

# Besondere Wohnformen für Ältere und generationenübergreifendes Wohnen

## Auftraggeber:

**Bauforum Rheinland-Pfalz GbR**  
**Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz**  
**Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)**

## Ansprechpartner:

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier

Projektnummer:  
2013123

Datum:  
August 2014

Büro:  
Berlin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ältere Bewohner .....</b>	<b>4</b>
2.1	Zunahme der Älteren und deren Verteilung in Rheinland-Pfalz.....	4
2.2	Anforderungen der Älteren an das Wohnen .....	6
2.3	Angebote für Ältere in Rheinland-Pfalz .....	7
2.3.1	Altengerechtes Wohnen zu Hause und Wohnberatung in Rheinland-Pfalz.....	7
2.3.2	Service-Wohnen/Betreutes Wohnen in Rheinland-Pfalz.....	9
<b>3.</b>	<b>Menschen mit Mobilitätseinschränkungen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Anforderungen.....	10
3.2	Barrierefreie/-arme Wohnangebote für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.....	10
3.2.1	Barrierefreie Wohnangebote laut Sonderauswertung durch empirica-systeme .....	10
3.2.2	Zukünftiger Bedarf an barrierefreien/-armen Wohnungen in Rheinland-Pfalz.....	14
3.2.2.1	Abgrenzung der Begriffe .....	14
3.2.2.2	Zwei Studien zur Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an barrierefreien/-armen Wohnungen .....	14
<b>4.</b>	<b>Wohnangebote für ältere Pflegebedürftige .....</b>	<b>18</b>
4.1	Anforderungen.....	18
4.2	Neue Angebote für ältere Pflegebedürftige in Rheinland-Pfalz .....	18
4.2.1	Selbstorganisierte Wohngemeinschaften (§ 6 nach LWTG).....	18
4.2.2	Einrichtungen mit besonderer konzeptioneller Ausrichtung (§ 5 nach LWTG).....	19
4.3	Umsetzung des Bielefelder Modells in Rheinland Pfalz.....	19
<b>5.</b>	<b>Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen.....</b>	<b>22</b>
5.1	Anforderungen.....	22
5.2	Gemeinschaftliche und generationenübergreifende Angebote in Rheinland-Pfalz .....	22
<b>6.</b>	<b>Beispiele und Erfahrungen aus der Praxis.....</b>	<b>23</b>
6.1	Service-Wohnen in Rheinland-Pfalz.....	23
6.1.1	DRK Service-Wohnen in Bad Kreuznach .....	23
6.1.2	Elisabeth Jaeger Haus in Bad Kreuznach .....	24
6.1.3	Pro Seniore Residenz Wonnegau in Flörsheim-Dalsheim .....	25
6.1.4	Service-Wohnen „Diakonissen Bethesta“ in Landau.....	25
6.1.5	Service-Generationenwohnen in Lambrecht.....	26
6.2	Gemeinschaftliche und generationenübergreifende Angebote in Rheinland-Pfalz .....	26
6.2.1	Private Initiative eines Mehrgenerationenwohnprojektes .....	26

---

6.2.2	Private Initiative eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in Kooperation mit einem kommunalen Wohnungsunternehmen.....	27
6.2.3	Initiative eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes durch eine kommunale Wohnungsgesellschaft .....	28
6.2.4	Kommunale Initiative eines Bürgervereins und eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes .....	29
6.2.5	Initiative eines Bürgervereins mit vielseitiger Verantwortung für Bürger der Gemeinde, insbesondere für Ältere.....	30
<b>7.</b>	<b>Fazit und Empfehlungen.....</b>	<b>31</b>
7.1	Wohnangebote für Ältere und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen .....	31
7.2	Wohnangebote für Pflegebedürftige .....	34
7.2.1	Angebote ausweiten .....	34
7.2.2	Finanzierungsmöglichkeiten verbessern .....	35
7.3	Wohnangebote für gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen.....	36

## 1. Vorbemerkung

Neben den klassischen Wohnungsmarktsegmenten gibt es besondere Wohnformen, die aktuell und vor allem zukünftig an Bedeutung gewinnen. Dabei handelt es sich um Ansätze innovativer Wohnformen für ältere und jüngere Bewohner oder auch um Projekte, die generationenübergreifend organisiert sind.

Mithilfe von Fachwissen, statistischen Analysen, Recherchen und Expertengesprächen wurden die Nachfrage und entsprechende Angebote in Rheinland-Pfalz ermittelt. Es wurden Gespräche mit verschiedenen Experten geführt:

- Gespräche mit sechs Fachexperten des Ministeriums für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz,
- Gespräche mit 15 kommunalen Vertretern,
- Gespräche mit sieben Fachexperten aus der Wohnungswirtschaft,
- Gespräch mit einem Fachexperten der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V.,
- Gespräch mit einem Fachexperten der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz,
- 20 Gespräche mit Initiatoren und Bewohnern von innovativen Wohnprojekten.

Ein Runder Tisch hat im Januar 2014 im Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz stattgefunden. Bei diesem Gespräch wurden erste Ergebnisse mit den Fachexperten diskutiert.

Anhand von Recherchen, Expertengesprächen und Vor-Ort-Besuchen wurde geprüft, welche Konzepte für innovative Projekte für Wohnen im Alter erfolgreich sind und auf hohe Akzeptanz stoßen und für welche dies nicht zutrifft. Außerdem wurden vor Ort fotografische Bestandsaufnahmen durchgeführt.

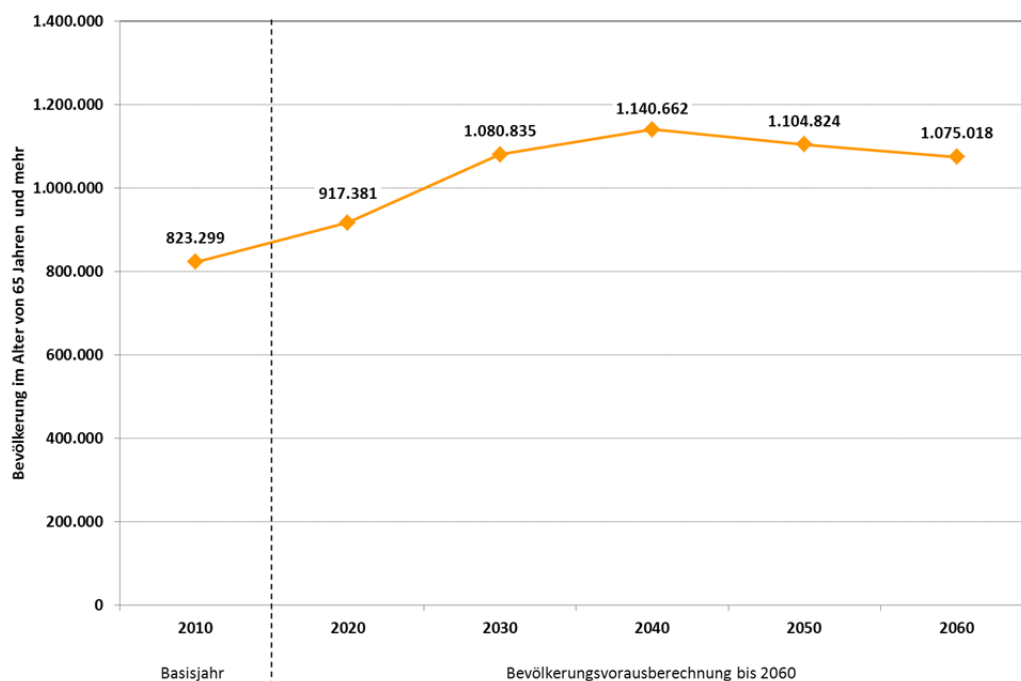
Soweit möglich, wurde für Personenbezeichnungen die männliche und weibliche Form verwendet. Sofern aus Gründen der Lesbarkeit und Darstellungsform (insbesondere in Grafiken und Tabellen) die kürzere männliche Form verwendet wurde, ist die weibliche Form mit eingeschlossen.

## 2. Ältere Bewohner

### 2.1 Zunahme der Älteren und deren Verteilung in Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz leben rd. 825.600 65-Jährige und ältere (2012<sup>1</sup>). Die Zahl der Älteren wird in den nächsten Jahren stark zunehmen. Laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz werden im Jahre 2030 rd. 1,08 Mio. 65-Jährige und ältere in Rheinland-Pfalz leben. Dies bedeutet einen Anstieg um rd. 31 %. Nach 2030 wird die Zahl der Älteren nochmals bis 2040 zunehmen (1,14 Mio. 65-Jährige und ältere) und ab 2040 kontinuierlich abnehmen (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1: Zukünftige Entwicklung der 65-Jährigen und älteren in Rheinland-Pfalz**



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

**empirica**

Der Anteil der 65-Jährigen und älteren reicht in Rheinland-Pfalz von unter 18 %, z.B. im Landkreis Alzey-Worms (17,6 %), der Stadt Mainz (17,8 %) und dem Landkreis Germersheim (17,9 %), bis zu 23,2 % im Landkreis Neustadt an der Weinstraße und 25 % in der Stadt Pirmasens (vgl. Tabelle 1). Zum Vergleich: In den „ältesten“ Kreisen in Deutschland beträgt der Anteil der 65-Jährigen und älteren 28 % in Dessau-Roßlau bzw. 27 % in Suhl, Altenburg und Chemnitz (27 %). Am geringsten ist der Anteil in Vechta und Cloppenburg (15 %), Tübingen, Heidelberg und Freiburg (16 %).

<sup>1</sup> Die Zahl für 2013 gibt es erst im August 2014.

Diese Unterschiede im Anteil Älterer mögen in absoluten Werten gering erscheinen, sind sie aber nicht. Die Unterschiede sind auf Wanderungen zurückzuführen, da regionale Unterschiede in der Fertilität zwar vorhanden, aber nicht ausschlaggebend sind. Die größten Unterschiede bei der Zahl der Geburten je 1.000 Einwohner von 6,3 % in der Südwestpfalz bis zu 9,3 % in Mainz oder 10,0 % in Ludwigshafen sind bereits eine Folge der Wanderungsströme (junger Frauen).

Das Wanderungsvolumen wird dominiert von jungen Menschen zwischen 20 bis etwa 40 Jahren. Damit sich aber eine Wanderung junger Menschen merklich auf den Anteil Älterer auswirkt, müssen erhebliche Anteile der Jungen fortziehen bzw. zuziehen. Dies soll eine illustrative Rechnung zeigen. Gegeben sind zwei Kreise mit jeweils zehn Einwohnern in jeder Altersklasse (0-5, 5-10...,75-80). Ohne Wanderungen beträgt dann der Anteil über 65 Jähriger 18,75%. Wenn nun die Hälfte (!) aller 20 bis 40 Jährigen aus dem einen Kreis in den anderen wandert, so steigt der Anteil Älterer in der Abwanderungsregion auf gerade einmal 21,5 % und sinkt in der Zuwanderungsregion auf 16,6 %. Kurz: Zwischen 18 % und 25 % liegen Welten, da die Veränderungen im Nenner stattfinden und nur selten im Zähler. Eine Ausnahme sind der Landkreis Ahrweiler und begrenzt die Landkreise Bad Dürkheim sowie Bad Kreuznach. Diese Kreise haben Wanderungsgewinne bei den Älteren.

**Tabelle 1: Alterstruktur Rheinland-Pfalz, Kreise und kreisfreie Städte 2011**

Kreis	davon im Alter von ... bis ... Jahre in %				
	Unter 18	18 - 29	30 - 49	50 - 64	65 und älter
Alzey-Worms	17,9%	13,1%	28,9%	22,5%	17,6%
Mainz	14,3%	21,9%	28,9%	17,2%	17,8%
Germersheim	17,8%	14,1%	29,1%	21,1%	17,9%
Trier	14,0%	23,4%	27,4%	17,1%	18,1%
Mainz-Bingen	17,8%	12,4%	29,8%	21,6%	18,4%
Trier-Saarburg	17,7%	12,8%	29,4%	21,1%	19,0%
Donnersbergkreis	17,8%	12,8%	27,9%	22,3%	19,2%
Landau in der Pfalz	15,2%	18,0%	28,7%	19,0%	19,2%
Westerwaldkreis	17,9%	13,3%	28,7%	20,9%	19,3%
Bitburg-Prüm	17,8%	13,9%	27,5%	21,1%	19,7%
Worms	16,9%	14,9%	27,9%	20,5%	19,8%
Ludwigshafen am Rhein	17,4%	15,3%	28,8%	18,6%	19,9%
Kaiserslautern	17,4%	13,2%	27,2%	22,2%	19,9%
Kaiserslautern	14,6%	19,8%	26,3%	19,4%	20,0%
Mayen-Koblenz	16,9%	13,0%	28,2%	21,6%	20,2%
Rhein-Hunsrück-Kreis	17,1%	13,1%	27,5%	21,8%	20,4%
Altenkirchen (Westerwald)	17,5%	13,6%	27,2%	21,0%	20,7%
Südliche Weinstraße	16,7%	12,3%	27,8%	22,3%	20,8%
Speyer	16,9%	13,1%	28,0%	21,3%	20,8%
Bernkastel-Wittlich	16,7%	13,0%	27,6%	21,6%	20,9%
Neuwied	17,6%	13,0%	27,1%	21,3%	21,0%
Bad Kreuznach	16,8%	12,8%	27,5%	21,8%	21,1%
Rhein-Pfalz-Kreis	16,5%	12,0%	28,1%	22,1%	21,3%
Kusel	16,0%	12,7%	26,5%	23,2%	21,6%
Rhein-Lahn-Kreis	16,4%	12,7%	27,2%	22,1%	21,6%
Bad Dürkheim	16,3%	11,5%	27,4%	22,8%	21,9%
Koblenz	14,9%	16,1%	27,5%	19,5%	22,0%
Zweibrücken	15,4%	15,1%	25,9%	21,5%	22,1%
Vulkaneifel	17,1%	12,9%	26,0%	21,7%	22,3%
Birkenfeld	15,9%	13,3%	25,8%	22,6%	22,4%
Cochem-Zell	16,5%	12,9%	26,8%	21,3%	22,5%
Südwestpfalz	15,4%	12,4%	26,9%	22,7%	22,6%
Ahrweiler	16,4%	12,4%	27,0%	21,4%	22,8%
Frankenthal (Pfalz)	15,7%	14,2%	27,0%	20,1%	22,9%
Neustadt a.d. Weinstr.	15,5%	12,7%	26,5%	22,1%	23,2%
Pirmasens	14,9%	13,2%	25,0%	21,8%	25,0%
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>16,6%</b>	<b>14,1%</b>	<b>27,8%</b>	<b>21,1%</b>	<b>20,4%</b>

Quelle: Zensus 2011.

empirica

## 2.2 Anforderungen der Älteren an das Wohnen

Junge Ältere (65 bis 80 Jahre) wie auch Hochaltrige (> 80 Jahre) wünschen sich, möglichst selbstbestimmt bis zu ihrem Tode leben zu können. In der Vergangenheit war es üblich, dass etwa 90 % der Pflege- und Hilfeleistung für Ältere durch Familien, z.T. durch Freunde und Nachbarn, in Kombination mit externen Dienstleistern erbracht wurden. In jüngster Zeit geht die familiäre Unterstützung zurück, weil es

weniger Kinder gibt bzw. diese oftmals berufsbedingt ihren Standort in eine andere Stadt verlagern und die weniger mobilen Älteren zurückbleiben. Hinzu kommt, dass die Erwerbstätigkeit im Allgemeinen, insbesondere auch der Frauen, gestiegen ist. Hier müssen innovative Lösungen für das Wohnen im Alter gefunden werden.

Sowohl junge Ältere wie auch Hochaltrige suchen für den Fall, dass sie umziehen, Standorte in zentralen Lagen mit vielseitigen Infrastrukturen (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung oder durch ÖPNV gut erreichbar. Zwar werden Standorte mit guter Erreichbarkeit der Angebote für die Alltagsversorgung gesucht, aber gleichzeitig legen Ältere Wert auf eine grüne und ruhige Lage. Auf keinen Fall sollten die Wohnangebote abseits liegen, vielmehr ist eine Integration in Wohnquartiere im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft beliebt.

Des Weiteren spielen bei der Auswahl des Standortes Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (z.B. für Fahrrad für Jüngere und Rollator für Ältere) sowie direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür eine Rolle.

Weitere Aspekte spielen bei der Auswahl des Objektes eine Rolle:

- Ältere suchen i.d.R. Wohnungen in Gebäuden mit Aufzug. Dies gilt auch für junge Ältere. Der überwiegende Teil von ihnen möchte, wenn er noch einmal umzieht, keinen weiteren Umzug mehr.
- Die Wohnungen müssen mindestens zwei Zimmer haben (Einpersonenhaushalt) und drei Zimmer oder mehr für wohlhabende Paare. Einpersonenhaushalte akzeptieren auch Anderthalbzimmerwohnungen, wenn sie nur über ein relativ geringes Einkommen verfügen und der Mietpreis entsprechend niedriger ist.
- Es wird großen Wert auf einen Balkon gelegt.

## **2.3 Angebote für Ältere in Rheinland-Pfalz**

### **2.3.1 Altengerechtes Wohnen zu Hause und Wohnberatung in Rheinland-Pfalz**

Damit Ältere möglichst lange zu Hause wohnen bleiben können, gibt es in Rheinland-Pfalz die Landesberatungsstelle Bauen und Wohnen, die bei der Verbraucherzentrale in Rheinland-Pfalz angesiedelt ist. Die Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen und Wohnen“ berät z.B., wie die Wohnung oder das Haus den Bedürfnissen, die das Alter, eine Krankheit oder eine Behinderung mit sich bringen, angepasst werden kann. Sie ist Ansprechpartner für Mieter, für Wohnungseigentümer und für Wohnungsgesellschaften. Die Erstberatung ist kostenfrei. Auf Wunsch gibt es eine Vor-Ort-Einschätzung der Wohnsituation und eine Empfehlung. Die Umsetzung wird von den Bewohnern übernommen. Dieses Beratungsangebot trägt dazu bei, dass viele Ältere entsprechend ihrem Wunsch in ihrer Wohnung/in ihrem Haus wohnen bleiben können, auch wenn sie hilfs- und pflegebedürftig werden. Bei Pflegebedarf



können sie auf ambulante Hilfe zurückgreifen. In Rheinland-Pfalz gibt es rd. 460 ambulante Pflegedienste.

Im Jahr 2013 gab es 2.133 Beratungen durch die Landesberatungsstelle. Die Beratungen haben sich folgendermaßen aufgeteilt:

- 105 persönliche Beratungen
- 1.530 telefonische Beratungen
- 246 schriftliche Beratungen
- 252 Vor-Ort-Beratungen

Insgesamt wurden 55 Veranstaltungen durchgeführt mit insgesamt gut 3.000 Teilnehmern. Unterschiedliche Veranstaltungen:

- Zwei Gruppenberatungen, 42 Teilnehmer
- Sieben Netzwerkveranstaltungen, 250 Teilnehmer
- 31 Vorträge/Schulungen, 913 Teilnehmer
- 15 Aktionen, 1.840 Teilnehmer

Ratsuchende	
Alten-/Behindertenproblematik	50 % / 50 %
Männlich/weiblich	47 % / 53 %
Soziale Einschätzung (bei Vor-Ort-Beratungen durch die Berater)	schwach 22 % mittel 69 % hoch 9 %

Die Themen waren: Neuplanung, Umbau von Gebäuden (5,6 %) Renovierung, Umbau von Sanitärbereichen (Bad, Dusche, WC) (33,6 %). Immer wieder taucht die Frage der Finanzierbarkeit des Badezimmerumbaus auf. Ein Umbau im Badezimmer kostet i.d.R. zwischen 20.000 und 30.000 Euro. Jeder Fünfte interessiert sich für Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Die Finanzierung über die Pflegekasse reicht bei Weitem nicht aus. Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) fördert (zinsgünstiger Kredit) mit dem Programm „Wohnraum modernisieren – altengerecht umbauen“ u.a. die Barriere-Reduzierung in der Wohnung/dem Haus und dem Wohnumfeld. Auch eine Förderung über die ISB (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz) ist möglich.

### 2.3.2 Service-Wohnen/Betreutes Wohnen in Rheinland-Pfalz

Wenn es sich um Einrichtungen mit allgemeinen Unterstützungsleistungen handelt, dann spricht man von Service-Wohnen bzw. Betreutem Wohnen<sup>2</sup> und das Landesgesetz über Wohnform und Teilhabe (LWTG) kommt nicht zum Zuge. Beim Service-Wohnen leben Ältere zusammen in einer Wohnanlage. Motivation für den Umzug in ein Projekt des Service-Wohnens ist u.a. der Wunsch, im Alter nicht alleine zu leben und für den Fall der zunehmenden Hilfs- und Pflegebedürftigkeit auf professionelle Unterstützung zurückgreifen zu können. Die Bewohner verfügen über eine abgeschlossene Wohnung und vertraglich ist nur verpflichtend geregelt, dass allgemeine Unterstützungsleistungen, wie die Vermittlung von Dienst- oder Pflegeleistungen, Hausmeisterdienste oder Notrufdienstleistungen von einem bestimmten Anbieter in Anspruch zu nehmen sind. Alle darüber hinausgehenden Unterstützungsleistungen und deren Anbieter können frei gewählt werden.

Service-Wohnen ist eine Wohnform für Ältere, die je nach Konzeption eine selbstständige Lebensführung in Kombination mit einem hohen Maß an Sicherheit und Verfügbarkeit von Hilfs- und Betreuungsangeboten ermöglicht. Die Sicherheit ist auf alle Fälle dann gegeben, wenn es sich um altengerechte Wohnungen handelt, die mit Pflegeeinrichtungen, die in räumlicher Nähe liegen, kooperieren (z.B. Umzug für den Fall der Pflegebedürftigkeit und trotzdem in gewohnter Umgebung wohnen). Bei diesen Wohnanlagen ist die Akzeptanz besonders hoch, weil sie Sicherheit für den Fall der Pflegebedürftigkeit bieten und i.d.R. umfangreiche Angebote mitgenutzt werden können. Dies betrifft Räumlichkeiten, Freizeitangebote, Mahlzeiten etc. (vgl. Kapitel 6.1). Die Angebote des Service-Wohnens in Rheinland-Pfalz umfassen eine breite Angebotspalette. Dies betrifft die Dienstleistungen, aber auch die Gemeinschaftseinrichtungen. Es gibt Wohnanlagen ohne Gemeinschaftseinrichtungen bis hin zu Wohnanlagen, die über eine breite Angebotspalette verfügen, wie z.B. Cafeteria, Speiseraum, Mehrzweckräume, Entspannungsraum, Bibliothek, Bewegungsbad und Sauna.

---

<sup>2</sup> Die Begriffe „Service-Wohnen“ und „Betreutes Wohnen“ werden in der Praxis verwandt. Dabei ist zu beachten, dass weder der Begriff „Service-Wohnen“ noch der Begriff „Betreutes Wohnen“ geschützt sind.

### 3. Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

#### 3.1 Anforderungen

Ältere, vor allem Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, können nur dann ein selbstständiges Leben führen, wenn die Wohnung/das Haus und das Umfeld entsprechend gestaltet sind. Die Wohnungen/das Haus sollten möglichst barrierefrei, zumindest barrierearm, sein. Dies gilt auch für das Wohnumfeld, sodass die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Angeboten im Wohnumfeld gegeben ist (z.B. auch mit einem Rollator). Darüber hinaus gelten die gleichen Anforderungen für Ältere im Allgemeinen als Mindestanforderungen (vgl. Kapitel 2.3.1).

#### 3.2 Barrierefreie/-arme Wohnangebote für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

##### 3.2.1 Barrierefreie Wohnangebote laut Sonderauswertung durch empirica-systeme

Die empirica-systeme GmbH<sup>3</sup> führt eine fortlaufende Beobachtung des Angebotsmarktes durch. Dabei werden Stichproben aus überregionalen und regionalen Immobilienanzeigequellen erhoben. Im Auftrag der empirica ag hat empirica-systeme eine Sonderauswertung zum Thema barrierefreie Wohnungen in Rheinland-Pfalz durchgeführt.<sup>4</sup>

Es wurden in Rheinland-Pfalz im Zeitraum zwischen Q1/2012 und Q3/2013 3.955 barrierefreie Wohnungen zur Miete angeboten. Der Anteil barrierefreier Mietwohnungen in Rheinland-Pfalz liegt bei 5,2 %. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 5,3 % liegt das Angebot an barrierefreien Wohnungen damit im Mittel.

Laut der Sonderauswertung ist der Anteil an barrierefreien Mietwohnungen in Bad Kreuznach, Bitburg und Bad Neuenahr-Ahrweiler mit über 9 % am höchsten, in Zweibrücken am geringsten. Unter den Großstädten führt Mainz die Liste mit 6,6 % vor Ludwigshafen mit 5,6 % an. In Trier, Koblenz und Kaiserslautern ist der Anteil barrierefreier Angebote im Vergleich zum Land unterdurchschnittlich (vgl. Tabelle 2).

---

<sup>3</sup> Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit der empirica-systeme GmbH die Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten. Eine ausführliche Datensatzbeschreibung finden Sie hier: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf>.

<sup>4</sup> Die Angaben zur Barrierefreiheit sind Angaben der Verkäufer bzw. Vermieter. Über diese Angaben können Aussagen zu Trends in Rheinland-Pfalz im Vergleich zum Bundesdurchschnitt bzw. zu den Unterschieden zwischen den verschiedenen Gemeinden gemacht werden.

**Tabelle 2: Verteilung barrierefreier Mietwohnungen auf ausgewählte Gemeinden**

<b>Gemeinde</b>	<b>N Gesamt</b>	<b>Anteil Barrierefrei</b>
Zweibrücken	904	1,9%
Germersheim	361	2,5%
Neustadt an der Weinstraße	1.792	2,6%
Sinzig	325	3,1%
Wittlich	385	3,6%
Kaiserslautern	3.583	3,7%
Vallendar	319	3,8%
Andernach	615	3,9%
Alzey	453	4,0%
Pirmasens	804	4,0%
Worms	2.059	4,0%
Trier	4.174	4,4%
Ingelheim am Rhein	518	4,4%
Haßloch	356	4,5%
Lahnstein	699	4,7%
Koblenz	3.376	4,7%
Remagen	333	4,8%
Mayen	590	4,9%
Bendorf	395	5,1%
Speyer	999	5,1%
Idar-Oberstein	429	5,1%
Schifferstadt	350	5,1%
Landau in der Pfalz	698	5,2%
Neuwied	1.424	5,4%
Grünstadt	332	5,4%
Ludwigshafen am Rhein	4.180	5,6%
Montabaur	439	6,4%
Bad Breisig	460	6,5%
Mainz	5.553	6,6%
Bad Dürkheim	504	6,7%
Bingen am Rhein	924	7,5%
Konz	544	8,3%
Bad Ems	346	8,4%
Frankenthal	1.298	8,8%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	1.128	9,5%
Bitburg	424	10,6%
Bad Kreuznach	1.406	11,2%
<b>Insgesamt</b>	<b>75.903</b>	<b>5,2%</b>

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank

empirica

Im Kaufsegment ist der Anteil mit 15,1 % höher als im Mietsegment und auch höher als der Anteil im Bundesdurchschnitt (13 %). Die Quote im Kaufsegment ist u.a. höher, weil unter den Wohnungen, die verkauft werden, ein höherer Anteil neuerer Wohnungen ist. Der Mietangebotsmarkt ist ausgewogen über alle Baualtersklassen verteilt. Neuere Wohnungen, die verkauft werden, haben höhere Standards und Qualitäten und damit ist unter diesen der Anteil an barrierefreien Wohnungen höher (vgl. Tabelle 3 und Tabelle 4).

Die barrierefreien Wohnungen in Rheinland-Pfalz sind im Vergleich zu den übrigen Wohnungen in beiden Teilmärkten (Kauf und Miete) deutlich jünger. Das mittlere Baujahr (Median) barrierefreier Wohnungen liegt im Mietmarkt bei 1999 und im Kaufmarkt bei 2012. Im Kaufmarkt besteht zwischen barrierefreien Wohnungen und den übrigen Wohnungen ein deutlich größerer Altersunterschied (22 Jahre) als im Mietmarkt (16 Jahre). Dementsprechend sind die Kaufpreise barrierefreier Wohnungen im Vergleich zu normalen Wohnungen höher als bei barrierefreien Mietwohnungen. Barrierefreie Wohnungen mit einem mittleren Kaufpreis von 2.240 Euro/m<sup>2</sup> kosten rd. 56 % mehr als Normalwohnungen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für barrierefreie Mietwohnungen ist rd. 28 % höher als bei den Normalwohnungen (6,57 zu 5,14 Euro/m<sup>2</sup>).

**Tabelle 3: Kennziffernvergleich barrierefreier Mietwohnungen zu sonstigen Wohnungen**

Mietwohnungen		1%	5%	25%	Median	75%	95%	99%
Baujahr	Barrierefreie Wohnungen	1900	1951	1978	1999	2012	2013	2013
	sonstige Wohnungen	1873	1908	1965	1983	1996	2012	2013
Wohnfläche	Barrierefreie Wohnungen	25	39	63	81	100	140	190
	sonstige Wohnungen	24	35	60	77	96	135	175
Mietpreis	Barrierefreie Wohnungen	205	260	390	510	690	1.135	1.690
	sonstige Wohnungen	45	240	350	440	575	870	1.290
Preis je Wohnfläche	Barrierefreie Wohnungen	3,40	4,33	5,50	6,57	8,18	11,11	13,48
	sonstige Wohnungen	3,47	4,12	4,50	5,14	6,25	7,97	10,00

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank

empirica

**Tabelle 4: Kennziffernvergleich barrierefreier Kaufwohnungen zu sonstigen Wohnungen**

Kaufwohnungen		1%	5%	25%	Median	75%	95%	99%
Baujahr	Barrierefreie Wohnungen	1900	1967	1993	2012	2013	2014	2014
	sonstige Wohnungen	1893	1921	1972	1990	2000	2013	2014
Wohnfläche	Barrierefreie Wohnungen	30	43	68	90	112	156	220
	sonstige Wohnungen	24	37	63	82	105	156	240
Kaufpreis	Barrierefreie Wohnungen	35.000	57.000	119.900	185.000	260.400	399.768	625.000
	sonstige Wohnungen	24.000	39.000	75.000	119.000	182.000	328.000	490.000
Preis je Wohnfläche	Barrierefreie Wohnungen	728	962	1.543	2.240	2.595	3.100	3.586
	sonstige Wohnungen	446	714	1.080	1.433	2.015	2.830	3.390

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank

empirica

Bei barrierefreien Wohnungen, die zur Miete angeboten werden, gibt es in Rheinland-Pfalz einen vergleichsweise leicht überproportionalen Anteil unter den Einzimmerwohnungen und einen leicht überproportionalen Anteil an Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Dementsprechend liegen die Durchschnittswohnflächen bei den barrierefreien Wohnungen unter denen der sonstigen Mietwohnungen (vgl. Tabelle 5).

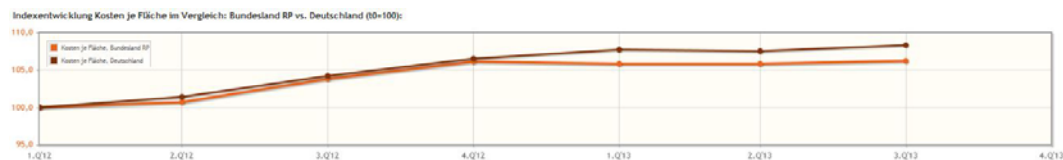
**Tabelle 5: Verteilung der barrierefreien Mietwohnungen nach Zimmeranzahl im Vergleich**

Teilsegment	Barrierefreie Wohnungen		sonstige Wohnungen	
	N	Anteil	N	Anteil
1 Zimmerwohnung	341	8,62%	7143	9,41%
2 Zimmerwohnung	1437	36,33%	24227	31,92%
3 Zimmerwohnung	1505	38,05%	29407	38,74%
4 Zimmerwohnung	498	12,59%	11174	14,72%
Wohnung mit mehr als 4 Zimmern	168	4,25%	3373	4,44%
Wohnung ohne Zimmerangabe	6	<1%	579	<1%

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank

empirica

Bei barrierefreien Wohnungen, die seit Anfang 2012 verkauft werden, zeigt sich ein landesweiter Preisanstieg von etwas über 5 % (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 3). Die Entwicklung stagniert seit Ende 2012 und liegt unter der bundesdurchschnittlichen Preisentwicklung. Die Mietpreisentwicklung barrierefreier Wohnungen hingegen deutet auf einen zunehmenden Bedarf hin. Laut der Sonderauswertung ist seit Anfang 2012 in Rheinland-Pfalz der durchschnittliche Mietpreis barrierefreier Wohnungen mit 8,1 % deutlich stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt (2,6 %) und auch deutlich stärker gestiegen als die Mieten sonstiger Wohnungen (rd. 4 %). Mit knapp über 10 % war der Mietpreisanstieg bei den barrierefreien Zweizimmerwohnungen am stärksten.

**Abbildung 2: Kaufpreisentwicklung barrierefreier Wohnungen (Index Q1/2012 = 100)**

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank

empirica

**Abbildung 3: Mietpreisentwicklung barrierefreier Wohnungen (Index Q1/2012 = 100)**

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank

empirica

### 3.2.2 Zukünftiger Bedarf an barrierefreien/-armen Wohnungen in Rheinland-Pfalz

#### 3.2.2.1 Abgrenzung der Begriffe

Begriffe, wie „barrierearm“, „barrierereduziert“ und „altengerecht“ werden oft als Synonym verwendet. Diese Begriffe beziehen sich im Allgemeinen auf Barrieren zur und in der Wohnung sowie ausreichend Bewegungsflächen im Sanitärbereich. Lediglich der Begriff „barrierefrei“ ist eindeutig definiert nach DIN 18040-2 (ehemals DIN 18025 Teil 1 und 2).

In einer Studie vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit<sup>5</sup> (BMUB) ist die Rede von barrierefreien/-reduzierten bzw. altengerechten Wohnungen, wenn bestimmte Mindeststandards eingehalten werden. Dabei ist von folgenden Mindestanforderungen die Rede:

- Nicht mehr als drei Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
- Keine Stufen innerhalb der Wohnung (oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
- Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich
- Bodengleiche Dusche

Laut BMUB-Studie ist eine Wohnung allerdings nur dann „altengerecht“, wenn das Wohnumfeld bestimmte Standards erfüllt: „(...) d. h. eine „altengerechte Wohnung“ umfasst nicht nur eine weitgehend barrierefreie/-reduzierte Wohnung, sondern auch ein barrierefreies/-reduziertes Wohnumfeld, die ortsnahe Verfügbarkeit wesentlicher Infrastruktureinrichtungen sowie soziale und pflegerische Unterstützungsangebote.“

#### 3.2.2.2 Zwei Studien zur Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an barrierefreien/-armen Wohnungen

Es gibt keine verlässlichen Zahlen zur altengerechten Ausstattung von Wohnungen in Deutschland bzw. zum Bedarf. Als Bedarfsabschätzung berufen sich die Experten i.d.R. auf eine Befragung vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KdA, durchgeführt von TNS Emnid im Frühjahr 2009) von 1.000 Seniorenhaushalten<sup>6</sup> bundesweit. Bei dieser Befragung wurden die Haushalte zu ihrem Mobilitätszustand und zur altengerechten Ausstattung ihrer Wohnung befragt. Die Ergebnisse wurden beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) 2009 veröffentlicht<sup>7</sup> und in 2011 in der Studie des BMUB (vgl. Kapitel 3.2.2.1) detaillierter dargestellt. Es gibt geringfügige Abweichungen zwischen den beiden Studien in ein-

---

<sup>5</sup> Ehemals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Wohnen im Alter. Forschungen, Heft 147, 2011.

<sup>6</sup> Mindestens eine Person im Haushalt 65 Jahre und älter.

<sup>7</sup> Wohnen im Alter. Bericht der Kommission des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2009.

zelen Punkten, aber im Wesentlichen stimmen die Definitionen<sup>8</sup> und die Bedarfsabschätzung überein.

### **Bedarfsermittlung laut BMUB**

Laut der BMUB-Studie, die sich auf die 2009 durchgeführte Befragung bezieht, leben 5,2 % aller befragten Altershaushalte in Wohnungen ohne (erhebliche) Barrieren sowohl innerhalb der Wohnung als auch beim Zugang. Das entspricht bei 11 Mio. Seniorenhaushalten (2011) einem Bestand von ca. 570.000 weitgehend barrierefreien Wohneinheiten bundesweit. 83,2 % der befragten Seniorenhaushalte haben in der Wohnung und/oder im Zugang erhebliche Barrieren. 11,6 % der befragten Seniorenhaushalte leben in Wohnungen mit extremen Barrieren. Laut Befragung der 1.000 älteren Haushalte leben in 22,6 % der Seniorenhaushalte mobilitätseingeschränkte Menschen. 7 % der mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte wohnen in Wohnungen mit erheblichen Barrieren. Bei der Berechnung des Investitionsbedarfs wird unterstellt, dass diese 7 % mobilitätseingeschränkten Haushalte umziehen müssen und in Wohnungen untergebracht werden sollten, die mit angemessenen Investitionskosten saniert werden. In der Summe kommt die Berechnung auf einen Investitionsbedarf in Höhe von knapp 39 Mrd. Euro bundesweit. Die Bedarfsermittlung ist im Folgenden dargestellt:

---

<sup>8</sup> Beim DV (2009) bedeutet barrierearm/barrierereduziert/altengerecht: „Wohnungen, die nur relativ geringe Schwellen und sonstige Beschränkungen der Bewegungsfreiheit aufweisen, ohne jedoch eine Barrierefreiheit nach der DIN 18025/2 (heute DIN 18040-2) vollständig zu erreichen.“



**Tabelle 6: Bedarfsabschätzung für altengerechte Wohnungen in Deutschland**

Bestand und Bedarf altersgerechte Wohnungen	Deutschland	
<b>Haushalte 65+</b>		
HH 65+ gesamt (Stand Studie 2009)	11.000.000	HH
Anteil HH 65+ in altersgerechten WE	5,18 %	
Anzahl HH 65+ in altersgerechten WE	570.000	WE
<b>Mobilitätseingeschränkte HH 65+</b>		
Anteil mob.eingeschränkte HH 65+ an allen HH 65+	22,6 %	
Anzahl mob.eingeschränkte HH 65+	2.486.000	HH
<i>gerundet</i>	2.500.000	HH
Zunahme bis 2013 um 200.000 gerundet	2.700.000	HH
Zunahme bis 2030 gerundet	3.000.000	HH
Anteil mob.eingeschränkter HH 65+ an allen HH65+ in altersgerechten WE	7 %	
entspricht 2013	189.000	HH
<i>gerundet</i>	200.000	HH
entspricht 2030	210.000	HH
<b>Bedarfsberechnung</b>		
<i>Wird bei DV und BMVBS nur für mob.eingeschränkte HH 65+ durchgeführt!</i>		
Anzahl mob.eingeschränkte HH 65+ (2013)	2.700.000	HH
abzüglich mob.eingeschränkte HH65+ in altersgerechten WE	200.000	HH
Summe WE mit mob.eingeschränkten HH 65+ mit Anpassungsbedarf	<b>2.500.000</b>	<b>WE</b>
Investitionssumme	39	Mrd. €
davon spezif. Mehraufwand für altersgerechten Standard	18	Mrd. €
<b>Alle Haushalte</b>		
WE-Bestand gesamt	37.984.298	WE
Anzahl altersgerechte WE an allen WE bei Anteil 5,18 %	1.968.277	WE
Anzahl altersgerechte WE an allen WE bei Anteil 1,5 %	569.764	WE

Quelle: Eigene Berechnungen nach Mikrozensus, DV und BMUB

**empirica**

empirica hat sich für die Bedarfsabschätzung für Rheinland-Pfalz an der BMUB-Studie orientiert. Unter den oben gemachten Annahmen gibt es in Rheinland-Pfalz einen Investitionsbedarf von rd. 1,5 Mrd. Euro für den Status quo.

**Tabelle 7: Bedarfsabschätzung für altergerechte Wohnungen in Rheinland-Pfalz**

Bestand und Bedarf altergerechte Wohnungen	Rh.-Pfalz	
<b>Haushalte 65+</b>		
HH 65+ gesamt (Stand 2012)	542.700	HH
Anteil HH 65+ in altersgerechten WE	5,18 %	
Anzahl HH 65+ in altersgerechten WE	28.112	WE
<b>Mobilitätseingeschränkte HH 65+</b>		
Anteil mob.eingeschränkte HH 65+ an allen HH 65+	22,6 %	
Anzahl mob.eingeschränkte HH 65+	122.650	HH
Anteil mob.eingeschränkter HH 65+ an allen HH65+ in altersgerechten WE	7 %	
entspricht mob.eingeschränkte HH 65+ in altersgerechten WE	8.586	HH
<b>Bedarfsberechnung Status Quo</b>		
<i>Wird bei DV und BMVBS nur für mob.eingeschränkte HH 65+ durchgeführt!</i>		
Anzahl mob.eingeschränkte HH 65+	122.650	HH
abzüglich mob.eingeschränkte HH65+ in altersgerechten WE	28.112	WE
<b>Summe WE mit mob.eingeschränkten HH 65+ mit</b>	<b>94.538</b>	<b>WE</b>
<b>Anpassungsbedarf</b>		
Investitionssumme Ø pro WE lt. BMUB	15.600 €	
Investitionssumme gesamt	1.474.798.104 €	
<b>Alle Haushalte</b>		
WE-Bestand gesamt	2.035.646	WE
Anzahl altersgerechte WE an allen WE bei Anteil 5,18 %	105.446	WE
Anzahl altersgerechte WE an allen WE bei Anteil 1,5 %	30.535	WE

Quelle: Eigene Berechnung basierend auf den Annahmen des BMUB

empirica

### Kritik an der Hochrechnung

Die Hochrechnung basiert auf einer Befragung von Haushalten 65+. Es wohnen aber auch jüngere Haushalte in altengerechten Wohnungen. So ist wahrscheinlich jede Neubauwohnung im Geschosswohnungsbau mit mehr als drei Etagen nahezu altengerecht.

Der errechnete Zusatzbedarf beschreibt lediglich eine Obergrenze, weil sich die unterstellte Bedarfsquote an konstanten Altersgrenzen orientiert und zudem recht willkürlich gesetzt ist. Ein Indikator dafür ist u.a. die Tatsache, dass laut der Befragung auch mobilitätseingeschränkte Haushalte in Wohnungen mit erheblichen Barrieren leben.

Die Menschen in Deutschland werden nicht nur älter, sondern leben auch immer länger gesund und ohne Mobilitätseinschränkung. Im Zeitablauf darf man also nicht die unterstellten Altersgrenzen (65 Jahre und älter) konstant lassen, sondern muss sie für die Prognose des künftigen Bedarfs an altengerechten Wohnungen langsam anheben oder die entsprechenden Quoten absenken. Anderenfalls kommt es zu einer Überschätzung des Bedarfs. Hinzu kommt, dass in der Studie nur ein Bedarf geschätzt wird, aber keine Nachfrage. Der Unterschied: Nachfrage ist nur Bedarf, der marktwirksam wird. Ein Beispiel für den Unterschied: Man kann einen Bedarf von 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Haushalt definieren. Ob es auch eine entsprechende Nach-

frage gibt, hängt aber davon ab, wie viele Haushalte solche Wohnungen finanzieren können und wollen.

## **4. Wohnangebote für ältere Pflegebedürftige**

### **4.1 Anforderungen**

Für hilfs- und pflegebedürftige Ältere gelten auch die gleichen Anforderungen wie für Ältere im Allgemeinen (vgl. Kapitel 2.2) als Mindeststandards. Auch sie wollen möglichst integriert in generationenübergreifenden Nachbarschaften leben. Für Hilfs- und Pflegebedürftige ist neben den Mindeststandards für Wohnung/Haus und Wohnumfeld wichtig, dass sie im Bedarfsfall auf Unterstützungsleistungen zurückgreifen können. In Rheinland-Pfalz werden für Menschen, denen es nicht mehr möglich ist, zu Hause zu wohnen, alternative Wohnmöglichkeiten geboten (vgl. Kapitel 4.2.1 und 4.2.2).

### **4.2 Neue Angebote für ältere Pflegebedürftige in Rheinland-Pfalz**

Das seit Dezember 2009 in Rheinland-Pfalz geltende Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe gilt für Pflegeeinrichtungen (§ 4) und für eigenständig betreute Wohngruppen (§ 5). Das Landesgesetz für Wohnformen und Teilhabe setzt die Rahmenbedingungen für selbstorganisierte Wohngemeinschaften (§ 6). Diese Wohngemeinschaften unterliegen keiner Aufsicht, wenn sie die im Landesgesetz genannten Voraussetzungen (z.B. Wahlfreiheit der Inanspruchnahme von Leistungen) erfüllen.

#### **4.2.1 Selbstorganisierte Wohngemeinschaften (§ 6 nach LWTG)**

Mehrere Menschen (nicht mehr als acht Pflegebedürftige) schließen sich zusammen, gestalten selbstbestimmt die Lebens- und Haushaltsführung und wählen frei den Pflegedienst und die Betreuung in eigener Verantwortung. Jeder verfügt über ein eigenes Zimmer, Küche, Bäder und die Wohnzimmer werden von allen gemeinsam genutzt. Die Pflegebedürftigen bzw. ihre vertretungsberechtigten Personen entscheiden über die Aufnahme neuer Mitbewohner und üben das Hausrecht aus. Miete, Haushaltsgeld und die anteiligen Kosten für die Betreuungsleistung bezahlt jeder Bewohner. Die Kosten für die Pflegeleistungen werden direkt mit der Pflegekasse abgerechnet. Laut Aussage des Ministeriums für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie gibt es in Rheinland-Pfalz derzeit 16 selbst organisierte Wohngemeinschaften.

Die Landesregierung Rheinland-Pfalz will zukunftsfähige Strukturen unterstützen und hat aus diesem Grund ein spezielles Beratungsangebot eingerichtet und finanziert. Durch die Landesberatungsstelle Pflegewohnen erhalten die Initiatoren und Bewohner selbst organisierter Wohngemeinschaften Informationen über die geltenden rechtlichen Anforderungen, die Möglichkeiten der gemeinschaftlichen Lebens- und Haushaltsführung und die Erfordernisse einer fachgerechten Versorgung.

In der Praxis zeigt sich, dass i.d.R. die Wohngemeinschaften nicht durch Angehörige, sondern eher durch private Pflegedienste initiiert werden. In diesen Fällen werden die Verträge durch die Prüfbehörde geprüft, um sicherzustellen, dass es sich um selbstorganisierte Wohngemeinschaften im Sinne des § 6 handelt. Eine Förderung über die ISB ist möglich. Es gibt Einkommensgrenzen bei Zurverfügungstellung preiswerten Mietwohnraums: Einkommen darf die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht um mehr als 60 % übersteigen.

#### **4.2.2 Einrichtungen mit besonderer konzeptioneller Ausrichtung (§ 5 nach LWTG)**

Bei diesen Einrichtungen handelt es sich um eigenständige, betreute Wohngruppen für nicht mehr als zwölf pflegebedürftige Personen. Die betreuten Wohngruppen werden i.d.R. von ambulanten Pflegediensten, Wohnungsgesellschaften und anderen Leistungserbringern gegründet. Der Vermieter oder der Anbieter einer Dienstleistung organisiert die Gesamtversorgung. Die Betreuung und die Leistungen, die erbracht werden, müssen allerdings auf freiwilliger Basis basieren. Die Bewohner haben die Möglichkeit, Pflegedienste frei nach Wunsch zu wählen. Diese Wohnform muss durch Anzeigen bei der Beratungs- und Prüfbehörde angemeldet werden. Es gibt bestimmte bauliche und konzeptionelle Standards, die einzuhalten sind. Zu gegebenem Anlass (z.B. bei Beschwerden) wird eine betreute Wohngruppe staatlich geprüft.

Als Einrichtungen mit besonderer konzeptioneller Ausrichtung nach § 5 gelten auch Seniorenresidenzen und andere Wohneinrichtungen für ältere Menschen, in denen abgeschlossene Wohnungen zur Verfügung stehen und die Betreuung verschiedener Dienstleistungen vorgehalten und frei wählbar in Anspruch genommen werden können. In Rheinland-Pfalz gibt es rd. 45 Wohngruppen nach § 5 und bei rd. 20 Gruppen ist die Zuordnung noch nicht abschließend erfolgt. Eine Förderung über die ISB ist möglich. Es gibt Einkommensgrenzen bei Zurverfügungstellung preiswerten Mietwohnraums: Einkommen darf die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht um mehr als 60 % übersteigen.

#### **4.3 Umsetzung des Bielefelder Modells in Rheinland Pfalz**

In Rheinland-Pfalz ist die Umsetzung des Bielefelder Modells geplant.<sup>9</sup> Die Wohnbau Mainz, die Bau AG Kaiserslautern, die Bauhilfe Pirmasens und die Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße haben sich für ein gemeinsames Entwicklungsmodell entschieden. Ziel ist es, Quartiere so zu entwickeln, dass Ältere auch bei eingeschränkter Mobilität und zunehmender Hilfsbedürftigkeit in der eigenen Wohnung und dem gewohnten Wohnumfeld leben und bei Bedarf Betreuungsleistungen

---

<sup>9</sup> Die Initiative ging von der Servicestelle für kommunale Pflegestrukturplanung und Sozialraumentwicklung der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz (LZG) aus. Die Servicestelle hat eine Informationsveranstaltung im Herbst 2013 für Interessierte (z.B. Bürgermeister, Geschäftsführer von Wohnungsbaugesellschaften) aus Rheinland-Pfalz organisiert.

in Anspruch nehmen können. Das mit der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft gemeinsam mit einem freien Träger und unter Mitwirkung der Stadt Bielefeld entwickelte Konzept bietet den Bewohnern eine Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale. Die Bewohner schließen mit einer Wohnungsgesellschaft reguläre Mietverträge. Der Kooperationspartner ist mit einem Servicestützpunkt im Quartier, z.B. in einem Haus, das altengerecht ausgestattet ist, vertreten. Der Servicestützpunkt ist Tag und Nacht besetzt. Alle Mieter aus der Nachbarschaft können auf die Hilfs- und Betreuungsangebote zurückgreifen, müssen diese aber nur im Bedarfsfall vergüten.

### **Übertragbarkeit des Bielefelder Modells auf Rheinland-Pfalz**

In Absprache mit Rechtsanwalt Prof. Roland Richter (RICHTERRECHTSANWÄLTE, Hamburg) hat empirica versucht, die Vereinbarkeit des Bielefelder Modells mit bestehenden Rechtsnormen in Rheinland-Pfalz einzuschätzen. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

1. Die Besonderheit des quartiersbezogenen Ansatzes des Bielefelder Modells ist die völlige Trennung von Wohnen und sozialer und pflegerischer Betreuung. Der im Quartier integrierte Servicestützpunkt bietet umfassende (auch pflegerische) Leistungen an. Die Mieter sind frei in der Wahl der Dienste. Die angebotenen Dienstleistungen reichen von der ärztlich verordneten Behandlungspflege, über die Begleitung von Aktivitäten, Hobbys, Kultur und Freizeit bis zur Vermittlung von Hauswirtschafts- und Pflegediensten. Sinnvoll ist, das Angebot z.B. mit einer Tagespflege und einem Begegnungskaffee als Treffpunkt und Ort der Kommunikation zu kombinieren.
2. Das LWTG regelt – wie alle anderen landesrechtlichen Nachfolgeregelungen zum Bundes-HeimG – die ordnungsrechtliche Aufsicht und Eingriffsmöglichkeiten für die Heimaufsichten. Anknüpfungspunkt ist das Wohnen. Da beim Bielefelder Modell das Wohnen separat von der Unterstützung und Betreuung geregelt wird, fallen Dienstleistungen des Servicestützpunktes nicht unter das LWTG. Etwas anderes gilt nur, wenn in solchen Nachbarschaften quartiersbezogene Wohngruppen gegründet werden, etwa für demenziell Erkrankte. Dann liegt es nahe, dass diese in den Anwendungsbereich des LWTG fallen (§ 5).

3. Die Regelungen über die Leistungserbringung, insbesondere der Behandlungspflege, sprechen in Rheinland-Pfalz nicht gegen eine Auflage des „Bielefelder Modells“. Die personelle Mindestbesetzung wird in § 4 geregelt. Verlangt sind drei sozialversicherungspflichtig beschäftigte examinierte Pflegekräfte. Eine Regelung über Zweigstellen, Betriebsstätten oder ähnliches findet sich in dem Vertrag nicht, sodass davon auszugehen ist, dass innerhalb eines bestimmten Gebietes (etwa das Stadtgebiet oder die Gemeinde) der Pflegedienst entsprechende Stützpunkte einrichten kann, ohne dass die personellen und sachlichen Voraussetzungen erneut vereinbart werden müssen. Dieser Punkt wäre vor allem in Hinblick auf die Verträge mit den privatgewerblichen Pflegediensten, insbesondere mit dem bpa, weiter zu untersuchen. Eine Rolle wird spielen, wie in Rheinland-Pfalz die Modellprojekte geplant sind und ob es dabei möglich ist, von einem Pflegedienst oder einer Sozialstation aus mehrere Wohnquartiere zu versorgen.

## 5. Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen

### 5.1 Anforderungen

Laut Aussagen der Experten gibt es einen spürbaren Trend nach gemeinschaftlichem Wohnen, z.T. auch der Wunsch nach generationenübergreifendem Wohnen. Bei den Älteren spielt der Wunsch, im Alter nicht alleine zu wohnen (Vermeidung von Einsamkeit) und die gegenseitige Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit, eine Rolle. Familien bevorzugen diese Wohnform, weil man sich bei der Betreuung der Kinder gegenseitig unterstützen kann. Die Kinderbetreuung lässt sich im Alltag besser organisieren, wenn andere Kinder in der Nachbarschaft leben. Die Selbstorganisation steht im Vordergrund.

### 5.2 Gemeinschaftliche und generationenübergreifende Angebote in Rheinland-Pfalz

Bei den gemeinschaftlichen Wohnprojekten suchen die Bewohner ihre Mitbewohner aus. Es gibt eine größere, nachbarschaftliche Unterstützung, d.h. Ältere können in ihren eigenen Wohnungen länger leben, weil Nachbarschaftshilfe organisiert wird. Das miteinander Kooperieren gelingt nur, wenn es eine entsprechende Rechtsform (Verein oder Genossenschaft) gibt. Es gibt in Landau und Bad Kreuznach zwei selbst gegründete Genossenschaften. In Kusel gibt es eine vor nicht allzu langer Zeit gegründete Genossenschaft, die aktuell mit dem Bauprozess beginnt.<sup>10</sup>

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind keine Alternative zum Pflegeheim. Die Gruppen in Rheinland-Pfalz sind gemischt. Bei den gemeinschaftlichen Wohnprojekten handelt es sich überwiegend um selbstgenutztes Eigentum. Die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete ist höher als die Angebote, weil es hier oft an Investoren fehlt. In Mainz, Ludwigshafen und Trier z.B. gibt es Projekte, bei denen auch vermietet wird.

Ein Problem der Mietobjekte ist die Organisation im Vorfeld (z.B. Gruppenfindungsprozess). Besonders schwierig ist es in den stark ländlich geprägten Strukturen, bei denen es keine Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften gibt, die solche gemeinschaftlichen Wohnformen unterstützen, indem sie ihnen Wohnraum zur Verfügung stellen und sie im Planungsprozess mit einbeziehen.

Die gemeinschaftlichen Wohnprojekte werden von einer eigens eingerichteten Beratungsstelle, die 2003 gegründet wurde (Lebenswohnraum), unterstützt. Es gibt in Rheinland-Pfalz 26 gemeinschaftliche Wohnprojekte (Expertenaussagen).<sup>11</sup> Die Größen reichen von kleineren Wohnprojekten (fünf bis zehn Personen) bis hin zu größeren Projekten mit 20 oder 30 Personen. Die gemeinschaftlichen Wohnprojekte

---

<sup>10</sup> Vgl. [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de).

<sup>11</sup> Laut Internetportal ([www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)) gibt es 22 realisierte und 17 sich in Gründung befindende Projekte (Stand: 24.07.2014).

in Rheinland-Pfalz sind eher einzelne Projekte und nur vereinzelt gemeinschaftliche bzw. generationenübergreifende Nachbarschaften.

## 6. Beispiele und Erfahrungen aus der Praxis

### 6.1 Service-Wohnen in Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz sind die Service-Wohnprojekte überwiegend sicherheitsorientiert aufgestellt. Das heißt, dass i.d.R. die Bewohner im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit wohnen bleiben können und nicht noch einmal umziehen müssen. Bei diesen Projekten gibt es i.d.R. Wartelisten. Bei den Projekten, bei denen die Sicherheit für den Fall der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit nicht gegeben ist, sind immer mal wieder Wohnungen frei.

#### 6.1.1 DRK Service-Wohnen in Bad Kreuznach

Das Service-Wohnen im „Musikerviertel“ in Bad Kreuznach wird vom Deutschen Roten Kreuz (DRK) betreut. Es liegt in einem Bad Kreuznacher Neubaugebiet im Westen der Stadt (Baubeginn 2008). Die Service-Wohnanlage ist integriert in eine Mehrgenerationennachbarschaft. Die Bebauung setzt sich aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern zusammen. Zusätzlich gibt es ein Nahversorgungszentrum. In das Wohnquartier integriert sind auch andere Wohnprojekte, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, Baugemeinschaften und Familienwohnprojekte mit gemeinsam genutzten Gartenflächen.

Die Seniorenwohnanlage umfasst insgesamt 98 Wohneinheiten mit Größen ab 56 m<sup>2</sup> bis zu 149 m<sup>2</sup> (Penthousewohnungen) in drei ehemaligen Kasernengebäuden, die vollständig saniert sind. Die Wohnungen sind als Eigentumswohnungen vermarktet worden, wobei sie entweder selbst genutzt oder als Kapitalanlage zur Vermietung angeboten werden. Es gibt verschiedene Gemeinschaftsräume sowie einen Freizeitraum mit Fitnessgeräten und eine Werkstatt.

Das DRK hat ein Servicebüro im Haus. Die Mieten liegen aktuell zwischen 7,20 und 9,70 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt (in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung). Die Grundleistungen, die in der Pauschale von monatlich 75 Euro enthalten sind, umfassen ein Notrufsystem, das in jeder Wohnung installiert ist, verschiedene Beratungs- und Betreuungsangebote sowie die Organisation von Freizeitaktivitäten. Zusätzlich können gegen Aufschläge verschiedene Wahlleistungen, wie z.B. ein Mahlzeiten- oder Reinigungsservice, Fahrdienste oder Pflege durch einen ambulanten Pflegedienst in Anspruch genommen werden.



**Abbildung 4: DRK Service-Wohnen im Musikerviertel in Bad Kreuznach**

### 6.1.2 Elisabeth Jaeger Haus in Bad Kreuznach

Das 2007 fertig gestellte Elisabeth Jaeger Haus liegt in Bad Kreuznach südlich des Stadtzentrums direkt neben dem Diakonie-Krankenhaus. Das Pflegeheim mit 90 Plätzen bietet zusätzlich Service-Wohnen in 17 Einzimmerapartments mit Größen zwischen 25 und 29 m<sup>2</sup> an. Im Haus gibt es einen zentralen gemeinschaftlichen Wohn- und Essbereich sowie eine gemeinsam genutzte Waschküche. Die Zimmer sind möbliert, können aber durch eigene Möbel ergänzt werden.

Die Kaltmiete für die Wohnungen des Service-Wohnens liegen zwischen 12,60 und 12,90 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt (abhängig von der Wohnungsgröße) und die Servicepauschale liegt bei monatlich 150 Euro. In dieser Servicepauschale sind unter anderem ein Notruf sowie die Teilnahme an Veranstaltungen im Haus enthalten. Zusätzlich können gegen Aufpreis Wahlleistungen, wie ein Mahlzeiteinsatz, Pflege, Betreuung oder hauswirtschaftliche Leistungen in Anspruch genommen werden. Wegen der besonderen Konzeption (Anbindung an ein Pflegeheim mit hoher Sicherheit) sind die Wohnungen sehr beliebt. Es gibt eine Warteliste.

**Abbildung 5: Elisabeth Jaeger Haus in Bad Kreuznach**

### 6.1.3 Pro Seniore Residenz Wonnegau in Flörsheim-Dalsheim

Die Pro Seniore Residenz Wonnegau ist eine von rd. 100 Einrichtungen dieses Anbieters in Deutschland. In Wonnegau gibt es neben dem Angebot des Service-Wohnens ein Pflegeheim mit 146 Plätzen. Die Einrichtung wurde im Jahr 1997 eröffnet und liegt in dem kleinen Ort Flörsheim-Dalsheim mit etwa 3.000 Einwohnern.

Die 58 Ein- und Zweizimmer-Apartments haben Wohnungsgrößen zwischen 23 und 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Erdgeschosswohnungen haben teilweise einen kleinen Vorgarten. Abgesehen von einer vorhandenen Einbauküche und einem altengerechten Dusch- oder Wannenbad richten die Bewohner die Wohnungen selbst ein. Auf Wunsch werden die Wohnungen auch teil- bzw. vollmöbliert angeboten. Als Gemeinschaftseinrichtungen im Haus gibt es verschiedene Gemeinschaftsräume, zwei Speisesäle, Gastronomieangebote, eine Bibliothek, einen Gymnastikraum, einen Werkstattraum einen Andachtsraum sowie einen parkähnlich angelegten Garten. Das Service-Wohnen in Flörsheim-Dalsheim stößt auf hohe Akzeptanz. Es gibt eine Warteliste. Zur hohen Beliebtheit tragen zum einen die Sicherheit (Anbindung an ein Pflegeheim) und zum anderen die verschiedenen Gemeinschaftsangebote bei.

Im Stiftsentgelt, das insgesamt monatlich zwischen 852 und rd. 1.200 Euro beträgt, sind die Nebenkosten sowie ein 24-Stunden-Notruf enthalten. Alle sonstigen Dienstleistungen werden individuell in Anspruch genommen und separat berechnet. Hierzu zählen beispielsweise eine wöchentliche Apartmentreinigung für monatlich 60 Euro oder Mahlzeiten (z.B. Teilpension inkl. Frühstück und Mittagessen für monatlich 245 Euro), Pflegeleistungen, Einkaufs- und Fahrdienste, Hausmeisterservice, Hilfestellungen im Alltag sowie die Teilnahme an Veranstaltungen.

### 6.1.4 Service-Wohnen „Diakonissen Bethesta“ in Landau

In Landau gibt es angegliedert an ein Pflegeheim 24 Wohneinheiten und zusätzlich gibt es für die Hausgemeinschaft einen Dachgarten. Die Apartments sind zwischen 43 und 52 m<sup>2</sup> groß und die Miete liegt bei 8,80 Euro nettokalt. Die Grundpauschale liegt bei 60 Euro. In dieser Grundpauschale sind enthalten Notfalldienst durch das Pflegepersonal im angrenzenden Heimbereich, kulturelle Veranstaltungen, Vermittlung von Hilfsangeboten, persönliche Beratung sowie Koordinierung von Zusatzleistungen. Die Bewohner des Service-Wohnens können verschiedene Arten von Gemeinschaftseinrichtungen, die für den Pflegebereich zur Verfügung stehen, nutzen, wie z.B. Schwimmbad, Bibliothek oder Räume für private Feiern. Aufgrund des Sicherheitsaspekts, der vielseitigen Räumlichkeiten sowie der Aktivitäten ist die Wohnanlage sehr beliebt. Die Wartezeit beträgt ca. sieben Jahre.

### 6.1.5 Service-Generationenwohnen in Lambrecht

In der Nähe zum historischen Ortskern gibt es in Lambrecht eine Service-Wohnanlage mit 18 barrierefreien Wohnungen und im gleichen Gebäude drei Familienwohnungen. Benachbart liegt ein Pflegeheim. Im Erdgeschoss gibt es einen Gemeinschaftsraum und ein Büro der Präsenzbetreuung.

Es gibt Kooperationsverträge mit zwei Dienstleistungsanbietern. Der Grundservice umfasst folgende Dienstleistungen: Beratung, Hilfe in Fragen des täglichen Lebens sowie Organisation der Aktivitäten in der Hausgemeinschaft und dem Gemeinschaftsraum. Es gibt eine Förderung des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz (vertreten durch die Landestreuhandanstalt). Die Förderung beträgt 250 Euro/m<sup>2</sup> Wohn- und Gemeinschaftsfläche.

## 6.2 Gemeinschaftliche und generationenübergreifende Angebote in Rheinland-Pfalz

### 6.2.1 Private Initiative eines Mehrgenerationenwohnprojektes

In Landau ist auf private Initiative ein generationenübergreifendes Wohnprojekt entstanden. Bis zur Fertigstellung gab es einen langen Planungs- und Koordinierungsprozess. Die Initiative begann 1999 und agiert seit 2008 als eingetragene Genossenschaft. Der Baubeginn war 2009 und der Erstbezug 2010. Die Motivation der Bewohner ist z.B., im Alter nicht alleine leben zu müssen und die gegenseitige Unterstützung. Es gab keine öffentliche Finanzierung. Nachdem das Projekt sehr erfolgreich zu Ende gebracht wurde, gibt es einige Initiativen in Landau, die sich auch als gemeinschaftliche Projekte organisieren wollen.

37 Wohnungen sind entstanden (52 bis 120 m<sup>2</sup>). Hier wohnen Kinder und Erwachsene jeden Alters, Singles und Paare. Es gibt etliche gemeinschaftliche Aktivitäten und dafür auch entsprechende Räume. Da die Bewohner der Auffassung sind, dass im Sinne der Inklusion bei generationenübergreifenden Wohnprojekten betreute Wohngruppen zu integrieren sind, wurde eine Pflegewohngruppe initiiert. Die Genossenschaft vermietet die Wohnung.

Anfangs gab es von Seiten der Stadt große Skepsis gegenüber dem Projekt. Nach Erfolg stößt das Projekt auch auf Seiten der Kommune auf hohe Akzeptanz. Bei kommunalen Grundstücken wird ein Teil für Baugruppen reserviert.

**Abbildung 6: Generationenhof Landau**

### 6.2.2 Private Initiative eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in Kooperation mit einem kommunalen Wohnungsunternehmen

Die Nachfrage nach Mietobjekten für gemeinschaftliches Wohnen ist höher als das Angebot. Aus diesem Grund hat sich in Mainz eine private Initiative, die den Verein Vis á Vis gegründet hat, an das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnbau Mainz gewandt mit der Bitte, dass bei einem der nächsten Neubauprojekte die Gruppe als Mieter berücksichtigt wird.

Das Wohnprojekt liegt benachbart zu einem Einkaufszentrum und es gibt mehrere Bushaltestellen im Umfeld. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Es entstehen 33 barrierearme Mietwohnungen von ca. 56 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Treppenhäuser mit jeweils einem Aufzug bis in den Keller. Jede Wohnung ist mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. Es gibt eine Gemeinschaftswohnung (Mieter ist der Verein) mit Terrasse, einen gemeinsamen Garten, eine Werkstatt und einen Fahrradraum im Keller.

Der Verein hat ein Vorschlagsrecht für die Belegung der Wohnungen. Ziel ist, gemeinsam und doch individuell mit Gleichgesinnten in einer lebendigen Hausgemeinschaft zu wohnen und auch im Alter, wenn man hilfs- und pflegebedürftig ist, eigenständig wohnen zu können.

**Abbildung 7: Mietobjekt Vis á Vis in Planung**

Foto: Wohnbau Mainz



Foto: empirica

**6.2.3 Initiative eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes durch eine kommunale Wohnungsgesellschaft**

In Pirmasens ist auf Initiative der Stadt, dem kommunalen Wohnungsunternehmen Bauhilfe Pirmasens GmbH und dem Diakoniezentrum das Projekt „PS:patio!“ entstanden. Das Projekt umfasst 30 Wohneinheiten (Mietwohnungen) sowie 12 Einfamilienhäuser in Planung. Die Wohnungen sind auf einer Brache entstanden, auf der vorher Gebäude der 1950er Jahre standen. Die alte Bausubstanz war nicht mehr zeitgemäß und wurde abgerissen.

Das „PS:patio!“ wurde im Rahmen des Projektes „Stadtumbau West“ sowie „Soziale Stadt“ und „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) von Bund und Land gefördert.

Geplant war ein generationenübergreifendes Wohnen. Im Rahmen der Planungsphase hat sich herausgestellt, dass es viele ältere Interessenten gibt, aber keine jüngeren. Somit musste man von dem ursprünglichen Gedanken des Mehrgenerationenwohnens Abstand nehmen.



**Abbildung 8: „PS:patio!“ in Primasens**

#### 6.2.4 Kommunale Initiative eines Bürgervereins und eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes

Die Gemeinde Külz (rd. 500 Einwohner) gehört zur Verbandsgemeinde Simmern im Hundsrück. Auf Initiative des Ortsbürgermeisters wurde ein Bürgerverein „Dorfgemeinschaft Külz e.V.“ gegründet. Da die Bewohner von Külz z.T. sehr lange Wege bis zur nächsten Busstelle bewältigen müssen (bis zu 2 km), wurde ein Kleinbus angeschafft mit einem im Rufsystem von Tür zu Tür angebotenen Hol- und Bringservice. Die Fahrpreise sind an denen öffentlicher Verkehrsunternehmen orientiert (damit Bedenken bzgl. einer Konkurrenz zum öffentlichen Nahverkehr ausgeräumt). Die Fahrertätigkeit wird von vier ehrenamtlichen Mitarbeitern übernommen.

**Abbildung 9: Bürgermeinschaft Külz e.V.**

In Külz gibt es auch eine virtuelle Wohngemeinschaft. Nachbarn haben sich zusammengeschlossen, um ein gegenseitiges Unterstützungsnetz zu gründen. Die Vernetzung läuft über ein Kommunikationsmedium. Das Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur Rheinland-Pfalz hat das Projekt finanziell unterstützt (15.000 Euro für Konzeption und Programmierung eines webbasierten, interaktiven Portals). Alle Teilnehmer wurden geschult. Über das programmierte Internetportal gibt es beispielsweise folgenden Austausch:

- „Wer kann meine Hühner füttern, wenn ich in Urlaub bin?“
- „Ich gehe nach Simmer zum Einkaufen. Wem soll ich etwas mitbringen?“

Die virtuelle Wohngemeinschaft lässt sich auf andere Kommunen/Stadtteile übertragen. Die Programmierkosten liegen bei etwa 1.000 Euro.

Damit Bewohner, die hilfs- und pflegebedürftig sind, in der Gemeinde Külz wohnen bleiben können, wurde eine ambulant betreute Wohngemeinschaft initiiert. Dazu wurde ein leerstehendes Gebäude in zentraler Lage, das eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld hatte, umgebaut. Ein privater Investor hat Umbaukosten übernommen und der Ortsbürgermeister hat eine finanzielle Unterstützung durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend organisiert. Die Gemeinde trägt das Vermietungsrisiko. Entstanden sind sechs barrierefreie Apartments und Gemeinschaftsräume mit Küche.

### **6.2.5 Initiative eines Bürgervereins mit vielseitiger Verantwortung für Bürger der Gemeinde, insbesondere für Ältere**

In Rheinland-Pfalz spielen zunehmend mehr Bürgervereine im ländlichen Raum eine Rolle. Die Bürgervereine dienen als Aktionsplattform, über die Dienstleistungen gebündelt und Bewohner, insbesondere Ältere, unterstützt werden. Ein Beispiel ist der Bürgerverein Neuburg im Kreis Germersheim. In Neuburg werden durch den Bürgerverein seit dreieinhalb Jahren zahlreiche generationenübergreifende Maßnahmen zur Unterstützung hilfebedürftiger Bewohner erbracht. Die Leistungen bilden ein breites Spektrum von Fahr-, Liefer- und Heimservices. Die Gemeinde unterstützt den Verein finanziell und mit Räumlichkeiten. In Neuburg gibt es auch einen Bürgerbus, der über die Sparkasse und die Verbandsgemeinde gesponsert wird. Für die Nutzung des Angebots werden Fahrservice-Pauschalen veranschlagt. Die Fahrdienste erfolgen derzeit hauptsächlich ehrenamtlich.

## 7. Fazit und Empfehlungen

### 7.1 Wohnangebote für Ältere und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

Die Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen und Wohnen“ trägt dazu bei, dass Ältere entsprechend ihrem Wunsch in ihrer Wohnungen/in ihrem Haus wohnen bleiben können, auch wenn sie in der Mobilität eingeschränkt sind. 2013 wurde das Beratungsangebot von rd. 2.100 Personen angenommen.

Die baulichen Anpassungen der Wohnungen bzw. Häuser entsprechend den Bedürfnissen, die das Alter mit sich bringen, reichen nicht aus. Zusätzlich sind für Ältere hausnahe Versorgung mit Angeboten für den täglichen Bedarf sowie gut erreichbare Dienstleistungen von besonderer Bedeutung. Hier stößt das Wohnenbleiben zu Hause an Grenzen. Denn es gibt in Rheinland-Pfalz zunehmend mehr Ortsteile bzw. Wohngebiete mit einem hohen Anteil Älterer, die nach Auszug der Kinder in dem Familienhaus bzw. der Familienwohnung verbleiben. In diesen Ortsteilen bzw. Wohngebieten, insbesondere im ländlichen Raum in wirtschaftlich schwachen Regionen, dünnt die Bewohnerdichte aus und es ziehen oft keine jüngeren Familien nach. Die Folge ist, dass sich die Angebote, wie Einkaufsmöglichkeiten und die Versorgung mit Dienstleistungen vor Ort, verschlechtern, weil es weniger Bewohner gibt (weniger Kaufkraft im Einzugsgebiet), und die älteren Menschen räumlich isoliert leben. Wegen der doppelten Alterung<sup>12</sup> nimmt auch die Zahl der Personen zu, die noch nicht pflege-, aber hilfsbedürftig sind und nicht auf nachbarschaftliche Hilfe zurückgreifen können, weil es keine jüngeren Nachbarn mehr gibt.<sup>13</sup>

Wenn dieser Entwicklung keine Gegenmaßnahmen entgegengestellt werden, kann im Alter dem Wunsch nach einer persönlichen individuellen Hilfe nur in den seltensten Fällen entsprochen werden. Aus diesem Grund sind neue Wohnformen für Ältere zu entwickeln, die die fehlende Familie, und sei es nur, weil sie berufsbedingt an einem anderen Standort lebt, ersetzen können. Es müssen Formen gefunden werden, bei denen sich die Bewohner auch gegenseitig (informell) im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen können.

Eine Konsequenz ist, dass Ortsteile bzw. Wohnquartiere so zu profilieren sind, dass für Menschen, die hilfsbedürftig sind, ein selbstbestimmtes Leben und Teilhabe am Leben in der Gesellschaft möglich ist. Neben baulichen Maßnahmen geht es v.a. auch um Unterstützung durch eine verstärkte Integration sozialer Netzwerke (vgl. Beispiel Eichstetten im Kasten) in die Ortsteile bzw. Quartiere (Verantwortungsgemeinschaften). Es sind generationenübergreifende Quartiere im Bestand und beim Neubau zu initiieren.

---

<sup>12</sup> Jüngere ziehen weg und damit nimmt die Zahl der Geburten ab. Die großen Unterschiede bei der Zahl der Geburten (vgl. Kapitel 2.1) sind überwiegend eine Folge der Wanderungsströme junger Frauen.

<sup>13</sup> Lösungen für Pflegebedürftige sind in Kapitel 7.2 dargestellt.



Um neue Wohnformen entsprechend den Rahmenbedingungen vor Ort zu entwickeln, müssen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden. Dabei geht es um:

- Beratung zu altengerechten Anpassungsmaßnahmen: Nicht nur einzelne Bewohner beraten, sondern auch Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften und private Vermieter (keine Orientierung an der Bedarfsermittlung für Rheinland-Pfalz basierend auf der BMUB-Studie, siehe Kritik an der Hochrechnung in Kapitel 3.2.2.2).
- Kriterien entwickeln (wie die KfW es auch macht) „Welche Maßnahmen sind geeignet, damit man Barrierefreiheit erreicht?“. Begründung: Laut Experten aus der Wohnungswirtschaft ist es aus Rentabilitätsgründen (vor allem im Bestand) und fehlender Akzeptanz bei den Bewohnern schwierig, Wohnungen, die streng nach der DIN ausgerichtet sind, zu vermieten (Spielraum zu lassen).
- Überprüfen, ob und welche Mindestkriterien für geförderte Wohnungen generell und im Einzelnen sinnvoll und zweckmäßig sind. Wenn dann bei dem Mieter ein besonderer Behinderungstatbestand vorliegt (z.B. blind oder hörgeschädigt), entsprechende bauliche Maßnahmen nachrüsten.
- Informationen zu Barrierearmut im Bestand, konkrete Beispiele inkl. Kosten sowie entsprechende Leitfäden für Bestandsveränderungen entwickeln.
- Gute Beispiele zu Service-Wohnen, die es in Rheinland-Pfalz gibt, kommunizieren.
- Beratende und finanzielle Unterstützung bei der Entwicklung generationenübergreifender Quartierskonzepte (bauliche Maßnahmen und soziale Netzwerkbildung) im Bestand und beim Neubau (z.T. in Kombination mit dem Bielefelder Modell, nachdem die Übertragbarkeit des Bielefelder Modells für Rheinland-Pfalz geprüft ist) zur Verfügung stehen.

Bei Neubaugebieten ist darauf zu achten, dass es auch Angebote für Ältere gibt. Falls dies nicht der Fall ist, besteht die Gefahr, dass Jahrzehnte später nur noch Ältere im Wohnquartier leben. Laut langjähriger Erfahrungen ist es so, dass wenn Ältere, die nach dem Auszug der Kinder und evtl. Tod des Partners keine Alternative in ihrem gewohnten Wohnumfeld finden, wohnen bleiben. Damit kann kein Generationenwechsel stattfinden.

Neue Wohnangebote für Ältere, z.B. Service-Wohnanlagen, sollten nie an isolierten Stadorten realisiert werden. Sie sind in lebendige Nachbarschaften mit entsprechender Infrastruktur (vgl. Kapitel 2.2) zu integrieren (sowohl Bestand wie Neubau). Wenn man sie in Neubaugebiete mit einem hohen Anteil von Wohnangeboten für Familien integriert, so schafft man u.a. die Möglichkeit, dass die Eltern in die Nähe der Kinderfamilien ziehen (Nähe auf Distanz). Auch die Integration eigenständig betreuter Wohngruppen und selbstorganisierter Wohngemeinschaften in Mehrfamilienhäusern mit Aufzug sind in Bestandsquartiere zu integrieren bzw. bei Neubaugebieten mit zu planen. Nicht immer ist die kommunale Steuerung möglich. In diesen Fällen sind Investoren entsprechend zu informieren.

### Ein Dorf übernimmt den Generationenvertrag: Eichstetten am Kaiserstuhl (Baden-Württemberg)<sup>14</sup>



Foto: Bürgergemeinschaft Eichstetten



Foto: Bürgergemeinschaft Eichstetten/Ziser

In Eichstetten (ca. 3.300 Einwohner) wurde auf Initiative des Bürgermeisters 1998 die Bürgergemeinschaft Eichstetten e.V. gegründet. Ziel des Vereins ist die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements und des sozialen Miteinanders. Der Verein hat eine Service-Wohnanlage im Ortskern in einem leer stehenden Gebäude (ehemalige Gaststätte) initiiert. Der Bürgerverein ist der Träger der Wohnanlage. Damit die Älteren ihren Lebensabend in gewohnter Umgebung verbringen können, wird neben dem Angebot des Service-Wohnens auch die Betreuung zu Hause organisiert. Außerdem gibt es eine Pflegewohngruppe für Demenzerkrankte im Ortskern.

Die Angebote des Vereins richten sich nicht nur an Ältere. In der Ortsmitte gibt es ein Tagescafé, das Begegnungsstätte für alle ist. Weitere Angebote sind Beratung und Unterstützung von Familien und der Verein übernimmt die Kernzeitbetreuung der Grundschulkinder.

Aktuell umfasst die Solidargemeinschaft des Dorfes 500 Mitglieder. Nachdem anfangs bürgerschaftliches Engagement die alleinige Basis darstellte, hat sich die Bürgergemeinschaft mittlerweile zu einem Sozialunternehmen mit 55 Mitarbeitern weiterentwickelt. Somit gibt es heute einen Hilfemix aus Fachpersonal, geschulten Bürgern, Ehrenamtspersonen und Angehörigen.

<sup>14</sup> [www.buergergemeinschaft-eichstetten.de](http://www.buergergemeinschaft-eichstetten.de)

## 7.2 Wohnangebote für Pflegebedürftige

### 7.2.1 Angebote ausweiten

Die Entwicklung neuer, humaner und bezahlbarer Wohnformen für Ältere, die pflegebedürftig sind, ist nicht nur Aufgabe der Älteren und ihrer Angehörigen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und steigender Sozialhilfe-Bedürftigkeit von Pflegebedürftigen, sind auch Bund, Länder und Kommunen gefordert. Notwendig sind kommunale Handlungskonzepte, die den zu erwartenden Veränderungen in der Altenhilfe und dem steigenden Bedarf an bezahlbaren Hilfeleistungen eine Lösung entgegensetzen. Die neuen Konzepte sollten sich vorwiegend auf den Bereich Wohnen „zu Hause“ konzentrieren. Wenn hier keine innovativen Entwicklungen in Gang gesetzt werden, wird mit wachsender Zahl der Älteren (insbesondere der Hochaltrigen) der Bedarf an stationären Pflegeplätzen deutlich steigen. Die damit verbundenen hohen investiven und laufenden Kosten würden auch den kommunalen Haushalt belasten.

Das für Rheinland-Pfalz geltende Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe bietet günstige Rahmenbedingungen, weil hier Selbstbestimmung und Teilhabe im Fokus stehen. In vielen Kommunen, vor allem in den Ortsgemeinden im ländlichen Raum, gibt es ausreichend räumliche Ressourcen (leer stehende Gebäude in zentralen Lagen), die für eigenständig betreute Wohngruppen und selbstorganisierte Wohngemeinschaften genutzt werden können. Dabei ist zu bedenken, dass bei einigen Objekten, auch wenn die Nachfrage gegeben ist, sich die Objekte nicht wirtschaftlich umbauen und betreiben lassen (Investitions- und Unterhaltungskosten). In solchen Fällen ist ein Abriss und Neubau zu prüfen.

In Rheinland-Pfalz gibt es aktuell insgesamt rd. 80 Wohngruppen/-gemeinschaften nach § 5 und § 6. Wenn man zeitnah erreichen will, dass in jeder Verbandsgemeinde (149) und darüber hinaus in möglichst vielen Ortsgemeinden (2.236) diese innovativen Wohnformen entstehen, so sind folgende Maßnahmen zu ergreifen, um die Kommunen zu unterstützen.

- Veranstaltungen mit Landräten, Ortsbürgermeistern, Gemeinderäten und anderen Akteuren (z.B. Informationen zu Wohngruppen nach § 5 und § 6) über das Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz bzw. Experten organisieren.
- Leitfaden und Checkliste für konkrete Bestandsaufnahmen vor Ort: Wie können geeignete Raum-/Flächenpotenziale für die Umwandlung identifiziert werden? Welche Lagen sind geeignet? Wie spricht man Initiativen und Leistungsanbieter vor Ort an (Freiwilligenarbeit und Bürgervereine)?
- Aus Sicht eines geeigneten Brandschutzes bei Umwandlungen von Gebäuden: Erforschung und Prüfung guter, technisch einfacher Lösungen und damit Erhöhung der Chancen, dass leerstehende Bestandsgebäude in zentralen Lagen umgewandelt werden können.

- Handbuch für bauliche Umwandlung von Bestandsimmobilien für eigenständig betreute Wohngruppen und selbstorganisierte Wohngemeinschaften (konkrete Beispiele für kostengünstige Umbauten, sodass ortsübliche Mieten möglich sind).
- Unterstützung bei Gründung von Bürgerinitiativen, z.B. in Form von Vereinen oder Genossenschaften.
- Gute Beispiele aus der Praxis kommunizieren (z.B. Reisen zu Projekten bzw. Nachbarschaftsquartieren organisieren).

Für eine zeitlich begrenzte Experimentierphase sollten Kommunen bei der Konzeptionierung und Umsetzung der Wohngruppen und -gemeinschaften unterstützt werden. Hier bietet die Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz einen geeigneten Ansatzpunkt „Wohn.Punkt RLP“. Basierend auf den Erfahrungen, die im Rahmen dieses Programms (ab September 2014) gemacht werden, können zukünftig Empfehlungen für die Übertragbarkeit in die Fläche formuliert werden. Wichtig ist es, darauf zu achten, dass besondere Programme oder Modellprojekte aufeinander abgestimmt werden. Dies sollte auch ressortübergreifend erfolgen.<sup>15</sup>

### 7.2.2 Finanzierungsmöglichkeiten verbessern

Die Einkommensgrenze bei dem Programm zur Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften nach § 5 bzw. § 6 ist so gewählt, dass ein relativ hoher Anteil Älterer in Rheinland-Pfalz von dieser Förderung profitieren kann. Allerdings gibt es bisher nur fünf Projekte, die gefördert werden. Will man Anreize schaffen, dass mehr betreute Wohngruppen und selbst organisierte Wohngemeinschaften entstehen, so sind die Verwaltungsvorschriften zu verändern. Dies betrifft z.B. die Pflegebedürftigkeit, hier bedarf es einer Öffnung. Auch Ältere, die noch nicht pflegebedürftig sind, sollten die Chance haben, sich für eine geförderte Wohngruppe entscheiden zu können (Prävention). Darüber hinaus müsste es möglich sein, dass, wenn sich eine Gruppe gut kennt und zusammenziehen will, aber eine Person darunter ist, die nicht unter die Einkommensgrenze fällt, sie sich trotzdem der Wohngruppe anschließen kann.

Im Einzelnen werden folgende Veränderungen notwendig:

- Öffnung der Vorschriften (z.B. Pflegebedürftigkeit nicht als Bedingung für alle Bewohner der Wohngruppe bzw. der Wohngemeinschaft).
- Finanzielle Förderung von Konzepten, die sich an den örtlichen Rahmenbedingungen orientieren.
- Finanzielle Förderung der Steuerung der Gruppenprozesse.
- Vor-Ort-Beratung von Kommunen, Investoren, Betreibern, Landräten, Bürgermeistern und anderen Akteuren.

---

<sup>15</sup> Bei dem Modellprojekt des Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur „Starke Kommune – starkes Land“ geht es bei einigen Modellprojekten auch um die Beseitigung von Leerständen in Ortskernen und die Entwicklung besonderer Konzepte für Wohnen im Alter.

- Aktive Beratung von potenziellen Investoren und Betreibern, die als Generalmieter für geförderte Wohnprojekte in Frage kommen.

Quartierskonzepte dürften zunehmen an Bedeutung gewinnen. Dies betrifft zum einen die geeigneten Strukturen für gegenseitige Hilfe und zum anderen die Möglichkeit, im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit auf professionelle Dienstleister zurückgreifen zu können, ohne Grundpauschalen im Voraus zu bezahlen (siehe Bielefelder Modell in Kapitel 4.3). Zu Quartierskonzepten gehören allerdings auch Räumlichkeiten, die für die Nachbarschaft geöffnet sind. Diese müssten auch, ähnlich wie beim Betreuten Wohnen, gefördert werden. Im Unterschied zum Betreuten Wohnen dürfte es allerdings nicht die Einschränkung geben, dass die Räumlichkeiten nur von einer bestimmten Bewohnergruppe genutzt werden darf. Die Öffnung zum Quartier ist notwendig, damit beispielsweise informelle Unterstützungsnetze entstehen.

### 7.3 Wohnangebote für gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen

Damit Ältere im Alter selbstbestimmt leben können, sind viele an einem gemeinschaftlichen Wohnen interessiert. Es reicht allerdings oft nicht aus, einzelne Projekte zu initiieren, ohne auf die Nachbarschaft zu achten. Es müssen gemeinschaftliche Wohnprojekte mit wohnortnahen Dienstleistungen bis hin zur gegenseitigen Hilfe in der Nachbarschaft entwickelt werden. Die meisten Älteren möchten im Alter in ihrer gewohnten Nachbarschaft bleiben. Quantitativ gesehen müssen somit die neuen Wohnformen für Ältere überwiegend über Anpassungsmaßnahmen im Bestand (bauliche Maßnahmen und Ausstattung) realisiert werden. Im Hinblick auf die Bezahlbarkeit der Dienstleistungen, die bei zunehmender Hilfs- bzw. Pflegebedürftigkeit notwendig sind, gilt es, Nachbarschaftskonzepte zu entwickeln, die darauf abzielen, Synergieeffekte bei den professionellen Dienstleistungen und der Mobilisierung von sozialen Netzwerken zu erreichen.

Insbesondere Ältere haben den Wunsch nach generationenübergreifendem Wohnen. Die Motivation ist die Vermeidung von Einsamkeit im Alter und gegenseitige Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit. Nicht nur Ältere, sondern auch jüngere Haushalte, insbesondere Familien, können von Mehrgenerationennachbarschaften profitieren. Mehrgenerationennachbarschaften haben den Vorteil, dass die jüngeren Familien mit Kindern mit den eigenen Eltern in der Nachbarschaft leben können, ohne die Privatheit einer eigenen Wohnung aufgeben zu müssen (Nähe auf Distanz). Auch die Nähe zu Gleichgesinnten (Haushalte mit Kindern) spielt für Familien eine große Rolle. Ein generationenübergreifendes Wohnen erleichtert vor allem berufstätigen Müttern die Organisation des Alltagslebens, weil Unterstützungen des Familienalltags in der Nachbarschaft möglich ist.

Mehrgenerationennachbarschaften können durch Kommunen initiiert und unterstützt werden. Dabei geht es weniger um eine finanzielle Subventionierung als um eine Steuerung (vgl. kommunale Initiative in Braunschweig).

Zu Mehrgenerationennachbarschaften gibt es Erfahrungen aus der Praxis, sowohl für Neubau wie auch für Bestandsquartiere. Es wäre sinnvoll, die Erfahrungen zusammenzutragen und Fach- und Bürgerveranstaltungen durchzuführen. Wenn in Rheinland-Pfalz mehr generationenübergreifende Ortsteile bzw. Quartiere (statt nur einzelne Projekte) entwickelt werden sollen, so sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Erfahrungsaustausch mit anderen Beratungsstellen, auch in anderen Bundesländern (z.B. Netzwerkagentur Berlin).
- Umstrukturierung bestehender Beratungsstellen: Bestandsaufnahme, welche Beratungsstellungen es mit welchen Aufgaben gibt und dementsprechend Veränderungen durchführen im Sinne einer höheren Effizienz und schnellerem Erfolg (dabei auch ressortübergreifend denken).
- Mobile Beratung, damit auch flächendeckend im ländlichen Raum gemeinschaftliche Wohnformen entstehen.
- Beratende und finanzielle Unterstützung bei der Entwicklung von Konzepten.
- Anschubfinanzierung für die Steuerung von gemeinschaftlichen Projekten, wenn gute Konzepte vorliegen und Realisierbarkeit realistisch ist.
- Anschubfinanzierung für die Steuerung generationenübergreifender Quartiere bei Vorlage guter Konzepte durch Kommunen bzw. Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften oder sonstige private Anbieter von Wohnungen.



### Eine Kommune übernimmt die Steuerung einer Mehrgenerationennachbarschaft: Braunschweig



Eine erfolgreiche Umsetzung eines Quartiers für Jung und Alt hängt wesentlich von der Bereitschaft der Kommune ab, Hilfestellung zu leisten und die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Am Braunschweiger Beispiel können die zentralen Voraussetzungen für den Erfolg aufgezeigt werden.

Die Stadt Braunschweig hat sich das Ziel gesetzt, an innerstädtischen Standorten generationenübergreifende Nachbarschaften zu initiieren und hat bei einer größeren innerstädtischen Brache eine Steuerungsfunktion übernommen. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Stadtbahndepot der Braunschweiger Verkehrs-AG. Durch unterschiedliche Teilbereiche in Bezug auf Bautypologie und Gestaltung der öffentlichen Räume wurden Rahmenbedingungen für die geplante Nachbarschaft für Jung und Alt geschaffen. Das Wohnangebot richtet sich mit Stadthäusern vor allem an Familien, die ein Haus in der Stadt mit individuellem Freibereich (Garten und/oder Dachterrasse) wünschen. Die Geschosswohnungen in Stadtvillen mit Aufzügen entsprechen vor allem den Bedarfen der Generation 50+.

Die Bewohner wurden sehr frühzeitig an den Planungen beteiligt. Ziel war es, die baulichen Anlagen bis ins Detail an den Anforderungen der Bewohner zu orientieren. Langfristig sollen die Bewohner auf Veränderungen des Lebensstils und der Bedarfe reagieren können (z.B. die Möglichkeit, urbane Einfamilienhäuser ohne große Kosten mit Aufzug nachrüsten zu können), ohne aus dem Quartier wegziehen zu müssen. Mit einer barrierefreien Gestaltung werden sie dabei unterstützt.