The logo for 'empirica' is displayed in a white, lowercase, sans-serif font on a dark grey rectangular background.

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

The background of the slide features a faded, light grey urban map or floor plan, showing a grid of streets and building footprints. This map is partially obscured by a dark grey horizontal bar at the top and another dark grey horizontal bar below the title.

Gutachten zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030

Ergebnispräsentation

Prof. Dr. Harald Simons, Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
Mainz, 05. September 2014

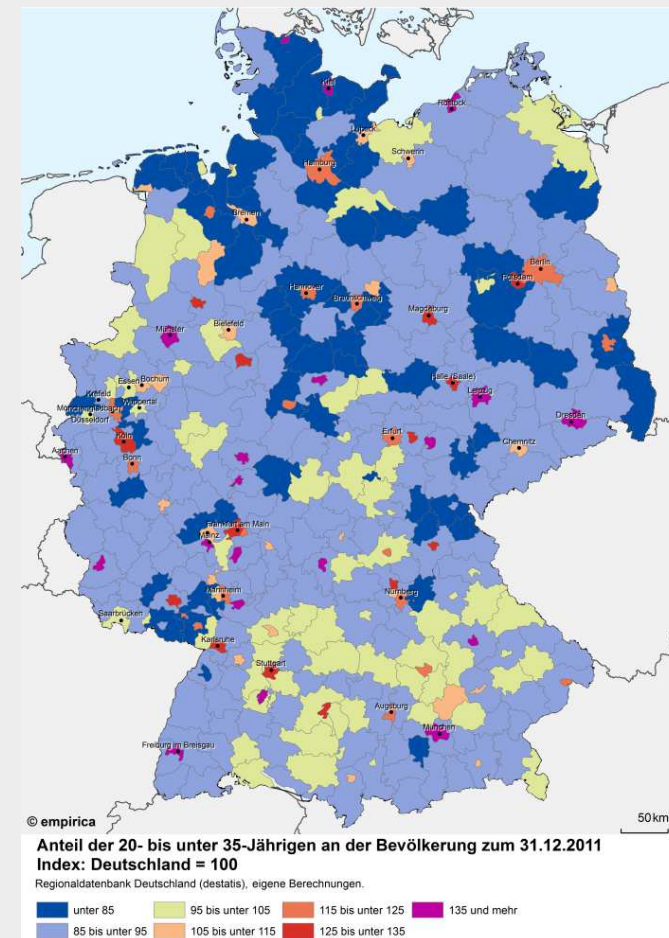
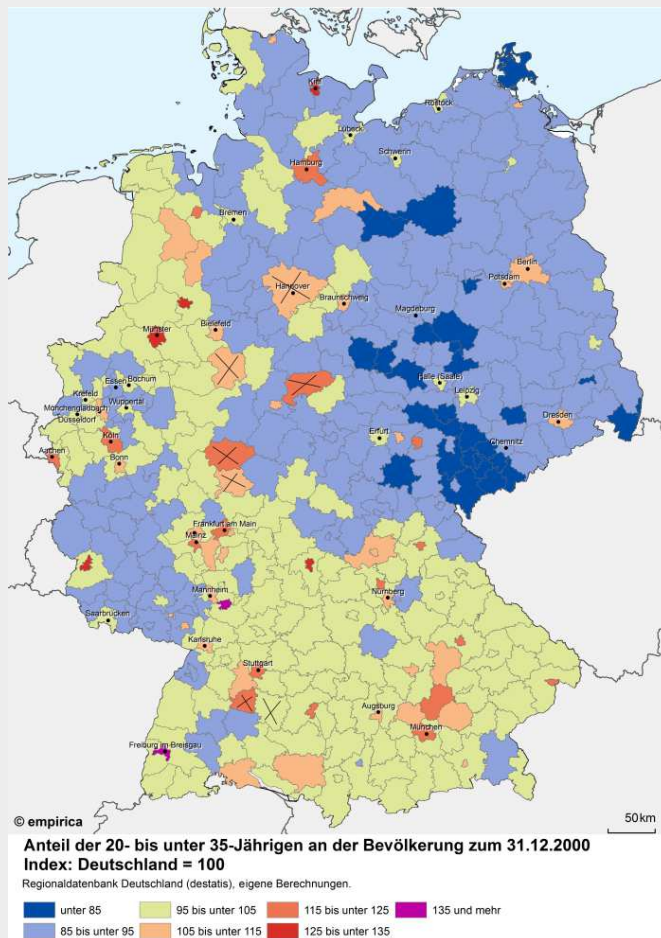
Basistrends

- Bevölkerung in Rheinland-Pfalz stagniert / sinkt
- Wohnungsnachfrage stagniert
- Mieten und Kaufpreise stagnieren real

- Entsprechende Entwicklung in Deutschland insgesamt

- Aber nur im Durchschnitt des Landes!

Bundesweite Bevölkerungsverschiebung



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung (Regionaldatenbank), eigene Berechnung und Darstellung

Anmerkung: Kreise mit einem Kreuz sind de jure Landkreise, umfassen aber eine größere Kernstadt mit Umland (Hannover, Paderborn, Göttingen, Marburg, Gießen, Tübingen, Reutlingen). Die Herausrechnung der Kernstadt ist nur für das Jahr 2011 erfolgt.

Ursachen des neuen Schwarmverhaltens

- Demografie: Junge Menschen sind eine Minderheit geworden – und Minderheiten rotten sich zusammen
- Bildungsexpansion: Anteil eines Jahrganges, der ein Studium aufnimmt, ist von 28% (2000) auf 48% (2012) gestiegen
- Schwarmverhalten verstärkt sich selbst

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Salden je 1.000 Einwohner p.a.

Kreis	2003-2007			2008-2012		
	natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Saldo insgesamt	natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Saldo insgesamt
Pirmasens	-7,5	-4,3	-11,8	-8,0	-5,9	-13,9
Birkenfeld	-4,5	-4,8	-9,3	-5,7	-7,9	-13,6
Kusel	-4,8	-4,5	-9,2	-5,7	-6,7	-12,4
Südwestpfalz	-3,7	-4,1	-7,8	-4,9	-5,7	-10,6
Vulkaneifel	-3,5	-2,6	-6,1	-5,2	-3,2	-8,4
Mainz-Bingen	0,3	2,5	2,9	-1,0	6,5	5,5
Trier-Saarburg	-1,8	4,6	2,7	-2,0	7,9	5,9
Trier	-1,6	3,8	2,1	-1,2	12,3	11,1
Landau in der Pfalz	-1,6	4,3	2,8	-1,8	16,4	14,5
Mainz	0,2	4,5	4,6	0,6	17,1	17,7
Rheinland-Pfalz	-2,4	0,9	-1,5	-3,0	2,8	-0,3

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen

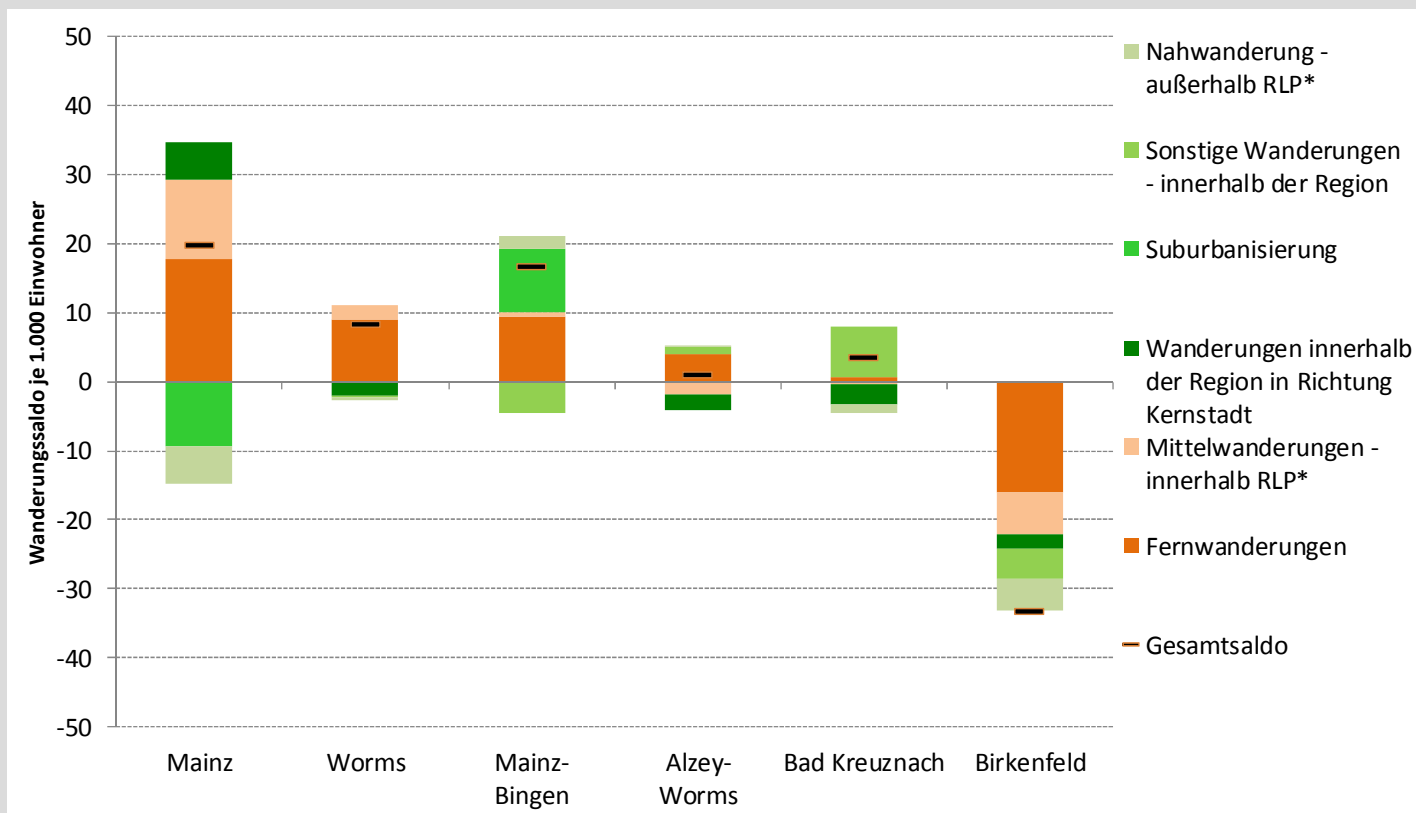
Bevölkerungsveränderung im Lebenszyklus

aus 100 Einwohnern im Alter von ...Jahren in 2006 wurden X Einwohner im Alter von ...+5 Jahren in 2011											nachrichtl.:
2006	10 bis unter 15	15 bis unter 20	20 bis unter 25	25 bis unter 30	30 bis unter 35	35 bis unter 40	40 bis unter 45	45 bis unter 50	50 bis unter 55	55 bis unter 60	Kumuliert bis unter 45 Jahren in 2011
2011	15 bis unter 20	20 bis unter 25	25 bis unter 30	30 bis unter 35	35 bis unter 40	40 bis unter 45	45 bis unter 50	50 bis unter 55	55 bis unter 60	60 bis unter 65	
Gewinn junger Einwohner											
Mainz	106	205	112	86	88	94	96	97	96	93	173
Landau	107	152	93	98	95	100	98	99	99	98	142
Verlust junger Einwohner, Gewinn mittelalter Einwohner											
Trier-Saarburg	101	92	100	112	109	104	102	101	100	98	118
Rhein-Pfalz-Kreis	100	88	99	108	108	103	100	99	98	96	105
Verlust junger Einwohner, kein Gewinn in höheren Altersklassen											
Pirmasens	100	97	94	93	94	97	98	98	96	94	77
Vulkaneifel	97	82	88	96	101	98	98	99	100	100	66
Birkenfeld	96	88	90	93	96	97	97	97	97	96	66
Rheinland-Pfalz	100	101	98	98	100	100	99	99	98	97	90

* Eine Bereinigung der Effekte durch die Einführung von Zweitwohnsitzsteuern, konnte hier nicht vorgenommen werden, sodass das Ergebnis zu positiv ist

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung (destatis), eigene Berechnung und Darstellung

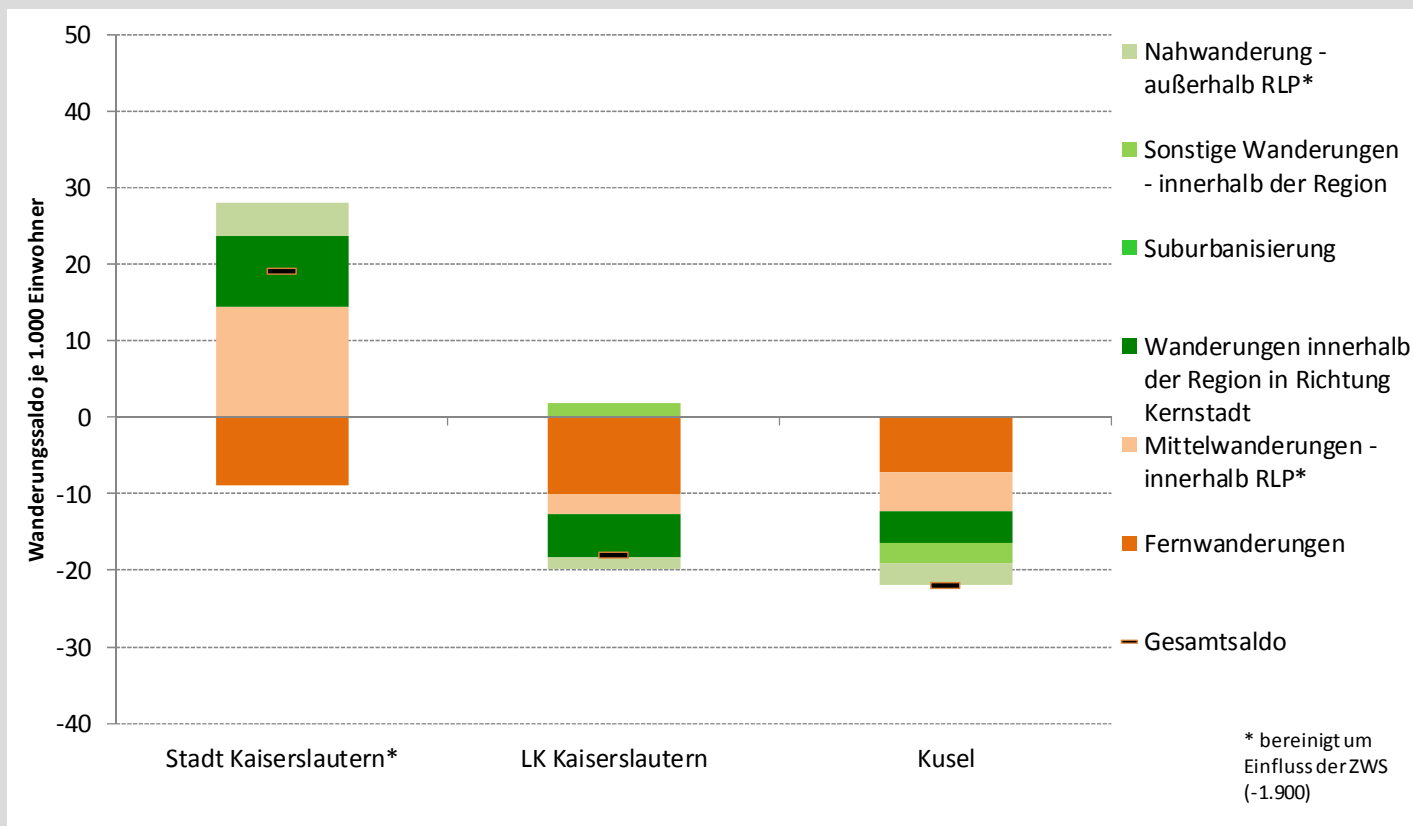
Herkunft und Ziel der Wanderungen, Region Mainz, 2008 - 2012



**Mittelwanderungen hier: Regionen Koblenz, Kaiserlautern, Landau und Ludwigshafen und Trier (ohne Stadt Trier) Nahwanderung außerhalb von RLP: Stadt Wiesbaden und Saarland..

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

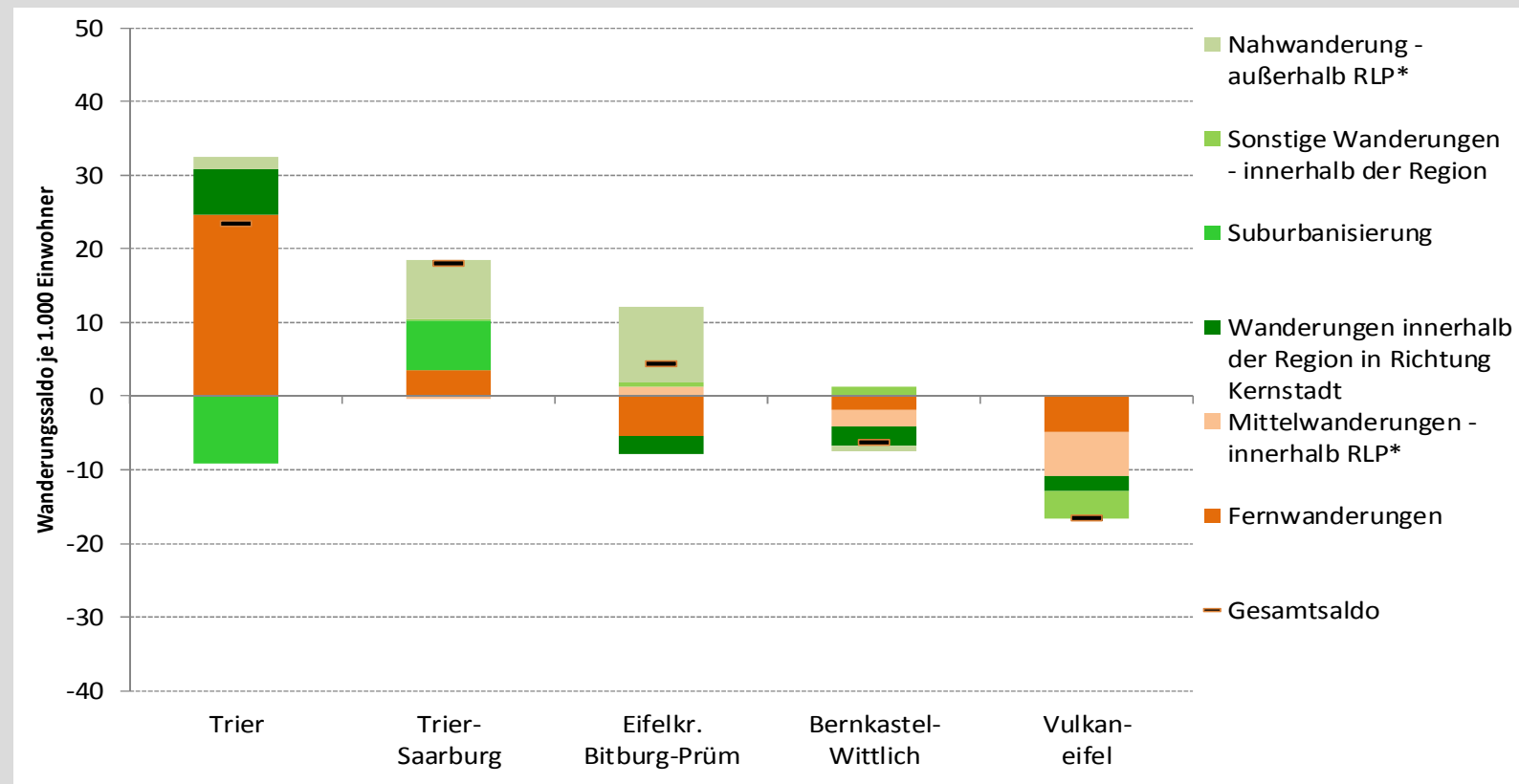
Herkunft und Ziel der Wanderungen, Region Kaiserslautern, 2008 - 2012



**Nahwanderung hier: Regionen Landau, Mainz und Pirmasens sowie Saarland

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

Herkunft und Ziel der Wanderungen, Region Trier, 2008 - 2012

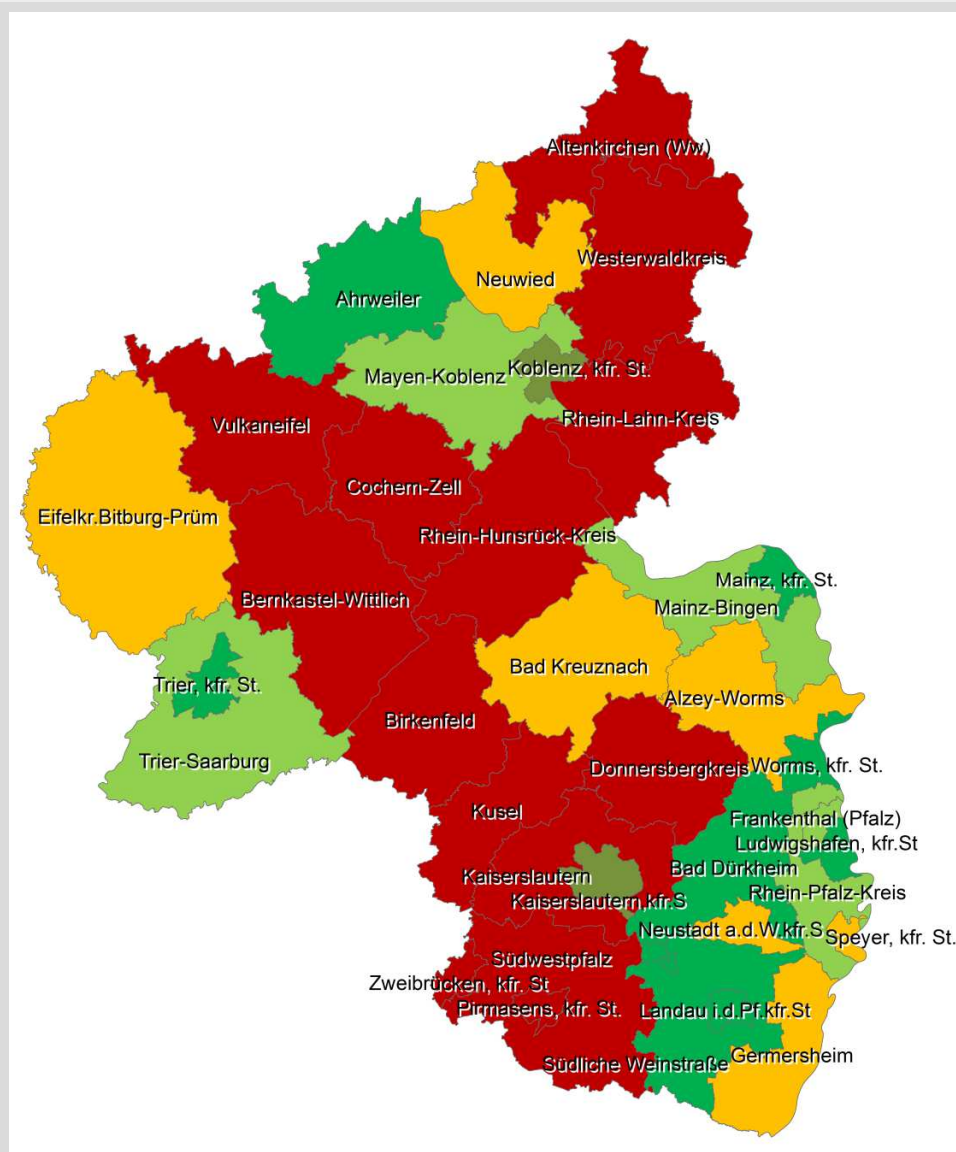


* Nahwanderung hier: Luxemburg und Saarland.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

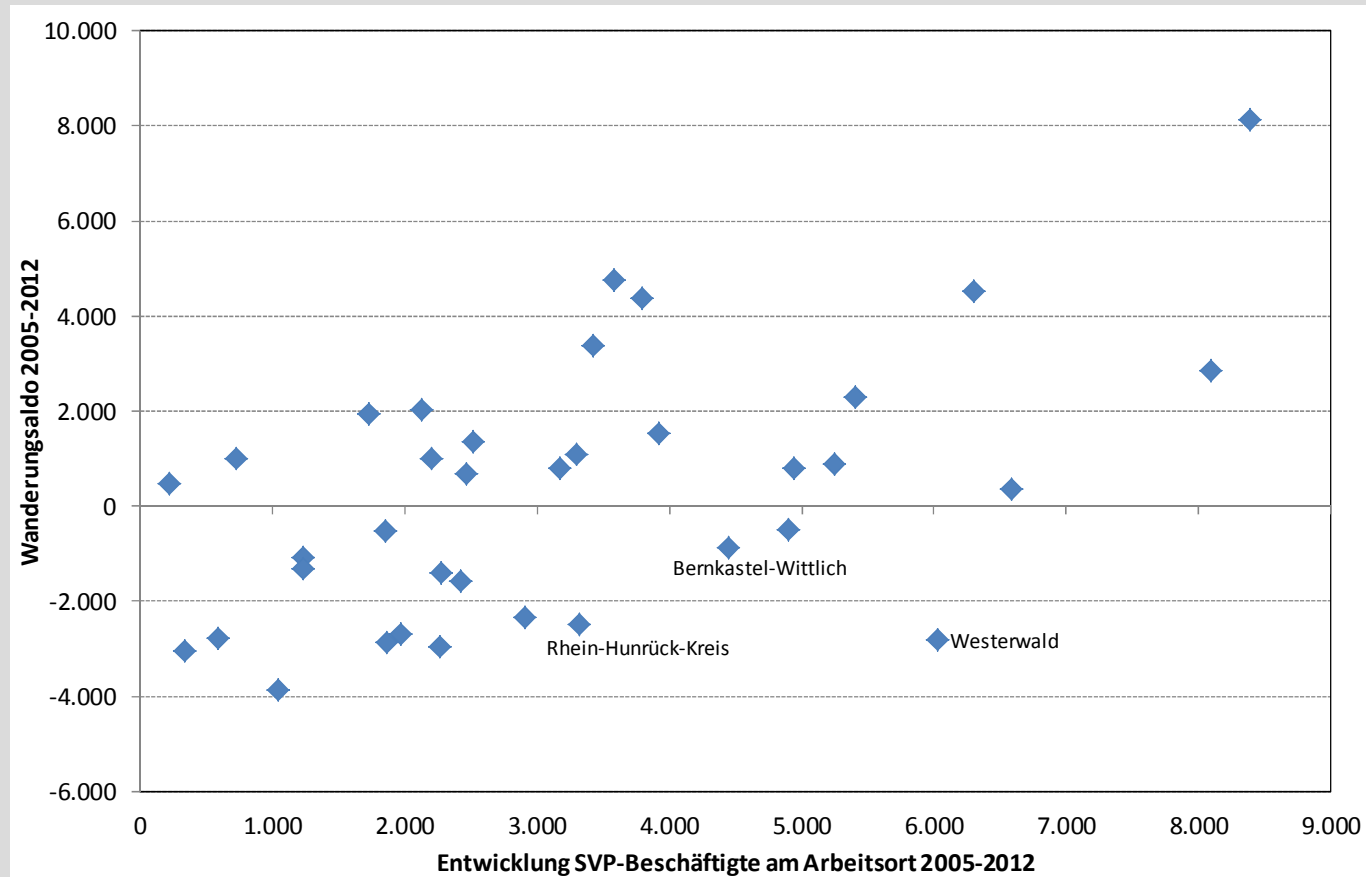
Typisierung nach Wanderungsmustern

- Schwarmstadt
- Suburbanisierungsgewinner
- Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung
- Ausgeglichener Kreis
- Schrumpfender Kreis



Quelle: Eigene Darstellung

Zusammenhang Arbeitsplatzzuwachs und Wanderungssaldo, 2005-2012



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung und Darstellung

Veränderung der Wohnort- und Arbeitsplatz- zentralität, 2005-2012

Kreis	Kreistyp	Veränderung 2005-2012 in %	
		Wohnortzentralität (Anteil SVP-Beschäftigte am Wohnort*)	Arbeitsplatzzentralität (Anteil SVP-Beschäftigte am Arbeitsort*)
Gewinn an Wohnortzentralität und Gewinn an Arbeitsplatzzentralität			
Worms	Schwarmstadt	3,3%	4,0%
Landau in der Pfalz	Schwarmstadt	1,6%	1,3%
Gewinn an Wohnortzentralität und Verlust an Arbeitsplatzzentralität			
Mainz	Schwarmstadt	4,0%	-1,5%
Trier	Schwarmstadt	3,4%	-3,0%
Koblenz	Wachstumskern	1,6%	-1,4%
Neustadt an der Weinstraße	ausgeglichener Kreis	1,2%	-8,2%
Verlust an Wohnortzentralität und Gewinn an Arbeitsplatzzentralität			
Zweibrücken	schrumpfender Kreis	-1,6%	4,0%
Trier-Saarburg	Suburbanisierungsgewinner	-2,7%	4,5%
Donnersbergkreis	schrumpfender Kreis	-2,9%	6,1%
Verlust an Wohnortzentralität und Verlust an Arbeitsplatzzentralität			
Rhein-Lahn-Kreis	schrumpfender Kreis	-3,9%	-1,7%
Pirmasens	schrumpfender Kreis	-4,0%	-3,3%
Birkenfeld	schrumpfender Kreis	-4,4%	-5,5%
Kusel	schrumpfender Kreis	-5,7%	-4,8%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Entwicklung Ein- und Auspendler, 2005-2013

Kreis	Einpendler		Auspendler		Einpendler		Auspendler	
	2005	2013	2005	2013	Veränderung 2005 -2013			
					in %	absolut	in %	absolut
Trier	27.568	28.729	5.934	7.806	4,2%	1.161	31,5%	1.872
Ludwigshafen	56.811	66.305	21.459	27.892	16,7%	9.494	30,0%	6.433
Mainz	59.188	65.381	27.260	34.786	10,5%	6.193	27,6%	7.526
Germersheim	16.476	19.669	23.462	27.203	19,4%	3.193	15,9%	3.741
Ahrweiler	6.970	8.613	18.608	21.387	23,6%	1.643	14,9%	2.779
Mayen-Koblenz	18.550	23.548	34.419	39.280	26,9%	4.998	14,1%	4.861
Donnersbergkreis	4.796	6.830	13.686	14.926	42,4%	2.034	9,1%	1.240
LK Kaiserslautern	8.999	10.685	22.767	24.660	18,7%	1.686	8,3%	1.893
Kusel	2.766	3.365	16.178	17.266	21,7%	599	6,7%	1.088
Trier-Saarburg	7.585	9.753	24.388	25.722	28,6%	2.168	5,5%	1.334

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Einwohnerentwicklung unterhalb der Kreisebene

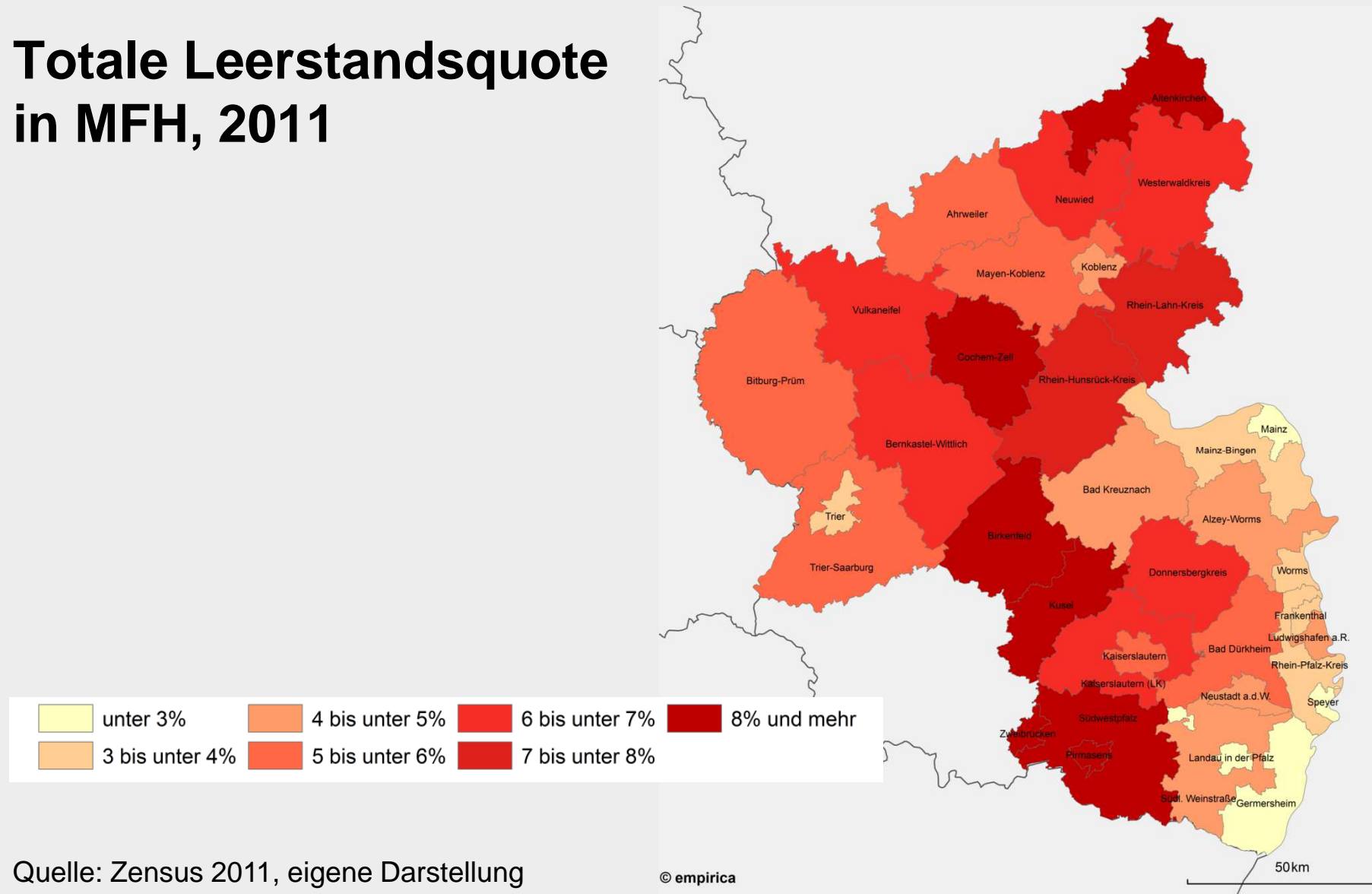
Kreis- typ	Mittelzentrum	Wanderungsgewinn 2008 - 2012 p.a. (je 1.000 Einwohner ohne Altersunterscheidung)							Wanderungs- gewinn über- wiegend bei >65 Jährigen	Wanderungs- saldo berei- nigt um EZFH- Neubau
		unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr	ins- gesamt		
schrumpfender Kreis	Lauterecken, Stadt	1,9	-0,8	-0,8	1,4	1,8	14,0	17,4	ja	positiv
	Dernbach (Ww.)	1,6	-2,7	-0,8	0,0	1,4	7,7	7,2	ja	positiv
	Wittlich, Stadt	1,3	-1,1	0,1	1,0	0,7	1,8	3,9	nein	positiv
	Bad Ems, Stadt	-0,9	-0,3	0,5	0,2	0,9	3,4	3,7	ja	positiv
	Cochem, Stadt	-1,0	0,6	-1,2	0,7	0,9	3,4	3,5	ja	positiv
	Bernkastel-Kues, Stadt	-0,4	-0,8	0,6	0,5	2,1	0,1	2,2	nein	positiv
	Rockenhausen, Stadt	0,7	-0,4	-1,2	1,7	0,5	0,5	1,8	nein	positiv

Quelle: Regionaldatenbank destatis, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

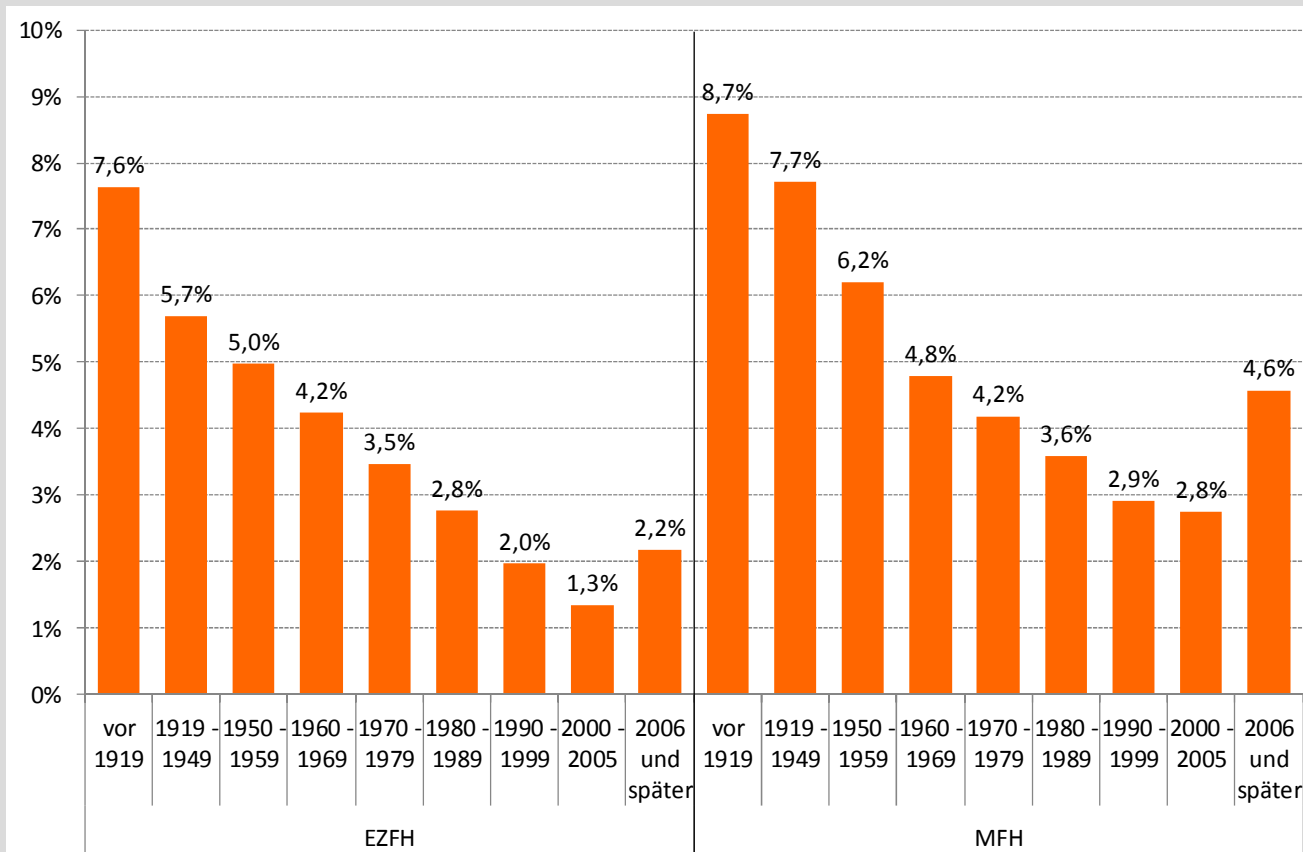
Folgerungen aus Wanderungs- und Arbeitsmarkt-entwicklung

- Bedeutung der Attraktivität des Wohnstandortes hat zugenommen
- Arbeitsplatz nicht mehr Fixpunkt, sondern attraktiver Wohnort
- Umzug in Schwarmstadt bringt zwei Probleme: Zu wenig Wohnungen in Schwarmstadt, zu viele in schrumpfenden Kreisen
- Erhaltung bzw. Erhöhung der Attraktivität der schrumpfenden Kreise bringt „doppelten Gewinn“
- Doppelte Konzentration: Auf Kern der Kernstadt der Schrumpfungsregionen

Totale Leerstandsquote in MFH, 2011

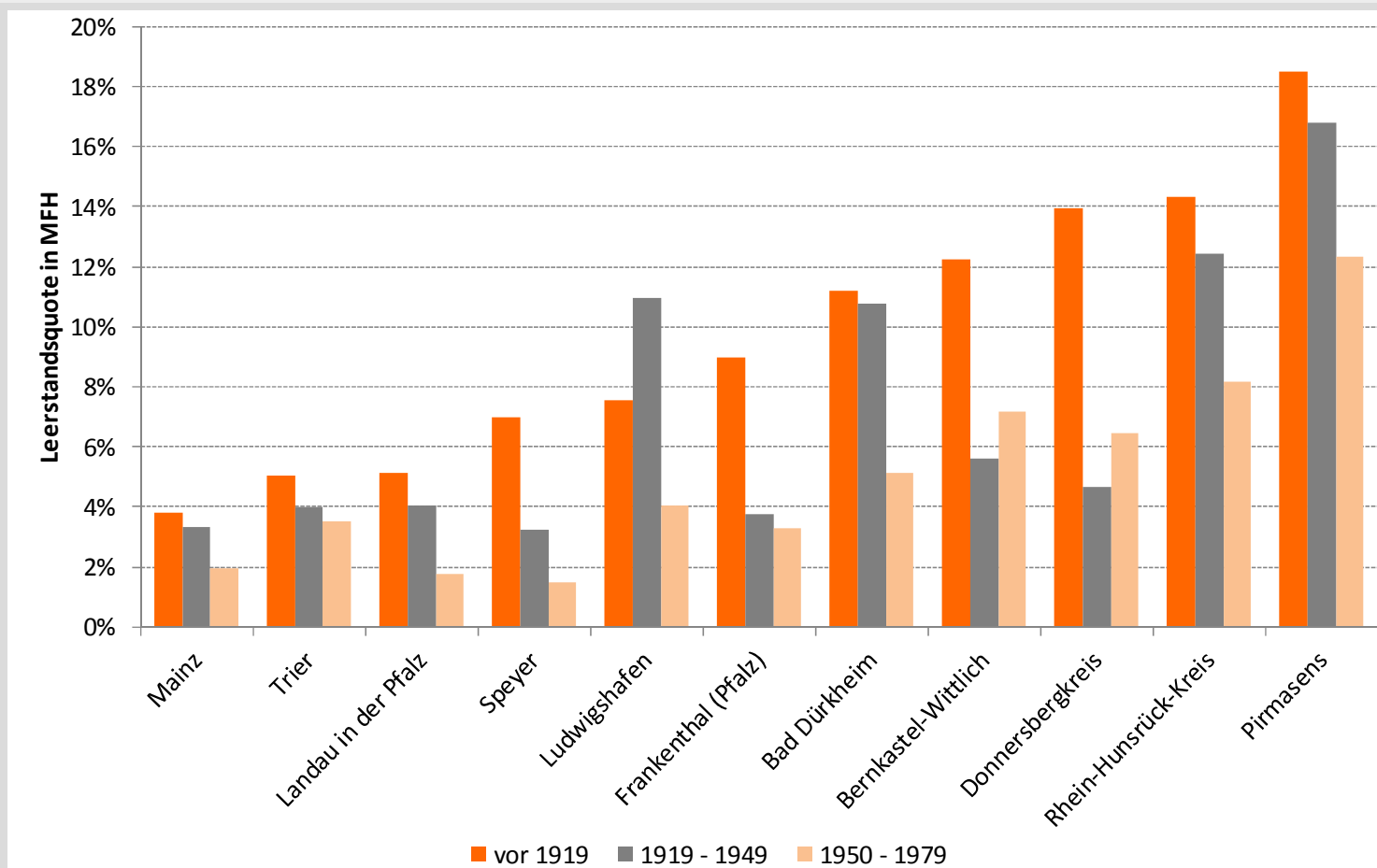


Wohnungsleerstand nach Baujahr



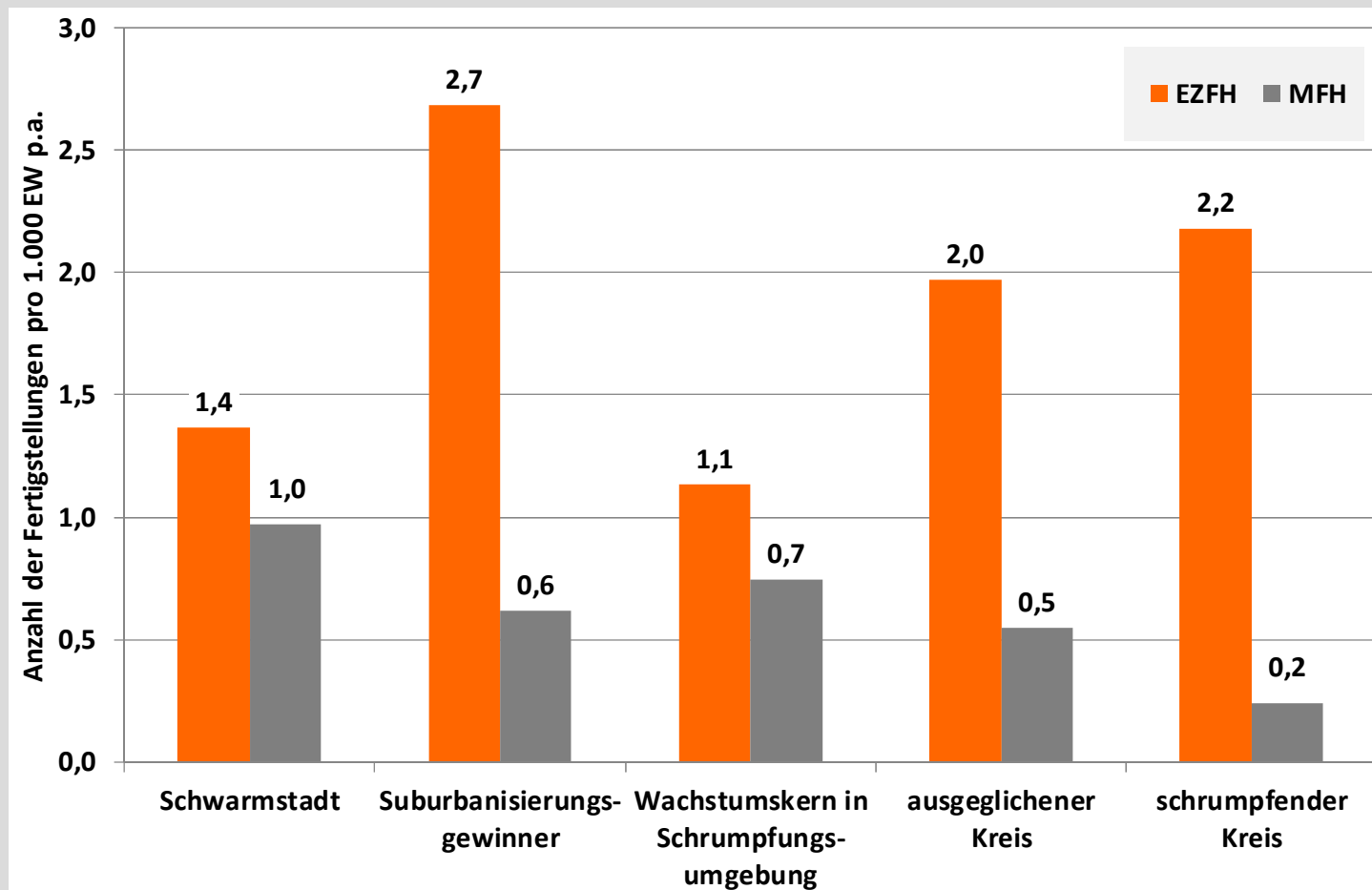
Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Wohnungsleerstand nach ausgewählten Baujahren



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

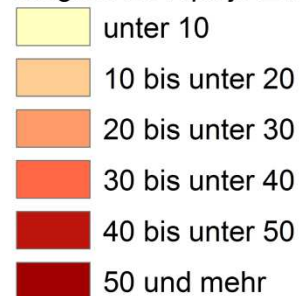
Baufertigstellungen, 2003-2012



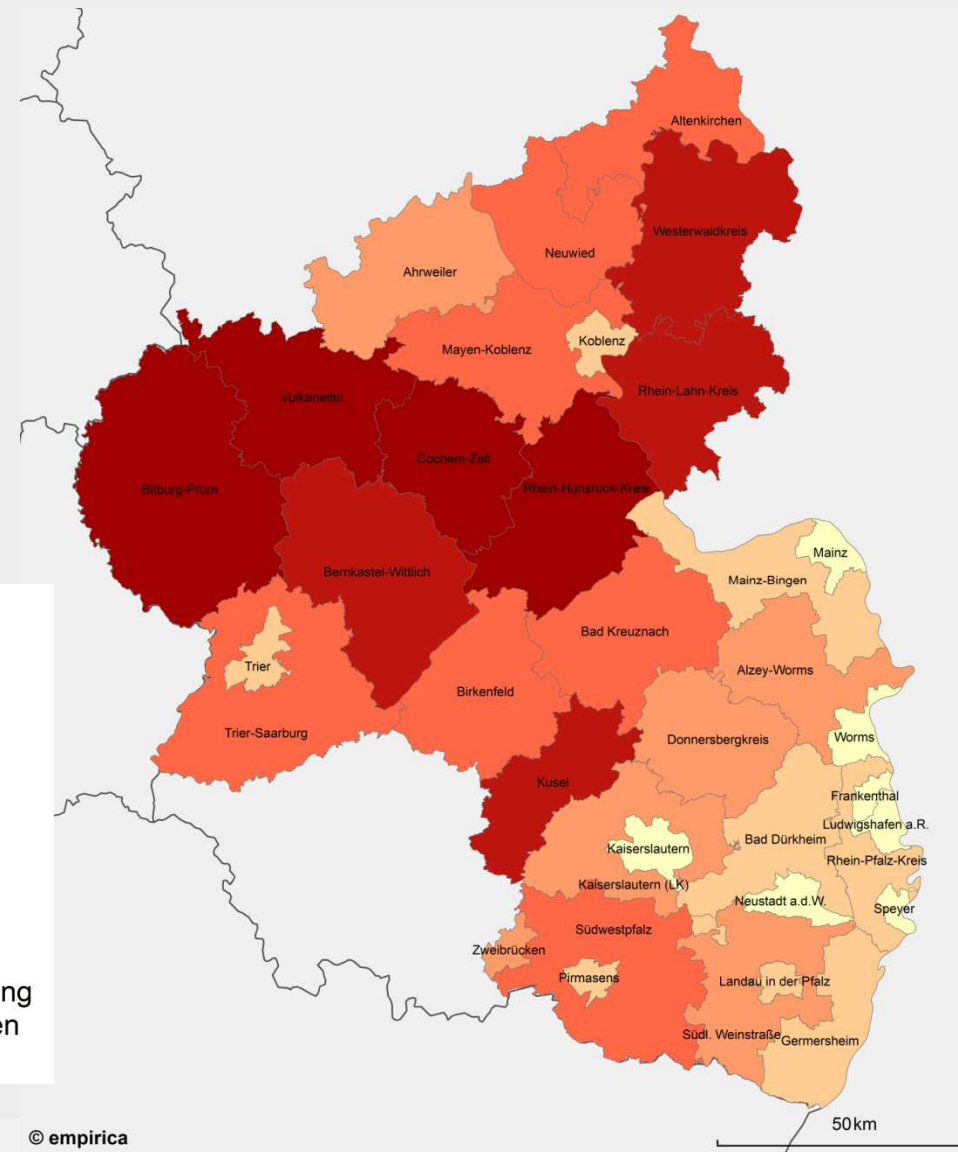
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

Wohnbauflächen- potenziale zum 31.12.2013

Potenzialfläche, auf der planungsrechtlich eine Wohnnutzung möglich ist*: qm je EW



*Als Potenzialfläche, auf der planungsrechtlich eine Wohnnutzung möglich ist, gelten planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen sowie Mischflächen zu 50%.



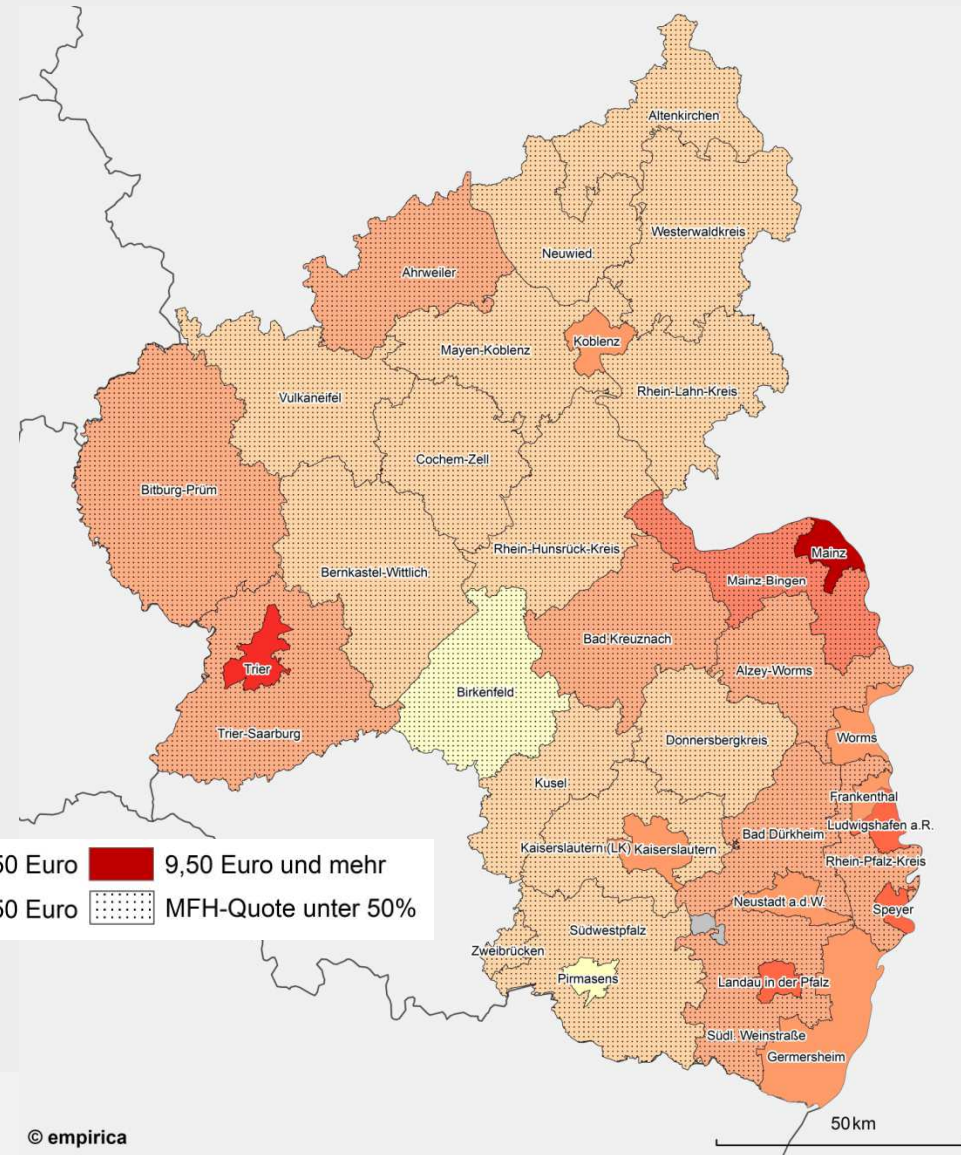
Quelle: Raumordnungsbericht, eigene Darstellung.

© empirica

Folgerungen aus der Angebotsanalyse

- Leerstand ist das größere Problem
 - Leerstand vor allem im Altbau, d.h. in den zentralen Lagen
 - Verfall und Verwahrlosung droht
 - Weiterer Zubau häufig an den Rändern vergrößert das Problem der Zentren
 - → Weiterer Attraktivitätsverlust in vielen zentralen Orten des Landes zu befürchten
-
- Baulandknappheiten in den Schwarmstädten und Umland
 - Mobilisierung der Flächenpotenziale und auch neues Bauland notwendig

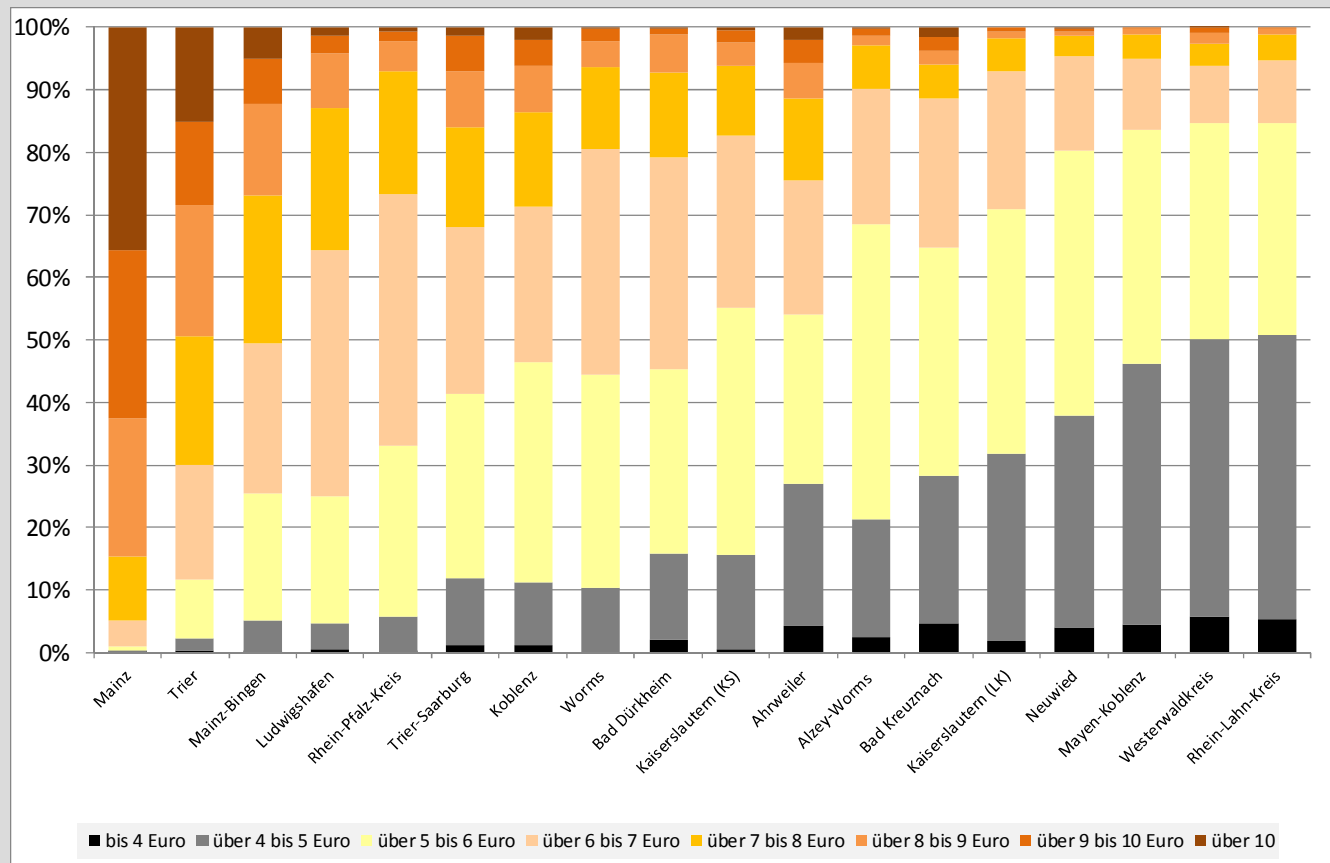
Neuvertragsmieten Niveau 2013



	unter 4,50 Euro		5,50 unter 6,50 Euro		7,50 unter 8,50 Euro		9,50 Euro und mehr
	4,50 unter 5,50 Euro		6,50 unter 7,50 Euro		MFH-Quote unter 50%		

Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme)

Verteilung Neuvertragsmieten, 2013



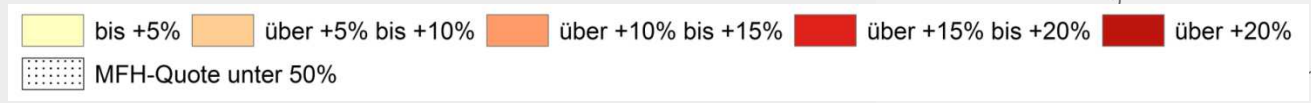
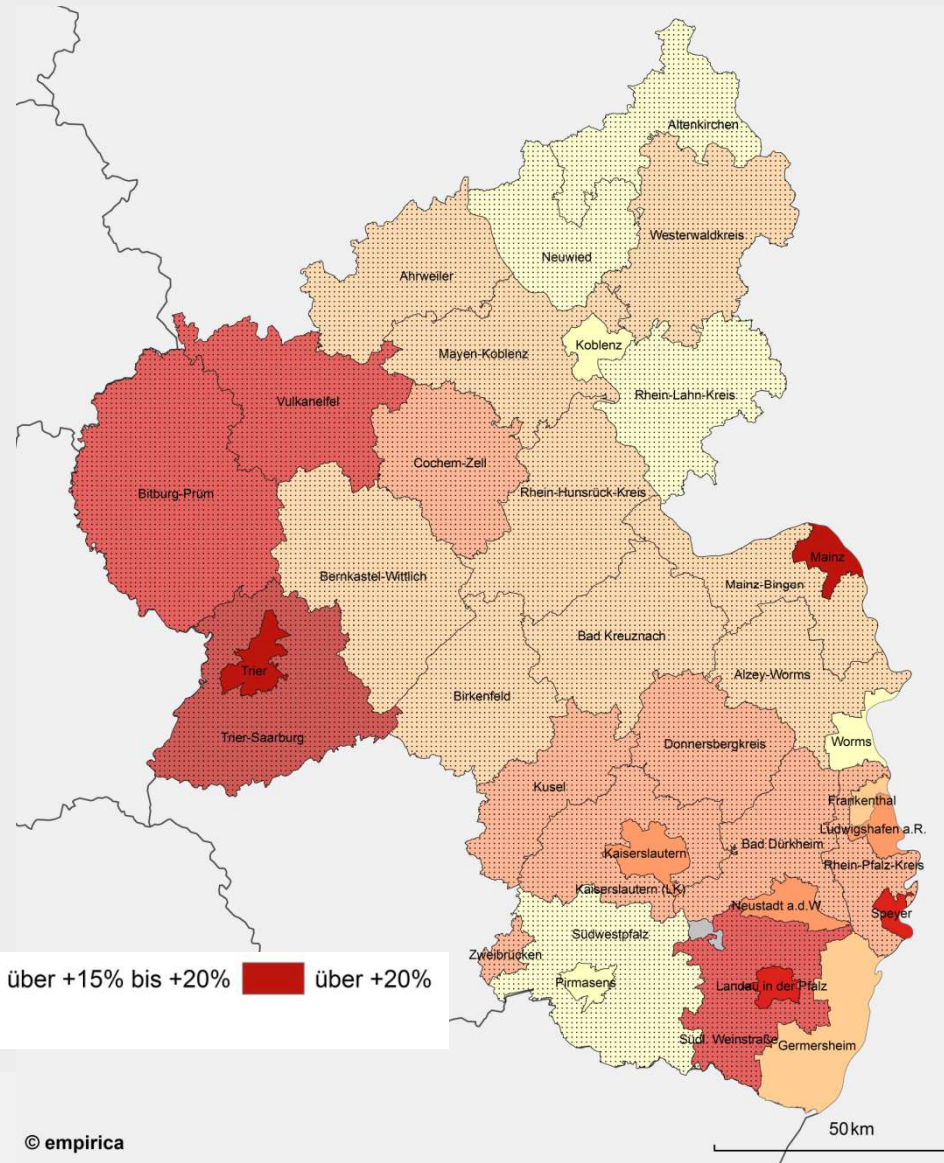
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

Veränderung Neuvertragsmieten 2005-2013

Rheinland-Pfalz:
+11,1%

VPI: +13,6%

Mieten im Mittel real
leicht gesunken

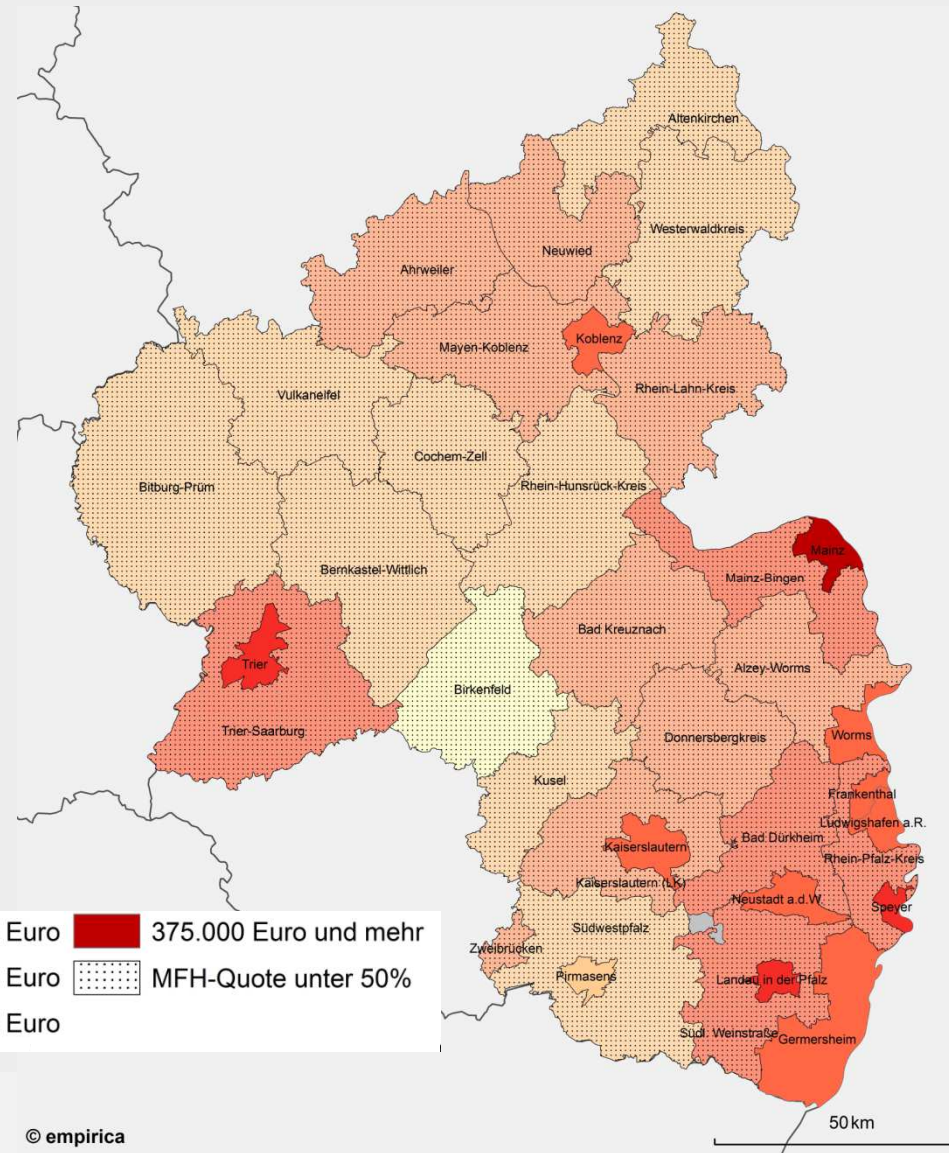
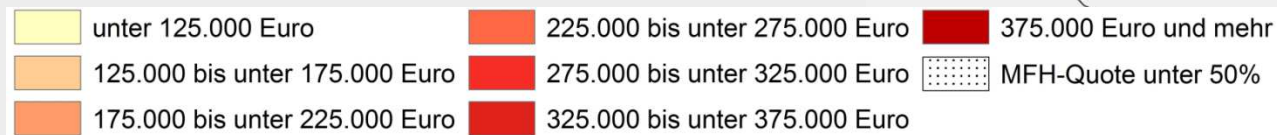


Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme)

© empirica

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser 2013

Hinweis: kein
Aufschlag in
Bitburg-Prüm



Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme)

© empirica

Folgerungen

- Demografische Spaltung des Landes
 - Erfordert differenzierte Politik

- Probleme des Wachstums und der Schrumpfung können nicht durch isolierte Wohnungspolitik behandelt werden

- Notwendig ist eine abgestimmte Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Raumordnungspolitik

- Kooperation der Fachministerien (Finanz-, Innen-, Wirtschaftsministerium) notwendig

Folgerungen für Schwarmstädte und -regionen

- Höheren Wohnungsneubau ermöglichen
- Keine direkte Förderung des rein quantitativen Wohnungsbaus durch das Land → Verstärkung der demografischen Spaltung
- Baulandverfügbarkeit
 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
 - Aber: Innenentwicklung häufig blockiert durch Eigentümer (und zunehmend Anwohner)
- Eingriffe in Preisgestaltung in Schwarmregionen erhöht die Nachfrage dort (und senkt sie in Schrumpfungsregionen)

Folgerungen für Suburbanisierungsgebiete

- Suburbanisierung entlastet Wohnungsmarkt in Schwarmstädten
- Ermöglicht die Erfüllung von Wohnwünschen (Familien)
- Baulandknappheit scheint zu existieren, Wohnbaulandpotenziale zu „spitz“ gerechnet
- Überangebot auf Bodenmarkt notwendig, sonst Marktmacht der Bodeneigentümer zu groß

Folgerungen für Wachstumskerne in Schrumpfungsumgebung

- Aktuelle Zuwanderung und Nachfrageanstieg nicht nachhaltig
- Keine rein quantitative Ausweitung des Wohnungsangebotes, ...
- ... sondern hochwertiger (bzw. marktlückenschließender) Neubau
- Qualifizierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes und der Stadtzentren zur Vorbereitung auf Schrumpfung

Folgerungen für schrumpfende Kreise (1)

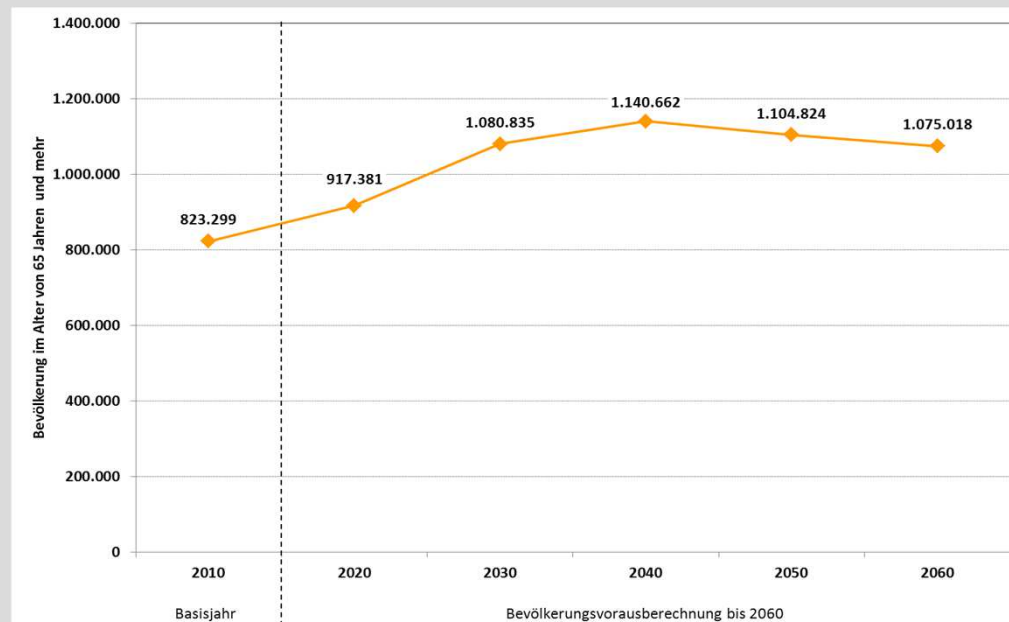
- Attraktivitätssteigerung der zentralen Orte
- Schrumpfende Kreise benötigen ein lebendiges, anziehendes Zentrum
- „Was macht eine Stadt attraktiv?“
- Konzentration der Nutzungen, der Bevölkerung auf die zentralen Orte
- Doppelte Konzentration: Auf die Zentren der zentralen Orte
- Dort Aufwertung notwendig:
 - Auch durch auflockernden Abriss
 - Durch neue frequenzbringende Nutzungen im Zentrum
 - „Lieber ein Neubau im Zentrum, als der Umbau einer schönen Kaserne/Speicher am Stadtrand“

Folgerungen für schrumpfende Kreise (2)

- Einbindung aller Akteure:
 - Volksfeste, Feuerwehrfeste im Zentrum
 - Arbeitgeberdarlehen für Sanierung zentraler Gebäude
 - Kooperationen der Eigentümer anregen (Eigentümerstandortgemeinschaften)
- Programme, wie „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“, verstetigen und Anspruchsvoraussetzungen senken
- Schrumpfung muss überörtlich koordiniert werden – regionale Zusammenschlüsse notwendig

Besondere Wohnformen für Ältere und generationen- übergreifendes Wohnen in Rheinland-Pfalz

Starke Zunahme der Zahl der Älteren (65 Jahre und älter) bis 2040



- +31% bis 2030
- Bis 2040 noch leichter Anstieg
- Ab 2040 Rückgang der Zahl der Älteren
- Aber 2060 noch deutlich höheres Niveau als heute

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Demografischer Wandel: Herausforderungen und Lösungen in Rheinland-Pfalz

- Aus Sicht der Älteren
- Aus Sicht des Landes
- Aus Sicht der Wohnungswirtschaft
- Aus Sicht der Kommunen
- **These: In Rheinland-Pfalz vorbildhafte Lösungsansätze, aber noch Verbesserungsbedarf**

Wunsch vieler Älterer: Auch im Alter selbstbestimmt wohnen

- Für den Fall der Mobilitätseinschränkung zu Hause wohnen bleiben
- Auch bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit zu Hause wohnen
 - In der Vergangenheit 90% der Pflege- und Hilfeleistungen für Ältere durch Familien/Freunde/Nachbarn erbracht
- Bei dieser Lösung stößt man an Grenzen, weil:
 - Zunehmend weniger Kinder
 - Berufsbedingter Wegzug der Kinder
 - Steigende Erwerbstätigkeit, insbesondere bei Frauen
- Bei Hilfs-/Pflegebedürftigkeit umziehen, aber im gewohnten Lebensumfeld wohnen und den Alltag weitestgehend selbst bestimmen
- Fazit: Lösungen für das Wohnenbleiben zu Hause bzw. in der Nachbarschaft entwickeln

Lösung für das Wohnenbleiben zu Hause bei Mobilitätseinschränkungen

- Lösung in Rheinland-Pfalz: Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen und Wohnen“
 - Ansprechpartner für Mieter, Wohnungseigentümer und Wohnungsgesellschaften
 - Kostenfreie Erstberatung
- 2013 2.133 Beratungen; Themen z.B.:
 - Umbau von Gebäuden (Überwindung von Höhendifferenzen)
 - Renovierung und Umbau von Sanitätsbereichen
- Handlungsbedarf: Bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit zu Hause bzw. in der Nachbarschaft wohnen bleiben (HB)
- Lösungsansätze in Rheinland-Pfalz: z.B. Übertragung des Bielefelder Modells

Neuer Trend in Rheinland-Pfalz: Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen

- Zum Teil Wunsch nach generationenübergreifendem Wohnen
 - Motivation der Älteren: Vermeidung von Einsamkeit und gegenseitige Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit
 - Motivation von Familien: Gegenseitige Unterstützung im Alltag
- Lösung in Rheinland-Pfalz: **Beratungsstelle Lebenswohnraum (2003)**
- Gemeinschaftliche Wohnformen: Überwiegend selbst genutztes Eigentum
- Höhere Nachfrage nach Projekten zur Miete als Angebote **(HB)**
- Neuer Trend Genossenschaft als Rechtsform: Landau, Bad Kreuznach und aktuell Kusel **(HB)**

**Alternative Wohnformen für Pflegebedürftige –
Rahmenbedingungen aus Sicht des Landes**

In Rheinland-Pfalz: Politische Entscheidung für Alternativen zur stationären Pflege

- Politisches Ziel in Rheinland-Pfalz:
„In jedem Dorf (Verbandsgemeinde) ein gemeinschaftliches Wohnprojekt als Alternative zum Pflegeheim!“
 - Gute Vision
 - Bei der Umsetzung Konzentration auf Zentren mit guter Infrastruktur für Ältere
- Dezember 2009: Landesgesetz für Wohnformen und Teilhabe (LWTG)
 - Pflegeeinrichtungen (nach § 4)
 - **Eigenständig betreute Wohngruppen (nach § 5)**
 - **Selbstorganisierte Wohngemeinschaften (nach § 6)**
- **Finanzierung von Modellprojekten (§ 5 und § 6): Lernen aus der Praxis und Übertragbarkeit in die Fläche**
- **Handlungsbedarf: Bisher zu wenig Modellprojekte (5 geförderte Projekte)**

Was sind eigenständig betreute Wohngruppen und selbst organisierte Wohngemeinschaften nach § 5 und § 6?

- Wohngruppen mit 12 bzw. 8 pflegebedürftigen Personen
- § 5: Vermieter oder Anbieter einer Dienstleistung organisiert die Gesamtversorgung
- § 6: Selbstbestimmte Lebens- und Haushaltsführung
- Wahlfreiheit bei den Dienstleistungen (§ 5 und § 6)
- Lösung in Rheinland-Pfalz: **Landesberatungsstelle PflegeWohnen**
- Rund 45 eigenständig betreute Wohngruppen + 20 im Prüfungsverfahren und 16 selbst organisierte Wohngemeinschaften **(HB)**
- Aktuell viele eigenständig betreute Wohngruppen in Planung, insbesondere im Westerwald

Beispiel aus der Praxis: Private Initiative für ein generationenübergreifendes Wohnen

Gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen (Landau)



- Private Initiative
- Mehrere Jahre Vorarbeit (HB)
37 Wohnungen (52 bis 120m²)
- Kinder und Erwachsene jeden Alters, Singles und Paare
- Gemeinschaftliche Aktivitäten
- Rechtsform: Genossenschaft
- Keine öffentliche Finanzierung

Gemeinschaftliche Räume sowie gemeinschaftliche und private Freiflächen (Landau)



- Eine Wohnung für eine Pflege-wohngruppe umgebaut
- Nach Erfolg große Akzeptanz
- Viele neue Initiativen für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Kommunale Ausweisung von Grundstücken für gemeinschaftliche Wohnformen

**Beispiele aus der Praxis: Initiativen der
Wohnungswirtschaft für generationenübergrei-
fendes Wohnen**

Wohnungsgesellschaften steuern Mehrgenerationen- nachbarschaften (Ludwigshafen, Pfingstweide)

Wegzug jüngerer Bewohner und Familien



Leerstand im Hochhaus



Initiative: LUWOGGE, kommunale Wohnungsgesellschaft und Stadt Ludwigshafen

www.stadtquartiere.de

Umstrukturierung eines Hochhauses (Ludwigshafen, Pfingstweide)



Foto: LUWOG



Foto: LUWOG

- Zwei Stockwerke für betreute Wohngruppen
- Zwei Stockwerke für gemeinschaftliches Wohnen für Ältere
- Nachbarschaftstreff mit Conciergebüro
- Netzwerkerin in der Anfangsphase, danach Vereinsgründung

Räumliche Strukturen für das Zusammenleben von Jung und Alt (Ludwigshafen, Pfingstweide)



- Nachbarschaftstreff
 - In Eigenengagement:
 - Mittagstisch
 - Hausaufgabenbetreuung
 - Kreativkreis
 - Leihbücherei
- Handlungsbedarf: Nicht nur Vorzeigebispiele

Fotos: LUWOGÉ

Initiative eines kommunalen Wohnungsunternehmens (Mainz)



- Mietobjekt der Wohnbau Mainz für gemeinschaftliches Wohnen
- 33 Mietwohnungen und eine Wohnung mit Gemeinschaftsräumen
- Gründung eines Vereins
- Verein: Vorschlagsrecht für die Belegung der Wohnungen
- Handlungsbedarf: Nicht nur Vorzeigebispiele

Lösungsansatz: Übertragung des Bielefelder Modells auf Rheinland-Pfalz

- Planung: Umsetzung des Bielefelder Modells*
 - Wohnbau Mainz
 - Bau AG Kaiserslautern
 - Bauhilfe Pirmasens
 - Wohnungsbaugesellschaft Neustadt/Weinstraße
- Quartiersbezogener Ansatz:
 - Integrierte Stützpunkte mit Tag- und Nachtpräsenz
 - Trennung von Wohnen und sozialer/pflegerischer Betreuung
 - Weil Wohnen separat geregelt, keine Anforderung des LWTG (z.B. Anzahl der Pflegekräfte)
 - Integration von Wohngruppen bzw. -gemeinschaften
- Vorteil: Versorgungssicherheit im Quartier ohne Betreuungspauschale

* Projekt der Landeszentrale für Gesundheitsförderung

Kommunale Initiativen für generationenübergreifendes Wohnen

Nachbarschaftsbezogenes Konzept: Miteinander der Generationen (Külz)



- 1. Virtuelle Wohngemeinschaft (Übertragbarkeit 1.000 Euro)
 - 2. Gründung einer Hausgemeinschaft für Ältere
- Handlungsbedarf: Nicht nur Vorzeigebispiele

Umbau eines leer stehenden Gebäudes: Hausgemeinschaft für Ältere (Külz)



- Leerstand: Negative Ausstrahlung (HB)
- Privater Eigentümer investiert (25.000 Euro)
- Bürgermeister mobilisiert zusätzliche Fördermittel (BMFSFJ)
- Bürgerverein unterstützt und hat die Wohnung für 20 Jahre gemietet

Bürgervereine im ländlichen Raum als Aktionsplattform

- Initiierung von Bürgervereinen
 - Bürgerverein Neuburg im Kreis Germersheim
 - Generationenübergreifende Maßnahmen zur Unterstützung hilfebedürftiger Bewohner
 - Breites Spektrum von Fahr-, Liefer- und Heimservices
 - Bürgerbus, der über die Sparkasse und die Verbandsgemeinde gesponsert wird
- Handlungsbedarf: Nicht nur Vorzeigebispiele

Fazit und Empfehlungen

Gemeinschaftliche und generationenübergreifende Nachbarschaften initiieren

- Intensivierung und Verbesserung der ressortübergreifenden Zusammenarbeit auf ministerialer Ebene (Rheinland-Pfalz)
- Umstrukturierung bestehender Beratungsstellen: Bestandsaufnahme und Veränderung im Sinne einer höheren Effizienz und schnellerem Erfolg
- Anschubfinanzierung für die Steuerung von gemeinschaftlichen Projekten, wenn gute Konzepte vorliegen
- Handbuch für rentable, bauliche Umwandlungen (§ 5 und § 6)
- Anschubfinanzierung für die Steuerung generationenübergreifender Nachbarschaften
 - Beratende und finanzielle Unterstützung bei der Konzeption und der Umsetzung (z.B. in Kombination mit dem Bielefelder Modell)
 - Beratende und finanzielle Unterstützung bei der Gründung von Bürgerinitiativen (Vereine oder Genossenschaften)

Unterstützung der Kommunen vor Ort

- Vor-Ort-Beratung in den Kommunen (gemeinschaftliche und generationenübergreifende Projekte bzw. Nachbarschaften)
 - Landräte, Bürgermeister
 - Potenzielle Investoren und Betreiber, die als Generalmieter für geförderte Wohnprojekte in Frage kommen
 - Bürgerinitiativen und sonstige Akteure
- Leitfaden und Checkliste für konkrete Bestandsaufnahme vor Ort (z.B. für Umwandlung geeigneter Gebäude, wichtige Partner)
- Gute Beispiele aus der Praxis kommunizieren (z.B. Reisen zu Projekten bzw. Nachbarschaftsquartieren organisieren)

Wohnangebote für Hilfs-/Pflegerbedürftige ausweiten

- Zeitnah Wohnformen nach § 5 und § 6 umsetzen
 - In jeder Verbandsgemeinde (149)
 - In möglichst vielen Ortsgemeinden (2.236)
- Veranstaltung mit Landräten, Ortsbürgermeistern, Gemeinderäten und anderen Akteuren (Informationen zu Wohngruppen/-gemeinschaften nach § 5 und § 6)
- Erfahrungsaustausch mit Akteuren, die erfolgreich eigenständig betreute Wohngruppen und selbst organisierte Wohngemeinschaften initiiert und umgesetzt haben

Finanzierungsmöglichkeiten verbessern

- Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften nach § 5 bzw. § 6 (bisher 5 Modellprojekte)
- Anreize schaffen, sodass mehr betreute Wohngruppen und selbst organisierte Wohngemeinschaften entstehen
- Verwaltungsvorschriften verändern
 - Auch Älteren, die nicht pflegebedürftig sind, die Chance bieten, sich für eine geförderte Wohngruppe/-gemeinschaft zu entscheiden (Prävention)
 - Möglichkeit schaffen, dass sich Personen, die mit der potenziellen Wohngruppe/-gemeinschaft befreundet sind, aber nicht unter die Einkommensgrenze fallen, der Wohngruppe/-gemeinschaft anschließen können

empirica
Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

empirica ag
Forschung und Beratung
Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh
**Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**
Friedrich-Ebert-Straße 33, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de