

Zukunftssicher wohnen im Alter ?

Die stark ansteigende Zahl älterer Menschen in Niedersachsen und insgesamt in Deutschland gibt dem Wohnungsmarkt durch die enorme Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen bereits heute neue Impulse. Das hannoversche Institut für Bauforschung e.V. (IFB) hat sich intensiv mit der Wissenschaft über das Alter, der Gerontologie, und dem Alternberechtigten Wohnen beschäftigt. Das Fazit: Besonders für die Wohnungsbaubestände müssen sofort die Expertenlösungen altersgerecht umgesetzt werden.

Zwei scherzhafte Definitionen von Francois Höpflinger zur Gerontologie - der Wissenschaft über das Alter - drücken deren Übertragung auf das „Altengerechte Wohnen“ aus:

„A) Gerontologie ist eine zunehmend erfolgreich benutzte Strategie jüngerer Menschen, schon in jungen Jahren, an der demographischen Alterung zu verdienen: Die GerontologInnen sind deshalb existentiell daran interessiert, dass niemand vorzeitig wegstirbt und den Alten die Probleme nicht ausgehen.

B) Gerontologie ist eine kluge Strategie von Berufsfachleuten, die sich durch die Beschäftigung mit hochbetagten Menschen auch noch mit 50 jung zu fühlen, was Personen, die sich mit Jugendfragen befassen, eindeutig schwieriger fällt.“

Neueste gerontologische und demographische Erkenntnisse stellen die Notwendigkeit der Gesellschaft dar, „alterngerecht zu Planen, zu Bauen und zu Wohnen“. Um für diesen Zukunftsmarkt gerüstet zu sein, wendet sich das Institut für Bauforschung e.V., mit Fachtagungen, Informationen und Problemlösungen an alle Menschen, denn jeder sollte in seiner Lebensplanung im privaten Wohn-, aber auch Arbeitsbereich auf Veränderungen, Anpassung und Variabilität eingestellt sein. (Abb.1: Demographische Alterung der Bevölkerung, Quelle: Its-nds, Wohnungsprognose 2007/2015)

Unsere Gesellschaft überaltert

„In unserer Beratungsstelle nehmen die Anfragen zum Thema Altengerechtes Wohnen seit einiger Zeit stark zu“, berichtet Professor Martin Pfeiffer, leitender Direktor vom renommierten Institut für Bauforschung e.V. (IFB) in Hannover. Er und seine Mitarbeiter/innen erforschen unter anderem, wie nach der Technik, den Verordnungen sowie auf Basis des demographischen Wandels, Planung, Entwicklung, Finanzierung, Förderung und Umsetzung des Altengerechten Wohnens zukünftig aussehen sollte. „Dabei haben wir festgestellt, dass unsere Gesellschaft auf den demographischen Wandel nicht vorbereitet ist“, meint Pfeiffer.

Nach der erfreulichen Entspannung der Wohnungsmärkte in den letzten Jahren in Niedersachsen, ist künftig mit einer erheblichen Differenzierung des deutschen Wohnungsmarktgeschehens zu rechnen. Die demographische Zusammensetzung der Bevölkerung ändert sich schnell. „Wanderungen, ausgelöst durch Arbeitsplatzfindung, Ruhesitzsuche oder nach neuen Lebensmittelpunkt-Entscheidungen erzeugen Wohnungsangebote und -nachfrage. Die Lebensstile ändern sich mit dem Werte- und Strukturwandel in Familien und Gesellschaft immer schneller“, erklärt Pfeiffer.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung wird das künftige Geschehen auf den Wohnungsmärkten weniger vom Bevölkerungswachstum als

vielmehr durch die demographische Alterung, den Wandel der Haushaltsstrukturen und veränderte Nachfragepräferenzen geprägt. Für die einzelnen Regionen bzw. Märkte werden sehr unterschiedliche Entwicklungen in Deutschland eintreten. Einher mit dem wachsenden Anteil kleiner Haushalte geht eine immer differenziertere Nachfrage. Individuelle Wohnbedürfnisse können damit immer weniger durch „Standardwohnungen“ befriedigt werden. Die Anpassung des Wohnungsbestandes wird dabei künftig eine immer stärkere Bedeutung erlangen. „Den zukünftigen regional höchst unterschiedlichen Anforderungen für einen Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten kann nur durch die gemeinsamen Erkenntnisse zum „Altengerechten Wohnen“ und der richtigen Umsetzung erfolgreich begegnet werden“ so Pfeiffer. (Abb.2: Steigende Nachfrage nachaltengerechtem Wohnen, Quelle Ists-nds, Wohnungsprognose 2007/2015)

Regionale Wohnungsprognose 2015 Niedersachsen

Insgesamt wird in Niedersachsen für die Zeit von 2000 bis zum Jahr 2015 mit einer zusätzlichen Nachfrage nach 450.000 Wohnungen gerechnet. Ein neuer Aspekt wird mit den Auswirkungen der EU-Osterweiterung in die Betrachtungen einbezogen. Erkenntnis ist, dass diese Auswirkungen für den Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2015 eher gering ausfallen werden. Allerdings wäre ohne Arbeitnehmerfreizügigkeit für die Bürger der Beitrittsländer schon ab 2012 mit einer Stagnation und im Weiteren mit einer Schrumpfung der niedersächsischen Bevölkerung zu rechnen. „Strategien und Maßnahmekonzepte von Politik, Planung und Wohnungswirtschaft müssen weiter differenziert und spezifiziert werden, um einerseits weiteres Wachstum zu steuern und andererseits Stagnation und Schrumpfung aufzufangen“ so Pfeiffer. „Es ist absehbar, dass sich durch die Alterung der Bevölkerung die Nachfragedynamik erheblich abschwächen wird. Mit stark sinkender Zahl und Anteil der 30- bis 45-jährigen werden die Nachfrage nach Wohneigentum und nach Mietwohnungen im oberen Segment zurückgehen. Dagegen wird altengerechtes Wohnen zu einem Wachstumssegment werden. Der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird sich weniger in einer wachsenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen als vielmehr in weiter steigenden Ansprüchen an Wohnung und das Wohnumfeld niederschlagen. Bei entsprechender Kaufkraft wird der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche weiterhin erheblich wachsen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels liegt es nahe, steigenden qualitativen Ansprüchen auch durch Wohnungsanpassungen zu begegnen.“

Eine Analyse von Wanderungsmustern in Niedersachsen zeigt, dass der mobilitätsbedingte Austausch von Bewohnern zwischen Siedlungsstrukturen rückläufig ist. Die Kernstädte haben weniger Wanderungsverluste zu verzeichnen als in der zweiten Hälfte der 90er Jahre und ihre Wanderungsbilanzen nähern sich denen von Stadtumland und ländlichen Regionen an. Der Ausblick auf künftige Entwicklungen der Wohnungsnachfrage in Niedersachsen zeigt: Dynamik der Nachfrage, Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen, demographischen Wandel, Wandel der Haushaltsstrukturen und Pluralisierung der Nachfrage. Dies bedeutet eine Verschärfung des Wettbewerbs für die Wohnungswirtschaft und die Gefahr sozialer Segregation in den Wohnquartieren.

Altengerechtes Wohnen und Umfeld im Bestand

Viele Planer und Wohnungsunternehmen wissen, dass älteren Menschen durch geeignete bauliche Maßnahmen und die Organisation von Hilfen ein langer Verbleib in ihrer vorhandenen Wohnung ermöglicht werden kann. Weniger bekannt ist, dass

es selbst bei eintretender Pflegebedürftigkeit, mit der Notwendigkeit intensiver professioneller Betreuung noch möglich ist, älteren Menschen ein Leben im normalen Wohnungsbestand zu bieten. „Durch Zusammenlegung mehrerer „Normal-“ Wohnungen zu einer Gruppenwohnung können innerhalb der einzelnen Wohnquartiere mit einem ambulanten Pflegedienst echte Alternativen zur Heimversorgung aufgebaut werden“, sagt Pfeiffer.

In Braunschweig existieren 7 Betreute Wohngruppen für ältere Menschen mit vorwiegend psychischer Problematik (Depressionen, Vereinsamung und Verwahrlosung), die nicht mehr allein in ihren Wohnungen leben können. Um diesen Menschen -trotz Aufgabe der eigenen Wohnung- ein weitgehend selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen und ihnen die Chance zu geben, verlorene Alltagsfähigkeiten wiederzuerlangen, wurde betreutes Gemeinschaftslebens konzipiert. In einer Wohnung leben 4-5 ältere Menschen zusammen und regeln ihren Haushalt weitgehend selbstständig. Dort wo sie aufgrund psychischer oder körperlicher Handycaps nicht mehr in der Lage sind, ihre Angelegenheiten selbst zu erledigen, erhalten sie sozial-pädagogische, hauswirtschaftliche und pflegerische Unterstützung. Die Wohnungen wurden durch Umbau großer Altbauwohnungen oder durch Zusammenlegung kleiner Neubauwohnungen geschaffen mit häuslicher Pflege ohne „heimähnlichem Eindruck“. Im Zweifelsfall wurde der Wohnaspekt vorm Pflegeaspekt behandelt. In den mehr als 10 Jahre, in denen es dieses Wohnangebot gibt, ist es immer gelungen, den Bewohnern bis zum Tod einen Umzug in stationäre Einrichtungen zu ersparen. (*Abb.3: Betreute Wohngruppe „Leopold-straße“ der Nibelungen Wohnungsbau GmbH, Quelle: vdw-magazin, Nr. 4/2003*)

Den älteren Menschen steht jeweils ein geräumiges Individualzimmer zur Nutzung frei; im Einzelfall auch als Wohn- und Schlafzimmer mit eigenen Möbeln ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über mehrere Bäder, die von den Bewohnern gemeinsam genutzt werden. Dabei wird jeweils für zwei Personen, im Einzelfall auch pro Person ein Bad und ein Küchen-/Wohnbereich, in dem sich der gemeinsame Alltag vollzieht, angestrebt. Die Bewohner schließen, wie im Betreuten Wohnen, normale Mietverträge mit den Wohnungseigentümern ab und zusätzliche Betreuungsverträge mit Trägern. Die pflegerischen Leistungen werden individuell mit den Pflegediensten abgerechnet. Eine Ausnahme bilden die Wohngruppen für Demenzkranke, weil hier die Präsenzkräfte auch Pflegeleistungen übernehmen und deshalb keine Trennung von Pflege- und Betreuungsleistungen vorgenommen wird.

Wohnumfeldgestaltung für ältere Menschen

Je stärker ältere Menschen in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, desto wichtiger wird die Freiraumgestaltung im Wohnumfeld für den Erhalt von Fitness, Geist und sozialen Kontakten. Viele ältere Menschen teilen sich ihren Tag: vormittags werden häusliche Pflichten erledigt, der Nachmittag ist der Freizeitgestaltung gewidmet. Für alleinstehende ältere Menschen bieten diese Anlässe, außer Haus zu gehen, oft die einzige Möglichkeit mit anderen Menschen zu kommunizieren und sich als Teil ihrer sozialen Umwelt zu erleben. Die Gestaltung eines altengerechten Wohnumfeldes erfolgt auf Basis der Gewohnheiten. Wege und Plätze sind so zu gestalten, dass ihre Benutzung auch bei vorhandenen Gehbehinderungen leicht fällt und es Spaß macht, sich hier aufzuhalten. Je angenehmer der Aufenthalt im Freien, desto häufiger werden ältere Menschen Wohnungen verlassen und desto länger werden sie ihre körperlichen und geistigen Kräfte erhalten und der Vereinsamung entgehen.

(Abb. 4: Wo sich Wege treffen, kommen häufig auch Menschen in Kontakt, Quelle: vdw-magazin, Nr. 1/2004)

Basis der freien Beweglichkeit ist die altengerechte Wegeplanung. Unebene, seitlich geneigte und rutschige Böden, Kopfsteinpflaster, nachlässig ausgeführte Ausbesserungen im Asphalt können für ältere Menschen mit Gehbehinderungen eine echte Gefährdung beim Einkaufen und Spaziergehen darstellen. Problematisch sind auch sehr schmale oder durch parkende Autos oder abgestellte Abfalltonnen eingengte Wege. Ältere Menschen benutzen häufig eine Gehilfe und benötigen Mindestdurchgangsbreiten auch für die gegenseitige Begegnung. Besonders wichtig ist eine deutliche Trennung von Fuß- und Radweg. Breite Alleen, auf denen sich Radfahrer durch Fußgänger schlängeln, verunsichern, weil ältere Menschen mit Recht -Angst haben-, angerempelt und womöglich zu Fall gebracht zu werden. Wege sollten möglichst kleinteilig gegliedert und von einer ausreichenden Zahl altengerechter Bänke begleitet werden, die an Plätzen stehen, an denen es etwas zu sehen gibt oder an denen man mit anderen Menschen und der Natur in Kontakt kommen kann aber auch eine gewisse psychologische Schutzfunktion gegeben ist. Eingangsbereiche vor Häusern bieten viele Anlässe zur Betätigung und zum Aufenthalt für Jung und Alt auch als Nachbesserung in innerstädtischen Lagen. *(Abb.5: Sitzplätze am Teich sind besonders beliebt, Quelle: vdw-magazin, Nr. 1/2004)*

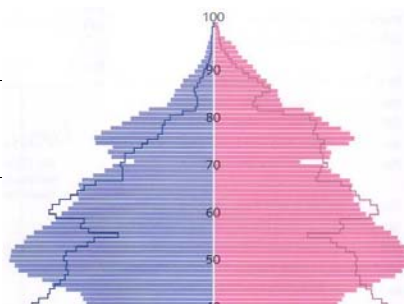
Das IFB wird mit Partnern wie der Vereinigten Hannoverschen Versicherung (VHV), dem größten deutschen Bauversicherer sowie dem BHW, die große deutsche Bausparkasse, alle am Bauen im Bestand Beteiligten zum „Altengerechten Wohnen“ informieren. Nicht zuletzt appelliert der IFB-Leiter an uns alle, selbst auf die Generationengerechtigkeit der Wohnungen, Gebäude und Städte zu achten. „Behalten Sie bitte Ihre Neugierigkeit wie kleine Kinder – denn dann werden Sie nie alt und entwickeln Sie mit uns wieder ein Bewusstsein dafür, generationsgerecht zu Wohnen, bittet Pfeiffer. „Heute müssen wir auf die Bevölkerungsschrumpfung in 10 Jahren reagieren und Lösungen für unsere Wohnungen im Bestand entwickeln.“ Politik, Planung und Wirtschaft sind aufgefordert, den Wandel durch bedarfsgerechte Angebote und städtische sowie regionale Konzepte zu gestalten. Nicola Zellmer

Zum „Altengerechten Wohnen“ berät das Institut für Bauforschung e. V., Telefon (0511) 96516-0, Internet: www.bauforschung.de

Stichwort: IFB

Im Jahr 1946 wurde das Institut für Bauforschung e.V. (IFB) als eingetragener Verein gegründet. Mitglieder sind die für das Bauwesen zuständigen Ministerien des Bundes und mehrerer Länder. Finanziert wird das Institut von Mitgliedsbeiträgen und Drittmittelaufträgen aus Wirtschaft und öffentlicher Hand. Heute sieht das IFB seine Zukunftsaufgabe in der Sanierung des Altbaubestandes und der Lösung der Zukunftsanforderungen an das Bauen im Land. Eine lebenswerte Umwelt mit menschengerechten Gebäuden, die kostengünstig, umweltverträglich und sozialgerecht saniert werden, ist Basis der Bauforschung. Seit Anfang der 80er Jahre betreibt das IFB zudem eine öffentliche Beratungsstelle für zum Bauen und Wohnen.

Ze



(Abb.1: Demographische Alterung der Bevölkerung, Quelle: Its-nds, Wohnungsprognose 2007/2015)



(Abb.2: Steigende Nachfrage nach altengerechtem Wohnen, Quelle Its-nds, Wohnungsprognose 2007/2015)



(Abb.3: Betreute Wohngruppe „Leopoldstraße“ der Nibelungen Wohnungsbau GmbH, Quelle: vdw-magazin, Nr. 4/2003)



(Abb. 4: Wo sich Wege treffen, kommen häufig auch Menschen in Kontakt, Quelle: vdw-magazin, Nr. 1/2004)



(Abb.5: Sitzplätze am Teich sind besonders beliebt, Quelle: vdw-magazin, Nr. 1/2004)