

Vermeidung von Leerständen durch Wohn- und Serviceangebote für ältere Menschen

- Kurzfassung -

1 FRAGESTELLUNGEN UND METHODE

Angesichts zunehmender Leerstände und angesichts der demographischen Entwicklung werden sich die Wohnungsunternehmen in immer stärkerem Maße der Bedeutung ihrer älteren Mieter als zuverlässige und sozial stabilisierende Kunden bewusst. Sie suchen nach Möglichkeiten, ältere Menschen als Kunden zu erhalten und neu zu gewinnen. In den letzten 20 Jahren wurde eine Vielzahl unterschiedlicher Handlungsansätze zur Erreichung dieses Zieles entwickelt. Neubau und Modernisierung von Seniorenwohnanlagen, individuelle und strukturelle Wohnungsanpassung, Aufbau informeller Hilfesysteme, Kooperationsbeziehungen mit sozialen Dienstleistern, Gründung von Nachbarschaftsvereinen und die Unnutzung von Wohnungen und Gebäuden für gemeinschaftliche Wohnformen kennzeichnen das Maßnahmespektrum, das den Wohnungsunternehmen mittlerweile zur Verfügung steht.

So zahlreich diese Handlungsansätze sind, so unübersichtlich sind sie mittlerweile für solche Unternehmen geworden, die bislang noch keine spezifischen Maßnahmen für ältere Mieter ergriffen haben und nach einer für ihr Unternehmen geeigneten Strategie suchen. Das vorliegende Forschungsprojekt sollte diesen Mangel beheben und einen Überblick über die bisher realisierten Maßnahmen in der Wohnungswirtschaft geben. Dabei standen diejenigen Handlungsfelder im Vordergrund, die sich in den vorhandenen Bestandsgebäuden realisieren lassen und dazu beitragen, den dort vorhandenen oder erwarteten Leerstand zu reduzieren.

In einer schriftlichen Befragung von 431 Wohnungsunternehmen konnte zunächst ein Überblick darüber gewonnen werden, in welchem Maße die Unternehmen bereits für ihre älteren Mieter aktiv geworden sind und welche Maßnahmefelder dabei die größte Verbreitung gefunden haben. Im Anschluss an die schriftliche Befragung wurden für die einzelnen Maßnahmebereiche Best-Practice-Beispiele recherchiert und als Fallbeispiele vorgestellt. Dabei wurde versucht, ein möglichst breites Spektrum der vorhandenen Ansätze abzubilden.

Die schriftliche Befragung erfolgte mit Unterstützung der im Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) organisierten Regionalverbände der Wohnungswirtschaft. Sie wurde im Zeitraum Nov. 2004 – April 2005 durchgeführt. Die Recherche ausgewählter Fallbeispiele erfolgte von Juni 2005 – März 2006. Tab. 1 gibt an, wie sich die ausgefüllten Fragebögen auf die einzelnen Regionalverbände und Bundesländer verteilen.

Die Tabelle zeigt, dass die Rücklaufquoten in den einzelnen Regionalverbänden sehr unterschiedlich ausfallen. Aufgrund der kleinen absoluten Zahl von Fragebögen aus den Verbänden "Norddeutschland", "Thüringen" und "Baden-Württemberg" lassen sich für diese Verbände keine individuellen Statistiken erstellen. Um diese Fragebögen trotzdem mit in die Untersuchung einbeziehen zu können, wurden Fragebögen benachbarter Bundesländer zu "Regionen" zusammengefasst:

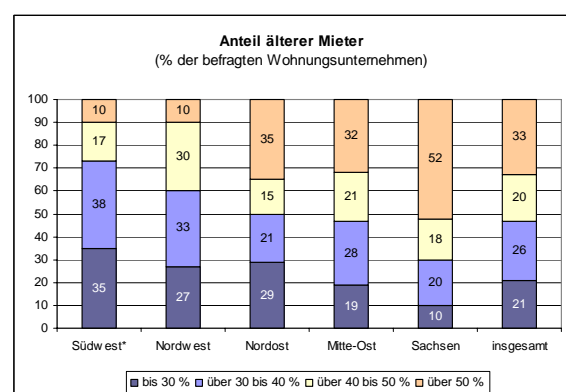
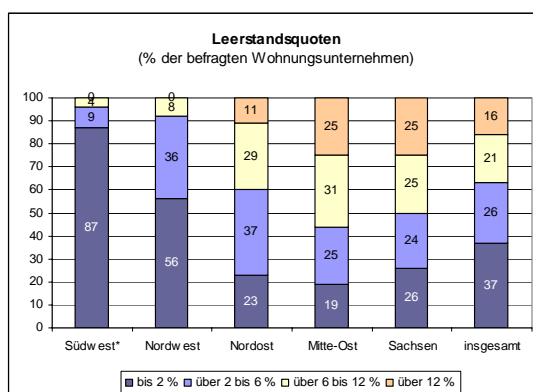
Region "Nordwest":	Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen, Bremen
Region "Nordost":	Mecklenburg-Vorpommern, Berlin, Brandenburg
Region "Mitte-Ost":	Sachsen-Anhalt, Thüringen
Region "Südwest":	Bayern, Baden-Württemberg

Tab. 1 Verteilung der Fragebögen auf die Bundesländer und Regionalverbände

Regionalverband • <i>Bundesland</i>	Anzahl Mitgliedsunternehmen	erfasste Fragebögen	Rücklaufquote
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen • <i>Schleswig-Holstein</i> • <i>Hamburg</i> • <i>Mecklenburg-Vorpommern</i>	323	22 7 3 12	7 %
Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen • <i>Niedersachsen</i> • <i>Bremen</i>	185 166 19	66 60 6	36 %
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen • <i>Berlin</i> • <i>Brandenburg</i>	392	54 34 20	14 %
Verband der Wohnungswirtschaft + Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt	250	45	18 %
Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften	270	106	39 %
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen	140	59	42 %
Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft	235	20	9 %
Verband der bayerischen Wohnungswirtschaft	483	41	8 %
Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen	300	18	6 %
insgesamt	2578	431	17 %

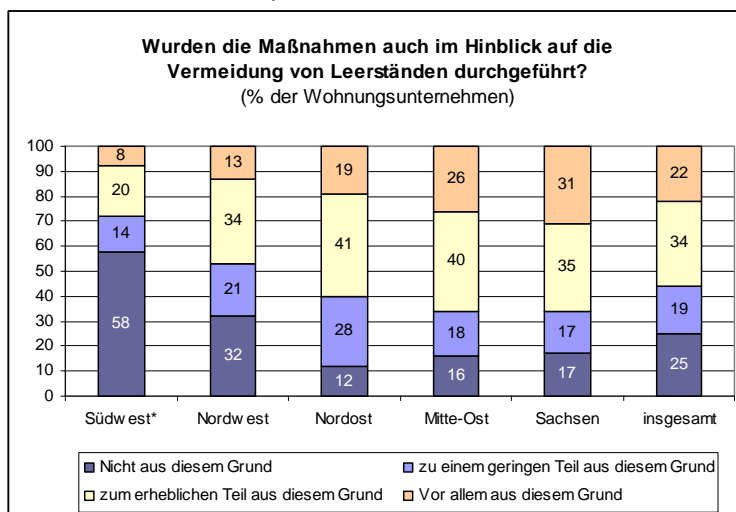
2 VERMEIDUNG VON LEERSTÄNDEN UND MAßNAHMEN FÜR ÄLTERE MIETER

Zentrale Hypothese der Untersuchung war, dass Unternehmen, die über hohe Leerstände und einen großen Anteil älterer Mieter verfügen, sich eher veranlasst sehen, Maßnahmen für diese Zielgruppe zu ergreifen als andere. Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung zeigen, dass es vor allem vorhandene oder befürchtete Leerstände sind, die Wohnungsunternehmen veranlassen, auf diesem Feld aktiv zu werden. Ein hoher Anteil älterer Mieter allein reicht hierfür meistens nicht aus.



Interessant ist auch, dass nicht unbedingt bereits vorhandene Leerstände ausschlaggebend für das Engagement der Unternehmen sind. Diese bringen für die betroffenen Unternehmen häufig so viele aktuelle Probleme mit sich, dass sie kaum Kapazitäten frei haben, sich zukunftsorientiert auf den demographischen Wandel einzustellen. Daraus erklären sich die teilweise geringeren Aktivitäten der Unternehmen in den neuen Bundesländern. Es sind vor allem Regionen im Nordwesten Deutschlands, in denen die meisten Aktivitäten stattfinden. Hier verspüren die meisten Unternehmen zurzeit nur erste Anzeichen einer kommenden Leerstandsproblematik und verfügen daher noch über ausreichenden Spielraum zur Einleitung struktureller Veränderungen. Der Südwesten dagegen sieht auch für die Zukunft relativ wenig Handlungsdruck und ist entsprechend weniger aktiv.

Das Spektrum möglicher Maßnahmen, mit denen Wohnungsunternehmen ältere Menschen als Kunden erhalten oder neu gewinnen können, reicht von baulichen Nachbesserungen im Bestand über ein Angebot sozialer Dienstleistungen bis zur Realisierung von Sonderwohnformen für Senioren. In nebenstehender Grafik sind diese Maßnahmefelder – nach Häufigkeit sortiert – im Einzelnen aufgeführt.



3 ANPASSUNG VON WOHNUNGEN, GEBÄUDEN UND WOHNUMFELDERN

Die Grafik macht deutlich, dass der Schwerpunkt der Maßnahmen für ältere Mieter in der Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes liegt. Hier wurden drei Maßnahmebereiche unterschieden:

- Bei der altengerechten Anpassung im individuellen Bedarfsfall werden Veränderungen in den Wohnungen nur dann durchgeführt, wenn ein einzelner Mieter diese aufgrund seiner persönlichen Problemlage benötigt.
- Bei der vorsorglichen Anpassung im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nutzen die Unternehmen die Chancen, die sich bei ohnehin durchgeführten baulichen Maßnahmen in den Wohnungen und Gebäuden ergeben und führen diese in einem altenfreundlichen Standard aus.

- Bei der altenfreundlichen Wohnumfeldverbesserung werden Aspekte der Barrierefreiheit berücksichtigt und verbesserte Aufenthaltsqualitäten für ältere Menschen in den Außenanlagen der Häuser geschaffen.

Individuelle Wohnungsanpassung

Exakt die Hälfte aller befragten Wohnungsunternehmen gibt an, ihre Wohnungen im individuellen Bedarfsfall an die Bedürfnisse ihrer älteren Mieter anzupassen. Damit steht die individuelle Wohnungsanpassung an der Spitze aller bereits praktizierten Maßnahmen. Allerdings zeigt sich bei näherer Betrachtung, dass nur 7 % der betreffenden Unternehmen mehr als 10 Wohnungen pro Jahr individuell anpassen. Dieses Maßnahmenfeld ist also zurzeit noch keinesfalls geeignet, einen nennenswerten quantitativen Beitrag zur Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an eine älter werdende Gesellschaft zu leisten.

Ursache für die geringen Fallzahlen sind vor allem eine zögerliche Haltung bei der Bekanntmachung des Angebotes und eine fehlende zugehende Beratung. Nur 8 % der befragten Unternehmen informieren ihre Mieter regelmäßig über die Möglichkeiten der individuellen Anpassung und in 6 % der Fälle gehen Mitarbeiter des Unternehmens aktiv auf ihre älteren Mieter zu, um ihren Anpassungsbedarf zu erkunden. Auf der anderen Seite gibt es inzwischen zahlreiche positive Beispiele, wie man das Angebot an die Mieter herantragen kann. Hierzu gehören neben den traditionellen Mitteln wie Flyer, Broschüren und Artikel in Mieterzeitungen auch Musterwohnungen und Kataloge mit konkreten auswählbaren Anpassungsmaßnahmen. Von besonderer Bedeutung ist auch ein langfristig konstanter Ansprechpartner, der Kontakt zu den älteren Mietern hält und ihr Vertrauen genießt.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der individuellen Wohnungsanpassung ist eine kompetente fachliche Beratung der Betroffenen. Viele Unternehmen gehen davon aus, dass sie einfach nur auf Anfrage eines Mieters einen technischen Mitarbeiter vorbeischieken müssen, der dann den gewünschten Haltegriff oder Handlauf anbringt. Ein solches Vorgehen setzt voraus, dass der ältere Mensch weiß, welche Maßnahme für sein Problem die richtige ist. Dies ist aber nur äußerst selten der Fall. In den meisten Fällen gibt es zunächst einmal nur das Problem und noch keine Lösung. Diese muss erst in einem gemeinsamen Gespräch mit dem betreffenden Mieter erarbeitet werden. Unternehmen, die erfolgreich individuelle Wohnungsanpassung betreiben, verfügen daher entweder selbst über entsprechend qualifizierte Mitarbeiter oder sie arbeiten mit externen Wohnberatungsstellen zusammen.

Strukturelle Anpassung von Wohnungen, Gebäuden und Wohnumfeldern

An zweiter Stelle der durchgeführten Maßnahmen steht mit rd. einem Drittel der befragten Unternehmen die vorsorgliche altenfreundliche Umrüstung von Wohnungen, Gebäuden und Wohnumfeldern im Zuge anstehender Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sowie Wohnumfeldverbesserungen. Solche strukturellen Anpassungen scheinen eher geeignet, im größeren Stil altenfreundliche Wohnungen und Wohnumfelder zu schaffen als individuelle Anpassungsmaßnahmen. Allerdings zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass sich auch diese Maßnahmen zumeist nur auf Einzelfälle beziehen. So werden einzelne Gebäude, die sich aufgrund ihres Standortes besonders gut für ältere Menschen eignen oder die aufgrund unzeitgemäßer Wohnungsgrundrisse ohnehin eines größeren Umbaus bedürfen, nach barrierearmem¹ Standard modernisiert und häufig auch ausschließlich an ältere Menschen vermietet. Damit leisten sie zunächst keinen wesentlichen Beitrag zur strukturellen Veränderung der normalen Bestandswohnungen, sondern erhöhen lediglich das Angebot spezieller Seniorenwohnanlagen. Trotzdem stellen diese spezialisierten Umbaumaßnahmen einen wichtigen Schritt in Richtung

¹ Da es bei Modernisierungsmaßnahmen nur selten möglich ist, die Anforderungen der DIN 18025, Teil 2 „Barrierefreie Wohnungen“ exakt zu erfüllen, spricht bei einer weitgehenden Annäherung an die Vorschriften der DIN von einer „barrierearmen Wohnung“.

einer breiteren Anpassung des Wohnungsbestandes dar. Hier werden technische Erfahrungen gesammelt, die später auch auf die Modernisierung normaler Bestandswohnungen angewendet werden können.

Bei der Suche nach konkreten technischen Lösungen für einzelne Bereiche der altenfreundlichen Bestandsverbesserung konnten für die zentralen Aufgabenfelder (Balkonschwelle, Dusche, Wohnungszugang) zahlreiche Beispiele gefunden werden. Schwieriger war es, für die weniger bekannten Maßnahmen im Bereich der Türen, Fenster, Waschbecken und Bedienelemente vorzeigbare Beispiele zu finden. Hier fehlt es den Unternehmen zumeist noch an Informationen über die Anforderungen des barrierefreien Bauens. Weit verbreitet herrscht immer noch die Meinung vor, barrierefreies Bauen beschränke sich auf die Beseitigung von Stufen und Schwellen. Die konkreten Anforderungen der DIN 18025, Teil 2 sind in ihren Einzelheiten häufig unbekannt. Dies hat zur Folge, dass gerade die einfachen, kostenneutralen Aspekte des barrierefreien Bauens (z.B. die richtige Höhe von Heizungsventilen) bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen noch viel zu selten berücksichtigt werden.

In den ausgewählten Fallbeispielen für umfassende strukturelle Anpassungsmaßnahmen wurden vor allem solche Projekte vorgestellt, die einen Beitrag zur Verbesserung des allgemeinen Wohnungsbestandes leisten. Hierzu gehören neben der Modernisierung ganzer Gebäudekomplexe und Siedlungen auch barrierefreie Neubauten, die an Stelle oder als Ergänzung für ökonomisch nicht sinnvolle altenfreundliche Modernisierungen errichtet wurden. Für einige Beispiele von Umbaumaßnahmen nach barrierearmem Standard liegen auch detaillierte Kostenaufstellungen vor. Danach unterscheidet sich der Kostenaufwand erheblich in Abhängigkeit vom generellen Modernisierungsbedarf einer Wohnung bzw. eines Gebäudes. Je höher der allgemeine Modernisierungsbedarf, desto geringer die Zusatzkosten zur Herstellung eines barrierearmen Standards. Bei umfassenden Maßnahmen mit Ein- oder Anbau von Fahrstühlen beliefen sich die Zusatzkosten auf 20 – 25 % der Gesamtkosten. Es gibt aber auch Beispiele für Wohnungsmodernisierungen, bei denen die Zusatzkosten unter 10 % betragen.

Im Gegensatz zu den bereits sehr vielfältig vorfindbaren Beispielen struktureller Gebäudeanpassung, verlief die Suche nach umfassenden altenfreundlichen Wohnumfeldverbesserungen weniger erfolgreich. Zwar hat auch hier ein Drittel der Unternehmen angegeben, solche Maßnahmen durchgeführt zu haben. Diese beschränken sich aber in den meisten Fällen auf die barrierearme Erreichbarkeit der Hauseingänge. Für eine altenfreundliche Gestaltung des weiteren Wohnumfeldes ließen sich nur relativ wenige Beispiele finden. Diese beziehen sich sowohl auf die barrierefreie Gestaltung von Wegen, als auch auf eine erlebnisreiche Gestaltung der gesamten Außenanlagen.

4 DIENSTLEISTUNGEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN IM NORMALEN WOHNUNGSBESTAND

Die Organisation von Dienstleistungen für ältere Menschen liegt bei den ermittelten Maßnahmen der Wohnungsunternehmen an dritter Stelle gleich nach den baulichen Anpassungen von Bestandswohnungen. Viele Unternehmen haben erkannt, dass die Bereitstellung von Hilfen und die Förderung der sozialen Integration entscheidende Voraussetzungen für eine selbständige Lebensführung alter Menschen in ihren eigenen Wohnungen sind.

Es geht dabei zum einen um Serviceangebote, die das Alltagsleben erleichtern, wie z.B. Begleitsdienste, hauswirtschaftliche Hilfen, Hilfen im Umgang mit Krankenkassen und Behörden, Hol- und Bringdienste oder die Vermittlung von Pflegediensten. Hierzu gehören auch direkte wohnungsbezogene Hilfen wie Wohnberatung und Umzugshilfen. Zum anderen handelt es sich um Angebote für Freizeit- und Geselligkeit, die sowohl den Kontakt zwischen den Mietern fördern und Vereinsamung entgegenwirken, als auch Möglichkeiten zu ehrenamtlichem Engagement eröffnen und Lebenssinn vermitteln können.

Nebenstehende Grafik gibt einen Überblick über die Bereiche, in denen die befragten Wohnungsunternehmen tätig sind. Am häufigsten werden mit 32 % Hilfs- und Pflegeleistungen externer Anbieter vermittelt. An zweiter Stelle stehen die Organisation von Geselligkeiten und das Angebot einer Wohnberatung mit jeweils 23 %. Umzugshilfen und die Vermittlung nachbarschaftlicher Hilfen werden nur noch von 17 % bzw. 14 % der Unternehmen organisiert. An letzter Stelle der Angebote steht zurzeit noch die Kundenkarte, mit deren Hilfe externe Dienste verbilligt in Anspruch genommen werden können (9 %).



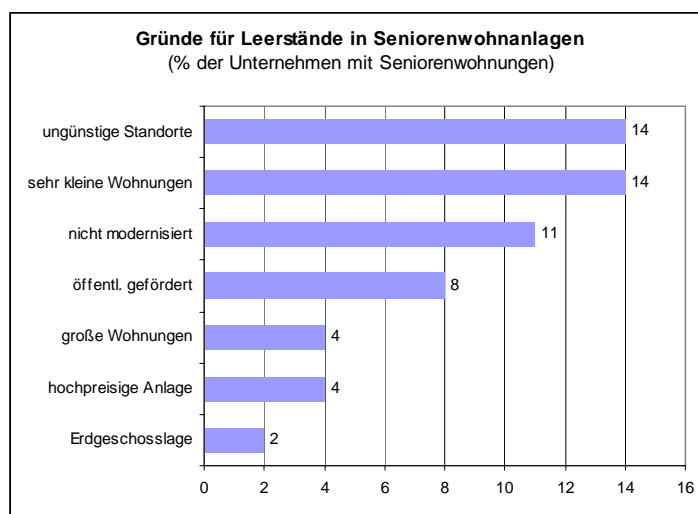
Die Vielfalt der entwickelten Modelle zur Organisation sozialer Dienstleistungen ist bemerkenswert. So gibt es Unternehmen, die ausschließlich auf die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern (z.B. Wohlfahrtsverbänden, Pflegediensten) setzen und alle Leistungen von diesen erbringen lassen. Andere bauen ein eigenes soziales Management im Unternehmen auf, das sich umfassend um die Belange ältere Mieter kümmert. Wieder andere gründen eigene Dienstleistungsunternehmen, die in sehr unterschiedlichen Aufgabenfeldern tätig sind (Hausnotruf, ambulante Pflege, Telekommunikation).

Zentrale Voraussetzungen für den Erfolg der verschiedenen Modelle sind die darin enthaltenen Möglichkeiten zur Mobilisierung ehrenamtlichen Engagements und die Bereitstellung kostengünstiger Hilfeleistungen im vorpflegerischen Bereich. In dieser Hinsicht hat sich das Modell des Nachbarschaftshilfevereins bisher am besten bewährt. Es bietet zudem die Möglichkeit, zusätzliche Gelder für die soziale Arbeit zu beschaffen (Mitgliedsbeiträge, Spenden, Fördergelder) und Anstellungsträger für ABM- und 1-€-Kräfte sowie Zivildienstleistende und Absolventen eines freiwilligen sozialen Jahres zu werden. Nachdem der erste Verein 1990 von der Baugenossenschaft Freie Scholle in Bielefeld gegründet worden ist, sind zahlreiche andere Genossenschaften diesem Vorbild gefolgt. In der schriftlichen Befragung konnten mittlerweile 26 Unternehmen mit Nachbarschaftshilfevereinen ermittelt werden.

5 NACHBESSERUNG UND NEUSCHAFFUNG VON SENIOREN-WOHNANLAGEN

Wohnungsl Leerstände gibt es nicht nur in den normalen Bestandswohnungen, sondern auch in speziell für alte Menschen errichteten Wohnanlagen. Dies betrifft in den alten Bundesländern vor allem die nicht mehr zeitgemäßen Altenwohnungen aus den 60er und 70er Jahren, in den neuen Bundesländern die großen Wohngebäude mit vorwiegend 1-Raum-Wohnungen, die vorrangig an ältere Menschen vermietet worden sind. Aber auch neue Anlagen des Betreuten Wohnens können von Leerstand betroffen sein, wenn sie am Markt vorbei entwickelt wurden. 28 % der befragten Unternehmen verfügen über Altenwohnungen älteren Baujahrs, 18 % über solche, die nach 1980 (West) bzw. 1990 (Ost) zumeist als Betreute Wohnanlagen errichtet wurden. Von Leerstand in solchen Wohnanlagen betroffen sind 30 % dieser Unternehmen. Dabei bezieht sich dieser Leerstand vor allem auf solche Wohnungen, die sehr klein sind, an ungünstigen Standorten liegen oder noch nicht modernisiert sind.

Knapp die Hälfte derjenigen Unternehmen, die über Seniorenwohnungen älteren Baujahres verfügen, hat begonnen, diese nach barrierearmem Standard nachzurüsten. Dabei geht es vielen um den Erhalt eines preisgünstigen Wohnungsangebots für ältere Menschen mit geringem Einkommen, so dass der Umfang der Umbaumaßnahmen begrenzt ist und besonders viele Kompromisse beim altengerechten Ausbaustandard eingegangen werden. Bei ungünstigen Voraussetzungen kann dieses Vorgehen mittelfristig wieder zu neuen Leerständen führen, weil die Wohnungen auf Dauer keinen angemessenen Standard bieten.



Als ähnlich problematisch sind manche Projekte zu bewerten, bei denen vorhandene Bestandsgebäude in Seniorenwohnanlagen umgewandelt werden. Hierbei handelt es sich häufig um Gebäude, die sich auf dem normalen Wohnungsmarkt schlecht vermieten lassen (z.B. Hochhäuser, Gebäude in ungünstigen Lagen oder mit sehr kleinen Wohnungen). Auch hier ist es möglich, dass die Maßnahmen nur so lange erfolgreich sind, wie der übrige Wohnungsmarkt nicht genügend altengerechte Wohnungen mit günstigeren Rahmenbedingungen zur Verfügung stellt.

Zukunftstauglich scheinen dagegen solche Beispiele, bei denen Gebäude mit günstiger Ausgangsposition (überschaubare Wohnungszahl, angemessene Wohnungsgrößen) in zentralen Bereichen (Bad, Zugang) barrierearm umgebaut werden, während in anderen Bereichen bei Bedarf individuell nachgebessert wird.

6 GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Mitte der 80er Jahre entstanden parallel drei neue Wohnformen für ältere Menschen, von denen sich bisher nur das Betreute Wohnen auf breiter Front durchgesetzt hat. Die beiden anderen Wohnformen, das selbst organisierte gemeinschaftliche Wohnen und die ambulant betreuten Pflegewohngruppen sind erst in den letzten Jahren stärker ins Bewusstsein der Wohnungswirtschaft gelangt. Bisher geben nur 4 - 5 % der befragten Unternehmen an, bereits ein solches Wohnprojekt realisiert zu haben. Es ist aber erkennbar, dass die Bereitschaft, Gebäude oder Wohnungen für diese Zwecke zur Verfügung zu stellen, langsam zunimmt. So gibt es seit kurzem Beispiele, bei denen Wohnungsunternehmen Gruppenwohnungen erstellen, ohne bereits konkrete Personen zu kennen, die dort einziehen möchten. Ein solches Vorgehen wäre noch vor wenigen Jahren undenkbar gewesen.

Die baulichen Anforderungen an selbst organisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte unterscheiden sich deutlich von denen der Pflegewohngruppen. Während es sich bei selbst organisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekten zumeist um eine Gruppe „Jüngerer“ handelt, die noch geistig und körperlich rege sind, ziehen in ambulant betreute Wohngruppen nur solche Menschen, die einen erhöhten Hilfe- und Pflegebedarf haben und die nicht mehr selbstständig in ihren eigenen Wohnungen leben können. Selbst organisierte Gemeinschaftsprojekte benötigen normalerweise lediglich ein Gebäude mit mehreren barrierearmen Wohnungen und einem Gemeinschaftsbereich. Nur die Bereitstellung der Gemeinschaftsräume stellt für das betreffende Wohnungsunternehmen ein ökonomisches Risiko dar, wenn das Projekt aus irgendwelchen

Gründen scheitern sollte. Die vorgestellten Projektbeispiele zeigen zwei unterschiedliche Lösungen für dieses Problem: Im ersten Fall wird versucht, das Risiko dadurch in Grenzen zu halten, dass man den Gemeinschaftsbereich sehr klein hält oder in eine normale Wohnung für diese Zwecke herrichtet. Im zweiten Fall wurde eine finanzielle Beteiligung der Mieter an den Umbaukosten für gewünschte spezialisierte Gemeinschaftsräume verlangt.

Ambulant betreute Pflegewohngruppen werden in einer Vielzahl unterschiedlicher Raumsituationen realisiert. Normalerweise werden mehrere Wohnungen auf einer Etage zusammengelegt, um für jedes Gruppenmitglied ein privates Zimmer sowie die notwendigen Gemeinschaftsräume schaffen zu können. Herzstück einer Pflegewohngruppe ist die große Wohnküche, in der sich das Gemeinschaftsleben abspielt. Darüber hinaus werden mindestens zwei unterschiedlich ausgestattete Bäder benötigt, um unterschiedlichen Pflegebedarfen gerecht werden zu können. Diese Anforderung ist bei zusammengelegten Wohnungen leicht zu erfüllen. Wichtig für das Gemeinschaftsleben ist auch ein zusätzlicher gemütlicher Treffpunkt für informelle Kontakte. In den vorgestellten Projektbeispielen war dies entweder ein erweiterter Flurbereich oder ein Wintergarten.

Für den Betrieb ambulant betreuter Pflegewohngruppen wird ein zuverlässiger sozialer Dienstleister benötigt, mit dem eine Kooperationsbeziehung eingegangen werden kann. Hierbei handelt es sich in der Regel um einen ortsansässigen Pflegedienst.

7 AUSBLICK

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass sich die Wohnungswirtschaft im Aufbruch befindet. Vielfältige Ansätze zur Nachbesserung des Wohnungsbestandes und zur Organisation sozialer Dienstleistungen für eine älter werdende Mieterschaft sind vorhanden und zeigen nach Auffassung der betreffenden Unternehmen auch Wirkung im Hinblick auf die Vermeidung von Wohnungsleerständen. Neben der erzielten Bindung älterer Mieter an das jeweilige Unternehmen wird immer wieder betont, dass das soziale Engagement für ältere Mieter auch generell zur Imageverbesserung beiträgt und damit auch jüngere Menschen positiv anspricht.

Trotzdem dürfen die vorgestellten Fallbeispiele nicht darüber hinweg täuschen, dass immer noch der größte Teil der Unternehmen in einer Warteposition verharrt. Man weiß zwar, dass man langfristig aktiv werden muss, fühlt sich aber unsicher im Hinblick auf die notwendigen Maßnahmen und ihre Machbarkeit. Tatsächlich zeigen die Erfahrungen aus der Praxis, dass nicht alle Maßnahmen automatisch zum Erfolg geführt haben. Manche Unternehmen mussten feststellen, dass Maßnahmen, die mit gutem Willen auf den Weg gebracht wurden, nicht den gewünschten Erfolg zeitigten. So gibt es z.B. in einigen Fällen weiterhin Leerstände in barrierearm modernisierten Wohnungen, oder bereitgestellte Dienstleistungen wurden nicht im erwarteten Umfang in Anspruch genommen. Auf der anderen Seite gibt es aber auch Unternehmen, bei denen innerhalb kürzester Zeit neue Strukturen aufgebaut wurden, die von den älteren Mietern dankbar angenommen wurden.

Als Ursache für diese unterschiedlichen Erfahrungen konnten wir vor allem die Konsequenz ermitteln, mit der ein Unternehmen sich der neuen Aufgabe gestellt hat. Vor allem dann, wenn bauliche Anpassungen halbherzig durchgeführt wurden oder wenn die Organisation von Dienstleistungen ohne gleichzeitiges unternehmensinternes Engagement an einen externen Dienstleister vergeben wurde, waren die Bemühungen weniger erfolgreich. Umgekehrt hat es sich als besonders erfolgreiche Strategie erwiesen, für das neue Aufgabenfeld eine spezielle Person ein- oder abzustellen und dieser dann weitgehenden Gestaltungsspielraum beim Aufbau der neuen Handlungsfelder zu geben.