltung der Lebensqualität in demografisch überdurchschnittlich betroffenen Regionen und hinsichtlich der Fachkräftesicherung in ausgewählten Branchen (u. A. Gesundheits- und Pflegeberufe) erwartet.

Die Abnahme der absoluten Bevölkerungszahl und der Anstieg des Gesamtdurchschnittsalters stellen auch in Westmecklenburg die Sicherung einer qualitativ und quantitativ guten und nachhaltig finanzierbaren Infrastruktur der Daseinsvorsorge vor kleinräumig differenziert zu betrachtende Herausforderungen. Wie die Zukunft der Gemeinden im ländlichen Raum und der Städte mit zentralörtlichen Funktionen gesichert und gestaltet werden kann, soll über Analysen der derzeitigen Situation und Prognosen der zukünftigen Entwicklungen antizipiert werden. Dazu wurden im Prozess der Erstellung des Masterplans fundierte Berechnungen und Zukunftsmodellierungen zu allen regionalen Potenzialen (Angebote und Nachfrage) erfasst und gebündelt. Auf diesen Darstellungen basierend wurden in einem breiten Dialog mit den regionalen Akteuren innovative (und auch schmerzhaft) Ansätze verfolgt, um einen tragfähigen Konsens zu finden, der eine Zukunftsgestaltung der Region im gemeinsamen Interesse ermöglicht.

An der Auftaktveranstaltung im Februar 2012 nahmen ca. 60 Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Gesellschaft teil, aus ihnen haben sich die drei den Prozess begleitenden Facharbeitsgruppen konstituiert, in denen sich interdisziplinär Vertreter der Region mit den Folgen des demografischen Wandels in den drei Handlungsfeldern:

1. Bildung /Lebenslanges Lernen,
2. Gesundheitsversorgung und

### 3. Lebensqualität älterer Menschen.

auseinandersetzen. Über Erreichbarkeitsanalysen, Ämterbefragungen und die Arbeit in den drei Facharbeitsgruppen wurden die Bereiche Nahversorgung (Nahversorger, Lebensmittel), Gesundheit (Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken, Medizinische Präventionsangebote), Betreuung (Stationäre und ambulante Pflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen), Breitband (Grundversorgung in der Gemeinde ja/nein), Freizeitaktivitäten und gesellschaftliche Teilhabe (Vereinsangebote, kulturelle Einrichtungen, Wahlbeteiligung), ÖPNV-Erreichbarkeit (ÖPNV-Haltestellen, Bedienqualität) zusammengeführt, gewichtet und hinsichtlich der Lebensqualität im Alter auf Gemeindeebene dargestellt.

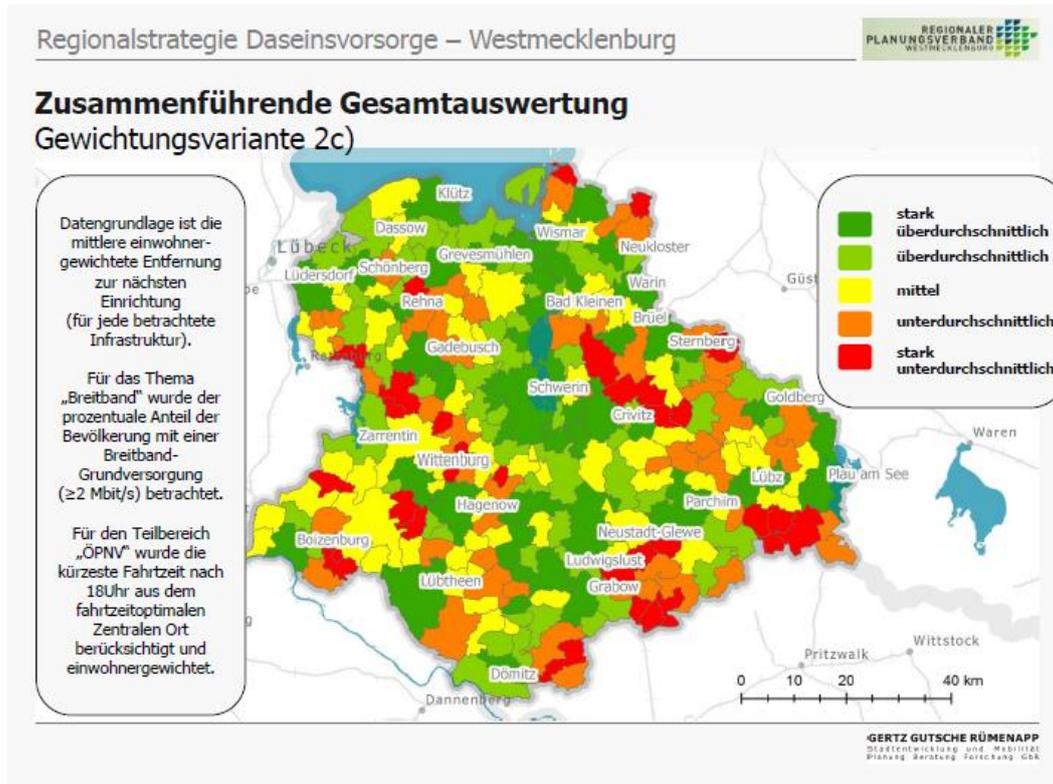


Abbildung 21: Zusammenführende Gesamtauswertung der Betrachtungen der thematischen Einzelbereiche, Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, Darstellung und Protokoll: Gertz, Gutsche, Rümenapp 2013

In den Facharbeitsgruppen wurden anhand dieser Darstellungen, Auswertungen und Prognosen Handlungsempfehlungen in den einzelnen Handlungsfeldern erarbeitet und verabschiedet, die Bestandteil des Masterplans werden.

## 9.2 Lupenregion Mecklenburgische Seenplatte

Die Region Mecklenburgische Seenplatte hat sich in den letzten Jahren u.a. durch die Teilnahme an den Modellvorhaben der Raumordnung „Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern“ und „Regionalplanerische Handlungsansätze zur Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge“ mit den Herausforderungen des demografischen Wandels befasst. Unter anderem deshalb liegen für die Region der Mecklenburgischen Seenplatte zusätzliche Untersuchungen und Analysen vor, die auch für das Thema Wohnen im Alter von Bedeutung sind und im Folgenden kurz dargestellt werden.

### 9.2.1 Ausgangs- und Datenlage

Im Rahmen des Modellvorhabens „Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge“ wurde auch der zukünftige Pflegebedarf Älterer untersucht. Im Ergebnis wurden bereits 2008 für die Region Mecklenburgische Seenplatte folgende Kernaussagen dokumentiert: „Aufgrund der sich abzeichnenden Bevölkerungsentwicklung sieht die Region Mecklenburgische Seenplatte einem dramatischen Anstieg der Anzahl zu Pflegenden entgegen. Gleichzeitig wird die Anzahl derer, die bereit sind, unter gegebenen Bedingungen Angehörige zu pflegen, deutlich zurückgehen. Ohne Gegensteuern ist zu erwarten, dass infolge dessen die von den Pflegekassen, den Betroffenen sowie den Sozialhilfeträgern zu tragenden Kosten für zu leistende Pflege älterer Mitbürger insgesamt deutlich ansteigen. Gelingt es, einen Teil der zukünftigen Nachfrage in der häuslichen Pflege zu halten und zudem zu Pflegenden von der stationären Pflege in die ambulante und häusliche Pflege umzuleiten, indem Rahmenbedingungen für häusliche und ambulante Pflege verbessert werden, kann der drohende Kostenanstieg deutlich gebremst werden. Hiervon profitieren vor allem Private, damit unmittelbar aber auch die Sozialhilfeträger, die bei Bedürftigkeit den privaten Anteil übernehmen (Landkreise und über die Ausgleichsmechanismen das Land). Um einer drohenden Explosion der öffentlich zu tragenden Kosten entgegenzuwirken, ist es deshalb insbesondere für die Landkreise sowie das Land zwingend erforderlich, Strukturen zur Stärkung der häuslichen Pflege zu initiieren, zu unterstützen und aktiv voranzubringen.“<sup>72</sup>

Die tiefergehenden Analysen und Datenauswertungen zur Lupenregion wurden auf den Workshops am 26. Juni 2013 präsentiert und mit den Anwesenden diskutiert. Sie stellen ein vergleichbar heterogenes Bild wie landesweit dargestellt dar (siehe Kapitel 5).

Im Rahmen des Modellvorhabens „Aktionsprogramm Regionale Daseinsvorsorge“ beschäftigt sich auch das Amt Peenetal/Loitz am Rande der Region Mecklenburgischen Seenplatte mit dem Thema der Lebensqualität Älterer und untersuchte in diesem Zusammenhang die kleinräumigen Wanderungsbewegungen der über 65-Jährigen in der Region. Die Erkenntnisse wurden wie folgt zusammengefasst:

- Die Fortzüge übersteigen in der Summe die Zuzüge/Umzüge in der Gruppe ü65
- Das Altenheim erzeugt (über-)regionale Zuzüge
- Loitz ist offenbar als Ort für Zuzug der Zielgruppe ü65 aus dem Umland und den Gemeinden interessant.
- Häufungen Quellregion Tutow => Warteschleife auf einen freien Platz in der Loitzer Alteneinrichtung
- Häufungen bei Fortzügen in Demmin korrelieren zum Teil mit der Fertigstellung einer seniorengerechten Wohneinrichtung
- Greifswald als größere Stadt in der näheren Umgebung ist weniger häufig als erwartet das Ziel der Fortzüge
- Mögliche Interpretation: ü65 aus dem Amt zieht weniger in größere Städte, vielleicht eher zu Verwandten und Kindern?

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gesamtanzahl der Fälle sehr überschaubar ist. Insofern sind konkrete Schlussfolgerungen oder Trends nur begrenzt möglich.

---

<sup>72</sup> MORO Ergebnisdokumentation, Handlungsfeld Pflege älterer Menschen, Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, 2008

### 9.2.2 Telefonbefragung größerer Wohnungsunternehmen in der Region

In der Lupenregion Mecklenburgische Seenplatte wurde von Mai bis August 2013 durch den Auftragnehmer eine Befragung größerer Wohnungsunternehmen durchgeführt. Es wurden insgesamt 16 kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften angeschrieben mit der Bitte, anhand eines beiliegenden Fragekataloges (siehe Anhang 6) einen Ansprechpartner und Termin für ein Telefoninterview zu benennen. Das Auslassen der Beantwortung nicht relevanter Fragen und die anonyme Auswertung der Angaben wurden zugesichert.

Ein Wohnungsunternehmen schickte den Fragekatalog umgehend online ausgefüllt zurück, zwei Wohnungsunternehmen baten um einen persönlichen Termin mit dem Geschäftsführer, zwei Wohnungsunternehmen lehnten eine Befragung zum Thema prinzipiell ab, mit vier Wohnungsunternehmen konnte eine Telefoninterview geführt werden. Die verbleibenden 9 Wohnungsunternehmen sahen keinen Gesprächsbedarf bzw. äußerten, dass sie für das „Wohnen im Alter“ derzeit keinen besonderen Handlungsbedarf sehen bzw. derzeit an Strategien arbeiten.

Im Folgenden werden die Antworten der 7 befragten Unternehmen zusammengefasst dargestellt.

Befragt wurden 2 Genossenschaften und 5 kommunale Unternehmen in Städten mit einer Bevölkerungszahl von 5.900 Einwohnern bis 64.000 Einwohnern und einem zahlenmäßigen Umfang von 1.017 Wohnungen in Verwaltung bis 12.695 Wohnungen in Verwaltung.

Zum **Wohnungsleerstand** wurden sehr unterschiedliche Aussagen gemacht. Wohnungsleerstand ist bei allen Befragten abhängig von der Wohnungsgröße, der Etage (bei fehlendem Fahrstuhl) und der räumlichen Lage der Wohnung im Stadtkörper. Es lässt sich zusammenfassen, je höher gelegen, je größer und je peripherer die Lage der Wohnung, desto größer ist die Leerstandswahrscheinlichkeit. Im Umkehrschluss sind kleinere innerstädtische, barrierearme Wohnungen kaum von Leerstand betroffen. Bei den größeren Unternehmen wurde jeweils auf eine sehr starke Abhängigkeit der Leerstandsquote vom Stadtteil hingewiesen, bzw. auf überdurchschnittlich hohen Leerstand in peripheren Standorten in kleineren Gemeinden. Lediglich ein Wohnungsunternehmen sprach von einer Gleichverteilung des Leerstandes im Stadtgebiet. Zu konkreten Leerstandszahlen wollten/konnten sich nicht alle befragten Unternehmen äußern: der geringste Leerstand (sanierungsbedingt) wurde mit 3% angegeben, der höchste mit 5 bis 6 %.

Der Fragekomplex nach **Umzugs- und Mobilitätsverhalten** der Mieter und möglichen Prognosen gab kein einheitliches Bild. Vier der sieben befragten Unternehmen äußerten ein deutlich verstärktes Zuzugsverhalten in den vergangenen Jahren aus dem regionalen Einzugsbereich, generell sprachen alle Wohnungsunternehmen von einem sich tendenziell stabilisierenden Mietmarkt (nur ein WU hat noch rückläufige Mieterzahlen). Zur Altersgruppe der Zuzügler befragt, wurde häufig die Formulierung „sie kommen zu spät“ gewählt, was darstellt, dass der Wohnungswechsel von Senioren als Reaktion auf nicht mehr zu bewältigende Rahmenbedingungen am Herkunftsort und/oder schwere (altersbedingte) gesundheitliche Beeinträchtigungen der Mieter einzuschätzen ist. Die Umzugsgründe werden nicht bei allen Wohnungsunternehmen erfasst, die vorliegenden Angaben nennen „familiäre-“ und „Mobilitätsgründe“ vor „gesundheitlichen Gründen“ und vor „Arbeitsplatz“. Es wurde ansteigend ein Zuzug von Menschen aus Eigentum darstellt – der größere Teil der Neuzugänge kam aber aus anderen (dezentraleren) Mietwohnungen.

Die **Nachfrage nach gesuchten Wohnraum** korrespondiert mit den Angaben zur Leerstandswahrscheinlichkeit: gesucht werden kleine, zentral und möglichst barrierearm gelegene Wohnungen mit Balkon und mit Bad und Küche mit Fenster. Wohnungsgesuche finden durchaus

auch von Bestandsmietern statt, die sich innerhalb des Wohnortes in der Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung verändern möchten.

Die Frage nach **altersgerechtem Wohnraum** zeigte vor allem die Unsicherheit mit dem Umgang des Begriffes. Während ein Wohnungsunternehmen hier Angaben zum Bestand barrierefreier Wohnungen und der Plätze im Pflegeheim machte, ging ein anders Unternehmen von „kleinen Wohnungen bis zur zweiten Etage“ aus. Generell wurde und wird im Wohnungsbestand der Barriereabbau im Wohneingangsbereich sehr thematisiert, (partielle) Anpassungsmaßnahmen haben hier größtenteils schon stattgefunden. Des Weiteren sind Abstellplätze für Rollatoren und bessere Zugänglichkeit in den Keller gewünscht. Das Nachrüsten mit Aufzügen war ein sehr kontrovers diskutiertes Thema: einerseits sehen die Wohnungsunternehmen Chancen der besseren Vermietbarkeit der Wohnungen in den oberen Etagen, andererseits übersteigt der Anstieg der Betriebskosten ein den Mietern meist nicht zuzumutendes Maß und wird deshalb nicht in Anspruch genommen. Anpassungen im Wohnraum finden in der Regel in Abstimmung mit dem Mieter bzw. auf Wunsch und in Kooperation (Sanierungsvereinbarung) mit dem Mieter statt bzw. bei Sanierungstätigkeiten. Hier ist die häufigst gewünschte und umgesetzte Maßnahme die Reduktion von Barrieren in der Wohnung (Schwellen und Stufen) sowie der Badumbau (Dusche statt Badewanne, Haltegriffe). Die Kostenteilung zwischen Mieter und Wohnungsunternehmen ist abhängig von den Maßnahmen und dem Einsatz von Fördermitteln. Interessant sind auch die verschiedenen Konzepte der Unternehmen: der größere Teil der Befragten sieht die Herausforderung „Wohnen im Alter“ generell dezentral im Bestand zu etablieren, zwei Unternehmen setzten gezielt auf Seniorenwohnen als separates individuelle Wohnen in möglichst zentral gelegenen Wohngebäuden. Der angestrebte Anteil altersgerechter Wohnungen im Gesamtbestand wird mit 10 bis 35% angegeben.

**Mieterberatung** findet bei den meisten Unternehmen durch den Kunden-/Mieterbetreuer bzw. die Hausmeister statt. Einige (auch der nicht an der Befragung beteiligten Unternehmen) haben zahlreichen Hinweise auf ihren Homepages, bzw. gibt es auch vereinzelt Broschüren zum Thema „Wohnen im Alter“ mit zahlreichen Hinweisen für Bestands- und Neumieter. Eine eigens für die Zielgruppe Senioren eingerichtete Mieterberatung hat ein Wohnungsunternehmen testweise versucht, inzwischen aber in das Angebot der unternehmeneigenen Stadteiltreffs integriert. Gezielte Mieterbefragungen zu aktuellen Wohn- und Mietthemen führten bereits vier der Wohnungsthemen durch – die auch das Thema Anpassungsbedarfe in den Wohnungen und im gemeinschaftlichen Wohnumfeld erfragten.

Die Nachfrage nach neuen, **innovativen gemeinschaftlichen Wohnmodellen** ergab eine fehlende Nachfrage seitens der Mieter. Gewünscht wird noch immer das individuelle, unabhängige Wohnen in der eigenen Häuslichkeit – aber durchaus gern im Angebot des zentral gelegenen „Seniorenwohnens“. Gemeinschaftliche Wohnformen sind durchaus im Bestand der Wohnungsunternehmen: als Demenz- und Pflege-WGs. Diese werden aber erst im Bedarfsfall in Anspruch genommen. Neubaubedarf für die Schaffung geeigneter Wohnangebote für innovative Wohnformen wird daher noch nicht geäußert.

**Neubautätigkeiten** sind für das „Wohnen im Alter“ in der Ergänzung von Gemeinschaftseinrichtungen als wichtig genannt worden. Die Schaffung von neuem Wohnraum für die Zielgruppe der Älteren wäre mit dem in der Region gängigen Mietniveau nicht kostendeckend zu realisieren. Ein Wohnungsunternehmen gab an, derzeit neu zu bauen – in exklusivster Lage für den freien Mietmarkt. Generell wird das „Wohnen im Alter“ im Bestand gesehen und durch Umbau- und Anpassungsmaßnahmen bzw. durch geförderte Wohnprojekte realisiert. Punktuell kann der

Neubau einer Wohneinheit/ eines Wohnkomplexes erfolgen, wenn die Finanzierung aufgrund spezieller Bedarfslagen durch die Unfallkassen finanziert wird.

Stärkung der Mieterbindung durch hohe Mieterzufriedenheit, **Quartiersbindung und Sozialraumbezug** war für alle Befragten ein Thema: Kooperationen mit Wohlfahrtsverbänden und Kultureinrichtungen für die Belegung der Angebote im Quartier, Stadtteil- und Mietertreffs, Feste, Veranstaltungen und Mieterbefragungen haben in den letzten Jahren bei den befragten Unternehmen einen erheblichen Bedeutungszuwachs erfahren.

Als letzte Frage baten wir die Wohnungsunternehmen um ihre **Politikempfehlungen**. Diese im Folgenden thematisch geordnet:

Förderung/ Finanzierung:

- Ausgleichsmaßnahmen/ Ökopunkte der Wohnungsunternehmen auch für Rückbau und Ausgleichsmaßnahmen im ländlichen Raum verwenden (derzeitiger Einsatz der Mittel häufig sehr fragwürdig)
- Verwaltung der Ausgleichsmaßnahmen über die Umweltämter
- Förderung auch von barrierearmen Maßnahmen: Barrierefreiheit ist häufig nicht nötig und in der Umsetzung viel zu aufwändig und teuer (Mehrfachnennung)
- Abstockung des Geschosswohnungsbaus und nicht Totalabriss fördern
- Städtebauförderung für Innenstädte erhalten und für Anpassungsbedarf offen halten
- Förderung beim Mieter über SGB XII erleichtern
- Förderung von Aufzügen kann wegen der erhöhten Betriebskostenumlage auf die Mieter häufig nicht in Anspruch genommen werden – Berücksichtigung der Folgekosten in den Förderrichtlinien

Wohnstandortentwicklung/ Siedlungsentwicklung/ Sozialraumentwicklung:

- Standortplanungen für Wohnen im Alter ist gesamtgemeindliche Steuerungsaufgabe – viele Gemeinden „bauen sich ihre Probleme selbst“, kooperativer Ansatz wie bei den „Integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ nötig – alle Entscheidungsträger und Betroffenen einbeziehen
- Betreuungsangebote/Nachbarschaftstreffs in der Startphase fördern – und diese direkt an den WU anzudocken, weil die primäres Interesse an Wohlergehen der Mieter haben

Beratung:

- Pflegestützpunkte ausbauen und Beratung von Gemeinden und Wohnungsunternehmen verstärken

### 9.2.3 Workshops in der Lupenregion Mecklenburgische Seenplatte- Ergebnisse

Für die Betrachtung der Lupenregion zum Thema „Wohnen im Alter“ wurden zum 26. Juni 2013 in die Hochschule Neubrandenburg Akteure und Vertreter der Wohnungsunternehmen, der kommunalen Verwaltungen (u. A. Sozial- und Wirtschaftsressorts), der Wohlfahrtsverbände, der Seniorenbeiräte, der Kirchen, der Krankenkassen, der Pflegedienste, alternativer Wohnprojekte und der Wissenschaft eingeladen. Die zwei aufeinanderfolgenden Workshops thematisierten die unterschiedlichen Herausforderungen durch den demografischen Wandel und die Abnahme der

Gesamtbevölkerung und aktuelle Lösungsansätze für A) für städtische Mittel- und Oberzentren und B) für Kleinstädte, Kleine Gemeinden und Dörfer.

### **Ergebnisse des Workshops für Mittel- und Oberzentren:**

Nach einer Einführung zur Thematik und Zielsetzung der Expertise, einer Erläuterung zur Auswahl der Eingeladenen und der Darstellung der Aufgaben der Enquetekommission stellten sich die Teilnehmer des Workshops vor. Anschließend übernahm Professor Dehne die Einführung in die Themenfelder und die Moderation der Diskussion mit den Anwesenden. Im Folgenden sind die Inhalte und Ergebnisse dargestellt:

### **Themenfeld „Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Raum/ Veränderung der Wohnsituation älterer Menschen“ Ergebnisse der Diskussion der Teilnehmer (Auszüge):**

Menschen möchten in der Regel so lange als möglich in der eigenen Häuslichkeit verbleiben, jedoch wird Wohnen ein entscheidender Kostenfaktor im Haushaltseinkommen, es existiert zunehmend die Angst vor nicht mehr bezahlbarem Wohnraum. Die Veränderungs-/Umzugsbereitschaft nimmt mit steigendem Alter aus verschiedenen Gründen ab, häufig wird dann „zu spät“ umgezogen, erst wenn der Akutfall eingetreten ist. Veräußerungsgründe von Wohneigentum Älterer sind die abnehmende Mobilität der Betroffenen im Zusammenspiel mit fehlender barrierefreier Zugänglichkeit zur Wohnung, dezentraler Lage des Wohneigentums und/oder wegbrechenden Versorgungsstrukturen im Nahbereich. Problematisch ist die Veräußerung von Wohneigentum aufgrund fallender Immobilienpreise, somit fehlen finanzielle Ressourcen für den Umzug und die Bezahlung von Unterstützung- und Pflegeleistungen.

Nachfrage nach Wohnraum von Älteren aus dem ländlichen Raum steigt an, Ältere ziehen aus dem ländlichen Raum in die nächst gelegenen Städte – Städte und Wohnungsgesellschaften müssen reagieren: „Siedlungsentwicklung der Stadtteile aus dem Zentrum heraus“ um fußläufige Nähe zu Versorgungseinrichtungen sicher zu stellen. Wohnungsunternehmen stellen sich verstärkt auf die Zielgruppe Älterer ein: Konzept I „Bestandspflege“ und „Bestandsqualifizierung“ der vorhandenen Wohngebäude statt Neubau und Konzept II bei Sanierungsmaßnahmen: „barrierefrei in die Häuser und barrierearm in den Wohnungen“. Zusätzliche Angebote wie Sozialarbeiter, Begegnungsstätten, Mietertreffs etc. qualifizieren die Wohnstandorte (werden sowohl in Eigenregie als auch in Kooperationen mit Wohlfahrtsverbänden umgesetzt). Kommunale Wohnungsunternehmen müssen einen großen Prozentsatz der Wohnungen im Mietrahmen der „Angemessenheit“ halten – Klientel dieser Mieter ist zunehmend prognostiziert – die Frage des „würdigen Alterns im Bestand“ stellt sich hier perspektivisch ernsthaft!

Wohnstandorte im ländlichen Raum sind sehr differenziert zu betrachten (Anbindung, Versorgung, bürgerschaftliches Engagement und Beteiligung) - Daseinsvorsorge und Versorgung für den ländlichen Raum müssen auch zukünftig gesichert werden: generell gezielte Absiedlung aus dem ländlichen Raum kann nicht erklärtes Politikziel sein! Andererseits ist mobile Pflege im ländlichen Raum kaum kostendeckend und stellt eine große perspektivische Herausforderung dar – auch die pflegerische und Demenzversorgung ist individuell in der eigenen Häuslichkeit nicht immer zu gewährleisten.

### **Fazit der Diskussion:**

- Gesetzliche Vorgaben, DIN-Vorschriften blockieren Anpassungsstrategien bzw. -leistungen, Umbau von Mietwohnungen nach DIN 18040-2 zu teuer, barrierearm häufig ausreichend, – bei Förder- und Finanzierungspraxis zu berücksichtigen!

- generell bei baulichen Sanierungen nach Möglichkeit altersgerecht/ barrierearm/-frei umrüsten und Energiesanierung und altersgerechten Umbau zusammendenken
- Zentralität altersgerechter Wohnstandorte in größeren Städten und Nähe zu ÖPNV und Versorgung berücksichtigen
- Bestandserhalt und Bestandsentwicklung vor Neubau, danach die Förderkulissen ausrichten
- Empfehlung: Förderung von technischer und baulicher Wohnsanierung – generell barrierearm bzw. altersgerecht

### **Einführung in das Themenfeld II Wohn- und Lebensqualität im Alter / Wanderungen im Alter**

Die Mehrzahl der älteren Menschen möchte nicht umziehen. Ist ein Umzug unumgänglich, steigt die Veränderungsbereitschaft an je schlechter die Versorgungslage am Wohnort ist, je ländlicher der Wohnort ist und je jünger die Menschen sind. Wenn ein Umzugswunsch besteht, dann in eine altersgerechte Wohnung und in ein altersgerechtes Wohnumfeld mit Arzt und Laden in der Nähe. Hilfe und Unterstützung beim Umzug scheinen häufig erforderlich und auch aus Sicht der Siedlungsentwicklung richtig (Umzugsmanagement), auch finanzielle Umzugshilfen sind zu diskutieren.

### **Diskussion der Teilnehmer:**

Abwanderung (auch) Älterer macht den ländlichen Raum immer unattraktiver - alternative Lebensmodelle (auch von Älteren) sind durchaus auch für die Regeneration des ländlichen Raums zu fördern und sie haben Folgeeffekte!

Kleinräumige Wanderungen – Wegzug aus kleinen ländlichen Gemeinden finden i.d.R. in den näheren Ort mit zentralörtlichen Funktionen statt, nicht zwingend ins nächste Oberzentrum – daher zunehmend Wanderungsgewinne in kleinen und mittleren Orten mit stabilen Versorgungsstrukturen. Bei der Pflegeversorgung im ländlichen Raum sind bei den mobilen Pflegeanbietern schon heute die Belastungsgrenzen erreicht – Fachkräftemangel wird das Problem weiter zuspitzen, Unterversorgung zeichnet sich schon heute deutlich ab.

Ohne die Gewährleistung von Mobilität wird der ländliche Raum nicht zu halten sein - Umzugshilfen/-management, insbesondere organisatorisch, wären wichtige Unterstützungen für Ältere unter Handlungsdruck.

### **Fazit der Diskussion:**

- ambulante Pflege muss im ländlichen Raum auch perspektivisch gewährleistet sein, stationäre Pflege ist in prognostizierten Größenordnungen nicht finanzierbar.
- die Aufrechterhaltung von flächendeckenden Versorgungsstrukturen im ländlichen Raum wird in Zukunft nicht mehr gewährleistet werden können, die Frage nach Steuerungsmöglichkeiten?
- der ländliche Raum ist sehr differenziert zu betrachten – Stabilisierung und Schrumpfung können sehr nah beieinander liegen
- Empfehlung: neutrale Beratungsangebote für das Themenfeld „Wohnen im Alter“ müssen ausgebaut werden (Pflegestützpunkte)

### **Einführung in das Themenfeld Anpassungsbedarfe / Wohnberatung**

Wohnraumberatung sollte wohnortnah, kleinteilig, dezentral und kostenfrei sein. Sie muss das Wohlergehen des Beratungssuchenden zum Ziel haben und deshalb interdisziplinär, Trägerunabhängig und neutral sein. Um auch die immobilen Zielgruppen zu erreichen und Vorort-Lösungen zu finden, muss die Beratung aufsuchend und mobil sein. In enger Zusammenarbeit mit den Kommunen, Demografiebeauftragten und weiteren Involvierten muss weiter für das Thema sensibilisiert werden.

#### **Diskussion der Teilnehmer:**

Die Beratungsangebote müssen sämtlichen Zielgruppen offenstehen: Kommunen, Eigentümer, Mieter und Wohnungsgesellschaften und sie müssen in der Fläche ausgebaut werden. Die Beratung über neue Wohnformen und Finanzierungsmöglichkeiten sind zu integrieren, ebenso Immobilien- und Umzugsmanagement als Teil der Beratung – der Bedarf ist da. Vorhandene Strukturen wie die Pflegestützpunkte sind aus Finanzierungsgesichtspunkten zu stärken, keine neue Förderung von neuen Parallelstrukturen. Jedoch ist der Begriff „Pflegestützpunkte“ irreführend.

### **Einführung in das Themenfeld Förderprogramme / Handlungs- und Politikempfehlungen**

Die Konzentration der Förderung von Anpassungsmaßnahmen auf die Zentralen Orte ist auch zukünftig für die Entwicklung und Sicherung der Wohn- und Versorgungsstrukturen wichtig. Kritisch sind zu diskutieren: Die finanzielle Ausstattung der ModRL MV angesichts des zu vermutenden hohen Anpassungsbedarfs, die bislang fehlende Förderung nach den ModRL MV von eigengenutztem Wohnraum, der Förderbedarf für altersgerechte Neubaumaßnahmen und als mögliche Weiterentwicklung die Verankerung barrierearme Wohnraumgestaltung in der LBauO und die Koppelung/Verbindung der Förderung von Anpassungsmaßnahmen an altersgerechte Quartiersentwicklung.

#### **Diskussion der Teilnehmer:**

Mehrfach wird sich dafür ausgesprochen, Anpassungsförderung und Neubau nur noch dort zu finanzieren, wo Versorgung vor Ort und Mobilität und Anbindung nachhaltig gesichert sind. Um die Anpassung von Bestand an die Anforderungen für altersgerechten Wohnraum zu unterstützen, wird auf die hohe Eigentumsquote in MV verwiesen und für den erleichterten Zugang zu Förderung von Anpassungsmaßnahmen auch bei selbstgenutztem Privateigentum plädiert. Sinnvoll erscheint die Finanzierung energetischer Sanierung mit der Kopplung an altersgerechten Umbau. Ausdrücklich werden unkompliziertere Finanzierungsmodelle für individuelle Fälle von Anpassungsmaßnahmen gefordert. Bauliche Förderung muss immer im Kontext der Sozialraumentwicklung gesehen werden – funktionierende Quartiere stärken und entwickeln – baulich und sozial! Wo die Möglichkeit besteht, sollen Kofinanzierungsmodelle greifen, um privates Kapital aktiver einzubinden.

#### **Fazit der Diskussion:**

- Wohnbauförderung nur noch dort, wo Versorgung tragfähig gesichert ist
- Funktionierendes stärken: die Entwicklung der Quartiersansätze und solidarisches soziales Miteinander berücksichtigen!
- Förderung muss realistisch betrachtet werden – die finanziellen Rahmenbedingungen des Landes werden sich nicht verbessern

- Ehrenamt wird in Zukunft eine tragende Säule der Standortsicherung des Wohnens sein – und bedarf einer Stärkung (u. a. Förderung durch Aufwandsentschädigungsregelung, mehr Anerkennungskultur, Unterstützungsstrukturen, verlässliche Finanzierung)

### **Ergebnisse des Workshops für kleine Gemeinden und den ländlichen Raum:**

Ebenfalls nach einer Einführung zur Thematik und Zielsetzung der Expertise, einer Erläuterung zur Auswahl der Eingeladenen und der Darstellung der Aufgaben der Enquetekommission stellten sich die Teilnehmer des Workshops vor. Anschließend übernahm Professor Dehne wiederum die Einführung in die Themenfelder und die Moderation der Diskussion mit den Anwesenden. Im Folgenden sind die Inhalte und Ergebnisse des zweiten Workshops dargestellt, auf die Wiederholung der Darstellung der Inhalte der Themenfelder wurde verzichtet. Sie sind identisch mit Workshop I:

### **Die Themenfelder „Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Raum / Veränderung der Wohnsituation älterer Menschen und Themenfeld II „Wohn- und Lebensqualität im Alter / Wanderungen im Alter“ wurden in der Vorstellung zusammengefasst - Ergebnisse der Diskussion der Teilnehmer (Auszüge):**

Im ländlichen Raum und in den Grundzentren ist seit der Wende ein rasanter Anstieg des Durchschnittsalters der Mieterschaft zu beobachten. Wenn die Versorgungsstruktur in den ländlichen Gemeinden zusammenbricht, ziehen die betroffenen Menschen vermehrt ins nahe gelegene Grundzentrum – jedoch ziehen ältere Menschen oft „zu spät“ um. Für belastbare Aussagen fehlen jedoch kleinteilige Erhebungen.

Die Wohnsituation unterscheidet sich kleinräumig betrachtet oft so stark (auch in Abhängigkeit von Gebäudesubstanz bzw. Gebäude- und Wohnraumtypen), dass eine generelle Lösung für „Wohnen im Alter“ im ländlichen Raum nicht gefunden werden kann. Wohnen im Alter muss in integrierte Konzepte einfließen und definierter Bestandteil der Regionalplanung sein, sonst scheitern Themen wie gemeinsame interkommunale Wohnstandortentwicklung an den Egoismen der Bürgermeister. Beispielsweise könnten Stadtwerke auch die Versorgungsfunktion des ländlichen Raums übernehmen = „Landwerke“ werden. Der Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen der zentralen Orte mit den Wohnungsunternehmen des ländlichen Raumes ist zu fördern.

Bis 2030 wird ein weiterhin nur gemäßigter Rückgang der Gesamtbevölkerungszahl prognostiziert – nach 2030 ist mit einem akuten Rückgang der absoluten Zahlen zu rechnen – diese Entwicklungen müssen heute schon berücksichtigt werden! Heute wird ein hoher Leerstand in der Platte verzeichnet, in zwanzig Jahren wird auch der Leerstand von Eigenheimen ein wachsendes Problem darstellen.

Der teilweise deutliche Leerstand der (in den 1990 Jahren energetisch sanierten) „Dorfplatte“ im ländlichen Raum stellt eine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die Wohnungsunternehmen dar und bewirkt steigende Nebenkostenanteile der Mieten. Es erfolgte damals kein altersgerechter Umbau der Wohnungen und des Wohnumfeldes – der Bestand ist daher nicht altersgerecht. Als Anregung wird formuliert: kompletter Abriss des Geschosswohnungsbaus („Dorfplatte“) in den schlecht erschlossenen ländlichen Gemeinden bei überdurchschnittlich hohem Wohnungsleerstand – keine Sanierungen und baulichen Anpassungsmaßnahmen!

Trotzdem dürfen ländliche Gemeinden nicht generell „für tot“ erklärt werden – sie können als Wohnstandorte für Menschen mit alternativen Lebensvorstellungen völlig neue Akzente setzen. Ältere können (und wollen) sich häufig im Ruhestand mit ihrer Zeit für die Gemeinschaft engagieren – das ist ein enormes Potenzial, dass dem ländlichen Raum zugutekommen könnte.

### **Fazit der Diskussion:**

- Es gibt viele „Raumpioniere“ die mit ihren Ideen, Alternativansätzen und finanziellen Möglichkeiten vorbildhafte Akzente zur Lebenskultur im ländlichen Raum setzen – sie sind aber die Ausnahme! – Der „Normalfall“ sind überalterte, struktur- und Engagement schwache Dörfer mit wachsenden Versorgungs- und Erreichbarkeitsproblemen. Dennoch sind Projekte von „Raumpionieren“ hinsichtlich ihres Aktivierungs- und Multiplizierungspotentials wichtig.
- Die ländlichen Gemeinden werden wirtschaftlich zukünftig nicht in der Lage sein (und sind es teilweise heute schon nicht) die Folgen des demografischen Wandels aufzufangen und zu gestalten.
- Infrastrukturerhalt und –kosten sind die zentralen Probleme des Erhalts des ländlichen Raums als Wohnstandort -> eine solidarische Gemeinschaft kann diese Probleme teilweise durch Nachbarschaftshilfen und Generationenzusammenhalt kompensieren.
- Stadt und Dorf sind aufeinander angewiesen. Ländlicher Raum bietet Entfaltungsmöglichkeiten und Möglichkeitsräume, die in städtischen Strukturen nicht gegeben sind – das vermittelt ein „gutes Lebensgefühl“: durch neue Nachbarschaftsnetze und gebraucht werden, Kommunen können hier Impulse setzen! Verjüngung der Gemeinden durch ein bewusstes Immobilienmanagement ist (teilweise) möglich.
- Wenn Dörfer eine Chance haben, dann nur über ihre Engagementkultur. Fehlende Versorgungsstrukturen können durch Selbst- und gegenseitige Nachbarschaftshilfe durchaus aufgefangen werden. Ein Mehrgenerationenhaus kann ein Ansatz sein.

### **Themenfeld Anpassungsbedarfe / Wohnberatung - Diskussion der Teilnehmer:**

Zur Wohnraumberatung gehört auch die Beratung zu modernen technischen Assistenzsystemen. Auch in diesem Workshop wird betont, dass keine neuen Strukturen geschaffen werden sollen – sondern die trägerunabhängigen Pflegestützpunkte auszubauen und gegebenenfalls mit der Sozialberatung zu verschränken sind. Die Beratungssuchenden kommen seltenst vorausschauend, meist im akuten Unterstützungsfall – deshalb muss mit der Beratung viel früher im Lebenslauf begonnen werden, mehr offensive Öffentlichkeitsarbeit für die PSP ist nötig und die Bezeichnung „Pflegestützpunkte“ ist noch einmal zu überdenken: hingewiesen wird auf die „Kordinierungsstellen rund ums Alter“ in Berlin als Vorläufer der heutigen Pflegestützpunkte.

### **Themenfeld Förderprogramme / Handlungs- und Politikempfehlungen Diskussion der Teilnehmer:**

In diesem Themenfeld wird ausdrücklich die Möglichkeit der Förderung und eine bessere Beratung zu Anpassungsmaßnahmen auch im selbstgenutzten Privateigentum gewünscht – unabhängig von Lage und Anbindung des Wohngebäudes im ländlichen Raum. Die Förderung stärker interministeriell ermöglichen („Programme in Projekte integrieren“) war der zweite Diskussionspunkt in diesem Themenfeld.

### **Fazit Diskussion:**

- Jedes Förderprogramm zukünftig einem „Demografiecheck“ unterziehen!
- Unbedingt Erweiterung der ModRL MV auf den privaten Wohnungs- und Eigentumsbestand, verbunden mit einer aktiven Wohnungsberatung, da hier mit vergleichsweise geringem Mittelaufwand viel erreicht werden kann.

- Der erwartete Handlungsdruck ist „noch nicht angekommen“ - die Landkreise brauchen eine interdisziplinäre „Strategieabteilung Demografischer Wandel“. Strategischer Ansatzpunkt sind Anpassungsstrategien und innovative Lösungsansätze!

## 10 Handlungsschwerpunkte und Strategieempfehlungen

Im Folgenden werden als Fazit aus der Analyse der Daten, Gutachten und Interviews zur Wohnsituation im Alter in Mecklenburg-Vorpommern Handlungsschwerpunkte und Strategieempfehlungen aus Sicht der Gutachter genannt. Dies erfolgt ganz bewusst vor der Analyse der Förderprogramme. Die Handlungsempfehlungen sind so weitestgehend bedarfsorientiert und unabhängig von bestehenden Förderprogrammen.

**Grundsätzliche Voraussetzung** für Strategie und Politik zum Wohnen im Alter sollten

1. Informationen und Daten über die Wohn- und Versorgungssituation sowie aktuellen Veränderungen und Tendenzen sein sowie
2. ein Bewusstsein für die aktuelle und zukünftige Bedeutung des Themas „Wohnen im Alter“ bei den Akteuren auf allen Ebenen und in allen betroffenen Bereichen.

Zu 1: Die Datenanalyse, die Interviews und die Diskussionen in den beiden Workshops haben gezeigt, dass es große Daten- und Informationslücken über die Wohnsituation älterer Menschen in Mecklenburg-Vorpommern, seinen Teilregionen und Städten und Gemeinden gibt. Einige wenige Regionen, Städte und größere Wohnungsunternehmen haben eine systematische Raum- und Sozialbeobachtung zum Wohnen im Alter. Meist erfolgt diese im Rahmen von Modellvorhaben. Es wird daher dringend empfohlen, die in Kapitel 2 genannten Datenlücken für das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Planungsregionen zu schließen. Die Ergebnisse des Zensus 2011, die repräsentative Befragung im Rahmen des Teils B der Expertise sowie der neue regionsdifferenzierende Ansatz der Landesplanung liefern hierfür eine gute Grundlagen. Diese Daten sollten und müssen dazu genutzt werden, ein räumlich abgestuftes **Monitoring „Wohnen im Alter“ aufzubauen** und so eine kontinuierliche Beobachtung und Analyse der sozialen, ökonomischen und räumlichen Veränderungen in Mecklenburg-Vorpommern, seinen Teilregionen und Städten und Gemeinden zu gewährleisten, Grundlage für gezielte Förderung und Unterstützung zu liefern sowie bestehende Strategien und Maßnahmen zu evaluieren und anzupassen. Darüber hinaus sollten Städte, Gemeinden und kommunale Wohnungsunternehmen ergänzende kleinräumige quantitative und qualitative Analysen zur Wohn- und Lebenssituation im Alter durchführen (Interviews, Befragungen, Workshops). Ggf. sind hierfür Empfehlungen und Unterstützungen des Landes in Form von Leitfäden, Aufbereitung von Beispielen guter Praxis (z.B. der Modellregionen Westmecklenburg und Peental-Loitz) notwendig. Wichtig ist in allen Fällen, dass die Datenerhebungen und –analysen ziel- und nutzungsorientiert erfolgen.

Zu 2: Die Ergebnisse der beiden Workshops in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte haben gezeigt, dass die Aufgabe, gute Wohn- und Lebensverhältnisse für ältere Menschen zu schaffen, noch nicht ausreichend auf den Agenden der Stadt- und Regionalpolitik steht. Andererseits zeigen die aktuellen bundesweiten Erfahrungen, dass das Thema gerade in ländlichen Regionen deutlich an Bedeutung gewinnt und von Politik und Verwaltung als eines der zentralen Themen der Daseinsvorsorge in den Städten und Regionen gesehen wird (neben Bildung, gesundheitlicher Versorgung und Mobilität). Aus Sicht der Gutachter sind daher gezielte **landesweite Maßnahmen und Kampagnen zur Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung** notwendig.

**Zentrales Ziel aller Maßnahmen und Politiken** sollte es sein, das **selbständige Wohnen in vertrauter Umgebung so lange und so gut wie möglich zu gewährleisten**. Dazu müssen sich Maßnahmen und Unterstützung nicht nur auf die Wohnung, sondern auch auf das Wohnumfeld und das Quartier beziehen. Dieser ganzheitliche und sozialraumbezogene Quartiersansatz umfasst somit, wie in Kapitel 4 skizziert, folgende Bausteine bzw. Teilziele der Anpassung und Entwicklung:

1. die Anpassung der Wohnung, ggf. bedarfsgerechter Wohnungsneubau,
2. die Gestaltung eines barrierearmen Wohnumfeldes,
3. die Sicherung und Anpassung einer wohnungsnahen Versorgung einschließlich Gesundheits- und Kultureinrichtungen,
4. die Sicherung und Anpassung bedarfsgerechter Hilfe- und Pflegeangebote sowie
5. ein wertschätzendes, integrierendes gesellschaftliches Umfeld, gesellschaftlicher Zusammenhalt und gegenseitige Alltagshilfen.

Letztlich sind es sowohl bauliche (Anpassungs-)Maßnahmen und wohnungsnaher Infrastrukturangebote als auch professionelle und ehrenamtliche Unterstützung im Quartier, die ein möglichst langes Wohnen in vertrauter Umgebung ermöglichen können. Entsprechend müssen auch politische Maßnahmen und finanzielle Förderungen auf eine **gute Mischung von investiven und nichtinvestiven Maßnahmen sowie auf eine räumliche Eigenverantwortlichkeit** ausgerichtet sein.

Dieser integrative Ansatz bedeutet auch, dass Unterstützung und Förderung auf **die Orte und Stadtteile ausgerichtet werden sollten, die günstige Voraussetzungen und Rahmenbedingungen haben und in Zukunft haben werden**. Dies betrifft insbesondere die wohnungsnaher Versorgung und die zumutbare Erreichbarkeit von Einrichtungen der gesundheitlichen Versorgung (Arzt, Apotheke, Physiotherapie, Krankenhaus). Andererseits haben die Diskussionen in den beiden Regionalworkshops sowie die Ergebnisse in den Modellregionen des Aktionsprogramms Regionale Daseinsvorsorge gezeigt, dass Versorgungsdefizite in kleinen Orten durch soziale Kontakte und Nachbarschaftshilfen aufgefangen werden können. Dies wird jedoch nicht überall gelingen.

In **den Orten ohne Minimalversorgung in zumutbarer Entfernung**, in denen dieser soziale Zusammenhalt nicht vorhanden ist und auch nicht aufgebaut werden kann, werden sich die Rahmenbedingungen für das Wohnen im Alter weiter verschlechtern. Es ist zu vermuten, dass dies die Mehrzahl der kleinen Orte ist, die in den Regionen liegen, die vor besonders großen demografischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen stehen. Hier sollte offensiv über **Umzugsberatung und –hilfen für ältere Menschen** nachgedacht werden. Dies gilt vor allem für die älteren Menschen, die in Geschosswohnungsbauten auf dem Dorf wohnen, für die sich eine Gebäudesanierung und altersgerechte Anpassungsmaßnahmen nicht mehr rentieren und ein Abriss des Gebäudes sinnvoll erscheinen lässt. Umzugshilfen können in diesem Fall mit einer Abrissförderung verbunden werden.

Eine Politik für ein selbstständiges Wohnen im Alter in vertrauter Umgebung muss somit **räumlich und örtlich differenziert** ansetzen und im Sinne eines Kontinuums auf Größe und Zentralität der Orte abgestimmte Strategieschwerpunkte oder Leitmotive setzen. Zu unterscheiden sind:

1. **Kleine Orte/ Dörfer ohne Versorgung in zumutbarer Entfernung**: Hier müssen **sozialer Zusammenhalt, Selbstverantwortung und –organisation und gegenseitige Unterstützung** im Sinne eines „aktiven Dorfes“ angeregt, gefördert (nicht immer nur im Sinne von finanzieller Förderung) und begleitet werden. Zentrale Teilaufgaben zur

Sicherung der Lebensqualität im Alter sind in diesen aktiven Dörfern die Organisation von sozialen Kontakten und die Sicherung der Mobilität bzw. Fahrten zu den Versorgungszentren und zur Gesundheitsversorgung über Nachbarschaftshilfen und flexible, selbstorganisierte Mobilitätsangebote. Dort, wo diese Selbstorganisation nicht gelingt, sollten Umzüge älterer Menschen in die Zentren mit Beratung und Anreizen gezielt gefördert und unterstützt werden (nicht unbedingt finanzielle Förderung).

2. **Kleinstädte und Orte mit einem Minimum an Versorgung (Nahversorgung, Arzt):** In den ländlichen Kleinstädten sollten die Handlungsschwerpunkte auf die **Sicherung der Versorgungsangebote, die Gestaltung einer barrierearmen Stadt und einer Mischung ehrenamtlicher und professioneller Hilfs- und Pflegeangebote** liegen. Die Kleinstadt bietet aufgrund ihrer räumlichen und sozialen Übersichtlichkeit gute Voraussetzungen, sich insgesamt als Wohn- und Lebensquartier für das Wohnen im Alter zu entwickeln. Entsprechend könnte hier das Strategiemotto „Die Kleinstadt als Quartier“ lauten.
3. **Ober- und Mittelzentren:** In den größeren Städten sind durchweg professionelle Angebote der Versorgung, Pflege und Unterstützung vorhanden, jedoch nicht immer ausreichend räumlich konzentriert bzw. erreichbar. Zudem wird der Mietwohnungsmarkt in den Ober- und Mittelzentren bestimmt von wenigen kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften. Sie geraten damit in eine besondere Verantwortung, ihre Wohnungsangebote und –quartiere auf die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen auszurichten und werden damit zum zentralen Akteur für das Wohnen im Alter, neben den Kommunen. Die Wohnungsunternehmen sind bei ausreichenden Beständen und guter betriebswirtschaftlicher Grundlage in der Lage, Anpassungsmaßnahmen, Beratung und Quartiersmanagement aus eigener Kraft quer zu finanzieren. In den größeren Städten verlagern sich somit die Maßnahmen zu professionellen Angeboten und in den Verantwortungsbereich der kommunalen Wohnungsanbieter.

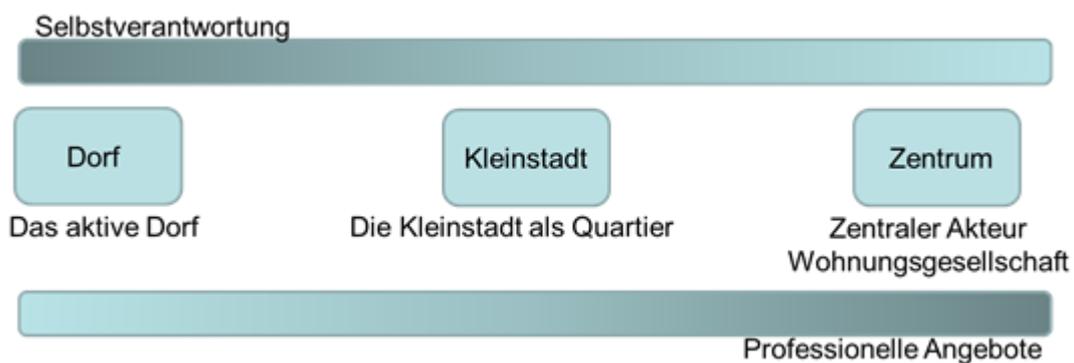


Abbildung 22: Strategieschwerpunkte für das Wohnen im Alter, eigene Darstellung

Zentrales Element für ein langes selbstbestimmtes Wohnen in vertrauter Umgebung sind und bleiben **Maßnahmen zur Wohnungsanpassung**. Durch sie können am ehesten Masseneffekte in der Fläche erzielt werden. Auf die entsprechenden Förderprogramme von Bund und Land wird im folgenden Kapitel eingegangen. Vorab werden an dieser Stelle, gleichsam als **Prüfrahmen für die Förderprogramme**, folgende Fragen diskutiert:

1. Sollen Maßnahmen der Wohnungsanpassung nur für kommunale Wohnungsunternehmen gefördert werden oder auch für private Wohnungs- und Hausbesitzer?

2. Sollen Maßnahmen der Wohnungsanpassung auf die zentralen Orte beschränkt werden, flächendeckend gefördert werden oder eingebunden werden in den Quartiersansatz und somit gebietsbezogen eingesetzt werden (vergleichbar der Städtebauförderung)?
3. Wie hoch ist der tatsächliche Anpassungsbedarf im Land und welches Fördervolumen ergibt sich daraus?

Zu 1: Angesichts des hohen Anteils von älteren Menschen, die in eigengenutztem Wohnraum wohnen, sollten **Maßnahmen der Wohnungsanpassung von privaten Wohnungs- und Hausbesitzern finanziell unterstützt werden**. Es ist zudem anzunehmen, dass mit relativ geringen Mitteln pro Wohnungs- und Hausbesitzer, ein großer Effekt erzielt werden kann, da die hohen Kosten für den Einbau von Aufzügen im Regelfall entfällt.

Zu 2: Die **Anpassungsmaßnahmen für kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sollten auf Orte mit zentralen Funktionen konzentriert werden (mindestens Grundzentrum)**. Die Orientierung hier liefern die zentralörtlichen Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung. Eine Förderung von Anpassungsmaßnahmen kommunaler Wohnungsunternehmen in Orten ohne Infrastruktur wäre gegenüber der oben genannten Grundstrategie kontraproduktiv. Auch innerhalb der (größeren) zentralen Orte sollte die Förderung von der Versorgungssituation der Quartiere abhängig gemacht werden. Eine **Förderung von Mietwohnungen in Randlagen sollte vermieden** werden. Zu diskutieren ist, ob Anpassungsmaßnahmen für private Wohnungs- und Hausbesitzer auch außerhalb der zentralen Orte möglich sein kann, ggf. unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Leistungsfähigkeit, Einkommen, soziale Dringlichkeit, Eigenanteil). Bei der Förderung ist nicht zwingend ein barrierefreier DIN-gerechter Standard vorzugeben, auch die Förderung kleinteiliger Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren kann zum Erhalt des selbstständigen Wohnens beitragen.

Eine weitergehende strategische und differenzierte Förderung könnte die **Verbindung von Anpassungsmaßnahmen mit dem oben skizzierten Quartiersansatz** sein. In Dörfern, Kleinstädten und Stadtquartieren, die als altersgerechte Wohnorte ganzheitlich entwickelt werden und für die strategische Mindestkriterien erfüllen, könnten Wohnungsanpassungsmaßnahmen konzentriert werden und vorzugsweise vergeben werden.

Zu 3: Zum tatsächlichen Anpassungsbedarf können an dieser Stelle noch keine Aussagen gemacht werden.

Schließlich ist ein wichtiger Baustein für eine ganzheitliche und örtlich differenzierte Strategie zur Wohn- und Lebensqualität im Alter in Mecklenburg-Vorpommern der **Aufbau einer trägerunabhängigen, flächendeckenden Beratung**. Hierzu sind bereits in Kapitel 7 entsprechende Empfehlungen formuliert worden.

Alle hier genannten Strategieempfehlungen erfordern ein gutes Zusammenspiel der Politikebenen im Sinne einer **koordinierten Mehrebenenplanung**. Dies gilt insbesondere auch für die regionale, interkommunale Ebene. Die Modellvorhaben des Aktionsprogramms regionale Daseinsvorsorge Westmecklenburg und Peenetal-Loitz haben gezeigt, dass auf einer überörtlichen Ebene in einem **diskursiven, interkommunalen Prozess** kontinuierlich die Veränderungen im Raum beobachtet und eine grobe, örtlich differenzierende Regionalstrategie festgelegt werden müssen. Die eigentlichen Maßnahmen zur Anpassung und Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation müssen dann vor Ort bzw. aus dem Quartier heraus entwickelt werden. Aufgabe des Landes sollte es sein, für die interkommunale Abstimmung und örtliche Umsetzung **strategische Orientierung**

**und Begleitung** zu bieten sowie den Rahmen für einen gegenseitigen Lernprozess der Regionen, Städte und Gemeinden zu schaffen.

## **11 Förder- und Finanzierungsinstrumente auf Bundes- und Landesebene**

Für die Finanzierung der erforderlichen Investitionen in neuartige altersgerechte Wohnformen sowie für Unterstützungs- und Pflegekonzepte existiert ein breites Spektrum unterschiedlicher Förder- bzw. Finanzierungsinstrumente. Zur öffentlichen Förderung gehören z. B. die Modellförderungen des Bundes und der Länder, die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Förderungen durch die Bundesländer und ihre Förderbanken. Das Förderspektrum reicht von Bestandsumbau- über Neubauförderungen, Maßnahmen im Städtebau, Förderungen für den Aufbau von Quartierskonzepten, Förderung von Sonderwohnformen bis zum Auf- und Ausbau von Beratungsdienstleistungen. Im Folgenden werden die wichtigsten bestehenden Instrumente für Mecklenburg-Vorpommern überblickartig dargestellt.

### **11.1 Förderungen von altersgerechten Anpassungsmaßnahmen**

Für die Finanzierung von primär baulichen Maßnahmen zur altersgerechten Anpassung von Gebäuden und Außenräumen können bereits eine Reihe verschiedener Förder- und Finanzierungsinstrumente auf Bundes- und Landesebene durch unterschiedliche Akteure genutzt werden. Im Wesentlichen sind die nachfolgend dargestellten Instrumente von Bedeutung.

#### Finanzierung von Maßnahmen zur altersgerechten Wohnraumanpassung über das Pflegeeneuausrichtungsgesetz (PNG) (2012/2013)

Das Pflege-Neuausrichtungsgesetz (PNG) wurde am 29. Juni 2012 vom Deutschen Bundestag beschlossen und ist in wesentlichen Teilen am 30. Oktober 2012 in Kraft getreten. Im PNG ist unter anderem die Förderung von Pflegewohngruppen geregelt.

Um Pflegebedürftigen den möglichst langen selbständigen Verbleib in häuslicher Umgebung zu ermöglichen, ohne dabei auf sich allein gestellt zu sein, werden seit dem 30. Oktober 2012 so genannte „ambulant betreute Wohngruppen“ (Pflege-Wohn-Gemeinschaften, mit bestimmten Mindestvoraussetzungen) von der Pflegeversicherung besonders gefördert. Pflegebedürftige, mit Pflegegeld und/oder Pflegesachleistungsbezug, die mit anderen Pflegebedürftigen in einer gemeinsamen Wohnung leben, in der sie ambulant pflegerisch versorgt werden und in der eine Pflegekraft organisatorisch, verwaltend oder pflegerisch tätig ist, erhalten zusätzlich zu den sonstigen Leistungen eine Pauschale in Höhe von monatlich 200 Euro je Person. Voraussetzungen sind, dass mindestens drei Pflegebedürftige zusammen wohnen, dass die Wohngemeinschaft gemeinschaftlich eine pflegerische Versorgung für die Wohngruppe organisiert und dass die Pflegebedürftigen unabhängig darüber entscheiden können, welche Pflege- und Betreuungsleistungen bei freier Anbieterwahl für die Bewohner erbracht werden sollen. Bei Neugründung einer Pflege-WG kann eine Anschubfinanzierung zur altersgerechten oder barrierefreien Umgestaltung der gemeinsamen Wohnung beantragt werden: jeder Pflegebedürftige, der sich an der Gründung beteiligt, kann bei seiner Pflegekasse einmalig eine Förderung von bis zu 2.500 Euro erhalten. Die Gesamtförderung je Wohngemeinschaft ist auf 10.000 Euro begrenzt. Den Antrag auf Bewilligung dieser Mittel müssen die WG-Mitglieder innerhalb eines Jahres ab Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen stellen. Diese Fördermaßnahme ist bislang befristet.

### Finanzierung über die Pflegekassen

Die Pflegekassen können, im Falle einer festgestellten Pflegebedürftigkeit, subsidiär (d.h. wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind) finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen der Verbesserung des individuellen Wohnumfelds eines Pflegebedürftigen gewähren (SGB XI, §40, Absatz (4)). Hierzu zählen beispielsweise technische Hilfen im Haushalt aber auch der Einbau von Rampen und ähnliche Maßnahmen, wenn dadurch die häusliche Pflege ermöglicht bzw. erleichtert wird oder eine möglichst selbständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wiederhergestellt wird. Die Höhe des Zuschusses hängt von den Kosten der Maßnahme, dem Einkommen des Betroffenen und einem angemessenen Eigenanteil ab, darf aber einen Betrag in Höhe von 2.557 Euro je Maßnahme nicht übersteigen. Leben mehrere Pflegebedürftige in einer gemeinsamen Wohnung, dürfen die Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des gemeinsamen Wohnumfeldes einen Betrag in Höhe von 2.557 Euro je Pflegebedürftigem nicht übersteigen. Der Gesamtbetrag je Maßnahme ist auf 10.228 Euro begrenzt. Anträge sind bei der zuständigen Pflegekasse zu stellen.

### KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“

Das Förderprogramm dient unabhängig vom Alter der zinsgünstigen, langfristigen Finanzierung von Maßnahmen zum Barriereabbau im Wohnungsbestand. Es ermöglicht älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib in der gewohnten Umgebung. Die Förderung erfolgt als Kreditförderung.

Gefördert werden barrierereduzierende Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden in sieben verschiedenen Förderbereichen (Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen, Eingangsbereich und Wohnungszugang, Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden, Anpassung der Raumgeometrie, Maßnahmen an Sanitärräumen, Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation, Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen), Maßnahmen die zur Herstellung von Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 erforderlich sind oder Maßnahmen mit denen der Standard Altersgerechtes Haus/Altersgerechte Wohnung erreicht wird - einschließlich der Beratungs- und Prüfungsleistungen durch einen Sachverständigen.

Alle Träger von Investitionsmaßnahmen (z.B. Privatpersonen (auch Mieter), Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Contracting-Geber (Investor)) an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen und Ersterwerber von neu barrierereduzierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen sind antragsberechtigt.

Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten (z. B. Planungs- und Beratungsleistungen) finanziert werden. Der maximale Kreditbetrag beträgt 50.000 € pro Wohneinheit. Beim Ersterwerb von neu barrierereduzierten Wohngebäuden/Wohnungseigentum ist die Bemessungsgrundlage die Summe der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß Kaufvertrag.

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln z. B. Krediten, Zulagen oder Zuschüssen ist grundsätzlich möglich. Dabei darf die Summe der öffentlichen Förderzusagen die förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigen.

Im Zeitraum 2009-2012 wurden für Mecklenburg-Vorpommern Zusagen nach dem KfW-Programm altersgerecht Umbau in Höhe von 41 Mio. € für 3.672 Wohnungen erteilt. Während in den Jahren 2009 und 2010 jeweils etwa 700 Wohnungen Förderzusagen erhielten, wurden 2011 1.784 Zusagen erteilt. Nach dem Auslaufen der Zuschuss-Förderung Ende 2011 ging die Anzahl der geförderten Wohnungen zunächst zurück: 2012 wurden Zusagen für 462 Wohnungen mit einem Volumen von 5 Mio. € erteilt. Im ersten Halbjahr 2013 ist bereits wieder ein Anstieg zu erkennen:

der Förderreport weist für diesen Zeitraum Zusagen über 7 Mio. € für 306 Wohneinheiten aus. Die im Jahr 2012 erteilten Kreditzusagen verteilen sich unterschiedlich auf die Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern. Räumliche Schwerpunkte bildeten 2012 die Landkreise Mecklenburgische Seenplatte (213 Wohnungen) und Vorpommern-Rügen (169 Wohnungen). Weitere Zusagen wurden in Vorpommern-Greifswald (50 Wohnungen) und im Landkreis Rostock (17 Wohnungen) gegeben.<sup>73</sup>

#### KfW-Programm „Barrierearme Stadt“

Mit dem Förderprogramm „Barrierearme Stadt“<sup>74</sup> werden Barriere reduzierende Umbaumaßnahmen an bestehenden kommunalen und öffentlichen Gebäuden (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulen, Kindergärten, Bibliotheken, Veranstaltungs- und Sportstätten), Verkehrsanlagen (z.B. U-Bahn-, S-Bahn- und Straßenbahn-Stationen barrierearm erschließen) und im öffentlichen Raum (z.B. Wege zu Gebäuden und Stellplätze barrierearm gestalten) für alters- und familiengerechte Ansprüche finanziert. Ziel ist die barrierefreie oder barrierearme Umgestaltung der Infrastruktur in Städten und Gemeinden, finanziert werden die Kosten der baulichen Maßnahmen einschließlich der notwendigen Nebenarbeiten sowie Beratungs- und Planungsleistungen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Zielen bestehender integrierter Stadt(teil-)entwicklungskonzepte stehen. Finanziert werden können bis zu 100% der förderfähigen Kosten per Kredit ohne Höchstbetrag, Fördermittelnnehmer können Kommunen, kommunale Unternehmen oder soziale Organisationen sein.

#### Wohnraumförderung/ ModRL Mecklenburg-Vorpommern – Wohnen im Alter

Mit dem Landesprogramm Wohnraumförderung 2013 MV werden die Stadtumbauprozesse in den Städten und Gemeinden durch die Verbesserung der qualitativen Wohnraumversorgung fortgesetzt. Besonderer Fokus liegt auf der Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungsbestände für Familien mit Kindern und die wachsende Zahl älterer Menschen. Sowohl die Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse der genannten Nachfragergruppen als auch Erhalt und Herstellung intakter Stadtstrukturen werden formuliert. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsrichtlinie M-V umfasst 2013 für die Erhaltung der Bausubstanz und die Verbesserung der Wohnqualität 11,5 Mio. € Förderungsmittel, bauliche Maßnahmen an mindestens 1.400 Wohnungen können damit gefördert werden.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt Zuwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie an selbstgenutztem Wohneigentum in innerstädtischen Altbauquartieren.

Zweckbestimmung und Höhe des Förderungsmiteinsatzes in 2013 für die relevanten Fördergegenstände sind:

1. Barrierefreier oder Barrieren reduzierenden Umbau sowie Schaffung von altersgerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot

Zur Modernisierung, Instandsetzung und Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen, insbesondere für Maßnahmen zum Abbau von Mobilitätseinschränkungen in Wohnungen und Wohngebäuden, stehen Förderungsmittel in Höhe von 2,2 Mio. € bereit.

<sup>73</sup> Förderreporte KfW Bankengruppe 2012 und 06/2013, [www.kfw.de/KfW-Konzern/Über-die-KfW/Zahlen-und-Fakten/KfW-auf-einen-Blick/](http://www.kfw.de/KfW-Konzern/Über-die-KfW/Zahlen-und-Fakten/KfW-auf-einen-Blick/)

<sup>74</sup> weitere Informationen: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Öffentliche-Einrichtungen/Soziale-Kommunen/Finanzierungsangebote/Barrierearme-Stadt-Kommunen-%28233%29/#1>

## 2. Nachrüstung von Personenaufzügen

Für die Nachrüstung von Personenaufzügen in und an Wohngebäuden mit Miet- oder Genossenschaftswohnungen steht ein Fördervolumen von 300.000 € zur Verfügung.

Förderfähig sind jeweils Vorhaben in Städten und Gemeinden, die nach dem Landesraumentwicklungsprogramm und in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen als Ober-, Mittel- oder Grundzentren festgelegt sind. Im Zeitraum 2008 bis 2012 wurden in 1.432 Wohneinheiten Maßnahmen zur Wohnraumanpassung über die ModRL MV mit 16,4 Mio. € gefördert. Die Förderung erfolgt als Darlehen. Gemäß der Haushaltsplanung 2014/2015 stellt das Land 2014 ein Wohnraumförderprogramm in Höhe von 11 Mio. € auf. Mit diesem Förderprogramm soll die Modernisierung/Instandsetzung und die Schaffung von Wohnungen durch zinsgünstige Darlehen gefördert werden. Die Maßnahmen sind hauptsächlich auf die Unterstützung des Stadtumbauprozesses und des demografischen Wandels mit dem Ziel der Schaffung zukunfts- und lebensfähiger Strukturen bei gleichzeitiger Verbesserung der Wohnqualität gerichtet. Schwerpunkte innerhalb des Programms sind die Schaffung altengerechter Wohnungen und barrierefreier bzw. barrierearmer Wohngebäude.<sup>75</sup>

Mit den dargestellten Förder- und Finanzierungsinstrumenten steht bereits ein Spektrum zur Unterstützung der Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen von Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen mit unterschiedlicher Ausrichtung zur Verfügung.

Die Anpassungsförderungen gemäß Pflegeausrichtungsgesetz und Sozialgesetzbuch XI richten sich an die Teilmenge der Pflegebedürftigen. Die KfW Programme bieten breit angelegte Kreditförderung, die von Kommunen, privaten Akteuren und Wohnungsunternehmen beantragt werden können.

Die Landeswohnraumförderung gemäß der Modernisierungs- und Instandhaltungsrichtlinie fokussiert auf innerstädtische Altbaubestände in zentralen Orten. Maßnahmen zur Schaffung von altengerechten Miet- oder Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Menschen sind förderfähig, wenn u.a. der Wohnraum im engen räumlichen Zusammenhang (fußläufige Erreichbarkeit) mit Sozialeinrichtungen und Dienstleistungsangeboten geeigneter Betreiber sowie Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs gelegen ist.

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 10 dargelegten Prüfrahen und Strategien ist zu überlegen, ob die bereits in der Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie M-V verankerte Fokussierung von Anpassungsmaßnahmen auf zentrale Orte ausreicht oder ob eine noch stärkere Ausrichtung auf den Quartiersansatz für Miet- und Genossenschaftswohnungen erfolgen kann. Darüber hinaus ist zu überlegen, ob für selbstnutzende private Eigentümer auch außerhalb innerstädtischer Altbauquartiere und zentraler Orte (kleinere) Anpassungsmaßnahmen gefördert werden sollten, um ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu befördern.

### 11.2 Integrative und raumbezogene Förderprogramme

Integrative, raumbezogene Förderprogramme mit Bezug zu den in Kapitel 10 skizzierten Förder- und Handlungsschwerpunkten sind insbesondere die Programme der Städtebauförderung „Kleinere Städte und Gemeinden“, „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau-Ost“. Das klassische Programm zur städtebaulichen Sanierung- und Entwicklung ist 2012 ausgelaufen. Sie beinhalten

---

<sup>75</sup> Entwurf Haushaltsplan 2014/2015, Einzelplan 06, Anlage zur Drucksache 6/2000, Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern

den eingeforderten Quartiersansatz und ermöglichen sowohl die Förderung von Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen als auch im privaten Raum sowie Formen der Bürgerbeteiligung, Aktivierung und des Quartiersmanagements. Zudem hat die Städtebauförderung über das Subsidiaritätsprinzip per se den Anspruch einer integrativen Förderung. Insbesondere das relativ neue Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ ist auf eine interkommunale abgestimmte Anpassung der Daseinsvorsorge an die veränderten Rahmenbedingungen des demografischen Wandels ausgerichtet. Dazu können auch Maßnahmen der Wohnungs- und Infrastrukturversorgung für ältere Menschen zählen. Es bietet somit gute Voraussetzungen, das Strategiemotiv „Kleinstadt als Quartier“ umzusetzen. Zuwendungsgegenstand für das Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ ist eine städtebauliche Gesamtmaßnahme (Fördergebiet) zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge im öffentlichen Raum von Städten und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder vom demografischen Wandel betroffenen Räumen. Das Fördergebiet ist durch die Gemeinde räumlich abzugrenzen. In Mecklenburg-Vorpommern werden im Jahr 2013 sechs Maßnahmen in Kleinstädten mit ca. 6,3 Mio. € gefördert.<sup>76</sup>

Die Programmlinie „Soziale Stadt“ ermöglicht in verstärktem Maß auch nicht investive Maßnahmen, wie z.B. ein Quartiersmanagement, ist jedoch in Mecklenburg-Vorpommern derzeit nur in den größeren Städten von Bedeutung. Zuwendungsgegenstand für das Programm „Soziale Stadt“ ist eine städtebauliche Gesamtmaßnahme (Fördergebiet), bezogen auf einen räumlich abzugrenzenden Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf im Sinne des § 171e BauGB, für den ein auf Fortschreibung angelegtes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept vorliegt. Im Jahr 2013 werden sieben Maßnahmen mit insgesamt gut 1,7 Mio. € gefördert.<sup>77</sup>

Der Programmteil „Stadtumbau-Ost“ ist bislang bis 2016 gesichert. Im Bund-Länder-Bericht zum Programm „Stadtumbau Ost“ wird ausgeführt, dass „angesichts der künftigen Herausforderungen bei der Entwicklung der ostdeutschen Städte eine verlässliche Weiterführung des Stadtumbaus – im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel – mit seiner Orientierung auf die Aufwertung zukunftsfähiger Bestände und Stadtstrukturen sowie auf den Rückbau von dauerhaft nicht mehr nachgefragten Wohnungen unerlässlich“ ist. Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost bildet auch einen wichtigen Baustein innerhalb der im April 2012 vorgestellten Demografiestrategie der Bundesregierung. Bund und Länder werden die Einzelheiten der Weiterentwicklung des Programms im Rahmen der jährlichen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung konkretisieren. „Als mögliche Ansatzpunkte kommen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel in Betracht: Die Möglichkeiten des Programmteils Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten sollten weiterhin konsequent für die Innenstadtstärkung genutzt werden. Dabei sollte der Einbindung und Unterstützung privater Eigentümer von den Kommunen ein größerer Stellenwert eingeräumt und eine Verzahnung mit Instrumenten der Aktivierung und Beratung von Eigentümern (Altbaumanagement) angestrebt werden. Zudem wird künftig noch stärker als bislang ein aktives Transaktionsmanagement zur Vermittlung von privaten Immobilien an handlungsfähige neue Eigentümer erforderlich sein. Da davon auszugehen ist, dass Vorhaben im Stadtumbau immer komplexer, schwieriger und langwieriger werden, gewinnen investitionsvorbereitende und -begleitende Aktivitäten wie Stadtteilmanagement, Moderation von Partizipationsprozessen, Aktivierung und Beratung von Einzeleigentümern und Mediation von Konflikten zunehmend an Bedeutung. Dies sollte bei der Programmausgestaltung stärker berücksichtigt werden.“<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> [http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal\\_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Bau/Staedtebaufoerderung/index.jsp](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Bau/Staedtebaufoerderung/index.jsp)

<sup>77</sup> ebenda

<sup>78</sup> Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost, September 2012

Zuwendungsgegenstand für die Aufwertung von Stadtquartieren ist die räumlich begrenzte städtebauliche Gesamtmaßnahme (Fördergebiet) auf der Grundlage eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Das Fördergebiet ist durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen. Voraussetzung für die Förderung ist ein auf der Grundlage eines Monitorings Stadtentwicklung erarbeitetes und kontinuierlich fortgeschriebenes Integriertes Stadtentwicklungskonzept im Sinne von § 171b Absatz 2 BauGB für die gesamte Gemeinde sowie ein Stadtteilkonzept für das jeweilige Stadtumbaufördergebiet unter Beteiligung der Wohnungseigentümer.

In Mecklenburg-Vorpommern werden im Programmteil Aufwertung im Jahr 2013 insgesamt 27 Maßnahmen in 18 kleinen und größeren Städten mit ca. 15,5 Mio. € gefördert.<sup>79</sup>

Gemäß den Städtebauförderrichtlinien Mecklenburg-Vorpommern sind grundsätzlich vorbereitende Planungen, Ordnungsmaßnahmen einschließlich Erschließungsanlagen, Baumaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden und Außenanlagen einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Modernisierung, Instandsetzung, Neubau) sowie Management- und Kommunikationsmaßnahmen (z.B. Quartiersmanagement) förderfähig. Für den Neubau von Wohngebäuden kommt ein Zuschuss als Festbetragsförderung bis zu 225 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche in Betracht. Eine erhöhte Förderung kann u.a. für barrierefreies Bauen und Wohnen von bis zu 30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erfolgen.

Grundsätzlich geeignet erscheinen auch Maßnahmen der Dorferneuerung und im Rahmen von LEADER-Konzepten nach dem ELER-Programm. Auch hier ermöglicht die grundsätzliche Förderphilosophie das Strategiemotiv „Das aktive Dorf“ als Lebensraum für das Wohnen im Alter zu initiieren und zu fördern. LEADER ist Bestandteil des Entwicklungsprogramms für den ländlichen Raum Mecklenburg-Vorpommern. LEADER ist als so genannter Schwerpunkt 4 der EU-finanzierten ländlichen Entwicklung, der so genannten ELER-Förderung, querschnittsorientiert und methodisch ausgerichtet. Dabei hat LEADER keinen direkten Bezug zu einem einzelnen Ziel allein. Ziel ist es regionale Besonderheiten als Chance für ein eigenständiges Profil zu entdecken und auf dieser Grundlage eine gebietsbezogene lokale Entwicklungsstrategie zu erarbeiten. Lokale Aktionsgruppen steuern, organisieren und begleiten die Regionalentwicklung und sind Träger der Entwicklungsstrategie. Durch eine breite Bürgerbeteiligung mit demokratischen Spielregeln wird die Entwicklung auf eine breite Basis gestellt.

Allerdings legen beide Förderprogramme (Städtebauförderung und ELER/LEADER) in Mecklenburg-Vorpommern ganz bewusst ihren Schwerpunkt auf investive Maßnahmen. Die Förderung von Quartiersmanagement, Netzwerkarbeit und Aktivierung des Sozialkapitals ist bislang nur begrenzt möglich. Zudem müssten für das hier behandelte Thema „Wohnen im Alter“ beide Förderstränge gezielter und strategischer eingesetzt werden.

### **11.3 Modelle, Forschungsvorhaben und Programme des Bundes**

Zusätzlich zu den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Förder- und Finanzierungsinstrumenten gibt es eine Reihe von modellhaften und forschungsorientierten Programme und Projekte, die sich mit dem Thema Wohnen im Alter oder Einzelaspekten beschäftigen. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über Inhalte und Themen gegeben.

---

<sup>79</sup> [http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal\\_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Bau/Staedtebaufoerderung/index.jsp](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Bau/Staedtebaufoerderung/index.jsp)

### Förderprogramm „Soziales Wohnen im Alter“

Für ältere Menschen ist die Wohnung der zentrale Lebensort, mehr als 50 Prozent der Seniorinnen und Senioren halten sich mindestens 20 Stunden pro Tag dort auf. Das Förderprogramm „Soziales Wohnen im Alter“ entwickelt gemeinsam mit Vertretern der Zivilgesellschaft, Seniorenorganisationen, dem Handwerk, Kommunen und Wohnungsverbänden innovative Projekte, die beispielhaft aufzeigen, wie ältere Menschen altersgerecht wohnen und zugleich aktiv am gesellschaftlichen Leben teilhaben können.

Ziel des Förderprogramms „Soziales Wohnen im Alter“ ist es, übertragbare Lösungen zu finden, die älteren Menschen die Möglichkeit zu geben, in der vertrauten Wohnumgebung zu leben und auch bei Krankheit oder Pflegebedürftigkeit nicht in stationäre Pflege umziehen zu müssen. Unter dem Titel „Nachbarschaftshilfe und soziale Dienstleistungen“ werden bundesweit 35 Projekte gefördert, die eine bessere Unterstützung und Versorgung älterer Menschen in ihrem Wohnumfeld ermöglichen. In den Projekten geht es um neue Formen eines „Hilfe-Mixes“: Netzwerke, die sowohl aus Familienangehörigen, Nachbarn und freiwillig Engagierten als auch Fachkräften bestehen und dadurch notwendige Unterstützung auf viele Schultern verteilen.<sup>80</sup>

### Wohnen für (Mehr)Generationen: 30 innovative Wohnprojekte

Fast die Hälfte der Menschen über 50 hat Interesse daran, im Alter mit anderen zusammen zu wohnen. Die Möglichkeiten sind zahlreich: vom klassischen Seniorenstift über die „Alten-WG“ bis zum Mehrgenerationenwohnen. Mit dem Programm „Wohnen für (Mehr)Generationen“ werden 30 innovative gemeinschaftliche Wohnprojekte gefördert. Sie wurden mit Hilfe unabhängiger Sachverständiger aus einer Vielzahl von Bewerbungen ausgewählt und verteilen sich auf die Themen Sanierung, Neubau, ländlicher Raum und Wohngemeinschaften speziell für Ältere. Alle ausgewählten Projekte zeichnen sich durch barrierefreie Architektur und eine aktive Einbindung in den Stadtteil aus.<sup>81</sup>

### Das intelligente Heim: Mehr Lebensqualität für ältere Menschen

Wenn Pflegeheim, dann so selbstbestimmt und so nah am ganz normalen Wohnen wie möglich. Unter dieser Zielsetzung hat das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend mit dem Modellprogramm „Das intelligente Heim“<sup>82</sup> moderne Technik, eine durchdachte Wohnraumgestaltung und eine unterstützende Infrastruktur für pflegebedürftige Menschen erprobt. Elf ausgewählte Projekte mit besonderem Modellcharakter waren für eine Förderung ausgewählt worden. Sie verteilten sich auf folgende, für eine zukunftsgerichtete Hilfe und Pflege besonders wichtige Bereiche:

- Pflegeplanung und Dokumentation
- Technologien für Demenzkranke
- Technikunterstütztes „normales“ Wohnen im Alter
- Architektonisch-technische Gesamtlösungen

Die Inhalte der Projekte reichen von moderner Spracherkennung und digitaler Dokumentation über neue Formen des Telemonitorings bis zu zukunftsweisender Gebäudetechnik. Involviert sind auch private Unternehmen. Die Modellprojekte stehen für mehr Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner, bessere Arbeitsbedingungen für das Personal und damit bessere Pflege.

<sup>80</sup> Quelle und weitere Informationen: <http://www.bmfsfj.de/BMFSFJ/aeltere-menschen,did=165572.html>

<sup>81</sup> Quelle: <http://www.bmfsfj.de/BMFSFJ/aeltere-menschen,did=128898.html>; weitere Informationen:

<sup>82</sup> Quelle und weitere Informationen: <http://www.bmfsfj.de/BMFSFJ/aeltere-menschen,did=118326.html>

### Allgemeine Ressortforschung

Die Projekte des Forschungsprogramms "Allgemeine Ressortforschung" dienen der Unterstützung der Raumordnungs-, Wohnungs- und Städtebaupolitik des Bundes. Ziel dieser Projekte ist es, aktuelle Fragen der Raumordnung, der Stadtentwicklung sowie des Bau- und Wohnungswesens zu untersuchen, politischen Handlungsbedarf zu klären und wissenschaftlich fundierte Grundlagen für die Fortentwicklung der Instrumente und Maßnahmen der Politik bereitzustellen.

Die allgemeine Ressortforschung ist in vier Themenbereiche (Raumordnung, Stadtentwicklung, Wohnungswesen und Bauwesen) unterteilt. Im Bereich Wohnungswesen sind folgende Projekte aktuell in Bearbeitung:

#### Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen

Das Forschungsvorhaben soll Faktoren identifizieren, die Einkommenssituation, Lebenslagen, Wohnsituation und Wohnbedarfe älterer Menschen in Zukunft beeinflussen werden, und die Auswirkungen der einzelnen Faktoren und Prozesse in den unterschiedlichen Wohnungsmärkten erarbeiten. Ziel ist es, im Rahmen von Szenarien mögliche Entwicklungstrends der Wohnungsmärkte und Wohnungsversorgung unter den Rahmenbedingungen der sich verändernden soziodemografischen und ökonomischen Lebenslagen im Alter aufzuzeigen, wobei der besondere Fokus auf der Situation einkommensschwacher Haushalte liegt. Darauf basierend können Handlungsempfehlungen für eine vorausschauende Sozial- und Wohnungspolitik abgeleitet werden. Der Projektstart war im Oktober 2012.<sup>83</sup>

#### Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung

Ausgehend von der gegenwärtigen Wohnsituation älterer hilfe- und pflegebedürftiger Menschen analysiert die Studie, inwieweit durch geeignete Umbaumaßnahmen altersgerechter Wohnraum geschaffen werden kann, um den längeren Verbleib in der häuslichen Umgebung sowie eine Verzögerung des stationären Heimeintritts zu erreichen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung werden in verschiedenen Zukunftsszenarien die Potenziale und Kosten verschiedener Maßnahmen evaluiert. Im Rahmen der Untersuchung sollen die Kosten notwendiger Umbaumaßnahmen mit den Einsparungen der öffentlich zu tragenden Pflegekosten gegenübergestellt werden, um eine empirisch gesicherte Entscheidungsgrundlage zu generieren. Projektstart war ebenfalls im September 2012.<sup>84</sup>

### Innovationen für familien- und altersgerechte Stadtquartiere (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) Forschungsfeld)

Mit dem Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus „Innovationen für familien- und altersgerechte Stadtquartiere“ unterstützte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zusammen mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) von 2006 bis 2009 bundesweit 27 ausgewählte Modellvorhaben dabei, innerstädtische Quartiere als Wohnort und Erlebnisraum attraktiv zu gestalten und durch bauliche Maßnahmen an die durch den demografischen Wandel veränderten Bedürfnisse anzupassen. Im Förderzeitraum standen für das Forschungsfeld 20 Mio. Euro zur Verfügung. Gefördert wurden neue Ansätze in

<sup>83</sup> Quelle und weitere Informationen unter:  
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2012/LebenslagenSenioren/01\\_Start.html?nn=439538](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2012/LebenslagenSenioren/01_Start.html?nn=439538)

<sup>84</sup> Quelle und weitere Informationen unter:  
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2012/AltersgerechterWohnraum/01\\_Start.html?nn=439538](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2012/AltersgerechterWohnraum/01_Start.html?nn=439538)

der Nutzung von Gemeinbedarfseinrichtungen, kreative Modelle für eine bedarfsgerechte Gestaltung und Aufwertung wohnungsnaher Freiflächen sowie bauliche Anpassungen von Wohnstrukturen. Ziel war, die Potenziale einer alternden Gesellschaft in Verbindung mit der Anwendung innovativer Technologien und Produkte für eine generationsübergreifende Stadtentwicklungspolitik zu nutzen. Das Zusammendenken und die engere Verzahnung wohnungspolitischer - und städtebaulichen Maßnahmen war Fördervoraussetzung. Die spezifischen Anforderungen einzelner Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen und durch integrierende und identitätsstiftende Maßnahmen nachhaltig lebendige Stadtquartiere für alle zu schaffen, wurde als Herausforderung für eine zukunftsichernde Wohnungs- und Städtebaupolitik angenommen. Gleichermaßen bauliche Maßnahmen wie auch soziale Aktivitäten wurden als umsetzungsgeeignet erachtet, Antworten für die gewandelten Anforderungen im Stadtquartier zu finden. Drei zentrale Kriterien für das Profil des Forschungsfelds wurden definiert:

- Handlungsebene Stadtquartier
- Nachbarschaft stärkender und
- Generationen zusammenführender Ansatz

Die 27 Modellprojekte zeichneten sich durch interdisziplinäre, integrierende und Fachpolitiken übergreifende Umsetzung aus. Ziel war es, übertragbare Modelle für andere Städte zu entwickeln, um perspektivisch zukünftig zum Standard zu werden. Ergänzend zu den geförderten Modellvorhaben wurden 30 Projekte ausgewählt, für die Fallstudien erstellt wurden. Die Ergebnisse des Forschungsfeldes sind unter anderem in der Broschüre des BMVBS „Stadtquartiere für Jung und Alt - Das ExWoSt – Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altersgerechte Stadtquartiere“ vorgestellt.<sup>85</sup>

#### Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzender Eigentümer (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) Forschungsfeld)

In den kommenden Jahren werden die meisten Regionen Deutschlands vom demografischen Wandel betroffen sein - mit erheblichen Auswirkungen auf die Nachfrage in den betroffenen Wohnungsmärkten. Diese Entwicklungen vollziehen sich in den Regionen nicht in gleichem Maße. So nehmen nicht nur die Unterschiede zwischen den verdichteten und eher strukturschwachen Räumen zu, sondern auch Differenzierungen innerhalb dieser Räume. Wie reagieren die Anbieter von Mietwohnungen und Selbstnutzer auf diese Veränderungen? Das Forschungsvorhaben untersucht die Verhaltensweisen verschiedener Anbietergruppen vor dem Hintergrund unterschiedlicher Ausgangsbedingungen und zeigt die möglichen Folgen für die Wohnungsmärkte auf. Ziel der Untersuchung ist, die Regionen, die in Zukunft von Bevölkerungs- und Haushaltsrückgängen betroffen sind, zu identifizieren und spezifische Problemkonstellationen in unterschiedlichen Regionen aufzuzeigen. Projektstart war im Dezember 2012.<sup>86</sup>

#### Unternehmen und Stiftungen für die soziale Quartiersentwicklung

Die soziale Quartiersentwicklung zielt darauf ab, die Lebenschancen von Menschen in benachteiligten Stadtvierteln zu verbessern und die Quartiere als Lebensmittelpunkt attraktiver zu machen. Das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ unterstützt dieses Ziel und bindet dabei weitere Akteure ein. Sieben Modellvorhaben zeigen, wo ein solches

<sup>85</sup> Quelle und weitere Informationen unter:  
<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/25904/publicationFile/865/stadtquartiere-fuer-jung-und-alt-das-exwo-st-forschungsfeld-innovationen-fuer-familien-und-al.pdf>

<sup>86</sup> Quelle und weitere Informationen unter:  
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2012/StrategienAnbieter/01\\_Start.html?nn=430172](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2012/StrategienAnbieter/01_Start.html?nn=430172)

Engagement bereits besteht, wie es gefördert und verlässlich gestaltet werden kann und wie weitere Stiftungen und lokale, nationale und internationale Unternehmen für ein entsprechendes Engagement mobilisiert werden können. Projektstart war im Oktober 2012.<sup>87</sup>

Die dargestellten Modell- und Forschungsvorhaben zeigen das breite Spektrum der Themen, Herausforderungen und Gestaltungsmöglichkeit. Deutlich wird, dass auch neue Ansätze entwickelt und erprobt werden müssen, um dem demografischen Wandel zu begegnen.

## 12 Abschließende Politikempfehlungen

Die abschließenden Politikempfehlungen richten sich an die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern. Dabei werden nicht alle einzelnen Empfehlungen wiederholt, die in den vorherigen Kapiteln genannt worden sind.

Zusammenfassend wird empfohlen Monitoring, Öffentlichkeitsarbeit, Bewusstseinsbildung und Förderung zum hier behandelten Themenfeld „Wohnen im Alter“ in einem ressortübergreifenden Aktionsprogramm „Altersgerechte Wohnstandorte“ zu bündeln sowie auf ein bundesgestütztes Programm „Umbau von Regionen“ hinzuwirken.

**Ziel des Aktionsprogramms „Altersgerechte Wohnstandorte“ ist der „Erhalt des selbständigen Wohnens in vertrauter Umgebung“.** Es sollte ausgerichtet sein auf den in Kapitel 10 skizzierten ganzheitlichen und örtlich differenzierten Strategieansatz mit den Elementen Beratung, Wohnungsanpassung, bedarfsgerechter Wohnungsneubau, bedarfsgerechte Hilfe- und Pflegeangebote, barrierearmes/-freies Wohnumfeld, wohnungsnahe Versorgung und gesellschaftlicher Zusammenhalt und gegenseitige Alltagshilfen.

Im und über das Aktionsprogramm sollten die Aktivitäten zum Thema „Wohnen im Alter“ aller relevanten Ressorts gebündelt und sowohl eine vertikale als auch eine horizontale, Ebenen übergreifende Kommunikation und Koordination gesichert werden. Hierfür sind entsprechende Abstimmungs- und Kommunikationsstrukturen zu schaffen.

Elemente des Aktionsprogramms „Altersgerechte Wohnstandorte“ sollten sein:

1. **Monitoring:** Orientiert an den Erfahrungen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost“ sowie des Aktionsprogramms „Regionale Daseinsvorsorge“ sollten Datenerfassung, Raubeobachtung und Monitoring der Wohn- und Lebenssituation im Alter abgestimmt und inhaltlich abgestuft auf allen räumlichen Ebenen erfolgen. Die Koordination könnte die Raubeobachtung der Landes- und Regionalplanung übernehmen. Aber auch die Städte und Gemeinden sollten angehalten und ggf. in Verbindung mit Fördermittelvergabe verpflichtet werden, regelmäßig Daten zu erheben und zu pflegen.
2. **Kommunikationsstrategie und Öffentlichkeitsoffensive:** Die wichtigsten Akteure wie Regionen, Kommunen, Wohnungsunternehmen, Verbände sollten über eine zielgruppenorientierte Kommunikations- und Öffentlichkeitsstrategie für das Thema Wohnen im Alter und mögliche Maßnahmen informiert und sensibilisiert werden.

---

<sup>87</sup> Quelle und weitere Informationen unter:  
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2012/UnternehmenStiftungen/01\\_Start.html?nn=430172](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2012/UnternehmenStiftungen/01_Start.html?nn=430172)

3. **Wohnraumanpassungsberatung:** Wie in Kapitel 7.1 skizziert, sollten die Pflegestützpunkte in Trägerschaft der Landkreise weiter ausgebaut werden und offensiver Wohnungseigentümer und Mieter in Bezug auf Wohnungsanpassung und Wohnen im Alter beraten (ggf. unter einem extra Label). Über einen organisierten Erfahrungsaustausch und die Vermittlung guter Beispiele aus anderen Bundesländern sollten die Beratungsstellen weiter qualifiziert und gestärkt werden.
4. **Wohnungsanpassungsförderung:** Die Wohnraumförderung/Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern – Wohnen im Alter sollte finanziell ausgeweitet und neu justiert werden. (s. Empfehlungen in Kapitel 10 Ausweitung auf eigengenutzten Wohnraum, Koppelung mit Quartiersförderung) Über die Wohnraumförderung in Verbindung mit der KfW- Programm „Altersgerecht Umbauen“ können wirksam Verbesserungen für die Wohnsituation im Alter in der Fläche erreicht werden.
5. **Altersgerechte Wohnstandorte über Städtebauförderung und ELER:** die beiden zentralen integrativen Förderprogramme sollten stärker auf die besonderen Herausforderungen für das Wohnen im Alter in den Städten und Gemeinden ausgerichtet werden. Während die Städtebauförderung, insbesondere die Programme „Soziale Stadt“, „Kleinere Städte und Gemeinden“ und perspektivisch ggf. auch „Stadtumbau Ost“ für die Umsetzung der Strategiemotive „Kleinstadt als Quartier“ und „Die Wohnungsunternehmen als zentrale Akteure“ genutzt werden sollten, kann das ELER-Programm für das Strategiemotiv „Das aktive Dorf“ genutzt werden. Dafür bedarf es keiner grundsätzlichen Änderung der Förderrichtlinien. Sowohl in den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes als auch in den zukünftigen Richtlinien für die neue ELER-Förderung sollten vielmehr Maßnahmen zur Entwicklung altersgerechter Wohnstandorte explizit hervorgehoben werden (Wohnungsanpassungsmaßnahmen, Anpassung des Wohnumfeldes, Gemeinbedarfseinrichtungen, Quartiers- bzw. Dorfmanagement). Darüber hinaus wird empfohlen, das Städtebauförderungsprogramm stärker für das Thema „Wohnen im Alter“ zu nutzen und dies offensiv von den Anwenderstädten einzufordern.
6. **Ressortübergreifendes Landes-Modellvorhaben:** Das Landes-Modellvorhaben „Altersgerechte Wohnstandorte“ sollte ausgerichtet sein auf die drei Strategiemotive „Das aktive Dorf“, „Die Kleinstadt als Quartier“ und „Die Wohnungsunternehmen als zentrale Akteure“. Ziel ist es, übertragbare Lösungen vor Ort zu entwickeln, über eine Forschungsbegleitung und einen strukturierten Erfahrungsaustausch zu qualifizieren und mit Transferveranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit zu vervielfältigen. Während die Wohnungsanpassungsförderung die notwendigen Mengeneffekte erzielt, bieten die Modellvorhaben den örtlichen Akteuren Raum und Möglichkeiten, innovative Ansätze beispielhaft zu entwickeln und zu erproben.

Schließlich wird dem Auftraggeber empfohlen, bei der aktuellen Diskussion um die Umstrukturierung und Koordinierung der Förderlandschaft angesichts der Folgen des demografischen Wandels (Nationaler Koordinierungsrahmen im Rahmen der Demografiestrategie der Bundesregierung) auf ein bundesgestütztes Förderprogramm „Umbau von Regionen“ hinzuwirken, das auf die Regionen ausgerichtet ist, die vom demografischen Wandel besonders betroffen sind. Ggf. ist hierfür eine Neuausrichtung der Gemeinschaftsaufgaben „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)“ und „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK)“ erforderlich.

## 13 Verzeichnisse

### 13.1 Literatur- und Quellenverzeichnis

AOK Nordost, Geschäftsbereich Pflege: Pflegestützpunkte / Pflegeberatung. Ein integrierter Ansatz zur Optimierung der Versorgungssituation. Rostock 2011

Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen: „Wegweiser zur Gründung und Gestaltung von „Senioren-genossenschaften“; [http://www.stmas.bayern.de/imperia/md/content/stmas/stmas\\_internet/senioren/wegweiser\\_senioren-genossenschaften.pdf](http://www.stmas.bayern.de/imperia/md/content/stmas/stmas_internet/senioren/wegweiser_senioren-genossenschaften.pdf), München, Juni 2014

BBE Handelsberatung: Strategien zum Demografischen Wandel: Instrumente zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum. Projektbaustein: „Mobile Versorgung – ein Konzept zur Stabilisierung der Nahversorgung“. Hamburg 2012

Bertelsmann Stiftung: Demografiemonitor. Band 1: Indikatoren des demografischen Wandels. Gütersloh 2006

Bertelsmann Stiftung: Deutschland im demografischen Wandel 2030. Datenreport. Gütersloh 2011

BioCon Valley GmbH: AAL Branchenreport. Gesundes Alter(n) in Mecklenburg Vorpommern. Greifswald 2011

BioCon Valley GmbH: Gesundes Alter(n) in Mecklenburg-Vorpommern. Wohnen im Alter. Projekte, Produkte und Dienstleistungen in Mecklenburg-Vorpommern und Deutschland. Greifswald 2013

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Altersgerecht Umbauen - Passgenaue Bausteine für Ihr Zuhause – Erläuterungen und Praxisbeispiele zum Förderprogramm, Berlin, 2010

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.); Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Forschungen, Heft 147 Berlin 2011

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.); „Stadtquartiere für Jung und Alt - Das ExWoSt – Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altersgerechte Stadtquartiere“, Berlin 2007

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven. Bonn 2011

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Soziale Absicherung des Wohnens. Bonn 2011

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wohnen im Alter. Bonn 2013

Büro Bürgerdialog: Zwischenreport zu den Ergebnissen des Bürgerdialogs Demografischer Wandel. Berlin 2013

Deutscher Städte- und Gemeindebund: Lebensräume zum Älterwerden. Anregungen und Praxisbeispiele für ein neues Miteinander im Quartier. Berlin 2012

DIN CERTICO: Zertifizierungsprogramm DIN-Geprüft Betreutes Wohnen nach DIN 77800. Berlin 2007

Eberlein, Klein-Hitpaß, Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin 2012

Fedderson E., Für ein altersloses Wohnen – Barrieren reduzierender Umbau im Universal Design in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 2.2013, S.167ff

Förderreporte KfW Bankengruppe 2012 und 06/2013, [www.kfw.de/KfW-Konzern/Über-die-KfW/Zahlen-und-Fakten/KfW-auf-einen-Blick/](http://www.kfw.de/KfW-Konzern/Über-die-KfW/Zahlen-und-Fakten/KfW-auf-einen-Blick/)

Generali Altersstudie 2013 (2012):Wie ältere Menschen leben, denken und sich engagieren, 2012

Habekuß, Fritz: Im Dorf des Vergessens. URL: <http://www.zeit.de/2013/05/Demenzdorf-De-Hogeweyk-Alzey> [Stand: 24.01.2013]

IÖR, ILS (2012): Wohnen im Alter 60+ in Dresden, Dortmund, Döbeln und Amsberg. Befragungsergebnisse. Unterschiede in ost- und westdeutschen Städten. Dokumentationen und Präsentationen der Fachtagung „Wohnen im Alter – Gleiche Problemlage in Ost und West?“ am 29.11.2012

Jansen, Burkhard: Der Masterplan Daseinsvorsorge für Nordfriesland. Schwerpunktthemen Wohnungsmärkte und Funktionsräume. Kreis Nordfriesland 2012

Körper-Stiftung: Alter neu erfinden. Ergebnisse der forsa-Umfrage „Altern in Deutschland“. Hamburg 2012

Landkreis Ostvorpommern, Dezernat II, Controlling, Sozial- und Jugendhilfeplanung: Pflegeplanung des Landkreises Ostvorpommern 2010 bis 2015. Anklam 2011

Landtag Mecklenburg-Vorpommern: Bericht zur Umsetzung des Landesprogramms „Älter werden in Mecklenburg-Vorpommern“. Schwerin 2013

Landtag Mecklenburg-Vorpommern, Enquete Kommission „Älter werden in Mecklenburg-Vorpommern“: Aktualisierte 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis 2030. Schwerin 2013

Landtag Mecklenburg-Vorpommern: Strategiebericht der IMAG Demografischer Wandel der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin 2011

Lihs, V.: Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 2.2013, Bonn 2013

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern: Ländlicher Raum mit besonderen demografischen Herausforderungen. Eine neue Raumkategorie in Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin 2013

Ministerium für Soziales und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern: Landesprogramm „Älter werden in Mecklenburg-Vorpommern“. Schwerin 2006

Ministerium für Soziales und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern: Pflegerahmenplan Mecklenburg-Vorpommern 2009. Schwerin 2010

Netzwerk: Soziales neu gestalten: Lebensräume zum Älterwerden – Für ein neues Miteinander im Quartier. Gütersloh 2009

Netzwerk: Soziales neu gestalten: Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden. Themenheft 1: Hilfe-Mix – Ältere Menschen in Balance zwischen Selbsthilfe und (professioneller) Unterstützung. Gütersloh 2009

- Netzwerk: Soziales neu gestalten: Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden. Themenheft 2: Gemeinsam mehr erreichen – Lokale Vernetzung und Kooperation. Gütersloh 2009
- Netzwerk: Soziales neu gestalten: Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden. Themenheft 3: Den neuen Herausforderungen begegnen – Mitarbeiter weiter qualifizieren. Gütersloh 2009
- Netzwerk: Soziales neu gestalten: Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden. Themenheft 4: Neue Wohnformen im Alter – Finanzierungsmöglichkeiten innovativ gestalten. Gütersloh 2009
- Netzwerk: Soziales neu gestalten: Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden. Themenheft 5: Innovationen ermöglichen – wirkungsorientiert steuern. Gütersloh 2009
- Pestel-Institut, Matthias Günther, Wohnen der Altersgruppe 65plus. Hannover, Juni 2013
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Demografischer Wandel in Deutschland. Heft 1: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern. Wiesbaden 2011
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Pflegestatistik 2009 – Kreisvergleich. Wiesbaden 2012
- Statistisches Bundesamt: Ältere Menschen in Deutschland und der EU. Wiesbaden 2012
- Stiftung Warentest: Altersgerecht umbauen. Barrierefrei und komfortabel wohnen. Berlin 2009
- Stiftung Warentest: Leben und Wohnen im Alter. 2., komplett überarbeitete Auflage. Berlin 2011
- TNS Emnid (2011): Wohnwünsche im Alter. Grafikreport. Im Auftrag vom DMB, DGfM, BDB und BFW.
- TÜV Rheinland Studie 2011. Wohnen im Alter. Ergebnispräsentation 04. August 2011.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.: Selbstbestimmt. Wohnen im Alter. Hamburg 2003

## 13.2 Kartenverzeichnis

Karte 1: Anteil über 65jährige – räumliche Verteilung - Zensus 2011, Stichtag 9.5.2011, Quelle: <a href="http://www.zensuskarte.de/">http://www.zensuskarte.de/</a> überlagert mit LEP 2015 Raumtypen).....	16
Karte 2: Ländliche Räume mit besonderen demografischen Herausforderungen, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2015 (Entwurf für die erste Stufe des Beteiligungsverfahrens), S.26.....	18
Karte 3: Anteil von Eigentümer/-in bewohnte Wohnungen in % nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: <a href="http://www.zensuskarte.de">www.zensuskarte.de</a> am 10.7.2013 .....	26
Karte 4: Anteil Wohnungsleerstand in % nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: <a href="http://www.zensuskarte.de">www.zensuskarte.de</a> am 10.7.2013.....	27
Karte 5: Fläche der Wohnung nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: <a href="http://www.zensuskarte.de">www.zensuskarte.de</a> am 10.7.2013 .....	28
Karte 6: Zahl der Räume pro Wohnung nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: <a href="http://www.zensuskarte.de">www.zensuskarte.de</a> am 10.7.2013.....	29
Karte 7: Anteil Wohngebäude Baujahr vor 1919 nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: <a href="http://www.zensuskarte.de">www.zensuskarte.de</a> am 10.7.2013 .....	30
Karte 8: Anteil Wohngebäude Baujahr 1950-69 nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: <a href="http://www.zensuskarte.de">www.zensuskarte.de</a> am 10.7.2013 .....	30
Karte 9: Anteil Wohngebäude Baujahr nach 2000 nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: <a href="http://www.zensuskarte.de">www.zensuskarte.de</a> am 10.7.2013 .....	31
Karte 10: Anzahl Wohnungen pro Gebäude nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: <a href="http://www.zensuskarte.de">www.zensuskarte.de</a> am 10.7.2013.....	32
Karte 11: Anteil Wohneigentum Privatpersonen in % nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: <a href="http://www.zensuskarte.de">www.zensuskarte.de</a> am 10.7.2013 .....	33

Karte 12: Anteil Wohneigentum Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen in % nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013 .....	33
Karte 13: Anteil Wohnungen ohne Bad/WC nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013 .....	34
Karte 14: Anteil Wohnungen mit Ofenheizung in % nach Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: www.zensuskarte.de am 10.7.2013 .....	34

### 13.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebäude mit Wohnraum nach Gebäudetyp und Zahl der Wohnungen, Quelle: Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen am 9. Mai 2011 in Mecklenburg-Vorpommern, Stand Mai 2013, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern .....	32
Tabelle 2: Pflegedienste, regionale Verteilung, Statistische Berichte, Pflegeversicherung in Mecklenburg-Vorpommern, Stichtag: 15.12.2011, Hrsg. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2013 .....	38
Tabelle 3: Pflegeheime, regionale Verteilung, Statistische Berichte, Pflegeversicherung in Mecklenburg-Vorpommern, Stichtag: 15.12.2011, Hrsg. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2013 .....	39

### 13.4 Abbildungsverzeichnis

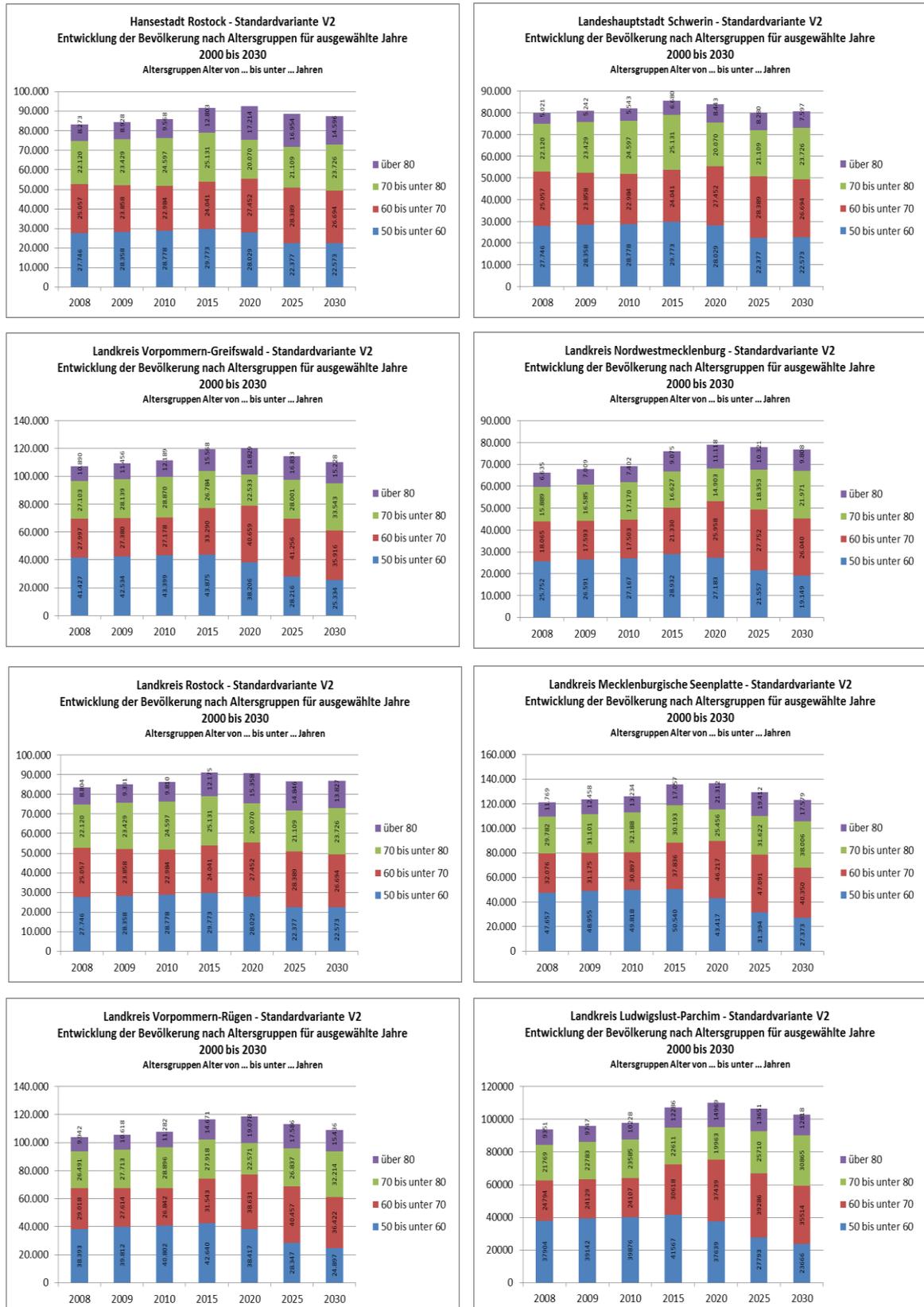
Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen bis 2030, Quelle: Aktualisierte 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Dezember 2012, eigene Darstellung .....	14
Abbildung 2: Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung in Mecklenburg-Vorpommern 1990 bis 2060, Quelle: Oberste Landesplanungsbehörde 11/2012 .....	15
Abbildung 3: Art der Wohnungsnutzung in Mecklenburg-Vorpommern .....	26
Abbildung 4: Fläche der Wohnung in m <sup>2</sup> in Mecklenburg-Vorpommern .....	27
Abbildung 5: Zahl der Räume in Mecklenburg-Vorpommern .....	28
Abbildung 6: Baujahr der Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern .....	29
Abbildung 7: Eigentumsform des Gebäudes in Mecklenburg-Vorpommern .....	32
Abbildung 8: Leistungsempfänger 2011 nach Art der Leistung, Quelle: Statistische Berichte, Pflegeversicherung in Mecklenburg-Vorpommern, Stichtag: 15.12.2011, Hrsg. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2013.....	35
Abbildung 9: Wohnungsgrößen der Senioren 60+ (Hochrechnung gewichtet) (n ~ 14,1 Mio.), Quelle: BMVBS 2011 .....	36
Abbildung 10: Privathaushalte nach Alter des Haupteinkommensbeziehers sowie Haushaltsgröße, Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Auszug Tabelle HH02, 2011 .....	40
Abbildung 11: Privathaushalte nach Alter und Region, Quelle: Statistisches Amt M-V, eigene Darstellung auf Basis der Tabelle REG-HH7 .....	41
Abbildung 12: Haushalte nach Art der Nutzung der Wohnung, nach Baujahr sowie Gebäudegröße in M-V, Quelle: Statistisches Amt, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Auszug Tabelle WS 28.....	42
Abbildung 13: Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte der Altersgruppe 65 und mehr 2005-2011 nach Ein- und Mehrpersonenhaushalten, Quelle: Statistisches Amt, Bericht A716404L 2005-2011 .....	42
Abbildung 14: Gründe für einen Umzug im Alter, Grafik und Quelle: TNS Emnid <a href="http://www.bfw-bund.de/uploads/media/Emnid_Wohnw%C3%BCnsche_im_Alter_-_Pressemappe.pdf">http://www.bfw-bund.de/uploads/media/Emnid_Wohnw%C3%BCnsche_im_Alter_-_Pressemappe.pdf</a> , .....	44
Abbildung 15: Alterswanderung 2011 in ausgewählten Städten Mecklenburg-Vorpommerns, Quelle: Statistische Ämter der Länder, Berechnungen der Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung .....	45
Abbildung 16: Alterswanderung 2003-2011 in ausgewählten Städten Mecklenburg-Vorpommerns, Quelle: Statistische Ämter der Länder, Berechnungen der Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung .....	46
Abbildung 17: Wenn Sie einmal nicht mehr alleine leben können, wie möchten Sie leben? Quelle: <a href="http://www.generalialtersstudie.de">http://www.generalialtersstudie.de</a> , Zugriff am 17.7.2013 .....	48
Abbildung 18: Hochrechnung Pflegebedürftiger nach Art der Pflege in Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales, 2013 .....	51
Abbildung 19: Investitionsbedarfsschätzung bis 2030 in Mrd. €, Quelle: Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin 2012 .....	53
Abbildung 20: Planungsregion Westmecklenburg, zentralörtliche Gliederung, Quelle: Regionalstrategie Daseinsvorsorge Westmecklenburg, Arbeitsgruppensitzung vom 08. Mai 2012, Protokoll: Gertz, Gutsche, Rümenapp 2012 .....	71
Abbildung 21: Zusammenführende Gesamtauswertung der Betrachtungen der thematischen Einzelbereiche, Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, Darstellung und Protokoll: Gertz, Gutsche, Rümenapp 2013 .....	72
Abbildung 22: Strategieschwerpunkte für das Wohnen im Alter, eigene Darstellung .....	84

## 14 Anhang

### Anhang 1 – Auswahl der Datengrundlagen

	Entwicklung in den letzten Jahren	Ist-Zustand	Prognosen
Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V</li> <li>• Fortschreibung</li> <li>• Zensus 2011 (Gemeindeebene)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V</li> <li>• Fortschreibung</li> <li>• Zensus 2011 (Gemeindeebene)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2060 (Neue Länder, Bundesländer)</li> <li>• 4. Aktualisierte Landesprognose (Landkreise, kreisfreie Städte - neu)</li> <li>• 4. Landesprognose (Landkreise, kreisfreie Städte - alt)</li> <li>• Bertelsmann-Stiftung (Gemeinden ab 5000 Einwohner)</li> </ul>
Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V</li> <li>• Mikrozensus (Planungsregionen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V</li> <li>• Mikrozensus (Planungsregionen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Bundesamt</li> <li>• Haushaltsvorausberechnung 2030 (Neue Länder, M-V)</li> </ul>
Wanderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V (Gemeindeebene)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V (Gemeindeebene)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Annahmen in den Prognoseszenarien enthalten</li> </ul>
Pflegebedürftige	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V</li> <li>• Pflegestatistik (Planungsregionen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V</li> <li>• Pflegestatistik (Planungsregionen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflegeprognose Bertelsmann-Stiftung (M-V, Landkreise, Gemeinden ab 5000 Einwohner)</li> <li>• z.T. in Pflegeplanungen der LK enthalten</li> </ul>
Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V</li> <li>• Fortschreibung GWZ 1995 (Gemeindeebene – noch in Bearbeitung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V</li> <li>• GWZ im Rahmen Zensus 2011 (Gemeindeebene – noch in Bearbeitung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungsmarktprognose 2025 (BBSR)</li> <li>• tlw. auf Gemeindeebene (ISEK, Stadtbau – Ost)</li> <li>• z.T. Pflegeplanung der Landkreise</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>			
Nahversorgung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liste der Lebensmittelanbieter nach Gemeinden</li> <li>• Teilräumlich, z.B. Gutachten Altkreis Demmin – mobile Versorgung, BBE Handelsberatung (2012)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilräumlich, z.B. Gutachten Altkreis Demmin – mobile Versorgung, BBE Handelsberatung (2012)</li> </ul>
Pflegeeinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V</li> <li>• Pflegestatistik (Planungsregionen)</li> <li>• Pflegeverzeichnis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statistisches Amt M-V</li> <li>• Pflegestatistik (Planungsregionen)</li> <li>• Pflegeverzeichnis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflegeprognose Bertelsmann-Stiftung (M-V, Landkreise, Gemeinden ab 5000 Einwohner)</li> <li>• z.T. Pflegeplanung der Landkreise</li> </ul>

Anhang 2: Regionalisierte Bevölkerungsprognosen der aktualisierten 4. Landesprognose

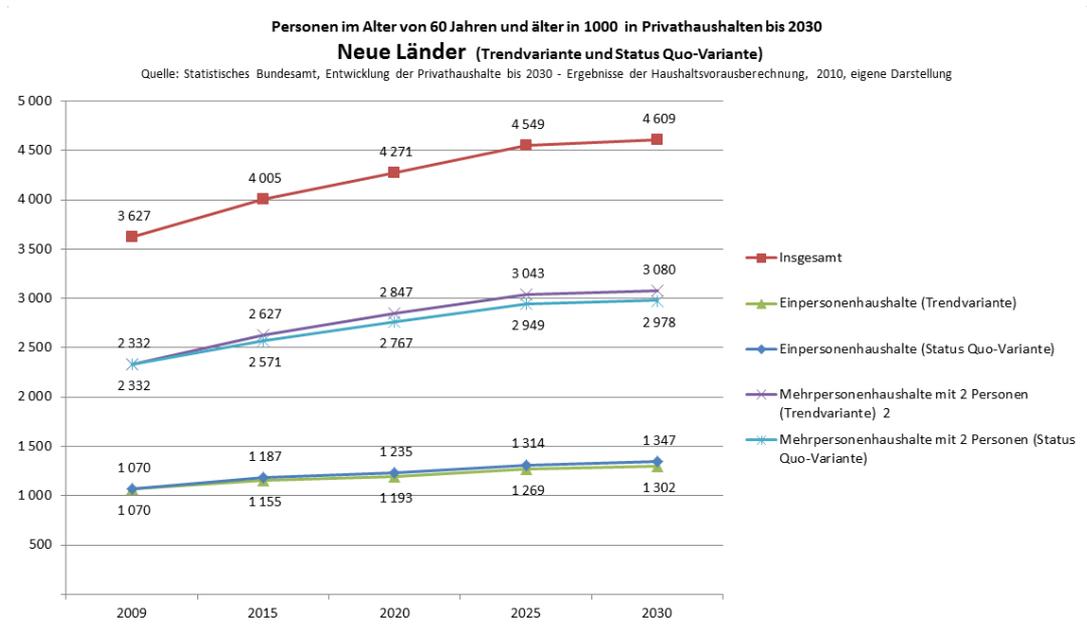


### Anhang 3: Haushaltsvorausberechnung 2030, Quelle Statistisches Bundesamt

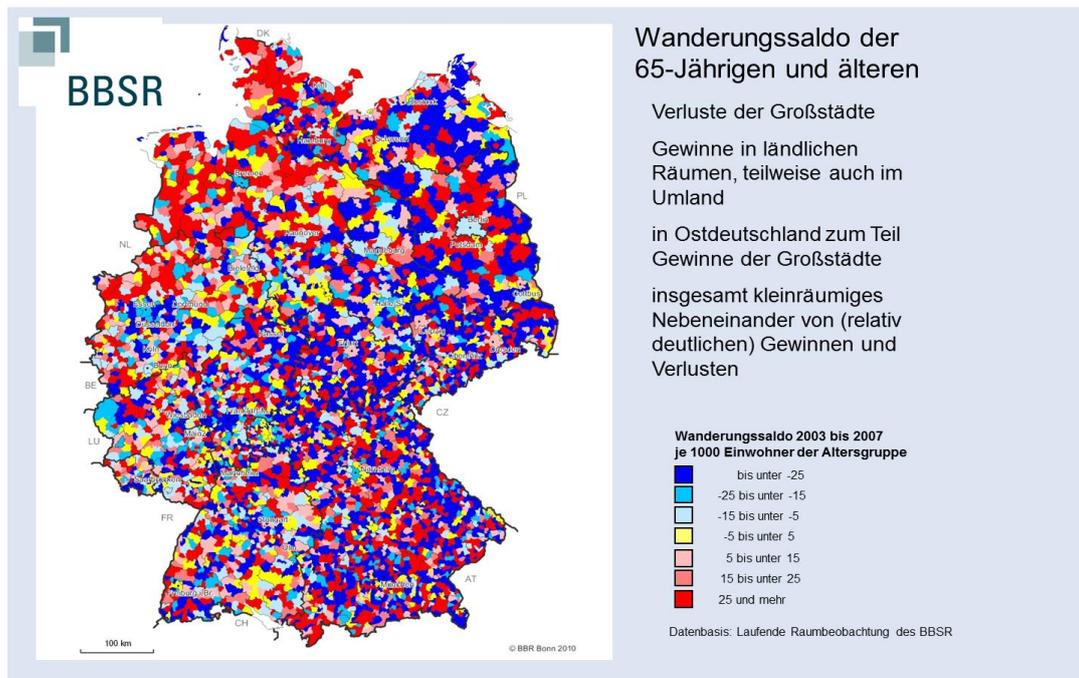
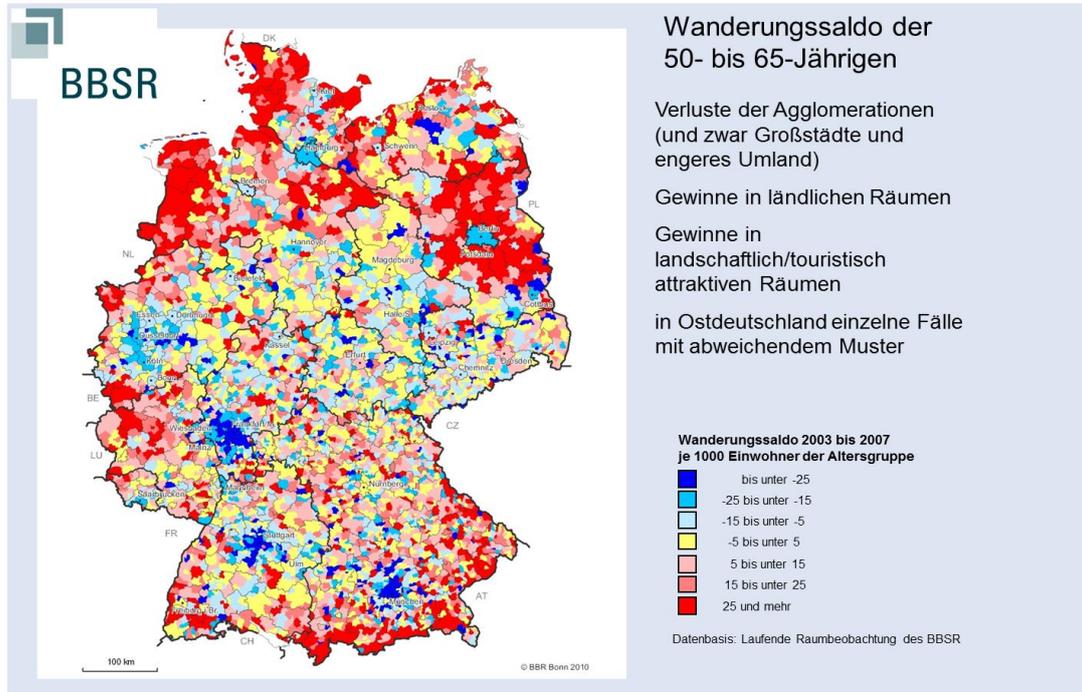
Entwicklung der Privathaushalte in den Bundesländern<sup>1)</sup>

Bundesland	Insgesamt						Davon											
	2009		2030		mit 1 Person		mit 2 Personen				mit 3 Personen				mit 4 und mehr Personen			
	Trend-	Status quo-	Trend-	Status quo-	Trend-	Status quo-	Trend-	Status quo-	Trend-	Status quo-	Trend-	Status quo-	Trend-	Status quo-	Trend-	Status quo-		
1 000																		
Neue Länder																		
Brandenburg	1 245	1 197	1 172	451	456	442	475	522	494	197	141	146	122	77	90			
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>858</b>	<b>769</b>	<b>751</b>	<b>341</b>	<b>319</b>	<b>303</b>	<b>322</b>	<b>320</b>	<b>308</b>	<b>122</b>	<b>86</b>	<b>88</b>	<b>73</b>	<b>45</b>	<b>53</b>			
Sachsen	2 216	2 011	1 957	945	887	830	808	789	767	283	213	217	179	122	143			
Sachsen-Anhalt	1 207	1 021	996	457	417	394	468	427	411	188	123	126	94	54	64			
Thüringen	1 132	985	964	430	393	379	422	411	390	175	119	122	105	62	73			
Deutschland	40 188	41 020	39 208	15 995	17 799	15 960	13 741	15 487	14 481	5 139	3 827	4 363	5 313	3 907	4 405			

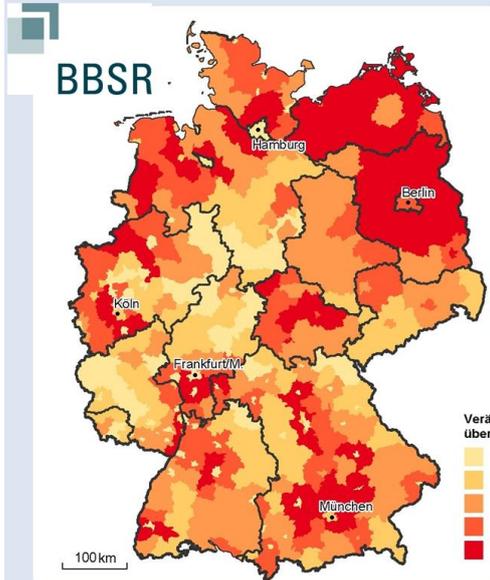
<sup>1)</sup> 2009 - Ergebnisse des Mikrozensus, 2030 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung-2010. Abweichungen in den Summen aufgrund von Rundungsdifferenzen möglich.



Anhang 4: Bundesweite Wanderungssalden Älterer (2003-2007), Veränderung der Anzahl über 80-Jähriger



## "Ageing in place" von Ruheständlern - die andere Entwicklung



Alterung in Sesshaftigkeit

(künftige) Spätfolge von  
(früheren) Wanderungen

Stadt-Umland-Wanderung von  
Familien als "vorweggenommene  
Ruhestandswanderung"

betrifft (im Westen) suburbane  
Räume der 1960er/1970er Jahre

quantitativ bedeutsames  
Phänomen, übertrifft "eigentliche"  
Ruhestandswanderung erheblich

Anhang 5: Schauraum der Neubrandenburger Wohnungsbaugesellschaft zur Barrierereduktion bzw. zum altersgerechten Umbau von Bädern verschiedener Geschosswohnbautypen



Foto 1 Umbaumöglichkeiten Bad Bautyp „Brandenburg“, die farbigen Fliesen kennzeichnen die jeweilige Raumgröße, eigene Aufnahme



Foto 2 Badumbaumöglichkeit für WBS 70, eigene Aufnahme



Foto 3 Ein erhöhter Toilettensitz, das unterfahrbare Waschbecken, eine möglichst ebenerdige (nach baulichen Möglichkeiten hier niedrighwellige) Dusche und Haltegriffe gehören zu den dargestellten Anpassungsmöglichkeiten, eigene Aufnahme



Foto 4 Für die Überwindung der Balkonstufe werden breitere Trittstufen angeboten, bei nur geringerem Höhenniveau kann auch der Anbau einer Schräge gewählt werden, eigene Aufnahme

## Anhang 6: Befragungsbogen für die Wohnungsunternehmen der Lupenregion

Hochschule Neubrandenburg, Gutachten „Wohnen im Alter in Mecklenburg-Vorpommern“ für die Enquetekommission „Älter werden in Mecklenburg-Vorpommern“, Mai 2013

### Fragenkatalog Wohnungsunternehmen Lupenregion Mecklenburgische Seenplatte

---

#### Allgemeine Angaben zum Wohnungsunternehmen

- Gesellschaft oder Genossenschaft
- Lage und räumliche Verteilung der Wohneinheiten (in einer Stadt mit mehr als 5.000 EW, in einer Stadt mit 500 bis 5.000 EW, in kleineren Gemeinden) + räumlich konzentrierter Bestand oder räumlich verteilter Bestand
- Anzahl der Wohneinheiten gesamt
- Leerstand/Leerstandsentwicklung (räumlich differenzierbar? oder differenzierbar nach Wohnungsgrößen oder nach Etage/ Erreichbarkeit bzw. Barrierefreiheit?)

#### Umzugs- und Mobilitätsverhalten und -prognosen

- Lassen sich (vermehrt) Umzüge der Generation 60+ (aus ländlichen Umlandgemeinden) feststellen? Wenn ja: sind die Umzugsgründe bekannt? Welcher Wohnraum wird nachgefragt? Umzug von Miete zu Miete oder von Eigentum in Miete?

#### Sanierungstätigkeit im Bestand

- Wie viel % des Wohnungsbestandes gelten als alterungsfähig bzw. barrierefrei?
- Sind in den letzten Jahren Fördermittel zur altersgerechten Wohnraumanpassung in Anspruch genommen worden? (Barriere-reduktion, Fahrstuhl-bau?) – Sieht das WU Handlungsbedarf der Wohnraumanpassung? Artikulieren die Mieter Bedarf?
- Wie viel % Prozent gelten als erstrebenswert, um den sich abzeichnenden Bedarf zu decken?
- Wann werden Whg. alterungsfähig gestaltet – im Bestand/ im Mietverhältnis oder bei Mieterwechsel?
- Kostenteilung für Maßnahmen von Mietern und Wohnungsunternehmen? Wer zahlt was?

#### Mieterberatung durch Wohnungsunternehmen

Gibt es gezielte Mieterberatungsangebote, um Beratungsbedarfe bei (notwendigen) Umzügen oder Veränderungen des Wohnraumes/ der Lebenssituation im Sinne des Mieters zu gestalten? (Sowohl Umzug im Bestand als auch Werbung von Neumieter) Themen:

- Welche Wohnform ist für die individuelle Lebenssituation zukunftsfähig?
- Welche Wohnform ist dauerhaft zahlbar?
- Was geschieht mit privatem Eigentum (Wohnung/ Haus)? „Verwertung“ von privatem Wohneigentum bei Umzug in (Mietwohnungen oder Gemeinschaftsprojekte in) Angergemeinden – zeichnen sich hier Beratungs- und Handlungsbedarfe ab? – Welche Rolle

26.05.2013

Dipl.-Ing. Heidrun Hiller, hiller@hs-nb.de

Hochschule Neubrandenburg, Gutachten „Wohnen im Alter in Mecklenburg-Vorpommern“ für die Enquetekommission „Älter werden in Mecklenburg-Vorpommern“, Mai 2013

übernehmen die Wohnungsunternehmen? Gibt es etablierte Formen der Zusammenarbeit (Makler, Versicherungen, etc.)

### Neubautätigkeiten/ Neubaubedarf?

Plant das WU Neubau für altersgerechten Wohnraum/ barrierefreien Wohnraum? In welchem Umfang? In welcher Zeitleiste?

### Gemeinschaftliche Wohnmodelle

- Hat das Wohnungsunternehmen besondere Wohnformen, z.B. Pflege-WGs, Demenz-WGs, Mehrgenerationenwohnen, etc.)
- Gibt es bewährte und/oder bevorzugte Kooperationen? (Wohlfahrtsverbände, Pflegedienste)
- Gibt es erfolgreiche Wohnmodelle/ Umnutzungen im Bestand (vor allem im ländlichen Raum) die als modellhaft genannt werden sollten?
- Wohnmodelle eher im Bestand oder im Neubau?

### Sozialraumbezug

- Alterungsfähigkeit und soziales Gefüge/ soziale Netzwerke/ Quartierskonzepte als Strategie und bestenfalls Marketinginstrument für Quartiersräume/ Zuzugsräume? (Bsp.: SONG – Netzwerk)
- aktivierende und gemeinschaftliche Angebote für eine ältere Bewohnerschaft (Gemeinschaftsgärten, Gemeinschaftsräume, Einbettung in soziale Netzwerke (Nachbarschaftshilfen, Solidarsysteme, etc.)

### Politikempfehlungen?

Unterstützungs- und Handlungsbedarfe aus Sicht der Wohnungsunternehmen an die Politik?

## Anhang 7: Kostenbeispiele von Anpassungsmaßnahmen

**Tabelle 1**  
Anpassungsstufen für den Bereich Erschließung

	Anpassungsstufe A		Anpassungsstufe B		Anpassungsstufe C	
Hauseingangstür	Kleinere Schwellen durch Anrampungen mindern	ab 100 € (variiert nach Bodenbelag)	Entfernen der Schwelle	700 €	Nachrüstung elektronische Öffnungsmechanik	5 000 €
	Gute Ausleuchtung, insbesondere über dem Türschloss	200 €	(zusätzliche) Leuchten mit Bewegungsmelder installieren	300 €	Zusätzliches Lichtsignal zu Türsummer	300 €
Treppenhaus/ Foyer	Beidseitigen Handlauf an Treppen anbringen	70 € je Meter	Schalter mit breiten Tastflächen installieren	40 € je Schalter	Neuinstallation aller Schalter und Klingelknöpfe auf gewünschter Höhe	100 € je Schalter
	Material und Farbe der Treppenstufen kontrastreich ausführen	o. A.	Erhöhung der Leuchtstärke	30 €	Vermeidung von überholenden Schatten durch gleichmäßige Ausleuchtung	ab 200 € je Leuchte
Vorhandene Aufzüge	Klappsitz an Kabinenwand anbringen	750 €	Absenkung eines vorhanden Bedientableaus	550 €	Ergänzung mit einem waagerechten Bedientableaus in Sitzhöhe	5 000 €

**Tabelle 2**  
Anpassungsstufen für den Bereich Wohnung (Küche, Wohn- und Schlafräume)

	Anpassungsstufe A		Anpassungsstufe B		Anpassungsstufe C	
Küche	Vergrößerung der Bewegungsflächen vor Herd, Kühlschrank und Arbeitsbereich durch Neuordnung der Möbel	o. A.	Einbau von Küchengeräten in Hochschränken	300–1 000 € je Gerät	Unterfahrbare Küchenmöbel (Kochfeld, Spüle und Arbeitsfläche in Sitzhöhe)	400 € je Element
	Entfernen von Stolperfallen (bspw. Teppichen, Kabel)	o. A.	Rutschhemmender Bodenbelag	ab 30–70 € je m <sup>2</sup>	Herstellen der Bewegungsfläche von 1,50m, falls notwendig durch Grundrissänderung	o. A.
	Optimale Ausleuchtung der Arbeitsflächen	200 €	Zusätzliche Steckdosen im Arbeitsbereich	100 € je Steckdose	Einrichten eines Arbeitsplatzes zum Sitzen (tiefer als übrige Arbeitsfläche)	150 €
Schlafbereich	Beseitigung von Stolperfallen und Engpässen auf dem Weg zum Bad	o. A.	Installation einer mit Bewegungsmelder gesteuerten Nachtbeleuchtung	350 €	Anschaffung eines Pflegebettes mit elektronischer Steuerung der Liegeflächen und Hubfunktionen	2 000 €
Wohnzimmer	Entfernen von Stolperfallen	o. A.	Beseitigung von Türschwellen	150 €	Verbreiterung von Türen	800–1 000 €
	Verbesserte Ausleuchtung	o. A.	Anbringen weiterer Lichtschalter / Einsatz von Funkschaltern	100 € je Schalter	Einsatz von funkgesteuerter Beleuchtung mit Fernbedienung	300 €
Eingangsbereich der Wohnung/Flur	Beleuchtung der Wohnungseingangstür	ab 200 €	Ergänzung der Klingel mit Lichtsignal	400 €	Neuinstallation Gegensprechanlage mit Bildschirmfunktion	800–1 200 €
	Gut erreichbare Ablagen	o. A.	Türspion in individuell angepasster Höhe	120 €	Verbreiterung der Wohnungseingangstür	ab 1 400 €
Loggia/Balkon/ Terrasse	Verringerung der Schwellen durch Anrampung	150–300 €	Senkung der Schwellenhöhe durch Versetzen der Tür	750–1 000 €	Aufdoppelung des Bodens mit Holzbelag zur ebenengleichen Höhenanpassung	200 € je m <sup>2</sup>

**Tabelle 3**  
Anpassungsstufen für den Bereich Badezimmer

	Anpassungsstufe A		Anpassungsstufe B		Anpassungsstufe C	
Washbecken	Spiegelhöhe zum Waschen im Sitzen	100 €	Versetzen des Waschbeckens, um Fläche zum Waschen im Sitzen und zur Unterstützung durch Helfer zu schaffen	ab 300 €	Änderung der Raumgeometrie, um Bewegungsflächen herzustellen	5 000–9 000 €
Badewanne	Einstieg- und Haltegriffe für verschiedene Griffpositionen	150 €	Badewannensitz (evtl. schwenkbar als Einstiegshilfe oder auch als Badewannenlift)	o. A.	Herausnehmbare Badewanne mit bodengleicher Dusche vorgebaut	ab 2 500 €
Dusche	Gut erreichbare und leicht bedienbare Halterung für Brause mit integrierten Haltegriffen	400 €	Einbau einer flachen Duschtasse	500 €	Einbau einer bodengleichen Dusche	800–1 100 €
WC	Vergrößerung der Bewegungsfläche vor dem WC (bspw. durch veränderte Möblierung und Wechsel des Türaufschlags)	o. A.	Höhere Hängung und Versetzen des WC zur Schaffung seitlicher Bewegungsflächen	500–800 €	Stützklappgriff (z. B. wand- und bodenbefestigte Bügelstützen)	250–500 €
Badezimmertür	Wechsel des Türanschlags	120 €	Beseitigung der Türschwelle	150 €	Türverbreiterung	900 €
Gesamter Raum	Kontrastreiche Farbgebung	4–5 € je m <sup>2</sup>	Gute Ausleuchtung der Objekte	120 € je Leuchte	Mosaikfliesen im Duschenbereich für ein besseres haptisches Unterscheiden der Bereiche und größere Rutschfestigkeit	400 €

Quelle: Feddersen E., Für ein altersloses Wohnen – Barrieren reduzierender Umbau im Universal Design in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 2.2013, S.167ff