



Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend



Wohnen im Alter

Strukturen und Herausforderungen
für kommunales Handeln

**Ergebnisse einer bundesweiten Befragung
der Landkreise und kreisfreien Städte**

Strukturen

Herausforderungen

Handeln

Wohnen im Alter

Strukturen und Herausforderungen
für kommunales Handeln

**Ergebnisse einer bundesweiten Befragung
der Landkreise und kreisfreien Städte**

Kuratorium Deutsche Altershilfe

Dezember 2006

	Grußwort	
	Einführung	4
1.	Ziele der Befragung	6
2.	Untersuchungsschritte	
	2.1 Methodisches Vorgehen.....	7
	2.2 Rücklauf.....	7
	2.3 Struktur der Untersuchungsgesamtheit.....	8
3.	Wohnen im Alter - Angebote in den Kommunen	
	3.1 Wohnen im Alter in der vertrauten Häuslichkeit.....	16
	3.2 Spezielle (Sonder-)Wohnformen für ältere Menschen.....	20
	3.2.1 Altenwohnungen/barrierefreie Wohnungen.....	21
	3.2.2 Betreutes Wohnen/Service-Wohnen.....	23
	3.2.3 Gemeinschaftliche Wohnprojekte.....	26
	3.2.4 Sonderwohnformen für Pflegebedürftige.....	30
	3.2.5 Sonstige Quartiersbezogene Wohnangebote.....	36
	3.2.6 Gesamtüberblick	38
4.	Herausforderungen beim Wohnen im Alter	
	4.1 Herausforderungen bei der Gestaltung einer.....	40
	bedarfsgerechten Infrastruktur	
	4.2 Herausforderungen bei der Gestaltung eines.....	42
	altersgerechten Wohn- und Betreuungsangebotes	
	4.3 Informations- und Kooperationserfordernisse.....	45
5.	Kommunale Instrumente zur Förderung eines altersgerechten Wohnangebots	
	5.1 Systematische Bedarfs- und Angebotsplanung.....	48
	5.2 Koordination und Kooperation.....	52
	5.3 Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit.....	55
	5.4 Förderung der Konzept- und Projektentwicklung.....	58
	5.5 Qualitätssicherung.....	62
6.	Unterstützungsbedarf der Kommunen bei der Gestaltung eines altersgerechten Wohnangebots	
	6.1 Unterstützung bei der Informationsbeschaffung.....	65
	6.2 Planungshilfen.....	67
	6.3 Hilfen bei der Umsetzung.....	69
7.	Zusammenfassung der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen	72
8.	Literaturliste	77
	Anhang	78

Grußwort

Stadtviertel, Kieze oder das Dorf auf dem Lande: Kommunen sind zentrale Ort unseres Lebens. In ihnen arbeiten wir, gestalten unsere Freizeit, engagieren uns im Verein oder im Bürgertreff nebenan. Vor allem aber für das Wohnen bildet die Kommune den entscheidenden Rahmen. Sei es die Wohnung oder das Eigenheim – dort finden wir Geborgenheit, Ruhe und Rückzug, tragen Dialoge und Konflikte aus und leben den Alltag mit unseren Mitmenschen.

Vor allem für ältere Menschen haben Wohnung und Wohnumfeld einen besonderen Stellenwert. Mehr als 50 Prozent der älteren Menschen halten sich nur noch maximal vier Stunden pro Tag außerhalb der Wohnung auf. Eine zweckmäßige und zugleich ansprechende Wohnumgebung ist eine entscheidende Voraussetzung, um auch im Alter selbständig und unabhängig leben zu können.

Der nunmehr vorgelegte Bericht „Wohnen im Alter – Strukturen und Herausforderungen für kommunales Handeln“ stellt die Ergebnisse einer vom Bundesseniorenministerium in Auftrag gegebenen und vom Kuratorium Deutsche Altershilfe durchgeführten Befragung bei den Städten und Landkreisen in Deutschland vor. Der Bericht belegt aus unserer Sicht zweierlei: Es gibt in den Kommunen bereits beachtliche Erfolge bei der Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnangebote. Jedoch sehen sich die meisten Kommunen noch vor besondere Herausforderungen gestellt, um Wohnangebote zu schaffen, die den Bedürfnissen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden und die auch hilfebedürftige Menschen weiter am gesellschaftlichen Leben teilhaben lassen. So sieht fast die Hälfte der Kommunen ausdrücklichen Handlungsbedarf, um die Wohnumgebung generationengerecht und zukunftsfest zu gestalten. Rund 70 Prozent der Städte und Landkreise wünschen sich Unterstützung, Information und Beratung bei der Schaffung von Wohnkonzepten, die in besonderer Weise in die Nachbarschaft und das Stadtviertel integriert sind.

Der vorgelegte Bericht ist nicht nur eine Fundgrube für alle, die sich aktuell informieren möchten. Er verlangt auch nach Antworten. Einen ersten Schritt gehen wir mit dem Modellprogramm „Neues Wohnen - Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter“. Sieben ausgewählte Projekte tragen maßgeblich dazu bei, durch neue Partnerschaften Synergien zu erzielen, niedrighschwellige Angebote im Stadtteil zu stärken und eine neue Kultur des Zusammenwirkens von Alt und Jung auch beim Wohnen zu entwickeln.

Ursula von der Leyen
Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend

Klaus Großjohann
Kuratorium Deutsche
Altershilfe

EINFÜHRUNG

Angesichts der zukünftigen Entwicklungen wird das Wohnen im Alter mit neuen Herausforderungen konfrontiert werden. Die wachsende Zahl von älteren – vor allem hilfebedürftigen älteren - Menschen wird einer sinkenden Zahl jüngerer Menschen gegenüberstehen. Traditionelle innerfamiliäre Versorgung und Unterstützung wird gerade auch angesichts wachsender Mobilität nicht mehr in dem bisherigen Maß möglich sein. Auch Lebensstile werden sich weiter ausdifferenzieren und die unterschiedlichen Wünsche und Ansprüche an das Wohnen im Alter weiter vertiefen. Es wird ein vielfältiges Wohnangebot zu gestalten sein, das bei Bedarf den Rückgriff auf entsprechende Betreuungs- und Hilfeangebote ermöglicht. Das bestehende Wohnangebot ist diesen Herausforderungen in vielen Bereichen nicht gewachsen und muss in den kommenden Jahren den veränderten Bedarfen angepasst werden. Hier sind viele Akteurinnen und Akteure gefragt, vor allem auch die Kommunen.

Die Kommunen sind vorrangig zuständig für die soziale Daseinsvorsorge und für die darauf bezogene soziale Infrastruktur der Bevölkerung. Ihnen kommt ein hohes Maß an Verantwortung für die Bereitstellung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur zu. Schon von daher tragen die Kommunen eine wesentliche Last bei der Schaffung einer altersgerechten Wohn- und Infrastruktur und der Gestaltung zukunftstauglicher Angebotsformen.

Die kommunale Verantwortung für eine altersgerechte Wohn- und Infrastruktur gründet sich aber nicht alleine auf humanitäre Aufgaben und gesetzliche Zuständigkeiten. Kommunen sollten aus eigenem ökonomischem Interesse das Wohnen im Alter als zukunftsträchtiges Handlungsfeld begreifen. Wenn an den bestehenden Strukturen keine grundlegenden Veränderungen vorgenommen werden, wird die demografische Entwicklung zu einem Bedarf an zusätzlichen stationären Pflegeplätzen – Schätzungen liegen bei bis zu 800.000 in den nächsten 50 Jahren – führen. Die investiven und laufenden Kosten hierfür werden zum großen Teil trotz Pflegeversicherung von den kommunalen Haushalten (in Form von Wohngeldzuschüssen und Hilfe zur Pflege) mitfinanziert. Durch die Entwicklung altersgerechter Wohn- und Infrastrukturen diesseits „klassischer“ Pflegeheime lassen sich auch für kommunale Haushalte erhebliche Einsparpotenziale erschließen. Je mehr es gelingt, der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit vorzubeugen und den Zeitraum der häuslichen Versorgung zu verlängern, desto weniger wird der deutliche Zuwachs der über 80-Jährigen für die Kommune zu finanziellen Mehrbelastungen führen. Der Ausgleich alterstypischer Risikofaktoren und der möglichst lange Verbleib in der vertrauten Wohnung sollte daher auch für Kommunen ein wesentlicher seniorenpolitischer Ansatzpunkt sein.

Seniorinnen und Senioren besitzen eine oft unterschätzte Kaufkraft und können auch im Bereich „Wohnen und Wohnumfeld“ Wachstum und Arbeitsplätze generieren, denkt man nur an die Bereiche Handwerk und haushaltsnahe Dienstleistungen. Eine aktuelle Erhebung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung DIW schätzt das monatliche Ausgabenbudget der über 60jährigen Menschen in Deutschland auf 26 Milliarden Euro.

Etwa 35 Prozent davon entfallen auf das Wohnen, das sind etwa 9 Milliarden Euro pro Monat. Damit läge die Seniorengeneration noch vor der so gerne umworbenen Gruppe der 40 - 49-Jährigen. Die 60-Jährigen und Älteren haben zudem ein um 40 % höheres Geldvermögen und leben deutlich häufiger in schon abbezahlten Eigenheimen. Laut *Gesellschaft für Konsumforschung GfK* sind heute rund ein Drittel der über 60-Jährigen finanziell gut bis sehr gut gestellt. Dies soll und darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass es heute und vor allem auch künftig ältere Menschen gibt, die finanziell in angespannten Verhältnissen leben. Gerade ihnen müssen sich die Akteurinnen und Akteure in Politik und Gesellschaft zuwenden, um qualitätsorientierte und zugleich bezahlbare Wohnangebote zu schaffen.

Die Kommunen sind nicht als einzige verantwortlich für die Gestaltung einer bedarfsgerechten Wohn- und Infrastruktur, aber ihnen kommt eine Schlüsselfunktion hierbei zu. Sie sind diejenigen Körperschaften, die am nächsten am Menschen sind, die ihnen Lebens- und Wohnort sind. Kommunen sollten daher in ihren Wirkungsbereichen und Entscheidungsgremien deutlich machen, dass die Entwicklung und Verstetigung altengerechter Wohnformen ein Handlungsfeld der Zukunft ist.

1. Ziele der Befragung

Viele Kommunen haben sich Mitte der 90er Jahre aus der aktiven Altenhilfeplanung zurückgezogen. In jüngster Zeit steigt das Interesse der Kommunen an einer systematischen Altenhilfeplanung wieder. Neu daran ist, dass das Thema „Wohnen im Alter“ einen neuen Schwerpunkt bei solchen Planungsprozessen bildet. Anfragen zeigen, dass Kommunen einen erheblichen Informationsbedarf in Bezug auf das Thema „Wohnen im Alter“ haben. Vielen Kommunen fehlt ein Überblick über die zahlreichen neuen Konzepte im Bereich des Wohnens im Alter, sie verfügen über keine Bestandszahlen bezüglich des altersgerechten und alternativen Wohnangebotes für ältere Menschen in ihren Gemeinden. Es fehlen erprobte Instrumente, wie sie die Wohnbedarfe vor allem auf kleinräumiger Ebene ermitteln können. Sie werden mit Anfragen von Ideenträgern, Investoren und Planern konfrontiert, wissen aber oft nicht wie sie bedarfsgerechte Lösungen für die Bürgerinnen und Bürger – und vor allem mit ihnen - entwickeln können.

Darüber hinaus mangelt es nicht selten an einer ausreichenden Kooperation zwischen den Beteiligten vor Ort, was mitunter bis hin zu Fehlplanungen führt. Entsprechend zielen die Aktivitäten der Kommunen nicht nur auf eine Verbesserung ihres Informationsstandes in diesem Bereich, sondern sie suchen auch Unterstützung bei der Moderation notwendiger Kooperationsprozesse. Viele Kommunen haben erkannt, dass sie häufig nur noch über solche Moderationen steuernd in die Planung eingreifen können. Es fehlt ihnen aber Erfahrungswissen wie solche Kooperationsprozesse zu moderieren sind.

Wenn Kommunen sich um das Wohnen im Alter verstärkt bemühen sollen, brauchen sie Unterstützung. Es fehlt aber ein Überblick, was die Kommunen bisher in diesem Bereich schon geleistet haben, wo sie Probleme bei der Planung und Umsetzung haben und in welchen Bereichen sie sich Unterstützung wünschen. Mit der vom *Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend* in Auftrag gegebenen Untersuchung sollen einige diese Informationslücken geschlossen werden. Mit der Befragung soll

- zum einen erfasst werden, was die Kommunen bisher unternommen haben, um für ihre Bürgerinnen und Bürger ein bedarfsgerechtes Wohnangebot vor Ort zu gestalten. Damit könnten auch erstmals verlässliche Zahlen über das derzeitige Angebot an neuen Wohnformen im Alter vor Ort gewonnen werden, über die in vielen Bereichen nur sehr unzureichende und wenig aktuelle Schätzungen vorliegen.
- zum anderen ermittelt werden, welche Unterstützung die Kommunen benötigen, um in Zukunft dieses Handlungsfeld bedarfsgerecht gestalten zu können.
- und es sollten Instrumente sowie beispielhafte Lösungswege erfragt werden, die Kommunen entwickelt haben, um Herausforderungen bei der Gestaltung eines altersgerechten Wohnangebotes begegnen zu können.

2. Untersuchungsschritte

2.1 Methodisches Vorgehen

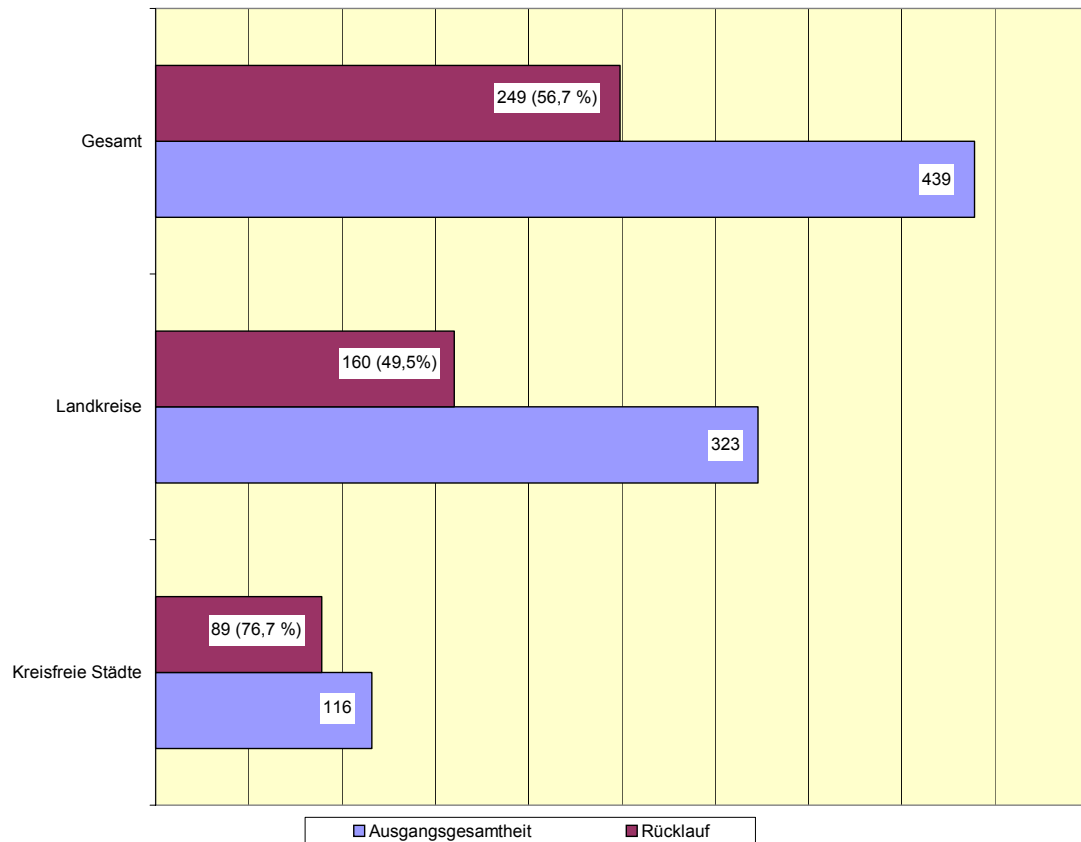
Zur Erfassung der oben genannten Inhalte wurde bei allen kreisfreien Städten und Landkreisen eine schriftliche Befragung durchgeführt. Um den Arbeitsaufwand für die Kommunen möglichst gering zu halten, wurde ein weitgehend strukturiertes Erhebungsinstrument entwickelt (*Fragebogen siehe Anhang*). Die Kommunen haben mit dem Fragebogen auch ein spezielles Informationsblatt erhalten, auf dem die in der Praxis zur Zeit zu findenden (Sonder-)Wohnformen definiert wurden, damit von einem weitgehend einheitlichen Kenntnisstand bei der Befragung ausgegangen werden kann (*Informationsblatt siehe Anhang*).

Um ein möglichst umfassendes Bild von den kommunalen Tätigkeiten im Bereich des Wohnens im Alter zu erhalten, wurde eine Vollerhebung bei allen kreisfreien Städten und Landkreisen durchgeführt. Adressaten waren die für die Altenhilfe zuständigen Behörden, in der Regel die Sozialdezernate. Insgesamt wurden 439 Kommunen angeschrieben, davon 116 kreisfreie Städte und 323 Landkreise/Kreise. Vorab wurden die kommunalen Spitzenverbände sowie die jeweiligen Sozialministerien der Bundesländer über die Befragung informiert und um Unterstützung gebeten. Mehrfach wurde das Einsendeschlussdatum verlängert, um möglichst viele Kommunen in die Befragung einbeziehen und ein möglichst repräsentatives Ergebnis erzielen zu können.

2.2 Rücklauf

Insgesamt haben sich bis zum letzten Einsendeschlussdatum (Mitte September 2006) 249 Kommunen an der Befragung beteiligt, dies entspricht einer Rücklaufquote von 56,7 %. Die vorliegenden Ergebnisse geben mithin das Struktur- und Meinungsbild von mehr als der Hälfte aller Kommunen wieder. Ein Fragebogen wurde erhebliche Zeit nach dem letzten Stichtag zurückgesendet und konnte deshalb nicht in die weitere Auswertung einbezogen werden.

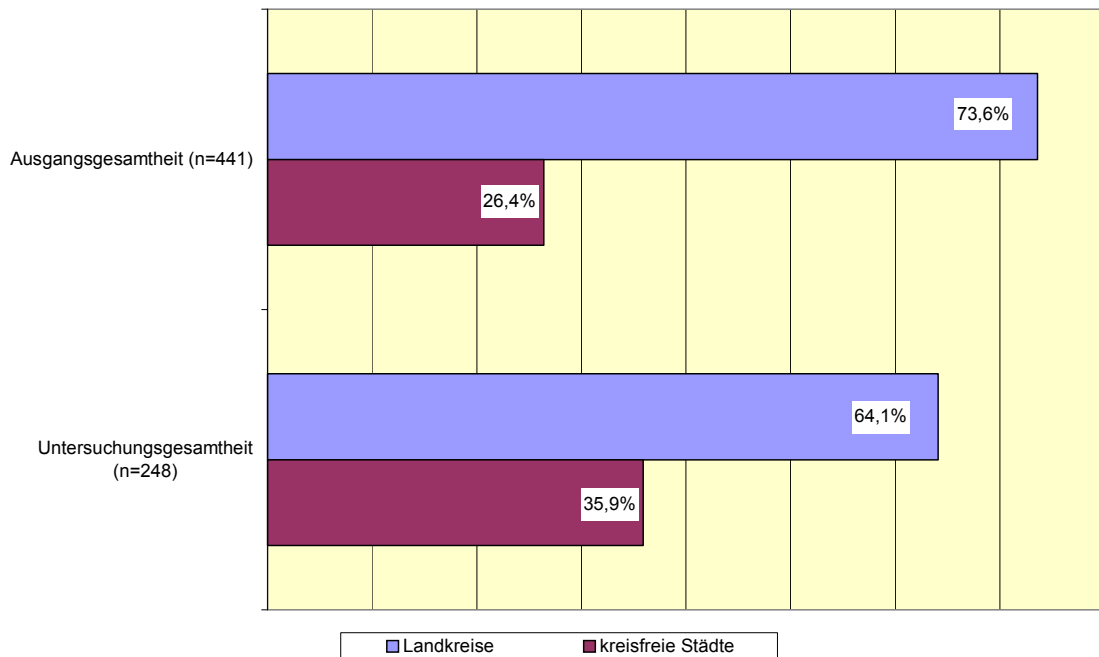
Rücklaufquote



2.3 Struktur der Untersuchungsgesamtheit

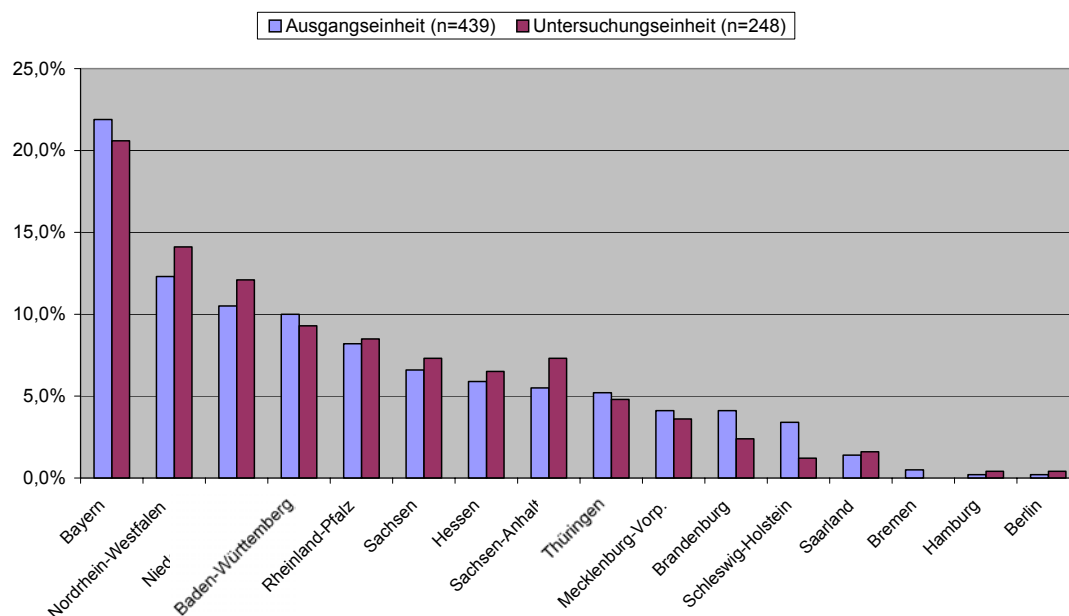
Vor allem die kreisfreien Städte haben sich bei der Befragung sehr engagiert, von ihnen haben fast drei Viertel geantwortet. Bei den Landkreisen war es rund die Hälfte. Der etwas geringere Rücklauf bei den Landkreisen erklärt sich vor allem daraus, dass für sie der Bearbeitungsaufwand höher war. Sie mussten häufig Rücksprache mit den von ihnen vertretenen Gebietskörperschaften halten, um deren Strukturdaten, Herausforderungen und Unterstützungsbedarfe zu ermitteln. Durch den etwas geringeren Rücklauf bei den Landkreisen haben sich die Relationen zugunsten der kreisfreien Städte verschoben. Waren in der Ausgangsgesamtheit rund Viertel kreisfreie Städte so sind in der Untersuchungsgesamtheit rund ein Drittel kreisfreie Städte. Wegen ihres größeren Anteils an der Ausgangsgesamtheit setzt sich trotzdem die Untersuchungsgesamtheit zu zwei Drittel aus Landkreisen zusammen.

Verteilung nach der Gebietskörperschaft



Von den alten Bundesländern haben sich Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen überproportional an der Untersuchung beteiligt, von den neuen Bundesländern sind Sachsen und Sachsen-Anhalt verstärkt in der Untersuchungsgesamtheit repräsentiert. Schleswig-Holstein und Brandenburg sind dagegen unterproportional in der Untersuchungsgesamtheit vertreten. Hier haben sich aber immerhin noch rund die Hälfte der kreisfreien Städte und Kreise an der Befragung beteiligt. Bremen hat als einziges Bundesland nicht an der Befragung teilgenommen. Bei allen anderen Bundesländern gibt es keine gravierenden Verschiebungen, so dass im Hinblick auf die regionale Verteilung von einer repräsentativen Untersuchungsgesamtheit ausgegangen werden kann.

Verteilung nach Bundesländern



Übersicht:

Verteilung nach Bundesländern

	<i>Ausgangsgesamtheit (n=439)</i>	<i>Untersuchungsgesamtheit (n=248)</i>
Bayern	21,9 %	20,6 %
Nordrhein-Westfalen	12,3 %	14,1 %
Niedersachsen	10,5 %	12,1 %
Baden-Württemberg	10,0 %	9,3 %
Rheinland-Pfalz	8,2 %	8,5 %
Sachsen	6,6 %	7,3 %
Hessen	5,9 %	6,5 %
Sachsen-Anhalt	5,5 %	7,3 %
Thüringen	5,2 %	4,8 %
Meckl.-Vorpommern	4,1 %	3,6 %
Brandenburg	4,1 %	2,4 %
Schleswig-Holstein	3,4 %	1,2 %
Saarland	1,4 %	1,6 %
Bremen	0,5 %	0,0 %
Hamburg	0,2 %	0,4 %
Berlin	0,2 %	0,4 %

Insgesamt haben sich 184 Kommunen aus den alten Bundesländern mit insgesamt 40,6 Millionen Einwohnern und 64 Kommunen aus den neuen Bundesländern mit 11,8 Millionen Einwohnern beteiligt. Bei der regionalen Analyse wird im Bericht vor allem auf die Unterschiede zwischen den alten und neuen Bundesländern eingegangen, da

differenzierte Analysen nach einzelnen Bundesländern aufgrund der geringen Zellenbesetzung bei einzelnen Kreuztabellen problematisch sind. Anteilsmäßig sind bei den neuen Bundesländern die Landkreise etwas stärker vertreten, während sich bei den alten Bundesländern mehr kreisfreie Städte an der Befragung beteiligt haben.

Übersicht:

Rücklauf nach Bundesländern und Gebietskörperschaften			
	<i>alte Bundesländer</i>	<i>neue Bundesländer</i>	<i>insgesamt</i>
Kreisfreie Städte	37,0 %	32,8 %	35,9 %
Landkreise	63,0 %	67,2 %	64,1 %

Insgesamt umfasst die Untersuchungsgesamtheit 51,4 Millionen Bürgerinnen und Bürger aus den kreisfreien Städten und Landkreisen mit insgesamt 12,6 Millionen älteren Menschen. Die Anzahl der älteren Bevölkerung wurde mittels einer Hochrechnung des durchschnittlichen Altersanteils von 24,5 % der 60-Jährigen und älteren an der Bevölkerung ermittelt. Davon entfallen 6,7 Millionen ältere Menschen auf die Landkreise und 5,9 Millionen ältere Menschen auf die kreisfreien Städte.¹

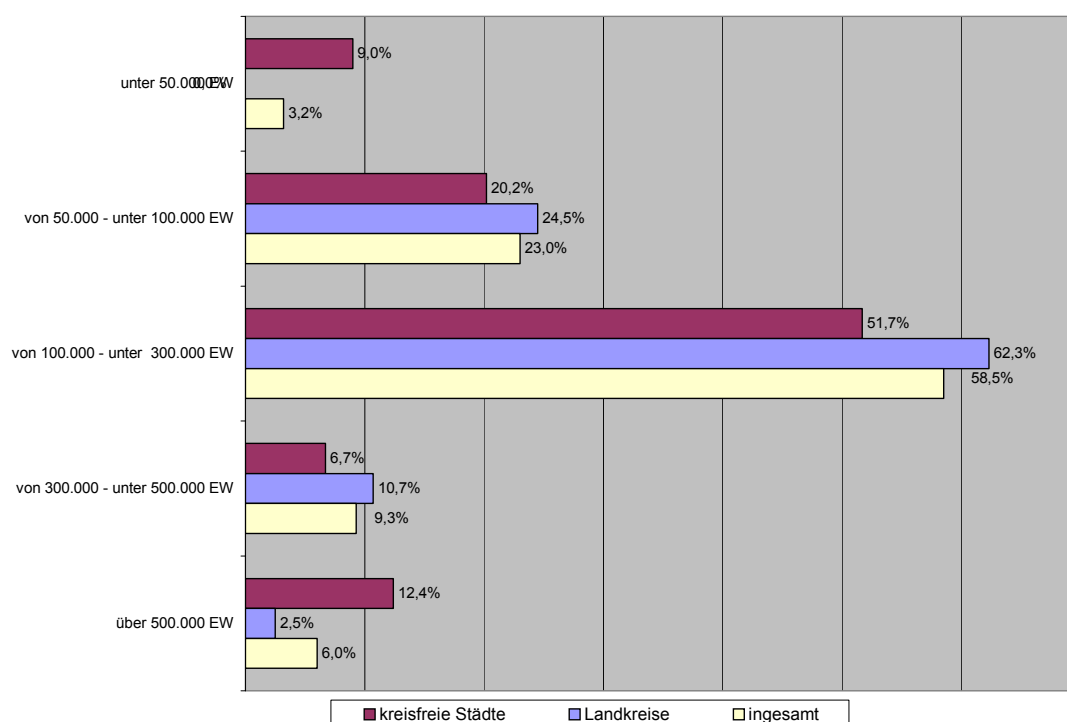
Übersicht:

Bevölkerungszahl	
kreisfreie Städte	23.367.466 Einwohner
Landkreise	28.050.664 Einwohner
Untersuchungsgesamtheit	51.418.130 Einwohner

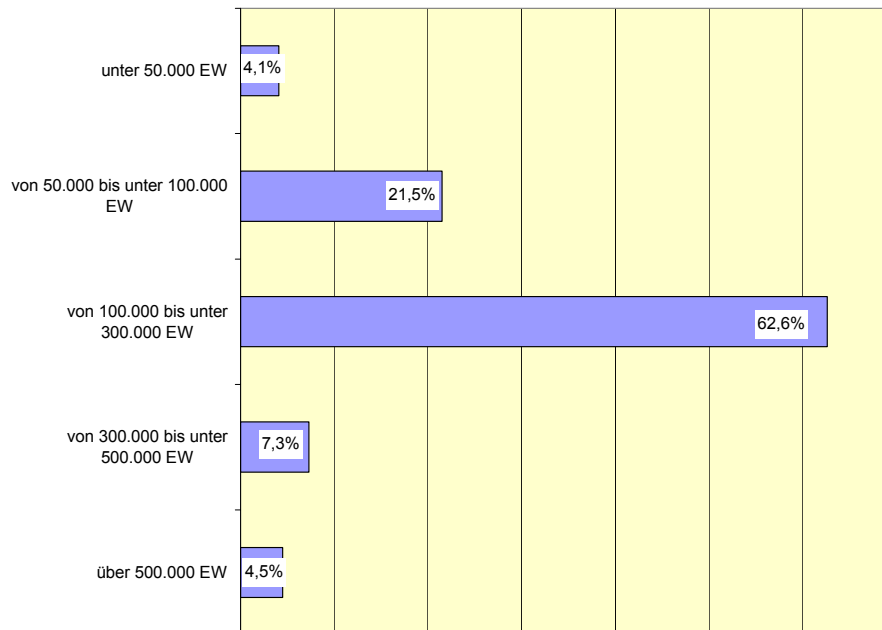
¹ Wenn nur die Fälle einbezogen werden, die Angaben zur Bevölkerungszahl und zur Altersstruktur ihrer Bevölkerung gemacht haben, so beträgt die Zahl der älteren Menschen in der Untersuchungsgesamtheit 10,4 Mill. auf der Grundlage einer Gesamtbevölkerung von 42.448.561. Bei diesen gewichteten Werten weicht der Altersanteil mit 24,4 % nur geringfügig vom durchschnittlichen Altersanteil mit 24,5 % ab, so dass durchaus mit den Durchschnittswerten gearbeitet werden kann.

Bei den Landkreisen und kreisfreien Städten, die sich an der Befragung beteiligt haben, schwankt die Einwohnerzahl von ca. 40.000 bis 3,5 Millionen. Drei Viertel der befragten Kommunen haben mehr als 100.000 Einwohner. Durch den stärkeren Rücklauf von Seiten der kreisfreien Städte sind in der Untersuchungsgesamtheit größere Kommunen mit mehr als 300.000 Einwohnern etwas stärker repräsentiert. Ihr Anteil lag 2004 bei allen Kommunen in Deutschland bei 11,8 %, in der Untersuchungsgesamtheit haben demgegenüber 15,3 % der Kommunen mehr als 300.000 Einwohner.

Größen der kreisfreien Städte und Landkreise der Untersuchungsgesamtheit (n=248)



Größen der kreisfreien Städte und Landkreise der Ausgangsgesamtheit (n=439), Stand 31.12.04



Der Anteil der über 60-Jährigen schwankt in den befragten Kreisen und Städten zum Untersuchungszeitpunkt zwischen 11,1 % und 33,8 %. Dabei liegt der Anteil in den kreisfreien Städten mit 25,2 % etwas höher als in den Landkreisen mit 24,0 %. Im Durchschnitt liegt er bei 24,5 %. Dies entspricht im Wesentlichen dem bundesweiten Anteil der älteren Bürgerinnen und Bürger an der Gesamtbevölkerung. Er entsprach 2004 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 24,9 %. Die Bevölkerungsstruktur der Untersuchungsgesamtheit ist daher in Bezug auf den *Altersanteil* als repräsentativ einzuschätzen.

Übersicht:

Bevölkerungsstruktur

Anteil der über 60-Jährigen (n=248)	24,5 %
Anteil der Einpersonen-Haushalte (n=116)	39,2 %
Anteil der Migrations-Haushalte (n=248)	7,6 %
Arbeitslosenquote (n=207)	12,0 %

Der Anteil der *Migrations-Haushalte* schwankt in der Untersuchungsgesamtheit zwischen 0,3 % bis 32,0 %. Durchschnittlich liegt er bei 7,6 % und damit etwas unter

dem Bundesdurchschnitt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes entsprach der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung Ende 2004 8,8 %. Auch der Anteil der *Einpersonen-Haushalte* liegt mit durchschnittlich 39,2 % etwas über dem Bundesdurchschnitt von 37,2 % (2004). Dies erklärt sich wesentlich aus der stärkeren Repräsentanz der Städte in der Untersuchungsgesamtheit.

Bei den untersuchten Kommunen schwankt die *Arbeitslosenquote* zwischen 4,2 % und 25,9 %. Sie liegt in der Untersuchungsgesamtheit mit 12,0 % etwas über dem Bundesdurchschnitt. Laut Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote im August 2006 in ganz Deutschland bei 10,6 %. Die Angaben zur *Sozialhilfequote* mit durchschnittlich 3,5 % sind für unsere Untersuchung nur bedingt aussagefähig. Zum einen haben hier nur rund die Hälfte der Kommunen Angaben gemacht (n= 129). Zum anderen haben manche Kommunen nicht nur die „Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen bzw. Grundsicherung“ einbezogen, sondern auch die Beziehenden von Harz IV Leistungen.

Bei den Angaben zur *Wohnstruktur* ist auffällig, dass viele Kommunen hier keine genauen Angaben machen konnten. D.h. über die Wohnstruktur in ihrem Einzugsgebiet sind sie häufig nicht umfassend informiert. Nur die Hälfte der Kommunen verfügt über Informationen zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Person. Sie schwankt bei den Kommunen, die sich an der Befragung beteiligt haben, zwischen 20 qm und 66 qm pro Person und lag bei durchschnittlich 40,0 qm pro Person. Dies entspricht weitgehend der durchschnittlichen *Wohnfläche pro Person* im Bundesdurchschnitt mit 41,6 qm nach Angaben des Statistischen Bundesamtes von 2002. Zur *Wohneigentumsquote* konnte nur rund ein Drittel der befragten Kommunen Angaben machen. Hier gab es Schwankungen zwischen 1,0 % und 78,9 %. Der Mittelwert lag bei 38,7 %. Dies liegt etwas unter der Wohneigentumsquote im Bundesdurchschnitt von 2002 mit 42,2 %. Wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, die sich in der Hand von Wohnungsunternehmen befinden, dazu liegen nur Informationen von 44 Kommunen vor. Der Anteil lag bei durchschnittlich 36,0 %.

Übersicht:

Angaben zur Wohnstruktur

Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (n=126)	40,0 qm
Wohnungseigentumsquote (n=73)	38,7 %
Anteil der Wohnungen von Wohnungsunternehmen (n=44)	36,0 %

Die vergleichenden Ergebnisse machen deutlich, dass die erzielte Untersuchungsgesamtheit einen repräsentativen Ausschnitt der kommunalen Gebietskörperschaften darstellt. Einzelne Abweichungen vom Bundesdurchschnitt führen nicht zu einer grundlegenden Verschiebung der Gesamtstruktur. Auf dieser Grundlage kann davon ausgegangen werden, dass die von den Kommunen gemachten Aussagen zum altersgerechten Wohnangebot und zu ihren Bedarfslagen im Bereich des Wohnens im Alter insgesamt aussagefähig sind. Zwar ist nicht auszuschließen, dass die Untersuchungsgesamtheit einen in der Tendenz zu positiven Ist-Zustand aufzeigt, der die tatsächlichen Gegebenheiten nur unzulänglich widerspiegelt (sog. Positiv-Bias), insbesondere wenn

- die Zahl der Kommunen, die entsprechende Angaben gemacht haben, gering ist und
- sich vor allem diejenigen Kommunen geäußert haben, die sich in der Vergangenheit um die Gestaltung eines altersgerechten Wohnangebotes vor Ort besonders bemüht haben.

Dennoch kann und muss in der Gesamtschau von einem übertragbaren Ergebnis ausgegangen werden.

3. Wohnen im Alter - Angebote in den Kommunen

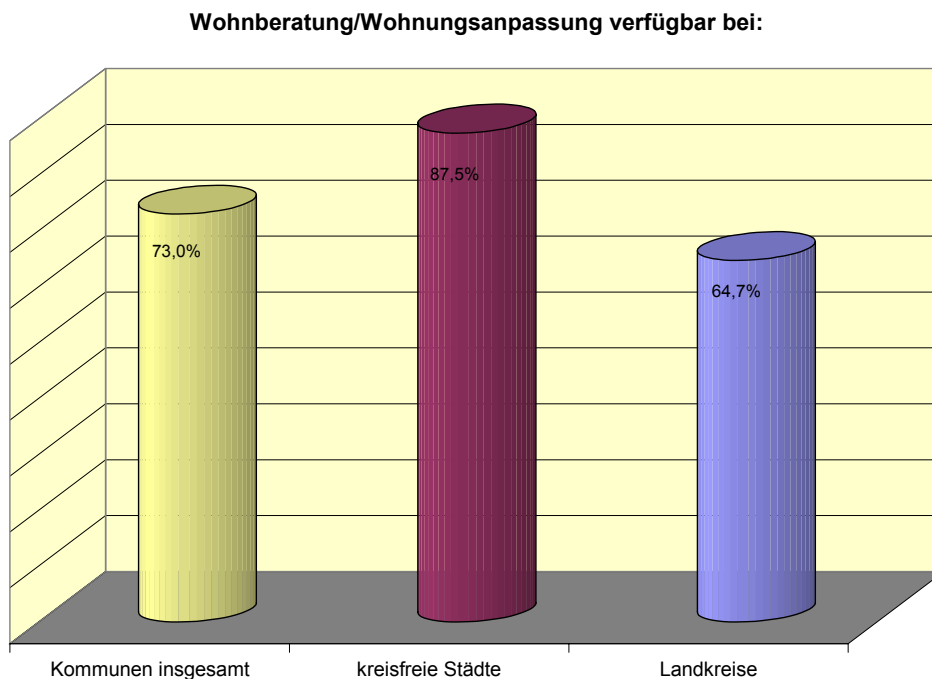
3.1 Wohnen im Alter in der vertrauten Häuslichkeit

Über 90 % der älteren Menschen leben in „normalen“ Wohnungen und diese werden auch in Zukunft die häufigste Wohnform im Alter sein. Um den heutigen Anteil zu Hause lebender älterer Menschen angesichts der demografischen Entwicklung in Zukunft zu halten, müssen jedoch erhebliche zusätzliche Anstrengungen unternommen werden. Vor allem müssen die bestehenden Wohnangebote so gestaltet sein, dass man auch bei Hilfe- und Pflegebedarf dort wohnen bleiben kann. Hier gilt es

- zum einen die Wohnungen und das Wohnumfeld so zu gestalten, dass man auch bei Bewegungsbeschwerden und Hilfebedarf dort wohnen bleiben kann und
- zum anderen Hilfeangebote verfügbar zu machen, um bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit nicht in eine andere Wohnform wechseln zu müssen.

In den vergangenen Jahren sind eine Reihe von Anstrengungen unternommen worden, um das „normale“ Wohnangebot für ältere Menschen attraktiver zu machen. Bei Neubaumaßnahmen wurden barrierefreie Wohnungen gebaut oder es wurden bestehende Wohnangebote – sei es durch strukturelle oder individuelle Wohnungsanpassungsmaßnahmen – barrierefrei bzw. barrierearm umgestaltet. Nach einer aktuellen bundesweiten Befragung bei über 500 Wohnungsunternehmen gaben die Hälfte der Unternehmen an, individuelle Wohnungsanpassungsmaßnahmen durchgeführt zu haben und ca. ein Drittel berücksichtigt die Belange ihrer älteren Mieterinnen und Mieter bei der Durchführung von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im normalen Wohnungsbestand (*Narten, R., Scherzer, U., 2006: Vermeidung von Wohnungsleerständen durch Wohn- und Serviceangebot für ältere Menschen, Hannover*). Auch andere Beteiligte wie die Wohlfahrtspflege und die Kommunen selbst sind aktiv geworden, um das bestehende Wohnangebot für die ältere Bevölkerung bedarfsgerechter zu gestalten. So verfügen nach Angaben der Befragten mittlerweile rund drei Viertel der Kommunen über Angebote zur Wohnberatung und es werden bei Bedarf entsprechende Wohnungsanpassungsmaßnahmen in den Kommunen durchgeführt.

Angebote an Wohnberatung und Wohnungsanpassung nach Einschätzung der Kommunen (n=241)



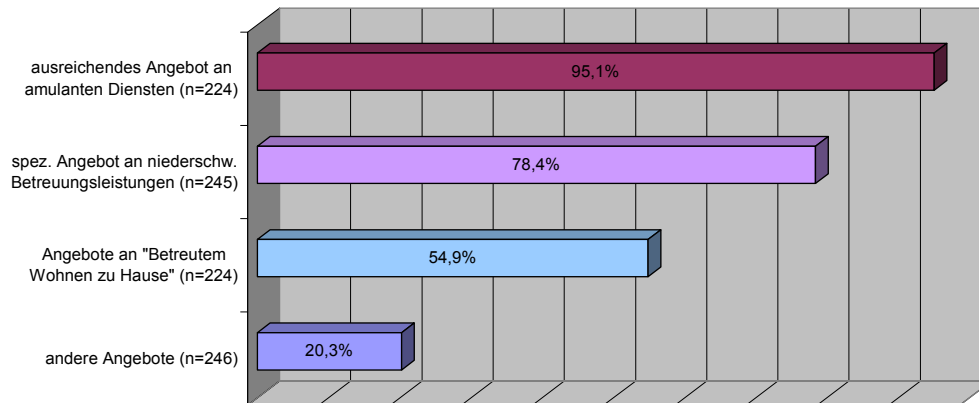
Dieser Anteil erscheint sehr hoch und erweckt den Anschein einer weitgehend flächendeckenden Versorgung. Praktische Erfahrungen zeigen aber, dass die Kommunen noch weit davon entfernt sind einen flächendeckenden barrierefreien Wohnungsbestand oder ein flächendeckendes Netz von Wohnberatungsstellen in Deutschland zu haben. Nach Schätzungen gibt es in Deutschland nur etwa 200 bis 250 Wohnberatungsstellen (*Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2003: Leben und Wohnen im Alter, Neue Wohnkonzepte, Band 1, Köln*). Auch die barrierefreie Gestaltung des bestehenden Wohnangebotes ist nur unzureichend. Allein in NRW, wo es ca. 8,4 Millionen Wohnungen gibt, sind nicht einmal 100.000 Wohnungen barrierefrei oder barrierearm – also weniger als 1 % des Wohnungsbestandes - obwohl das Land NRW seit Jahren den Neubau und seit 2006 auch den barrierefreien Umbau im Bestand gezielt fördert (*Forum Sozialstation – Forum aktuell vom 9. März 2006, NRW fördert altengerechten Umbau von Wohnungen*).

Es ist zu vermuten, dass der hohe Anteil der Kommunen, die angegeben hat, über Angebote der Wohnberatung und Wohnungsanpassung zu verfügen, daher rührt, dass hier alle Formen der Beratung einbezogen wurden. Diese Vermutung wird dadurch bestärkt, dass nur rund ein Drittel aller Kommunen (37,6 %) über spezielle Wohnberatungsstellen verfügen (*siehe hierzu Kapitel 4.3*). Bemerkenswert ist auch, dass ein Viertel aller Kommunen keine Angebote an Wohnberatung und Wohnungsanpassungsmaßnahmen benennen konnten. Defizite wiesen hier eher die Landkreise als die kreisfreien Städte auf. Während nur rund ein Zehntel der kreisfreien Städte angab keine Angebote an Wohnberatung oder Wohnungsanpassung zu haben, war es bei den Landkreisen immerhin ein Drittel.

Eine barrierefrei gestaltete Wohnung oder ein barrierefrei gestaltetes Wohnumfeld allein reichen aber häufig nicht aus, um möglichst lange in der vertrauten Wohnung leben zu können. Bei entsprechendem Hilfe- und Pflegebedarf müssen Dienstleistungsangebote verfügbar gemacht werden, vor allem dann, wenn Angehörige die Versorgung alleine nicht mehr bewerkstelligen können. Während von den befragten Kommunen das Angebot an ambulanten Diensten zur Versorgung Hilfe- und pflegebedürftiger Menschen als ausreichend eingestuft wird, fehlt es immer wieder an niederschwelligen Betreuungsleistungen wie einfachen Haushaltshilfen oder Begleitdiensten. Bei fast einem Viertel der Kommunen sind spezielle Angebote solcher Betreuungsleistungen nicht verfügbar. Neue Wohnkonzepte wie „*Betreutes Wohnen zu Hause*“, die gezielt die Bereitstellung niederschwelliger Betreuungsleistungen sichern wollen, gibt es in den Kommunen noch seltener.

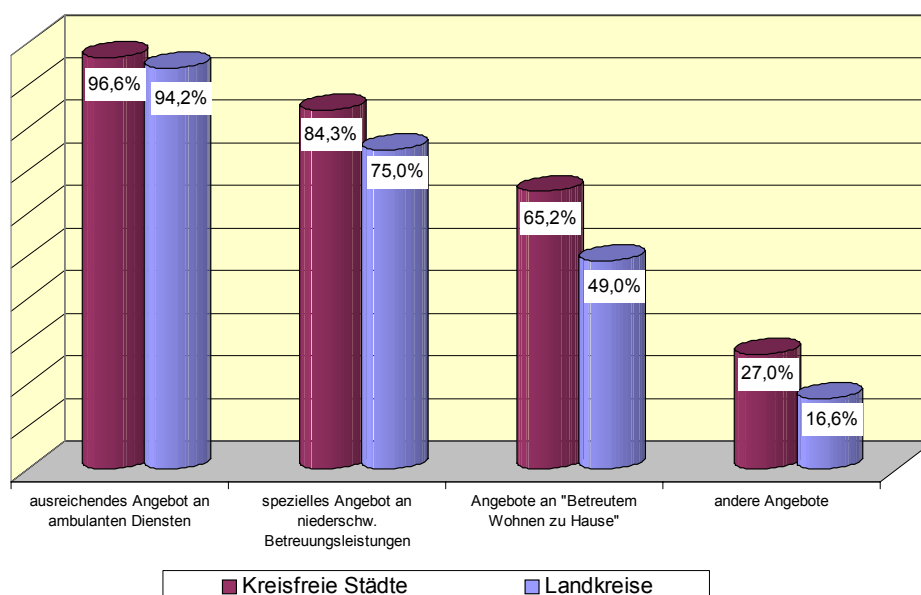
Dennoch überrascht, dass bei rund der Hälfte aller Kommunen Projekte des „*Betreuten Wohnens zu Hause*“ existieren. Wie in dem im Anhang beiliegenden Informationsblatt definiert, bleiben die älteren Menschen bei solchen Wohnkonzepten in ihrer angestammten Wohnung und schließen mit einem Dienstleister – meist einem ambulanten Dienst, einer Sozialstation oder einem Betreuungsverein – einen Betreuungsvertrag. Der Betreuungsvertrag umfasst neben allgemeinen Informations- und Beratungsleistungen vor allem einen regelmäßigen Hausbesuch, um weitere Hilfebedarfe besser einschätzen und rechtzeitig entsprechende Hilfemaßnahmen einleiten zu können. Praktische Erfahrungen zeigen, dass solche Projekte, die mit einem formalen Vertragsabschluß verbunden sind, selten sind. Es ist nicht auszuschließen, dass die angegebenen höheren Versorgungswerte auf unterschiedlichen Auffassungen über solche Wohnkonzepte beruhen; dies unterstreicht die Dringlichkeit zu klareren definitorischen Abgrenzungen beim Thema Wohnen im Alter.

Verfügbare Betreuungsangebote zur Unterstützung des Wohnens in vertrauter Häuslichkeit nach Einschätzung der Kommunen



Auch im Bereich der verfügbaren Betreuungsangebote in der eigenen Häuslichkeit muss nach unserer Untersuchung eher im ländlichen Raum von einer Unterversorgung ausgegangen werden. Während nur rund jede zehnte kreisfreie Stadt über *kein* spezielles Angebot an niederschweligen Betreuungsleistungen verfügt, ist in jedem vierten Landkreis ein solches Angebot nicht vorhanden. Über Angebote des „Betreuten Wohnens zu Hause“ verfügten ein Drittel der kreisfreien Städte und die Hälfte der Landkreise nicht.

Verfügbare Betreuungsangebote zur Unterstützung des Wohnens in vertrauter Häuslichkeit in den Landkreisen und kreisfreien Städten



Als weitere Angebote zur Stärkung der häuslichen Wohnsituation wurden von den Kommunen genannt:

- Weitere Beratungsangebote wie z.B. spezielle Pflegeberatung, Beratungsdienste für gerontopsychiatrisch Erkrankte, Zugangshilfen für Migrantinnen und Migranten
- Professionelle oder ehrenamtliche Hilfsdienste und Netzwerke zur Sicherstellung einer niederschweligen Betreuung wie z. B. Telefonketten, Hol- und Bringdienste, Hausnotruf, stationärer Mittagstisch, Besuchsdienste, Betreuungsgruppen oder Helferkreise für demenziell Erkrankte zur Entlastung von Angehörigen, Freiwilligenzentralen
- Teilstationäre Angebote wie Tages- und Kurzzeitpflege
- Mehrgenerationenhäuser, Begegnungsstätten, Altenerholung
- Projekte wie „*Wohnen mit Hilfe*“ (eine generationenübergreifende Wohnpartnerschaft zwischen Unterstützung suchenden älteren Menschen und wohnungssuchenden jüngeren Menschen), Wohnungstausch, Musterwohnungen für barrierefreies Wohnen.

3.2 Spezielle (Sonder-)Wohnformen für ältere Menschen

Neben den Initiativen, die häusliche Wohnsituation so zu gestalten, dass man auch im Alter dort wohnen bleiben kann, gibt es eine Reihe von altersgerechten Sonderwohnformen. Dabei haben sich neben den traditionellen Sonderwohnformen wie Altenwohnungen oder Alten- und Pflegeheim in den vergangenen 10-15 Jahren eine Reihe von neuen Sonderwohnformen für ältere Menschen entwickelt – wie z. B. Betreutes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen, betreute Wohn- und Hausgemeinschaften für Pflegebedürftige -, in die ältere Menschen umziehen, um möglichst lange selbständig, selbst bestimmt und in Gemeinschaft leben zu können.

Das Interesse an solchen alternativen Wohnformen ist in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen, jedoch haben sie insgesamt immer noch eine relativ geringe quantitative Bedeutung. Zwar gibt es keine verlässlichen amtlichen Statistiken für dieses Wohnangebot, aber Schätzungen gehen davon aus, dass ca. 200.000 bis 250.000 ältere Menschen in diesen neuen Wohnformen leben. Dies entspricht einer Versorgungsquote von 1,8 bis 2 % der 65-Jährigen und älteren Menschen (*Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2004: Leben und Wohnen im Alter, Neue Wohnkonzepte – Bestandsanalyse, Band 1*). Die jetzt vorgelegte Untersuchung bietet die Möglichkeit, diese Schätzungen auf eine empirisch überprüfbare Basis zu stellen.

3.2.1 Altenwohnungen/spezifische barrierefreie Wohnungen für Ältere

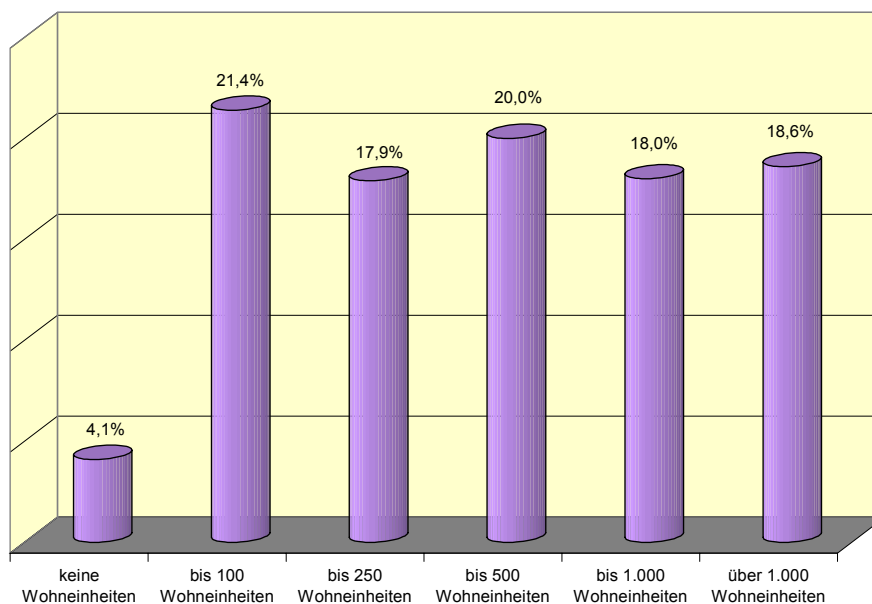
Altenwohnungen sind spezielle Wohnangebote für ältere Menschen, die deren besondere Bedarfslagen berücksichtigen. Sie zeichnen sich durch eine entsprechende bauliche Gestaltung aus, haben zum Teil auch Begegnungsmöglichkeiten und ein niederschwelliges Betreuungsangebot. Sie werden entweder in den normalen Wohnungsbestand eingestreut oder in speziellen Wohnanlagen angeboten. Barrierefreie Wohnungen für alle Generationen lösen nach und nach die speziell für ältere Menschen gestalteten Altenwohnungen ab. In der Regel werden sie so gestaltet, dass der Nutzung keine Hindernisse oder Barrieren für ältere oder behinderte Menschen entgegenstehen. Die Standards des barrierefreien Bauens sind in der DIN-Norm 18025 Teil 1 und Teil 2 (in Zukunft voraussichtlich DIN 18030) festgeschrieben und umfassen im Wesentlichen Empfehlungen zu den notwendigen Bewegungsflächen, zur Vermeidung von Stufen und Schwellen sowie notwendige Türbreiten und Höhen von Bedienungselementen.

Es gibt zurzeit keine verlässlichen Statistiken, wie viele Altenwohnungen es in Deutschland gibt und wie viele Wohngebäude direkt beim Neubau barrierefrei gestaltet wurden. Ebenso fehlen Informationen inwiefern durch strukturelle oder individuelle Wohnungsanpassung barrierefreie Wohnungen entstanden sind. Untersuchungen zur individuellen Wohnungsanpassung in NRW zeigen, dass eine durchschnittliche Wohnberatungsstelle mit 1,8 Personalstellen 207 Anpassungsmaßnahmen pro Jahr durchführt. Allein in NRW wurden von 1993 bis 1998 so von rund 50 Wohnberatungsstellen zwischen 35.000 und 40.000 Wohnungsanpassungsmaßnahmen durchgeführt (Niepel, Th., 1998: *Wohnberatung: wirksam und wirtschaftlich*, Universität Bielefeld, Bielefeld).

Die Ergebnisse der Befragung geben einen Anhaltspunkt über das Angebot an Altenwohnungen bzw. den besonders gestalteten barrierefreien Wohnungen in den Kommunen. 86,0 % der Kommunen gaben an, dass sie generell über ein spezielles barrierefreies Wohnangebot verfügen. Aber viele Kommunen können nur bedingt Angaben machen, in welchem Umfang ein solches Angebot vor Ort zur Verfügung steht. Nur 145 Kommunen und damit nur etwas mehr als die Hälfte (58,5 %) der Untersuchungsgesamtheit war in der Lage, den Umfang des Angebotes an Altenwohnungen oder barrierefreien Wohnungen zu beziffern oder zu schätzen. Auch die gemachten Angaben sind vorsichtig zu bewerten. Eine Reihe von Kommunen wiesen darauf hin, dass sie nur die Angebote in kommunaler Trägerschaft oder die Angebote, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gebaut worden sind, verlässlich benennen können. Über die frei finanzierten Angebote sind sie vielfach nicht informiert.

Insgesamt gab es in den 145 Kommunen über 90.000 Wohneinheiten (91.671 Wohneinheiten) in Altenwohnungen bzw. barrierefreien Wohnungen. In den Kommunen schwankt die Anzahl dieser altersgerechten Wohneinheiten zwischen 0 und 6.000. Fast zwei Drittel der Kommunen haben bis zu 500 Wohneinheiten im altersgerechten Wohnungsbau. 4,1 % der Kommunen gaben an, keine Altenwohnungen/barrierefreien Wohneinheiten vor Ort zu haben.

Altenwohnungen/barrierefreie Wohnungen: Anteil der Kommunen mit entsprechenden Wohneinheiten (n=145)



Durchschnittlich verfügen die befragten Kommunen über 632 Wohneinheiten in Altenwohnungen/barrierefreien Wohnungen vor Ort. Rechnet man diesen *Durchschnittswert* an Wohneinheiten auf alle Kommunen hoch, die Angebote an Altenwohnungen/barrierefreien Wohnungen haben, so kann davon ausgegangen werden, dass bundesweit mindestens ca. 270.000 barrierefreie Wohnungen/Altenwohnungen zur Verfügung stehen (632 Wohneinheiten x 423 Kommunen = 267.336). Hier ist jedoch die erhebliche „Dunkelziffer“ zu bedenken. Da viele Kommunen hierzu keine Angaben machen oder nur ein Teil des Angebotes beziffern konnten, ist davon auszugehen, dass das Angebot weitaus größer ist.

Setzt man die Anzahl der Altenwohnungen/barrierefreien Wohnungen gewichtet in Relation zur Altersbevölkerung in den Kommunen, die Angaben zum altersgerechten Wohnangebot und zu dem Anteil ihrer Altersbevölkerung gemacht haben (n=126), so ergibt sich für die 60-Jährigen und Älteren eine *Versorgungsquote* von 1,37 % mit Altenwohnungen/barrierefreien Wohnungen. Dies bedeutet, dass für rund 1 % der 60-Jährigen und Älteren in den Kommunen ein spezielles altersgerechtes Wohnangebot in den so gestalteten Wohnungen zur Verfügung steht.

Übersicht: Angebot an **Altenwohnungen/barrierefreien Wohnungen in den Kommunen**

Verteilung nach Gebietskörperschaften

<i>Insgesamt</i> (n=145)	<i>kreisfreie Städte</i> (n=69)	<i>Landkreise</i> (n=76)
91.671 WE	66.508 WE	25.163 WE
100 %	72,4 %	27,5 %

Verteilung nach Regionen

<i>Insgesamt</i> (n=145)	<i>alte Bundesländer</i> (n=107)	<i>neue Bundesländer</i> (n=38)
91.671 WE	76.513 WE	15.158 WE
100 %	83,5 %	16,5 %

Versorgungslücken bestehen dabei vor allem im ländlichen Raum. Fast drei Viertel (72,4 %) des ermittelten Angebotes an Altenwohnungen/barrierefreien Wohnungen sind in den kreisfreien Städten zu finden und dies obwohl nur rund ein Drittel der Untersuchungsgesamtheit kreisfreie Städte sind. Alle sechs Kommunen, die nach eigener Einschätzung keine Altenwohnungen/barrierefreie Wohnungen haben, sind Landkreise. Auch durchschnittlich weisen die Landkreise ungünstigere Versorgungswerte auf als die kreisfreien Städte. Kommen auf jede Kommune in den kreisfreien Städten durchschnittlich 964 Wohneinheiten in altersgerechten Wohnangeboten, so ergibt sich bei den Landkreisen ein Durchschnittswert von 331 altersgerechten Wohneinheiten pro Kommune.

Hier ist zu bedenken, dass die „Dunkelziffer“ in Bezug auf genaue Angaben zum altersgerechten Wohnangebot bei den Landkreisen besonders hoch ist. Auf die Frage zur konkreten Anzahl der Altenwohnungen/barrierefreien Wohnungen haben nur 47,5 % der Landkreise gegenüber 77,5 % der kreisfreien Städte geantwortet. Auch wenn vielleicht mehr altersgerechte Wohnungen in den Landkreisen zur Verfügung stehen als die vorliegenden Zahlen widerspiegeln, muss jedoch von einem geringeren Angebot im ländlichen Bereich ausgegangen werden. Dies wird auch deutlich, wenn man nicht die Frage nach der konkreten Anzahl sondern die allgemeine Frage, ob in der Kommune überhaupt barrierefreie Wohnangebote zur Verfügung stehen, betrachtet. Hier haben fast 100 % der kreisfreien Städte (98,9 %), aber nur 78,6 % der Landkreise mit „ja“ geantwortet (n=209). Über 20 % der Landkreise verfügen danach über keine speziellen Altenwohnungen/barrierefreien Wohnungen.

3.2.2 Betreutes Wohnen/Service-Wohnen

Beim Betreuten Wohnen werden altersgerechte Wohnangebote und Betreuungsleistungen in der Regel miteinander gekoppelt. Typischerweise mietet der

Bewohner / die Bewohnerin eine zentral gelegene barrierefreie und altengerechte Wohnung, meist in einer speziellen Wohnanlage. Darüber hinaus wird ein Paket von Grundleistungen des Betreuungsservices abgenommen, für die monatlich eine so genannte Betreuungspauschale zu entrichten ist. Diese Grundbetreuung umfasst i.d.R. Beratungs- und Informationsleistungen sowie die Notrufsicherung. Zusätzlich werden Wahlleistungen – wie Mahlzeiten, Reinigungs- und Pflegeleistungen – angeboten, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können und zusätzlich bezahlt werden müssen. Die Bewohner schließen einen Miet- und Betreuungsvertrag. Die seit 2006 wirksame DIN 77800 definiert zentrale Mindestanforderungen an das Wohn- und Dienstleistungsangebot des Betreuten Wohnens für ältere Menschen.

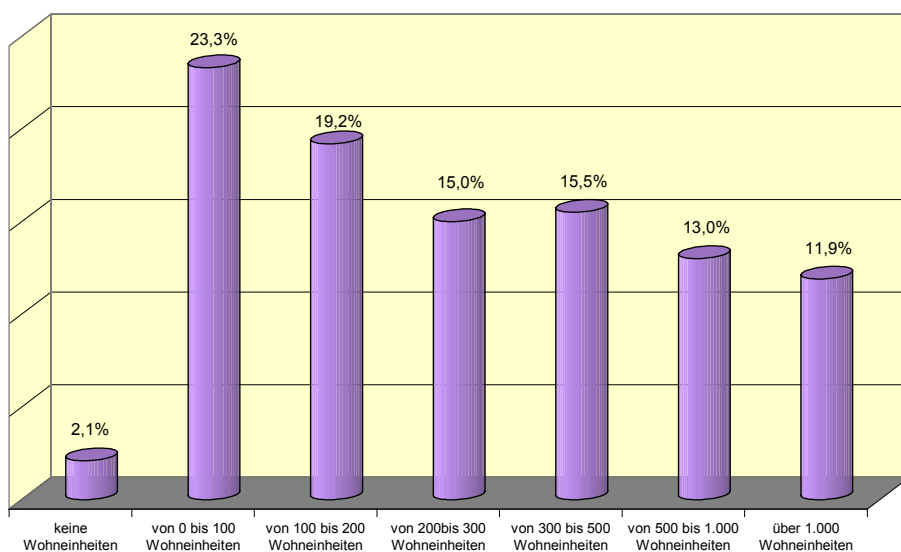
Betreutes Wohnen hat in den 80er und 90er Jahren eine enorme Konjunktur erlebt und sich zur quantitativ bedeutendsten neuen Wohnform im Alter in Deutschland entwickelt. Seine Hochkonjunktur hatte es in den 90er Jahren, vor allem angetrieben durch die Wohnungswirtschaft, die hier einen wachstumsträchtigen Märkte entdeckte, aber auch durch die explizite Förderung dieses Wohnangebotes in einzelnen Bundesländern, wie z. B. Baden-Württemberg. Allein von Mitte bis Ende der 90er Jahre hat sich das Angebot an Betreuten Wohneinrichtungen mehr als verdoppelt.

Anfang 2000 ist im Rahmen der Diskussionen, inwieweit das Heimgesetz auch auf Betreute Wohneinrichtungen anzuwenden ist, eine erste Konsolidierungsphase eingetreten. In diesem Jahr blieben Steigerungen in Bezug auf die Wachstumsraten erstmals hinter denen des Vorjahres zurück. Dennoch steigt auch aktuell das Angebot kontinuierlich weiter. Trotz Ausweitung ist aber auch in diesem Segment des Seniorenimmobilienmarktes Ernüchterung in Bezug auf die Wachstumschancen eingetreten. Es gibt eine Reihe von Leerständen, wo Konzepte nicht auf entsprechende Nachfrage bei den Seniorinnen und Senioren stoßen. Vor allem hochpreisige Angebote haben zunehmend Vermarktungsschwierigkeiten. Dennoch erwarten Fachleute für die Zukunft einen weiteren Ausbau dieses Wohnangebots. Unterschiedlich wird aber eingeschätzt, wie groß dieser Bedarf an Betreuten Wohnangeboten ist. Als Bedarfsabschätzung gilt mittlerweile ein Wert von zwei bis drei Wohneinheiten je 100 über 65-Jährige in einer Region (*Carekonkret, Service-Wohnen, 22.3.2002: Die richtigen Strategien im Wachstumsmarkt*).

Genaueres statistisches Datenmaterial, wie viele ältere Menschen in betreuten Wohnanlagen leben, gibt es z. Zt. nicht, da es für diese Wohnangebote keine Meldepflicht, wie z. B. für Heimeinrichtungen gibt. Schätzungen in Bezug auf Versorgungsquoten sind sehr unterschiedlich, da jeweils von unterschiedlichen Definitionen ausgegangen wird, welche Konzepte denn unter dieses Wohn- und Versorgungsangebot zu fassen sind. Die Schätzungen variieren zwischen 150.000 (*KDA, Betreutes Seniorenwohnen, ProAlter 3/2000*) und 230.000 älteren Menschen (*LBS, Wohnen mit Service, 1999*), die in diesen betreuten Wohneinrichtungen leben. Das Forschungsinstitut *empirica* ging 1999 von rund 4.000 betreuten Wohnanlagen und einer bundesweiten Versorgungsquote von 1,6 % der 65-Jährigen und Älteren aus (*LBS, 1999: Wohnen mit Service*). Mittlerweile dürfte die Anzahl der älteren Menschen, die im Betreuten Wohnen leben, größer sein, da in den vergangenen Jahren das Angebot ausgeweitet wurde.

Insgesamt scheinen die Kommunen über das Angebot an betreuten Wohneinrichtungen besser unterrichtet zu sein, als über ihr Angebot an Altenwohnungen/barrierefreien Wohnungen. Im Zuge der Diskussion zur Qualitätssicherung haben die Kommunen in den vergangenen Jahren vielfältige Aktivitäten unternommen, um dieses Wohnangebot für ihre älteren Bürgerinnen und Bürger transparent zu machen. Hierzu gehörte vor allem auch, das Angebot vor Ort systematisch zu erfassen. 193 Kommunen und damit mehr als drei Viertel (77,8 %) der Untersuchungsgesamtheit konnten Angaben über die quantitativen Versorgungsstrukturen machen.

Wohneinheiten für Betreutes Wohnen in den Kommunen (n=193)



Nach diesen Angaben verfügen die Kommunen über 99.622 Wohneinheiten im Betreuten Wohnen oder Service-Wohnen. Auch hier ist die Spannweite groß. Es gibt Kommunen in denen Betreutes Wohnen bisher gar nicht als Wohnangebot für ältere Menschen zur Verfügung steht, bis hin zu einer Kommune, die mit 9.400 Wohneinheiten das größte Angebot an betreuten Wohnungen aufweist. Mehr als die Hälfte der befragten Kommunen haben bis zu 300 Wohneinheiten und rund drei Viertel bis zu 500 Wohneinheiten.

Durchschnittlich entfallen auf jede Kommune 516 Wohneinheiten für das Betreute Seniorenwohnen. Rechnet man diese durchschnittliche Anzahl auf alle Kommunen hoch, die über betreute Wohnangebote verfügen, so stehen bundesweit ca. 220.000 Wohneinheiten im Betreuten Wohnen zur Verfügung (516 durchschnittliche Wohneinheiten x 432 Kommunen = 222.912 Wohneinheiten). Da einige Kommunen angegeben haben, dass sie das Angebot nicht kennen, ist davon auszugehen, dass es insgesamt deutlich mehr Wohnungen im Betreuten Wohnen gibt als diese hochgerechnete Zahl. Setzt man die Anzahl der Betreuten Wohneinheiten gewichtet in Relation zur Altersbevölkerung in den Kommunen, die sowohl Angaben zu den

Wohneinheiten als auch zum Anteil ihrer Altersbevölkerung gemacht haben (n=165), so ergibt sich für die 60-Jährigen und Älteren eine *Versorgungsquote* von 1,02 %.

Übersicht: Angebot von Betreutem Wohnen/ Service Wohnen in den Kommunen

Verteilung nach Gebietskörperschaften

<i>Insgesamt</i> (n=193)	<i>kreisfreie Städte</i> (n=79)	<i>Landkreise</i> (n=114)
99.622 WE	66.555	33.067
100 %	66,8 %	33,2 %

Verteilung nach Regionen

<i>Insgesamt</i> (n=193)	<i>alte Bundesländer</i> (n=145)	<i>neue Bundesländer</i> (n=48)
99.622 WE	79.656 WE	19.966 WE
100 %	80,0 %	20,0 %

Auch hier sind wieder die meisten Wohneinheiten dieser Sonderwohnform in den kreisfreien Städten zu finden. Nur rund ein Drittel des gesamten Angebotes an betreuten Wohneinheiten liegt in Landkreisen, obwohl die Landkreise zwei Drittel der Untersuchungsgesamtheit ausmachen. Alle Kommunen ohne Wohnangebote im Betreuten Wohnen sind Landkreise. Durchschnittlich verfügen die kreisfreien Städte über 842 Wohneinheiten im Betreuten Seniorenwohnen und die Landkreise über 290 Wohneinheiten. Zwar haben die Landkreise auch diese Frage etwas seltener beantwortet (71,3 % der Landkreise gegenüber 88,8 % der kreisfreien Städte haben bei dieser Frage konkrete Angaben gemacht), jedoch erklärt dies nicht allein die geringeren Versorgungswerte. Praxisberichte zeigen, dass sich solche Sonderwohnformen schwerer in ländlichen Regionen etablieren. Zum einen weil hier informelle Versorgungsstrukturen noch stärker vorhanden sind und zum anderen, weil solche Wohnformen dort noch weniger bekannt sind.

3.2.3 Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben sich in den letzten 20 bis 30 Jahren als innovative Wohnform für ältere Menschen entwickelt. Das Hauptziel solcher Wohnprojekte ist das gemeinschaftliche Zusammenleben bei gleichzeitiger Wahrung der Selbstständigkeit. Im Unterschied zu „fertigen“ Angeboten auf dem Markt der Seniorenimmobilien und der Altenhilfeorganisationen, wie Anlagen des Betreuten Wohnens, wollen die älteren Menschen in Gemeinschaftlichen Wohnprojekten nicht nur von ihrer Wahlfreiheit als Kunden von Wohn- und Serviceleistungen ausdrücklich Gebrauch machen. Vielmehr wollen sie die Art, wie, wo und mit wem sie zusammenleben möchten, auch selbst gestalten. Vielfach werden solche Wohnprojekte

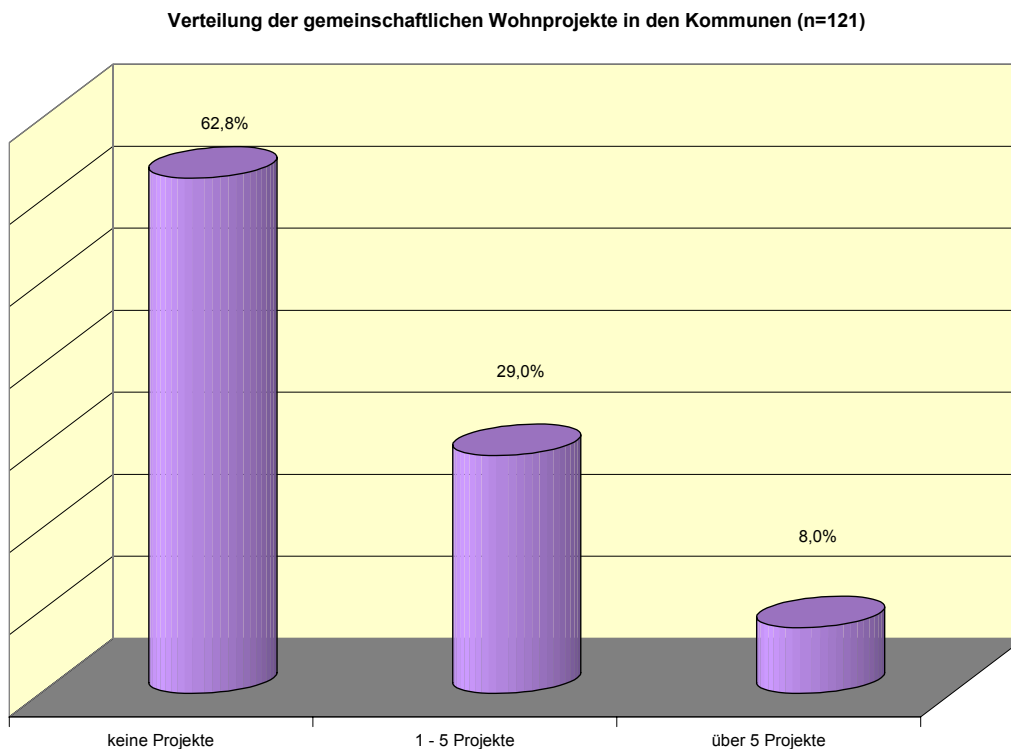
deshalb auch selbst organisiertes gemeinschaftliches Wohnen genannt. Diese Selbstorganisation bezieht sich in den meisten Fällen nicht nur auf die Gestaltung eines gemeinsamen Alltags, sondern auch auf die Planung und Führung des Wohnprojektes. Ein weiteres wesentliches Merkmal der gemeinschaftlichen Wohnprojekte ist, dass sie – als bewusste Alternative zum Heim und auch zum Betreuten Wohnen – mehrheitlich keine professionelle Betreuung einbinden, zumindest nicht in Form einer Betreuungsträgerschaft für das Projekt. Das Konzept besteht vielmehr darin, aus dem gemeinschaftlichen Zusammenleben eine Basis für Solidarität und Nachbarschaftshilfe zu schaffen und höchstens im Bedarfsfall ambulante Dienste in Anspruch zu nehmen, wie in „normalen“ Wohnungen mit Angehörigen.

Wie bei anderen besonderen Wohnformen verbirgt sich hinter dem Begriff „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ ein breites Spektrum von unterschiedlichen Wohnkonzepten. Neben den Wohn- und Hausgemeinschaften, die von den Betroffenen eigenständig organisiert und umgesetzt werden, wird auch bei Projekten des „Mehrgenerationenwohnens“ oder „Integrierten Wohnens“ das Ziel des gemeinschaftlichen Zusammenlebens verfolgt. Im Unterschied zu den selbstorganisierten Wohn- oder Hausgemeinschaften geht es beim so genannten „Integrierten Wohnen“ und auch beim „Mehrgenerationenwohnen“ häufig um größere Wohnprojekte für Gebäude oder auch Siedlungen, in denen Bauträger oder auch junge Familien die Initiative ergreifen. Bei Projekten des „Integrierten Wohnens“ werden häufig Bewohnergruppen mit besonderem Bedarf wie z.B. ältere und hilfebedürftige Menschen, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Bürgerinnen und Bürger mit Migrationsbiografie, Menschen mit Behinderung usw. zusammengebracht. Es soll gerade denjenigen Gruppen, die im besonderen Maße auf Nachbarschaftshilfe und informelle Unterstützung angewiesen sind, ein Angebot gemacht werden, die Isolation zu überwinden und Partner zur gegenseitigen Hilfe zu finden. Dabei soll die Mischung von Gruppen mit unterschiedlichem Hilfebedarf dazu beitragen, dass sich Angebot und Nachfrage ausgleichen können (*Brech, J. et al., 1994: Integriertes Wohnen. Ein Modell für sozialen Wohnungsbau, Darmstadt; Großhans, H., 1996: Integriertes Wohnen im Alter. Herausforderung an Kommunen und Wohnungswirtschaft, in: Bundesbaublatt, Nr. 8, S. 622 ff.*).

Auch bei dieser Wohnform kann man auf keine verlässlichen Statistiken zurückgreifen, um deren quantitativen Entwicklungsstand zu benennen. Es liegen nur Schätzungen vor. Auf einem deutsch-niederländischen Expertenworkshop „Wohnen in Gemeinschaft“ (*Kuratorium Deutsche Altershilfe [Hrsg.] 2000: Wohnen in Gemeinschaft – Dokumentation des deutsch-niederländischen Experten-Workshops 20. und 21. Januar 2000 in Königswinter, Köln*) wurde versucht, eine quantitative Einschätzung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte für das Jahr 2000 vorzunehmen. Hier wurde davon ausgegangen, dass es in Deutschland etwa ebenso viele Projekte wie in den Niederlanden gibt: ca. 200 Projekte mit etwa 4.000 bis 5.000 Wohnungen. Zieht man in Betracht, dass im Jahr 2000 eine Reihe geplanter Projekte in einzelnen Regionen bekannt waren, dürfte die Größenordnung von heute ca. 250 verwirklichten Projekten realistisch sein. Einschränkend ist aber zu erwähnen, dass es keinen bundesweiten Überblick über solche Projekte gibt. Eine weitere Unsicherheit über die quantitative Entwicklung ist auch darin begründet, dass bei verschiedenen Zahlenangaben die klare

Abgrenzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte älterer Menschen von anderen Wohnprojekten nicht einheitlich ist (Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe 2004: *Leben und Wohnen im Alter, Band 1, Neue Wohnkonzepte – Bestandsanalyse, Köln*).

Für die meisten befragten Kommunen war es nicht möglich, die genaue Anzahl solcher gemeinschaftlicher Wohnprojekte vor Ort zu benennen oder zu schätzen, da sich diese Initiativen vielfach unabhängig von kommunaler „Lenkung“ entwickeln. Nur 121 Kommunen und damit nicht einmal die Hälfte hat hierzu Angaben gemacht. Davon gaben 62,8 % an, dass in ihren Regionen solche Projekte nicht existieren. Die anderen schätzten, dass sie insgesamt über 182² gemeinschaftliche Wohnprojekte verfügen. Da auch hier von einer sehr hohen „Dunkelziffer“ auszugehen ist kann angenommen werden, dass bundesweit deutlich mehr als 200 solcher gemeinschaftlicher Wohnprojekte existieren.



Auch die neue Wohnform des Gemeinschaftlichen Wohnens ist eher in Städten als auf dem Lande zu finden. Von den 182 Projekten sind fast 60 % in den kreisfreien Städten und 40 % im ländlichen Raum. Im Vergleich zu den anderen Sonderwohnformen

² *Einige Kommunen haben nicht die Anzahl der Projekte sondern die Wohneinheiten genannt. Bei der Annahme von durchschnittlich bis zu 30 Wohneinheiten in solchen gemeinschaftlichen Wohnprojekten wurde die Anzahl der Projekte rechnerisch ermittelt und der Gesamtprojektzahl zugerechnet. Sollte es sich um größere oder kleine Projekte gehandelt haben, kann es zu Schwankungen in der Gesamtprojektzahl kommen.

scheint dieses Wohnkonzept aber im ländlichen und städtischen Raum gleichwertiger verteilt zu sein.

Übersicht: Angebot gemeinschaftlicher Wohnprojekte in den Kommunen

Verteilung nach Gebietskörperschaften

<i>Insgesamt</i> (n=121)	<i>Kreisfreie Städte</i> (n=49)	<i>Landkreise</i> (n=72)
182 Projekte	108 Projekte (59,3 %)	74 Projekte (40,6%)

Sowohl die Nachfrage als auch das öffentliche Interesse an dieser Wohnform hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Die steigende Zahl von registrierten Anfragen beim *Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. in Hannover* belegt das wachsende Interesse. So stiegen die Kontakte mit Interessierten von 2.000 im Jahr 1999 auf fast 6.000 im Jahr 2001. Auch die Zahl von aktiven Einzelpersonen und Gruppen stieg zwischen 1997 und 2002 von 70 auf 170 Mitglieder des o. g. Forums (*Forum aktuell, Nr. 14/15, März 2002*). Inzwischen gehören dem Verein mehr als 250 ordentliche Mitglieder an, der größte Teil davon Projektgruppen und neue Initiativen (www.fgwa.de).

Insgesamt scheinen die gemeinschaftlichen und alternativen Wohnkonzepte sich in vielen Kommunen jedoch nur schwer zu etablieren. Über die Hälfte der befragten Kommunen gaben an, über keine gemeinschaftlichen Wohnprojekte dieser Art zu verfügen. Wesentlicher Grund für die – gemessen an der hohen Nachfrage – geringe Zahl der realisierten Projekte sind die immer noch bestehenden Verfahrenshürden für die Entwicklung und Umsetzung solcher selbst organisierter Wohnformen. Es ist schwierig,

- sich mit einer Gruppe auf ein bestimmtes Maß an Gemeinschaft zu einigen, zumal die meisten Gruppen keine Unterstützung bei diesem Prozess der Gruppenfindung erhalten
- geeignete Wohnungen bzw. Wohnhäuser zu finden, die gleichermaßen Individual- und Gemeinschaftsflächen bieten
- Kooperationspartner zu finden, die sich beim Bau oder Umbau von Wohnungen auf diese Gruppen mit den unterschiedlichen Interessen und finanziellen Hintergründen einlassen
- Fördermittel im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderungen zu erhalten, weil das bestehende Fördersystem oft nicht auf diese Gruppen ausgerichtet ist
- bei geförderten Wohnungen die Belegungsbindung zu lockern und damit dafür zu sorgen, dass die gewünschten Personengruppen selbst und nicht andere Bedürftige in die Wohnprojekte einziehen

Diese Schwierigkeiten führen oft zu sehr langen Planungszeiten von nicht selten fünf Jahren und mehr und sind die Hauptgründe dafür, dass Interessenten davon abgehalten werden, ein solches Projekt umzusetzen. Die meisten Fachleute sind sich darin einig, dass die Zahl der Projekte wesentlich größer sein könnte, wenn die Rahmenbedingungen verbessert würden. Hierauf deuten etwa die Erfahrungen der Stadt Hamburg hin, die seit Jahren die Rahmenbedingungen für die Verbreitung solcher Wohnprojekte erleichtert und wo vergleichsweise viele Projekte realisiert werden konnten.

Zukünftig werden sich die Initiatorinnen und Initiatoren solcher gemeinschaftlicher Wohnprojekte auch verstärkt mit der Bewältigung von Pflegebedürftigkeit befassen müssen. Ein beispielgebendes Projekt hierfür ist das bereits vor einigen Jahren fertig gestellte Wohnhaus „Olga – Oldies leben gemeinsam aktiv“ in Nürnberg (www.baumodelle-bmfsfj.de).

3.2.4 Sonderwohnformen für Pflegebedürftige

Sowohl das klassische Betreute Wohnen als auch das neue Gemeinschaftliche Wohnen setzen voraus, dass die älteren Menschen, die sich für solche Wohnformen interessieren, noch zur selbstständigen Haushaltsführung in der Lage sind. Wenn sie schwerstpflegebedürftig werden oder aufgrund demenzieller Erkrankungen weitgehend desorientiert sind, können sie in solchen selbstständigen Wohnformen in der Regel nicht mehr leben. Für viele bleibt dann nur ein Wechsel in eine stationäre Einrichtung, wenn sie auf keine entsprechenden Unterstützungsstrukturen zu Hause zurückgreifen können.

Alten- und Pflegeheime

Nach der Studie *Möglichkeiten und Grenzen selbständiger Lebensführung in Einrichtungen* (MuG IV) leben in 9100 stationären Einrichtungen bundesweit zur Zeit 749.000 Bewohnerinnen und Bewohner (BMFSFJ [Hrsg.], April 2006: *Hilfe- und Pflegebedürftige in Alteinrichtungen, Schnellbericht zur Repräsentativerhebung im Forschungsprojekt MuG IV, Berlin*). Dies entspricht einem Anteil von 3,7 % der 60-jährigen und älteren Bevölkerung mit 20,3 Millionen Menschen in 2005.

Zu einer ähnlichen Versorgungsquote kommt auch unsere jetzt vorgelegte Studie. Insgesamt haben 219 Kommunen Wohnangebote in Alten- und Pflegeheimen benannt (das sind 88,3 % der Untersuchungsgesamtheit, wobei 91,0 % der kreisfreien Städte und 86,8 % der Landkreise ihr Angebot beziffern konnten). Sie verfügen über 356.963 Plätze in Alten- und Pflegeheimen. Setzt man die Anzahl der Plätze mit der Anzahl der Altersbevölkerung in den Kommunen, die zu beiden Fragenkomplexen Angaben gemacht haben, in Beziehung, so ergibt sich eine Versorgungsquote von 3,73 % für die 60-Jährigen und Älteren. Durchschnittlich ergibt sich für jede Kommune eine Platzzahl von 1.630 Plätzen in Alten- und Pflegeheimen. Insgesamt bestätigt sich der – auch in anderen Untersuchungen zum Ausdruck kommende - Trend zu einem Anstieg der stationären Pflegeplätze in Deutschland.

Übersicht: Angebot von Alten- und Pflegeheimplätzen in den Kommunen

Verteilung nach Gebietskörperschaften

<i>Insgesamt</i> (n=219)	<i>Kreisfreie Städte</i> (n=81)	<i>Landkreise</i> (n=138)
356.963 Plätze	151.007 Plätze (42,3 %)	205.956 Plätze (57,7 %)

Im Gegensatz zu den anderen besonderen Wohnformen sind die meisten Alten- und Pflegeheime bei den Landkreisen zu finden, sie stellen fast zwei Drittel des Gesamtangebotes. Hinsichtlich der Versorgungsquote für die 60-jährige und ältere Bevölkerung unterscheiden sich die beiden Gebietskörperschaften nicht so gravierend wie bei den anderen Sonderwohnformen. Mit einer Versorgungsquote von 3,5 % liegen die Landkreise nur geringfügig unter der Versorgungsquote der kreisfreien Städte mit 3,9%.

Ambulant und stationär betreute Wohn- und Hausgemeinschaften

Auch wenn sich die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner in den Heimen nach dem *Ersten Bericht über die Situation der Heime und die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner* des Bundesfamilienministeriums stetig verbessert hat (*Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.), 2006: Erster Bericht über die Situation der Heime und die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner, Berlin*), ist ein Umzug in ein Heim vielfach immer noch mit Verlusten an sozialen Kontakten, Alltagsnormalität und Selbstbestimmung verbunden.

Auf der Suche nach Wohnformen, die hilfe- und pflegebedürftigen älteren Menschen ein höheres Maß an Selbstbestimmung ermöglichen, rücken seit geraumer Zeit Wohnformen in den Blick, bei denen Hilfe- und Pflegebedürftige in kleinen Gruppen in einem gemeinsamen Haushalt zusammenleben und von Betreuungskräften unterstützt werden. Betreute Haus- und Wohngemeinschaften für ältere Menschen sind nicht neu. In einigen europäischen Ländern werden sie schon seit Jahren praktiziert (z.B. Schweden, Niederlande, Frankreich, Schweiz), und auch in Deutschland beginnen sie, den Status exotischer Modellprojekte zu verlieren. Zunehmend wächst in Fachkreisen der Konsens über das Grundkonzept einer bedarfsgerechten Wohnalternative für ältere Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf. Über die Umsetzung dieses Wohnkonzepts wird zum Teil jedoch kontrovers diskutiert.

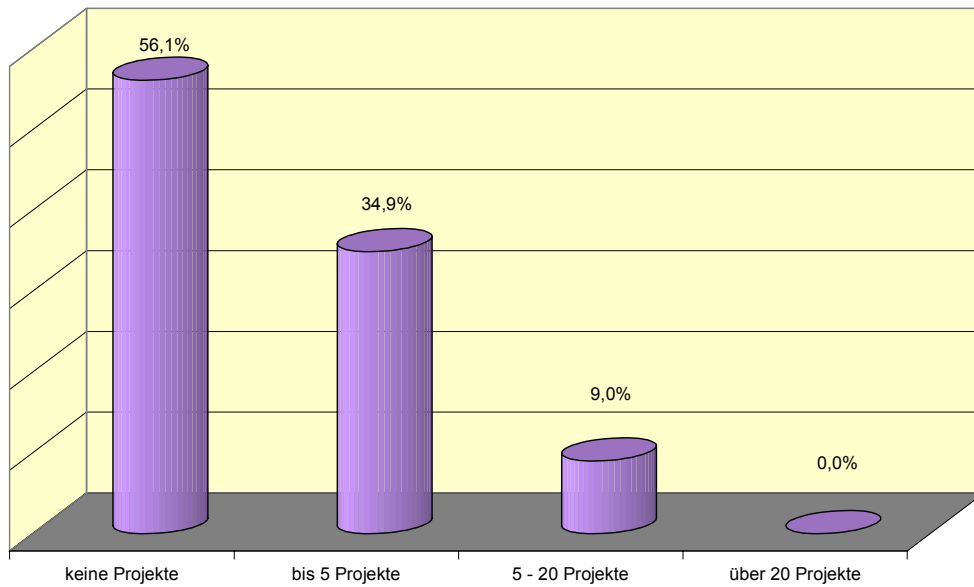
Vom Grundkonzept leben in betreuten Haus- und Wohngemeinschaften etwa 6–12 Hilfe- und Pflegebedürftige in einem gemeinsamen Haushalt zusammen. Jeder hat seinen eigenen Schlaf- und Wohnbereich, den er nach seinen Vorstellungen gestalten kann. Gemeinsam nutzt man Räume wie Wohnzimmer, Speiseraum, Küche und Bad. Jede Wohngemeinschaft wird von einer Präsenzkraft betreut, die tagsüber und bei Bedarf auch in der Nacht von anderen Mitarbeitenden unterstützt wird. Das Betreuungspersonal ist für die Organisation des Haushaltes und des Gruppenlebens zuständig. Die zusätzliche Versorgung bei darüber hinausgehendem individuellen Hilfe- und Pflegebedarf übernehmen Pflegekräfte.

In Deutschland haben sich aufgrund der starken ordnungsrechtlichen Trennung des ambulanten und stationären Bereichs zwei unterschiedliche Typen von betreuten Wohn- und Hausgemeinschaften entwickelt. Wohngruppenorientierte Betreuungskonzepte, die vor allem im stationären Bereich anzutreffen sind, werden meist als „Hausgemeinschaften“ bezeichnet. Befinden sie sich in einem „normalen“ Wohn-/Mietshaus und werden dort ambulant betreut, bezeichnet man sie überwiegend als „betreute Wohngruppen“, „betreute Wohngemeinschaften“ oder „Pflegewohngruppen“. Viele Alten- und Pflegeheime gliedern sich inzwischen nach dem System der „Hausgemeinschaften“ oder auch „Gemeinschaften“ (www.baumodelle-bmfsfj.de).

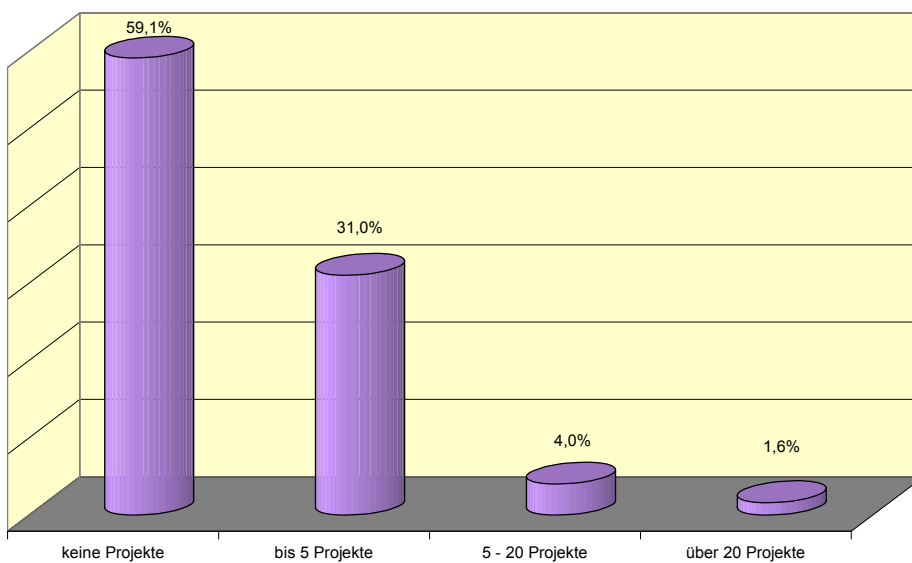
Der stationäre Typ der „Hausgemeinschaften“ zielt vor allem darauf, die traditionelle stationäre Pflege zu reformieren, deren Leistungsangebote zu dezentralisieren und die Dominanz der Pflege gegenüber Aspekten des Wohnens und der normalen Alltagsgestaltung zurückzudrängen. Die Besonderheit der ambulant „betreuten Wohngemeinschaften“ lässt sich am besten damit beschreiben, dass es sich um eine Wohnform handelt, die sich aus dem „normalen“ Wohnen heraus entwickelt hat. Die notwendige Hilfe wird im Prinzip genauso organisiert wie in einem privaten Haushalt, nämlich durch ambulante Dienste. Die Bewohner und Bewohnerinnen einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft haben nicht den Status eines Heimbewohners, sondern den Status eines Mieters, der sich nach seiner Wahl Betreuungs- und Serviceleistungen hinkauft. Sie (oder deren persönlicher Vertreter) sind der „Herr im Hause“, und das Unterstützungspersonal ist der Gast. Eines von vielen Beispielen für eine gelungene ambulant betreute Wohngemeinschaft findet sich in Rostock: www.baumodelle-bmfsfj.de.

Auch beim Wohntyp der betreuten Wohn- und Hausgemeinschaften gibt es keine verlässlichen Statistiken über die quantitative Verbreitung. Nach Schätzungen des KDA gab es 2004 vom Typ „stationär“ 70 und vom Typ „ambulant“ mehr als 200 Praxisbeispiele (*Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2004: Leben und Wohnen im Alter, Band 1 Neue Wohnkonzepte – Bestandsanalyse, Köln*). Die Entwicklung ist seither sehr dynamisch verlaufen, so dass von einem erheblichen Anstieg auszugehen ist.

Verteilung ambulant betreuter Wohngemeinschaften in den Kommunen (n=132)



Verteilung stationär betreuter Hausgemeinschaften in den Kommunen (n=132)



Die Untersuchungsergebnisse aus der Kommunalbefragung belegen, dass sich dieses Wohnangebot für Hilfe- und Pflegebedürftige ältere Menschen in den letzten drei Jahren mehr als verdoppelt hat. Auch hier muss wiederum von einer positiven Dunkelziffer ausgegangen werden, denn nur die Hälfte (n=132) der Kommunen konnte Angaben machen, ob solche Wohnangebote für ältere Menschen überhaupt vor Ort verfügbar sind.

Insgesamt verfügen die befragten Kommunen über 234 *ambulant betreute Wohngemeinschaften*³. Die tatsächliche Zahl dürfte deutlich höher liegen, da ein Bundesland nur unvollständige Angaben gemacht hat und nicht in die Berechnung einbezogen werden konnte. Die Zahl der ambulant betreuten Wohngruppen dürfte bundesweit mittlerweile bei über 300 Projekten liegen. Dies würde einem Wachstum von über 50 % in den vergangenen drei Jahren entsprechen, denn nach einer Adressrecherche, die das KDA 2003 durchgeführt hat, konnten damals 143 ambulant betreute Wohngemeinschaften ermittelt werden (*Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2004: Betreute Wohngruppen, Pilotstudie, Leben und Wohnen im Alter, Band 4, Köln*).

Auch bei den *stationär betreuten Hausgemeinschaften* ist die Entwicklung dynamisch. Nach Angaben der Kommunen existieren 239 stationär betreute Hausgemeinschaften, womit sich die Anzahl in den letzten Jahren mehr als verdreifacht hätte. Ob alle diese Projekte wirklich als betreute Hausgemeinschaften einzustufen sind, ist jedoch schwer zu beurteilen. Die Umsetzung des Konzepts der „betreuten Hausgemeinschaft“ in der stationären Pflege wird in der Praxis unterschiedlich gehandhabt. Praktische Erfahrungen zeigen, dass Anbieter häufig mit dem Konzept der stationären Hausgemeinschaft werben, aber einzelne Konzeptbausteine nicht immer adäquat umsetzen. Teilweise können diese Projekte eher als erweiterte Wohnbereichskonzepte statt als Hausgemeinschaften eingestuft werden.

Viele Kommunen verfügen aber auch heute noch nicht über solche Wohnangebote. Rund die Hälfte der befragten Kommunen haben weder ambulant betreute Wohngemeinschaften (56,1 %) noch stationär betreute Hausgemeinschaften (59,1 %). Ursache dafür dürften auch die bestehenden Rahmenbedingungen sein, die die Umsetzung und Verbreitung solcher Wohnmodelle erschweren. Vor allem Initiatoren von ambulant betreuten Wohngemeinschaften sind mit erheblichen Problemen bei der Umsetzung konfrontiert:

- Es ist schwierig geeignete Wohnungen zu finden, die ausreichend groß, barrierefrei gestaltet und mit der notwendigen Anzahl der Räume ausgestattet sind.
- Wenn Wohnungen an die Bedarfslagen der Bewohner angepasst werden müssen, fehlt es oft an entsprechenden finanziellen Mittel für die Umbaumaßnahmen.
- Es gibt im Detail erhebliche Probleme mit der ordnungsrechtlichen Abgrenzung zu stationären Einrichtungen, wobei die Positionen der Heimaufsichtsbehörden unterschiedlich sind.
- Es gibt Probleme bei der Finanzierung der Betreuungsleistungen. Krankenkassen erkennen zum Teil die eigene Häuslichkeit der Wohngruppen nicht an und erstatten

³ Hier haben einige Kommunen nicht die Projektzahl sondern die Anzahl der Wohneinheiten in den Projekten angegeben. Die Zahl der Projekte wurde ermittelt, in dem die Anzahl der Wohneinheiten durch die durchschnittliche Platzzahl von 8 Bewohnern dividiert wurde. Durch Abweichungen in der Platzzahl kann es zu Schwankungen in der Gesamtzahl der Projekte kommen.

deshalb keine Kosten für behandlungspflegerische Leistungen. Sozialhilfeträger sind gehalten, Leistungen zu deckeln.

- Für die Schaffung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft bedarf es eines enormen ordnungs- und sozialrechtlichen Wissens, was bei den Initiatoren häufig nicht vorausgesetzt werden kann. Es fehlen Beratungsstellen, die den Aufbau solcher Wohnprojekte begleiten.
- Es fehlt bislang an definierten Qualitätsstandards und erprobten Qualitätssicherungsverfahren, damit keine „Mogelpackungen“ auf dem Markt angeboten werden.

Mit Blick auf die durchgeführte Untersuchung gibt es immer noch sehr wenige Kommunen, die mehr als 10 solcher Projekte vor Ort vorweisen können (3,8 % der befragten Kommunen bei ambulant betreuten Wohngruppen und 2,3 % der Kommunen bei stationär betriebenen Hausgemeinschaften.) Die meisten Kommunen verfügen, wenn überhaupt, nur über ein oder zwei Projekte. Die durchschnittliche Projektzahl in den Kommunen liegt für beide Wohnkonzepte bei 1,8. Solche Wohnformen bleiben vielfach in der kommunalen Versorgungslandschaft noch ein Experimentierfeld. Nicht zuletzt von der Übertragung des Heimrechts auf die Länder werden weitere Flexibilisierungen und Erleichterungen für die Verbreitung solcher neuer Wohnformen erwartet.

Gerade aufgrund der Kleinteiligkeit eignet sich das Konzept der ambulant betreuten Wohngemeinschaft besonders für den ländlichen Raum, da dort größere stationäre Einrichtungen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort allein nicht ausgelastet werden können. Der ländliche Raum scheint dieses Wohnkonzept auch zunehmend für sich zu entdecken. Dies bestätigt auch eine aktuelle Untersuchung über die Wohnsituation im ländlichen Raum in Bayern (Koordinationsstelle Wohnen zu Hause 2006, Altenhilfe in Bayerischen Gemeinden – Ergebnisse einer Befragung durch die Koordinationsstelle Wohnen zu Hause, o. O.). Die stationär betreuten Hausgemeinschaften in Heimen hingegen sind zu fast gleichen Teilen in Landkreisen wie in kreisfreien Städten zu finden.

Übersicht: Angebot von ambulant und stationär betreuten Wohn- und Hausgemeinschaften in den Kommunen

Verteilung nach Gebietskörperschaften		
	<i>ambulante Wohngemeinschaften</i>	<i>stationäre Hausgemeinschaften</i>
Kreisfreie Städte (n=51)	149 Projekte (63,7 %)	120 Projekte (50,2 %)
Landkreise (n=81)	85 Projekte (36,3 %)	119 Projekte (49,8 %)
Insgesamt (n=132)	234 Projekte (100 %)	239 Projekte (100 %)

3.2.5 Sonstige Quartiersbezogene Wohnangebote

In Zukunft wird es nicht nur darum gehen, neue Wohnformen zu verbreiten, sondern sie kleinräumig vernetzt in die Wohnquartiere zu integrieren. Quartiersbezogene Wohnkonzepte zielen darauf, dass ältere Menschen so lange wie möglich in ihrem Wohnquartier verbleiben können – auch dann, wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Mit „Quartier“ ist dabei die überschaubare Wohnumgebung gemeint, wobei es sich um eine Wohnsiedlung, ein städtisches Wohnviertel aber auch um eine kleinere Gemeinde oder ein Dorf handeln kann. Die Größenordnung für ein „Quartier“ liegt bei etwa 5.000 bis 15.000 Einwohnern. Damit ältere Menschen in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können, müssen die Wohnungen, das Wohnumfeld und das Versorgungsangebot im Quartier so gestaltet werden, dass ein Umzug aus der eigenen Wohnung soweit wie möglich vermieden wird oder, wenn nötig, innerhalb des Quartiers bedarfsgerechte Wohnmöglichkeiten verfügbar gemacht werden. Zentrales Prinzip eines Quartierskonzepts ist die kleinräumige Organisation und Vernetzung von altersgerechten Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsmöglichkeiten.

Um zu erreichen, dass ältere Menschen in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können, versuchen Quartierskonzepte folgende Aspekte umzusetzen:

- Stärkung und Unterstützung des selbstständigen Wohnens in der vertrauten Häuslichkeit, insbesondere durch altersgerechte Wohnungen, Alltagshilfen und Gemeinschaftsangebote im Wohnquartier sowie eine quartiersbezogene häusliche Pflege.
- Vorhaltung von quartiersbezogenen Wohnangeboten für ältere Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf, die nicht mehr zu Hause versorgt werden können, insbesondere durch dezentrale Wohnformen.
- Stärkung der sozialen Netzwerke und der unmittelbaren Solidarität zwischen den – alten und jungen – Bürgerinnen und Bürgern eines Wohnquartiers.

Entsprechend der oben genannten Zielrichtung erscheinen folgende Bausteine für Quartierskonzepte von Bedeutung:

- Bauliche Maßnahmen in der eigenen Häuslichkeit: Hierzu zählen individuelle Wohnungsanpassung durch Wohnberatung, strukturelle Anpassung des Wohnungsbestands, barrierefreies Bauen, Anpassung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur
- Beratung und Alltagshilfen im Quartier: Hierzu zählen zugehende Beratung, Koordination und Vermittlung von Diensten, Angebote von bezahlbaren, niederschweligen sozialen Diensten wie hauswirtschaftliche Hilfen oder Begleitsdienste

- Soziale Integration und gegenseitige Hilfen im Quartier: Hierzu zählen die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten, Gemeinschafts- und Freizeitangebote, Förderung von Selbst- und Nachbarschaftshilfen sowie familiärer Hilfe
- Einbindung selbstständiger (Sonder-)Wohnformen mit Gemeinschaft und Betreuung in das Quartier: Hierzu zählen selbst organisiertes gemeinschaftliches Wohnen, Betreutes Wohnen
- Quartiersbezogene Pflege- und Betreuungsleistungen zu Hause und in selbstständigen (Sonder-)Wohnformen: Hierzu zählen ambulante Dienste, teilstationäre Einrichtungen
- Spezielle Wohnformen für Pflegebedürftige im Quartier: Hierzu zählen ambulant betreute Wohngruppen und auch stationäre Einrichtungen nach dem Hausgemeinschaftsprinzip

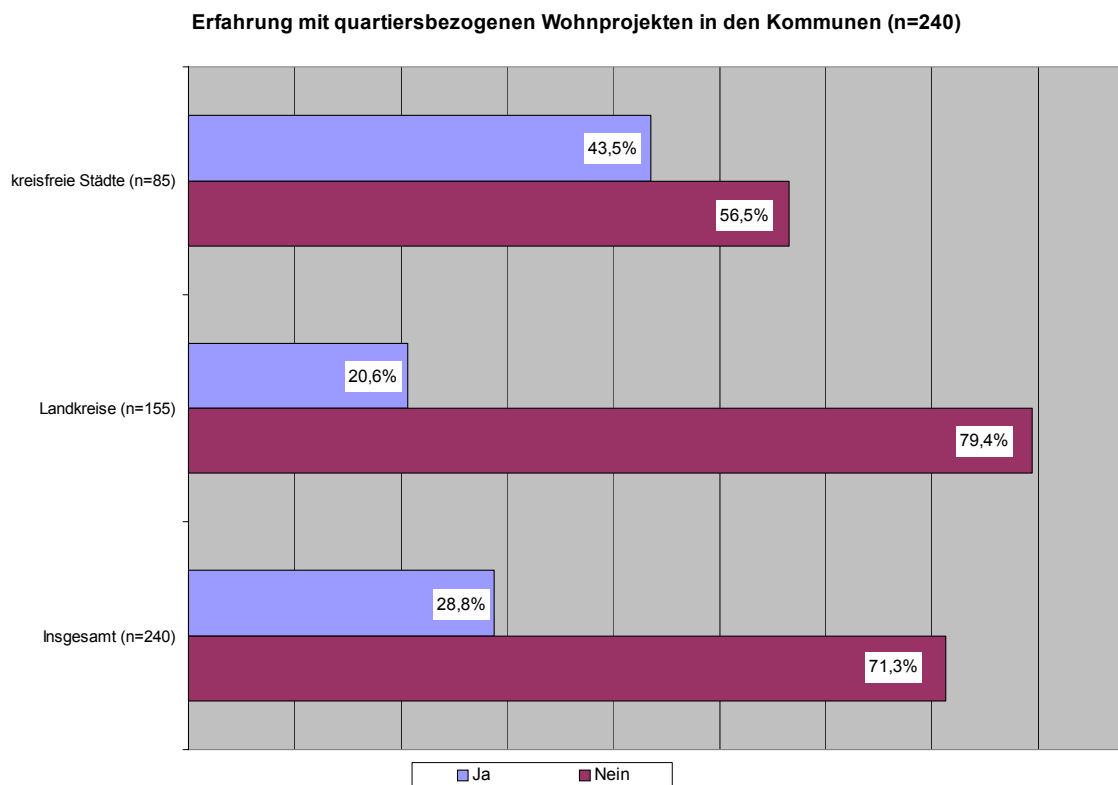
Für die Erfolge von Quartierskonzepten kommt es entscheidend darauf an, dass geeignete Umsetzungsverfahren angewendet werden, um die Akteure vor Ort frühzeitig einzubeziehen und um sicherzustellen, dass die Angebote dem Bedarf in einem bestimmten Wohngebiet entsprechen. Daher sind vor allem zwei Verfahrenselemente für die Umsetzung eines Quartierskonzepts zentral:

- Mitwirkung und Mitbestimmung der – älteren und jüngeren – Bewohnerinnen und Bewohnern eines Quartiers: Diese kann formell sein, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner in den kommunalen Gremien mitwirken und mitentscheiden. Sie kann aber auch informell erfolgen, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner entsprechend informiert werden und über anstehende Entscheidungen diskutieren.
- Koordination und Kooperation verschiedener Akteurinnen und Akteure: Trägerübergreifendes, kleinräumiges Zusammenwirken führt zu einem erhöhten Abstimmungs- und Koordinationsbedarf und erfordert neue Organisationsstrukturen.

(Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2005: Leben und Wohnen im Alter – Werkstatt-Wettbewerb Quartier, Gütersloh)

Projekte, in denen all die genannten Bausteine und Verfahrenselemente umgesetzt sind, gibt es bisher wenige. Es haben sich aber in den letzten 10-15 Jahren eine Vielzahl von Initiativen entwickelt, die einzelne Konzeptbausteine mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung verwirklicht haben. Bislang war wenig bekannt, welches Spektrum an quartiersbezogenen Wohn- und Betreuungsangeboten in der Praxis existiert und welche Erfahrungen solche Initiativen einer kleinräumigen Vernetzung von Angeboten gemacht haben.

69 der befragten Kommunen gaben an, quartiersbezogene Wohnprojekte vor Ort zu haben. Es kann hiernach davon ausgegangen werden, dass ca. jede vierte Kommune Erfahrungen mit quartiersbezogenen Wohnkonzepten (27,8 %) hat. Praktische Erfahrungen zeigen aber, dass die Bausteine und Verfahrenselemente für solche Quartiersprojekte sehr unterschiedlich ausdifferenziert sind und auch nicht immer alle oben genannten Aspekte umgesetzt werden. Es ist vielfach von einem sehr erweiterten Verständnis eines Quartiersprojektes auszugehen. Auch nach dieser Art gestaltete Wohnkonzepte werden zurzeit eher in kreisfreien Städten umgesetzt. Hier hat fast die Hälfte (43,5 %) Erfahrungen mit besonderen quartiersbezogenen Wohnprojekten. Nur 20 % der Landkreise weisen solche Wohnmodelle auf.



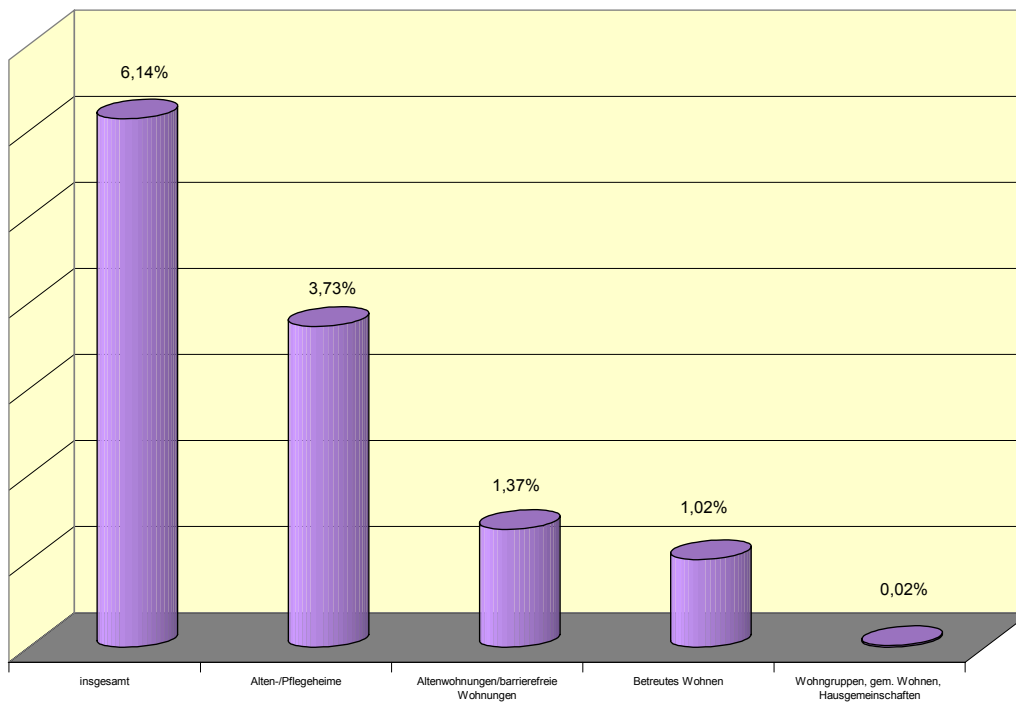
3.2.6 Gesamtüberblick

Nach der vorliegenden Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass heute – mit steigender Tendenz - rund 6 % der 60-jährigen und älteren Bevölkerung in besonderen Wohnformen für das Alter leben. 94 % der 60-Jährigen und Älteren wohnen in der vertrauten Häuslichkeit.

In den letzten Jahren ist das Angebot an Sonderwohnformen für ältere Menschen erheblich ausgebaut worden. Quantitativ am bedeutendsten sind neben dem Alten- und Pflegeheim vor allem Altenwohnungen / besondere barrierefreie Wohnungen für Ältere und das Betreute Wohnen. Das Angebot an anderen neuen Wohnformen, wie das

gemeinschaftliche und selbst organisierte Wohnen oder andere Alternativen zur stationären Versorgung hat sich zwar erweitert, nimmt jedoch trotz des reichhaltigen Nachfragepotenzials eine noch eher untergeordnete Rolle ein.

Versorgungsquoten 60-Jähriger und Älterer mit Sonderwohnformen für das Alter



Insgesamt leben im ländlichen Raum weniger ältere Menschen in Sonderwohnformen als in den Städten. Nur rund 5 % der 60-Jährigen und älteren Menschen wohnen dort in Sonderwohnformen. Bei den kreisfreien Städten sind dies immerhin 7 %. Vor allem die alternativen neuen Wohnformen sind vorwiegend in den Städten zu finden. Nur ein Viertel bis ein Drittel des Angebots liegt in den Landkreisen. Die Wohn- und Versorgungsstrukturen zwischen dem ländlichen und urbanen Raum sind offenbar nach wie vor unterschiedlich ausgeprägt. Hingegen sind die Anteile bei den traditionellen Sonderwohnformen wie den Alten- und Pflegeheimen weitgehend gleich.

Übersicht: Versorgungsquoten der über 60-Jährigen mit Sonderwohnformen

Verteilung nach Gebietskörperschaften	<i>kreisfreie Städte</i>	<i>Landkreise</i>
	Altenwohnungen/barrierefreie Wohnungen	1,93 %
Betreutes Wohnen	1,40 %	0,70 %
Alten-/Pflegeheime	3,90 %	3,50 %
Alternative neue Wohnformen	0,02 %	0,02 %
Insgesamt	7,25 %	4,96 %

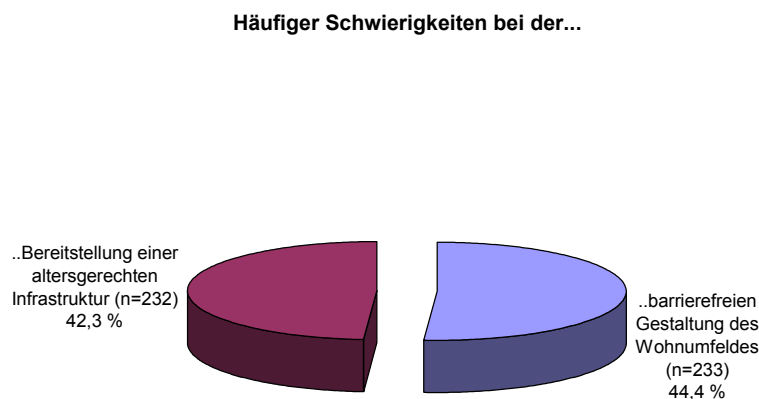
4. Herausforderungen beim Wohnen im Alter

Die Befragung gibt nicht nur einen Einblick, über welche altersgerechten Wohnangebote Kommunen aktuell verfügen und was sie bisher getan haben, um das Wohnangebot für ihre Bürgerinnen und Bürger bedarfsgerecht zu gestalten. Sie enthält auch Informationen, welchen Herausforderungen sich die Kommunen in der Praxis stellen müssen, um das Wohnangebot qualitätsgeleitet zu entwickeln und wo sie Unterstützungsbedarf haben. Dies bildet eine wichtige Grundlage, um aktuelle und zukünftige kommunale Handlungsfelder im Bereich des Wohnens im Alter zu skizzieren.

4.1 Herausforderungen bei der Gestaltung einer bedarfsgerechten Infrastruktur

Am meisten Schwierigkeiten scheinen die Kommunen mit der Gestaltung eines altersgerechten *Wohnumfeldes* zu haben, sei es hinsichtlich der barrierefreien Gestaltung oder auch hinsichtlich der Bereitstellung einer altersgerechten Infrastruktur. Fast die Hälfte der Kommunen gab an, dass sie hier häufiger Probleme haben.

Herausforderungen der Kommunen bei der Gestaltung eines altengerechten Wohnumfeldes



Dies scheint dabei nicht nur eine Herausforderung im ländlichen Raum zu sein. Sogar etwas häufiger als bei den Landkreisen (39,9 %) wurde dies bei den kreisfreien Städten (46,4 %) als Problem erkannt. Ebenso ist dies für die alten Bundesländer (47,0 %) häufiger eine Herausforderung als für die neuen Bundesländer (28,6 %). Hier scheinen die alten Bundesländer eine Entwicklung nachzuvollziehen, die für die neuen Bundesländer schon seit Jahren im Gange ist.

Übersicht: Herausforderungen der Kommunen beim Wohnen im Alter nach Gebietskörperschaften und Regionen (Mehrfachnennungen)

<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>kreisfreien Städten</i>	<i>Landkreisen</i>
<i>Häufiger Schwierigkeiten bei der...</i>		
barrierefreien Gestaltung des Wohnumfeldes	50,6 %	40,6 %
Bereitstellung einer altersgerechte Infrastruktur	46,4 %	39,9 %
<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>alten BL</i>	<i>neuen BL</i>
<i>Häufiger Schwierigkeiten bei der...</i>		
Barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes	45,5 %	41,1 %
Bereitstellung einer altersgerechte Infrastruktur	47,0 %	28,6 %

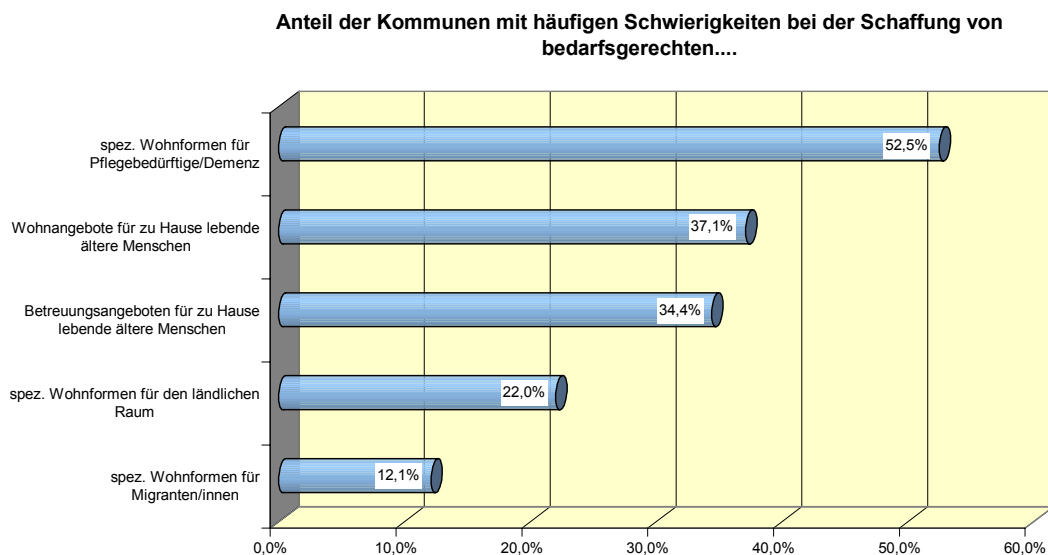
Hierin manifestiert sich u.a. die Erfahrung, dass vielfach Geschäfte und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht mehr kleinräumig in den Kommunen verfügbar gemacht werden können und damit für ältere Menschen nicht mehr fußläufig erreichbar sind. Zwar können Kommunen bei solchen Entscheidungen nur begrenzt eingreifen. Der Deutsche Verein weist jedoch darauf hin, dass es in einzelnen Fällen gelungen ist, im Kontakt mit den jeweiligen Unternehmen Korrekturen im Rahmen solcher Entwicklungen zu erreichen. Kommunen müssen in solchen Auseinandersetzungen ihre Anliegen klar definieren und auf konkrete Vereinbarungen mit den Anbietern hinwirken. Ebenso können sie versuchen unter Nutzung von Potenzialen der Bürgerinnen und Bürger zumindest gewisse Verluste bei der Bereitstellung einer bedarfsgerechten Infrastruktur zu kompensieren (*Deutscher Verein für öffentliche und privat Fürsorge, 27. Sept. 2006: Empfehlungen zur Gestaltung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen mit einer älter werdenden Bevölkerung, Berlin*).

In Zukunft werden Wege auszuloten sein, wie die Kommune die Entwicklung der Infrastruktur stärker hin auf die Bedürfnisse älterer Menschen steuern kann. Ein wichtiges Instrument hierfür ist die Bauleitplanung, die im regionalen und kommunalen Rahmen genutzt werden muss, um die gewünschte Siedlungsstruktur zu entwickeln. Jedoch basieren solche Entwicklungen zum Teil auch auf politischen Entscheidungen, wie die unter ökonomischen Aspekten oft erfolgte Ausdünnung des öffentlichen Nahverkehrs, wie die Konzentration des Einzelhandels auf der „grünen Wiese“ im Rahmen der Bauleitplanung oder der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände zur Haushaltssanierung. Solche Entscheidungen müssen im Zuge der demografischen Entwicklung neu überdacht werden.

4.2 Herausforderungen bei der Gestaltung eines altersgerechten Wohn- und Betreuungsangebotes

Auch die Gestaltung eines *altersgerechten Wohn- und Betreuungsangebots* ist für viele Kommunen mit Herausforderungen verbunden. Am häufigsten treten Schwierigkeiten bei der Bereitstellung eines speziellen Wohnangebotes für *Pflegebedürftige bzw. demenziell Erkrankte* auf. Mehr als die Hälfte aller Kommunen (52,5 %) bereitet diese Anforderung Probleme, insbesondere den kreisfreien Städten (57,3 %). Dabei geht es nicht nur um die Bereitstellung eines ausreichenden stationären Versorgungsangebots. Zunehmend fragen die Angehörigen von Pflegebedürftigen oder demenziell Erkrankten andere Wohnangebote wie z.B. betreute Wohn- und Hausgemeinschaften nach, die als Alternativen zur stationären Versorgung in vielen Kommunen jedoch bisher nicht oder kaum verfügbar sind und deren Verbreitung mit erheblichen ordnungs- und sozialrechtlichen Anforderungen auch für die Kommunen verbunden sind.

Herausforderungen der Kommunen bei der Gestaltung altersgerechter Wohn- und Betreuungsformen (Mehrfachnennungen möglich)



Alter und Migration

Die Zielgruppe der *Migrantinnen und Migranten* mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen stellt mehr als jeden zehnten Landkreis (12,1 %) und fast jede fünfte kreisfreie Stadt (17,9 %) vor besondere Herausforderungen. Viele Migrantinnen und Migranten geben ihre ursprünglichen Rückkehrpläne im Alter auf, weil ihnen die alte Heimat fremd geworden ist. Auch in ihrer neuen Heimat können sie oft nicht mehr auf die entsprechenden familiären Unterstützungsstrukturen zurückgreifen. Die bestehenden ambulanten oder stationären Versorgungsstrukturen und auch das Wohnangebot sind auf die besonderen Bedarfslagen dieser Zielgruppe bisher nur wenig eingestellt. Die

Gruppe der älteren Menschen mit Migrationsbiografie ist die relativ am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe in Deutschland. Während 1994 in Deutschland rund 400.000 Migrantinnen und Migranten 60 Jahre und älter waren, werden nach einer Modellrechnung des Statistischen Bundesamts im Jahr 2010 rund 1,3 Millionen und bis 2030 sogar 2,8 Millionen ältere ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger in Deutschland wohnen (*Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2003: Leben und Wohnen im Alter, Neue Wohnformen – Bestandsanalyse, Band 1, Köln*). Eines von inzwischen zahlreichen beispielgebenden Wohn- und Betreuungseinrichtungen für Menschen mit Migrationshintergrund hat in Frankfurt am Main seine Arbeit aufgenommen: Das Interkulturelle Altenhilfezentrum Victor-Gollancz-Haus (www.baumodelle-bmfsfj.de).

Ländlicher Raum

Für die Landkreise stellt sich wie erwartet vor allem die Herausforderung, altersgerechte Wohnformen auf die besonderen Bedarfslagen der sich ausdünnenden Räume, insbesondere in Ostdeutschland, anzupassen. Jeder dritte Landkreis (30,9 %) gab an, diese Herausforderungen häufiger nur mit Schwierigkeiten zu bewältigen. Problematisch ist es vielfach, den Wohnungsbestand auf die besonderen Bedarfslagen der älteren Bevölkerung anzupassen und vor allem niederschwellige Betreuungsangebote verfügbar zu machen. Neue Konzepte, wie „Wohnen für Hilfe“, in denen Wohnungseigentümer leer stehenden Wohnraum gegen niederschwellige Dienstleistungen vermieten, finden sich bisher eher in städtischen Regionen. Auch andere neue alternative Wohnformen (z.B. Betreutes Wohnen, gemeinschaftliche Wohnformen, Pflegewohngruppen) etablieren sich schwerer im ländlichen Bereich. Hier ist zu fragen, wie diese Wohnformen noch spezifischer auf die besonderen Bedarfslagen der ländlichen Bevölkerung ausgerichtet werden können, um dort mehr Anklang zu finden.

Wohnen in vertrauter Häuslichkeit

Für rund ein Drittel aller Kommunen ist die Bereitstellung eines altersgerechten *Wohn- (37,1 %) und Betreuungsangebotes (34,4 %) für zu Hause lebende ältere Menschen* mit Schwierigkeiten behaftet. Vielfach sind die Wohnungen so gestaltet, dass ältere Menschen aufgrund mangelnder Barrierefreiheit nicht mehr zu Hause wohnen bleiben können. Es fehlen aber auch entsprechende Betreuungsangebote vor Ort, die einen Heimaufenthalt verzögern oder vermeiden können. Zwar hat der Ausbau der ambulanten Versorgungsstrukturen ein weitgehend flächendeckendes Netz geschaffen, jedoch fehlt es vielfach an bezahlbaren niederschwelligen Hilfeleistungen wie Fahr- und Begleitdiensten, hauswirtschaftliche Hilfen oder Reparatur-, Handwerks- und anderen haushaltsnahen Dienstleistungen.

Übersicht: Herausforderungen der Kommunen beim Wohnen im Alter nach Gebietskörperschaften und Regionen (Mehrfachnennungen)

<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>kreisfreien Städten</i>	<i>Landkreisen</i>
<i>Häufiger Schwierigkeiten bei der Schaffung von bedarfsgerechten</i>		
Spezielle Wohnformen für Pflegebedürftige/Demenz	57,3 %	49,6 %
Wohnangebotes für zu Hause lebende ältere Menschen	48,8 %	30,3 %
Betreuungsangebote für zu Hause lebende ältere Menschen	33,3 %	35,0 %
Spezielle Wohnformen für den ländlichen Raum	1,6 %	30,9 %
Spezielle Wohnformen für Migranten/-innen	17,9 %	8,8 %
<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>alten BL</i>	<i>neuen BL</i>
<i>Häufiger Schwierigkeiten bei der Schaffung von bedarfsgerechten</i>		
Spezielle Wohnformen für Pflegebedürftige/Demenz	54,5 %	46,4 %
Wohnangebote für zu Hause lebende ältere Menschen	42,1 %	22,4 %
Betreuungsangebote für zu Hause lebende ältere Menschen	42,4 %	10,5 %
Spezielle Wohnformen für den ländlichen Raum	21,2 %	24,5 %
Spezielle Wohnformen für Migranten/-innen	11,6 %	13,7 %

Erfolge in Ostdeutschland

In den kreisfreien Städten, mehr als in den Landkreisen, hat sogar fast die Hälfte (48,8 %) der Kommunen häufiger Schwierigkeiten ein bedarfsgerechtes Wohnangebot in der vertrauten Häuslichkeit bereitzustellen. Ebenso sehen sich die alten Bundesländer (42,1 %) hier fast doppelt so häufig mit Schwierigkeiten konfrontiert, wie die neuen Bundesländer (22,4 %). Dies lässt sich möglicherweise daraus erklären, dass die Gebietskörperschaften und Regionen in Westdeutschland aus langjähriger Erfahrung besonders sensibilisiert für diese Thematik sind. Andererseits stand in den neuen Bundesländern die Wohnungswirtschaft aufgrund hoher Anteile älterer Menschen in den Wohnungsbeständen und aufgrund höherer Leerstandsquoten in den vergangenen Jahren verstärkt unter Handlungsdruck, die Wohnungsangebote auch an die Bedarfe älterer Menschen anzupassen. Viele Verantwortliche in Ostdeutschland haben darauf mit der altersgerechten Anpassung der Bestandwohnungen reagiert. Nach der Untersuchung von *Narten/Scherzer* waren im regionalen Vergleich z. B. Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt besonders häufig in der individuellen Wohnungsanpassung sowie der strukturellen Anpassung im Rahmen von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aktiv (*Narten, R., Scherzer, U., 2006: Vermeidung von Wohnungsleerständen durch Wohn- und Serviceangebote für ältere Menschen, Hannover*). Die zahlreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten beim Wohnungsbestand dürften auch in den anderen neuen Bundesländern mit dazu beigetragen haben, dass sich das Angebot an barrierefreien Wohnungen verbessert hat.

4.3 Informations- und Kooperationserfordernisse

Nicht so ausgeprägt scheinen *Informations- und Kooperationsprobleme* im Bereich des Wohnens im Alter bei den Kommunen zu sein. Nur rund jede zehnte Kommune gab an, sich hier häufiger Herausforderungen stellen zu müssen. Allerdings muss auch hier zwischen den Gebietskörperschaften und Regionen differenziert werden. Landkreise (13,6 %) haben mehr als doppelt so häufig wie die kreisfreien Städte (5,8 %) Schwierigkeiten, Informationen zum Thema „Wohnen im Alter“ zu beschaffen. Ebenso sehen die neuen Bundesländer eher Schwierigkeiten mit der Informationsbeschaffung als die alten.

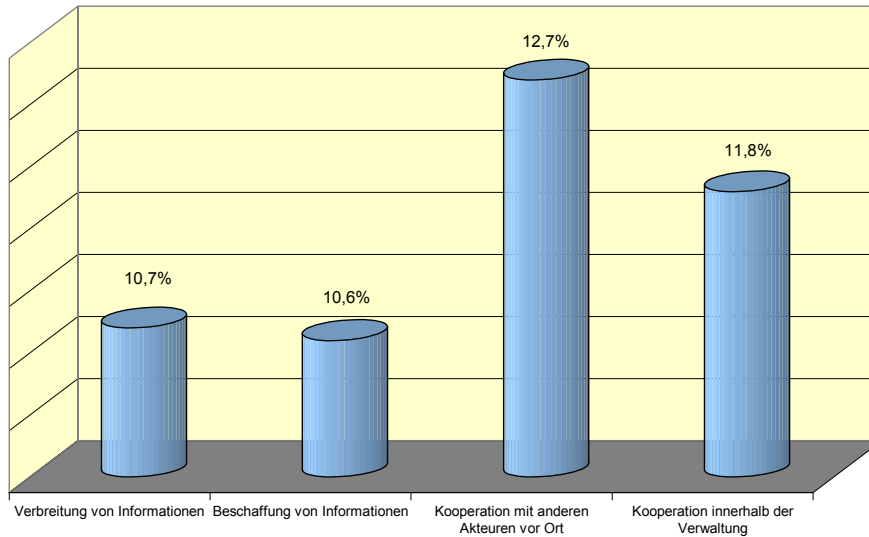
Bei Fragen der Kooperation nennen die kreisfreien Städte (17,6 %) doppelt so häufig Schwierigkeiten (vor allem innerhalb der kommunalen Strukturen) wie die Landkreise (8,1%). Dies spiegelt sich auch in den unterschiedlichen Unterstützungsbedarfen wider, die die Kommunen diesbezüglich äußern. Während sich die Landkreise mehr Unterstützung in Bezug auf Aufklärung und Information wünschen, legen die kreisfreien Städte mehr Wert auf Hilfen zur Verbesserung der kommunalen Kooperation (*siehe hierzu Kapitel 6..2*). Kooperationserfordernisse wurden dreimal so häufig von den alten Bundesländern genannt wie von den neuen Bundesländern.

Herausforderungen der Kommunen bei der Information und Kooperation

<i>Häufiger Schwierigkeiten bei der</i> Verbreitung von Informationen	10,7 %
Beschaffung von Informationen	10,6 %
<i>Häufiger Schwierigkeiten bei der</i> Kooperation mit anderen Akteuren vor Ort	12,7 %
Kooperation innerhalb der Verwaltung	11,8 %

Herausforderungen der Kommunen bei der Information und Kooperation

Kommunen, die häufiger Schwierigkeiten haben bei der...



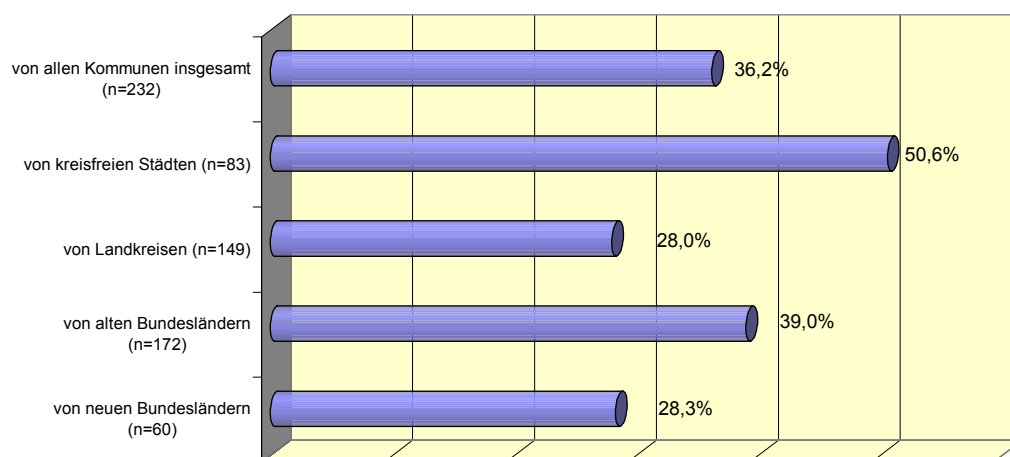
Übersicht: Herausforderungen der Kommunen bei der Information und Kooperation nach Gebietskörperschaften und Regionen (Mehrfachnennungen möglich)

<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>kreisfreien Städten</i>	<i>Landkreisen</i>
<i>Kommunen, die häufiger Schwierigkeiten haben bei der...</i>		
Verbreitung von Informationen	10,6 %	10,8 %
Beschaffung von Informationen	5,8 %	13,6 %
Kooperation mit anderen Akteuren vor Ort	15,3 %	11,1 %
Kooperation innerhalb der Verwaltung	17,6 %	8,1 %
<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>alten BL</i>	<i>neuen BL</i>
<i>Kommunen, die häufiger Schwierigkeiten haben bei der...</i>		
Verbreitung von Informationen	11,2 %	9,1 %
Beschaffung von Informationen	9,4 %	14,3 %
Kooperation mit anderen Akteuren vor Ort	15,2 %	5,4 %
Kooperation innerhalb der Verwaltung	14,0 %	5,4 %

Erste Lösungen

Ein Drittel der Kommunen haben die Herausforderungen bei der Gestaltung zukunftsgerichteter Wohnangebote für ältere Menschen erkannt und in den vergangenen Jahren Initiativen und Lösungswege entwickelt, um diese Handlungsfelder zu besetzen und voran zu bringen. Sie haben die Entwicklung bedarfsgerechter Wohn- und Betreuungsformen gefördert, sich aktiv um die Gestaltung eines barrierefreien Wohnumfeldes bemüht und gezielt neue Kooperationsformen initiiert. Dabei waren die kreisfreien Städte mit 50,6 % insgesamt „aktiver“ als die Landkreise mit 28,2 %.

Anteil der Kommunen, die Lösungswege bei Herausforderungen im Bereich des Wohnens im Alter entwickelt haben



5. Kommunale Instrumente zur Förderung eines altersgerechten Wohnangebots

Kommunen können auf vielfältige Weise Impulse zur Umstrukturierung des Wohnangebots für ihre älteren Bürgerinnen und Bürger geben, um den zukünftigen Herausforderungen gerecht werden. Dabei haben sich die Kommunen schon in der Vergangenheit unter dem Druck knapper Haushalte, aber konform mit dem Subsidiaritätsprinzip, vom Betreiber eigener Einrichtungen und Wohnangebote zum Förderer, Koordinator und Moderator gewandelt. Dies sind auch für die Zukunft die zentralen kommunalen Instrumente und Methoden zur Gestaltung eines bedarfsgerechten Wohnangebots für ältere Menschen.

5.1 Systematische Bedarfs- und Angebotsplanung

Voraussetzung zur Schaffung eines altersgerechten Wohnangebots vor Ort ist eine gezielte kommunale Fachplanung auf der Grundlage eines entwickelten Leitbildes. Die Kommunen müssen einen Überblick über bestehende altersgerechte Wohn- und Versorgungsangebote gewinnen und auf möglichst kleinräumiger Ebene Bedarfslücken ausmachen. Eine solche kommunale Fachplanung schafft die Grundlage, damit Kommunen qualifiziert beraten und Fehlplanungen verhindern können.

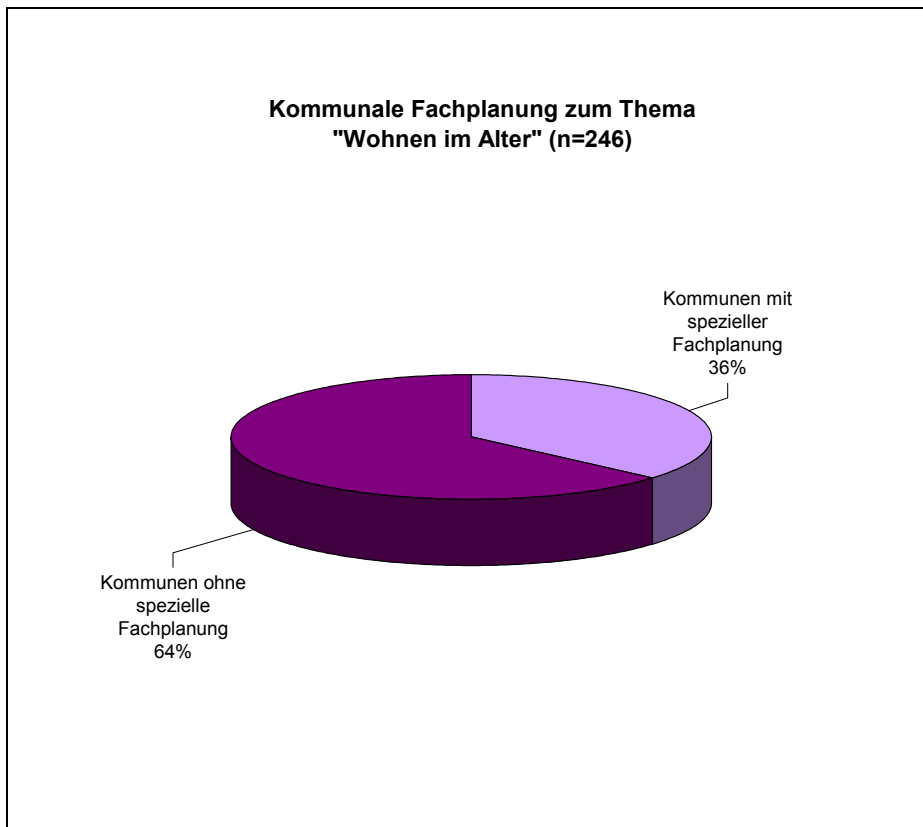
Folgende Anforderungen sind an eine solche Fachplanung zu stellen:

- Erarbeitung eines Handlungsleitbildes zum „Wohnen im Alter“ als Grundlage und zur systematischen Steuerung der Bedarfsplanung
- Möglichst breit angelegte Erfassung der bestehenden Angebote altersgerechter Wohnformen: Bei einer solchen Fachplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bestands- und Bedarfserhebung nicht nur die Erfassung stationärer und geförderter altengerechter Wohnangebote einschließt, über deren Entwicklungsstand die Kommunen meist informiert sind. Ebenso muss das Angebot und der Bedarf an alternativen Wohn- und Betreuungsformen wie z. B. Betreutes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen, barrierefreie Wohnungen, Pflegewohngemeinschaften usw. erfasst werden.
- Kleinräumige Analysen: Die Bestands- und Bedarfsplanung sollte kleinräumig, wenn möglich auf Quartiersebene mindestens auf Stadtteil- oder Gemeindeebene erfolgen.
- Initiierung einer teilhabenden Fachplanung: Bei dem Anspruch an die Kommunen, die Umsetzung gewandelter Wohn- und Betreuungskonzepte zu steuern und aktiv zu begleiten, geht es nicht um eine „Wiederbelebung der Planwirtschaft“. Vielmehr sollten die Bürgerinnen und Bürger an kommunalen Planungs- und Entscheidungsprozessen auch und vor allem im Bereich des Wohnens im Alter beteiligt werden. So haben sich z.B. in der Stadt *Frankfurt/Main* die städtischen Ämter (Sozialamt, Gesundheitsamt, Amt für Wohnungswesen), die Altenhilfeträger aus der Wohlfahrtspflege und engagierte Bürgerinnen und Bürgern (Seniorenbeirat, Netzwerk für

Wohninitiativen, Bürgerinitiativen) zusammengetragen und Empfehlungen für eine stadtteilnahe Planung erarbeitet. In anderen Kommunen versucht man durch Bürgerbefragungen, durch die Einführung von Ideen- und Planungsbörsen vor Ort oder, wie in der Stadt *Hamm*, durch die Einrichtung von Arbeitsgruppen, die Vorstellungen der älteren Bürgerinnen und Bürger zur Gestaltung der Wohnquartiere und des öffentlichen Raums einzubeziehen.

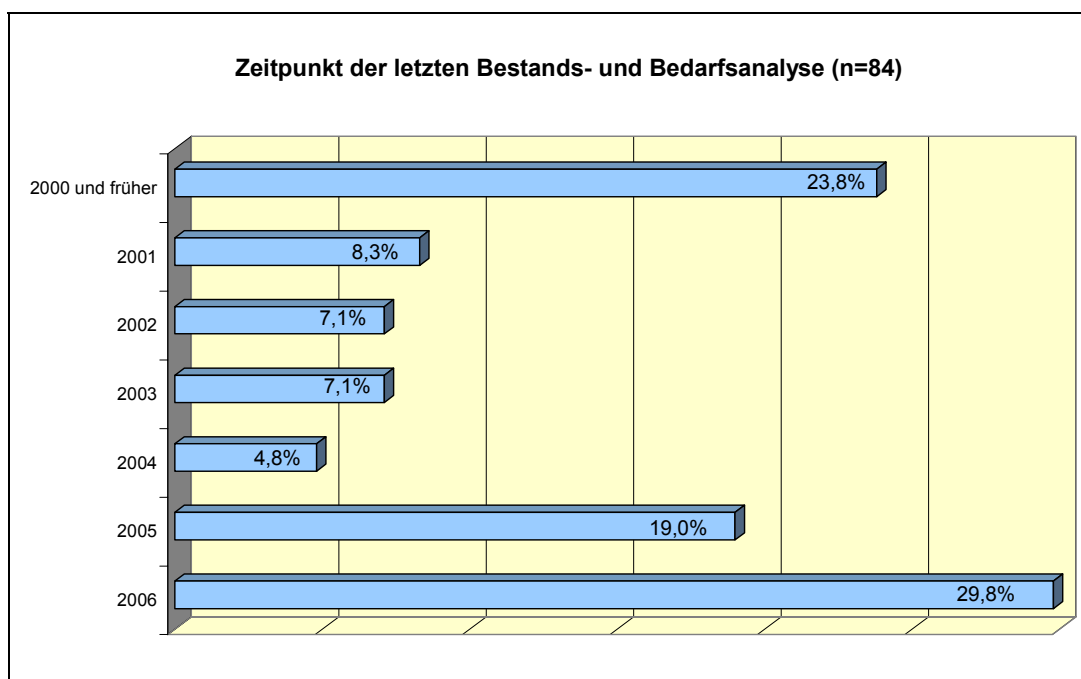
Bestands- und Bedarfsanalysen noch nicht überall

Insgesamt scheint in der Praxis eine kommunale Bestands- und Bedarfsanalyse speziell zur Wohnsituation der älteren Bürgerinnen und Bürger noch eher die Ausnahme als die Regel zu sein. Nur rund ein Drittel der befragten Kommunen führen solche systematischen Bestands- und Bedarfsanalysen durch, zwei Drittel der Kommunen gaben an, über solche speziellen Fachplanungen bisher nicht zu verfügen.



Bei der Erstellung von speziellen Fachplanungen zum Wohnen im Alter scheinen die kreisfreien Städte und die neuen Bundesländer aktiver zu sein als die Landkreise und die alten Bundesländer. 54,0 % der neuen Bundesländer und 52,8 % der kreisfreien Städte (gegenüber 30,6 % der alten Bundesländer bzw. 27,4 % der Landkreise) gaben an, dass sie solche speziellen Fachplanungen zum Wohnen im Alter in Angriff genommen oder bereits umgesetzt haben.

Die Bestands- und Bedarfsanalysen scheinen dabei jedoch nicht kontinuierlich aktualisiert oder regelmäßig nach erhoben zu werden. Bei mehr als der Hälfte der befragten Kommunen wurde die letzte Bestands- und Bedarfsanalyse vor 2005 erhoben, rund ein Viertel hat die letzte Erhebung sogar erst im Jahr 2000 oder früher erstellt. Dass fast ein Drittel der betreffenden Kommunen im Befragungsjahr 2006 die letzten Analysen umgesetzt hat lässt vermuten, dass das aktuelle Interesse der Kommunen am Thema „Wohnen im Alter“ gestiegen ist.



Warum viele Kommunen im Bereich der kommunalen Fachplanung zum Wohnen im Alter bisher nicht in der von ihnen selbst gewünschten Weise aktiv geworden sind, liegt nicht nur an mangelnden Personal- und Finanzkapazitäten. Oft fehlen auch Informationen und geeignete Instrumente, um solche Bedarfsanalysen vor Ort durchführen zu können. Daher wünschen viele Kommunen mehr Informationen über Wege und Instrumente zu bedarfsgerechten kommunalen Fachplanungen des Wohnens im Alter (*siehe hierzu Kapitel 6 zu den Unterstützungsbedarfen der Kommunen*).

Handlungsleitlinien für Bedarfssteuerung

Zu fragen ist, in welche Richtung die Kommunen die Bedarfssteuerung vor allem angesichts der demografischen Entwicklung lenken sollten, um das Wohnangebot den zukünftigen Anforderungen anzupassen. Der alleinige Ausbau der stationären Pflege als Reaktion auf den prognostizierten wachsenden Hilfe- und Pflegebedarf der älteren Menschen ist weder ökonomisch noch sozial zielführend. Aus der

fachwissenschaftlichen Diskussion lassen sich fünf Handlungsleitlinien für eine zukunftsorientierte Bedarfssteuerung benennen:

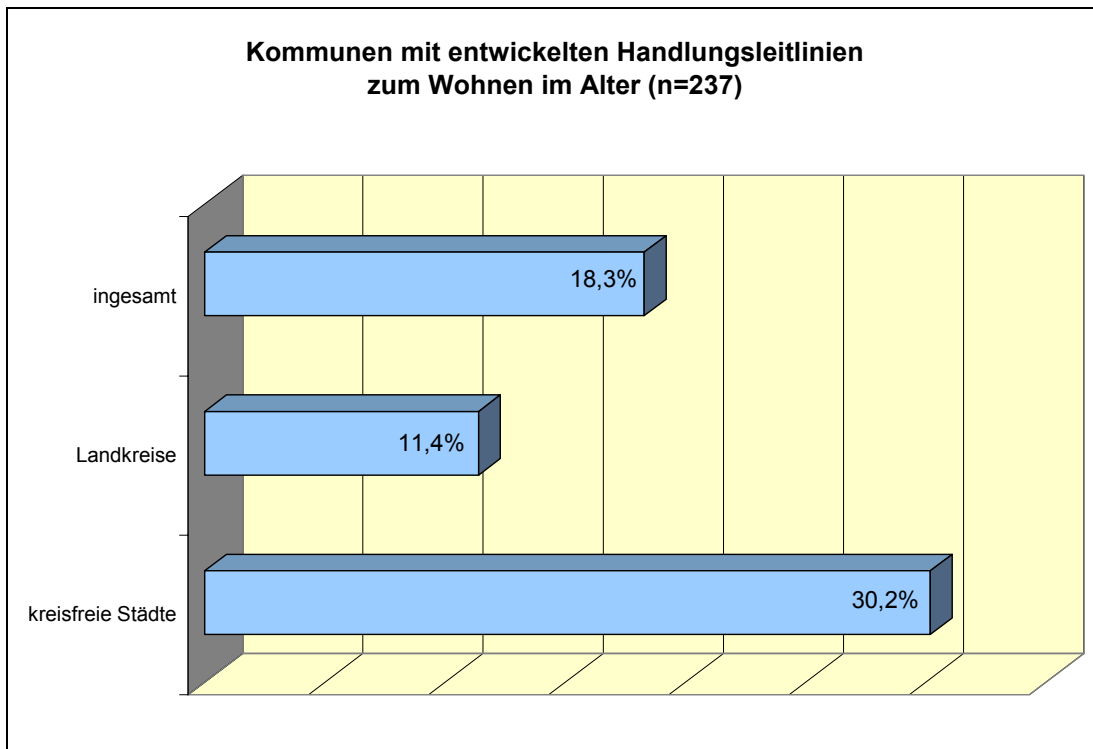
- Stärkung des normalen selbstständigen Wohnens in der eigenen Häuslichkeit durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur vor allem im Bereich der niederschweligen Alltagshilfen und durch die altersgerechte Gestaltung des räumlich-baulichen Umfeldes.
- Verbreitung und Weiterentwicklung neuer alternativer selbstständiger Wohnformen wie das Betreute Wohnen im Bestand und das selbst organisierte gemeinschaftliche Wohnen.
- Entwicklung und Verbreitung selbst bestimmter Wohnformen für Pflegebedürftige und demenziell erkrankter Menschen durch eine Umstrukturierung der stationären Pflegeeinrichtung und Schaffung von Alternativen zur Heimversorgung (z.B. betreute Wohn- und Hausgemeinschaften).
- Kleinräumige Organisation von Hilfen und Orientierung durch die Entwicklung quartiersbezogener Wohnprojekte, die auf eine Stärkung des selbstständigen Wohnens, auf das stadtteilorientierte Wohnen für Pflegebedürftige, auf eine Förderung sozialer Netze und auf Unterstützung von Selbst- und Nachbarschaftshilfe zielen.
- Stärkung von Eigeninitiative und Eigenverantwortung sowie Förderung gegenseitiger Hilfe, um die wachsende Zahl von älteren und vor allem hilfebedürftigen Menschen nicht allein durch institutionelle Leistungsangebote versorgen zu müssen.

(Vgl. auch: *Bertelsmann Stiftung, Sept. 2005: Positionspapier: Perspektiven für das Wohnen im Alter – Handlungsempfehlungen des Beirates „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung, Gütersloh*).

Orientierung durch Leitlinien

Diese Handlungsleitlinien können vor allem auch den Kommunen eine Orientierung geben, in welche Richtung das Wohnangebot für ältere Menschen in Zukunft umstrukturiert werden sollte. Die Leitlinien müssen aber auf die speziellen Gegebenheiten vor Ort angepasst sein. Insgesamt machen die Ergebnisse der Studie deutlich, dass erst wenige Kommunen ihre Bedarfsplanung auf der Grundlage von diesen oder anderen Handlungsleitlinien steuern. Nicht einmal jede fünfte Kommune hat entsprechende Handlungsleitlinien erstellt. Dabei sind für jede dritte städtische Kommune (30,2 %) aber nur in jeder zehnten ländlichen Kommune (11,4 %) Leitlinien handlungsbestimmend. Der große Informationsbedarf der Kommunen in Bezug auf Handlungsleitlinien zum Wohnen im Alter macht deutlich, dass die Kommunen einer

systematischen Steuerung des Angebotes zunehmende Bedeutung beimessen (siehe Kapitel 6 zu den Unterstützungsbedarfen der Kommunen).

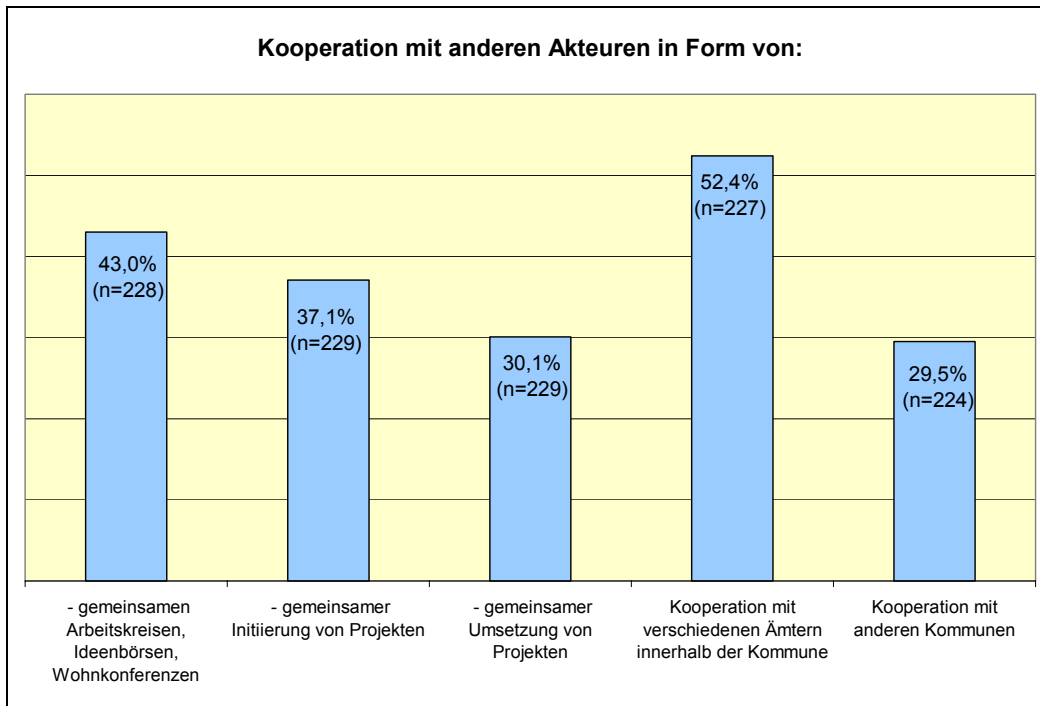


5.2 Koordination und Kooperation – Vernetztes Handeln

Ein weiterer wichtiger Ansatzpunkt der Kommunen, die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebotes zu steuern, ist die Optimierung der Koordinations- und Kooperationsleistungen der verschiedenen Akteure vor Ort. Beim Wohnen im Alter ist das synergetische Zusammenwirken so unterschiedlicher Akteure gefragt wie z.B. der Wohnungswirtschaft, Architekten, Bankwesen, Wohlfahrtspflege, Handwerk, Verbraucherschutzorganisationen und der Seniorenselbsthilfegruppen. Viele Akteure sind bei der Gestaltung eines altersgerechten Wohnangebotes vor Ort beteiligt, aber sie wirken vielfach nicht zusammen und so kommt es nicht selten zu Fehlplanungen. Aufgabe der Kommunen muss es sein, solche Fehlplanungen zu verhindern, indem sie die Akteure zusammenbringen und Kooperations- und Koordinationsprozesse moderieren. Vernetztes Denken, Planen und Handeln ist erforderlich. Vor allem muss die Kommune selber auch mit den verschiedenen Akteuren zusammenarbeiten.

Einige Kommunen versuchen heute schon solche Kooperationen auf Stadtteilebene umzusetzen. Die Stadt *Münster* arbeitet auf Stadtteilebene mit unterschiedlichen Akteuren in so genannten Wohnkonferenzen zusammen, wobei die Kommune die Beteiligten zusammenführt, die jeweils im Wechsel die Konferenz moderieren. In der Stadt *Köln* hat man zum Ausbau des Quartiersbezugs in zwölf Stadtteilen je einen Netzwerkkoordinierenden eingesetzt, um Kooperationsprozesse aktiv zu fördern.

Dennoch sind solche Kooperationsformen bisher nicht die Regel. Nicht einmal die Hälfte (43,0 %) aller Kommunen kooperieren in *speziellen Arbeitskreisen, Ideenbörsen oder Wohnkonferenzen* mit den anderen Beteiligten, um für die ältere Bevölkerung ein bedarfsgerechtes Wohnangebot zu entwickeln. Bei den neuen Bundesländern und bei den Landkreisen sind es sogar nur ein Drittel der Kommunen (33,3 % der neuen Bundesländer gegenüber 46,2 % der alten Bundesländer). Deutlich häufiger werden solche Kooperationsformen in den kreisfreien Städten praktiziert (63,9 % bei den kreisfreien Städten gegenüber 31,0 % bei den Landkreisen).



Kooperationen intern und extern notwendig

Ein wesentlicher Aspekt, um die Entwicklung eines bedarfsgerichteten Wohnangebots vor Ort zu fördern, zielt auf eine systematische Gestaltung und Verbesserung der *Kooperation innerhalb der kommunalen Verwaltung*. Aus der Praxis wird immer wieder von Abstimmungsschwierigkeiten etwa zwischen Bau- und Sozialplanung berichtet. Da beide Planungsämter die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebots aus unterschiedlicher Perspektive betrachten können, bedarf es einer möglichst frühzeitigen Kooperation. So könnte vermieden werden, dass z. B. das Bauplanungsamt dem Ausbau des geförderten Wohnungsbaus für ältere Menschen positiv gegenüber steht und ihn forciert, während die Sozialplanung dies angesichts der eventuell steigenden Sozialhilfekosten eher kritisch betrachtet. Selbst wenn eine Abstimmung zwischen den Ämtern gelingt, wird die hier praktizierte Vernetzung in den entsprechenden Ausschüssen, wo wesentliche Entscheidungen getroffen werden, oft noch nicht mit vollzogen.

Auch die Ergebnisse der Studie deuten darauf hin, dass beim Thema Wohnen im Alter in Zukunft eine engere Kooperation zwischen verschiedenen Verwaltungsebenen und Ämtern innerhalb der Kommunen angestrebt werden sollte. Fast die Hälfte der Kommunen (47,6%) gaben an, dass Kooperationen in der Kommune zum Thema Wohnen im Alter zwischen den Verwaltungsebenen und Ämtern nicht oder kaum vorhanden sind. Eine solche unausgereifte interne Kooperation wird vor allem bei den Landkreisen mit 62,9 % genannt, während die kreisfreien Städte die Bedeutung einer engeren Kooperation in stärkerem Maße erkannt haben. Nur 21,4 % der städtischen Kommunen gaben an, dass eine interne Kooperation zum Thema Wohnen im Alter nicht vorhanden sei.

Der Deutsche Verein empfiehlt den Kommunen angesichts der demografischen Entwicklung und deren Folgen – unter anderem auch auf das Wohnen im Alter – einen fachlichen Austausch über die einzelnen Ressorts hinaus zu entwickeln. Die Steuerungsfunktion in der älter werdenden Gesellschaft muss in den Kommunen interdisziplinär wahrgenommen werden (*Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge, 27. September 2006, Empfehlungen zur Gestaltung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen mit einer älter werdenden Bevölkerung, Berlin*).

Mittlerweile gibt es eine Reihe von Ansätzen um innerhalb der kommunalen Verwaltungen zu einer besseren Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Fachbereichen bzw. Ämtern zu kommen. So wurden z.B. in der Stadt *Remscheid* Planungskonferenzen unterschiedlicher Ämter eingerichtet und damit die Bau- und Sozialplanung als integrierte Gestaltungsaufgabe erkannt. Solche Kooperationsstrukturen sollten verbindlich geregelt werden. Wichtige Synergieeffekte können auch von einer Kooperation mit anderen Kommunen ausgehen, insbesondere wenn benachbarte Kommunen Wohn- und Versorgungsangebote gemeinsam nutzen wollen. Zum Thema Wohnen im Alter arbeiten bereits immerhin rund ein Drittel der befragten Kommunen mit anderen Kommunen zusammen.

Externe Beteiligte einbeziehen

Um Qualität und Erfolge einer altengerechten Wohnkultur zu verbessern, bleibt die Rolle der Kommune nicht darauf beschränkt, die Agierenden innerhalb der kommunalen Gremien zusammenzubringen und die Kooperationen zu moderieren. Notwendig ist auch eine enge Kooperation der Kommune mit verschiedenen externen Verbundpartnern, wie etwa mit der Wohnungswirtschaft, mit Handwerksbetrieben oder Vertretern von Banken, um gemeinsam Projekte zum altersgerechten Wohnen vor Ort anzustoßen. Hier tun sich viele Kommunen bisher noch schwer. Nur rund ein Drittel der Kommunen gab an, dass sie bei der Initiierung und Umsetzung von Wohnprojekten für ältere Menschen mit Externen zusammenarbeiten. Besonders Kooperationen mit speziellen *Verbundpartnern* wie z. B. Bausparkassen u. a. sind bisher wenig verbreitet. Hier gab nur rund jede zehnte Kommune an, dass sie mit solchen Verbundpartnern kooperiert (12,6 %). Bei den kreisfreien Städten benannten 19,3 % und in den Landkreisen lediglich 8,8 % Kooperationsformen mit solchen Verbundpartnern. In den

neuen Bundesländern sind dies sogar nur 5,3 % und bei den alten Bundesländern 15,0 % der Kommunen.

Dabei haben einzelne Kommunen bereits gute Erfahrung gemacht und erfolgreiche Projekte gemeinsam mit externen Beteiligten angestoßen. So z. B. die Stadt *Kassel*, die sich kreativen sozialen Trägern und Wohnungsunternehmen öffnet und mit diesen gemeinsam versucht, neue Wohn- und Betreuungsformen vor Ort zu entwickeln und zu verbreiten. Erfahrungen zeigen, dass vor allem eine Zusammenarbeit von Kommunen mit Bürgerbewegungen noch wenig praktiziert wird. Hierfür werden die Kommunen in Zukunft verstärkt Handlungsstrategien entwickeln müssen, um die Selbsthilfe und Selbstorganisation der Menschen auch tatsächlich ernst zu nehmen und zu unterstützen.

Übersicht: Kooperationen der kreisfreien Städte und Landkreise beim Thema Wohnen im Alter

<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>kreisfreien Städten</i>	<i>Landkreisen</i>
<i>Kooperationen mit anderen Akteuren in Form von.....</i>		
Ideenbörsen, Arbeitskreisen, Wohnkonferenzen	63,9 %	31,0 %
Initiierung von Projekten	54,2 %	27,4 %
Umsetzung von Projekten	48,2 %	19,9 %
Kooperation innerhalb der Kommune	78,6 %	37,1 %
Kooperation mit anderen Kommunen	43,8 %	21,5 %

Vergleicht man in der Gesamtschau die kreisfreien Städte mit den Landkreisen zum Thema Kooperation, so wird deutlich, dass die kreisfreien Städte hier bisher einen gewissen Vorsprung aufweisen. Hier sind nicht nur die Kooperationsaktivitäten zum Thema Wohnen im Alter innerhalb der verschiedenen kommunalen Verwaltungsorganisationen ausgeprägter, sondern die kreisfreien Städte kooperieren auch deutlich häufiger mit externen Beteiligten. Ebenso arbeiten sie doppelt so häufig wie die Landkreise mit anderen Kommunen beim Thema Wohnen zusammen. Ein Grund hierfür könnten die insgesamt einfacheren und kürzeren Verfahrenswege innerhalb einer Stadt im Unterschied zu den Landkreisen sein.

5.3 Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit

Praktische Erfahrungen zeigen, dass viele ältere Menschen selbst, aber auch Verantwortliche in Politik und Verwaltung sowie in der Planung und Ausführung häufig nicht ausreichend über altersgerechte Wohnmöglichkeiten informiert sind. Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit sind daher ein weiteres wichtiges Aktionsfeld, um

die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebots vor Ort zu steuern und zu optimieren.

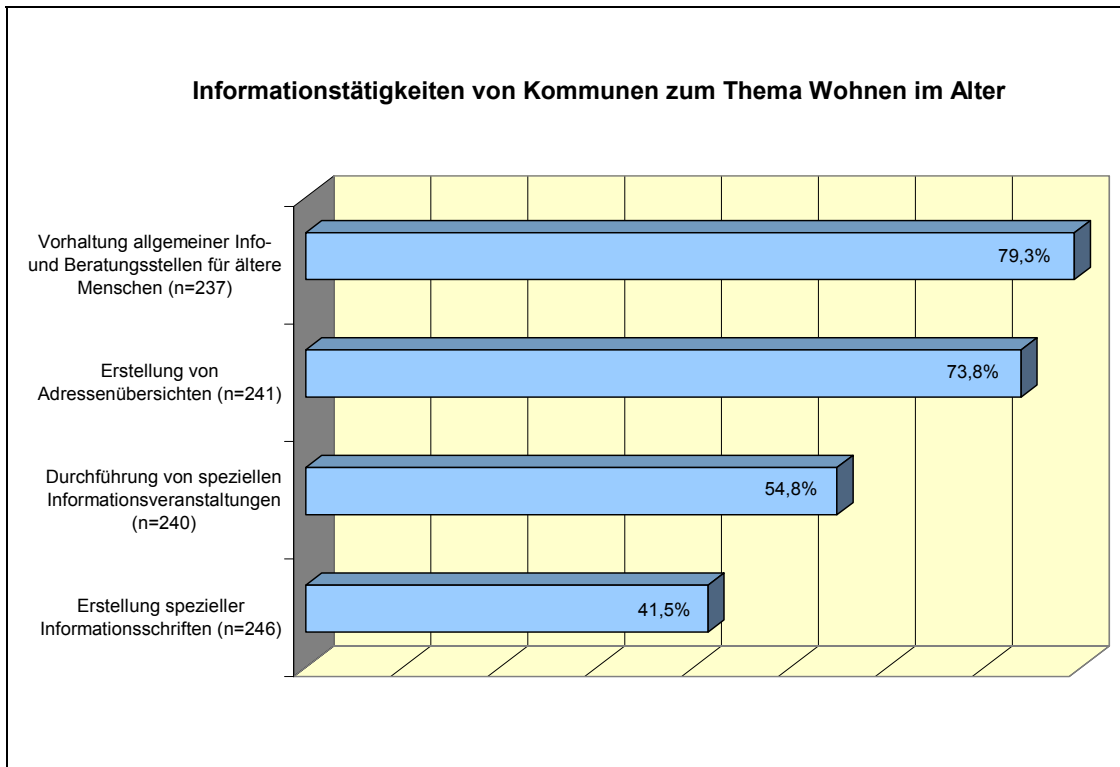
Im Mittelpunkt steht dabei die Information über die Möglichkeiten, wie das selbstständige Wohnen in der eigenen Häuslichkeit erhalten werden kann und welche Angebote hierfür zur Verfügung stehen. Aber auch darüber, welche besonderen Wohnmöglichkeiten im Alter vor Ort verfügbar sind und wo deren Chancen und Risiken liegen, muss intensiv informiert werden. Hierzu können Kommunen mit der Erstellung von Informationsschriften und Adressenlisten sowie mit der Durchführung von Informationsveranstaltungen einen wichtigen Beitrag leisten. Die Studie macht deutlich, dass die Kommunen dieses Instrument zurzeit am intensivsten nutzen, um Einfluss auf eine bedarfsgerechte Gestaltung der Wohnsituation vor Ort zu nehmen.

Adressenlisten, Informationsschriften, Veranstaltungen

Rund drei Viertel der befragten Kommunen erstellen *Adressenlisten*, in denen sie über Wohnangebote vor Ort informieren. Die meisten Adressenübersichten werden in den kreisfreien Städten mit 92,1 % (n=89) erstellt, von den Landkreisen haben 66,4 % (n=152) solche Adressenübersichten. Praktische Erfahrungen zeigen jedoch, dass die von den Kommunen erstellten Adressenübersichten häufig keinen vollständigen Überblick geben. Solche Adressenlisten sollten nicht nur die Angebote in der stationären Versorgung umfassen, sondern auch die nicht anzeigepflichtigen alternativen Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten. Da der Markt der Seniorenimmobilien sehr dynamisch ist, sind zudem geeignete Verfahren zu entwickeln wie sichergestellt werden kann, dass Adressenlisten für die Bürgerinnen und Bürger regelmäßig aktualisiert werden. Hier bieten IT-gestützte Übersichten Vorteile.

Informationsschriften sollten einen Überblick über unterschiedliche, vor allem auch neue und alternative Wohnkonzepte enthalten. Da es für viele neue Wohnformen keine eindeutigen Definitionen gibt, sollten den älteren Menschen die Inhalte, Möglichkeiten und Grenzen der jeweiligen Wohnform anschaulich gemacht werden. Wohnbedürfnisse und Wohnalternativen sollten aufeinander abgestimmt werden. Über spezielle Informationsschriften, die diese Informationslücken zu decken versuchen, verfügen aber kaum die Hälfte aller Kommunen. Dabei sind es auch hier wieder eher die kreisfreien Städte (61,1 %) (n=86) als die Landkreise (30,0 %) (n=150), die solche Informationsschriften zum Wohnen im Alter erstellen.

Auch die *Durchführung spezieller Informationsveranstaltungen* ist ein wichtiges Instrument, um die Bürgerinnen und Bürger über geeignete Wohnangebote im Alter zu informieren. Rund die Hälfte der befragten Kommunen führen solche speziellen Informationsveranstaltungen durch. Vor allem die kreisfreien Städte sind hier sehr aktiv, von ihnen gaben 80,7 % (n=88) an, dass sie dieses Instrument zur Information ihrer Bürgerinnen und Bürger nutzen, bei den Landkreisen sind dies immerhin noch halb so viele (42,8 %) (n=152).



Allgemeine Informations- und Beratungsstellen, in denen sich ältere Menschen auch über altersgerechte Wohnmöglichkeiten informieren können, haben fast alle Kommunen, vor allem die kreisfreien Städte mit 95,5 %. Seltener fördern oder unterhalten Kommunen spezielle Wohnberatungsstellen, die ausschließlich dem Thema Wohnen im Alter gewidmet sind. Nur rund ein Drittel der Kommunen (37,6 %) (n=237) verfügt über solche *speziellen Wohnberatungsstellen*. Sie sind eher in den kreisfreien Städten (57,5 %) als in den Landkreisen zu finden (26,0 %).

Übersicht: Beratungs- und Informationstätigkeiten der kreisfreien Städte und Landkreise

<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>kreisfreien Städten</i>	<i>Landkreisen</i>
Allgemeine Info- und Beratungsstellen	95,5 %	69,9 %
Spezielle Wohnberatungsstellen	57,5 %	26,0 %
Erstellung von Adressenübersichten	92,1 %	66,4 %
Durchführung von Infoveranstaltungen	80,7 %	42,8 %
Erstellung von Informationsschriften	61,6 %	30,0 %

Übersicht: Beratungs- und Informationstätigkeit der Kommunen in alten und neuen Bundesländern

<i>Anteil an Kommunen in den</i>	<i>alten BL</i>	<i>neuen BL</i>
Allgemeine Info- und Beratungsstellen	83,4 %	67,2 %
Spezielle Wohnberatungsstellen	41,3 %	25,9 %
Erstellung von Adressenübersichten	81,1 %	60,7 %
Durchführung von Infoveranstaltungen	61,1 %	43,3 %
Erstellung von Informationsschriften	44,9 %	31,7 %

Information und Beratung für Planende und Ausführende

Die Informations- und Beratungstätigkeiten der Kommunen dürfen sich nicht nur auf die Bürgerinnen und Bürger konzentrieren, sondern müssen auch die Initiatorinnen und Initiatoren sowie die Planende und Ausführenden von Wohnprojekten in den Blick nehmen. So können die Kommunen im Rahmen der Bauberatung einen beachtlichen Beitrag dazu leisten, dass Wohnungen mehr als bisher altengerecht gebaut und ausgestattet werden. So fördert z.B. die Stadt *Hamburg* seit 1987 zwei so genannte alternative Sanierungsträger als Beratungsstellen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte hinsichtlich ihres Gruppenaufbaus, der Organisations- und Rechtsformen sowie der Finanzierungsmöglichkeiten beraten und Entscheidungsprozesse in der Planungs- und Bauphase moderieren. Dies hat sicher mit dazu beigetragen, dass Hamburg heute mit 51 realisierten Projekten und 829 Wohneinheiten eine der aufstrebendsten Landschaften mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Deutschland hat. Die Förderung solcher Akteurinnen und Akteure setzt wiederum Sensibilisierung, Fachwissen und Qualifikation der Mitarbeitenden in den Kommunen voraus.

5.4 Förderung der Konzept- und Projektentwicklung

Kommunen haben aber auch unmittelbar die Möglichkeit das Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren vor Ort steuernd zu beeinflussen, in dem sie die Konzept- und Projektentwicklung von altersgerechten Wohnangeboten selbst fördern, begleiten oder sogar initiieren. Dies können sie mit der Bereitstellung finanzieller Fördermittel für Investitions-, Planungs- und Umsetzungskosten tun. Aber auch durch die flexible und den Einzelfall würdigende Handhabung von sozial- und ordnungsrechtlichen Vorschriften.

In der Praxis gibt es eine Vielzahl von Beispielen, wie Kommunen Einfluss auf die Entwicklung der Projektlandschaft genommen haben und zwar durch

- den gezielten Einsatz von Fördermitteln aus dem sozialen Wohnungsbau
- die Bereitstellung geeigneter kommunaler Grundstücke

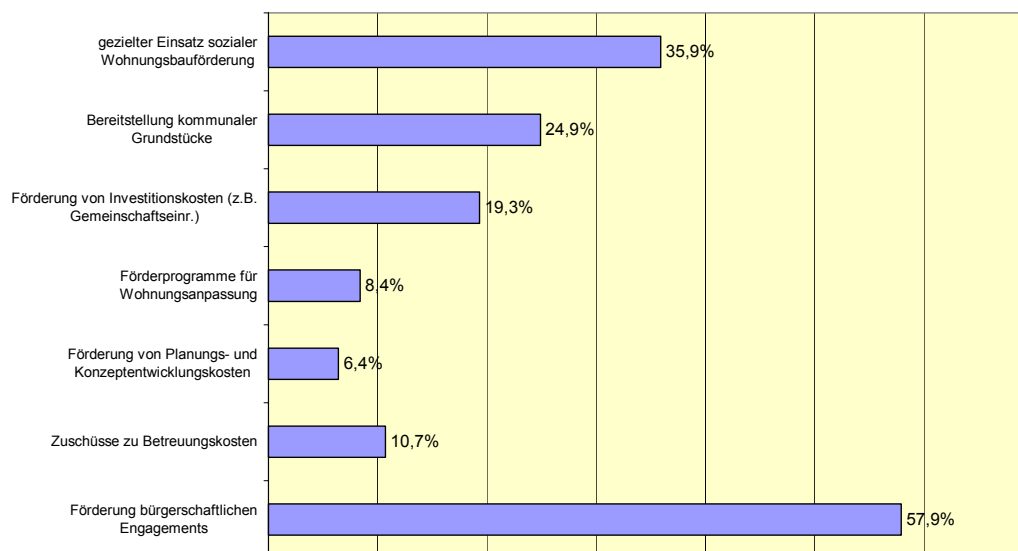
- die Gewährung von Zuschüssen für Gemeinschaftsräume oder Betreuungskosten
- die Förderung von Projektentwicklungskosten (z.B. für Personalstellen, Anschubfinanzierungen etc).

So hat z.B. die Stadt *Hamburg* den Ausbau von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, neben einem gezielten Einsatz von Mitteln aus der sozialen Wohnungsbauförderung, auch durch die bevorzugte Vergabe von Grundstücken gefördert. Hier werden 15 Prozent der städtischen Grundstücke für die sog. Baugemeinschaften reserviert. Bei großen Bauprojekten können private Investoren verpflichtet werden, einen Anteil der Wohnungen für Baugemeinschaften vorzuhalten. Ein gutes Beispiel aus der Stadt Hamburg ist das von Bund und Land geförderte Mehr-Generationen-Wohnhaus „Bärenhof“ in Hamburg-Langenhorn (www.baumodelle-bmfsfj.de).

Steuerung durch Projektförderung

Die Städte *Münster* und *Braunschweig* haben durch die Absicherung von sozialhilferechtlichen Ansprüchen und die flexible Handhabung von ordnungsrechtlichen Vorschriften die Verbreitung von ambulant betreuten Haus- und Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige unterstützt. Als eine der ersten Kommunen in Deutschland hat die Stadt *Braunschweig* seit 1988 den Aufbau von Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige als gewollte Alternative zur stationären Versorgung gefördert und bildet heute mit acht Wohngruppen eines der wenigen „Nester“ für diese Wohnform in Deutschland. Die Gründung solcher Wohngemeinschaften wurde von der Stadt durch die Teilfinanzierung einer Planstelle und durch die sozialhilferechtliche Absicherung der Betreuungskosten unterstützt. Aber auch für die Entwicklung von Quartiersprojekten und den Aufbau von sozialen Netzwerken sind vorbereitende unterstützende Maßnahmen erforderlich, bei denen eine aktive Mitwirkung der Kommune gefragt ist. So hat z.B. die Stadt *Dortmund* zusammen mit einem Wohlfahrtsverband ein Planungsteam zur Entwicklung einer stadtteilorientierten Altenhilfe eingesetzt und finanziert. Auch in kleineren Gemeinden, wie etwa in *Poing* und *Eching* bei München waren es vielfach die Kommunen, die die ersten Schritte von Quartiersprojekten maßgeblich unterstützt haben.

Projektförderung durch Kommunen



Insgesamt wird das Steuerungsinstrument „Projektförderung“ von den Kommunen bisher nur wenig und nicht flächendeckend genutzt. Sicherlich ist die angespannte Haushaltslage hierfür ein Hauptgrund. Wenn Kommunen Projekte fördern, dann eher *investive Kosten* und weniger Planungs- oder Umsetzungskosten:

- Ein Drittel aller Kommunen setzt gezielt Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung für altersgerechte Wohnprojekte ein
- Ein Viertel stellt kommunale Grundstücke/Gebäude für solche Projekte bereit
- Jede fünfte Kommune fördert Investitionskosten z.B. von Gemeinschaftseinrichtungen
- Jede zehnte Kommune würdigt die Bedeutung der Wohnungsanpassung zur Erhaltung einer selbstständigen Lebensführung in der eigenen Häuslichkeit und stellt Fördermittel dafür bereit.

Planungs- und nicht-investive Umsetzungskosten bei der Gestaltung eines altersgerechten Wohnangebots werden von den Kommunen dagegen bisher kaum gefördert. Konzeptentwicklungskosten fördern nur 6,4 % der Kommunen, Zuschüsse zu Betreuungskosten bei der Umsetzung von altersgerechten Wohnprojekten gewähren nur 10,7 % der Kommunen.

Berücksichtigung des ehrenamtlichen Engagements

Dass rund die Hälfte aller Kommunen bürgerschaftliches Engagement gezielt fördert zeigt, dass viele Kommunen die wachsende Bedeutung ehrenamtlicher Tätigkeiten auch beim Wohnen im Alter erkannt haben. Auch der *Deutsche Verein* betont, dass die Steuerungsfunktion in der älter werdenden Gesellschaft in den Kommunen unter

Beteiligung der Akteure der Bürgergesellschaft wahrgenommen werden muss (*Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge, 27. Sept. 2006: Empfehlungen zur Gestaltung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen mit einer älter werdenden Bevölkerung, Berlin*). Bürgerschaftliches Engagement entwickelt sich aber nicht von alleine, es bedarf gezielter Unterstützungsstrukturen. Hierzu gehört vor allem auch, bürgerschaftliches Engagement entsprechend zu fördern, wie z. B. durch die Finanzierung von Aufwendungskosten oder notwendiger Infrastruktur. Die Hälfte aller Kommunen leistet eine solche Unterstützung bisher aber noch nicht. Wichtige Impulse zur Ausgestaltung des bürgerschaftlichen Engagements setzt das vom Bundesinnenministerium geförderte Projekt „Selbstorganisation älterer Menschen“ (www.bmfsfj.de).

Übersicht: Art der Projektförderung in Landkreisen/kreisfreien Städten

<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>kreisfreien Städten</i>	<i>Landkreisen</i>
<i>Förderung von Investitionskosten</i>		
Förderprogramme für Wohnungsanpassung	17,2 %	3,3%
Gezielter Einsatz sozialer Wohnungsbauförderung	45,9%	74,5%
Bereitstellung kommunaler Grundstücke/Gebäude	36,9%	18,1%
Förderung von anderen Investitionskosten (z.B. Gemeinschaftseinrichtungen)	25,9%	15,5%
<i>Förderung von Planungskosten</i>		
Förderung von Planungs- und Konzept- Entwicklungskosten	10,7%	4,0%
<i>Förderung von Umsetzungskosten</i>		
Zuschüsse zu Betreuungskosten	19,0%	6,0%
Förderung bürgerschaftlichen Engagements	79,1%	45,6%

Unterschiede beim Instrument „Projektförderung“

In der Förderpraxis gibt es große Unterschiede zwischen den Kommunen. Als wesentliches Fördermittel zur Projektentwicklung setzen die Kommunen aus den Landkreisen gezielt die Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung ein und zwar häufiger als die kreisfreien Städte. Andere investive Fördermöglichkeiten wie die Gewährung von speziellen Fördermitteln zur Wohnungsanpassung oder die Förderungen von Gemeinschaftsräumen werden von den Landkreisen dagegen eher selten zur Verfügung gestellt. Auch im Bereich Förderung von Planungs- und Betreuungskosten sind die kreisfreien Städte fast dreimal so häufig aktiv. In ländlichen Regionen ist auch die gezielte Förderung von bürgerschaftlichem Engagement noch nicht so ausgeprägt wie in städtischen Regionen, was sich vielleicht aus den noch anders wirksamen familialen und nachbarschaftlichen Unterstützungsstrukturen im ländlichen Raum erklären lässt.

Übersicht: Art der Projektförderung in den alten und neuen Bundesländern

<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>alten BL</i>	<i>neuen BL</i>
<i>Förderung von Investitionskosten</i>		
Förderprogramme für Wohnungsanpassung	9,0 %	6,7 %
Gezielter Einsatz sozialer Wohnungsbauförderung	36,9 %	32,8 %
Bereitstellung kommunaler Grundstücke/Gebäude	22,9%	31,0%
Förderung von anderen Investitionskosten (z.B. Gemeinschaftseinrichtungen)	21,1%	13,8%
<i>Förderung von Planungskosten</i>		
Förderung von Planungs- und Konzeptentwicklungskosten	6,3%	6,9 %
<i>Förderung von Umsetzungskosten</i>		
Zuschüsse zu Betreuungskosten	10,3%	12,1%
Förderung bürgerschaftlichen Engagements	60,2%	50,8%

Auch regional zeigen sich Unterschiede in der Förderpraxis. In den östlichen Bundesländern stellt man für neue Wohnprojekte von kommunaler Seite eher entsprechende Grundstücke und Gebäude zur Verfügung, während man im Westen stärker gesonderte investive Mittel für die Wohnungsanpassung, den sozialen Wohnungsbau oder für Gemeinschaftseinrichtungen gewährt. Stärker als die alten Bundesländer fördern die neuen Bundesländer Betreuungskosten bei Wohnprojekten. Demgegenüber setzen die Kommunen in den alten Bundesländern häufiger Fördermittel für bürgerschaftliches Engagement ein.

5.5 Qualitätssicherung

Bei der kommunalen Steuerung bedarfsgerechter Wohnangebote geht es nicht nur um den Ausbau einer entsprechenden Wohn- und Infrastruktur, sondern auch um eine qualitative Angebotssteuerung. Auch hier sind in der Vergangenheit viele Kommunen bereits aktiv geworden, um Einfluss auf die Qualität und Güte der Wohn- und Versorgungsstrukturen zu nehmen.

Beispiele für qualitative Angebotssteuerung

Die Stadt *Freiburg* z.B. hat gezielt den Ausbau von betreuten Wohneinrichtungen durch den Einsatz von Wohnraumfördermitteln, die Förderung von Personalkosten, die Gewährung von Zuschüssen zu Gemeinschaftsräumen gefördert und sich mit 25 Seniorenwohnstätten mit 1.800 Wohneinheiten zu einer der „Hauptstädte“ des Betreuten Wohnens entwickelt. Seit Ende 90er Jahre bemüht sich die Stadt vor allem um die Verbesserung der Qualität der Angebote durch

- die Einrichtung einer Zertifizierungsstelle für die Anbietenden
- Einflussnahmen auf die Standortwahl bei neuen Vorhabenplanungen
- die Erstellung von Bedarfsanalysen für einzelne Stadtteile

Auch andere Kommunen bemühen sich um eine Qualitätssicherung bei neuen Wohnformen für ältere Menschen. So hat z.B. die Stadt *Münster* spezielle Qualitätssicherungs-, Leistungs- und Prüfvereinbarungen für die Initiatorinnen und Initiatoren von ambulant betreuten Hausgemeinschaften erarbeitet. Da sich diese Wohnangebote in der Regel außerhalb der heimrechtlichen Bestimmungen bewegen, soll damit die Grundlage geschaffen werden, dass auch bei solchen Wohnprojekten Mindestqualitätsstandards eingehalten und überprüft werden können.

Steuerung muss kritisch sein

Zur qualitativen Angebotssteuerung der Kommunen kann es mitunter auch gehören, einzelne Projekte oder Initiativen unter Umständen zu verhindern oder davon entsprechend abzuraten. Der aufgrund des demografischen Wandels prognostizierte zukünftige Pflegeplatzbedarf führt in manchen Regionen zu einem ungezügelter Ausbau der stationären Versorgungskapazitäten. Investoren wittern einen Markt mit guten Renditen. Jedoch wird seit einiger Zeit kritisch diskutiert, ob der zukünftig wachsende Pflegebedarf einzig durch den Ausbau von Heimen gedeckt werden sollte. Viele Kommunen befürchten zu Recht die Entwicklung eines überproportional ausgeprägten, nicht bedarfsgerechten Heimplatzangebotes und prognostizieren schon jetzt Leerstände. Hier bedarf es einer gezielten Steuerung bei der Angebotsentwicklung, jedoch fehlen Kommunen hierfür vielfach geeignete Instrumente.

So sind z.B. die Kommunen in NRW nach dem Landespflegegesetz nicht mehr für die Bedarfsplanung im stationären Pflegebereich vor Ort zuständig. Dem weiteren Ausbau - möglicherweise nicht bedarfsgerechter - stationärer Einrichtungen können sie nur mittelbar z.B. durch die Anwendung baurechtlicher Vorschriften Einhalt gebieten. Hier wird es in Zukunft notwendig sein, erweiterte Handlungsspielräume für die Kommunen zu erschließen.

Kosten sparen durch „Ermöglichungsverwaltung“

Viele der notwendigen Maßnahmen zur Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebots vor Ort sind mit finanziellen Aufwendungen für die Kommunen verbunden. Fraglich ist, ob Kommunen solche Leistungen, die vielfach als freiwillige Leistungen einzustufen sind, angesichts der angespannten kommunalen Haushalte selbst noch erbringen können. Schon jetzt führt die Gewährung kommunaler Fördermittel im freiwilligen Leistungsbereich zu Beanstandungen der Kommunalaufsichten, wenn in den Gemeinden Haushaltssicherungskonzepte existieren. Eine aktuelle Untersuchung belegt, dass von den dort befragten Gemeinden fast zwei Drittel keine freiwilligen Leistungen mehr bieten (Koordinationsstelle Wohnen zu Hause 2006, Altenhilfe in Bayerischen Gemeinden, Ergebnisse einer Befragung, o. O.). Jedoch geht es beim

Ausbau einer bedarfsgerechten Wohn- und Infrastruktur für die älteren Menschen nicht nur um zusätzliche finanzielle Aufwendungen. Im Gegenteil: Es geht vor allem darum, innerhalb der Kommune ein Klima zu schaffen, das die Stärkung des selbstständigen Wohnens, der Selbst- und Nachbarschaftshilfe und die Entwicklung und Verbreitung neuer Wohnformen für das Alter ermöglicht. Mit einer so verstandenen „Ermöglichungsverwaltung“ in der Kommune ist die Gestaltung eines bedarfsgerechten Wohnangebots diesseits traditioneller Heimformen auch mit geringerem finanziellen Budget – und vor allem mit Einsparungen für die Sozialhilfeträger und die Pflegekassen - möglich.

6. Unterstützungsbedarfe der Kommunen bei der Gestaltung eines altersgerechten Wohnangebots

Im Rahmen der Studie wurden die Kommunen auch danach befragt, in welchen Bereichen sie sich Unterstützung wünschen, damit es ihnen leichter gelingt, das Wohnangebot für ihre Bürgerinnen und Bürger vor Ort altersgerecht und qualitätsgeleitet zu gestalten. Erbeten wird seitens der Kommunen vor allem

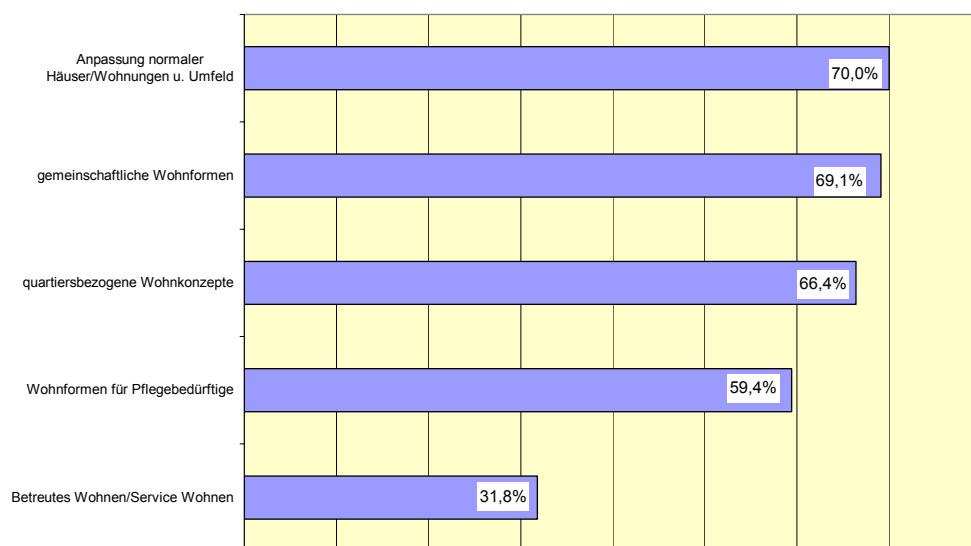
- eine Unterstützung bei der Informationsbeschaffung und
- eine Unterstützung bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben.

6.1 Unterstützung bei der Informationsbeschaffung

Damit die Kommunen ein bedarfsgerechtes Wohnangebot für die Bürgerinnen und Bürger vor Ort gestalten können, wünschen sie sich vor allem, über einzelne Themenbereiche zum Wohnen im Alter besser informiert zu sein. Zwei Drittel der Kommunen möchte mehr über einzelne *Wohnformen* wissen. Vor allem waren diese Kommunen an mehr Informationen interessiert, wie man normale Wohnungen und das Wohnumfeld besser an die Bedarfe älterer Menschen anpassen kann. Ebenso wollen sie mehr darüber erfahren, welche Anforderungen an gemeinschaftliche und quartiersbezogene Wohnformen zu stellen sind. Mehr als die Hälfte der Kommunen wünscht sich differenziertere Informationen über geeignete Wohnformen für Pflegebedürftige. Vor allem die kreisfreien Städte interessieren sich für mehr Informationen zu quartiersbezogenen Wohnkonzepten. Hier nannten 83,1 % einen Informationsbedarf, gegenüber 57,1 % bei den Landkreisen.

Informationsbedarfe der Kommunen zu bedarfsgerechten Wohnkonzepten (Mehrfachnennungen möglich)

Anteil der Kommunen, die mehr Informationen wünschen über...



Gute Kenntnisse zum Betreuten Wohnen

Ein nicht mehr vorrangiges Informationsbedürfnis besteht bei den Kommunen über die Wohnform „betreutes Seniorenwohnen“. Nur rund ein Drittel der befragten Kommunen (31,8 %) benötigt hier noch mehr Informationen. Dabei interessierten sich die Landkreise (mit 35,0 %) häufiger für solche Informationen als die kreisfreien Städte (mit 26,0 %) - und auch in den neuen Bundesländern war mit 43,3 % das Interesse an Informationen zum Betreuten Wohnen höher als in den alten Bundesländern (27,4 %).

In dem insgesamt doch eher geringeren Informationsbedürfnis an diesem Thema schlägt sich nieder, dass sich Betreutes Wohnen in den vergangenen Jahren zur quantitativ bedeutendsten neuen Wohnform entwickelt hat und Konzepte sowie Umsetzungserfordernisse in der Öffentlichkeit breit diskutiert wurden. Im Zuge von Qualitätssicherungsmaßnahmen (Gütesiegel, Zertifizierungen etc.) sind zahlreiche Informationsschriften zum Betreuten Wohnen entstanden und auch von vielen Kommunen selbst Orientierungshilfen erstellt worden, so dass die meisten Kommunen über ausreichende Kenntnisse verfügen. Praktische Erfahrungen zeigen aber, dass ein hohes Informationsbedürfnis besteht, wie die Angebote an Betreutem Wohnen vor Ort im Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen weiterzuentwickeln sind. Baulicher und konzeptioneller Erneuerungsbedarf ergibt sich auch daraus, dass zahlreiche Häuser des Betreuten Wohnens aus den achtziger und frühen neunziger Jahren den ersten Sanierungsbedarf aufweisen.

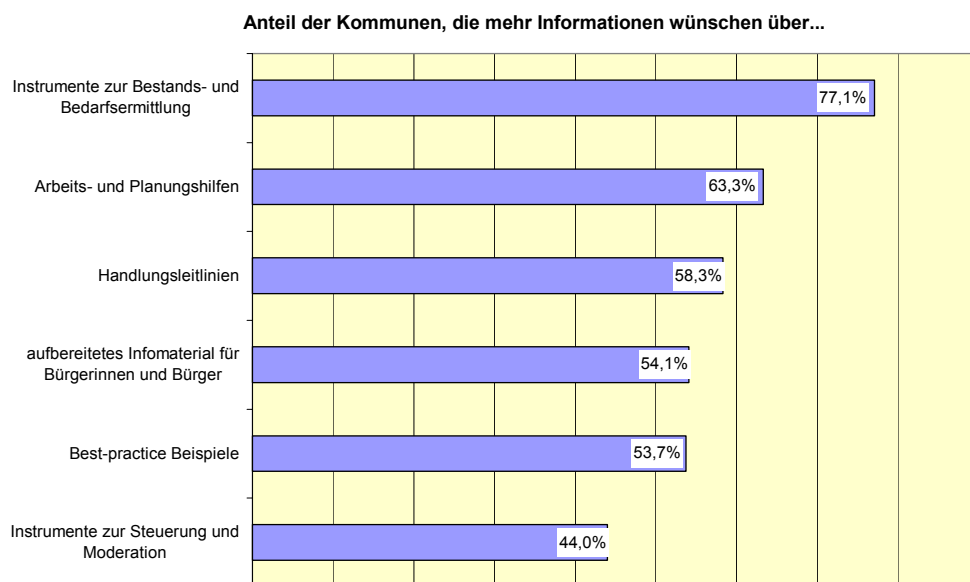
Übersicht: Informationsbedarfe der Kommunen zu Wohnkonzepten nach Gebietskörperschaften und Regionen (Mehrfachnennungen)

<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>kreisfreien Städten</i>	<i>Landkreisen</i>
<i>die mehr Informationen wünschen über.....</i>		
Anpassung normaler Häuser/Wohnungen u. Umfeld	64,9 %	72,9 %
Betreutes Wohnen/Service Wohnen	26,0 %	35,0 %
Gemeinschaftliche Wohnformen	70,1 %	68,6 %
Wohnformen für Pflegebedürftige	58,4 %	60,0 %
Quartiersbezogene Wohnkonzepte	83,1 %	57,1 %
<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>alten BL</i>	<i>neuen BL</i>
<i>die mehr Informationen wünschen über</i>		
Anpassung normaler Häuser/Wohnungen u. Umfeld	69,4 %	71,7 %
Betreutes Wohnen/Service Wohnen	27,4 %	43,3 %
Gemeinschaftliche Wohnformen	69,4 %	68,3 %
Wohnformen für Pflegebedürftige	63,1 %	50,0 %
Quartiersbezogene Wohnkonzepte	67,5 %	63,6 %

6.2 Planungshilfen

Ein hohes Interesse bestand bei den Kommunen auch im Hinblick auf Planungshilfen. Mehr als drei Viertel der Kommunen (77,1 %) wünschen sich mehr Informationen über Instrumente, wie sie die Bestände ihrer altersgerechten Wohnangebote besser ermitteln und die Bedarfe angemessener erfassen und prognostizieren können. Der hohe Informationsbedarf im Hinblick auf *Analyseinstrumente* erklärt vielleicht auch, warum nur wenige Kommunen bisher eine systematische Bestands- und Bedarfsermittlung zum Wohnen im Alter durchführen. Vielfach fehlen anscheinend nicht nur personelle und finanzielle Ressourcen sondern auch geeignete Instrumente, die ihnen die Umsetzung solcher Analysen erleichtern.

Mehr Informationen zur Planung und Umsetzung altersgerechter Wohnangebote (Mehrfachnennungen möglich)



Über die Hälfte der Kommunen (58,3 %) wünschen sich *Informationen zu Handlungsleitlinien* zum Wohnen im Alter. Das große Interesse der Kommunen an solchen Handlungsleitlinien macht deutlich, dass eine systematische Handlungssteuerung beim Wohnen im Alter zunehmend an Bedeutung gewinnt. Hieraus erklärt sich auch, dass fast zwei Drittel der Kommunen mehr Informationen über *Arbeits- und Planungshilfen* (63,3 %) wünschen. Insgesamt sind vor allem die Landkreise stärker an Informationen über Handlungsleitlinien zum Wohnen im Alter interessiert (60,1 % der Landkreise gegenüber 55,0 % der kreisfreien Städte). Für Arbeits- und Planungshilfen interessieren sich verstärkt die alten Bundesländer (67,7 % gegenüber 51,7 % der neuen Bundesländer).

Konkrete Beispiele als Vorbild

Mehr als die Hälfte der Kommunen wünschen auch mehr Kenntnisse über *Best-Practice-Beispiele* (hier insbesondere die kreisfreien Städte mit 60,0 % gegenüber den Landkreisen mit 50,0 %) und darüber hinaus Hilfen, wie sie Informationsmaterial für ihre Bürgerinnen und Bürger praxisorientiert besser aufbereiten können. Darüber hinaus möchten die Kommunen auch mehr zu

- Abgrenzungskriterien der neuen Wohnformen im Hinblick auf heimrechtliche Regelungen und
- Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten altengerechter Wohnformen

wissen.

Übersicht: Informationsbedarfe der Kommunen zur Planung und Umsetzung nach Gebietskörperschaften und Regionen (Mehrfachnennungen möglich)

<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>kreisfreien Städten</i>	<i>Landkreisen</i>
<i>die mehr Informationen wünschen über.....</i>		
Instrumente zur Bestands- und Bedarfsermittlung	78,8%	76,1 %
Arbeits- und Planungshilfen	61,3 %	64,5 %
Handlungsleitlinien	55,0 %	60,1 %
Aufbereitetes Infomaterial für Bürgerinnen und Bürger	51,3 %	55,8 %
Best-Practice-Beispiele	60,0 %	50,0 %
Instrumente zur Steuerung und Moderation	48,8 %	41,3 %
<i>Anteil der Kommunen in den</i>	<i>alten BL</i>	<i>neuen BL</i>
<i>die mehr Informationen wünschen über...</i>		
Instrumente zur Bestands- und Bedarfsermittlung	77,8%	75,0 %
Arbeits- und Planungshilfen	67,7 %	51,7 %
Handlungsleitlinien	57,0 %	61,7 %
Aufbereitetes Infomaterial für Bürgerinnen und Bürger	53,2 %	56,7 %
Best-Practice-Beispiele	55,7 %	48,3 %
Instrumente zur Steuerung und Moderation	48,7 %	31,7 %

6.3 Hilfen bei der Umsetzung

Insgesamt suchen viele Kommunen aber nicht nur nach Informationen zum Wohnen im Alter, sondern sie benötigen auch direkte Hilfen bei der Planung und Umsetzung eines bedarfsgerechten Wohnangebots. In der Tendenz sind die Kommunen dabei an Hilfen bei der *Umsetzung* und weniger an Hilfen bei der *Planung* interessiert.

Externe Unterstützung gewünscht

Über 50 % der Kommunen wünschen sich vor allem eine externe Unterstützung

- bei der Moderation der Zusammenarbeit der verschiedenen Akteurinnen und Akteure sowie
- bei der Aktivierung und Verstetigung bürgerschaftlichen Engagements.

Fast die Hälfte der Kommunen würde hierzu die Dienste von dezentral agierenden Beratungsteams in Anspruch nehmen.

Etwas geringer ist das Interesse an einer externen Unterstützung bei der *Planung* eines bedarfsgerechten Wohnangebots. Nur rund ein Drittel (34,7 %) wünschen sich direkte externe Hilfe bei der Planung. Dieses geringere Interesse hängt sicher auch damit zusammen, dass für solche externen Bedarfsplanungen zusätzliche Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden müssten, die angesichts der Haushaltsdefizite von vielen Kommunen kaum noch aufzubringen sind. Daher wird eher versucht, solche Bedarfsplanungen selbst durchzuführen. Das hohe Interesse an Instrumenten zur Bedarfsplanung scheint in diese Richtung zu zielen.

Überregionales Netzwerk erscheint vielen sinnvoll

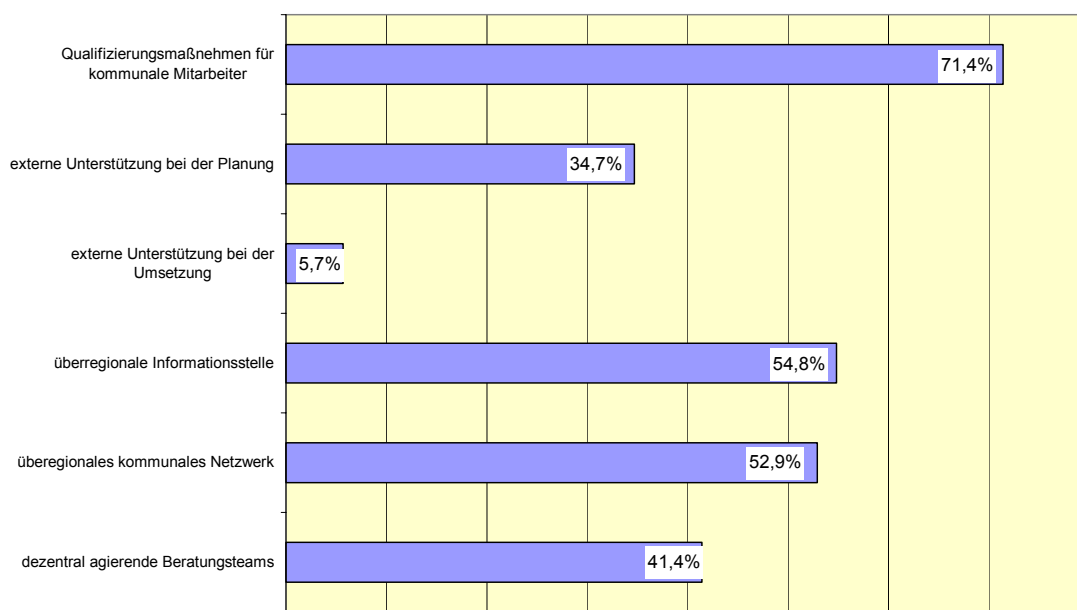
Über die Hälfte der Kommunen wünschen sich *überregionale Institutionen oder Stellen*, wo sie sich über das Thema Wohnen im Alter informieren oder in denen sie sich mit anderen über tragfähige Konzepte und Umsetzungsprobleme austauschen können. Während die Landkreise verstärkt an einer überregionalen Informationsstelle interessiert sind (Landkreise 59,8 % gegenüber den kreisfreien Städten mit 45,5 %), wünschen sich die kreisfreien Städte vor allem ein überregionales kommunales Netzwerk (kreisfreie Städte mit 60,0 % gegenüber den Landkreisen mit 49,0%). Vor allem die neuen Bundesländer sind an einer überregionalen Informationsstelle (mit 60,5 % zu 52,9 % bei den alten Bundesländern) interessiert; demgegenüber favorisieren die alten Bundesländer ein überregionales kommunales Netzwerk (mit 54,6 % zu 47,4 % bei den neuen Bundesländern).

Der hohe Informationsbedarf der Kommunen äußert sich auch in dem hohen Interesse an Fortbildungsmaßnahmen. Über 70 % der Kommunen wünscht sich *Qualifizierungsmaßnahmen* für kommunale Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Thema Wohnen im Alter, die Landkreise noch stärker (73,3 %) als die kreisfreien

Städte (68,4 %) und die alten Bundesländer deutlich häufiger (77,9 %) als die neuen Bundesländer (55,8 %).

Hilfen bei der Umsetzung (Mehrfachnennungen möglich)

Anteil der Kommunen, die sich Unterstützung wünschen durch...



Unterschiedliche Unterstützungsbedarfe bei der Umsetzung und Planung von Wohnvorhaben lassen sich nach den Gebietskörperschaften und Regionen ausmachen. Die Landkreise interessieren sich verstärkt für eine externe Unterstützung bei der Planung altersgerechter Wohnangebote (41,1 % der Landkreise gegenüber 24,6 % bei den kreisfreien Städten), demgegenüber wünschen sich die kreisfreien Städte eher eine externe Unterstützung bei der Umsetzung (57,9 % der kreisfreien Städte gegenüber 51,1 % bei den Landkreisen). Stärker als die östlichen Bundesländer sind die westlichen Bundesländer an einer Unterstützung bei der Umsetzung interessiert (55,8 % bei den alten Bundesländern gegenüber 48,8 % bei den neuen Bundesländern).

Übersicht: Unterstützungsbedarfe der Kommunen nach Gebietskörperschaften und Regionen (Mehrfachnennungen möglich)

<i>Anteile der Kommunen in den</i>	<i>kreisfreien Städten</i>	<i>Landkreisen</i>
<i>die Hilfen wünschen in Form von...</i>		
Qualifizierungsmaßnahmen für kommunale Mitarbeiter	68,4 %	73,3 %
Externe Unterstützung bei der Planung	24,6 %	41,1 %
Externe Unterstützung bei der Umsetzung	57,9%	51,1 %
Überregionale Informationsstelle	45,5 %	59,8 %
Überregionales kommunales Netzwerk	60,0 %	49,0 %
Dezentral agierende Beratungsteams	41,8 %	41,2 %
<i>Anteile der Kommunen in den</i>	<i>alten BL</i>	<i>neuen BL</i>
<i>die Hilfen wünschen in Form von...</i>		
Qualifizierungsmaßnahmen für kommunale Mitarbeiter	77,9 %	55,8 %
Externe Unterstützung bei der Planung	34,6 %	34,9 %
Externe Unterstützung bei der Umsetzung	55,8 %	48,8 %
Überregionale Informationsstelle	52,9 %	60,5 %
Überregionales kommunales Netzwerk	54,6 %	47,4 %
Dezentral agierende Beratungsteams	42,9 %	36,8 %

7. Zusammenfassung der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es in den untersuchten Kommunen zahlreiche Initiativen, Projekte und Angebote gibt, um die Wohnsituation für ältere Menschen bedarfsgerecht zu gestalten. Viele Kommunen sind in den vergangenen Jahren aktiv geworden und haben bereits beachtliche Erfolge erzielt. Ca. ein Drittel der Kommunen hat gezielt Lösungswege entwickelt, um sich den Herausforderungen im Bereich des Wohnens im Alter zu stellen. Jedoch machen die Ergebnisse auch deutlich, dass es eine Reihe von Versorgungslücken gibt und die Kommunen in vielen Bereichen sich mehr Unterstützung bei der Ausformung eines bedarfsgerechten Wohnangebotes für die Zukunft wünschen:

- ***Häusliche Wohnsituation stärken***

In Zukunft wird es vor allem darum gehen, das „normale“ Wohnen in der vertrauten Häuslichkeit so zu gestalten, dass ältere Menschen langfristig dort wohnen bleiben können. In vielen Kommunen sind in den vergangenen Jahren Angebote an Wohnberatung, Wohnungsanpassungsmaßnahmen sowie Betreuungsleistungen ausgebaut worden, um die häusliche Wohnsituation zu stärken. Die Ergebnisse machen aber deutlich, dass die Bereitstellung eines altersgerechten Wohn- und Betreuungsangebotes für zu Hause lebende ältere Menschen mehr als einem Drittel aller Kommunen noch Schwierigkeiten bereitet und sie die Angebotsqualität und –vielfalt verbessern möchten.

Ebenso sind die Kommunen nach eigenen Angaben noch weit davon entfernt, ein flächendeckendes barrierefreies Wohnangebot oder ein flächendeckendes Netz an Wohnberatungsstellen vorhalten zu können. Nur rund ein Drittel aller Kommunen hat spezielle Wohnberatungsstellen eingerichtet oder in anderer Trägerschaft gefördert. Bei einem Viertel der Kommunen sind bisher keine Wohnungsanpassungsmaßnahmen durchgeführt worden. Ein weiteres Viertel verfügt über kein spezielles Angebot an niederschwelligen, haushaltsnahen Betreuungsleistungen.

Hier möchten die Kommunen in Zukunft stärker aktiv werden, um den anstehenden Herausforderungen gerecht zu werden. Eine Forcierung des barrierefreien Bauens, die baulich-räumliche Anpassung des Wohnungsbestandes inklusive der Eigenheime sind neben dem Ausbau „einfacher“ Betreuungsleistungen wichtige Eckpunkte, um den zukünftigen Anforderungen qualitätsorientiert und zugleich wirtschaftlich gerecht zu werden. Dabei ist eine Schwerpunktverlagerung weg von der Förderung von Neubaumaßnahmen hin zur Förderung der barrierefreien bzw. barrierearmen Umwandlung des Wohnungsbestandes erforderlich. Die hierfür notwendigen Investitionen einschließlich der Beratung lohnen sich, wenn verhindert werden kann, dass ältere Menschen wegen baulicher Unzulänglichkeiten in eine spezielle Wohnform, etwa ein Heim, wechseln müssen.

Bei diesem Prozess sehen sich viele Kommunen auf Unterstützung angewiesen. Fast drei Viertel der Kommunen wünschen sich mehr Informationen, wie sie den

Wohnungsbestand und das Wohnumfeld an die Bedarfslagen der älteren Menschen anpassen und teure Neubauten vermeiden können. Erprobte Praxisbeispiele sollten verstärkt in den Kommunen bekannt gemacht werden.

- ***Gestaltung eines altersgerechten Wohnumfeldes als besondere Handlungsaufgabe für Kommunen begreifen***

Eine besondere Herausforderung stellt für immer mehr Kommunen die Gestaltung eines altersgerechten Wohnumfeldes dar, sei es hinsichtlich der barrierefreien Anpassung der unmittelbaren Wohnumgebung oder hinsichtlich der Bereitstellung einer altersgerechten Infrastruktur im gesamten Stadtteil. Fast die Hälfte aller Kommunen gab an, hier häufiger Probleme zu haben. Das machte sich unter anderem an der Erfahrung fest, dass vielfach Geschäfte und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht mehr kleinräumig in den Kommunen verfügbar gemacht werden können. Ebenso sind öffentliche Räume für ältere Menschen als Sozialräume vielfach nicht nutzbar, weil sie nicht auf deren spezielle Bedürfnisse (Barrierefreiheit, Sicherheit, Ruhe etc.) ausgerichtet sind.

Zwar haben hier Kommunen nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten, jedoch gibt es praktische Lösungsbeispiele, die Handlungsspielräume auch für Städte und Gemeinden eröffnen (Beispiel: Nachbarschaftsläden, bürgerschaftlich organisierte Buslinien). Diese müssten den Kommunen stärker bekannt gemacht und Wege ausgelotet werden, wie die Kommunen die Gestaltung einer bedarfsgerechten Infrastruktur für alle Generationen besser steuern können.

- ***Ausbau alternativer Wohnformen für ältere Menschen erleichtern***

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass heute rund 94 % der 60-jährigen und älteren Menschen in der vertrauten Häuslichkeit und mindestens 6 % in besonderen Wohnformen, etwa Heimen, leben. Dabei ist in den letzten Jahren das Angebot an besonderen Wohnformen ausgebaut worden, da viele Menschen sich einen dritten Weg zwischen dem Alleinleben in der angestammten Häuslichkeit und der Rundumbetreuung im traditionellen Pflegeheim wünschen. Bedeutende Wohnformen sind dabei nach wie vor besonders barrierefrei gestaltete Wohnungen (Altenwohnungen) und verschiedene Formen des Betreuten Wohnens, entweder im herkömmlichen Wohnungsbestand oder in einer Anlage des Betreuten Wohnens. Das Angebot an anderen neuen Wohnformen wie das gemeinschaftliche Wohnen oder weitere Alternativen zur stationären Versorgung wie die betreuten Wohn- und Hausgemeinschaften haben sich bewährt, sind in der Breite jedoch bisher noch von untergeordneter Bedeutung.

Mehr als die Hälfte aller Kommunen, die Angaben über ihr Angebot an neuen Wohnformen machen konnten, verfügt weder über gemeinschaftliche Wohnprojekte noch über betreute Wohn- und Hausgemeinschaften. Erfahrungen mit quartiersbezogenen Wohnkonzepten, die sich durch eine besondere Integration in die

Nachbarschaft oder das Stadtviertel und durch Bündnisse etwa mit Handwerksunternehmen oder Nachbarschaftsvereinen auszeichnen, hat bisher nur jede vierte Kommune. Einen wesentlichen Grund für die noch geringe Zahl dieser Projekte sehen viele Kommunen in Verfahrenshürden und Informationsdefiziten.

Dennoch enthält die Studie eine Reihe von Beispielen, wie Kommunen durch eine gezielte Förderung den Ausbau solcher Wohnalternativen vorangebracht haben und Projekte vor Ort etablieren konnten. Insgesamt wird aber die Förderung der Konzept- und Projektentwicklung von den Kommunen bisher nur wenig und nicht flächendeckend betrieben. So stellt zwar noch rund ein Drittel aller Kommunen gezielt Mittel aus der sozialen Wohnungsbauförderung für die Gestaltung eines altersgerechten Wohnangebotes bereit und rund ein Viertel der Kommunen halten kommunale Grundstücke für solche Wohnalternativen vor, jedoch fördert nicht einmal jede zehnte Kommune gezielte Konzeptentwicklungen und deren Verbreitung.

Gerade das bürgerschaftliche Engagement ist zur Schaffung und Ausgestaltung neuer Wohnformen unerlässlich. Ohne die Bürgergesellschaft wird in Zukunft für die wachsende Zahl vor allem auch hilfebedürftiger älterer Menschen keine bedarfsgerechte Wohnsituation zu gestalten sein. Bürgerschaftliches Engagement entwickelt sich aber nicht von alleine. Es bedarf der Ausbildung von Unterstützungsstrukturen. Die gezielte Förderung von Aufwendungskosten oder notwendiger Infrastruktur ist hierfür ein wichtiger Beitrag. Dass die Hälfte aller Kommunen eine solche Unterstützung bisher nicht leistet, wird in erster Linie mit fehlenden Haushaltsmitteln erklärt, verstellt jedoch den Blick dafür, dass gerade das freiwillige Engagement zur Einsparung von Kosten führen und nachhaltig wirken kann. Gerade die Bildung, Führung und Begleitung neuer, alternativer Wohnformen ist hierfür ein Beispiel.

- ***Wohnangebote verstärkt auf die besonderen Bedarfslagen spezieller Zielgruppen ausrichten***

Auch die Bereitstellung eines altersgerechten Wohn- und Betreuungsangebotes für bestimmte Zielgruppen stellt für viele Kommunen eine besondere Herausforderung dar. Die Hälfte aller Kommunen sieht Schwierigkeiten bei der Bereitstellung geeigneter Wohnangebote für Menschen mit besonderem Pflegebedarf, etwa für demenzerkrankte Menschen oder für ältere Menschen mit Behinderung. Jede zehnte Kommune hat Beratungsbedarf bei der Gestaltung einer bedarfsgerechten Wohnsituation für ältere Menschen mit einer Migrationsbiografie. Die Zielgruppen älterer Menschen in besonderer Lebenslage werden in Zukunft wachsen, das heißt hier werden vor allem auch Lösungen von Kommunen zu entwickeln sein, wie sie den besonderen Bedarfslagen dieser Zielgruppen gerecht werden können.

- ***Das Thema Wohnen im Alter vor allem im ländlichen Raum stärker etablieren***

In fast allen Untersuchungsbereichen hat sich gezeigt, dass sich bei den Landkreisen das Thema Wohnen im Alter zögerlicher etabliert als in den kreisfreien Städten. Dabei müssen sich die Landkreise besonderen Herausforderungen stellen. Jeder dritte Landkreis gab an, dass er häufiger Schwierigkeiten hat, altersgerechte Wohnformen auf die besonderen Bedarfslagen der Menschen im ländlichen Raum anzupassen. Einzuräumen ist, dass sich das Leben auf dem Land insgesamt noch durch eine andere, eher informell gestaltete Kultur des Helfens auszeichnet als dies in vielen großstädtischen Lagen der Fall ist. Dennoch sehen viele ländliche Regionen Handlungsbedarf.

Die Landkreise verfügen insgesamt über weniger spezielle Wohnberatungsstellen und weniger Betreuungsangebote, um das Wohnen in der vertrauten Häuslichkeit zu stärken. Auch neue Wohnformen wie Wohn- und Hausgemeinschaften etablieren sich im ländlichen Raum zögerlicher als in der Stadt. Lediglich bei den traditionellen Sonderwohnformen wie dem Alten- und Pflegeheim sind die Versorgungsstrukturen zwischen beiden Gebietskörperschaften in etwa ausgeglichen.

Eine spezielle Fachplanung zum Wohnen im Alter wird auf dem Lande deutlich seltener durchgeführt als in städtischen Regionen. Auch die gezielte Förderung der Projektentwicklung ist bei den Landkreisen – mit Ausnahme des Einsatzes von Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung - weniger stark ausgeprägt. Auch im Bereich der Koordination und Kooperation sowie der Informationsgewinnung zur Thematik Wohnen im Alter sehen viele Landkreise für die Zukunft Verbesserungsbedarf.

Dabei wird es wichtig sein, sie in diesem Prozess zu unterstützen. Die Landkreise wünschen sich mehrheitlich eine überregionale Informationsstelle sowie ein gut ausgebildetes Netzwerk zum Wohnen im Alter, wo sie sich gezielt über neue Angebote informieren und gegenseitig austauschen und unterstützen können.

- ***Informationsdefizite beseitigen und Beratungsstrukturen ausbauen***

Eine genaue Kenntnis der Wohn- und Versorgungssituation vor Ort ist der erste Eckpfeiler zur bedarfsgerechten Planung und zur differenzierten Information der Bevölkerung über entsprechende Wohn- und Versorgungsangebote. Hier sehen die Kommunen selbst erheblichen Nachhol- und Handlungsbedarf.

Viele Kommunen führen keine systematischen Fachplanungen zum Wohnen im Alter (mehr) durch. Nur rund ein Drittel erstellt gezielte Bestands- und Bedarfsanalysen. Auch eine systematische Handlungsplanung wird nur von sehr wenigen Kommunen entwickelt. Orientierungslinien, in welche Richtung das Wohnangebot für ältere Menschen vor Ort umstrukturiert werden soll, stehen nicht einmal in jeder fünften Kommunen zur Verfügung.

Mehr als die Hälfte der befragten Kommunen wünschen sich mehr Informationen zu einzelnen Wohnformen. Drei Viertel wünschen sich mehr Kenntnisse über Instrumente

der systematischen Fachplanung. Es wird eine wichtige Aufgabe der Zukunft sein, bestehende Analyseinstrumente für die Kommunen handhabbar zu gestalten.

Um ihren Informationsstand zu verbessern, äußern viele Kommunen Unterstützungsbedarf. Hierzu gehören etwa Qualifizierungsmaßnahmen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Schaffung und Verstetigung eines Netzwerks zur Informationsgewinnung oder die Einschaltung mobiler Beratungsteams zur zielgenauen Unterstützung in Einzelfragen. Eine gute Unterrichtung der Kommunen ist eine maßgebliche Grundlage dafür, dass dieses Wissen zielgenau an die Bürgerinnen und Bürger weiter gegeben wird. Die Wirksamkeit solcher neuen Informations- und Beratungsstrukturen sollte in Zukunft erprobt werden.

- ***Kooperationsformen außerhalb und innerhalb der Kommunen verbessern***

Ein wichtiger Ansatzpunkt für Kommunen, die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebotes zu steuern, besteht darin, die Koordination und Kooperation der verschiedenen Akteurinnen und Akteure vor Ort zu moderieren und neue Partnerinnen und Partner zu gewinnen. Hier gibt es vereinzelt bereits beachtliche Erfolge. Viele Kommunen sehen es jedoch als besondere Herausforderung an, die Kooperationen zu verbessern. Dies gilt für die Wirkungskreise innerhalb der kommunalen Ebenen (Zusammenarbeit verschiedener Ämter, Dezernate, aber auch Kooperationen zwischen Kommunen) ebenso wie für die Gewinnung externer Partnerinnen und Partner, etwa bei der Wohnungswirtschaft, dem Handwerk oder den Bausparkassen. In diesen Synergien sehen die Kommunen zu Recht einen wichtigen Schlüssel, um Fehl- oder Doppelplanungen zu vermeiden, qualitäts- und bedarfsgerichtete Angebote zu etablieren und die demografischen Herausforderungen zu meistern.

8. Literaturliste

Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.), 2003: Neue Wohnkonzepte, Band 1, Leben und Wohnen im Alter, Köln

Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.), 2004: Betreute Wohngruppen, Pilotstudie, Band 4, Leben und Wohnen im Alter Köln

Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.), 2005: Werkstatt-Wettbewerb Quartier, Bedarfsgerechte Wohnmodelle für die Zukunft, Gütersloh

Bertelsmann Stiftung, Sept. 2005: Positionspapier: Perspektiven für das Wohnen im Alter – Handlungsempfehlungen des Beirates „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung, Gütersloh

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.), April 2006: Hilfe- und Pflegebedürftige in Alteneinrichtungen, Schnellbericht zur Repräsentativerhebung im Forschungsprojekt MuG IV, Berlin

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.), 2006: Erster Bericht über die Situation der Heime und die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner, Berlin

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Baumodelle der Altenhilfe und der Behindertenhilfe. Unter: www.baumodelle-bmfsfj.de

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.), April 2006: Selbstorganisation älterer Menschen – Perspektiven für die Kommunen, Projektflyer

Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge, 27. Sept. 2006: Empfehlungen zur Gestaltung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen mit einer älter werdenden Bevölkerung, Berlin



Forschungsgesellschaft für Gerontologie (Hrsg.), 2006: Seniorenwirtschaft in Deutschland – Wohnen im Alter, Dortmund

Koordinationsstelle „Wohnen zu Hause“ (Hrsg.), 2006: Altenhilfe in Bayerischen Gemeinden. Ergebnisse einer Befragung durch die Koordinationsstelle „Wohnen zu Hause“, München

Narten, R., Scherzer, U., 2006: Vermeidung von Wohnungsleerständen durch Wohn- und Serviceangebot für ältere Menschen, Hannover

Anhang

Fragebogen

	Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend	
KURATORIUM DEUTSCHE ALTERSHILFE		
<i>Modellprogramm</i> <i>„Neues Wohnen – Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im</i> <i>Alter“</i> - Bundesweite Befragung von Kommunen -		

Angaben zur Kommune

Name der kreisfreien Stadt/Landeskreises.....
Postanschrift.....
Telefon/ E-mail:.....
Referat/Ansprechpartner/in.....

Bestehende Angebote und Strukturen in der Kommune (kreisfreie Stadt/Landkreis)

Werden in der Kommune Bestands- und Bedarfsanalysen speziell zur Wohnsituation der älteren Bürgerinnen und Bürger durchgeführt?
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Wenn ja , wann wurde die letzte Bestands- und Bedarfsanalyse erstellt?.....

Welche Angebote gibt es in der Kommune, die es älteren Bürgerinnen und Bürgern erleichtern, auch bei Hilfe und Pflegebedürftigkeit so lange wie möglich zu Hause wohnen zu bleiben? (Kreuzen Sie bitte das Zutreffende an!)

	Ja	Nein
Angebot an Wohnberatung/Wohnungsanpassungsmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot an barrierefreien Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
spezielles Angebot an niederschweligen Betreuungsleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote an „Betreutem Wohnen zu Hause“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ausreichendes Angebot an ambulanten Diensten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
andere, und zwar.....		

Welche speziellen Wohnformen gibt es für ältere Menschen in der Kommune? (Geben Sie bitte die Anzahl an oder schätzen Sie!)

Anzahl der bestehenden Wohneinheiten/Plätze

- Altenwohnungen/barrierefreie Wohnungen
- Betreutes Wohnen/Service-Wohnen
- gemeinschaftliche Wohnprojekte für selbständig lebende ältere Menschen
- ambulant betreute Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige/demenziell Erkrankte
- stationär betreute Hausgemeinschaften für Pflegebedürftige/demenziell Erkrankte
- Alten-/Pflegeheime
- andere, und zwar.....

Gibt es in der Kommune besondere quartiersbezogene Wohnprojekte für Ältere?

- Ja Nein

Wie informieren Sie die Bevölkerung über das Thema „Wohnen im Alter“ vor Ort? (Kreuzen Sie bitte das Zutreffende an!)

	Ja	Nein
durch Info- und Beratungsstellen für ältere Menschen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Durchführung von Informationsveranstaltungen zum Wohnen im Alter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erstellen von Adressenübersichten über Wohnangebote für Ältere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erstellen spezieller Informationsschriften zum Wohnen im Alter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
anders, und zwar.....		

Welche Kooperationsformen haben sich im Bereich des Wohnens im Alter in der Kommune entwickelt? (Kreuzen Sie bitte das Zutreffende an!)

	Ja	Nein
Kooperationen mit anderen Akteuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gemeinsame Ideenbörsen, Arbeitskreise, Wohnkonferenzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gemeinsame Initiierung von Projekten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gemeinsame Umsetzung von Projekten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kooperationen verschiedener Verwaltungsebenen/Ämter innerhalb der Kommune

- Ja**, in Form von.....
- Nein**

Kooperationen mit andere Kommunen

- Ja**, in Form von.....
- Nein**

Mit welchen Instrumenten fördert die Kommune die Entwicklung eines altersgerechten Wohnangebots? (Kreuzen Sie bitte das Zutreffende an!)

	Ja	Nein
Entwicklung von Handlungsleitlinien zum Wohnen im Alter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förderung/Einrichtung spezieller Wohnberatungsstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auflegung kommunaler Förderprogramme für Wohnungsanpassung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gezielter Einsatz von Mitteln aus der sozialen Wohnungsbauförderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gezielte Bereitstellung kommunaler Grundstücke/Gebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förderung von Investitionskosten (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förderung von Planungs- und Konzeptentwicklungskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förderung von Betreuungskosten für altersgerechte Wohnprojekte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förderung von bürgerschaftlichem Engagement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spezielle Kooperation mit Verbundpartnern (z. B. Bausparkassen u. a.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
andere, und zwar.....		

Besondere Unterstützungsbedarfe der Kommune (kreisfreie Stadt/Landkreis)

Welche Unterstützungsangebote wünschen sich Kommunen bei der Verbesserung der altersgerechten Wohnangebote vor Ort? (Kreuzen Sie bitte das Zutreffende an!)

Mehr Informationen über bedarfsgerechte Wohnkonzepte für das Alter, wie z. B.

- Anpassung „normaler“ Häuser/Wohnungen und Umfeld
- Betreutes Wohnen/Service-Wohnen
- gemeinschaftliche Wohnformen
- Wohnformen für Pflegebedürftige
- quartiersbezogene Wohnkonzepte
- andere, und zwar.....

Mehr Informationen zur Umsetzung eines altersgerechten Wohnangebotes, wie z. B.

- Handlungsleitlinie für das Wohnen im Alter
- best-practice-Beispiele
- Instrumente zur Bestands und Bedarfsermittlung
- Arbeits- und Planungshilfen
- Instrumente zur Steuerung und Moderation
- Aufbereitung von Informationsmaterial für Bürgerinnen und Bürger
- andere, und zwar.....

Direkte Hilfen, wie z. B.

- Qualifizierungsmaßnahmen für kommunale Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter
- externe Unterstützung bei der Planung altersgerechter Wohnangebote
- externe Unterstützung bei der Umsetzung altersgerechter Wohnangebote (wie z. B. bei der Moderation der Zusammenarbeit der Akteure, Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements, verwaltungsinternen Kooperation)
- andere, und zwar.....

Strukturelle Unterstützungsangebote, wie z. B. durch

- eine überregionale Informationsstelle „Wohnen im Alter“
- ein überregionales kommunales Netzwerk zum „Wohnen im Alter“
- dezentral agierende Beratungsteams zur Unterstützung der Kommune
- andere, und zwar.....

In welchem Bereich brauchen Sie bei der Weiterentwicklung des altersgerechten Wohnangebotes vor Ort besonders dringlich Unterstützung?

.....

Mit welchen Verbundpartnern halten Sie eine (intensivere) Zusammenarbeit im Bereich des Wohnens im Alter für erforderlich?

.....

Strukturmerkmale der **Kommune** (kreisfreie Stadt/Landkreis)

Angaben zur Gemeindegröße:

Einwohnerzahl der Stadt/des Kreises Einwohner
Anzahl der Gemeinden im Kreis/der Bezirke der Stadt Gemeinden/Stadtbezirke

Angaben zur Bevölkerungsstruktur:

Anteil Einpersonen-Haushalte %
Anteil Haushalte „Migration“ %
Sozialhilfequote %
Arbeitslosenquote %
Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung %

Angaben zur Wohnstruktur:

Durchschnittliche Wohnfläche pro Person qm/Person
Wohnungseigentumsquote %
Anteil der Wohnungen in der Hand von Wohnungsunternehmen %

Wir danken Ihnen für Ihre Mitarbeit!

*Bitte schicken Sie den Fragebogen bis zum 19.06.06 an das:
Kuratorium Deutsche Altershilfe, An der Pauluskirche 3, 50677 Köln
E-mail: ursula.kremer-preiss@kda.de*



Wohnformen im Alter

Erläuterungen / Kurzdefinitionen

Im vorliegenden Fragebogen wird nach verschiedenen Wohnformen gefragt. Zu diesen Wohnformen gibt es zum Teil unterschiedliche Auslegungen. Um Missverständnisse zu vermeiden, werden zur Orientierung die wichtigsten Wohnformen im Alter wie folgt definiert:

- **Barrierefreie Wohnung**

Hier werden Wohnungen so gestaltet, dass ihrer Nutzung keine Hindernisse oder Barrieren für ältere oder behinderte Menschen entgegenstehen. Die Standards des barrierefreien Bauens sind in den DIN-Vorschriften 18025 Teil 1 und Teil 2 (zukünftig DIN 18030) festgeschrieben und umfassen im Wesentlichen Empfehlungen zu den notwendigen Bewegungsflächen, zur Vermeidung von Stufen und Schwellen beim Zugang zur und innerhalb der Wohnung sowie notwendige Türbreiten und Höhen von Bedienungselementen. Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 2 lösen nach und nach die speziell für ältere Menschen gestalteten Altenwohnungen ab. Für die barrierefreien Wohnungen wird auch der Begriff altersgerechtes Wohnen verwandt.

- **Betreutes Wohnen / Service-Wohnen**

Hier werden in unterschiedlicher Form altersgerechte Wohnangebote und Betreuungsleistungen miteinander gekoppelt. Im Idealfall mietet bzw. kauft der Bewohner / die Bewohnerin eine zentral gelegene barrierefreie und altengerechte Wohnung, ggf. in einer speziellen Wohnanlage. Darüber hinaus muss er/sie ein Paket von Grundleistungen des Betreuungsservices abnehmen, für die monatlich eine sog. Betreuungspauschale zu entrichten ist. Diese Grundbetreuung umfasst i.d.R. Beratungs- und Informationsleistungen sowie die Notrufsicherung. Zusätzlich werden Wahlleistungen – wie Mahlzeiten, Reinigungs- und Pflegeleistungen – angeboten, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können und zusätzlich bezahlt werden müssen. Die Bewohner schließen einen Miet- (bzw. Kauf-) und Betreuungsvertrag ab. Für diese Wohnform, die i.d.R. nicht den heimrechtlichen Bestimmungen unterliegt, werden auch Begriffe wie *Service-Wohnen* oder *unterstütztes Wohnen* verwendet.

- **Betreutes Wohnen zu Hause**

Hier kann man in seiner angestammten Wohnung verbleiben und schließt mit einem Dienstleister – meist einem ambulanten Dienst, einer Sozialstation oder einem

Betreuungsverein – einen Betreuungsvertrag. Der Betreuungsvertrag umfasst neben allgemeinen Informations- und Beratungsleistungen vor allem einen regelmäßigen Hausbesuch, um weitere Hilfebedarfe besser einschätzen und rechtzeitig entsprechende Hilfsmaßnahmen einleiten zu können. Für dieses Wohnkonzept werden auch Begriffe wie *Wohnen plus* oder *Betreutes Wohnen im Bestand* verwendet.

- **Gemeinschaftliche Wohnprojekte für selbständig lebende ältere Menschen**

Hier handelt es sich um eine Wohnform, wo entweder nur ältere oder ältere und junge Menschen gemeinsam in einer Wohnung oder in einem Haus wohnen. Jeder Bewohner / jede Bewohnerin lebt selbständig im eigenen Wohnbereich, daneben gibt es Räume, die gemeinschaftlich genutzt werden. Häufig werden diese Wohnprojekte von privaten Personen / Gruppen in eigener Regie gegründet und geführt. Die Bewohnerschaft organisiert das Gemeinschaftsleben selbst oder ist zumindest an der Organisation beteiligt. Solche Wohnprojekte können spezielle selbstorganisierte Wohn- oder Hausgemeinschaften, aber auch Siedlungsgemeinschaften umfassen.

- **Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige/ demenziell Erkrankte**

Hier lebt eine kleine Gruppe pflegebedürftiger bzw. hilfebedürftiger älterer Menschen in einer Wohnung oder in einem Haus zusammen. Jeder Bewohner / jede Bewohnerin hat einen eigenen Wohn-/Schlafbereich. Das Alltagsleben findet weitgehend in einem oder mehreren Gemeinschaftsräumen und einer dazugehörigen Küche statt. Die Betreuung wird stundenweise oder rund um die Uhr durch Betreuungspersonal sichergestellt, das die Haushaltsführung und die Organisation des Gruppenlebens je nach Bedarf unterstützt oder übernimmt. Weitere individuelle Hilfe- und Pflegeleistungen werden durch ambulante Dienste erbracht. Diese wohngruppenorientierte Betreuungsform wird i.d.R. im Rahmen der ambulanten Versorgung praktiziert und unterliegt nicht dem Heimrecht. Für diese Wohnform werden auch Begriffe wie *Pflegewohngruppen*, *Pflegewohnungen* oder *begleitete Wohngruppen* verwendet.

- **Stationär betreute Hausgemeinschaften für Pflegebedürftige/ demenziell Erkrankte**

Auch hierbei handelt es sich um eine wohngruppenorientierte Betreuungsform. Sie wird mehrheitlich im Rahmen der stationären Versorgung praktiziert. In diesem Fall unterliegt sie dem Heimrecht. Häufig werden in einer Einrichtung mehrere solcher kleinen Hausgemeinschaften betrieben. Jede dieser Hausgemeinschaften ist aber eine weitgehend autonom wirtschaftende Einheit. Wie bei den betreuten Wohngemeinschaften steht der Wohnalltag in einem Gemeinschaftsraum mit Küche im Mittelpunkt, unterstützt von einer hauswirtschaftlichen Präsenzkraft. Pflegekräfte werden nach Bedarf zusätzlich eingesetzt.

- **Quartiersbezogene Wohnkonzepte**

Quartiersbezogene Wohnkonzepte zielen darauf, dass ältere Menschen so lange sie möchten in ihrem Wohnquartier verbleiben können – auch dann, wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Mit „Quartier“ ist dabei die überschaubare Wohnumgebung gemeint, wobei es sich um eine Wohnsiedlung, ein städtisches Wohnviertel aber auch

um eine kleinere Gemeinde oder ein Dorf handeln kann. Damit ältere Menschen in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können, müssen die Wohnungen, das Wohnumfeld und das Versorgungsangebot im Quartier so gestaltet werden, dass ein Umzug aus der eigenen Wohnung soweit wie möglich vermieden wird oder, wenn nötig, innerhalb des Quartiers bedarfsgerechte Wohnmöglichkeiten verfügbar gemacht werden. Zentrales Prinzip eines Quartierskonzeptes ist die kleinräumige, auf Mitwirkung und Mitbestimmung ausgerichtete Organisation und Vernetzung von altersgerechten Wohn-, Betreuungs- und Versorgungsmöglichkeiten.