



Wohnen im Alter:

Neue Wege für die Wohnungswirtschaft

„Solange es geht, wollen wir in unserem Haus bleiben.“ In Umfragen sagen über 90 Prozent der Menschen, sie würden am liebsten in ihren vertrauten vier Wänden alt werden. Doch in der Realität funktioniert das leider nicht immer. Wie stellt sich die Wohnungswirtschaft auf den demografischen Wandel ein und welche Möglichkeiten und Konzepte gibt es für das Wohnen im Alter abseits des Pflegeheims? **aktuell** hat einige Wohnungsunternehmen dazu befragt.

Deutschland im Jahr 2050: Die Bevölkerung des Landes ist geschrumpft – um ca. 9 Millionen Einwohner auf nun ca. 73 Millionen. Auch die Zahl der Erwerbstätigen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren ist im Vergleich zu heute um 11 bis 14 Millionen gesunken – bundesweit um ein Viertel. Gleichzeitig steigt die Zahl der über 64-jährigen um 7 Millionen Menschen an, jeder siebte in Deutschland lebende Mensch ist 80 Jahre oder älter – ein dreimal so hoher Anteil als heute. Ein im Jahr 2050 geborenes Mädchen kann den Prognosen zufolge 88 Jahre, ein Junge 84 Jahre alt werden.

Älter werden, dabei länger gesund bleiben, eventuell auch länger arbeiten – was

sich hinter diesen Zahlen verbirgt klingt zunächst nicht allzu beunruhigend. Schaut man aber genauer hin, so verbergen sich hinter diesen Zahlen enorme Umwälzungen für die gesamte Gesellschaft. Gleichgültig ob Arbeitsmarkt, Rentensystem oder Staatsfinanzen, von der ländlichen Kommune bis zur Großstadt werden alle Ebenen und Lebensbereiche von dem Phänomen einer alternden und schrumpfenden Gesellschaft betroffen sein. Dies gilt in besonderem Maße auch für die Wohnungswirtschaft.

Wohnungswirtschaft im Wandel

Studien besagen, dass nur etwa eineinhalb Prozent des deutschen Wohnungsbestandes barrierefrei bzw. altersgerecht ausge-

staltet ist. Bei den im GdW organisierten Wohnungsunternehmen sind immerhin rund sechs Prozent aller Wohnungen barrierefrei oder zumindest barrierearm. Dennoch fehlen bereits heute in Deutschland ca. eine Million altengerecht ausgestattete Wohnungen. Dieses Defizit könnte sich noch steigern, denn im Jahr 2030 werden drei Millionen Wohnungen mehr als heute von Menschen im Rentenalter bewohnt werden. Ein riesiger Wachstumsmarkt für die Wohnungswirtschaft, aber auch ein rentabler? Hier klafft eine große Lücke zwischen Anspruch und Realität. Denn nur 23 Prozent der Deutschen ist bislang ein altersgerechter Ausbau ihrer Wohnung wichtig. Lage, Balkon und Ausstattung sind nach wie vor der kaufentscheidende Faktor. Auch die Bereitschaft Geld für einen altersgerechten Umbau in die Hand zu nehmen, ist derzeit noch gering.

So will ich wohnen

Das Wohnen nimmt mit zunehmendem Alter eine zentralere Rolle ein, die vertrauten vier Wände werden zum Lebensmittelpunkt und zum entscheidenden Faktor für die Lebensqualität. Die meisten Menschen wissen genau, wie und wo sie alt werden wollen: am liebsten in der vertrauten Umgebung und wenn es sich nicht vermeiden lässt, dann mit ambulanter Pflege und Betreuung.

An zweiter Stelle steht das „Betreute Wohnen“ in einer Seniorenanlage mit eigener Wohnung. Komfort, Vertrautheit und mehr Sicherheit bei gleichzeitig maxima-

ler Unabhängigkeit versprechen sich die Menschen von dieser Wohnform. Serviceleistungen sind hier auf Abruf zubuchbar, je nach Bedarf und völlig individuell.

Immer beliebter werden auch verschiedene Formen des „Netzwerk-Wohnens“. Unter diesen Begriff fallen Senioren-WGs, Mehrgenerationenhäuser und andere ge-

mischte Wohnformen, die sich meist durch separate Räume und zentrale, gemeinsam genutzte Räumlichkeiten zur Begegnung auszeichnen. Erfahrungsberichte deuten bisher daraufhin, dass diese Wohnformen durchaus Zukunft haben und die Aufgabenteilung und Selbstorganisation unter den Bewohnern viele Vorteile für alle mit sich bringen.

Strategien für den Wandel

Auf unterschiedlichste Weise reagiert die Wohnungswirtschaft auf die sich verändernden demografischen Verhältnisse und die damit verbundenen Kundenwünsche. Wie die Mitgliedsunternehmen in dieser Richtung bereits aktiv geworden sind, haben wir einige unserer Mitglieder gefragt:

Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender BSV (r.):

„Die Zufriedenheit unserer Bewohner belegen rückläufige Fluktuationszahlen, ein geringerer Instandhaltungsaufwand durch Pflege und Identifikation mit ihrem Quartier. Der Quartiersgedanke wird heute bei jeder geschäftspolitischen Entscheidung berücksichtigt.“



Karl Bulling, Bewohner Seniorenwohngemeinschaft:

„Seit sieben Jahren wohne ich jetzt in der Senioren-WG. Ich habe mich bewusst für diese Wohnform entschieden. Beim Zusammenleben in der Gemeinschaft wird man gefordert. Es könnte nicht besser sein, ich fühle mich hier sehr wohl.“

Ausgezeichnete Konzepte:

Der Bau- und Sparverein wurde Ende März mit dem „Deutschen Pflegeinnovationspreis der Sparkassen-Finanzgruppe“ ausgezeichnet. Das prämierte Quartiersprojekt Galgenhalde bietet Platz für rund 2000 Bewohner in etwa 300 Wohnungen. Ziel des Projekts ist eine innovative Wohn- und Lebensform, die eine selbstständige und selbstbestimmte Lebensführung bis ins hohe Alter ermöglicht: mit vielen Kontakt-

möglichkeiten, barrierefreiem Wohnraum, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Bei Bedarf bekommt man ortsnahe, professionelle Beratung, Betreuung und Unterstützung bis hin zur häuslichen Pflege. Das Quartiersmanagement fördert seit zehn Jahren individuelle Ressourcen, soziale Netze und Strukturen von Nachbarschaftshilfe. So leistet es Hilfe zur Selbsthilfe.

Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG in Stuttgart

Die LBG eröffnete im April 2013 eine Senioren-WG im Herzen Stuttgarts:

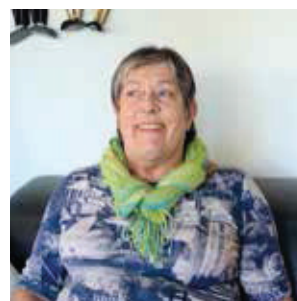


Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand:

„Die Senioren-WG ist eine attraktive Wohnform für unsere heutige Zeit. Das selbstbestimmte Wohnen und das Leben in der Gemeinschaft lassen sich hier sehr gut miteinander kombinieren. Eine gute Balance zwischen Nähe und Distanz ist ein wichtiger Faktor.

Entscheidend für den Erfolg einer Senioren-WG ist ein von Anfang an durchdachtes Konzept. Neben der zentralen Lage und einer seniorenrechtlichen Ausstattung sind eigene, abschließbare Apartments als Rückzugsmöglichkeit, eine Gästewohnung sowie bedarfsorientierte Betreuungsleistungen und nicht zuletzt eine bezahlbare Miete wichtige Bestandteile. Eine Sozialpädagogin betreut das Pro-

jekt und trägt zum Gelingen der Gemeinschaft bei. Die bisher gemachten Erfahrungen und die vielen Anfragen von Interessenten bestätigen dieses Wohnmodell der Zukunft.“



Ingeborg Mayer, Bewohnerin der Senioren-WG:

„Ich habe mich für eine Senioren-WG entschieden, weil ich mit anderen Menschen zusammen leben möchte und gleichzeitig die Rückzugsmöglichkeiten in meine eigene Wohnung schätze. Mir geht es darum, selbstbestimmt zu wohnen und das trotzdem in Gemeinschaft. Natürlich gibt es auch bei uns hin und wieder kleine Reibereien, doch trotzdem ist es für mich die richtige Entscheidung gewesen hier einzuziehen. Es gefällt mir sehr, hier zu leben.“

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH aus Sigmaringen



Geschäftsführer Roy Lilienthal
„Die GSW Sigmaringen sieht es als eine gesellschaftliche Aufgabe, Wohnraum zu entwickeln, der die Bewohner in allen Lebenslagen unterstützt.“

Portfolio:

- Bauträger in der Bereitstellung von Wohnungen, die zentral gelegen und barrierefrei ausgestattet sind.
- In Kooperationen mit Sozialdienstleistern wird Betreutes Wohnen mit Service-, Hausnotruf- und Pflegedienstleistungen angeboten.
- Bereitstellung von Immobilien, in denen Pflegewohngruppen ermöglicht werden können. Dies beinhaltet auch Betreuung von Gruppen und die Zusammenarbeit mit ambulanten Pflegedienstleistern.
- Forschung und Erprobung im Bereich der Hausautomation und der technischen Assistenzlösungen. Speziell geschulte AAL-Lotsen informieren Interessierte über technische und bauliche Möglichkeiten bei technisch unterstützen Wohnformen.

sen.FIT eG -die Wohnungsgenossenschaft für ALT + JUNG aus Müllheim



Hans-Martin Scheuermann, Vorstandsmitglied
„Wenn man die privaten Initiativen für einen altersgerechten, barrierefreien Umbau des Wohnungsbestands beobachtet, fragt man sich, wie das zeitlich funktionieren soll? Es ist höchste Zeit zu reagieren, privat dann, wenn man sich nicht nur als Leistungsempfänger teuer bedienen will.“

Konzept:

Der Anspruch: für jedes Alter, generationenübergreifend, wie im Verbund einer modernen Großfamilie einen Lebensraum schaffen und über die genossenschaftliche Wohnraumversorgung organisieren.

Merkmale:

- generationenübergreifendes Wohnen
- Förderung und Moderation durch die Genossenschaft
- Begegnungsräume/-möglichkeiten in und außerhalb der Gebäude
- maximale Barrierefreiheit
- soziale und wirtschaftliche Netzwerke werden institutionell gefördert

