

Wohnen im Alter – die Wohnungswirtschaft als Impulsgeber und Unterstützer Weniger Barrieren, mehr Ideen und Engagement

Der Bedarf an geeignetem Wohnraum für ältere Menschen steigt deutlich. Allein bis zum Jahr 2020 werden etwa 3 Mio. altersgerechte Wohnungen benötigt. Diese brauchen eine Verknüpfung mit passenden Dienstleistungs- und Unterstützungsangeboten sowie Gemeinschaftseinrichtungen vor Ort. Welche Rolle dabei die Wohnungswirtschaft spielt, zeigt eine aktuelle Studie.



DV_Michael_Kristen

Nadja Ritter
Deutscher Verband für
Wohnungswesen, Städtebau und
Raumordnung e. V.
Berlin

Seniorenwohnen ist längst kein Nischenprodukt mehr, sondern Teil eines diversifizierten Wohnungsmarktes. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist neben Kommunen, karitativen und sozialen Dienstleistern sowie Bürgern auf lokaler Ebene ein wichtiger Impulsgeber und Kooperati-

onspartner bei der Gestaltung des Wohnens älterer Menschen. Welche Rolle sie einnehmen kann, zeigt die jüngst vorgelegte Expertise des Deutschen Verbandes (DV) zum BMFSFJ-Programm „Anlaufstellen für ältere Menschen“ (siehe auch DW 4/2015, S. 10). Darin hat der DV als Geschäfts-



Quelle: S. Towarnicki

Gemeinschaftliches Wohnen in Varel - das sind nicht nur altersgerechte Wohnungen, sondern auch Beschäftigungs- und Beratungsangebote

stelle anhand ausgewählter Praxisbeispiele Handlungsansätze beleuchtet. Diese reichen von baulichen Maßnahmen zur Schaffung altersgerechten und barrierefreien Wohnraums sowie Beratungs- und Informationsangeboten hin zu kulturellen und kommunikativen Angeboten, die die gesamte Mietergemeinschaft stärken und insbesondere ältere Menschen aus deren Isolation lösen.

Leerstandsminimierung, Mieterbindung und bezahlbares Wohnen

Wohnungs- und Immobilienunternehmen tragen dazu bei, älteren Menschen ein selbstbestimmtes Altern zu ermöglichen. Triebfeder für ihr Engagement im Kontext des altersgerechten Wohnens ist u. a. auch die Stärkung der Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit des vorhandenen Bestandes.

Besonders in Regionen mit deutlicher Überalterung und hohen Leerstandsquoten sind solche Unternehmen erfolgreich, die sich die Kompetenz für das Wohnen im Alter aneignen und vermarkten, wie ein Beispiel aus Halle belegt. Die Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH betreibt fünf Service-Wohnanlagen und hat darüber hinaus an drei Standorten Wohneinheiten zu Begegnungszentren umgebaut. Darin bietet sie ihren Mietern neben einer barrierefrei gestalteten Musterwohnung mit Beispielen zum Anfassen Beratungs- und Begegnungsangebote kostenfrei an. Das wirkt positiv auf das Unternehmensimage und steigert die Attraktivität als Vermieter.

In Wachstumsräumen ist es besonders wichtig, bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten. Hier setzt die Münchener Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG (GEWOFAG Holding GmbH) an. Sie ermöglicht älteren Menschen mit dem Wohn- und Versorgungskonzept „Wohnen im Viertel“ auch bei zunehmender Hilfebedürftigkeit ein selbstbestimmtes

Wohnen in der vertrauten häuslichen Umgebung. Dazu zählen neben altersgerechten Wohnraumanpassungen Wohncafés für gemeinsame Aktivitäten und die Kooperation mit ambulanten Diensten, ohne dass eine Betreuungspauschale erhoben wird.

Kooperation statt Wettbewerb

Insbesondere soziale und kulturelle Angebote werden oft durch Kooperation mit Partnern geschaffen. Die Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH ermöglicht z. B. zusammen mit dem im eigenen Bestand ansässigen Verein Kulturwerk e. V. zahlreiche Freizeitangebote und Dienstleistungen für ältere Menschen. Treten Wohnungsunternehmen selbst als soziale Dienstleister auf, werden oft Organisationsformen außerhalb des Unternehmens gefunden, häufig in Form eines Vereins. Den Verein WoHL e. V. gründete z. B. die Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH, um nachhaltig seniorengeeignete Dienstleistungen anzubieten.

Erfolgreiche Unternehmen haben somit ein enges Netzwerk zu vielen lokalen Akteuren. Das macht sie vor Ort zu einem wichtigen Mitgestalter. Das belegt auch ein Beispiel aus Niedersachsen. In Varel bietet die Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH gemeinschaftliches Wohnen mit einer Beratungsstelle in einer ehemaligen Schule an.

Ehrenamtliche erweitern das Angebot der Wohnungswirtschaft

Eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren senkt die Kosten für verschiedene Services. So setzt auch die Hamburger Wohnbaugenossenschaft Bauverein der Elbgemeinden eG auf eine enge Zusammenarbeit und schafft Angebote für Ältere, junge Familien und Pflegebedürftige. Ohne die Einbindung Ehrenamtlicher ist eine wirtschaftlich tragbare

STUDIE



Die vollständige Expertise mit Handlungsempfehlungen aus dem Programm mit Blick auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht kostenfrei als

Download unter folgendem Link bereit:

<http://bit.ly/dv-studie>



Weitere Informationen:
www.deutscher-verband.org

Umsetzung vieler Strategien nicht möglich. Sie werden daher von Wohnungsunternehmen identifiziert, aktiv angesprochen und eingebunden. So haben Wohnungsunternehmen im Kontakt mit ihren Kunden eine aufsuchende Rolle; sie beraten und informieren vor Ort. Die Senioren-Infothek im Berliner Märkischen Viertel z. B. erhält durch die GESOBAU AG kostenfrei Räume und wird durch Ehrenamtliche betrieben. Regelmäßig werden Auskünfte zu Beratungs-, Freizeit- und Pflegeangeboten gegeben oder Hausbesuche, Behördengänge und Handwerkerservice vermittelt.

Regionale Unterschiede

Fakt ist, dass sich die Situation mit Blick auf das altersgerechte Wohnen deutschlandweit nicht einheitlich darstellt, sondern eng mit der Eigentümer- und Nutzerstruktur verknüpft ist. So ist der Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft in Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum der alten Bundesländer im Vergleich zu den neuen ►



Die Neißestrasse in Nienburg mit Wohngebäuden aus den 1960er Jahren nach und vor dem Umbau. In vielen Quartieren schaffen Wohnungsunternehmen und Partner parallel zum altengerechten Umbau von Wohnungen und Gebäuden auch eine entsprechende soziale Infrastruktur

Quelle: C. Vollmer

Quelle: Netzwerk Märkisches Viertel



In der „Senioren-Infothek Märkisches Viertel“ berät Marianne Grabowsky zweimal wöchentlich Senioren, Nachbarn, Angehörige zu allen Fragen rund ums Älterwerden



Quelle: GEWOFAG

Bei der Münchener GEWOFAG ermöglicht das Konzept „Wohnen im Viertel“ auch im Alter ein selbstbestimmtes Wohnen in der vertrauten häuslichen Umgebung

Bundesländern eher gering. Hier können insbesondere landkreiseigene Wohnungsunternehmen Impulse setzen, wie die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH zeigt. So wurden Teile des Bestandes im Hauptstandort Rödentäl altersgerecht umgebaut, in eine Gemeinschaftseinrichtung investiert und ein Netzwerk mit Akteuren rund um das altersgerechte Wohnen gebildet. Infolgedessen ist sogar eine Betreuungsgruppe für Menschen mit Demenz entstanden.

In den neuen Bundesländern kann die organisierte Wohnungswirtschaft (zumeist kommunale Unternehmen) mit verhältnismäßig großen Wohnungsbeständen umfangreiche Maßnahmen und personalintensive Aktivitäten umsetzen, wie die Beispiele belegen. Dabei arbeiten kleinere Unternehmen eher fokussiert und beschränken sich auf Maßnahmen mit überschaubaren Kosten für das Unternehmen. Gleichwohl gilt für alle Wohnungsunternehmen, dass sowohl die ökonomische Leistungsfähigkeit des eigenen Unternehmens als auch die Zahlungsfähigkeit der Mieterschaft zu berücksichtigen sind. Nach wie vor sind sowohl die finanziellen Potenziale als auch die grundlegende Bereitschaft von Mietern, für wohnbegleitende, unterstützende Dienste zu bezahlen, relativ gering.

Wettbewerbsvorteil altersgerechtes Wohnen

Zukunftsfähige Angebote müssen daher auf die individuellen Bedarfe und finanziellen Möglichkeiten der Bewohnerschaft in verschiedenen Lebenslagen und der differenzierten Wohnungsmärkte in den Beständen eingehen. Mit einem „langen Atem“ und kreativen Ideen können Wohnungs- und Immobilienunternehmen ihre Position als wichtiger Akteur der Stadt- und Quartiersentwicklung weiter stärken. Wohnen ist ein entscheidender Standortfaktor. Altersgerechtes Wohnen im Sinne eines Wohnens, das allen Generationen gerecht wird, kann Wettbewerbsvorteile schaffen. ■

MASSNAHMEN IM ÜBERBLICK

Für die Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bieten sich viele Möglichkeiten, im Kontext des Wohnens im Alter aktiv zu werden. Aus den untersuchten Praxisbeispielen lassen sich die folgenden Maßnahmen zusammenfassend darstellen.

Wohnungsbezogene Maßnahmen:

- Umbau/Ertüchtigung von Wohnungen und Gebäuden entsprechend der Standards zum altersgerechten Wohnen
- Individuelle Beratungen zum altersgerechten Umbau von Wohnungen
- Koordination von Umzügen innerhalb des Unternehmens in bedarfsgerechte Wohnungen

Wohnumfeldbezogene Maßnahmen:

- (barrierefreie) Umgestaltung von Außenanlagen und des Wohnumfeldes
- Kostenfreie oder preisgünstige Bereitstellung von Räumen für Angebote von Kooperationspartnern oder auch für eigene Veranstaltungen und Termine
- Schaffung von Anlaufstellen zur Vermittlung von Informationen zu eigenen Leistungen und Angeboten Dritter
- Finanzierung oder Kofinanzierung von Personal im sozialen Bereich (z. B. Sozialarbeiter) und Beratern innerhalb und außerhalb des eigenen Unternehmens

Vernetzende Maßnahmen:

- Initiierung von und Mitwirkung in Netzwerken und Vereinen mit Quartiersbezug
- Kooperation mit:
 - professionellen Pflegediensten
 - sozialen Einrichtungen und Partnern
 - medizinischen Versorgungseinrichtungen, Physiotherapien und Ärzten
 - bis hin zu kosmetischen Dienstleistern (Friseur, Fußpflege)
- Bereitstellung und Koordination niedrigschwelliger Hilfen, oft in Zusammenarbeit mit Ehrenamtlichen:
 - Umzugshilfen
 - Hilfen beim Einkauf
 - Begleitservice (Arzt, Behörden, Grabpflege etc.)
- Freizeitangebote
 - Ausflugsfahrten
 - (saisonale) Feste
 - Vorträge
 - Seniorenbildung (z. B. Internet- oder Sprachkurse)
- Öffentlichkeitsarbeit