

Kommissionsdrucksache

(27.03.2013)

Inhalt

Schreiben des Wirtschaftsministeriums vom 22. März 2013
Bericht zum Thema "Wohnen im Alter"
(zur Kommissionssitzung vom 30. November 2012)

Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Landtag Mecklenburg-Vorpommern
Enquete-Kommission
Herrn Knud Winkelmann
Lennéstraße 1

19053 Schwerin

Bearbeiter: Peggy Möller

Telefon: 0385/588-5068

AZ: LM-13/000754

Email: p.moeller@wm.mv-regierung.de

Schwerin, 22.03.2013

**Bericht zum Thema "Wohnen im Alter" in der Enquete-Kommission "Älter werden
in Mecklenburg-Vorpommern"**

Nachbereitung der Sitzung der Enquete-Kommission vom 18.01.2013

Sehr geehrter Herr Winkelmann,

nachdem zur Sitzung der Enquete-Kommission am 18.01. 2013 die offenen Fragen aus der vorherigen Sitzung beantwortet worden sind, steht noch der Datensatz aus, der den Bericht zusammenfassen soll. Diesen übersende ich anliegend.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Torsten Butzin

**Bericht zum Thema „Wohnen im Alter“
in der Enquête-Kommission „Älter werden in Mecklenburg-Vorpommern“**

I. Bestandsaufnahme

- Wohnungsbestand insgesamt: 900.882 Wohnungen
- 280.000 Wohnungen zählen zur organisierten Wohnungswirtschaft
- Leerstandsquote beträgt gegenwärtig landesweit etwa 10 %.

1. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Nach der 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in M-V (2008): Einwohnerzahl 2008 1,7 Millionen Menschen, prognostizierte Einwohnerzahl 2030: 1,4 Millionen Menschen¹.

Anteil der Menschen, die im Jahr 2030 65 Jahre oder älter sein werden: 36, 2%.
Der Altenquotient für über 65-jährige wird sich bis 2030 verdoppeln.
Anstieg des Durchschnittsalters bundesweit von 1990 bis 2008: 3,9 Jahre.
In M-V im gleichen Zeitraum: 8,9 Jahre - größte Steigerung bundesweit.

Menschen leben nicht nur länger, sie bleiben auch länger gesund. Gebrechlichkeit im Alter wird erst jenseits des 80. Lebensjahres ein häufig auftretendes Phänomen. Bundesweiten Studien zufolge sind beispielsweise in der Altersgruppe ab dem 90. Lebensjahr 34 % auf Heimunterbringung angewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass zwei Drittel der über 90-jährigen - auch mit Unterstützung in verschiedener Form - in ganz normalen Wohnungen leben können. Dies sollte unterstützt werden, weil dadurch gleichzeitig entsprechend Kosten für die Heimunterbringung vermieden werden können.

2. Prognostizierte Zahl der Haushalte

- Bundesweit geringfügiger Anstieg für den Zeitraum von 2009 bis 2030 von gut 40, 2 Mio. auf 41,0 Millionen.
- In Mecklenburg-Vorpommern Schrumpfung von rund 860.000 auf rund 770.000, das ist ein Unterschied von 90.000 Haushalten.

3. Erwartetes Rentenniveau

Zuständig ist WM für das Wohngeld, das von der Historie her keine klassische Sozialleistung ist, sondern eine siedlungspolitische Subvention. In M-V erhalten rd. 34.000 Haushalte Wohngeld (Stand 2011). Die Rentner - hierunter zählen auch Personen mit Rente wegen Erwerbsminderung - bilden mit 51,5 % die mit Abstand größte Gruppe der Empfänger (rd. 17.500 Haushalte). 92 % der Wohngeld beziehenden Rentner leben allein. Im Schnitt erhalten sie 75 € Wohngeld im Monat.

Im Bauressort wird nach Auswertung der Zahlen davon ausgegangen, dass sich das Rentenniveau im Land empfindlich verschlechtern wird. Genügend Wohnraum muss im niedrigen Mietpreissegment vorgehalten werden, wenn die durchschnittlichen Renten sinken.

Zitiert wird in diesem Zusammenhang immer wieder eine Studie des Pestel Instituts in Hannover, die einen erhöhten Bedarf an Sozialwohnungen ausweist. Hierin wurde

¹ (Anm.: die Aktualisierung der 4. Landesprognose war zum Zeitpunkt des Berichts noch nicht vom Kabinett verabschiedet worden)

die Zahl von Geringverdienern, SGB II-Beziehern, Grundsicherungs- sowie Wohngeldempfängern zusammengezogen und der Zahl der Sozialwohnungen im Land gegenübergestellt. Das ist methodisch zweifelhaft, da eine Auseinandersetzung mit den Marktbedingungen fehlt, die sehr deutlich vom Leerstand geprägt sind. In der organisierten Wohnungswirtschaft beträgt die Miete **netto kalt 4,74 pro qm** im Durchschnitt.

4. Folgen der Energiewende

Die Folgen der Energiewende werden die Rentner in Mecklenburg-Vorpommern nicht ganz so hart treffen wie Rentner in anderen Bundesländern. Denn der energetische Sanierungsstand des Wohnraums im Land ist derzeit recht gut und Umlagen für energetische Modernisierungen werden nicht in der befürchteten Härte zu Buche schlagen.

Ergebnis: In Mecklenburg-Vorpommern besteht genug Wohnraum, der aber zu Teilen noch altersgerecht anzupassen ist.

II. **Maßnahmen der Landesregierung**

Gefördert wird nur noch im Bestand, auch nach der aktuellen Jahresstatistik des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen) beschränkt sich der Neubaubedarf auf Wachstumsregionen. Es ist Steuerzahlern nicht zu vermitteln, dass einerseits der Abriss von Wohnungen gefördert wird und andererseits der Neubau finanziell unterstützt werden soll, wenn im Landesdurchschnitt ein Leerstand von 10% zu verzeichnen ist. Zwischen 2002 und 2011 wurden im Land 50.000 Wohneinheiten neu geschaffen, während die Bevölkerung um 100.000 EW schrumpfte. Mit staatlicher Unterstützung wurden im gleichen Zeitraum 27.000 Wohnungen zurückgebaut.

Das Bauressort hat hierbei den Förderschwerpunkt auf Wohnen im Alter gelegt. Hierbei geht das Land in zweierlei Hinsicht konzeptionell neue Wege:

Erstens wurde die Förderung des altengerechten Wohnens an das Zentrale Orte System der Raumordnung gekoppelt. Gerade bei Bestandsmaßnahmen in Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion ist am ehesten gewährleistet, dass vor Ort verfügbare Infrastruktur genutzt wird. Das Bauressort hat für diesen Ansatz übrigens sehr große Anerkennung gefunden. Der Bund hat 2011 die Fördermittelvergabe aller Länder untersuchen lassen, hierbei wurde die Förderphilosophie von Mecklenburg-Vorpommern als besonders innovativ hervorgehoben.

Zweitens wurden darüber hinaus im Bauressort neue Standards entwickelt. Es wurden unterhalb der DIN-Norm für barrierefreien Umbau auch Standards für das barriere-reduzierte Umbauen entwickelt, die in keiner DIN-Norm geregelt sind. Für die Mehrzahl älterer Menschen sind der Einbau von Duschen, der Anbau von Fahrstühlen und das Absenken von Türschwellen ausreichend, um ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Dies bedeutet auch Rücksichtnahme auf Gegebenheiten im Bestand. Die Landesregierung verfolgt neben dem effektiven Fördermitteleinsatz das weitere Ziel, individuelle Anpassungen an die Bedürfnisse der einzelnen Bürger zu ermöglichen.

Die Wohnraumförderung (Programmteile) im Einzelnen:

1. Barrierefreier oder Barrieren reduzierender Umbau von Miet- und Genossenschaftswohnungen

Bei der Umsetzung der barrierefreien und –armen Anpassungsmaßnahmen sind bestimmte technische Mindestanforderungen einzuhalten.

– *Förderkonditionen: Darlehen bis zu 25.200 EUR pro Wohneinheit, mindestens Grundzentrum nach dem Zentrale-Orte-System der Raumordnung, Zinssatz 2 %*

2. Nachrüstung von Personenaufzügen in und an Wohngebäuden mit Miet- oder Genossenschaftswohnungen. Die Personenaufzüge müssen von allen Wohnungen im Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.

Förderkonditionen: Darlehen bis zu 40.000 EUR pro Aufzug, mindestens Grundzentrum nach dem Zentrale-Orte-System der Raumordnung, Zinssatz 2 %,

3. Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im Bestand

Die Förderung umfasst die zweckentsprechende und bedarfsgerechte Sanierung sowie Anpassung von Wohnungen im Bestand unter Berücksichtigung der sinn- gemäßen Anwendung der DIN 18025 Teil 1 oder Teil 2.

Mietpreisbindung: monatlicher Mietzins von höchstens 4,75 EUR je m² Wohnfläche für die Dauer von 10 Jahren.

Förderkonditionen: Darlehen bis zu 33.000 EUR pro Wohneinheit, Zinssatz 0,5 %

4. Barrierefreier oder Barrieren reduzierender Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum in innerstädtischen Altbauquartieren

Gefördert werden Maßnahmen, die den individuellen Anforderungen der Haushalte entsprechen. Darlehen können bis zur Höhe der nachgewiesenen Mehrausgaben, höchstens jedoch 250 EUR je m² Wohnfläche, bereit gestellt werden.

Förderkulisse: Mindestens 10.000 Einwohner oder mindestens Mittelzentrum nach Zentrale-Orte-System der Raumordnung, Zinssatz 2 %

Die bisherige Förderpraxis hat gezeigt, dass entsprechende Anträge nachfragegerecht im Rahmen verfügbarer Mittel bewilligt werden können. Insgesamt sind von den in den Landesprogrammen Wohnraumförderung von 2008 bis 2012 verfügbaren Fördermitteln in Höhe von 57,5 Mio. EUR allein rd. 16,4 Mio. EUR für Maßnahmen zur barrierefreien und barrierereduzierten Wohnraumanpassung von 1.432 Wohnungen eingesetzt worden, das sind ein Drittel sämtlicher Fördermittel.

Kumulierungen mit Förderdarlehen der KfW sind möglich. Weitere 3.569 Wohnungen wurden von 2009 bis 06/2012 mit Einsatz von rd. 37 Mio. EUR KfW-Mitteln des Programms „Altersgerecht Umbauen“ barrierefrei oder barrierereduziert umgebaut.

Das Landesprogramm Wohnraumförderung 2013 mit einem Fördervolumen von 11,5 Mio. Euro ist am 25.09.2012 in Kraft getreten. Insgesamt ist die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von rd. 1.400 Wohnungen, darunter 100 alten- und behindertengerechte Wohnungen, sowie die Nachrüstung mit 25 Personenaufzügen in Wohngebäuden geplant.

III. Weitere Maßnahmen in der Zukunft

Laufend Anpassungen und Nachsteuerung, denn Entwicklungen können anders verlaufen als prognostiziert. Es wird auch nicht im Einzelnen zu prognostizieren sein, welche Lebensstile populär werden.

Als wichtiges Projekt wird durch die Koalitionspartner die **Strategie Wohnen mit Zukunft, Ziff. 55 des Koalitionsvertrages** verfolgt. Dabei sollen die Themen langfristige Entwicklung der Wohnungsmärkte und Wohnraumbedarf, Integrierte Wohnmodelle, Kosten und Standards sowie Eigentumsbildung im Vordergrund stehen. Hierfür fehlen noch die Daten aus dem Zensus 2011. Sie werden frühestens im Frühjahr 2014 vollständig vorliegen und, was die Gebäudezählung angeht, eine Vollerhebung enthalten, also nicht nur Hochrechnungen von repräsentativen Umfragen.