

Forschungsprojekt
**Umzugswünsche und
Umzugsmöglichkeiten
älterer Menschen**

Handlungsperspektiven für
Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft
und Dienstleistungsanbieter

Tagungsdokumentation mit
Stellungnahmen aus
der Praxis

Die Deutsche Bibliothek - CIP-Einheitsaufnahme

Forschungsprojekt Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen:

Handlungsperspektiven für Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Dienstleistungsanbieter;
Tagungsdokumentation mit Stellungnahmen aus der Praxis;

[Dieser Band dokumentiert das Symposium zum Forschungsprojekt "Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen", das am 4. Juni 1996 im Wissenschaftszentrum Bonn-Bad Godesberg stattfand] / Schader-Stiftung (Hrsg.). [Red.: Tobias Robischon, Ulrike Stein-Schmiede]. - Darmstadt: Schader-Stiftung, 1997

(Werkstattberichte Gesellschaftswissenschaften < > Praxis)

ISBN 3-932736-01-X

Herausgeber:
Schader-Stiftung
Karlstraße 85
64285 Darmstadt
(06151) 17 59 0

Redaktion:
Dr. Tobias Robischon,
Ulrike Stein-Schmiede,
Schader-Stiftung

Copyright © 1997
Schader-Stiftung, Darmstadt

Alle Rechte vorbehalten
ISBN 3-932736-01-X

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Schader-Stiftung

1. Begrüßung	
Dipl.-Ing. Alois M. Schader, Schader-Stiftung	6
2. Eröffnungsvortrag: Demographischer Wandel und Wohnungspolitik	
MDg Dieter Berkefeld, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen	
und Städtebau, Bonn.....	8
3. Einführung: Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt »Umzugswünsche und	
Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen«	
Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Ruhr-Universität Bochum.....	11
4. Wohnen im Alter - zielgruppenspezifische Nachfrage- und Angebotsformen.....	17
4.1 Einleitung: Wohnmobilität älterer Haushalte, ihre Wünsche zu Wohnformen und	
Dienstleistungsangeboten	
Prof. Dr. Gerhard Naegele, Institut für Gerontologie, Dortmund	17
4.2 Expertenstatements.....	22
Die Wohnungsunternehmen zu den Wohnwünschen älterer Haushalte	
Dr. Angelika Riemer, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Berlin.....	22
Aufgaben der kommunalen Altenplanung	
Ruth Stieglitz, Amt für Altenhilfe der Stadt Mönchengladbach	24
Betreutes Wohnen bei der Volkssolidarität	
Renate Kirschnek, Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen, Bonn	
und Bundesverband Volkssolidarität e.V., Berlin	25
Leistungen und Kosten altersgerechten Wohnens	
Dr. Marianne Heinemann-Knoch, Institut für Gerontologische Forschung, Berlin	27
Bedarf und Nachfragen in Baden-Württemberg	
Dr. Hans Peter Tews, Deutsche Gesellschaft für Gerontologie und Geriatrie, Heidelberg.....	29
4.3 Plenardiskussion.....	31
5. Finanzierung und Förderung - Perspektiven und Handlungsempfehlungen.....	45
5.1 Einleitung: Handlungsempfehlungen für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft	
Dr. Volker Eichener, InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,	
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum	45

5.2	Expertenstatements	51
	Altersgerechte Wohnungen und Wohnungsbauförderung in NRW Dr. Hans-Dieter Krupinski, Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf	51
	Neue Finanzierungsmöglichkeiten altersgerechter Wohnungen Hans-Jürgen Deis, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall	53
	Zur Marktentwicklung altersgerechter Wohnformen Dipl.-Vw. Falk Kivelip, Landesverband Freier Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e.V., Bonn	55
	Wohnungsversorgung und öffentliche Förderung Christoph Kulenkampff, Staatssekretär a.D., Direktor des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main.....	57
	Fortsetzung des Statements von Dr. Hans-Dieter Krupinski, Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf	59
	Fortsetzung des Statements von Christoph Kulenkampff, Staatssekretär a.D., Direktor des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main	59
	Wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeiten des Bundes Werner Dörflinger, Bundestagsausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn	59
	Eigentum oder Miete: Mobilitätshemmende Finanzierungsprobleme Prof. Dr. Udo Reifner, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., Hamburg.....	61
	Einsparvolumina durch Umzugsmanagement Gerd-Reiner Voss, Wohnungsamt der Stadt Hagen	62
	Handlungsmöglichkeiten eines Wohnungsunternehmens Volker Nordalm, WBB Wohnpartner GmbH, Bochum.....	66
	Mobilitätshemmnisse im Mietrecht Franz Georg Rips, Deutscher Mieterbund e.V., Köln	67
5.3	Plenardiskussion.....	69
6.	Schlusswort Prof. Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg	73
7.	Anhang	76
7.1	Der Projektverbund »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen«	76
7.2	Programm des Symposiums	77
7.3	Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Symposiums	79

Vorwort

Trotz hoher Neubauleistungen in den letzten Jahren haben Familien mit kleinem und mittlerem Einkommen nach wie vor Mühe, angemessenen und preiswerten Wohnraum für sich zu finden. Zugleich entstehen durch den demographischen Wandel und die mit ihm einhergehende Veränderung der Alters- und Haushaltsstrukturen neue Probleme und Aufgabenstellungen für Wohnungs- und Sozialpolitik. Denn neben der Zunahme von Kleinhaushalten wird besonders der Anteil älterer Haushalte wachsen. Wie aber kann die Wohnungsversorgung für Familien- und Altenhaushalte auch in Zeiten knapper öffentlicher Mittel verbessert werden?

Der vorliegende Beitrag dokumentiert die Vorträge, Expertenstatements und Plenardiskussionen eines von der Schader-Stiftung veranstalteten Symposiums, auf dem die Ergebnisse aus dem Projekt »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen« vor einem großen Fachpublikum präsentiert und erörtert wurden.

Die Befunde dieser Studie, die im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesbauministeriums durchgeführt wurde, geben Anlass zur Sorge über derzeitige und zukünftige Disparitäten der Wohnungsversorgung. So gibt es im Bestand gut 4,7 Mio. familiengeeignete Wohnungen, die von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt werden. Ihr Verbleiben in der angestammten Wohnung entspringt aber, wie die Untersuchung zeigte, keineswegs immer eigenen Wünschen, sondern ist unter anderem auf fehlende Angebote für altersgerechte Wohnalternativen zurückzuführen.

In der Expertenrunde und nachfolgenden Plenardiskussion zu »Wohnen im Alter – zielgruppenspezifische Nachfrage- und Angebotsformen« standen folgende Fragen im Mittelpunkt:

- > Wie entwickelt sich aus der Sicht der Praxis von Planern, Trägern und Investoren der Bedarf nach unterschiedlichen Dienstleistungen? Lassen sich für bestimmte Zielgruppen jeweils adäquate »Dienstleistungspakete« schnüren?
- > Welche Kombination von »Wohnen plus Dienstleistungen« ist sinnvoll? Welche Grundangebote müssen gewährleistet und wie flexibel müssen Kombinationen sein?

Gibt es Prioritäten für die Form von Trägerschaft und Organisation eines »Service-Wohnens«?

- > Wie lassen sich entsprechende Modelle finanzieren und welche Kosten kommen auf die Nutzer zu? Welche Rolle kann und soll künftig die staatliche Förderung eines »Service-Wohnens« spielen?
- > Lassen sich für die Zukunft Nachfragegrößen und Nachfrageformen abschätzen?

Die Experten- und Diskussionsrunde zu »Finanzierung und Förderung - Perspektiven und Handlungsempfehlungen« behandelte die Fragen:

- > Welches Gewicht hat die effiziente Nutzung des Wohnungsbestandes? Welche Bedeutung hat dabei die Situation auf den Wohnungsmärkten?
- > Wie schätzen Sie die Bereitschaft der Akteure auf dem Wohnungsmarkt ein, das Thema aktiv aufzugreifen?
- > Welche gesetzlichen, normativen und administrativen Regelungen stehen einem verstärktem Engagement von Wohnungsgesellschaften, Investoren und sonstigen Entscheidungsträgern im Wege?
- > Brauchen wir eine einheitliche Strategie oder einen Instrumentenmix?

Das Symposium diente dem Ziel, die Umsetzbarkeit der Projektergebnisse und Handlungsempfehlungen in die Praxis zu diskutieren. Im Erfahrungsaustausch zwischen Wissenschaftlern verschiedener Fachdisziplinen, Politikern aus Bund, Ländern und Kommunen, Wohnungswirtschaftlern, Finanzdienstleistern, freien Wohlfahrtsträgern und privaten Dienstleistern sowie Vertretern der einschlägigen Verbände wurden wohnungs- und sozialpolitische Handlungsperspektiven entwickelt.

Herrn Professor Dr. Korte als Moderator, den Wissenschaftlern des Projekts, den wohnungs- und sozialpolitischen Experten, den Diskussionsteilnehmern - allen Beteiligten des Symposiums sei an dieser Stelle für ihre engagierte Mithilfe und Teilnahme gedankt.

Schader-Stiftung, im Mai 1997

1. Begrüßung

Dipl.-Ing. Alois M. Schader, Schader-Stiftung

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

»Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen«, so lautet das Thema des Forschungsprojektes, über dessen Ergebnisse heute von den Forschern berichtet wird. Und weil hier ein fachkundiges Publikum aus Wissenschaft und Praxis versammelt ist, sollen diese Ergebnisse natürlich auch diskutiert werden. Ich darf Sie herzlich begrüßen und freue mich sehr über Ihre Teilnahme an dieser Veranstaltung und über ihr damit bekundetes Interesse an dem Thema.

Erlauben Sie mir bitte, dass ich Ihnen über die Hintergründe und die Entwicklung meines Interesses an dem Thema auch deshalb kurz berichte, weil neben anderem dieses Interesse seinerzeit mit dazu beigetragen hat, die Schader-Stiftung mit ihrer Zweckbestimmung, natürlich die Kommunikationsförderung zwischen Gesellschaftswissenschaftlern und Praktikern zu gründen.

In meinem Berufsleben als beratender Ingenieur war ich 35 Jahre lang mit der Planung und dem Bau von Wohnungen, insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungen beschäftigt und habe so die Entwicklung des Nachkriegswohnungsbaus aktiv miterlebt. Meinen Beratungsaufträgen lagen in der Regel Wohnungsbauprogramme der finanzierenden öffentlichen Hand zugrunde, die bis in die Einzelheiten bestimmten wie und was zu bauen war. Entsprechend der Nachfrage bei den Wohnungsämtern wurden vorwiegend Familienwohnungen gebaut und so ist es heute nur natürlich, dass der Wohnungsbestand durch Familienwohnungen geprägt ist.

Wie Sie alle wissen, war die jährliche Wohnungsproduktion im Deutschland der Nachkriegszeit keine konstante Größe. Es wechselten sich, aus welchen Gründen auch immer, Zeiten des Wohnungsmangels mit Zeiten des Wohnungsleerstandes ab. Dementsprechend gab es Zeiten mit massiver Wohnungsbauförderung und Zeiten mit eher geringer Förderung. Was sich aber nicht änderte, war die besondere Förderung des Neubaus von Familienwohnungen. Dies konnte man in den beiden letzten Jahrzehnten eigentlich nur

deshalb verantworten, weil sich die jeweiligen neuen Wohnungsnot bei den Wohnungsämtern am deutlichsten in der Nachfrage neu hinzugekommener junger Familien manifestierten.

Tatsächlich musste jedem Fachmann spätestens bei der neuen Wohnungsnot Ende der 80er Jahre klar sein, dass der damalige Bedarf an Familienwohnungen nicht so sehr einen Neubau von Familienwohnungen erforderte, sondern eher ein vernünftiges Bestandsmanagement. Dass auch bei einem vernünftigen Bestandsmanagement auf den Neubau von Wohnungen nicht verzichtet hätte werden können, ist selbstverständlich. Aber die öffentlich geförderten Neubauten hätten sinnvollerweise aus solchen Wohnungstypen bestehen können, die den Veränderungen in der Gesellschaft - Trend zum Kleinhaushalt - und der demographischen Entwicklung angepasst waren und den riesigen Bestand an Familienwohnungen sinnvoll ergänzt hätten. Und nicht zuletzt hätten diese anderen Wohnungstypen, z.B. Altenwohnungen, gegenüber Familienwohnungen weniger gekostet und hätten dementsprechend leichter finanziert werden können.

Obwohl diese Erkenntnisse auch bei den Verantwortlichen für die Wohnungsprogramme Ende der 80er Jahre vorhanden waren, wurde mit Hinweis auf die wohl zu Recht vermuteten Schwierigkeiten bei der Realisierung eines volkswirtschaftlich vernünftigen Bestandsmanagements auch weiterhin vorwiegend der Neubau von Familienwohnungen gefördert. Bleibt festzuhalten, vermutete Chancen einer volkswirtschaftlich sinnvollen Entwicklung des Wohnungsbestandes blieben mit Blick auf die Komplexität der Probleme ungenutzt. Eine Klärung konnte nur durch eine zeitaufwendige wissenschaftliche Untersuchung erfolgen und hierfür hat sich die damals gegründete Schader-Stiftung engagiert.

In einer ersten Voruntersuchung konnte die naheliegende Vermutung bestätigt werden, dass insbesondere bei älteren Haushalten der Wohnflächenverbrauch überproportional hoch ist. Dies stellte sich keineswegs immer als eine gewollte Entscheidung heraus, sondern eher als ein Resultat biographischer Veränderungen - die Kinder ziehen aus, der Partner stirbt - und als ein Resultat der bisherigen Wohnungspolitik mit ihren Regulierungen.

Aber auch diese Fragen spielten eine Rolle: Welche Wohnalternative gibt es denn für mich? Wo geht es mir auch im Blick auf nachlassende Fähigkeiten im Alter besser als in meiner jetzigen Wohnung? Welche Kosten kämen auf mich zu?

Anhand dieser Voruntersuchungen fanden Gespräche mit dem Bundesbauministerium statt, die schließlich zu dem heute zu diskutierenden Forschungsprojekt führten. Dieses interdisziplinär angelegte Forschungsprojekt sollte Antworten auf die zentralen Fragen geben: Wie können älteren Menschen bedürfnisgerecht Wohnalternativen und Dienstleistungen angeboten werden? Wie kann die Wohnmobilität Älterer gefördert werden? Welche Möglichkeiten gibt es, die dabei frei werdenden Wohnungen zur Versorgung von Familien nutzbar zu machen?

Das Projekt sollte auch klären, ob das bis dahin bestehende Paradigma von möglichst langem Verbleib in den eigenen vier Wänden undifferenziert erhalten bleiben kann und ob die Metapher »einen alten Baum verpflanzt man nicht« die Interessen der älteren Menschen wirklich immer richtig beschreibt. Die Entstehung dieser wissenschaftlichen Erkenntnisse wurde von der Stiftung von Beginn an als dialogorientierter Prozess ausgerichtet.

Projektbegleitende Expertengespräche, Workshops, Symposien, Fachaufsätze und nicht zuletzt der Stiftungs-Informationsdienst »Dialog« förderten die Rückkopplung von Wissenschaft und Praxis, ermöglichten und organisierten kommunikative Lernprozesse. Natürlich hoffen wir, auf Basis der theoretischen Projektergebnisse auch ihre praktische Umsetzung initiieren zu können und damit zur besseren Wohnungsversorgung von Familien- und Altenhaushalten beizutragen.

Die Schader-Stiftung wird diese Praxisprojekte, hoffentlich sind es viele, in der Kommunikation ihrer Erkenntnisse und Erfahrungen unterstützen. Wir haben nicht mehr viel Zeit, um solche neuen wohnungs- und sozialpolitischen Handlungswege zu entwickeln, die sich intensiver als bisher auf vorhandene Ressourcen stützen. Wohnungen sind langlebige Güter. Wohnungspolitische Aktivitäten müssen deshalb mit langen Realisierungszeiten und –horizonten durchdacht werden. Unsere jetzigen Stra-

tegien und Handlungen werden nicht nur über die Wohnraumversorgung heutiger Generationen, sondern auch, und zwar in hohem Maße, über die Versorgung zukünftiger Generationen entscheiden.

Meine Damen und Herren, als gemeinnützige und politisch unabhängige Stiftung können wir ressortübergreifend denken und handeln. In Ihrem Alltag und in Ihren institutionellen Verpflichtungen wird dies nicht immer möglich sein, auch wenn Sie sich dies vielleicht wünschen. Aber bitte, lassen Sie uns - damit möchte ich bewusst alle Handlungsbereiche im Betätigungsfeld, Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen ansprechen - lassen Sie uns heute grenz-überschreitend diskutieren und gemeinsam Wege finden, wie eine produktivere Vernetzung der Ressorts zur besseren Wohnraumversorgung erreicht werden kann.

2. Eröffnungsvortrag: Demographischer Wandel und Wohnungspolitik

**MDg Dieter Berkefeld, Bundes-
ministerium für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau, Bonn**

Sehr geehrter Herr Schader, sehr geehrter Herr Prof. Korte, meine sehr geehrten Damen und Herren.

Im Namen von Herrn Bundesminister Prof. Dr. Töpfer darf ich Sie zunächst sehr herzlich zu diesem Symposium begrüßen. Herr Töpfer hätte die Eröffnung dieser Veranstaltung sehr gerne selbst vorgenommen, nicht zuletzt deshalb, weil es sich bei dem heutigen Thema um ein überaus spannendes und zugleich zukunftsträchtiges Feld handelt. Aber wie Sie wissen, findet in diesen Tagen »Habitat II«, die Weltkonferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen in Istanbul statt, auf der Wohnungsprobleme ganz anderer Größenordnungen und ganz anderer Qualität erörtert werden. Minister Töpfer leitet auf dieser Weltkonferenz die deutsche Delegation und kann deshalb heute in Bonn nicht anwesend sein. Er bedauert es sehr und hat mich deshalb durchaus nachdrücklich gebeten, Ihnen seine besten Grüße und Wünsche für einen erfolgreichen Verlauf dieser Tagung zu übermitteln.

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich zu Beginn des Symposiums vor Ihnen, einem breiten und sachkundigen Publikum, einige grundsätzliche Überlegungen zu den wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Implikationen der absehbaren demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft skizzieren. Die demographischen Eckwerte verdeutlichen, dass der dynamische Alterungsprozess in allen Bereichen Konsequenzen zeitigen und neue Überlegungen erfordern wird.

Die jüngsten Entscheidungen um die Anhebung des Renteneintrittsalters oder die Diskussion über die Leistungsfähigkeit der sozialen Sicherungssysteme machen insgesamt klar, dass wir uns bereits mitten in einem substantiellen gesellschaftlichen Anpassungsprozeß befinden. Einem Anpassungsprozeß, der über die Fragen der kurzfristigen Standortsicherung Deutschlands im internationalen Wettbewerb hinausreicht und der in seinen Dimensionen erst

schrittweise erfasst wird. Diese Feststellung geht über die derzeitigen finanziellen Engpässe der öffentlichen Hand hinaus. Auch im Falle einer wieder anziehenden Konjunktur, wachsender Beschäftigung oder steigender Ertragsaussichten müssen tiefgreifende Strukturanpassungen in Wirtschaft und Gesellschaft erfolgen.

Letztendlich geht es hierbei um eine Neuformulierung dessen, was der Staat zu leisten in der Lage ist, welche Ansprüche des Einzelnen an die Gemeinschaft noch formuliert werden können. Und nicht zuletzt, welche instrumentelle Ausgestaltung staatliche Rahmen- und Förderbedingungen erhalten sollen. Auch und gerade die Wohnungspolitik von Bund, Ländern und Gemeinden wie auch die Wohnungswirtschaft - und das möchte ich doppelt und dreifach unterstreichen - müssen sich diesen Themen stellen. Dabei steht die Wohnungspolitik seit jeher vor der schwierigen Aufgabe, ihre Instrumente so zu gestalten und ihre Ansatzpunkte so zu wählen, dass sie eine ganze Reihe unterschiedlicher Ziele erreichen helfen. Ich nenne nur die Wohnungsversorgung sozial Schwacher, die Eigentumsbildung, die familien- und vermögenspolitischen Anliegen, die Bezahlbarkeit von Wohnraum sowie ökologische und siedlungspolitische Aspekte.

Aber, last but not least, Wohnungspolitik muss auch immer bezahlbar bleiben. Keines dieser Ziele kann einen Absolutheitsanspruch für sich reklamieren. Sie alle haben ihren Stellenwert. Schon von daher verbietet sich der ausschließliche Einsatz verfügbarer Mittel nur für einen Verwendungszweck. Das schließt jedoch keineswegs Änderungen der Mittelstruktur im Lichte neuer Erkenntnisse aus. Es liegt auf der Hand, dass der zunehmende Alterungsprozess unserer Gesellschaft Rückwirkungen haben wird, auch auf die relative Bedeutung einzelner wohnungspolitischer Ziele. So wird er beispielsweise Fragen künftiger Finanzierungsformen oder angemessener Normen des Wohnungsbaus ebenso aufwerfen, wie er neue Problemgruppen, neue Zielgruppen der Wohnungspolitik definieren wird. Daraus kann sich eine Eigendynamik entwickeln, der sinnvollerweise schon frühzeitig Rechnung getragen werden sollte.

Als die Schader-Stiftung 1993 an das Bundesbauministerium mit der Idee eines gemeinsamen Forschungsprojektes zu

Umzugswünschen und Mobilität älterer Menschen herantrat, standen wir alle nachhaltig unter dem Eindruck überaus angespannter Wohnungsmärkte. Wohnungsmärkte, die manche kritisch zu beurteilende Erscheinungsform mit sich brachten. Was lag also näher, als der Idee nachzugehen, ob es nicht möglich sei, manche, von älteren Menschen bewohnte Wohnung, die ihnen selbst zu groß geworden ist, für die Versorgung wohnungssuchender Familien zu mobilisieren und welche Bedingungen hier zu erfüllen sein müssten.

Heute können wir feststellen, dass sich die allgemeine Wohnungsmarktsituation im Vergleich zu damals ein gutes Stück gebessert hat. Sicherlich wird man auch heute nicht allorts von entspannten Wohnungsmärkten sprechen können. Insgesamt ist der Druck erfreulicherweise aber doch merklich schwächer geworden. Und ich wage die Prognose, die persönliche Prognose, dass sich - nicht zuletzt infolge zurückgenommener Einkommenserwartungen - bei gleichzeitig noch zunehmendem Wohnungsangebot die Situation in der näheren Zukunft weiter entspannen dürfte, wenn auch regional höchst unterschiedlich.

Wenn man aber gleichzeitig weiß, dass bis zum Jahre 2010 die Anzahl der Haushalte um knapp 11 % auf 39 Mio. wachsen wird und dieses Wachstum eine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau oder Modernisierung von jährlich etwa 400.000 Wohnungen erfordert - so jedenfalls die Prognose der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung - dann kann diese Entspannungsphase nur von kurzer Zeitdauer sein. Um so mehr kommt es schon in den heutigen Zeiten knapper Kassen darauf an, die Effizienz der staatlichen Förderpolitik zu erhöhen und alle Erfolg versprechenden Ansätze zu prüfen, wie in diesem Szenario eine angemessene Wohnungsversorgung für alle sichergestellt werden kann.

Ich will hier kein neues Thema eröffnen, aber ich möchte zumindestens doch stichwortartig auf die Novelle zum zweiten Wohnungsbau-gesetz verweisen, die sich derzeit in unserem Ministerium in Arbeit befindet und die diese neue Ausrichtung der Wohnungspolitik einleiten soll.

Die zentrale Fragestellung des heute vorgestellten Forschungsprojektes

»Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen« hat also nichts an Aktualität verloren, gerade dann nicht, wenn das Thema in den eingangs genannten größeren Zusammenhang gestellt wird. Ich will der Präsentation der Forschungsergebnisse und den nachfolgenden Diskussionen nicht vorgreifen. Die komplexe Fragestellung, wie kann man die Wohnungsversorgung älterer Menschen, die oftmals in zu großen und nicht altengerechten Wohnungen leben, verbessern, ihre Mobilität erhöhen und zugleich die frei werdenden Wohnungen intensiver nutzen, ließe das in der Kürze der Zeit auch gar nicht zu.

Aber lassen Sie mich zwei bemerkenswerte Ergebnisse kurz anreißen, die für alle am Wohnungsmarktgeschehen Beteiligten Anlass zu vertieftem Nachdenken sein sollten. Da ist zum einen die Aussage, dass innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren voraussichtlich über die Hälfte der heute 55-jährigen Ein- und Zweipersonenhaushalte noch einmal umziehen wird. Bei den Eigentümern sind es über 20%. Dies zeigt, dass die Mobilität älterer Menschen offensichtlich größer ist, als allgemein angenommen wird, und es sich lohnt, darüber nachzudenken, ob die These vom alten Baum, den man nicht mehr verpflanzen könne, wirklich richtig ist.

Da ist zum zweiten die Tatsache, dass nach den Befragungsergebnissen mehr als 30% der älteren westdeutschen Ein- und Zweipersonenhaushalte (in der Altersgruppe über 55 Jahre) Wohnungen über 75 bzw. 90 qm als zu groß empfinden. Mit zunehmender Wohnungsgröße steigt diese Quote deutlich an. So beurteilen über 60% der westdeutschen Einpersonenhaushalte über 55 Jahre Wohnungsgrößen über 90 qm subjektiv als zu groß. Rechnet man diese Anteile über alle Mieter und Eigentümer der entsprechenden Altersgruppe hoch, so ergibt sich eine beeindruckende Zahl. Danach würden über 860.000 westdeutsche Einpersonenhaushalte ihre Wohnungen als zu groß einschätzen, bezieht man die entsprechenden Zweipersonenhaushalte mit ein, kämen fast nochmals 1,9 Mio. Haushalte hinzu.

Conclusio: Unterstellt, alle diese Haushalte würden bei einem Umzug etwa 15 qm pro Kopf frei machen, so stünde dieses Umzugspotential für eine maximal mögliche Gesamtwohnfläche, die etwa dem 1,5fachen der

jährlichen Wohnungsneubaufäche entspricht. Ich wiederhole: Wenn man unterstellt, etwa 15 qm würden pro Kopf freigemacht, so ergäbe das etwa das 1,5fache der jährlichen Wohnungsneubaufäche. Nun sagen diese hypothetischen Zahlen noch nichts über die tatsächliche Umzugsbereitschaft und die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen aus. Denn es liegt auf der Hand, dass ältere Menschen ebenso wie alle anderen nur dann eine Wohnung beziehen werden, wenn für sie damit eine ihren Bedürfnissen entsprechende Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen verbunden ist. Nur kommt bei diesem Personenkreis hinzu, dass Gewohnheiten, Bindungen an die derzeitige Wohnung und die unvermeidbare Mühe eines Umzuges einen ganz anderen Stellenwert haben als bei jüngeren Haushalten. Und genauso sind ihre Wohnbedürfnisse altersspezifisch strukturiert.

Wer also älteren Menschen attraktive Wohnalternativen bieten will, der muss den gesamten Themenkomplex betrachten. Angefangen von der baulichen Gestaltung über Hilfen beim Umzugsmanagement und begleitende Dienstleistungen bis zu den sehr komplexen Finanzierungsfragen. Genau dieses hat das interdisziplinär zusammengesetzte Forscherteam getan und dabei eine Fülle von beachtenswerten Aspekten zusammengetragen. Dazu gehört auch die Feststellung, dass es integrativer und fachübergreifender Kooperationen bedarf, wenn älteren Menschen ein Wohnungsangebot zur Verfügung stehen soll, das ihren Wünschen und Bedürfnissen entspricht.

Bei all dem ist nicht zuletzt auch die Wohnungswirtschaft und die Anbieterseite selbst gefordert. Dies möchte ich doppelt und dreifach unterstreichen. Eine langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen und eine tragfähige Bewohnerstruktur sind hohe Werte, die den Unternehmen letztlich selbst zugute kommen. Der Respekt vor dem Individuum gebietet es dabei, die Freiwilligkeit einer Umzugsentscheidung nie in Frage zu stellen. Worauf es ankommt, ist – eingebettet in den gesamten wohnungspolitischen Kontext - den Rahmen eben auch für eine altersgerechten Wohnungsversorgung zu schaffen. Wenn dieses Angebot durch den Markt bereitgestellt wird, ergibt sich der Gewinn an Wohnungsqualität für alle von selbst. Für das BMBau darf ich Ihnen versichern, dass wir die Resultate des hier vorgestellten Forschungs-

projektes sehr genau prüfen und diskutieren werden.

Meine Damen und Herren, ich danke den Forschern für ihre geleistete Arbeit und allen, die daran mitgewirkt haben. Sei es in der projektbegleitenden Lenkungsgruppe, sei es in den zahlreichen Kolloquien und Gesprächskreisen. Besonders herzlich möchte ich mich aber im Namen des Bundesbauministeriums bei Herrn Schader und seinen Mitarbeitern bedanken. Erst das hohe Engagement der Schader-Stiftung und ihres Stifters an der Spitze haben diese herausragenden Studien ermöglicht. Nochmals hierfür herzlichen Dank!

Heute soll ein Forschungsprojekt diskutiert werden, aber ich glaube, mit dem Thema, das durch dieses Forschungsprojekt angerissen wird, stehen wir erst am Anfang der weiteren politischen Diskussion. Insofern wünsche ich mir auch weiterhin gute Zusammenarbeit mit der Schader-Stiftung. Ihnen allen wünsche ich einen erfolgreichen Verlauf dieses Symposiums und spannende und ertragreiche Diskussionen.

3. Einführung: Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen«

Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Ruhr-Universität Bochum

In dem Forschungsprojekt, mit dem wir uns seit 1994 im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau befassen, stellte sich uns eine doppelte wohnungs- und sozialpolitische Frage: Wie können älteren Menschen bedürfnisgerechte Wohnalternativen angeboten werden, wie kann die Wohnmobilität Älterer unterstützt und gefördert werden? Und welche Möglichkeiten gibt es, die dabei freierwerdenen Wohnungen zur Versorgung von Familien nutzbar zu machen? Diese besondere, doppelte wohnungs- und sozialpolitische Fragestellung des Projektes bedarf einer Erläuterung.

Hintergrund des Forschungsprojektes ist eine zunehmende Polarisierung der Wohnungsversorgung. Das gilt auch trotz der Tendenz, die Herr Berkefeld eben geschildert hat. Knapp umrissen haben wir es mit einer weiterbestehenden Wohnungsunterversorgung bestimmter Gruppen - insbesondere der Familien - zu tun, bei einer gleichzeitigen relativen Wohnflächenübersorgung eines erheblichen Anteils der älteren Haushalte. Auf der einen Seite dieses grundlegenden Paradoxons weist beispielsweise der zweite Armutsbericht des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbands eine gegenüber dem Bevölkerungsdurchschnitt mehr als verdoppelte Wohnungsunterversorgung bei Familien aus. Danach leben von den Familien mit zwei Kindern in Westdeutschland über 26%, in Ostdeutschland 43% in sogenannten Substandard-Wohnungen, Notquartieren oder sind von Wohnungsnot bedroht. In einer Stadt wie Dortmund, wo der Wohnungsmarkt als eher entspannt zu bezeichnen ist, warteten 1995 die im Wohnungsamt registrierten kinderreichen Familien durchschnittlich 40 Monate auf eine neue Wohnung.

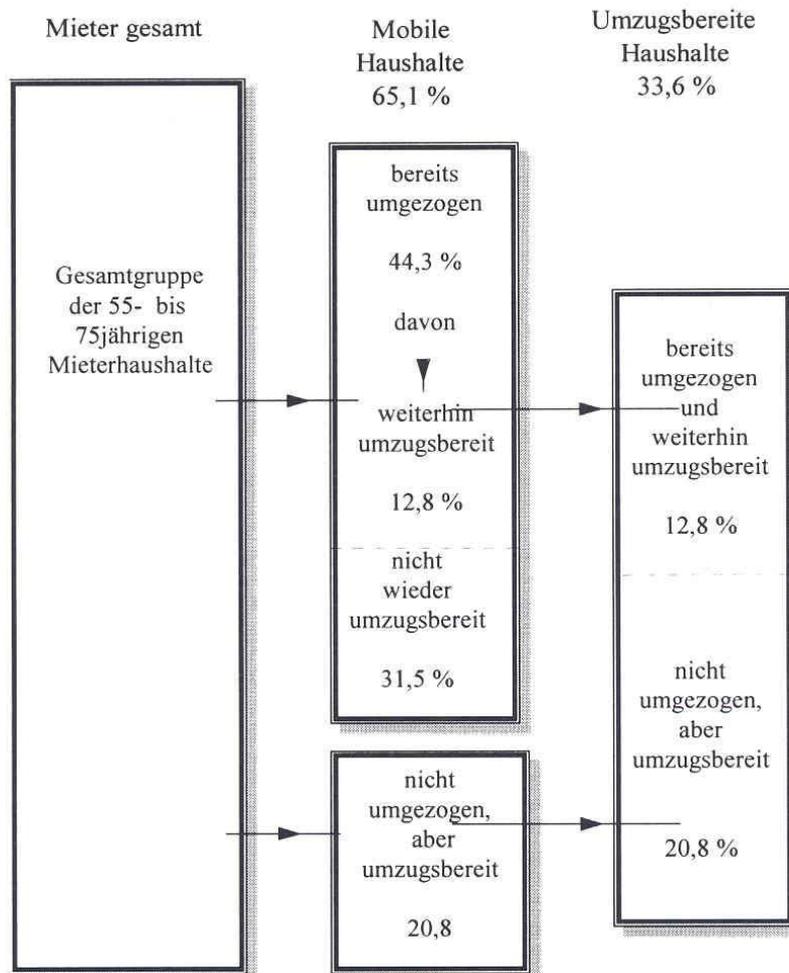
Andererseits ist bundesweit und über alle Bevölkerungsgruppen hinweg die Wohnfläche pro Person seit 1984 um 4,5 qm gestiegen. Bei den Zweipersonenhaushalten

verzeichneten aber ältere Haushalte die größten Zuwächse. Heute werden 4,7 Mio. Wohnungen in den alten und 400.000 Wohnungen in den neuen Bundesländern von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt - überwiegend preiswerte Bestandswohnungen, die von Größe und Zuschnitt her zur Versorgung von Familien geeignet sind. Diese Haushalte leben in überdurchschnittlichem Maße in nicht altersgerecht ausgestatteten Wohnungen, die von ihnen oft nicht mehr sinnvoll bewirtschaftet werden können. Wenn eine selbständige Lebensführung schwieriger wird, bleibt oft nur noch der Umzug in das Alten- und Pflegeheim und dann zumeist in einer Situation, in der man sich nur noch schwer auf gravierende Veränderungen der Lebensverhältnisse einzustellen vermag.

Die Veränderungen der Altersstruktur und die qualitativen Differenzierungen innerhalb der Gruppe der Älteren müssen also zum Anlass für neue Planungs- und Förderungsmodelle genommen werden. Wohnungs- und Sozialpolitik, aber auch Investoren müssen mit bedarfsgerechten Angeboten die Wohnmobilität derjenigen unterstützen, die in absehbarer Zeit nicht mehr Willens sind, ihre zu groß gewordene Wohnung zu unterhalten und sich immer neu selbst die Hilfe zu besorgen, die sie brauchen. Dabei können wir auf eine Mobilität älterer Menschen setzen, die bei genauerer Betrachtung sehr viel höher ist, als es bislang diskutiert wird. Zwar werden Untersuchungen, nach denen die Wohnmobilität älterer Haushalte lediglich bei rund einem Drittel der Umzüge jüngerer Altersgruppen liegt, korrekt zitiert.

Von den Haushalten ab 55 Jahren ziehen aber immerhin 3,6% pro Jahr um, im mehrjährigen Durchschnitt. Rechnen wir mit der Zahl von 3,6% einmal exemplarisch weiter. Was geschieht mit einer Gruppe von 100 westdeutschen Ein- und Zweipersonenhaushalten, die heute um die 55 Jahre alt sind und in Mietwohnungen wohnen? Das Resultat ist auf den ersten Blick verblüffend. Berücksichtigt man die Haushaltszusammensetzung, die Lebenserwartung von Männern und Frauen sowie die altersspezifische Umzugsneigung, liegt die Wahrscheinlichkeit für einen heute 55-jährigen Ein- oder Zweipersonenhaushalt, bis zum Alter von 75 Jahren noch mindestens einmal umzuziehen, bei erstaunlichen 52%.

Abb. 1: Anteil der mobilen und umzugsbereiten Mieter-Haushalte in den alten Bundesländern



Quelle: GfK/InWIS 1996

Die in höherem Alter zunehmenden Umzüge ins Pflegeheim sind in dieser Zahl noch nicht einmal enthalten.

Um das derzeitige und zukünftige Umzugsverhalten detaillierter untersuchen zu können, haben wir eine Befragung von 1.046 repräsentativ ausgewählten älteren Haushalten in Ost- und Westdeutschland durchgeführt. Die Ergebnisse hinsichtlich der Mobilität sehen Sie in unserer Abbildung 1.

Einbezogen wurden alle Haushalte, die Umzugswünsche haben, sie aber aufgrund von Umzugshemmnissen oder mangels konkreter Alternativen nicht realisieren. Eine Gruppe also, auf die es bei der Mobilitätsförderung besonders ankommt. Nach unserer Befragung sind zunächst von

den 55- bis 75-jährigen westdeutschen Mieterhaushalten 44,3% seit Vollendung des 55. Lebensjahres bereits einmal umgezogen. Sie haben ihre Mobilität also gewissermaßen schon unter Beweis gestellt. Weitere Mieter, die noch nicht umgezogen sind, möchten diesen Schritt aber noch nachholen, exakt 20,8%. Zusammengenommen ergibt das 65,1% der westdeutschen Mieterhaushalte, die Mobilität bewiesen bzw. Mobilitätsbereitschaft bekundet haben.

Diese Zahlen sind dann deutlich zu unterscheiden von der aktuell geäußerten Bereitschaft, noch einmal umzuziehen. Denn diese bezeichnet vor allem das für Investoren interessante, aktuell nicht ausgeschöpfte Nachfragevolumen derjenigen Haushalte, die

heute eine altersgerechte Wohnalternative ins Auge fassen würden, ob sie schon einmal umgezogen sind oder nicht. In dieser Perspektive kommt unter den Mieterhaushalten zwischen 55 und 75 Jahren ein Anteil von 35,9% als Nachfrage altersgerechter Wohnalternativen aktuell in Frage - 35,9%, dies ist ein Durchschnittswert für Ost- und Westdeutschland. Genauer betrachtet ist in den neuen Bundesländern der Anteil der umzugsbereiten Mieterhaushalte mit 41,4% deutlich höher als in Westdeutschland mit 33,6%. Für die Eigentümer macht das Nachfragepotential in West- und Ostdeutschland immerhin 14,1 % der Haushalte aus.

Für Investoren und Planer muss man die Mobilitätsbereitschaft und die Nachfrage nach Service-Wohnungen u.a. auf die verschiedenen städtebaulichen Siedlungstypen herunterbrechen. Dort variiert das Potential für altersgerechte Wohnangebote mit verschiedenen Faktoren, etwa der siedlungstypischen Altersstruktur, dem sozialen Status der Bewohner, der Attraktivität eines Standortes und seiner infrastrukturellen Versorgung, aber auch den vorhandenen Freiflächen für Nachverdichtungs-Maßnahmen. Man könnte etwa für innerstädtische Wohnungen oder Wohngebiete folgende Potentialrechnung aufmachen (vgl. Abbildung 2).

Natürlich lassen sich mit solchen Beispielrechnungen keine exakten Standortanalysen ersetzen. Das wäre dann im nächsten Schritt notwendig. Herr Schader hat ja auch darauf hingewiesen, dass es in der Umsetzungsphase darum geht, Wohnungsunternehmen zu gewinnen, aber auch Siedlungstypen zu identifizieren und

dann ganz konkrete Standortanalysen durchzuführen. Aber wir können durchaus eine erste Einschätzung von Größenordnungen für typische Wohngebiete vornehmen.

Die Zahl der Haushalte und der Anteil der Haushalte in der Altersgruppe zwischen 55 und 75 Jahren wurden in der Beispielrechnung willkürlich gewählt. Hier müssten im konkreten Fall dann die tatsächlichen Werte eingesetzt werden. Die übrigen Parameter sind empirisch ermittelt und zum Teil spezifisch für die verschiedenen Siedlungstypen. Berücksichtigt werden in dieser Beispielrechnung Wohngebiete, die eine städtebauliche Einheit bilden, in einem Radius von maximal 500 m um den geplanten Standort. Das kurzfristige Umzugspotential wird mit 30% angenommen. Geht man davon aus, dass die Erstellung der Wohnungen von der Planung bis zur Fertigstellung in etwa zwei bis drei Jahre beansprucht, so werden umzugsbereite Haushalte, die konkret eine Wohnalternative suchen, ihren geplanten Wohnungswechsel bis zur Fertigstellung des Objektes verschieben und andere Haushalte werden möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt den geplanten Wohnungswechsel vorziehen. Es zeigt sich, dass innerstädtische Wohngebiete in der Regel das größte Potential für altersgerechtes Wohnen aufweisen. Hier wohnen nicht nur relativ viele ältere Menschen, sondern hier ist die Umzugsneigung aufgrund der typischen Sozialstruktur relativ hoch. Und auch die Präferenz für das Verbleiben am Wohnstandort ist hier am höchsten.

Das Ergebnis: Das Potential der Mieter, die in den nächsten 10 Jahren in konkrete

Abb. 2: Potential für altersgerechtes Wohnen in innerstädtischen Wohngebieten		
Anzahl Haushalte gesamt		3.000
Anzahl Haushalte >= 55 und <= 75 Jahre		1.000
davon: Anteil potentiell umzugsbereiter Mieterhaushalte (gebietsspezifisch)	41,0%	410
darunter: Anteil derjenigen, die im Stadtteil wohnen wollen	62,4%	256
darunter: Präferenz Service-Wohnen	86,4%	221
langfristiges Nachfragepotential (10-Jahres-Zeitraum)		221 WE
kurzfristiges Umzugspotential (3-Jahres-Zeitraum)	30,0%	66 WE

Quelle: InWIS 1996

Angebote eines Service-Wohnens in ihrem Wohnumfeld umziehen würden, beträgt 22% der in Frage kommenden Altersgruppen. Das kurzfristige Potential liegt bei immerhin 6,6%. Zuzüge aus anderen Stadtteilen sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die Mobilität älterer Menschen ist also durchaus nicht so gering. Und das hat Folgen für die Schwerpunktsetzung im gesamten Themenfeld »Wohnen im Alter«.

Strategien, die auf die Nachrüstung der von Älteren bewohnten Wohnungen und auf die Nachverdichtung im Quartier setzen, sind dringend um Konzepte bedarfsgruppengerechter und zielgruppenorientierter Wohnalternativen zu ergänzen. Diese Alternativen müssen, und das ist ein ganz wichtiges Ergebnis, mit Service-Angeboten verknüpft werden. Es sind dabei auch Wohnwünsche Älterer zu respektieren, die einen Umzug in eine kleinere Wohnung wollen und dabei andere Wohnlagenwünsche haben oder beispielsweise ins Eigentum wechseln möchten. Entsprechende Förderungsmodelle für das Wohnen im Alter müssen den Neubau altersgerechter Wohnungen für Investoren attraktiv machen und gleichzeitig auf eine bessere Auslastung des Wohnungsbestandes zielen.

Die öffentliche Förderung, auch altersgerechter Wohnungen, wird z.Zt. ja durchaus kontrovers diskutiert. Sie kennen diese Debatten. So wird bezüglich der Fördermodalitäten etwa davor gewarnt, mit einer objektorientierten Förderung immer neue, immer enger zugeschnittene Zielgruppen für den staatlichen Verteilungsprozess zu definieren. Zudem bleibt es ein primäres Ziel der staatlichen Wohnungsbauförderung, Wohnraum für einkommenschwache Familien zu schaffen, die auch bei einer Entspannung der Wohnungsmärkte noch unter Versorgungsmängeln leiden.

Dieser Verpflichtung kann man mit innovativen wohnungspolitischen Strategien entsprechen, die auf den demographischen Wandel reagieren. Man muss der staatlichen Förderpolitik flexiblere Möglichkeiten eröffnen, Wohnungen für Ältere zu fördern, die für verschiedene Zielgruppen attraktiv sind, und gleichzeitig das Angebot an familiengerechten Wohnungen zu erhöhen. Wir haben dafür das Modell einer Kombiförderung entwickelt und in verschiedenen Varianten durchgerechnet. Die

Idee ist, dass es sich anbieten könnte, einen Teil der Fördermittel auf die Förderung des Baus altersgerechter Wohnungen umzuschichten. Diese Wohnungen würden vollkommen bindungsfrei gestellt. Dafür würde das Belegungsrecht an der frei werdenden familiengerechten Bestandswohnung abgetreten oder im Falle auslaufender Bindungen verlängert. Herr Eichener wird detaillierter erläutern, wie aufgrund der Wohnflächendifferenzen zwischen der geförderten und der freigezogenen familiengerechten Wohnung Fördermittel eingespart werden können, selbst wenn noch ein Umzugsmanagement mitfinanziert wird - angesichts der knappen Kassen, glaube ich, ein durchaus attraktives Modell. Von einer teilweisen Umschichtung der öffentlichen Fördermittel in ein solches Modell könnten Investoren, die Wohnungspolitik, aber auch die örtliche Sozialplanung und die örtliche Sozialpolitik mitsamt der halböffentlichen und privaten Anbieter sozialer Dienste profitieren.

Daneben stellen wir aber auch Möglichkeiten vor, wie man die langfristige Vorsorge für das Wohnen im Alter auch für jüngere Haushalte attraktiv machen kann, etwa in Form von Wohnsparmöglichkeiten und Fondskonstruktionen. Unser Votum, sich insbesondere auf die Förderung und auf innovative Konzepte eines Service-Wohnens zu konzentrieren, wird vor dem Hintergrund der Nachfrageeffekte der Pflegeversicherung noch einmal zusätzlich aktuell. Im Rahmen eines anderen Forschungsprojektes haben wir auf Basis der Infratest-Heimbefragung und der Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes - trotz aller Unwägbarkeiten bei der Prognose des Pflegebedarfs - einmal versucht, das in einer Modellrechnung darzustellen.

Nach dieser Rechnung ist die Pflegeversicherung verantwortlich dafür, dass die Bedeutung der stationären Pflege, trotz der langfristig steigenden Zahl pflegebedürftiger alter Menschen, mittelfristig zurückgehen wird. Das ist die Tendenzaussage: Die stationäre Pflege wird zurückgehen. Während die Zahl der Bewohner in den verschiedenen Alteinrichtungen insgesamt stetig steigt, sind nach den bisherigen Einstufungen der medizinischen Dienste von den heute 400.000 Bewohnern in Pflegeheimen bisher nur 47% pflegebedürftig gemäß Stufe 2 oder 3. Das ist natürlich eine unkalkulierbare Größe, wenn ich das so sagen darf, das kann sich im Laufe der Jahre verändern. Die Menschen, die heute

noch in Pflegeheimen leben, obwohl sie eigentlich nicht mehr diese Bedingungen für die stationäre Unterbringung erfüllen, genießen noch den sogenannten Bestandsschutz.

In unserer Modellrechnung haben wir dies bereits einbezogen. Dennoch sinkt bis zum Jahre 2001 die Zahl der Menschen in stationären Einrichtungen. Dieser Effekt wird erst nach dem Jahr 2010 durch den demographischen Wandel kompensiert werden. Für die Zukunft ist aber davon auszugehen, dass der Einzug ins Pflegeheim weiter erschwert wird. Das heißt aber nicht, dass die als nicht-pflegebedürftig eingestuften Menschen keine Bedürfnisse nach Dienstleistungen hätten. Das ist ja genau nicht der Fall. Ihr Bedarf sind Dienstleistungen, die Sicherheit auch dann garantieren, wenn sie, in geringerem Ausmaß oder nur vorübergehend der Hilfe und Pflege bedürfen. Für uns ist entscheidend, dass der Rückgang des Anspruchs auf stationäre Unterbringung nur durch eine Ausweitung des Angebots an Service-Wohnungen sinnvoll ausgeglichen werden kann. Weil man der Deckung dieses Bedarfs planvoll nur in Kooperation der Fachverwaltung, Investoren, Dienstleistungsanbieter und Träger näher kommen kann, haben wir Vorschläge entwickelt für eine Integration der Planung sowohl auf der kommunalen Ebene als auch in Absprache mit den Ländern und mit der Bundesebene. Sie kennen das, das ist ein sehr komplexes Politikgeflecht. Aber es geht: um eine Integration, um eine Vernetzung der verschiedenen Planungsprozesse.

Praxisbeispiele von Kommunen und Wohnungsunternehmen, die ihre Angebote und Planungen durch ein umfassendes Umzugsmanagement komplettiert haben, zeigen, wie man in einer Kombination aus gezieltem Neubau altersgerechter Wohnungen und Bestandsentwicklung in erheblichem Umfang wohnungspolitische Effekte erzielen und volkswirtschaftliche Kosten sparen kann. Das ist ja gerade das Interessante. Volker Eichener wird noch einige Zahlen erläutern, die zeigen, dass hier mit bescheidenem Mitteleinsatz gewaltige Einsparungen bei den Investitionsvolumina und damit auch bei den öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln erreicht werden können. Durch eine optimierte Bestandsnutzung lassen sich erhebliche wohnungspolitische Effekte bei höchster

finanzpolitischer Effizienz erreichen. Das ist gerade in den heutigen politischen Debatten ein sehr wesentliches Argument. Ich glaube, wir können es durch unsere Daten und durch unsere Ergebnisse auch näher belegen. Das exerzieren Wohnungsunternehmen ganz unterschiedlicher Größenordnung ebenso erfolgreich wie die Kommunen.

Sie wissen, wir haben in dem Projekt verschiedene Kommunen untersucht, verschiedene Wohnungsunternehmen. In der Stadt Hagen, beispielsweise, hat das Wohnungsamt mit einem sehr komplexen Paket aus Wohnungsberatung, Umzugshilfen, Investorenanreizen und Kooperationsanstrengungen ein Investitionsvolumen von 8,3 Mio. DM eingespart. Soviel wäre nämlich nötig gewesen, hätte man den durch das Umzugsmanagement für Familien zusätzlich nutzbar gemachten Wohnraum neu bauen müssen. In dieser Summe wären bei herkömmlicher Förderung 4,2 Mio. DM an öffentlichen Geldern enthalten gewesen. An diesem konkreten Beispiel sieht man, dass das nicht nur sinnvoll ist, sondern, wie es immer so schön heißt, es sich auch rechnet und man es auch ganz konkret vorführen kann.

Gerade angesichts dieser Erfolgsbilanzen darf man nicht einige wenige mutige Experimente sich selbst überlassen. So habe ich auch immer das Ziel der Schader-Stiftung verstanden, dass man Beispiele aufgreift und diese Beispiele weiter diskutiert, in der Hoffnung, dass sie auch von anderen übernommen werden. Auch vielversprechende Ansätze stehen in aller Regel gerade am Anfang hinsichtlich ihrer Finanzierbarkeit ständig auf der Kippe. Gefragt ist ein wirklich geschlossenes Gesamtkonzept für die öffentliche Förderung. Daran muss man noch weiter arbeiten. Jetzt liegen zunächst Erstergebnisse und erste Beispiel- und Modellrechnungen vor.

Mit unseren Forschungsergebnissen legen wir verschiedene Handlungsempfehlungen vor, die aus unserer Sicht wesentliche Bestandteile eines solchen Gesamtkonzepts sein können. Seine Realisierung hängt davon ab, ob es gelingt - ich möchte es einmal so nennen - eine Innovations-Allianz zu schließen, die quer durch die politischen Lager und auch quer durch die Interessenlagen der verschiedenen Akteure in der Wohnungswirtschaft geht. Wenn es im Feld der Alten- und Wohnungspolitik gelingt, mehr Innovation zu

erzeugen, hätte dies erhebliche Konsequenzen für die Innovationsfähigkeit der Gesellschaft der Bundesrepublik insgesamt, der ja mittlerweile oft zu Recht der Vorwurf gemacht wird, eine blockierte Gesellschaft zu sein.

Wir haben jedenfalls im Rahmen des Forschungsprojektes die Erfahrung gemacht, dass die interdisziplinäre Zusammenarbeit von Wissenschaftlern und Praktikern äußerst befruchtend wirkt. Wir konnten wirklich innovative Ideen durchdenken und durchspielen. Ich möchte mich an dieser Stelle noch einmal ganz herzlich bei allen beteiligten Wissenschaftlern bedanken, die über den Tellerrand ihres Faches hinausgeblickt haben und sich auch auf neue Sichtweisen und Ideen eingelassen haben. Ich habe in den letzten Jahren verschiedene Forschungsprojekte geleitet, und ich glaube, das war ein Forschungsprojekt, das weitaus höheren Zeitaufwand erforderte als alle anderen Forschungsprojekte, die ich geleitet habe. Interdisziplinäre Zusammenarbeit klingt schön auf dem Papier, aber in der Realität ist das ein sehr hartes Geschäft. Ich muss im Nachhinein aber sagen, es hat sich gelohnt. Von daher würde ich auch der Stiftung raten, diesen interdisziplinären Ansatz weiter zu verfolgen. Nur sollte man damit rechnen, dass dafür sehr viel Zeit benötigt wird.

Ich möchte natürlich auch der Stiftung danken; wir haben ganz wesentliche Hinweise von Ihnen direkt bekommen. Das gilt auch für die Zusammenarbeit mit dem Projektbeirat und dem Lenkungsausschuss. Wir hatten sehr intensive Lenkungsausschusssitzungen. Bei normalen Projekten hat man eine bestimmte Zielvorstellung, und die wird dann abgearbeitet. Hier war es dagegen so, dass wir nach jeder Lenkungsausschusssitzung erst einmal eine neue Weichenstellung umsetzen mussten. Etwas, was auch nicht immer ganz einfach war. Es war aber, glaube ich, für die Ergebnisse des Projekts außerordentlich hilfreich.

Ich möchte damit auch den Praktikern danken. Ich habe eben schon von der Stadt Hagen gesprochen. Auch andere Praktiker auf kommunaler Ebene und in den Wohnungsunternehmen haben uns ganz wertvolle Impulse gegeben. Dies ist für uns und auch für die Stiftung ganz wichtig. Denn damit war eine Rückkopplung möglich, die sonst nicht üblich ist. Das war eben kein

»normales« Projekt, sondern ein Projekt, das von Anfang an auf Rückkopplung angelegt war. Und diese Rückkopplung hat neue Problemdimensionen aufgezeigt. Deswegen steht das Projekt jetzt nicht vor der allseits bekannten Schwierigkeit, mit seinen Ergebnissen dazustehen und diese erst nach Abschluss des Projekts zu vermitteln. Die Vermittlungsprozesse sind während des Forschungsprozesses entstanden. Das war für uns teilweise schwer zu realisieren, ist aber für die Verbreitung der Ergebnisse durchaus sinnvoll. Wir haben zudem in verschiedenen Workshops zu konkreten Einzelthemen des Forschungsprojekts kritische Unterstützung erhalten - von zahlreichen Experten, von Politikern, aber auch von Praktikern aus der Wohnungswirtschaft und aus anderen Feldern der Sozial- und Wohnungspolitik.

Das alles zusammen genommen ermuntert mich jetzt zu sagen: Es gibt durchaus Wege aus dieser blockierten Gesellschaft, es gibt Wege in Richtung einer Innovations-Allianz. Ich hoffe, dass die Projektergebnisse mit dazu beitragen können, diese Innovations-Allianz zu schmieden.

4. Wohnen im Alter - zielgruppenspezifische Nachfrage- und Angebotsformen

Prof. Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg

In der ersten Expertenrunde »Wohnen im Alter - zielgruppenspezifische Nachfrage und Angebotsformen«, wollen wir darüber diskutieren, wie überzeugend die Forschungsergebnisse sind und welche Probleme, Handlungsnotwendigkeiten und Handlungszwänge sich in der Praxis ergeben. Nach dem Einführungsreferat vom Kollegen Naegele haben die zu diesem ersten Themenkomplex eingeladenen Expertinnen und Experten das Wort. Sie werden aus ihrer Praxiserfahrung und ihrer Forschungserfahrung von ihren Eindrücken zum Thema allgemein und im Hinblick auf das Projekt berichten. Danach sind Sie alle herzlich eingeladen, sich an der Debatte zu beteiligen.

4.1 Einleitung: Wohnmobilität älterer Haushalte, ihre Wünsche zu Wohnformen und Dienstleistungsangeboten

Prof. Dr. Gerhard Naegele, Institut für Gerontologie, Dortmund

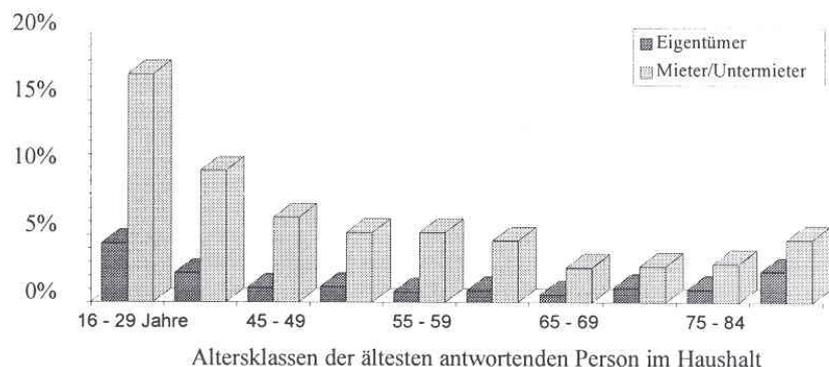
Bekanntlich spielt Wohnen für die Lebenslage älter werdender und älterer Menschen eine zentrale Rolle. Eine Wohndauer von 30 Jahren und mehr sind insbesondere bei älteren Menschen in Deutschland keine Seltenheit. Zudem verbringen ältere Menschen einen überdurchschnittlich großen Teil der täglichen Zeit in der Wohnung, mit noch steigender Tendenz, wenn sie hilfe- oder pflegebedürftig werden. Es ist eine gerontologische Binsenweisheit, dass Wohnen im Alter mehr ist als die Wohnung im engeren Sinne, dass heißt mehr als die bekannten vier Wände.

Zum Wohnen älterer Menschen gehören zahlreiche, vor allem immaterielle Dimensionen wie Sicherheit, Erinnerungen oder vorhandene nachbarschaftliche Unterstützungs- und Hilfpotentiale. Zum Wohnen zählt ebenfalls das gesamte Wohnumfeld. Die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsangebote sind nur wenige Stichworte in diesem Zusammenhang. Schließlich entscheidet das Wohnen über die gesellschaftliche Teilhabe, über die Kommunikationsmöglichkeiten und insgesamt über die soziale Integration.

Bei beginnender oder bereits eingetretener Hilfe- und Pflegebedürftigkeit sind es nicht selten auch die Wohnbedingungen, die über den Fortbestand der selbständigen Lebensführung - die nach wie vor hochaktuelle und wichtigste altenpolitische Leitlinie in Deutschland - bzw. über den Verbleib in der angestammten häuslichen Umgebung entscheiden. Dies alles sind relevante Dimensionen und Nebenbedingungen, deren genaue Kenntnis und sorgfältige Abwägung unerlässlich sind, um Wohnwünsche wie Mobilitätsneigung älterer Menschen zu beurteilen, und daraus politische Schlussfolgerungen abzuleiten.

Diese Vorbemerkung zugrundelegend kann es nicht überraschen, wenn Daten zum Umzugsverhalten in Deutschland zeigen, dass sowohl die Mobilitätsneigung wie auch die tatsächliche Mobilität mit höherem Lebensalter stark zurückgeht. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung weisen ältere Menschen eine dreimal geringere Umzugswahrscheinlichkeit auf. Pro Jahr nehmen nur etwa 2,5% aller Altenhaushalte einen Wohnortwechsel vor. Erwartungs-

Abb.1: Jährliche Umzugsquote von Mieter- und Eigentümerhaushalten



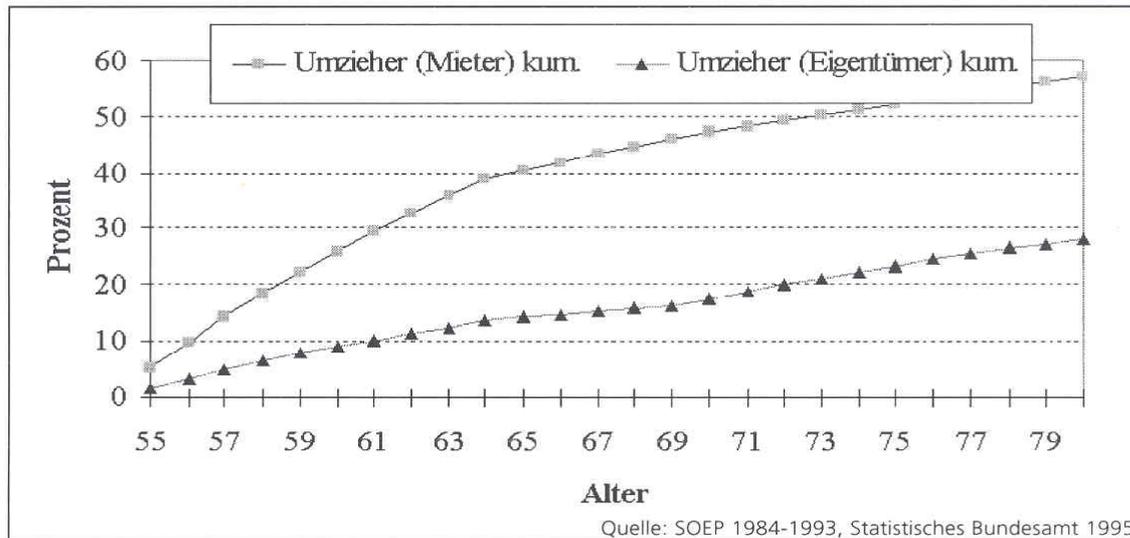
Quelle: SOEP 1984-1993

gemäß sind hierunter überproportional viele Mieter zu finden, umziehende Eigentümer gibt es dagegen sehr viel seltener. (vgl. Abbildung 1)

Eine andere Perspektive ergibt sich jedoch, wenn man die jährliche Umzugsrate vernachlässigt und als Beobachtungszeitraum die gesamte Zeitdauer nach dem 55. Lebensjahr zugrundelegt. Dann zeigt sich nämlich, so die Daten des sozioökonomischen Panels, dass nach dem 55. Lebensjahr rund 20% aller

Unterstützungsbedarf ein überdurchschnittlich großes Umzugsinteresse haben. Dabei handelt es sich beispielsweise um solche Personen, die bereits Schwierigkeiten mit den Alltagsanforderungen wie Putzen, Aufräumen, Wäsche waschen oder Einkaufen haben. Demgegenüber geht das Umzugsinteresse parallel mit dem Grad an Hilfe und Unterstützungsbedarf deutlich zurück. Des Weiteren lässt sich das größte Potential für vorsorgende Umzüge, wie wir das nennen, in der Gruppe derjenigen älteren Menschen

Abb. 2: Umzugswahrscheinlichkeit nach dem 55. Lebensjahr



Eigentümerhaushalte und rund 50% aller Mieterhaushalte noch einmal umziehen. Soweit Daten zum tatsächlichen Umzugsverhalten. (vgl. Abbildung 2)

Nun zu den Befragungsergebnissen bezüglich der Mobilitätsneigungen. Fragt man 55-jährige und ältere Menschen repräsentativ nach ihrer generellen Bereitschaft, einen Umzug vorzunehmen, lässt sich ein beachtliches Umzugspotential feststellen. Insgesamt betrachtet können unserer Untersuchung zufolge etwa 65% der Bevölkerung ab 55 Jahren als latent umzugsbereit bezeichnet werden. Es gibt also durchaus auch bei älteren Menschen eine quantitativ beachtliche Nachfrage. Die zentrale Frage hierbei ist nun, wie entsprechende Angebote aussehen sollten, um auch einen tatsächlichen Anreiz zum Umziehen auszulösen. Und zweitens, lassen sich dabei bestimmte Zielgruppen, die besondere Umzugsbereitschaft kennzeichnen, identifizieren?

Zunächst zeigen unsere Analysen, dass gerade ältere Menschen mit mittlerem Hilfe- und

beobachten, bei denen bereits erste Schwierigkeiten in der Aufrechterhaltung der eigenständigen Haushaltsführung aufgetreten sind bzw. absehbar bevorstehen. Gerade für diese Personengruppen könnten Wohnangebote mit flexiblen abrufbaren Dienstleistungen einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der Selbständigkeit leisten bzw. einem in diesem Fall dann möglicherweise drohenden Umzug in eine stationäre Einrichtung vorbeugen.

Demgegenüber lehnen bereits stärker hilfebedürftige ältere Menschen mehrheitlich einen Umzug im Alter ab. Vermutlich, weil sie befürchten, einen Umzug nicht mehr realisieren und die Erschwernisse dieses Wechsels in der Lebenslage nicht aushalten zu können; oder aus der verständlichen Angst heraus, dann in einem Alten- oder Pflegeheim untergebracht zu werden. Dennoch gibt es auch für sie mittlerweile attraktive Wohnangebote mit einem umfassenden Service- und Dienstenetz, und es ist denkbar, eine entsprechende behutsame wie sachliche Information vorausgesetzt, dass in diese

Richtung ebenfalls ein Umzugsinteresse aktualisiert werden kann.

Wenn ich in diesem Zusammenhang das Wort »behutsam« verwende, dann ist es mir wichtig zu betonen, dass bei der Werbung um potentielle Interessenten und Bewohner für neue Wohnmodelle speziell bei älteren Menschen mit größter Sorgfalt und Umsicht vorgegangen werden muss. Wenn es um das Für und Wider eines Umzugs im Alter geht, erst recht bei eingeschränkten Lebenslagen, darf kein Druck auf ältere Menschen ausgeübt werden, von wem auch immer. Dies würde der hier mehrfach betonten besonderen immateriellen Bedeutung des Lebenslagebereichs »Wohnen« diametral entgegenstehen.

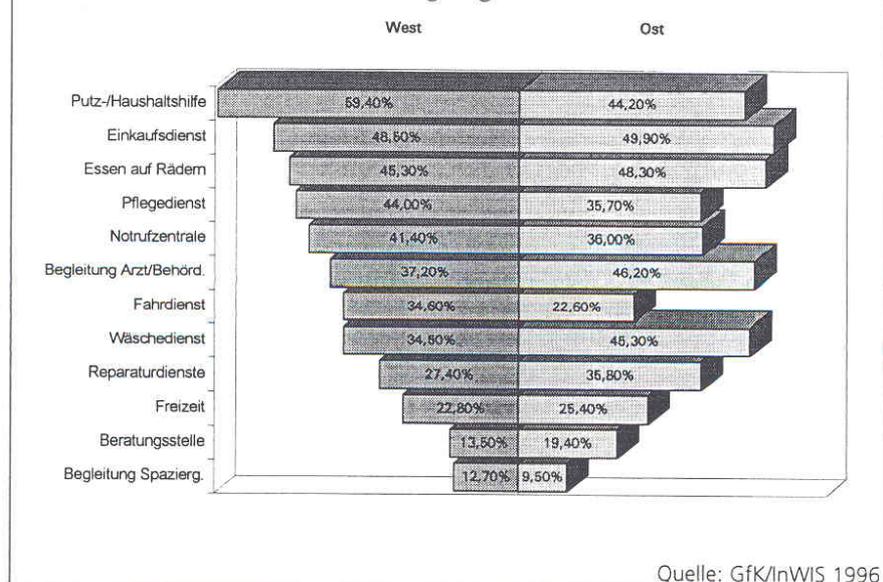
Die Versorgung älterer Menschen mit hauswirtschaftlichen und pflegerischen Diensten geschieht heute vor allem durch ambulante soziale Dienste, in der Regel durch Sozialstationen oder andere Formen sozialer Dienste. Langfristig darf erwartet werden, dass zusätzlich verstärkt Service-Wohnkonzepte hinzukommen, die durch eine direkte Kombination von altersgerechtem Wohnraum und abrufbaren Dienstleistungen gekennzeichnet sind. Mittlerweile gibt es, meist unter der Überschrift »Betreutes Wohnen« oder »Service-Wohnen«, vielerorts hochgelobte und preisgekrönte Wohnanlagen für ältere Menschen. Wir wissen jedoch auch, dass unter diesen Begriffen auch weniger glanzvolle Wohnprojekte und Objekte angeboten werden, nicht selten regelrechte »Mogelpackungen«, die speziell von weniger informierten älteren Menschen nur schwer zu durchschauen sind.

So werden beispielsweise Altenwohnungen, die lediglich über einen gelegentlich erreichbaren Hausmeister verfügen, bereits als Service-Wohnobjekte verkauft. Im Grundsatz darf heute jeder die Begriffe »Betreutes Wohnen« oder »Service-Wohnen« verwenden, denn sie sind ungeschützt und es fehlt nach wie vor an Standardkriterien. Der aus Baden-Württemberg stammende Ansatz, ein Gütesiegel für betreutes Wohnen zu vergeben, könnte auch für andere Bundesländer Sinn machen und zur Transparenz und letztlich auch zum Verbraucherschutz auf diesem neuen Markt beitragen.

Wenn es um die Realisierung wohnungsnaher Dienstleistungsangebote geht, sollte es nicht primär darum gehen, neue Sonderwohnformen zu finden. Dies wird auch durch unsere Umfragedaten gestützt. Unsere befragten Personen lehnen solche Sonderwohnformen eindeutig ab. Vielmehr sollte angestrebt werden, vor Ort bereits tätige Dienste in ein Gesamtkonzept zu integrieren. Oder es ist bei einem entsprechen hohen Bedarf an Wohneinheiten für ältere Menschen der Aufbau eines dem jeweiligen Wohnkomplex zugehörigen Betreuungsstützpunktes anzustreben.

Nach diesem kurzen Ausflug in eine soziale und wohnungspolitische Zieldiskussion, die

Abb. 3: Gewünschte Dienstleistungsangebote

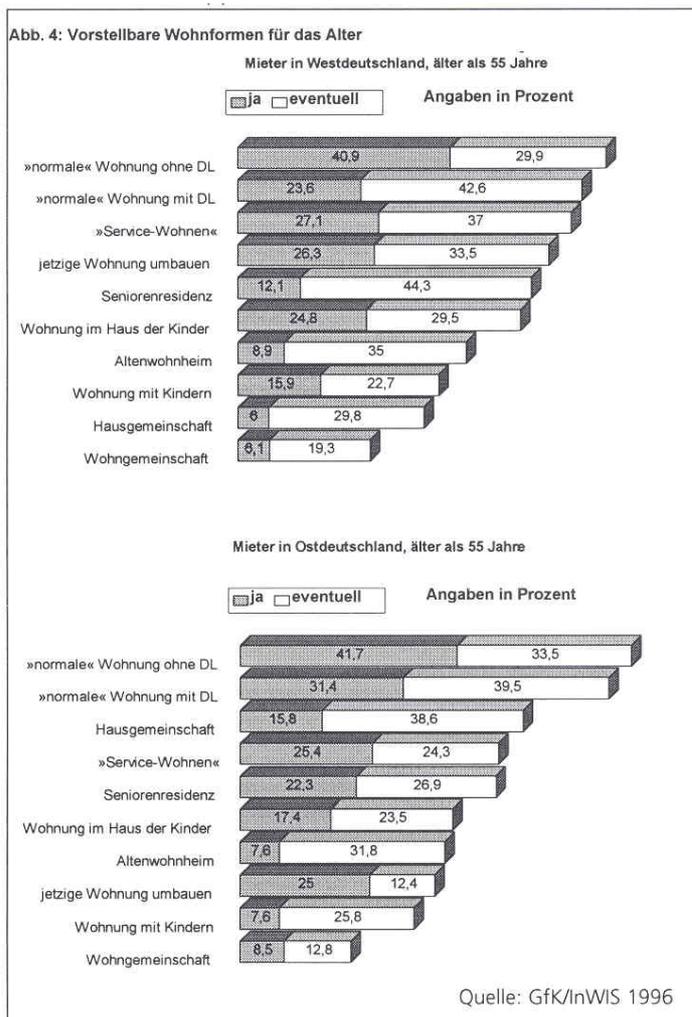


mir wichtig war, komme ich zurück zu unseren Daten. Nahezu alle unsere Befragten begrüßen mit Blick auf eine möglicherweise nachlassende Gesundheit den Gedanken wohnungsnaher Dienstleistung. Dabei besteht an hauswirtschaftlichen Diensten das größte Interesse. Auffällig sind hierbei Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland. Während Putz- und Haushaltshilfen in Westdeutschland mit Abstand den ersten Rang einnehmen, liegen sie im Osten nur auf Platz Fünf (vgl. Abbildung 3). Deutlich häufiger als im Westen werden in Ostdeutschland dagegen Wäschedienste, Begleitsdienste und Reparaturdienste genannt. Ich will hier keine Interpretation zu diesen Daten liefern, die Kollegin Genz, die im Osten die Befragungen durchgeführt hat, kann das hier sicherlich sehr viel kompetenter als ich.

Wie bereits erwähnt, lehnen die von uns Befragten mehrheitlich Sonderwohnformen ab. Die meisten der Befragten halten eine normale Wohnung bzw. ihre jetzige, dann allerdings hinsichtlich der besonderen Wohnbedürfnisse

älterer Menschen umgebaute Wohnung für eine angemessene Wohnform im Alter. Gegebenenfalls will man einmal erforderlich werdende Serviceleistungen auch selbst organisieren. Eine ebenfalls beachtliche Gruppe von älteren Menschen wünscht auch eine abgeschlossene Wohnung im Hause der Kinder. Das Konzept des Service-Wohnens rangiert demgegenüber bei unseren Befragten erst auf Rang Fünf. Aber immerhin: Fast 30% aller westdeutschen Befragten zwischen 55 und 75 Jahren und 22% aller Ostdeutschen dieser Altersklasse meinen, dass »Service-Wohnen« für sie in Frage kommen könnte. (vgl. Abbildung 4)

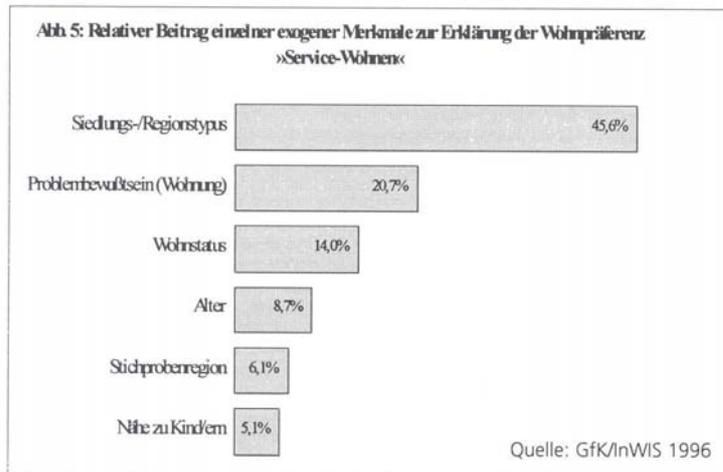
Eines unserer Untersuchungsziele bestand nun darin, die Merkmale zu identifizieren, welche jene Personen charakterisieren, die die Wohnform »Service-Wohnen« positiv beurteilen und für sich als eine Option, zumindest theoretisch, ansehen. Dabei zeigt sich, dass aus der Fülle der untersuchten Einflussfaktoren nur wenige bedeutsam sind:



So spielen weder das bestehende Missverhältnis zwischen der gewünschten und der tatsächlichen Raumzahl der derzeitigen Wohnung noch die Art der Bebauung, d.h. das direkte Wohnumfeld, noch die Art und der Zustand des Gebäudes, noch der Wohnungsstandard oder die Haushaltszusammensetzung eine Rolle. Auch von den untersuchten personenbezogenen Merkmalen erwiesen sich viele als einflusslos. So sind z.B. das Geschlecht, die Höhe des Einkommens oder der Bildungsstand ebenfalls keine signifikanten Einflussgrößen auf die Präferenz zum »Service-Wohnen«. Signifikante Merkmale sind dagegen die siedlungsstrukturellen Kreistypen, ob man in West- oder Ostdeutschland lebt, ein bereits vorhandenes Problembewusstsein zum Wohnen im Alter (ich komme darauf gleich noch einmal zurück), der Wohnstatus, also ob man Mieter oder Eigentümer ist, das Alter sowie nicht zuletzt auch die Nähe zu den Kindern oder zu einem Kind.

Die Präferenz für das Wohnangebot »Service-Wohnen« wird besonders

stark durch den räumlichen Faktor »siedlungsstrukturelle Kreistypen« determiniert (vgl. Abbildung 5). Dabei zeigen gegenüber Befragten aus Kernstädten Personen aus



weniger dicht bewohnten Gebieten eine deutlich geringere Präferenz für »Service-Wohnen«. So haben beispielsweise Personen aus Kernstädten gegenüber solchen aus verdichteten Kreisen ca. 3,5mal häufiger eine Präferenz für diese Wohnform. Offensichtlich ist »Service-Wohnen« vorwiegend ein städtisches Phänomen. Des Weiteren sind es vor allem Jüngere unter den Älteren, die eine ausgeprägte Präferenz für »Service-Wohnen« haben. Je älter der oder die Befragte ist, desto seltener wird dieser Wohnwunsch geäußert – obwohl der Bedarf hier objektiv höher ist. Die Gründe hierfür liegen aber vor allem in der bereits erwähnten, mit höherem Alter deutlich rückläufigen Mobilitätsbereitschaft.

»Service«-Wohnen wird darüber hinaus noch stärker von westdeutschen als von ostdeutschen Befragten und stärker von Mietern als von Eigentümern präferiert. Auch wenn die eigenen Kinder, so überhaupt vorhanden, nicht in unmittelbarer Nähe oder nicht in der selben Stadt leben, wird »Service«-Wohnen häufiger gewünscht. Dies kann als Reaktion auf geringere oder im Extrem gar nicht vorhandene Unterstützungsmöglichkeiten durch das unmittelbare familiäre Netzwerk interpretiert werden.

Interessenten am »Service«-Wohnen sind schließlich stark durch ein - wie wir das bezeichnet haben - Problembewußtsein für Eias Wohnen im Alter charakterisiert. Hierunter verstehen wir solche Personen, die sich bereits in jüngeren Jahren und ohne konkreten Bedarf,

ganz grundsätzlich für spezifisch altersgerechte Merkmale einer Wohnung wie Barrierefreiheit, rollstuhlgerechte Türen und Haltegriffe usw. aussprechen. Wir können davon ausgehen, dass sich dieser Personenkreis auch durch ein besonderes, zumindest latentes Problembewußtsein hinsichtlich möglicher Wohnrisiken im Zusammenhang mit dem eigenen Älterwerden auszeichnet.

Im Zusammenhang mit dem Begriff »Service-Wohnen« denkt man meist nur an professionelle Dienste. Hilfen- und Unterstützungsleistungen werden aber von vielen Diensten und Personen erbracht, so auch von Ehepartnern, den Kindern, den Nachbarn, Freunden, Bekannten oder

ehrenamtlichen Helfern. Ein weiteres Untersuchungsziel war es daher auch, die jeweiligen Unterstützungserwartungen älterer Menschen an verschiedene Hilfe- und Unterstützungspersonen und Institutionen zu ermitteln, auch im Hinblick darauf, wie sich diese Personen mit Dienst-Typen vernetzen und kombinieren lassen. Hier zeigt sich erwartungsgemäß, dass ältere Menschen im Falle nachlassender Gesundheit am ehesten auf Familie und familiäre Unterstützung setzen. Am häufigsten werden dabei auch die Kinder als gewünschte Hilfspersonen genannt und an zweiter Stelle Ehepartner bzw. übrige Haushaltsangehörige. Organisierte soziale Dienste spielen demgegenüber eine deutlich untergeordnete Rolle.

Mit Blick auf einen möglichen Alterseffekt ergaben unsere Analysen keine besonderen Ergebnisse. Im Gegensatz zu gängigen Annahmen haben jüngere Ältere kein größeres Interesse an professioneller Hilfe und Hochaltes kein verstärktes Interesse an familialer Hilfe. Zwischen dem Alter und diesen beiden Präferenzen besteht somit keine statistisch gesicherte Beziehung. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der absehbar weiteren Veränderungen in den Familienstrukturen und im Zuge der weiter zu erwartenden demographischen und sozialstrukturellen Veränderungen eine Verschiebung zugunsten professioneller Hilfen ergibt bzw. ergeben muss.

4.2 Expertenstatements

Prof. Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg:

Zur Eröffnung der Runde der Experten und Expertinnen eine Frage an Frau Riemer: Was sagt eigentlich die Wohnungswirtschaft zu dieser Thematik?

Die Wohnungsunternehmen zu den Wohnwünschen älterer Haushalte Dr. Angelika Riemer, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Berlin:

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft stellt sich zunehmend den Fragen des altersgerechten Wohnens. Die Wohnungsunternehmen erkennen, dass sie sich auch auf die demographische Entwicklung einstellen müssen. Wir haben heute schon gehört, dass es zukünftig nicht nur mehr ältere Menschen geben wird, deren Lebenserwartung noch dazu höher ist, sondern dass es auch wesentlich differenziertere Anforderungen innerhalb dieser Bevölkerungsgruppe in Abhängigkeit vom Alter, aber sicherlich auch von den Einkommen und Vermögen gibt.

Daraus resultiert für die Wohnungsunternehmen zum einen das Problem, eine immer größer werdende Anzahl älterer Menschen mit angemessenem Wohnraum versorgen zu müssen. Bereits heute steht fest, dass die heutige Generation der Älteren ein anderes Anspruchsdenken und Konsumverhalten hat als die Nachkriegsgeneration. Zum anderen muss die Wohnungswirtschaft auf die innerhalb dieser Bevölkerungsgruppe z.T. sehr differenzierten Ansprüche mit entsprechend differenzierten Angeboten reagieren.

Insbesondere die »jüngeren« Älteren sind bereit, noch einmal umzuziehen. Diese Bereitschaft muss neben dem Neubau von altersgerechten Wohnungen, die die Wohnungsunternehmen bereits anbieten, dem Bau und der Verwaltung von Seniorenanlagen oder auch Servicehäusern mit Pflegestation, vor allem auch durch den Wohnungstausch gefördert und unterstützt werden. Ich betone das, weil ich doch weiß, dass eine ganze Reihe von Gerontologen der Auffassung sind, dass Ältere so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung verbleiben sollten. Dies wäre sicherlich wünschenswert, aber es hat auch Nachteile.

Zum einen, weil die Mehrzahl der älteren Bürger in viel zu großen Wohnungen lebt, d.h. in Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern, die sie einmal bezogen haben, als sie selbst noch Kinder hatten. Schon beim Wegzug der Kinder waren diese Wohnungen an sich zu groß und heute, wo durch den Tod ihres Partners viele alleine leben, ist die Wohnung nicht nur zu groß, sondern vielfach auch nicht mehr beherrschbar. Es wäre also wünschenswert und ökonomisch sinnvoll, wenn man schon den »jüngeren« Älteren frühzeitig Wohnraum anbietet, der ihren Bedürfnissen besser entspricht. Damit hätte man gleichzeitig den Effekt, jungen Familien mit Kindern die frei werdenden größeren Wohnungen geben zu können.

Ich sage dies auch unter einem noch weiteren Aspekt: Die Kaufkraft von Drei- und Vierpersonenhaushalten ist doch eine andere als die von Einpersonenhaushalten. Wir erleben es oft, dass in überalterten Wohngebieten Versorgungseinrichtungen sukzessive verschwinden, Läden, Reinigung und Post, alles das, was gerade ältere Bürger sehr dringend brauchen, weil einfach die notwendige Kaufkraft nicht vorhanden ist.

Unter diesen ökonomischen Aspekten, aber auch unter sozialen, und auch im Interesse einer gesunden sozialen Durchmischung in den Wohnquartieren halten wir es für erforderlich, dass die älteren Menschen nicht unbedingt in ihrer Wohnung bleiben sollten, wohl aber in ihrem angestammten Wohnquartier.

Zur Realisierung dessen ist der Wohnungstausch ein Steuerungsinstrument, was zunehmend von Wohnungsunternehmen, aber auch von Kommunen erkannt und entsprechend gefördert wird, z.B. indem den älteren Bürgern spezielle Wohnungsangebote unterbreitet werden, wobei sie ihre Wünsche bezüglich Lage, Ausstattung, aber auch Miethöhe äußern können. Darüber hinaus bieten die Wohnungsunternehmen Dienstleistungen an. Beim Umzugsservice z.B. dahingehend, dass sie den Umzug organisieren, handwerkliche Arbeiten in den neuen Wohnungen erledigen, Behördengänge durchführen, beim Packen und Entrümpeln vermitteln, aber auch zum Teil sogar die Umzugskosten übernehmen.

Durch solche Dienstleistungen der Wohnungsunternehmen können nicht nur

die Wohnverhältnisse älterer Menschen entsprechend ihren Wünschen verbessert werden, sondern gleichzeitig wird die Wartezeit junger Familien auf angemessenen Wohnraum verkürzt und damit auch das Problem der Unterbelegung entschärft.

In den neuen Ländern wird der Wohnungstausch - der ja zu Zeiten der DDR eigentlich die Hauptmethode war, sich mit einer besseren, angemessenen Wohnung zu versorgen - gegenwärtig insbesondere im Zusammenhang mit der Veräußerung von Bestandswohnungen wieder aktiviert. Hier wird also versucht, älteren Bürgern, die ihre Wohnung nicht kaufen können oder auch nicht wollen, ein angemessenes Angebot zu unterbreiten. Dies natürlich auch im Hinblick darauf, dass man in dem für die Privatisierung vorgesehenen Objekt homogenere Eigentümerstrukturen schaffen will.

Mit zunehmendem Alter ändert sich die Umzugsbereitschaft. Auch hierauf hat sich zumindest ein Großteil der Wohnungswirtschaft schon eingestellt, indem Nachrüstungen in Wohnungen und Wohngebäuden vorgenommen wurden (Beleuchtung, Rampen, Abbau von Türschwellen, Sicherheitseinrichtungen an Türen, Notrufanlagen, Bäderumbau und ähnliches). In den neuen Ländern müsste eine entsprechende Wohnumfeldgestaltung hinzukommen. Darüber hinaus bedarf es - worauf Herr Naegele bereits hinwies - auch für das sogenannte betreute Wohnen im Alter entsprechender Service- und Betreuungsleistungen, sowohl in der Koordinierung und Vermittlung von ambulanten Hilfsdiensten wie auch in der Beratung finanzieller Angelegenheiten einschließlich der Unterstützung bei Behördengängen, z.B. zur Wohngeldstelle, bei Rentenansprüchen, bei Sozialhilfe. Hinzukommen müsste aber auch die Vermittlung von Kontakten und Beratungsdiensten für ältere Leute bis hin zu einer Beratung bei der alten- und pflegegerechten Wohnraumgestaltung.

Die Zahl der Wohnungsunternehmen, die sich diesen Aufgaben des betreuten Wohnens und der Wohnraumversorgung bewusst stellen, steigt zwar, aber sie reicht nicht aus. In Anbetracht der Tatsache, dass die staatlichen Einrichtungen und Institutionen all diese Probleme allein nicht lösen können, aber auch unter wohnungspolitischen Aspekten wird die

Wohnungswirtschaft künftig einen verstärkten Beitrag leisten müssen. Allerdings muss sich auch jedes Wohnungsunternehmen fragen, wie das finanziert wird. Neben der Umlage bestimmter Kosten als Modernisierungs- oder Betreuungszuschläge bzw. der Einbeziehung von Krankenkassen, Fürsorgestellen und anderen karitativen Hilfsorganisationen, die sozusagen Hilfestellung geben, sind staatliche Hilfen unbedingt erforderlich. Sie könnten z.B. in einer Auflage von gesonderten Förderprogrammen für betreute Altenwohnungen bestehen oder etwa durch einen staatlich finanzierten Sozialservice innerhalb der Wohnungsanlagen, die von den Unternehmen errichtet wurden. Die Vorschläge von Herrn Prof. Heinze zur Umschichtung von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus in den Bau altersgerechter Wohnungen oder auch die speziellen Wohnsparmmodelle sind gute und sehr interessante Überlegungen, wie die begrenzten öffentlichen Mittel effektiver eingesetzt werden können bzw. privates Kapital mobilisiert werden kann.

Noch ein Wort zur Wohnungsbauförderung: Vielleicht nur beispielhaft für die neuen Länder gibt es zwei interessante Dinge. Das eine bezieht sich auf den Wohnungsneubau. Hier sind die Förderrichtlinien in den Ländern sehr unterschiedlich ausgestaltet. Bemerkenswert ist vielleicht ein Programm von Mecklenburg-Vorpommern, mit dem die Errichtung von altersgerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen in engem räumlichen Zusammenhang mit entsprechenden Sozialeinrichtungen und Dienstleistungsangeboten karitativer Betreiber bereits seit zwei Jahren durch zinsverbilligte Darlehen gefördert wird.

Der andere Punkt: Im Rahmen der Instandsetzungs- und Modernisierungsrichtlinien sollten Gesichtspunkte der Wohnanpassung für ältere Leute wie das barrierefreie Bauen stärker berücksichtigt werden. Das spielt bislang auch in den alten Ländern kaum eine Rolle. Mir ist nur das Förderprogramm in Sachsen-Anhalt bekannt, wo Zuschüsse für die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse älterer und schwerbehinderter Menschen ausgereicht werden.

Ich hoffe, dass die Ergebnisse des von der Schader-Stiftung und dem Bundesbauministerium in Auftrag gegebenen

Forschungsprojekts hierzu entsprechende Anregungen geben und mit einfließen werden in die zukünftigen Förderungs-Rahmenvereinbarungen von Bund und Ländern.

Aufgaben der kommunalen Alten-planung Ruth Stieglitz, Amt für Altenhilfe der Stadt Mönchengladbach:

Wir in der Kommune planen vor dem Hintergrund des zweiten Landes-Altenplanes und des »Naegele-Gutachtens«. Die Altenplanung hat das Ziel, eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur in der Kommune zu schaffen. Um das zu erreichen, werden Bedarfszahlen berechnet und Bedarfsbestätigungen ausgestellt, die letztendlich die Voraussetzung für eine Landesförderung sind. Allerdings sind die Bedarfszahlen und die tatsächlichen Bedürfnisse der Bürger nicht gleichzusetzen: so ist z.B. der statistische Bedarf an Tages- und Kurzzeitpflegeplätzen in den meisten Kommunen noch nicht befriedigt und dennoch sind nicht alle bereits vorhandenen Einrichtungen ausgelastet. Diese Situation ist sicherlich auch Ausdruck dafür, dass wir hier in einer historisch neuen Situation sind, in der noch geschaut werden muss, wie sich die Dinge entwickeln. Festzuhalten ist, dass Bedarf und Bedürfnis der Menschen zwei unterschiedliche Sachen sind.

Was die Wohnwünsche der älteren Menschen angeht, so gehen wir in Mönchengladbach von Folgendem aus:

- > Die älteren Menschen möchten üblicherweise in dem Stadtteil bleiben, in dem sie wohnen.
- > Sie möchten nicht so gerne institutionalisiert wohnen, d.h. sie ziehen ungern in ein Altenheim.
- > Ihre Wohnung muss ihnen die Möglichkeit bieten, »im Leben zu bleiben«, d.h. sie muss auch bei eventueller Gebrechlichkeit und Pflegebedürftigkeit bewohnbar bleiben.
- > Das gilt auch für das Wohnumfeld: Was nützt eine behindertengerechte Wohnung, wenn sie auf der dritten Etage liegt und es keinen Aufzug gibt.

> Die umgebende Infrastruktur - muss den Bedürfnissen der älteren Menschen nach Sicherheit und Kommunikation entsprechen; d.h., es müssen adäquate Dienste vorgehalten werden.

> Und natürlich muss die Miete erschwinglich sein.

In Mönchengladbach leben derzeit ungefähr 62.000 ältere Menschen, das sind über 20% der Gesamtbevölkerung. Bei einer Untersuchung zur Wohnmobilität der Menschen in Mönchengladbach ist Ähnliches wie das eben bereits Gesagte festgestellt worden: In der Zeit der Berufskonsolidierung, also zwischen dem 30. und 60. Lebensjahr, ist der eigentliche Wohnort gefunden, der Ort, an dem man gerne bleiben möchte. Die Zahl der Umzüge steigt dann mit dem 80. Lebensjahr wieder an. Eine Interpretation dieser Daten ist, dass es sich um Zwangsumzüge handelt, also Umzüge zu den Angehörigen oder auch in stationäre Einrichtungen der Altenhilfe.

Es ist klar, dass Fragen des Wohnens im Alter immer Fragen zur Versorgung in Not- und Pflegesituationen sind. Und da wir als Kommune das Ziel haben, den Menschen einen Verbleib in ihrem gewünschten Wohnumfeld und Lebensraum zu ermöglichen, versuchen wir, dies auf der einen Seite über den Auf- und Ausbau ambulanter Dienste zu erreichen. Andererseits aber eben auch durch das Vorhalten von bedürfnisgerechten Wohnungen, die es den Menschen ermöglichen, auch bei veränderten Anforderungen, also z.B. bei Behinderungen, bis zum Schluss in der Wohnung zu verbleiben.

Betreutes Wohnen ist nach Mönchengladbacher Meinung ein Wohnen nach dem Prinzip »Miete plus Dienstleistung«. Die Dienstleistungen sollen einzeln wählbar und nicht vertraglich mit nur einem einzigen Träger abschließbar sein, da sonst eine große Nähe zu stationären Einrichtungen bestünde. Inwieweit hier das Heimgesetz und die Heimaufsicht zuständig sein könnten, muss noch näher untersucht werden.

Zum anderen gibt es natürlich die Frage der Sicherstellung des vorgehaltenen Angebots. Auch bei den bisher geförderten Altenwohnungen gab es z.T. einen Betreuungsvertrag, dessen festgeschriebene Leistungen jedoch

nicht immer tatsächlich eingehalten wurden. Hier sind die Erfahrungen nicht gerade ermutigend. Die älteren Menschen ziehen in die Wohnungen in der Annahme, dass ihnen in Not- und Pflegesituationen tatsächlich geholfen wird. Aber wird dieser Anspruch denn hinterher auch tatsächlich erfüllt? Wer kontrolliert das?

In Mönchengladbach ist der Bedarf an betreutem Wohnen nach dem zweiten Landesaltenplan mit etwa 2.000 Plätzen definiert. Wir Planer bekommen hier Schwierigkeiten, die sich mit denen auf anderen Gebieten des kommunalen Planungsauftrags decken: Sobald ein Investor rein privat agiert, also nicht auf öffentliche Fördermittel zurückgreift, ist die Kommune aus dem Geschäft. Er kann seine Planung und Realisation meist so durchführen, wie er es für richtig hält - und das ist nicht unbedingt gerontologisch oder strukturplanerisch sinnvoll. Auch in Mönchengladbach tummeln sich auf diesem Gebiet einige private Anbieter, deren Konzept zum betreuten Wohnen wir von der Kommune nicht unterschreiben können. Dennoch beeinflussen diese Investoren die Struktur der Stadt und die Bedürfnislage.

Auch im ambulanten Bereich, z.B. beim Ausbau der Pflegedienste kann seitens der Kommune derzeit kaum Einfluss genommen werden. Sobald ein Pflegedienst über einen Versorgungsvertrag verfügt, kann er den Dienst aufnehmen. Dies kann natürlich - wie in Einzelfällen bereits geschehen - zu Unter- oder auch zu Überversorgungen führen.

Was bleibt zu tun?

Uns bleibt, über Koordination und Kooperation darauf hinzuwirken, dass gewisse Standards und Qualitätsmerkmale erarbeitet und gesichert werden. Dafür haben wir verschiedene Instrumente. Zum einen haben wir das Instrument der kommunalen Pflegekonferenz. Das ist ein Gremium, in dem sich Delegierte der mit Pflege befassten Institutionen/Verbände/Anbieter zusammenfinden und miteinander ins Gespräch kommen. Dort könnte z.B. eine stadtteilorientierte Versorgung mit ambulanten und häuslichen Diensten besprochen und abgeklärt werden.

Kooperation ist natürlich auch innerhalb der Stadtverwaltung notwendig. Bei einem

Projekt des betreuten Wohnens sind immer verschiedene Stellen beteiligt, z.B. das Hochbauamt, das Amt für Stadtentwicklung, das Amt für Altenhilfe etc. Auch hier muss an einem Strang gezogen werden. Aus diesem Grund wurde in Mönchengladbach eine ämterübergreifende Projektgruppe gegründet, die bei geplanten Bauvorhaben zum betreuten Wohnen zusammenkommt.

Was wünschen wir uns für die Zukunft?

Wir haben die Pflegekonferenz und die Alterssozialplanung, welche, wie oben beschrieben, ein stumpfes Schwert ist. In Mönchengladbach haben wir schon seit langem die Wohnraumanpassungsberatung für ältere Menschen. Wir wünschen uns über die im Gespräch befindliche Teilfinanzierung der Wohnraumberatung über die Pflegeversicherung mehr an finanzieller Unterstützung und eine flexiblere Förderungspolitik, dies uns mehr Einflussnahme ermöglicht.

Prof. Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg

Frau Kirschnek, vielleicht könnten Sie auch zu dem von Frau Stieglitz aus der kommunalen Sicht formulierten Ziel etwas sagen, Menschen sollten bis zu ihrem Tode in dieser neuen Wohnung bleiben.

Betreutes Wohnen bei der Volkssolidarität Renate Kirschnek, Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren- Organisationen, Bonn und Bundesverband Volkssolidarität e.V., Berlin:

Die Volkssolidarität, deren Bundesgeschäftsführerin ich bin, ist ein Wohlfahrtsverband, kein Spitzenverband. Ein Wohlfahrtsverband, der zum einen ein starker Mitgliederverband ist, mit einem hohen Anteil ehrenamtlicher Arbeit, und zum anderen soziale und auch kulturelle Dienstleistungen erbringt. Unser Verband legt ganz großen Wert auf die Erhaltung von Aktivität, Lebensfreude und die Aktivierung der Menschen.

Es gibt zweifellos in den neuen Bundesländern einen großen Nachholbedarf, obwohl es auch in der DDR in einer ganzen Reihe von Städten sogenannte Rentnerwohnhäuser gegeben hat. In die ist

man durch den vorhin schon erwähnten Wohnungstausch gekommen. Häufig hatte aber dieser Tausch den großen Nachteil, dass für die Wohnungsämter die Größe der Wohnung maßgeblich war. Also je größer die alte Wohnung war, desto eher kam jemand in das Rentnerwohnhaus. Die Leute waren dann oft schon sehr alt, wenn sie einzogen, und ihre Selbständigkeit war sehr stark eingeschränkt.

Ich bin übrigens der Meinung, dass die ganze Entwicklung zum betreutem Wohnen in engem Zusammenhang mit der Einführung der Pflegeversicherung zu sehen ist. Dieses »ambulant vor stationär« wird den Bau der Wohnungen fördern.

Die Klientel der Volkssolidarität sind hauptsächlich Menschen im Alter ab 55. Interessenten für das betreute Wohnen kommen vor allen Dingen, um Kontakte zu haben und nicht alleine zu leben, Sorge, wer schaut nach mir, wenn es mir schlechter geht, und wenn sie aus schlechten Wohnverhältnissen kommen. Wir haben leider noch sehr viele Wohnungen mit Offentheizungen, Häuser ohne Fahrstuhl und dergleichen.

Der Verband ist Betreiber von altersgerechten Wohnanlagen bzw. will es sein. Aber wie es in Verbänden so der Fall ist, sind die Betreiber jeweils die Kreisverbände der Volkssolidarität. Da die Kreisverbände weitgehend juristisch selbständig sind, gibt es hier keine einheitliche Vorgabemöglichkeit. Ich kann nur von drei typischen Modellen reden, die es bisher gibt.

Die Volkssolidarität baut im übrigen keine gemischten Wohnanlagen, sondern nur für alte Menschen. Diese Menschen, die einziehen, werden durch den Verband schon vorher betreut. In einer solchen Wohnanlage - ganz konkret habe ich hier ein Beispiel aus Mecklenburg - sind Clubräume, wo man sich treffen kann. Da ist Pediküre, Frisör im Haus, Wäschedienst, also alle Dienstleistungen, Teilnahme an Reisemöglichkeiten und u.a. auch Hauswirtschaftspflege, eine wesentliche Säule der Volkssolidarität in früheren Zeiten. Das ist eine Dienstleistung, die unter der Pflegestufe 1 liegt und im Grunde Hilfe im Haushalt ist. Wir haben eine Mitgliederbefragung durchgeführt und dort ist gerade auch von 55-jährigen dieser Wunsch nach Hilfe im Haushalt signifikant gewesen.

Es gibt schätzungsweise für die nächsten 5 Jahre einen großen Nachholbedarf für betreutes Wohnen und zweifellos auch keine Sorgen, genügend Mieter zu finden. Am besten funktioniert es in kleineren Städten, weil dort das Problem, aus dem alten Wohnumfeld gerissen zu werden, nicht diese Rolle spielt.

Die Volkssolidarität verfolgt - generell und auch in diesem Falle - die Philosophie »soviel Hilfe wie nötig«, denn die Selbständigkeit soll erhalten werden. In Mecklenburg und auch noch in einem anderen Fall in Sachsen ist in dem Betreuungsvertrag, der zwischen Volkssolidarität und dem Mieter abgeschlossen wird, die Verpflichtung enthalten, dass der Betreute seine Wohnung nicht verlassen muss, wenn er pflegebedürftig ist. Das halte ich für ein Versprechen, das den Betreiber Volkssolidarität in große Schwierigkeiten bringen kann, wenn man sich vorstellt, wie hoch in 5 oder 10 Jahren in einer Anlage von 50, 60 Wohnungen der Prozentsatz derer ist, die eine erhebliche Pflege brauchen. Wie soll das dann organisatorisch, personell und finanziell gelöst werden?

Die andere Variante ist, dass die Volkssolidarität nur den Betreuungsvertrag abschließt. Weil sie eine Sozialstation, weil sie andere Dienstleistungen in diesem Umkreis zur Verfügung hat.

Die dritte Variante ist eine Mischung aus allem. Da wird daran gedacht, dass die Rentner, die Mieter der gegenwärtigen und im nächsten Jahr zu bauenden altersgerechten Wohnungen sein werden, in der Lage sind, relativ hohe Mieten zu zahlen. Wenn man alles zusammenrechnet, es wird ja auch Mittagessen usw. angeboten, sind die Mieten höher als für eine wesentlich größere Wohnung, aus der sie ausziehen. Darüber müssen wir uns im Klaren sein. Aber die Leute sind bereit, diese Miete zu zahlen, für dieses Gefühl, hier kümmert sich jemand um mich und hier bin ich gut aufgehoben. In dem dritten Modell denkt man auch daran, dass man diese Wohnungen ja auch künftig belegen muss. Und hier wird dann an einen Wohnungskauf gedacht durch Jüngere, über Bausparverträge oder ähnliches, um so künftige Bewohner für diese Einrichtungen zu finden.

Ich glaube, dass man einen alten Baum durchaus verpflanzen kann. Die Voraussetzung ist allerdings, dass der neue Standort besser ist als der alte. Dann ziehen die Leute auch um, und sie ziehen gerne um. Übrigens ist mir erst heute hier bewußt geworden, dass in keinem Konzept der Volkssolidarität Umzugshilfen eine Rolle gespielt haben. Das wird bisher total vernachlässigt. Ich muss also nachfragen, warum das so ist. Ist der Bedarf im Moment so groß, dass das für die Vermieter dieser Räume keine Rolle spielt?

Ich bin der Meinung, dass es künftig schon eine wichtige Rolle spielen wird, dass man entsprechende Umzugshilfen bietet. Ob das nun immer Prämien sein müssen oder Geld sein muss, wage ich zu bezweifeln. Ein paar kräftige Arme und ein richtiges Management sind sicherlich wichtiger.

Prof. Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg:

Von Trägerschaft ist schon die Rede gewesen. Doch was sind ideale Trägerschaften im Bereich altergerechter Dienstleistungen?

Leistungen und Kosten altersgerechten Wohnens

Dr. Marianne Heinemann-Knoch, Institut für Gerontologische Forschung, Berlin:

Am Institut für Gerontologische Forschung haben wir uns im Rahmen eines Gutachtens mit den Anforderungen an das Service-Wohnens auseinandergesetzt. Hierzu haben wir, auf Trägerschaften bezogen, die Realität des Service-Wohnens untersucht. Dabei geht es speziell um Wohnformen, die unseres Erachtens nicht für Menschen ab 55 Jahren, sondern erst für wesentlich ältere Menschen in Frage kommen.

Welche Kombinationen von Wohnen plus Dienstleistungen sind bei der Zielorientierung, so selbständig und so selbstbestimmt wie möglich zu leben, sinnvoll? Hierzu sind bestimmte flexible Grundangebote notwendig. Das Wohnen muss in unterschiedlicher Größe möglich sein. Eine Grundausstattung mit Dusche oder Bad,

Toilette, Küche oder Küchenzeile sowie Balkon, Terrasse, Loggia ist notwendig. Für die eigene Wohnlichkeit ist die eigene Möblierung Voraussetzung, und es muss z.B. auch Tierhaltung möglich sein. Eine Sicherheitsausstattung muss vorhanden sein, d.h. Klingel und Gegensprechanlage (unter Umständen Sichtanlage), Notrufsystem und Telefonanschluß. Behindertengerechtigkeit in und außerhalb der Wohnung setzt z.B. Handläufe, Sicherheitsgriffe, Schwellenfreiheit und Rangiermöglichkeit für einen Rollstuhl voraus.

Auch das Wohnumfeld muss bestimmten Bedingungen genügen. Stichworte hierzu sind: Eine gut erreichbare Infrastruktur für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, unter Umständen in einer Fußgängerzone mit Einkaufszentrum und Café.

Unter der Überschrift »Garantie von Lebensbedingungen« geht es beispielsweise darum, dass man seine Grundbedürfnisse wie z.B. Essen, befriedigen muss. Häufig gibt es in solchen betreuten Servicewohnungen eine Verpflichtung zur Teilnahme an einem Mittagstisch. Wir halten das nicht für sinnvoll, da es gerade im Essensbereich sehr viele unterschiedliche Bedürfnisse und Gemengelagen gibt. Der mit einer Präsenzpflicht beim Essen oft verbundene Zählappell muss auch auf anderem Weg geleistet werden können. Da die individuellen Lebensgewohnheiten stark von den Essensgewohnheiten und den damit verbundenen Ansprüchen geprägt werden, sollte es hier soviel Flexibilität und Wahlmöglichkeiten wie möglich geben. Ein Zimmerservice nach Wahl müsste z.B. möglich sein, ebenso Dienstleistungen wie hauswirtschaftliche Hilfen, Reinigungsdienst, technische hausmeisterliche Dienste. Auch medizinisch-therapeutische Hilfen müssten in der Wohngegend vorhanden sein, ebenso psychosoziale Beratung und Seelsorge. Ebenso ein kulturelles und ein Freizeitangebot. Zur Garantie von Lebensbedingungen gehört auch die Pflege bei akuten oder chronischen Zuständen. Es muss zumindest eine Nachtbereitschaft existieren. In der Wohnung sollte sowohl eine kurzfristige wie eine unbegrenzte Versorgung möglich sein.

Wir denken, dass es möglich wäre, einen Teil dieser Angebote am gleichen Ort mit anderen wohnungsnahen Dienstleistungen zu kombinieren, wie das in gewachsenen Stadtvierteln schon der Fall ist. Das betrifft die Punkte hauswirtschaftliche Hilfen, Reinigungshilfen, technisch-hausmeisterliche Dienste, medizinisch-therapeutische Dienste und Pflege. Solche Angebote könnten auch in Handwerker- oder Gewerbehöfen im Wohnumfeld angeboten werden.

werden, die bei kurzfristig auftretenden akuter Zuständen zumindest zugegen sind. Ein Genossenschaftsmodell scheint mir da ein interessantes Modell zu sein, z.B. setzt die »Freie Scholle« in Bielefeld solche Prinzipien schon um.

Wir haben bundesweit, über neue und alte Bundesländer verstreut, insgesamt 68 Angebote dieser Art untersucht. Dabei zeigte sich, dass es bezogen auf die Qualität der Angebote zwischen den Trägergruppen nur

Qualitative Ausprägungen der Einrichtungen	Kostenkategorien		
	Preisklasse I	Preisklasse II	Preisklasse III
Behinderteneignung und Sicherheit			
Rollstuhlgerichtigkeit - mindestens BEDINGT	63%	79%	96%
Kommunikationssystem - GUT	50%	57%	90%
Wohnqualität			
Grundausstattung - mindestens MITTEL	20%	58%	77%
Küchenausstattung - mindestens MITTEL	39%	30%	43%
Badausstattung - mindestens MITTEL	38%	42%	74%
Aussicht - GUT	84%	71%	95%
Ausgestaltung Individualbereich			
Wohnungsgestaltung - UNEINGESCHRÄNKT	78%	50%	63%
Haustierhaltung - MÖGLICH mit Einschränkungen	90%	93%	80%
Gemeinschaftseinrichtungen			
Ausstattung - OPTIMAL	15%	29%	55%
Sportangebot - GUT	7%	29%	73%
Schwimmbad - VORHANDEN	8%	30%	73%
Sozial-kommunikatives Angebot - GUT	42%	79%	73%
Pflegebereich			
Nachtbereitschaft - VORHANDEN	77%	100%	100%
Versorgung bei Pflegebedürftigkeit			
• in der Wohnung - KURZFRISTIG	50%	28%	15%
• in der Wohnung - UNBEGRENZT	42%	71%	71%

Quelle: Hartmann, Institut für Gerontologische Forschung

Könnte man nicht, wenn man zukünftig für Stadtviertel plant, eine Mischung von wohnungsnahen Dienstleistern für Alterswohnungen und für jüngere Haushalte erreichen? Wie man so etwas rechtlich und planerisch gestalten könnte, das ist noch offen, aber ich denke, das wäre sinnvoll. Auch bei der Pflege sollte man überlegen, ob man nicht eine Art Notdienst, wie es ihn bei den Ärzten schon gibt, im Stadtteil organisieren könnte. Etwa einen Dienst von dort ansässigen Krankenschwestern, die beispielsweise gleichzeitig einer Sozialstation angehören. So könnten Pflege, Nachtbereitschaft oder die Bereitschaft von Menschen angeboten

relativ geringe Unterschiede gibt. Freie gemeinnützige Träger, gewerbliche Träger und kommunale Träger verfolgen natürlich unterschiedliche Interessen. Diese unterschiedlichen Prioritätensetzungen, so war unsere Vermutung, schlagen sich auch in der Kostenkalkulation nieder. Die kommunalen Träger haben eher die Aufgabe eines sozialen Ausgleichs, vor allen Dingen für die schwächeren Bevölkerungsgruppen. Die freien gemeinnützigen Träger verfolgen primär das Trägerziel und die gewerblichen Träger haben natürlich das Gewinnmaximierungs-Ziel.

Wir haben große Unterschiede bei den Kosten festgestellt. Ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Trägerschaft und den Kosten des Angebots hat sich nicht gezeigt. Es zeigt sich aber ganz eindeutig: Je teurer die Angebote sind, um so eher werden die hier aufgeführten Grundvoraussetzungen des Service-Wohnens vollständig abgedeckt. Andererseits gibt es eine Reihe von Trägern, und zwar unabhängig von ihrer Couleur, die diese ganzen Positionen auch zu relativ geringen Kosten anbieten. Es kommt also offenbar sehr darauf an, wie die Kostenbedingungen der einzelnen Einrichtung gestaltet werden. Man muss sich also einfach mehr Gedanken machen, wie man das alles kostengünstiger gestalten kann.

Insofern finde ich es sehr wichtig, dass dieses in diesem Projekt auch mit bedacht worden ist. Denn diejenigen, die es am meisten brauchen, das sind die armen älteren Frauen. Die machen die große Mehrzahl derjenigen aus, die umzugsbereit sein müssen und sein werden.

Bedarf und Nachfragen in Baden-Württemberg

Dr. Hans Peter Tews, Deutsche Gesellschaft für Gerontologie und Geriatrie, Heidelberg:

Ich muss sagen, dass ich aus dem Projekt eine ganze Menge gelernt habe. Das Projekt hat aus meiner Sicht fünf wesentliche Ergebnisse. Die fünf Ergebnisse sind für mich:

Erstens, die doch vergleichsweise hohe Umzugsbereitschaft. Das habe ich bisher so nicht geglaubt, auch anderen Untersuchungen, z.B. von »empirica«, habe ich das so nicht abgenommen. Das führt zu der generellen Frage, welche Ergebnisse man mit Befragungen erreicht.

Zweitens, ohne Angebote läuft das Ganze nicht. Das heißt, die Angebote müssen mit der Umzugsbereitschaft gekoppelt werden oder die Angebote müssen vorhanden sein, um überhaupt Umzugsbereitschaft umsetzen zu können.

Das Dritte betrifft das »Service-Wohnen«. Da frage ich mich manchmal, ob das nicht deshalb favorisiert wird, weil die Leute sich dies am ehesten vorstellen können und sie daher auch sagen, das bietet mir die meisten Wahlmöglichkeiten, damit kann ich mich

anfreunden. Wer bejaht schon bei entsprechenden Vorgaben die Frage, ob er in ein Pflegeheim ziehen möchte? Ich glaube, solche Vorgaben verbieten sich.

Der vierte Punkt betrifft das Umzugsmanagement. Da fand ich den Hinweis Frau Kirschneks gut, dass man sich hierüber noch überhaupt keine Gedanken gemacht hat. Selbst als Experte kennt man da vielleicht gerade einmal Modellversuche wie z.B. in Mülheim/Ruhr oder Ulm. Um Umzüge zu ermöglichen und zu erleichtern, bedarf es eines komplexen Umzugsmanagements.

Ganz wichtig ist als fünftes Ergebnis: Es gibt neue Finanzierungsformen, auf die man setzen muss. Es geht nicht nur um betreutes Wohnen im sozialen Wohnungsbau.

Nun noch einige Anmerkungen, die sich stärker auf meine Erfahrungen in Heidelberg beziehen. Ich habe einen Verein gegründet, »Selbständig Wohnen Heidelberg e.V.«, der für betreutes Wohnen Betreuungsträgerschaften anbietet und versucht, das in Heidelberg umzusetzen.

Zum Thema Bedarf und Nachfragegrößen: In Baden-Württemberg gibt es als einzigem Bundesland ein Verzeichnis »Betreutes Wohnen«. Man kann dort nachschlagen, wo es »Betreutes Wohnen« gibt und was das einzelnen ist. Wenn man zusammenrechnet, wer die Spitzenreiter sind, kommt man in Freiburg auf 2.200 betreute Wohnungen. In Stuttgart waren es 1994/1995 alles zusammen 760 betreute Wohnungen. Es gibt große Unterschiede zwischen den Städten und Regionen. Das hängt zum Teil davon ab, ob es dort rege oder weniger rege Träger gibt, ob ein Konzept erfolgreich ist und sich durchsetzt. Von daher ist die Beispielfunktion von Trägern ganz bedeutsam. Der »Bedarf« wird auch in Freiburg noch nicht als gedeckt angesehen, selbst bei 2.200 Wohnungen, obwohl es zum Teil auch schon Leerstände gibt und zum Teil ältere Aussiedler hier wohnen.

Bisher wurde überhaupt noch nicht angesprochen, welche Substitutions- und Kompensationseffekte von den Heimen ausgehen. Das ist wohl auch im Projekt nicht behandelt worden. Wir denken immer von unten her, also von der nachwachsenden Generation, die umziehen soll. Wir denken z.B. nicht an Umzüge aus dem Altenheim ins betreute

Wohnen. Das ist heute Faktum und findet in Baden-Württemberg in ganz starkem Maße statt, weil die Altenheimplätze zum einen abgebaut und zum anderen in Pflegeheimplätze umgewidmet werden. Die Frage nach diesen Kompensations- und Substitutionseffekten ist bisher noch nicht ausreichend behandelt worden.

Ich rede zwar ungern von Fehlbelegung, aber wie wollen wir die Situation von zumeist älteren Frauen in zu großen Wohnungen kennzeichnen? Wenn Freiburg über 2.200 betreute Wohnungen hat, dann müsste dort die »Fehlbelegungsquote« wesentlich geringer sein. Es müssten wesentlich weniger ältere Menschen in zu großen Wohnungen wohnen. Eine Frage an das Projekt: Stimmt das, ist das belegbar? Je breiter das Angebot des Umzugsmanagements ist, es also das ganze Spektrum von der Beratung über das Wohnungsangebot, der Prämienzahlung bis hin zum Umzugsmanagement umfasst, desto geringer müsste die Fehlbelegungsquote sein. Auch das müsste belegbar sein, wenn die Maßnahmen tatsächlich so greifen, wie unterstellt wird.

Ich habe gestern in Freiburg angerufen und gefragt, wie ist das dort, gibt es das Angebot eines Umzugsmanagements? Die Antwort war »Nein«. Es gibt Prämienzahlungen und Versuche in dieser Hinsicht, aber sie waren erfolglos. Und wir wissen jetzt aus dem Projekt, warum das so ist. Die schlichte Prämienzahlung allein reicht nicht. Das verbindet sich jetzt wieder mit dem Einwand von Frau Kirschnek: Ein paar kräftige Arme und Management sind sicherlich wichtiger als Geld. Auf der anderen Seite: Wenn das Angebot hier groß genug ist, siehe Freiburg, brauche ich nicht das ganze Angebot. Die Frage ist, ob man für eine Stadt z.B. wie Heidelberg oder Freiburg das Angebot eines Umzugsmanagements aufbauen muss. Oder langt schon das Angebot von entsprechenden Wohnungen?

Ein weiterer Punkt: Die Bestimmung von wohnbezogenen Dienstleistungen. Das ist das Neue, was das Projekt will. Und ich habe mich gefragt, welche Unterscheidungen sinnvoll sind. Ich meine, es sind drei Unterscheidungen sinnvoll.

Es gibt erstens wohngebundene Dienstleistungen, zum Beispiel sind an den Mietvertrag gewisse Betreuungsleistungen wie z.B. Notruf

u.ä. gebunden. Hier gilt, das scheint mir konsensfähig, die Betreuungspauschale soll so niedrig wie möglich gehalten werden, um die Wahlmöglichkeiten zu erhöhen.

Davon würde ich zweitens wohnverbundene Dienstleistungen unterscheiden. Dazu gehören Wohnberatung, Wohnraumanpassung bis hin zu umfangreichen Pflegeleistungen, möglichst quartiersnah. Wir können annehmen, dass diese Dienstleistungen in zunehmendem Maße quartiersnah angeboten werden, weil die Konkurrenz der Pflegedienste relativ groß ist. Das würde bedeuten, dass die Umzugsbereitschaft sinkt. Was passiert, wenn wir immer mehr Eigentum bei den nachwachsenden Alten-Generationen haben, wird durch das Eigentum die Umzugsbereitschaft kompensiert? Man hat gerade sein Eigentum abbezahlt und soll nun wieder umziehen. Wie geht das zusammen? Das sind doch gegensätzliche Tendenzen.

Die dritte Unterscheidung sind die wohnbezogenen Dienstleistungen. Das sind die im engeren Sinne neuen Dienstleistungen, von der Wohnberatung bis hin zum umfassenden Umzugsmanagement. Das will ich jetzt auf Heidelberg beziehen und zitiere dazu das Ergebnis aus dem Dialogheft, auf kommunaler Basis sollten die Anstrengungen einzelner Unternehmen zumindest koordiniert, z.B. gemeinsame Tauschbörsen etabliert werden. Weiter heißt es, Umzugsmanagement ist Sache der Kommunen. So lauteten in der Diskussion die Statements der Vertreter von Wohnungs- und Planungsämtern. Ganz deutlich wird hier den Kommunen eine Aufgabe angedient. Die Frage ist, ob sie dies wollen und bezahlen können?

Konkret gibt es in Heidelberg drei Anbieter für Wohnberatung, Wohnraumanpassung, die das im Prinzip machen wollen. Aufgrund der Bindung an die Pflegeversicherung gibt es im Jahr aber vielleicht nur 10 bis 15 Fälle. Davon kann man keine Wohnberatungsstelle aufbauen oder unterhalten. Gibt es da andere Erfahrungen? Ergebnis des Projektes müsste z.B. auch der Aufbau offensiver kommunaler Wohnberatungen sein.

Ich halte es z.B. für die Heidelberger Situation einfach noch nicht für umsetzbar, zumindest so, dass es sich auch trägt. Wenn nicht die Kommune - das Beispiel Hagen - es als ihre Aufgabe ansieht, Wohnungstausch und all die Dinge zu koordinieren und mit Bauträgern

zusammen zu installieren und durchzusetzen, ist es offensichtlich schwierig.

4.3 Plenardiskussion

Dr. Volker Eichener, InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum:

Auf die konkreten Fragen der Expertinnen und Experten nun konkrete Antworten aus Sicht des Projekts. Speziell zu Freiburg will ich jetzt keine Zahlen nennen. Freiburg ist eine Sondersituation mit hohem Studentenanteil und hat dadurch sowieso einem hohen Wohnflächenkonsum pro Kopf.

Wir haben uns allerdings über Jahre hinweg die Zahlen in einer anderen Stadt angesehen, nämlich der Stadt Ulm. Dort hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft schon sehr frühzeitig, vor 10 Jahren, ganz konsequent auf den Bau altersgerechter Wohnungen umgeschichtet. Hier haben wir ganz eindeutig zwei Effekte nachweisen können. Und dies auch im Vergleich mit anderen, vergleichbar großen Städten, die dies nicht so gemacht haben.

Das erste Ergebnis: Es ist dadurch eine erhebliche Stabilisierung der Wohnungsbautätigkeit erreicht worden. Und zwar völlig unabhängig von den zyklischen Bewegungen der Wohnungsbautätigkeit, wie wir sie in dieser Zeit im Bund festgestellt haben. Sie erinnern sich, Leerstände '84 und '85, Rückgang der Wohnungsbautätigkeit, neue Wohnungsnot Anfang der 90er Jahre, dann wieder anziehende Bauleistung. Es gab also pro Jahr relativ konstante Raten durch diese Umschichtung auf altersgerechtes Wohnen.

Der zweite Befund auf der Ebene der Gesamtstadt: Im Gegensatz zu den Vergleichsstädten ist der Trend zum höheren Wohnflächenkonsum pro Kopf, also dem Indikator für Unterbelegung, in Ulm gestoppt worden. Ulm hat hier eine Konstanz erzielt, die völlig untypisch war. Während der Wert in allen anderen Städten hoch ging, war er in Ulm konstant. Damit haben wir hier auch empirisch harte Belege für den Erfolg einer solchen Angebotsausweitung.

Was das Thema Umzugsmanagement betrifft, liegen die Ergebnisse ganz klar auf der Hand. Wenn die Stadt Lörrach pro Jahr 15 Umzüge im Bestand initiiert, die Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft 30 pro Jahr, die Saga in Hamburg sogar über 300, dann werden dadurch natürlich 15, 30 oder 300 junge Familien versorgt. Der Effekt ist also ganz offensichtlich da.

Sie fragten, ist so ein Umzugsmanagement überhaupt noch notwendig, wenn man ein entsprechendes Angebot ausweitet? Die Frage kann man sich in der Tat stellen. Wir gehen davon aus, dass es eine ganze Reihe von Ansatzpunkten gibt, die doppelte Zielstellung – bessere oder neue Wohnalternativen für ältere Menschen und Mobilisierung von Wohnflächenreserven im Bestand - zu erreichen. Es gibt verschiedene Träger, die etwas machen können. Es können Wohnungsunternehmen sein, es können Kommunen sein, es kann die staatliche Wohnungsbauförderung sein. Ich meine, es ist sinnvoll, wenn wir alle Reserven ausnutzen und an allen Punkten zugleich ansetzen. Das ist ja gerade die Schwierigkeit, die wir heute haben. Die öffentlichen Mittel werden immer knapper, die Spielräume werden immer enger und deshalb kommt es darauf an, immer mehr Reserven auszunutzen, zu optimieren, wo man kann. Ihr Plädoyer für eine Integration von Umzugsmanagement, von Wohnungsanpassung und Neubauplanung können wir nur voll unterstützen. Das wäre sicherlich das Allersinnvollste, zusammen mit Kommunen, Investoren und Finanzierungsinstitutionen.

MDg Dieter Berkefeld, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn:

Frau Stieglitz hat vorhin fast bedauernd vorgebracht, dass sich in Mönchengladbach betreutes Wohnen außerhalb kommunaler Mitwirkung entwickelt. Dieser Feststellung möchte ich widersprechen. Ich halte es für wichtig festzustellen, dass altersgerechtes Wohnen nicht nur eine Angelegenheit der staatlichen Fürsorge ist. Ich glaube, wir würden das Thema sonst deutlich zu eng fassen. Und ich halte es für ein erfreuliches Zeichen, wenn der Markt auf den zunehmenden Wunsch der älter werdenden Bevölkerung nach altengerechtem Wohnen durch Bereitstellung entsprechender Wohnformen rea-

giert. Das ist meines Erachtens ein sehr positives Zeichen, wir sollten Tendenzen in dieser Richtung eher noch unterstützen.

Überall dort, wo sich bestimmte Dinge alleine regeln, braucht die öffentliche Hand nicht mehr zu reagieren. Aufgabe der öffentlichen Hand in diesem Marktbereich wäre es, die richtigen volkswirtschaftlichen Anreize zu setzen, damit es keine Fehlentwicklungen gibt. Dazu würden beispielsweise auch Umzugsprämien zählen, damit Wohnungen freigezogen werden und entsprechend größere Familien in diese Wohnungen kommen können. Denn dies kann helfen, den Wohnungsbau zu reduzieren und damit öffentliche Mittel einzusparen.

Zur Verhinderung von Fehlentwicklungen auf diesem sich neu entwickelnden Markt würde ich auch den Verbraucherschutz zählen, um unsoliden Geschäftsgebaren von vornherein abzuwehren. Ich unterscheide immer noch zwischen altersgerechtem Wohnen und betreutem Wohnen. Nicht jeder hat es erfreulicherweise nötig, sich auch wirklich betreuen zu lassen, möchte aber in einer Form wohnen, die seinem Alter angemessen ist.

Aufgabe der öffentlichen Hand müsste es also sein, sich auf diejenigen zu konzentrieren, die mit eigenen Mitteln ein altersgerechtes Wohnen nicht mehr bewerkstelligen können, durch die vielen Hilfsleistungen, die hier richtigerweise und recht zutreffend dargestellt worden sind. Nur wenn wir diese Arbeitsteilung zwischen dem Markt und der öffentlichen Hand sehen, können wir die Aufgabe, die sich uns hier stellt und die sich in Zukunft stärker stellen wird, zufriedenstellend erfüllen.

Ruth Stieglitz, Amt für Altenhilfe der Stadt Mönchengladbach:

Ich habe bedauernd darauf hingewiesen, dass sich in Mönchengladbach betreutes Wohnen auch außerhalb kommunaler Mitwirkung entwickelt, weil die Sozialplanung tatsächlich oft auf eine rein reaktive Rolle festgelegt ist. Eine Planung ist angesichts dieser Entwicklung, die sich auf die Infrastruktur und die Bedürfnisse der Menschen auswirkt, nur noch sehr schlecht

möglich. Wir können nicht mehr richtig planen, sondern müssen reagieren.

PD Dr. Wolfgang Heimmann, pro civitate - Institut für Pflegeforschung und Qualitätssicherung GmbH, Dortmund:

Wir haben ja ein ziemliches Spektrum an betreutem Wohnen kennengelernt. Mir scheint das Grundproblem darin zu bestehen, wie flexibel man die Verbindung zwischen Wohnen und Dienstleistungen gestalten kann. Wir haben im unteren Extrem einigermaßen kostengünstige Wohnformen, die aber dahin führen, dass man mit möglichst viel Ehrenamtlichkeit und mit so wenig Betreuung wie möglich zurecht kommen möchte. Dies um den Preis, dass die Betreuung, wenn man sie dann einmal braucht, doch nicht zu haben ist. Am oberen Ende des Spektrums, dem wirklichen Service-Wohnen, werden sämtliche vielleicht irgendwann einmal benötigten Dienstleistungen fakultativ angeboten. Das Vorhalten all dieser Dinge ist natürlich ein Kostenfaktor, und Sie kommen da locker auf Kosten, die jedes Pflegeheim um Längen schlagen. Man muss aufpassen, was sich im Zwischenbereich etabliert, um beide Extreme zu vermeiden. Ich glaube, dass da noch eine ganze Menge ungelöster Probleme sind, denn Standards und sehr viele Erfahrungen mit betreutem Wohnen gibt es noch nicht. Diesen Punkt müsste man weiter diskutieren.

Noch eine zweite Anmerkung. Mir ist die Statistik zu der Frage aufgefallen, wer in der Familie eigentlich pflegt. Da waren die Kinder an erster Stelle und der Ehepartner an zweiter Stelle genannt. Man übersieht dabei die Situation der Verwitweten. Wenn man diese Unterscheidung macht, dann sind die Pflegegemeinschaften, solange der Partner noch lebt, meistens doch die Paare. Die Kinder kommen dann ins Spiel, wenn der Partner ausfällt. Dieses Ausfallen des Partners passiert dann wohl sehr häufig auch im betreuten Wohnen, in altersgerechten Wohnungen. Die Verwitwung ist der entscheidende Schicksalsschlag. Sie macht den Zweipersonenhaushalt zum Einpersonenhaushalt und die vorher ein bisschen enge Wohnung vielleicht auch schon wieder zu einer zu großen. Ich denke, dass man dieser speziellen Situation in Zukunft gesteigerte Aufmerksamkeit widmen muss. Denn die Verwitwung ist tatsächlich ein

Einschnitt, der die Leute in erheblichem Maße prägt, wie wir aus unseren Interviews wissen.

Prof. Dr. Gerhard Naegele, Institut für Gerontologie, Dortmund:

Herr Berkefeld, ich bin etwas überrascht über Ihre sehr verkürzte Interpretation des kommunalen Auftrags zur Daseinsvorsorge. Das klingt wie »öffentliche Fürsorgeleistung«. Das ist mir neu. Diese Interpretation müssten Sie eigentlich auch einmal verfassungsrechtlich belegen. Dies hat einen realen Hintergrund, ihr Beitrag ist ja ein Plädoyer für die Öffnung des Marktes. Und Sie sagen, die Öffnung des Marktes in diesem Sektor führt Planung ad absurdum.

Man kann genauso anders herum argumentieren und dabei z.B. die Pflegeversicherung und die Konsequenzen der Öffnung des Marktes für private Anbieter als Beleg anführen. Gerade dadurch wird nämlich ein Planungsbedarf generiert, denn das nun bestehende Nebeneinander und die neue Vielfalt von öffentlich geförderten privaten Anbietern im Pflegemarkt führt gerade hier zu einer verstärkten Planungsnotwendigkeit.

Werner Dörflinger, Vorsitzender des Bundesausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn:

Ich bin nicht nur der Vorsitzende des Bundestagsausschusses, ich bin auch noch Kommunalpolitiker und berichte aus einem ländlich strukturierten Wahlkreis. Stichworte: Rahmenplanung des Landkreises, wir brauchen in der mittelfristigen Perspektive so und soviel betreute Wohnungen, wir brauchen so und soviel Pflegeplätze usw. Und dann begann nebeneinander und in einem harmonischen Miteinander die öffentliche und die private Hand auf der Basis dieser Planung zu realisieren. Wenn wir uns nämlich in der Illusion verlieren, dass welche Stelle der öffentlichen Hände auch immer die Mittel bereit stellen könne, um auf diese differenzierten Anforderungen angemessen zu reagieren, dann produzieren wir heute nur Illusionen. Denn dann werden wir in fünf Jahren feststellen, dass es wohl nichts war. Weil das nämlich ein Grundproblem des Wohnungsmarktes insgesamt ist. Es geht übrigens ne-

beneinander Eigentum, gedeckelte Miete über den sozialen Wohnungsbau in Baden-Württemberg, und es geht die Vergleichsmiete nebeneinander.

Ich zeige Ihnen ein Projekt, in dem alle drei Dinge nebeneinander stehen, betreut vom Caritasverband über einen Betreuungsvertrag. Ich war sehr erstaunt, was über die Kosten für betreutes Wohnen gesagt wurde. Ich habe jetzt glücklicherweise die Erfahrung mit meiner eigenen Mutter gemacht, im betreuten Wohnen, und ich kann Ihnen sagen, was das da in diesem Hause in Baden-Württemberg gekostet hat. Es wurde gesagt, in der Nähe der stationären Pflege bewegen sich die Kosten bei 4.000 bis 4.500 DM im Monat. Es kommt natürlich darauf an, was abgerufen wird. Die Checkliste habe ich gesehen. Ich habe meine Mutter beraten, was brauchst du? Sie ist am Anfang einschließlich Miete auf 1.500 DM gekommen und in der Endphase vor dem Übergang ins Pflegeheim auf etwa 2.200 DM, bei 42 qm mit Küche. Aber mein Grundplädoyer war, das Nebeneinander geht, und wir sollten nicht sagen, das sei nur ausschließlich Aufgabe der öffentlichen Hand.

Prof. Dr. Gerhard Naegele, Institut für Gerontologie, Dortmund:

Der Kollege Tews hatte eine Frage an das Projekt gestellt. Herr Tews, Sie sprechen von der Integration verschiedener öffentlicher Bereiche und sagen, das müsste in dem Projekt auch zum Ausdruck und zum Tragen kommen. Was erwarten Sie hier konkret? Erwarten Sie die Vorstellung von Modellprojekten, die eine Vernetzung zwischen den öffentlichen und privaten Feldern darstellen?

Mich interessiert aber auch die Frage des Verbraucherschutzes. Wie verhindern wir »Mogelpackungen«? Wie reagieren wir eigentlich, wenn es diese »Mogelpackungen« gibt? Welche Chance hat der Betroffene, der ja dann in diese Mogelpackung eingezogen ist, sich dagegen zu wehren oder gar wieder ausziehen? Was bieten wir ihm da an Rechten und Möglichkeiten?

Der Hinweis auf Verbraucherschutz und Verbraucherberatungsstellen ist sehr wertvoll.

Aber sind sie auch entsprechend qualifiziert dazu, verfügen sie überhaupt über ein entsprechendes Instrumentarium?

Dr. Hans Peter Tews, Deutsche Gesellschaft für Gerontologie und Geriatrie, Heidelberg:

Natürlich benötigt man Investoren. Auf der anderen Seite steht die Notwendigkeit der Qualitätssicherung, wie kann man »Mogelpackungen« verhindern? Baden-Württemberg versucht dies mit einem Qualitätssiegel. Es ist noch keines vergeben worden. Das klingt jetzt vielleicht ein bisschen komisch, hat aber organisatorische Gründe, weil man das auf die Ebene der Kommune verlagern will. Die Kommunen sollen, in welcher Form auch immer, das Qualitätssiegel vergeben oder die Prüfung vornehmen. Im optimalen Falle bedeutet das auch eine gewisse Kontrolle. Im Prinzip müsste in der Kommune am ehesten Transparenz und die Kontrolle gewährleistet sein.

Man kann davon ausgehen, dass alle Mängel und Defizite unter der Bewohnerschaft des betreuten Wohnens relativ schnell kursieren, dass im Prinzip sie es sind, die am ehesten reagieren können. Man kann weiterhin davon ausgehen, dass wir keine Heimsituation haben, dass eine größere Autonomie der Bewohnerschaft gewährleistet ist und bleiben kann. Dies ist also immer eine relativ positive Sicht der Dinge.

Um ein Beispiel zu nennen: Da gibt es z.B. 30 betreute Eigentumswohnungen, z.T. mit hoher Belastung durch Verkehrslärm. Die Wohnungen sind nur zum Teil verkauft worden, die besseren Wohnungen. Der Bauträger rechnet auch damit, dass er die übrigen nicht so ohne weiteres verkaufen kann. Die Betreuungspauschale ist hoch. Wie verbindet man hier »Markt« mit Kontrolle? Dazu gehört die Bewohnerschaft und eine Instanz, die man anrufen kann, wenn man sich beschweren will. Oder wenn man den Betreuungsträger nicht mehr akzeptiert. Diese Wahlmöglichkeiten sollen ja gewährleistet sein, man kann zumindestens den Betreuungsträger wechseln, theoretisch. In der Realität ist das ein Problem.

Dr. Joseph Tress, Sozialreferat der Stadt München, Abt. Sozialplanung:

Ich habe 10 Jahre kommunale Sozialplanung in der Stadt München gemacht. Schon seit 10 Jahren versuchen wir, das Thema »Qualitätssicherung« durchzusetzen. Schon allein mit den großen Verbänden, mit den Spitzenverbänden war es unmöglich, sich zu einigen. Und es wird sehr schwierig oder fast unmöglich sein, Qualitätssicherung in einem Markt durchzuführen, in dem sich jetzt zunehmend ambulante Dienste und private Dienste installieren. Mich ärgert das schon ein bisschen, dass hier das beliebte Spiel wieder läuft, wir brauchen und öffnen den Markt. Das ist o.k., ich bin ja auch dafür. Wir müssen nur sorgen, und zwar die Kommune muss dafür sorgen, dass der Markt ordentlich funktioniert. Ich frage mich, wie soll das gehen? Wenn Sie einmal vor Ort konkret versucht haben, Institutionen aus dem Markt wieder herauszunehmen, weil sie die Qualitätsanforderungen nicht erfüllen, dann wissen Sie, dass es fast unmöglich ist.

Ein zweiter Punkt dazu: Wir haben einen speziellen Markt. Wir haben eben eine Nachfrage, die nicht die volle Nachfragesouveränität hat. Nachfrager sind die, die in Not sind und sehr oft eben nicht wissen, wohin sie sich wenden sollen. Und wenn diese pflegebedürftigen Menschen erst einmal in einer entsprechenden Einrichtung sitzen, dann ist es auch fast unmöglich, hier effektiv und effizient einzugreifen.

Im übrigen noch einmal ein kurzer Hinweis zu den Kosten: Es kommt natürlich darauf an, in welchem Maß der Mensch pflegebedürftig ist. Wir haben in der Stadt München Prozesse geführt, wo im ambulanten Bereich 12.000 DM pro Monat verlangt worden sind. Das sollte die Stadt oder das Sozialamt finanzieren. Und das ist bei weitem mehr, als selbst das teuerste Pflegeheim kostet.

Dr. Hans Peter Tews, Deutsche Gesellschaft für Gerontologie und Geriatrie, Heidelberg:

Ich habe bisher nichts über die Entwicklungen erfahren, die vom Heimbereich ausgehen. Wir denken immer in Kategorien eines betreuten Wohnens, das neu geschaffen und gebaut wird, also

zusätzlich auf den Markt kommt und Angebote für jene sind, die aus ihren bisherigen Wohnungen umziehen sollen.

Was passiert nun, wenn wir nach der Pflegeversicherung eine starke Umwidmung in Pflegeplätze bekommen und das Altenheim verschwindet? In Baden-Württemberg ging es 1994 darum, zum Ende des Jahres 5.200 Pflegeplätze nicht mehr zu realisieren. Man hatte bereits im Jahre 1994 den Stand an Pflegeplätzen des Jahres 2000 nach Planung. Es findet nur eine Umwidmung statt. Zum einen verschwindet das Altenheim, zum anderen wird in betreutes Wohnen umgewidmet. Die Pflegeversicherung kennt nur noch das Pflegeheim, der Rest muss also betreutes Wohnen sein.

Was machen in dieser Situation eigentlich die Heime? Im Prinzip müssen sie in betreutes Wohnen umwidmen. Sie müssen 2 um Teil umbauen und abgeschlossene Appartements bieten. Was von der Heimseite ausgeht, gehört als Pendant der anderen Seite eigentlich in das Projekt. Sind die Veränderungen der Heime im Projekt berücksichtigt?

Dr. Hans-Dieter Krupinski, Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf:

Ich finde diese Frage ganz spannend: Was geht von den Heimen aus? Uns begegnet jetzt, obwohl das noch kein Mengengeschäft ist, häufig die Anfrage, was mache ich mit vom Leerstand bedrohten Alten- und Pflegeheimen? Vielfach sind dies Objekte, bei denen die Instandhaltung vernachlässigt wurde und in denen noch Leute für 5.000 bis 6.000 DM im Monat wohnen. Bei den Trägern besteht der Wunsch, manchmal ist es auch ein Verhandlungsergebnis, in diesen Objekten ein selbständiges Wohnen zu entwickeln. Wenn Sie das einmal finanziell überschlagen, dann ist das natürlich nicht nur volkswirtschaftlich reizvoll, sondern auch aus der Sicht der Wohnungspolitik.

Wir hatten so ein Heim, ich nehme einen von diesen typischen Förderfällen, wo aus ehemaligen Appartements selbständige Wohnungen geschaffen werden. Im Untergeschoss dieses Gebäudes entsteht eine Vielfalt von Betreuungsangeboten von unterschiedlicher Trägern. Das ist immens

kostengünstig. Die Leute zahlen im 1. Förderweg 8 DM Miete in der Mietenstufe 3. Nehmen Sie die mal 45 qm, nehmen Sie noch mal etwa 160 DM Betriebskosten für die Wohnung, da kommen Sie auf 500 DM für das selbständige Wohnen im Alter. Dazu kommen dann unterschiedliche Betreuungsangebote nach Stufe 1 oder 2 der Pflegeversicherung. Ich habe sogar Leute in diesen Häusern getroffen, da habe ich mich gefragt, wie sind die eigentlich in ein Pflegeheim gekommen? Die haben mir bestätigt, sie wären gesundheitlich noch ganz gut dabei. Die gehen noch durch den Stadtteil und können aktiv am Leben teilnehmen. Wir fördern auch den zweiten Förderweg in solchen Objekten, den Einbau von selbständigen Wohnungen, bei denen die Miete 3 DM höher liegt. Das ist Wohnraum für die mittleren Einkommensgruppen, die wir vielfach auch für die soziale Durchmischung brauchen.

Am liebsten sind uns sogar die Fälle, bei denen nicht nur öffentliche Mittel eingesetzt werden sollen, sondern auch ein Teil freifinanziert wird und Eigentumsmaßnahmen mit hinzukommen. Das wird aber schwierig bei der Umnutzung und lässt sich beim Neubau besser verwirklichen. Die Umnutzung von ehemaligen Heimen hat in den letzten Monaten stark an Bedeutung gewonnen, weil die Träger die baulichen Defizite dieser vom Leerstand bedrohten Heime nicht mehr beseitigen können.

Prof. Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg:

Spricht das denn nicht eher dafür, dass sich die Frage der Qualitätskontrolle dann über das Ausscheiden solcher Angebote regelt? Wenn es tatsächlich schon Leerstände gibt und demnach ein Angebot, aus dem man auswählen kann, dann müsste doch eigentlich unterstellt werden können, dass diejenigen Angebote, die durch eine Qualitätskontrolle der Kommune vom Markt genommen werden sollen, ohnehin sozusagen von alleine verschwinden. Die Idee der Marktwirtschaft basiert ja darauf, dass solche Angebote dann wieder vom Markt verschwinden.

Dr. Hans Dieter Krupinski, Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf:

Wir sind jetzt erst in einer Phase, wo wir die Voraussetzungen für das selbständige Wohnen im Alter schaffen. Es dauert ja im Schnitt so ein bis zwei Jahre, bis ein ehemaliges Pflegeheim umgewandelt ist. Erst danach stellt sich die Frage, welches Betreuungsangebot die neuen Bewohner benötigen. In der Regel wird ja der Besitzer so eines Umnutzungsobjektes sich dann auch Gedanken machen, an wen er in einem bestimmten Bereich des Gebäudekomplexes Flächen für Betreuungsleistungen vermietet. Damit ist ja auch Steuerung der Betreuungsangebote auch möglich. Doch es gibt auch viele Leute, die dieses Angebot nicht in Anspruch nehmen werden, sondern ganz bewusst ein anderes wählen. Diese Option muss man denen auch offen halten. Ich glaube, wir sollten nicht die eine Abhängigkeit durch die nächste ersetzen.

Dr. Marianne Heinemann-Knoch, Institut für Gerontologische Forschung, Berlin:

Ich möchte noch einmal die Frage aufgreifen: Müssen wir eine Bürokratie entwickeln, um Qualitätssicherung zu gewährleisten? Ich finde, das mit relativ wenig Bürokratie verbundene englische Beispiel einer Qualitätsüberprüfung von Einrichtungen ließe sich auch gut auf uns übertragen. Dort finden sogenannte »Audits« statt, Anhörungen von qualifizierten Personen und Betroffenen. Eine Möglichkeit, hier Betroffene einzuspannen, bestünde über den Weg der Beteiligung von Ehrenamtlichen. Ehrenamtliches Engagement ist ja im Prinzip vorhanden. Man könnte dieses Engagement auf dem Wege der Berufung einer Art von Schöffen sehr gut binden. Man könnte mit sehr viel Phantasie eine ganze Menge an Modellen entwickeln, die keine Bürokratie produzieren.

Zwischenruf:

Darf ich noch mal nachfragen: Schöffen wären dann also die ehrenamtlichen Mitarbeiter von Wohlfahrtsverbänden?

Dr. Marianne Heinemann-Knoch:

Nein, das sind Betroffene, also Vertreter von Betroffenen. Das können selber ältere Personen sein oder z.B. Angehörige. Jedenfalls Personen, die potentiell davon betroffen sind oder auch bereits selber davon betroffen sind, Service-Wohnen oder Heimeinrichtungen zu beanspruchen.

Zwischenruf:

Wir wollen hier nicht den Bock zum Gärtner machen.

Dr. Marianne Heinemann-Knoch:

Genau. Zum anderen wollte ich noch einmal die Fragestellung meines Namenskollegen, Herrn Heinemann, aufgreifen. Natürlich haben die Preise einen großen Einfluss. Sie müssen aber auf das notwendige Grundangebot keinen Einfluss haben. Man kann auch Auswahlmöglichkeiten schaffen, ohne dass das notwendige Grundangebot darunter leiden würde.

Wir haben aus der Basis von insgesamt 68 Angeboten drei Preisklassen gebildet. Da ist ganz eindeutig: Es gibt in der niedrigsten Preisklasse I alles an Grundausstattung, was nötig ist. Worin sind dann die Preisschwankungen begründet? Es fängt bei der Küchenausstattung an. Da kann man natürlich sehr viel sparen, ist doch klar. Dann geht es weiter über Badausstattung, also die Wohnungsausstattung insgesamt. Dann kann man einsparen bei Sportangeboten, bei Schwimmbädern. Das sind die wesentlichen Dinge, wo Preisschwankungen stattfinden. Hier sind Einsparungen möglich, ohne dass eine bestimmte Leistung an notwendigem Service darunter leiden müsste.

Prof. Dr. Sylvia Greiffenhagen, Evangelische Fachhochschule Nürnberg, Fachbereich Sozialwesen:

In meiner vormaligen Tätigkeit bei Weeber+Partner war ich intensiv mit dem Thema »Wohnen im Alter« befasst. Heute bin ich mit den Lehrgebieten »Lokale Sozialpolitik« und »Kommunale Sozialplanung« an der evangelischen Fachhochschule für Sozialwesen in Nürnberg.

Meine Frage richtet sich auf die verschiedenen Siedlungstypen, die Sie untersucht haben. Sie haben schon angedeutet, dass ein Schwer-

punkt Ihrer Forschung und auch Ihrer Forschungsergebnisse auf innerstädtischen Wohngebieten liegt. Nun ist es aber so, dass die Mehrheit der Deutschen eher im ländlichen Raum und in kleinen und mittleren Gemeinden lebt. Dazu gab es ja ein ExWOST-Projekt des BMBau, das zeigte, dass sich gerade in diesen Regionen besondere Probleme im Blick auf Wohnen im Alter ergeben. Einmal dadurch, dass dort das Wohnen im Eigentum sehr stark verbreitet ist, und Sie haben ja gesagt, dass das problematisch sei für Ihre Ergebnisse. Und zum zweiten deshalb, weil die ambulanten und teilstationären Angebote in diesen Regionen Schwierigkeiten haben, sich finanziell zu tragen.

Nun hat dieses Modellprojekt unter anderem auch erbracht, dass überall dort, wo innovative Projekte ganz gut funktionieren haben, es sich der Steuerungsfähigkeit von Kommunen im ländlichen Raum verdankt hat. Und dass es überall dort ganz problematisch war, wo die Kommunen es im Grunde dem freien Markt überlassen haben.

Ich will jetzt nicht die Diskussion über kommunale Steuerung noch einmal anfangen. Meine Frage ist, ob sich Ihre Forschungsergebnisse mit diesem regionalen Schwerpunkt überhaupt auseinander setzen lassen, und in welcher Weise Sie gerade für dieses Problemgebiet Lösungen anbieten könnten.

Dr. Volker Eichener, InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum:

Es ist richtig, dass der Verdichtungsgrad ganz erhebliche Effekte auf die Mobilitätsbereitschaft und auch auf die Nachfrage nach »Service-Wohnen« hat. Die Hauptnachfrage haben wir in den großen Städten und hier insbesondere in den innerstädtischen Wohngebieten. Wir haben aber auch ganz erhebliche Nachfragepotentiale beispielsweise in den Zeilenhaussiedlungen der 50er und 60er Jahre. Wenn der Anteil älterer Menschen in den Großsiedlungen anwächst, dann erwarte ich, dass wir dann auch dort einen ganz, ganz starken Druck bekommen werden, diese Siedlungen zu verlassen.

Im ländlichen Raum haben wir zwei Phänomene, die sich wechselseitig überlagern. Das eine

haben Sie schon erwähnt, den hohen Anteil der Eigentümer, die wesentlich stärker an ihre Wohnsituation sozial gebunden sind. Obgleich das diejenigen sind, die besonders schlecht versorgt sind. Gerade wenn Sie an Reihenhäuser denken, man lebt auf drei Etagen, man hat einen Garten zu versorgen, es gibt in der Nähe keine infrastrukturelle Versorgung, keine ÖPNV-Anbindung, und und und. Wir denken auch, dass wir zunehmend attraktive Angebote für Eigentümer schaffen müssen, damit sie in der Lage sind, ohne große soziale und wirtschaftliche Nachteile eine optimale Wohnsituation zu erhalten.

Unabhängig von dieser Frage Miete/Eigentum finden wir aber trotzdem auf dem Land auch ein geringeres Interesse an Serviceangeboten. Das hängt möglicherweise mit den noch intensiveren verwandtschaftlichen und familiären Netzwerken zusammen, die wir auf dem Lande finden. Es hängt auch damit zusammen, dass natürlich das Angebot dort auch noch nicht so verbreitet und so selbstverständlich ist wie in den Städten. Wir haben zwischendurch einen Aufsatz mit dem Titel »Das Angebot schafft sich auch seine Nachfrage« veröffentlicht. Das ist in dem Thema, über das wir reden, glaube ich, ganz entscheidend. Viele Menschen lehnen, gerade bei Befragungen, bestimmte Angebote ab, weil sie sie gar nicht kennen. In dem Maß, in dem Angebote bekannt werden, sich verbreiten, fundiert werden und positive Erfahrungen damit gemacht werden, werden sie auch stärker angenommen. Es gibt also auch insofern einen gewissen Diffusionseffekt. Das beginnt in den Städten und dehnt sich dann zunehmend auf die ländlichen Regionen aus. Ich gehe aber davon aus, dass der Trend in Richtung »Service-Wohnen«, in Richtung »Betreutes Wohnen« auf jeden Fall stärker wird.

Vielleicht noch eine Bemerkung zu der Diskussion um Pflegeheime, auch um den Auszug aus Altenheimen. Es gibt mehrere Gründe für den Trend von der stationären Unterbringung hin zum »Service-Wohnen«. Das hängt ganz stark mit der Pflegeversicherung zusammen, insbesondere dadurch, dass die Hotelkosten jetzt gesondert abgerechnet werden. Dadurch ergibt sich auch ein wirtschaftlicher Anreiz für die Bewohner, durchaus Heime zu wechseln und auf den Preis zu achten.

Wir gehen davon aus, dass ein dramatischer Wettbewerb auf dem Pflegemarkt auf dem Markt für stationäre Pflege einsetzen wird. Diejenigen Pflegeheime haben die besten

Überlebenschancen, die mit betreuten Wohnanlagen, mit Altenwohnanlagen verknüpft sind, die ein gestuftes Konzept anbieten, so dass man von der Normalwohnung in ein Pflegeheim wechseln kann, was möglicherweise auch die Garantie für eine vorübergehende Pflege bietet.

Auch was die Diskussion über die Qualitätssicherung betrifft, denken wir noch zu sehr in den Kategorien, man müsste alles planen und man müsste alles regeln. Die Bedarfspläne, die aufgestellt werden, diese Regelungen, das ist alles noch altes Denken. Wir haben darüber diskutiert, ob es nicht sein könnte, dass durch die zunehmende Preissensibilität der Nachfrage völlig neue Anbieter von Pflegeheimen auf den Markt kommen werden, möglicherweise auch aus dem Ausland? Anbieter, die einen anständigen Standard bieten, aber zu günstigeren Preisen. Und wir stellen fest, in Schleswig-Holstein gibt es schon solche Anbieter, aus Dänemark, aus den USA.

Wie reagieren die Wohlfahrtsverbände darauf? Nicht, indem sie die Herausforderung annehmen, sondern indem sie durch Regelung auf dem politischen Wege versuchen, die Ansiedlungen zu verhindern. Das ist sicherlich nicht der Weg, um zu mehr Markt zu kommen. Die Rahmenbedingungen sind geschaffen und es wird sich über den Markt regeln. Da wird sich auch die Qualität regeln, auch Qualitätssicherungssysteme werden sich von selbst über die Nachfrage bilden.

**Prof. Dr. Udo Reifner, Institut für
Finanzdienstleistungen e.V., Hamburg:**

Ich bin eigentlich zu einem anderen Thema eingeladen, möchte aber, weil der Verbraucherschutz gegenüber Einrichtungen der Altenpflege angesprochen wurde, kurz Stellung dazu nehmen. Die Verbraucherzentralen Hessen und Hamburg haben zusammen die Bedingungen von Heimen im öffentlichen Bereich getestet. Solche Heime sind auch Marktanbieter und der Verbraucherschutz ist dafür zuständig. Dies ist übrigens die einzige Untersuchung, die mir geläufig ist. Diese Untersuchung hat jedoch zu heftigen Reaktionen von Seiten der Wohlfahrtsverbände geführt. Sie seien, was bei Tests merkwürdig anmutet, vorher nicht eingeweiht gewesen. Es scheint im

öffentlichen Bereich eine Art Vorverständnis zu herrschen, öffentliche oder gemeinnützige Einrichtungen seien per se etwas besser als private. Ebenso falsch wie diese Vorstellung ist auch die Annahme, nur weil etwas privat sei, sei es besser als etwas Öffentliches.

Wettbewerb alleine ist auch noch keine Qualitätsgarantie. Erst wenn er, was gerade bei alten Menschen fraglich ist, durch aktive, finanziell zur Auswahl fähige und informierte Verbraucher genutzt wird, kann der Wettbewerb Kontrollmechanismen ersetzen, die im öffentlichen Bereich die Aufsicht erfüllen soll. Der Vorteil dieses Aufsichtssystems entfaltet sich aber nur, wenn die Akteure vom Gewinnstreben entlastet sind. Dies ist aber auf Grund des in der Form von »Kostendruck« umdefinierten Gewinnstrebens im öffentlichen Bereich längst nicht mehr gewährleistet. Daher gilt einheitlich für alle: Wir brauchen aktive Verbrauchermacht.

Alte Menschen haben aber besondere Probleme auf dem Markt, die typisch sind für die Stellung des Verbrauchers auf dem Markt, nämlich das Informationsproblem und das Vergleichsproblem. Wenn bei solchen Heimen für dieselbe Leistung einmal 12.000 DM oder auch nur 1.200 DM gezahlt werden, kann die Transparenz nicht groß sein. Wer nicht weiß, was es gibt, kann sich nicht darauf einlassen.

Die zweite Bedingung für Wettbewerb ist die »Voice-Option«, d.h. die Verbraucher müssen sich beschweren. Ohne direkte Beschwerde der Betroffenen funktioniert der Markt nicht, weil Repräsentationssysteme in einem Markt ganz schlecht funktionieren. Dazu gehört dann noch die »Exit-Option«. Sie müssen einen Anbieter auch verlassen können, und dies müssen sie ihm frühzeitig und glaubhaft androhen können. Sie haben in allen Dauerbeziehungen und vor allem bei Altenpflegediensten das Hauptproblem, dass hier das Exitverhalten stark eingeschränkt ist. Sie können ein Altenpflegeheim weit schlechter verlassen als eine Wohnung.

Deswegen brauchen wir im Verbraucherschutz Institutionen, die das vermitteln können. Wir haben sie für alte Menschen noch nicht. Sie existieren nicht, sie funktionieren im Augenblick nicht. Wir haben zwar Verbraucherzentralen, aber deren Finanzierung wird zur Zeit zurückgefahren. Die Bundesregierung spricht vom Verbraucherschutz, verneint aber ihre

Zuständigkeit. Deswegen hat sie die direkte Förderung eingestellt. Die Länder sagen, es ist Kommunalaufgabe, die Kommunen sagen, wir wollen das ja gar nicht und vor allen Dingen wollen wir unsere eigenen Leistungen nicht untersucht haben. Dabei wären diese Investitionen echte Sparprogramme, weil der Marktmechanismus besser greifen könnte.

Wir befinden uns hier in einem Dilemma. Wir können den Verbraucherschutz nicht privatisieren und ihn dem Markt überlassen. Der Verbraucherschutz, der den Markt zu einem Qualitätswettbewerb führen soll, kann nicht selbst durch den Markt bestimmt werden. Das funktioniert nicht. Deswegen denke ich, dass der Staat sich nicht überall zurückziehen kann. Wenn Privatisierung in der Altenpflege, dann aber auch Qualitätsstandards, und d.h. die Mechanismen stärken, die solche Qualitätsstandards durchsetzen. Hier sollte mit den Verbraucherzentralen oder Verbraucherverbänden gesprochen werden, um solche Projekte zu ermöglichen. Ich weiß nur, dass das Hessen-/Hamburg-Projekt teuer war, dass es kaum zu finanzieren war. Niemand hat die Leute hinterher dafür belohnt, im Gegenteil, sie wurden dafür gerügt. Weil sie angeblich etwas getan hätten, was sie nichts angeht.

Dr. med. Monika Genz, Medizinische Fakultät/Pflegewissenschaften, Universität Halle:

Für die neuen Länder möchte ich noch einmal drei Gesichtspunkte betonen, die hier in der Diskussion schon angesprochen wurden. Zuerst etwas, was mir ganz wichtig erscheint. Aufgrund der veränderten Leitungsstrukturen in den neuen Bundesländern, vielfach auch durch einen Transfer von Westdeutschen nach Ostdeutschland, wird vor allem im Wohnungsbau auf Basis der kulturellen Erfahrung der alten Bundesländer konzipiert, gedacht und projektiert. Diese kulturelle Erfahrung führt meiner Ansicht nach zu unpräzisen Voraussetzungen. Das möchte ich nur in den Raum stellen, weil darüber auch nachgedacht werden muss. Ich habe das auch an dem Projekt gemerkt, dass der Ansatz oft auf einer falschen Basis steht.

Das zweite ist die Bedeutung des Verbraucherschutzes. Das ist mir ganz wichtig. »Service-Wohnen« und »Betreutes Wohnen« sind im Grunde ja erst

Wohnalternativen für Menschen mit einem mittleren Hilfebedarf. Die Länder, die jetzt betreute Wohnprojekte fördern, gehen aber von einem Personenkreis aus, der noch gesund ist und betreute Wohnformen in Antizipation auf sein Alter wählt. Das ist eine falsche Voraussetzung, weil potentielle Nutzer mit einem mittlerem Hilfebedarf nicht mehr in der Lage sind, diese Serviceleistungen dazuzukaufen, die eigentlich ihren Handicaps angemessen sind. Weil sich ihre Möglichkeiten durch die Pauschale, die ja in den Servicewohnungen bisher mit angedacht ist, schon erschöpft haben.

Wenn ich höre, dass das billige Angebot bei 1.600 DM liegt, dann entspricht das kaum den Renten von alleinstehenden Frauen mit mittlerem Hilfebedarf. Es hat sich auch in dem Projekt für die neuen Bundesländer herausgestellt, dass mit steigendem Hilfebedarf der Lebensstandard sinkt. Das heißt also, die Ärmsten oder Ärmeren haben den Hilfebedarf. Das ist eine Schere und erfordert im Sinne des Verbraucherschutzes unbedingte Preistransparenz sowohl der pauschalen wie der dann dazugekauften Leistungen.

Es weiß doch keiner, was kostet denn für mich Saubermachen von den privaten Anbietern, und was kostet es, wenn ich es bei der Volkssolidarität oder der Caritas einkaufe. In Leipzig gehen private Anbieter um 50% unter die Wohlfahrtsverbände. Und trotzdem wird Hauswirtschaftspflege gekündigt, weil die Alten es nicht mehr bezahlen können oder wollen, auch aus Angst vor der Rentendiskussion. Die gehen jetzt in die Servicewohnungen und denken, das ist es, da kann ich auch einmal ein bisschen kränker sein und nicht rauskommen. Und dann ist auf einmal gar nichts, dann kommen die Anbieter und sagen, das kostet. Denn all diese Hilfen partizipieren nicht von der Pflegeversicherung. Das muss wirklich auch den Menschen in den neuen Ländern klar gemacht werden.

Der dritte Punkt richtet sich an Herrn Tews. Aus den Experteninterviews sind mir in den neuen Ländern betreute Wohnprojekte nur in Verbindung mit stationären Altenheimen bekannt. Sowohl im Freistaat Sachsen wie im Land Sachsen-Anhalt wird bisher nur in Verbindung mit institutionellen Betreuungsformen konzipiert. Im Freistaat Sachsen wurde allerdings sofort gesagt, sie seien dabei, zusammen mit dem Wohnungsbau-Ministerium qualitätssichernde För-

derrichtlinien zu entwickeln. Es sei ihnen sehr wichtig, dass die Qualitätssicherung in diesen Service-Wohnungsbau eingeht.

Dr. Hans Peter Tews, Deutsche Gesellschaft für Gerontologie und Geriatrie, Heidelberg:

Die Qualitätssicherung ist notwendig. Es ist zu-nächst eine Frage der Förderrichtlinien. Die Förderrichtlinie in Baden-Württemberg gibt es seit 1989, da wurden bisher jährlich ungefähr 1.000 Wohnungen im betreuten Wohnen gefördert. Wie das in Zukunft weitergeht, weiß ich nicht. Aber an die Förderung waren zumindestens bisher immer relativ klare Qualitätsanforderungen gebunden.

Zu Herrn Krupinski: Ich will noch einmal kurz auf den Übergang aus dem Altenheim oder sogar Pflegeheim eingehen. Ich kann von 11 betreuten Wohnungen berichten, die im letzter Jahr bezogen wurden, übrigens war nur ein Mann dabei, was ja sehr typisch ist. Da kamen fünf Bewohnerrinnen aus einem Heim, davon waren zwei Rollstuhlfahrerinnen. Die eine hat in einen Heim auf 13 qm gelebt, der Sanitärbereich war für sie schlecht. Übrigens berichtete sie, ihre Verwandten hätten gesagt: Hier kommst du nie wieder raus.

Zum Thema Selbständigkeit: Eine Frau musste kochen lernen, weil sie nie selbst gekocht hat. Sie war in einem Haushalt als Kindermädchen, dann ist sie ins Heim gegangen und hat dort gearbeitet, aber sie hat nie für sich selbst gekocht. So etwas gibt es. Eine der Frauen ist wieder ausgezogen, weil für sie das betreute Wohnen einfach zuwenig war. Sie wollte mehr Heim, mehr Betreuung haben. Auch damit müssen wir rechnen, dass betreutes Wohnen einen hohen Anspruch an die Erhaltung von Selbständigkeit stellt. Das wird noch durch die Kostenentwicklung künstlich verschärft. Dort wird am ehesten Personal eingespart und das geht gegen das Konzept des betreuten Wohnens.

Es gibt nun mehrere Tendenzen. Den privaten Anbietern wird häufig der Vorwurf »Mogelpackung« entgegengebracht. Die zweite Tendenz: Aus dem Altenheim wird ins betreute Wohnen gegangen, und dort wird aus Kostengründen Personal reduziert. Das führt zu einer gewissen Unterversorgung. Durch Unterversorgung größere Selbständigkeit?

Das sind Entwicklungen, die in absehbarer Zeit in stärkerem Maße auf uns zukommen. Und diese Entwicklungen können dem Konzept schaden und es in Verruf bringen.

Ich habe manchmal Schwierigkeiten mit den Befragungsergebnissen. Es ist naheliegend, dass die Leute zunächst einmal die Familie als Unterstützungsmöglichkeit nennen. Dass sie die Familie oder die Kinder dann nicht in Anspruch nehmen oder nehmen wollen, ist die andere Geschichte. Wir kennen die Zusammenhänge. Und natürlich sagen sie Nein, wenn wir sie fragen: »Können Sie sich vorstellen, in ein Altenpflegeheim zu ziehen?« Können Sie sich vorstellen, in ein Altenpflegeheim zu ziehen, wenn Sie als 55-jähriger gefragt werden? Das ist doch sehr problematisch.

Ich möchte einmal auf das Stichwort »Hausgemeinschaft« eingehen, was immer das bedeutet. Bei der Befragung nennen 6% Wohngemeinschaft und 9% das Altenwohnheim. Die für mich interessante Frage wäre, was bedeuten diese 6% Haus-/Wohngemeinschaft? Man hört andauernd, auch in der öffentlichen Diskussion, jetzt kämen die »68er« ins Alter. Wir wissen, dass es nur etwa 2% waren, die als aktive »68er« zu bezeichnen sind. Behauptet wird auch, die neue Alten-Generation hätte höhere Ansprüche. Und sie haben häufiger schon einmal in einer Wohngemeinschaft gelebt, da müsste eigentlich die Neigung größer werden, auch die Wohngemeinschaft als Lebensform im Alter zu akzeptieren. Darüber würde ich gerne einmal etwas genaueres aus dem Projekt erfahren.

Dr. Angelika Riemer, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Berlin:

Ich denke, es ist generell schwierig, durch einen Dritten die Qualität von Angeboten zu prüfen, um die »schwarzen« von den »weißen Schafen« zu trennen. Wir in der Wohnungswirtschaft überlegen schon seit längerem, nicht nur in Bezug auf das altersgerechte Wohnen, einen bestimmten Qualitätsstandard zu sichern und diesen auch offenzulegen. Denn auch in der freien Wirtschaft sind Ansätze verbreitet. Sie alle kennen ISO 9000 - sich freiwillig selber Qualitätsmaßstäbe zu setzen, die dann auch konsequent und immer gleichbleibend eingehalten werden. Solche Ansätze zur

Qualitätssicherung sind vielleicht die wesentlich effektiveren.

Ich könnte mir vorstellen, dass Wohnungsunternehmen unserer Organisation, die sich im Bereich des altersgerechten Wohnens engagieren, bereit wären, gemeinsam mit der Kommune ein Experiment zu starten, bei dem sie ihr Leistungsangebot in der Öffentlichkeit präsentieren. Ziel sollte dabei sein, die älteren Menschen in die Lage zu versetzen, tatsächlich beurteilen zu können, was ein gutes oder weniger gutes Angebot ist.

Dr. Heiner Schäfer, Büro für Sozialplanung Darmstadt:

Ich habe ganz zu Anfang dieses Projektes an einer der Vorstudien mitgearbeitet. Meine Frage richtet sich an die Empiriker in diesem Projekt und bezieht sich auf die Beobachtung des Umzugsverhaltens im Alter. Sie haben eine ganze Reihe von Menschen befragt, die bereits umgezogen sind. Das finde ich nun außerordentlich interessant. Mir fehlt ein Hinweis darauf, wie sich das dann im Hinblick auf die zentrale doppelte Fragestellung Ihres Projektes dargestellt hat. Sind tatsächlich statistisch nachweisbare Einschränkungen des Wohnflächenverbrauchs mit dem Umzug im Alter verbunden, also Ihrer Personen zwischen 55 und 75 Jahren? Wenn ja, wie hoch sind die Einschränkungen des Wohnflächenverbrauchs? Und vor allem, in welchen Wohnungsteilmärkten sind sie beobachtbar? Fallen sie unterschiedlich bei verschiedenen Haushaltstypen aus? Auf die Antworten zu diesen Fragen wäre ich unheimlich neugierig.

Dr. Volker Eichener, InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum:

Bei naturwüchsigen Umzügen älterer Menschen, die ohne Umzugsmanagement geschehen, haben wir durchschnittlich Wohnflächenreduzierungen um 10 qm. Bei einem Umzugsmanagement, das aktivierend ist und konkrete Wohnangebote macht, haben wir Durchschnittswerte pro Umzug zwischen 20 und 25 qm. Übrigens reagieren die Menschen auch in sozialer Hinsicht positiv

auf diese Umzüge. Nach den Umzügen stellen wir mehr soziale Kontakte fest, finden wir mehr Aktivität. Die Menschen blühen manchmal regelrecht auf durch solch einen Umzug.

Zwischenruf:

Das ist ja sozialwissenschaftliche Lyrik!

Dr. Heiner Schäfer, Büro für Sozialplanung Darmstadt:

Vielen Dank, das war genau das, was mich so interessiert hat, Herr Eichener. Da bin ich sehr gespannt darauf, mehr darüber zu hören.

Johannes Gerlach, wiss. Mitarbeiter der Wohnbund-Beratung NRW GmbH, Bochum:

Wir koordinieren mit über 30 beteiligten Gruppen, Verbänden und Dienstleistern das Nutzungskonzept für ein Gemeinschaftshaus in einer größeren Bergarbeitersiedlung. Dazu werden auch eine ganze Reihe alterorientierter Dienstleistungen bis zur Tagespflege gehören. Im Neubaubereich entwickeln wir zusammen mit Kommunen und Wohnungsunternehmen Mehrgenerationen-Projekte und beziehen die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung mit ein.

Vor diesem Hintergrund möchte ich ein paar Bauchschmerzen äußern, die ich immer noch mit dem Begriff »Service-Wohnen« habe. Mir erscheint es, als schwinde bei dem Begriff immer mit, dies sei Neubau plus bezahlte Dienstleistungen. Diese Vorstellung scheint mir auf einer etwas eingeschränkten Schiene zwischen individuellem Wohnen, diesem Service-Wohnen und ganz am Ende vielleicht noch dem Pflegeheim zu liegen. Ich denke, wir müssen die Schiene Wohnen und Wohnformen einerseits und die Schiene Aktivitäten im Stadtteil, Freizeit, Dienstleistung bis hin eben auch zur notwendigen Pflege andererseits erst einmal noch getrennt betrachten. Um dann puzzleartig zu sehen, dass es sehr, sehr viele verschiedene Modelle gibt, die auf die jeweilige Situation vor Ort passen können.

Wir arbeiten, wie gesagt, in dem Bereich selbstorganisierter Wohnverbände von älteren

Leuten oder gemischten Gruppen, wir arbeiten im Bereich Nachbarschaftsprojekte. In einer Studie der Landesbausparkasse zum altersgerechten Wohnen steht zu meinem Erstaunen, dass 30% der dort befragten 55- bis 65-jährigen eine Präferenz für einen selbstorganisierten Wohnverbund haben. Das heißt also, eigene Wohnung im gemeinsamen Haus, gemeinsame Aktivitäten und gegebenenfalls freie Wahl externer Dienstleistungen sowie Gemeinschaftsräume. Das wünschen 30%. Und zusätzlich wünschen 18% einen etwas lockereren Nachbarschaftsverbund. Jetzt meine Frage an die Experten des Projekts: Auch wenn Erhebungen ja sehr unterschiedlich vorgehen, erstaunt es mich doch, dass da so eine große Diskrepanz in den Zahlen besteht.

Man muss noch einen zweiten Komplex sehen, und zwar auf der Schiene Aktivitäten und Dienstleistungen im Stadtteil. Wenn ich mir die Palette verschiedener Dienstleistungen, und zwar vor allem von Vermittlungsangeboten ansehe, die Wohnungsunternehmen wie die Freie Scholle in Bielefeld oder die Rhein-Preußen-Genossenschaft oder auch Glückauf-Wohnen in Lünen gemacht haben, dann haben die gleichzeitig in durchaus spürbarer und nachweisbarer Weise Nachbarschaftshilfe und freiwillige Arbeit wiederbelebt. Wofür allerdings professionelles Management erforderlich ist. Daraus ziehe ich den Schluss, dass dieser Bereich des sozialen Managements, der zunächst eben nicht in kleine Module und bestimmten Kostenträgern zuzuordnende Dienstleistungen differenzierbar ist, sehr wirksam für das Leben älterer Leute im Stadtteil und unterm Strich kostengünstiger für alle ist.

Dr. Volker Eichener, InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum:

Vielleicht eine kurze Antwort darauf: Glückauf in Lünen oder auch die Freie Scholle in Bielefeld haben wir uns auch angeschaut. Wir finden es im Ansatz sehr positiv, wenn sich genossenschaftliche Formen entwickeln. Das haben wir auch in anderen Zusammenhängen immer wieder deutlich gemacht. Das Problem liegt in der Umfrage. Wenn 30% sagen, sie können sich eine bestimmte Wohnform vorstellen, dann heißt das relativ wenig. Und das große Problem ist, dass von diesen 30%

wahrscheinlich nur wenige übrig bleiben, die dann wirklich in solch eine Wohnform hineingehen. Bei allen Wohnformen, die wir kennen, spreche ich von einem großen Potential. Und das gilt auch in bezug auf andere Formen gruppenorientierter Wohnungen und Wohnnutzung. Das verhält sich so wie ein Trichter. Wenn Sie danach fragen, ob sich jemand das vorstellen kann, ist das Potential sehr breit. Wenn es dann konkreter wird, wird es immer schmaler. Man sollte sich um diese Wohnform kümmern, was wir auch getan haben. Aber für die breite Masse ist das, so glaube ich, keine Wohnform, die breit akzeptiert wird.

Dr. phil. Dipl.-Ing. Monika Arlt, Bundesvereinigung der Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten e.V., Bonn:

Meine Frage zielt in Richtung soziales Management und den Ansatz Ihrer Arbeit in dieser Hinsicht. Vorhin hieß es immer, dass Service-Wohnen für einen mittleren Hilfsbedarf gedacht ist. Auf der anderen Seite wissen wir aber auch, dass viele jüngere Menschen, gerade Singles, oder auch viele alleinerziehende Mütter durchaus ebenfalls Hilfsbedarf haben. Hilfe z.B. in Form von Wäschediensten, bei der Reinigung der Wohnung, als Handwerkerdienste usw. Haben Sie das im Sinne einer Art vollständigen Wohnens mitbedacht? Solche Angebote werden durchaus preiswerter, wenn sie von vielen Leuten in Anspruch genommen werden. Eine Mischung, eine Gemengelage in einem Wohnareal ist letztlich auch interessanter als in einem abgegrenzten Bereich allein für alte Menschen Service-Wohnen oder betreutes Wohnen zu vollziehen. Zudem rechnet es sich besser, wenn auch Jüngere einbezogen werden.

Ein ganz kleiner Einwurf noch zu dem, was Herr Tews gesagt hat, bezüglich der Dame, die nicht kochen konnte. Ich kenne ganz viele Männer, die noch nie einen Kochlöffel in der Hand gehabt haben.

Dr. Hans Peter Tews, Deutsche Gesellschaft für Gerontologie und Geriatrie, Heidelberg:

Unglücklicherweise, Frau Arlt, ist die derzeitige Lebenserwartung so, dass dies bei Frauen im Alter dann eher auffällt als bei Männern.

Prof. Dr. Rolf. G. Heinze, Ruhr-Universität Bochum:

Frau Arlt, Sie haben vollkommen Recht: Man könnte in breiterem Maßstab soziale Dienste und auch diese Hilfen im mittleren Bereich organisieren. Da gibt es nur ein großes Problem. In einem anderen wohnungssoziologischen Projekt ist leider herausgekommen, dass zwar einerseits der Bedarf in verschiedenen Siedlungen da ist. Aber in dem Moment, wo es finanziert werden soll, sind gerade ältere Leute oft nicht dazu bereit, auch geringe Summen für Soziale Dienstleistungen auszugeben. Wir haben manchmal sogar den paradoxen Effekt gehabt, dass Leute, die gar nicht viel Geld zur Verfügung haben, beispielweise ihrem Enkel relativ viel Geld geben, damit der eine Reise macht oder ein Motorrad kaufen kann. Aber für die sozialen Dienstleistungen, die sie selber benötigen, geben Sie nicht viel aus.

Wir haben in anderen Projekten untersucht, inwieweit auch so etwas wie Tauschringe entstehen könnten. Dort würden Waren oder Dienstleistungen nicht über Geld, sondern über andere Verrechnungseinheiten ausgetauscht. Ich muss leider sagen, und das ist auch meine Antwort in bezug auf die Neugründung von Genossenschaften, das ist vorwiegend immer noch eine Subkultur in Deutschland. Ich habe früher selber eine Studie über Tauschringe gemacht, die wir jetzt in einer Diplomarbeit aktualisiert haben. Dabei haben wir alles, was in der Bundesrepublik existiert, auch in den neuen Bundesländern, näher angeschaut. Es gibt inzwischen etwa 50-60 Tauschringe, die in den letzten Jahren entstanden sind. Das sind, zugespitzt formuliert, primär Alternativkulturen. Leider ist es nicht gelungen, dort große sozialpolitische Potentiale zu identifizieren.

Es ist außerordentlich schwierig, in breiterem Umfang neue soziale Dienste zu organisieren. Auch Wohnungsunternehmen, die das Ziel vor Augen haben und das schrittweise aufbauen wollen, haben Probleme, wenn z.B. ABM wegfällt.

Prof. Dr. Gerhard Naegele, Institut für Gerontologie, Dortmund:

Es sind viele kleine Punkte, die mir wichtig sind. Hans-Peter Tews hat gesagt, guckt auf die Heime, was kommt von den Heimen zurück? Wir haben in Nordrhein-Westfalen eine Sonderuntersuchung durchgeführt. Es sind vermutlich nicht mehr als 10% der Heimbewohner, die überhaupt ausziehen könnten.

Zum zweiten Punkt: Ich bin fest davon überzeugt, dass es eine kommunale Mitverantwortung gibt. Belege sind hinreichend geliefert, es mangelt nur an den Instrumenten. Die Pflegekonferenz, die aus Mönchengladbach vorgestellt worden ist, ist sicherlich ein Instrument dazu.

Der dritte Punkt, der ganz wichtig ist: Das ist mir nochmals durch den Beitrag von Frau Genz, bezogen auf die neuen Bundesländer, klar geworden. Service-Wohnen darf natürlich nicht über den Preis ausgrenzen. Das ist ein ganz entscheidender Punkt. Wir müssen sehen, dass wir bei allem bestehendem Reichtum und bei aller Marktmacht vieler Älterer große Gruppen haben, die eben nicht in den Genuss dieser neuen Marktmacht kommen und niemals kommen werden.

Der vierte Punkt betrifft die Frage der Qualitätssicherung. Und das ist der Punkt, der mir am wichtigsten ist. Die Diskussion verlangt Klarheit über drei Punkte: Wir brauchen erstens Beurteilungsmaßstäbe. Wir brauchen zweitens die geeigneten Instrumente und wir brauchen drittens Sanktionen. Wenn ich Beurteilungsmaßstäbe meine, dann müssen wir uns fragen, gibt es eigentlich Standards? Wir beginnen gerade erst einmal über Standards im Bereich der Pflege zu diskutieren. Ich kenne kaum Standards im Bereich der Wohnangebote und schon gar nicht im Bereich der Hauswirtschaft oder im Bereich sozialer Dienste. Die sind überhaupt noch nicht entwickelt.

Zweitens, welche Instrumente kennen wir? Wir unterscheiden ja üblicherweise interne und externe Qualitätssicherung. Über interne Qualitätssicherung, jetzt bezogen auf Dienste und Einrichtungen, kann man nachdenken. Zum Beispiel darüber, ob man nicht das Instrument: der Qualitätszirkel, das bereits

anderswo erprobt worden ist, überträgt bzw. nutzbar macht.

Zur externen Qualitätssicherung will ich drei Beispiele bringen: Im Zusammenhang mit England ist der Begriff der Anhörung gefallen, und dieser Gedanke gefällt mir sehr gut. Es ist schade, dass der Gedanke der Qualitätssicherungsstelle im Zusammenhang mit Pflegekonferenzen dicht näher ausgeführt worden ist. Die Idee ist ja gerade in Mönchengladbach mitentstanden, und vielleicht hätte die Kollegin das vorhin noch herausstellen können. Es gibt im Rahmen der Pflegekonferenzen in Nordrhein-Westfalen die Verpflichtung, auch dort Qualitätssicherung zu realisieren. Und ich komme noch mal auf Herrn Reifrier zurück. Die Verbraucherberatung hat hier eine neue Aufgabe.

Der dritte und letzte Aspekt von Qualitätssicherung betrifft mögliche Sanktionen. Welche Sanktionsmöglichkeiten hat eigentlich ein Kunde solcher Service-Dienste? Ich halte die bestehenden Sanktionsmöglichkeiten für extrem eingeschränkt. Und ich glaube auch, dass es eine völlige Fehleinschätzung der Marktmacht der Älteren ist, hier ein »Homo oeconomicus«-Verhalten zu unterstellen. Ein Großteil der Älteren ist dazu nicht in der Lage, sowohl von den Ausgangsbedingungen her wie auch von den eingeschränkten Möglichkeiten, Alternativen zu sehen, wenn diese überhaupt existieren. Schon die dazu erforderliche Mobilität, die den Jüngeren ja unterstellt wird, zeigen Ältere nicht mehr. Dazu brauche ich nicht einmal die Gerontologie zu bemühen.

Zu behaupten, es gäbe diese Marktmacht bei den hier interessierenden Gruppen Älterer, halte ich für eine reine Zweckbehauptung ohne realen Hintergrund, aber mit klar erkennbarer Absicht. Umso wichtiger ist Verbraucherschutz in diesem Marktsegment.

Prof. Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg:

Vielen Dank für dieses erste kleine Resümee, Herr Naegele. Über die Diskussion der Forschungsergebnisse hinaus entstehen schon wieder neue Fragen. Fragen, die bisher nicht im Mittelpunkt des Projektes gestanden haben, und die nun weiter bearbeitet werden müssen. Das zeigt, dass wir uns in einem Prozess befinden, der noch gar nicht zum

Abschluss gekommen ist. Für den wir aber, jedenfalls was die Frage des Service-Wohnens und der Dienstleistungen angeht, gute Basisergebnisse haben. Nun müssen wir den nächsten Schritt tun und stehen vor der Frage, wie das in die Praxis umgesetzt und wie in der Praxis die Qualität gesichert wird.

5. Finanzierung und Förderung - Perspektiven und Handlungsempfehlungen

5.1 Einleitung: Handlungsempfehlungen für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft

**Dr. Volker Eichener, InWIS - Institut für
Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH,
Bochum**

Als Wissenschaftler hat man es normalerweise leicht. Da forscht man so ein paar Jahre herum, sieht sich Projekte an, befragt Leute und am Ende verdichtet man die vielen Anforderungen, die man in der Praxis findet, zu einer Reihe interessanter Vorschläge. Und das Ganze endet meist mit einer Aufforderung an den Staat und an die öffentlichen Hände, Mittel bereitzustellen, um diese schönen Vorschläge umzusetzen. Der Staat fragt sich dann, ebenso wie die Investoren: Das ist ja alles schön, aber haben wir dazu noch das Geld? Wir wollen hier ein paar Vorschläge vorstellen, die kein Geld kosten. Im Gegenteil: Sie helfen, die vorhandenen Mittel effizienter einzusetzen, also Geld zu sparen.

1. Mobilisierung von Wohnflächen im Bestand

Trotz der hohen Bauleistungen der letzten Jahre und der gegenwärtigen Mietpreiserückgänge im oberen Preissegment gibt es in unseren Städten nach wie vor nicht genügend ausreichend große Mietwohnungen, um Familien mit niedrigem Einkommen versorgen zu können. Die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Familien wird sich eher noch verschlechtern, fallen in den kommenden Jahren doch weitaus mehr Sozialwohnungen aus der öffentlichen Bindung als selbst mit höchstem Förderaufwand neu gebaut werden kann. Zum Teil fallen, trotz der hohen Bauleistung, doppelt so viele Wohnungen aus

der Bindung als neu gebaut werden. Das spiegelt sich auch in den Wartelisten der kommunalen Wohnungsämter wider.

Ob man mit der traditionellen Wohnungsbauförderung diese Herausforderung meistern kann, wird zunehmend in Zweifel gezogen. Der Abstand zwischen der Kostenmiete und der Sozialmiete ist so groß geworden und damit der Subventionsaufwand pro Neubauwohnung so hoch, dass die Menge der geförderten Wohnungen nicht mehr ausreicht, um den Bedarf zu decken. Dabei ist inzwischen selbst die Sozialmiete so hoch, dass sie von den einkommensschwachen Haushalten nicht mehr getragen werden kann, und zusätzlich Wohngeld und Sozialhilfe einspringen müssen.

Da Bund, Länder und Gemeinden das Mittelvolumen für die Wohnungsbauförderung in Zukunft wohl eher einschränken müssen als steigern können, werden wir nicht umhin kommen, die Effizienz der Wohnungsbauförderung zu steigern. Dazu müssen wir unser Augenmerk auf den Wohnungsbestand richten. Nach unseren Berechnungen gibt es in der Bundesrepublik 4,7 Mio. familiengerechte Wohnungen, die von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt werden. Von denen ist ein großer Teil aber nicht bedürfnisgerecht versorgt, da diese Wohnungen vielfach nicht altersgerecht sind.

Selbst wenn nur ein kleiner Teil der älteren Menschen an einer altersgerechten Wohnalternative interessiert ist, lassen sich durch solche Umzüge enorme Wohnflächenreserven im Wohnungsbestand mobilisieren. Wenn sich die Wohnungspolitik auf den demographischen Wandel einstellt, indem sie altersgerechte Wohnalternativen fördert und die bereits vorhandene beträchtliche Wohnmobilität älterer Menschen unterstützt, lassen sich nicht nur zwei, sondern drei Fliegen mit einer Klappe schlagen.

Wir erreichen erstens eine bedürfnisgerechte Wohnungsversorgung älterer Menschen und ermöglichen ihnen, durch frühzeitige Vorsorge eine selbständige Lebensführung auch bei nachlassenden Fähigkeiten aufrechtzuerhalten. Zweitens mobilisieren wir preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Familien. Und drittens sparen wir dabei noch öffentliche Fördermittel ein, die Bund, Länder und Gemeinden sozialpolitisch effizienter einsetzen können.

2. Vorschläge für Maßnahmen zur Bestands-optimierung

Um diese Ziele zu erreichen, schlagen wir drei verschiedene Maßnahmen vor. Erstens die Förderung des Wohnungstauschs im Bestand durch ein Umzugsmanagement. Zweitens die Förderung des Neubaus altersgerechter Wohnungen, bei gleichzeitigem Erwerb von Belegungsrechten für die freiwerdende Bestandswohnung durch eine neue altersorientierte Form der Kombinationsförderung. Und drittens die Unterstützung privater Vorsorge für das Wohnen im Alter durch die Verknüpfung von Wohn-, Spar- und Vermögensbildungssystemen mit Wohnrechten in altersgerechten Wohnungen.

2.1 Umzugsmanagement

In jedem Wohnungsbestand gibt es ein gewisses Potential an älteren Mietern, die ihre zu groß gewordene Wohnung gegen eine kleinere, besser gelegene und altersgerechte Wohnung tauschen möchten. Und überall gibt es junge Familien, deren Wohnungen zu klein

geworden sind. Allein durch das aktive und systematische Aufspüren solcher Tauschinteressen und durch die Gewährung von Umzugshilfen für die älteren Mieter lassen sich mit geringem Mittelaufwand enorme Wohnflächenreserven im Bestand mobilisieren. Dabei haben sich reine Prämienzahlungen als wenig erfolgreich herausgestellt und sind vielfach eingestellt worden.

Viel wichtiger ist eine Betreuung des gesamten Umzugsprozesses von der persönlichen Beratung und Betreuung über die Abwicklung des eigentlichen Transports bis hin zur Hilfe bei technisch-handwerklichen Tätigkeiten und bei der Erledigung von Behördenangelegenheiten. Inzwischen praktiziert eine ganze Reihe von Wohnungsunternehmen und Wohnungsämtern ein solches Umzugsmanagement bereits mit großem Erfolg.

Diese Zahlen, die sehr unterschiedlich große Wohnungsunternehmen betreffen, wie auch die der städtischen Wohnungsberatung Hagen, sprechen eigentlich für sich. Herr Voss wird gleich noch Näheres dazu ausführen.

Hier können mit bescheidenem Mitteleinsatz gewaltige Einsparungen bei den Investitionsvolumina und dabei auch bei den öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln erreicht werden. Das Umzugsmanagement gehört zu den Paradebeispielen, wie wohnungspolitische Ziele mit einem minimalen Mitteleinsatz erreicht werden könnten. Gerade bei knapper werdenden öffentlichen Mitteln empfiehlt es sich, die Mobilisierung von Flächenreserven im Bestand weiter zu forcieren, indem nur ein Bruchteil der Mittel aus der Wohnungsbauförderung für die optimierte Bestandsnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Abb. 1: Leistungsbilanz erfolgreichen Umzugsmanagements

Träger der Maßnahme	Umzüge p.a.	Aufwand pro Umzug	Aufwand gesamt	gewonnene Fläche/Umzug	gewonnene Fläche gesamt	eingespartes Investitionsvol.
Städtischer Wohnbau Lörrach	15	6.467 DM	97.000 DM	26,4 qm	396 qm	1,2 Mio DM
Mülheimer Wohnungsbau eG	27	1.802 DM	48.650 DM	19,3 qm	521 qm	1,6 Mio DM
SAGA, Hamburg	317	1.991 DM	631.000 DM	11,5 qm	3.640 qm	13,8 Mio DM
Städt. Wohnungsberatung, Hagen	114	2.544 DM	290.000 DM	24,5 qm	2.790 qm	8,3 Mio DM

Quelle: InWIS nach Angaben der Träger für 1995 bzw. 1994

Wenn Sie sich die Zahlen ansehen, stellen Sie fest, dass das Volumen an Wohnflächen, das durch einen solchen Umzugstausch mobilisiert wird, pro Jahr durchaus die Größenordnung von einem Viertel bis einem Drittel der gesamten Wohnungsbauleistung entsprechender Unternehmen erreicht. Das sind also keine »Peanuts«, über die wir reden, sondern es ist eine echte Substitution von Wohnungsneubau, die hier mit geringem Aufwand erreicht werden kann. Insbesondere dann, wenn eine solche Wohnungstauschaktion, wie das in Hagen der Fall ist, Bestandteil einer integrierten Planung altersgerechten Wohnens ist, die auch Neubaumaßnahmen, die auch Anpassungsmaßnahmen im Bestand einschließt. Also das, was Herr Tews heute morgen gefordert hat.

2.2 Altersorientierte Kombinationsförderung

Das primäre Ziel der staatlichen Wohnungsbauförderung, nämlich Wohnraum für einkommensschwache Familien zu schaffen, die auch bei einer Entspannung der Wohnungsmärkte noch unter Versorgungsmängeln leiden, weil das Angebot großer Wohnungen in vielen Regionen zu gering ist, lässt sich ebenfalls effizienter erreichen, wenn die Wohnungsbauförderung stärker auf den demographischen Wandel reagiert. Es könnte sich anbieten, einen Teil der Fördermittel auf die Förderung des Baus altersgerechter Wohnungen umzuschichten. Diese Wohnungen werden vollkommen

Abb. 2: Vereinbarte Förderung und altersgerechte Kombi-Förderung aus Investorensicht

1. Status quo-Berechnung: Gefördert wird der Bau einer familiengerechten Wohnung im Rahmen der vereinbarten Förderung

*Baukosten DM 3.100/qm, Grundstückskosten DM 500/qm, Kalkulationszinssatz 7,5%
Größe der Wohnung 80 qm, Mietspiegelmiete DM 13,00, Bewilligungsmiete DM 8,20*

Finanzierung

Baukosten 80qm * 3.600	288.000 DM
Eigenmittel 25%	72.000 DM
öff. Darlehen 2.400 DM/qm	192.000 DM
Fremdmittel	24.000 DM

Liquiditätsrechnung

Mieteinnahmen (8,20 * 80 * 12)	7.872 DM
./. Zinsen Fremdmittel 7,5% + 1%	2.040 DM
./. Zinsen öff. Mittel 1,5% + 2%	6.720 DM
./. Verwaltungskosten	420 DM
./. Instandhaltungskosten (11,80	944 DM
./. Mietausfallwagnis (2%)	157 DM
Summe Aufwendungen	10.281 DM
Überschuß/Fehlbetrag	- 2.409 DM

2. Altersgerechte Kombi-Förderung: Neubau einer altersgerechten Wohnung, Belegungsrecht für die Bestandswohnung

*Baukosten DM 3.410/qm (10%iger Aufschlag), Grundstückskosten DM 500/qm, Kalkulationszinssatz 7,5%
Altersgerechte Wohnung 50 qm, Bestandswohnung 80 qm, Neubaumiete DM 13,00, Altbaumiete DM 9,50,
Bewilligungsmiete DM 8,20*

a. Finanzierung altersgerechter Wohnung

Baukosten 50qm * 3.910	195.500 DM
Eigenmittel 25%	48.875 DM
öff. Darlehen 1.600 DM/qm	80.000 DM
Fremdmittel	66.625 DM

Liquiditätsrechnung

Mieteinnahmen (13,00*50 *12)	7.800 DM
./. Zinsen Fremdmittel 7,5% + 1%	5.663 DM
./. Zinsen öff. Mittel 1,5%+ 2%	2.800 DM
./. Verwaltungskosten	420 DM
./. Instandhaltungskosten(11,80	590 DM
./. Mietausfallwagnis (2%)	156 DM
Summe Aufwendungen	9.629 DM
Überschuss/Fehlbetrag	- 1.829 DM

b. Belegungsrecht Bestandswohnung

die zulässige Bewilligungsmiete beträgt 8,20 und ist damit um 1,30 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete von 9,50

Mindereinnahme in Höhe von 1,30 DM * 80 qm * 12 M	./. Mindereinnahmen	- 1.248 DM
Kapitalzuschuss für entgangene Mieteinnahmen in Höhe von DM 17,092,34	jährl. Annuität	2.433 DM

Gesamtüberschuss/-fehlbetrag - 644 DM

Quelle: InWIS 1996

bindungsfrei gestellt. Keine Mietbindung, keine Bindung der Berechtigten. Dafür wird das Belegungsrecht an der freierwerbenden, familiengerechten Bestandswohnung abgetreten.

Da die altersgerechte Wohnung kleiner ist, werden Fördermittel eingespart, selbst wenn noch ein Umzugsmanagement mitfinanziert wird. Zugleich wird das primäre Ziel, nämlich Belegungsrecht und Mietbindung für Familien zu erwerben, sozialpolitisch effektiver und effizienter erreicht. Die freierwerbenden Altbauwohnungen sind nämlich in der Regel ohnehin relativ preiswert und zudem, das ist ein ganz wichtiger Vorteil, dispers über den Bestand verteilt, so dass räumliche Konzentrationen vermieden werden. Wir haben einmal die traditionelle Wohnungsbauförderung mit einer altersorientierten Kombiförderung verglichen.

Wir haben uns hier an durchaus realen Daten, also z.B. Fördersätzen aus Baden-Württemberg orientiert. Sie sehen also, die Finanzierung von 80 qm x 3.600 DM bei einer konventionellen Wohnung macht 288.000 DM, finanziert durch entsprechende öffentliche Darlehen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass für den Investor am Anfang mit einer Liquiditätsunterdeckung zu rechnen ist, das verbessert sich natürlich im Zeitablauf etwas.

Dem haben wir die Kombiförderung gegenübergestellt. Gefördert wird der Bau einer altersgerechten Wohnung, und im Gegenzug wird ein Belegungsrecht für eine Bestandswohnung abgegeben. Die altersgerechte Wohnung ist zwar pro qm teurer, 10% teurer haben wir aufgrund unserer Recherchen unterstellt, ein durchaus großzügiger Satz. Weil sie aber kleiner ist, kostet sie nur 195.500 DM. Selbst wenn man das öffentliche Darlehen geringfügig erhöht, bleibt unter dem Strich ein deutlich geringerer Einsatz öffentlicher Mittel. Bei der Liquiditätsrechnung müssen wir natürlich nicht nur die neu gebaute Wohnung betrachten, bei der Mieteinnahmen aufgrund der Marktmiete, der Vergleichsmiete unterstellt worden sind, sondern wir müssen auch die Mindermieteinnahmen berücksichtigen, die daraus resultieren, dass für die freierwerbende Bestandswohnung eine Mietbindung eingegangen wird. Die zulässige Bewilligungsmiete beträgt 8,20 DM und liegt damit 1,30 DM unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Abb. 3: Vereinbarte Förderung und altersgerechte Kombiförderung aus Sicht des Fördergebers

1. Status quo-Betrachtung

Darlehen	192.000 DM	entspricht einem Barwert von	70.340 DM
----------	------------	------------------------------	------------------

2. Kombi-Förderung

Darlehen	80.000 DM	entspricht einem Barwert von	28.837 DM
Kapitalzuschuss für entgangene Mieteinnahmen		entspricht einem Barwert von	17.092 DM
		Zzgl. Umzugshilfen	5.000 DM
		Summe	50.929 DM

Zusätzliches Fördervolumen bei gleichem Mittelkontingent **38%**

Vereinbarte Förderung und altersgerechte Kombiförderung aus Sicht der Familie und der älteren Menschen

1. Status quo-Betrachtung

Mietbelastung: Familie mit niedrigem Einkommen	Nettokaltmiete = 80qm * 8,20 DM/qm	656 DM
Mietbelastung: ältere Menschen	Nettokaltmiete = 80qm * 9,50 DM/qm	760 DM

2. Kombi-Förderung

Mietbelastung: Familie mit niedrigem Einkommen	Nettokaltmiete = 80qm * 8,20 DM/qm	656 DM
Mietbelastung: ältere Menschen	Nettokaltmiete = 50qm * 13,00 DM/qm	650 DM

Quelle: InWIS 1996

Vergleichen wir nun die Wirkungen für die verschiedenen Beteiligten. Aus der Perspektive des Wohnungsmarktes wird bei beiden Modellen eine einkommensschwache Familie mit einer 80 qm großen Wohnung versorgt, im einen Fall mit einer Neubauwohnung, im anderen Fall mit einer Bestandswohnung. Bei beiden Modellen wird ein Belegungsrecht an einer familienge-rechten Wohnung erworben. Bei beiden Modellen wird eine zusätzliche Wohneinheit erstellt. Das ist der große Unterschied zum reinen Ankauf von Belegungsrechten, bei dem kein Neubaueffekt stimuliert wird, zumindest nicht direkt. Im traditionellen Modell kommt es zu einer räumlichen Konzentration der Wohnberechtigten, im altersorientierten Modell verteilen sie sich über den Wohnungsbestand.

Nun aus der Perspektive der Wohnungsbauförderung: Das sind die oberen beiden Darstellungen. Zunächst die Status-quo-Betrachtung. Die Gewährung eines Darlehens in Höhe von 192.000 DM entspricht einem Barwert von 70.340 DM. Man muss natürlich immer Barwertberechnungen durchführen, um so etwas sauber kalkulieren zukönnen.

Nun zur altersorientierten Kombiförderung: Die Gewährung eines Darlehens in Höhe von 80.000 DM und eines Kapitalzuschusses für entgangene Mieteinnahmen entspricht einem Barwert von knapp 46.000 DM. Wenn wir noch 5.000 DM Umzugshilfen dazu rechnen, kommen wir auf einen Barwert von 50.929 DM. Das bedeutet, dass wir bei gleichbleibendem Mittelvolumen 38% mehr Wohneinheiten fördern können.

Sehen wir uns nun die Perspektive des älteren Haushalts an. Der Haushalt ist umgezogen, aber durch die Gewährung von Umzugshilfen von den Mühen des Umzugs entlastet worden. Die Miete hat sich von bisher 760 DM, nämlich 80 qm x 9,50 DM auf 650 DM verringert. Sie ist zwar pro qm auf 13 DM gestiegen, hat sich aber in der Summe verringert. Und die älteren Menschen wohnen jetzt in einer altersgerechten Neubauwohnung, die vernünftigerweise auch mit einem entsprechenden Dienstleistungsangebot versehen ist.

Nun aus der Perspektive der einkommensschwachen Familien: Die Familie hat in beiden Fällen eine ausreichend große Wohnung erhalten. Im traditionellen Modell hat sie eine

Neubauwohnung erhalten, im altersorientierten Modell eine Bestandswohnung. Die Miete liegt in beiden Modellen mit 656 DM auf Höhe der Sozialmiete.

Aus der Perspektive des Investors stellt es sich so dar: Bei der bisherigen Förderung muss der Investor anfangs einen Fehlbetrag von 2.409 DM pro Jahr hinnehmen. Bei der altersorientierten Kombiförderung liegt der Anfangsverlust bei lediglich 644 DM. Das heißt, man kann das Modell so gestalten, dass alle beteiligten Gruppen davon profitieren. Nun wenden Sie bitte nicht ein, das sind spezielle Annahmen, und in meinem Bundesland ist dies anders und in meiner Gemeinde ist das anders. Wir haben das in verschiedenen Varianten durchgespielt, es kommt immer hin.

Also: Ein Vorschlag zum effektiveren Einsatz der Wohnungsbaufördermittel und gleichzeitig zur besseren Erreichung altenpolitischer Ziele, indem wir für eine bedürfnisgerechtere Wohnsituation sorgen.

2.3 Mobilisierung privaten Kapitals für altersgerechtes Wohnen

Die öffentlichen Kassen werden immer knapper, eine Umkehr dieses Trends ist nicht abzusehen. Gleichzeitig verfügen aber die privaten Haushalte über so viel Vermögen wie nie zuvor. Während der Staat immer ärmer wird, während sich im unteren Drittel der Einkommenspyramide eine neue Armut ausbreitet, geht es den oberen zwei Dritteln, deshalb die Bezeichnung »Zwei-Drittel-Gesellschaft«, so gut wie nie zuvor. Die Konsequenz lautet, dass sich die Wohnungsbauförderung zunehmend auf die wirklich Bedürftigen konzentrieren sollte und dass die Möglichkeiten zur Mobilisierung privaten Kapitals für den Wohnungsbau verbessert werden müssen.

Ein verblüffend einfaches, aber hocheffektives Modell, um privates Kapital für den Bau altersgerechter Wohnungen für einkommensschwächere Mieter zu mobilisieren, hat die Stadt Fellbach bei Stuttgart entwickelt. Bei dem Fellbacher Modell werden altersgerechte Mietwohnungen frei finanziert errichtet, die von der Stadt für mindestens 10 Jahre angemietet werden. Dem Eigentümer garantiert die Stadt Mieteinnahmen in Höhe

der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit eine sichere Rendite. Einkommensschwächere Mieter erhalten von der Stadt einen Mietzuschuss, der aber deutlich unterhalb des Förderaufwands bei der traditionellen Wohnungsbauförderung liegt. Mit solchen Modellen kann Anlegerkapital mobilisiert werden. Darüber hinaus lassen sich auch Vermögensbildungsmodelle entwickeln, bei denen Kapital für die eigene Vorsorge gebildet wird.

Auch bei jüngeren Haushalten wächst das Bewusstsein, Vorsorge für das Leben im Alter zu betreiben. Gerade für Wohnungsunternehmen kann es interessant sein, ihren Mietern Kapitalbildungsmodelle anzubieten, die Mietern und Investoren entgegenkommen. Der Mieter schafft Vorsorge für sein Alter, der Investor erhält Kapital und nach einiger Zeit aus dem Kreis der Anleger auch Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen. Zusätzlich können anhand der Beteiligung auch schon räumliche Nachfrageschwerpunkte ermittelt werden. Solche Vorsorgemodelle lassen sich in mehreren Varianten realisieren, die ich nur ganz kurz skizzieren will.

Ein Wohnsparen für das Alter - ähnlich dem Bausparen - mit Anwartschaften auf die altersgerechten Wohnungen, die mit Sparbeiträgen finanziert werden, ist vor allem für die Altersgruppen der 40 bis 55-jährigen attraktiv. Mit dem »Bremer Heimsparen« ist bereits ein Modellprojekt realisiert worden. Hier allerdings noch auf das traditionelle Altenheim bezogen, lässt es sich ohne weiteres auch auf Service-Wohnen übertragen. Beim Wohnsparen leisten jüngere Haushalte Sparbeiträge, die mit ca. 4% verzinst werden. Im Gegenzug werden für den Bau von altersgerechten Wohnungen zinsgünstige Darlehen zur Verfügung gestellt, die günstigere Mieten ermöglichen. Der Wohnsparer erhält entsprechend seiner Sparbeiträge und der Ansparzeit das Recht, nach Überschreiten einer Altersgrenze eine altersgerechte Wohnung mit lebenslangem Wohnrecht zu beziehen. Mit den Zinsen lässt sich eine weitere Mietverbilligung erreichen. Solche Wohnsparsysteme lassen sich in verschiedenen Varianten konstruieren, mit und ohne Kapitalverzehr. Mit Kapitalverzehr hat man natürlich eine ganz erhebliche Mietsenkung. Es lassen sich auch *individuelle* Sparpläne aufstellen.

Für Menschen, die bereits älter sind und über ein gewisses Vermögen verfügen, das sie aber

nicht mehr zum Kauf einer Wohnung einsetzen wollen - die Kaufbereitschaft geht ja mit zunehmendem Alter dramatisch zurück - hat die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft das Modell des Mieterdarlehens entwickelt, das sich einer regen Nachfrage erfreut. Hier gewährt der Mieter dem Unternehmen zum Bau einer altersgerechten Wohnung ein zinsloses Darlehen in Höhe von 50.000 DM oder 100.000 DM, das jährlich mit 5% getilgt wird, indem die Miete entsprechend reduziert wird. Auch hier erhält der Mieter im Gegenzug ein lebenslanges Wohnrecht und eine eigentümerähnliche Mitsprache bei der Ausstattung der Wohnung.

Für Anleger mit höheren Steuersätzen sind Immobilienfonds besonders interessant. Fonds für Sozialimmobilien stoßen bereits seit einiger Zeit auf reges Interesse. Nachdem die degressive Abschreibung für Pflegeheime abgeschafft worden ist, richtet sich das Anlegerinteresse stärker auf Service-Wohnanlagen. Wenn man die Kapitalanlage mit einer Anwartschaft auf eine Wohnung verknüpft, kann man solche Fonds noch attraktiver machen und vor allem völlig neue Gruppen von Anlegern erschließen. Die bayrische Gemeinde Wiggensbach hat zur Finanzierung einer Seniorenwohnanlage mit 31 Wohneinheiten und 20 Pflegeplätzen einen Fonds über 7 Mio. DM mit einem Mindestanteil von 50.000 DM aufgelegt. Von 145 Anteilen wurden 125 aus der Gemeinde gezeichnet - einer Gemeinde mit 4.200 Einwohnern. Auch hier liegen Chancen für Wohnungsunternehmen, ihren Mietern solche Vorsorgemodelle anzubieten. Hier gibt es viel Phantasie, um Lösungen für verschiedene Zielgruppen und Bedürfnislagen zu erreichen:

Mit Bausparverträgen können die Fondsanteile finanziert werden. Mit Rentenversicherungen, die aus den Fondsrenditen finanziert werden, lässt sich die Mietbelastung senken. Durch Partnerschaftsverträge können Wohnrechte aus einem überregionalen Angebot eingelöst werden. Und auch die Genossenschaftsidee lässt sich wiederbeleben, um Vorsorge für das Alter zu treiben. Wenn der Erwerb von Genossenschaftsanteilen gefördert wird, ähnlich wie selbstgenutztes Wohneigentum, dann kann es interessant sein, Seniorengenossenschaften zu gründen, in denen mit frühzeitig erworbenen Genossenschaftsanteilen Wohnungen erstellt werden und die dann den Genossen später,

wenn es nötig ist, eine altersgerechte Wohnalternative bieten. Herr Deis von der Bausparkasse Schwäbisch-Hall wird hierauf noch eingehen.

Alle Daten deuten darauf hin, dass das Interesse an altersgerechtem »Service-Wohnen« steigen wird. Es wird Zeit, darauf zu reagieren, mit der Mobilisierung privaten Kapitals ebenso wie mit veränderter Akzentsetzung in der Wohnungsbauförderung.

5.2 Expertenstatements

Prof. Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg:

Wir werden im Laufe der Debatte versuchen, die vielen einzelnen Punkte zu behandeln, die uns Herr Eichener aufgezählt hat. Bei der Vorbereitung dieser Diskussion habe ich den eingeladenen Experten einige Fragen gestellt. Sie sollen nicht die Diskussion begrenzen, sondern uns eine Möglichkeit des Einstiegs geben.

- > Erstens, welches Gewicht hat die effiziente Nutzung des Bestandes? Welche Bedeutung hat dabei die Situation auf dem Wohnungsmarkt? Gibt es einen Zusammenhang zwischen dem Stand der Wohnungsversorgung und der Nutzung des Bestandes?
- > Zweitens, wie schätzen Sie die Bereitschaft der Akteure auf dem Wohnungsmarkt ein, das Thema aktiv aufzugreifen?
- > Drittens, welche gesetzlichen und administrativen Regelungen stehen einem verstärktem Engagement, insbesondere von Wohnungsgesellschaften und Investoren entgegen?
- > Und viertens: Brauchen wir eine einheitliche Strategie oder so etwas wie einen Instrumentenmix?

Zunächst werden wir die Fragen zur Nutzung des Bestandes und der Bereitschaft der Akteure in den Mittelpunkt stellen. Danach werden wir die Fragen nach den hemmenden Regeln und nach Strategien und Instrumenten behandeln.

Altersgerechte Wohnungen und Wohnungsbauförderung in NRW Dr. Hans-Dieter Krupinski, Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf:

Wenn man Herrn Eichener hört, dann ist ja die Wohnungsfrage gelöst, und sie ist aus der Sicht der Wissenschaft besonders leicht lösbar beim Wohnen im Alter. Ich habe den Eindruck, immer wenn es Entspannungstendenzen auf unseren Wohnungsmärkten gibt, kommen die alten Rezepte wieder hoch. Dazu gehört auch die

neue »Neuentdeckung« des Bestandes. Ihre Ausführungen haben mich an die Jahre 1984/85/86 erinnert. Einige haben das schon miterlebt, da gab es ähnliche Ansätze, die wir auch verfolgt haben.

Der Grundansatz, den Bestand stärker in die Betrachtung einzubeziehen, ist richtig. Das Neubauvolumen, das wir mit der Förderung unterschiedlicher Ausprägung auf den Weg bringen, macht etwa 1 % des Bestandes aus. Wenn wir davon ausgehen, dass etwa 25% dieser Gesellschaft zu den Anwärtern für das Wohnen im Alter gehören, dann muss man dieses 1 % Neubauvolumen, das sich auf viele Gruppen verteilt, erweitern.

So gesehen trägt der Bestand als Ansatzpunkt für eine Strategie. Diese muss aber sicher mehr im Köcher haben als Ihre drei Elemente, Herr Eichener. Das ist mir ein bisschen wenig. Denn es gibt a) andere Bedarfsgruppen auf den Wohnungsmärkten und b) ist die Effizienz der Kombiförderung, ich komme darauf zurück, äußerst begrenzt. Sie eignet sich leider nicht für die Mengenstrategie.

Wenn wir uns den Bestand einmal ansehen, dann ist er ja nicht homogen, sondern räumlich verteilt in der Städtelandschaft. Es gibt Standorte, die sind für das Wohnen im Alter geeignet und es gibt Standorte, die sind aufgrund ihrer Lage deutlich weniger geeignet. Das Problem ist, und das wird auch bei der Kombiförderung besonders deutlich, dass wir Angebotspotentiale an den Standorten benötigen, an denen ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht. Ich will dies deutlich machen. Wir experimentieren seit mehreren Jahren mit der Kombiförderung, verbessern von Jahr zu Jahr die Konditionen, weil wir sie für ein interessantes Instrument halten. Sie greift aber nicht so richtig, weil diese preiswerten Altbaubestände nur an Standorten zu bekommen sind, an denen die Wohnungsnachfrage relativ gering ist. Also in der Emscher-Zone des Ruhrgebietes, in Castrop-Rauxel und in Gelsenkirchen und in Duisburg, wo wir die Strukturschwächen in Kohle und Stahl haben, wo der Wohnungsmarkt ausgeglichen ist. Dort gibt es defizitäre Wohnungsbestände, die ich an sehr unterschiedlichen Standorten einkaufen kann. Diese sind jedoch überwiegend nicht für das Wohnen im Alter geeignet.

Wenn ich mir aber die Bedarfsstandorte für preiswerten Wohnraum vergegenwärtige, dann ist das bei uns in Nordrhein-Westfalen die Städtelandschaft der Rheinschiene und der ostwestfälische Raum. Dort komme ich jedoch nur ganz schwer an freie Wohnungen heran, für die ich Belegungsrechte im Rahmen einer Kombiförderung erwerben kann. Versuchen Sie das mal hier in Bonn oder in Köln. Dort würde ich gerne einmal mit Ihnen gemeinsam einen Versuch machen, bei dem wir sehr schnell die Grenzen der Kombiförderung kennen lernen würden. Im Prinzip ist der Ansatz gut, durch Wohnungsneubau das Angebot auszuweiten und Belegungsrechte an älteren Wohnungen zu kaufen. Letztlich ist dies jedoch auch eine Preisfrage und eine Frage der Verfügbarkeit von preiswerten Altbauwohnungen.

Wir hätten sicher einen größeren Handlungsspielraum in der Wohnungsbauförderung, wenn wir die Kombiförderung für die Mengenstrategie einsetzen könnten. Aber ich glaube, wir werden die Wohnungsfrage mit diesem Instrument nicht lösen. Nach meiner Einschätzung wird dies ein punktuelles Mittel bleiben, das sich auch für das Wohnen im Alter eignet. Daraus wird deutlich, dass wir weiterhin in erheblichem Umfang Wohnungsneubau fördern müssen. Die Wohnungspolitik schwankt ja immer zwischen Neubau und Bestand. In Leerstandsphasen konzentriert man sich auf den Bestand, wenn die Wohnungsmärkte anziehen, drängt wieder alles in den Neubau hinein. Ich glaube, wir müssen eine Strategie fahren, die beide Elemente vorsieht.

Ich brauche für bestimmte Bedarfsgruppen auf unseren Wohnungsmärkten den Wohnungsneubau, und für einige Bedarfsgruppen kann ich die Wohnungsfrage auch im Bestand lösen. Dort, wo wir ein verfügbares Angebot an bewohnbarem Wohnraum im Bestand haben, sollten wir es nutzen. Dann stellt sich aber in der Praxis vielfach auch die Notwendigkeit, dass ich diesen Wohnungsbestand für das Wohnen im Alter herrichten muss. Denn wenn Sie sich die Altbaubestände einmal anschauen, dann sind die zu einem Drittel vor dem 2. Weltkrieg errichtet worden und zu zwei Dritteln in der Wiederaufbauphase. In der damaligen Situation hat natürlich noch keiner die DIN 18025 Teil II im Auge gehabt, sondern die Wohnungen wurden nach der Prämisse gebaut, dass die Leute schnell ein Dach über

den Kopf bekommen. Das war in allen Phasen der Industrialisierung und einer hohen Bedarfsnachfrage so. Ich komme also schon in die Situation, dass ich auch Förderinstrumente anbieten muss, die eine Nachrüstung alter Bestandsstrukturen und eine Anpassung an die heutigen Wohngewohnheiten vorsehen.

Was die Wissenschaft uns heute anbietet, das ist auch ein Stück Schwarz-/Weißmalerei. Wenn man über die notwendige Nachrüstung für das Wohnen im Alter nachdenkt, sollte man diese auch mit Augenmaß betreiben. Denn die Nachrüstung dieser alten Bestände ist ja mit erheblichen Kosten verbunden. Denken Sie z.B. an den nachträglichen Einbau von Aufzügen. Dieser ist mit hohen zusätzlichen Herstellungskosten, aber auch mit beachtlichen Betriebskosten verbunden. Die zweite Miete erhöht sich dadurch ganz beträchtlich.

Ich glaube also, dass dieses Segment sehr stark durch den Wohnungsneubau abgesichert werden muss. Nur dann lässt sich die Frage mit vertretbaren Kosten lösen. Man sollte für eine Anwendung dieser beiden Instrumente auch etwas einfallen lassen. Wir lassen z.B. für den 2. Förderweg Mieterdarlehen zu, um Wohnungsneubauprojekte an innerstädtischen Standorten mit hohen Bodenpreisen und einem guten Standard finanzieren zu können. Das geht natürlich nicht beim 1. Förderweg mit seinen einkommensschwachen Haushalten. Aber beim 2. Förderweg, da kann man sich durchaus vorstellen, dass diese Leute dazu bereit sind, ihre Ersparnisse an ganz bestimmten Standorten für eine Wohnung einzusetzen.

Für das Wohnen im Alter sind nach unseren Erfahrungen besonders zentrale Standorte interessant. Die sollten über einen guten Lagewert verfügen, der in der Regel mit hohen Grundstückspreisen verbunden ist. Wenn ich Neubauprojekte auf diesen Standorten finanzieren will, dann habe ich einen deutlich größeren Aufwand als beim klassischen sozialen Wohnungsbau, der überwiegend auf der grünen Wiese am Stadtrand verwirklicht wird. Nun kann ich mir vorstellen, dass mittlere Einkommensgruppen durchaus bereit sind, zwischen 15.000 bis 40.000 DM, die sie über die unterschiedlichen Sparformen angesammelt haben, in die Finanzierung von Wohnungsbauprojekten mit einzubringen, wenn sie dafür in der Neusser Innenstadt oder im Stadtkern von Bonn

wohnen können. Über solche Ansätze sollte man verstärkt nachdenken. Man sollte auch darüber nachdenken, wie stark man sich in der Umnutzung engagiert. Ich glaube, es gibt viele Dinge, die über die enge Betrachtungsweise der nur begrenzt wirksamen Kombiförderung hinausgehen.

Neue Finanzierungsmöglichkeiten altersgerechter Wohnungen

Hans-Jürgen Deis, Bausparkasse

Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall:

Zunächst einmal einige Worte aus der Sicht eines Akteurs, der zum erstenmal von der Schader-Stiftung gehört hat. Ich war überrascht über die Ergebnisse Ihrer Untersuchungen, und zwar positiv überrascht. In dem Zwischenbericht, den Sie geliefert haben, waren doch viele Erkenntnisse formuliert worden, die mir neu waren. Insofern kann ich Sie nur ermuntern, mit diesem Projekt weiterzumachen.

Aus Sicht einer Bausparkasse, die sich ja ausschließlich um die Wohnungsbaufinanzierung kümmert, haben wir uns natürlich auch Gedanken über das Thema altersgerechtes Wohnen oder Service-Wohnen gemacht. Auf der einen Seite vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden alt werden möchte. Das ist wohl der größere Teil der Bevölkerung. Es ist aber, wie wir heute gesehen haben, auch ein beachtlicher Teil dazu bereit, in eine andere Wohnung umzuziehen. Wobei von diesen wiederum der größte Teil in der jeweiligen Region Wohnen bleiben möchte. Und ein ganz geringer Teil, ich glaube es waren 10% in Ihrem Bericht, wäre auch bereit, in eine andere Region umzuziehen.

Vor diesem Hintergrund hat unser Unternehmen zwei Strategien entwickelt. Erstens ein Angebot von wohnwirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Serviceleistungen im Rahmen des altersgerechten Wohnens in den eigenen vier Wänden. Und das sind ja immerhin nach unseren Erkenntnissen 82% der Haushalte. Und zweitens die Errichtung von Service-Wohnanlagen für Senioren in der Rechtsform von Wohnungsgenossenschaften.

Zunächst zum ersten Punkt. Hier plant unser Unternehmen die Einrichtung von Wohnberatungen. Ich betone das Wort planen. Wir sind noch nicht in der Praxis, ich denke aber, dass wir im Laufe des Jahres 1996 mit den ersten

praktischen Aktivitäten beginnen können. Die Wohnberatungen sollen dezentral organisiert sein und nicht mit eigenen Mitarbeitern, sondern mit Architekten, Energieberatern, Seniorenberatern, Wohnanpassungsberatern draußen in der Region arbeiten. Hier wollen wir ein Netzwerk von Kooperationsverträgen mit diesen Institutionen oder Personen schließen.

Die genannten Berater und Fachleute sollen bei den örtlichen Banken - die Bausparkasse Schwäbisch-Hall gehört zu den Volksbanken und Raiffeisenbanken - Informationsveranstaltungen mit Senioren und angehenden Senioren durchführen. Unter Senioren verstehen wir Leute in meinem Alter, 55 Jahre und etwas darüber. Sie sollen aber auch individuelle Beratungen in den einzelnen Wohnungen durchführen. Nach diesem Beratungsservice wird auch ein Ausführungsservice mit organisiert, der darin besteht, dass Handwerker-Bietergemeinschaften entwickelt werden, die dann zur Ausführung von entsprechenden Vorschlägen der Wohnberatung bereit stehen. Der Ausführungsservice kann bis hin zur Vermittlung von Serviceleistungen gehen.

Zum zweiten Punkt, der Errichtung von Service-Wohnanlagen für Senioren. Hier denken wir die Errichtung von Wohnungsgenossenschaften für Senioren. Das ist zwar eine alte Idee, die ist aber durchaus wieder reaktivierbar. Was uns besonders gut daran gefällt, ist die Tatsache, dass hier die Privatinitiative, die Eigeninitiative sehr stark gefördert wird. Es sind relativ kleine Einheiten, die insbesondere auch im ländlichen Raum angesiedelt sind. Es sind vor allen Dingen Einrichtungen der Bürger vor Ort. Diese bayrische Gemeinde, die Dr. Eichener erwähnt hat, das war für mich auch sehr beeindruckend. Ich kenne noch eine Gemeinde in Bayern mit ähnlichen Ergebnissen.

In der Wohnungsgenossenschaft sind die Mitbestimmungsrechte und damit die Gestaltungsmöglichkeiten der faktischen Eigentümer per Satzung festgeschrieben. Es ist durchaus vorstellbar - erste Diskussionen haben das auch gezeigt - dass es möglich ist, Eigenhilfe innerhalb dieser Zielgruppe zu organisieren. Bei der Errichtung derartiger Objekte ist die Genossenschaft selbst der Bauträger, es werden daher auch die sogenannten Bauträgergewinne zum Teil den genos-

senschaftlichen Mitgliedern gutgeschrieben. Es ist zudem denkbar, dass kostengünstige Baumethoden die Errichtung sehr preiswert gestalten. Wir haben hier z.Zt. ein großes Pilotprojekt mit der Firma DYWIDAG in die Wege geleitet mit dem Ziel, den qm-Preis für derartige Einrichtungen auf unter 2.000 DM, vielleicht auch auf 1.700 oder 1.600 DM zu drücken. Durch die Errichtung einer Systemzentrale, die wir dann in Schwäbisch-Hall organisieren wollen, kann man ein kostengünstiges Management dieser kleinen Seniorengenossenschaften darstellen.

Wir haben diesen Gedanken vor einigen Wochen einmal unseren angeschlossenen Genossenschaftsbanken näher gebracht, und hatten innerhalb einer Woche über einhundert spontane Anfragen von genossenschaftlichen Banken, von Bankvorständen, die mit der Kommune bereits im Gespräch waren und gerne diesen Gedanken der kleinen Wohnungsgenossenschaften mit uns realisieren wollen. Um die Verwaltungskosten einigermaßen niedrig zu halten, wären Mitarbeiter der Banken, insbesondere die Führungsebenen der Banken bereit, ehrenamtliche Vorstandsfunktionen wahrzunehmen. Seitens der Systemzentrale könnte man das Rechnungswesen und den Managementservice übernehmen.

In der Ausgestaltung derartiger Wohnungsgenossenschaften ist aus meiner Sicht die vom Bundesbauministerium in der neuen Wohneigentumsförderung festgeschriebene eigentumsorientierte Satzung eine Grundvoraussetzung. Das scheint mir ein sehr sinnvoller Ansatz zu sein. Wir könnten uns vor diesem Hintergrund verschiedene Modellvarianten vorstellen. Zunächst die bloße Anteilszeichnung. In der zum 01.01.1996 neu entwickelten Genossenschaftszulage im Rahmen des Wohneigentumsförderungsgesetzes geht man davon aus, dass eine Mindestbeteiligung von 10.000 DM und eine maximale Beteiligung von 80.000 DM vorgesehen ist. Das sind meines Erachtens Beträge, die diese 2/3-Gesellschaft durchaus aufbringen kann. Vor dem Hintergrund einer eigentumsorientierten Satzung werden Beteiligungen in dieser Größenordnung auch noch von der Bundesregierung gefördert. Das wäre dieser Anreiz, den heute morgen Herr Berkefeld angesprochen hat, den man braucht, um hier eine privatwirtschaftliche Initiative auf den Weg zu bringen. Bei der bloßen Anteilszeichnung kann der

Kapitalanleger mit einer Dividende rechnen und er hat die Option auf eine spätere Nutzung dieser Anlage bzw. kann sogar die entsprechende Wohnung später selbst kaufen. Bei einer Fremdfinanzierung dieser Anlage wären neben der Dividende auch noch die Fremdkapitalzinsen absetzbar.

Eine zweite Variante wären Anteilszeichnung plus sofortige Miete einer derartigen Wohnung. Auch hier kann man eventuell nicht mit einer Dividende rechnen, sondern eher mit einer günstigen Miete, man kann aber auch mit der genossenschaftlichen Zulage rechnen, auch mit Kindergeld. Ich habe das einmal hochgerechnet. Wenn jemand 80.000 DM aufbringt und ein Kind hat, könnte er mit ca. knapp 25.000 DM Zuschuss seitens der Bundesregierung rechnen, was meines Erachtens diese Angelegenheit äußerst attraktiv macht. Und für den Staat ist es, wenn man es genau rechnet, vielleicht noch etwas preiswerter als z.B. die steuerlichen Möglichkeiten im Rahmen von geschlossenen Immobilienfonds, von denen im Prinzip nur Hochverdiener Vorteile haben. Das Genossenschaftsmodell ist ein Modell, das über den Zwischenweg der Genossenschaft breite Schichten an Wohneigentum heranführen kann.

Und die dritte Möglichkeit wäre Anteilszeichnung plus Kauf von Wohnrechten, gegebenenfalls sogar der gesamten Wohnung und Rückvermietung an die Genossenschaft. Und damit würde der Anteilszeichner auch die Dividende, die degressive Abschreibung, Verluste aus Vermietung und Verpachtung sowie die Option auf spätere Eigennutzung sicherstellen können. Das soll genügen, um zu zeigen, dass über diese Form eine Vielfalt von Möglichkeiten vorstellbar sind, die auch für einen Privatmann äußerst attraktiv sind. Und wenn ich Privatmann sage, meine ich nicht die hochverdienenden Schichten, sondern den »Otto Normalverbraucher«.

Ein weiterer Weg, den wir z.Zt. in der Planung haben, ist die Errichtung von Service-Wohnanlagen für Mitarbeiter von Unternehmen. Ich denke an unser eigenes Unternehmen. Wir haben vor vielen, vielen Jahren eine Unterstützungskasse eingerichtet; diese gewährt zu den in Krankheits- und Notfällen entstehenden Aufwendungen eine Beihilfe. Das wollen wir ändern, wir wollen diese Leistungen zugunsten der Errichtung einer Service-Wohnanlage für Pensionäre unseres

Unternehmens etwas reduzieren. Diesen Grundgedanken hatten wir vor einem Jahr einmal mit Steuerexperten diskutiert. Wir wollten ursprünglich den Arbeitnehmern eines Unternehmens einen geschlossenen Immobilienfonds für die alten Pensionäre anbieten. Wir sind von dem Gedanken aus steuer- und vertragsrechtlichen Gründen wieder abgerückt. Es ist ein Modell, was nicht in unsere Philosophie passt.

Aber den Grundgedanken wollen wir wieder aufgreifen und jetzt diesen Arbeitnehmern die Gründung von Wohnungsgenossenschaften anbieten. Dabei wären die Arbeitnehmer eines Unternehmens die genossenschaftlichen Mitglieder und sollten auch die Genossenschaftsanteile zeichnen. Das Unternehmen hätte den Vorteil, seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Vorsorgeleistungen fürs Alter anbieten zu können, ohne aber eine erweiterte Zusage im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung finanzieren zu müssen, denn auch da gibt es zunehmend Schwierigkeiten, das darzustellen. Doch das Unternehmen könnte in diesem Fall auf freiwilliger Basis ebenfalls Zuschüsse zur Finanzierung derartiger Anlagen leisten. Erste Umfragen bei den Arbeitnehmern von mittelständischen Unternehmen, aber auch in Großbetrieben, haben gezeigt, dass eine beachtlich große Bereitschaft besteht, sich hier zu engagieren. Es ist, wie gesagt, noch ein Denkmodell. Aber vielleicht bekommen wir aus dem Projekt einige Informationen darüber, dass wir auch da den weiteren Weg machen können.

Zur Marktentwicklung altersgerechter Wohnformen
Dipl.-Vw. Falk Kivelip, Landesverband Freier Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e.V., Bonn:

Ich möchte mich auf die vorgegebene Fragestellung konzentrieren: Welches Gewicht hat die effiziente Nutzung des Bestandes? Eine alles entscheidende Frage, Dr. Krupinski hat darauf hingewiesen, auch für die Wohnungswirtschaft. Dabei sollte man den Bestand nicht statisch sehen, etwa nach dem Motto: Bestand ist das, was jetzt vorhanden ist. Die Frage lautet auch: Wie entwickeln wir unsere Bestände in der Zukunft? Und hier hat ein Wohnungsunternehmen natürlich Rücksicht zu nehmen auf das, was am Markt

geschieht und wie sich die andere Marktseite entwickelt, nämlich die Nachfragerseite. Wenn Sie die aktuellen Diskussionen verfolgen, so stimmt mich der Blick auf die Nachfrage, also auf das, was dort an finanziellem Volumen dahintersteckt, im Hinblick auf die zukünftige Wohnungsversorgung eher nachdenklich.

Sie haben in den letzten Wochen und Monaten sicher alle die Schlagzeilen vom Kampf der Generationen gelesen. Wir werden, wenn wir die demographische Entwicklung betrachten, sicherlich nicht umhin können, den Generationenvertrag irgendwann einmal zu kippen und einmal ein etwas anderes System an seine Stelle zu setzen. Das alles betrifft nicht mehr, wie der Bundeskanzler zu Recht ausgeführt hat, die jetzt in Rente befindliche Rentnergeneration, sondern die nächste Rentnergeneration, die dann an den Wohnungsmarkt herantritt.

Die allerdings ist auch wieder differenziert zu betrachten, denn von den heute 45- bis 55-jährigen sind rund 50% mit selbstgenutztem Wohneigentum versorgt. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft können wir dieses Marktsegment eher vernachlässigen. Es sei denn, es ergeben sich hier wesentliche Umzugswünsche, aus den selbstgenutzten Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen in kleinere und besser zu bewirtschaftende Einheiten zu wechseln. Was ist aber noch damit verbunden? Wir können nicht erwarten, dass die Schicht der gut verdienenden Rentner und Pensionärshaushalte von heute im wesentlichen erhalten bleibt.

Die Umverteilung wird sich nicht nur zwischen Jung und Alt fortentwickeln müssen, sondern es wird auch eine Umverteilung innerhalb der Generation der Alten geben. Zwischen den gut abgesicherten Pensionären und Rentnern und denen, die später einmal auf einem Mindestniveau landen könnten. Das ist für die Wohnungswirtschaft sehr wichtig. Denn daraus ergibt sich, dass die Wohnungsversorgung gerade älterer Menschen vorwiegend entweder im preiswerten Wohnungsbestand oder aber im geförderten Wohnungsbau erfolgen muss. Es ist aus unserer Sicht daher zwingend notwendig, dass wir das, was wir heute an Neubauten errichten, schon auf diese künftige Marktlage abstimmen. Ich kann also jedem Wohnungsunternehmen raten, nur solche Wohnungen zu bauen, die sich später

einmal leicht umrüsten lassen oder jetzt schon den Bedingungen für barrierefreies Wohnen entsprechen.

Hieraus hat ja auch unser Landesminister in Nordrhein-Westfalen bereits abgeleitet, dass zumindest für die Förderung ein Anteil von mindestens 20% barrierefreier Wohnungen anzustreben ist. In der Landesbauordnung soll festgelegt werden, dass möglichst alle Neubauten nach DIN 18025 Teil II ausgestattet sein sollten. Dieser Anregung wird die Wohnungswirtschaft sicher nicht folgen, wir sehen darin wieder eine Bürokratisierung dieses Vorgangs. Wir denken, dass die Überzeugungsarbeit bei den Wohnungsunternehmen selbst die nötigen Anregungen geben wird.

Die Sozialimmobilie, um dieses Schlagwort hier einzuführen, erfreut sich derzeit ganz besonderer Beliebtheit - sowohl bei den bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen wie auch bei Bauträgerunternehmen. Das ist eine Folge der Marktlage. Wir sehen, dass die Konjunktur im traditionellen Mietwohnungsbau und im traditionellen Eigenheim doch stark nachlässt. Und hier versucht man nun, sogenannte Marktlücken zu erspähen. Dabei spielt natürlich auch die Betrachtung der demographischen Entwicklung durch die Unternehmen eine Rolle, die sehen, dass sich gerade die altersgerechte Wohnung in Zukunft einer höheren Nachfrage erfreuen wird. Ich möchte Neugierige jedoch warnen. Das obere Marktsegment dieses Marktes ist mit den jetzigen Beständen sicherlich schon gesättigt. Die Nachfrage der Leute, die 5.000 DM bis 7.000 DM für ihre Seniorenresidenz ausgeben können, ist befriedigt und wird auch in Zukunft mit dem, was am Markt ist und vielleicht noch hinzukommen kann, durchaus auskommen.

Im Gegenteil, es ist zu erwarten, dass gerade diese hochabgesicherten Pensionärshaushalte zur Umverteilung werden beitragen müssen. Und zwar, es ist ja schon in der politischen Diskussion, durch eine stärkere Besteuerung der Renten, durch ein stärkeres Heranziehen zur Krankenversicherung, wie auch immer im Einzelnen. Deren Nettoeinkommen wird mit Sicherheit eher sinken. Ich bin auch nicht so optimistisch, nur von der 2/3-Gesellschaft zu sprechen, wir bewegen inzwischen schon eher auf die 1/2-Gesellschaft hin, wenn nicht sogar auf die 1/3-Gesellschaft. Es wird auch im unteren Bereich unserer normalen Haushalte

mit Kindern eine Art Abbröckeln des Wohlstandes stattfinden, wie das jeder in der letzten Ausgabe »Der Zeit« gelesen hat. Das sind Dinge, die der Wohnungswirtschaft ebenfalls auf den Nägeln brennen, denn diese Haushalte sind ja eigentlich die Partner für den Wohnungstausch. Wir können also erwarten, dass diejenigen Haushalte, die überhaupt nach Mietwohnungen nachfragen, eher im unteren Segment zu suchen sind. Hier tun wir uns im frei finanzierten Bereich sehr schwer, wenn er ein hochpreisiger Bereich ist. Wir tun uns aber auch sehr schwer, über den zweiten Förderweg genügend Mieter für die Wohnungen zu finden, die mit dieser Methode gefördert wurden.

Ich werde Herrn Dr. Krupinski folgen und sagen, wir tun uns auch schwer mit dem Kombimodell - Herr Dr. Eichener, aus eben diesen Gründen. Wer eine preisgünstige Altbauwohnung hat, wird freiwillig nicht dazu zu bewegen sein, auszuziehen. Ich hatte heute morgen einen Termin bei der Oberbürgermeisterin der Stadt Düsseldorf. Sie hat mir aus ihrer Stadt haufenweise Beispiele genannt, wo die Stadt Düsseldorf selbst versucht, die alten Damen zu bewegen, aus ihren 130 qm-Wohnungen auszuziehen, für die sie 4,66 DM Miete zahlen. Wenn sie in eine Neubauwohnung sollen, dann zahlen sie im Düsseldorfer Raum gut 16 DM, 17 DM. Sie können sich ausrechnen, wie die Reaktionen sind. Darüber hinaus gibt es die üblichen Probleme, die aber mit Umzugsmanagement mit Sicherheit zu bewältigen wären. Kurz und gut, für die Wohnungswirtschaft ist das alles eine Frage der Marktentwicklung.

Zu dem, was der Markt in Zukunft hergeben könnte, habe ich eine eher pessimistische Einstellung mitgebracht. Es gibt ja immer noch eine Differenz zwischen Bedarf und Nachfrage. Bedarf ist eine politisch definierbare Größe, während die Nachfrage ein rein ökonomischer Begriff ist. Wir von der Wohnungswirtschaft denken halt in ökonomischen Kategorien und müssen uns Gedanken darüber machen, wie die Nachfrageentwicklung sein wird. Dabei spielt der Bedarf natürlich eine Rolle, wird aber der Nachfrageentwicklung sicher untergeordnet sein.

Wohnungsversorgung und öffentliche Förderung

**Christoph Kulenkampff, Staatssekretär a.D.,
Direktor des Verbandes der südwest-
deutschen Wohnungswirtschaft e.V.,
Frankfurt am Main:**

Lassen Sie mich zu dem Thema etwas aus der Sicht der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sagen. Und zwar eingegrenzt auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau unter dem Aspekt: Wie können wir den Bestand effizienter nutzen? Ich bitte schon jetzt um Entschuldigung, wenn ich Visionen habe, die dem einen oder anderen nicht gefallen.

Ich darf noch einmal kurz an einen Befund erinnern, der wohl hier in diesen Reihen unstrittig ist. Zu viele ältere Menschen sind mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau überversorgt und zu viele junge Menschen, insbesondere Familien, sind mit angemessenem und erschwinglichem Wohnraum unterversorgt. Ich denke, das bestreitet inzwischen niemand mehr hier.

Wie reagieren wir auf dieses Dilemma? Unter Inanspruchnahme großzügig gewährter öffentlicher Mittel stellen wir Neubauten für junge Familien auf die grünen Wiesen, um diesem Bedarf gerecht werden zu können. Im übrigen unterbreiten wir den älteren Menschen im Bestand Angebote unterschiedlichster Art, um sie zum Umzug in kleinere Wohnungen zu bewegen. Letzteres allerdings, wie Sie wissen, erst in Ansätzen und mit bisher mäßigem Erfolg.

Die Situation der öffentlichen Hand kennt ja inzwischen jeder: Der Wohlstand unserer Gesellschaft nimmt dramatisch ab, und damit zusammenhängend verschlechtert sich natürlich auch die Einnahmesituation der öffentlichen Hand, sprich der Kommunen, der Länder und des Bundes. Das wird sich auch auf die Förderung des Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand auswirken. Es wird in den kommenden Jahren nicht mehr so sein, dass der Wohnungsbau in dem Maße wie bisher durch der Bund und die Länder gefördert werden kann. Mein Rat geht dahin, dies bei allen Überlegungen und bei allen Lösungsmodellen bereits mit einzukalkulieren.

Schon deswegen ist es nicht nur notwendig und interessant, sondern dringend

erforderlich, sich mit der Frage der Bestandsnutzung auseinander zusetzen. Wie stellen wir sicher, dass der Bestand sinnvoll und effizient genutzt wird? Wir werden es vor dem Hintergrund der eben geschilderten wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung unseres Landes sehr bald als einen nicht mehr hinnehmbaren Luxus empfinden, dass wir bei Bedarf Wohnungsneubau auf der grünen Wiese öffentlich fördern, nämlich für den Bedarf jüngerer Familien, der zumindest teilweise aus dem Bestand befriedigt werden könnte, wenn es dort keine Überversorgung gäbe.

Seitens der Politik wird immer mehr darauf geachtet werden müssen, dass in allen Bereichen von Subventionszahlungen, auch im Bereich der öffentlichen Förderung von Wohnungsbau Zielgenauigkeit erreicht wird, also Fehlsubventionierungen vermieden werden. Wir haben im öffentlichen Wohnungsbau, das wissen Sie alle, in den vergangenen Jahrzehnten lange Zeit sehenden Auges, aber achselzuckend Fehlsubventionierung betrieben, bis wir dann mit einem Instrument wie etwa der Fehlbelegungsabgabe gekommen sind. Ich komme gleich darauf noch einmal zurück.

Was die Überversorgung älterer Menschen mit Wohnraum betrifft, so zielen die bisherigen Lösungsmodelle, wie Sie sie auch in dem Projektzwischenbericht erörtern, in erster Linie auf eine Verbesserung der sogenannten »Pull-Faktoren«, das heißt, auf eine Erhöhung von Anreizen zum Umzug in eine kleinere Wohnung. Meines Erachtens wird das nicht genügen, auch wenn die Mobilität der Senioren höher ist, als wir das alle erwartet haben.

Es wird nicht genügen, wenn man Fehlsubventionierung vermeiden und eine ausschließlich bedarfsgerechte Versorgung durch sozialen Wohnungsbau erreichen will. Ich habe hier eine Zeitungsmeldung aus meinem Verbandsgebiet mitgebracht. Eine Mittelstadt, Bad Homburg, hat im vergangenen Jahr bis zu 8.000 DM Umzugsprämie bezahlt. Jetzt gehen sie auf Prämien von 12.000 bis 15.000 DM, um immerhin einen Kreis von 200 Mietern zum Umzug zu bewegen, die in dieser mittleren Stadt überversorgt sind. Keine einzige Erfolgsmeldung. Wenn das Beharrungsvermögen älterer Menschen in der vorhandenen Wohnung noch größer ist als Ihre Befragung

ergeben hat, dann muss ich mir schon die Frage stellen, ob man sich darauf beschränken kann, die »Pull-Faktoren«, also die Lockangebote zu verbessern. Oder muss man daran denken, auch wenn es einem nicht schmeckt, selbst die sogenannten »Push-Faktoren« zu setzen - im übergeordneten Interesse einer bedarfsgerechten Verwendung des vorhandenen Wohnraums.

Natürlich ist der ältere Mensch, der in einer 4-Zimmer-Wohnung alleine wohnt, genau so ein Fehlbeleger wie der inzwischen Besserverdienende, dem wir mit gesetzlichen Instrumentarien in einigen Bundesländern bekanntlich die Fehlbelegungsabgabe abnehmen. Ich glaube, das muss man nüchtern sehen und dabei auch die Konsequenzen bedenken. Wir werden, nehme ich an, nicht heute und nicht morgen, aber in nicht allzu langer Zeit daran denken müssen, solche Fehlbeleger durch erhöhte finanzielle Inanspruchnahme dazu zu veranlassen, sich mit der Frage eines Umzugs in eine kleinere Wohnung auseinander zusetzen.

Das geht bis hin zu der Frage, ob man z.B. Komplementärangebote wie Servicewohnungen gezielt so steuert, dass sie nur in bestimmten Bereichen zur Verfügung stehen, nämlich dort, wo die Seniorenwohnungen sind. Und in anderen Bereichen eben nicht. Ich gehe sogar so weit, dass wir bei anhaltender Verschlechterung unserer Konjunkturlage sicher irgendwann dahin kommen, dass es einen Kündigungsgrund des Gemeinbedarfs gibt, so wie es heute den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs gibt. Und eben immer wieder die Betonung der Zielgenauigkeit von öffentlichen Subventionen. Selbstverständlich, bevor jetzt die Empörung losgeht, meine Damen und Herren, kann man solche Überlegungen überhaupt nur dann nahe legen, sind solche Überlegungen nur dann statthaft, wenn im Gegenzug für die Senioren ein Angebot existiert, wie hier jetzt mehrfach diskutiert wurde.

Und um es kurz zu machen, ich würde auch da an erster Stelle bei der Schaffung eines solchen Angebotes auf den Bestand zurückgreifen. Die großen Wohnungsunternehmen haben teilweise sehr schöne, und vor allen Dingen für ältere Menschen gut gelegene Altbestände in zentralen Lagen. Man muss sie allerdings modernisieren und altengerecht herrichten. Nicht nur altengerecht, man muss sie überhaupt modernisieren. Im Moment sind wir dabei, Herr

Krupinski, und das ist das, was mich zunehmend erregt, die Wohnungsbestände kaputtgehen zu lassen. So jedenfalls beobachte ich das bei uns. In Nordrhein-Westfalen mag's vielleicht anders sein. In weiten Teilen geht wertvoller Wohnraum kaputt, man lässt ihn verschlundern. Die Kosten für die Modernisierung sind viel zu hoch, auch Großunternehmen können es sich nicht leisten. Und wir haben in diesen Beständen schon Leerstände, in Beständen, die für altengerechtes Wohnen durchaus verwendbar wären.

**Fortsetzung des Statements von
Dr. Hans-Dieter Krupinski, Ministerium für
Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-
Westfalen, Düsseldorf:**

Ich finde das gut, dass Ihre Wohnungsunternehmen bereit sind, verstärkt Wohnungen für das Wohnen im Alter zur Verfügung zu stellen. Wir haben bisher die Erfahrung gemacht, dass dies nicht immer der Fall ist. Wenn es in vorhandenen Wohnquartieren eine intakte Mieterstruktur gibt, dann wird der Bestand gegenüber den »sozial schwachen Familien« abgeschirmt und nur in Ausnahmesituationen gelingt es uns dort, an die großen Wohnungen für Familien mit Kindern heranzukommen. Das ist doch das Motiv, warum sich der Bund und die Länder in der Direktförderung engagieren. Dies sind die Familien und Wohnungssuchenden, die Zugangsprobleme auf unseren Wohnungsmärkten haben. Vielfach will kein Vermieter diese Familien mit Kindern und Randgruppen in seine intakten Bestandsstrukturen aufnehmen. Es sind mehrere Tausend wohnungssuchende Haushalte, die auf der Dringlichkeitsliste der Stadt Köln oder anderer Städte stehen und die nur mit einer ganz rigiden Belegungspolitik im Wohnungsneubau versorgt werden können. Ich möchte die Wohnungsbaugesellschaft aus Ihrer Vereinigung sehen, die bereit ist, diese Minderverdienenden in größerem Umfang in den Bestand aufzunehmen. Das ist eines der wesentlichen Motive der Direktförderung. Nicht weil Bund und Länder zuviel Geld haben, sondern weil wir auch ein Klientel versorgen müssen, das sich nicht selber auf dem Wohnungsmarkt versorgen kann. Und ich meine, da sind die Subventionen auch richtig angebracht.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich gleich ein weiteres Problem des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ansprechen, der bei uns eine gute Tradition hat. Vielfach wird behauptet, dass dieser eine hohe Fehlbelegerquote aufweist. In unserem Lande sind 89% der Wohnungen zielgenau belegt. 11% der Wohnungen werden von Haushalten bewohnt, die aus den Einkommensgrenzen herausgewachsen sind. Das ist ja auch nichts Schlechtes. Und von diesen nehmen wir die Fehlbelegungsabgaben von bis zu 7 DM/qm Wohnfläche. Dafür bauen wir neue Sozialwohnungen, etwa 2.000 Stück/Jahr in unserem Lande. Das ist eine hohe Zielgenauigkeit. Natürlich kann man dieses effektive System der Abschöpfung von Subventionsvorteilen durch ein anderes System ersetzen. Die Behauptung, dieses System sei nicht zielgenau, trifft für Nordrhein-Westfalen nicht zu. Dazu noch eine Prognose: Die Leute, die bei der gegenwärtigen wirtschaftlichen Entwicklung in eine Sozialwohnung eingewiesen werden, bei denen ist die Gefahr, dass sie jemals Fehlbeleger werden, relativ gering. So traurig das klingt.

**Fortsetzung des Statements von Christoph
Kulenkampff, Staatssekretär a.D., Direktor
des Verbandes der südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am
Main:**

Herr Krupinski, ich habe ja nicht gesagt, dass die Fehlbelegungsabgabe nicht zielgenau wäre. Darüber wollen wir uns nicht streiten. Sie hat jedenfalls zu einer höheren Zielgenauigkeit als vorher geführt, das ist richtig. Meine Frage ist nicht: Wie ist es mit dem, der besser verdient? Sondern: Wie ist es mit dem, der eine zu große Wohnung in Beschlag nimmt? Das war die Frage. Müssen wir uns da nicht auch Gedanken machen?

**Wohnungspolitische
Steuerungsmöglichkeiten des Bundes
Werner Dörflinger, Bundestagsausschuß für
Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,
Bonn:**

Wenn wir von Bestand reden, brauchen wir natürlich Neubau. Darüber brauchen wir uns nicht zu unterhalten. Die Frage ist, wie viel Neubau? Es gibt gar keinen Zweifel daran, dass Neubau zu einem

gesamtwohnungswirtschaftlichen Konzept gehört. Aber wir beschäftigen uns hier ja nicht mit einem gesamtwohnungspolitischen Panorama.

Ich finde es interessant und auch verdienstvoll, zwei zentrale Probleme anzugehen, von denen man von außen betrachtet oft gar nicht merkt, dass sie eigentlich zusammengehören. Nämlich im einen Fall die Überversorgung, was die Wohnfläche angeht, und auf der anderen Seite das sozialpolitische Problem der Unterbringung von Familien mit Kindern auf dem freien Wohnungsmarkt.

Und ich finde es auch über die ökonomische Betrachtungsweise hinaus interessant, damit womöglich auch ein Stück verloren gegangene Solidarität zwischen Bevölkerungsgruppen, die auf den ersten Blick nicht so viel miteinander zu tun haben, zu mobilisieren. Bundespolitisch diskutieren wir ja über die Reform im Bestand außerordentlich kontrovers. Für diese Diskussion, die wir als Politiker zu führen haben, ist das, was Gegenstand der wissenschaftlichen Arbeit und Gegenstand unseres Gesprächs heute ist, von außerordentlichem Wert.

Die öffentliche Hand kann generell nicht mehr Mittel zur Verfügung stellen, eher weniger. Wir haben einen Markt, der auch auf Dauer von Ambivalenzen geprägt ist. Wir haben 38 qm Wohnfläche pro Einwohner in der alten Bundesrepublik, das ist der höchste Versorgungsgrad auf der ganzen Welt. Auf der anderen Seite haben wir in bestimmten Kreisen Unterversorgung. Aber mit dieser Situation müssen wir leben.

Wenn wir jetzt in den Bestand hineingehen, dann - so ist meine tiefe Überzeugung -, dann brauchen wir Ansätze, wie sie in dieser wissenschaftlichen Arbeit entwickelt worden sind. Auch was die Gestaltung der künftigen Förderbeziehungen zwischen Bund und den Bundesländern angeht. Ich glaube nicht daran, dass ein Förderinstrument des Bundes geschaffen werden kann, das dem entspräche, was die regionale Ausdifferenzierung erfordert. Wir diskutieren ja miteinander und ich akzeptiere, wenn gesagt wird, das sieht für Nordrhein-Westfalen womöglich anders aus als z.B. in Baden-Württemberg, dem Land, aus dem ich

komme. Der eine versucht, Bestand zu mobilisieren, der andere vielleicht nicht.

Wenn wir uns darauf verständigen, dass wir mit den bisherigen Ansätzen die Probleme der Zukunft und insbesondere die der Problemgruppen nicht lösen, dann sollten wir nicht sagen, dass die bisherigen Versuche noch nicht so erfolgreich verlaufen sind, die Umzugsprämie noch nicht so gezogen hat, usw. Wir sind gezwungen, neue Wege zu gehen. Insofern sehe ich in dem, was hier vorgetragen wurde, durchaus einen wichtigen Anreiz für die Politik, auch für die Politik in Bonn. Auch wenn ich kaum Möglichkeiten sehe, von der Bundesebene her alles in einem Programm aus einem Guss zu organisieren. Als Kommunalpolitiker, der auch in einem genossenschaftlichen Wohnungswesen organisiert war, füge ich hinzu: Ich sehe die zentrale Ebene der Handlungsmöglichkeiten auf der regionalen Ebene, auf der kommunalen Ebene und in der Verzahnung verschiedener Instrumente, angefangen bei Belegungsrechten, angefangen bei Mobilitätsanreizen, aber auch im Verwirklichen neuer Wohnformen.

Wir haben uns darauf einzustellen, dass wir mit diesen Anforderungen wahrscheinlich nur dann zurechtkommen, wenn wir zumindest temporär in bestimmten Sektoren eingreifen, um dort besonders virulente Probleme anzugehen. Die Versorgung der Familien mit Kindern ist ein solches Problem, ein sehr zentrales Problem. Es bleibt natürlich auch die Frage des Zurückführens der Wohnungsgrößen bei älteren Mitbürgern. Ich persönlich bin etwas skeptisch, ob dem doch überraschend großen verbalen Bekenntnis, man würde auch eine kleinere Wohnung beziehen, tatsächlich in diesem Umfang eine Umzugsbereitschaft folgt, wenn es konkret wird. Im Falle der Notwendigkeit von Betreuung würde ich diese Aussage akzeptieren. Gleichgültig, ob es nun eine altengerechte Wohnung, eine Servicewohnung oder betreutes Wohnen ist. Für den Fall, dass Hilfe in Anspruch genommen werden muss, wäre ich optimistischer. Skeptischer bin ich, wenn man sagt: »Zieh bitte aus dieser großen Wohnung aus, weil wir diese größere Wohnung für eine Familie mit Kindern brauchen.«

Aber insgesamt sind dies hochinteressante Denkansätze, die es wirklich wert sind, dass man sie auf allen politischen Ebenen aufgreift

und dass sie auch dort aufgegriffen werden, wo Spielraum besteht. Ich weiß nicht, ob es bundesweit schon ein Thema bei den Wohnungsunternehmen ist.

Wenn dem nicht so wäre, müsste man es sich wünschen. Aber von meiner Seite die erste Beurteilung aus der Sicht eines Politikers: Für mich hochinteressant und wert, dass man es weiterverfolgt in einer ganz wichtigen politischen Phase, nämlich der Überlegungen, eine Reform im Bestand durchzuziehen.

Eigentum oder Miete: Mobilitätshemmende Finanzierungsprobleme Prof. Dr. Udo Reifner, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., Hamburg:

Wie kann man das Alter finanzieren? Die hier diskutierte Fragestellung wird zu einer Frage der Finanzierung, wenn persönliches Wohneigentum im Alter als vorteilhaft angesehen wird. Ich glaube, man braucht nur nach England oder Amerika zu schauen, um zu sehen, dass die Tendenz dahin geht.

Aber geht das überhaupt? Was sind im Augenblick die Bedingungen des Eigentumserwerbs, gerade für die Schichten, die jetzt angesprochen werden sollen? Denn wenn das einfach wäre, hätten wir in Deutschland nicht eine relativ geringe Wohneigentümerquote, die gegenüber Amerika mit 82% bei uns gerade einmal um 40% liegt. Eine der wesentlichen Thesen zur Erklärung dieses Zustands lautet, dass unsere Finanzierungsmodelle, wie sie im Augenblick angeboten werden, auf diese Herausforderung noch nicht reagieren.

Da bin ich auch durch die Ausführungen des Herrn Deis nicht viel weiter gekommen. Die bestehenden Finanzierungsmodelle zielen nicht auf Leute, die kein Kapital anlegen, sondern nur wohnen wollen. Wir haben eine Art von Wohnungsdichotomie, die dem Begriff »Miete« das Wort »Wohnen« zuordnet und dem Begriff »Eigentum« das Wort »Anlage«. Das kann man durchgängig im Wortgebrauch wiederfinden. Die Leute, die nicht genügend Geld haben, wohnen zur Miete, die genug Geld haben, haben ein Haus, Eigentum usw. Daran knüpft sich ein Rattenschwanz von Vorstellungen.

Meine These lautet, dass die gesetzlichen Vorschriften, das Steuersystem und auch die

Fördermöglichkeiten genau dieser Dichotomie folgen.

Sie haben überall dort, wo die Wohnwertbeschaffung im Vordergrund steht, eine mietnahe Denkweise. Das gilt auch für die Gesetzgebung. Und überall dort, wo das Eigentum im Vordergrund steht, kommt, etwa von der Steuergesetzgebung her, die Präferenz für Fremdinvestoren gegenüber dem Eigeninvestor.

Ich will das einmal an einem Beispiel deutlich machen. Wenn ich in einen Immobilienfonds investiere (so etwas gibt es ja massenhaft und in sehr fragwürdiger Form, sie sollen bis zu 30% unterkapitalisiert und oft mit hohen Steuersubventionen versehen sein), dann habe ich nur deswegen hohe Abschreibungen und Steuersubventionen, weil ich nicht selber darin wohne. Wohne ich aber selbst darin, fällt diese Subvention weg.

Eine Wohnung ist doch Anlage *und* Wohnraum. Auch wenn ich als selbst dann Wohnender einen Wohnnutzen habe, kann ich doch auch Kapitalinvestor sein. Volkswirtschaftlich kann es doch keinen Unterschied machen, warum eine Wohnung gebaut wurde - ob ich nun selbst darin wohnen wollte oder weil ein anderer sie gebaut hat und ich dann als Mieter darin eingezogen bin. In dem Eigentums-Denken, das es in Amerika stärker als bei uns gibt, wird der Einzelne, der sich etwas baut oder erwirbt, als Investor angesehen und damit auch als jemand, der eine Finanzierung sucht. In dem Eingangsreferat wurde dagegen vorhin gesagt, alte Leute streben nicht zum Eigentum.

In meinem Haus wohnte ein 81-jähriger Mann mit 70.000 DM Kapital. Als das Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt wurde, sollte er raus, wollte aber unbedingt dort wohnen bleiben. Er war Beamter gewesen und hatte eine gute Pension. Wir beide sind dann wegen der Finanzierung der Wohnung zur Bank gegangen. Die Wohnung sollte 350.000 DM kosten, bei 20% Eigenkapital an sich kein Problem. Wir haben aber keine Bank gefunden, die zur Finanzierung bereit war.

In Amerika ist es überhaupt kein Problem, für Leute in diesem Alter eine Finanzierung zu finden. Dort zahlt man die 70.000 DM Eigenkapital ein und der Kredit läuft bis zu seinem Todesfall, allerdings im Sicherungsfall

mit Eigentumsverfall («reverse mortgage»). Es ist sogar im Gesetz vorgeschrieben, dass man für solche Produkte drei effektive Jahreszinssätze angeben muss: Einen für die Berechnung bei durchschnittlicher Lebenserwartung, einen für eine besonders lange Lebenserwartung und einen für eine sehr kurze. In diesem Modell ist natürlich der Gedanke der Kapitalbildung nicht vorhanden. Der stand aber auch für den 81-jährigen Mann nicht mehr im Zentrum, sondern hier ging es darum, ihm seine Wohnung zu erhalten. Erbschaft war hier sekundär.

Ein großes Problem ist auch, dass unsere Eigentumsformen Mobilität weitgehend ausschalten. Das Kapital ist eingefroren. Zwischenzeitlich an Teile seines in Immobilien angelegten Kapitals, in denen man selbst wohnt, heranzukommen, ist unmöglich, d.h. die Liquidität ist außerordentlich gering. Im sozialen Wohnungsbau werden z.B. Renditen von bis zu 25% verdient, so hoch sind die Zuschüsse. Das ist an sich ein Eldorado für Investoren. Tatsächlich werden sie dort nicht aktiv, weil die Liquidität gleich Null ist. Man bekommt das eingesetzte Kapital nie heraus. Auch das Mietsystem führt dazu, dass wir einen gespaltenen Wohnungerwerbsmarkt haben: billigere vermietete Wohnungen gegen teurere nichtvermietete Wohnungen. Ein Problem, dass sich lösen ließe, wenn der Eigentümer zugleich auch der Bewohnende wäre. Weil er der Investor ist, will er sein Kapital ungeschmälert, räumt also bei Verkauf die Wohnung freiwillig. Das heißt, hier gibt es durchaus Denkansätze, wie man etwas verbessern könnte.

Weiter gibt es Veränderungssperren, die sich aus dem Eigentum selbst, insbesondere dem Wohneigentumsgesetz ergeben. Neulich gab es in SAT 1 eine Sendung über eine Familie, die eine Rampe für eine Behinderte bauen wollte. Die Wohneigentümergeinschaft hat Nein gesagt. Sie brauchen ja nur eine Gegenstimme, wenn es um äußere bauliche Veränderungen geht, und ihr Vorhaben ist hinfällig. Das Eigentum blockiert.

Weiterhin gibt es Hindernisse bei den Erwerbsmöglichkeiten. Die Mobilität im augenblicklichen Eigentumserwerb ist sehr gering. Die Möglichkeit, neue Fremdinvestoren mit alten Investitionen zu kombinieren, sind im bestehenden Kredit-System sehr gering. Da müsste man neue Formen einbringen.

Wir haben ein Modell der Gruppenfinanzierung entwickelt, das sich nicht an der Genossenschaft festmacht. Gruppenfinanzierungen haben eine Reihe von Vorteilen. Die Nachteile einer eG sind jedoch zu groß. Deshalb haben wir einen wohnorientierten Immobilienfonds entwickelt, eine e.V., & Co. KG, die versucht, über eine Integration der Wohnelemente in die Fremdinvestition Kapital mobiler zu machen und das Eigeninteresse der Mieter zu wecken.

Wir brauchen den Eigentümer als Investor *und* als Wohnenden, mit der Möglichkeit Teile seines Kapitals an jemand anderen zu transferieren. Hier müssen Finanzdienstleistungen entwickelt und entworfen werden, die darauf reagieren, die flexibel genug sind und Mobilität verschaffen. Hierzu gibt es bereits eine ganze Reihe von Vorschlägen. Mir fehlen Ideen sowohl bei den Banken, die ja damit soziale Komponenten in ihre Finanzdienstleistungen übernehmen müssten, als auch auf der staatlichen Seite, die in gewisser Weise das Eigentumsmodell auch dort stärker favorisieren müsste, wo bisher ausschließlich der Mietsektor favorisiert wurde.

So wird man, wie man das in anderen Ländern auch tut, den Mieterfonds für Schwellenhaushalte als eine Möglichkeit der Zukunft stärker ins Auge fassen müssen. Die Vorteile des Eigentums - Eigenverantwortung, Investition von Spargeldern usw. - liegen ja deutlich auf der Hand und sind wahrscheinlich in der Zukunft das Kosteneinsparelement. Auch die liquiditätsfördernden Tauschmöglichkeiten werden natürlich gefördert, wenn ich meine Anteile verkaufen und kaufen kann. Wenn ich die Differenz zur Kreditschuld ausbezahlt bekomme, verliere ich bei Auszug nicht etwas, wie einen günstigen Mietvertrag, sondern tausche etwas ein, was mobil ist, also Kapital. Damit fördert es meinen individuellen Nutzen, diesen Wohnungstausch zu realisieren. Dadurch wird der Tausch der größeren gegen die kleinere Wohnung eben nicht aus Gründen des Altruismus oder der Solidarität realisiert, sondern aus finanziellem Eigeninteresse.

**Einsparvolumina durch
Umzugsmanagement
Gerd-Reiner Voss, Wohnungsamt der Stadt
Hagen:**

Zunächst möchte ich herzlich Dank sagen an die Schader-Stiftung, an das BMBau und die übrigen Beteiligten, die Frage der Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen im Rahmen eines solchen Forschungsprojekts zu ergründen.

Häufig ist die Wissenschaft ja in der günstigeren Position, weil sie in der Theorie exakt darstellen kann, wie sich ein Problem lösen lassen müsste - und hinterher ist völlig unverständlich, wieso es in der Praxis dennoch nicht funktioniert und was die Handelnden vor Ort - wie z.B. die Kommunen - denn wieder falsch gemacht haben. Dies ist hier erfreulicherweise jedoch nicht der Fall, da sich unsere praktischen örtlichen Erfahrungen mit den wissenschaftlichen Erkenntnissen aus dem Forschungsprojekt decken und es - was ich ebenso positiv empfinde - eine sehr gute und fruchtbare Zusammenarbeit gegeben hat. Auch hierfür möchte ich mich bedanken.

Parallel zum und seinerzeit noch in Unkenntnis des Forschungsprojektes haben wir in Hagen im Januar 1995 nach entsprechender konzeptioneller Vorarbeit ein eigenes Pilotprojekt gestartet, weil wir aufgrund der bekannten Entwicklungen und Rahmenbedingungen sowie der selbst erhobenen Daten ein großes Potential in Richtung Wohnungstausch und Umzugsmanagement gesehen haben. Darüber hinausgehend haben wir versucht, dieses heute ja schon mehrfach erwähnte Projekt als einen von mehreren Bausteinen in ein Gesamtkonzept und in Leitlinien zum "Wohnen im Alter" einzubetten und dabei insbesondere drei Elemente miteinander zu verknüpfen.

Im Zusammenhang mit der Verbesserung der Wohnsituation älterer Menschen sehen wir erstens den *Neubau* von altengerechten Wohnungen und die *Entwicklung* alternativer *Wohnkonzepte* und zwar nicht nur im Bereich des öffentlichgeförderten Wohnungsbaus, sondern auch durch die Initiierung von freifinanzierten bzw. gemischten Projekten des "Service-Wohnens" oder "betreuten Wohnens" oder welchen Begriff man auch immer dafür verwenden mag. Hier hat es gerade in jüngerer Vergangenheit aufgrund der Sensibilisierung von Investoren und darauf

aufbauender gemeinsamer Anstrengungen viel positive Bewegung gegeben.

Zweitens geht es um den Bereich der *Wohnraumanpassung*, den ich gleichfalls für eminent wichtig ansehe, da wir davon ausgehen müssen, dass trotz Neubau und Wohnungstausch die meisten der älteren Menschen in ihren bisherigen Wohnungen bleiben werden. Und das ist in der überwiegenden Zahl der Fälle auch vernünftig und gut so - wir müssen nur alle unsere Verantwortung sehen, diese Wohnungen mit der Zeit an die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen.

Dritter Baustein - und das möchte ich nicht im Sinne einer qualitativen Reifenfolge verstanden wissen - ist der "Wohnungstausch" bzw. das *Umzugsmanagement* als ein bürgernahes Komplett-Service-Angebot mit Verlaufenden, begleitenden und nachgehenden Hilfen, wobei wir dies als erste Form der altengerechten Wohnraumanpassung ansehen, nämlich der größenmäßigen Anpassung.

Angesichts der heutigen Themenstellung möchte ich mich auf den Bereich des Umzugsmanagements konzentrieren und geräfft über unsere praktischen Erfahrungen berichten.

Wie erwähnt haben wir im Januar vergangenen Jahres beim Hagener Wohnungsamt eine Wohnberatungsstelle für ältere Menschen eröffnet. Dort sind vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig, die vom Arbeitsamt im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für die Dauer von zwei Jahren zu 90 % gefördert werden, und zwar zwei Diplom-Sozialpädagoginnen, ein Verwaltungs-Mitarbeiter und ein technischer Mitarbeiter. Wir hatten dadurch sehr günstige Bedingungen für eine echte Probephase und auch das Glück, sehr motivierte und engagierte Mitarbeiter gewinnen zu können.

Sachlich entscheidend ist nach unseren Erfahrungen ein möglichst umfangreiches weitgehendes Umzugs-Serviceangebot. Geld spielt dabei nicht die alles entscheidende Rolle - wichtig ist vielmehr, die Angst vor den Umständen eines Umzugs zu nehmen durch die persönliche Hilfe von der neutralen Beratung über die gegenwärtige

Wohnsituation und die Perspektiven eines Wohnungswechsels über die gemeinsame Auswahl einer geeigneten neuen Wohnung bzw. einer Wohnung, die durch Anpassungsmaßnahmen entsprechend ausgestaltet werden kann, bis hin zur Organisation des Umzugs und der Abwicklung aller damit verbundenen Formalitäten und administrativen Dinge sowie - nicht zu vergessen - nachgehender Hilfen wie der Vermittlung weiterer Serviceleistungen und Alltagshilfen. Sehr wichtig ist der nachgehende Kontakt auch wegen des notwendigen Feedbacks, um das Angebot weiter optimieren zu können. Auch den von Herrn Dr. Eichener bereits geschilderten Eindruck, dass sich in vielen Fällen die sozialen Kontakte nach dem Umzug verstärkt haben und manche dabei regelrecht aufblühen, können wir aus den Beobachtungen in der Praxis voll bestätigen.

Für unser Pilotprojekt haben wir das Motto "alt hilft jung ... durch Wohnungstausch" gewählt. Darunter ist eine bestimmte Zielsetzung zu verstehen, die erfreulicherweise auch angekommen ist, nämlich die, dass ältere Menschen nicht, wie es häufig überbetont wird, immer als hilfebedürftig angesehen werden wollen, sondern wie hier in der Lage sind, neben den für sie selbst eintretenden Vorteilen auch anderen zu helfen. Sie erinnern sich auch häufig noch an ihre eigene Situation in der Vergangenheit, wie schwierig es zum Teil war, eine größere Familienwohnung zu bekommen. Insofern ist die von Herrn Dörflinger angesprochene Solidarisierung von zwei Gruppen durchaus keine Worthülse.

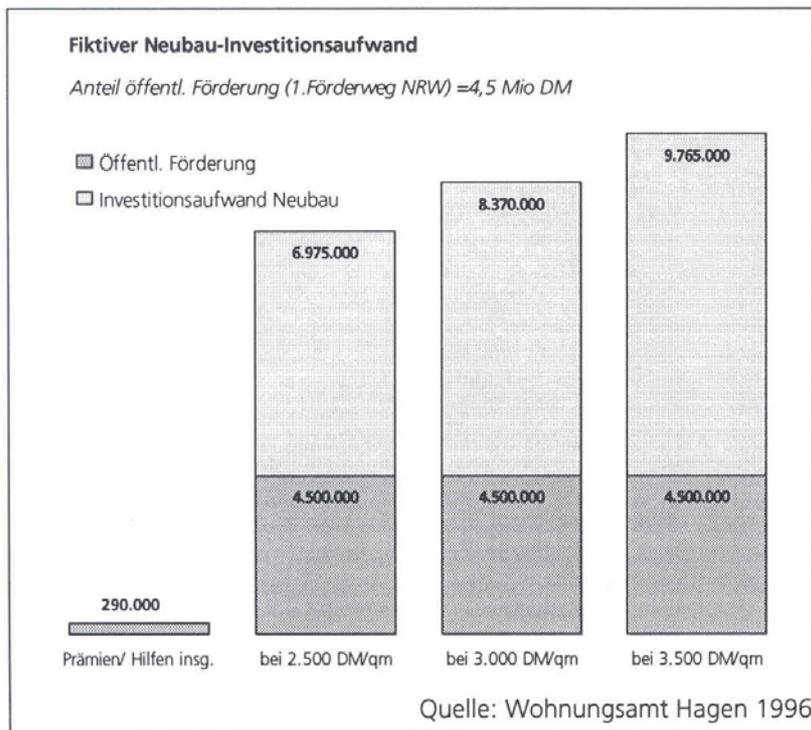
Ich möchte an dieser Stelle aber auch auf die Zweifler an einem solchen Projekt eingehen, die sich immer wieder verlieren in Klischees wie "alte Bäume kann man nicht verpflanzen" oder der Umzug scheitert bereits im Vorfeld daran, dass ältere Menschen ihre gesamten Möbel behalten wollen und dies in einer kleineren Wohnung nicht möglich ist oder dass sie die höhere Miete der neuen Wohnung zurückschrecken würde. Nun, ich muss zugestehen, diese Fälle gibt es genauso, wie es die ewigen Zweifler gibt - man darf sich von Einzelfällen nur nicht abschrecken lassen, wenn es auf der anderen Seite eine große Mehrzahl anderer Erfahrungen gibt. So haben wir z.B. nicht nur bei "jüngeren Älteren" häufig die Bereitschaft angetroffen, sich für die "dritte Lebensphase" noch einmal neu einzurichten -

und das nicht nur auf die Möbel bezogen. Auf das Argument der 'Baumverpflanzung' ist Frau Kirschnek heute morgen schon eingegangen: umgezogen wird, wenn der neue Standort besser ist. 'Besser' ist nun unterschiedlich zu interpretieren. In der Mehrzahl der Fälle wird schon die Wohnung im gleichen Stadtteil oder Wohnviertel angestrebt, häufig interessiert aber auch die Nähe zu den Kindern oder anderen Bezugspersonen oder die Ausstattungsqualität oder eine bestimmte (Alten-)Wohnanlage - auf jeden Fall ist wie fast immer im Leben eine Pauschalierung nicht möglich.

Sicherlich ist die Miete der neuen Wohnung manchmal höher als die der alten. Nach unseren Erhebungen ist dies allerdings die Ausnahme - häufiger bewegt sie sich auf dem Gleichen Niveau oder darunter, denn die Wohnfläche selbst wird ja um einiges geringer und auch, die Bewirtschaftungskosten, die sich ja immer mehr zu einer Zweitmiete entwickeln, sind in einer kleineren und vielfach neueren Wohnung geringer. Aber selbst wenn die neue Miete höher ist, wird dies angesichts größerer Sicherheit und Bequemlichkeit häufig akzeptiert - ein besonderes Hemmnis ergab sich in der Regel dadurch nicht.

Im Vorfeld wurden auch häufig Zweifel an der Mitwirkungsbereitschaft der Wohnungswirtschaft geäußert, wenn durch die Action "gute Mieter verloren gehen" und statt der meist ruhigeren kleinen Altenhaushalte wieder junge Familien mit Kindern in die Wohnungen einziehen. Da gab es tatsächlich einige Vorbehalte, ich hoffe aber, dass wir in Hagen mittlerweile über dieses Stadium hinaus sind - denn einerseits lässt sich nachvollziehen, dass die Mieterwechsel zwischen den Unternehmen recht ausgeglichen sind und auf der anderen Seite ergibt die Analyse der Mieter- und Bewerberlisten der Gesellschaften und Genossenschaften sicherlich auch historisch bedingt ein deutliches Übergewicht bei älteren Haushalten bzw. bei jungen Familien. Insofern dürfte hier nicht nur Interesse, sondern auch eine gewisse Verpflichtung bestehen, sich gerade diesen Mietergruppen besonders zuzuwenden.

Obwohl von Herrn Prof. Heinze und Herrn Dr. Eichener zuvor schon erwähnt, will ich die Kosten und Ergebnisse aus dem ersten Jahr unseres Pilotprojekts nochmals kurz zusammenfassen. Wir haben im vergangenen Jahr insgesamt 124 Umzüge durchführen



können, davon 10 Umzüge aus rein sozialen Gründen ohne Raumgewinn und 114 Umzüge "von groß auf klein" mit einer "gewonnenen" Wohnfläche von insgesamt 2.790 qm, also durchschnittlich 24,5 qm je Umzug. Dafür haben wir Umzugskosten in Höhe von 290.000 DM ausgegeben; das entspricht rund 2.500 DM je Umzug oder rd. 104 DM je Quadratmeter gewonnener Wohnfläche. Dazu im Vergleich: was hätte es gekostet, wenn dieser Wohnraum hätte neu gebaut werden müssen? Je nach Gesamtbaukosten von 2.500 bis 3.500 pro qm hätte der Neubau-Investitionsaufwand im Mittel bei rd. 8,4 Mio. DM gelegen. Bei einer öffentlichen Förderung z.B. über den 1. Förderweg in Nordrhein-Westfalen hätte sich das Land mit einer Summe von rd. 4,5 Mio. DM beteiligt. Ich glaube, dieser Vergleich macht sehr deutlich, wie wichtig und kostengünstig eine Bestandspolitik in diesem Sinne ist, um bezahlbaren Wohnraum für die eigentlichen Zielgruppen wieder neu zu erschließen. Beim Umzugsmanagement ergänzt sich dies noch um den beschriebenen positiven altenpolitischen Effekt.

Um diese Erfolge erzielen zu können, ist neben vielen anderen Dingen, auf die ich im Rahmen eines Kurzstatements naturgemäß nicht eingehen kann, eine intensive Öffentlichkeitsarbeit vonnöten, denn wie sagte doch Herr Dr. Eichener heute morgen sehr richtig: "Angebote, die nicht bekannt

sind, werden häufig abgelehnt." Dabei sollte man jedoch nicht auf kurzfristige Erfolgszahlen schielen, denn blinder Aktionismus bringt auch hier nichts - angesagt ist eine seriöse, vertrauensbildende Aufbauarbeit.

Auch auf die Effizienz von Wohnraumanpassungsmaßnahmen kann ich hier und heute nicht näher eingehen. Hierzu liegt inzwischen aber auch ein Gutachten der Universität Bielefeld vor, dass in detaillierten Berechnungen ein hohes volkswirtschaftliches Einsparungspotential insbesondere auf Seiten

der Pflege- und Krankenkassen sowie der Sozialhilfeträger beschreibt, dass bei den Gesamtüberlegungen ebenfalls berücksichtigt werden muss.

Lassen sie mich mit Einigen Thesen zur Organisationsform enden, die im wesentlichen natürlich auf unseren gemeinsam gewonnenen Erfahrungen basieren:

Wenn einerseits über Wohnberatung, über Wohnungs- bzw. Wohnraumanpassung und zum anderen über Wohnungstausch, Umzugshilfen, Umzugsservice oder Umzugsmanagement gesprochen wird, sollte in jedem Fall eine Kombination beider Elemente - und zuzüglich des Neubaus altengerechter Wohnungen möglichst aller drei Elemente - in einer Hand angestrebt werden, und zwar sowohl aus sachlichen, als auch aus Kostengründen. Dabei ist natürlich eine enge Kooperation mit der örtlichen Wohnungswirtschaft sinnvoll, da es einen starken Interessenverbund geben dürfte. Derart ausgestattete Wohnberatungsstellen sollten aufgrund des vor uns stehenden demographischen Wandels und der wachsenden Bedeutung des Themas *Wohnen* im Alter zur Regelausstattung der Kommunen gehören, wie es auch schon die vom Bundestag eingesetzte Enquete-Kommission vorgeschlagen hat. Dabei sollten die aufgezeigten Effekte und volkswirtschaftlichen Einsparungen nicht nur

beachtet, sondern ressortübergreifend gebündelt und in konkrete Förderprogramme umgesetzt werden, die es uns auf kommunaler Ebene ermöglichen, die Umzugshilfen zu finanzieren. Insofern hatte ich die Hoffnung, dass Herr Dr. Krupinski vom MBW NW heute auch auf unseren Vorschlag eingeht, die Umzugshilfe kostenneutral aus dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe bestreiten zu können, das ja wie bekannt auf örtlicher Ebene anfällt und den Kommunen für den Bau von Sozialwohnungen wieder zur Verfügung steht. Hätten wir z.B. unsere 124 Umzüge aus diesem Topf finanzieren können, wären lediglich zwei Neubauwohnungen entfallen. Den Kommunen fällt die Finanzierung der verbleibenden Personal- und Sachkosten angesichts der Konsolidierungszwänge eh schon schwer genug. Das Land Baden-Württemberg z.B. hat für Umzugsprämien sogar ein eigenes Förderprogramm aufgelegt.

Ich hoffe, dass wir in dieser Frage gemeinsam mit den Landesministerien doch noch zügig weiterkommen werden, denn davon könnte auch die Zukunft unseres Pilotversuchs, unserer Wohnberatungsstelle abhängen. Insofern hoffe ich ferner, dass ich Ihnen bei anderer Gelegenheit oder bei einer künftigen Zusammenkunft berichten kann, unsere gemeinsamen Bemühungen haben Erfolg gehabt - die Verstetigung ist sichergestellt.

**Handlungsmöglichkeiten eines
Wohnungsunternehmens
Volker Nordalm, WBB Wohnpartner GmbH,
Bochum:**

Wir haben die Diskussion den Tag über in zwei Schächtelchen geführt, die wir sattsam kennen. Das eine Schächtelchen ist für diejenigen, die sich um die Organisation von Pflegeleistungen kümmern. In der anderen Schachtel sind diejenigen, die sich schon seit Jahrzehnten mit Wohnungspolitik beschäftigen und sich trefflich Instrumente um die Ohren hauen können. Ich spreche hier als Vertreter eines großen Wohnungsunternehmens. Nachdem ich mich also bisher lustvoll an der Instrumentendiskussion beteiligen konnte, stehe ich jetzt in einer anderen Situation. Nämlich in der Situation, mit Blick auf unsere Bestände beide in den Bereichen in irgendeiner Form zusammenfügen zu müssen. Das ist für uns eine sehr neue Situation.

Wir haben hier über ein paar Jahre experimentiert und uns umgeschaut, wo mögliche Partner für ein solches Konzept sind. Im Kern sind wir nicht fündig geworden. Wir haben uns in der Entwicklung unserer Konzepte immer wieder die Frage gestellt: Wer kann es sich denn leisten? Wir haben also nicht die Frage nach dem Bedarf gestellt, den wir befriedigen müssen. Sondern wir haben immer auf ein Konzept hingearbeitet, das auch noch bezahlbar ist. Und da haben wir bisher wenig am Markt gefunden.

Wir müssen eines feststellen: Die Angebote am Markt sind nicht an den Prozess des Alterns angekoppelt. Das heißt, sie stellen kein Kontinuum dar, in das jemand hineinwachsen kann, sondern sie sind stufenweise angelegt. Wer in bestimmten Stadien vor der Entscheidung steht, sich einer neuen Stufe zuzuwenden, muss auch gleich eine hohe Überversorgung und damit sehr hohe Kosten in Kauf nehmen. Dieser Punkt gilt sowohl für die Residenz am oberen Spektrum als auch für die mehr am Hotelcharakter ausgerichteten Konzepte des Service-Wohnens, die wir uns sehr intensiv angeschaut haben.

Wir haben uns daraufhin die Frage gestellt, was wir denn als Anbieter von Wohnungen zu leisten haben. Wie ist bei uns der Problemdruck und wo ist der Druck bei unseren Mietern? Zunächst einmal schätzen wir, dass ein Drittel von unseren rund 135.000 Wohnungen mit Mietern belegt sind, die 55 Jahre alt sind oder die 55 überschritten haben. Mieter, die in dem Sinne n der heutigen Diskussion in irgendeiner Form Bedarf entwickeln und entwickeln werden. Und das Problem wächst, das habe ich in unseren internen statistischen Erhebungen verfolgen können. Der Fluktuationsgrund »Tod« ist in den letzten zehn Jahren von 8% auf 14% gestiegen. Die Aufgabe des Haushaltes, weil man ihn nicht mehr selbständig führen kann, von 10% auf 16%. Fast ein Drittel unserer Gesamtfluktuation hat etwas mit Altern oder Überalterung zu tun.

Aber zurück zu der Frage, die wir uns gestellt haben: Was ist die Leistung, die wir erbringen müssen, die wir in irgendeiner Form in unserem Management zusammenführen müssen. Wir teilen das im Augenblick in drei Bereiche ein. Da ist zunächst die Immobilie. Diesen Bereich kennen und beherrschen wir. Wir haben heute schon einiges über

Wohnungsbestand gehört und wir können uns auch sehr gut vorstellen, im Rahmen von Modernisierungen Wohnungen altengerechter zu machen, als sie heute sind, und hier unseren Bestand entsprechend umzustrukturieren.

Wir sehen auch - die hohen Kosten der Modernisierung sind ja schon vielfach angeklungen - den Weg über den Neubau, insbesondere im kostengünstigen Bauen. Wir können Objekte auf den Markt bringen, die leistungsfähig sind, die tragbar sind. Um ein Beispiel zu geben: Im Rahmen unseres Veba-Wohnnetz-Konzeptes entwickeln wir Wohnungen, die wir für 3.000 DM pro qm verkaufen und die zu Mieten von 12 bis 13 DM für den Anleger noch rentabel sind. Das kann auf ein Konzept des Altenwohnens angewendet werden. Die Entwicklung eines Hauses, und da sind wir gerade dabei, das seniorengerecht und barrierefrei ist, würde hier schon eine Basis schaffen.

Als zweites Thema im Rahmen unseres Konzeptes ist natürlich der Pflegeservice anzusprechen. Und hierzu haben wir uns - wir sind Vermieter im Revier und sehr konzentriert im Revier - unter den »Schönen des Landes« umgesehen und dabei doch die eine oder andere Enttäuschung erlebt. Wir wissen inzwischen, dass wir mit den klassischen Verbänden der freien Wohlfahrtspflege keine gemeinsame Denke finden, zumindest im Augenblick nicht. Wir wissen aber auch, dass wir diesen Service nicht selber entwickeln können, weil uns hier das Know-how fehlt. Uns geht es in diesem Bereich darum, ein »Management-Dach« zu entwickeln. Wir sind hier dabei, dies mit privaten Anbietern von Pflegeleistungen zu tun, die dann Service nachfrageorientiert an unsere Wohnungen heranbringen können.

Und zum Dritten: Was ist denn der Vorteil einer Seniorenresidenz, was ist der Vorteil eines Altenheims? Der Vorteil hieran ist natürlich, dass neben dem pflegeorientierten Service auch soziale Kontakte hergestellt werden. Wenn wir ein solches, wie ich es gerade skizziert habe, Low-cost-Angebot entwickeln, spielt das Thema »soziale Kontakte« zunächst einmal keine Rolle. Hier muss also noch eine Ergänzung erfolgen. Hier sind heute Beispiele angesprochen worden, die zeigen, dass sich Nachbarschaften bis hin zur Haushaltshilfe organisieren können. Wir

werden unser Angebot in dieser Dreistufigkeit entwickeln.

Nun zur Frage nach dem Instrumentenmix. Für uns heißt das, dass wir zunächst einmal keine neuen Instrumente fordern. Wir meinen, mit der Kombination der vorhandenen Instrumente zurecht zu kommen, von der steuerlichen Abschreibung, die für Wohnbauten vorhanden ist, über die Pflegeversicherung bis hin eventuell noch der Förderung von ABM-Maßnahmen. Das heißt aber auch, dass wir in die Lage versetzt werden müssen, diese Instrumente fokussiert auf unseren Bestand bündeln zu können.

Mobilitätshemmnisse im Mietrecht Franz Georg Rips, Deutscher Mieterbund e.V., Köln:

Vielleicht darf ich damit beginnen, dass ich zwei Zahlen aus der 1 %-Gebäude- und Wohnungsstichprobe vom 30. September 1993 mitteile, die auch eine Richtung weisen. Diese Stichprobe hat gezeigt, dass 60% all derjenigen Menschen, die älter als 65 Jahre sind, in Wohnungen mit drei oder vier Räumen leben. Ein gutes Drittel lebt in Wohnungen mit mehr als fünf Räumen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße dieser Haushalte liegt bei 84 qm. Pro Person werden im Durchschnitt 41,9 qm in Anspruch genommen. In Eigentümerhaushalten sind es sogar 47,5 qm pro Person. Wenn man diese Zahlen liest, kann man keinen ernsthaften Zweifel daran haben, dass wir zur Lösung der Probleme auch auf den Bestand zurückgreifen müssen.

Nun möchte ich eines natürlich sehr deutlich sagen. Herr Kulenkampff, Sie haben hier vorgetragen, ein berechtigtes Interesse zur Kündigung eines Mietverhältnisses könnte irgendwann einmal auch der Grund »Gemeinbedarf« sein. Das wird mit Sicherheit nicht eintreten, weil das unsere Rechtsordnung schlicht unmöglich macht. Das Bundesverfassungsgericht hat sich zu diesen Fragen eindeutig geäußert und festgelegt, dass auch die gemietete Wohnung Lebensmittelpunkt und damit eigentumsähnlich geschützt ist. Ich kann mir nicht vorstellen, dass das geltende Verfassungsrecht das hergibt. Wir mögen ja alle unsere Sorgen und Beklemmungen mit Entscheidungen des Bundesverfassungsrechts haben. Wenn ich mir z.B. Vermögens-,

Erbschafts- und Schenkungssteuer ansehe, dann haben die ja auch einen mittelbaren Einfluss auf die Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik. Aber in dieser Frage gibt es doch eine sehr gesicherte verfassungsrechtliche Rechtsprechung.

Herr Krupinski hat darauf hingewiesen: Es gibt nicht *den* Wohnungsmarkt in Deutschland. Es gibt im Wohnungswesen Unmengen von Teilmärkten. Diese Teilmärkte werden nach regionalen Gesichtspunkten, aber auch nach sozialen Gesichtspunkten differenziert. Und deshalb gibt es für mich auch nicht den einen Königsweg in der Wohnungspolitik. Wir müssen einen sehr breiten Mix an Instrumenten haben, um flexibel auf die jeweiligen Teilmärkte reagieren zu können. Wir diskutieren im Augenblick die Fortschreibung des zweiten Wohnungsbaugesetzes in einem dritten Wohnungshaugesetz oder auch nur einer Novellierung. Wir werden sehen, was Herr Töpfer und sein Ministerium uns da vorlegen. Aber die Instrumente, die bisher zur Verfügung stehen, müssen erhalten bleiben. Das ist unsere Überzeugung, ohne dass es Festlegungen auf bestimmte Instrumente gibt.

Konkret heißt das, wir brauchen weiterhin die bisherigen Förderwege. Es muss auch weiterhin den ersten Förderweg geben, denn das ist Neubau mit der Zielrichtung bezahlbaren Wohnraums. Daran kann es keinen ernsthaften Zweifel geben. Wir brauchen einkommensorientierte Förderungen, um die Mittel auch sozial treffsicherer einsetzen zu können. Wir brauchen Modernisierungsförderungen, möglicherweise in der von Herrn Eichener angesprochenen Richtung kombiniert. Man kann sich über Modernisierungsförderungen z.B. auch Belegungsrechte sichern. Wir brauchen Vorgaben für altersgerechten Umbau und Neubau. Und wir brauchen selbstverständlich auch ein Wohngeld, das noch soziale Entlastungsfunktion hat. Das ist heute überhaupt noch nicht angesprochen worden. Ohne Subjektförderung lassen sich mit Sicherheit auch die Umzugsketten nicht bewerkstelligen, die wir alle anstreben und fördern wollen. Ich denke, wir brauchen ein flexibles Instrumentarium. Unsere Vorstellung ist, dass über den Einsatz dieses flexiblen Instrumentariums dort entschieden wird, wo die Probleme entstehen und wo sie erkannt werden. Und das sind in erster Linie die Kommunen. Sie müssen darüber befinden,

wie effektiv diese einzelnen, zur Verfügung stehenden Instrumente eingesetzt werden können.

Ich möchte auf einen weiteren, ganz anderen Gesichtspunkt hinweisen, der noch gar nicht angesprochen worden ist. In unserem Mietrecht gibt es Hindernisse für vernünftige Umzugsketten und eine Förderung von Mobilität auf dem Wohnungsmarkt. Ich will das jetzt nicht vertiefen, dazu könnte man noch sehr lange Ausführungen machen. Aber die Stichworte will ich nennen. Wir haben hindernde Vorschriften, was den Wohnungstausch anbelangt. Im Prinzip ist es nicht möglich, gegen den Willen eines Vermieters oder eines Wohnungsunternehmens einen sinnvollen Wohnungssumtausch durchzusetzen. Viele Wohnungsunternehmen und vor allem private Vermieter treten hier wie Gutsherren auf, wenn es um Wohnungstauschvorschläge geht. Nach dem Motto, ich bestimme über meine Wohnung und kein anderer. Hier bräuchten wir erleichternde rechtliche Vorgaben.

Das gleiche gilt für das Recht der Untervermietung. Wenn Sie mal nach Köln ins Belgische Viertel gehen, da finden Sie Dutzende von Witwen, und das ist nicht übertrieben, die mehr als 100 qm gemieteten Wohnraum bewirtschaften. Die aber, obwohl die Bereitschaft besteht, aus Gründen des Untermietrechts nicht in der Lage sind, etwa Untervermietung an Studenten vorzunehmen. Oder auch Personen aufzunehmen, die bei ihrer Altersbetreuung hilfreich sein können.

Und es gibt ein drittes Hindernis irre Mietrecht, das sind die viel zu langen Kündigungsfristen für Mieter. Wir unterhalten uns hier über ältere Menschen, die in aller Regel sehr lange Mietverhältnisse haben. Wer 10 Jahre in der Wohnung ist, hat eine einjährige Kündigungsfrist. Wie soll man da sinnvoll einen Wohnungssumzug oder eine Fluktuation herbeiführen? Dies sind absolute Hindernisse im Mietrecht, und die sollten wir beseitigen, Herr Kulenkampff. Die Kündigungsfristen für Mieter sollten auf 3 Monate gekürzt werden. Das ist ein Vorschlag des Deutschen Mieterbundes, den ich für sinnvoll und mobilitätsfördernd halte, und der sicherlich ernsthaft diskutiert werden wird.

5.3 Plenardiskussion

Dipl.-Ing. Holger Stolarz, Kuratorium Deutsche Altershilfe KDA, Köln:

Eine Frage an Herrn Voss: Gibt es eine Statistik darüber, wohin und in welche Wohnungen die Leute hingezogen sind? Ich habe heute morgen den Eindruck gewonnen, dass dieses riesige Umzugspotential alter Leute in zu großen Wohnungen in betreute Altenwohnungen oder in neu gebaute Servicewohnungen, die als Sozialimmobilie angeboten werden können, hineingelockt werden könnte. Ich kann mir das nicht vorstellen. Daher meine Frage zu den bisherigen Umzügen: Wo sind die Leute hingezogen? Sind sie nicht genau so oft in ganz normale, kleinere, passendere Wohnungen gezogen? Oder sind sie mehrheitlich in Servicewohnungen, betreute Wohnungen gezogen?

Gerd-Reiner Voss, Wohnungsamt der Stadt Hagen:

Das kann ich schnell beantworten. Sie haben Recht, sie sind genau so gut in ganz andere Wohnungen gezogen, die noch nicht einmal altengerechte Wohnungen im Sinne der Förderung sind. Aber daneben natürlich auch in Alten-Wohnanlagen mit Serviceangeboten, mit Angeboten des »betreuten Wohnens«. Das ist ganz unterschiedlich. Wir haben einmal versucht, eine Marschrichtung herauszufinden, haben aber keine deutlichen Erkenntnisse gewinnen können, wo es hier Abhängigkeiten gibt. Wichtigster Wunsch war meist, im angestammten Viertel zu bleiben, weil Bezugspunkte, weil die bekannten Einkaufsmöglichkeiten dort vorhanden sind und weil man dort auch schon Hilfsangebote kennt oder durch uns im gleichen Zuge vermittelt bekommen hat.

Einige Wohnungen sind natürlich auch an den aktuellen Bedarf angepasst worden. Das halte ich auch für sehr wichtig. Man kann nicht einfach sagen, der Tausch steht im Vordergrund, hinein in die kleinere Wohnung. Der Wechsel in eine kleinere Wohnung ist zwar die erste Form der Anpassung, aber die Wohnung sollte schon so sein, dass sie die Gewähr dafür bietet, möglichst lange, möglichst selbständig darin wohnen bleiben zu können. Wie gesagt, es

gibt keine Marschrichtung, sondern ist von den Bedürfnissen her sehr unterschiedlich.

Gernot Riedl, GEWOFAG - Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München, München:

Ich bin Vorstand eines Wohnungsbauunternehmens in München, also einer derjenigen, der dann das, was hier heute den ganzen Tag diskutiert wurde, auch umsetzen soll. Herr Krupinski wollte ein Unternehmen sehen, das sich um große Familien kümmert, um Familien mit Kindern. Wir tun das. Für uns ist es eine Selbstverständlichkeit. Es ist immer ärgerlich, wenn Vorurteile gepflegt werden. Es sind nicht alle Wohnungsunternehmen die Bögen.

Auch wollte ich Herrn Kulenkampff zur Seite springen. Es gibt im Kreis der Wohnungsunternehmen selbstverständlich solche, die das, was Sie diskutieren und in Ihrem Projekt theoretisch aufarbeiten, in der Praxis schon längst machen. Unser Unternehmen ist im Bereich der Altenunterstützung und Altenversorgung eigentlich schon seit Jahrzehnten tätig. Die GEWOFAG hat schon vor 20 Jahren Wohnungen in München gebaut, im Geviert, um dann ältere Menschen aus den großen Wohnungen in die neuen Wohnungen zu bringen. Damals gab es noch nicht die Servicewohnungen, ein Angebot, das angenommen wurde. Dort sind jetzt Siedlungen, in denen überwiegend alte Menschen wohnen.

In einem Unternehmen wie dem unsrigen, das sehr alt ist, gegründet 1928, leben überproportional viele alte Menschen, überproportional mehr als in der Stadt München selbst. Bei uns liegt die Anzahl der Menschen, die die Wohnung verlassen, weil sie sterben oder weil sie ins Altenheim müssen, weit über einem Drittel. Das ist ein sehr hoher Anteil. Also besteht für uns seit vielen Jahren die Notwendigkeit, etwas für diese alten Menschen zu tun. Aber in der Praxis ist es in der Tat schwer. Ich habe einmal versucht, den Bestand an Wohnungen zu erheben, die unterbelegt sind. Das geht aus den Unterlagen in der Regel nicht deutlich hervor. Wenn Kinder ausziehen, dann wird es dem Vermieter ja nicht gemeldet. Wenn der Partner stirbt und nicht

im Mietvertrag steht, dann erfahren wir dies auch nicht.

Allein der Versuch, mit unseren Zahlen und der Hilfe der Hausverwalter den Stand in der Wohnung festzustellen, führte zu einem erbitterten Aufschrei. Es gab Briefe, auch an den Oberbürgermeister, der bei uns Aufsichtsratsvorsitzende ist, mit dem Vorwurf: »Wir sind 40 Jahre Mieter in diesem Unternehmen und jetzt hören wir, ihr wollt uns rausschmeißen.« Diese Frage ist außerordentlich sensibel und problematisch.

Wir machen also in unserem Unternehmen keine Programme, wir handeln. Wir tauschen große Wohnungen gegen kleine Wohnungen. Über die letzten Jahrzehnte waren dies im Schnitt zwischen 35 und 50 Wohnungen pro Jahr. Ohne »Management«, ohne Zahlungen, nur einfach mit Hilfe unserer Außenstellen und dadurch, dass wir die Menschen ansprechen. Es ist nicht sehr viel, aber über die lange Zeit hinweg ist es ein großer Anteil, mit dem man tatsächlich in der Lage ist, große Wohnungen für Familien frei zumachen.

Herr Rips, eine Anmerkung: Wir probieren auch etwas, was eigentlich nicht geht. Wir versuchen unterbelegte Wohnungen bei der Räumungsklage mit dem Argument »freizubaggern«, dass wir mit der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung beauftragt sind. Das betrifft natürlich nicht die Oma, aber den Enkel. Sie kennen Problematik, dass jemand schnell noch bei der Oma einzieht, bevor sie stirbt und dann sagt: »Ich hatte mit ihr einen gemeinsamen Hausstand.« Und dann sitzt ein 18-jähriger in einer 4-Zimmer-Wohnung. Da versuchen wir in der Tat, mit dieser Argumentation diese große Wohnung freizubringen und sagen: »Geh raus, wir bieten dir eine deinen Ansprüchen entsprechende Wohnung an.« Und wir sind auch ab und zu erfolgreich!

Prof. Dr. Udo Reifner, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., Hamburg:

Nur eine Bemerkung noch. Herr Krupinski sagte, der Wohnungstausch, das Freimachen zu großer Wohnungen, funktioniert deshalb nicht, weil die Angebote nicht dort stehen, wo die Nachfrage ist. In der Tat wachsen regionale Probleme, Distriktprobleme. Wir

werden bestimmte Bereiche haben, aus denen eine Abwanderung stattfindet.

Das hat aber gesamtökonomische Gründe. Deswegen helfen rein wohnungswirtschaftliche Programme nicht. Ich kann ein Beispiel aus Chicago nennen. Dort hat man eine Straße mit wohnungswirtschaftlichen Mitteln saniert und für die Bewohner erhalten. Es hat drei Jahre gedauert, bis die Struktur wieder zerstört war, weil in irgendeinem Haus Drogendealer einzogen: Die Bewohner fühlten sich nicht mehr sicher, und die Leute zogen aus, usw.

Das heißt, man wird in der Zukunft wirtschafts- und sicherheitspolitische Infrastrukturmaßnahmen mit den wohnungswirtschaftlichen Zielen koppeln müssen. Die Gettoisierung sind die Probleme der Verarmung werden regional zu groß. Aber Distrikt- und stadtteilbezogene Maßnahmen des Social Investment funktionieren, wenn das Planen von Neubauwohnungen in bestimmten Bezirken immer zusammen mit Ansiedlungen mittelständischer Wirtschaft, von Arbeitsplätzen usw. erfolgt. Im Konzept des Social Investment wird Wohnungswirtschaft und Arbeitsplatz immer zusammengesehen. Die Wohnung und ihr Wertausbau zugunsten der Bewohner ist der entscheidende Faktor gegen Pauperisierung, wenn man das darin gefrorene Kapital auch für die Bewohner öffnet.

Norbert Lehmann, Planungsbüro Artus GmbH, Berlin:

Ich bin Architekt aus Berlin und stehe einem Planungsbüro vor. Wir bauen sehr viel für Wohnungsbaugesellschaften in und um Berlin, insbesondere im Altenbereich. Momentan ist das Bereitstellen oder Umgestalten vorhandener Bausubstanz für altersgerechtes Bauen als Problematik aufgetaucht, gerade in den neuen Bundesländern. Das wurde angesprochen, aber letztendlich fehlte die Lösung.

Wir haben das Problem, dass gerade in der DDR-Zeit sehr viele Wohnungen gebaut wurden, die zwar mehr oder weniger altersgerecht genannt wurden, tatsächlich aber weder barrierefrei noch altersgerecht sind. Heutige DIN-Vorschriften lassen wir

einmal völlig außer acht. Wenn wir diese Wohnungen umrüsten wollen, das haben wir an einem großen Beispiel geplant, bleibt immer ein Rest an Kosten übrig. Dann sagt der Vorstand der Wohnungsgesellschaft irgendwann einmal: »Das ist ja nett, was ihr da plant, aber das rentiert sich nicht. Das kann man so nicht realisieren.« Die Wohnungsgesellschaften stehen hier momentan ein bisschen alleine da, letztendlich auch wir als Fachleute. Wir können nur sagen, dann machen wir halt eine Modernisierung, die kriegen wir irgendwie aus den Mitteln zusammen. Aber für Wohnungen von normalen alten Leuten, die noch nicht von Pflegestufen erfasst werden, ist derzeit finanzierungsmäßig nichts möglich.

Modelle mögen ja sehr hilfreich sein. Oder der Versuch, mit Einzelförderungsprogrammen kleine Einzellösungen zu erreichen. Aber das kann nicht der Maßstab sein. Denen bei einem Siedlungskomplex von 80.000 Wohnungen gerade mal eben 40 behindertengerechte Wohnungen zu erzeugen, das ist nicht mehr als ein Tropfen auf dem heißen Stein.

Dr. Lothar Seifert, BeWO - Betreutes Wohnen GmbH, Hamburg:

Das innovative Projekt im Bereich Begleitung, nach dem Herr Nordalm sucht, gibt es schon. Wir sprechen von »Begleitetem Wohnen«. Wir sind die erste unabhängige Koordinierungsstelle von Dienstleistern in Deutschland und bringen als Koordinator die Ressourcen der Stadt Hamburg bedarfsgerecht dahin, wo der einzelne Mensch wohnt. Wir haben nach zwei Jahren mittlerweile 3.000 Teilnehmer. Unser Beispiel stellt vielleicht von dieser Seite her einmal einen anderen Ansatz zu dem hier diskutierten Thema dar.

Dr. Volker Eichener, InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum:

Ich habe den Eindruck, dass wir uns trotz aller Kontroversen im Detail über die Grundfragestellung im Klaren sind. Da sind wir uns auch mit Herrn Dr. Krupinski völlig einig. Wir haben erstens einen starken

Rückgang öffentlicher Belegungsrechte. Das hat die Wohnungsbauförderungsanstalt einmal für Nordrhein-Westfalen ausgerechnet. Innerhalb der nächsten 10 Jahre werden 25% aller öffentlichen Belegungsrechte verloren gehen, bis zum Jahr 2030 weitere 25%, also die Hälfte aller Belegungsrechte. Und dabei sind schon hohe Neubaumaßnahmen unterstellt.

Zweitens wissen wir, dass familiengerechte Wohnungen, die von älteren Haushalten bewohnt werden und die über die normale Fluktuation im freifinanzierten Bestand freiwerden, zu mehr als 90% wieder durch kleine Haushalte belegt werden. Von der berühmten alleinstehenden Dame mit Kanarienvogel oder auch von jungen Singles, die von ihrer Kaufkraft her eine Alleinerziehende mit zwei Kindern oder eine einkommenschwächere oder junge Familie wegkonkurrieren können.

Eine andere Situation haben die Wohnungsunternehmen, die sozial verpflichtet sind, die gegenüber ihrem Klientel verpflichtet sind, die politische Verpflichtungen haben oder die genossenschaftlich verpflichtet sind. Das sind ja gerade die Wohnungsunternehmen, die innovative Modelle entwickelt haben. Das sind die Genossenschaften, die junge Familien in ihrer Mitgliedschaft versorgen müssen, wie etwa die Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft. Das sind kommunale Wohnungsunternehmen, die einen Versorgungsauftrag zu erfüllen haben. Das sind werksverbundene Wohnungsunternehmen. Und vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob wir die beiden Aufgaben nicht verknüpfen können. Einerseits die Aufgabe, älteren Menschen bedürfnisgerechte Wohnmöglichkeiten zu bieten, von denen sie profitieren und auf die sie positiv reagieren, und andererseits die Aufgabe, die Bestandswohnung für unsere eigentlichen wohnungspolitischen Zielgruppen zu mobilisieren. Es stellt sich die Frage, ob wir dafür nicht bessere Rahmenbedingungen schaffen können.

Alle Vorschläge, die wir gemacht haben, sind nicht abstrakter Natur. Für alle Vorschläge gibt es schon Präzedenzfälle, überall in der Bundesrepublik. Für das Umzugsmanagement gibt es Beispiele, die hervorragend funktionieren, die man sich ansehen kann. Einige wurden heute vorgestellt. Es gibt für

den Neubau altersgerechter Wohnungen und für die Belegung der freiwerdenden Wohnungen Präzedenzfälle, auch davon haben wir hier einiges gehört. Und wir haben in unseren Untersuchungen weitere Beispiele gefunden.

Auf der anderen Seite haben wir in der Diskussion immer wieder das Argument gehört, es funktioniere nicht. Wir haben heute von Bad Homburg gehört. Dort wurden Umzugsprämien erhöht, und trotzdem wurde das Angebot überhaupt nicht angenommen. Wir haben von Düsseldorf gehört, wo ebenfalls ein Prämienprogramm gescheitert ist. Ich habe den Eindruck, dass wir hier noch eine große Diffusionsaufgabe vor uns haben. Das ist die Schwelle, an der wir stehen, wenn so ein großes Forschungsprojekt endet. Jetzt kommen wir zur Frage der Umsetzung, zur Frage, wie setzen wir die gewonnenen Erkenntnisse in die breite Praxis um?

Wir haben einige wenige Beispiele von innovativen Unternehmen, von innovativen Stadtverwaltungen, die neue Modelle entwickelt haben, die gut funktionieren. Und wir haben andere, die den Bedarf haben, davon zu lernen und die Erfahrungen zu übernehmen, um Fehler zu vermeiden. Man kann natürlich in jedem Punkt, den wir angesprochen haben, Fehler machen. Man kann altersgerechte Wohnungen bauen, die hinterher leer stehen, Wohnungen, die am Bedarf vorbeigehen, weil das Konzept nicht stimmt. Man kann ein Umzugsmanagement anbieten, das nicht funktioniert, weil man es falsch anpackt. Man kann wohnungspolitische Förderinstrumente entwickeln, die nicht abgerufen werden, weil die Konditionen nicht stimmen, wie das bei den herkömmlichen Modellen der Kombiförderung in Hessen und Nordrhein-Westfalen der Fall gewesen ist.

Man kann aber nicht sagen, wir müssen beim gegenwärtigen Status quo bleiben, nur weil gewisse Ansätze gescheitert sind. Es gibt positive Präzedenzfälle. Ich denke, es ist jetzt die große Aufgabe, diese Präzedenzfälle weiter zu verbreiten und Möglichkeiten zu schaffen, dass diejenigen, die sich für solche Modelle interessieren, von denen lernen können, die es erfolgreich umgesetzt haben.

In diesem Zusammenhang möchte ich in bezug auf das Land Nordrhein-Westfalen mit einem versöhnlichen Wort enden. Immerhin hat sich der Minister des Landes Nordrhein-

Westfalen – ein grüner Minister, das ist sehr bemerkenswert - im Vorwort zu einer Broschüre »Altersgerechtes Wohnen« den Neubau altersgerechter Wohnungen in bestehenden Siedlungen durch eine behutsame Nachverdichtung als ein sehr interessantes Modell bezeichnet, um die wohnungs- und alterspolitischen Zielsetzungen zu erfüllen. Und ich bin sicher, dass man auch in Nordrhein-Westfalen in absehbarer Zeit darauf reagieren wird, auch durch die Bildung neuer Förderkontingente, die auf die Logik setzen, den Wohnungsbestand besser zu nutzen und alle Reserven zu mobilisieren.

Es ist allerdings völlig richtig, dass das Modell der Mobilisierung des Wohnungsbestands nicht alle wohnungspolitischen Probleme lösen kann. Wir müssen daher auch andere Dinge tun, z.B. auch Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien bauen. Doch unter dem Aspekt knapper werdender Kassen und unter dem Aspekt der auslaufenden Belegungsbindung müssen wir Euch an die kleineren Reserven gehen. Wenn ein Wohnungsunternehmen mit 4.000 Wohneinheiten pro Jahr 30 oder 40 Wohnungen familiengerecht mobilisiert, dann ist das eine Reserve und nicht eine vernachlässigbare Größe.

Hierfür die Rahmenbedingungen zu verbessern, das ist eine der wesentlichen Aufgaben der Zukunft. Ich bin sehr optimistisch, dass es in der Wohnungspolitik hier gelingt, im Gegensatz zu vielen anderen Problemen der Vergangenheit, Modelle zu finden, die den Interessen aller Beteiligten entgegenkommen.

6. Schlusswort

Prof. Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg

Mit dem Ende der heutigen Veranstaltung kommen wir noch nicht zum Ende des Forschungsprojekts. Wir hatten heute erst einen wichtigen Einschnitt, nämlich die Präsentation der Forschungsergebnisse, mit der nun die empirische Arbeit zu Ende geht. Dieser hinter uns liegende, sehr arbeitsintensive Teil des Forschungsprojekts hatte einen Vorlauf und es werden ihm weitere Arbeitsschritte folgen müssen. Dazu möchte ich an dieser Stelle einige Worte sagen. Nicht nur als der Moderator der heutigen Veranstaltung, sondern auch als jemand, der von Anfang an oder doch relativ früh an diesem Projekt beteiligt gewesen ist.

Längere Forschungsprojekte haben die Tendenz der Veränderung in sich. Die Rückkopplung an das Forschungsfeld führt, je länger das Projekt dauert, zu einer Differenzierung der ursprünglichen Arbeitshypothesen. Und neue Hypothesen führen dann zu einer erneuten Kommunikation mit dem Forschungsfeld. Und so bildet sich nach und nach der Kern einer Forschungsfrage aus. Interessanterweise ist bei unserem Projekt die zentrale Untersuchungsfrage relativ stabil geblieben. Wie muss ein Angebot an Wohnungen strukturiert sein, damit älter werdende Menschen eine Alternative haben und aus großen Bestandswohnungen ausziehen? Und wie muss dabei der Prozeß der Veränderung des Wohnstandortes organisiert sein?

Das waren Fragen, die Herr Schader uns, einer kleinen Gruppe von Fachleuten im Fachausschuss »Wohnungswesen« der Schader-Stiftung, im Frühjahr 1993 stellte. Er berichtete damals, so wie er das heute sehr ausführlich getan hat, aus seiner beruflichen Praxis und wie er dort festgestellt habe, dass es ein Missverhältnis gäbe zwischen der Tatsache, dass in größeren Wohnungen oft einzelne ältere Menschen leben und gleichzeitig insbesondere jüngere, kinderreiche Familien größere Wohnungen nachfragen.

Er konnte auch zeigen, und das hat uns damals gleich überzeugt, dass es erstens eine Nachfrage nach Wohnungen für alte Menschen mit bestimmten

Ausstattungsmerkmalen gibt, in extra geschaffenen Wohnanlagen, und dass dort oft die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt. Und dass es zweitens bei Umzügen älterer Menschen zu ganz erheblichen Problemen kommt, und zwar sowohl in ökonomischer als auch in psychisch-sozialer Hinsicht. So wurde dann im Herbst 1993, in dem schon angesprochenen Fachausschuss, der Beschluss für die Gremien der Schader-Stiftung vorbereitet, ein Forschungsprojekt zu entwickeln, das diese Fragen untersucht und gesellschaftswissenschaftliche Ergebnisse produziert, die dann im Wissenstransfer in die Praxis umgesetzt werden sollten.

Wir haben uns damals für eine zweistufige Ausschreibung entschieden. Es wurde zunächst eine Auslobung mit kurzen Projektskizzen veranstaltet. Diese Projektskizzen haben dazu geführt, dass dann vier Anbieter gegen Honorar ein umfangreiches Forschungsdesign entwickeln konnten. Diese vier Anbieter haben dann in einem Kolloquium im März 1994 mit der Schader-Stiftung und einer Reihe weiterer Fachleute über Forschungsansatz und Untersuchungsverfahren debattiert.

Als Ergebnis ist dann schließlich das Forschungsteam der Universität Bochum in Zusammenarbeit mit dem gerade neu entstehenden InWIS und dem Dortmunder Institut für gerontologische Forschung beauftragt worden. Es gibt eine Reihe von Dialogheften, es gab Workshops und größere Veranstaltungen und überall ist über dieses Thema diskutiert worden. Die Ergebnisse dieser Debatten führen dann zur Überprüfung des Forschungskonzeptes im Lenkungsausschuss. Neben den beiden Auftraggebern - der Schader-Stiftung und dem Bundesbauministerium - haben dort das Bundesfamilienministerium, der Deutsche Städtetag, die Bundesanstalt für Raumordnung und Landeskunde und ich als Sozialwissenschaftler die einzelnen Schritte des Forschungsprojektes debattiert und beraten.

Es soll nicht verschwiegen werden - und das ist bei dem Umfang des Projektes auch für jeden, der die Materie kennt, leicht zu prognostizieren - dass es selbstverständlich in der Abwicklung des Projektes gelegentlich Schwierigkeiten und kleinere Konflikte gab. Diese wurden aber auf der Basis von Erfahrungen und Kompetenz immer

erfolgreich behoben und produktiv in nächste Arbeitsschritte umgesetzt. Für uns war das eine wichtige Erfahrung.

So zeigte sich ja auch in der heutigen Debatte, dass während der Laufzeit des Projektes die Stimmung im Forschungsumfeld selbst umgekippt ist. War Anfang 1993 noch der Gedanke, ältere Menschen zum Umzug, das heißt zum Auszug aus ihrer angestammten Wohnung zu motivieren, als gerontologische Gräueltat verschrien - in einzelnen Landesministerien gab es ja auch entsprechende Projekte, die genau in die andere Richtung zielten -, so ist hier in den letzten drei Jahren ein allgemeiner Meinungsumschwung eingetreten. Dieser Umschwung ist, das sage ich ganz selbstbewusst, sicherlich auch durch die ständige Verbreitung der Arbeitsergebnisse mitbewirkt worden. Heute hat, wie wir gesehen haben, eine differenziertere Betrachtung Platz gegriffen. Sie geht davon aus, dass nicht alle, aber doch ein Anteil älterer Menschen bereit ist, bei entsprechenden Angeboten aus einer zu großen Wohnung auszuziehen.

Es ist davon auszugehen ist, dass dieser Prozentsatz in den nächsten Jahren Fall steigen wird. Nicht nur aus den demographischen Gründen, sondern weil die Umzugsbereitschaft selbst von der allgemeinen Stimmungslage zu dieser Frage abhängig ist. Das Forschungsprojekt »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen« hat gezeigt, dass es sowohl wohnungswirtschaftlich als auch sozialpolitisch Sinn macht, die Wohnbedürfnisse im Alter gezielt zu untersuchen, ein angemessenes Umzugsmanagement zu organisieren, zielgruppenspezifische Angebotsformen zu gestalten und so bestimmte Nachfragegrößen auch zu bedienen. Es ist möglich und sinnvoll, die wohnungspolitische Zielsetzung nämlich die Bestände besser zu nutzen, und die soziale Zielsetzung, nämlich älter werdenden Menschen eine angemessenere Wohnumwelt anzubieten, in einer Strategie zusammenzuführen.

So gesehen ist dieses Forschungsprojekt auch ein Beispiel, vielleicht sogar ein kleines Modell für die in unserer Gesellschaft drängende Frage nach einer besseren Nutzung vorhandener Ressource. Es ist gar keine Frage, wir müssen mehr machen aus dem, was

vorhanden ist, weil unausweichlich die öffentlichen Subventionen zurückgehen werden. Das ist ganz allgemein eine Aufgabe, die unserem Gesellschaftswesen gestellt ist. Die gezielte Nutzung von Wohnungswünschen älterer Menschen und die gezielte Förderung der Umzugsmöglichkeiten eines Teils dieser Menschen ist beides, Betriebswirtschaft und Sozialpolitik. Jedes Ziel für sich sollte schon Veranlassung genug sein, sich dieser Fragen anzunehmen. In der Verkopplung der beiden Zielsetzungen erhält die Sache einen argumentativen Druck dem man sich meiner Ansicht nach nicht entziehen kann.

Nun will ich am Ende des heutigen Tages noch einige Worte des Dankes sagen. Zunächst den heute Anwesenden, den Expertinnen und Experten, die das Thema in sachlich weiterführender Weise debattiert haben und wichtige Hinweise für weitere Forschungsanstrengungen und für den nun anstehenden Transfer gegeben haben. Ihnen, meine Damen und Herren, die Sie heute nach Bonn gekommen sind, gebührt der Dank des Veranstalters. Ich bedanke mich bei Ihnen auch für die disziplinierte Art, in der wir die Diskussion haben durchführen können.

Es liegt mir aber auch sehr daran, meinen Dank denjenigen zu sagen, die das Forschungsprojekt durchgeführt haben und die das Forschungsprojekt begleitet haben. Insbesondere möchte ich meinen Kollegen Rolf Heinze erwähnen, mit dem ich als dem Gesamtverantwortlicher des Forschungsprojektes in den einzelnen Phasen des Projektes immer wieder längere Gespräche führen konnte, um aufgetretene oder auch absehbare Schwierigkeiten auszuräumen. Mein Dank gilt aber auch den jüngeren Wissenschaftlern in seinem Team, das sich auf der Basis einer ausgezeichneten Ausbildung in Bochum mit wissenschaftlichem Engagement in das Forschungsprojekt eingearbeitet und zum Erfolg des Projektes ganz wesentlich beigetragen hat.

Unser aller Dank und ich denke, das schließt das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ein, gilt schließlich der Schader-Stiftung. Ich habe hier zunächst Frau Stein-Schmiede zu danken, die als wissenschaftliche Referentin in der Schader-Stiftung das Projekt betreut hat und mit unermüdlichem Einsatz die Sache mit vorangetrieben hat. Dank auch dem

langjährigen zeitweise kommissarischen Geschäftsführer der Schader-Stiftung, Herrn Dr. Weger, der stets darauf geachtet hat, die Qualität der Arbeit zu sichern - es gibt nämlich so etwas wie Methoden der Qualitätssicherung - und eventuell auftretende Disharmonien auszugleichen.

Aber gestatten Sie mir, Herr Schader: Ein ganz besonderer Dank gilt Ihnen als dem Stifter und dem Vorstand der Schader-Stiftung. Sie haben das Projekt nicht nur angeregt, sondern während der gesamten Zeit kritisch konstruktiv begleitet und immer dann, wenn die Gefahr bestand, dass in unseren Debatten Nebenfragen zu sehr in den Vordergrund traten, dafür gesorgt, dass die eigentliche Zielsetzung des Projektes wieder in den Mittelpunkt geriet. Ein bisschen war dieses Forschungsprojekt ja doch auch ein gemeinsamer Test für die generelle Frage, ob es möglich ist, die für den Transfer gesellschaftswissenschaftlicher Forschungsergebnisse notwendige Grundlagenarbeit vernünftig und effektiv zu organisieren.

Ich denke, alle Beteiligten haben diesen Test recht gut bestanden. Ich bin sicher, dass auch die nun folgenden weiteren Schritte von Erfolg gekennzeichnet sein werden. Wie es beim Fußball heißt »Nach dem Spiel ist vor dem Spiel«. So ist eben hier auch »Nach der Konferenz ist vor der nächsten Aufgabe«. Nun gilt es, die Ergebnisse des Projekts mit Schwung und Elan in angemessener Weise in der Praxis zu verbreiten und in weiteren Einzelunternehmungen zu vertiefen.

7. Anhang

7.1 Der Projektverbund »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen«



Das Forschungsprojekt wurde von April 1994 bis Mai 1996 im Auftrage des Bundesbauministeriums und der Schader-Stiftung von Instituten verschiedener Fachrichtungen durchgeführt:

- > Als Leitinstitut des Projektverbundes fungierte die Ruhr-Universität Bochum mit Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Lehrstuhl für Soziologie.
- > InWIS brachte seine wohnungswirtschaftliche Kompetenz ein und übernahm inhaltlich die Federführung bei den baulich-technischen, wohnungs- und förderpolitischen Aspekten der Untersuchung sowie bei der Auswertung der Repräsentativbefragung. Dr. Volker Eichener, Geschäftsführer des InWIS, war gleichzeitig Projektleiter des Forschungsverbundes.
- > Das Institut für Gerontologie mit Prof. Dr. Gerhard Naegele deckte die gerontologische Fachseite ab. Wohnbedürfnisse und Dienstleistungsbedarf älterer Menschen, ihre Lebenslagen und Fragen der Sozialplanung wurden hier federführend bearbeitet.

> Dipl.-Ing. Hans-Peter Winter vom Kölner Kuratorium Deutsche Altershilfe untersuchte realisierte Projekte des »Betreuten Wohnens«.

> Die projektbezogene Auswertung der Daten des sozio-oekonomischen Panels (SOEP) erfolgte über Prof. Dr. Gert Wagner, Lehrstuhl für Sozialpolitik an der Ruhr-Universität Bochum und Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin.

> Die bundesweite Repräsentativbefragung älterer Haushalte zu ihrer Lebens- und Wohnsituation und ihren Wohnwünschen führte die GfK Marktforschung, Nürnberg durch.

> Die vertiefenden Intensivinterviews wurden durchgeführt von PD Dr. Wolfgang Heinemann, Institut Pro Civitate Dortmund und von Dr. Monika Genz, Universität Halle, Institut für Sozial- und Arbeitsmedizin.

In Einzelfragen wurden von Fall zu Fall Spezialisten anderer Fachdisziplinen wie z.B. Betriebswirtschaftler hinzugezogen. Begleitende Expertengespräche und Workshops mit Verantwortlichen aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik sowie mit sozialen Dienstleistern ermöglichten die praxisorientierte Ausrichtung dieses interdisziplinären Forschungsprojekts.

7.2 Programm des Symposiums

<i>Moderation der Veranstaltung:</i>	Professor Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg, Institut für Soziologie
9.30 Uhr Begrüßung	Alois M. Schader, Vorstand der Schader-Stiftung
Eröffnungsvortrag	MDg Dieter Berkefeld, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
Eröffnung	Professor Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg, Institut für Soziologie
10.00 Uhr Einführung in das Thema der Veranstaltung	Professor Dr. Rolf G. Heinze, Ruhr-Universität Bochum, Lehrstuhl für Soziologie
10.30 Uhr Frühstückspause mit kleinem Imbiss	
11.00 Uhr Expertendiskussion: »Wohnen im Alter - zielgruppenspezifische Nachfrage- und Angebotsformen«	
Einleitung	Professor Dr. Gerhard Naegele, Institut für Gerontologie, Dortmund
12.15 Uhr Plenardiskussion zum Thema	
13.15 Uhr Mittagspause	
14.15 Uhr Expertendiskussion: »Finanzierung und Förderung - Perspektiven und Handlungsempfehlungen«	
Einleitung	Dr. Volker Eichener, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum
15.30 Uhr Plenardiskussion	
16.30 Uhr Schlusswort:	Professor Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg, Institut für Soziologie

Teilnehmer der Expertenrunden:

1. »Wohnen im Alter - zielgruppenspezifische Nachfrage- und Angebotsformen«

Einleitung	Professor Dr. Gerhard Naegele, Institut für Gerontologie
Expertinnen und Experten:	
Professor Dr. Gerhard Naegele	Direktor des Instituts für Gerontologie an der Universität Dortmund
Dr. Angelika Riemer	Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V., Leiterin des Berliner Büros
Ruth Stieglitz	Amt für Altenhilfe, Stadt Mönchengladbach, Leiterin der Geschäftsstelle Alterssozialplanung
Renate Kirschnek	Vorstandsmitglied der Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen, Bonn und Geschäftsführerin des Bundesverbandes Volkssolidarität e.V., Berlin
Dr. Marianne Heinemann-Knoch	Vorstand des Instituts für Gerontologische Forschung e.V., Berlin
Dr. Hans Peter Tews	Geschäftsführender Vizepräsident der Deutschen Gesellschaft für Gerontologie und Geriatrie, Heidelberg

2. »Finanzierung und Förderung - Perspektiven und Handlungsempfehlungen«

Einleitung	Dr. Volker Eichener InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH , Bochum
Expertinnen und Experten:	
Dr. Volker Eichener	Geschäftsführer des InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilien- wirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum
Volker Nordalm	Geschäftsführer der WBB Wohnpartner GmbH, Bochum
Christoph Kulenkampff	Staatssekretär a.D., Direktor des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt
Falk Kivelip	Geschäftsführer des Landesverbandes freier Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e.V., Bonn
Werner Dörflinger	Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn
Dr. Hans-Dieter Krupinski	Abteilungsleiter im Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
Gerd-Reiner Voss	Leiter des Wohnungsamtes Hagen
Hans-Jürgen Deis	Vorstandsmitglied der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall
Professor Dr. Udo Reifner	Direktor des Instituts für Finanzdienstleistungen e.V., Hamburg
Franz-Georg Rips	Direktor des Deutschen Mieterbundes, Köln

7.3 Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Symposiums

Dipl.-Soz. Clemens Altschiller	Abteilungsleiter im Wohnungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden
Dr. phil. Dipl.-Ing. Monika Arlt	Stv. Verbandsdirektorin der Bundesvereinigung der Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten e.V., Bonn
aus der Beek, Renate	Mülheimer Wohnungsbau e.G., Mülheim an der Ruhr
MRin Angelika Baestlein	Referatsleiterin im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn
Prof. Dr. Ruth Becker	Universität Dortmund, Fachbereich Raumplanung, Fachgebiet Frauenforschung und Wohnungswesen
MDg Dieter Berkefeld	Unterabteilungsleiter im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn
Thomas Böhm	Abteilungsleiter im Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund
RR'in Dipl.-Phys. Adelheid Braumann	Referatsleiterin im Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Berlin
Carsten Brinkmann	Geschäftsführer der Pro Secur Unternehmensberatung und Treuhand GmbH, Paderborn
Mathias Bucksteeg, M.A.	Wiss. Mitarbeiter des InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum
Dipl.-Ing. Erika Christopei-Bentfeldt	Vorstandsmitglied des Forums für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e.V., Düsseldorf
Hans-Jürgen Deis	Vorstandsmitglied der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall
Werner Dörflinger	Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Raumordnung, Bauwesen u. Städtebau, Bonn
Annette Douidi	Abteilung Sozialplanung, Glückauf - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lünen
Dr. Volker Eichener	Geschäftsführer des InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum
Dipl.-Soz. Gisela Eisenhardt	Geschäftsführerin der M.U.T. Mensch und Technik GmbH, Frankfurt a.M.
Jörg Espei	Leiter der Beratungsstelle Wohnraumanpassung im Sozialamt der Stadt Münster
Dipl.-Soz. päd. Anna Genz	Koordination in der Abteilung Wohnhilfen im Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln

Dr. med. Monika Genz	Wiss. Assistentin des Instituts für Sozial- und Arbeitsmedizin, Universität Halle
Johannes Gerlach	Wiss. Mitarbeiter der Wohnbund-Beratung NRW GmbH, Bochum
Prof. Dr. Sylvia Greiffenhagen	Evangelische Fachhochschule Nürnberg, Fachbereich Sozialwesen
Uschi Grieshaber	Redaktion »Forum Sozialstation«, Bonn
Klaus Großjohann	Geschäftsführer des Kuratoriums Deutsche Altershilfe Wilhelmine-Lübke Stiftung e.V., Köln
Dipl.-Soz. Gunter Gutmann	Geschäftsführer der M.U.T. Mensch und Technik GmbH, Frankfurt a.M.
Hans-Jürgen Güttler	Vorstandsvorsitzender der Eisenbahner- Wohnungsbaugesellschaft Dresden e.G., Dresden
PD Dr. Wolfgang Heinemann	Wiss. Mitarbeiter des pro civitate - Institut für Pflegeforschung und Qualitätssicherung GmbH, Bochum
Dr. rer. pol. Marianne Heinemann-Knoch	Vorstand des Instituts für Gerontologische Forschung e.V., Berlin
Prof. Dr. Rolf G. Heinze	Lehrstuhl für Soziologie an der Ruhr-Universität Bochum
Ilona Hermann	Gruppenleiterin »Mieterbüro« der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn mbH, Berlin
Tina Hermann, M.A.	Wiss. Referentin der Schader-Stiftung, Darmstadt
Dipl.-Volksw. Reinhard Hoppe	Hoppe PR, Unternehmensberatung Bonn
Hans Hütt	Geschäftsführer der Schader-Stiftung, Darmstadt
Dipl.-Soz. Christian Kampmann	Wiss. Mitarbeiter des Instituts für Gerontologie, Dortmund
Renate Kirschnek	Vorstandsmitglied der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen, Bonn und Geschäftsführerin des Bundesverbandes Volkssolidarität e.V., Berlin
Dipl.-Vw. Falk Kivelip	Geschäftsführer des Landesverbandes Freies Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e.V., Bonn
Prof. Dr. Hermann Korte	Universität Hamburg, Institut für Soziologie, Mitglied im Ausschuss »Wohnen« der Schader-Stiftung
Denise Kraetsch	Sozialplanerin in der Leitstelle für Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock
Dr. Stefan Krämer	Projektleiter bei der Wüstenrot Stiftung, Deutscher Eigenheimverein e.V., Ludwigsburg
Volker Krause	Leiter des Pflegebereiches der Häuslichen Alten- und Krankenpflege Volker Krause KG, Leverkusen

MD Dr. Hans-Dieter Krupinski	Abteilungsleiter im Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
Dipl.-Verw. wiss. Ulrich Kuhn	Grundsatzreferent bei der Stiftung Liebenau, Meckenbeuren
StaSekr. a.D. RA Christoph Kulenkampff	Direktor des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungsunternehmen e.V. Frankfurt a.M.
Dipl.-Ing. Ök. Lutz Landsberg	Projektleiter der Urban-Consult gGmbH, Berlin
Norbert Lehmann	Architekt im Planungsbüro Artus GmbH, Berlin
Waltraud Meier-Sienel	Stv. Amtsleiterin im Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt
Regine Merkel	Referentin im Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Bonn
Thomas Metker	Referent im Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Bonn
Dipl.-Kfm. Michael Mnich	Vorstandsassistent im Bundesverband Ambulante Dienste e.V., Essen
Dipl. Ver.-wirt. Werner Mock	Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln
MR Rolf Müller	Referatsleiter im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn
Prof. Dr. Gerhard Naegele	Direktor des Instituts für Gerontologie, Dortmund
Volker Nordalm	Geschäftsführer der WBB Wohnpartner GmbH, Bochum
Dipl.-Ing. Hanno Osenberg	Leiter des Referats Wohnungswesen in der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Berlin
Gerda Pfeiffer	Wohnungstauschbörse der Vereinigten Bonner Wohnungsbau AG, Bonn
Gabriele Regenitter	Abteilungsleiterin im Amt für Wohnungswesen der Stadt Münster
Prof. Dr. Udo Reifner	Direktor des Institutes für Finanzdienstleistungen e.V., Hamburg
Gernot Riedl	Vorstandsmitglied der GEWOFAG - Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München, München
Dr. Angelika Riemer	Leiterin des Berliner Büros des GdW - Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Berlin
RA Franz-Georg Rips	Direktor des Deutschen Mieterbundes e.V., Köln
Dipl.-Soz. Bernhard Rosendahl	Wiss. Mitarbeiter des Instituts für Gerontologie, Dortmund
Dipl.-Ing. Alois M. Schader	Vorstand der Schader-Stiftung, Darmstadt
Dr. Heiner Schäfer	Büro für Sozialplanung Darmstadt

Dipl. Soz. arb. Martina Schaminet-Gierse	Abteilung Gesundheits- und Sozialpflegerisches Zentrum der Arbeiterwohlfahrt Stadtverband Herten
Dipl.-Vw. Martin Schauerte	Wiss. Mitarbeiter des InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum
Dr. Seifert, Lothar	Projektleiter der BeWO - Betreutes Wohnen GmbH, Hamburg
Dipl.-Soz. Hiltrud Siepmann	Abteilung Wohnungstausch der ALLBAU AG - Allgemeiner Bauverein Essen AG, Essen
Dipl.-Ing. Dieter Staymann	Abteilung für Wohnberatung und Wohnungsanpassung im Amt für Wohnungswesen der Stadt Düsseldorf
Dipl.-Soz. Ulrike Stein-Schmiede	Wiss. Referentin der Schader-Stiftung, Darmstadt
Dipl.-Sozialgeront. Britta Steves	Wiss. Mitarbeiterin der Sachverständigenkommission »2. Altenbericht der Bundesregierung« c/o Deutsches Zentrum für Altersfragen DZA e.V., Berlin
Ruth Stieglitz	Leiterin der Geschäftsstelle Alterssozialplanung im Amt für Altenhilfe der Stadt Mönchengladbach
Dipl.-Ing. Holger Stolarz	Referent beim Kuratorium Deutsche Altershilfe KDA, Köln
Evelyn Störing	Leiterin der Glückauf Nachbarschaftshilfe e.V., Lünen
Dipl.-Verw. wirt. Birgit Störing	Wohnungstauschbörse im Amt für Wohnungswesen der Stadt Solingen
Dr. Hans Peter Tews	Geschäftsführender Vizepräsident der Deutschen Gesellschaft für Gerontologie und Geriatrie, Heidelberg
Dr. Josef Tress	Abteilung Bevölkerung und Wirtschaft, Planungsreferat der Stadt München
Henning von Brockdorff	Marketingleiter des Collegium Augustinum, München
Gerd-Reiner Voss	Leiter des Wohnungsamtes der Stadt Hagen
Dipl.-Psych. Dieter Wagner	Leiter der Abteilung Soziale Planung u. Beratung, Gemeinnützige Siedlungs-AG SAGA, Hamburg
PD Dr. Hans-Werner Wahl	Wiss. Mitarbeiter im Deutschen Zentrum für Alters-
forschung DFZA an der Heidelberg	Ruprecht-Karls-Universität
Dr. Hans-Dieter Weger	Kuratoriumsmitglied der Schader-Stiftung, Verl
Hans Jürgen Willmann	Vorstand der Mülheimer Wohnungsbau e.G., Mülheim an der Ruhr
Dipl.-Ing. Guido Zander	Projektleiter der Hattinger Wohnstättengenossenschaft e.G., Hattingen
Dipl.-Vw. Dittmar Zehentmeier	Sachgebietsleiter der Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg