



Bericht

der Landesregierung

Bericht der Landesregierung „Wohnverhältnisse der Seniorinnen und Senioren in Schleswig-Holstein“

(Antrag der Fraktionen der CDU und FDP, Drucksache 18/151)

Federführend ist das Innenministerium

I. Grundlage des Berichtsauftrages

In der 4. Tagung des Schleswig-Holsteinischen Landtages ist der Antrag Drucksache 18/151 der Fraktionen der CDU und FDP angenommen worden, in dem die Landesregierung gebeten wird, dem Landtag einen schriftlichen Bericht zur Situation der Wohnverhältnisse für Seniorinnen und Senioren in Schleswig-Holstein zu erstellen. Dieser Bericht soll auch das barrierefreie Wohnen berücksichtigen.

Der Bericht soll insbesondere Stellung nehmen zu:

- Verfügbarkeit und Verteilung der bisherigen Wohnformen und Einschätzung der Landesregierung, welcher Bedarf an altersgerechten Wohnformen im Jahr 2020 vorhanden sein wird.
- Darstellung der Fördermaßnahmen auf Landes- und Bundesebene, um bestehenden Wohnraum an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung anzupassen oder neuen altersgerechten Wohnraum zu schaffen.
- Aufzeigen der Bandbreite bei den Mieten und Darstellung des Umfangs (im Verhältnis zur Miethöhe) von frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau.
- Darstellung eventueller Hemmnisse bei der Erweiterung des Angebotes von altersgerechten Wohnformen.
- Darstellung der Definitionen und Normen sowohl vom barrierefreien als auch behindertengerechten Wohnungsbau bei einer öffentlichen Förderung.

II. Vorbemerkung

Die Antwort der Landesregierung bezieht sich auf das Thema „Wohnen/Wohnraumförderung“.

Das Spektrum der Wohnformen für ältere Menschen/ Seniorinnen und Senioren erweitert sich seit Jahren erheblich, z.B. das Betreute Wohnen, betreute Wohngruppen oder selbstverwaltete Wohn- und Hausgemeinschaften ergänzen das „normale“ Wohnen zur Miete im Geschosswohnungsbau oder das Wohnen bis ins hohe Alter in der selbstgenutzten Eigentumsimmobilie. Unter „seniorengerechtem Wohnraum“ wird mittlerweile eine große Anzahl sehr unterschiedlicher Wohnungstypen verstanden: kleinere, bezahlbare Wohnungen im Geschosswohnungsbau, eingeschossige Seniorenkettenhäuser im Miet- oder Eigentumsbereich, das baulich angepasste Einfamilienhaus, vollständig barrierefreie und/oder barrierefrei zugängliche (Miet)Wohnungen mit und ohne Betreuung, besondere nachbarschaftliche ggfls. generationenübergreifende Wohnprojekte (selbstbestimmt und –organisiert oder bei Traditionsgenossenschaften), Wohnungen und Wohngruppen in Servicehäusern mit ambulanter Betreuung usw.

Es gibt weder Mindeststandards noch einheitliche gesetzliche Festlegungen bzw. Normen. Entsprechend gibt es auch keine systematischen Definitionen und Begriffe werden uneinheitlich verwendet.

Eine umfassende Umfrage bei der schleswig-holsteinischen Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Private Vermieter, Verbände, Vereine, Eigentümergemeinschaften usw.) verbietet sich deshalb und ist vom Aufwand insbesondere bei den Wohnungseigentümern nicht zu rechtfertigen.

Darüber hinaus besteht seitens der abgefragten Unternehmen keine Auskunftspflicht gegenüber der Landesregierung.

Eine belastbare und vergleichbare Datengrundlage über Anzahl und Verteilung von „Seniorengerechten Wohnungen“ ist deshalb auch in Schleswig-Holstein nicht vorhanden.¹

¹ Vor dieser Problematik stehen auch die anderen Bundesländer, die in den jeweiligen Berichten zur Entwicklung des Wohnungsmarkts wenn überhaupt auf geschätzte Zahlen zurückgreifen (s. hierzu z.B. Wohnungsmarktbericht Thüringen 10.2012).

III. Verfügbarkeit und Verteilung der bisherigen Wohnformen und Einschätzung der Landesregierung, welcher Bedarf an altersgerechten Wohnformen im Jahr 2020 vorhanden sein wird

Über die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte verschiedener Altersgruppen in den Regionen des Landes liegen belastbare Erkenntnisse vor. Im Jahr 2009 leben in Schleswig-Holstein 2 832 027 Menschen in rd. 1,36 Mio. Haushalten. Darunter sind rund 500 000 Haushalte, deren Vorstand älter als 60 Jahre ist². Rund 96 % der über 60 Jährigen leben im Jahr 2006 in der eigenen Wohnung; 59 % von ihnen - und damit überdurchschnittlich viele - leben im selbstgenutzten Eigentum³. Eine Studie des Deutschen Verbands bestätigt diese Zahlen deutschlandweit.⁴ Weiterhin kommt diese Studie zum Schluss, dass rd. 5 % der Wohnungen barrierefrei sind. Für Schleswig-Holstein liegen keine weitergehenden Erkenntnisse vor.⁵

Für die künftige Entwicklung der Haushaltszahlen wird von 2010 bis 2021 über alle Altersgruppen ein Gesamtanstieg von 3,5% prognostiziert. 2022 setzt sich erstmals im Ergebnis der sich verstärkende Bevölkerungsrückgang durch (2010-2015: 2,5%; 2016-2020: 1,0%; 2021-2025: -0,3%).

Bei den älteren Haushalten (60 und mehr Jahre) ist jedoch ein spürbarer Zuwachs bis 2025 zu erwarten. Im Jahr 2025 hat die Altersgruppe der über 60 Jährigen 1 Personenhaushalte um rd. 22% und die der 2 Personenhaushalte um rd. 31% zugenommen. Es wird dann rd. 640 000 Haushalte geben, deren Vorstand 60 Jahre oder älter ist.

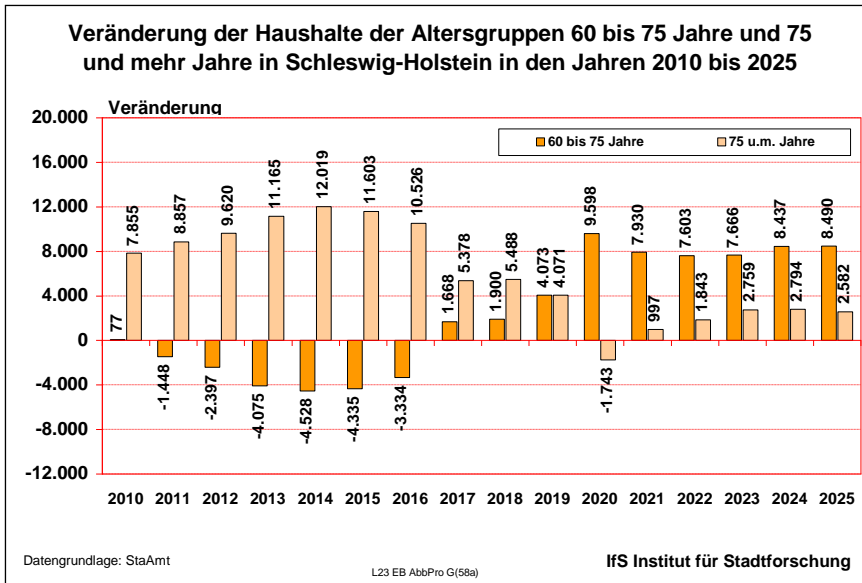
Anders als bei Haushaltsprognosen kann man bei Bedarfsschätzungen für besondere Wohnformen für ältere Menschen weder feste Altersgrenzen anlegen noch hat man andere Anhaltspunkte zur Schätzung von Art, Qualität und Menge.

² Siehe Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025; Studie des IfS im Auftrag des Innenministeriums 2011

³ Wohnen im Alter – Chance für die Städte; Studie des IfS im Auftrag des Innenministeriums 2006

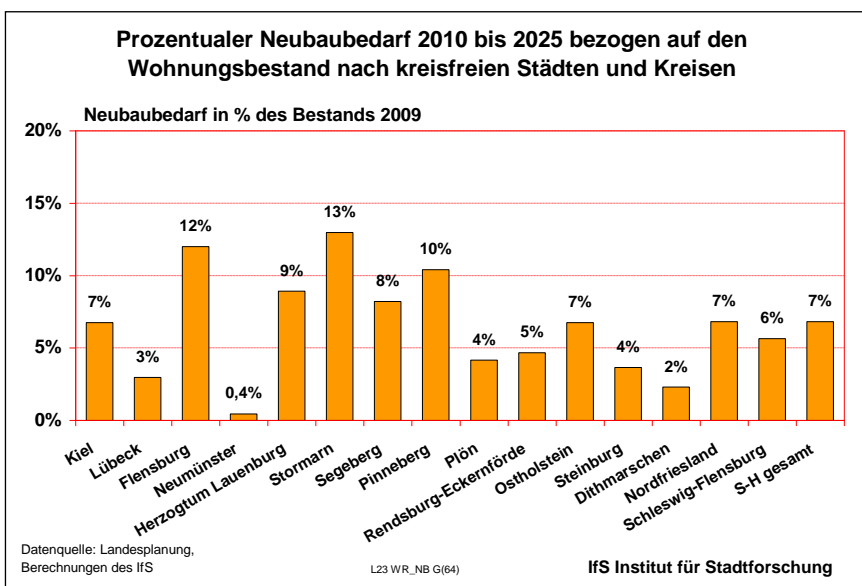
⁴ Wohnen im Alter; Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2009

⁵ Allerdings ist im Rahmen des Masterplans Daseinsvorsorge des Kreises Nordfriesland eine Studie zur Zukunftsfähigkeit der Wohnbestände in ländlichen Räumen gefördert worden. Daraus ergibt sich, dass die Wohngebäude zum Großteil vor 1948 erbaut wurden und weder den Ansprüchen an Barrierefreiheit noch an Energieeffizienz entsprechen.



Im Ergebnis führen die landesweit schrumpfende Bevölkerungszahl und die insgesamt geringen Zuwächse der Haushaltszahlen zu einem relativ geringen Neubaubedarf. Der Neubaubedarf an Wohnungen liegt bis 2025 bei 7,0%. Der Bedarf ist Anfang des Prognosezeitraums am höchsten und nimmt zum Ende hin ab.

Ebenso ist die Verteilung regional sehr unterschiedlich. Insbesondere in den kreisfreien Städten Kiel und Flensburg sowie in den Mittelzentren des Hamburger Umlands ist ein nennenswerter Wohnungsneubau erforderlich.



Dadurch gewinnen für den Erhalt einer nachfragegerechten Qualität und die Aufwertung des Wohnungsbestands Bestandsinvestitionen erheblich an Bedeutung.

Altersgerechtigkeit in Neubau und Wohnungsbestand sind neben der Verbesserung der Energieeffizienz höchstes Investitionsanliegen der Wohnungseigentümer.

Die Wohnungsmarktsituation ist landesweit im Durchschnitt zurzeit als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnen, unabhängig von der regionalen Differenzierung. In einigen Bedarfsregionen – Hamburger Rand, Oberzentren - besteht erhöhter Wohnungsbaubedarf insb. im bezahlbaren Segment. Hier werden auch Wohnungen für Seniorinnen und Senioren gebraucht. Allerdings ist das Marktsegment des Altenwohnens in verschiedensten Preisklassen und insb. auch in den Bedarfsregionen von den privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbauträgern bereits erkannt und wird seit Jahren verfolgt. Wohnraumförderung muss insbesondere für den bezahlbaren Bereich sorgen. Regional und lokal geben die kommunalen Wohnungsmarktkonzepte der Ober- und Mittelzentren sowie die kleinräumigen Bevölkerungsprognosen der Kreise Aufschluss über den konkreten Neubaubedarf für unterschiedliche Altersgruppen, die sowohl in die kommunalen Bebauungspläne als auch in die Investitionsentscheidungen der Investoren einfließen und wesentliche Grundlage für bedarfsgerechte Verteilung der Förderung bieten.

Wie bereits in den Vorbemerkungen erläutert, gibt es zu den im Rahmen des Berichts abgefragten Angaben von seniorenrechtlichen Wohnformen aufgrund der Definitionsvielfalt keine belastbaren Daten zu Anzahl und regionaler Verteilung.

IV. Darstellung der Fördermaßnahmen auf Landes- und Bundesebene, um bestehenden Wohnraum an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung anzupassen oder neuen altersgerechten Wohnraum zu schaffen

Auf Landesebene regelt das Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz – SHWoFG) vom 25. April 2009 die grundsätzlichen Bedingungen für eine Förderung.

Das Wohnraumförderungsprogramm 2011 bis 2014 stellt 360 Mio. € für bis zu 6.580 Wohneinheiten (davon ca. 3.120 Mietwohnungen Neubau und 1.360 Mietwohnungen) zur Verfügung. Schwerpunkte der Förderung liegen in bestimmten städtischen Quartieren, einer energieeffizienten Erneuerung, einer bedarfsgerechten Versorgung

auch der älteren Haushalte mit altengerechten Wohnungen und einem entsprechenden Wohnumfeld.

An das SHWoG schließen sich die entsprechenden untergesetzlichen Regelungen wie Finanzierungsrichtlinien, Verwaltungsvorschriften, Erlasse oder Bestimmungen zur Förderung von Konzepten oder Modellen an.

Je nach Größe der Wohneinheiten müssen bestimmte Kostengrenzen eingehalten werden (50 qm: 1.450 €/qm und 75 qm: 1.265 €/qm; bei Berücksichtigung der regionalen Bedingungen ist eine Überschreitung von max. 15% möglich).

Die Höhe der Baudarlehen bei einer Höchstförderquote von 75 % ist ebenfalls gestaffelt je nach Dauer der Zweckbindung gestaffelt. (15, 25 oder 35 Jahre).

Um den Bedürfnissen der älteren Menschen (nach Vollendung des 60. Lebensjahres) gerecht zu werden, besteht nach den o.g. Finanzierungsrichtlinien (FiRL) die Möglichkeit, zusätzliche Baudarlehen in Anspruch zu nehmen, wenn ganz bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind: bis zu 3.100 €/Wohneinheit (WE) bei baulichem Mehraufwand in Wohnungen für ältere Menschen nach Ziffer III 1.3 Absatz 7 Satz 1 FiRL, bis zu 7.700 €/WE bei Wohnungen für schwerbehinderte Menschen nach Ziffer III 1.3. Abs. 8 FiRL bei Umsetzung DIN 18025 Teil 1 und bis zu 4.000 €/WE bei baulichem Mehraufwand bei Wohnen mit Service nach Ziffer III 1.3 Abs.7 Satz 2 FiRL. Zusätzlich zu den Modernisierungsdarlehen in Höhe von 500 € je qm zu schaffender Wohnfläche, werden auch hier zusätzliche Darlehen angeboten: bis zu 50 € je qm bei WE für ältere Menschen oder schwer behinderte Menschen mit entsprechender Belegungsbindung zur Finanzierung von baulichem Mehraufwand nach Ziffer 3.2 Abs. 1 Satz 3 FiRL.

Außerdem gibt es weitere spezifische Fördermöglichkeiten, die älteren Menschen mittelbar zugutekommen: Darlehensobergrenzen zur Errichtung von zentralen Mehrfunktionsräumen bei einer sozialen Hausgemeinschaft nach Ziffer III Nr. 1.3 Abs. 10 und Mietauswirkungen in Ziffer III 1.4.2 Abs. 3 FiRL, zur Förderung von Wohngemeinschaftswohnungen in Höhe von bis zu 15.000 € je Mitglied der Wohngemeinschaft nach Ziffer III 1.3 Abs. 12 FiRL.

Mit dem Aufzugsprogramm wird die Nachrüstung mit Aufzügen im Mietwohnungsbestand durch die Gewährung von anfänglich zinslosen Darlehen fördert.

Darüber hinaus bestehen ergänzende und abweichende Qualitätsstandards für besondere Wohnformen im Mietwohnungsneubau und im Mietwohnungsbestand für Maßnahmen, die zielgruppenspezifische Wohnformen u.a. für Haushalte mit Menschen ab 60 Jahren oder mit ambulantem Hilfebedarf für Assistenz, Service, Betreuung, Pflege oder Integration und Eingliederung fördern.

In Abstimmung mit dem Innenministerium können abweichende Regelungen zu den angemessenen Wohn- und Nutzflächen und zu zusätzlichen Flächen zur gemeinsamen Nutzung und zur Ergänzung der Wohnflächen getroffen werden (so z.B. für Wohngemeinschaften von demenziell Erkrankten). Hier gilt die angemessene Mindestfläche einer Wohnung für einen Einpersonenhaushalt i.H.v. 35 qm.

Diese umfangreichen und umfassenden Möglichkeiten einer Förderung im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein und deren gesicherte flexiblen Anwendungsmöglichkeiten geben zurzeit keinen Anlass, ein spezielles Programm für Seniorenwohnungen zu entwickeln.

Seit 1997 sind kontinuierlich in Schleswig-Holstein insgesamt 2.746 altengerechte Wohnungen gefördert worden.

Als einige jüngere Beispiele einer erfolgreichen Förderung seien hier genannt:

- Flensburg Fruerlund: Wohnen für Generationen, insgesamt rd. 600 Wohneinheiten davon rd. 370 Wohneinheiten gefördert; mehrere Servicehäuser mit jeweils rund 80 Wohneinheiten, 1 bis 2 Wohnpflegegruppen (Genossenschaft mit Sozialträger) mit quartiersoffenem Stadtteilcafe; Kombination Wohnen zunächst ohne, später ggfs. mit Service und Pflege
- Flensburg Mürwik, Seniorenzentrum eines Sozialträgers, 29 Wohneinheiten mit Service und zwei Gemeinschaftsräume, Kopplung von Miet- und Betreuungsvertrag
- Kiel Gustav Schatz Hof, Wohnen für Menschen im Alter mit erhöhtem Betreuungsbedarf, mit Migrationshintergrund; 94 betreute Wohnungen, darüber hinaus 12 Plätze für demenzkranke Menschen, ein Mietertreff, eine Sozialstation u. Tagespflegeeinrichtung
- Kiel Gefionstr./Gerhardstr, Abriss und Neubau von zum größten Teil barrierearmen und 5 behindertengerechten Wohneinheiten

- Bargteheide Bahnhofstr., Wohnen mit Service; 100 Wohneinheiten, davon 40 + 2 gefördert
- Reinfeld Seniorenwohnanlage; 40 Wohneinheiten
- Wentorf Wohnpark am Südring, vier neue Häuser mit 78 Wohnungen für Alleinstehende, alte Menschen und Familien; 20 altengerechte 2-Zimmer-Wohnungen
- Lübeck – Kücknitz, Quartiersumbau, Ersatzneubau nach Abriss, rund 300 Wohneinheiten mit generationenübergreifenden Wohnen, Altenwohnungen, Wohnen mit Kindern, Gemeinschaftshäusern
- Tornesch, Baugebiet Am See, Wohnungen für Familien und ältere Menschen; 171 Wohneinheiten für ältere Menschen

Ergänzt wird die Förderung von Wohnungen oder des Wohnumfelds durch investive oder soziale Quartiersmaßnahmen: Quartiershäuser, Alten- und Jugendtreffs, Sozialarbeit und Nachbarschaftsarbeit.

Weiterhin wurde ein Zuschussprogramm aufgelegt, das sich an Selbstnutzer und sog. „kleine“ Vermieter⁶ richtet. Sowohl im selbstgenutzten Eigentum wie in Mietwohnungen können Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren sowohl zur Erschließung der Gebäude als auch innerhalb der Wohnungen gefördert werden.

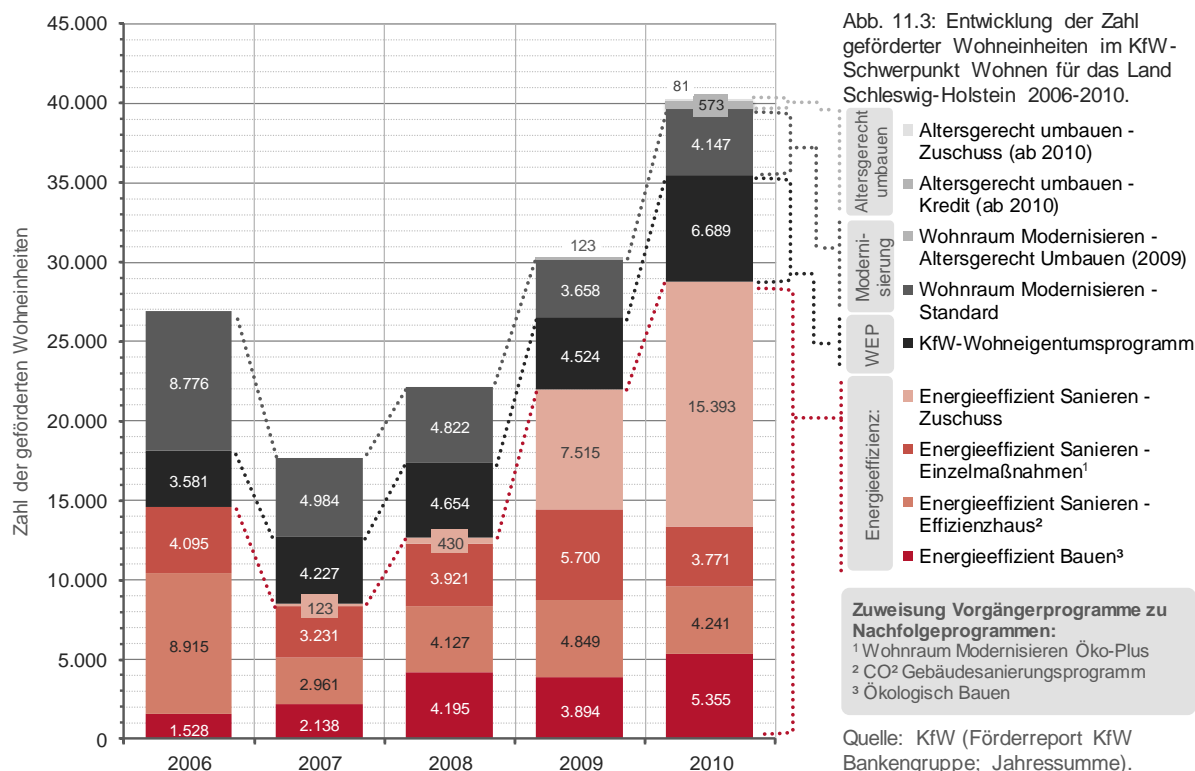
Zusätzlich zur investiven Wohnraumförderung werden Modellprojekte zur generationenübergreifenden Quartiersentwicklung, zur Zukunftsfähigkeit der Wohngebäude gefördert und die Initiierung eines kommunalen Netzwerks zur Wohnberatung gefördert.

Auch die Bundesregierung unterstützt das altersgerechte Wohnen insbesondere durch Modellvorhaben und Initiativen.

Hier bringt sich die schleswig-holsteinische Landesregierung in geeignete einzelne Modellvorhaben und Projekte ein. Aktuell bemüht sie sich, als Modellregion in ein Sonderprojekt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur „Lebenssituation von Menschen im Alter“ einbezogen zu werden.

⁶ Als kleine Vermieter werden Wohnungseigentümer bezeichnet, die nicht mehr als 20 Wohnungen besitzen.

Darüber hinaus bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau Förderprogramme für den altersgerechten Umbau an für Eigentümer, Selbstnutzer, Mieter, Kommunen u.a.. Es werden zinsgünstige Darlehen vergeben, die in Abhängigkeit vom aktuellen Zins-Niveau auf dem Kapitalmarkt unterjährig angepasst werden.



V. Aufzeigen der Bandbreite bei den Mieten und Darstellung des Umfangs (im Verhältnis zur Miethöhe) von frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau

Zur Mietentwicklung ist dem Landtag bereits mit Drucksache 17/2026 im November 2011 berichtet worden, hierauf wird verwiesen.

Die Mietobergrenzen bei öffentlich gefördertem Wohnraum (auch für geförderte Altenwohnungen) liegen entsprechend der in den Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein festgelegten drei Regionalstufen bei 4,85 €/qm, 4,95 €/qm oder 5,10 €/qm. Eine Anpassung der Mieten kann erstmals nach 6 Jahren und dann alle drei Jahre in Höhe von 9 % erfolgen. Angesichts der relativ geringen durchschnittlichen Bestandsmieten sind vielerorts diese Mietsteigerungsmöglichkeiten genauso wenig umsetzbar wie im freifinanzierten Bereich. Erkenntnis-

se über Mieten für freifinanzierte Wohnungen liegen derzeit nicht in umfassendem Umfang vor.

In den letzten Monaten sind verstärkt Pressemeldungen über steigende Mieten, neue Wohnungsgengpässe und fehlende Sozialwohnungen verbreitet worden. Die Landesregierung hat zur Versachlichung der Diskussion und zur Objektivierung der Daten Ende Juli 2012 ein Gutachten zur Analyse der Mietentwicklung in Schleswig-Holstein in Auftrag gegeben. Damit werden Aussagen über die generelle Mietentwicklung bei Neuvermietung aber auch bei bestehenden Mietverträgen für die Städte und Regionen des Landes und für unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente (differenziert nach Größe, Lage, Ausstattung) zur Verfügung stehen. Es wird dann auch möglich sein, die Bandbreite zwischen Fördermieten und Mieten im freifinanzierten Bereich darzustellen. Mieten für Alten- bzw. Seniorenwohnungen werden mangels eindeutiger und allgemein akzeptierter Definitionen und den daraus resultierenden Abgrenzungsschwierigkeiten nicht gesondert erhoben.

VI. Darstellung eventueller Hemmnisse bei der Erweiterung des Angebotes von altersgerechten Wohnformen

Hemmnisse für Bau- oder Modernisierungstätigkeit werden einerseits in Kosten (Baukosten, Verfügbarkeit „preisgünstiger“ Grundstücke, Standards) andererseits in der Nachhaltigkeit der Nachfrage (Kaufkraft, Mietzahlungsfähigkeit, Bevölkerungsentwicklung) gesehen. Ausschlaggebendes Kriterium ist die Lage. Grundsätzlich obliegt die Entscheidung darüber, in welchem Umfang das bestehende Wohnungsangebot um altersgerechte Ausstattungen erweitert bzw. inwieweit bei den Planungen für Neubauten bereits eine bedarfsgerechte, weitgehende Barrierefreiheit berücksichtigt wird, den Eigentümerinnen und Eigentümern. Investitionen in Immobilien werden über viele Jahre abgeschrieben – im Neubau über 50 Jahre und müssen entsprechend lange werthaltig sein. Ausschlaggebend für Investitionsentscheidungen sind die Erwartungen zur langfristigen Marktentwicklung, zur Amortisation der Bau- oder Modernisierungskosten und damit der langfristigen Entwicklung der Nachfrage und der Mieten. Diese ist nicht zuletzt von der demografischen Entwicklung der Region und der Entwicklung der Zahlungsfähigkeit abhängig und damit in Schleswig-Holstein hoch differenziert - mit der Tendenz zu weiterer regionaler Differenzierung in den nächsten Jahren.

Haushalte von Seniorinnen und Senioren verfügen derzeit nach Erkenntnissen der Bundesregierung⁷ noch über ausreichende Einkommen. Grundsätzlich ist aber die Mietzahlungsfähigkeit in weiten Teilen Schleswig-Holsteins eher auf einem niedrigeren Niveau.

Die Nachfrage ist zunehmend von der Ausstattung oder Erreichbarkeit von Infrastruktur abhängig. Nicht für alle Regionen des Landes sind im demografischen Wandel auf Dauer und gleichermaßen die Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zu erhalten. Auch in der Ausstattung mit Infrastrukturen und damit auch der zukünftigen Wohnungsbebauung wird es zu einer Konzentration auf zentrale Orte kommen.

Ein anderes Hemmnis für Wohnungsbauinvestitionen ist in den bundesweit gestiegenen Baukosten zu sehen. Nach Ermittlungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen sind die Baukosten in den letzten 4 Jahren in Schleswig-Holstein um rd. 7,3 % gestiegen. Die Baukosten sind regional – mit Ausnahmen der Inseln – nicht unterschiedlich.

Als hinderlich - da kostensteigernd - werden von potentiellen Investoren generell normative bautechnische Anforderungen der EU, des Bundes und des Landes z. B. zur Energieeffizienz gesehen. So wird zu prüfen sein, wie die neuen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2012 umzusetzen sind.

In den Bedarfsregionen für erhöhten Wohnungsbau steigen die Kosten für verfügbare Baugrundstücke. Die Verfügbarkeit bezahlbarer Baugrundstücke ist insbesondere in den Mittelzentren des Hamburger Umlands als Hindernis zur Umsetzung preisgünstigen Wohnungsbaus zu sehen. Nicht alle Kommunen haben Baulandbevorratung betrieben oder sind in der Lage, die Grundstücke – mit entsprechenden baurechtlichen Auflagen für preisgünstigen Wohnungsbau oder höhere wohnbauliche Dichten - vergünstigt abzugeben.

Andererseits bietet das äußerst niedrige Zinsniveau gute Chancen für die Finanzierung von Wohnungsneubau und –modernisierung. Auf Nachfrage gibt die schleswig-holsteinische Wohnungswirtschaft an, dass außer den o.g. generellen Hemmnissen keine weiteren bzw. aufgrund der Bedingungen in Schleswig-Holstein spezielle Hemmnisse bestehen.

⁷ Alterssicherungsbericht der Bundesregierung 2012

Grundsätzlich wird der Bau von Wohnungen, die für ältere Menschen geeignet sind, auch in den letzten Jahren intensiv betrieben. Meist werden freifinanzierte und geförderte Wohnungen in größeren Bauvorhaben kombiniert. Dabei sind in der Regel alle Wohnungen barrierefrei erschlossen und häufig ein geringerer Teil der Wohnungen rollstuhlgeeignet.

Der für den Wohnungsbau zuständige Innenminister hat gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft eine Offensive für das Wohnen in den Bedarfsregionen gestartet. Kommunen und Mieterbund werden ebenfalls beteiligt. Das Thema Wohnen für alle Generationen wird im Mittelpunkt stehen.

VII. Darstellung der Definitionen und Normen sowohl vom barrierefreien als auch behindertengerechten Wohnungsbau bei einer öffentlichen Förderung

Rechtliche Rahmenbedingungen beeinflussen den Neubau sowie die Sanierungen und Umbaumaßnahmen von barrierefreien und –reduzierten Wohnungsangeboten und damit deren Umfang und Qualität.

Sie umfassen sowohl die baurechtlichen Bestimmungen als auch die länderspezifischen Fördermöglichkeiten.

Ebenso haben andere allgemeine Regelungen zum Verbraucherrecht, Mietrecht, Heimrecht oder auch Regelungen im Gesundheitsbereich Einfluss auf das barrierefreie und –reduzierte Wohnungsangebot.

In Schleswig-Holstein sind bei öffentlicher Förderung die Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 sowie die unter IV. bereits näher beschriebenen Förderrichtlinien zur sozialen Wohnraumförderung zu Grunde zu legen.

Die Wohnraumförderung setzt die Einhaltung bautechnischer und weiterer Eckwerte und Obergrenzen voraus. So sind die Einkommensgrenzen, die maximalen Wohnflächen und bautechnische Standards nach Anzahl der Personen in einem Haushalt festgelegt.

Für 1- bzw. 2-Personenhaushalte werden die Wohnflächen auf 50 bzw. 60 qm begrenzt. Auf Antrag sind Wohnflächenüberschreitungen und die Größen der Wohnungen bei Berücksichtigung des Einzelfalls möglich.

Die Norm DIN 18040-2 beschreibt die baulichen Anforderungen für das barrierefreie Wohnen für behinderte und ältere Menschen. Sie gilt für die barrierefreie Planung,

Ausführung und Ausstattung von Wohnungen sowie Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzungen dienen.

Die DIN-Normen sind grundsätzlich zwar nicht verbindlich, erhalten aber zum Beispiel über das Bauordnungsrecht rechtlich bindenden Charakter. Im Rahmen der o.g. schleswig-holsteinischen Förderrichtlinien spielen sie eine wichtige Rolle, da bestimmte Förderungen an die Einhaltung bestimmter DIN-Normen gebunden sind. Nach der Landesbauordnung ist bei der Planung, Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen und der Gestaltung von Grundstücken auf den Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens sowie auf die besonderen Belange von Familien mit Kindern, von alten Menschen sowie Menschen mit Behinderungen durch den Grundsatz barrierefreien Bauens Rücksicht zu nehmen. Außerdem müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Eine gesetzliche bzw. allgemeingültige Definition der Begriffe „altengerechtes Wohnen; Wohnen mit Service“ gibt es nicht. Dies führt in der Praxis zu sehr unterschiedlichen Handhabungen.

Gemeinsam ist aber allen, dass es Wohnqualitäten meint, die bezüglich ihrer baulichen, gestalterischen, funktionalen und sozialen Standards besonders alten Menschen entgegenkommen.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Erlass „Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig-Holstein; Förderung von altengerechten Wohnungen“ vom 10.01.2001 „Wohnen mit Service“ definiert:

Altengerechte Wohnung mit definierten baulichen Mindestanforderungen (stufenlose Erreichbarkeit, Türen, Bad, Freisitz) und einem Betreuungskonzept, das wählbar mit und ohne Kopplungsvertrag (Dienstleistungsvertrag) für inhaltlich begrenzte Grundleistungen angeboten werden muss, bzw. darüber hinaus frei wählbares Wahlleistungsangebot stellt. Die Angemessenheit des verbindlich gekoppelten Vertrags wird von den zuständigen Stellen des Sozialministeriums geprüft nach den Kriterien: Qualität der Betreuung, Qualität der Notrufregelung zur Hilfeleistung und gegebenenfalls Qualität des Pflegekonzeptes.