

Rolf G. Heinze, Volker Eichener, Gerhard Naegele, Mathias Bucksteeg, Martin Schauerte

Neue Wohnung auch im Alter

Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft

Kurzfassung

Leitfragen und Ergebnisse des Forschungsprojekts »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen«

Im Auftrag des Bundesbauministeriums und der Schader-Stiftung wurden in dem interdisziplinären Forschungsprojekt von Soziologen, Gerontologen, Volkswirten und Wohnungswirtschaftlern folgende Fragestellungen untersucht:

- Wie können im Hinblick auf den demographischen Wandel älteren Menschen bedürfnisgerechte Wohnalternativen und wohnbegleitende Dienstleistungen angeboten werden?
- Wie kann die Wohnmobilität älterer Menschen gefördert werden?
- Welche Möglichkeiten gibt es, die durch Umzüge älterer Menschen freiwerdenden Wohnungen zur Versorgung von Familien nutzbar zu machen?

Die Ergebnisse:

- Ältere Menschen sind mobiler als bislang vermutet.
- Ihre Umzugsbereitschaft kann gezielt gefördert werden durch bedürfnisgerechte Wohnalternativen und wohnungsnaher Dienstleistungsangebote.
- Die hierdurch freiwerdenden preiswerten Bestandswohnungen können sozialpolitisch gezielt für Familien mit Kindern verfügbar gemacht werden.

Steigender Wohnflächenkonsum

Trotz hoher Neubauleistungen der vergangenen Jahre haben Familien mit kleinem und mittlerem Einkommen nach wie vor Mühe, geeigneten und preiswerten Wohnraum für sich zu finden. Dabei ist die Versorgung mit Wohnfläche pro Kopf durchaus hoch: In den alten Bundesländern standen 1996 jedem Bürger 38,2 qm und in den neuen Bundesländern 30,2 qm Wohnfläche zur Verfügung. Die Wohnfläche pro Person steigt seit Jahren besonders bei älteren Zweipersonen-Haushalten. Schon heute absehbar ist, daß durch den demographischen Wandel die Zahl der Altenhaushalte relativ und absolut zunehmen wird, einhergehend mit einem weiteren Anstieg der durch sie beanspruchten Wohnfläche.

Fehlende Wohnalternativen führen zu einem Umzugsstau

Über 5 Mio. Wohnungen, die prinzipiell von Größe und Zuschnitt her zur Versorgung von Familien geeignet wären (min. 70 qm und 3,5 Zimmer), werden von älteren Kleinhaushalten bewohnt. Dabei handelt es sich überwiegend um preiswerte Bestandswohnungen, die von Ausstattung, Lage und Wohnumfeld her nicht gewährleisten können, was sich ältere Menschen in der Mehrzahl wünschen: eine Wohnsituation, die ihnen ein selbständiges Leben im Alter ermöglicht.

Angesichts der demographischen Veränderungen und des damit zunehmenden Anteils älterer Haushalte droht dieser Sachverhalt zu einem ernstem Problem zu werden. Heute verbleiben viele ältere Menschen mangels Wohnalternativen und mangels konkreter Unterstützung bei einem eventuellen Umzug in ihren nicht altersgerechten Wohnungen. Die skizzierten unerwünschten Folgen für die Wohnungsversorgung sind somit zugleich auch eine altenpolitische Aufgabe.

Handlungsempfehlungen für Politik und Praxis

Die Studie wendet sich mit ihren Modellen und Handlungsempfehlungen an Praktiker aus den Handlungsfeldern der Bundes- und Landespolitik, der Kommunen und Wohnungsgesellschaften, der Investoren, der freien Wohlfahrtsträger und privaten Dienstleister, Seniorenorganisationen und der einschlägigen Verbände. Die Veränderung der Altersstruktur und die qualitativen Differenzierungen innerhalb der Gruppe der älteren Menschen müssen in Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft zum Anlaß für neue Planungs- und Förderungsmodelle genommen werden. Es sollte zur Aufgabe der Wohnungs- und Sozialpolitik wie der Investoren werden, die Wohnmobilität derjenigen älteren Menschen zu unterstützen, die in absehbarer Zeit nicht mehr willens oder in der Lage sind, ihre bisherige, ihnen individuell zu groß gewordene Wohnung zu unterhalten.

Neue Zahlen zur Wohnmobilität im Alter

Die Wohnmobilität älterer Menschen wird bislang unterschätzt. Zwar ist die Umzugsneigung älterer Haushalte um den Faktor drei geringer als bei jüngeren Haushalten. Dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) zufolge ziehen p.a. 3,6 % der Mieter- und 1 % der Eigentümerhaushalte in Westdeutschland nach dem 55. Lebensjahr um. Rechnet man diese Zahlen hoch und betrachtet die Wahrscheinlichkeit eines heute 55jährigen Menschen, bis zum 75. Lebensjahr noch einmal einen Wohnungswechsel vorzunehmen, dann liegt die Umzugswahrscheinlichkeit bei erstaunlichen 52,23 % für einen Mieter- oder bei 23,48 % für einen Eigentümerhaushalt: Zwischen dem 55. und 75. Lebensjahr wird jeder zweite Mieter- und jeder vierte Eigentümerhaushalt mindestens noch einmal umziehen.

Diese hohen Werte konnten durch die Repräsentativbefragung bestätigt werden. Von den über 55jährigen westdeutschen Mieterhaushalten waren 44,3 % seit Vollendung des 55. Lebensjahres bereits einmal umgezogen. Weitere 20,8 % der über 55jährigen Mieter, die noch nicht umgezogen sind, möchten diesen Schritt nachholen: Zusammen ergibt das 65,1 % der westdeutschen Mieterhaushalte über 55 Jahre, die Mobilität bewiesen oder entsprechende Bereitschaft bekundet haben. Die gleichen Zahlen für die Eigentümerhaushalte zwischen 55 und 75 Jahren: 16,5 % sind bereits umgezogen, weitere 13,5 % planen einen Umzug.

Nachfragepotential für altersgerechte Wohnalternativen nicht ausgeschöpft

Das Nachfragepotential für altersgerechte Wohnalternativen ist bei weitem nicht ausgeschöpft. Bei den heute über 55 Jahre alten Haushalten kann man sogar von einem Umzugsstau sprechen. Insgesamt 33,6 % der westdeutschen Mieterhaushalte möchten gerne umziehen und nennen als Bedingungen für die Realisierung ihrer Umzugsbereitschaft attraktive Wohnangebote für das Alter und Umzugshilfen. Zielgruppen sind in erster Linie Mieterhaushalte. Immerhin sind auch 15 % der älteren Eigentümerhaushalte umzugsbereit. Investoren und Projektentwickler sollten dies zum Anlaß nehmen, Wohnangebote zu konzipieren, die im Hinblick auf Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmale den Anforderungen auch dieser Gruppe gerecht werden.

Strategien, die auf eine Nachrüstung der jetzt von Älteren bewohnten Wohnungen setzen, sind zu ergänzen um Konzepte bedarfsgerechter, zielgruppenorientierter Wohnalternativen, die mit Serviceangeboten verknüpft werden sollten.

Wichtigster Antrieb für einen Umzug: attraktive altersgerechte Wohnungen

Konkret nachgefragt, welche individuellen Gründe einen Umzug im Alter vorstellbar werden lassen, ergaben sich aus der Repräsentativbefragung interessante Ergebnisse und Differenzierungen. Bei den Mietern fiel die hohe Bedeutung auf, die das Angebot einer altersgerechten Wohnung für einen vorstellbaren Umzug hatte. Dabei war der Einfluß bei den jüngeren Altersgruppen stärker als bei den älteren. Insgesamt war zu beobachten, daß mit zunehmendem Alter »Push-Effekte« wie z.B. Verlust des Partners, Krankheit und ähnliche Probleme an Bedeutung gewannen. Bei den Eigentümern hatten die »Push-Effekte« insgesamt eine höhere Bedeutung. Sie können sich häufig keine geeignetere als die derzeit bewohnte Wohnung vorstellen und sind nur als Reaktion auf äußere Umstände bereit, ihre Wohnung bzw. ihr Haus zu verlassen.

In Westdeutschland 4,7 Mio. unterbelegte Wohnungen - 2,7 Mio. ältere Ein- und Zweipersonen-Haushalte bezeichnen ihre jetzige Wohnung als zu groß.

Bezeichnet man Wohnungen mit mehr als drei Räumen und einer Größe von mindestens 70 qm als prinzipiell für Familien geeignet, dann wohnen in Westdeutschland fast 25 % der älteren Einpersonen- und 47 % der Zweipersonen-Mieterhaushalte in familiengerechten Wohnungen. Bei den Eigentümerhaushalten sind die Quoten erwartungsgemäß wesentlich höher (83 % bzw. 93 %). In Ostdeutschland zeigt sich ein ähnliches Bild, wobei dort die Quoten aufgrund insgesamt kleinerer Wohnungen sehr viel geringer sind. In Westdeutschland allein ergibt dies in absoluten Zahlen ca. 4,7 Mio. durch Altenhaushalte genutzte, familiengerechte Wohnungen, die vielfach nicht den Erfordernissen des Alters entsprechen (baulich-technische Ausstattung von Wohnung und Gebäude, Wohnumfeld und soziale Infrastruktur).

Allerdings lassen diese Zahlen noch keine Bewertung zu, ob die jeweiligen Wohnflächen auch von den Bewohnern selbst tatsächlich als zu groß empfunden werden. Berücksichtigt man die subjektive Einschätzung der Bewohner, zeigt sich, daß immerhin mehr als 30 % der Einpersonen-Haushalte Wohnungen ab 75 qm als zu groß empfindet, während bei den Zweipersonen-Haushalten dieser Wert erst bei 90 qm erreicht wird. Zusammengekommen bezeichnen rund 2,7 Mio. ältere Ein- und Zweipersonen-Haushalte ihre jetzige Wohnung als zu groß.

Umzug führt zur Verkleinerung der Wohnfläche

Bestandswohnungen sind in der Regel nur mit verhältnismäßig großem Aufwand an die Bedürfnisse des Alters anpaßbar. So ist nicht verwunderlich, daß sich in der persönlichen Einschätzung der Befragten, die nach dem 55. Lebensjahr umgezogen sind, die Eignung ihrer neuen Wohnung für die Phase des Alters verbessert hat. Dies galt für 56 % der Mieter und 77,5 % der Eigentümer. In den meisten Fällen führte der Umzug zudem zu einer Verkleinerung der Wohnfläche. Wenn eine Wohnung als bedarfsgerecht und als langfristig vorsorgend empfunden wird, besteht auch die Bereitschaft, für die neue Wohnung mehr Miete als zuvor aufzubringen - fast 73 % aller umzugsbereiten älteren Haushalte in Westdeutschland (Ost: 33,1 %) sind bereit, bis zu 200 DM monatlich mehr zu zahlen.

Breites Spektrum von Wohnbedürfnissen - nachrüstfähige Normalwohnungen unterhalb der DIN 18025 sind alters- und nachfragegerecht

Ein Großteil der heute realisierten altersgerechten Wohnungen entspricht nicht der DIN 18025 Teil II. Wenn es Zielgruppen älterer Menschen gibt, die einen niedrigeren Standard für ausreichend halten, kann es für den Neubau wie auch für Bestandswohnungen nicht sinnvoll sein, die DIN-Vorschrift detailliert umzusetzen. Die untersuchten Referenzprojekte und die Befragungen zeigten, daß auch nachrüstfähige Normalwohnungen unterhalb der DIN 18025 als alters- und nachfragegerecht empfunden werden. Das Spektrum sollte zukünftig von geringfügig modifizierten Normalwohnungen (Reduzierung bewegungseinschränkender Merkmale) über gemäß der DIN barrierefrei(e) nachrüstbare Wohnungen bis hin zu behindertengerechten Wohnungen reichen. Analog gilt dies auch für Dienstleistungsangebote: Nachgefragt werden Angebote, die von der Vermittlung einzelner Dienste über aufsuchende Betreuung bis hin zu betreuten Wohnungen mit umfassenden integrierten Dienstleistungen reichen.

Altenghettos werden nicht akzeptiert

In Hinblick auf Gebäudegröße und Belegungsmix zeigte sich, daß ältere Menschen zwar gerne mit Menschen der gleichen Altersgruppe zusammenwohnen möchten, große, abgegrenzte »Altenghettos« aber nicht akzeptiert werden. Das intergenerative Wohnen wird nur von einer kleinen Gruppe älterer Menschen gewünscht. Um unterschiedlichen Lebensrhythmen und Bedürfnissen Rechnung zu tragen und eine soziale Isolation älterer Menschen zu vermeiden, haben sich nach den vorliegenden Erfahrungen eingestreute altersgerechte Wohnungen oder über das Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Altenwohnanlagen besser bewährt.

Großes Interesse an wohnungsnahen Dienstleistungen - Nachfrage nach hauswirtschaftlichen und pflegerischen Hilfen nicht ausgeschöpft

Angebote wohnungsnaher Dienstleistungen, die sich an Menschen im mittleren und höheren Alter richten und eine Anreizwirkung ausüben sollen, sind nur dann attraktiv, wenn sie die Gesamtheit der wohnungsbezogenen Bedürfnisse älter werdender und alter Menschen angemessen berücksichtigen. Dazu zählen neben typischen Problemlagen des Alters wie Krankheit oder Pflegebedürftigkeit auch Anliegen wie Bequemlichkeit und Komfort (hauswirtschaftliche Hilfen), Geselligkeit und Kommunikation, Sicherheit, gute Verkehrs- und Freizeitinfrastruktur und ähnliche Wünsche.

Zur Kennzeichnung derartig dienstleistungsbezogener Wohnformen wurde der Begriff »Service-Wohnen« verwendet. Sogenannte aufsuchende Serviceleistungen sind die Minimalvoraussetzung für diese Angebotsform, Sprechstunden oder fußläufig problemlos erreichbare Beratungsstellen sowie i.d.R. das Angebot eines technischen Notrufsystems werden hierzu gezählt. Hinzu kommen Hausreinigung, Grünflächenpflege und auch der Anspruch auf technische/handwerkliche Hilfen in einem bestimmten Umfang. Darüber hinaus sollten in einer möglichst großen Bandbreite flexibel zuwählbare, erreichbare und zuverlässige Dienstleistungen angeboten werden.

Die Ergebnisse der Repräsentativbefragung zeigten eine große Nachfrage nach Wohnalternativen, die fest mit Serviceangeboten verknüpft sind. Umzugsbereite Mieter-Haushalte bevorzugen zumeist Normalwohnungen, sowohl in der Kombination mit als auch ohne Dienstleistungen. Das »Service-Wohnen« steht an dritter Stelle der bevorzugten Wohnalternativen für die späte Lebensphase (Ost: 4. Stelle). Bezieht man diejenigen mit ein, die eine normale Wohnung in Verbindung mit Dienstleistungen vorziehen, entsteht ein erhebliches Nachfragepotential.

Wichtig für die Planung von Kommunen und Investoren ist, daß sich die Nachfrage nach »Service-Wohnen« ungleich auf die verschiedenen Siedlungstypen verteilt - in westdeutschen Großsiedlungen ist das Interesse am »Service-Wohnen« überdurchschnittlich hoch, in Arbeitersiedlungen besonders niedrig.

Der Wunsch nach wohnungsnahen Dienstleistungen ist etwa zehnmal höher als die tatsächliche Inanspruchnahme. Bei den tatsächlich in Anspruch genommenen Hilfen rangieren Einkaufsdienste, Hilfen bei der Wohnungsreinigung, Begleitung bei Arztbesuchen und bei Behördengängen an der Spitze. Die Nachfrage nach hauswirtschaftlichen und pflegerischen Hilfen ist nicht ausgeschöpft. Putz- und Einkaufshilfen stehen an erster Stelle. Über 40 % der älteren Haushalte wünschen sich als Träger dieser Hilfen professionelle Dienstleister.

Finanzierungsbereitschaft: individuelle Abrechnung bevorzugt

Mehr als die Hälfte der Befragten sind zur privaten Abrechnung wohnungsnaher Dienstleistungen bereit - in Westdeutschland durchschnittlich bis zu 271 DM, in Ostdeutschland bis zu 199 DM pro Monat. Als mögliche weitere Finanzierungsquellen stehen private Zusatzversicherungen, Wohnsparsysteme, Zuschüsse der Träger bzw. vom Land, Gemeinde oder von Stiftungen zur Verfügung. Drei von vier Haushalten wollen notwendige Dienstleistungen lieber per Einzelabrechnung als über eine Pauschale bezahlen.

Für Wohnalternativen gewünschte Standorte

Die von umzugsbereiten Altenhaushalten gewünschte Lage der Wohnalternative hängt eng von dem derzeit bewohnten Siedlungstyp ab. Bei älteren Menschen besteht eine starke Verbundenheit mit dem Quartier, in dem sie leben. Weitaus mehr ältere Haushalte, als bislang angenommen wurde, bevorzugen aber auch Standorte über das vertraute Wohnumfeld hinaus. Besonders ältere Menschen, die derzeit in innerstädtischen Wohnquartieren leben, preferieren häufig Vororte bzw. den aufgelockert besiedelten Stadtrand. Wichtig ist in jedem Fall eine gute infrastrukturelle Einbindung des Wohnstandortes. Standorte auf der grünen Wiese entsprechen nicht den Anforderungen und den Lebensgewohnheiten älterer Menschen.

Nachverdichtungen bestehender Siedlungen lohnen sich immer dann, wenn ein geeigneter Standort im Siedlungsschwerpunkt vorhanden ist und wenn bei den Bewohnern eine grundsätzliche Bereitschaft (ca. 50 % der Bewohner) besteht, bei einem Umzug im angestammten Quartier wohnen zu bleiben. Die Ergebnisse der Repräsentativbefragung zeigten, daß dies in Westdeutschland mit Ausnahme der Großwohnsiedlungen überall der Fall war. Die konkrete Bereitschaft sollte jedoch besonders bei größeren Vorhaben durch qualitative Expertengespräche ermittelt werden.

Die Nachfrage nach Senioren-Wohnanlagen

Mittels Potentialberechnungen konnte der Bedarf an Senioren-Wohnanlagen für verschiedene Regionstypen, z.B. Kernstädte und ländliche Gebiete, und differenziert nach Ausstattungs- und Kostenniveaus ermittelt werden. Nachfragepotentiale bestehen in Kernstädten hauptsächlich für das mittlere Niveau (44 %), gefolgt vom gehobenem (21,7 %) und niedrigem Niveau (24,8 %). Deutlich geringer ist die Nachfrage für das Luxusniveau (9,5 %). Architektonische Gestaltung und Gebäudekonzeption spielen eine wichtige Rolle ebenso wie der Preis für Unterbringung und vorgehaltene Dienstleistungen. Darüber hinaus entscheidet aber auch die Infrastruktur und die Lage im Raum über die Attraktivität eines geplanten Standortes.

Umzugsmanagement: Dienstleistungen gegen Mobilitätsbarrieren

In West- und Ostdeutschland entsprechen sich die grundlegenden Trends: Zu dem größten Problem, das älteren Menschen einen in Aussicht genommenen Umzug erschwert, gehört die Sorge um die Finanzierung des Umzugs und um seine Organisation.

Mit steigendem Alter sind ältere Menschen immer weniger in der Lage, einen Umzug allein zu bewältigen.

Zahlreiche Kommunen und Wohnungsunternehmen haben diese Umzugsbarrieren älterer Menschen erkannt und bieten Hilfestellungen. Die Initiativen reichen von Tauschbörsen über Prämienprogramme bis hin zu einem umfassenden Umzugsmanagement. Generell hat sich als Trend durchgesetzt: Kommunen und Wohnungsunternehmen, die bislang nur auf Prämien gesetzt haben, gehen zu einem komplexeren Umzugsmanagement über, in dessen Rahmen Prämien vornehmlich die Funktion haben, die Kosten des Umzugs abzufedern. Umfassende Konzepte verschiedener Kommunen setzen auf individuelle Betreuung und ein Paket aus Prämien, organisatorischen und technischen Hilfen.

Ein häufiges Argument gegen den Wohnungstausch lautet, daß die Mieter mit dem Bezug einer altersgerechten Wohnung trotz der geringeren Wohnungsgrößen einen Mietsprung nach oben zu verzeichnen hätten. Bei erfolgreichen Projekten des Umzugsmanagements zeigte die Untersuchung dagegen, daß mit wenigen Ausnahmen alle Umzüge mit z.T. erheblichen Mietentlastungen verbunden waren. Das hängt zum einen mit den oft erheblichen Größenunterschieden zusammen, zum anderen mit zusätzlichen Ersparnissen bei der zweiten Miete, den Betriebs- und Nebenkosten.

Einspareffekte durch umzugsfördernde Maßnahmen

Der durch umzugsfördernde Maßnahmen bewirkte Einspareffekt ist im Verhältnis zu den sonst für den Neubau benötigten Investitionsvolumina erheblich und bewegt sich in Millionenhöhe. Daher erscheint die Forderung gerechtfertigt, das Umzugsmanagement regulär aus der Fehlbelegungsabgabe zu finanzieren. Auch sollten umzugsfördernde Maßnahmen verschiedener Wohnungsunternehmen und Investoren auf kommunaler Ebene koordiniert und gemeinsame Tauschbörsen eingerichtet werden.

Integration kommunaler Planungen gefordert

Wie auf kaum einem anderen Politikfeld ist beim altersgerechten Bauen und Wohnen eine integrierte Planung der Kommunen gefordert, die verschiedene Fachverwaltungen zusammen mit sozialen Dienstleistern, Wohnungsunternehmen und z.B. auch Senioren-Selbsthilfegruppen an einen Tisch bringt. Bei der baulich-technischen Konzeption der Wohnungen, der Planung der wohnungsnahen Dienstleistungen, der sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur sowie bei der Bereitstellung von Baurechten für altersgerechte Wohnungen müssen jeweils verschiedene Akteure in die kommunalen Planungen integriert werden. Als ein mögliches Integrationsinstrument kann das Bauleitplanverfahren dienen. Dabei sind unterschiedliche Informations- und Partizipationsstrategien denkbar, wie die Studie aufzeigt.

Bei der sozialen Infrastrukturplanung ermöglicht ein Verbundsystem im Bereich der kommunalen Altenplanung eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Kapazitäten, vergrößert die Transparenz des Angebots, erleichtert eine bedarfsgerechtere Planung und vermeidet Unter- und Überkapazitäten. Eine bedürfnisorientierte, zielgruppenspezifische Infrastruktur auf Gemeindeebene bereitzustellen, ist Ziel der Sozialplanung als einem zentralen Aufgabengebiet der Kommunen.

Innovative Förderinstrumente: Das Kombi-Modell

Wegen der zunehmenden Knappheit öffentlicher Haushalte sind neue Förderinstrumente gefragt, die den angesichts des demographischen Wandels notwendigen Anpassungsprozeß wohnungspolitisch unterstützen und steuern können. Sie sollten geeignet sein, die Wohnungsversorgung älterer Menschen, die oftmals in zu großen und

nicht altersgerechten Wohnungen leben, zu verbessern, ihre Wohnmobilität zu erhöhen und zugleich eine intensivere Nutzung der frei werdenden Wohnungen zu bewirken.

Hierzu wurde ein innovatives kombiniertes Förderkonzept entwickelt. In der »Kombi-Förderung« werden Fördermittel für den Bau altersgerechter Wohnungen an die Bedingung geknüpft, daß die freiwerdenden, familiengerechten Bestandswohnungen an junge Familien mit Kindern vermietet werden. Das »Kombi-Modell« erweist sich nach allen Berechnungen als vorteilhaft, weil nicht - wie in der herkömmlichen Förderung - die enorme Mietdifferenz zwischen der Sozial- und der Marktmiete für die familiengerechte Wohnung öffentlich getragen werden muß, sondern die geringere Differenz zwischen Sozialmiete und Altbaumiete gefördert würde. Das Instrument wird sich für diejenigen Investoren als reizvoll erweisen, die sich bei der Mietfestsetzung am unteren Rand der Vergleichsmiete orientieren.

Neue Finanzierungskonzepte für das altersgerechte Bauen und Wohnen

Finanzierungsfragen stellen sich nicht nur für die öffentliche Hand. Auch ältere Menschen müssen sich darauf einstellen, daß sie zukünftig verstärkt selbst Vorsorge für die dritte Lebensphase treffen müssen. Hierzu gibt es eine Vielzahl interessanter Ansätze, die auch für Bezieher mittlerer und unterer Einkommen attraktiv sind.

Wohnsparsysteme bieten den Vorteil, daß jeder potentielle Nutzer entsprechend seiner finanziellen Leistungsfähigkeit einen individuellen Sparplan aufstellen kann. In Abhängigkeit von der Höhe des eingesparten Kapitals, der Wahl einer der beiden Varianten - mit/ohne Kapitalverzehr - und dem Einzugsalter des Bewohners werden unterschiedliche, an die Bedürfnisse des Bewohners angepaßte Mietverbilligungen erreicht. Auf diese Weise können unterschiedliche Zielgruppen älterer Menschen angesprochen werden.

Aus Sicht des Trägers eines solchen Wohnsparsystems sprechen zwei Gründe für sein Engagement in dem Bereich: Er kann zum einen aufgrund der Anzahl der Sparer den Bedarf von altersgerechten Wohnungen genau einschätzen und demnach ziel- und mengengenau bauen; zum anderen ist die Mietzahlungsfähigkeit der zukünftigen Nutzer durch die lange Ansparphase und die individuelle Mietverbilligung hinreichend abgesichert.

Die Gründung von eigentumsorientierten Seniorengenossenschaften hat sich als eine interessante Alternative zur altersgerechten Eigentumswohnung erwiesen. Mit der Zeichnung eines Genossenschaftsanteils erhält jedes Mitglied ein lebenslanges Wohnrecht, eine sichere Dividende, eine staatliche Förderung sowie eine Option auf den späteren Kauf der Wohnung. Darüber hinaus hat jeder Genosse Mitsprache in den Genossenschaftsgremien.

Auch geschlossene Immobilienfonds ermöglichen Anlegern die Beteiligung an einem Immobilienobjekt mit einem geringeren Betrag, als dies bei einer Eigentumswohnung der Fall ist. Bislang begründeten diese Anteile kein Wohnrecht; die vorgestellten Beispiele haben aber gezeigt, daß dies grundsätzlich möglich ist. Allerdings sind Modifikationen notwendig, wenn die Initiatoren der Fonds auch vorsorgewillige ältere Menschen ansprechen wollen. Die Höhe der Kapitalanteile sollte auf die Zielgruppe zugeschnitten sein, die Fondsiniciatoren müssen der Sicherstellung des Wohnrechts eine hohe Priorität einräumen und sie müssen die Anteile zielgruppenadäquat und regional bezogen vertreiben.

Ausblick und Fazit für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik

Die demographischen Eckwerte weisen auf einen dynamischen Alterungsprozeß hin, der in allen gesellschaftlichen Bereichen Konsequenzen haben wird und neue Überlegungen erfordert. Gleichzeitig verengen sich die Spielräume sozialstaatlichen Handelns: Angesichts der anhaltenden Finanzmisere stehen zunehmend weniger Ressourcen zur Verfügung.

Nicht minder schwerwiegend sind die Herausforderungen, mit denen die Wohnungsbaupolitik konfrontiert ist. In den nächsten zweieinhalb Jahrzehnten wird sich der öffentlich gebundene Mietwohnungsbestand aufgrund der auslaufenden Bindungen umfangreicher Förderjahrgänge halbieren - selbst wenn die Neubauförderung auf dem bisherigen Niveau gehalten werden kann. Zugleich zeigt sich, daß selbst Spitzenleistungen beim Wohnungsneubau nicht ausreichen, um die Versorgungsprobleme benachteiligter Bevölkerungsgruppen, insbesondere kinderreicher Familien, zu lösen. Je kleiner der öffentlich gebundene Wohnungsbestand wird, desto größer ist die Gefahr einer Konzentration bzw. räumlichen Segregation bis hin zur Ghettoisierung von Problemgruppen.

Benötigt werden neue, intelligente Instrumente, um zugleich die sozialpolitische Effektivität und die finanzpolitische Effizienz zu steigern. Die in diesem Bericht vorgestellten und durchgerechneten Maßnahmenvorschläge bieten die Chance, ein wohnungspolitisches und ein altpolitisches Problem gleichzeitig zu lösen und dabei noch Fördermittel einzusparen bzw. mit dem gleichen Mittelvolumen erheblich mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Schlüssel zur Lösung des scheinbar Unmöglichen liegt in der optimierten Nutzung des Wohnungsbestands.

Allein durch ein Umzugsmanagement, das ein Minimum an öffentlicher Förderung benötigt, läßt sich gleichzeitig eine höhere Wohnqualität für alle Beteiligten realisieren und ein erhebliches Neubauvolumen substituieren. Das Umzugsmanagement vermag zwar Wohnflächenreserven im Bestand zu mobilisieren, wird für sich genommen jedoch nicht ausreichen, um das Problem in seiner gesamten Größenordnung zu bewältigen.

Die Wohnungsbauförderung muß sich an den demographischen Wandel anzupassen. Die im »Kombi-Modell« vorgeschlagene Förderung altersgerechter Neubauwohnungen bei gleichzeitigem Erwerb von Belegungsrechten für die freiwerdenden Bestandswohnungen läßt sich so gestalten, daß sie für alle Beteiligten Vorteile bietet. Ältere Menschen erhalten eine bedürfnisgerechte Wohnsituation und einkommensschwache Familien eine ausreichend große Bestandswohnung, die in vielen Fällen sogar noch billiger ist als eine Sozialwohnung.

Zugleich sind die Wohnungen dispers über den Bestand verteilt, so daß - ein gewichtiges Argument auch für die Wohnungswirtschaft - Segregationen vermieden werden. Im Unterschied zum bloßen Ankauf von Belegungsrechten wird eine Neubauwohnung geschaffen, die zur Entlastung des Wohnungsmarktes beiträgt. Der Bestand an sozial gebundenen Wohnungen wird ausgeweitet. Der Investor tätigt mit der altersgerechten Wohnung eine angesichts des demographischen Wandels zukunftsichere Investition. Staat und Gemeinde erreichen wohnungs- und altpolitische Effekte mit einem geringeren Einsatz an öffentlichen Mitteln. Oder anders ausgedrückt: mit dem gleichen Mittelvolumen lassen sich erheblich mehr Wohnungen fördern.

Schließlich kann aber auch die Privatinitiative zur Altersvorsorge gefördert und so privates Kapital für den Wohnungsbau mobilisiert werden. Neue, interessante Finanzierungsmodelle bieten Sparern in verschiedenen Situationen die Chance, Vermögen zu bilden und für das Alter vorzusorgen. Gleichzeitig bauen die Träger und Initiatoren mit diesen Angeboten ein Nachfragepotential für altersgerechte Wohnungen auf.

Die Verknüpfung von wohnungs- und altpolitischen Zielen ermöglicht es, mit weniger Mitteln mehr zu erreichen. Intelligente Steuerungs- und Förderinstrumente, die den Herausforderungen des demographischen Wandels offensiv begegnen, verschaffen der Sozial- und Wohnungspolitik auch unter restriktiven Bedingungen neue Handlungsspielräume.