

Forum 2: Wohnen und Gesundheit im Alter ***Barrierefrei ist nicht genug – Anforderungen und*** ***Erfahrungen aus Sicht der Wohnungswirtschaft***

Dr. Wolfgang Schönfelder

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

1. Wer sind die BBU-Mitgliedsunternehmen?

206 Unternehmen, darunter 119 Genossenschaften, bewirtschaften rund 334.000 Wohnungen im Land Brandenburg. Das ist rund die Hälfte aller Mietwohnungen im Land Brandenburg. Fast die Hälfte aller Unternehmen hat weniger als 500 WE, die 7 größten Unternehmen bewirtschaften allein 25 Prozent aller Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen. Wir sind überall vertreten, große Städte, kleine Städte und Dörfer, ein Gesellschafter, mehrere Gesellschafter. Die Nettokaltmieten sind durchschnittlich fast ausschließlich kleiner als 5,00 Euro pro qm Wohnfläche, die Mietentwicklung liegt unterhalb der Inflationsrate, über 90 Prozent der Wohnungen sind modernisiert.

2. Was sind die Rahmenbedingungen?

Wir werden weniger und älter!

- 2020 über 100.000 Leerstands-WE in unserem Bestand erwartet
- weiterhin Abriss im äußeren Entwicklungsraum notwendig (55.000 WE bis 2013)
- Zahl der über 80-Jährigen steigt bis 2030 erheblich (um 60 Prozent zu heute)

Soziale Veränderungen

- Steigende Anteile der Bevölkerung haben Erwerbsbiografien nach dem Patchworkmuster.
- Steigende Anteile der Bevölkerung haben tendenziell zunehmend weniger Geld.
- Es ist eine systematische Veränderung der Sozialstruktur in den Quartieren zu beobachten und weiter zu erwarten. Immer mehr Menschen verbringen den ganzen Tag in den Wohnquartieren.

Weitere Ausdifferenzierung der Gruppe der Senioren

- regionale Unterschiede,
- finanzielle Unterschiede und
- Lebenserwartung.

Sonstige Einflüsse

- Staat stellt immer weniger Förderung zur Verfügung.
- Kommunen setzen immer stärker auf Bürgerengagement.
- Kommunen versuchen, stadteigene Aufgaben auf Wohnungsunternehmen zu verlagern oder die Unternehmen (Gesellschaften) für Beiträge zur Haushaltssanierung heranzuziehen oder zu verkaufen.
- Postsozialistische Monopolstrukturen, insbesondere im Bereich der Gebühren und Abgaben führen nach wie vor zur Preistreiberei.
- Der Staat verteuert drastisch Wohnungsbau und Modernisierung über staatliche Auflagen, steigende Standards, gesetzliche Regelungen.

3. Was sind die Trends künftiger Entwicklungen?

Wohnen = Wohnung + Wohnumfeld + wohnbegleitende Dienstleistungen.

Es wird einen verschärften Wettbewerb der Städte untereinander geben, um die weniger werdenden Besserverdienenden, die weniger werdenden jungen Menschen, die aus dem Umland Zuziehenden, die Schaffung oder Erhaltung von Arbeitsplätzen, attraktive Angebote für ältere Menschen.

Entwicklung/Konflikte

- Innenstadt – Stadtrand
- Neubau – Bestand
- Miete – Eigentum

Es setzt sich der Trend fort, dass ältere Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung wohnen bleiben wollen. Motto: „*Nicht allein und nicht ins Heim*“.

- Ca. 93 % der Menschen 65 + leben in der eigenen Wohnung (2008).
- Ca. 79 % der Menschen 65 + sind zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrer Wohnumgebung (2009).
- Ca. 80 % der Singlehaushalte von Personen 80 + sind weiblich (2009).
- Ca. 63 % der pflegebedürftigen Menschen über 80 Jahre werden zu Hause gepflegt (2011).
- Ca. 26 % der Altershaushalte können sich vorstellen, die Wohnung noch einmal zu wechseln (2009).

*(Alle Zahlen sind bundesweite Durchschnittswerte, Quellen: BMVBS 2011, Statistisches Bundesamt 2013)

Neue Wohnformen – Nischendasein, Pflegewohngemeinschaften werden ansteigen.

Aufgabenübernahme aus der ursprünglichen Daseinsvorsorge der Kommunen, lokale Netzwerke und bürgerschaftliche Engagement werden die zukünftige Geschäftstätigkeit der Wohnungsunternehmen erheblich beeinflussen (Netzwerke).

Die weitere Ausdifferenzierung der regionalen Wohnungsteilmärkte wird sich fortsetzen.

Merkmale:

- sich weiter ausdifferenzierende Wohnungsbedarfe,
- Junge Alte, Alte Alte,
- aktive Alte, pflegebedürftige Menschen,
- aktivierbare Arbeitslose, nicht aktivierbare Arbeitslose,
- Junge Menschen, Familien,
- in der Gesamttendenz eher dauerhaft sinkende Einkommen werden sich auf alle Märkte, so auch auf die Wohnungsmärkte auswirken und
- es wird eine zunehmende Verteilungskonkurrenz des tendenziell sinkenden Einkommens geben bei der Verteilung auf die Bedürfnisse Wohnen, Pflege/Gesundheit, Freizeit, Essen, Trinken.

4. Welche Erkenntnisse und Erfahrungen für das Wohnen und die Gesundheit im Alter ergeben sich daraus?

Die **Kooperation im Bereich der wohnbegleitenden Dienstleistungen** mit spezialisierten Anbietern bewährt sich und ist ausbaufähig. Das bezieht sich ausdrücklich nicht nur auf Großanbieter, wie Arbeitersamariterbund usw., sondern auch auf kleine Vereine, die häufig ein hochspezialisiertes Angebot bereithalten (demenzkranken Menschen). Zusammenarbeit im Kiez wird zunehmen.

Möglichst **lebenslanges, selbständiges Wohnen in der Mietwohnung** setzt voraus, möglichst rechtzeitig Entscheidungen und Vorkehrungen zu treffen. Das beginnt bei der Patientenverfügung und endet bei der Bereitschaft, Dienstleistungen kaufen zu wollen und dieses rechtzeitig zu tun. Da gibt es viel gemeinsamen Aufklärungs- und Beratungsbedarf. Wir treffen vielfach noch die Situation an, dass unterstützende Leistungen entweder erst im Konfliktfall angefordert werden müssen und dann eine vernünftige Vorauswahl nicht möglich ist bzw. dem Betroffenen von Dritten regelrecht übergeholfen werden müssen.

Die Spezifik der Einflüsse in unserer Branche ist mit der demografischen Entwicklung vergleichbar. Die Veränderungen wirken zunächst sehr langsam, kaum merkbar, dann sehr nachhaltig und sind nur sehr langfristig umkehrbar. Das Gut „Wohnung“ (langfristig am Markt). Immobilieninvestitionen wirken ebenso langfristig und ihre Folgen sind nur langfristig kalkulierbar. Das bedeutet, dass die Anpassungsprozesse ebenso fließend und gleitend gestaltet werden müssen. Es ist schwierig, von heute aus zu denken und die Zukunft voraussagen zu wollen. **Wir können nur in die Zukunft hinein gestalten.** Die Unternehmen stehen vor der Aufgabe, in diese sich verändernden Rahmenbedingungen quasi hineingleiten zu müssen und den Bedarf möglichst rechtzeitig zu erkennen.

Barriere arme WE herstellen, lässt sich systematisch bei vorzunehmenden Instandhaltungen oder Modernisierungen im Bestand realisieren. Nicht möglich ist Vorratsbau für barrierefreie Wohnungen (DIN), schon allein wegen der Mietentwicklung und der Akzeptanz der Wohnungen für andere Kunden. Das Kunststück besteht also in der Gestaltung, Schaffung, Anpassung, der mitlebenden bzw. mitgleitenden Wohnung.

Nach wie vor bewährt sich der alte Grundsatz: **Durchmischung vor Isolation**, also die Integration von beispielsweise Wohngemeinschaften demenzkranker Menschen im altersgerechten, hergerichteten Gebäude oder das Zusammenleben jüngerer und älterer Menschen (Das muss trainiert werden).

5. Was wäre noch anzumerken?

Wir sollten uns gemeinsam bemühen und dafür wirken, dass diese **Anpassungsprozesse an die demografische Entwicklung** und ihre Veränderung keine Plage oder ein Unglück sind, sondern sie als **Chance zur weiteren Entwicklung** begreifen.

Wir brauchen **weniger Schubladendenken und Verschieben der Verantwortung** (preiswerte Wohnungen, Wohnen - Abwasserpreise, preiswertes Wohnen - Grundsteuer, Grunderwerbssteuer, Wohnungsneubau - Anforderungen).

Wir brauchen wesentlich **weniger Bürokratie, mehr Flexibilität, weniger Regelungen**. Wir sollten ernst machen mit Bürokratieabbau, auch und vor allem auf diesem Feld (Berlin Institut).

Wir sollten nicht nach Rezepten streben, nicht nach entweder oder, nicht nach der alleinigen glücklich machende Regelung, auch nicht nach Moden, sondern wir sollten **kreativen Lösungen** Raum geben, vielfältige Lösungsmöglichkeiten schaffen. Unter dem Motto „*Vielfalt vor Einfachheit*“ und diese Vielfalt sollten wir stärker gemeinsam propagieren. (Barrierefrei - Universal design, was ist technisch möglich? Was wird angenommen? Was erhält meine Selbständigkeit? Was erhöht meine Sicherheit?)

Zukunftsträchtige Lösungen zu finden bedeutet für uns zu versuchen, möglichst immer genau zu erfassen, was der Bürger, der Kunde, der Nutzer heute und in naher Zukunft möchte, was er sich heute und in naher Zukunft leisten kann und will.

Wir wollen **für alle** da sein, für die geringer werdenden Jungen, für die geringer werdenden Familien, für die mehr werdenden Älteren, für besser Verdienende bis hin zu Hartz-IV Empfängern und wir werden versuchen, Vielen eine individuelle Lösungen zu schaffen aber nicht Jedem an jedem Ort zu jeder Zeit seine individuelle Lösung zu schaffen. Das kann niemand, auch nicht in Zeiten des Internets.

Wir wissen aus eigener Erfahrung sicher alle, Mittun, Mitwirken, Mitgestalten geschieht in der Regel, besonders in Deutschland, erst nach Organisation, nach dem Angebot, nach der Weckung von Emotionen und auch hier sehen wir Ansatzpunkte, um zukünftig **bürgerschaftliches Engagement stärken** zu können (immer neu trainieren).

*Dr. Wolfgang Schönfelder
Besonderer Vertreter des Vorstandes
Leiter der Landesgeschäftsstelle Potsdam*



VERBAND BERLIN - BRANDENBURGISCHER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Landesgeschäftsstelle Potsdam**

Behlertstraße 13 | 14469 Potsdam

Telefon: 0331-271 83-11 | Mobil: 0172/ 530 97 25