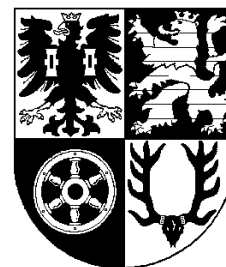


Landratsamt  
Unstrut-Hainich-Kreis



## **Auswertung der Umfrage 2013**

**zum Bestand und zur Entwicklung von barrierefreiem Wohnraum  
im Unstrut-Hainich-Kreis**

Geschlechtsneutrale Formulierung:

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird in dieser Ausarbeitung auf die geschlechtsspezifische Differenzierung weitestgehend verzichtet. Die verwendeten neutralen Bezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

Impressum:

---

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis  
Fachdienst Soziales  
Sozialplanung  
Lindenbühl 28/29  
99974 Mühlhausen

Kontakt: Birgit Kaufhold  
E-Mail: [birgit.kaufhold@lrauh.thueringen.de](mailto:birgit.kaufhold@lrauh.thueringen.de)  
Tel.: 03601 802083  
Fax: 03601 80132083

Mühlhausen, Januar 2014

## Verzeichnisse

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>Einleitung</b> <b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodisches Vorgehen</b> <b>2</b>
2.1	Begriffsbestimmungen 2
2.2	Vorbereitung und Durchführung der Umfrage 2
2.3	Datenerhebung 3
2.4	Analyse – Bedarfsgruppen und Vorgehen 5
<b>3</b>	<b>Demografische Entwicklung im Unstrut-Hainich-Kreis</b> <b>6</b>
<b>4</b>	<b>Entwicklung der Pflegebedürftigkeit</b> <b>11</b>
<b>5</b>	<b>Umfrageergebnisse</b> <b>13</b>
5.1	Wohnungsbestand und Barrierefreiheit 13
5.2	Größen- und Preisstruktur des barrierefreien Wohnraums 15
5.3	Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum 16
5.4	Barrierefreie Wohnraumplanung 17
<b>6</b>	<b>Wohnbedürfnisse und Veränderungspotenzial</b> <b>18</b>
<b>7</b>	<b>Bedarf an barrierefreiem Wohnraum</b> <b>22</b>
7.1	Bedarfsgruppen – Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf 22
7.2	Bedarfsgruppe – Altenhaushalte 22
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b> <b>26</b>
<b>Literatur</b>	<b>33</b>

### Anlage

Kartografie zur Städteinteilung (separate Anlage – nur zur elektronischen Nutzung geeignet)

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

	Seite
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1:	Relative Entwicklung und Vorausberechnung der Bevölkerung im UHK 7
Abb. 2:	Entwicklung und Vorausberechnung der Pflegebedürftigen nach ausgewählten Altersgruppen im UHK 12
Abb. 3:	Inanspruchnahme der Leistungsarten nach dem Alter im UHK 13
Abb. 4:	Wohnungsgrößen im barrierefreien Mietwohnungsbestand im UHK 15
Abb. 5:	Barrierefreier Wohnraum - Nachfragedeckung im Jahr 2013 im UHK 16
Abb. 6:	Barrierefreier Wohnraum – Nachfrageentwicklung in der 5-Jahres-Perspektive für den UHK 17
Abb. 7:	Akteure und Planungsvorhaben von barrierefreiem Wohnraum im UHK 17
Abb. 8:	Bereitschaft zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (n = 986) 20
Abb. 9:	Bevorzugte Wohntypen bei den Umzüglern im Alter differenziert nach Wohntyp in Kombination mit Dienstleistungen 21
<b>Tabellen</b>	
Tab. 1:	Struktur der Befragungsteilnehmer mit Mietwohnraum im UHK 4
Tab. 2:	Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte im UHK 7
Tab. 3:	Entwicklung und Vorausberechnung der älteren Bevölkerung im UHK 8
Tab. 4:	Anteil und Struktur der älteren Bevölkerung in den Planungsräumen des UHK zum 31.12.2012 9
Tab. 5:	Räumliche Verteilung des erhobenen Wohnraums 14
<b>Karten</b>	
Karte 1	Relative Veränderung der Personenanzahl der 65-Jährigen und Älteren von 2012 bis 2020 in den Planungsräumen 9
Karte 2	Relative Veränderung der Personenanzahl der 65-Jährigen und Älteren von 2012 bis 2030 in den Planungsräumen 9
Karte 3	Unterstützungskoeffizient für die Planungsräume zum Berichtsstichtag 31.12.2012 10
Karte 4	Unterstützungskoeffizient für die Planungsräume im Jahr 2030 10

## Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
EG	Erfüllende Gemeinde (steht in dieser Untersuchung für einen Planungsraum, der neben der erfüllenden Gemeinde ebenfalls ihre beauftragenden Gemeinden umfasst.)
DV	Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
IRB	Frauenhofer-Informationszentrum Raum und Bau
KDA	Kuratorium Deutsche Altershilfe
LBS	Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband
SGB	Sozialgesetzbuch
TMBLV	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
UHK	Unstrut-Hainich-Kreis
VG	Verwaltungsgemeinschaft (steht in dieser Untersuchung für einen Planungsraum, der alle Mitgliedsgemeinden der VG beinhaltet.)
vtw.	Verband der Thüringer Wohnungsunternehmen e. V.
WE	Wohneinheit
WG	Wohngemeinschaft
ZER	Zentrale Einwohnerregister der neuen Bundesländer mit Stichtag 03.10.1990

## 1 Einleitung

Barrierefreiheit ist nicht nur ein Qualitätsstandard, welcher allen Menschen die Orientierung und die Mobilität erleichtert. Vielmehr stellt er für zahlreiche Menschen mit Behinderung eine essentielle Grundvoraussetzung für eine selbstbestimmte Lebensführung und vollumfängliche Teilhabe am gesellschaftlichen Leben im Sinne des Art. 9 der UN-Behindertenrechtskonvention dar. Das gilt für alle Lebensbereiche, demnach auch für das Wohnen und das zugehörige Wohnumfeld.

Behinderungen treten in allen Generationen auf. Ältere Menschen sind jedoch aufgrund der höheren Prävalenzen<sup>1</sup> häufiger davon betroffen. In Anbetracht dessen, dass die demografische Schrumpfung und Alterung zunehmend an Dynamik gewinnt und zumindest für die nächsten zwanzig Jahre irreversibel ist, wird es zu signifikanten Strukturveränderungen bei den wohnungsnachfragenden Haushalten kommen. Wohnen im Alter wird sich spürbar wandeln, nicht nur aufgrund der demografischen Alterung und des steigenden Pflegebedarfs, sondern ebenfalls durch die Zunahme von Alleinstehenden, durch die Verringerung des familialen Pflegepotentials und ganz wesentlich durch die verinnerlichten Werte und Lebensstile der „neuen Alten“.

Einschlägige lokale Interessenvertretungen signalisieren, dass die Wohnraumsituation für Menschen mit Beeinträchtigungen im Unstrut-Hainich-Kreis sehr angespannt ist. Leider existieren bislang keine zentralen Verzeichnisse bzw. Datenquellen, denen man die Bestandssituation von barrierefreiem resp. barrierereduziertem Wohnraum entnehmen kann. Auch die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 wird diesbezüglich keine Informationen liefern. Um dennoch einen ersten Überblick zur Versorgungssituation mit barrierefreiem Wohnraum zu erhalten, hat das Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis im Herbst 2013 eine Umfrage bei Wohnungseigentümern, -verwaltern und am Vermietungsvertrieb beteiligten Dienstleistern durchgeführt.

An dieser Stelle sei all denen gedankt, die an den Vorbereitungsarbeiten mitgewirkt haben und vor allem, die sich aktiv an der Umfrage beteiligt haben. Ohne dieses Engagement wäre es nicht möglich gewesen, die Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum für den Unstrut-Hainich-Kreis anhand der nunmehr vorliegenden Analyse darzustellen. Mit ihr wird der Versuch unternommen, gegenwärtige und zukünftige Problemlagen bzw. Handlungsbedarfe mit verlässlichem Datenmaterial aufzuzeigen. Nach der Beschreibung des methodischen Vorgehens im Abschnitt zwei erfolgt die Auswertung der demografischen Entwicklung und jene der Pflegebedürftigkeit. Die Befragungsergebnisse thematisiert der nachfolgende Abschnitt und daraus resultierend, wird der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum aufgezeigt.

---

<sup>1</sup> Prävalenz bezeichnet die bestehende Häufigkeitsrate einer Krankheit zu einem bestimmten Zeitpunkt bzw. innerhalb eines Zeitraumes. (Quelle: Dudenverlag 2007/Duden – Das große Fremdwörterbuch, 4. akt. Auflage, Mannheim – Leipzig – Wien – Zürich.)

## **2 Methodisches Vorgehen**

### **2.1 Begriffsbestimmungen**

Barrierefreiheit. Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes erfüllt ein Wohnraum den Anspruch der Barrierefreiheit, wenn er für Menschen mit Behinderung ... in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar ...“ ist. Zudem weisen die einschlägigen und jeweils gültigen DIN-Normen Empfehlungen zur Ausgestaltung bzw. zur Umsetzung des barrierefreien Bauens aus. Da dennoch das Verständnis, wann ein selbstbestimmtes Leben in der Wohnung möglich ist, sehr differenziert ausgeprägt ist, wurden für die Umfrage folgende Mindeststandards zur Identifizierung von barrierefreiem Wohnraum definiert:

- stufen-/schwollenloser Zugang zum Haus/zur Wohnung (ggf. mit Lift oder Aufzug),
- stufen-/schwollenloser Wohnraum auf einer Ebene,
- stufen-/schwollenloser Zugang zum Duschbereich,
- lichte Türbreiten von mindestens 0,90 m,
- Rampen – sofern vorhanden – mit max. Steigung von 6 %.

Ältere. Zu klären ist, welche Bevölkerungsgruppen zu den Alten zählen. Eine allgemeingültige Definition gibt es dafür nicht. Vielmehr beansprucht eine jede Gesellschaft für sich, den Altersbegriff zu erklären bzw. zu deuten. Wie das konkret aussieht, hängt von Einstellungen, Normen und Werten ab, welche in der jeweiligen Epoche vorherrschen. „In wissenschaftlichen Studien werden Senioren meist nach dem Lebensalter bestimmt. Grundsätzlich sind danach Personen ab 65 Jahre(n) alt. Aufgrund statistischer Abgrenzungen werden auch teilweise Menschen bereits ab 60 Jahren den Senioren zugeordnet.“<sup>2</sup>

In dieser Untersuchung werden unter dem Begriff Ältere Personen von mindestens 65 Jahren (65plus) subsumiert.

### **2.2 Vorbereitung und Durchführung der Umfrage**

Kenntnis darüber, welche Wohnungen im Bestand den Anspruch der Barrierefreiheit erfüllen und wie sich die Nachfrage nach ihnen am Wohnungsmarkt gestaltet, haben die Wohnungseigentümer, deren Verwalter und die am Vermietungsvertrieb beteiligten Dienstleister. Demzufolge wurden die großen Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften, die im Kreisgebiet ansässig sind, um Mitwirkung gebeten. Ergänzend wurden weitere Anbieter von Wohnraum im Unstrut-Hainich-Kreis (UHK) in den Gelben Seiten sowie auf einschlägigen Onlineplattformen wie bspw. [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de); [www.immobilo.de](http://www.immobilo.de); [www.immonet.de](http://www.immonet.de); [www.wohnungsmarkt24.de](http://www.wohnungsmarkt24.de) recherchiert. Darüber hinaus wurden alle

---

<sup>2</sup> IRB (Hrsg.) 2013.

Kommunalverwaltungen kontaktiert. Insofern sie über eigen- oder fremdverwalteten kommunalen Wohnungsbestand verfügen, wurden sie bzw. der von ihnen beauftragte Leistungsträger ebenfalls mit einbezogen.

Die recherchierten Akteure wurden mit einem schriftlichen Unterstützungsersuchen durch den Landrat über die Umfrageabsicht und –gründe vorinformiert. Anschließend erhielten diese im Zeitraum vom 25. - 30. September 2013 die elektronischen Erhebungsinstrumente via E-Mail zugesandt. Zur Erhöhung der Ausschöpfungsquote fand vom 21.10. – 05.11.2013 eine Nachfassaktion statt, für welche der gleiche Versandweg genutzt wurde. Die Berichterstattung der mitwirkenden Umfrageteilnehmer erfolgte wahlweise zum 31.08.2013 bzw. zu einem zeitnahen anderen Berichtstag.

### **2.3 Datenerhebung**

Die standardisierte Umfrage generierte im ersten Teil Aussagen zum allgemeinen Mietraumbestand sowie zum Bestand von barrierefreiem Wohnraum. Dabei wurden die Daten gemeindebezogen erhoben. Für die Städte Mühlhausen und Bad Langensalza wurde eine kleinräumige Erfassung auf der Ebene von Stadtteilen vorgenommen. Diese wurden eigens für die Erhebung definiert und kartografiert. Die grafische Darstellung der Stadtteile ist in einer separaten elektronischen Anlage ausgeführt, welche aufgrund der sehr hohen Maßstabswahl nur zur elektronischen Nutzung empfohlen wird. Der zweite Teil des Erhebungsmaterials konzentrierte sich auf den Wohnstatus und auf Wohnkonzepte des barrierefreien Mietwohnungsbestandes. Im dritten Teil schlossen sich Fragen nach einschlägigen Planungsabsichten an, während der vierte Teil die gegenwärtige und zukünftige Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum thematisierte. Ferienwohnungen fanden in der Erhebung keine Berücksichtigung. Bezüglich der Art der Fragestellungen enthielt der Erhebungsbogen sowohl offene Fragen, bei denen der Auskunftgebende seine eigenen Eintragungen vornahm, sowie Ja/Nein-Fragen und Aussagen, zu denen die Befragten ihre Zustimmung auf einer Ordinalskala angeben konnten. Daneben enthielt der Fragebogen Kommentarfelder, die es den Teilnehmern gestatteten, freie Einschätzungen und Anmerkungen vorzunehmen.

Bei der Umfrage handelte es sich um eine Teilerhebung. Insgesamt wurden 81 Personen (juristische und natürliche) um Mitwirkung gebeten, von denen sich 45 (55,5 %) beteiligt haben. 44 übersandten die ausgefüllten Erhebungsmaterialien. Mit einem Akteur wurde ein mündliches Interview durchgeführt. Es stellte sich jedoch heraus, dass nur 35 der Mitwirkenden tatsächlich Mietwohnraum anbieten bzw. diesen am Wohnungsmarkt im Unstrut-Hainich-Kreis vorhalten. Nur diese 35 Akteure wurden in die Auswertung einbezogen. Die Struktur der 35 Befragten ist der Tabelle 1 zu entnehmen.



**Tab. 1:** Struktur der Befragungsteilnehmer mit Mietwohnraum im UHK

<b>Befragungstyp</b>	<b>Anzahl der Befragten</b>
Kommunen/Unternehmungen in öffentlicher Trägerschaft	13
Wohnungsgenossenschaften	5
Wohnungsbaugesellschaften/Haus- und Wohnungsverwaltungen in privater Trägerschaft	6
Immobilienmakler	3
Sonstige	8
Gesamt	35

Quelle: Eigene Umfrage

Darüber hinaus flossen die Ergebnisse von zwei halbstandardisierten Experteninterviews ein, die mit drei Mitarbeiterinnen der Wohn- und Pflegeberatung Mühlhausen<sup>3</sup> sowie mit dem Rechtsberater des Mühlhäuser Mietervereins und Umgebung e. V. geführt wurden. Zielstellung der leitfadengestützten Interviews war es, mit Hilfe des in der Beratungstätigkeit gewonnenen Expertenwissens der befragten Personen, die Komplexität des Untersuchungsgegenstandes und die Ursache-Wirkungszusammenhänge umfassend zu ergründen. Die Leistungen der Wohn- und Pflegeberatung Mühlhausen stehen allen Auskunftssuchenden des Landkreises offen, unabhängig vom Alter und der Wohngemeinde. Erfahrungsgemäß nutzen vorrangig Wohneigentümer und Mieter aus Mühlhausen, aber auch aus dem gesamten ehemaligen Altkreis Mühlhausen sowie deren Angehörige die Beratungsleistungen. Die meisten Ratsuchenden sind 70 Jahre und älter. Eine weitere anbieterunabhängige Wohnberatungsstelle, welche die Bewohner des übrigen Landkreisgebietes erreicht, existiert nicht. Die Befragung des Rechtsberaters des Mühlhäuser Mietervereins und Umgebung e. V. verfolgte insbesondere den Zweck, Probleme, die sich aus dem individuellen Bedarf und der Umsetzung von barrierefreiem Wohnraum für Mieter ergeben, zu identifizieren. Da der Verein nicht nur seine Geschäftsstelle in Mühlhausen unterhält, sondern zudem einmal im Monat Beratungen in den Räumlichkeiten des Vereins Frauen für Frauen e. V. in Bad Langensalza anbietet, erlauben die Interviewergebnisse, Rückschlüsse für den gesamten Kreis zu ziehen.

Zur Erstellung der Analyse wurden neben den Ergebnissen der eigenen Umfrage weitere Sekundärdaten hinzugezogen. Dabei handelt es sich insbesondere um demografische Basisdaten und um Mikrozensusdaten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS). Soweit bereits vorhanden, wurden die Ergebnisse des Zensus 2011 einbezogen. Zum Zweck der Bevölkerungsvorausberechnung wurden die Daten der „Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für die Planungsregion Nordthüringen“ (Basisjahr 2009; Horizont 2030) des Planungsbüros Gertz Gutsche Rümenapp GbR genutzt. Weitere Verwendung fanden die

<sup>3</sup> Die Wohn- und Pflegeberatung Mühlhausen wird von der Seniorenvertretung der Stadt Mühlhausen e. V. angeboten.

Daten der Raumordnungsprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), der Studie „Wohnen der Altersgruppe 65plus“ des Pestel Instituts, der vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe in Auftrag gegebenen Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten im Jahr 2009 und Daten der im zweijährigen Rhythmus erhobenen Pflegestatistik des Bundes und der Länder. Für die Hochrechnung der Umfrageergebnisse wurde die vom Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft e. V. (vtw.) ermittelte Leerstandsquote herangezogen. Generell wurde darauf geachtet, dass bei der Nutzung von Sekundärquellen jeweils die aktuellsten öffentlich zugänglichen statistischen Daten in die Analyse integriert wurden.

## **2.4 Analyse – Bedarfsgruppen und Vorgehen**

Im Idealfall würde ein flächendeckendes Angebot an barrierefreien Wohnungen und barrierefreier Infrastruktur den Menschen mit Behinderungen nicht nur eine selbstbestimmte Lebensführung ermöglichen, sondern ihnen zudem die Basis für die freie Entfaltung ihrer jeweilig persönlich favorisierten Lebensstile ebnen. Der breitflächigen Realisierung des barrierefreien Bauens für „alle“ stehen jedoch finanzielle Zwängen auf Seiten der Wohnungsmarktakteure und der Nutzer, wie auch bautechnische Restriktionen beim Umbau im Wohnungsbestand entgegen.

Behinderungsarten, für welche die Barrierefreiheit eine essentielle Voraussetzung ist, damit die Betroffenen ihren Alltag selbstständig ausgestalten und an der Gesellschaft teilhaben können, betreffen alle Altersgruppen. Da jedoch aus den vorliegenden und zugänglichen Datenquellen sowie ohne weitere Erhebungen kein Rückschluss auf die konkrete Anzahl der behinderten Personen, für welche Barrierefreiheit einen mehr als bedeutungsvollen Wohnungsstandard darstellt, getroffen werden kann, fokussiert die Analyse die älteren Bevölkerungskohorte. Begründet wird dieses Vorgehen damit, dass die Älteren signifikant häufiger von Mobilitätseinschränkungen betroffen sind, als die jüngeren Generationen und davon ausgegangen wird, dass die Mehrzahl der Behinderungsarten, welche für den Betroffenen eine barrierefreie Wohnraumanpassung erforderlich macht, mit Bewegungseinschränkungen verbunden sind.

Der Wohnraumbedarf wird entscheidend von Haushaltsstrukturen geprägt. Demzufolge haben die Haushalte der Generation 65plus besondere Relevanz für diese Untersuchung. Diese werden über den Mikrozensus erfasst. Leider liegen von Seiten der amtlichen Statistik keine perspektivischen Haushaltsberechnungen für die Älteren vor, welche auf der aktuellen (12.) Bevölkerungsvorausberechnung fundieren. Insofern beschränkt sich die Bedarfsermittlung auf das Aufzeigen von Grundtendenzen.

Zur Ermittlung der zukünftigen Pflegebedarfe wird eine einfache Fortschreibung des Status quo vorgenommen. Dazu wurden die nach Alter, Geschlecht und Versorgungsart

gegliederten Pflegequoten des Jahres 2011 für den Unstrut-Hainich-Kreis ermittelt, um sie anschließend auf die Bevölkerungsvorausberechnungen zu projizieren. Das dabei verwendete Datenmaterial der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnungen beruht auf den gleichen Annahmen, welche die amtliche Statistik für ihre perspektivischen Berechnungen zu Grunde legt.

Die für die Untersuchung relevanten Entwicklungen verlaufen innerhalb des Landkreises größtenteils gleichgerichtet, aber zeitversetzt. Daher wurden die Betrachtungen zur Bevölkerung und zu den Umfrageergebnissen auf der Ebene der Verwaltungsgliederungen vorgenommen (erfüllende Gemeinden, inkl. der beauftragenden; gemeinschaftsfreie Gemeinden; Verwaltungsgemeinschaften). Für die Haushaltsstrukturen ist dies mit dem zugänglichen Datenmaterial und ohne zusätzliche eigene Erhebungen nicht möglich. Für die 1 %ige Stichprobe des Mikrozensus, aus welcher die Haushaltsinformationen entstammen, stellt die Kreisebene die kleinste auswertbare Ebene dar.

Da die Umfrage in Form einer Teilerhebung stattfand, erfolgte die Hochrechnung des erfassten barrierefreien Wohnraums auf den insgesamt vermieteten Wohnungsbestand zum 31.12.2011 unter Verwendung der bei der letzten Gebäude- und Wohnungszählung ermittelten Nutzerquoten.

### **3 Demografische Entwicklung im Unstrut-Hainich-Kreis**

Die Bewohner des Unstrut-Hainich-Kreises werden weniger und älter. Seit der Gründung des Unstrut-Hainich-Kreises im Jahr 1994 hat sich die Bevölkerungszahl stetig reduziert. Im Dezember 2012 lebten 104.947 Personen im Landkreis, 17.766 weniger als im Vergleichsmonat des Gründungsjahres, was einem Rückgang von 14,5 % entspricht. Der relative Bevölkerungsverlust folgt damit dem thüringer Trend. (-13,8 %) <sup>4</sup> Die jährliche Veränderungsrate gestaltet sich sehr differenziert und volatil. Ihre Spannbreite reicht regelmäßig von – 0,1 % bis - 1,2 %. Die davon markant abweichende und wesentlich höhere Bevölkerungsabnahme im Jahr 2012 (- 2,9 %) ist auf die veränderte Fortschreibungsbasis ab dem Jahr 2012 zurückzuführen. <sup>5</sup> Die Ergebnisse des Zensus 2011 waren mit einer Einwohnerkorrektur in Höhe von – 2357 Personen für den Unstrut-Hainich-Kreis verbunden.

Die auf den Zensusergebnissen basierende Altersstruktur der Bevölkerung ist noch nicht veröffentlicht, daher werden für die nachfolgenden Untersuchungen die auf der Fortschreibung des ZER basierenden Einwohnerzahlen hinzugezogen. Allein in den letzten zehn Jahren hat der Unstrut-Hainich-Kreis 8,6 % seiner Bevölkerung verloren. Während die

---

<sup>4</sup> Quelle: TLS

<sup>5</sup> Bis zum Jahr 2011 beruhten die von der amtlichen Statistik ermittelten Einwohnerzahlen in den neuen Bundesländern auf der Bevölkerungsfortschreibung des Zentralen Einwohnerregisters (ZER) mit Stichtag vom 03.10.1990. Seit dem Jahr 2012 stellen die Daten des Zensus 2011 mit dem Berichtsstichtag 09.05.2011 die Fortschreibungsbasis dar. Ohne Zensuskorrektur hätte die Veränderungsrate zum Vorjahr ebenfalls –0,7 % betragen.

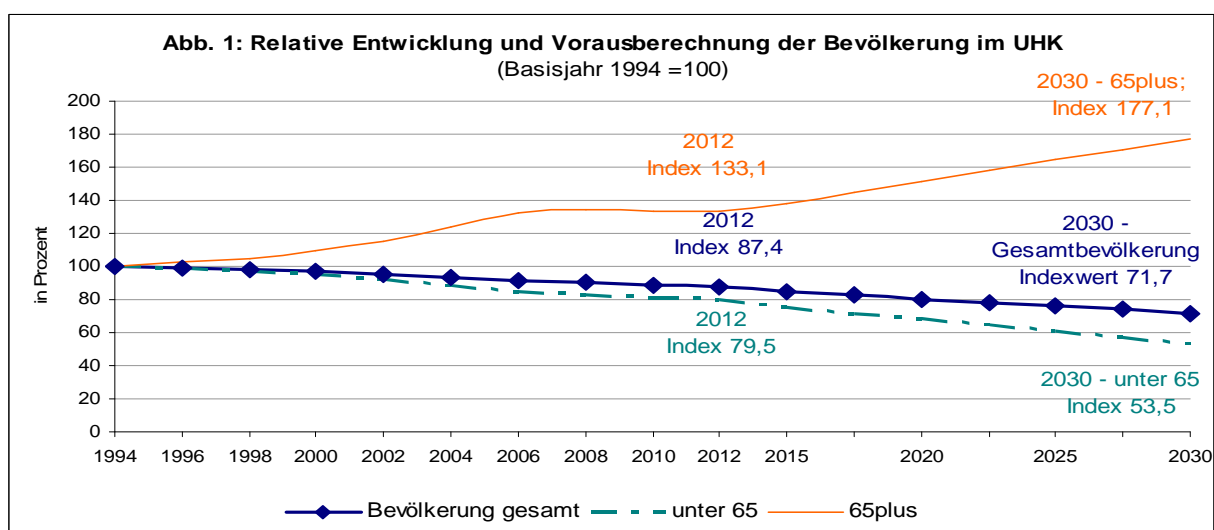
Schrumpfung überproportional stark die Generationen unter 65 Jahren (-13,7 %) betrifft, hat die Altersgruppe ab 65 Jahre im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von 3.155 Einwohnern (15,1 %) erfahren. → Tab. 2

**Tab. 2:** Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte im UHK

	Jahre						Veränderung 2002 - 2012		
	2002			2012			Gesamt in %	unter 65 in %	65plus in %
	Gesamt in Tsd.	unter 65 in Tsd.	65plus in Tsd.	Gesamt in Tsd.	unter 65 in Tsd.	65plus in Tsd.			
Bevölkerung	117,324	96,418	20,906	107,287	83,226	24,061	-8,6	-13,7	15,1
Haushalte	56		18	45		14	-19,6		-22,2

Quelle: Eigene auf Datenbasis des TLS

Resultierend aus der Altersstruktur der Bevölkerung, der höheren Lebenserwartung und dem negativen Wanderungsverhalten nimmt der Anteil der älteren Menschen gegenüber den jüngeren Generationen, trotz tendenziell leicht steigender Geburtenraten (von 7,5 Geburten je Tausend Einwohner im Jahr 2002 auf 8,1 im Jahr 2012) kontinuierlich zu. → Abb. 1



Quelle: Eigene Berechnung auf Datenbasis des TLS

Das verdeutlicht ebenfalls der Altenquotient, der in dieser Untersuchung die Relation der Altersgruppe 65plus zu jener von 15 bis unter 65 Jahren abbildet.<sup>6</sup> Im Gründungsjahr entfielen 21,9 Personen mit 65 und mehr Jahren auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Im Jahr 2002 waren es bereits 25,6 und zehn Jahre später kamen bereits 34,4 Personen auf die Bezugsgruppe. Bis zum Jahr 2020 wird er um weitere 33 % wachsen und am Ende der darauf folgenden Dekade wird er sich sogar verdoppelt haben.

<sup>6</sup> Der Altenquotient stellt das Verhältnis der Personen im Rentenalter zu jenen im erwerbsfähigen Alter dar. Die dabei vorgenommenen Altersabgrenzungen variieren. Häufig wird die Gruppe der über 65-Jährigen denen im Alter von 20 bis unter 65 Jahren gegenübergestellt. Die in dieser Untersuchung vorgenommene Altersabgrenzung wurde aufgrund der eingeschränkten Datenverfügbarkeit getroffen.

Mehr als jeder dritter Bewohner des Unstrut-Hainich-Kreises wird im Jahr 2030 älter als 65 Jahre sein. Die höchste Dynamik zeigt jedoch die Gruppe der Hochbetagten mit 85 und mehr Jahren. Sie ist seit 1994 um 52,5 % angestiegen und nimmt in der Perspektive weiterhin rasant zu (von 2012 bis 2030: + 84 %). → Tab. 3

Das Verhältnis der Hochbetagten zur Kindergeneration, also der Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen, ist ebenfalls gesellschaftlich bedeutsam. Der Kindergeneration gehören die potentiellen Pflegeangehörigen der Hochbetagten an. Gegenwärtig kommen auf 100 Personen dieser Altersgruppe knapp 10 Personen im hochbetagten Alter von 85 und mehr Jahren, im Jahr 2030 werden es rund 26 sein. Bei der 80plus-Generation ist eine Verdoppelung dieses Quotienten, von gegenwärtig 23,5 auf ca. 47,5 im Jahr 2030, zu erwarten.

Der Blick in die Planungsräume des Landkreises zeigt gleichgerichtete Entwicklungen, die jedoch zeitlich versetzt ablaufen. So ist das Verhältnis der typischen Rentengeneration zu jenen im erwerbsfähigen Alter in den Gemeinden Anrode, Dünwald, Unstruttal, Weinbergen und in der EG Herbsleben aktuell wesentlich günstiger als im Kreisdurchschnitt. Dahingehend zeigt sich die Bevölkerung in den beiden großen Städten<sup>7</sup>, aber auch in der Gemeinde Menteroda vergleichsweise alt. → Tab. 4

In der Zukunftsperspektive 2020 und 2030 werden die bereits heute überdurchschnittlich „alten“ Planungsräume geringere relative Alterszunahmen zu verzeichnen haben, als die

**Tab. 3:** Entwicklung und Vorausberechnung der älteren Bevölkerung im UHK

Jahr	Senioren (65 Jahre und älter)		Altenquotient*	Hochbetagte (85 Jahre und mehr)	
	absolut	prozentualer Anteil an der Gesamtbevölkerung		absolut	prozentualer Anteil an der Gesamtbevölkerung
1994	18.072	14,7	21,9	1.677	1,4
1996	18.534	15,2	22,2	1.797	1,5
1998	18.905	15,6	22,6	1.912	1,6
2000	19.876	16,6	23,9	1.884	1,6
2002	20.906	17,8	25,6	1.658	1,4
2004	22.400	19,5	28,3	1.611	1,4
2006	23.916	21,2	31,5	1.942	1,7
2008	24.243	21,9	33,0	2.098	1,9
2010	24.128	22,2	33,8	2.316	2,1
2012	24.061	22,4	34,4	2.558	2,4
2020	27.400**	27,7	45,8	3.700**	3,8
2025	29.800**	31,9	55,9	5.000**	5,3
2030	32.000**	36,4	68,4	4.700**	5,4

\*Altenquotient: hier - Anzahl der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren zu je 100 Personen im Alter von 15 < 65 Jahren.

\*\*In den Vorausberechnungen werden gerundete Werte genutzt, um Scheingenauigkeiten zu vermeiden. Daher können darauf aufbauende Berechnungen kleine Abweichungen und Rundungsdifferenzen aufweisen.

Quelle: Eigene Berechnung auf Datenbasis TLS

<sup>7</sup> Ein Zusammenhang zu der Dichte in der stationären Dauerpflege kann maximal in Bad Langensalza vermutet werden, da diese mit 8,9 Plätzen auf 100 Personen im Alter 65plus im Vergleich zu den anderen Planungsräumen relativ hoch ist. Aber selbst die „junge“ Gemeinde Dünwald verzeichnet einen noch höheren Quotienten. In Mühlhauen liegt dieser Wert mit 5,6 deutlich unter dem Kreisdurchschnitt.

gegenwärtig noch „jüngeren“ Räume, bei denen die Alterung verstärkt im Horizont von 2020 und den Folgejahren deutlich evident sein wird. Einzig die Altersstruktur in der EG Herbsleben lässt sowohl gegenwärtig wie auch im Zeithorizont bis 2030 eine im Kreisvergleich langsamere Alterung seiner Einwohner erkennen. → Tab. 4, Karte 1 und 2

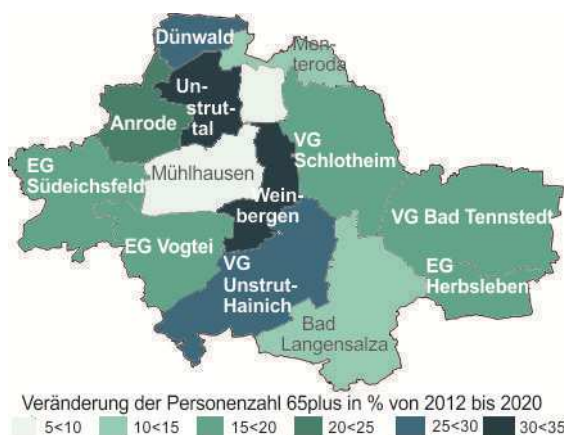
**Tab. 4:** Anteil und Struktur der älteren Bevölkerung in den Planungsräumen des UHK zum 31.12.2012

Planungsraum	Senioren 65 Jahre und älter		Altenquotient	Hochbetagte (80 Jahre und mehr)	
	absolut	prozentualer Anteil an der Gesamtbevölkerung		absolut	Hochbetagtenquotient**
Bad Langensalza	4.098	23,1	36,1	1.037	25,3
Mühlhausen	8.634	24,2	37,6	2.178	25,2
Anrode	602	18,3	27,0	151	25,1
Dünwald	435	18,7	28,0	104	23,9
Menteroda	506	24,1	36,7	121	23,9
Unstruttal	624	19,1	27,9	136	21,8
Weinbergen	602	19,5	28,3	130	21,6
EG Herbsleben	705	19,2	28,5	189	26,8
EG Südeichsfeld	1.969	22,1	33,8	532	27,0
EG Vogtei	1.301	23,1	35,4	343	26,4
VG Bad Tennstedt	1.425	20,5	30,8	362	25,4
VG Schlotheim	1.831	22,7	35,1	481	26,3
VG Unstrut-Hainich	1.329	20,3	30,6	332	25,0
UHK	24.061	22,4	34,4	6.096	25,3

\*\* Der Hochbetagtenquotient bildet ab, wie viele Hochbetagte, hier ab 80 Jahre, auf jeweils 100 Personen der älteren Generationen, hier ab 65 Jahre, kommen.

Quelle: Eigene Berechnung auf Datenbasis TLS

**Karte 1:** Relative Veränderung der Personenanzahl der 65-Jährigen und Älteren von 2012 bis 2020 in den Planungsräumen



Quelle: Eigene auf Datenbasis TLS und der Kleiräumigen Bevölkerungsprognose

**Karte 2:** Relative Veränderung der Personenanzahl der 65-Jährigen und Älteren von 2012 bis 2030 in den Planungsräumen

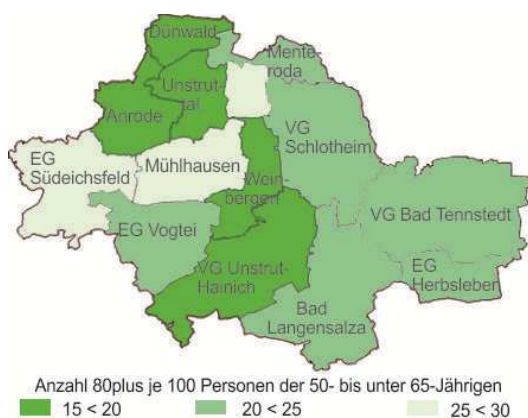


Quelle: Eigene auf Datenbasis TLS und der Kleiräumigen Bevölkerungsprognose

Der Unterstützungskoeffizient, welcher das Verhältnis der Hochbetagten mit 80 und mehr Jahren zur Kindergeneration abbildet, weist ebenfalls sehr signifikante Unterschiede zwischen den einzelnen Planungsräumen auf. So kommen im Unstruttal 15,1 und in Weinbergen 15,4 Hochbetagte auf je 100 Personen der 50- bis unter 65-Jährigen. Dagegen beträgt der Koeffizient in der EG Südeichsfeld 25,7 und in Mühlhausen 27,3. → Karte 3

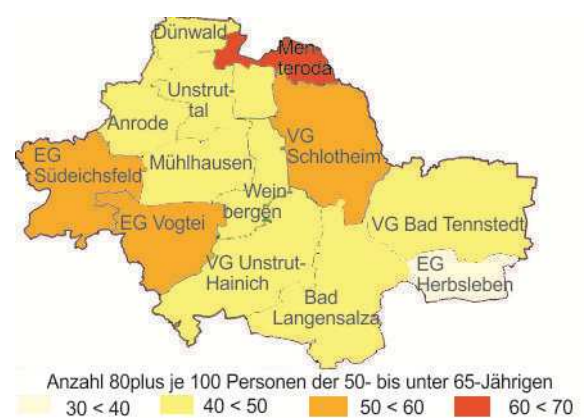
Diese auch als Kinderpflegequotient bezeichnete Kennzahl zeigt mit der Perspektive 2030 wiederum ein günstiges Bild für die „relativ junge“ EG Herbsleben. Hier wächst der Koeffizient vergleichsweise nur um 74 % zum Basisjahr 2012. Ähnlich verlaufen die Veränderungen in Mühlhausen und Bad Langensalza. In allen anderen Planungsräumen verdoppeln oder verdreifachen sich die Koeffizienten. Den größten Herausforderungen begegnet die Gemeinde Menteroda, in der ca. 60 Hochbetagte auf 100 Personen der Kindergeneration im Jahr 2030 zu erwarten sind.

**Karte 3:** Unterstützungskoeffizient für die Planungsräume zum Berichtsstichtag 31.12.2012



Quelle: Eigene auf Datenbasis TLS und der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose

**Karte 4:** Unterstützungskoeffizient für die Planungsräume im Jahr 2030



Quelle: Eigene auf Datenbasis TLS und der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose

Für die Wohnungsnachfrage ist jedoch die Entwicklung der Haushalte noch entscheidender als die der Bevölkerungsentwicklung. Konform mit dem Bevölkerungsrückgang ist ebenfalls eine Abnahme bei den Privathaushalten im Unstrut-Hainich-Kreis zu verzeichnen. Diese fällt jedoch signifikant höher aus als der Einwohnerrückgang. → Tab. 2 Auffallend ist, dass sich die prozentuale Veränderung der Privathaushalte mit einem Haupteinkommensbezieher von mindestens 65 Jahre ähnlich zur Gesamtveränderung aller Privathaushalte verhält, obwohl die Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe 65plus gegenläufig zum Gesamtbild verläuft. Zwar ist in der vergangenen Dekade auch ein deutlicher Anstieg in der vollstationären Dauerpflege zu verzeichnen, dieser erklärt jedoch höchstens einen kleinen Anteil des bislang nicht eingetretenen Anstiegs bei den Privathaushalten der älteren Generationen. Vielmehr

wird angenommen, dass die zunehmende Etablierung von zielgruppenspezifischen Wohnkonzepten, wie jenes des Betreuten Wohnens in Service-Wohnanlagen, ihre Wirkung entfalten. Diese werden beim Mikrozensus genauso wenig erfasst, wie Haushalte und Personen, welche in Heimen, z. B. in Pflegeheimen (im Jahr 2011 betrifft es 4,9 % der Altersgruppe 65plus im UHK) oder in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften leben.

Experten gehen von einer Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten aus.<sup>8</sup> Im Unstrut-Hainich-Kreis wird sich dieser vor allem mit einer deutlichen Abnahme der Familienhaushalte vollziehen,<sup>9</sup> ist aber ebenso durch eine rasante Zunahme der Haushalte mit älteren Bewohnern gekennzeichnet. Die im Juni 2013 veröffentlichte Studie „Wohnen der Altersgruppe 65plus“ des Pestel Instituts weist für den Unstrut-Hainich-Kreis einen 35 – 45 %igen Anstieg bei den Haushalten mit 65-Jährigen und älteren Personen während des Zeithorizontes von 2011 bis 2035 aus.<sup>10</sup> Die perspektivischen Haushaltsvorberechnungen zeigen alle eine gleichgerichtete Grundtendenz zu sinkenden Haushaltszahlen für den Unstrut-Hainich-Kreis auf.<sup>11</sup> Der Wohnungsmarktbericht Thüringen prognostiziert für den Landkreis einen Rückgang in Höhe von ca. 6.000 Haushalten im Zeitraum von 2009 bis 2025, wobei der Unstrut-Hainich-Kreis voraussichtlich dennoch „(d)ie höchste Quote an Drei- und Mehrpersonenhaushalten auch im Jahr 2025“ vorweisen kann.<sup>12</sup>

#### **4 Entwicklung der Pflegebedürftigkeit**

Alt bedeutet aber nicht zugleich pflegebedürftig zu sein. Das belegen auch die Zahlen der amtlichen Statistik. Im Dezember 2011 waren 3.863 Personen der Bevölkerung mit 65 und mehr Jahren im Unstrut-Hainich-Kreis pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (§ 14 SGB XI). Das heißt, 16,1 % der Bevölkerung aus der betreffenden Altersgruppe wurde aufgrund körperlicher, geistiger oder seelischer Krankheit oder Behinderung und des daraus resultierenden dauerhaften Unterstützungsbedarfes für gewöhnliche und regelmäßig wiederkehrende Verrichtungen des täglichen Lebens eine Pflegestufe zuerkannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Gesamtzahl der Personen, die Pflegeleistungen in Anspruch nehmen, höher liegt, denn nur der Leistungsbezug nach SGB XI wird von den öffentlichen Statistikämtern erfasst. Andere Pflegeleistungen wie bspw. jene von privaten Pflegeversicherungen oder solche unterhalb der Pflegestufen sowie Pflegeaufwand, der vom Empfänger selbst vergütet wird, finden in den amtlichen Statistiken

---

<sup>8</sup> U. a. TLS: Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2009 bis 2020 sowie BBSR 2012: S. 10.

<sup>9</sup> Vgl. BBSR 2012: Abb. 4, S. 9.

<sup>10</sup> Vgl. Pestel Institut 2013: Abb. 12, S. 17.

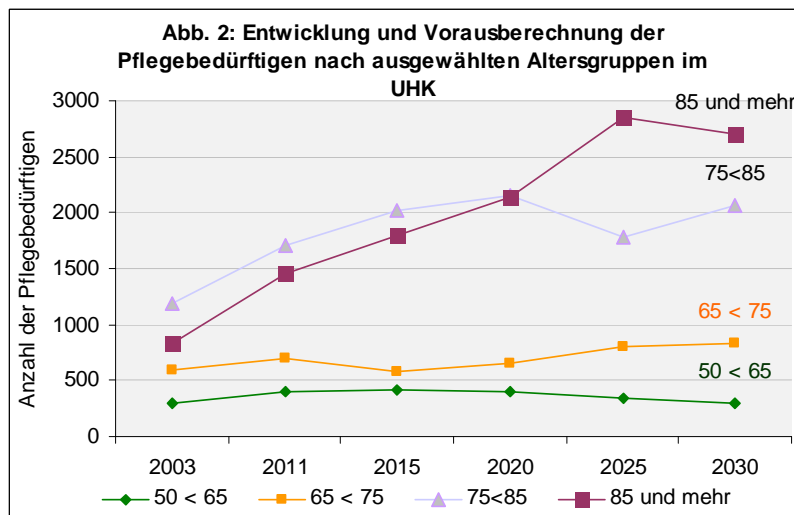
<sup>11</sup> Bspw. TMBLV (Hrsg.) 2012: S. 30 sowie BBSR: Tabellen zur Haushaltsprognose.

<sup>12</sup> TMBLV (Hrsg.) 2012: S. 31.



keine Berücksichtigung.<sup>13</sup> Mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden. Während diese im Unstrut-Hainich-Kreis bei den 65- bis 69-Jährigen bei einem Wert von rund 3,8 % liegt, steigt sie bei den 70- bis 75-Jahren auf 6,4 %; im Alter von 75 bis 80 Jahren auf 14,5 %, von 80 bis 85 Jahren auf 28,4 % an und mit 85 und mehr Jahren ist sie mit 58,9 % erwartungsgemäß am höchsten (Berichtsstand: Dezember 2011).

Die Alterung der Gesellschaft führt aller Voraussicht nach - unter der Annahme konstanter Pflegequoten - zu einem Anstieg der absoluten Pflegebedürftigenzahlen der Generation 65plus. Sie wachsen von 3.863 (Dezember 2011) auf rund 5.000 im Jahr 2020 und 5.600 im Jahr 2030.



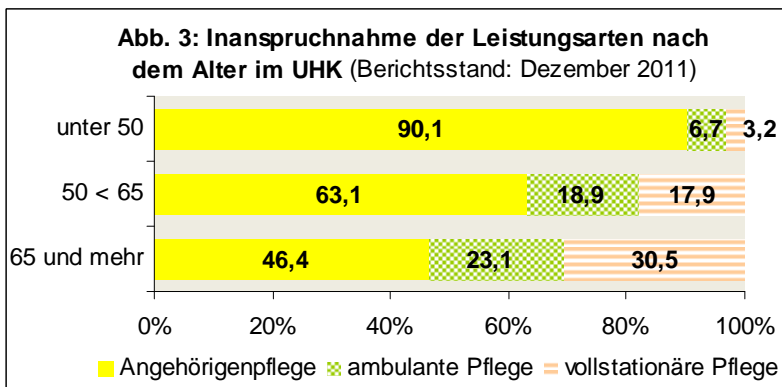
Quelle: Eigene Berechnung auf Datenbasis TLS

Relevant ist aber auch die Gesamtzahl der Pflegebedürftigen, unabhängig von der jeweiligen Altersgruppe, weil Barrierefreiheit sehr oft eine maßgebende Bedingung ist, um Pflege im häuslichen Bereich umsetzen zu können. Im Dezember des Jahres 2011 nahmen 4.633 Personen Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung in Anspruch. Diese Gruppe dehnt sich perspektivisch bis zum Jahr 2020 auf ca. 5.700 und bis zum Jahr 2030 auf ca. 6.300 Leistungsempfänger aus. Anzumerken ist, dass das präventive Gesundheitsverhalten der Menschen, medizinische Entwicklungen, aber auch sozialer Status und Einkommensverhältnisse Auswirkungen auf die Pflegebedürftigkeit entfalten werden, welche an dieser Stelle jedoch nicht quantifizierbar sind.

Über 70 % der Pflegebedürftigen im Unstrut-Hainich-Kreis werden zuhause durch Angehörige und/oder professionelle ambulante Pflegedienste versorgt. Bei den 65-Jährigen und älteren Personen liegt der Anteil knapp unter 70 % (2011: 69,5 %). → Abb. 3 Daraus resultiert, dass der überwiegende Teil der älteren Menschen, auch bei Pflegebedürftigkeit, in einer „normalen“ privaten Wohnung lebt.

<sup>13</sup> Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder führen im zweijährigen Turnus die Pflegestatistik durch, welche sich aus zwei Erhebungen zusammensetzt. Zum einen werden die Träger von ambulanten und stationären Pflegedienstleistungen befragt, zum anderen erteilen die Spitzenverbände der Pflegekassen sowie der Verband der privaten Krankenversicherungen Auskunft über die Empfänger von Pflegegeldleistungen. Allein in der sozialen Pflegeversicherung waren im Jahr 2011 im Bundesdurchschnitt ca. 87 % der Bevölkerung abgesichert. (Anzahl der Versicherten zum 01.07.2011 – 69.623 Mio.; Bevölkerungsstand zum 30.06.2011 – 80.233,1 Mio.; Quellen: <http://www.bmg.bund.de>; [www.destatis.de](http://www.destatis.de); Stand: 23.11.2013). Demnach sind die Daten der amtlichen Pflegestatistik geeignet, einen Überblick zur Pflegesituation zu vermitteln.

Das wiederum verlangt nach besonderen Anforderungen an die Wohnungs- und



Wohnungsumfeldgestaltung, aber auch an die Entwicklung von geeigneten Wohnformen, damit sowohl Angehörigenpflege als auch professionelle ambulante Pflege möglichst lange im vertrauten Wohnumfeld der älteren Menschen realisierbar sein wird.

Quelle: Eigene Berechnung auf Datenbasis TLS

## 5 Umfrageergebnisse

### 5.1 Wohnungsbestand und Barrierefreiheit

Ende 2011 gab es 54.180 Wohnungen im Landkreis. Laut den Zensusergebnissen werden 49,3 % der Wohnungen im Unstrut-Hainich-Kreis vom Eigentümer selbst genutzt, 43 % der Wohnungen sind vermietet und 7,5 % der Wohnungen sind leer stehend.<sup>14</sup> Nimmt man diese Quoten als Bezugsgrößen für den 31.12.2011, so wurden zu diesem Zeitpunkt ca. 25.240 Mietwohnungen im Landkreis vorgehalten, wovon 23.276 für Wohnzwecke vermietet wurden. Da der Zensusleerstand nicht zwischen Mietwohnraum und vormals vom Eigentümer selbst genutzten sowie aktuell unbewohnten Wohnraum differenziert, soll die vom Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft e. V. im Jahr 2010 ermittelte Leerstandsquote ergänzend herangezogen werden. Diese konzentriert sich ausschließlich auf die eigenen und auf die im Auftrag von Dritten verwalteten Wohnungen seiner Mitgliedsunternehmen. Für den Unstrut-Hainich-Kreis wurde vom vtw. während dieser Untersuchung eine Leerstandsquote von 11 % im Mietwohnungsbestand ermittelt. Unter dem Blickwinkel, dass die Leerstandsquote bei den Mietwohnungen, gerade auch im Geschosswohnungsbau, stärker ausgeprägt ist als die im Bestand der vormals eigengenutzten und aktuell unbewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser, erscheint diese speziell auf den Mietwohnungsbestand ausgerichtete Quote für den Untersuchungszweck zutreffender zu sein als die allgemeine Leerstandsquote des Zensus. Unter Einbeziehung der leerstehenden Wohnungen auf der Basis der vwt.-Leerstandsquote von 11 % ergibt sich demnach ein Bestand von ca. 25.919 Mietwohnungen zum 31.12.2011 im Unstrut-Hainich-Kreis.

Die 35 an der Umfrage mitwirkenden Teilnehmer, die Mietwohnraum im Unstrut-Hainich-Kreis vorhalten, betreuen bzw. verwalten insgesamt 10.582 Mietwohneinheiten. Damit ist der von der Erhebung erfasste Wohnungsbestand hinreichend groß, (40,8 % des Gesamtmiet-

<sup>14</sup> Ein geringer Wohnungsanteil (< 0,5 %) wird zu anderen Zwecken genutzt.)

wohnungsbestandes) um ein aussagekräftiges Bild für den Landkreis zu generieren. Von den 10.582 erhobenen Wohnungen befinden sich 9.049 im Eigenbestand und 1.533 im Fremdbestand der Befragten.

Das Wohnungsportfolio von 11 der 35 Akteure beinhaltet Wohnraum, welcher den zuvor definierten Mindeststandard der Barrierefreiheit gerecht wird (vgl. Abschnitt 2.1). Insgesamt führen sie 93 barrierefreie Wohnungen in ihren Beständen. Dies entspricht 0,9 % des erhobenen Wohnungsgesamtbestandes. Damit liegt die Quote im

Unstrut-Hainich-Kreis

knapp unter der in verschiedenen aktuellen Studien festgestellten durchschnittlichen Quote von 1 bis max. 2 %.<sup>15</sup>

82 von den 93 erfassten barrierefreien Wohnungen sind zudem uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Sehr differenziert stellt sich die räumliche Verteilung des barrierefreien

**Tab. 5:** Räumliche Verteilung des erhobenen Wohnraums

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Kreis/ Gemeinde/ Stadtteil	Anzahl der erho- benen Mietwohn- nungen	Barriere- freie Woh- nungen von Spalte 2	uneinge- schränkt mit Rollstuhl nutzbarer Wohnraum von Spalte 3	Anteil der barrierefreien Wohnungen an allen erho- benen Miet- wohnungen in %
<b>UHK</b>	<b>10.582</b>	<b>93</b>	<b>82</b>	<b>0,9</b>
Bad Langensalza gesamt	2.905	19	10	0,7
davon LSZ-Nord		0	0	
davon LSZ-Altstadt+ Kernbereich		*1)	*1)	
davon LSZ-Süd		17	8	
<b>Mühlhausen gesamt</b>	<b>5351</b>	<b>41</b>	<b>33</b>	<b>0,8</b>
davon MHL-Nord		0	0	
davon MHL-Altstadt+ Kernbereich		33	25	
davon MHL-Süd-Ost		6	6	
davon MHL-West		*1)	*1)	
Anrode*	-	-	-	
Dünwald	32	*1)	*1)	
Unstruttal	*1)			
Menteroda	181	0	0	0
Weinbergen	7	0	0	0
EG Herbsleben	75	0	0	0
EG Südeichsfeld	157	0	0	0
EG Vogtei	38	0	0	0
VG Bad Tennstedt	550	18 *2)	18 *2)	3,3
VG Schlotheim	1117	12 *3)	11 *3)	1,1
VG Unstrut-Hainich	167	0	0	0

\* Für Anrode liegen keine Erhebungswerte vor.

\*1) Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte <3 anonymisiert.

\*2) davon 1 WG

\*3) davon 6 WGs

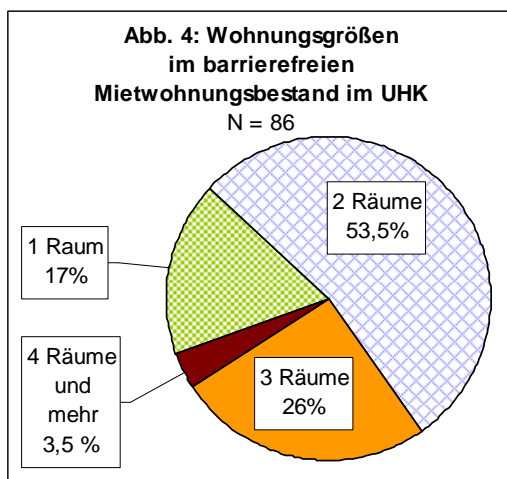
Quelle: Eigene Umfrage

<sup>15</sup> Siehe z. B. IRB 2013 bzw. BMVBS 2009: S. 7, aber auch TMBLV 2012: S. 56. In einer vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. durchgeführten Umfrage bei Wohnungsunternehmen zum Themenkomplex „Altengerechtes Wohnen“ sowie zum „Barrierearmen/-freien Wohnen“ im Mai 2011 wurde eruiert, dass ein anteilmäßiger Wohnungsbestand von 0,3 % den Standard Barrierefreiheit erfüllt und 0,7 % des Bestands behindertengerecht ausgestattet sind. Nicht den Einzelfall betrachtend, wird eingeschätzt, dass behindertengerechter Wohnraum regelmäßig auch den Anspruch der Barrierefreiheit erfüllen sollte. Somit nähert sich auch die in der vtw.-Umfrage und im Thüringer Wohnungsmarktbericht ausgewiesene Quote jener anderer Studien an.

Mietwohnraumes im Landkreis dar. Lediglich in den vier Planungsräumen Mühlhausen, Bad Langensalza, VG Bad Tennstedt sowie VG Schlotheim wurde barrierefreier Wohnraum in einer analyserelevanten Größenordnung erfasst. In sechs der 13 Planungsräume erfüllte keiner der ausgewiesenen Wohnräume diesen abgefragten Standard. Für zwei Gemeinden wurden im Rahmen der Umfrage kein bzw. nur ein marginaler – aus Datenschutzgründen nicht auswertbarer - Wohnungsbestand erfasst. → Tab. 5

Bei dem mit der Umfrage erfassten barrierefreien Wohnraum handelt es sich vorwiegend um private Mietwohnungen, also klassische Mietwohnungen. Darüber hinaus zählen sieben Wohngemeinschaften (WG) dazu, welche in den Planungsräumen der VG Schlotheim und VG Bad Tennstedt im Jahr 2013 erfolgreich umgesetzt werden konnten bzw. sich aktuell noch in der Gründungsphase befinden. Die Betreiber dieser Wohngemeinschaften sehen ihre Zielgruppe vorwiegend in den älteren Bewohnern. Die sechs Wohngemeinschaften in der Gemeinde Körner sind auf ältere Personen mit Pflegebedarf ausgerichtet. Dabei reichen die WG-Größen von drei bis vier Bewohnern je Gemeinschaft. Wohnkonzepte des Mehrgenerationenwohnens (Mehrgenerationennachbarschaften)<sup>16</sup> und des Betreuten Wohnens in Service-Wohnanlagen<sup>17</sup> benannte keiner der an der Umfrage Mitwirkenden in Verbindung mit dem Bestand von barrierefreiem Wohnraum.

## 5.2 Größen- und Preisstruktur des barrierefreien Wohnraums



Quelle: Eigene Umfrage

Betrachtet man den fokussierten Wohnraum nach seiner Größenstruktur (ohne Wohngemeinschaften), so dominieren mit 53,5 % (absolut: 46) die 2-Raumwohnungen. Weniger als ein Fünftel (15) sind als 1-Raumwohnung ausgelegt, mehr als ein Viertel (22) als 3-Raum- und lediglich 3,5 % (3) mit 4 und mehr Räumen. → Abb. 4

Basierend auf den Nennungen für 65 Wohnungen wurde zudem die durchschnittliche Wohnungsgröße

nach der Fläche bestimmt. Die 1-Raumwohnungen umfassen durchschnittlich 35 qm, die 2-

Raumwohnungen 55 qm, die 3-Raumwohnungen 76 qm und die 4-Raumwohnungen 86 qm.

<sup>16</sup> Die Grundidee des Mehrgenerationenwohnens besteht darin, dass verschiedene Generationen, wie bspw. Senioren, Familien mit Kindern, Alleinerziehende, jüngere Alleinstehende in einem Wohngebäude bzw. –komplex jeweils ihren privaten Wohnraum beziehen und sich zugleich Gemeinschaftsräume, –anlagen und Mieteraufgaben bewusst teilen und den gegenseitigen Austausch zwischen den Bewohnern anstreben.

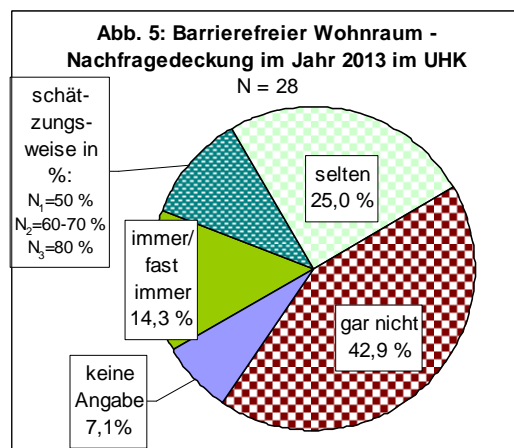
<sup>17</sup> Betreutes Wohnen in Service-Wohnanlagen stellt eine Form des Wohnens im Alter dar, welche gegenüber der klassischen Privatwohnung mehr Versorgungssicherheit bietet. Der Bewohner mietet privaten Wohnraum mit bestimmten Grundleistungen an, z. B. Notteléfono und kann bedarfsweise zusätzliche Serviceleistungen, wie ambulante Pflege und Begegnungsstätten usw. in Anspruch nehmen.

Für 58 Wohnungen liegen Angaben zur Bruttokaltmiete vor. Die durchschnittlichen Bruttokaltmieten (gewogene Mittelwerte) variieren von 6,00 €/qm bei der 1-Raum-WE, über 6,59 €/qm bei der 2-Raum-WE und 5,55 €/qm bei der 3-Raum-WE bis zu 4,73 € bei 4 und mehr Räumen. Dabei wurde der niedrigste Wert bei den 2-Raumwohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 2,49 € nicht in die Durchschnittswertberechnung mit einbezogen, da er extrem von allen übrigen abweicht und den Mittelwert verfälschen würde. Der abgefragte Leerstand (> 6 Monate) barrierefreier Wohnungen betraf, entsprechend des Umfragerücklaufes, lediglich vier Wohnungen.

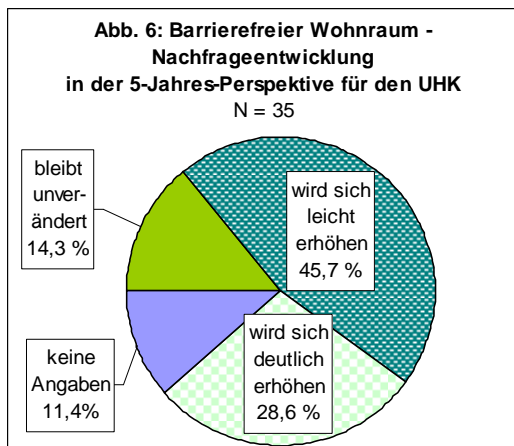
### 5.3 Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum

Von den 35 Wohnungsmarktakteuren wurden 28 im Jahr 2013 von Wohnungsmietinteressenten kontaktiert. Diese 28 wurden gebeten, eine Einschätzung zur Nachfrageentwicklung von barrierefreiem Wohnraum in den letzten fünf Jahren abzugeben. Dabei standen folgende Antwortoptionen zur Auswahl: „unverändert“, „höher“, „viel höher“ und „niedriger“. 42,9 % bewerten sie als unverändert, 46,4 % als höher, kein Akteur als viel höher und einer (3,6 %) als niedriger im Vergleich zu den letzten fünf Vorjahreszeiträumen. Zwei Mitwirkende machten keine Angaben zu dieser Fragestellung.

Eine weitere Fragestellung gab Aufschluss darüber, inwiefern die Wohnungsmarktakteure diesen Anfragen nach barrierefreiem Wohnraum im Jahr 2013 mit geeigneten Angeboten entsprechen konnten. Zur Beantwortung wurden folgende Optionen vorgegeben bzw. waren zu ergänzen: „immer/fast immer“, die Angabe eines Prozentwertes – „schätzungsweise zu %“, „selten“ bzw. „gar nicht“. 14,3 % (4 Akteure) führten aus, dass sie immer resp. fast immer ein adäquates Angebot unterbreiten konnten. Anzumerken ist, dass sich drei von den vier Akteuren auf dem Wohnungsmarkt neu etabliert haben und dass der von ihnen angebotene Wohnraum nach umfangreichen Bauinvestitionen, teilweise als zusätzlicher Wohnraum auf den Markt kommt bzw. mit neuen Wohnkonzepten (Wohngemeinschaften für Ältere bzw. für Ältere mit Pflegebedarf) platziert wird. Drei Wohnungsmarktanbieter schätzten ein, dass sie zu 50 %, zu 60 – 70 % resp. zu 80 % geeignete Angebote vorstellen konnten. Ein Viertel gab an, dass sie sich nur selten in der Lage sahen, diesen Nachfragen zu entsprechen und weitere 42,9 % war es gar nicht möglich, passende Wohnangebote auszuweisen. → Abb. 5



Quelle: Eigene Umfrage

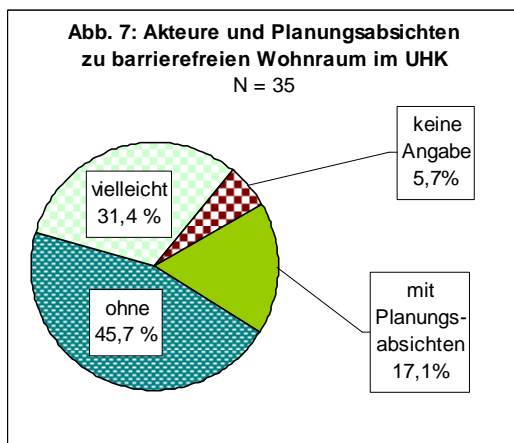


Quelle: Eigene Umfrage

Jahre erhöhen wird. 14,3 % sehen keine Veränderungen in diesem Zeitraum. 11,4 % trafen keine Aussage zur perspektivischen Nachfrageentwicklung. → Abb. 6

Dabei werden von den Wohnungsinteressenten am häufigsten 2-Raumwohnungen (16 Nennungen) nachgefragt, gefolgt von 3-Raumwohnungen (4 Nennungen). Lediglich zwei Akteure sehen eine tendenzielle Nachfragekonzentration bei den 1-Raumwohnungen. Des Weiteren nahmen 35 der Befragten eine Einschätzung zur zukünftigen Nachfrage von barrierefreiem Wohnraum vor. Nahezu Dreiviertel gehen davon aus, dass sich diese leicht (45,7 %) bis deutlich (28,6 %) innerhalb der nächsten fünf

#### 5.4 Barrierefreie Wohnraumplanung



Quelle: Eigene Umfrage

Fünf Wohnungsmarktakeure (14,7 %) haben die Absicht, (weiteren) barrierefreien Mietwohnraum im Unstrut-Hainich-Kreis zu schaffen. Für ein Drittel steht es noch nicht fest und nahezu die Hälfte schließt es für sich aus. → Abb. 7

Insgesamt erfasste die Umfrage acht Planungsvorhaben, wovon sechs in der Stadt Mühlhausen realisiert werden.

- Mit drei Bauvorhaben wird die Errichtung von insgesamt 89 privat genutzten Mietwohnungen in Mühlhausen angestrebt, welche weitestgehend zielgruppenoffen auf den Wohnungsmarkt angeboten werden sollen und teilweise dem Gedanken des Mehrgenerationenwohnens verfolgen. Die Wohnungsgrößenstruktur sieht die Errichtung von 51 Zweiraum- und 22 Dreiraumwohnungen sowie 16 Wohnungen mit 4 und mehr Räumen vor. Eine rollstuhlgerechte Wohngemeinschaft ist für junge Menschen mit Mobilitätseinschränkungen vorgesehen, welche für 4 Personen ausgelegt ist. Weitere Wohngemeinschaften sind innerhalb dieser drei Bauvorhaben nicht verbindlich vorgesehen, können aber bedarfsweise bei einer Wohnanlage immer noch räumlich gut mit einer Größenstruktur von 6 bis 12 Personen realisiert werden. Die Umsetzung aller drei Projekte wird innerhalb von zwei Jahren verfolgt.

- Durch das vierte Planungsvorhaben in Mühlhausen soll insbesondere Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf bzw. Menschen mit schwersten körperlichen Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben im häuslichen Umfeld ermöglicht werden. Der Projektträger plant die Errichtung von fünf Wohneinheiten. Die genauen Wohnungsgrößen und die zeitliche Umsetzung des Vorhabens sind noch nicht fixiert.
- Ein Wohnungsmarktakteur verfolgt das Ziel, innerhalb von fünf Jahren zwei weitere barrierefreie 2-Raumwohnungen im Planungsgebiet der VG Tennstedt zu errichten (je eine in Kirchheilingen und Sundhausen).
- Darüber hinaus signalisierte ein Akteur die Absicht, weitere barrierefreie private Mietwohnräume in Mühlhausen zu schaffen sowie das Konzept des Mehrgenerationenwohnens in einem ergänzenden Bauvorhaben aufgreifen zu wollen. Konkrete Planungen liegen dazu aktuell noch nicht vor.

## **6 Wohnbedürfnisse und Veränderungspotenzial**

Möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen vertrauten Wohnung weiterzuleben, das ist – nach einer Vielzahl von Studien - der Wunsch der meisten älteren Menschen und das Gros der Senioren kann ihn sich erfüllen. „93 Prozent der 65-Jährigen und älteren Menschen leben in ‚normalen‘ Wohnungen(,) und auch noch rund zwei Drittel der 90-Jährigen nutzen keine besonderen Wohnformen für das Alter, sondern wohnen im ‚normalen‘ Wohnungsbestand. Die meisten älteren Menschen leben auch dann noch in einer ‚normalen‘ Wohnung, wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind.“<sup>18</sup> Das ist ein Ergebnis der im Auftrag des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) durchgeführten repräsentativen, mündlichen Befragung von 1.000 Seniorenhaushalten mit Personen im Alter 65plus im Jahr 2009. Es unterstreicht den Bedarf, die bisherige Konzentration vom barrierefreien und –armen Bauen im Bereich von Sonderwohnformen zunehmend auf die klassischen Privatwohnungen auszudehnen. Die eigenen Umfrageergebnisse indizieren die Knappheit an diesem Wohnungsstandard im Landkreis. (vgl. Abschnitt 5.3).

Die Mehrkosten, welche beim Neubau mit bzw. bei der Modernisierung speziell aufgrund barrierefreier Standards entstehen, wirken sich folgewirksam auf den Mietzins aus. Das lässt vermuten, dass Wohnungssuchenden mit finanziellen Restriktionen bzw. mit angespannten Einkommensverhältnissen in vielen Fällen nicht wirklich eine Wahlfreiheit beim Wohnungsstandard bleibt. Diese Annahme wird von den Erfahrungswerten der Wohnberater bei der Seniorenvertretung der Stadt Mühlhausen e. V. gestützt. Sie beobachten, dass die von ihnen beratenen Personen immer öfter kommunizieren, dass sie sich den barrierefreien

---

<sup>18</sup> BMVBS 2011: S. 9.

bzw. den barrierearmen Wohnraum aus finanziellen Zwängen nicht leisten können. Sie schätzen ein, dass dies mittlerweile 20 – 30 % der Ratsuchenden betrifft.

Niedriges Einkommen verwehrt insbesondere den mit der Perspektive auf das hohe Alter vorzunehmenden präventiven Bezug von barrierefreiem Wohnraum, wobei die Umzugsbereitschaft im hohen Alter ohnehin abnimmt. Bereits heute leben nahezu zehn von 1.000 Personen mit 65 und mehr Jahren von der Grundsicherung im Alter im Unstrut-Hainich-Kreis und die Altersarmut wird weiter ansteigen. Das ist zum einen auf die sich abzeichnende demografische Entwicklung mit der Zunahme der absoluten Einwohnerzahlen dieser Altersgruppen zurückzuführen (siehe Abschnitt 3), zum anderen auf die unterbrochenen Erwerbsbiografien seit der Wiedervereinigung. Des Weiteren wird sich die verstetigende hohe Anzahl von Langzeitarbeitslosen auswirken, welche im Jahr 2012 durchschnittlich 39,2 % aller Arbeitslosen im Unstrut-Hainich-Kreis betrug. Ebenfalls wirkt sich das vergleichsweise niedrige Lohngefüge bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis aus. Ein Indiz dazu liefert u. a. die Entwicklung der erwerbstätigen Leistungsempfänger im SGB II-Bezug mit einem Einkommen in der Höhe von mehr als 800 €. Im Jahr 2012 hat diese Gruppe im Vergleich zum Vorjahr einen Zuwachs von knapp 10 % erfahren. Im Jahr davor betrug die Veränderungsrate bereits fast 7 %.<sup>19</sup>

Hinzu kommt die hohe Anzahl derjenigen, die ausschließlich einer geringfügigen Beschäftigung nachgehen, wovon wiederum stärker die älteren Erwerbspersonen, aber auch die Frauen betroffen sind. Letztere sind zudem wesentlich öfter teilzeitbeschäftigt. Gerade auch derjenige Personenkreis, der sich aktuell bereits in der Grundsicherung bei dauerhaft voller Erwerbsminderung befindet und in das Rentenalter hineinwächst, wird weiterhin hilfebedürftig bleiben und damit den Anstieg prekär steil gestalten. Das alles spricht dafür, dass bei den aufgezeigten Personengruppen die Ansprüche aus der gesetzlichen Rentenversicherung nicht zur Existenzsicherung ausreichen werden. Dabei wird es nicht allein bei diesen Personenkreisen bleiben. Das Bundesarbeitsministerium geht davon aus, dass Arbeitnehmer, die kontinuierlich monatlich 2.500 € verdient haben und 35 Jahre in Vollzeit beschäftigt waren, im Jahr 2030 nur noch eine Rente auf dem Grundsicherungsniveau beziehen werden.<sup>20</sup>

Nicht nur Alter, Behinderung, häuslicher Unterstützungs- sowie Pflegebedarf und die Fähigkeit, die Miete für den adäquaten Wohnraum aufbringen zu können, sind maßgebend für die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen. Umzugsbereitschaft, wie auch gefestigte Wertvorstellungen und Lebensstile sowie die damit einhergehenden Wohnpräferenzen bestimmen diese wesentlich mit. Die Generation mit dominierenden Pflicht- und Akzeptanzwertvorstellungen ist längst in die Hochaltrigkeit hineingewachsen. Die jungen

---

<sup>19</sup> Eigene Berechnung auf Datenbasis der Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

<sup>20</sup> Vgl. Pestel Institut 2013: S. 19.



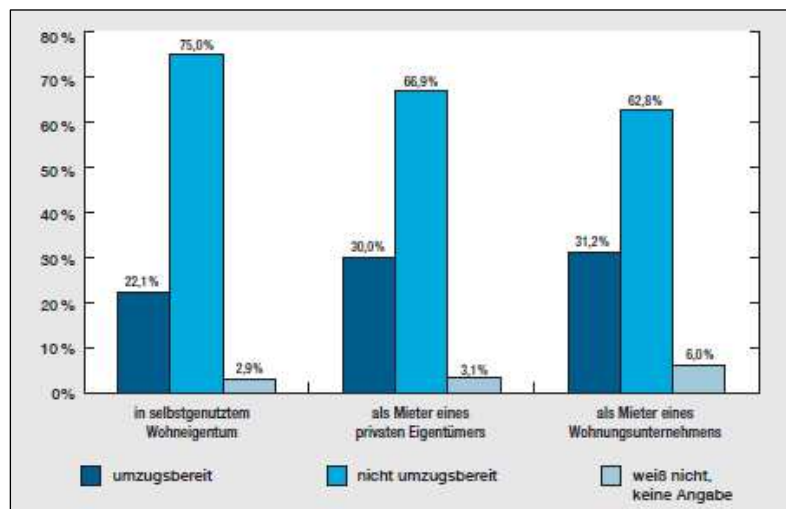
Alten messen Werten wie Selbstbestimmung, Emanzipation und persönliche Freiheit zunehmend mehr Bedeutung bei. Dabei kristallisieren sich folgende drei Gruppierungen bei den jungen Alten heraus:<sup>21</sup>

- a) zu ca. 51 % die Old Ager, welche traditionsverwurzelt sind,
- b) zu ca. 31 % die Best Ager, welche sich durch qualitätsorientiertes und selbstbewusstes Handeln auszeichnen und regelmäßig in gut situierten Verhältnissen leben,
- c) zu ca. 18 % die Old Kids mit einer Lebensführung, welche durch hedonistisches (sinnlich und genussbestimmt) sowie erlebnisorientiertes Handeln und von eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten gekennzeichnet sind.

Bezogen auf das Wohnungsverhalten bzw. die Wohnungsnachfrage ist davon auszugehen, dass sich Old Ager institutionalisierte Wohnformen, wie sie bspw. in Betreuten Service-Wohnanlagen anzutreffen ist, durchaus vorstellen können, während es für die eher anspruchsvollen Best Ager keine favorisierte Wohnoption darstellt. Das Wissen um diese Typologie sollte gezielt bei der Entwicklung und Vermarktung von altersgerechtem Wohnraum genutzt werden.<sup>22</sup>

Rückschlüsse zum Umzugsverhalten lassen sich auch aus den Ergebnissen zweier Befragungen ziehen. Zum einen handelt es sich um die KDA-Repräsentativbefragung 65plus, die im Jahr 2009 stattgefunden hat, zum anderen um die im Auftrag der LBS Bausparkasse der Sparkassen durchgeführten Erhebung mit der Generation 50plus im Jahr 2006: → Abb. 8 und 9

**Abb. 8:** Bereitschaft zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung der befragten Seniorenhaushalte 65+ nach Eigentümergruppen (N = 986)



Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009<sup>23</sup>

Beide generieren einen Anteil von ca. 30 %<sup>24</sup>, für den vorstellbar ist, die persönliche Wohnsituation im Alter zu verändern. Mittels der LBS-Befragung konnte des Weiteren herausgearbeitet werden, dass ca. 40 % dieses Anteils einem Umzug in eine institutionalisierte Wohnform, also eine Wohnanlage in Kombination mit professionellen

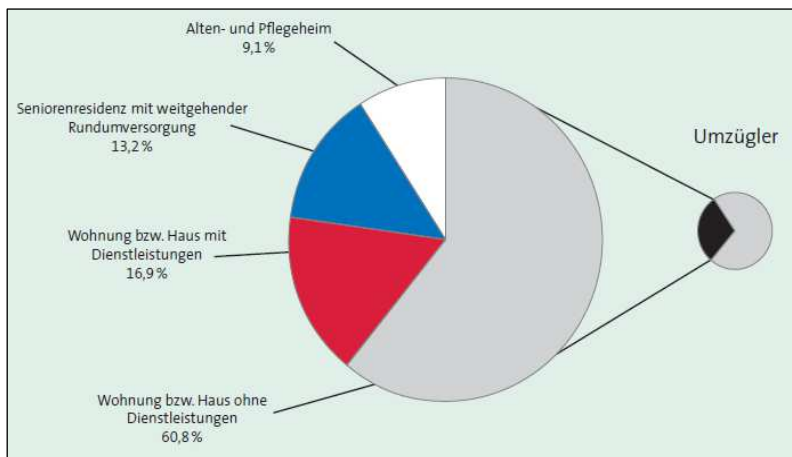
<sup>21</sup> Nach dem Klassifikationsmodell „Body & Mind-Typologie“ von „Sinus Sociovision“.

<sup>22</sup> Vgl. LBS (Hrsg.) 2006: S. 25 ff.

<sup>23</sup> BMVBS (Hrsg.) 2011: S. 56.

<sup>24</sup> Der ausgewiesene Anteil bezieht sich bei der LBS-Auswertung auf alle privaten Haushalte, unabhängig von den Wohneigentumsverhältnissen. Bei der KDA-Analyse beziehen sich die 30 % allein auf die Mieterhaushalte.

**Abb. 9:** Bevorzugte Wohntypen bei den Umzügler\*innen im Alter differenziert nach Wohntyp in Kombination mit Dienstleistungen



Quelle: Repräsentativbefragung 2006 von in Privathaushalten lebenden Personen im Alter ab 50 Jahren<sup>25</sup> (N = 3004)

Dienstleistungen, wie sie bspw. beim Betreuten Wohnen in Service-Wohnlagen oder in Alten- und Pflegeheimen anzutreffen sind, offen gegenüberstehen. Im Umkehrschluss heißt das, dass ca. 60 % der Umzugswilligen die typische Privatwohnung bevorzugt.

→ Abb. 9

Letzteres geht damit konform mit den Erfahrungen der

Wohnberater der Seniorenvertretung Mühlhausen einher, die einschätzen, dass ca. 50 % ihrer Auskunftssuchenden die klassische Privatwohnung im barrierefreien oder barrierearmen altengerechten Standard suchen. Die veränderten Tendenzen bezüglich Wertvorstellungen und Lebensstile werden auch durch die veränderten Wohnpräferenzen der „neuen“ Alten im Unstrut-Hainich-Kreis offensichtlich. Noch vor fünf Jahren wurde die stationäre Unterbringung in einem Pflegeheim als die adäquate persönliche Wohnungslösung von vielen der Pflege- und Hilfsbedürftigen erachtet, die Auskunft und Rat in der Wohnungs- und Pflegeberatung suchten. Heutzutage bevorzugen die Älteren jeweils zu ca. 50 % entweder den Umzug in eine barriere-reduzierte bzw. barrierefreie Privatwohnung oder in Betreute Service-Wohnanlagen. Die Mehrzahl der Ratsuchenden entscheidet sich für den Umzug, um sich langfristig für das Leben im Alter mit zunehmenden Einschränkungen vorzubereiten. Mittlerweile wird die stationäre Unterbringung regelmäßig erst dann als persönliche Wohnoption angenommen, wenn der Pflege- und Unterstützungsbedarf anderweitig nicht mehr abgesichert werden kann. Jedoch ändert sich die Umzugsbereitschaft im Alter. Während bei den 65 < 80-Jährigen noch jeder Dritte zur Sicherstellung eines selbstbestimmten Lebens umzugswillig ist, sind es nur noch halb so viele bei der 80plus-Generation.<sup>26</sup> Deshalb ist davon auszugehen, dass die Mehrheit der älteren, auch bei abnehmender Mobilität, größtenteils in ihrer konventionellen Wohnung verbleiben werden.

<sup>25</sup> LBS (Hrsg.) 2006: S. 37.

<sup>26</sup> BMVBS (Hrsg.) 2011: S. 55.

## **7 Bedarf an barrierefreiem Wohnraum**

### **7.1 Bedarfsgruppe - Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf**

Da über 70 % der Pflegebedürftigen zuhause versorgt werden, ist davon auszugehen, dass zukünftig eine wachsende Anzahl von Pflegebedürftigen in Privathaushalten leben werden. Unterstellt man, dass die Pflegebedürftigen perspektivisch die verschiedenen Leistungsarten von Pflegegeld, ambulanter und stationärer Pflege entsprechend der aktuellen Verteilung beanspruchen werden, so wird die Zahl derjenigen, die ausschließlich Angehörigenpflege bzw. ambulante pflegerische Unterstützung wahrnehmen von 3.373 (davon 65plus: 2.686) im Jahr 2011 auf ca. 4.000 (davon 65plus: ca. 3.400) im Jahr 2020 und ca. 4.300 (davon 65plus: ca. 3.900) im Jahr 2030 ansteigen. Es wird jedoch aufgrund der demografischen Entwicklung und vor allem aufgrund des steigenden Unterstützungskoeffizienten, welcher das Verhältnis der Hochbetagten zur Kindergeneration abbildet, (vgl. Abschnitt 3) angenommen, dass sich die Grundtendenz der prozentual abnehmenden Angehörigenpflege auch weiterhin fortsetzen wird.

Die Wohnungsnachfrage lässt sich jedoch nicht allein aus den hergeleiteten Zahlen von Hilfe- und Pflegebedürftigen konstruieren. Dafür ist die Kenntnis um die Haushaltsstrukturen, in welchen der Personenkreis lebt, maßgebend. Diese Informationen sind der Verfasserin nicht zugänglich. Insofern wird eingeschätzt, dass die Zahlen über die gegenwärtigen und über die angenommenen zukünftigen Pflegeleistungsempfänger, die im Bereich der Angehörigenpflege und der ambulanten Versorgung ein Anwachsen um knapp 20 % bis zum Jahr 2020 und von über 25 % bis zum Jahr 2030 erwarten lassen, zwar einen deutlich steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen indizieren, aber nicht dazu geeignet sind, den Bedarf mit einer Größenordnung annähernd zu umreißen. Anzumerken ist noch, dass die Gruppe der Menschen mit Behinderungen, insbesondere mit Mobilitätseinschränkungen, wesentlich größer ist als die Zahl der Pflegebedürftigen, da nicht jeder Betroffene anspruchsberechtigt nach dem SGB XI ist.

### **7.2 Bedarfsgruppe - Altenhaushalte**

Fokussiert man als Bedarfsgruppe die Haushalte, in denen ältere Menschen mit Bewegungseinschränkungen leben, so liefert die KDA-Repräsentativbefragung aufschlussreiche Informationen. Ihr zufolge sind knapp 23 % der Seniorenhaushalte von Mobilitätsbeschränkungen betroffen.<sup>27</sup> Für den Unstrut-Hainich-Kreis träfe das demnach aktuell auf ca. 3.220 Haushalte der ca. 14.000 65plus-Haushalte zu (Stand: Jahr 2012; vgl. Abschnitt 3).

---

<sup>27</sup> Vgl. DV (Hrsg.) 2009: S. 6. Die Größenordnung bezieht sich auf Altershaushalte, in denen Menschen mit motorischen Bewegungseinschränkungen leben, die auf die Benutzung einer Gehhilfe, eines Rollators oder Rollstuhls angewiesen sind.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der im Folgenden auf der Basis des angesprochenen Haushaltstyps mit Personen mit Mobilitätseinschränkungen ermittelte Wert lediglich eine Rechengröße darstellt und kein exaktes Bedarfsniveau für den barrierefreien Wohnraum widerspiegelt. Er ist nicht als Prognose zu verstehen. Die Rechengröße dient vielmehr dazu, die Versorgungssituation mit barrierefreiem Wohnraum unter Einbeziehung verlässlichen Datenmaterials transparent darzulegen und Entwicklungslinien aufzuzeigen. Diese wiederum sollen eine Ampelfunktion übernehmen, die signalisiert, ob Handlungsbedarf besteht und ob für einzelne Planungsräume Hinweise anzutreffen sind, welche einen besonders dringlichen Handlungsbedarf begründen.

Ausgehend von den Nutzungsverhältnissen zum Zensusstichtag, an welchem 53,4 % der Wohnungen, die tatsächlich für Wohnzwecke in Gebrauch waren, vom Eigentümer selbst genutzt wurden und darauf stützend, dass die Eigentumsquote bei den Seniorenhaushalten durchschnittlich um 7 % höher liegt als bei den anderen relevanten Altersgruppen,<sup>28</sup> so lebten am Jahresende 2012 1.945 der mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte in selbstgenutztem Wohneigentum und 1.275 zur Miete. Unter Berücksichtigung des in der Erhebung erfassten barrierefreien Wohnraums (93 WE) und dessen Hochrechnung auf den Gesamtmietwohnungsbestand (226 WE) verbleiben 1.049 Mieterhaushalte mit Bewegungsbeeinträchtigungen, die in Privatwohnungen mit mehr oder weniger Barrieren leben.

Für einen Teil der älteren Menschen ist bereits eine barriere reduzierte Wohnung zweckdienlich, um den Alltag selbstständig bzw. unter Inanspruchnahme von professioneller Hilfe bewältigen zu können. Wie viele Wohnungen mit Sonderausstattungen, vor allem mit barrierearmer und altengerechter Ausrichtung im Landkreis installiert wurden, dazu gibt es keinen Überblick. Im Rahmen der vtw.-Erhebung wurden Thüringer Wohnungsunternehmen nach Wohnungen mit Sonderausstattungen sowie barrierefreier/-armer Zugänglichkeit gefragt. Die Ergebnisse ergaben, dass 2,4 % des Bestandes einem barrierearmen und altengerechten Standard aufweisen.<sup>29</sup> Unter der Annahme, dass diese Quote auch für den Unstrut-Hainich-Kreis zutreffend ist, reduziert sich die Rechengröße auf ca. 426 Wohneinheiten. Damit wird eine eklatante Versorgungslücke an barrierefreiem Mietwohnraum im Landkreis offensichtlich. Gestützt wird diese Aussage von den eigenen Umfrageergebnissen. Immerhin gaben knapp 70 % der Wohnungsmarktakteure, welche im Jahr 2013 Anfragen zum Untersuchungsgegenstand verzeichneten, an, dass sie selten oder gar nicht der Angebotssuche entsprechen konnten (vgl. Abschnitt 5.3). Dass aber ebenso barrierearme Wohnungen wie auch barrierearme altengerechte Wohnungen in

---

<sup>28</sup> Vgl. BMVBS (Hrsg.) 2011: S. 9.

<sup>29</sup> TMBLV (Hrsg.) 2012: S. 56.

Serviceanlagen knapp sind, belegen die Wartelisten, welche nach Aussage der interviewten Experten bei den lokalen Anbietern für diese Wohnstandards vorliegen.

Verschärfend wirkt sich die bereits bestehende Versorgungslücke durch die ungleiche Verteilung der ohnehin marginalen barrierefreien Wohnraumbestände im Landkreis aus. Neben den vier Städten des Kreises ist der Mietwohnungsanteil an dem Gesamtbestand des zu Wohnzwecken genutzten Wohnraumes in den Gemeinden Menteroda (38 %), Klettstedt (31 %), Lengenfeld/Stein (34 %), Großengottern (37 %), Körner (33 %) und Obermehler (37 %) wesentlich höher als in den übrigen kreisangehörigen Gemeinden. Aufgrund des höheren Anteils an Mietwohnungen verlagert sich in diesen Gemeinden der Handlungsbedarf zur Schaffung barrierefreien Wohnraums stärker auf die Vermieter. Der Blick in die Umfrageergebnisse zeigt zudem, dass für die Gemeinden Menteroda, Klettstedt, Lengenfeld/Stein, Großengottern und Obermehler bislang kein entsprechender Wohnraum ausgewiesen werden kann. Günstiger sieht es in Körner aus. Hier wurden sechs Wohngemeinschaften, welche jeweils 3 bis 4 pflegebedürftige Personen aufnehmen, etabliert. Allerdings ist nicht jeder Mobilitätseingeschränkte pflegebedürftig. Hinzu kommt, dass die Wohngemeinschaft, die zweifelsohne eine Bereicherung für den Wohnungsmarkt resp. für seine Kunden darstellt, soziale Kontakte fördert und regelmäßig eine kostengünstige Alternative zur „normalen“ Privatwohnung bieten kann - insbesondere für Alleinlebende, dennoch nicht für jeden Wohnungssuchenden die gewünschte Wohnungsform darstellt. Insofern sind die zuvor für die Gemeinden mit hohem Mietanteil getroffenen Aussagen auch für Körner gültig. Eine Verbesserung ist für die Gemeinde Lengenfeld/Stein erkennbar. Wie der Thüringer Landeszeitung vom 14. Dezember 2013 zu entnehmen war, beabsichtigt ein Unternehmen noch im laufenden Jahr einige barrierefreie Wohnungen in dieser Gemeinde zu errichten.

Die im vorherigen Absatz getroffenen Aussagen sollen nicht den Eindruck erwecken, dass nur in den dort aufgezählten Gemeinden mit hohem Mietanteil Handlungsbedarf besteht. Der hohe Mietanteil lässt jedoch vermuten, dass eine höhere (absolute) Zahl von Mietern tatsächlich Bedarf an den beschriebenen Wohnstandard hat bzw. haben wird.

Die mit der Umfrage erfassten geplanten Bauvorhaben, mit welchen innerhalb der nächsten zwei Jahre weitere 90 barrierefreie Wohnungen auf dem Markt platziert werden sollen, werden maßgebend dazu beitragen, die Versorgungslücke zu reduzieren. Davon wird jedoch ausschließlich die Stadt Mühlhausen profitieren. Der einschlägige Bestand in der Kreisstadt wird sich dadurch mehr als verdreifachen. Des Weiteren erwartet Mühlhausen mit der Realisierung eines Neubauvorhabens 40 zusätzliche barrierearme Mietwohnungen und zwei Wohngemeinschaften für vorrangig pflegebedürftige Menschen, in welchen insgesamt 18 Personen aufgenommen werden können. Demzufolge darf man von einer mittelfristigen Entspannung in dem entsprechenden Wohnungsmarktsegment für die Stadt Mühlhausen

ausgehen. Langfristig sind jedoch auch in der Kreisstadt ergänzende Investitionen in den barrierefreien Wohnungsbau geboten.

Richtet man den Blick wieder auf den gesamten Landkreis und rechnet die 90 geplanten barrierefreien Wohnungen hoch auf den Gesamtmietwohnungsbestand, so verbleibt dennoch eine bedarfsbegründende Rechengröße von ca. 209 barrierefreien Wohneinheiten. Die Versorgungslücke ist vor allem in den Gemeinden ohne oder mit minimalem barrierefreien Wohnbestand und in den Städten Bad Langensalza sowie Schlotheim offensichtlich. Einzig im Gebiet der VG Bad Tennstedt zeigt sich mit einem barrierefreien Mietwohnungsbestand von 3,3 %, bezogen auf den gesamten Mietwohnraum, ein zum übrigen Landkreis (0,9 %) größeres Angebot für die ältere Bevölkerung.

Zudem wird die 65plus-Generation in den beiden Realisierungsjahren (2014/2015) wiederum um 3,7 % gewachsen sein und in den nachfolgenden drei Fünfjahresscheiben jeweils um weitere 10 % zunehmen. Das generiert über die ermittelten 209 barrierefreien Wohneinheiten weiterführende Bedarfe an geeignetem altersgerechten Wohnraum. Es kann davon ausgegangen werden, dass die steigende Seniorenanzahl zu einer erhöhten Zahl von Altershaushalten führt. Gestützt wird diese Annahme von der Pestel-Studie, welche für den Unstrut-Hainich-Kreis eine Zunahme der 65plus-Haushalte um 35 < 45 % im Zeitraum von 2011 bis 2035 vorausberechnet (vgl. Abschnitt 3). Von den öffentlichen Statistikämtern des Bundes und der Länder sowie den entsprechenden Bundesinstitutionen liegen bislang keine zugänglichen Berechnungen zur perspektivischen Entwicklung der Seniorenhaushalte vor. Diese sind jedoch eine unverzichtbare Basisinformation für den Versuch, Bedarfe von barrierefreien Wohnraum vorausschauend abzubilden. Es wird daher an dieser Stelle auf derartige Berechnungen verzichtet. Fakt ist, dass bereits heute eine Versorgungslücke an barrierefreien Wohnungen in fast allen Planungsräumen existiert, welche zwar mittelfristig in einzelnen Teilräumen deutlich abgebaut wird, aber sich dennoch zukünftig stärker ausprägen wird. Um diese zu schließen, ist die Schaffung zahlreicher ergänzender altersgerechter Wohneinheiten essentiell.

Wenn man trotzdem den Versuch unternehmen möchte, ein Zukunftsszenario mit einem 30 %igen Anstieg der 65plus-Haushalte in dem Zeitraum von 2012 bis zum Jahr 2030 aufzuzeigen, dann würde dieser Haushaltstyp auf ca. 18.200 im Landkreis ansteigen.<sup>30</sup> Von den gleichen Annahmen bzgl. Wohneigentümerquoten, Leerstand und Haushalten mit bewegungseingeschränkten Bewohnern ausgehend, wären demnach ca. 1.660 mobilitätseingeschränkte Mieterhaushalte zu erwarten. Dieses Szenario zeigt, dass – neben der bereits aktuell existenten Versorgungslücke – weitere ca. 400 Haushalte barrierefreien Wohnraum benötigen würden.

---

<sup>30</sup> Die Bevölkerungsentwicklung der Generation 65plus erfährt in diesem Zeitraum einen voraussichtlichen Zuwachs von einem Drittel.

## 8 Zusammenfassung

Eine deutliche Ausweitung des Angebots von barrierefreien Wohnungen ist geboten, um Menschen mit Behinderungen und ihren Familien bzw. Haushaltsangehörigen nicht nur ein komfortableres Leben im häuslichen Bereich zu ermöglichen, sondern weil Barrierefreiheit für sie eine unverzichtbare Grundvoraussetzung darstellt, um ein selbstbestimmtes Leben mit privater Haushaltsführung realisieren zu können. Dabei gilt es, nicht nur ältere Zielgruppen im Blick zu haben, sondern zudem generationsübergreifenden barrierefreien Wohnraum zu schaffen.

Dennoch resultiert der größte Bedarf aus den demografisch bedingten Verschiebungen der Altersstrukturen, welche mit einer sinkenden Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter bei gleichzeitig steigenden Zahlen an älteren Bevölkerungsgruppen einhergeht. Während die erste Gruppe seit der Gründung des Unstrut-Hainich-Kreises um 20,5 % geschrumpft ist und bis zum Jahr 2030 voraussichtlich zusätzliche 26 % einbüßen wird, ist die Zahl der Generation 65plus seit dem Jahr 1994 um ein Drittel gewachsen und wird dies auch perspektivisch im Zeithorizont bis 2030 um weitere 44 % fortsetzen. Sehr transparent vermittelt der Altenquotient diese Strukturveränderungen. Er wird sich bei der anhaltenden und langfristig schrumpfenden Kreisbevölkerung bis zum Jahr 2030 verdoppeln. Mit noch stärkerer Dynamik verläuft die Entwicklung bei den Hochaltrigen mit 85 und mehr Jahren. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung nimmt im gleichen Zeitraum um über das Doppelte zu.

Von der 85plus-Generation ist mehr als jeder Zweite pflegebedürftig. 70 % der Pflegebedürftigen im Unstrut-Hainich-Kreis werden durch ihre Angehörigen und/oder durch professionelle ambulante Pflegedienste versorgt (Stand: Dezember 2011). Damit stellt sich die Frage, wer die Pflege zukünftig übernehmen kann. Einen Hinweis dazu liefert der Unterstützungskoeffizient, welcher die Relation zwischen den Hochaltrigen und ihrer Kindergeneration, also der Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen, abbildet. Er wird sich im Zeitraum von 2011 bis 2030 verdoppeln. Damit steht dem zu erwartenden Anstieg in der Pflege ein immer kleinerer Personenkreis an potentiellen Pflegeangehörigen gegenüber. Unter der Annahme gleichbleibender Pflegequoten wird die Zahl der Pflegeleistungsempfänger mit 65 und mehr Jahren von 3.863 Personen (Stand 2011) auf rund 5.000 im Jahr 2020 und 5.600 im Jahr 2030 anwachsen. Um den Anteil der Pflegebedürftigen, die ambulant in ihrer Wohnung pflegerische Leistungen in Anspruch nehmen, zu stabilisieren (weil Angehörigenpflege rückläufig ist) oder besser noch zu erhöhen, besteht die dringende Notwendigkeit, dem Bedarf an barrierefreien Wohnungen zu entsprechen. (vgl. Abschnitt 3)

Gleichwohl Schrumpfung und Alterung landkreisweit evident sind, so verlaufen sie dennoch in den einzelnen Gemeinden mit unterschiedlichen Intensitäten. Der Altenquotient variiert

gegenwärtig zwischen 27 und 37,6 in den einzelnen Planungsräumen. An ihm gemessen, stellen sich die Gemeindebewohner in Anrode, Dünwald, Unstruttal, Weinbergen und in der EG Herbsleben vergleichsweise „jung“ dar, während die Bevölkerungen in den Städten Mühlhausen und Bad Langensalza sowie in der Gemeinde Menteroda im Vergleich mit den übrigen Gemeinden und Gemeindeverbänden „alt“ sind. Im Zeithorizont bis zum Jahr 2020 und 2030 werden die ohnehin schon überdurchschnittlich „alten“ Planungsräume etwas von der Alterungsdynamik ablegen, während bei den als jung eingestuften Räumen die Alterung verstärkt ab 2020 und den Folgejahren eintritt. Einzig die EG Herbsleben sticht sowohl gegenwärtig wie auch im Zeithorizont bis 2030 durch eine im Kreisvergleich langsamere Alterung seiner Einwohner hervor. (vgl. Abschnitt 3)

Generell sollte jeder Mensch in einer für ihn adäquaten Wohnung leben können. Da sich die körperlichen Einschränkungen mit zunehmendem Alter mehren und sich Hindernisse nicht mehr nur als beschwerlich, sondern immer öfter als unüberwindbar darstellen, wäre eine frühzeitige Anpassung sinnvoll, ließe präventive Wirkung erwarten (weil die Sturzgefahr abnimmt) und wäre demzufolge anzustrebendes Ideal. Ein solcher wohnungspolitischer Anspruch hieße, alle Mieterhaushalte der insgesamt ca. 14 Tausend Seniorenhaushalte des Landkreises mit einem solchen Wohnungsstandard zu versorgen. Der Bedarf wäre mit weit über 5.000 Mieterhaushalten bereits heute enorm hoch und aus Kostengründen wie auch im Hinblick auf die bautechnischen Anforderungen langfristig, geschweige denn mittelfristig, nicht bzw. kaum realisierbar.

Unstrittig ist auch, dass nicht jeder ältere Bewohner seinen vertrauten Wohnraum aufgeben wird, um präventiv eine altersgerechte und barrierefreie Wohnung zu beziehen. Ca. 30 Prozent der Senioren steht einem Umzug im Alter aufgeschlossen gegenüber, bei der 80plus-Generation trifft das nur noch auf die Hälfte davon zu. (vgl. Abschnitt 6, S. 21) Das wirft eine weitere Frage auf, und zwar, ob diejenigen, welche barrierefreien Wohnraum nachfragen, auch adäquate und für sie finanzierbare Angebote unterbreitet bekommen oder ob sie aus Mangel an diesem, auf eine selbständige sowie selbstbestimmte Lebens- und Haushaltsführung unfreiwillig verzichten müssen. Insbesondere auf die Entwicklung junger mobilitätseingeschränkter Menschen würde die Entsagung hemmende Wirkungen entfalten.

Mit der im Herbst 2013 durchgeführten Anbieterbefragung zum Bestand und zur Entwicklung von barrierefreien Wohnraum wurden 93 Mietwohnungen mit diesem Standard im Unstrut-Hainich-Kreis erfasst, was hochgerechnet einem Bestand von 226 Wohnungen oder 0,9 % des Gesamtmietwohnungsbestandes entspricht. Die Mehrheit (53,5 %) der erhobenen Wohnungen sind 2-Raumwohnungen, mehr als ein Viertel 3-Raum-, nahezu ein Fünftel 1-Raumwohnungen und zu 3,5 % solche mit 4 und mehr Räumen (vgl. Abschnitt 5.2). Dabei werden 2-Raumwohnungen am häufigsten nachgefragt, gefolgt von 3-Raumwohnungen. Lediglich zwei von 15 Akteuren sehen eine Nachfragekonzentration bei den



1-Raumwohnungen. Die mitwirkenden Wohnungsanbieter führten darüber hinaus aus, dass sich ein Viertel von ihnen im Jahr 2013 nur selten in der Lage sah, den anfragenden Interessenten geeigneten barrierefreien Wohnraum anzubieten. 42,9 % gaben an, dass es ihnen in dem Zeitraum gar nicht möglich war, passende Wohnangebote zu unterbreiten (vgl. Abschnitt 5.3). Die mündlich interviewten Experten der Wohn- und Pflegeberatung der Seniorenvertretung Mühlhausen e. V. sowie des Mietervereins Mühlhausen und Umgebung e. V. berichten zudem von Wartelisten für barrierefreien/barrierereduzierten Wohnraum und für das Wohnen in Betreuten Service-Wohnanlagen.

Dem ermittelten (hochgerechneten) Bestand von 226 barrierefreien Wohnungen stehen 1.275 mobilitätseingeschränkte Mieterhaushalte mit einem Haupteinkommensbezieher von mindestens 65 Jahren im Unstrut-Hainich-Kreis gegenüber. Diese Haushalte wurden als maßgebende Bedarfsgruppe von barrierefreiem Wohnraum identifiziert. Manchem älteren Menschen dient bereits eine barrierereduzierte Wohnung, um den Alltag selbstständig bzw. unter Inanspruchnahme von professioneller Hilfe bewältigen zu können. Die Ergebnisse der vtw.-Befragung aus dem Jahr 2010 eruierten, dass 2,4 % des Mietwohnungsbestandes über eine barrierearme und altengerechte Ausstattung verfügen. Diese Wohnungen entsprechen zwar nicht vollumfänglich dem Standard der Barrierefreiheit, sie schließen jedoch einen Kompromiss zwischen dem Machbaren und dem Erforderlichen. Da dieser Baustandard den Wohnbedürfnissen eines Anteils der Bedarfsgruppe gerecht wird, errechnet sich - unter der Einbeziehung der generierten vtw.-Quote für den Unstrut-Hainich-Kreis - eine bedarfsindizierende Größenordnung von rund 430 barrierefreien Wohneinheiten. Damit zeigt sich eine eklatante Versorgungslücke von barrierefreiem Wohnraum im Unstrut-Hainich-Kreis auf, welche durch die in der Umfrage angekündigten einschlägigen Planungsvorhaben innerhalb der nächsten zwei Jahre anteilig abgebaut wird. Diese sehen den Neubau von 90 weiteren barrierefreien Wohnungen in der Kreisstadt vor, welche neben der klassischen Wohnform die Etablierung von Wohngemeinschaften anstreben und den Ansatz des Mehrgenerationenwohnens verfolgen. Der Öffentlichkeit wurde zudem ein Neubauvorhaben in Mühlhausen vorgestellt, im Rahmen dessen 40 barrierearme Wohnungen und zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Pflegebedarf geschaffen werden sollen. Diese Entwicklungen lassen eine mittelfristige Entspannung in dem Marktsegment von barrierefreiem Wohnraum für die Kreisstadt erwarten. Langfristig bedarf es aber auch in der Stadt Mühlhausen zusätzlicher Bemühungen zum Ausbau des untersuchten Wohnungsstandards. Für den gesamten Landkreis zeigt sich jedoch – auch unter Berücksichtigung aller in der Umfrage erfassten und in den nächsten zwei Jahren zu realisierenden einschlägigen Planungsvorhaben – ein aktueller und kurzfristiger Bedarf von ca. 200 barrierefreien Wohnungen. (vgl. Abschnitt 7.2)

Die Versorgungslage offenbart zudem erhebliche Disparitäten innerhalb des Kreisgebietes. Mit der Umfrage konnte lediglich in den Städten Mühlhausen und Bad Langensalza sowie in den Planungsräumen der VG Bad Tennstedt und der VG Schlotheim barrierefreier Wohnraum erfasst werden. Die VG Bad Tennstedt weist einen Anteil an barrierefreiem Wohnraum von 3,3 % des erhobenen Gesamtmietwohnungsbestandes auf und weist damit die aktuell günstigste Versorgungssituation im Landkreis auf. Allerdings bedient das registrierte Angebot in diesem Planungsraum ausschließlich ältere Personengruppen. Für die Gemeinden Anrode und Unstruttal erfasste die Erhebung keinen bzw. fast keinen Mietwohnungsbestand, so dass für diese beiden Gemeinden keine Aussagen zum Untersuchungsgegenstand getroffen werden können. Für alle anderen Planungsräume wurden zwar im Rahmen der Umfrage Mietwohnungen verzeichnet, aber keine, welche dem Standard der Barrierefreiheit (vgl. Abschnitt 2) erfüllen. Abgesehen von der Kreisstadt, lassen die Umfrageergebnisse auch keine kurz- bzw. mittelfristigen Änderungen der Versorgungssituation durch die angezeigten Planungsvorhaben erwarten.

Gerade in jenen Gemeinden, in welchen der Mietwohnungsanteil mit 30 – 40 % vergleichsweise hoch ist, wie bspw. in Menteroda, Klettstedt, Lengenfeld/Stein, Großengottern, Körner und Obermehler, ist es dringend geboten, dass sich Entscheidungsträger und einflussnehmende lokale Akteure für die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum engagieren, um (weiteren) unfreiwilligen Abwanderungen vorzubeugen. Aber auch den, in den anderen gemeindlichen Wohnungsmärkten agierenden Akteuren wird empfohlen, die konkreten Wohnbedürfnisse ihrer Mieter bzgl. Barrierefreiheit zu generieren, z. B. über eine Mieterbefragung, um Bedarfe frühzeitig zu identifizieren und Nutzernachfragen zeitnah bedienen zu können.

Zahlreiche Experten prognostizieren nicht nur die weitere Absenkung der Kreisbevölkerung, sondern auch der Haushaltszahlen. Ferner scheint weitestgehende Übereinstimmung darüber zu bestehen, dass lediglich die Seniorenhaushalte eine Zunahme erfahren werden. Die im Jahr 2013 veröffentlichte Studie „Wohnen der Altersgruppe 65plus“ des Pestel Instituts berechnete, dass die Haushalte der 65plus-Generation im Unstrut-Hainich-Kreis um 35 bis 45 % innerhalb des Zeitraums von 2011 bis 2035 anwachsen werden.

Wie viele dieser Altenhaushalte tatsächlich barrierefreie Privatmietwohnungen nachfragen werden, hängt von verschiedenen Determinanten ab, bspw. von den Lebensstil- und Wertvorstellungen der „neuen“ Alten und den damit verbundenen Ansprüchen an den persönlichen Wohnungsstandard bzw. an das Wohnumfeld, aber auch, von der Zahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen, von den Einkommensverhältnissen der Mieter, von der Fähigkeit und der Bereitschaft für die Barrierefreiheit einen höheren Mietzins aufzubringen usw. Um dennoch eine Idee vom perspektivischen Handlungsbedarf entwickeln zu können, zeigt ein Szenario, dass von einer 30 %igen Zuwachsrate bei den 65plus-

Haushalten im Zeitraum von 2012 bis zum Jahr 2030 und von einer gleich bleibenden Quote der Seniorenhaushalte mit bewegungseingeschränkten Personen ausgeht, dass – nach der Realisierung der Bauvorhaben von 2014 und 2015 - ein langfristiger Bedarf von ca. 600 zusätzlichen barrierefreien Wohneinheiten verbleibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Größenordnung nur den Wohnbedarf der in dieser Untersuchung fokussierten Zielgruppe abbildet. Dementsprechend ist ein weiterer für Menschen mit Behinderungen der jüngeren Generationen zu berücksichtigen, auch wenn dieser, aufgrund der fehlenden Datengrundlage, in den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht quantifiziert werden kann. Schließlich werden Vertreter anderer Haushaltsstrukturen, z. B. Familien mit Kindern, für die der Komfort von barrierefreien Wohnungen alltagserleichternd wirkt, einen ergänzenden Bedarf geltend machen. Die vier in der Umfrage als leerstehend erfassten barrierefreien Wohnungen sind keinesfalls ein Indiz auf fehlende Nachfrage. Zum einen erweist sich eine Quote von 1 – 2 % als normale Fluktuationsgröße, zum anderen kann man maximal von einer fehlenden räumlichen Übereinstimmung von zielgruppenspezifischen Angeboten und der Nachfrage ausgehen. Die Nichtnutzung könnte zudem in dem investitionsbedingt deutlich über den Kreisdurchschnitt liegenden Mietzins der vier Wohneinheiten begründet sein.

Die Deckung des Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum würde dazu beitragen, dem mit herausragender Mehrheit formulierten Wunsch zum Verbleib in der eigenen Wohnung im Alter zu entsprechen. Es kann angenommen werden, dass Barrierefreiheit unfall- und sturzpräventive Wirkungen entfaltet und damit zur Vermeidung weiterer Kosten im Pflege- und Gesundheitsbereich führt. Allein die Möglichkeit, einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung - trotz Eintritt von Pflegebedürftigkeit - realisieren zu können, entlastet neben den Betroffenen und deren Angehörigen, insbesondere die Pflegeversicherungen und den örtlichen Sozialhilfeträger, der für die Gewährung der Eingliederungshilfe wie auch der Hilfe zur Pflege zuständig ist. „Die Mehrkosten der stationären gegenüber der ambulanten Pflege sind im Bundesdurchschnitt mit mindestens 7.200 € pro Jahr zu veranschlagen.“<sup>31</sup>

Die Kommission „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. generierte die Kosten für Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, der durch mittelschwere Barrieren geprägt ist. Sie kam zu dem Ergebnis, dass die Kosten für die Beseitigung von Barrieren innerhalb der Wohnung durchschnittlich 12.900 € pro Wohneinheit betragen und dass für die Anpassung der Wohnungszugänglichkeit durchschnittlich 6.300 € je Einheit investiert werden müssen.<sup>32 33</sup>

---

<sup>31</sup> Vgl. Pestel Institut 2013: S. 28.

<sup>32</sup> Vgl. BMVBS 2011: S. 65.

Dementsprechend „amortisieren“ sich die Anpassungsmaßnahmen für die Gesellschaft, wenn die stationäre Aufnahme von Pflegebedürftigen um zwei bis drei Jahre verzögert werden kann. Die Zusatzkosten für die Umsetzung von Barrierefreiheit in Neubauvorhaben belaufen sich im Mittel auf 7.000 € und können demnach ihre entlastende Wirkung in noch kürzerer Zeit entfalten.

Es ist davon auszugehen, dass die Menschen ihre Wohnbedürfnisse, die zuvorderst den Verbleib in der „normalen“ Wohnung“ anstreben, auch perspektivisch verwirklichen werden. Veränderte Lebensstile und Wertvorstellungen, die geprägt sind durch höhere Qualitätsansprüche und mehr Selbstbestimmung sowie persönlicher Freiheit, verstärken die Umzugsbereitschaft im Alter, wobei die barrierefreie bzw. barrierereduzierte Privatwohnung oder eine solche in Kombination mit unterstützenden Serviceleistungen eindeutig präferiert werden. Selbstbestimmte gemeinschaftliche Wohnformen, wie die der Wohngemeinschaft<sup>34</sup>, werden bislang noch äußerst selten im Unstrut-Hainich-Kreis angefragt. Es wird angenommen, dass die fehlende bzw. zögerliche Nachfrage nach dieser Wohnform auf ihre Unbekanntheit in der Region zurückzuführen ist und dass mit der Gründung erster Wohngemeinschaften, deren Akzeptanz – unabhängig vom Pflege- oder Unterstützungsbedarf – im Landkreis sukzessive ansteigen wird. Mit zunehmendem Alter und abnehmenden Mobilitätsradius rückt die Wohnung immer mehr in den Lebensfokus. Außerfamiliäre soziale Bindungen konzentrieren sich im hohen Alter demzufolge verstärkt auf den privaten Wohnraum. In einer Wohngemeinschaft gestaltet sich der Zugang zu diesem Sozialkapital grundsätzlich einfach und könnte daher auch insbesondere von älteren Menschen, die gezielt einer Vereinsamung vorbeugen wollen, als adäquate Wohnform erachtet werden. Ferner ist zu erwarten, dass die Umzugsbereitschaft – auch aufgrund sinkender Einkommen und steigender Wohnkosten, vor allem der Betriebskosten – zu einer

---

<sup>33</sup> Die Kommission „Wohnen im Alter“ hat auf der Grundlage von Kostenbeispielen und Ergebnissen der Repräsentativbefragung Durchschnittswerte für Anpassungsmaßnahmen ermittelt. Die von ihnen ermittelten Zusatzkosten zur Schaffung barrierereduzierter Wohnungslösungen übersteigen die Kosten für die Normalisierung um durchschnittlich ein Drittel, während die Kosten für die Komfortvariante (barrierefrei) diese um mehr als die Hälfte anwachsen lassen. Dabei betragen die Zusatzkosten für den barrierereduzierten Standard ein Viertel von jenen zur Umsetzung barrierefreier Lösungen. Im Durchschnitt werden der Beseitigung von mittelschweren Barrieren innerhalb der Wohnung Kosten in Höhe von 12.900 €/Wohnung unterstellt. Der finanzielle Aufwand für Anpassungsmaßnahmen zum Abbau von Barrieren bei der Zugänglichkeit von Wohnungen bemisst sich auf durchschnittlich 6.300 €/Wohnung. Der Quelle sind weiterführende detaillierte Ausführungen zu den Kosten für einzelne Maßnahmetypen zu entnehmen sowie zu deren teils erheblichen Spannweiten, welche sich aus den stark differenzierenden Voraussetzungen für die bauliche Sanierung ergeben. (Vgl. BMVBS (Hrsg.) 2011, S. 61 ff.)

In einer im Jahr 2013 durchgeführten schriftlichen Befragung von Wohnungsunternehmen und – genossenschaften in Baden-Württemberg, an welcher 73 Unternehmen mitgewirkt haben, wurden Kosten für barrierefreie Modernisierungen mit einer Spannweite von 5.750 € bis 20.000 €/Wohnung (10.000 € im Median) generiert. Für den barrierefreien Neubau wurde ein durchschnittlicher finanzieller Zusatzaufwand je Wohnung von 3.000 € bis 15.000 € (7.000 € im Median) ermittelt. (Vgl. L-Bank (Hrsg.) 2013, S. 48ff.)

<sup>34</sup> Wohngemeinschaften für Ältere werden zunehmend mit jeweils einem separaten Bad für jeden WG-Bewohner ausgestattet.

Nachfrage nach kleineren Wohnungsflächen führen wird, was langfristig ebenfalls eine stärkere Nutzung von gemeinschaftlichen Wohnungsformen bedingen kann.

Verbleibt die Erwartung an Bund und Länder, dass die bestehenden Förderinstrumente von zinsgünstigen Baudarlehen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“, der Thüringer Aufbaubank und der Bezuschussung von Maßnahmen zur Wohnungs- resp. Wohnumfeldanpassung von Pflegebedürftigen nach § 40 Abs. 4 SGB XI<sup>35</sup> qualitativ und quantitativ ausgedehnt werden. Ohne Investitionsanreize für die Vermieter werden es die engen ökonomischen Spielräume der Wohnungsanbieter wohl kaum erlauben, altersgerechte Baumaßnahmen in dem Maß umzusetzen, wie diese benötigt werden. Ein Umlegen der vollständigen Zusatzkosten auf die Mieten, welche bei der Herrichtung barrierefreier Standards entstehen, würde für viele Bewohner zu nicht mehr bezahlbarem Wohnraum führen.

Diese Ausarbeitung fokussierte Mietwohnraum. Gleichsam besteht natürlich im selbstgenutzten Wohnungseigentum – gerade aufgrund der hohen Wohneigentumsquote von 49,6 % im Unstrut-Hainich-Kreis, welche zwischen 28,9 % in Mühlhausen und 40,4 % in Bad Langensalza sowie 82,8 % in Rodeberg und 95,8 % in Blankenburg variiert, verstärkter Handlungsbedarf. Die Herausforderung besteht darin, die Eigentümer für das Thema zu sensibilisieren. Während Architekten gefordert sind, Bauauftraggeber über die Zweckmäßigkeit von Barrierefreiheit aufzuklären und diese anzuregen, könnte die Implementierung von Förderprogrammen mit Zuschussförderungen die Bereitschaft zur proaktiven Wohnungsgestaltung für das Alter und damit für den längeren Verbleib in der bisherigen Wohnung bzw. im privaten Wohnraum, auch bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit, wirksam begünstigen.

---

<sup>35</sup> Die Förderung ist auf 2.557 €/Maßnahme begrenzt.

## Literatur

- IRB - Frauenhofer-Informationszentrum Raum und Bau (Hrsg.)/Lihs, Verena 2013: Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen in Information zur Raumentwicklung, Heft 2/2013, Stuttgart.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2012: Raumordnungsprognose 2030 – Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen, Analysen Bau, Stadt, Raum, Band 9, Bonn.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Tabellen zur Haushaltsprognose: download: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Downloads>, Stand 11.12.2013.
- BMVBS – Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2009: Loeschke, Gerhard/Pourat, Daniela, Leitfaden barrierefreies Bauen - Umsetzung der neuen Normen. Endbericht; download: [http://www.bbsr.bund.de/nn\\_112742/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/3Rahmenbedingungen/2009/LeitfadenBarrierefreiesBauen/Endbericht,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Endbericht.pdf](http://www.bbsr.bund.de/nn_112742/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/3Rahmenbedingungen/2009/LeitfadenBarrierefreiesBauen/Endbericht,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Endbericht.pdf), Stand:11.12.2013
- BMVBS – Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2011: KDA – Kuratorium Deutsche Altenhilfe/Kremer-Preiß, Ursula/Mehnert, Thorsten/Stolarz, Holger. Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Forschungen Heft 147, Berlin.
- DV - (Hrsg.) 2009: Wohnen im Alter - Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin.
- L-Bank (Hrsg.) Juli 2013: Alle Zahlen unter Dach und Fach, Wohnungsmarktbeobachtung, Karlsruhe – Stuttgart, download: [www.l-bank.de](http://www.l-bank.de), Stand: 16.12.2013.
- LBS – Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (Hrsg.) 2006: Die Generationen über 50 - Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven; Empirica Studie im Auftrag der LBS; download: [https://www.lbs.de/unternehmen/bw\\_3/zentraler\\_content\\_1/index.jsp](https://www.lbs.de/unternehmen/bw_3/zentraler_content_1/index.jsp), Stand: 11.12.2013.
- Pestel Institut 2013: Wohnen der Altersgruppe 65plus, Hannover.
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2013: Arbeitsmarkt in Zahlen - Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II, Zeitreihe zu Strukturen der Eckwerte und Geldleistungen nach dem SGB II, Nürnberg. Download: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Grundsicherung-fuer-Arbeitsuchende-SGBII/Grundsicherung-fuer-Arbeitsuchende-SGBII-Nav.html>, Stand: 22.07.2013.
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit Juni 2013: Arbeitsmarkt in Zahlen, Frauen und Männer, Nürnberg. Download: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Statistik-nach-Themen-Nav.html>, Stand: 22.07.2013.
- TLS - Thüringer Landesamt für Statistik: Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2009 bis 2020; download: [http://www.statistik.thueringen.de/th\\_2020/default.asp?file=erlaeuterung/erlaeuterung.htm](http://www.statistik.thueringen.de/th_2020/default.asp?file=erlaeuterung/erlaeuterung.htm), Stand 11.12.2013.
- TMBLV – Thüringer Ministerium für Bau, Landentwicklung und Verkehr (Hrsg.) 2012: Wohnungsmarktbericht Thüringen, download: <http://www.freistaat-thueringen.de/th9/tmblv/>, Stand:11.12.2013.