



Der Markt für die Generation über 50 – ausreichend erforscht scheint er bislang noch nicht zu sein. Es gibt aber durchaus Ansätze. Die LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover beispielsweise hat sich mit dem Wohnungsmarkt für Ältere in Niedersachsen auseinandergesetzt. Dazu wurde eigens eine Studie in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse bei einer Veranstaltung im vergangenen Herbst eingehend diskutiert wurden. Die von dem Berliner Beratungsunternehmen Empirica AG erstellte Studie „Wohnformen der Zukunft. Veränderungspotenziale und Motivationen der Generationen 50+ in Niedersachsen“ zeigt Aspekte des Wohnungsmarktes in einer alternden Gesellschaft. Ziel der Studie war es laut LBS-Vorstandschef Dr. Rüdiger Kamp, Diskussionen über Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt auch mit wissenschaftlichen Erkenntnissen zu untermauern. Ein Ergebnis: In Niedersachsen verändern zwei Drittel der drei Millionen Über-50-Jährigen ihre Wohnsituation, das heißt: Sie ziehen um, oder sie optimieren mit einem größerem Budget ihr Haus oder ihre Wohnung. Sie beantworten also für sich die Fragen: „Wie wollen wir morgen wohnen?“

Genau unter diesem Titel haben die LBS Nord und der Landesfrauenrat Niedersachsen e.V. Mitte November in Hannover eine Vortragsveranstaltung organisiert, in der die Ergebnisse der Empirica-Studie diskutiert wurden. Rund 200 Teilnehmer aus Politik, Wirtschaft und Interessensgruppen informierten sich über Wohnqualität der Zukunft und Lebensqualität im Alter. Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier,

LBS Nord-Studie

Wohnen 50 plus

Wie wollen Menschen über 50 morgen wohnen?

**Eine Studie der LBS Nord nimmt den niedersächsischen
Wohnmarkt unter die Lupe.**

Vorstandsvorsitzende der Empirica AG, präsentierte einige Kernergebnisse: Die Zahl der niedersächsischen Haushalte mit einem Haushaltsvorstand, der älter als 50 Jahre ist, wird bis zum Jahr 2020 um 300 000 zunehmen. Somit sind die 50-Jährigen und Älteren zukünftig für den Wohnungsmarkt eine besonders relevante Gruppe. Diese ‚Generation 50plus‘ erweist sich als ausgesprochen flexibel, was das Wohnen angeht: Gut eine Million Haushalte wollen ihre derzeitige Wohnsituation an ihre veränderten Bedürfnisse anpassen, und knapp 900 000 wollen in eine altersgerechtere Wohnung umziehen. Als Motive geben die Umzügler an (absteigende Reihenfolge): „ein altersgerechter Standort“, „bei Hilfs-/Pflegetätigkeit Dienstleistungen in der Nähe“, „ein altersgerechtes Wohnen“, „eine Verbesserung der Wohnqualität, z. B. Aufzug im Haus“, „eine kleinere Wohnung bzw. kleineres Haus“, die Erfüllung von Wohnwünschen“, „näher an einem Zentrum mit vielseitiger Infrastruktur zu wohnen“, „näher bei der Familie bzw. bei den Kindern zu wohnen“.

„Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld“ oder „Näher bei Freunden bzw. Gleichgesinnten zu wohnen“.

Dabei suchen zwei Drittel dieser Umzügler „normale“ Wohnungen oder Häuser. Nur rund 17 Prozent möchten ein Haus bzw. eine Wohnung mit Dienstleistungen. In eine Seniorenresidenz mit weitgehender Rundumversorgung möchten rund 13 Prozent ziehen, rund 9 Prozent in ein Alten- und Pflegeheim. Das eigenständige Wohnen mit gegenseitiger Unterstützung in der Nachbarschaft entspricht den Wünschen dieser Generationen am meisten. Beachtliche Vorbehalte gibt es hingegen gegenüber dem Betreuten oder Service-Wohnen, da in der Regel bei diesen Projekten die gewünschte Wohnqualität vernachlässigt wird und die Grundpauschale vor allem für die „jüngeren Älteren“ zu hoch ist. Insgesamt gewinnen jedoch gemeinschaftliche Wohnformen in der Altersgruppe 50 plus. Das Wohnen im Familienverbund mit getrennten Wohnungen, in Haus- oder Nachbarschaftsgemeinschaften, in Mehrgenerationennachbarschaften,





Foto: panthermedia

in Mehrgenerationenhäusern, im Familienverbund in einem Haus oder in einer Wohngemeinschaft erhält mehr Bedeutung.

In der Veranstaltung ging es auch um Beispiele aus der Praxis. Von seinem eigenen Wohnprojekt erzählte Dr. Henning Scherf, Bürgermeister a.D. der Freien Hansestadt Bremen. Seit 1988 lebt er in einer selbst organisierten Wohngemeinschaft mit Freunden zusammen und weiß deshalb: „Um die zehn Bewohner sind eine ideale Größe“, darüber hinaus werde es schnell kompliziert und unübersichtlich. „Jeder besitzt einen abgeschlossenen Bereich“, verriet Scherf das Erfolgsgeheimnis des friedlichen Zusammenlebens. Auto, Garten und Waschküche werden dennoch gemeinschaftlich genutzt, so viel ‚WG-Romantik‘ müsse schon sein. Wichtig sei auch die altersmäßige Mischung. Er ist überzeugt: „Wir müssen die Trennung zwischen Jung und Alt aufheben, alternative Lebensformen ermöglichen, die starre Abfolge von Ausbildung-Arbeit-Ruhestand auflösen und Vereinsamung verhindern.“ Der großen Angst vor dem eigenen Altern und der Panik vor einer immer älter werdenden Republik stellte Scherf dabei ein ganz anderes Altersbild entgegen. Die Veränderungen, die sich durch das Älterwerden ergeben, sind für ihn trotz realistischer Betrachtung nicht Schreckgespenst, sondern bergen viele neue Chancen.

Auch die anschließende Diskussion zeigte: Die häufigste Wohnform ist nach wie vor die ganz normale Wohnung – allerdings ändern sich die Ansprüche. Das

Motto lautet: weniger Quantität, mehr Qualität. „Der Wohnungsbau geht – nicht ganz ohne Zwang – neue Wege“, so Dieter Musielak, Vorstand der Ostland Wohnungsgenossenschaft Hannover. „Die Lage, möglichst innenstadtnah, muss gut sein, vom Objekt selbst wird erwartet, dass es architektonisch, räumlich und auch organisatorisch gut konzipiert ist. Dabei spielen insbesondere haushaltsnahe Dienstleistungen eine zentrale Rolle.“ Bezugnehmend auf die deutliche Damenmehrheit im Publikum stellte er weiter fest: „Gravierende Unterschiede bei den Wohnansprüchen von Männern und Frauen sind mir nicht bekannt. Frauen achten allerdings mehr auf ausreichend große Küchen und legen Wert auf eine sichere und attraktive Wohnumfeldgestaltung.“

Gerda Helbig vom „Forum gemeinschaftliches Wohnen im Alter e.V.“ berichtete von einer verstärkten Nachfrage nach alternativen Wohnformen. Die Anfragen nach Information und Beratung nahmen kontinuierlich zu. Im Jahr 1999 verzeichnete der Verein ca. 2000 Anfragen, im Jahr 2006 waren es 10 400. Sie kommen von Einzelpersonen und neuen Initiativgruppen, aber auch von Fachleuten aus dem Bau- und Wohnungswesen oder den einschlägigen Ressorts der Kommunen. Gemeinschaftliche Wohnformen sind vielfach die Konsequenz aus veränderten Lebensbedingungen und der demografischen Entwicklung. Gefragt seien aber weniger Sonderwohnformen für bestimmte Bevölkerungsgruppen, sondern vielmehr integrative Modelle, die die Beziehungen zwischen Menschen unterschiedlichen Alters fördern und architektonisch allen Altersgruppen gleichermaßen gerecht werden. „Das Wohnumfeld ist für Familien und im besonderen Maße für Frauen von großer Bedeutung. Durch die Mischung von Wohnen, Arbeitsplätzen, Dienstleistungs-, Versorgungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Mehrgenerationenhäusern und Senioreneinrichtungen wird Frauen und Männern die Familien- und Erwerbsarbeit erleichtert“, so Ursula Thümler. r/dö

Info: Die 110-seitige Studie steht auf den Internetseiten der LBS Nord zum Download: www.lbs.de/nord/service/infomaterial/regionale-broschueren



Frau Rebe, Sie beraten seit fast zehn Jahren Wohnungsunternehmen zum Thema barrierefreies Wohnen. Davor haben Sie am Modellprogramm „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend gearbeitet. Worum ging es dabei?

Im Modellprogramm wurden in einzelnen Bundesländern unterschiedliche Themenbereiche bearbeitet. Die niedersächsische Koordinierungsstelle hatte die Schwerpunkte „Aktivierung der Wohnungswirtschaft“ und „Gemeinschaftliches Wohnen“. Meine Aufgabe bestand darin, möglichst viele Wohnungsunternehmen für das Thema Wohnen im Alter zu sensibilisieren. Das war sehr schwierig, da es für sie kaum ein Thema war. Erst allmählich fanden sich Wohnungsunternehmen, die bereit waren, mit uns zusammen Modelle für die Wohnberatung ihrer Mieter zu entwickeln.

Wie hat sich das Thema Wohnen im Alter entwickelt? Was hat sich in den letzten Jahren geändert?

Die Menschen beschäftigen sich heute generell mehr mit dem Thema als früher. Es sind alle stärker sensibilisiert. Einige Wohnungsunternehmen haben heute feste Organisationsstrukturen, mit Ansprechpartnern für die Mieter, die



Sabine Rebe berät seit fast zehn Jahren Wohnungsbaugesellschaften zum Thema barrierefreies Wohnen und führt Planungen und Umbaumaßnahmen durch. Vor zwei Jahren hat die Architektin ihr Büro „Wohnplan“ in Hannover gegründet.

Interview

Mehr Sensibilität da

zum Beispiel aufgrund einer körperlichen Einschränkung plötzlich Probleme in ihrer Wohnung bekommen. Es ist auch einfach so: Die Wohnungsunternehmen haben heute viele Mieter über 50; die gelten als zuverlässig und unkompliziert. Die Unternehmen möchten diese halten und bieten daher auch gezielt Wohnungen und Dienstleistungen für Ältere an – zum Beispiel die Fahrt zum Arzt, Blumengießen oder Briefkasten leeren bei Abwesenheit oder Hilfe bei der Antragstellung für Zuschussung von notwendig gewordenen Umbaumaßnahmen. Aber auch bei den Handwerkern hat sich einiges verändert. Der Einbau von bodengleichen oder flachen Duschen wird nicht mehr kommentiert mit „Wie soll denn das gehen?“ Außerdem nimmt das Angebot an barrierefreien Bauprodukten im Bestand zu.

Was tun Wohnungsbaunternehmen für ihre älteren Mieter?

Zum einen gibt es individuelle Anpassungen, um eine Wohnung altersgerecht zu gestalten – je nach den Bedürfnissen des Mieters. Dazu gehören Maßnahmen wie zweite Handläufe im Treppenhaus oder Türverbreiterungen. Oder im Bad erhöhte Toiletten, Haltegriffe, flache Duschen oder rutschhemmende Fliesen und unterfahrbare Waschtische. Manchmal ist auch schlichtweg das Umstellen der Möbel notwendig. Die Maßnahmen, die für den Mieter sinnvoll sind, schlage ich den

Wohnungsunternehmen vor. Dabei richte ich mich nach den Fähigkeiten und Anforderungen des einzelnen Menschen und orientiere mich an der DIN 18025 für barrierefreie Wohnungen. Im Wohnbestand lässt sich jedoch nicht alles 1:1 umsetzen. Ein anderer Trend geht in Richtung strukturelle Anpassung: Wenn ganze Gebäude sanierungsbedürftig sind, werden beispielsweise alle Badezimmer strangweise barrierearm saniert, es wird ein Fahrstuhl eingebaut, Lichtschalter und Steckdosen werden so versetzt, dass sie auch vom Rollstuhl oder Rollator aus gut zu erreichen sind usw.. Kombiniert mit den entsprechenden Dienstleistungen kann hierdurch im Bestand eine Art „Betreutes Wohnen light“ angeboten werden. Auch im Neubau werden inzwischen mehr barrierefreie Wohnungen realisiert.

Was fällt Ihnen zum Stichwort „alternative Wohnformen“ ein?

Das Thema gibt es ja seit den 70er Jahren, als die „Grauen Panther“ die ersten Wohngemeinschaften gründeten. Allerdings waren dies damals Einzelfälle. Jetzt kommt die Generation, die in jungen Jahren in WGs gewohnt hat – statistisch gesehen immer noch wenig, aber zunehmend. Weil Frauen meist besser vernetzt sind, sind es meistens auch Frauen, die Wohnprojekte ins Leben rufen. Mehrgenerationenprojekte sind meiner Einschätzung nach oft nur Theorie – bei der Umsetzung

zeigt sich, dass meist die Jungen dazu fehlen und doch Ältere zusammen finden. Mittlerweile gibt es sogar Demenz-WGs, die häufig von den Angehörigen Demenzkranker organisiert werden. Auf alle Fälle ist das Interesse am gemeinschaftlichem Wohnen und auch an Demenz-WGs gewachsen. Und doch möchten die meisten im Alter einfach da wohnen bleiben, wo sie sind.

Dennoch verdrängen viele Menschen, dass sie einmal ernsthafte Probleme bekommen könnten. Wie sind Ihre Erfahrungen hier?

Viele melden sich erst, wenn sie in ihrer Wohnung nicht mehr zurechtkommen und Alltägliches nicht mehr bewältigen können. Ein alter Herr, der in einer Mietwohnung lebte, rief bei seinem Wohnungsunternehmen an, nachdem er seine Wohnung bereits zwei Jahre nicht mehr verlassen hatte, weil er die Treppe nicht mehr schaffte. Hier geht es oft um intime Dinge, und es fällt den Mietern schwer, dies bei ihrem Vermieter oder überhaupt gegenüber Außenstehenden kundzutun. Aber auch Hausbesitzer kümmern sich häufig erst um konkrete Maßnahmen, wenn es nicht mehr anders geht. Es gibt wenig Menschen, die ihre Wohnung altersgerecht gestalten, solange sie noch keine Probleme haben.

Die Fragen stellte Barbara Dörmer, IHK