

Megatrend Demografie Vernetzung von Sozial- und Wohnungswirtschaft als Lösung für den Wohnungsleerstand von morgen

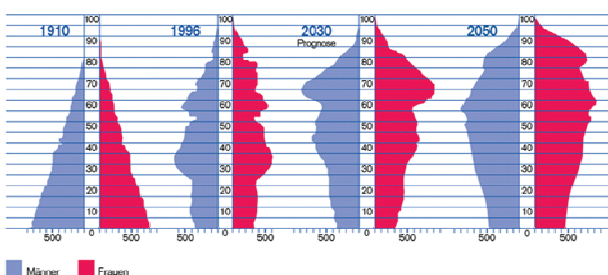
Deutschland altert. Die einstige Bevölkerungspyramide gehört der Vergangenheit an. Bis 2050 stellt sich diese nahezu auf den Kopf. Der größte Teil der Bevölkerung besteht dann aus der Generation 65+. Gleichzeitig fehlt die nachkommende Generation. Wie bereiten sich Wohnungsunternehmen auf diese Herausforderungen im Bestand vor? Ein Berliner Beratungshaus erarbeitet dafür maßgeschneiderte Lösungskonzepte.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht vor einem Problem. In den nächsten Jahrzehnten wird die Bevölkerungsstruktur dramatisch verändern. Die Mieter der Zukunft werden vor allem die Generation über 65 sein. Viele Wohnungen werden für diese Seniorengesellschaft dann nicht mehr marktfähig sein. Die Wohnungswirtschaft hat auf diese Herausforderungen bisher nur wenig Antworten gefunden. Getrenntes Wirtschaften und Handeln der Wohnungs- und Sozialwirtschaft sind bis dato die Regel, da vor allem der Wettbewerbsgedanke beider Branche im Vordergrund waren. Gemeinsame Konzepte gibt es daher bisher nicht. Problematisch für die ältere Generation sind vor allem die Aufgabe der Eigenständigkeit und der Verlust der eigenen vier Wände. Die Sozialwirtschaft mit dem klassischen Konzept der stationären Pflege ist bei der Bevölkerung wenig beliebt. Die Generation 65+ möchte, lt. einer **EMNID** Umfrage in ihrer derzeitigen Wohnform und mit einem entsprechenden Dienstleistungsangebot wohnen bleiben. Lediglich 10% der Generation 65+ wären bereit in ein Alten- oder Pflegeheim zu ziehen. Zu den Beweggründen bei einem eventuellen Umzug zählen vor allem der altersgerechte Standort, eine altersgerechte Wohnung, entsprechende altersgerechte Dienstleistungen in der Nähe zu haben und eine Verbesserung der Wohnqualität beispielsweise mit einem Aufzug im Haus. In Deutschland sind ca. 2,1 Mio. Menschen pflegebedürftig. Das sind 12,5% der Generation 65+. Davon werden schon heute zwei Drittel ambulant in

ihrer Wohnung versorgt. Von dieser Altersgruppe sind etwa 525.000 Menschen Mieter eines Wohnungsunternehmens. Gleichzeitig wird das Potential an pflegebedürftigen Mietern dieser Generation in den Wohnungsunternehmen auf 670.000 ansteigen bei einer gleichbleibenden Pflegequote von 12,5%. Statistisch gesehen verfügt jedes in den Bundesverbänden organisierte Unternehmen über einen Bestand von 119 pflegebedürftigen Mietern der Generation 65+ und versorgt damit mehr pflegebedürftige Mieter als ein durchschnittlicher ambulanter Pflegedienst. Würden die pflegebedürftigen Menschen im Immobilienbestand der Bundesverbände vollständig durch ambulante Pflegedienste betreut, entspricht dies einem Umsatzvolumen von rd. 6,6 Mrd. Euro p.a. Gleichzeitig ist die Umwandlung von Bestandswohnungen in seniorengerechte Wohnungen eher Mangelware. Neue Konzepte müssen her.

Die Berliner **Excovatus** will hier als Bindeglied zwischen Sozial- und Wohnungswirtschaft fungieren. Sie versucht mit beiden Wirtschaftszweigen Netzwerke, neue Leistungsfelder und neue Wohnformen zu konzipieren, die vor allem auch betriebswirtschaftlich eine win-win-Situation herbeiführen sollen. Lösungskonzept könnte z.B. die Einrichtung eines eigenen Pflegedienstes durch die großen Wohnungsgesellschaften sein. Die Ermöglichung eines eigenständigen und selbst bestimmten Lebens sollte dabei immer im Vordergrund stehen. Gleichzeitig sollten Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten geschaffen werden zu einem erschwinglichen Preisniveau. Gemeinsam mit der Excovatus können Wohnungsunternehmen Konzepte erarbeiten, wie sozialwirtschaftliche Dienstleistungen in Eigenregie vorgenommen werden können. Denn die Wohnungswirtschaft hat gegenüber dem Markt der privaten Pflegedienste den Vorteil, den Kunden zum einen bereits zu kennen, den Druck den Leerstand der Zukunft bei Nicht-Modernisierung zu vermeiden und gleichzeitig wirtschaftlich wesentlich stärker aufgestellt zu sein als viele ambulante und stationäre Pflegedienste. „Im Ergebnis kann die Gründung eines ambulanten Dienstes das Leistungsportfolio des Wohnungsunternehmens verbreitern und zusätzliche Einnahmen generieren,“ so Excovatus Gründer **Axel Hölzer**, der das Unternehmen gemeinsam mit **Achim Timm** führt.

ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG INTAUSENDER-ANGABEN



Erste Projekte im Bereich Pflegedienste gibt es bereits. So hat sich die **Deutsche Wohnen AG** an der stationären Pflegeheimkette **Katharinenhof & DPUW Deutsche Pflege und Wohnstift** beteiligt. Die **BGW – Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft** - hat das sog. „Bielefelder Modell“ ins Leben gerufen, bei dem Wohnen im quartiersbezogenen Ansatz mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale gewährleistet wird. (AE) □