



# Seniorenpolitisches Gesamtkonzept Landkreis Haßberge

## Protokoll zur 1. Sitzung der AG ‚Wohnen im Alter‘



### Ort und Zeit:

Die erste Sitzung der Arbeitsgruppe ‚Wohnen im Alter‘ fand am 31. Mai 2011 von 15:30 bis 17:00 Uhr im Besprechungsraum im 4. Obergeschoss des Landratsamtes statt.

### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Vorstellungsrunde
2. Informationen zum Thema ‚Wohnen im Alter‘
3. Diskussion
4. Sonstiges

### Teilnehmer:

- Bayer, Birgit (1. Bürgermeisterin Riedbach)
- Böhm, Oskar (Baugenossenschaft Haßfurt eG)
- Bühl, Gertrud (1. Bürgermeisterin Breitbrunn)
- Eichhorn, Daniela (BASIS-Institut)
- Greger, Gudrun (Mehrgenerationenhaus Haßfurt)
- Häckner, Gunter (UmweltBildungsZentrum Oberschleichach)
- Hartmann, Frank (UmweltBildungsZentrum Oberschleichach, Forum Wohnenergie)
- John, Michael (BASIS-Institut)
- Markert, Robert (3. Bürgermeister Aidhausen)
- Pflaum, Rosl (Stadträtin Eltmann)
- Sauer, Dieter (Amt für Soziales und Senioren – LRA Haßberge)
- Schäfer, Herbert (Bauamt – LRA Haßberge)
- Wagner, Georg (stv. Geschäftsführer Caritasverband für den Landkreis Haßberge) in Stellvertretung für Anke Schäflein (Geschäftsführerin Caritasverband)
- Werthmann, Magdalena (Seniorenkreis Untertheres)
- Zösch, Gerhard (2. Bürgermeister und Seniorenbeauftragter Sand a.Main)

### Entschuldigt:

- Schäflein, Anke (Geschäftsführerin Caritasverband für den Landkreis Haßberge)

**Protokollführerin:** Daniela Eichhorn

# 1 Begrüßung und Vorstellung

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte Herr John die Anwesenden und bat um eine kurze Vorstellungsrunde der Teilnehmer.

# 2 Informationen zum Thema ‚Wohnen im Alter‘


Um alle Anwesenden auf den gleichen Wissensstand zu bringen, informierte Herr John kurz über einige Ergebnisse aus der Befragung der älteren Generation und stellte die Hauptwohnformen der älteren Generation sowie verschiedene Wohnprojekte vor, die auch im Alter hohe Lebensqualität und Versorgungssicherheit bieten (vgl. zu den Details die Präsentation zur Sitzung).

Aufgrund der starken ländlichen Prägung des Landkreises und des hohen Anteils an großen freistehenden Eigenheimen würden sich zwei große Bereiche ergeben, in denen Handlungsbedarfe bestehen: das Wohnen zuhause auf der einen Seite sowie die Schaffung von alternativen Wohnformen auf der anderen Seite (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 1

## Handlungschancen

<div style="border: 1px solid #00B0F0; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"><b>Zuhause wohnen bleiben!</b></div> <p><b>Mögliche Lösungsansätze:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Etablierung einer Sanierungsberatung</b></li> <li>• <b>Förderung seniorengerechter Sanierung</b> (z.B. auch im Rahmen d. Leerstandsmanagements)</li> <li>• <b>Schaffung lokaler Beratungs- und Versorgungsstützpunkte</b></li> <li>• <b>Aufbau von Ehrenamtsbörsen</b> zur koordinierten Nachbarschaftshilfe</li> </ul>	<div style="border: 1px solid #00B0F0; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"><b>Alternativen schaffen!</b></div> <p><b>Mögliche Lösungsansätze:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Umnutzung von leerstehenden Gebäuden</b> (z.B. für Senioren-WG)</li> <li>• <b>Entwicklung und Bau neuer Wohnformen</b></li> <li>• <b>Gespräche mit möglichen Investoren und Initiatoren suchen</b></li> <li>• <b>Etablierung von Wohnbörsen</b> (z.B. Wohnraumaustausch, Mitbewohnersuche)</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





### 3 Diskussion

Die Diskussionsergebnisse werden nachfolgend nicht chronologisch, sondern inhaltlich gegliedert dargestellt.

#### Wohnen zuhause

- In den eigenen vier Wänden zu bleiben sei zentraler Wunsch insbesondere der Dorfbevölkerung. Grundstück und Gebäude würden trotz teilweise geringen finanziellen Wertes („Grundstückspreis minus Abrisskosten“) als zu vererbendes Vermögen wahrgenommen. Ein Verkauf und Umzug – etwa in ein alternatives Wohnprojekt – kämen nicht in Frage.
- Dieser Feststellung wurde jedoch auch widersprochen: Auch auf den Dörfern seien die heute 55- bis 70-Jährigen deutlich offener und mobiler als die Generation 80+. Und es zeige sich auch bereits eine höhere Bereitschaft einzelner betagterer Landkreisbürger, neue Wohnformen auszuprobieren (Wohngemeinschaft zweier Witwen in Wonfurt, Planung eines gemeinsamen privaten Wohnprojekts in Breitbrunn, Planung des Wohnprojekts ‚Viehhof‘ in Untertheres durch einen Arbeitskreis von fast 30 Senioren).
- Zwei große Probleme würden das Wohnen zuhause behindern:
  - 1) Nach dem Weggang der Kinder verbleiben die Eltern auf zu großen Wohnflächen, die nicht mehr bewirtschaftet werden können. Die energetische Beratung münde beispielsweise in einer Wärmedämmung des Erdgeschosses, die den unbewirtschafteten zweiten und dritten Stock vom Wärmekreislauf abkopple, um Energie zu sparen. Aufgrund des niedrigen Rentenniveaus werden eine langfristige und umfassende Sanierung und Erhaltung der bestehenden Bausubstanz verhindert, der Wert der Häuser weiter gesenkt.
  - 2) Die Eigenheime sind zum größten Teil in den 60er und 70er Jahren erbaut worden und daher nicht seniorengerecht. Es sei daher notwendig, die Eigenheimbesitzer im Hinblick auf kostengünstige Möglichkeiten zur Herstellung von Barrierearmut zu beraten. Dies müsse mit Bauberatungen anderer Natur (energetische Sanierung) einhergehen.
- Im Hinblick auf den Mietwohnungsbestand wurde angemerkt, dass es sich für Baugenossenschaften aufgrund der hohen gesetzlichen Anforderungen in einer einkommensschwachen Region wie dem Landkreis Haßberge nicht rechne, Wohnungen barrierefrei zu sanieren oder zu errichten. Diese seien für die Mieter nicht bezahlbar. Man achte daher auf ‚Barrierearmut‘.
- Kritisch wurde angemerkt, dass zuhause Wohnen zu bleiben Isolation bedeuten kann, insbesondere wenn nach dem Weggang der Kinder der Partner verstirbt. Dies sei auch der modernen Siedlungsstruktur geschuldet, die entgegen der Systematik der alten Ortskerne nicht eng Haus an Haus reiht, sondern den Bau großer Häuser freistehend und

zentriert auf großen Grundstücken befördert hat. Daher seien offene Treffmöglichkeiten in Form eines ‚Bürgerwohnzimmers‘ auch auf dem Land unabdingbar, um der Vereinzelung entgegenzuwirken. Vielfach würde zunächst von Älteren abgewunken, man benötige derartige Dinge nicht. Nach einer gewissen Zeit würden jedoch sogar Kritiker die Treffmöglichkeiten und Angebote in Bürgerzentren und Mehrgenerationenhäusern nutzen.

### **Alternative Wohnformen**

- Es herrschte Einigkeit darüber, dass neue Wohnformen keine Alternative für alle älteren Landkreisbürger darstellen. Wenn sich jedoch in Untertheres ein ganzer Kreis an Interessenten für ein Wohnprojekt findet, ist der Bedarf im Gesamtlandkreis auf mindestens 600 Personen zu schätzen, die entsprechende Angebote annehmen würden.
- Zwei Möglichkeiten der Etablierung sind denkbar:
  - 1) Neubau einer alternativen Wohnform: Hier sei eine Unterstützung durch die Kommune unabdingbar, um Probleme wie Stellplatzregelungen oder nicht-schützenswerten Altbestand an Gebäuden auf zentralen in Frage kommenden Flächen aus dem Weg zu räumen.
  - 2) Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes: Hier würden sich Möglichkeiten im Rahmen des Leerstandsmanagements ergeben. Der Vorschlag, ein Modellprojekt in einem geeigneten Gebäude zu verwirklichen, wurde mehrheitlich als sinnvoller Maßnahme betrachtet. Es wurde eingeworfen, dass durchaus geeignete Häuser vorhanden seien, diese kämen jedoch aufgrund privater Eigentumsrechte nicht in Betracht (z.B. leerstehendes Haus, das von stationär versorgter Witwe nicht mehr genutzt wird und langsam verfällt).
- Wichtig sei insbesondere, dass alternative Wohnformen grundsicherungsfest seien, ein Mieter also auch bei aufgebrauchter Altersvorsorge in seiner Wohnung wohnen bleiben könne. Ziel sei, das Wohnen – im Bedarfsfall auch mit pflegerischer Versorgung – bis zum Tod zu gewährleisten.
- Mietmodelle seien wahrscheinlich Eigentumsmodellen vorzuziehen, da so die Weiternutzung auch nach dem Tod des Bewohners unabhängig von Vererbungsproblematiken gewährleistet sei. Zudem sei sichergestellt, dass nicht der Eigentümer allein die finanzielle Belastung tragen müsse, was insbesondere in einkommensschwachen Regionen den Nutzerkreis alternativer Wohnformen einschränken würde.

### **Finanzierung und Organisation**

- Sowohl die Komplettsanierung durch Eigentümer als auch die Schaffung alternativer Wohnmodelle für die Allgemeinheit sind nur schwer zu finanzieren. Zudem ist klar, dass vor allem kleinere Kommunen nicht nur finanzielle, sondern auch organisatorisch-beraterische Unterstützung benötigen. Diese Unterstützung sollte zentral auf Landkreisebene angesiedelt sein.



- Für das Wohnen zuhause sind folgende Finanzierungsmöglichkeiten denkbar:
  - 1) Eigenfinanzierung
  - 2) Gründung einer Haus- oder Wohngemeinschaft und gemeinsame Schulterung des Umbaus vom Einfamilien- zum Mehrparteienhaus
  - 3) Stiftung des Hauses an eine Genossenschaft o.ä., die den Umbau übernimmt, mit Vorbehalt eines Wohnrechts in der darin zu etablierenden Haus- oder Wohngemeinschaft
- Für die Etablierung alternativer Wohnformen sind folgende Finanzierungsmöglichkeiten denkbar:
  - 1) Umsetzung mit Wohnungsunternehmen
  - 2) Aufbau einer (Bürger-)Stiftung zur Finanzierung
  - 3) Lokale private Immobilienfonds als Bauträger; Betriebsträgerschaft durch Seniorengenossenschaften oder Wohlfahrtsverbände
  - 4) Anschub durch Kommunen z.B. durch Erbbaurecht bzw. Teilerlass Stellplätze
  - 5) Regionale Entwicklungsgenossenschaft/-verein, die Einsparungen aus energetischen Sanierungen und Gewinne aus Energiegewinnungsprojekten (z.B. Solar-, Windkraftwerk) für die Etablierung alternativer Wohnformen, Treffpunkte, Angebote nutzt. Gleichzeitig steuernde und beratende Tätigkeit.

## 4 Sonstiges

Es wurde beschlossen, mittelfristig eine Exkursion zu einem Wohnprojekt zu machen. Im Rahmen der noch ausstehenden zwei Arbeitsgruppensitzungen, die bis zur Sommerpause abgehalten werden, ist eine Umsetzung jedoch unrealistisch. Eine Durchführung im Herbst dieses Jahres wäre aber möglich.

Der Termin für die nächste Arbeitsgruppensitzung wurde auf Mittwoch, den 29. Juni 2011, 17 Uhr festgelegt. Der Raum wird noch bekannt gegeben.

---

Für das Protokoll:

Daniela Eichhorn