

Immobilien

Schwellenlos um Mieter werben

Auch private Vermieter stellen sich allmählich mit ihrem Wohnbestand auf alternde Bewohner ein.

VON JÖRG NIENDORF

BERLIN. Schwellenlos soll eine seniorengerechte Wohnung sein. Die bodengleiche Dusche ist ein Muss. Diese Grundregeln kennt der Berliner Hausbesitzer Joachim Wilke mittlerweile nur zu gut. Gerade lässt er einen Komplex von Sozialwohnungen speziell den Bedürfnissen älterer Menschen anpassen. Verbreiterte Türen und Haltegriffe in den Bädern gehören ebenso zum Standard, zählt Wilke auf. Zudem weiß er um eigentümliche Feinheiten: Einen Duschsitz sollte es sehr wohl geben. „Aber man darf ihn nicht unbedingt mit ausstellen“, erzählt der Hauseigentümer. Denn so offensichtlich wollten potentielle Mieter nicht auf die Themen Alter und Gebrechlichkeit gestoßen werden.

Die alternde Gesellschaft sieht der Steuerberater und Immobilienbesitzer Wilke als Chance. Fünfzehn der insgesamt 54 Wohnungen im „Soldiner Karree“ werden in einem ersten Schritt seniorengerecht hergerichtet. Eine Zweizimmerwohnung ist gerade fertig geworden, 15 000 Euro hat die Eigentümergemeinschaft dafür investiert. Eine Aufwertung zu einem moderaten Preis, die helfen soll, Leerstand zu vermeiden. Denn leerstehende Wohnungen gibt es in Sozialbauquartieren genug, gerade hier im armen Stadtteil Wedding, in dem das Karree liegt. Acht freie Wohnungen zählt Wilke im Moment. „Da mussten wir uns etwas ausdenken“, sagt er.

Man besann sich auf bauliche Vorzüge. Die Wohnanlage von 1985 hat einen geschützten Innenhof, der als Gemeinschaftsgarten gestaltet werden soll. Fünf der sechs Hausaufgänge haben bereits einen Aufzug. Jede Wohnung hat eine Loggia, außerdem grenzt die Anlage an einen Park, der am kleinen Fluss Panke liegt. „Ein idealer Mikrokosmos für ältere Bewohner“, findet Wilke.

Zwei großzügige Erdgeschosswohnungen werden zusammengelegt, dort soll eine von einem Pflegedienst betreute Wohngemeinschaft für Demenzzranke entstehen. Senioren in anderen Wohnungen könnte das ebenfalls zugutekommen, denn womöglich ließe sich dann ein Notrufsystem für die gesamte Anlage einrichten. Das Sicherheitsbedürfnis von älteren Bewohnern ist hoch.

Noch eine weitere Signalwirkung soll vom „Soldiner Karree“ ausgehen. Vier Wohnungen, die derzeit ebenfalls umgebaut wer-



Im Alter besonders wichtig: eine Wohnung ohne Barrieren

Foto Eberhard Grames

rang um Veränderungen in Küche und Bad, außerdem von Türen, Fußböden und Balkonen. Schon im Mai werden die Musterwohnungen fertig sein, dann können Vertreter aus Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften oder private Mietschaubesitzer vorbeischaun, um sich vom kleinen Karree im Berliner Norden etwas abzugucken. Das hoffen jedenfalls die Initiatoren.

Die weit verbreitete Sorge, dass jede Umrüstung nur mit enormem finanziellem Aufwand zu haben sei, wollen sie zerstreuen. „Wir wollen kein barrierefreies Wohnen schaffen“, sagt Reidl. Dessen normierte Anforderungen sind hoch, in Altbauten stößt man schnell auf Grenzen. „Daher gilt für uns das

Leitbild des barrierearmen Wohnens. So lösen wir trotzdem 90 Prozent der Probleme.“ Nicht die DIN ist das Maß, sondern die Machbarkeit im Gebäudebestand. Die Kampagne hofft auf Finanzierungsbeihilfen der Kreditanstalt für Wiederaufbau, mit denen ein Anreiz zur Wohnungsanpassung geschaffen werden soll.

In Positionspapieren rechnen Reidl und seine Partner die riesigen Beträge vor, die die Pflegeversicherung einsparen würde, wenn mehr Menschen als bisher im Alter zu Hause wohnen bleiben könnten. Von insgesamt 24 Millionen Mietwohnungen in Deutschland seien lediglich 250 000 seniorengerecht, sagt Reidl. Gerade für Zweizimmerwohnungen aus der Nach-

kriegszeit hat die ZiWiB-Initiative typisierte Angebote parat.

Als innovativ begreift sich ihr Basisprogramm noch aus einem anderen Grund: Es zeigt in den vier Musterwelten in Berlin keine spezifische Senioren-Ausstattung, sondern ein „Universal Design“. Dieses stammt aus dem Büro des Berliner Architekten Eckhard Feddersen, das auf den Bau von Pflege- und Senioreneinrichtungen spezialisiert ist und gleichzeitig entscheidend die generationenübergreifende Gestaltungsidee verfeicht. Das universelle Design folgt dem Unauffälligkeitprinzip. Nichts darf nach Krankenhaus oder Heim aussehen, selbst wenn es die dort gängigen Anforderungen erfüllt. „Klassik“, „Kultur“, „Minimal“ oder „Natur“ heißen die Musterwelten, die auf alle Lebensphasen zugeschnitten sein sollen. Auch für junge Leute ist es schön, komfortabel und schwellenlos auf einen holzbeplankten Balkon treten zu können.

Aber das Maß sind die Alten. „Alte Leute sind gute zuverlässige Mieter“, sagt Holger Stolarz vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe. Das wissen die Wohnungsgesellschaften, und Senioren wollen dort wohnen bleiben, wo sie seit langem Wurzeln geschlagen haben. Bisher gab es einige Vorreiter in der deutschen Wohnungswirtschaft, die die Wohnraumanpassung vorbildlich betrieben haben. Oft waren es Genossenschaften. Doch nun fangen die großen Vermieter auf breiter Ebene an, sich zu rühren. „Insbesondere die Leerstandsproblematik treibt die Wohnungswirtschaft dazu an“, registriert Stolarz. Die Reaktion kommt spät, aber immerhin. „Denn es gibt einen erheblichen Nachholbedarf.“

Welch großen Effekt die Anpassungen haben können, beschreibt Andreas Reidl von der ZiWiB-Initiative: „Selbst in Häusern in nicht so guter Lage sichert sich die Wohnungswirtschaft langfristige Einnahmen, weil die Mieter bleiben.“ Das könne helfen, sozial stabile Nachbarschaften zu erhalten, was wiederum ein positiver Standortfaktor ist. Ebenso ein Imagefaktor. Oft könne bereits ein Tauschring innerhalb von Quartieren viel bewirken, etwa nach dem Motto:

Ältere nach unten, Jüngere nach oben. Die Belegungen innerhalb von Wohnblöcken und in Siedlungen müssten dazu nur neu durchdacht werden. Und die Erkenntnis, früh handeln zu müssen, setzt sich mehr und mehr durch. In vielen

Unternehmen liegt das Durchschnittsalter der Mieter schon heute bei 50 Jahren oder mehr. „Genau diese Mieter brauchen Gewissheit, auch in 20 Jahren noch sicher in Ihrem Bestand wohnen zu können“, heißt es bei der Berlin-Bran-

denburgischen Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die ab sofort Mitarbeiter aus Unternehmen in sechsmonatigen Kursen zu „Spezialisten für Wohnen im Alter“ schulen will.

Denn eines ist gewiss: In Zukunft werden ältere Mieter höhere Wohnstandards auch wirklich einfordern, anders, als es heute noch meistens der Fall ist. Die derzeitige Generation der über 70-Jährigen oder auch 80-Jährigen führt diesbezüglich noch wenig Klagen, weil sie von geringem Anspruchsdenken geprägt ist. Das wird sich ändern. Künftige Alte werden weit energischer ihre Entscheidungen treffen, wie sie wohnen wollen und

Was den Alten nützt, ist zugleich auch für die Jungen komfortabel.

welche Standards ihre Bedürfnisse haben. Einen Hinweis darauf gibt es doch schon heute in vielen Wohngebieten: Wenn nämlich Maßnahmen zur Umfeldverbesserung eingerichtet werden und Projekte von Sozialarbeitern angeboten werden, ergreift die derzeitige Generation „60 plus“ schnell die Initiative. Diese Erfahrungen machen Wohnungsunternehmen häufig. „Einen festen Stamm von Ehrenamtlichen hatte ich für den neuen Nachbarschaftstreff sofort zusammen“, sagt etwa die Berliner Sozialarbeiterin Susanne Jenrich. Vor einem Jahr richtete sie für eine Genossenschaft, den Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick, einen Treffpunkt ein. Längst läuft er wie von allein, mit Turn- und Yoga-Gruppen, Mal- und Kaffeestunden, einer Bibliothek.

Die „jungen Alten“ nehmen das Heft in die Hand. Sprechstunden zu sozialen Fragen sind gut besucht, außerdem helfen sich nun viele gegenseitig. Jetzt will sich die Sozialarbeiterin Jenrich auch für eine Bau-Beratung einsetzen. Um möglichst früh registrieren zu können, was in den Genossenschaftsaltbauten am besten zu verändern wäre.

Das Thema Gebrechlichkeit darf man nicht zu offen ansprechen.

den, sind als Musterwohnungen gedacht. Dahinter steht die „Zukunftsinitiative Wohnen im Bestand“ (ZiWiB), ein Zusammenschluss von Verbänden der Wohnungswirtschaft, Architekten, Herstellern von Inneneinrichtungen und weiteren Dienstleistern. Diese Initiative will Paketlösungen für den altengerechten Umbau von Wohnungen anbieten, die leicht und relativ kostengünstig von der Gebäudewirtschaft umzusetzen sein sollen.

Der Idee schloss sich der experimentierfreudige Wilke ohne Zögern an. Der Aufwand beläuft sich auch hier je Wohnung auf circa 15 000 Euro, im Rahmen dieses Budgets soll gezeigt werden, was geht, erläutert Andreas Reidl von der Nürnberger Agentur für Generationen-Marketing. Reidl hatte die Wirtschaftsinitiative ZiWiB im vergangenen Jahr gegründet. Bei den Modernisierungen geht es vor-



Musterwohnung im „Soldiner Karree“

Fotos Christian Thiel



Altengerechtes Konzept für das Sozialwohnungsquartier in Berlin-Wedding.



Investieren Sie in Florida: Grand Panama Beach Resort

Eine solche Chance bietet sich Investoren nur selten: Panama City Beach wurde von CNN Money als „best city to buy“ gewählt – die Stadt wächst so schnell wie keine andere Metropole in den USA. Diese Wachstumsdynamik wird sich nach der Fertigstellung des internationalen Flughafens in 2010 fortsetzen – übrigens des ersten, der seit 13 Jahren in den USA genehmigt wurde. Inmitten dieser Boomtown, in erster Meereslinie und damit direkt am schneeweißen Strand findet sich das Grand Panama Beach

Resort: Es wurde kürzlich um zwei Wohntürme mit exklusiven Apartments erweitert. Die Konditionen des Trilogy-Investments sind einmalig – vor allem bei dem derzeitigen Dollar-Kurs: **Renditegarantie:** garantierte Verzinsung von 5% p.a. auf Ihr Kapital. **Garantierte Preiserhöhung:** nach dem Verkauf von 75 Einheiten. **Rückkaufgarantie:** auf Wunsch garantierter Rückkauf Ihrer Immobilien durch den Bauträger nach 5 Jahren zum Ankaufpreis.

Gern übersenden wir Ihnen unsere Broschüre mit weiteren Informationen. Projektmarketing International · Tel. +49-40-36 13 11 62 · Fax +49-40-36 13 11 23 panamabeachresort@engelvoelkers.com · www.panamabeachresort.de · Immobilienmakler

ENGEL & VÖLKERS