



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

TAGUNG "WOHNEN IM ALTER": MIT DER RICHTIGEN STRATEGIE IN DIE ZUKUNFT STARTEN

25.11.2005 Fachinformation

Wie können Wohnungsunternehmen ihr Angebots-Portfolio angesichts der alternden Bevölkerung strategisch optimieren? Dieses Thema stand im Fokus der zweitägigen Tagung "Wohnen im Alter" im November in Berlin. Die vierte Auflage der Veranstaltung, die die BBA in Kooperation mit dem BfW, dem BBU und dem Genossenschaftsverband Frankfurt durchführte, beeindruckte mit der komplexen Betrachtungsweise der Materie. Die Tagung hat sich zu einem Forum entwickelt, in dem Experten umfassend über aktuelle Entwicklungen, Trends und Strategien informieren. Für die Wohnungswirtschaft ist der demografische Wandel keine Bedrohung, sondern eröffnet mit der richtigen Strategie eher einen Wachstumsmarkt. Der Wunsch der Senioren besteht darin, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu bleiben. Die Anpassung des Wohnungsbestands an altergerechte Wohnformen ist somit eine zentrale Aufgabe. Alexander Rychter, Bundesgeschäftsführer des BfW, informierte über aktuelle politische und rechtliche Entwicklungen bei altersgerechten Wohnformen. Barrierearmut statt Barrierefreiheit, so lautet ein entscheidendes Ergebnis des Runden Tisches Pflege für den Wohnungsbestand. Dies schafft bei der Bestandsanpassung wesentlich bessere betriebswirtschaftliche, mietpreis- und denkmalschutzrechtliche Voraussetzungen. Das Betreute Wohnen als wichtige vorstationäre Wohnform ist für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wegen des großen Gestaltungsspielraums attraktiv. Immer wichtiger wird die Organisation von Beratungs- und Informationsangeboten vor Ort sowie die Vernetzung mit Kommunen, Vereinen, Dienstleistern und anderen Einrichtungen. Wohnungsunternehmen müssen entscheiden, welche Dienstleistungen sie selber erbringen können und wo sie besser Synergieeffekte durch Serviceketten und Vernetzung erzielen. Die Deutsche Annington beispielsweise geht an die Anpassung ihres Wohnungsbestands strukturell heran. Ein Pilotprojekt einer bedarfsgerechten Anpassung einer Duisburger Siedlung diente dazu, wirtschaftliche Handlungsstrategien für ganze Cluster zu entwickeln. Der Henningsdorfer Wohnungsbaugesellschaft ist durch einen ganzheitlichen Ansatz eine Neupositionierung und damit verbunden die soziale und ökonomische Stabilisierung einer Werksiedlung gelungen. Die Generation der Älteren geht heute andere Wege als vor 20 Jahren und ist äußerst sensibel, wenn es darum geht, richtig angesprochen zu werden – lautet die zentrale These von Andreas Reidl, Inhaber der A.GE – Agentur für Generationen-Marketing. So wirken typische Vertreter der Kriegsgeneration ganz anders als die Senioren der Wirtschaftwunder-Generation. Die Komplexität des demografischen Wandels bedingt einen höheren Informationsbedarf für Investitionsentscheidungen. Ein aktiver und engagierter Mieter möchte eher kein Bad im Krankenhaus-Look, sondern eine barrierefreie Wohnung mit Animation und Wellnessangeboten. Wohnungsunternehmen sollten bei der Ansprache der Zielgruppen einige Regeln berücksichtigen: Ältere wollen ernst genommen und wegen ihrer Lebenserfahrung genau informiert werden. Sie möchten sich in den Angeboten wieder finden und mögen keine Ghettoprodukte. Thomas Gehrmann von der Bank für Sozialwirtschaft stellte die Finanzierungsbedingungen für Betreutes Wohnen und Pflegeimmobilien vor. Das Rating bewertet auch weiche Faktoren zu Unternehmen, Management und Marktbedingungen. Wer künftig in Seniorenimmobilien investieren will, muss sicherstellen, dass diese die Anforderungen des sich verändernden und zunehmend nutzerorientierten Marktes erfüllen und dass der Betreiber den Marktentwicklungen konzeptionell, organisatorisch und finanziell gewachsen ist. Christoph Maurer, Vorstandsvorsitzender der Initium AG, stellte mit dem alten Modell des Wohnrechts ein neuartiges Finanzkonzept vor. Gegen eine Einmalzahlung wird ein lebenslanges Wohnrecht gewährt, das im Zeitverlauf abgewohnt wird. Damit wird das Wohnen zu einem kalkulierbaren Finanzrisiko, denn das Wohnrecht gilt lebenslang, wird im Grundbuch

eingetragen und bei Auszug oder Tod anteilig zurückerstattet. Je älter der Wohnrechterwerber ist, desto größer ist die Ersparnis gegenüber dem Eigentumserwerb. Wohnungsunternehmen könnten mit diesem Konzept Finanzierungslücken schließen, die Liquidität und Eigenkapitalquote erhöhen und Renditeeffekte erzielen. In diesem Jahr hat die Tagung „Wohnen im Alter“ eindrucksvoll gezeigt, dass viele Potenziale beim „Wohnen im Alter“ noch nicht ausgeschöpft sind.

<https://bbu.de/beitraege/tagung-wohnen-im-alter-mit-der-richtigen-strategie-die-zukunft-starten-2>