



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

06 2014

67. Jahrgang C 3188

1. KINDERGENOSSENSCHAFT IN HAMBURG

Lernen, wie Genossenschaft funktioniert

► 64

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Carsharing als Mobilitätsalternative
für autoarmes Wohnen

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Wohnungsnahе Servicenetzwerke
für das Wohnen im Alter

► 20

MARKT + MANAGEMENT

Marktreport: ERP-Systeme
für die Wohnungswirtschaft

► 58

Selbstständiges Wohnen im Alter

Die Wohnungswirtschaft als Ankerakteur einer „sorgenden Gemeinschaft“

Die Bedeutung des „Wohnens im Alter“ wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Die alleinige altersgerechte Ertüchtigung der Bestände bzw. der Neubau altersgerechter Wohnungen greift jedoch zu kurz. Erforderlich sind auch wohnungsnahe Servicenetzwerke und Wohnberatungen für Ältere.

Lesen Sie hier die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen des Projekts „Koordination und Moderation in Servicepartnernetzwerken der ostdeutschen Wohnungswirtschaft“ (komoserv), das an der Hochschule Harz in Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen durchgeführt wurde.



Prof. Dr. Birgit Apfelbaum
und



Thomas Schatz
Hochschule Harz
Fachbereich
Verwaltungswissenschaften
Halberstadt

Die Bedeutung des „Wohnens im Alter“ wird in den kommenden zehn Jahren weiter zunehmen. Ursächlich dafür sind drei parallele Trends: Erstens ist die Nachfrage der über 60-Jährigen das Wachstumssegment auf einem ansonsten vielerorts stagnierenden Wohnungsmarkt. Zweitens wächst mit zunehmendem Alter die Bedeutung der eigenen Wohnung. Je älter ein Mensch wird

und je stärker Gesundheit und Mobilität eingeschränkt sind, desto mehr wird die Wohnung zum Lebensmittelpunkt. Und drittens kommt hinzu, dass die selbstständige Lebensführung in der eigenen Wohnung und in der vertrauten Nachbarschaft gerade im hohen Alter eines der wesentlichen Ziele der Deutschen ist. Dies gilt auch oder gerade für den Fall der Pflegebedürftigkeit. Die Generali Altersstudie 2013 hat ermittelt, dass sich 59% der 65- bis 85-Jährigen wünschen, selbst im Fall substanzieller Pflegebedürftigkeit mit Unterstützung ambulanter Pflegedienste in ihrer Wohnung bleiben zu können.

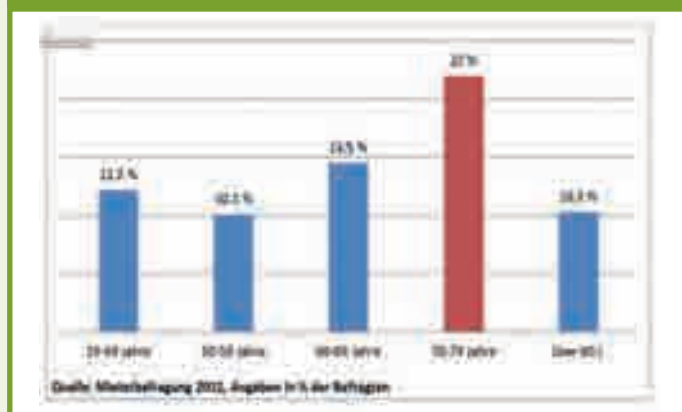
Vor diesem Hintergrund ist der Mangel an altersgerechtem Wohnraum eine anerkannte Tatsache. Mehr als 90% der Seniorenhaushalte leben in „normalen“ Wohnungen, die schlecht oder gar nicht auf die Bedürfnisse des Alters eingerichtet sind. Allerdings empfindet dies nur eine Minderheit

als störend. Sogar in der Gruppe der Hochaltrigen zwischen 80 und 85 Jahren äußern nur 14%, Probleme mit der eingeschränkt altersgerechten Immobilie zu haben, obwohl „gut jeder Dritte in dieser Altersgruppe eine Gehhilfe in Form von Stock, Rollator oder Ähnlichem benötigt“, so die Generali Altersstudie (2013, S. 304). Für die Wohnungswirtschaft ist diese Verharrungstendenz nur auf den ersten Blick komfortabel: Langfristig gehen so Potenziale für die selbstständige Lebensführung hochaltriger Mieter verloren. Damit sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass diese Menschen als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt aktiv bleiben.

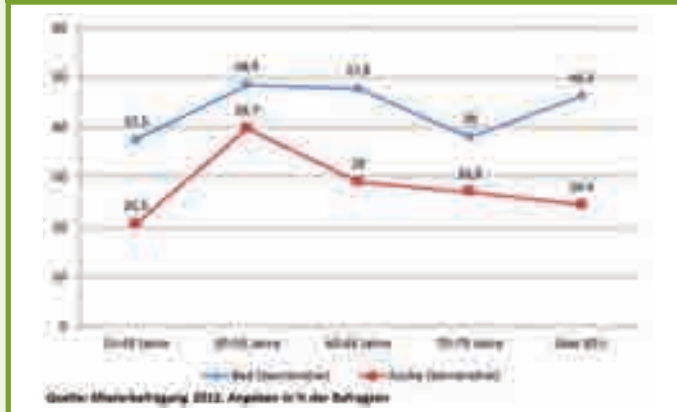
Untersuchungsziele

Doch die nachholende altersgerechte Modernisierung der Wohnungsbestände ist nur die „halbe Miete“. In letzter Zeit wird unter dem Schlagwort

BEDARF AN WOHNBERATUNG NACH ALTER



MODERNISIERUNGSWUNSCH BARRIEREFREIHEIT NACH ALTER



Interessanter Befund: Die Mieterbefragung im Bestand der WWG zeigt einen Bedarfsschwerpunkt für Wohnraumberatung in der Altersgruppe der 70- bis 79-Jährigen, jedoch werden Modernisierungswünsche hinsichtlich Barrierefreiheit in Bad und Küche von dieser Gruppe deutlich weniger oft artikuliert als von jüngeren und noch älteren Mietern

der „sorgenden Gemeinschaft“ (Rolf G. Heinze) ein ganzheitlicher Ansatz prominent, der wohnungsverbundene Netzwerke für soziale, pflegerische und hauswirtschaftliche Unterstützungsleistungen als Vorbedingung des gelingenden Alterns in der eigenen Wohnung einfordert. Diese Perspektive war auch Leitmotiv des dreijährigen Forschungsprojektes „komoserv“ (Leitung Prof. Dr. Birgit Apfelbaum), das an der sachsen-anhaltinischen Hochschule Harz durchgeführt wurde. Gemeinsam mit dem Praxispartner Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG (WWG) wurden zwischen 2011 und 2013 Chancen untersucht, durch die altersgerechte Gestaltung des Wohnungsbestandes und den Aufbau eines ergänzenden Dienstleistungsnetzwerkes älteren Mietern den Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen und zusätzliche Marktpotenziale in der älteren Zielgruppe zu erschließen.

Dabei lag der Fokus auf einer Musterwohnung zum altersgerechten Wohnen unter Einschluss von AAL-Technologien und einer professionellen Wohnberatung der Firma Gang-Way GmbH. Von dort sollten wesentliche Impulse für den individuellen, altersgerechten Umbau der rund 2.500 Bestandswohnungen der Genossenschaft ausgehen. Flankierend initiierte die WWG ein Netzwerk

aus Dienstleistungsunternehmen verschiedener Branchen. Um den tatsächlichen Bedarf an Wohnraumberatung, Wohnraumanpassung und Zusatzdienstleistungen zu erfassen, wurde im Rahmen des Projektes auch eine Mieterbefragung als Vollerhebung im Wohnungsbestand durchgeführt.

Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen

Als Ergebnis der Begleitforschung konnten konkrete Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft entwickelt werden. Ein wesentliches Resultat ist die Aufforderung an die Verantwortlichen in den Wohnungsbauunternehmen, die Differenzierung innerhalb der Gruppe der älteren Mieter zur Grundlage der zielgruppenspezifischen Unternehmenskommunikation zu machen. „Die älteren Mieter“ sind eine Fiktion. Es handelt sich vielmehr um eine Gruppe, deren Mitglieder sich insbesondere durch den gesundheitlichen Zustand, den Grad der Mobilität, die Einbindung in soziale Netzwerke und das Alter unterscheiden. Vor dem Hintergrund der subjektiv hohen Lebenszufriedenheit der älteren Mieter erweist sich die Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen eindeutig als primär zu erreichende Zielgruppe. Fast 50% der in der Mieterbefragung erfassten WWG-Mitglieder dieser Altersgruppe äußern konkrete Moderni-

sierungswünsche in Bezug auf die altersgerechte Gestaltung der Wohnung. Das ist im Vergleich mit anderen Altersgruppen der Spitzenwert. Offensichtlich sind diese Mieter für das Thema des altersgerechten Wohnens besonders sensibilisiert. Hinzu kommt eine wichtige „Brückenfunktion“ in die Generation ihrer oft noch lebenden, hochaltrigen Eltern. Denn Mieter, die 80 Jahre und älter sind, zeigen zwar eine ähnlich hohe Bereitschaft, eine Wohnraumanpassung tatsächlich vorzunehmen. Allerdings gibt es in dieser Personengruppe eine ausgeprägte Zurückhaltung, den Modernisierungswunsch zu äußern und eine Wohnberatung in Anspruch zu nehmen. Obwohl der Bedarf an altersgerechter Wohnraumanpassung bei gezieltem Nachfragen geäußert wird, ist es für Mitglieder dieser Mietergruppe wahrscheinlicher, sich mit ungünstigen Lebensumständen zu arrangieren, als von sich aus aktiv nach - durchaus vorhandenen und leicht erreichbaren - Auswegen zu suchen. Die alltagspraktische Unterstützung der Kinder für ihre hochaltrigen Eltern und das gemeinsame Anliegen, einen Umzug in die Pflegeeinrichtung nach Möglichkeit zu vermeiden, kann als einer der wesentlichen Ansatzpunkte für Wohnraumanpassung bei über 80-Jährigen gelten. ▶

NEU System 815 Comfort bis Care

Innovative Systemlösungen für Generationen: Komfort und Barrierefreiheit sind bei HEWI selbstverständlich. Das puristische Design, der modulare Aufbau und umfassende Funktionen ermöglichen den universellen Einsatz.

HEWI



www.hewi.com



Gemeinsames Projekt: Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der WWG werten gemeinsam mit Prof. Dr. Birgit Apfelbaum die Ergebnisse des Begleitforschungsprojektes komoserv aus



Neben der altersgerechten Ertüchtigung des Bestands investiert die WWG auch in altersgerechte Neubauten: Wohnpark Ilsenburger Straße der WWG in Wenigerode

Bedeutung wohnungswirtschaftlich organisierter Netze

Dies gilt sicher auch für die Inanspruchnahme von gewerblichen Dienstleistungen bei zunehmender Hilfe- und Pflegebedürftigkeit. Unterstützung im Alltag, so ermittelte die Mieterbefragung, leis-

ten vornehmlich Familienangehörige, Freunde und Nachbarn. Trotzdem wird die Bedeutung von professionellen Leistungen steigen, die - wohnungswirtschaftlich organisierte - Servicepartner-Netzwerke erbringen. Diese Netzwerke bieten nach dem Baukastenprinzip den Mietern

bedarfsgerechte Dienstleistungen an und können so „einen gleitenden Übergang von vollständiger Selbstständigkeit bis zu abgestufter, betreuender und pflegender Unterstützung“ (Rolf G. Heinze) in der eigenen Wohnung ermöglichen.

Dabei agieren die Unternehmen der Wohnungswirtschaft als Ankerakteure, die mit dem Vertrauensbonus ihrer Mieter den Netzwerken Seriosität verleihen und zur Nutzung motivieren.

Services

An der Spitze der von Mietern gewünschten Zusatzleistungen stehen dabei Reinigungs- und Putzdienste im unmittelbaren Wohnungsumfeld. Ebenfalls stark nachgefragt sind Fußpflege, Reinigungsleistungen in der Wohnung, Einkauf- und Lieferservice, Hausnotruf und allgemeine Hausmeisterdienste. Sozial-emotionale Serviceangebote wie Begleitung bei Spaziergängen, Vorlesen oder gemeinsames Kochen und Backen stehen dagegen am Ende der „Wunschliste“. Allerdings artikulierten die befragten Mieter das Fehlen von wohnungsnahen Möglichkeiten des geselligen Treffens, was einen deutlichen Bedarf an sozial-emotionalen Angeboten belegt. Diese sollten daher nicht individuell erbracht werden, sondern durch die Vernetzung mit der Kommune oder freien sozialen Trägern im Quartiersmaßstab organisiert werden. Ehrenamtliches Engagement wird hierbei eine erhebliche Rolle spielen (müssen).

Die Zahlungsbereitschaft der Mieter von durchschnittlich 5 bis 20 €/Monat und Dienstleistung lässt auch auf ein Potenzial für das gewerbliche Erbringen der Serviceangebote schließen. Generell steigt mit zunehmendem Alter auch die Bereitschaft, Geld in die Nutzung der Dienstleistungen zu investieren.

Was tun? –

Auch eine gesellschaftliche Aufgabe

Abschließend bleibt festzustellen, dass das Altern in der eigenen Wohnung eines doppelten Kulturwandels bedarf. Auf der Angebotsseite müssen die Unternehmen der Wohnungswirtschaft erkennen, dass es nicht mit der altersgerechten Ertüchtigung des Wohnungsbestandes getan ist. Sie müssen auch Verantwortung für alltagspraktische Serviceangebote übernehmen, auch wenn sie diese nicht selbst erbringen müssen. Auf der Nachfrageseite der älteren Mieter sollten bewusst jene Altersbilder gefördert werden, die mit der Inanspruchnahme von Hilfe und Unterstützung keine Schwäche, sondern eine Voraussetzung für erfolgreiches Altern transportieren. ■

WEITERFÜHRENDE LITERATUR

Apfelbaum, Birgit/Schatz, Thomas (2013): Die Wohnungswirtschaft als Netzwerkakteur der kommunalen Demografiestrategie: Altersgerechte Erweiterung des Angebotsportfolios als Schlüssel zu Mieterbindung und Mietergewinnung. Ostbevern: Verlag Karla Grimberg (Schriften zur angewandten Verwaltungsforschung, 17)

Generali Zukunftsfonds Hg./Institut für Demoskopie Allensbach (2012): Generali Altersstudie 2013: Wie ältere Menschen leben, denken und sich engagieren. Bonn: Schriftenreihe/Bundeszentrale für Politische Bildung, Bd. 1348.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2011): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; ein Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Forschungen, 147).



Weitere Informationen:
www.komoserv.info