



## Baden-Württemberg

DER DEMOGRAFIEBEAUFTRAGTE DES LANDES

### Handlungsempfehlungen zum „Wohnen für das Alter“

#### 1. Ausgangslage:

- Die Zahl der hochbetagten Menschen in Baden-Württemberg wird sich in den kommenden 30 Jahren mehr als verdoppeln. Trotz besserer geistiger und körperlicher Vitalität bleibt allein die hohe Zahl eine beachtliche gesellschaftliche Herausforderung.
- Die Hochaltrigkeit insbesondere der geburtenstarken Jahrgänge wird auch vom Fachkräftemangel im Pflegeberuf begleitet sein. Selbst wenn die Pflegenden durch technische Innovationen entlastet werden können, ist davon auszugehen, dass sie es alleine nicht schaffen, die zunehmende Zahl der Menschen mit Pflegebedarf zu betreuen.
- Familienarrangements ändern sich. Bereits heute sind fast drei Viertel der Haushalte in Baden-Württemberg Ein- und Zweipersonenhaushalte. Diesen Haushalten steht eine völlig andere Struktur der Wohngebäude gegenüber: Über 80 Prozent der Gebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die Mehrzahl der älteren Paare und der alleinstehenden Senioren wohnt also in Häusern mit sehr großer Wohnfläche.
- Die ganz große Mehrzahl der Häuser und Wohnungen, in denen die Senioren heute leben, ist 30 Jahre und älter. Damit stellt sich die Frage nach dem altersgerechten Zustand. Der Anteil der vollkommen barrierefreien Wohnungen in Baden-Württemberg ist marginal. Lediglich 15 Prozent der Wohnungen haben überhaupt einen barrierefreien Zugang.
- Rund 40 Prozent der Wohnungen, die heute gebaut werden, werden als Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Angesichts der im Bau herrschenden Ressourcenknappheit sowie der demografischen Herausforderungen ist dies eine falsche Prioritätensetzung. Die Gesamtnutzungsdauer von Neubauprojekten liegt in Deutschland bei rund 50 bis 100 Jahren. Es ist also von aller größter Bedeutung, Bauweise und Ausgestaltung an den Bedürfnissen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels auszurichten.

#### 2. Herausforderungen:

- Wir brauchen mehr barrierefreie und altersgerechte Wohnungen, die auch bezahlbar sind<sup>1</sup> sowie generationenübergreifende Wohnprojekte für ältere Menschen, die in Gemeinschaft leben möchten. Neue barrierearme altersgerechte Wohnungstypologien wie Clusterwohnungen oder Wohngemeinschaften, die neben den Mehrgenerationen-

<sup>1</sup> PROGNOSE errechnete in einer Analyse für die Wohnraum-Allianz den Bedarf an altersgerechten Wohnungen alleine für Baden-Württemberg bis 2040 auf 480.000.

häusern ein Angebot schaffen sowie ein gesundheitsförderliches Wohnumfeld ermöglichen einen deutlich längeren selbstbestimmten und unabhängigen Verbleib von Senioren in ihren Wohnungen.

- Die Ressourcenknappheit im Bau lässt es fraglich erscheinen, dass die notwendigen altersgerechten Wohnungen im Neubau geschaffen werden können. Damit rückt der altersgerechte Umbau deutlicher in den Blick.
- Darüber hinaus muss der Fokus beim Neubau im barrierearmen und -freien Geschosswohnungsbau liegen.
- Um der Einsamkeit im Alter vorzubeugen, gilt es lebhaftere Wohnquartiere zu entwickeln, in denen die verschiedenen Generationen gemeinsam wohnen und zugleich am gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben teilnehmen können. Die Wohnungen müssen nahe der Nahversorgung gebaut und in ein nachbarschaftliches Netzwerk sowie in ein Quartierkonzept eingebunden sein. Es kommt nicht alleine darauf an, dass Wohnungen gebaut, sondern auch *wie* und *wo* Wohnungen gebaut werden.

### 3. Handlungsfelder:

#### 3.1 Kompetenzen in *einem* „Landeskompetenzzentrum“ bündeln

*Vorbemerkung: Die Schaffung eines weiteren Landeskompetenzzentrums ist nur dann sinnvoll, sofern es nicht gelingt, dieses Thema in das geplante Landeskompetenzzentrum Barrierefreiheit<sup>2</sup> oder das geplante Kompetenzzentrum Wohnen<sup>3</sup> zu integrieren.<sup>4</sup>*

- Zielgruppe: Architekten und Handwerkskammern, Wohnberatende, Wirtschaftsförderer, Quartiersmanager, Dienstleister in Quartieren, Wissenschaft, Öffentlichkeit.
- Schaffung *einer* übergeordneten Anlaufstelle mit hauptamtlichen Mitarbeitenden, an die sich alle interessierten Akteure wenden können und die Informationen, Ideen, Wissen etc. sammelt und bereitstellt sowie für die Vernetzung der Akteure sorgt.
- Koordinierte Forschung im Bereich „Wohnen im 21. Jahrhundert“ sowie Weiterentwicklung innovativer Wohnformen insbesondere für ältere und auch pflegebedürftige Menschen einschließlich der Möglichkeit, flexible Wohnungsgrößen zu schaffen sowie von Mehrgenerationenprojekten.

---

<sup>2</sup> Für ein Landeskompetenzzentrum Barrierefreiheit stehen seit dem Haushalt 2020/21 Mittel zur Verfügung. Beratungsschwerpunkte sollen in den Punkten Bauen, ÖPNV und Informationstechnik liegen. Darüber hinaus erfolgt Beratung zu den Gebieten „Leichte Sprache“ und assistive Technologien. Zielgruppen sollen öffentliche Stellen sein (also Dienststellen, Einrichtungen der Landesverwaltung, Kommunen). Eine private Beratung ist vorerst (auch aus Kapazitätsgründen) nicht vorgesehen.

<sup>3</sup> Das Kompetenzzentrum Wohnen ist Teil der Wohnraumoffensive des Landes, das aus Mitteln des Landeswohnraumförderprogramms gespeist ist und zum Inhalt hat, Kommunen bei der Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Aus diesem Grund können im entsprechenden Kompetenzzentrum nur Ansätze verfolgt werden, die auch von Kommunen umgesetzt werden können.

<sup>4</sup> Neben den beiden geplanten Landeskompetenzzentren gibt es bereits regionale Zentren, die sich dem altersgerechten Wohnen und der Wohnungsausgestaltung widmen, wie z. B. das LebensPhasenHaus in Tübingen oder das Projekt „Zukunft Barrierefreiheit 4.0“ des Landesverbandes Selbsthilfe Körperbehinderter Baden-Württemberg e.V.

- Zusammenführen der Erkenntnisse zum altersgerechten Neu- und Umbau (einschließlich digitaler Einsatzmöglichkeiten) sowie zur gesundheitsförderlichen Sozialraumplanung.
- Sensibilisierung der Öffentlichkeit auf das Thema „barrierefreier und -armer Wohnungs(um)bau“ sowie auf die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.
- Schaffung von Qualitätskriterien und Mindeststandards zur Wohnberatung.
- Förderung bzw. Schaffung von Barrierearmut oder -freiheit im öffentlichen Raum sowie bei Mobilitätsangeboten.

### 3.2 Verlässliche Beratungs- und Begleitinstrumente auf kommunaler Ebene

- für den **altersgerechten Umbau**<sup>5</sup> in Form einer verlässlichen, flächendeckenden und gebündelten Wohnberatung einschließlich der Darstellung von technischen Unterstützungsmöglichkeiten unabhängig von den Pflegestützpunkten. Sie braucht zudem professionelle Strukturen, die dann auch mit ehrenamtlicher Unterstützung arbeiten kann;
- zur Begleitung beim **Umzug Älterer** vom bisherigen Haus in eine Geschosswohnung einschließlich der Verwertung der bisherigen Immobilie (ggf. beginnend in einer Pilotgemeinde);
- zur Begleitung von Menschen, die in **generationenübergreifenden**, gemeinschaftlichen bzw. genossenschaftlichen **Wohnformen** zusammenleben wollen;
- zur Begleitung der Wirtschaftsförderer und Quartiersmanager zur ganzheitlichen Ausgestaltung von (genossenschaftlichen) Wohn-, Lebens- und Quartierskonzepten.

### 3.3 Verbesserte einkommensunabhängige investive Förderung

- **für Vermietende**, z. B. durch ein mit dem bestehenden KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ bzw. anderen kommunalen Förderprogrammen koppelbaren zusätzlichen Landesförderprogramm;
- zur Einrichtung von halböffentlichen Räumen im Quartier (z. B. für Familienfeiern oder den Besuch von Familienangehörigen) sowie innovativen und ggf. kooperativen Dienstleistungen und Ideen.

### 3.4 Stärkung der nachbarschaftlichen Netzwerke und generationengerechter Quartiere sowie der dezentralen Nahversorgung

*Vorbemerkung: Die Strukturförderung im ländlichen Raum ist in Baden-Württemberg traditionell stark. Auch wenn die kleinteilige Versorgungsstruktur zurückgegangen ist, gibt es in Baden-Württemberg keine „abgehängten Räume“. Zuletzt wurden über das „Entwicklungs-*

---

<sup>5</sup> Das KfW-Programm zum altersgerechten Umbau wurde ab 2020 auf 100 Mio. Euro aufgestockt.

programm *Ländlicher Raum*“ (ELR) wieder 90 Mio. Euro zur kleinteiligen Strukturförderung weitergegeben.<sup>6</sup>

Ausgehend von den Handlungsempfehlungen der Enquetekommission *Pflege* wurde sowohl im Koalitionsvertrag wie auch im Anschluss im Regierungshandeln ein Schwerpunkt auf die Quartiersarbeit gelegt. Seither wurde - beginnend mit der Landesstrategie *Quartier 2020* - ein umfangreiches Beratungs-, Begleit-, Schulungs- und Förderangebot entwickelt.

Darüber hinaus regen wir an:

- die ganzheitliche Quartiersentwicklung: Bereits in der Bau- und Entwicklungsphase müssen über das reine Wohnen hinaus verschiedene Angebote und Formen von Betreuung, Pflege, gesundheitlicher Prävention, Grundversorgung und Mobilität mitgedacht und geplant werden. Dazu sind auch Beteiligungsformate für die Bürgerschaft und Wirtschaft vor Ort zu schaffen<sup>7</sup>.

Durch eine dergestalt vorausschauende Planung können deutlich mehr Menschen an ihrem Wohnort oder in Wohnortnähe alt werden<sup>8</sup>.

- Schaffung von öffentlichen Begegnungsorten (u. a. auch ohne Konsumzwang) und städtebauliche Aufwertung bestehender sozialer Orte.
- Offenheit für neue bzw. flexible Nutzungskonzepte von Immobilien<sup>9</sup> dort, wo die Nahversorgung weggebrochen ist.

#### **An der Beratung zu diesen Handlungsempfehlungen wirkten mit:**

- Thaddäus Kunzmann, Demografiebeauftragter des Landes Baden-Württemberg (federführend)
- Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg
- Architektenkammer Baden-Württemberg, Prof. Susanne Dürr, Dr. Sigrid Loch und Dr. Gunnar Seelow
- Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband, Anja Roth, Fabian Reger und Dr. Annika Reifschneider
- Eberhard Karls Universität Tübingen/LebensPhasenHaus, Thomas Heine
- Landesfamilienrat Baden-Württemberg
- Landessenorenrat Baden-Württemberg e. V.
- Landesverband Selbsthilfe Körperbehinderter Baden-Württemberg e. V.

<sup>6</sup> Die IREUS-Studie (Studie zur Wettbewerbsfähigkeit im ländlichen Raum der Universität Stuttgart im Auftrag des MLR BW) gibt wichtige Hinweise auf seine Stärken, aber auch auf notwendige Handlungsfelder.

<sup>7</sup> Über die Allianz für Beteiligung und durch das Ministerium für Soziales und Integration werden solche Formate schon gefördert (z.B. „gut beraten“ oder „Nachbarschaftsgespräche“)

<sup>8</sup> Vgl. Bericht und Empfehlungen der Enquetekommission „Pflege in Baden-Württemberg zukunftsorientiert und generationengerecht gestalten“, Drucksache 15/7980, S.135.

<sup>9</sup> Beispiel: Das Konzept eines „Multifunktionshauses“ wurde in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt. Dabei werden leerstehende Gebäude in Kommunen ohne Nahversorgung für verschiedene Nutzungen bereitgestellt (z. B. am Montag für den Arzt, am Dienstag zur Medikamentenausgabe, am Mittwoch für den Friseur usw.). Mit WohnenPLUS-Modellen und Ärzte-Genossenschaften fördert der BWGV diese Themen mittels Betreiber- und Dienstleistungsmodellen.

- Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
- Steinbeis-Transferzentrum Soziale und Technische Innovation, Prof. Dr. Daniel Buhr
- Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e. V.
- Wohnberatungsstelle des DRK Kreisverband Stuttgart e. V.