



Senioren brauchen mit zunehmenden Alter eine Wohnung, die auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Bis in 20 Jahren werden in der Stadt und im Landkreis solche altengerechten Wohnungen fehlen, sagt eine Studie – falls nicht gegengesteuert wird.

Fotos: MZ-Archiv

8320 altengerechte Wohnungen fehlen

GESELLSCHAFT Eine Studie prognostiziert für 2035 einen enormen Mangel an seniorentauglichen Immobilien: „Höchste Zeit, das eigene Zuhause umzubauen.“

VON MARIANNE SPERB, MZ

REGENSBURG/LANDKREIS. In Regensburg werden in den kommenden Jahren rund 3630 altengerechte Wohnungen fehlen, im Landkreis 4690. Das geht aus der aktuellen Studie „Wohnen 65plus“ hervor, die das Regionaldaten-Institut Pestel am Mittwoch publiziert hat. Die Wissenschaftler aus Hannover geben erstmals auf der Grundlage der neuen Zensus-Zahlen eine Prognose für die Bevölkerungsentwicklung. Danach werden im Jahr 2035 in Regensburg rund 33 400 Menschen älter als 65 Jahre sein, im Landkreis 57 180 – 36 Prozent bzw. 81 Prozent mehr als heute.

„Mit der starken Zunahme Älterer wird auch die Zahl der Pflegebedürftigen rasant wachsen“, sagt Pestel-Studienleiter Matthias Günther. Die Prognose für Regensburg geht für 2035 von rund 4520 Pflegebedürftigen aus, im Landkreis von 7780 Menschen, die Pflege brauchen. „Bei dieser Entwicklung wird es höchste Zeit, barrierearme Wohnungen für Senioren zu schaffen. Ziel muss es sein, die älteren Menschen so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden wohnen zu lassen

– auch dann noch, wenn sie dort ambulant gepflegt werden müssen. Die Alternative ist der Umzug ins Pflegeheim. Genau das wollen viele Ältere aber nicht“, sagt Günther.

Der Umbau rechnet sich

Die stationäre Pflege im Heim ist teuer: Ein Pflegeplatz koste – im Vergleich zur ambulanten Pflege zu Hause – pro Jahr rund 7200 Euro mehr. Verglichen mit dem Aufwand, um eine Wohnung altersgerecht zu sanieren, gehe die Rechnung schnell auf. Günther verweist auf das Bundesbauministerium: Laut der Berliner Zahlen kostet der Umbau einer barrierearmen Wohnung durchschnittlich 15 600 Euro. „Rein wirtschaftlich betrachtet, lohnt es sich also, in das altersgerechte Bauen und Sanieren zu investieren“, sagt der Studienleiter.

Bürgermeister Sozialreferent Joachim Wolbergs verwies am Mittwoch auf eine aktuelle Haushaltsbefragung. Die Kernaussage der 60- bis 80-Jährigen: Sie wollen möglichst lang in den eigenen vier Wänden leben. Nicht alle

Wohnungen sind barrierefrei, aber es müssten auch nicht alle Wohnungen barrierefrei sein, um altersgerecht zu sein, so Wolbergs. Aktuell habe nur etwa ein Fünftel der Senioren Probleme mit der aktuellen Wohnsituation.

Regensburg bereitet sich auf die Herausforderung, genug altersgerechten Wohnraum zu schaffen, mit Hilfe eines seniorenpolitischen Konzepts vor, erläuterte Wolbergs. Der Sozialausschuss wird das Papier in seiner heutigen Sitzung beraten. „Wohnen im Alter“ ist darin eines von drei übergreifenden Themen, die mit der Haushaltsbefragung untersucht wurden.

Der Bund soll stärker fördern

Wolbergs verweist auf eine Regensburger Besonderheit: „Mit der Georg-Hegenauer-Stiftung haben wir eine Stiftung, deren Zweck es ist, Wohnraum für ältere und bedürftige Menschen zur Verfügung zu stellen. Momentan sind etwa 300 altersgerechte Wohnungen im Bestand, die ausschließlich an ältere Menschen vermietet werden.“

Insgesamt müssen in Regensburg und im Landkreis in den kommenden Jahren 56,6 Millionen Euro in das altersgerechte Bauen investiert werden, im Landkreis sogar 73,1 Millionen Euro, hat Pestel errechnet. Nur so gelinge es, die 8320 zusätzlichen Senioren-Wohnungen zu schaffen. Dazu brauche es aber finanzielle Anreize. Der Bund müsse Bauen und Sanieren von altersgerechten Wohnungen stärker fördern. Zinsverbilligte Kredite, KfW-Förderung, Bau-Zuschüsse und steuerliche Abschreibung nennt Günther als Beispiele für Förderung. „Denn ein Kredit mit 20 Jahren Laufzeit stößt bei einem 70-Jährigen in der Regel nur auf wenig Interesse.“

Die Studie zum Senioren-Wohnen gab das Verbändebündnis „Wohnen 65plus“ in Auftrag. Das Bündnis wirft den Parteien vor, das drängende Thema zu vernachlässigen. Die Verbände appellieren an die Bundestagskandidaten aller Parteien in Regensburg, sich stärker um das Sozialthema zu kümmern. Regensburg dürfe nicht auf eine „graue Wohnungsnot“ zusteuern. Die Bundesregierung habe den KfW-Fördertopf von ursprünglich 100 Millionen Euro jährlich auf Null gesetzt, so das Bündnis. Tatsächlich seien bundesweit 540 Millionen Euro pro Jahr nötig, rechnet Pestel vor.

DIE STUDIE UND DAS INSTITUT

► **Die Studie** zum Senioren-Wohnen hat das Verbändebündnis „Wohnen 65plus“ in Auftrag gegeben. Dazu gehören: der VdK Deutschland, der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure, die IG Bauen-Agrar-Umwelt, die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau und der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel.

► **Das Pestel Institut** versteht sich als Forschungsinstitut und Dienstleister für Kommunen, Unternehmen und Verbände. Es liefert Recherchen, Analysen, Befragungen und Modellrechnungen u.a. zu Regionalwirtschaft, Demographie und Wohnungsmarkt. Info: unter www.pestel-institut.de.



Sozialreferent Joachim Wolbergs