

Weniger Barrieren, mehr Ideen und Engagement

Expertise aus dem Modellprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“

Der Bedarf an geeignetem Wohnraum für ältere Menschen steigt deutlich. Bis 2020 werden etwa drei Millionen altengerechte Wohnungen benötigt. Diese brauchen eine Verknüpfung mit passenden Dienstleistungs- und Unterstützungsangeboten sowie Gemeinschaftseinrichtungen vor Ort. Wohnangebote für Senioren sind längst kein Nischenprodukt mehr, sondern Teil unseres diversifizierten Wohnungsmarktes. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist neben den Kommunen und karitativen wie sozialen Dienstleistern wichtiger Impulsgeber und Kooperationspartner bei der Gestaltung des Wohnens älterer Menschen.

Welche Rolle sie einnehmen kann, zeigt die Expertise des Deutschen Verbandes (DV) zum BMFSFJ-Programm „Anlaufstellen für ältere Menschen“. Darin hat der DV anhand ausgewählter Praxisbeispiele unterschiedliche Handlungsansätze beleuchtet. Diese reichen von baulichen Umbaumaßnahmen zur Schaffung altersgerechten und barrierefreien Wohnraums sowie Beratungs- und Informationsangeboten bis zu kulturellen und kommunikativen Angeboten, die die Gemeinschaft der gesamten Mieterschaft stärken und insbesondere ältere Menschen aus der Isolation lösen.

Leerstandsminimierung, Mieterbindung und bezahlbares Wohnen

Wohnungs- und Immobilienunternehmen tragen dazu bei, älteren Menschen ein selbstbestimmtes Altern zu ermöglichen. Triebfeder für ihr Engagement ist auch die Stärkung der Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit des Bestands. Besonders in Regionen mit deutlicher Zunahme der Alten sowie hohen Leerstandsquoten sind Unternehmen erfolgreich, die sich Kompetenz für das Wohnen im Alter aneignen und vermarkten.

In Wachstumsräumen ist es besonders wichtig, bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten. Hier setzt z. B. die Münchener Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG an. Sie ermöglicht älteren Menschen mithilfe des Wohn- und Versorgungskonzepts „Wohnen im Viertel“ auch bei zunehmender Hilfebedürftigkeit ein selbstbestimmtes Wohnen in der vertrauten häuslichen Umgebung. Dazu zählen neben altengerechten Wohnraumanpassungen Wohncafés für gemeinsame Aktivitäten und die Kooperation mit ambulanten Diensten, ohne dass eine Betreuungspauschale erhoben wird.

Eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren senkt die Kosten für verschiedene Services. Ohne die Einbindung Ehrenamtlicher ist eine wirtschaftlich tragbare Umsetzung vieler Strategien nicht möglich. Sie werden daher von Wohnungsunternehmen aktiv angesprochen und eingebunden. Die Senioren-Infothek im Berliner Märkischen Viertel erhält z. B. durch die GESOBAU AG

kostenfrei Räume und wird durch Ehrenamtliche betrieben. Regelmäßig werden Auskünfte zu Beratungs-, Freizeit- und Pflegeangeboten gegeben oder Hausbesuche, Behörden-gänge und Handwerkerservice vermittelt.



Einkaufshilfen in Plauen (Foto: R. Künzel)

Regionale Unterschiede

Fakt ist, dass sich die Situation mit Blick auf das altengerechte 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 Bundesländern eher gering. Hier können insbesondere landkreiseigene Wohnungsunternehmen Impulse setzen. So wurden in Rödental Teile des Bestands altengerecht umgebaut, es wurde in eine Gemeinschaftseinrichtung investiert und ein Netzwerk mit Akteuren rund um das altengerechte Wohnen gebildet. In den neuen Bundesländern kann die organisierte Wohnungswirtschaft (zumeist kommunale Unternehmen) mit verhältnismäßig großen Wohnungsbeständen umfangreiche Maßnahmen und personalintensive Aktivitäten umsetzen, wie viele 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. 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.

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

<http://anlaufstellen.deutscher-verband.org/>