

# **Seniorenrechtliches Wohnen und Senioren-Wohngemeinschaften im Land Bremen**

## **Große Anfrage der Fraktion der CDU vom 17. September 2024 und Mitteilung des Senats vom 29. Oktober 2024**

Vorbemerkung der Fragestellerin:

Der demografische Wandel stellt Bremen und Bremerhaven, wie viele andere Städte, vor die Herausforderung, ausreichend altersgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Zahl der Menschen, die ein selbstbestimmtes Leben im Alter führen möchten, wächst stetig. Gleichzeitig nimmt der Bedarf an neuen, innovativen Wohnformen zu, die sowohl Selbstständigkeit als auch Gemeinschaft ermöglichen. Senioren-Wohngemeinschaften (Senioren-WGs) bieten dabei ein Modell, das für viele ältere Menschen eine attraktive Alternative zu traditionellen Wohnformen darstellt.

In einer Senioren-WG können ältere Menschen nicht nur ihren Alltag in vertrauter Umgebung eigenständig gestalten, sondern auch von der sozialen Gemeinschaft profitieren, die Isolation und Vereinsamung entgegenwirkt. Darüber hinaus erleichtert das gemeinschaftliche Wohnen in vielen Fällen den Zugang zu Pflege- und Unterstützungsdiensten, die je nach individuellem Bedarf in das Konzept integriert werden können.

Zusätzlich zu Senioren-Wohngemeinschaften bleibt auch die Bereitstellung von seniorenrechtlichen Einzelwohnungen von zentraler Bedeutung. Viele ältere Menschen möchten so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung bleiben, auch wenn sie über 65 Jahre alt sind und möglicherweise bereits erste Einschränkungen in der Mobilität erleben. Barrierefreie Wohnungen mit guter infrastruktureller Anbindung sind dabei besonders wichtig. Wohnungen mit ausreichender Größe, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind, ermöglichen es, im Alter weiterhin aktiv am städtischen Leben teilzunehmen. Barrierefreiheit und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Lebensmittelmärkten, Apotheken, Ärzten und Grünflächen sind dabei entscheidend.

Nur durch eine transparente Datenerhebung und gezielte Planungen können zukünftige Bedarfe rechtzeitig erkannt und entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um sicherzustellen, dass alle älteren Menschen in Bremen und Bremerhaven ein lebenswertes und selbstbestimmtes Leben führen können.

### **Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:**

Vorbemerkung

Unter Seniorenwohnungen werden insbesondere barrierefreie oder barrierearme Wohnungen verstanden. Die Schaffung der Voraussetzungen für Barrierefreiheit in neu zu erstellenden Wohnungen ist eine der zentralen Herausforderungen und Aufgaben. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besteht eine wachsende Nachfrage nach solchen Wohnungen. Dem Senat ist bewusst, dass neben einem wachsenden Bedarf seniorenrechtlicher Einzelwohnungen auch die Frage nach alternativen Wohnformen wie Senioren-Wohngemeinschaften zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Für Senioren-Wohngemeinschaften ergeben sich besondere Herausforderungen: Zum einen erfordert die Bereitstellung solcher Wohnformen größere Einheiten, da für die gemeinschaftliche Nutzung mehr Wohnfläche benötigt wird. Zum anderen liegt die größte Herausforderung in der Bildung der Gemeinschaft selbst, wenn solche Wohngemeinschaften selbstorganisiert

entstehen und nicht durch die Senatsverwaltung aktiv gefördert oder verwaltet werden können. Dennoch spielen Senioren-WGs eine wichtige Rolle in der Wohnungs- und Pflegepolitik, da sie durch ihre gemeinschaftliche Struktur nicht nur der Vereinsamung im Alter entgegenwirken, sondern auch den Zugang zu unterstützenden Pflege- und Betreuungsdiensten erleichtern.

Der Senat unterstützt das Thema im Bereich der Pflege über das Bremische Wohn- und Betreuungsgesetz (BremWoBeG), welches von der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz umgesetzt wird. Die Senioren-Wohngemeinschaften werden auch mit Leistungen der Pflegeversicherung (z. B. § 38a SGB XI) unterstützt. Darüber hinaus wird durch den Ratgeber "Älter werden in Bremen" umfangreiche Orientierung und Information geboten. Dieser Ratgeber, herausgegeben von der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration, der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, der Seniorenvertretung in der Stadtgemeinde Bremen sowie dem Seniorenbüro e. V. Bremen, stellt eine wertvolle Ressource dar. Er bietet älteren Menschen und deren Angehörigen praktische Hinweise zu altersgerechtem Wohnen, Pflege, sozialer Teilhabe und den Angeboten rund um das Thema Senioren-Wohngemeinschaften. Diese unterschiedlichen Institutionen tragen gemeinsam dazu bei, dass älteren Menschen die nötigen Informationen und Hilfestellungen zur Verfügung stehen, um selbstbestimmte und gemeinschaftliche Wohnformen im Alter realisieren zu können.

Dies vorausgeschickt beantwortet der Senat die Anfrage wie folgt:

Zu

1. Wie viele Senioren-Wohngemeinschaften existieren aktuell jeweils in Bremen und Bremerhaven?

Aktuell gibt es in der Stadt Bremen 17 selbstverantwortete Senioren-Wohngemeinschaften und 15 anbieterverantwortete Senioren-Wohngemeinschaften. In Bremerhaven gibt es aktuell zwei selbstverantwortete Senioren-Wohngemeinschaften und drei anbieterverantwortete Senioren-Wohngemeinschaften.

a) In welchen Stadtteilen befinden sich diese Wohngemeinschaften?

Bremen selbstverantwortete Senioren-Wohngemeinschaften: Alte Neustadt, Borgfeld, Burgdamm, Ellenerbrok-Schevermoor, Habenhausen (4), Hemelingen, Mitte, Neustadt, Obervieland, Osterholz (2), Rönnebeck, Überseestadt und Walle

Bremen anbieterverantwortete Senioren-Wohngemeinschaften: Aumund, Grohn (3), Gröpelingen, Hemelingen (2), Ostertor, Neustadt (2), Lindenhof, Oberneuland (2) und Weidedamm (2)

Bremerhaven selbstverantwortete Senioren-Wohngemeinschaften: Wulsdorf und Geestemünde;

Bremerhaven anbieterverantwortete Senioren-Wohngemeinschaften: Wulsdorf (3).

Die Angaben des Senats werden von der GEWOBA und der BREBAU wie folgt ergänzt:

**GEWOBA:**

Die GEWOBA verfügt im Bestand in der Regel über keine Grundrisse, die für größere Senioren-Wohngemeinschaften geeignet wären. Es besteht die Möglichkeit, dass sich 2-Personen-Haushalte als Wohngemeinschaft eine größere 3- oder 4-Zimmer-Wohnung teilen. Dieses ist aber eher unter Studierenden der Fall. Eine Statistik, wie viele Wohngemeinschaften (Senioren oder auch Studierende) in dieser Form bestehen, führt die GEWOBA nicht. Die Anzahl dürfte sich in einem untergeordneten Bereich bewegen.

Im Neubau besteht in der Bremer Neustadt im Bremer Punkt eine Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft (BuLe – Bunttes Leben). Hier leben 10 junge wie ältere Personen

in einer Hausgemeinschaft zusammen. Weitere Modelle haben sich bislang nicht ergeben, werden aber in einem zukünftigen Neubau in der Gartenstadt Werdersee angeboten.

Eine Senioren-Wohngemeinschaft („Meethouse e. V.“) wird im Neubau „Kaffee-Quartier“ in der Überseestadt vorgesehen. Dort wird eine Hausgemeinschaft mit 15 Senioren-Haushalten in 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen einziehen. Der Bezug ist für Ende 2025 geplant. Dieses Projekt kommt auch mit großer Unterstützung der Wohnraumförderung (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) zustande.

In Kooperation mit der Bremer Heimstiftung, Martinsclub, Friedehorst u. a. bestehen in Tenever, Lesum, Huckelriede, Schweizer Viertel, Überseestadt und in der Gartenstadt Vahr diverse Pflege-Wohngemeinschaften, darunter auch für ältere, an Demenz erkrankte Personen. In der Regel sind hier Wohnräume für bis zu 10 Personen vorhanden.

Dieses Angebot wird sich in künftigen Neubauprojekten fortsetzen, u. a. im Scharnhorst-Quartier und auch in der Überseestadt.

Zur Stärkung der Quartiere und für ein wohnortnahes Angebot für Senioren hat die GEWOBA in den letzten Jahren Tagespflegeeinrichtungen im Neubau berücksichtigt. Hier bestehen mit den Trägern der Tagespflegeeinrichtungen langjährige Mietverträge, z. B. in der Überseestadt, Gartenstadt Vahr, Gartenstadt Werdersee.

Im Wohnungsbestand kann die GEWOBA für Senioren spezielle Wohnanlagen für altersgerechtes Wohnen anbieten:

Bremen:

- An der Schüttenriehe 8, 36 Wohnungen
- Kirchhuchtinger Landstraße 143, 42 Wohnungen
- Tegeler Plate 2-72, Willakedamm 10-64, 78 Wohnungen
- Kopenhagener Straße 161-175, 23 Wohnungen
- Hanna-Harder-Haus, Berliner Freiheit 9 C, 54 Wohnungen
- Im Hollergrund 53 und 59, 46 Wohnungen
- Krummacher Weg 53-57, 24 Wohnungen
- Pfandstätte 1-64, Butenlake 12-18, 89 Wohnungen
- Zamenhofstraße 1-5, 72 Wohnungen

Bremerhaven:

- Krummenacker 2-6, Thunstraße 38, Bremerhaven, 96 Wohnungen
- Ernst-Lemmer-Weg 2, 4, Bremerhaven, 12 Wohnungen

Diese Wohnanlagen zeichnen sich durch ihre kleinteilige, barrierefreie Struktur aus, die altersgerechtes Wohnen ermöglichen. Die Gebäude sind sowohl als „Reihen-Bungalow“ als auch mehrgeschossiger Wohnungsbau errichtet. In einigen Wohnanlagen, z. B. in der Kirchhuchtinger Landstraße, An der Schüttenriehe oder Hanna-Harder-Haus, gibt es durch die AMeB (Aktive Menschen Bremen e. V.), die Paritätischen Dienste oder die Arbeiterwohlfahrt Betreuungs-, Freizeit- oder auch Mittagstisch-Angebote.

**BREBAU:**

Die seniorengeeigneten Wohnungen der BREBAU GmbH befinden sich in den Stadtteilen Kattenturm, Grolland und Marßel. In Kattenturm gibt es zudem eine Senioren-WG.

b) Wie viele Bewohner leben in den Senioren-Wohngemeinschaften und wie sieht deren Altersstruktur aus?

Da die Belegung und die Altersstruktur nicht erfasst werden, können hierzu keine Angaben gemacht werden. Bekannt sind die grundsätzlich zur Verfügung stehenden Plätze in den Senioren-Wohngemeinschaften, die nachfolgend dargestellt sind:

Plätze	selbstverantwortet	anbieterverantwortet
Bremen	174	169
Bremerhaven	16	24
gesamt	190	193

*Auswertung der Wohn- und Betreuungsaufsicht vom 02.10.2024*

Angaben über aktuell belegte Plätze bzw. deren Altersstruktur in den verschiedenen Formen der Senioren-Wohngemeinschaften nach dem Bremischen Wohn- und Betreuungsgesetz (BremWoBeG) können nicht gemacht werden.

Dies bestätigen auch GEWOBA und BREBAU: Zur Anzahl der Bewohner:innen und deren Altersstruktur können – auch unter Berücksichtigung der über einen Kooperationspartner organisierten Abwicklung – sowie des nicht gegebenen Zugriffs auf Informationen zum Alter keine Angaben gemacht werden.

- c) Wie groß sind die Wohneinheiten in diesen Senioren-Wohngemeinschaften, sowohl die Gesamtfläche als auch die individuellen Zimmer?

Für anbieterverantwortete Senioren-Wohngemeinschaften gelten auf Grundlage des Bremischen Wohn- und Betreuungsgesetzes (BremWoBeG) seit 2022 heimrechtliche Anforderungen wie Barrierefreiheit sowie an die Ausgestaltung der Individualräume, der Gemeinschaftsbereiche und der Sanitärbereiche. So betragen die Mindestflächen für Bewohner:innenzimmer 14 m<sup>2</sup>. Die gemeinschaftlichen Wohn- bzw. Aufenthaltsflächen, die die Gemeinschaftsaktivitäten in der Wohngemeinschaft ermöglichen, müssen mindestens 3 m<sup>2</sup> pro Bewohner:in betragen. Zur Größe der Wohneinheiten von selbstverantworteten Senioren-Wohngemeinschaften sowie von anbieterverantworteten Senioren-Wohngemeinschaften vor 2022 liegen keine Daten vor.

Hierzu macht die BREBAU folgende Angaben: Die zehn Zimmer der Senioren-WG in Kattenturm sind durchschnittlich 15,29 m<sup>2</sup> groß. Die Gesamtwohnfläche der Senioren-WG beträgt 339,09 m<sup>2</sup>.

Hierzu macht die GEWOBA folgende Angaben: Die bereits genannte Senioren-Wohngemeinschaft („Meethouse e. V.“) im Neubau „Kaffee-Quartier“ in der Überseestadt wird Wohnungsgrößen zwischen 32 m<sup>2</sup> und 69 qm aufweisen. Darüber hinaus wird eine Gemeinschaftswohnung als Mittelpunkt und Treffpunkt allen zur Verfügung stehen.

2. Wie viele Wohnungen mit einer Fläche von über 70 Quadratmetern werden jeweils in Bremen und Bremerhaven aktuell von Personen über 65 Jahren bewohnt? In welchen Stadtteilen befinden sich diese Wohnungen?

Im Rahmen des Zensus 2022 wurde ausgewertet, in welchen Wohnungsgrößen Senioren-Haushalte leben. Gemeint sind damit Haushalte, in denen ausschließlich Senior:innen leben (über 65-Jährige). Für die Städte Bremen und Bremerhaven können Angaben zu Wohnungen mit 70 m<sup>2</sup> und mehr gemacht werden. Kleinräumig sind für beide Städte Daten mit einer abweichenden Wohnungsgröße ab 80 m<sup>2</sup> verfügbar.

Zum Zensusstichtag 15. Mai 2022 lebten in Bremen ca. 40.600 Senioren-Haushalte in Wohnungen, die 70 m<sup>2</sup> und größer sind. Das entspricht einem Anteil von 58 % an allen Senioren-Haushalten der Stadt. In Bremerhaven sind es ca. 8.300 Senioren-Haushalte. Das sind rund 53 % aller Senioren-Haushalte wie auch in der folgenden Abbildung dargestellt.

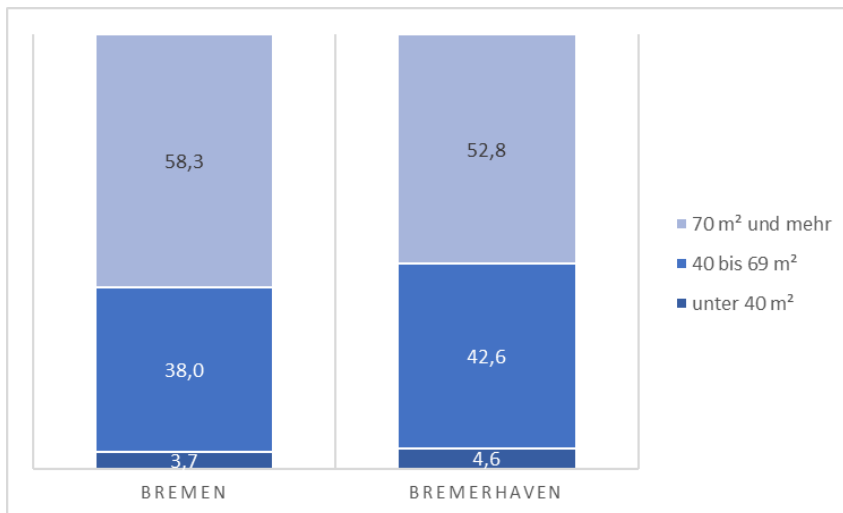
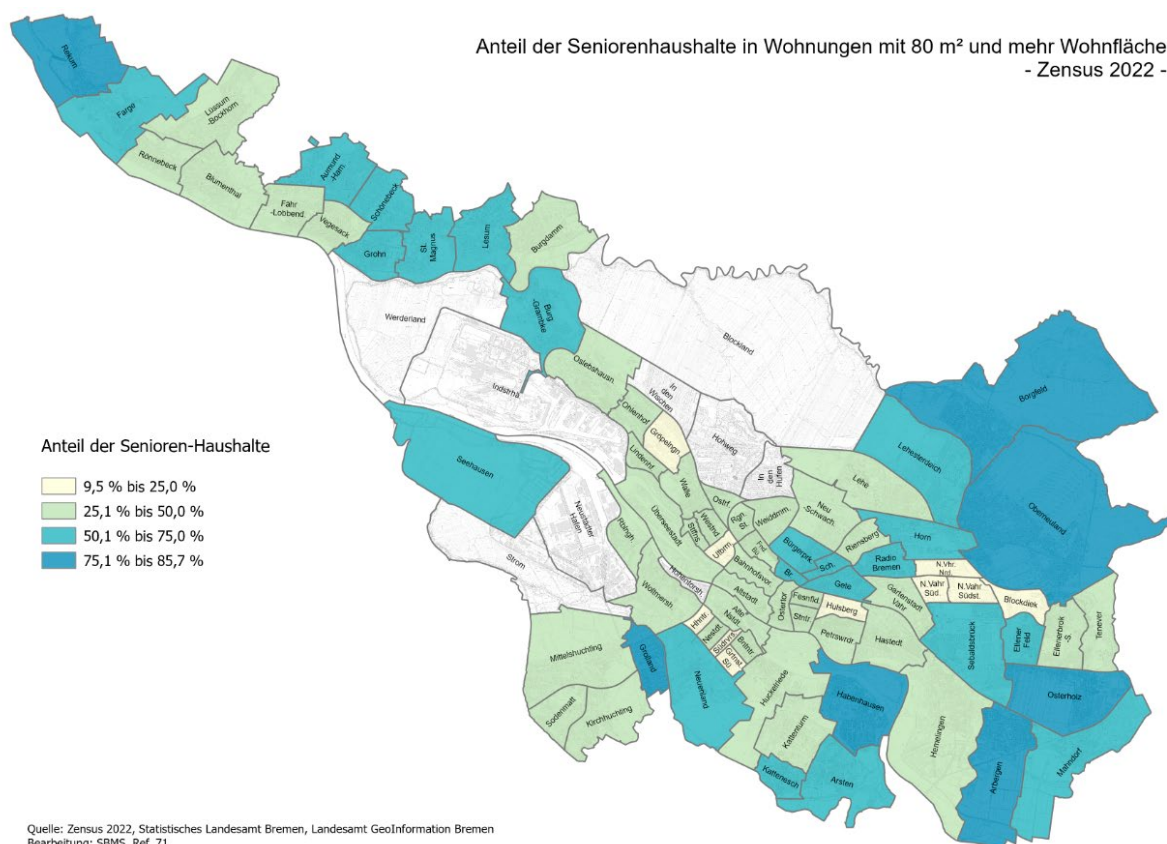


Abbildung zum Anteil der Senioren-Haushalte in den Wohnungsgrößen  
 Quelle: Zensus 2022, eigene Bearbeitung SBMS

In der Stadt Bremen wurden Ortsteile mit mindestens 1.000 Einwohner:innen ausgewertet. In Wohnungen, die 80 m<sup>2</sup> und mehr Wohnfläche aufweisen, leben durchschnittlich 46,6 % der Seniorenhaushalte.

In der räumlichen Verteilung ist die Spannweite sehr groß. In der Neuen Vahr Südwest leben 9,5 % der Seniorenhaushalte in großen Wohnungen, in Habenhausen 85,7 % (vgl. Abbildung). Hier besteht ein Zusammenhang mit der Art der Wohngebäude. In den Ortsteilen mit einem höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch der Anteil von Seniorenhaushalten mit größerer Wohnfläche höher.



In Bremerhaven verfügte zum Zensuszeitpunkt mit 41,1 % ein etwas geringerer Anteil der Haushalte mit ausschließlich Senior:innen über eine Wohnfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> als in Bremen. Jeweils etwa die Hälfte dieser 6.425 Haushalte waren 1- und 2-

Personenhaushalte. Besonders hoch fallen die Anteile der Senioren-Haushalte oberhalb der 80 m<sup>2</sup>-Schwelle ebenso wie in Bremen in Ortsteilen mit überwiegendem Einfamilienhausbestand und hohem Sozialstatus aus, wie z.B. in Speckenbüttel (86,5 %), Schiffdorferdamm (81,9 %) und Schierholz aus. In Leherheide-West (15,1 %) und Lehe-Goethestraße (10,5 %) – zwei Ortsteilen mit unterdurchschnittlichem Sozialstatus – sind die geringsten Anteile der Senioren-Haushalte mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche anzutreffen. In absoluten Zahlen gibt es in Bremerhaven in den Ortsteilen Königsheide (499) und Speckenbüttel (461) die meisten Senioren-Haushalte mit einer Wohnfläche ab 80 m<sup>2</sup>.

3. Welche Maßnahmen unternimmt der Senat, um sicherzustellen, dass seniorengerechter Wohnraum in allen Stadtteilen mit einer bedarfsgerechten Versorgung ausgestattet ist?

Für die bedarfsgerechte Versorgung von Senioren-Haushalten mit bedarfsgerechtem Wohnraum wurden und werden die folgenden Auswertungen/Grundlagen herangezogen:

Im Rahmen der letzten Wohnraumbedarfsprognose (2020) für die Stadtgemeinde Bremen wurden Grundlagen zur Wohnungsnachfrage nach Anzahl der Personen im Haushalt und von Haushalten nach Lebensphasen ermittelt. Personen der Altersgruppe 69 und mehr Jahre stellen etwas unter 10 % der Nachfragegruppen dar.

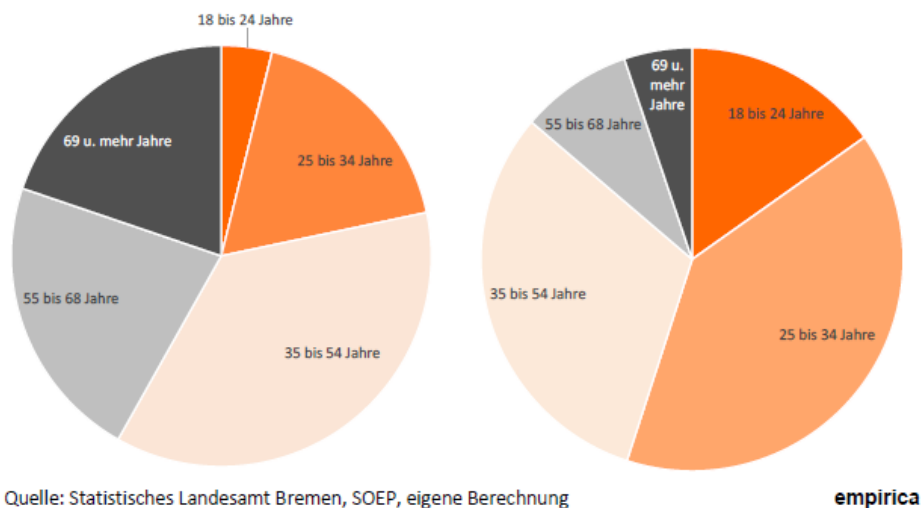


Abbildung zu Haushalten insgesamt nach Lebensphasen (linkes Diagramm) und wohnungsnachfragenden Haushalten nach Lebensphasen (rechtes Diagramm) 2018 für die Stadtgemeinde Bremen

Um die Anforderungen an Wohnraum für verschiedene Haushaltstypen genauer zu ermitteln, werden in der aktuell beauftragten Wohnraumbedarfsprognose (2024) für die Stadtgemeinde Bremen die Haushaltstypen weiter differenziert, auch um Angaben für seniorengerechten Wohnraumbedarf zu ermitteln. Erwartet werden Aussagen zu wohnungsnachfragenden Haushalten nach Alter, Haushaltstyp und Einkommen, d.h. u.a. für ältere Einpersonenhaushalte und ältere Paarhaushalte nach verschiedenen Einkommensklassen. Abgeleitet werden daraus nachgefragte Wohnungsgrößen, wobei berücksichtigt wird, dass nicht alle kleinen Haushalte entsprechend „bedarfsgerechte“ Wohnungen nachfragen. Insbesondere kleine Haushalte mit hohem Einkommen fragen auch größere Wohnungen nach. Bei der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage werden auch spezielle Wohnungstypen wie barrierefreie Wohnungen berücksichtigt. Die Ergebnisse der Studie liegen voraussichtlich Anfang 2025 vor und fließen in künftige Planungen mit ein.

Aus den bisherigen Analysen ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage, dass in Bremen Nachfrageüberhänge bei kleinen Wohnungen in allen

Preissegmenten vorliegen. Bei allen Neubauplanungen wirkt SBMS daher darauf hin, dass dieses Segment berücksichtigt wird. Bei den jeweils 30 % öffentlich geförderter Wohnungen sind diese Anforderungen berücksichtigt.

Beispielhaft für die Versorgung mit gezielt seniorengerechtem Wohnraum kann die Planung auf der Überseeinsel (ehemalige Rickmers Reismühle) erwähnt werden. Hier plant der Vorhabenträger in enger Abstimmung mit Bremen einen Wohnstandort mit vielfältigen Wohn- und Unterstützungsformen für Senioren. In ca. 340 Wohnungen werden 480 Bewohner:innen leben. Es sollen auch Wohnungen für Nicht-Senioren entstehen, ebenso wie 30 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Das Wohnungsangebot soll in vier Häusern angeboten werden. Zurzeit wird die städtebauliche Planung erarbeitet, die dann Grundlage für Wettbewerbe und die Schaffung des notwendigen Planungsrechts werden soll.

Ergänzend zu passendem Wohnraum für Senioren ist die wohnortnahe Versorgung von großer Bedeutung. Die Ziele des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremen, Fortschreibung 2020, (ZNK 2020) sind die Stärkung und Stabilisierung der Zentren sowie die Sicherung der wohnortnahen Versorgung in der Stadt Bremen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“. Eines der Kernelemente des ZNK 2020 ist das Nahversorgungskonzept. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten in den Stadtteilen flächendeckend gewährleistet werden kann. Eine differenzierte Betrachtung nach Altersgruppen erfolgt nicht.

4. Welche infrastrukturellen Maßnahmen (z. B. fußläufig erreichbare Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Grünanlagen) existieren im Umfeld der Senioren-Wohngemeinschaften, um deren Lebensqualität zu unterstützen?

Hierzu macht die GEWOBA folgende Angaben:

Im GEWOBA-Bestand gibt es wie bereits unter Frage 1 aufgelistet speziell errichtete Wohnanlagen, die zur Zeit der Erbauung als „Senioren-Wohnanlage“ konzipiert wurden oder werden. Die Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und verfügen in der Regel über eine Anbindung an den ÖPNV. Ebenso sind in vielen Fällen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Nähe. Gemeinschaftsflächen, die für Aktivitäten genutzt werden können, sind nicht überall vorhanden, wären aber wünschenswert. So hat die GEWOBA an einzelnen Standorten Ersatz durch zentrale Bewohnertreffpunkte (oft umgenutzte Waschküchen) geschaffen, die einen großen Zuspruch haben. Hier tragen Kooperationspartner:innen wie z. B. die AWO, AMeB, Vacances, Vahrer Löwen oder Nachbarschaftsvereine, dazu bei, ein interessantes Angebot für die Bewohnerschaft vorzuhalten – oft auch generationenübergreifend. Dieses sichert einen guten Austausch zwischen allen Altersgruppen.

5. Inwiefern gibt es spezielle Förderprogramme für die Errichtung von Senioren-Wohngemeinschaften oder allgemein für altersgerechtes Wohnen?

Alle Pflegebedürftigen, die sich an der Gründung einer ambulant betreuten Wohngruppe (selbstverantwortete Senioren-Wohngemeinschaft) beteiligen, können bei ihrer Pflegekasse im Rahmen einer Anschubfinanzierung einmalig eine Förderung von bis zu 2.500 Euro beantragen. Je Wohngemeinschaft ist diese Förderung auf 10.000 Euro begrenzt. Bei mehr als vier anspruchsberechtigten Antragstellerinnen und Antragstellern wird der Gesamtbetrag anteilig auf sie aufgeteilt (Vgl. § 45e SGB XI). Diese Förderung steht Pflegebedürftigen aller Pflegegrade zu.

Im Rahmen baulicher Maßnahmen kann als spezielle Förderung zur Barrierereduzierung das KfW Zuschussprogramm KfW 455-B als Investitionszuschuss mit 10 % und max. 2.500 Euro für Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften und

Mieter:innen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus steht in diesem Segment ebenfalls das KFW Darlehensprogramm (KFW 159) „Altersgerecht Umbauen“ mit einem Darlehen in Höhe von bis zu 50.000 Euro je WE zur Verfügung. Die Förderbank BAB stellt das KFW-Darlehen Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften zur Verfügung.

Darüber hinaus gibt es das Angebot „Wohnen für Hilfe“, welches allerdings in erster Linie darauf abzielt, Wohnraum für jüngere Menschen zu akquirieren und als Synergieeffekt zugleich ältere Menschen niedrigschwellig unterstützt. In diesem Rahmen kann von älteren Menschen Wohnraum im eigenen Haus jüngeren Menschen für eine geringe Miete angeboten werden. Im Gegenzug verpflichten sich die Mieter:innen regelmäßig kleinere unterstützende Arbeiten zu erledigen. Dies wird vertraglich vereinbart. Das seit mehreren Jahren bestehende Programm wird aber nur in sehr geringem Umfang wahrgenommen.

6. Inwiefern plant der Senat, das Angebot an Senioren-Wohngemeinschaften oder seniorengerechtem Wohnraum in Bremen und Bremerhaven durch gezielte Maßnahmen (bitte auflisten und beschreiben) auszubauen?

Mit dem Bremischen Wohn- und Betreuungsgesetz (BremWoBeG) wurden Senioren-Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen im Jahr 2010 im Land Bremen gesetzlich erstmals verankert und so der rechtliche Rahmen für ihren kontinuierlichen Aufbau geschaffen. Senioren-Wohngemeinschaften haben sich seither als Ergänzung und echte Alternative zu bestehenden Wohn- und Versorgungsformen etabliert. Seit 2022 stagniert das Angebot an anbietersverantworteten Wohngemeinschaften jedoch, entsprechend sinkt hier der Versorgungsgrad, der im Land Bremen im Bundesvergleich unterdurchschnittlich ist (Vgl. Landespflegebericht 2023, Abschnitt 3.2.3.4). Angesichts der leistungsrechtlichen Ungleichbehandlung von Senioren-Wohngemeinschaften im Verhältnis zu stationären Pflegeeinrichtungen insbesondere bei längerer Aufenthaltsdauer (Vgl. § 43c SGB XI für Bewohner:innen in stationären Pflegeeinrichtungen) haben es Senioren-Wohngemeinschaften aufgrund der teils gravierenden Kostenunterschiede schwerer, ihre Plätze zu belegen.

Anbieter- bzw. selbstverantwortete Wohngemeinschaften ergänzen das pflegerische Angebot, insbesondere mit Blick auf die Wünsche der Pflegebedürftigen, die überwiegend im eigenen Wohnumfeld gepflegt werden wollen. Der Ausbau dieser Wohngemeinschaften auf Stadtteilebene ist aus pflegfachlicher Sicht notwendig. Weitere, über die in Frage 5 benannten Zuschüsse der Pflegekassen sind nicht bekannt.

Im Rahmen einer aktuell laufenden Machbarkeitsstudie Wohnraummobilisierung für die Stadtgemeinde Bremen werden einerseits räumliche Potenziale ermittelt: in welchen Quartieren gibt es wieviel Bedarf an Anpassung des Wohnraums? Andererseits werden Umsetzungsmöglichkeiten (insbesondere Umzug, Umbau oder Untervermietung) auf kleinräumiger Ebene ermittelt. Kennzeichnend für Quartiere mit einem hohen Wohnraummobilisierungspotenzial sind ein hoher Anteil von großen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (oftmals nicht barrierefrei), von denen viele nur von einer oder zwei, meist älteren Person(en) bewohnt werden sowie eine geringe Bevölkerungsdichte, eine hohe Pro-Kopf-Wohnfläche sowie ein hoher Pro-Kopf-Wärmebedarf. Eine kleinräumige Auswertung zeigt, dass insbesondere in den Gebieten Reihen- und / oder Einfamilienhäusern höhere Entwicklungspotenziale für die Wohnraummobilisierung zu erwarten sind. Die Empfehlungen des Gutachtens werden Ende 2024 zur Verfügung stehen. Daraus können entlang verfügbarer Haushaltsmittel ggf. gezielte Maßnahmen abgeleitet werden.



7. Welche Kriterien legt der Senat an „seniorengerechtes Wohnen“ fest (bitte beschreiben Sie dazu alle notwendigen Rahmenbedingungen im Wohnumfeld sowie Voraussetzungen im Wohnraum)?

Die Kriterien für „seniorengerechtes Wohnen“ in Bremen richten sich nach der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO), insbesondere nach § 50 Abs. 1, sowie nach der DIN-Norm 18040-2, die teilweise in Bremen Anwendung findet. Hierbei wird zwischen barrierefreien Wohnungen und sogenannten rollstuhlgerechten Wohnungen (R-Wohnungen) unterschieden. Diese Regelungen und Normen bieten wichtige Leitlinien zur Gestaltung sowohl des Wohnraums als auch des Wohnumfelds, um die Bedürfnisse älterer Menschen bestmöglich zu berücksichtigen.

Barrierefreie Wohnungen: Eine barrierefreie Wohnung ermöglicht Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, unabhängig von einem Rollstuhl, sich möglichst selbstständig und ohne Hindernisse innerhalb der Wohnung zu bewegen. Die wichtigsten Merkmale einer solchen Wohnung umfassen:

- **Stufenloser Zugang zur Wohnung:** Es muss ein ebenerdiger Zugang vorhanden sein, sei es über Rampen, Aufzüge oder ohne Schwellen an Türen.
- **Breite Türen und Flure:** Türen und Flure sollten ausreichend breit sein, um auch Personen mit Gehhilfen oder Rollatoren ein problemloses Bewegen zu ermöglichen.
- **Badezimmer und Sanitäreinrichtungen:** Ein seniorengerechtes Bad muss eine bodengleiche Dusche aufweisen, Haltegriffe an WC und Dusche sollten installiert sein, und die Bewegungsflächen sollten groß genug sein, um eine unterstützende Person aufnehmen zu können, falls notwendig.
- **Anpassbare Einrichtungen:** Schalter, Steckdosen, Fenstergriffe und ähnliche Bedienelemente müssen leicht erreichbar und in einer für ältere Menschen ergonomischen Höhe angebracht sein.

Rollstuhlgerechte Wohnungen (R-Wohnungen):

Neben den Anforderungen an barrierefreie Wohnungen gelten für rollstuhlgerechte Wohnungen zusätzliche Vorgaben, die in der BremLBO und der DIN 18040-2 festgelegt sind. Hierbei liegt der Fokus auf den besonderen Bedürfnissen von Rollstuhlfahrern. Diese Wohnungen erfordern:

- **Erweiterte Bewegungsflächen:** Alle Räume müssen über ausreichend Bewegungsflächen verfügen, damit sich Personen mit Rollstuhl problemlos fortbewegen können. Dies betrifft insbesondere das Schlafzimmer, das Bad und die Küche.
- **Spezifische Küchen- und Badezimmeranpassungen:** Arbeitsflächen in der Küche müssen unterfahrbar sein, um auch im Sitzen genutzt werden zu können. Ebenso muss das Waschbecken im Badezimmer unterfahrbar sein, und auch das WC sollte speziell für die Nutzung im Rollstuhl angeordnet werden.
- **Schwellenfreiheit:** Jede Form von Schwellen, Stufen oder Erhöhungen muss vermieden werden, um uneingeschränkte Mobilität zu gewährleisten.

Wohnumfeld:

Der Senat fördert Barrierefreiheit im Wohnumfeld durch Maßnahmen in den Fördergebieten der Städtebauförderung. Diese werden sowohl im öffentlichen Raum bei Umbau von Freiflächen, als auch im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf privaten Flächen, z.B. im Vorgarten in Anwendung gebracht.

Zusammengefasst geht es beim „seniorengerechten Wohnen“ darum, sowohl den Wohnraum als auch das Umfeld so zu gestalten, dass ältere Menschen möglichst lange eigenständig und sicher in ihrem Zuhause leben können. Die Regelungen in

der BremLBO und die DIN 18040-2 geben dabei die notwendigen baulichen und technischen Rahmenbedingungen vor.

8. Gemessen an diesen Vorgaben können welche Wohnformen und wie viele Wohneinheiten jeweils in Bremen und Bremerhaven als „seniorengerecht“ bezeichnet werden?

Hierzu macht die GEWOBA folgende Angaben:

Die GEWOBA verfügt in Bremen über 4.665 barrierefreie und in Bremerhaven über 1.703 barrierefreie Wohnungen. Als barrierefreie Wohnung listet die GEWOBA alle Wohnungen, die stufenlos erreichbar sind (ebenerdiger Eingang oder Rampe; Aufzug hält auf der Wohnungsetage). Dazu kommen in Bremen noch 211 vollständig barrierefreie Wohnungen, die nach der DIN 18040-2 als rollstuhlgerechte Wohnungen einzuordnen sind.

Die GEWOBA unterstützt bereits seit vielen Jahren ältere oder beeinträchtigte Kund:innen durch den Einbau von Hilfsvorrichtungen (Handgriffe, erhöhtes WC, zweiter Handlauf o. ä.), durch den Abbau (wo möglich) von Schwellen innerhalb der Wohnung oder durch den Umbau der Badsituation (Dusche mit leichtem Einstieg statt Wanne), damit ein längeres Verbleiben in der Wohnung und in gewohnter Umgebung möglich ist.

Die GEWOBA beschäftigt für diese Mieter-Unterstützung sogenannte Serviceberater in den Geschäftsbereichen, die Beratungs- und Antragshilfe älteren (oder auch beeinträchtigten) Kund:innen bei der Umsetzung dieser Maßnahmen bieten. Für den Einbau von Hilfsmitteln, Abbau von Schwellen, Umbau von Bädern mit Duschen oder die Verbesserung von Hauszugängen wurden in 2023 rd. 400.000 Euro (nach Abzug von Mitteln der Pflege- oder Krankenkassen) investiert.

Hierzu macht die BREBAU folgende Angaben:

Die von der BREBAU GmbH vermieteten Wohnungen ermöglichen zum Teil altersgerechtes Wohnen. Im Rahmen aktueller Sanierungen und Modernisierungen wird zudem barrierearmer oder barrierereduzierter Wohnraum geschaffen, der es alternden Bewohner:innen erleichtert, länger und vor allem selbstbestimmt in der angestammten Wohnumgebung zu verbleiben. Die BREBAU GmbH hat einige Gebäude als seniorengerecht identifiziert, deren Wohnungen aktuell ausschließlich über einen Kooperationspartner vergeben werden. Dazu zählen 211 Wohnungen in Kattenturm, 18 Wohnungen in Grolland und 80 Wohnungen in Marßel. Darüber hinaus umfasst der Bestand eine von einem weiteren Kooperationspartner betriebene Senioren-WG in Kattenturm mit zehn Plätzen.

9. Hält der Senat das Kriterium der Barrierefreiheit als ein zwingendes für seniorengerechtes Wohnen?

Bei der Herstellung von seniorengerechten Wohnungen ist die Einhaltung der Barrierefreiheit gemäß BremLBO erforderlich. Die Grundrisse werden auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet, um damit die Voraussetzungen für ein eigenständiges Leben im Alter abseits stationärer Pflegeeinrichtungen zu gewährleisten. Eine barrierefreie Wohnung muss nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Bzgl. der Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen gilt die BremLBO § 50 in Verbindung mit § 39.

10. Wie viele barrierefreie Wohneinheiten werden jeweils in Bremen und Bremerhaven gezählt und wie hat sich die Anzahl in den letzten fünf Jahren entwickelt?

Seit 2018 gibt es im Bau- und Mobilitätsressort die Möglichkeit der Datenauswertung aus der Bearbeitungssoftware der Bauanträge für die Stadtgemeinde Bremen und

Bremen-Nord. Daraus geht hervor, dass in den Jahren 2019 bis einschließlich 2023 der Baubehörde 1.157 barrierefreie Wohnungen als fertiggestellt gemeldet wurden. Davon waren 54 R-Wohnungen (uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar).

Hierzu macht die STÄWOG folgende Angaben:

Im Wohnungsbestand der STÄWOG befinden sich aktuell 821 barrierefreie Wohneinheiten.

11. Wie viele Wohnformen eines generationenübergreifenden Wohnens sind dem Senat bekannt? Wie fördert der Senat mehr gemeinsames Wohnen von Generationen unter einem Dach?

Generationsübergreifendes Wohnen wird in Bremen selbstorganisiert von Baugemeinschaften umgesetzt. Die Stadtgemeinde unterstützt diese Wohn- und Lebensform durch ein gesondertes Konzeptvergabeverfahren, Grundstücksfestpreise nach unabhängig ermitteltem Grundstücksverkehrswert sowie ein Genossenschaftsförderprogramm. Einen direkten Einfluss auf eine altersgemischte Zusammensetzung der Baugruppen gibt es nicht, da die Baugruppen eigenständig über ihre Zusammensetzung entscheiden. Die Erfahrung mit über 40 Baugemeinschaftsprojekten in Bremen zeigt, dass in der überwiegenden Zahl der Fälle neben den alteingesessenen Projekten auch die neu gegründeten Projekte altersgemischt sind. Von privaten Institutionen organisierte generationenübergreifende Projekte sind nicht bekannt.

Hierzu macht die STÄWOG folgende Angaben:

Im Wohnungsbestand der STÄWOG befinden sich aktuell zwei Gebäude, die vollständig an Wohngruppen vermietet sind, die generationenübergreifendes Wohnen umsetzen. Die STÄWOG bietet aber auch in vielen weiteren Objekten Gemeinschaftsräume an und fördert dort mit dem sozialen Management den Zusammenhalt der Nachbarschaft.

12. Welche Anstrengungen hat der Senat unternommen, um Wohnungsunternehmen etc. zu animieren, sich auf Bundesförderprogramme für altersgerechtes Wohnen zu bewerben?

Durch die etablierten Beratungs- und Unterstützungsangebote im Bereich der Förderprogramme bestehen Angebote, wie das kostenfreie Beratungsprogramm „Bremer Förderlotse“, welches zu allen im Bund wie auch im Land Bremen abrufbaren Förderprogrammen im Bereich Bau, Kauf und Modernisierung von Wohnraum berät, sowie die vom Land Bremen geförderte „Beratungsstelle für Barrierefreies Bauen und Umbauen kom.fort e.V.“.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) nimmt von der Antwort des Senats auf die Große Anfrage Kenntnis.