30. Jahrgang

aktuell

Das Magazin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg

Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg
vbw
Ausgabe 2/23

Wohnen und Leben im Alter

LETZTE AUSGABE

Inhalt

Wohnen und Leben im Alter

4 Zahlen, Daten, Fakten zum Wohnen im Alter

8 Prof. Dr. Frank Oswald im Interview zum Thema Wohnen und Leben im Alter

12 Gut Wohnen im Alter – aber wie? Eine Betrachtung durch das Kuratorium Deutsche Altershilfe

16 Ziel der Landesregierung Baden-Württemberg: Den Menschen ein selbstbestimmtes, sicheres und sozial eingebundenes Leben im Alter ermöglichen

20 AAL in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

24 Das Landeskompetenzzentrum Pflege & Digitalisierung und das LebensPhasenHaus in Tübingen bieten Beratung und Information

28 Von der Tages- und Nachtpflegeeinrichtung bis zu Wohngemeinschaften. Altengerechtes Wohnen und Leben in der Bauverein Breisgau eG

31 Zuhause im Alter – die Freiburger Stadtbau macht es möglich. Von barrierefreien Wohnungen bis zum Wohnungstausch

33 Selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Die SWSG integriert Pflegewohngemeinschaften in Quartiere

36 Das Neue Heim denkt Wohnen, Versorgungs-infrastruktur und Kommunikation im Quartier generationenübergreifend zusammen

40 Senioren-Wohngemeinschaften beim BSV. Genossenschaftliches Wohnangebot für älter werdende Menschen

42 Das MehrGenerationenWohnen Zollberg der Baugenossenschaft Esslingen

44 Mit Senioren und für Senioren – LBG setzt sich für die ältere Generation ein

AUS DEM VERBAND

46 WohnZukunft im Fokus bei den Baden-Badener Tagen 2023

49 Gut besuchter Verbandstag setzt Impulse

52 Sommerempfang des vbw 2023

53 vbw-Fachtag zum IBA'27-Festival mit tollen Projekten und guten Gesprächen

54 GdW-Präsident Axel Gedaschko auf Sommertour in Baden-Württemberg

MITGLIEDER AKTUELL

56 Wirtschaftspreis Schwarzer Löwe 2023 verliehen

58 Projekte von vbw-Mitgliedsunternehmen mit Hugo-Häring-Auszeichnung 2023 geehrt

64 Modernes Kongresszentrum entsteht in Heidelberg

65 Rennwegdreieck der Freiburger Stadtbau mit Callwey Award ausgezeichnet

66 Social-Day der GWG-Gruppe im Hallschlag

67 Marketinginitiativen der Wohnungsbaugenossenschaften verschmelzen

68 Volkswohnung legt Grundstein für Neubau im Rintheimer Feld

70 Hauswand wird Leinwand

VERMISCHTES

72 Seminar- und Lehrgangstermine

74 Schlusswort

78 Wir gratulieren

78 Impressum

Liebe Leserinnen und Leser...

in der letzten Ausgabe unseres Magazins setzen wir einen Schwerpunkt, der in der jüngst von Pandemie, Kriegen, diversen Krisen und Unruhen geprägten Zeit etwas in den Hintergrund gerückt ist: Das Wohnen und Leben im Alter. Angesichts der demografischen Entwicklung und einer alternden Bevölkerung muss diesem Thema auch künftig Aufmerksamkeit geschenkt werden. Wir brauchen in Gesellschaft, Politik und auch Wohnungswirtschaft tragende Konzepte und Ideen für ein selbstbestimmtes und gutes Leben im Alter. Dazu gehören die Fragen: Wie und wo wollen und können wir in Zukunft im fortgeschrittenen und hohen Alter wohnen und leben?

Antworten darauf geben in diesem Magazin verschiedene Expertinnen und Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft, Politik und Journalismus. Unsere vbw-Mitgliedsunternehmen zeigen außerdem ihre Strategien dazu auf und vielfältige Angebote für ihre Mitglieder, Mieterinnen und Mieter. Die Leistungen reichen von der niederschwelligen und technikbasierten Unterstützung für einen möglichst langen Verbleib in der Mietwohnung über alternative Wohnformen in Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen und Pflege-WG's bis hin zu einem generationenübergreifenden Quartierskonzept. Erfahrungen beschreibt die Wohnungswirtschaft auch mit Ambient Assisted Living – allerdings mit Potenzial zu mehr.

Politisch beschäftigen die Wohnungswirtschaft derzeit ganz andere Themen: Das gilt insbesondere für die Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetztes (GEG) sowie des zugehörigen Förderkonzepts. Hier sehen wir noch immer Korrekturbedarf.

Lösungen für den „bezahlbaren Wohnungsbau" sind immer noch nicht umgesetzt! Würden die Regierungen in Bund und Ländern konsequent die Empfehlungen aus den Berichten der Baukostensenkungskommission umsetzen, wäre schon viel gewonnen. Der vbw hat in seinem Positionspapier „Kosten senken – Verfahren beschleunigen: Lösungswege für das bezahlbare Wohnen in Baden-Württemberg", Forderungen zur Wohnraumförderung, Forderungen für eine pragmatische Ausrichtung des Bauordnungsrechts und Forderungen an die Kommunen zum bezahlbaren Bauen beschrieben. Sie finden das Papier auf unserer Homepage. Auch hier warten wir noch auf die Umsetzung.

Wir möchten Sie auch künftig über alle Themen, Veranstaltungen und Projekte der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft auf dem Laufenden halten. Dazu haben wir zu Beginn des Jahres einen vbw-Newsletter entwickelt, zu dem Sie sich gerne über die vbw-Homepage oder nebenstehenden QR-Code anmelden können.

Ich freue mich auf das Gespräch und den Austausch mit Ihnen und wünsche letztmalig viel Freude beim Blättern und Lesen unseres Magazins.

Dr. Iris Beuerle
Verbandsdirektorin

Zahlen, Daten, Fakten zum Wohnen im Alter:

Immer mehr Menschen mit 65plus wohnen auf großer, aber selten barrierearmer Wohnfläche

Die aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes machen deutlich: Der Anteil der Menschen im Alter 65plus nimmt zu – doch ihre Wohnsituation ist selten den sich verändernden Bedarfen angepasst. Viele Menschen in hohem Alter leben sehr lange in der gleichen Wohnung, auf großer Wohnfläche und häufig allein. Dies gilt für Eigentümerhaushalte noch häufiger als für Mieterhaushalte. Auch wenn der demografische Wandel angesichts so vieler aktueller Krisen nur selten auf der politischen Agenda steht, wird aus den Zahlen klar, dass durchaus Handlungsbedarf besteht.

Im Jahr 2022 lebten in Deutschland knapp 18,7 Millionen Menschen im Alter 65plus – das war ein Anteil von gut 22 % an der Gesamtbevölkerung. Im Zuge des demografischen Wandels ist diese Gruppe in den letzten 20 Jahren gewachsen: 2002 waren noch 14,4 Millionen Menschen hierzulande mindestens 65 Jahre alt, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung entsprach gut 17 %.

Damit steigt auch die Zahl der Haushalte in Deutschland, in welchen Menschen der Altersgruppe 65plus leben. Im Jahr 2022 traf dies auf knapp 13,0 Millionen und damit rund ein Drittel aller Haushalte zu. Zahl und Anteil sind in den letzten Jahren gestiegen: 2002 hatten noch 10,9 Millionen und damit 29 % der Haushalte mindestens ein Mitglied im Alter ab 65 Jahren. Dies teilte das Statistische Bundesamt anlässlich des Welttags der älteren Menschen am 1. Oktober mit. Das Zusammenleben mit Jüngeren unter einem Dach ist für Ältere eher die Ausnahme: Zuletzt lebten in 26 % aller Haushalte ausschließlich Menschen der Altersgruppe 65plus. Nur in 6 % aller Haushalte lebten über 64-Jährige mit Jüngeren zusammen, beispielsweise mit jüngeren Partnern oder Kindern.

Auch Haushalte mit Hochbetagten sind häufiger als noch vor 20 Jahren: In knapp jedem 20. Haushalt (5 %) lebte 2022 mindestens ein Mensch der Altersgruppe 85plus. Das waren gut 2,0 Millionen Haushalte. 2002 lag der Anteil noch bei 3 % (1,1 Millionen Haushalte).

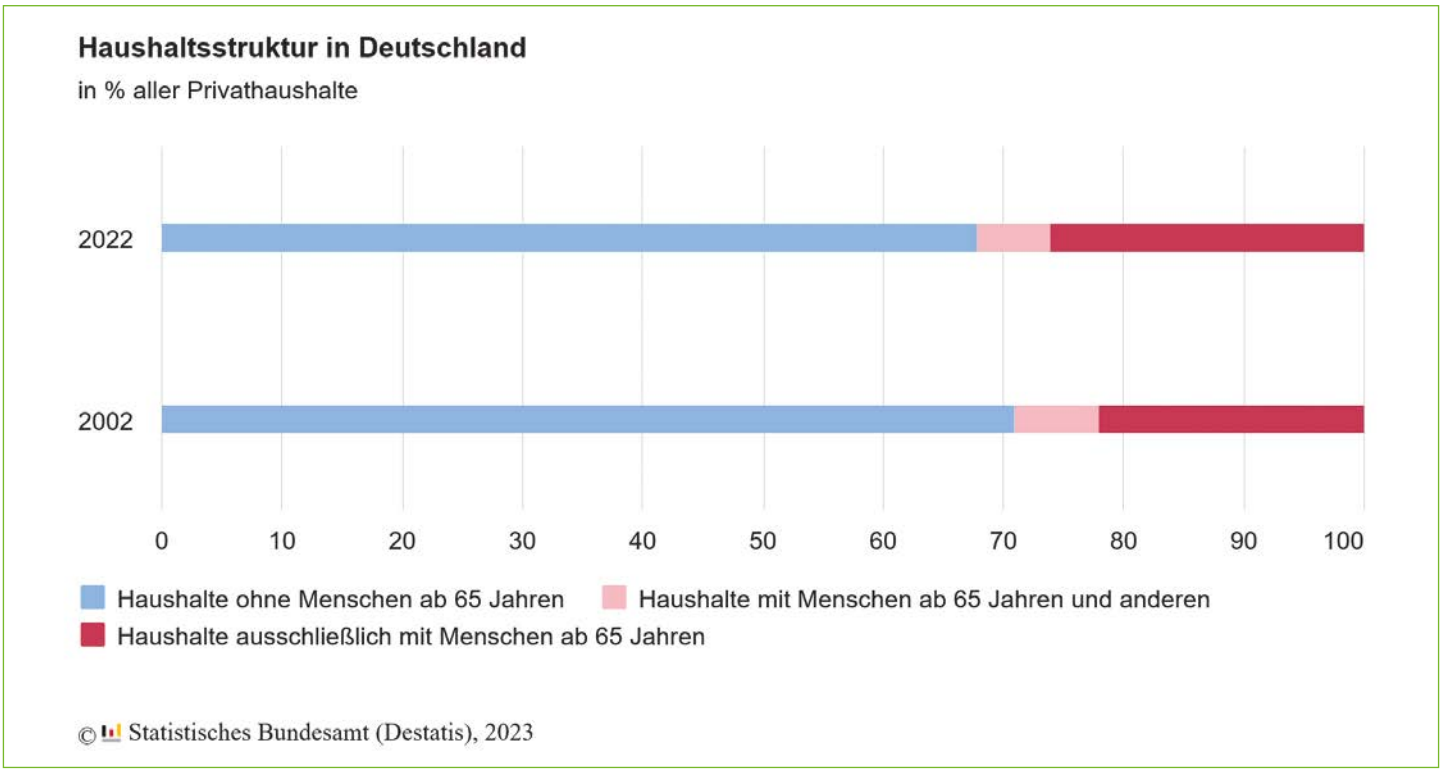
6 MILLIONEN MENSCHEN AB 65 JAHREN LEBEN ALLEIN

Die überwiegende Mehrheit der älteren Menschen bleibt im eigenen Zuhause – auch im hohen Alter. Im vergangenen Jahr lebten nur etwa 4 % der mindestens 65-Jährigen in einer Pflegeeinrichtung, einem Altersheim oder einer ähnlichen Gemeinschaftsunterkunft. Auch von den Hochbetagten der Altersgruppe 85plus lebte lediglich knapp ein Sechstel (16 %) in einer solchen Einrichtung. 2002 waren es noch 18 %.

Rund 6,0 Millionen Menschen ab 65 Jahren wohnten im Jahr 2022 in Hauptwohnsitzhaushalten allein, das war gut jede dritte Person (34 %) in dieser Altersgruppe. 2002 waren es noch 5,2 Millionen ältere Menschen (36 %). Dieser Entwicklung zugrunde liegt einerseits eine Zunahme der älteren Bevölkerung insgesamt und andererseits ein wachsender Anteil all jener, die auch jenseits der 65 noch in einer Partnerschaft leben. Mit zunehmendem Alter steigt der Anteil der Alleinlebenden: So lebte in der Altersgruppe 85plus 2022 gut jede zweite Person (56 %) allein. Ein Grund dafür ist, dass viele ältere Menschen allein zurückbleiben, wenn Partner oder Partnerin sterben. Gaben im Jahr 2022 in der Altersgruppe 65plus noch fast zwei Drittel (62 %) an, einen Partner oder eine Partnerin zu haben, so war es in der Altersgruppe 85plus nur noch gut ein Drittel (36 %).

ALTERSGRUPPE 65PLUS LEBT SELTEN IN BARRIEREARMEN WOHNUNGEN

Mit der wachsenden Zahl von Senioren-Haushalten steigt der Bedarf an altersgerechten und barrierearmen Wohnungen. Im Jahr 2022 gab es in 81 % der Haushalte mit Menschen ab 65 Jahren keinen stufenlosen Zugang zur eigenen Wohnung. Lediglich 6 % gaben an, dass ihre Wohnräume alle gängigen Merkmale für barrierearmes Wohnen erfüllten. Das heißt, dass sie genügend Raum in Küche und Bad hatten, ausreichend breite Wohnungs- und Raumtüren sowie Flure aufwiesen, dass keine Stufen und Schwellen die Bewegungsfreiheit einschränkten und dass ein ebenerdiger Einstieg zur Dusche vorhanden war. 12 % der Haushalte mit älteren Menschen lebten nach eigenen Angaben in Wohnungen, die keine dieser Bedingungen erfüllten.



ÄLTERE MENSCHEN VERFÜGEN ÜBER MEHR WOHNFLÄCHE

Ältere Menschen haben in Deutschland im Schnitt deutlich mehr Wohnraum zur Verfügung als jüngere: Haushalte, in denen die Haupteinkommensbezieher mindestens 65 Jahre alt waren, nutzten im Jahr 2022 pro Person durchschnittlich 68,5 Quadratmeter Wohnfläche. Bei der nächstjüngeren Altersgruppe, den 45- bis 64-Jährigen, waren es laut Statistischem Bundesamt dagegen 54,8 Quadratmeter Wohnfläche. Das ergaben Erstergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation.

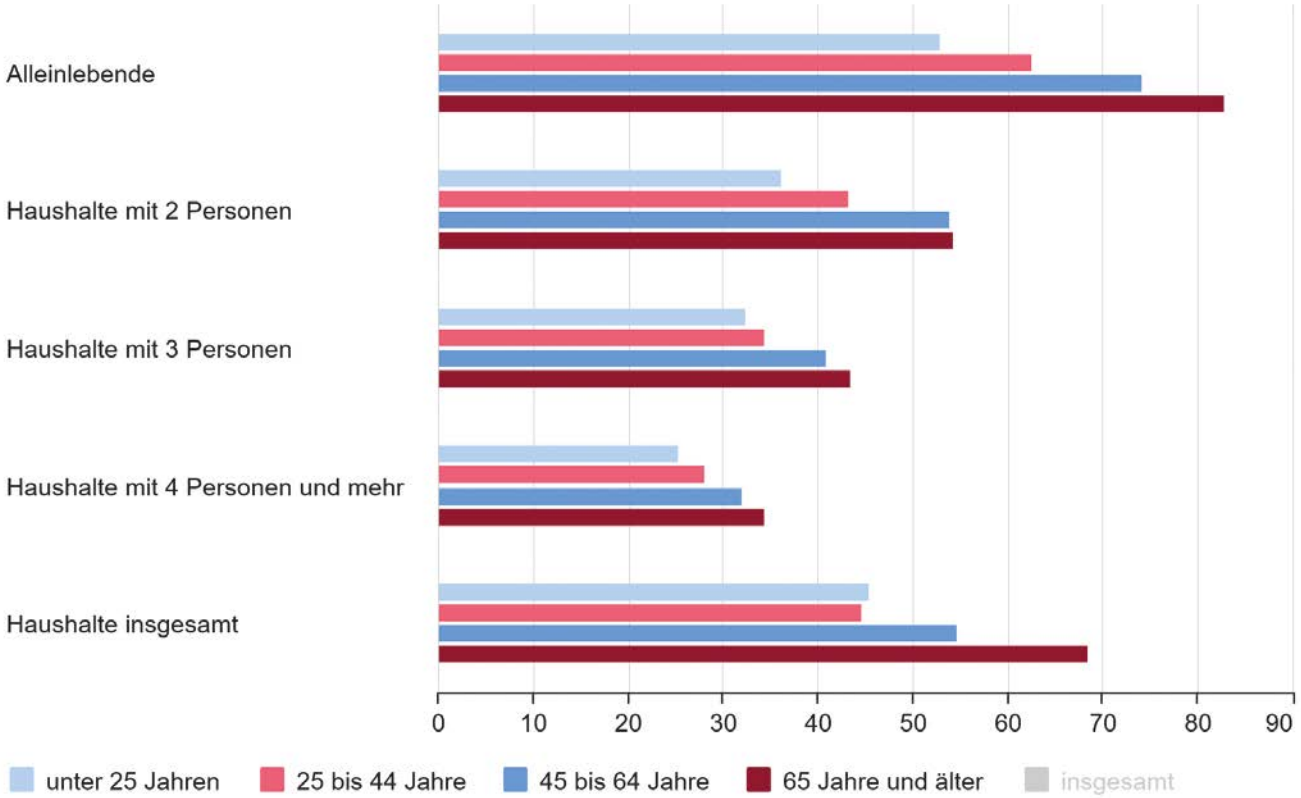
Haushalte von 25- bis 44-Jährigen hatten mit 44,7 Quadratmetern am wenigsten Wohnfläche pro Person zur Verfügung, bei den unter 25-Jährigen waren es im Schnitt 45,4 Quadratmeter. „Neben der Größe des Haushalts wirken sich auch das jeweilige Einzugsjahr sowie die Frage, ob es sich um Wohneigentum handelt, auf den zur Verfügung stehenden Wohnraum aus", erklärt Daniel Zimmermann, Experte für den Bereich Wohnen im Statistischen Bundesamt. „Ältere Menschen leben in sechs von zehn Fällen bereits länger als 20 Jahre in ihrer Wohnung und besonders häufig auch allein – unter anderem deshalb steht dieser Gruppe pro Kopf auch durchschnittlich die größte Wohnfläche zur Verfügung."

27 % DER ALLEINLEBENDEN IM ALTER 65PLUS WOHNEN AUF MINDESTENS 100 QUADRATMETERN

Die verfügbare Fläche pro Kopf ist umso größer, je weniger Personen in einem Haushalt wohnen. Alleinlebende, die gut 39 % aller Haushalte in Deutschland ausmachen, hatten 2022 im Schnitt 73,4 Quadratmeter zur Verfügung. Dagegen betrug die Pro-Kopf-Wohnfläche in Haushalten mit mindestens vier Personen lediglich 29,9 Quadratmeter. Menschen im Alter von mindestens 65 Jahren leben nicht nur besonders häufig allein, sie haben unter den Alleinlebenden auch im Schnitt den größten Wohnraum zur Verfügung: pro Kopf 83,0 Quadratmeter. Gut ein Viertel (27 %) der Alleinlebenden in

Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf 2022

nach Alter der Haupteinkommensperson, in Quadratmeter



Quelle: Mikrozensus

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

der Altersgruppe 65plus wohnten auf mindestens 100 Quadratmetern. Zum Vergleich: In der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen waren es lediglich 19 %.

MIETE ODER EIGENTUM: WOHNFLÄCHE UNTERSCHEIDET SICH

Wie viel Wohnraum einem Haushalt zur Verfügung steht, hängt besonders von den Eigentumsverhältnissen ab. Wer im Eigentum lebt, hatte 2022 im Durchschnitt 65,1 Quadratmeter zur Verfügung, in einer Mietwohnung waren es mit 48,5 Quadratmetern deutlich weniger.

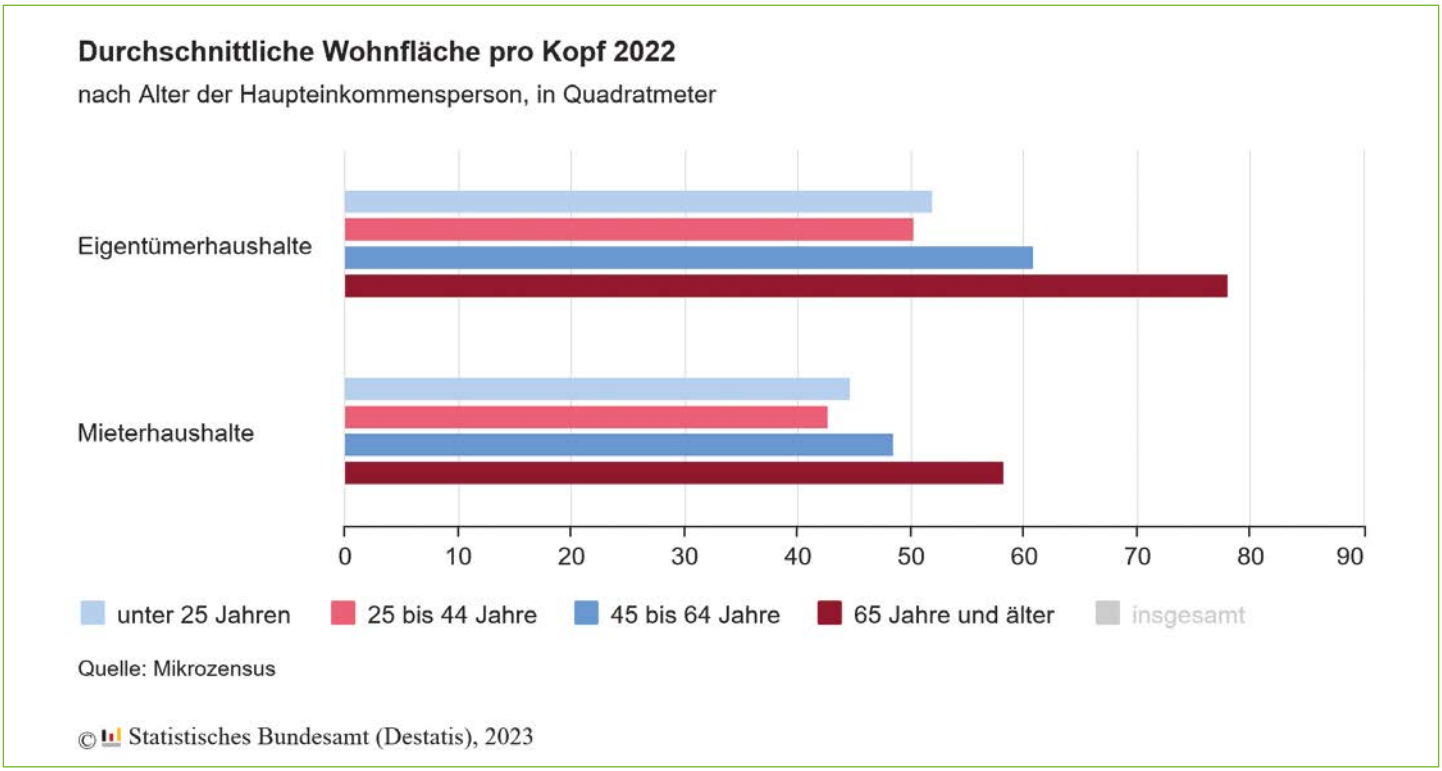
Die Unterschiede zwischen Jüngeren und Älteren fallen in Eigentümerhaushalten zudem größer aus als in Mieterhaushalten. So hatten Eigentümerhaushalte, in denen die Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher mindestens 65 Jahre alt waren, eine Wohnfläche von 78,1 Quadratmetern pro Kopf, und damit 28 % mehr Fläche als die nächstjüngere Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen mit 61,0 Quadratmetern. Bei den Mieterhaushalten hatte die Altersgruppe 65plus mit im Schnitt 58,3 Quadratmetern pro Kopf rund 20 % mehr Wohnfläche als die 45- bis 64-Jährigen (48,5 Quadratmeter) zur Verfügung mit 48,5 Quadratmetern.

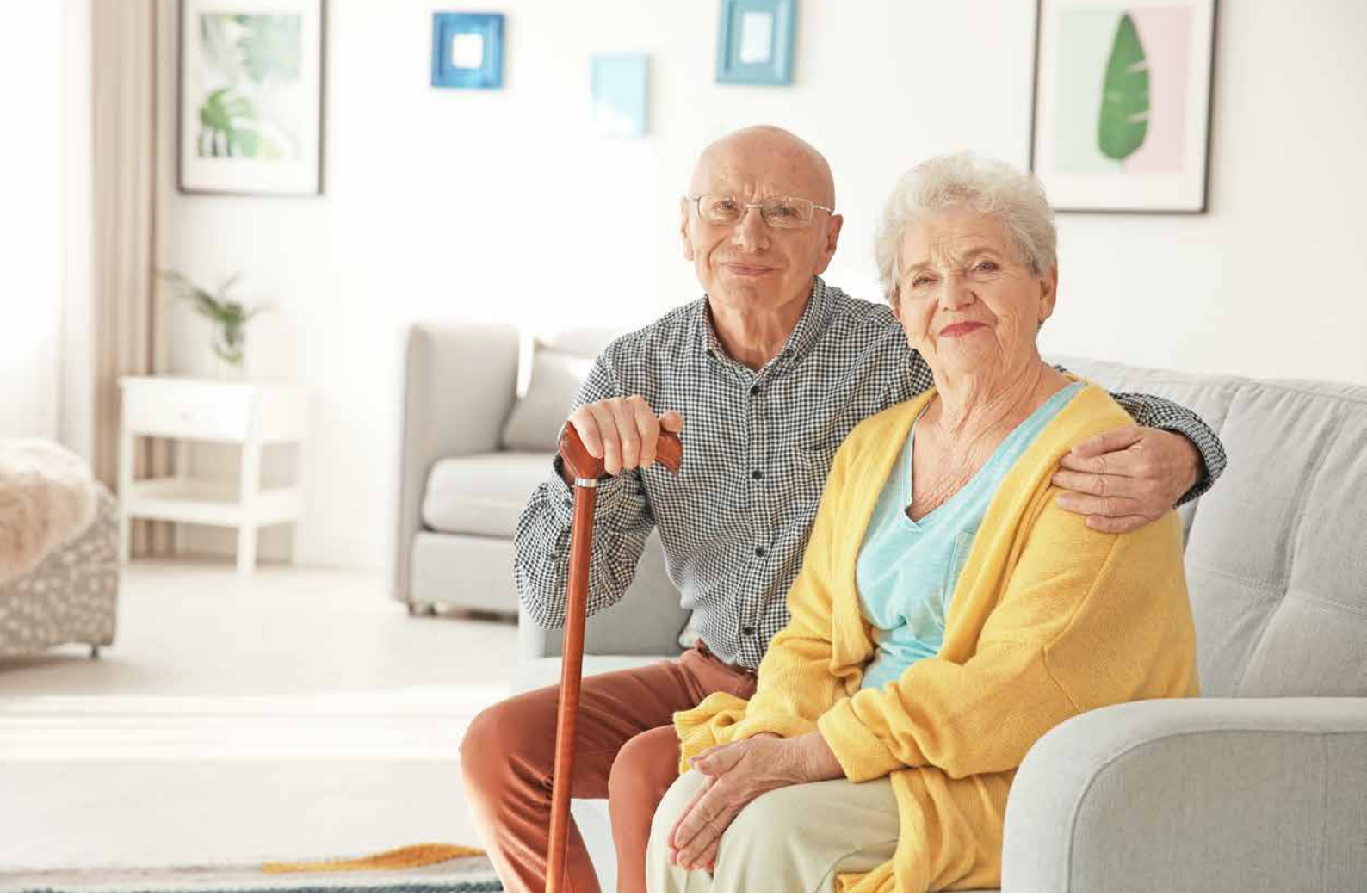
JE LÄNGER DAS WOHNVERHÄLTNIS DESTO GRÖSSER DIE WOHNFLÄCHE

Auch das Einzugsjahr spielt eine Rolle: Je länger es zurückliegt, desto mehr Wohnfläche haben Haushalte durchschnittlich zur Verfügung. So hatten Haushalte, die vor 1999 in ihre Wohnung gezogen waren, 2022 im Schnitt 69,2 Quadratmeter pro Kopf zur Verfügung. Bei Haushalten, die erst seit frühestens 2019 in ihrer Wohnung lebten, waren es 47,5 Quadratmeter. 29 % aller Haushalte in Deutschland hatten ein Einzugsjahr vor 1999 – das waren 11,4 Millionen Haushalte.

Je älter die Menschen sind, desto größer ist der Anteil derer, die schon lange in derselben Wohnung wohnen: In der Altersgruppe 65plus lebten gut drei von fünf Haushalten (61 %) mehr als 23 Jahre in ihrer Wohnung. Allerdings besteht ein großer Unterschied zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten: So lebten gut drei Viertel (78 %) aller Eigentümerhaushalte in der Altersgruppe 65plus seit mindestens 1999 in ihren Wohnungen, bei entsprechenden Mieterhaushalten waren es weniger als die Hälfte (44 %). Menschen in Mieterhaushalten wechseln also in höherem Alter eher die Wohnung als Menschen in Eigentümerhaushalten.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)





Prof. Dr. Frank Oswald im Interview zum Thema Wohnen und Leben im Alter

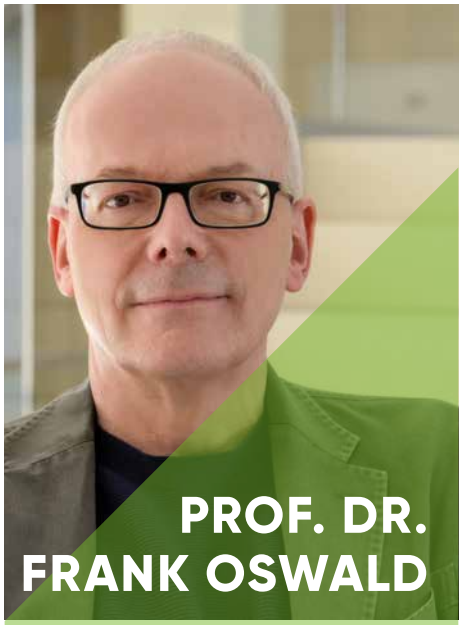
„Gesundheitliche Vorsorge, aktiver Lebensstil und entspannte Momente helfen beim guten Altern“

Als ausgewiesener Experte in der Alternsforschung leitet Prof. Dr. Frank Oswald an der Goethe-Universität Frankfurt den am Institut für Sozialpädagogik und Erwachsenenbildung angesiedelten Arbeitsbereich Interdisziplinäre Alternswissenschaft (IAW). Der Diplompsychologe ist außerdem Vorstandssprecher des Frankfurter Forums für interdisziplinäre Alternsforschung (FFIA). Seine Forschungsschwerpunkte sind Kontexte für Entwicklung im mittleren und höheren Alter, Person-Umwelt-Wechselwirkungen und Übergänge im Alter, sowie Wohnen, Quartiersbezüge und Umzug und Technik im Alter. Magazin aktuell wollte von Prof. Dr. Oswald unter anderem wissen, wie ein gutes Leben im Alter aussehen kann und was sich dafür tun lässt.

aktuell: Was bedeutet „gutes Altern"?

Prof. Dr. Frank Oswald: In unserer Gesellschaft leben wir seit den letzten etwa 150 Jahren immer länger, werden also im Durchschnitt immer älter. Das hat sehr viel mit gesundheitlichem Fortschritt, Bildung und ökonomischem Wohlstand zu tun. Zudem verlängert sich die Lebenserwartung, die wir bei Geburt haben mit großer Regelmäßigkeit um etwa drei Monate für jedes Jahr, das wir überleben. Daraus ergeben sich zwei Fragen: Erstens, werden diese gewonnenen Jahre am Lebensende gesunde oder kranke Jahre sein? Und zweitens: Haben wir darauf Einfluss?

Zur ersten Frage sagen uns die Daten, unter anderem von der OECD, dass etwa ein Drittel der gewonnenen Jahre gesunde Jahre, zwei Drittel aber Jahre mit Unterstützungsbedarf sein könnten. Die Antwort auf die zweite Frage verweist darauf, dass nichts in Stein gemeißelt ist, das sehen wir auch an rückläufigen Entwicklungen – also zurückgehenden Lebenserwartungswerten – in anderen Ländern. Aber ja, wir können als Gesellschaft und Individuen mitgestalten: an Bildung und Umwelt, an der Erhaltung unserer Gesundheit, an der Frage des Umgangs mit Stress über den Lebenslauf.



Professor für Interdisziplinäre Alternswissenschaft (IAW) am Fachbereich Erziehungswissenschaften der Goethe-Universität Frankfurt am Main.

aktuell: Was lässt Menschen länger und besser leben?

Oswald: Unter dem Strich können wir sagen, dass es Menschen im sogenannten Dritten Alter (ca. 60–80/85 Jahre alt) noch nie so gut gegangen ist wie heute, objektiv und subjektiv. Sie haben in diesem Sinne ein „gutes Altern" oder altern jedenfalls „besser" als gleichalte Personen zurückliegender Jahrgänge. Das heißt, sie bringen im Vergleich zu früheren Kohorten Bildungsvorteile mit in die zweite Lebenshälfte, sie sind und halten sich im Mittel körperlich und geistig fitter, sie sind subjektiv zufriedener mit ihrem Leben und können das Altern in vielerlei Hinsicht stärker mitgestalten, als das gleichalte Personen in der Vergangenheit konnten.

Im Vergleich zu dieser „ressourcenreichen" Lebensphase sieht es im eher „ressourcenarmen" sehr hohen Alter, im sogenannten Vierten Alter (jenseits der 80/85) nicht ganz so gut aus. Hier müssen wir uns darauf einstellen, in relativer kurzer Zeit mit relativ vielen Einbußen, z.B. chronischen Erkrankungen und sozialen Verlusten, z.B. Verwitwung, umzugehen. Die Vorteile im Vergleich zu früheren Jahrgängen gleichen Alters gehen allmählich verloren.

aktuell: Wie kann in dieser Situation „gutes Altern" aussehen?

Oswald: Die Kunst des sehr hohen Alters liegt darin, auch ein Leben mit Abhängigkeiten und sogar in Unselbständigkeit annehmen und akzeptieren zu können. Das gelingt manchen Menschen besser als anderen.

aktuell: Kann man sich darauf vorbereiten oder einstellen?

Oswald: Man kann sich nicht auf alles vorbereiten, auch wenn ein bisschen mehr Planung – zum Beispiel bei der eigenen Wohnzukunft – manchmal besser wäre. Tröstlich ist aber, dass wir Menschen offenbar ganz gut darin sind, uns an neue Situationen schnell und kreativ anzupassen. Das gelingt uns sogar so gut, dass es uns subjektiv häufig besser geht, als es uns objektiv gehen müsste, ohne die Realität zu leugnen. Die Forschung nennt das Zufriedenheitsparadoxon.

Es gibt Eigenschaften, die wir ins hohe Alter mitbringen und lebenslang einüben können, z.B. eine geistige Offenheit und Neugier. Dies gilt beispielsweise für Technik oder neue gesellschaftliche Entwicklungen, für die Belange der jüngeren Generationen, auch wenn man keine eigenen Kinder oder Enkel hat, oder für das, was in der Nachbarschaft um einen herum passiert.

aktuell: Können wir über den Lebensstil selbst für gutes Altern sorgen?

Oswald:: Wir wissen so viel wie nie zuvor, was wir tun können, um gesund älter zu werden, allem voran in den Bereichen Ernährung und Aktivität, aber auch im Hinblick auf wichtige vertrauensvolle soziale Kontakte. Ein paar Beispiele. Wir wissen, dass uns tägliche Bewegung zu Fuß draußen – ca. 6.000 bis 10.000 Schritte – guttut, zur Vermeidung von Krankheiten und Krankheitsfolgen, zur Vorbeugung von Demenz, aber auch, weil wir uns dann lebendiger und besser fühlen. Das sollte man nicht vernachlässigen. Manchen hilft dabei auch ein wenig Unterstützung durch Technik, wie zum Beispiel „Fitnesstracker", andere mögen daran den sozialen Austausch, zum Beispiel im Verein. Aber ein sehr guter „Prädiktor", also Vorhersageindikator für Aktivität im hohen Alter ist Aktivität im mittleren und frühen Alter. Dennoch, auch wer spät anfängt, etwas an seinem Lebensstil zu verändern, kann auf schnelle Effekte hoffen.

Gleichzeitig ist mir wichtig, darauf hinzuweisen, dass wir uns als Gesellschaft und als Individuen nicht zu sehr von Alternsdarstellungen auf Hochglanzbroschüren mit schlanken und ranken, grauhaarigen, sportlichen und modisch gekleideten Menschen blenden lassen. Ein aktives, diszipliniertes und checkheftgepflegtes Altern vorgezeigt zu bekommen, baut auch einen Druck auf, dem wir nicht immer gerecht werden können oder wollen. Zudem müssen wir auch jene im Auge behalten, die für sich selbst wenig sorgen oder sorgen können.

Kurz, die Suche nach einer persönlichen Balance aus gesundheitlicher Vorsorge, bewusster und aktiver Lebensweise verbunden mit einer sinnstiftenden Aktivität auch jenseits der eigenen Erwerbsarbeit auf der einen und entspannten Momenten vielleicht gemeinsamen Genießens mit anderen Menschen

auf der anderen Seite wäre meiner persönlichen Meinung nach ein pragmatischer Weg, selbst für ein gutes Altern zu sorgen.

aktuell: Was bedeutet das für die Gesellschaft?

Oswald: Sorge heißt auch Sorge um Andere. Wir haben schon jetzt nicht genug junge Menschen, die sich zum Beispiel in der kommunalen Altenarbeit oder in den Pflegeberufen um ältere Menschen kümmern. Ein mögliches Szenario ist, dass sich künftig ältere Menschen stärker um sich selbst als Gruppe kümmern und nachbarschaftliche Hilfe organisieren müssen – natürlich in Kooperation mit Verantwortlichen und Akteuren vor Ort. Das Zusammenspiel mit der kommunalen Ebene im Quartier wird bedeutsamer werden. Ein Stichwort hierfür ist „Caring Communities" oder „Sorgende Gemeinschaft".

aktuell: Wie wird dies gestaltet werden?

Oswald: Es kann beispielsweise bedeuten, dass sich die etwas fitteren und jüngeren Menschen (im Dritten Alter) um die etwas weniger fitten und älteren Menschen (im Vierten Alter) kümmern. Wir haben im Rahmen einer Studie in drei Frankfurter Stadtteilen rund 600 Personen im Alter von 70 bis 90 Jahren zu Hause besucht und gefragt, wie sie ihren Alltag gestalten, wie sie wohnen und was sie sich für ihre Zukunft wünschen. Es zeigte sich, dass die Verbundenheit mit Nachbarschaft und Quartier nicht nur wichtig ist, sondern im sehr hohen Alter sogar einen sogenannten „Puffereffekt" haben kann. Das heißt, dass hochbetagte Menschen trotz Einbußen besonders dann zufrieden mit ihrem Leben waren, wenn sie sich sozial und räumlich verbunden mit ihrem Wohnumfeld und ihrer Nachbarschaft fühlten.

aktuell: Welches Umfeld suchen Menschen, um sich im Alter wohlzufühlen?

Oswald: Die meisten Menschen im Alter von 65 und älter leben in ganz normalen Privathaushalten. Nur etwa 4 % leben in einem Heim, einer anderen stationären Einrichtung oder einer alternativen Wohnform. Die meisten wohnen in Ein- und Zweipersonenhaushalten, das Leben mit anderen Generationen unter einem Dach ist eher die Ausnahme. Im Alter von 80 und mehr Jahren sind es auch „nur" knapp 11 % aller Personen in Deutschland, die in einem Heim leben. Das heißt aber nicht, dass sich das zu-Hause-Wohnen ganz unproblematisch gestaltet. In etwa der Hälfte der Privathaushalte jenseits der 80 wird auf vielfältige und kreative weise Hilfe und Unterstützung, auch Pflege, organisiert. Immerhin die Hälfte kommt aber auch noch ganz gut allein zurecht.

aktuell: Warum leben so viele ältere Menschen in Privatwohnungen?

Oswald: Ein Grund, warum der Anteil privatwohnender älterer Menschen so hoch ist, könnte damit zu tun haben, dass der Mensch ein Gewohnheitstier ist. Das gilt offenbar besonders beim Wohnen. Wir haben im Rahmen der bereits erwähnten Frankfurter Studie auch nach Zukunftswünschen gefragt. Die von uns Befragten lebten schon lange in derselben Wohnung. Die Wohndauer der Befragten 70–89jährigen war im Schnitt 38 Jahre in derselben Wohnung, sie wohnten rund 45 Jahre im selben Stadtteil und 59 Jahre in der derselben Stadt. Und alle hofften, auch noch in fünf Jahren in ihrer Wohnung leben zu können. Dabei gab vor allem die gefühlte Verbundenheit mit dem eigenen Quartier den Ausschlag. Ob direkt vor der Wohnungstür Barrieren lauern, die den Alltag erschweren, fiel weit weniger ins Gewicht.

Aber Vorsicht, das heißt nicht, dass in für Senioren schlecht ausgestatteten Stadtteilen keine Verbesserungen notwendig sind. Und was den sozialen Austausch betrifft, so ist es die Ähnlichkeit in der Einstellung oder Haltung, ein gewisses Maß an Vertrauen in den anderen, das den Ausschlag gibt und nicht die soziale Kontrolle übereinander. Gerade im sehr hohen Alter sind sogenannte subtile Formen von Teilhabe wichtig, wie mitzubekommen, was in der eigenen Nachbarschaft und im Quartier passiert und jemanden zu haben, mit dem man darüber reden kann. Weniger wichtig ist, mitgestalten zu können oder eine aktive Rolle mit Verantwortung, z. B. in einem Verein, zu übernehmen.

aktuell: Was wird beim Wohnen benötigt, um gutes Altern zu fördern?

Oswald: Die Frage nach der Förderung deutet nicht nur auf den einzelnen Menschen, sondern auch auf die strukturelle Ebene von Verantwortlichen in Kommunen, Gemeinden sowie bei Trägern hin. Zunächst einmal spricht viel dafür, dass auch zukünftig private Ein- und Zweipersonenhaushalte die häufigste Wohnform älterer Menschen sein werden. Beliebt sind, besonders im urbanen Raum, vor allem kleinere Mehrfamilienhäuser, der erste Stock und Wohnungen, die einigermaßen barrierefrei zugänglich sind. Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit sind wichtig, vermittelt durch Beratungsstellen, die auch die Person hinter dem Verbleibens- oder Veränderungswunsch in den Blick nehmen und auf mehr als einen Beratungstermin angelegt sind. Anders als vielleicht vermutet, verkleinern sich ältere Personen durch einen Umzug im Alter nicht, sie vergrößern sich eher oder behalten die Anzahl der Räume bei, was mit der langen Wohndauer in beim Auszug aus häufig unmodernen Wohnungen zu tun hat.

Die Förderung „guten Alterns" hieße also, in diesem Bereich Fußläufigkeit, kleinräumige Strukturen, mittelgroße Wohnungen von etwa drei Zimmern, auch für Einfamilienhaushalte bereit zu stellen – übrigens alles Planungseckdaten, die schon längere Zeit bekannt sind.

Die meisten älteren Menschen ziehen, wenn überhaupt, im unmittelbaren Nahraum, also im Stadtteil um. Die Förderung „guten Alterns" hieße also, in diesem Bereich Fußläufigkeit, kleinräumige Strukturen, mittelgroße Wohnungen von etwa drei Zimmern, auch für Einfamilienhaushalte bereit zu stellen – übrigens alles Planungseckdaten, die schon längere Zeit bekannt sind.

aktuell: Gibt es Alternativen?

Oswald: Auch der Blick auf gemeinschaftliche Wohnformen – ob generationenübergreifend oder nur für ältere Menschen – kann hilfreich sein, selbst wenn diese nur für vergleichsweise wenige Personen in Frage kommt. Die öffentliche Diskussion von Wohnalternativen und die wachsende Nachfrage trägt dazu bei, dass Wohnen im Alter nicht mehr nur mit Blick auf Unterstützung gesehen wird, sondern dass auch die Mit-Gestaltung diskutiert wird. Beispielsweise zeigt sich die zunehmende Bedeutung gleichzeitiger Wohnbedürfnisse, z. B. dem Wunsch nach nachhaltiger Bauweise und dem Wunsch nach sozialem Austausch, oder dem Wunsch nach Barrierefreiheit und dem Wunsch nach Anregung.

Auf Wohnformen mit Unterstützungsbedarf, vom Betreuten Wohnen bis zum Heim gehe ich an dieser Stelle nicht ausführlich ein. Nur so viel: Zum einen leisten Heimträger in Zeiten schwer darstellbarer Versorgung sehr viel gute Arbeit für häufig sehr stark belastete Bewohnerinnen und Bewohner, auch wenn es leider nicht immer eine Einrichtung im eigenen Stadtteil gibt, was sich viele ältere Menschen wünschen. Aber auch Wohn- und Versorgungsformen für auf Pflege angewiesene Personen, insbesondere für Menschen mit Demenz werden vielfältiger, das zeigen beispielsweise Angebote von ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Auch wenn diese derzeit noch keine Konkurrenz zu klassischen Heimen sind, ist die Idee interessant, eine Wohnoption für Menschen mit hohem Hilfe- und Pflegebedarf anzubieten, die ambulant betreut werden.

aktuell: Welche Bedingungen müssen Städte und Gemeinden erfüllen, damit Menschen hier im Alter gut leben können?

Oswald: Wie schon erwähnt sind Aspekte wie fußläufige Erreichbarkeit und Mobilitätssicherung, also zum Beispiel ein barrierefreier öffentlicher Nahverkehr, aber auch Versorgungssicherheit durch kleine Läden oder Bringdienste gute Beispiele für das, was auf politischer und wissenschaftlicher Ebene heute häufig und vielerorts unter der Überschrift „Altersfreundliche Städte und Kommunen" (Age-Friendly Cities and Communities) erforscht und eingefordert wird. Zahlreiche Häuser im urbanen Bestand sind zudem anpassungsbedürftig, denkt man beispielsweise an die nicht nur in Frankfurt oder Stuttgart oft fehlenden Aufzüge für viele Häuser mit vier und mehr Stockwerken. Es geht also darum altersgerechte, barrierefreie und stadtzentrumsnahe Angebote zu schaffen.

Einen anderen Aspekt möchte ich aber noch herausheben. Mit Blick auf den Klimawandel sollten im urbanen öffentlichen Raum verstärkt beschattete und bewässerte Plätze geschaffen und der fußläufige Zugang zu ihnen gewährleistet werden. So können Kommunen in heißen Sommern den andernfalls drohenden vermehrten Risiken für hochbetagte Alleinlebende begegnen und plötzlich steigende Todeszahlen unter Senioren vermeiden. Frankfurt hat sich zum Beispiel zum Ziel gesetzt, dass jeder Bewohner nicht länger als 10 Minuten Gehzeit zur nächsten Grünfläche hat.

Auch wenn grundsätzlich davon auszugehen ist, dass sich die Tendenz des langen Wohnens am selben Ort auch bei nachrückenden mobileren Generationen vermutlich nicht völlig ändern wird, werden wir zukünftig eine buntere Mischung von Wohnformen haben: Von der kleinen betreuten Wohngruppe für Menschen mit Demenz bis hin zum privaten Wohnen und dem Leben im Heim. Das Ziel wäre, dass diese Wohnformen durchlässiger werden als bisher. Viel Bewegung wird es in den gemeinschaftlichen Wohnprojekten geben, auch weil Jahrgänge in das hohe Alter hineinwachsen, die eine entsprechende Wohnerfahrung aus der eigenen Biografie mitbringen. Mit Blick auf die dauerhafte Planung wissen wir aber noch nicht genug, wie solche Wohnformen in die Kommune hineinwirken und wie diese wieder zurückwirkt.

Gut Wohnen im Alter – aber wie?

Eine Betrachtung durch das Kuratorium Deutsche Altershilfe

Wohnen ist ein Lebensbereich mit elementarer Bedeutung für alle Menschen. Es ist ein Grundbedürfnis, identitätsstiftend und Mittelpunkt alltäglicher Lebenserfahrung. Mit zunehmendem Alter wird das Wohnen immer bedeutsamer, weil die Wohnung mehr und mehr zum Lebensmittelpunkt wird. Ältere Menschen verbringen den weitaus größten Teil ihres Alltags zu Hause in der Wohnung oder sind meist in der unmittelbaren Wohnumgebung aktiv. Ältere wohnen im Durchschnitt auch besonders lange in ihren Wohnungen und weisen damit eine hohe emotionale Verbundenheit mit ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld auf. Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation ist daher im Alter ein wichtiger Indikator für Lebensqualität. Aber wie sollte die Wohnung und das Wohnumfeld gestaltet sein, damit sie im Alter zur Sicherung der Lebensqualität beitragen?

Natürlich sind Ältere keine homogene Gruppe und angesichts der gesellschaftlichen Differenzierung kann es keine einheitliche Vorstellung darüber geben, was „gutes" Wohnen im Alter ist. Jedoch aufgrund der besonderen Lebenslage ergeben sich besondere Anforderungen, die ältere Menschen an das Wohnen stellen. Aus dem wachsenden Risiko zu erkranken und altersbedingten Einschränkungen zu unterliegen, besteht bei älteren Menschen ein besonderes Bedürfnis ihre Wohnsituation so zu gestalten,

- dass eine autonome – selbstständige und selbstbestimmte – Lebensführung gesichert ist (Grund-Wohnbedürfnisse),
- dass die Verwirklichung individueller Lebensvorstellungen und persönlicher Wohn- und Versorgungswünsche möglich bleibt (Komfort-Wohnbedürfnisse),
- dass die soziale Einbindung und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben gewährleistet wird (Teilhabe-Wohnbedürfnisse) (u.a. Oswald, Mollenkopf, Wahl: 2003).

ANFORDERUNGEN AN DAS WOHNEN IM ALTER

Um auch bei Beeinträchtigungen noch lange selbständig wohnen zu können, brauchen Ältere eine barrierearme Wohnung und ein barrierearmes Wohnumfeld, eine fußläufig erreichbare Infrastruktur, Alltagshilfen vor Ort sowie entsprechende Mobilitätsangebote im Wohnumfeld. Sie brauchen Wohnangebote, bei denen sie auch bei schwerer Pflege und Demenz noch selbst- und mitbestimmen können. Sie brauchen Wohnangebote, die ihnen sozialen Austausch ermöglichen und bei denen sie sich selbst mit ihren Kompetenzen einbringen können, um am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können (u.a. GKV-Spitzenverband:2019).

Diese allgemeinen Wohnwünsche im Alter erfahren unterschiedliche Schwerpunktsetzungen in den verschiedenen Altersphasen. Bei jüngeren Senioren dominiert vor allem der Wunsch in der eigenen Häuslichkeit möglichst selbstständig wohnen bleiben zu können oder in neuen – vor allem gemeinschaftlichen – Wohnformen, sich aktiv einbringen zu können. Bei den hochaltrigen Senioren dominiert demgegenüber eher das Bedürfnis nach Versorgungsicherheit. Wohnen im Alter für diese Gruppe muss in besonderer Weise mit Service- und Pflegeangeboten kombiniert werden. Jedoch favorisiert auch diese Gruppe – selbst die Höchstaltrigen über Hundert – das Wohnen in der privaten Wohnung und Studien belegen, dass das Wohnen in der privaten Häuslichkeit mit höchsten Wohlbefindlichkeitswerten auch bei dieser Gruppe einher geht (Jopp/Rott 2006).

ENTWICKLUNGEN UND HERAUSFORDERUNGEN BEIM WOHNEN IM ALTER

Viele Wohnangebote, die aktuell auf dem Wohnungsmarkt sind, sind auf diese besonderen Anforderungen und Wohnwünsche älterer Menschen nicht ausreichend ausgerichtet. Und eine Reihe von Herausforderungen erschweren das bedarfsgerechte Wohnen im Alter.

Insbesondere der „normale" Wohnungsbestand, ist vielfach nicht altersgerecht. Über 90 Prozent der 65-jährigen und Älteren und auch noch zwei Drittel der 90-jährigen und Älteren leben in ganz „normalen" Wohnungen. Schon die bauliche Gestaltung der von Älteren genutzten Wohnungen entspricht vielfach nicht den Anforderungen einer altengerechten Wohnung. Nach Schätzungen gibt es in Deutschland aktuell ca. 700.000 bis 1.000.000 barrierefreie Wohnungen. Bedarfsschätzungen gehen davon aus, dass bis 2030 ca. 3,6 Mio. barrierefreie Wohnungen (BBSR:2014) gebraucht werden. Nach einer aktuellen Mikrozensuszusatzerhebung hatten 2019 von 12,7 Mio. Seniorenhaushalten nur 3,3 Prozent eine **barrierearme Wohnung** (Statistisches Bundesamt: 2019), die sie weitgehend ohne Stufen und Schwellen erreichen können und die ihnen ausreichende Bewegungsfreiheit mit dem Rollator bietet. Für viele ältere Menschen kann das bedeuten, dass sie evtl. ihre Wohnung verlassen müssen, wenn sie in der Mobilität eingeschränkt sind und Wohnungsanpassungen nicht möglich sind.

URSULA KREMER-PREISS

Kuratorium Deutsche Altershilfe

Eine barrierefreie Wohnung allein reicht jedoch nicht aus, die selbstständige Lebensführung sicherstellen zu können. Es bedarf ebenso eines barrierefreien/-reduzierten Wohnumfeldes und einer wohnortnahen fußläufig erreichbaren Infrastruktur, aber auch sozialer Kontaktmöglichkeiten und Unterstützungsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld wie haushaltsnahe Dienstleistungen oder niederschwelliger Betreuungs- und Beratungsangebote sowie gesundheitliche Hilfeangebote wie Ärzte, Apotheken, Pflegedienste. Diese Strukturen finden nicht alle älteren Menschen in ihrem Wohnumfeld vor. Repräsentative Befragungen dokumentieren, dass ein Viertel bis ein Fünftel der Seniorenhaushalte öffentliche Verkehrsmittel nicht gut erreichen können, keine Ärzte oder Apotheken in der Nähe haben oder kein Lebensmittelgeschäft fußläufig erreichen können (u.a. BMVBS:2014).

Durch die demografische Entwicklung werden in Zukunft zudem mehr Wohnangebote bereitgestellt werden müssen, die für die wachsende Zahl von **hilfe- und pflegebedürftigen** Menschen geeignet sind. Die Anzahl der Pflegebedürftigen wird von heute ca. 5 Mio. in den nächsten Jahren deutlich zunehmen und rd. 80 Prozent der Pflegebedürftigen leben heute im „normalen" Wohnungsbestand (BMG: 2023). Der Personalmangel in der Pflege führt schon jetzt – nicht nur in ländlichen Regionen – dazu, dass für viele Ältere Unterstützungsleistungen bei gesundheitlichen Beeinträchtigungen immer weniger verfügbar sind. Und durch die demografische Entwicklung werden auch die Hilfen von Angehörigen immer brüchiger. Auch dies gefährdet das selbständige Wohnen im Alter.

Zudem ist die **Wohnkostenbelastung** in den vergangenen 20 Jahren deutlich angestiegen. Zugleich wächst das Risiko der Altersarmut. Die Entwicklungen wirken sich für einen Teil der älteren Menschen besonders negativ aus. Zwar wohnen ältere Menschen häufiger als jüngere Menschen im selbstgenutzten Wohneigentum und ältere Menschen ziehen auch seltener um, jedoch sind sie nicht seltener von einem Anstieg der Wohnkosten betroffen, denn sie leben überdurchschnittlich häufig in Objekten, bei

denen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Ebenso treffen sie die Nebenkostensteigerungen, da die Alterseinkommen sich wesentlich schwächer entwickelt haben als die Wohnkosten. So müssen sie einen größeren Anteil ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden. Nach einer Studie liegt schon heute bei zwei Drittel aller älteren Mieterhaushalte die Wohnkostenbelastung bei über 30 Prozent des Haushaltseinkommens. Im Jahr 1996 traf dies nur auf rund ein Drittel zu (Gordo et al.: 2019). Der fehlende Ausbau von Sozialwohnungen beschränkt das bedarfsgerechte Wohnangebot für ältere Menschen daher noch mehr.

ZUKUNFTSFÄHIGE WOHNKONZEPTE FÜR DAS ALTER

In den vergangenen Jahren hat sich jedoch viel getan, um die Wohnsituation älterer Menschen auf deren Bedarfe auszurichten. Förderangebote wurden initiiert, um den Bau altersgerechter Wohnangebote voranzubringen. Zahlreiche Wohnberatungsstellen wurden eingerichtet, um über bedarfsgerechte Wohnmodelle zu informieren und Ältere bei der Umsetzung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen zu begleiten. Viele Initiativen wurden gestartet, um das Wohnumfeld noch passgenauer auf die besonderen Bedarfe Älterer auszurichten und Hilfen kleinräumig vor Ort verfügbar zu machen.

Auch wurden neue alternative Wohnkonzepte entwickelt, die die unterschiedlichen Wohnwünsche älterer Menschen aufgreifen. Zu den neuen Modellen, die sich den zukünftigen Herausforderungen beim Wohnen im Alter stellen, gehören z. B.:

- **Verbundmodelle:** Grundidee dieser Wohnmodelle ist, dass an eine „normale" Wohnung vielfältige Leistungen angedockt werden, die von der Bewohnerschaft bei Bedarf geordert werden können – wie ein Betreuungsservice, Alltagshilfen, ambulante Pflege, eine Tagespflege-/Kurzzeitpflege/-Nachtpflegeeinrichtung oder auch ambulante Pflegewohngemeinschaften bzw. wie beim „Bielefelder Modell" sogenannte Pflegewohnungen im gleichen Haus. Ziel ist es, durch solche Versorgungsketten ein Wohnen in der vertrauten Wohnung oder zumindest im vertrauten Wohnumfeld so lange wie möglich zu erhalten. Auch neue Techniken wie AAL-Systeme werden vielfach in solche Verbundmodelle integriert, als weiterer Baustein, um Versorgungssicherheit zu stärken.

- **Cluster-Wohnmodelle:** Diese neue Form des gemeinschaftlichen Wohnens verbindet privates Wohnen auf unterschiedliche Art und Weise mit dem gemeinschaftlichen Wohnen. Es geht hier um ein hohes Maß an Mitbestimmung und Beteiligung – bei der Planung, beim Bau und Betrieb der Wohnform. Ebenso geht es um eine aktive Förderung von Gemeinschaft durch Begegnungsarchitektur und gemeinsam nutzbare Räume, aber auch um gegenseitige Unterstützung sowie einer konsequenten Umsetzung des Sharing-Ansatzes (BBSR: 2019).

- **Quartierskonzepte:** Zunehmend wird die Schaffung von altersgerechten Wohnangeboten nicht mehr als isolierte Aufgabe des Wohnungsbaus verstanden, sondern in den Kontext einer allgemeinen Quartiersentwicklung gestellt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch im Seniorenbereich seit 2000 die Umsetzung von sog. sozialraumorientierten „Quartierskonzepten" – vor allem auch, um den demografischen Herausforderungen besser begegnen zu können. Ziel ist entsprechend der subjektiven Lebensvorstellungen der Menschen deren Lebensräume so weiterzuentwickeln, dass bedarfsgerechte Lebenswelten entstehen. Damit dies gelingt, werden die Betroffenen bewusst an der Entwicklung beteiligt und ihre Ressourcen einbezogen. Und es wird das Zusammenwirken der örtlichen Akteure systematisch gefördert. Dies erfordert eine systematische und integrative Steuerung (u. a. Mehnert, Kremer-Preiß: 2017) und für die Umsetzung eines Verantwortlichen – genannt „Kümmerer", Quartiersmanager, Gemeinwesenarbeiter, Sozialraumassistent. Mittlerweil sind eine Vielzahl solcher Projekte auch im Seniorenbereich entstanden. Sie wurden von Kommunen, von der Wohnungswirtschaft, von sozialen Dienstleistern oder auch von Bürgerschaftsvereinen initiiert und umgesetzt.

Mit diesen Modellen versucht man vor allem für ältere Menschen, ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben eingebunden in eine soziale Gemeinschaft zu ermöglichen. Vielfach sind durch diese Modelle in Wohnsettings oder im Quartier sogenannte **Sorgende Gemeinschaften** entstanden, die sich um die Versorgung ihrer älteren Mitbewohnerschaft vor Ort gemeinsam kümmern, aber auch die Kompetenzen und Ressourcen der älteren Menschen selbst berücksichtigen. Solche Sorgenden Gemeinschaften bzw. Caring Communitys entwickeln sich nicht von alleine. Dafür müssen auch professionelle Wohnungsanbieter in Zukunft mehr koordinierende Funktionen übernehmen und Menschen befähigen, ihre Ressourcen in die Gestaltung bedarfsgerechter Wohnangebote einzubringen.

In den vergangenen Jahren hat sich jedoch viel getan, um die Wohnsituation älterer Menschen auf deren Bedarfe auszurichten.

Literatur

- Bundesinstitut für Bau-, Stadtentwicklung und Raumforschung (BBSR); 2019; Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung -Endbericht; https://www.htw-berlin.de/forschung/online-forschungskatalog/projekte/projekt/?eid=2425 [15.08.2023].; Berlin
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); 2014; Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung; Hrsg: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR); Berlin
- Bundesministerium für Gesundheit; 2023; Zahlen und Fakten zur Pflegeversicherung; https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3_Downloads/Statistiken/Pflegeversicherung/Zahlen_und_Fakten/Zahlen_und_Fakten_pv_bf.pdf [15.07.2023]; Berlin
- GKV-Spitzenverband; 2019; Modellprogramm zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen für Pflegebedürftige nach § 45f SGB XI; https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/Pflege_Endbericht_Wohnformen_45_28.02.2019.pdf [15.07.2023]; Berlin
- Gordo, L.R. et al.; 2019; Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet; DIW Wochenbericht Nr. 27/2019; https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.635080.de/19-27-1.pdf [25.07.2023].; Köln
- Mehnert, T., Kremer-Preiß, U.; 2017; Handreichung Quartiersentwicklung – praktische Umsetzung sozialraumorientierter Ansätze in der Altenhilfe.; Heidelberg
- Oswald, F., Mollenkopf, H., Wahl, H.-W.; 2003; Wohnwünsche und Wohnwirklichkeit – Belastungen, Chancen und Perspektiven selbstständigen Lebens im Alter; https://www.psychologie.uni-heidelberg.de/mediendaten/ae/apa/fb15_hd2002.pdf [25.01.2023]; Heidelberg
- Jopp, D., & Rott, C. ; 2006; Adapting to very old age: Exploring the role of personal resources and protective mechanism; in centenarians. Psychology and Aging, 21, 266–280; Heidelberg
- Statistisches Bundesamt; 2019; Wohnen in Deutschland; Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018; Wiesbaden
- Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung -Endbericht; Bundesinstitut für Bau-, Stadtentwicklung und Raumforschung (BBSR); Berlin; 2019; https://www.htw-berlin.de/forschung/online-forschungskatalog/projekte/projekt/?eid=2425 [15.08.2023].
- Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Berlin, 2014;

Ziel der Landesregierung Baden-Württemberg:

Den Menschen ein selbstbestimmtes, sicheres und sozial eingebundenes Leben im Alter ermöglichen

Die eigene Wohnung ist Heimat. Sie ist der Mittelpunkt des Lebens, der Vorbehaltsraum des Privaten. Die eigene Wohnung gewinnt noch an Bedeutung, wenn sich der Bewegungsradius verringert, auch und vor allem im Alter. Barrierefreiheit im Wohnungsbau hilft, dass Menschen möglichst lange selbstbestimmt und eigenständig in ihren eigenen vier Wänden wohnen können. Aufgrund des demografischen Wandels betrifft dies eine immer größer werdende Anzahl an Menschen, deren Bedürfnisse an bauliche Anforderungen vielfältig und unterschiedlich sind.

Sowohl die Bauverwaltungen der Städte und Gemeinden als auch die Stadt- und Landkreise, die im Rahmen der Altenhilfe nach § 71 SGB XII die Bedarfslagen der älteren Bevölkerung im Fokus haben, sind mit diesen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert.

Die baden-württembergische Landesregierung unterstützt die Entwicklung von altersgerechten Wohnungen und Quartieren durch verschiedene Angebote für Kommunen, Wohnungsunternehmen, Eigentümerinnen und Eigentümer und Bewohnerinnen und Bewohner. Im Folgenden werden Maßnahmen des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen sowie des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Integration dargestellt. Im Fokus stehen vor allem der Abbau von Barrieren, das altersgerechte Wohnumfeld, die soziale Teilhabe bei Unterstützungs- und Versorgungsbedarf sowie die Digitalisierung für die Bewältigung alltäglicher Aufgaben.

ABBAU VON BARRIEREN

Barrierefreies Bauen gewinnt immer mehr an Bedeutung. Dies zeigt sich zum einen in der Wertschätzung, die dem barrierefreien Bauen entgegengebracht wird. Dabei muss sich diese Bedeutung noch stärker in der Planung widerspiegeln. Auch wenn in der Planungs- und Bauphase die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner und ihre spezifischen Bedürfnisse noch nicht vollends überblickt werden können, sollte barrierefreies Bauen als vom konkreten Individuum losgelöstes Qualitätsmerkmal mitgedacht werden. Hinzu kommt, dass „barrierefrei" die Vermarktung von Immobilien fördert und sich wertsteigernd auswirkt. Auch aus finanzieller Sicht lohnt eine barrierefreie Gestaltung bereits in der Neubau- und Umbauphase von Wohnräumen. Sind die entsprechenden Belange frühzeitig im Entwurf integriert, kann Barrierefreiheit kostengünstig umgesetzt werden. Die technische Baubestimmung DIN 18040-2 gibt hier bereits einen guten Rahmen vor. Zugleich sind Baumaßnahmen im Bedarfsfall – altersbedingt oder aufgrund von unvorhersehbaren Einschränkungen – mit höheren finanziellen Aufwendungen verbunden, die kurzfristig aufgebracht werden müssen und zum Teil nur mit erhöhtem baulichen Aufwand umsetzbar sind.

Darüber hinaus wird Barrierefreiheit auch bei den Förderprogrammen berücksichtigt, die das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen verantwortet; so wird die Herstellung von barrierefreien Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit einer zusätzlichen Förderung unterstützt. Ebenso bleiben bei der Wohnraumförderung barrierefreie Wohnungen auch mit einer dadurch erforderlichen Mehrfläche förderfähig. Auch bei der Denkmalförderung und bei der Städtebauförderung sind Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit berücksichtigt.

Das Ziel der ordnungsrechtlichen Forderung nach baulicher Barrierefreiheit für Wohnungen ist, barrierefrei erreichbare Wohnungen möglichst verteilt in Gemeinden unterschiedlicher Größe und in unterschiedlichen Baugebietstypen erstellen zu lassen. So sollen für viele Menschen Angebote in ihrer Nähe entstehen.

BARRIEREFREIES BAUEN

Die oberste Baurechtsbehörde, das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, hat die Broschüre „Barrierefreies Bauen" erstellt und erst kürzlich aktualisiert. Sie kann auf der Homepage des Ministeriums heruntergeladen oder als Papierfassung kostenfrei bestellt werden (Barrierefreies Bauen: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (baden-wuerttemberg.de)). Darin finden sich neben den ordnungsrechtlichen Anforderungen nach der Landesbauordnung im Detail auch Hinweise auf Optionen zur Wohnungsanpassung und viele weiterführende Informationsquellen für allgemeine und auch sehr spezifische Themen rund um die bauliche Barrierefreiheit.

Zudem bestehen in mehreren Stadt- und Landkreisen sogenannte Wohnberatungsstellen mit Beratungsangeboten für barrierefreien oder altersgerechten Wohnraum. Einzelne Kommunen wie z. B. die Landeshauptstadt bieten auch finanzielle Fördermöglichkeiten für altersgerechte Wohnraumanpassungen, teilweise schon in Form von Präventions- und Modernisierungszuschüssen für Menschen im mittleren Alter.

ALTERSGERECHTES WOHNUMFELD

Mit der vom Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration verantworteten Landesstrategie „Quartier 2030 – Gemeinsam.Gestalten." unterstützt die Landesregierung eine alters- und generationengerechte Quartiersentwicklung, um einem selbstbestimmten und sozial eingebundenen Leben gerecht zu werden (vgl. www.quartier2030-bw.de).

Minister für Soziales, Gesundheit und Integration Baden-Württemberg

Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

Um dieses Ziel zu erreichen, benötigen wir lebendige Quartiere, in denen wir uns gegenseitig unterstützen, uns umeinander kümmern und füreinander da sind. Denn „Wohnen“ meint nicht ausschließlich die Räumlichkeiten, in denen wir uns aufhalten. Das Wohnumfeld, in dem sich die Wohnung oder das Haus befinden und der Sozialraum spielen eine bedeutende Rolle: Nachbarn, soziale Kontakte, Orte der Begegnung, eine gute Infrastruktur sowie gesundheitliche Angebote sind wichtig, um im Alltag zurechtzukommen und sich wohlzufühlen.

Entscheidend für ein gutes Leben und Wohnen im Alter ist somit auch die Identifikation mit dem eigenen Lebensumfeld und diese gelingt vor allem dann, wenn man das Lebensumfeld selbst mitgestaltet. Die Landesstrategie „Quartier 2030 – Gemeinsam. Gestalten.“ setzt genau hier an und unterstützt Kommunen und zivilgesellschaftliche Akteure dabei, ihre Quartiere durch Beteiligungsformate, Begegnungsorte und vieles mehr alters- und generationengerecht und vor allen Dingen lebenswert zu gestalten. Die Strategie bietet hierfür unterschiedliche Angebote innerhalb der fünf Bausteine Information, Beratung, Qualifizierung, Vernetzung & Erfahrungsaustausch und Förderung. Seit ihrem Beginn im Jahr 2017 hat die Landesstrategie gemeinsam mit Netzwerkpartnern bereits ca. 600 Kommunen in Baden-Württemberg erreicht und bei der Quartiersentwicklung unterstützt. Mehrgenerationenhäuser, Nachbarschaftsnetzwerke, offene Begegnungsorte und vieles mehr werden im Rahmen der Strategie beraten, geschult, vernetzt oder finanziell gefördert, um die vielfältigen Lebens- und Wohnformen in den Quartieren wahrzunehmen, zu berücksichtigen und einzubinden. So kann Wohnen und Leben in Gemeinschaft, ein sorgendes Miteinander im Quartier entstehen.

SOZIALE TEILHABE BEI UNTERSTÜTZUNGS- UND VERSORGUNGSBEDARF

Mit dem Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) wurden konkret ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf (Pflege-Wohngemeinschaften) oder mit Behinderungen im Jahr 2014 erstmals gesetzlich verankert und so der rechtliche Rahmen für ihren kontinuierlichen Ausbau geschaffen. Diese Wohnform hat sich seither als Ergänzung und echte Alternative zu bestehenden Wohn- und Versorgungsformen etabliert. Die Zuwachsraten und das stetig steigende Beratungsaufkommen bei der „Fachstelle ambulant unterstützte Wohnformen (FaWo)“ zeigen, dass sich Wohngemeinschaften als Wohnform großer Beliebtheit erfreuen. Sie sind ein wichtiger und notwendiger Baustein in einer vielfältigen Versorgungsstruktur, die sich an den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner ausrichtet und ihnen in einem höheren Maß Selbstbestimmung ermöglicht. Dem Wunsch, so lange wie möglich selbstbestimmt in einer vertrauten, an Normalität ausgerichteten, möglichst wenig fremdgesteuerten Umgebung zu leben, kann im Falle der Pflegebedürftigkeit in ambulant betreuten Wohngemeinschaften Rechnung getragen werden. Zugleich kommt diese Wohnform den gestiegenen Ansprüchen der heutigen Generationen an Lebensqualität und aktiver Teilhabe entgegen.

Für den weiteren Ausbau der Pflege-Wohngemeinschaften erhofft sich die Landesregierung bundespolitische Unterstützung. Es besteht die Gefahr, dass diese beliebte Wohn- und Versorgungsform an Attraktivität verliert, wenn die Pflegeversicherung einseitig die stationäre Langzeitpflege entlastet. So wichtig und notwendig dort Entlastungen bei den Eigenanteilen sind: Pflegeheime werden aufgrund der Entlastung bei längerer Aufenthaltsdauer im Vergleich zu Wohngemeinschaften günstiger. Das schafft Unsicherheit und lässt Vorhabenträger zögern.

ALLTAGSERLEICHTERUNGEN DURCH DIGITALISIERUNG

Digitale Technologien und Ambient Assisted Living (AAL) bieten zahlreiche Möglichkeiten, das Leben und Wohnen im Alter z. B. in Wohngemeinschaften oder in der eigenen Wohnung zu erleichtern und zu verbessern. AAL umfasst eine Vielzahl von Technologien und Dienstleistungen, die entwickelt wurden, um ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen dabei zu unterstützen, ein

unabhängiges Leben in ihren eigenen Wohnungen oder Häusern zu führen. Die Synergie aus Digitalisierung und Ambient Assisted Living kann für das alltägliche Leben mehr Sicherheit, Unabhängigkeit und Lebensqualität bedeuten. Der Einsatz dieser Lösungen kann die Pflege unterstützen und es Menschen ermöglichen, länger sicher, komfortabel und selbstbestimmt im gewohnten Umfeld zu leben.

Die Synergie aus Digitalisierung und AAL eröffnet eine Fülle von Möglichkeiten, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden und ihnen ein erfülltes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Ein zentrales Anliegen im Alter ist die Sicherheit. Hier setzen digitale Technologien und AAL an, indem sie ein Netzwerk von Sensoren und intelligenten Geräten schaffen, die unvorhergesehene Situationen wie Stürze oder medizinische Notfälle erkennen können. Durch Bewegungssensoren, Sturzerkennungssysteme und Gesundheitsüberwachungslösungen werden Gefahren minimiert und schnelle Reaktionen ermöglicht.

Digitalisierung und AAL zielen darauf ab, älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Intelligente Haushaltsgeräte, die beispielsweise per Smartphone oder Sprache gesteuert werden können, vereinfachen den Alltag und erleichtern Aufgaben wie Kochen und Reinigen.

FINANZIERUNG UND BERATUNGSFORMATE

Um einen niederschwelligen Zugang zu diesen Systemen sicherzustellen, ist das Thema Finanzierung oft Fokus im Beratungssetting. Für Lösungen in diesem Bereich ergeben sich vielfältige Finanzierungsoptionen. Neben der kompletten Selbstfinanzierung stehen, bei entsprechender Eingruppierung in einen Pflegegrad, Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen für Umbaumaßnahmen zur Verfügung. Weiterhin gibt es Unterstützung durch die Kranken- und Rentenkassen bei (Pflege-) Hilfsmitteln, die das Leben der Gepflegten als auch Pflegenden in ihrem Alltag unterstützen, sofern der Bedarf diagnostiziert ist.

Zudem können Beratungsangebote dabei helfen, individuelle, bedarfsorientierte und an die Situation angepasste Lösungen zu finden. Erlebnisformate und Musterwohnungen, wie z. B. das LebensPhasenHaus in Tübingen, sollen dabei unterstützen, diese Technologien anzufassen, zu erleben und zu verstehen. Ängste abbauen, Bewusstsein schaffen und das Lösungsspektrum kennenlernen sind unter anderem Ziele dieser Beratungs- und Erlebnisformate.

Entsprechende bauliche Voraussetzungen für die Anwendung von AAL-Lösungen bereits in der Planungsphase von Wohnraum zu berücksichtigen, kann im Bedarfsfall der Pflegebedürftigkeit den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit deutlich erleichtern.

FAZIT

Das Ziel, allen ein selbstbestimmtes, sicheres und sozial eingebundenes Leben im Alter zu ermöglichen, kann durch eine Kombination von Maßnahmen in verschiedenen Bereichen erreicht werden: Wohnungsbau, Quartiersentwicklung, Vor- und Umfeld von Pflege, Förderung sozialer Teilhabe und Digitalisierung. Hierfür braucht es die intersektorale Vernetzung aller Akteure der Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft.

AAL in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

Die Bevölkerung wird immer älter. Auch für das Wohnen stellt diese Entwicklung eine Herausforderung dar. Digitale Systeme könnten in vielen Bereichen unterstützend wirken. Doch wie sehen diese technischen Konzepte aus? Sind sie bezahlbar und werden sie angenommen?

Dagmar Hotze, freie Journalistin aus Hamburg, hat sich in der wohnungswirtschaftlichen Praxis dazu umgesehen und festgestellt: „Viel probiert, wenig genutzt". Sie schreibt:

Trotz zahlreicher Pilotprojekte haben sich technische Assistenzsysteme (Ambient Assisted Living, AAL) zur Unterstützung älterer Menschen in der Wohnungswirtschaft nicht etabliert. Das liegt nicht nur an technischen Fragen. Wie wird das (assistierende) Alterswohnen der Zukunft nun aussehen?

Wer die vielen AAL-Lösungen sieht, die das im September 2022 eröffnete Haus für Barrierefreiheit in Hamburg-Alsterdorf auf 600 m² präsentiert, staunt, welche technischen Hilfen es gibt, die älteren Menschen das Leben in den eigenen vier Wänden angenehm und sicher machen sollen. Das Angebot umfasst nachrüstbare Produkte wie das Sturzerkennungssystem Walabot, wozu lediglich ein Sensor an der Wand zu befestigen ist. Stürzt eine Person, fragt die Anwendung, ob Hilfe benötigt wird. Erfolgt keine Reaktion, wird eine zuvor definierte Person, beispielsweise ein Angehöriger, benachrichtigt. Zudem werden neun komplexe, modulare Systeme vorgestellt, die je nach Hilfebedarf ausbaubar sind. Darüber hinaus existieren unterstützende Robotik-Lösungen, etwa eine Esshilfe, die per Greifarm die Nahrungsaufnahme erleichtert, oder der Roboter „Temi", der sich vornehmlich an Alten- und Pflegeeinrichtungen wendet. „Und wir zeigen nur einen Ausschnitt", sagt Projektleiter Dieter Wiegel, „die gesamte Palette ist wesentlich größer." Sicherlich gebe es mehrere Hundert Produkte von oftmals global agierenden Herstellern.

ZWISCHEN MARKT UND HANDLUNGSDRUCK

Die Produktvielfalt kommt nicht von ungefähr: Schätzungen zufolge wird die Zahl der Menschen über 80 Jahre weltweit von 137 Mio. im Jahr 2017 auf 425 Mio. im Jahr 2050 steigen. In Deutschland leben laut Statistischem Bundesamt bereits heute 2,6 Mio. Hochbetagte (ab 85 Jahre) und 18,4 Mio. Menschen gehören der Generation 65 Jahre

plus an. Überdies gab es in 2021 hierzulande 4,12 Mio. Pflegebedürftige, die zuhause versorgt wurden, entweder durch Angehörige (3,12 Mio.) oder ambulante Pflegedienste (1,05 Mio.). In Pflegeheimen wurden 790.000 Menschen betreut. Bis 2035 wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland auf rund 5,6 Mio. steigen, ein Plus gegenüber 2021 von 14 %. Der Markt für AAL-Produkte ist also riesig. Der Handlungsdruck auf die Politik, für altersgerechten Wohnraum zu sorgen, auch. Laut einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts fehlen bundesweit etwa 2,2 Mio. barrierearme und altersgerechte Wohnungen, in denen Menschen mit einem Rollator oder Rollstuhl klarkommen. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in einer neuen Untersuchung. Dazwischen stehen Wohnungsunternehmen, die seit mehr als 20 Jahren im Kontext des demografischen Wandels und von Smart Homes mit AAL experimentieren.

SCHON ZUR EXPO 2000 EIN THEMA

Ein Beispiel ist die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG, die im Rahmen der Expo 2000 – die unter dem Motto „Mensch, Natur und Technik: Eine neue Welt entsteht" in Hannover stattfand – eine Testwohnung mit smartem Herd, optischer Klingel und weiteren technischen Finessen einrichtete, um vorzuführen, was zum damaligen Zeitpunkt technisch im Wohnbereich möglich war. „Das Interesse war riesig", erinnert sich Vorstand Andreas Otto. Nach der Expo sei es jedoch merklich ruhiger um smartes Wohnen mit und ohne AAL geworden. „Heute ist die Nachfrage nach altersunterstützender Technik seitens der Mieterschaft sehr überschaubar." Zumal jeder und jede etwas anderes unter AAL verstünde. Hinzu kämen Vorurteile, „dass das nicht funktionieren würde".

DAGMAR HOTZE

freie Journalistin

Natürlich beobachte man den Markt und wäre offen für technologische Neuerungen. In einem Neubau mit zwölf Wohnungen ist beispielsweise ein digitales Türschließsystem installiert worden und eine Seniorenwohnanlage mit Betreutem Wohnen wurde mit einem Hausnotrufsystem inklusive angeschlossenem Pflegedienst ausgestattet. „Es muss aber immer ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis bestehen. Und das ist bei AAL-Lösungen zurzeit nicht gegeben."

Die Baugenossenschaft Langen eG sammelte ebenfalls über die Jahre reichlich Erfahrung mit dem Einsatz technischer Wohnassistenten durch diverse eigene Testläufe und ein Pilotprojekt, das ein Hersteller für Elektronik und Gebäudekonnektivität 2017 in fünf Bundesländern mit 14 Baugenossenschaften und 44 alleinstehenden Mieterinnen und Mietern durchführte. Am besten kamen Funktionen an, die an etwas erinnern, zum Beispiel ein offenes Fenster oder die Medikamenteneinnahme. Im Endeffekt stellte sich aber heraus, „dass manche Lösungen in der Bedienung zu umständlich sind oder sich die Mieterinnen und Mieter beobachtet fühlen", so Vorstand Wolf-Bodo Friers. Außerdem seien die Kosten zu hoch, weshalb keine AAL-Lösungen mehr eingesetzt würden.

Statt weiter erfolglos AAL-Technik auszuprobieren, fokussieren sich die Langener lieber darauf, bei Sanierungen altersgerechte Bedarfe zu prüfen und zu berücksichtigen sowie gesundheitlich eingeschränkte Mieterinnen und Mieter durch die Nachrüstung von Handläufen, Griffen und Duschsitzen zu unterstützen. In den im August 2022 fertiggestellten „Anna-Sofien-Höfen", die das Land Hessen mit dem ersten Preis für „Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau" auszeichnete, ist ein komplettes Haus barrierefrei gestaltet. Hier gibt es keine Schwellen, die Lichtschalter und Türklinken sind in niedriger Höhe (85 cm) montiert, zudem funktioniert der Fahrstuhl auch sprachgesteuert und kann die Türen automatisch öffnen. „So ermöglichen wir es Mieterinnen und Mietern, auch bei körperlichen Einschränkungen möglichst lange in ihren Wohnungen zu bleiben."

INKOMPATIBILITÄT MACHT ERFINDERISCH

Udo Petzoldt, Vorstand der Baugenossenschaft Kulmbach und Umgebung eG, ist vor geraumer Zeit selbst in Sachen Smart Building aktiv geworden – und im Zuge dessen auch hinsichtlich der Integration von Komfort-Funktionen. „Beim Auto erwarten wir in Kürze das Fahren ohne Fahrer. Beim Wohnen ist in den letzten 300 Jahren nicht viel passiert. Unter dem Druck der Demografie wird es aber Veränderungen geben müssen", ist er überzeugt. Vom Heizungssystem über die Lüftungsanlage bis zu den Fensterrollos sind viele Funktionen in den Wohnungen der Kulmbacher bereits ganz oder teilweise automatisiert. Die Krux: Jede Anwendung hat ihre eigene App. Um speziell der älteren Mieterschaft die Bedienung zu erleichtern, arbeitet Petzoldt gerade daran, ein einfaches Tablet zu erwerben und dort alle Apps zu installieren.

Haus für Barrierefreiheit, Esshilfe

„Zugegebenermaßen ist diese Variante etwas rudimentär. Allerdings ist sie extrem offen und flexibel. Wechseln wir den Hersteller, wechseln wir einfach die App.“ Denn die technologische Inkompatibilität der bisher gekauften oder betrachteten Systeme ist die große Schwachstelle, gibt Petzoldt zu bedenken. Für die Zukunft will er prüfen, AAL-spezifische Anwendungen einzusetzen, Hersteller, die entsprechende Produkte verkaufen wollten, gebe es genug. Nicht selten bewegten sich die Kosten allerdings im vierstelligen Bereich pro Wohnung. Da überlege man eine Anschaffung doch zweimal, betont er.

WEDER NACHFRAGE NOCH GESCHÄFTSMODELLE

Nicht nur genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen hadern mit dem praktischen Einsatz von AAL. Auch Großkaliber wie die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin mit über 72.000 Wohnungen haben damit scheinbar ihre Schwierigkeiten. Zwar bietet das landeseigene Wohnungsunternehmen klassisches Seniorenwohnen an. Die Konzepte sehen primär jedoch eine barrierearme Wohnungsausstattung vor und dienen der Gemeinschaftsförderung. Altersunterstützende Technik spielt keine Rolle. Bisher jedenfalls nicht.

Die GWG-Gruppe, die bundesweit 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten bewirtschaftet, stellte das 2019 eingeführte Angebot, eine AAL-Ausstattung über den Messdienstleister Minol zu beziehen, mangels Nachfrage seitens der Mieterschaft sogar wieder ein.

Auch bei dem PropTech-Unternehmen Spiribo, das eine Online-Service-Plattform für das Wohnen anbietet, wird man nicht von AAL-Interessierten aus der Wohnungswirtschaft überrannt. Und wenn eine Anfrage käme, ginge es meistens um Schnittstellen-Kompatibilität, berichtet Geschäftsführer Matthias Herter, der auch der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH vorsteht. Denn noch immer stehe die technische Machbarkeit im Vordergrund. Nach dem Nutzen von AAL werde hingegen nie gefragt. Dabei gehe es doch gerade darum. „Soll AAL in die Praxis kommen, braucht es in Wohnungsunternehmen ein Verständnis für das Wohnen als Service“, ist er überzeugt, „und es muss auf Quartiersebene gedacht werden.“

Dann könnten sinnstiftende Geschäftsmodelle entstehen, die Mehrwert für alle Beteiligten bieten. Gerade die Generation der Babyboomer, bei der viele gewohnt seien, per Handy alle möglichen Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, sieht Herter in Zukunft als Zielgruppe für AAL-Lösungen.

Ein anderer Grund, warum AAL künftig im Wohnbereich gefragt sein dürfte, ist der steigende Eigenanteil, den pflegebedürftige Bewohner eines Heims selbst tragen müssen, vermutet er. Aktuell beträgt dieser durchschnittlich 2.394 € monatlich. Eine Summe, die immer weniger Menschen aus Eigenmitteln aufbringen können, weshalb der Verband der Ersatzkrankenkassen (Vdek) ein Gesamtkonzept zur Finanzierung fordert. Damit müsse das Thema AAL in der Wohnungswirtschaft eigentlich wieder „auf Anfang“ gestellt werden, meint Herter.

KONZENTRATION AUF DAS WESENTLICHE

Beim Einsatz altersunterstützender Wohnassistenten ist die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW Sigmaringen) deutlich

GSW Sigmaringen, Future Living Berlin, Vogelperspektive

über den Anfang hinaus. Wie viele Wohnungsunternehmen machte auch sie ihre ersten Erfahrungen mit Smart-Home-Technologien und telemedizinischen Assistenzsystemen durch die Realisierung einer AAL-Musterwohnung. 2015 wurde dazu in Waiblingen unweit von Stuttgart eine 85 m² große Seniorenwohnung mit entsprechender Gebäudetechnik inklusive altersgerechten Assistenzsystemen ausgestattet. Zur Anwendung kamen die Automationssysteme KNX, Digitalstrom und EnOcean, die auf einer Onlineplattform zusammengeführt und in die von der Türzutrittskontrolle über ein Notrufsystem bis zur Schwellenbeleuchtung etliche smarter Helferlein integriert wurden. Allerdings hat sich das Team nicht von dem anspruchsvollen Planungsprozess entmutigen lassen, mit dem die Konzeption der AAL-Wohnung verbunden war. Im Gegenteil. Nie gab es Zweifel darüber, dass mit AAL ausgestattete, vernetzte Wohnungen ältere Menschen zukünftig bei der Erledigung alltäglicher Dinge unterstützen werden.

Für Aufsehen sorgte 2018 das GSW-Projekt „Future Living Berlin“, das das erste Wohnquartier in Europa ist, bei dem Smart-Home und AAL-Technologien umfassend dazu eingesetzt werden, Lösungen für den demografischen Wandel sowie für die Energie- und Verkehrswende intelligent miteinander zu verknüpfen. Birgid Eberhardt, Bereichsleiterin Forschung & Entwicklung bei der GSW Sigmaringen, plädiert dafür, „dass sich Wohnungsunternehmen in erster Linie auf den barrierefreien Umbau von Bädern konzentrieren und die Wohnungen elektrotechnisch so weit vorbereiten, dass Mieterinnen und Mieter oder deren Angehörige selbst AAL- und sonstige smarte Anwendungen installieren können.“ Hier warte viel Arbeit auf die Unternehmen. Wären aber erst einmal alle Steckdosen in Wohnungen WLAN-fähig, könnte jede Mietpartei selbst die gewünschten Lösungen installieren, so die Medizininformatikerin und Gerontologin, und als Wohnungsunternehmen sei man aus der Sache raus.

Anderer Umgang in Japan
Anders als in Deutschland, wo die Betreuung und Pflege älterer Menschen per Telemedizin noch Zukunftsmusik ist, ist das in Japan längst Realität. Laut UN-Statistik liegt der Anteil der Menschen über 65 Jahre in Japan bei 30 %. Die Japanologin Dr. Cosima Wagner gibt in ihrem Aufsatz „Tele-Altenpflege und Robotertherapie: Leben mit Robotern als Vision und Realität für die alternde Gesellschaft Japans“ tiefgehende Einblicke in den Umgang Japans mit AAL-Techniken. Lesetipp: www.dijtokyo.org/wp-content/uploads/2016/09/JS21_wagner.pdf

GSW Sigmaringen, Future Living Berlin, Querschnitt der technischen Ausstattung

BEKOMMT AAL IM MIETWOHNUNGSBEREICH NEUEN SCHWUNG?

Zurück in Hamburg. Dort bekam der Einsatz von AAL unlängst Aufmerksamkeit durch einen Bürgerschaftsantrag von SPD und Grünen an den Senat mit der Forderung, „zusammen mit wichtigen Akteuren wie Wohnungsunternehmen, Vermieterverbänden, Pflege- und Krankenkassen, der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie der Investitions- und Förderbank (IFB) mögliche Geschäfts- und Finanzierungsmodelle für den Einbau von AAL-Systemen zu prüfen.“ Überdies sprach sich die Koalitionsfraktion dafür aus, neue Seniorenwohnungen durch zusätzliche Kabelkanäle und Steckdosen vorzubereiten, damit sie später mit AAL ausgestattet werden können. Der Grund: Auch in der Hansestadt steigt der Anteil der Generation Ü65, von derzeit 18 % auf wahrscheinlich 22 % im Jahr 2040.

Ob und wie über den Antrag in Hamburg entschieden wird, bleibt abzuwarten. Auch eine Reaktion der Politik auf die Forderung des Vdek steht aus. In jedem Fall sind beide Anlässe eine gute Gelegenheit für Wohnungsunternehmen, sich konstruktiv in die Diskussion einzubringen – auch wenn das Tagesgeschäft momentan vorrangig von der Wärmewende bestimmt sein mag. Was lange währt, würde dann doch noch gut. Ein Blick auf die demografische Situation in den eigenen Beständen dürfte vielen Wohnungsunternehmen deutlich machen, dass praxisnahe Lösungen für den Einsatz von AAL-Lösungen in Mietwohnungen endlich entstehen sollten.

Dieser Text ist erstmals in der DW
Die Wohnungswirtschaft 10/2023 erschienen

Ja, wo wohnen sie denn (im Alter)?

Das Landeskompetenzzentrum Pflege & Digitalisierung und das LebensPhasenHaus in Tübingen bieten Beratung und Information

Wohnen ist mehr als das berühmte Dach über dem Kopf, gerade im höheren Alter. Dann also, wenn aufgrund von Krankheiten und des dadurch häufig deutlich geringeren Mobilitätsradius die Wohnung seltener verlassen werden kann und damit immer mehr zum Lebensmittelpunkt wird. Viele Studien belegen den Zusammenhang von der individuellen Wohnsituation auf Gesundheit und Wohlergehen (vgl. zum Beispiel Stubbe et al. 2019). Und so wünscht sich ein Großteil der Bevölkerung ein eigenständiges Leben in einer geeigneten, bezahlbaren Wohnung oder im vertrauten Heim. Doch dieser Wunsch kann bereits heute vielen Menschen in Deutschland nicht erfüllt werden.

Zum einen fehlt es überhaupt an bezahlbaren Wohnungen, zum anderen auch an deren Passung. Denn das bestehende Angebot korrespondiert keineswegs mit den konkreten Bedürfnissen und Bedarfen der Wohnungssuchenden und Bewohner. Viele Wohnungen entsprechen nicht dem aktuellen Stand, was den Energie- und Wärmebedarf und deren Erzeugung sowie die altersgerechte Ausstattung betrifft. Insbesondere ältere Menschen müssen sich häufig mit einer ungeeigneten Wohnsituation arrangieren.

Prognosen gehen davon aus, dass im Zuge des demografischen Wandels bis 2030 rund 3,6 Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt werden (Leifels 2020), wofür Stand heute rund 28,1 Milliarden Euro in den Neubau und 61,8 Milliarden Euro für den Bestandsumbau investiert werden müssen (ZIA 2021; BAGWA 2023). Tendenz steigend – denn zum einen wächst die absolute Anzahl hochaltriger Menschen enorm, zum anderen stehen der wachsenden Bevölkerungsgruppe immer weniger stationäre Pflegeplätze zur Verfügung. Schon heute mangelt es an Pflegekräften.

Zudem verschärft sich die Situation durch den Megatrend der „Individualisierung" und die damit verbundene Erosion traditioneller Familienstrukturen zusätzlich. Die Folge: Ältere Menschen in Deutschland wohnen mit steigendem Alter vermehrt in Einpersonenhaushalten und in einer privaten Wohnung (ca. 90 Prozent der über 80-Jährigen). Das stellt schon heute viele Betroffene vor große Herausforderungen, werden doch laut aktueller Pflegestatistik mehr als 80 Prozent der Pflegebedürftigen zu Hause versorgt. Dies impliziert einen stetig wachsenden Bedarf an altersgerechten und barrierearmen Wohnungen und die Entwicklung alternativer Wohnkonzepte.

Doch nicht nur die Wohnung muss zu den Bedürfnissen der Menschen passen, sondern auch deren Wohnumfeld. So erfordert beispielsweise eine zunehmende Vereinzelung gerade älterer Menschen Konzepte, die Teilhabe ermöglichen und Selbstständigkeit gewährleisten können (Heinze et al. 2019) und damit im Sinne eines „vernetzten Wohnens" eine holistische, sozialraumorientierte Perspektive einnehmen (DZA 2013, Biniok et al. 2019, Heinze 2016).

GESELLSCHAFTLICHE HERAUSFORDERUNGEN ALS STIMULUS FÜR SOZIALE UND TECHNISCHE INNOVATIONEN

Wachsende Distanzen sowie fordernde Berufsumstände führen weiterhin dazu, dass primäre soziale Netzwerke wie Familie und Verwandtschaft tendenziell weniger funktionsfähig sind (Motel-Klingebiel et al. 2010). Das Quartier, als sozialer Nahraum vor allem älterer Menschen, könnte also einige Aufgaben der primären sozialen Netzwerke übernehmen (Heinze et al. 2019). Zumal die meisten Menschen sehr sesshaft sind. In Umfragen zeigt sich immer wieder, dass vier von fünf Personen innerhalb der vergangenen fünf Jahre entweder in derselben Wohnung leben bzw. zumindest ihrem Quartier treu geblieben sind.

Eine Entwicklung, die sowohl technische als auch konzeptuelle Innovationen auslösen kann. Denn einerseits müssen der private Wohnraum sowie das nahe Wohnumfeld baulichen und sozialen Anforderungen entsprechen, um dem Wunsch des selbstständigen Alterns im gewohnten Umfeld nachzukommen. Andererseits erfordert es technische und konzeptuelle Innovationen, um die Versorgungssicherheit trotz der Herausforderungen des demographischen Wandels, der bewirkt, dass eine immer größere Zahl älterer und hochaltriger Menschen einer schrumpfenden Zahl Angehöriger und Pflegekräfte gegenübersteht, zu gewährleisten (Heinze 2016, Heinze et al. 2019). Beispiele technischer Innovationen wären hier unter anderem technische Assistenzsysteme, die ein selbstständiges Verbleiben in der privaten Häuslichkeit trotz steigender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit ermöglichen können. Konzeptuelle Innovationen finden sich zum Beispiel in Quartiersgestaltung, die unter anderem die soziale Teilhabe älterer Bevölkerungsgruppen aktiv fördert (Buhr et al. 2023; EFI 2023).

Eine altersadäquate und inklusive Quartiersgestaltung reagiert deshalb auf die besonderen Bedarfe und Bedürfnisse der Menschen vor Ort. Durch deren Partizipation werden Veränderungen angeregt, die nicht nur älteren Menschen, sondern allen zugutekommen und eine Versorgungssicherheit auch in Zukunft schaffen. Bei diesen Informations- und Unterstützungsangeboten arbeiten Angehörige, befreundete Personen, Fachkräfte und Ehrenamtliche in einer sorgenden Gemeinschaft („Caring Community") auf Augenhöhe zusammen (Klie 2015).

Die Haltung der Akteure vor Ort und damit insbesondere die Bereitschaft, bauliche, strukturelle und gedankliche Barrieren abzubauen, ist eine zentrale Bedingung für einen gelingenden alternsgerechten Wandel im Quartier (Rodekohr 2017). Dazu gehört auch die Entwicklung und Förderung neuer Wohnformen, wie zum Beispiel Wohnpflegegemeinschaften oder ambulante Unterstützungsstrukturen.

Neben alternsgerechter Quartiersgestaltung können technische Assistenzsysteme, praktische Hilfsmittel sowie der gesamte Bereich von Ambient Assisted Living (AAL), aber auch telemedizinische Lösungen, den Alltag sicherer und angenehmer gestalten. Sie könnten dabei helfen, möglichst lange ein selbstständiges, selbstbestimmtes sowie sozial integriertes Leben zu führen (Buhr/Heine/Gold/Berr 2023).

Diese alltagsstärkende Technik und entsprechende Dienstleistungen, einhergehend mit der aufzubauenden Digitalkompetenz bei Akteuren und Nutzenden, sind gerade in ländlichen Regionen unabdingbar und schon heute für manche Regionen der Schlüssel zur Gewährleistung einer zufriedenstellenden Gesundheits- und Pflegeversorgung.

Die Autoren
Prof. Dr. **Daniel Buhr** ist Leiter des Steinbeis Transferzentrum Soziale und Technische Innovation sowie außerplanmäßiger Professor an der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Eberhard Karls Universität Tübingen.

Thomas Heine gehört zum Team des Landeskompetenzzentrums Pflege & Digitalisierung Baden-Württemberg mit den Geschäftsfeldern Innovationsinfrastrukturen (INNO) und Beratung (CON)

Prof. Dr. **Udo Weimar** leitet zusammen mit Prof. Dr. Daniel Buhr das Steinbeis Transferzentrum Soziale und Technische Innovation. Udo Weimar hat auch eine Professur für Analytische Chemie am Institut für Physikalische und Theoretische Chemie des Fachbereichs Chemie inne, der in der Mathematisch Naturwissenschaftlichen Fakultät der Eberhard Karls Universität Tübingen verankert ist.

Beides, den Einsatz assistierender Techniken durch Information und Demonstration zu fördern, als auch die Digitalkompetenz bei den Pflegenden zu stärken, um die Akzeptanz und Diffusion von Innovationen aktiv zu unterstützen, verfolgt das Steinbeis Transferzentrum Soziale und Technische Innovation mit dem Betrieb des Landeskompetenzzentrums Pflege & Digitalisierung und des LebensPhasenHauses in Tübingen.

ZIRKULÄRES BAUEN FÜR DAS KÜNFTIGE WOHNEN IM ALTER?

Mit der Übertragung der Einrichtung des Landeskompetenzzentrums Pflege & Digitalisierung Baden-Württemberg durch das Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration an das Team des LebensPhasen-Hauses besteht nun zusätzlicher Raumbedarf und zwar zunächst für die permanente Besetzung der Geschäftsstelle in einer Erweiterung am LebensPhasenHaus in Tübingen. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass der Betrieb intensiviert werden kann, um Schulung, Ausbildung und Demonstration in noch intensiverer Form als bisher zu ermöglichen.

Die neu zu erschaffende Multifunktionsfläche, angebaut an das LebensPhasenHaus, hält geeignete Arbeitsplätze vor, die unter anderem dem Auftrag an die Geschäftsstelle des Landeskompetenzzentrums Pflege & Digitalisierung Baden-Württemberg folgen, als auch der Akteurs-Struktur um das LebensPhasenHaus und dem zukünftigen Campus PflegeDigital neue Möglichkeiten der Zusammenarbeit bieten. Hier sollen künftig in einem weiteren Neubau in einem partizipativen Ansatz neue Wohn- und Unterstützungsformen sowie deren Auswirkungen auf die pflegerische Versorgung erprobt, demonstriert und weiterentwickelt werden.

Der erste Bauabschnitt umfasst nun die Erweiterungsfläche mit technischer Ausstattung am LebensPhasenHaus. Er wird in Form eines kollaborativen Projektes unter Führung der Eberhard Karls Universität Tübingen mit Konsortialpartnern durchgeführt. Wissenschaftlich getrieben ist das Projekt durch den Wunsch künftig zunächst öffentliche Gebäude, dann zunehmend Neubauten aller Akteure nach dem Prinzip des zirkulären Bauens im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie zu errichten. Die Grundphilosophie, sich nach der Natur zu richten, ist einfach, zeichnerisch darstellbar und einprägsam („es gibt keinen Abfall, alles kann wiederverwertet werden"), die Herausforderung liegt allerdings darin, dies auch ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltig umzusetzen. Damit sich auch solche Ideen bald in der Breite der Gesellschaft umsetzen lassen – denn innovativem Bauen für das Wohnen im Alter gehört zweifellos die Zukunft.

Literaturverzeichnis

[1] Stubbe, Julian; Schaat, Samer; Ehrenberg-Silies, Simone (2019): Digital souverän? Kompetenzen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter. Bertelsmann-Stiftung. Online verfügbar unter https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/digital-souveraen, zuletzt geprüft am 28.02.2022.

[2] Leifels, Arne: Barrierearmer Wohnraum: Bedarf steigt durch Alterung steil – Förderung wirkt, KfW Research Fokus Volkswirtschaft, Nr. 285, 27. April 2020

[3] Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA (2021): Positionierung des ZIA zum Thema Wohnen Plus, Berlin.

[4] Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung (BAGWA) (2023): Raum für die Zukunft. Positionspapier für ein generationengerechtes Wohnen. Berlin.

[5] https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Tabellen/pflegebeduerftige-pflegestufe.html, zuletzt geprüft am 28.10.2022

[6] Heinze, Rolf G.; Kurtenbach, Sebastian; Üblacker, Jan (Hg.) (2019): Digitalisierung und Nachbarschaft. Erosion des Zusammenlebens oder neue Vergemeinschaftung? Baden-Baden: Nomos (Wirtschafts- und Sozialpolitik, 21).

[7] Deutsches Zentrum für Altersfragen (DZA) (2013): Informationsdienst Altersfragen. Berlin (40).

[8] Biniok, Peter; Selke, Stefan; Achatz Johannes (2019): Soziodigitale Nachbarschaften. Der Wandel von Nachbarschaftsverhältnissen unter dem Einfluss von Digitalisierung. In: Rolf G. Heinze, Sebastian Kurtenbach und Jan Üblacker (Hg.): Digitalisierung und Nachbarschaft. Erosion des Zusammenlebens oder neue Vergemeinschaftung? Baden-Baden: Nomos (Wirtschafts- und Sozialpolitik, 21), S. 35–59.

[9] Heinze, Rolf G. (2016): Digitalisierung und Wohnen: das vernetzte Zuhause und individualisierte Technologien als Option für das Wohnen im Alter. In: Zeitschrift für Sozialreform 62 (4), S. 443–471. DOI: 10.1515/zsr-2016-0021.

[10] Motel-Klingebiel, Andreas; Wurm, Susanne; Tesch-Römer, Clemens (Hg.) (2010): Altern im Wandel. Befunde des Deutschen Alterssurveys (DEAS). Stuttgart: Kohlhammer.

[11] Buhr, Daniel; Koch, Andreas; König, Tobias; Laub, Natalie; Reiner, Marcel (2023): Innovationen für und durch ältere Menschen. Studien zum deutschen Innovationssystem, Nr. 7-2023, Berlin: EFI.

[12] Expertenkommission Forschung und Innovation: Gutachten 2023. Berlin: EFI.

[13] Klie, Thomas (2015): Das Soziale gestalten – Perspektive: Caring Community? In: Gerhard K. Schäfer, Joachim Detering, Barbara Montag und Christian Zwingmann (Hg.): Nah dran. Werkstattbuch für Gemeindediakonie. 1. Aufl. Neukirchen-Vluyn: Neukirchener Theologie, S. 223–240.

[14] Rodekohr, Bianca (2017): Inklusive Sozialplanung. partizipative und sozialräumliche Gestaltung der Schnittstelle der Alten- und Behindertenhilfe für Menschen mit und ohne lebenslange Behinderung im Alter. In: Carlo Fabian, Matthias Drilling, Oliver Niermann und Olaf Schnur (Hg.): Quartier und Gesundheit. Impulse zu einem Querschnittsthema in Wissenschaft, Politik und Praxis. Wiesbaden: Springer Fachmedien, S. 101–122.

[15] Buhr, Daniel; Heine, Thomas; Gold, Stewart; Berr, Jesse (2023): Ambient Assisted Living. In: Friedrich, Orsolya/Seifert, Johanna/Schleidgen, Sebastian (Hrsg.): Mensch-Maschine-Interaktion. Konzeptionelle, soziale und ethische Implikationen neuer Mensch-Technik-Verhältnisse. Paderborn: Brill mentis

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Für Mitglieder des GdW

Jetzt Anschluss sichern:
0800 33 0 3333

Glasfaser in jeder Wohnung

Sichern Sie Ihren Mietern jetzt den Anschluss an die neue digitale Vollversorgung – anbieteroffen und zuverlässig. Glasfaser bis in jede Wohnung kostenlos für Mitglieder des GdW – für heute, morgen und die kommenden Generationen.

Informieren Sie sich unverbindlich über das Angebot der Telekom unter:
0800 33 0 3333 oder besuchen Sie
www.telekom.de/wohnungswirtschaft

Erleben,
was verbindet.

In Kooperation mit

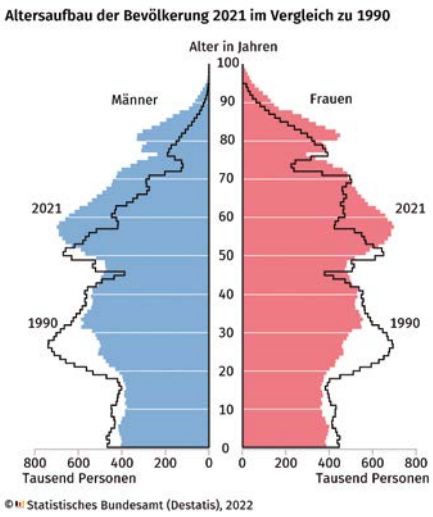
Neue Ortsmitte samt Tagespflegeeinrichtung, Gemeinde Schallstadt

Von der Tages- und Nachtpflegeeinrichtung bis zu Wohngemeinschaften

Altengerechtes Wohnen und Leben in der Bauverein Breisgau eG

Ein wesentlicher Mehrwert genossenschaftlichen Wohnens ist die Vergabe dauerhafter Nutzungsrechte. Die Bauverein Breisgau eG hat bereits in den 1980er Jahren den gestiegenen Bedarf an altengerechten Wohn- und Versorgungsangeboten für seine Mitglieder identifiziert. Im Zuge des genossenschaftlichen Förderauftrages wurden zahlreiche Angebote für ältere Menschen sowie für Menschen mit Unterstützungsbedarf geschaffen. Mittlerweile bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern in acht Seniorenwohnanlagen gezielt 254 barrierefreie Wohnungen mit Betreuungs- und Versorgungsangeboten zu moderaten Nutzungsgebühren an. In einem Pflegeheim mit 65 Betten werden Menschen mit erhöhtem Pflegebedarf versorgt.

Das Institut der deutschen Wirtschaft hat in seinen IW-Trends 02/2023 festgestellt, dass dem Bedarf an altersgerechten Wohnungen von etwa 3 Millionen Wohnungen in Deutschland lediglich ein Bestand von etwa 1 Million (Untergrenze) bis 1,2 Millionen (Obergrenze) Wohnungen gegenübersteht. So gibt es pro 100 Haushalte, die einen konkreten Bedarf an einer barrierereduzierten Wohnung haben, lediglich etwa 33 entsprechende Wohnungen. Laut Pestel-Institut braucht man in Deutschland im Jahr 2040 rund 3,3 Millionen altersgerechte Wohnungen. In Baden-Württemberg werden laut Prognose bis zum Jahr 2040 rund 445.000 altersgerechte Wohnungen benötigt. Es fehlt hierbei ein eklatanter Anteil an Wohnungen, die altersgerechtes Wohnen ermöglichen.



Altersaufbau der Bevölkerung

Der Altersaufbau der Bevölkerung zeigt laut Statistischem Bundesamt, dass der Großteil der Bevölkerung zwischen 55 Jahre und 65 Jahre alt ist und künftig auf altengerechte Wohnformen angewiesen sein wird. Die Angebote der Bauverein Breisgau eG werden laufend weiterentwickelt und entsprechend den Bedarfen angepasst. Neben altersgerechten Wohnangeboten zu Hause, spielen ambulant betreute Versorgungsangebote eine immer bedeutendere Rolle. So können im Bauverein in vier Tages- und Nachtpflegeeinrichtungen der Alltag für mindestens 70 Menschen und deren Angehörige erleichtert werden.

Ulrike Meister, Geschäftsführerin der Kirchliche Sozialstation Mittlerer Breisgau – gemeinnützige GmbH erläutert: „Morgens in die Tagespflege, abends zurück nach Hause – das ist das Konzept der Tagespflegen. Mit diesem Angebot tragen wir dazu bei, dass ältere, pflegebedürftige Menschen länger im eigenen Zuhause bleiben können, ihre gewohnte Umgebung beibehalten und die pflegenden Angehörigen entlastet werden. Tagespflegen sind eine nicht mehr wegzudenkende wertvolle Unterstützung und Ergänzung der ambulanten/häuslichen Versorgung“.

Die beiden Vorstände Marc Ullrich und Jörg Straub der Bauverein Breisgau eG fügen dem hinzu: „Durch die Kooperation mit Sozialunternehmen können wir Versorgungs- und Unterstützungsangebote für unsere Mitglieder bieten. Wir schaffen die soziale Infrastruktur, bauen die Immobilien und die fachliche Betreuung erfolgt durch unsere Kooperationspartner. Eine Win-Win Situation für alle, vor allem profitieren aber unsere Mitglieder. Gerade die ambulant betreuten Angebote ermöglichen einen langen Verbleib in den eigenen vier Wänden, auch bei Unterstützungs- und sogar Pflegebedarf.“

ANGEBOT: AMBULANT BETREUTE WOHNGEMEINSCHAFTEN

Mittlerweile sind acht ambulant betreute Wohngemeinschaften für 65 Personen in Betrieb oder befinden sich im Bau. Bei den Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Einschränkung steht das eigene häusliche Umfeld mit wohnortnaher Versorgung im Mittelpunkt der Konzeption. Über den Förderaufruf „Gemeinsam unterstützt und versorgt wohnen 2020/2021“ und das „Innovationsprogramm Pflege 2023“ wurden ambulant betreute Wohngemeinschaften durch das Land Baden-Württemberg gefördert. Um auch künftig den Bau und den Betrieb von ambulant betreuten Wohngemeinschaften bezahlbar zu gestalten, werden weitere Förderprogramme notwendig sein.

Inge-Dorothea Boitz, Geschäftsführerin Evangelische Sozialstation Freiburg i. Br. gGmbH bestätigt: „Ambulant betreute Angebote ergänzen ideal die stationären Angebote, da diese den anstehenden Pflege- und Betreuungsaufwand auch in Zukunft nicht allein leisten können. Das private Pflegepotenzial, beeinflusst durch den demografischen Wandel, wird zukünftig sinken und unterstreicht

Ambulant betreute Wohngemeinschaft Haus Lukas, Freiburg, Mettweg 37

die sich verschärfende Situation der pflegebedürftigen Menschen und verlangt zunehmend nach neuen professionellen Versorgungsformen im Quartier, um der Versorgungslücke zu begegnen. Die eigene Häuslichkeit und die Versorgung im Quartier ist die beste Option, wenn es um die Frage geht, wo und in welcher Form eine Unterstützung erfolgen soll, wenn der Hilfebedarf temporär oder dauerhaft zunimmt. Diesem Faktor wird im innovativen Konzept Rechnung getragen, indem zum einen eine engmaschigere Versorgung direkt vor Ort angeboten wird und zum anderen lokale Dienstleister in die Versorgung und den Rehabilitations- und Betreuungsprozess mit einbezogen werden sollen. Über ein ambulantes Casemanagement werden Beratungen und Schulungen erfolgen, damit familiäre Strukturen gestützt und die Selbstständigkeit des Betroffenen wiederhergestellt oder erhalten bleiben kann. Das Land BW fördert unser innovatives Konzept."

VEREIN QUARTIERSTREFF BAUVEREIN BREISGAU

Bereits im Jahr 2011 wurde der gemeinnützige Verein Quartierstreff Bauverein Breisgau e. V. gegründet und wird mittlerweile von rund 1.750 Mitglieder getragen. In fünf Quartierstreffs werden zahlreiche Versorgungs- und Unterstützungsleistungen von der niederschwelligen Nachbarschaftshilfe bis zur semiprofessionellen Alltagshilfe angeboten. Während sich die Nachbarschaftshilfe an alle Menschen richtet, ist die Alltagshilfe Menschen mit Einstufung in einen Pflegegrad vorbehalten. Der Verein ist dazu berechtigt, die Betreuungs- und Entlastungsleistungen der Alltagshilfe mit den Pflegekassen abzurechnen. Die wichtigste Säule der Vereinsarbeit ist aber das ehrenamtliche Engagement.

Im Konzept der „Sorgenden Gemeinschaft" belegt Prof. Dr. Cornelia Kricheldorff, dass Quartierstreffs eine zentrale und wichtige Funktion haben. Sie fungieren als eine Art Drehscheibe im Quartier, als Ort der Begegnung und Kommunikation, aber auch als Anlaufstelle, wo Bedarfe der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung angemeldet, angeboten und vermittelt werden können. In diesem Kontext kommt der Wohnungswirtschaft eine immer stärkere Bedeutung zu, denn es geht nicht nur um die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch um die Schaffung von Strukturen, die die Förderung lebendiger Nachbarschaften zum Ziel haben.

In den Wohnquartieren der Bauverein Breisgau eG finden professionelle Beratungsleistungen in 5 Sozialstationen statt und runden das ganzheitliche Konzept „Altengerechtes Wohnen und Leben in einer Wohnungsbaugenossenschaft" ab.

Sozialstation mit Tagespflegeeinrichtung Carl-Sieder-Hof, Freiburg

Service-Wohnungen mit Tages- und Nachtpflegeeinrichtung Uni-Carré, Freiburg

Zuhause im Alter – die Freiburger Stadtbau macht es möglich

Von barrierefreien Wohnungen bis zum Wohnungstausch

Mit dem Ziel, ihren Mieterinnen und Mieter ein langes und selbstbestimmtes Leben zu Hause zu ermöglichen, engagiert sich die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) auch im Bereich der Inklusion sowie der Nachbarschaftshilfe. Damit nimmt sie als kommunale Wohnungsbaugesellschaft ihre soziale und integrative Verantwortung wahr. Dazu gehören zum Beispiel barrierefreier Wohnraum und barrierefreie Zugänglichkeit.

Barrierefreier Wohnraum und barrierefreie Zugänglichkeit werden von der FSB im Rahmen von Modernisierungen der Wohnungsbestände, soweit dies technisch möglich ist, realisiert. Die FSB berät darüber hinaus ihre Mieterinnen und Mieter umfassend zu Umbauten und zu Maßnahmen, die das Wohnumfeld verbessern, um ihnen ein möglichst langes Verbleiben in ihrem Zuhause zu ermöglichen. Dazu gehören insbesondere der Umbau von Sanitärräumen, der Einbau von elektrischen Türöffnungshilfen, die Verringerung von Barrieren im Bereich der Hausgänge und der Einbau von Rampen, falls dies räumlich möglich ist.

MASSNAHMENKATALOG „BARRIEREFREIES BAUEN“

Deutlich einfacher ist es, Barrieren in Neubauten zu vermeiden. Die FSB hat in ihrem, im Frühjahr 2021 vorgestellten Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ verbindliche Standards für den Wohnungsneubau definiert. Diese werden seitdem bei allen Planungen umgesetzt und in Neubauten ab dem Jahr 2022 realisiert.

Das Land Baden-Württemberg regelt in § 35 der Landesbauordnung (LBO) Mindeststandards, bezogen auf den barrierefreien Wohnraum im Neubau. Der Maßnahmen-

katalog geht deutlich über dieses Mindestmaß hinaus. Während § 35 LBO vorsieht, dass in einem Haus mit drei oder mehr Wohneinheiten eine Etage barrierefrei errichtet wird, wendet die FSB den Maßnahmenkatalog konsequent auf alle Wohnungen an. Er umfasst konkret 69 Einzelmaßnahmen, die es den Mieterinnen und Mietern der FSB ermöglichen, ein langes und selbstbestimmtes Leben in ihrer Wohnung zu führen.

Der Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen" liefert eine praxisorientierte Lösung für alle Menschen mit einem Bedarf an inklusivem Wohnraum, wie bereits im zukunftsorientierten Konzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg." verankert. Er ist das Ergebnis einer engen Abstimmung der FSB mit der kommunalen Beauftragten für Menschen mit Behinderungen, den Vertreterinnen und Vertretern des Beirates für Menschen mit Behinderung und der Koordinationsstelle Inklusion im Dezernat III der Stadt Freiburg. Er spiegelt somit die Wünsche und konkreten Bedürfnisse der Wohnungsnutzerinnen und -nutzer wider. Der Maßnahmenkatalog berücksichtigt diese Bedürfnisse unter nutzungsorientierter, sozialpolitischer, ökonomischer und rechtlicher Sicht, um unter Einbezug der individuellen Erfahrungen und Bedarfe die besten Effekte zu erreichen. Er ist ein gelungenes Beispiel, wie mehr Inklusion ermöglicht werden kann.

WOHNUNGSTAUSCHKONZEPT

Was vor mehreren Jahren als Pilotprojekt begonnen hat, gibt es jetzt bei der FSB als flächendeckendes Angebot für die Mieterschaft: eine zu große Wohnung kann gegen eine passende kleinere getauscht werden. Ziel ist es, bedarfsgerechten Wohnraum für alle zu schaffen. Mieterinnen und Mieter, die tauschen möchten, können sich bei den zuständigen Mieterbüros melden, um ein Wohnungstauschangebot innerhalb des FSB-Bestandes erhalten zu können. Bestandteil des Wohnungstauschkonzeptes sind Unterstützungsleistungen der FSB, z. B. beim Umzug durch eine Kostenpauschale oder die Berücksichtigung individueller Bedarfe, wie die Notwendigkeit einer barrierefrei zugänglichen Wohnung. In diesem Fall sucht die FSB eine passende Wohnung, die diesen Bedarfen entspricht. Die Kaltmiete pro Quadratmeter bei einer kleineren, vergleichbar ausgestatteten Wohnung in ähnlicher Lage bleibt nahezu gleich. Das bedeutet für viele Mieterinnen und Mieter eine Mietkostensenkung.

NACHBARSCHAFTSHILFE UND PROFESSIONELLE BETREUUNG

Viele Mieterinnen und Mieter sind darüber hinaus auf Unterstützung angewiesen. Für die einen reicht die nachbarschaftliche Unterstützung in Form von Gesprächen, kleineren Hilfeleistungen wie z. B. Einkaufen oder Hausarbeiten oder die Begleitung bei einem Behördengang, andere benötigen weitergehende Unterstützung.

Dieses nachbarschaftliche Miteinander wird von der FSB gefördert, so zum Beispiel in Arbeitskreisen, die sich mit dem Themenschwerpunkt „Nachbarschaften/Älter werden im Quartier" in neu entstehenden Quartieren wie z. B. „Im Metzgergrün" (www.metzgergruen-freiburg.de) befassen. Die Ergebnisse von Befragungen zeigen, dass eines der wichtigsten Bedürfnisse für die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit ist, im Quartier alt werden zu können, auch wenn sie regelmäßig Hilfe oder Unterstützung benötigen. Dabei wird gleichermaßen die Hilfe und Unterstützung durch die Nachbarschaft als auch durch eine professionelle Einrichtung angesprochen.

Auf Basis einer bereits im Jahr 2021 durchgeführten Umfrage, hatte die FSB angesichts der vorherrschenden Bedarfslage eine Ausschreibung für ein Sozialservice-Quartierszentrum (SQZ) vorgenommen, das im Rahmen des zweiten Bauabschnitts der Quartiersentwicklung realisiert wird. Die Betreibersuche umfasste einen umfangreichen Kriterienkatalog mit den Anforderungen für das SQZ sowohl für die Bewohnerschaft des Quartiers als auch für die benachbarten Quartiere.

Die ausgewählte Betreiberin beabsichtigt neben einem ambulanten Pflegedienst weitere Pflegeangebote anzubieten: eine Tagespflege, stationäre Pflege in modernen Wohnclustern mit dem Schwerpunkt „junge Pflege", Kurzzeitpflege sowie Nachtpflege. In dem baulich direkt angegliederten Bereich "Service Wohnen Plus" soll Wohnraum für Menschen mit steigendem Unterstützungsbedarf geschaffen werden. Geplant ist darüber hinaus ein offener Quartierstreff und eine hauseigene Küche, über die auch ein Mittagstisch für das Quartier angeboten werden soll. Das SQZ kann somit zu einem Begegnungsort und kommunikativen Treffpunkt für die Bewohnerschaft werden. Ergänzt wird diese kommunikative Mitte durch einen Wochenmarkt sowie einer Bäckerei mit Café.

SCHWERPUNKT ÖKOLOGISCHE UND SOZIALE ASPEKTE

Neben den ökologischen Aspekten legt die FSB einen starken Schwerpunkt auf soziale Qualitäten bei der Entwicklung ihrer Projekte und der Schaffung moderner zukunftsorientierter Quartiere. Dabei stellen die Lebensqualität und das Wohnumfeld in den Wohnanlagen einen wichtigen Aspekt dar. Generationenübergreifend können so junge und ältere Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarfen gemeinsam ihre Nachbarschaft gestalten und sich gegenseitig helfen. Zusätzlich werden Möglichkeiten für Begegnung aber auch professionelle Unterstützung geschaffen, damit die Mieterinnen und Mieter auch im hohen Alter oder bei Einschränkungen in ihrem gewohnten Zuhause oder im bekannten Quartier verbleiben können.

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Raum zum Kochen, Essen und Zusammenkommen

SWSG integriert Pflegewohngemeinschaften in Quartiere

Den Alltag nach den eigenen Wünschen gestalten, einen Rückzugsort zu haben und gleichzeitig nicht allein zu sein – Pflegewohngemeinschaften sind darauf ausgelegt, ältere Menschen zu unterstützen und berücksichtigen die individuelle Lebensweise der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner. Zugleich werden die Angehörigen in die Entscheidungen eingebunden und übernehmen Aufgaben innerhalb der Wohngemeinschaft. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) etablierte bereits in mehreren Quartieren in der Landeshauptstadt solche besonderen Angebote. Weitere Pflege-WGs sind bereits in Planung.

WOHNEN IM ALTER

In Zukunft wird es immer mehr Menschen geben, die im Alter nicht auf familiäre Unterstützung und Pflege zurückgreifen können und deshalb verstärkt auf nachbarschaftliche Hilfen und professionelle Dienstleistungen angewiesen sind. Denn langfristig steigt infolge der demografischen Entwicklung die Zahl der älteren Menschen und damit die Zahl der Pflegebedürftigen. Der Wunsch vieler Menschen, bis ins hohe Alter möglichst selbstbestimmt leben zu können, stellt eine besondere Herausforderung an die Pflege, das Wohnumfeld und die Wohnungen dar. Eine Entwicklung, für welche die SWSG mit unterschiedlichen Bausteinen Lösungen für ihre Mieter anbietet. Neben der Reduzierung von Barrieren in der Wohnung und im unmittelbaren Wohnumfeld sowie einem umfassenden und kompetenten Beratungsangebot zu baulichen Anpassungen wie Badumbauten, die auf den individuellen Bedarf pflegebedürftiger Mieterinnen und

Mieter abgestimmt sind, gehört dazu auch seit vielen Jahren das Angebot von betreutem Wohnen. „An zwölf Standorten bieten wir 351 seniorengerechte Wohnungen mit einem Betreuungskonzept in der Landeshauptstadt an", erläutert Jan Böhme, Leiter Soziales & Quartier bei der SWSG. Um dem steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen darüber hinaus gerecht zu werden, integriert die SWSG mindestens 25 Prozent solcher Wohnungen in ihre Neubauprojekte. Darüber hinaus betreibt die SWSG ein weiteres Wohnmodell für Senioren – die betreuten Pflege-Wohngemeinschaften.

Zeit für gemeinsame Aktivitäten oder Austausch sind wichtige Elemente des Konzepts

DAS KONZEPT DER PFLEGE-WOHNGEMEINSCHAFTEN

Die Form der selbstorganisierten Pflege-Wohngemeinschaften gilt als moderne Alternative zum Pflegeheim. Sie sind für pflegebedürftige Menschen gedacht, die nicht mehr ohne Unterstützung allein zu Hause wohnen können.

Die Organisation des Alltags übernehmen Alltagsbegleiter, die rund um die Uhr anwesend sind. Sie organisieren den täglichen Ablauf in der Wohngemeinschaft und integrieren die Bewohnerinnen und Bewohner so gut es geht in das Alltagsgeschehen. So entscheiden die Senioren beispielsweise gemeinsam über die Essensauswahl. Soweit sie können, helfen sie bei den Alltagsaufgaben mit und halten sich so fit. „Gleichzeitig bietet das Leben in einer Wohngemeinschaft genügend Raum für Individualität – sowohl in der Einrichtung und Gestaltung ihrer eigenen Räume als auch in ihrem Lebensrhythmus", berichtet Jan Böhme. „Beispielsweise stehen die Bewohner auf, wenn sie ausgeschlafen haben oder gehen ins Bett, wenn sie müde sind – und nicht, wenn der Pflegeplan das vorschreibt", so Böhme weiter.

Dank der Organisationsform bestimmt die Wohngemeinschaft auch selbst über einen Pflegedienst, der sich um die Bewohner kümmert. Für alle Entscheidungen sind also die Bewohner – oder, wenn diese nicht mehr können – die Angehörigen zuständig. Sie bilden eine Auftraggeber-Gemeinschaft, die auch darüber entscheidet, wer einziehen darf, wenn ein Platz in der WG frei wird. Denn: Innerhalb der Wohngemeinschaft sollen sich die Bewohnerinnen und Bewohner gut verstehen und einen positiven Alltag erfahren. Zusätzlich unterstützt eine Sozialpädagogin der SWSG beratend bei der Auswahl neuer Bewohner hinsichtlich bspw. formaler Anforderungen. Jan Böhme spezifiziert: „Für neue WG-Mitglieder gibt es keine Altersgrenze; aufgenommen werden können Menschen ab dem Pflegegrad 2."

„In allen Pflege-WGs verfolgen wir den Ansatz, dass ältere, pflegebedürftige Menschen ein neues Zuhause in einer familiären Wohnform finden. Gleichzeitig werden pflegende Angehörige entlastet und haben parallel die Möglichkeit, weiterhin Verantwortung gemeinsam mit anderen Angehörigen in der WG zu übernehmen", erklärt Böhme das Konzept. Daher übernehmen die Angehörigen auch wichtige Unterstützungsfunktionen für die Bewohner, helfen im Alltag mit, beispielsweise bei Einkäufen, Ausflügen oder bei der Erstellung des Essensplans.

SWSG ALS PIONIER IN STUTTGART

Die beiden ersten selbstverwalteten ambulanten Pflege-Wohngemeinschaften in Stuttgart, initiiert von der SWSG, wurden im November 2015 eröffnet. Im Neubaugebiet in der Olnhauser/Auricher Straße in Zuffenhausen-Rot hat die SWSG für dieses Wohnkonzept zwei rund 230 Quadratmeter große Wohnungen im Erdgeschoss bereitgestellt und damit eine Pionierrolle in der Landeshauptstadt übernommen.

Eine enge Anbindung und Integration in das bestehende Quartier und die Nachbarschaft war für die Wahl des Standorts grundlegende Voraussetzung. Auch U-Bahn, Bäcker, Apotheke und zwei Lebensmittelgeschäfte sind fußläufig zu erreichen.

Beide WGs halten jeweils acht Plätze für pflegebedürftige Bewohner vor. Jeder Bewohner hat hier ein eigenes Zimmer, eingerichtet nach den persönlichen Vorstellungen. Wohn- und Essbereich sowie eine offene Küche werden von allen gemeinsam benutzt und bieten Raum zum gemeinsamen Kochen, Essen und Austausch.

PFLEGE-WG „EMIN ELLER" FÜR TÜRKISCHSPRACHIGE MENSCHEN

In der Pflege-WG „Emin Eller" ist man im wahrsten Sinne des Wortes in guten Händen: Diese WG ist als kultursensible Wohngemeinschaft speziell auf pflegebedürftige Menschen mit türkisch-muslimischem Hintergrund zugeschnitten. Dort werden die Bewohner von einem türkischen Pflegedienst versorgt und im Alltag betreut. In der Muttersprache angesprochen zu werden und zu kommunizieren sowie die gewohnten Gerichte zu genießen, trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Bewohner in dieser speziellen WG schnell heimisch fühlen. Bei fortschreitender Demenz rücken die Sprache und Gebräuche der Kindheit wieder in das Bewusstsein. Das kultursensible Angebot der WG trägt diesem Aspekt Rechnung.

„In der türkischen Kultur ist es eher unüblich, pflegebedürftige Familienangehörige in Einrichtungen zu geben. Kinder, besonders Töchter und Schwiegertöchter, pflegen die Eltern in der Regel bei sich zu Hause. Das gelingt aber immer seltener, auch in türkischen Familien sind die Frauen häufig berufstätig", fasst Jan Böhme die Ausgangslage zusammen. „Dank der Senioren-WG, bei der die Mithilfe der Angehörigen Teil des Konzepts ist, können Kinder ihre tief empfundene Pflicht zur Hilfe gegenüber pflegebedürftigen Eltern erfüllen, ohne durch den Spagat zwischen Beruf und den Pflegeaufgaben zu Hause überfordert zu sein", so der Leiter Soziales & Quartier weiter.

PFLEGE-WG „ALLE 9NE" IM GENERATIONENHAUS HALLSCHLAG

Im Juli 2018 wurde die dritte selbstverwaltete ambulante Pflege-Wohngemeinschaft in Stuttgart in Betrieb genommen. Im Dachgeschoss des Generationenhauses im Hallschlag (Stadtbezirk Bad Cannstatt) bietet diese Einrichtung Platz für neun Bewohner. Das Gebäude beherbergt außerdem seniorengerechte Wohnungen sowie im Erdgeschoss eine Begegnungsstätte und verschiedene soziale Einrichtungen.

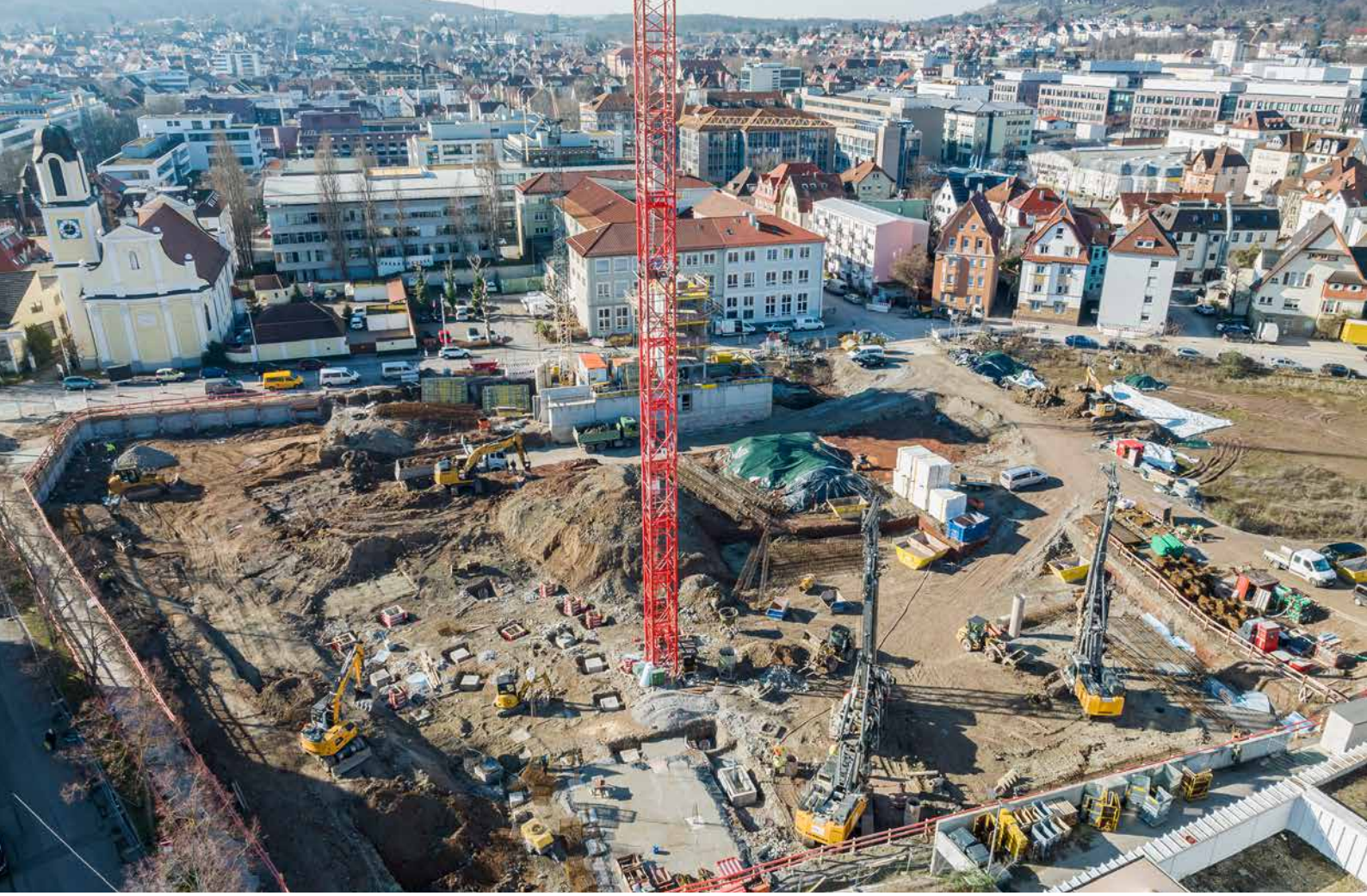
NEUE PFLEGE-WGS IN PLANUNG

Das Konzept der Pflege-Wohngemeinschaften berücksichtigt die SWSG auch bei künftigen Neubauprojekten. So werden zum Beispiel im zweiten Bauabschnitt der Keltersiedlung in Zuffenhausen oder beim Neubauprojekt Teilgebiet 6 im Hallschlag weitere Pflege-WGs integriert. „Wir begreifen die Integration von speziellen Wohnangeboten für Senioren als wichtige Aufgabe. Mit dem Baustein der Pflegewohngemeinschaften schaffen wir für diese Bedarfsgruppe ein lebenswertes Zuhause – ohne dass die Bewohnerinnen und Bewohner auf Privatsphäre oder Eigenständigkeit verzichten müssen", fasst es Jan Böhme zusammen.

Über die SWSG

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit 19.580 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Deutschland. Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die SWSG lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum bereit. Erklärtes Ziel ist, die Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort zu erhalten und weiter zu verbessern. Die rund 185 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWSG verfügen nicht nur über reichhaltige Erfahrung in der Bestandsbewirtschaftung, sondern auch in der Realisierung von Neubauprojekten sowie im Sanierungs- und Stadtentwicklungsbereich. Einen wichtigen Stellenwert nimmt zudem die Quartiersentwicklung ein.

Die große Gemeinschaftsküche in einer SWSG-Pflege-WG



Seit Oktober 2022 befindet sich das „Quartier am Wiener Platz – Quartier für alle“ in Stuttgart-Feuerbach im Bau. Das Neue Heim hat – gefördert von der Landeshauptstadt Stuttgart – das soziale Quartiersmanagement übernommen und ist Ankerinvestor im Baufeld Süd

Das Neue Heim denkt Wohnen, Versorgungsinfrastruktur und Kommunikation im Quartier generationenübergreifend zusammen

Nicht auf das Alter fokussiert

Der demografische Wandel und die Bedürfnisse selbstbestimmter Senioren haben „Wohnen im Alter“ zu einem wichtigen gesellschaftlichen Thema gemacht. Alternativen zu herkömmlichen Alten- und Pflegeheimen sind unter anderem mit Mehrgenerationenhäusern und betreutem Wohnen längst Realität. Doch ist der reduzierte Blick auf das Wohnen im Alter nicht eine verkürzte Sichtweise? Sollten wir nicht vielmehr durch intelligente Quartiersentwicklungen Synergien entstehen lassen, die jeder Generation und unterschiedlichen Lebensentwürfen eine optimale Teilhabe und Versorgungsstruktur in allen Lebensphasen ermöglichen?

Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG aus Stuttgart-Rot, die in diesem Jahr ihr 75-jähriges Bestehen feiert, stellt genau diese Fragen und findet Antworten. Ausgehend von der Tatsache, dass ihre älter werdenden Mitglieder teilweise in nicht sinnvoll sanierungsfähigen Gebäuden der 1950er-Jahre wohnten, waren vor rund 15 Jahren innovative Konzepte unter Beibehaltung der genossenschaftlichen Ziele gefragt. Es galt, gute Lösungen für einen der genossenschaftlichen Hauptzwecke – das lebenslange Wohnrecht der Mitglieder – zu entwickeln und umzusetzen. In einem kontinuierlichen Lernprozess hat die Genossenschaft inzwischen wertvolle Meilensteine erreicht und zahlreiche Entwicklungen für generationengerechte, resiliente und zukunftsfähige Quartiere angestoßen und verwirklicht.

MEHR ALS NUR BARRIEREFREIHEIT

Als die Genossenschaft sich beispielsweise in Stuttgart Giebel 2011 für den sukzessiven Abriss und Neubau der Zeilenbauten in der Mittenfeldstraße aus den 1950er-Jahren entschied, begann sie damit, das Wohnen im Quartier ganz neu zu denken. Mit dem Blick auf die Bestandsmieter war das „Wohnen im Alter“ schon ein zentrales Thema, denn die in der Genossenschaft alt gewordenen Senioren sollten möglichst lange selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden bleiben können. Von Anfang an bestand aber auch der Plan, junge Paare, Familien und ältere Menschen in jedem neuen Gebäude zu mischen. Mit der entsprechenden Mieterauswahl wurde die Grundvoraussetzung für eine generationenübergreifende sorgende Nachbarschaft geschaffen.

„Ein Ansatz war es, geeigneten Wohnraum für die älteren Bewohner zu schaffen und damit den Mietern, die teilweise schon seit 1956 in Giebel leben, ein neues und sicheres Zuhause zu geben“, erzählt Vorstand Rüdiger Maier. „Deshalb bauten wir hier moderne, barrierefrei zugängliche Wohnungen und vermieden alles, was die Zugänglichkeit im Haus oder der Wohnung erschwert. Davon profitieren natürlich Senioren, aber auch die Mieter jeden Alters. Gleichzeitig war bereits klar, dass der passende Wohnraum allein nicht ausreichen wird, um den Bedürfnissen der Menschen gerecht zu werden, zum Beispiel, wenn sie nur noch wenig Kontakte haben, einsam sind oder Unterstützung benötigen.“

Vor diesem Hintergrund entstand in einem der neuen Gebäude eine Hausarztpraxis, neben der zusätzlich ein Pflegezimmer für die zeitweise ambulante Pflege von Mietern – zum Beispiel nach einem Krankenhausaufenthalt – möglich ist. Schnell fand auch das Thema Inklusion Raum in der Mittenfeldstraße, wo die Diakonie Stetten seit 2018 zwei integrative Wohngemeinschaften für geistig behinderte Menschen betreibt. Mit Abschluss der Baumaßnahme 2024 werden darüber hinaus zwei ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften für Senioren den Betrieb im Quartier aufnehmen.

GUTE SOZIALSTRUKTUREN ENTWICKELN

Mit den Erfahrungen in Giebel verfestigte sich die Einsicht, dass gutes Wohnen im Alter sich eben nicht einfach auf die Gruppe der Senioren reduzieren lässt. Denn von den hier geschaffenen Versorgungsangeboten profitieren genauso behinderte Menschen sowie jeder Nachbar, der unabhängig vom Alter eine kurzzeitige ambulante Pflege oder Unterstützung braucht.

„Bei unseren weiteren Quartiersentwicklungen strebten wir zunehmend Lösungen an, die ein gutes nachbarschaftliches Leben für alle ermöglichen sollen“, erläutert Gisbert Renz, technischer Vorstand des Neuen Heims. „Geeigneter Wohnraum für ein selbstbestimmtes Leben im Alter passt in der Regel auch für jeden anderen Mieter. Genauso wichtig aber ist die Gestaltung eines unterstützenden sozialen Umfelds sowohl mit Pflege- als auch mit Begegnungsmöglichkeiten für alle Quartiersbewohner.“

„Eine solche Entwicklung kann allerdings eine Genossenschaft allein nicht leisten. Sie ist nur mit der Vernetzung verschiedener Partner und Akteure im Quartier möglich“, ergänzt Martin Gebler, Prokurist und Leiter der Wohnungsverwaltung beim Neuen Heim. „In Stuttgart-Rot sind wir beispielsweise mit unseren Kooperationspartnern – der Baugenossenschaft Zuffenhausen, der FLÜWO Bauen Wohnen eG sowie dem Wohlfahrtswerk Baden-Württemberg mit

In Stuttgart Giebel betreibt die Diakonie Stetten e. V. zwei inklusive Wohngemeinschaften für behinderte Menschen.
Das Neue Heim etablierte mit verschiedenen Partnern weitere Versorgungsangebote für die Quartiersbewohner

Im Quartier „Am Rotweg“ ist das WohnCafé in der Prevorster Straße in kurzer Zeit zu einem beliebten Treffpunkt für Bewohner aller Generationen geworden

der Else-Heydlauf-Stiftung – 2019 mit dem Konzept WohnquartierPlus (WQ+) gestartet, in dem eine 24-Stunden-Versorgungssicherheit im Quartier erreicht werden soll.“ Mehr als 20 Prozent der Bewohner in Rot sind über 65 Jahre alt. Entsprechend zielte dieses Konzept zunächst allein durch die demografische Struktur stark auf die Gruppe der Senioren mit zunehmendem Unterstützungsbedarf ab, bezog aber sehr schnell alle Bewohnergruppen mit ein. Bezeichnend in diesem Zusammenhang: Das im Quartier etablierte Unterstützungsangebot der Else-Heydlauf-Stiftung mit Notruf, Beratungs-, Betreuungs- und Dienstleistungsangeboten nennt sich „ViA“, wobei das Kürzel ursprünglich für „Vertrauen im Alter“, mittlerweile aber für „Vertrauen im Alltag“ steht.

WOHNCAFÉS FÜR ALLE

Eher seniorenfokussiert war anfänglich auch die Idee des WohnCafés als kommunikativer Begegnungsort gegen die Einsamkeit. Doch schon in der Umsetzung zeigte sich schnell, dass das 2022 eröffnete Café in der Prevorster Straße wesentlich mehr zu bieten hat. Neben der Tagespflege und einer inklusiven WG im gleichen Gebäude finden im Café von der Krabbelgruppe über Kochworkshops für Kinder bis hin zur Seniorengymnastik ganz unterschiedliche Veranstaltungen statt. Gleichzeitig fungiert der attraktive Ort als zwangloser Treffpunkt für eine Kaffeepause. „Wir haben schnell erkannt, dass wir das Thema WohnCafé generationenübergreifend und quartiersbezogen angehen müssen“, so Martin Gebler, der auch für die strategische Quartiersentwicklung in der Genossenschaft verantwortlich ist. „Die Angebote richten sich an alle Bewohnergruppen. Zudem kann jeder Stadtteilbewohner selbst Angebote in diesem Umfeld initiieren und wird bei der Umsetzung unterstützt.“

Ohnehin wird Beteiligung im Quartier „Am Rotweg“, das 2021 als Projekt der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA’27) ernannt wurde, großgeschrieben. Mit dem Reallabor Wohnen und der offenen Laborbühne hatten interessierte Bürger zwei Jahre lang die Möglichkeit, sich über die Entwicklungsprozesse im Quartier zu informieren und aktiv teilzuhaben. Inzwischen verbinden gemeinsame Aktivitäten – so mit Projekten zur Mobilität im Quartier oder Urban Gardening – die Bewohner aller Generationen in einem nachbarschaftlichen Miteinander.

NEUE WOHNFORMEN FÜR ALLE

Die vielschichtigen Erkenntnisse bei der zeitgemäßen Umgestaltung gewachsener genossenschaftlicher Quartiere beflügeln auch die Entwicklung ganz neuer Stadtteile. So wurde dem Neuen Heim als Ankerinvestor des Baufelds Süd 2019 das „Quartier am Wiener Platz“ in Feuerbach nach einer Konzeptvergabe der Landeshauptstadt übertragen. Die Neukonzeption der Industriebrache am Feuerbacher Bahnhof zu einem innovativen, nachhaltigen und multifunktionalen Quartier ist als Netzvorhaben ebenfalls Teil der IBA`27.

Am Wiener Platz schafft das Neue Heim derzeit in mehreren Baulosen diverse Wohnformen für unterschiedliche Einkommen und für verschiedene Bedürfnisse, ergänzt durch eine Tagespflege, eine Kita sowie weitere Versorgungs- und Freizeitangebote. Mit einem bunten, lebendigen Mix von Menschen und Wohnformen soll dieses Quartier, das seit Oktober 2022 im Bau ist, verschiedene Gesellschaftsgruppen beheimaten. Neben diesen Angeboten begleitet das Neue Heim auf diesem Areal ein weiteres innovatives Modellprojekt. Die sogenannte Mieterbaugemeinschaft wird weitgehend selbstorganisiertes Wohnen im Gebäude umsetzten und ebenfalls diesen genossenschaftlichen Gedanken ins Quartier transportieren. Neben Wohneinheiten für Singles, Paare und Familien werden hier Cluster-Wohnungen und Wohnraum für Studierende gebaut. Herzstück der Gemeinschaft ist ein Waschsalon mit Kreativbereich, der Treffpunkt für die Hausgemeinschaft und die Bewohner des Quartiers werden soll.

Das Areal am Wiener Platz bietet ein hohes Potenzial für den Aufbau eines funktionierenden Gemeinwesens, das verschiedenen Bevölkerungsgruppen – Senioren und Studierenden, Familien, Singles und Paaren – gutes Wohnen mit gesellschaftlicher Teilhabe

bietet. Eine gute Voraussetzung für generationsübergreifendes, inklusives und nachbarschaftliches Miteinander.

ZUKUNFTSWEISENDE LERNEFFEKTE

„Generationentaugliche Quartiersentwicklungen sind kontinuierliche Lernprozesse", fasst Martin Gebler die Erfahrungen des vergangenen Jahrzehnts zusammen. „Was wir in Giebel erfahren und gelernt haben, haben wir in die folgenden Konzepte in Feuerbach, Freiberg und Stuttgart-Rot einbezogen und weiterentwickelt. Daneben lernen wir – beispielsweise durch Exkursionen zu Leuchtturmprojekten sowie durch eine hohe Beteiligungskultur in den Quartieren – immer weiter dazu, sodass sich das Wohnen in diesen Prozessen immer wieder neu an die Bedürfnisse der dort lebenden Menschen anpassen kann. Für das „Wohnen im Alter" heißt das: Wir hatten und haben dieses Thema immer im Blick, sind aber weit davon entfernt, dieses solitär zu sehen."

Grundsätzlich ist es von zentraler Bedeutung, sich Fragen jenseits einer seniorengerechten Wohnungsausstattung zu stellen. Dabei geht es darum, was baulich wie infrastrukturell in der Nahversorgung, der sozialen Entwicklung, der Beteiligung und der Kommunikation anzubieten ist, um letztendlich einen Mehrwert für alle Bewohner zu erzielen. Mit diesen Perspektiven betrachtet das Neue Heim alle Punkte gleichzeitig. „Wir denken alle Facetten mit im Quartier von der Terrassenschwelle bis hin zur Einsamkeit", betont Gebler. „Denn dann sehen wir, wie sich die Dinge ergänzen und durch die Ergänzungen Synergien entstehen. Wenn wir über Wohnen richtig nachdenken und alle quartiersspezifischen Aspekte dabei einbeziehen, dann löst sich „Wohnen im Alter" als Spezialthema auf. Denn dann haben alle Menschen – junge, alte, mit Behinderung oder mit Migrationshintergrund – einen guten Platz im Quartier."

Die große Bandbreite der Leistungen von Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG zeigt der Imagefilm hinter diesem QR-Code.

Akteurinnen eines Beteiligungsworkshops zur Erarbeitung eines gemeinsamen Quartier-Leitbilds präsentieren das Ergebnis vor dem „Quartier am Wiener Platz"

Senioren-Wohngemeinschaften beim BSV

Genossenschaftliches Wohnangebot für älter werdende Menschen

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG (BSV) bietet mehr als nur Wohnraum für ihre Mitglieder an. Die Genossenschaft ist eine Solidargemeinschaft, die Sicherheit und Heimat gibt. Der ehemalige Vorstand des BSV, Kurt Dörr, umreißt im Jahr 2009 die Konzeption der ersten BSV-Senioren-Wohngemeinschaft so: „Wir wollen unseren vielen älteren Mitgliedern, die in der Galgenhalde leben, eine Möglichkeit bieten, in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben, wenn sie bei der Bewältigung des Alltags auf Hilfe angewiesen sind, aber noch nicht die volle Betreuung brauchen, die ein Pflegeheim bietet".

Für älter werdende Menschen bietet der BSV seit über 10 Jahren Wohnraum für gemeinsames Wohnen an. Die beiden Senioren-Wohngemeinschaften befinden sich in Ravensburg-Galgenhalde und in Weingarten. Sie bestehen aus fünf einzelnen Appartements mit eigenem Bad und bieten den Vorteil, dass Mieterinnen und Mieter eigenständig in Ihren vier Wänden wohnen, gleichzeitig aber auch ein Leben in der Gemeinschaft genießen können.

Großzügige Gemeinschaftsräume, Terrassen und Gemeinschaftsküchen bieten die Möglichkeit für geselliges Beisammensein, z. B. Essen in gemütlicher Runde, Aktivitäten wie Gesellschaftsspiele, Kochen und vieles mehr.

In Zusammenarbeit mit der Liebenau-Lebenswert Alter gemeinnützige GmbH bietet der BSV zusätzlich in der Wohngemeinschaft in der Ravensburger Galgenhalde den Mieterinnen und Mietern bei Bedarf Betreuungsangebote durch eine Sozialstation an. Eine Betreuungsassistentin kümmert sich zudem um das Gelingen des sozialen Miteinanders der Mieterinnen und Mieter.

Eine dritte Senioren-Wohngemeinschaft ist aktuell bereits in Planung. Der Bau- und Sparverein freut sich, mit dieser zukunftsorientierten Wohnform einen Beitrag zum demographischen Wandel und „Wohnen im Alter“ zu leisten.

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG ist eine über 120 Jahre alte Genossenschaft, welche aktuell 1060 Wohnungen im Eigenbestand in Ravensburg, Weingarten und Tettnang bewirtschaftet. Sie gehört damit zum größten Wohnraumanbieter im Schussental. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung ihrer Mitglieder.

Ansprechpartnerin:
Selina Ritter-Jehle Soziales Management
0751 36622 - 39, Selina.Ritter-Jehle@bsv-rv.de

MehrGenerationenWohnen Zollberg der Baugenossenschaft Esslingen

Wohnen in den eigenen vier Wänden mit einer aktiven Nachbarschaft

Mehrgenerationenwohnen ist eine Wohnform, die wie der Name schon sagt, für alle Generationen von 1 Jahr bis 100 Jahren und mehr geeignet ist. Seit nunmehr 13 Jahren leuchtet das Leuchtturmprojekt MehrGenerationenWohnen Zollberg (MGW) der Stadt Esslingen und der Baugenossenschaft Esslingen eG auf dem Zollberg. Die Idee, mehrere Generationen in einer lebendigen Nachbarschaft zusammen zu bringen funktioniert auf dem Zollberg in Esslingen in vielfältiger Weise.

Nach einigen Jahren der Planung zogen im Frühjahr 2010 die ersten Bewohner in die 41 weitgehend barrierearmen Wohnungen auf dem Esslinger Zollberg ein. Die 1,5 bis 4,5 Zimmer-Wohnungen sind in vier Gebäuden mit jeweils einem eigenen Aufzug untergebracht. Die Idee, Menschen aller Altersklassen zu einer lebendigen Gemeinschaft zusammenzubringen, nahm Gestalt an. Die Belegung der Wohnungen wurde bewusst nach unterschiedlichen Altersgruppen vorgenommen, um das Miteinander als Grundlage für gegenseitige Unterstützungsleistungen zu begünstigen. Es wurde auf eine Durchmischung im Verhältnis von 40 % Familien mit Kindern, 30 % Paare und Singles zwischen 50 und 70 Jahren und 30 % Ältere über 70 Jahren als Erstbezug gesetzt. Dieses Mischungsverhältnis erwies sich in bereits bestehenden Mehrgenerationswohn-Projekten als optimal.

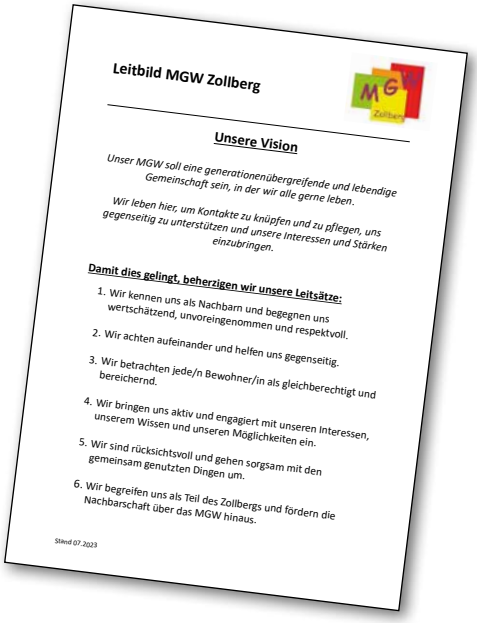
Zusätzlich wurde eine 50 %-Stelle für einen Sozialarbeiter geschaffen, der als „Kümmerer" die ersten fünf Jahre intensiv den Aufbau mitgestaltete. Die folgenden Jahre bearbeitete er die weiteren Entwicklungen, Konflikte und schwierigere Phasen mit den Bewohnern und stand als Ansprechpartner zur Verfügung. Für das Gelingen des Projektes waren neben dieser hauptamtlichen Person auch weitere Rahmenbedingungen wichtig: Hierzu gehörte ein Konzept, das kompetenzübergreifend entwickelt und von allen Planungsakteuren vom Stadtplanungsamt, über den Bauträger Baugenossenschaft Esslingen, dem Amt für Soziales sowie Stadtteilinitiativen getragen wurde. Dazu zählte auch eine bauliche Gestaltung mit gut geschnittenen, bezahlbaren und meist barrierearmen Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie eine kommunikationsförderliche Gestaltung der Gesamtanlage, mit Gemeinschaftsräumen, Gemeinschaftsflächen, Spielplatz und einem kleinen Bewohnergarten.

Zusammen Wohnen und Leben beinhaltet auch den Austausch der Generationen im Alltag. Familien mit Kindern können Ersatzgroßeltern finden und Kinder freuen sich über ein kinderfreundliches Umfeld mit Spielkameraden im Haus. Ältere Bewohner können so manche Hilfestellung erhalten, die ihr selbständiges Leben etwas erleichtert. Beim gemeinsamen Tun, Feiern, Essen und Leben entsteht Verständnis und Rücksicht füreinander sowie Toleranz und Akzeptanz gegenüber den anderen Mitbewohnern. Aber auch das beste nachbarschaftliche Zusammenleben kann keine erforderliche professionelle Betreuung und Pflege ersetzen. Das Mehrgenerationenwohnen ist weder eine Tagespflege noch ein Pflegeheim.

Ein weiterer sehr wichtiger Faktor war auch die Auswahl und Bereitschaft der Bewohner, dieses Projekt und damit ihr Lebensumfeld aktiv mitzugestalten. Es entstanden offene Treffs zum gegenseitigen Kennenlernen, Paten-Modelle zur gegenseitigen Unterstützung, es gab verantwortliche Ansprechpartner für die unterschiedlichsten Belange (Garten, Ausflüge, Feste, Programm-Abende…). So entstand eine Gemeinschaft, die zusammengewachsen ist und der eine Mischung aus Privatsphäre und Unabhängigkeit in der eigenen Wohnung in Kombination mit nachbarschaftlicher Unterstützung und Gemeinschaft erleben, wichtig war und ist.

Alle konnten ihre Fähigkeiten, Hobbys und Erfahrungen in die Gemeinschaft einbringen und alle konnten einfach auch nur dabei sein und die Gemeinschaft genießen. Durch Kurse im Gemeinschaftsraum und Öffnung mancher Feste wurde der Stadtteil und auch Externe in die Gemeinschaft des MehrGenerationenWohnen Zollberg eingeladen. Momente, die für alte Menschen oder Singles oft schwierig sind (Weihnachten, Silvester...) wurden als Gemeinschaftsangebot und Event, an das man sich gerne erinnerte, von den Bewohnern gestaltet und gelebt.

Es galt und gilt immer das Motto: Jeder ist willkommen. Jeder darf, keiner muss. Diese Haltung hat sich über die Jahre – bei allen Entwicklungen und Veränderungen, die auch zu solchen Projekten gehören – bewahrt und zeichnet die Atmosphäre des MehrGenerationenWohnen Zollberg (MGW) bis heute aus. Bei einem gemeinsamen Bewohnerprojekt erstellten die Bewohner des MehrGenerationenWohnen Zollberg ein Leitbild für ihr gemeinsames Zusammenwohnen und Leben.



Leitbild MGW Zollberg

Unsere Vision

Unser MGW soll eine generationenübergreifende und lebendige Gemeinschaft sein, in der wir alle gerne leben.

Wir leben hier, um Kontakte zu knüpfen und zu pflegen, uns gegenseitig zu unterstützen und unsere Interessen und Stärken einzubringen.

Damit dies gelingt, beherzigen wir unsere Leitsätze:

1. Wir kennen uns als Nachbarn und begegnen uns wertschätzend, unvoreingenommen und respektvoll.
2. Wir achten aufeinander und helfen uns gegenseitig.
3. Wir betrachten jede/n Bewohner/in als gleichberechtigt und bereichernd.
4. Wir bringen uns aktiv und engagiert mit unseren Interessen, unserem Wissen und unseren Möglichkeiten ein.
5. Wir sind rücksichtsvoll und gehen sorgsam mit den gemeinsam genutzten Dingen um.
6. Wir begreifen uns als Teil des Zollbergs und fördern die Nachbarschaft über das MGW hinaus.

Stand 07.2023

Mit Senioren und für Senioren –

LBG setzt sich für die ältere Generation ein

Senioren-WG der LBG feiert 10jähriges Jubiläum

Seit 10 Jahren gibt es die Senioren-Wohngemeinschaft bei der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG). Ein Projekt, das nicht zuletzt eine Herzensangelegenheit von Vorstand Josef Vogel war. Seit dem Einzug der ersten Bewohnerinnen und Bewohner hat sich die Bewohner-Konstellation etwas geändert, allerdings erfreut sich dieses Wohnprojekt nach wie vor großer Beliebtheit und sorgt für geselliges und lebendiges Miteinander.

„Wir haben in den letzten 10 Jahren sehr viel zusammen erlebt. Von gemeinsamen Ausflügen zum Weindorf, Eis-Essen in der Stadt oder festlichem Abendessen in der Pizzeria", schwärmt Jennifer Reich. Sie ist Sozialarbeiterin bei der LBG und begleitet die Senioren-WG bereits seit vielen Jahren. Seit Bestehen der WG treffen sich die Bewohnerinnen und Bewohner regelmäßig zum Beisammensitzen im Gemeinschaftsraum. Dort werden nicht nur Festivitäten wie Geburtstagsfeiern, Sommerfeste oder Weihnachtsessen geplant, sondern auch schwierige Themen angesprochen. Aus diesem Grund gibt es, ebenfalls seit 2013, eine Sozialarbeiterstelle, die sich um die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner kümmert und Konflikte schlichtet. „Nichts ist wichtiger als die Kommunikation untereinander. Gibt es Unklarheiten, können diese bei uns in der Runde direkt angesprochen werden. Wir haben bisher immer eine gemeinsame Lösung gefunden", sagt sie.

Auch das Thema Vorsorge und Pflege wurde nicht selten aktuell. Hier beriet und unterstützte die Sozialarbeiterin bei der Organisation von Dienstleistern und machte sogar Besuche im Krankenhaus bzw. in der Kurzzeitpflege. Als die ersten Todesfälle kamen, ging die gesamte WG zur Beerdigung und verabschiedete sich leise von den geliebten Personen.

„Nicht allein sein zu müssen und dennoch selbstbestimmt leben zu können, ist ein wichtiger Bestandteil unserer heutigen Gesellschaft.", so Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG. „Unsere BewohnerInnen genießen die Möglichkeit, in Gesellschaft zu sein und dennoch einen eigenen Rückzugsort zu haben."

DIGITAL IM ALTER – LBG-WORKSHOPS MIT KOOPERATIONSPARTNERN

Der Umgang mit digitalen Medien wird in Zukunft immer wichtiger und trägt maßgeblich zur gesellschaftlichen Teilhabe bei. Um sich auch im Alter digital austauschen zu können oder an Informationen zu gelangen, organisierte die LBG gemeinsam mit Kooperationspartnern, seit Juni 2022 hilfreiche Workshops.

An mehreren Terminen und Standorten kamen zahlreiche Mieterinnen und Mieter zusammen und ließen sich den Umgang mit digitalen Medien näherbringen. Sowohl in die Bedienung von Smartphones als auch in den Gebrauch von Tablets und Computer wurden die Besucher eingeführt. Schnell konnten sich in kürzester Zeit auch schon die ersten Teilnehmer selbstständig zurechtfinden. Auch das LBG-Mieterportal wurde vorgestellt und den Mietern auf diesem Wege gezeigt, wie sie künftig selbstständig und unkompliziert an die für sie benötigten Informationen gelangen können.

WohnZukunft im Fokus bei den Baden-Badener Tagen 2023

Experten sprechen über neue Wege und Innovationen für das bezahlbare Bauen der Zukunft und das Erreichen der Klimaneutralität

Mit über 260 gemeldeten Teilnehmern war der Vortragssaal im Kongresshaus bei den Baden-Badener Tagen der Wohnungswirtschaft bis zum letzten Platz gefüllt. Die Wohnungsunternehmen stehen vor der Herausforderung, trotz der gestiegenen Baupreise und Anforderungen Lösungen zu finden, um eine klimaneutrale Wohnzukunft zu bezahlbaren Mieten zu ermöglichen. Schon am Vorabend bei der Abendveranstaltung im Kurhaus nutzten die Besucher ausgiebig die Gelegenheit zum Austausch und zur Diskussion über die Zukunft des Bauens.

Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle eröffnete und moderierte die Tagung

Dr. Ernst Böhm von der B&O-Gruppe

Prof. Dr. Stefan Leupertz, Richter am Bundesgerichtshof a. D. und Geschäftsführer der 3D2L GmbH

KLIMAGERECHT UND PREISWERT BAUEN UND SANIEREN

Die Vortragsreihe am Folgetag startete mit **Dr. Ernst Böhm** von der B&O-Gruppe. In seinem Vortrag erläuterte er seine Vision von „einfach bauen". Er plädierte dafür, die Komplexität des Bauens zu reduzieren. Sein Vorschlag lautet, auf Standards zu verzichten, da sich diese nicht nur als zeit- und kostenintensiv erweisen, sondern auch anfällig für Fehler sind und die Instandhaltungskosten belasten. „Das Forschungsprojekt der TU München in Bad Aibling hat gezeigt, dass die Bauweise mit massivem Holz gegenüber Leichtbeton und Mauerwerk eine deutlich bessere Umweltbilanz über den gesamten Lebenszyklus aufweist", betonte er. Einsparmöglichkeiten sieht Böhm aber auch durch eine serielle Vorfertigung. Damit wird die Gewerketrennung aufgehoben und die gesamtheitliche Verantwortung kann vom Bauherrn übernommen werden. „Die GdW-Ausschreibung ist hier auf dem richtigen Weg", so Böhm. Serielles Bauen mit Holz erhöhe zudem die Bauqualität und Sicherheit und reduziere die Bauzeit. Auch die Sanierung und Instandhaltung vereinfache sich, da diese pauschaliert, digitalisiert und standardisiert durchgeführt werden könne.

DIALOGISCHE KOOPERATION STATT BEHARREN AUF REGELN

Damit „einfacher bauen" zur Realität wird, ist es auch notwendig, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen ändern. **Prof. Dr. Stefan Leupertz**, Richter am Bundesgerichtshof a. D. und Geschäftsführer der 3D2L GmbH, stellte in seinem Vortrag die derzeitigen Regelungen auf den Prüfstand. Da das Bauen ein sehr komplexer Tatbestand sei, gebe es sehr viele Regelungen zur Absicherung. Dadurch sei der Umgang der Vertragspartner in der Regel von jeweils individuellen Interessen und eigenen Verpflichtungen der einzelnen Akteure geprägt.

„Die Überregulierung des Bauens wirkt so als Hürde für Innovation und Effizienz", erklärte Leupertz. Deshalb sei es notwendig, anerkannte Regeln der Technik neu zu fassen und das Leistungssoll individuell zu vereinbaren. Dies ist durch die derzeitige Rechtslage nicht möglich, was Innovationen behindere. „Gute Kooperationsgestaltung verhindert nicht nur Konflikte und Brüche, gute Kooperationsgestaltung setzt Kräfte frei, erschließt Potenzial und schafft Möglichkeiten. Je besser die Beteiligten zusammenarbeiten, desto größer und nachhaltiger ist der allseitige Erfolg", betonte er.

Björn Eisele, InWIS Forschung & Beratung GmbH

Prof. Dr. Dirk E. Hebel, KIT Karlsruher Institut für Technologie

WOHNTRENDS 2040 – ENERGIE UND KOSTEN SPAREN

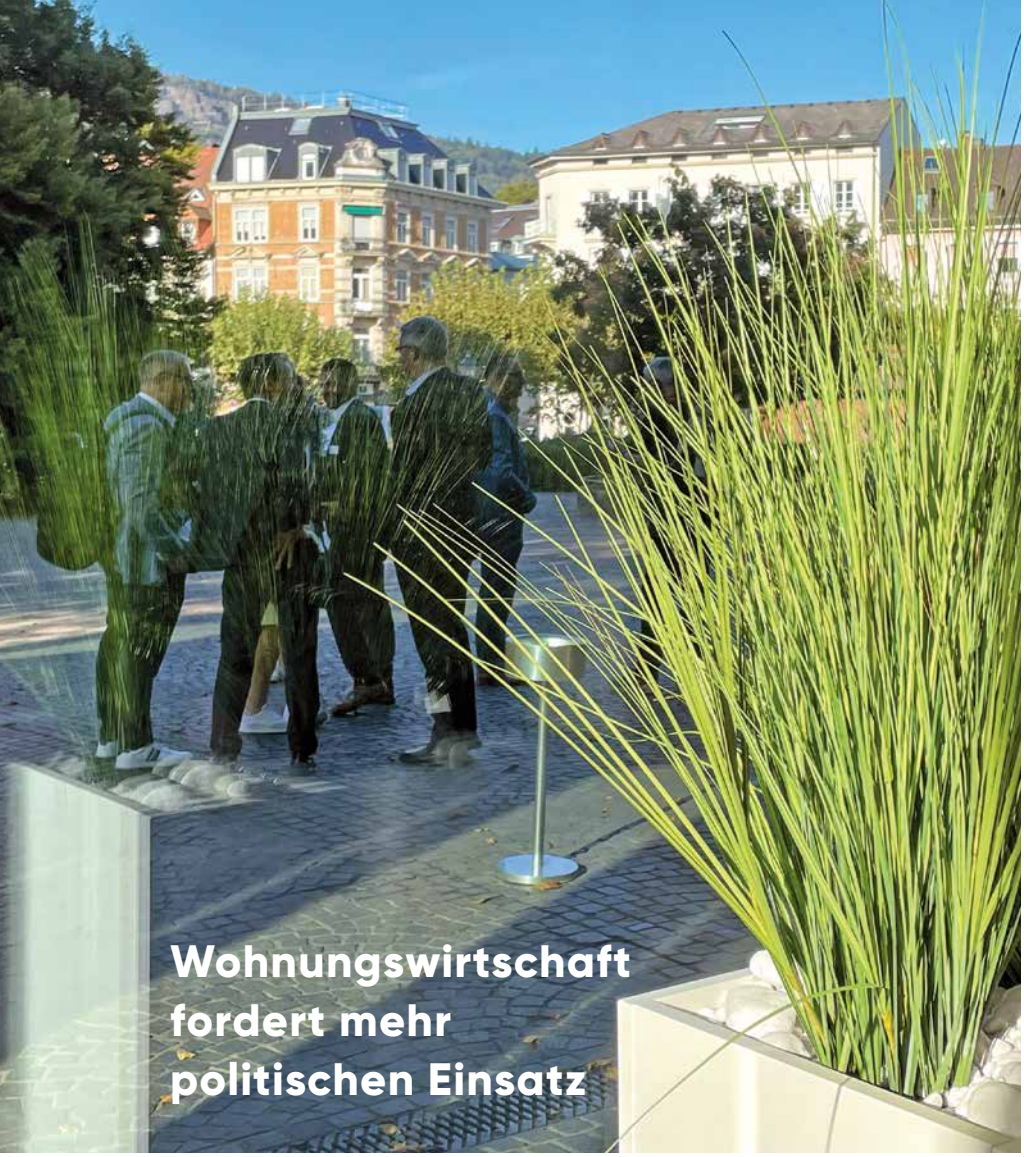
Die neue Wohntrend-Studie der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des GdW stellte **Björn Eisele**, Mitglied der Geschäftsführung, den Teilnehmern in Baden-Baden vor. „Die derzeitigen Krisen wirken sich stark auf die Wohnanforderungen aus. Ängste und Probleme durch Inflation, Klimawandel und fehlenden Wohnraum führen zu einer zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft", sagte er. Die Höhe der Miete und der Nebenkosten sei laut Umfrage ein wichtiges Entscheidungskriterium, während Standards und Wohnansprüche wie Balkon, gehobene Bad- und Wohnungsausstattung weniger wichtig werden. Besonders Familien zeigten sich unzufrieden mit den Kosten des Wohnens. Eine weitere Tendenz sei die Umkehrung der Urbanisierung zur Ruralisierung. So lässt die Attraktivität von Innenstadt bzw. Zentrumnähe nach, während das Wohnen am Stadtrand favorisiert wird. Eisele empfahl den Wohnungsunternehmen die Initiativen von Mietern zu würdigen, denn diese seien in hohem Maße bereit, sich zu engagieren. Ebenso sollten Sharing-Angebote im Wohnumfeld geschaffen werden, z. B. Räume zum Werken, Feiern und Tauschen. Angebote im Quartier ergänzen die Attraktivität von kleineren Wohnungen. Darüber hinaus sind Mieter offener für neue Wohnformen, wie etwa ökologisches Wohnen und Mikrowohnen.

Einen besonderen Fokus legte Eisele auf den Einsatz von Technik. Diese könne nicht nur helfen, Energie und Kosten zu sparen, sie erfülle auch den Wunsch nach New Work im Quartier und mehr Digitalisierung. So können Wohnungsunternehmen mit Technik Verbräuche einfach und möglichst in Echtzeit sichtbar machen und smarte Energieeffizienztechnologien wie smarte Heizkörperthermostate anbieten. Ebenso sind Mieterstrommodelle, Versorgung mit schnellem Internet und Smart-Home-Ausstattungen sowie Coworking-Spaces gefragt.

VOM JAGEN, ZÜCHTEN UND ERNTEN ZUKÜNFTIGER BAUMATERIALIEN

Auf den Umgang mit Baumaterialien und Energieverbräuchen wies **Prof. Dr. Dirk E. Hebel** hin. Er lehrt am KIT Karlsruher Institut für Technologie zum nachhaltigen Bauen und zur Kreislaufwirtschaft im Bauwesen an der Fakultät für Architektur. Das Bauwesen verbrauche große Mengen an Primärenergie und Primärrohstoffen und sei verantwortlich für einen hohen Ausstoß an CO_2 und anderen Treibhausgasen. Viele Feststoffabfälle entstehen beim Bau. Beim Nettoabfallaufkommen in Deutschland wiegen Bau- und Abbruchabfälle bei weitem am schwersten. „Die Stadt ist ein wahres Rohstofflager, das man heben muss", so Hebel.

„Versorgungsengpässe sind bei manchen Rohstoffen schon heute Realität und werden in absehbarer Zeit noch häufiger auftreten", prognostizierte Hebel. Die Baubranche befindet sich daher in einem Paradigmenwechsel von der Verbrauchs- zu einer Kreislaufwirtschaft. Als ein Beispiel dafür stellte Hebel das RoofKIT Gebäude dar, mit welchem die KIT Fakultät für Architektur den Solar Decathlon 2021/22 in Wuppertal gewonnen hat. Das Gebäude und seine Materialien sind zu 100 Prozent kreislauffähig, weil sortenrein verbaut. Es wurden keine Klebstoffe, keine Imprägnierungen oder Farben, keine Schäume oder Nassabdichtungen verwendet. Viele Bauteile und Materialien wurden im zweiten, dritten oder vierten Kreislauf verwendet – Holz, Fenster, Bad- und Küchenarmaturen etc. Die Dämmung besteht aus getrocknetem Seegras. Als selbstheilender Witterungsschutz kommen sogar lebende Pilzorganismen zum Einsatz. PVT-Kollektoren liefern Strom und Wärme, eine Wärmepumpe speist die Fußbodenheizung und einen Warmwasserspeicher. Das Gebäude beweist, dass mit aktueller Technologie und Entwurfskapazitäten die Anforderungen des European Green Deal zur Kreislaufwirtschaft erfüllt werden können. „Das RoofKIT Gebäude ist eine Vision für das Bauwesen des 21. Jahrhunderts: sozial ausgleichend, energetisch erneuerbar und zirkulär nachhaltig", schloss Hebel die Vortragsreihe ab.



vbw-Präsident Peter Bresinski kritisierte die derzeitige Wohnungspolitik

Gut besuchter Verbandstag setzt Impulse

Unter dem Titel „Zwischen Erwartung und Realität" traf sich die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg am 27. September 2023 zum Verbandstag in Baden-Baden. „Bescheiden", so lässt sich derzeit die Stimmung in der Wohnungswirtschaft beschreiben. Trotz der angekündigten 14 Maßnahmen der Bundesregierung beim Wohnbaugipfel im Kanzleramt kann sich in der Wohnungswirtschaft keine Euphorie ausbreiten. Hohe Baupreise, hohe Zinsen, aber auch hohe Anforderungen beim Neubau sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) belasten derzeit die Branche. Das machte sich auch beim gut besuchten Verbandstag bemerkbar.

vbw-Präsident Peter Bresinski ging in seiner Rede auf die schwierige Situation der Wohnungswirtschaft ein und erläuterte, welche **Erwartungen** die Branche an die Politik und Gesellschaft richtet. „Herausfordernde Zeiten haben schon immer zu heftigen Diskussionen geführt, weil man sich unter Umständen von Besitzständen verabschieden muss. Das erfordert ein breites Verständnis von dem, was geändert werden muss, um Verbesserungen zu erreichen", sagte er. Es bräuchte in Deutschland eine Ausweitung des Wohnungsangebots, um den Druck zu reduzieren. Die Zinswende und steigende Bau- und Energiekosten haben viele Projekte – insbesondere des bezahlbaren Bauens und Wohnens unrentabel gemacht. Der Quadratmeter Wohnfläche ohne Grundstück sei nicht mehr unter 5.000 Euro herzustellen.

„Das System wird erst dann wieder anspringen, wenn irgendeine der Komponenten eine Richtungskorrektur erfährt, also die Zinsen sich wieder nach unten entwickeln, die Baukosten sich auf wundersame Weise reduzieren oder die höheren Angebotspreise akzeptiert werden. Alles das muss dann noch mit der hinreichenden Bereitstellung von Bauland einhergehen", so beschrieb Bresinski die Realität der Wohnungswirtschaft.

Der vbw-Präsident erwartet von der Politik **Verlässlichkeit** im Handeln und dass keine parteipolitischen und ideologisch geprägten Positionen in Handlungen gegossen werden. Er wünscht sich in diesem Zusammenhang einerseits ein deutliches **Bekenntnis zur sozialen Marktwirtschaft** und appellierte andererseits an einen anderen gesellschaftlichen Umgang. Hierbei gehe es darum, Diskursrestriktionen und gesellschaftliche Polarisationen abzubauen, um so perspektivisch einen neuen gesellschaftlichen Zusammenhalt zu erreichen. Nur so können die gesellschaftlichen Herausforderungen pragmatisch angegangen werden. Von den Medien, Gewerkschaften und der Wissenschaft forderte er etwas weniger Aufregung und **mehr Respekt** vor abweichenden Meinungen.

Abschließend lobte der vbw-Präsident den Beginn des **Strategiedialogs** „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen" des Landes Baden-Württemberg. „Erste Schritte sind hier getan und ich denke, wir können sinnvolle Ergebnisse erzielen, an deren politischer Umsetzung ich im Moment noch glauben mag", so Bresinski. Die ersten Verlautbarungen zur novellierten Landesbauordnung machten deutlich, dass das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen bessere Rahmenbedingungen für das bezahlbare Bauen und Wohnen herstellen will, endete Bresinski mit einem positiven Ausblick.

ZENTRAL: BEKÄMPFUNG DER INFLATION

Dr. Patricia Staab, Präsidentin der Deutschen Bundesbank Hauptverwaltung in Baden-Württemberg, gab einen weiteren Impuls zum Thema „Zwischen Erwartung und Realität – Wo steht die Wohnungswirtschaft". Staab betonte, dass die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen bedeutende Akteure auf dem Wohnungsmarkt seien und vor großen Herausforderungen stünden. Durch gestörte Lieferketten als Folge der Coronapandemie und Materialengpässe – auch bei der Energie – durch den Krieg in der Ukraine sei ein hoher Preisdruck entstanden. Im November 2022 sei die Inflation auf über 11 Prozent angestiegen. Sie habe zu einem historisch einmalig starken Zinsanstieg im Euroraum geführt. Diese geldpolitische Reaktion sei aber notwendig gewesen, um die Inflation zu bekämpfen. Von der **Bekämpfung der Inflation** profitiere letztlich auch die Wohnungswirtschaft, bilanzierte Staab.

Dr. Patricia Staab, Präsidentin der Deutschen Bundesbank Hauptverwaltung in Baden-Württemberg, sprach über die Bekämpfung der Inflation.

Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer im GdW, ging auf das 14 Punkte umfassende Maßnahmenpaket der Bundesregierung ein.

REAKTIONEN AUF DEN WOHNBAUGIPFEL

Die **Kluft zwischen Erwartung und Realität** veranlasste den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zum Handeln. „Wir haben am Wohnbaugipfel im Kanzleramt nicht teilgenommen, weil die Politik trotz vieler kritischer Hinweise aus der Wohnungswirtschaft Maßnahmenpakete schnürt, die nicht das

Diskutierten lebhaft über die wohnungspolitischen Entwicklungen: Dr. Christian Lieberknecht, Dr. Patricia Staab und Moderator Peter Bresinski (v.l.n.r.)

sind, wofür sie verkauft werden", stellte **Dr. Christian Lieberknecht**, Geschäftsführer im GdW, noch einmal klar. Die Kosten laufen aus dem Ruder, doch die Politik ignoriere das. Nach intensiver gemeinsamer Arbeit mit über 50 anderen Teilnehmern und dem Ministerium seien im Oktober 2022 aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum 187 Maßnahmen hervorgegangen. Der GdW habe darauf hingewiesen, dass diese nicht ausreichend Schub bringen werden, um 400.000 Wohnungen im Jahr bauen zu können.

ERGEBNISSE DES WOHNBAUGIPFELS UNZUREICHEND

Auch im Vorfeld des Wohnbaugipfels sei klar gewesen, dass dessen Ergebnisse nicht dazu gereichen könnten, den bezahlbaren Mietwohnungsbau zu unterstützen. „Auf dieser Basis konnten wir nicht am Wohnbaugipfel teilnehmen", so Lieberknecht. „Doch die Wohnungswirtschaft wird natürlich künftig wieder das Gespräch mit dem Ministerium aufnehmen. Aus der Dialogverweigerung wollen wir wieder auf die Sachebene zurückkommen und auch weiterhin einen Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt leisten", betonte Lieberknecht nachdem er das 14 Maßnahmen umfassende Ergebnis des Wohnbaugipfels im Hinblick auf die Wohnungswirtschaft bewertet hatte.

Im anschließenden Panel diskutierten Bresinski, Staab und Lieberknecht, wie Politik und Wohnungswirtschaft wieder zu einer unaufgeregten Kommunikation zurückkehren könnten. Die Aufmerksamkeit sei nun da, um gemeinsam an Lösungen zu arbeiten. Wohlstandsverluste und die Situation des Wirtschaftsstandorts Deutschland wurden ebenso andiskutiert wie gesellschaftliche Verwerfungen. Einig war man sich in der Bewertung, dass die deutsche Wirtschaft eine hohe Innovationskraft besitze.

Zum Abschluss des Verbandstags verlieh Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle den vbw-Immo-Preis. Mit dem Preis zeichnet der vbw jedes Jahr die besten Abschlussarbeiten im Studiengang Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen aus. Gemeinsam haben Annik Englert und Karina Weber das Thema „Nachkriegssiedlungen: Ökonomischer Vergleich von Neubau versus Sanierung" recherchiert, analysiert und ausgearbeitet. Die zweite ausgezeichnete Abschlussarbeit wurde von Michael Hinderer verfasst. Er hat Maßnahmen analysiert, die zur Verbesserung der Gebäudenachhaltigkeit von Bestandsimmobilien im Rahmen der ESG-Richtlinien führen. Beide Arbeiten wurden hervorragend bewertet. „Wohnungswirtschaftliche Themen bieten viel Potenzial. Wir freuen uns, wenn an der HfWU dazu geforscht und gearbeitet wird", betonte die Verbandsdirektorin.

Der nächste Verbandstag findet am 25. April 2024 in Heidelberg statt.

Die Preisträger Micheal Hinderer, Karina Weber und Annik Englert mit Auszeichnung und Preisgeld von Dr. Iris Beuerle und Prof. Markus Mändle (v.l.n.r.)

Sommerempfang des vbw 2023

Bei strahlendem Sonnenschein fanden schwierige Themen im leichten Format eines Sommerempfangs ihre Bearbeitung. Die zentrale Frage lautet, wie das Bauen und Wohnen wieder bezahlbar werden kann. Antworten darauf suchen alle Akteure der baden-württembergischen Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Staatssekretärin Andrea Lindlohr MdL setzte einen Akzent zum Thema „Bezahlbaren Wohnraum schaffen, Städte nachhaltig entwickeln - gemeinsam Zukunft bauen". vbw-Präsident Peter Bresinski sprach unter dem Titel „Kosten, Standards, Klimaschutz – Wie geht es weiter mit dem bezahlbaren Wohnen?". Nach den Impulsvorträgen gingen die Gäste in den Austausch und das Gespräch. Platz dafür bot sowohl der Hof als auch die gut gekühlten Räume im Stuttgarter Wizemann.

vbw-Fachtag zum IBA'27-Festival mit tollen Projekten und guten Gesprächen

Die IBA 2027 StadtRegion Stuttgart feierte mit einem Festival in diesem Sommer Halbzeit. Vorträge, Exkursionen, Präsentationen und eine Festivalzentrale boten reichliche Möglichkeiten der Teilhabe und des Mitmachens. Auch der vbw beteiligte sich am Festivalprogramm mit einem eigenen IBA-Fachtag.

Vorträge, Besichtigungen und Workshops – dies bot der IBA-Fachtag des vbw am 11. Juli in Stuttgart Rot. Alles drehte sich um das Thema **Quartiere zukunftsgerecht gestalten – inklusiv • innovativ • partizipativ.** Gisbert Renz, Vorstand Neues Heim – Die Baugenossenschaft und Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle begrüßten die Gäste und luden zur aktiven Beteiligung an der Veranstaltung ein.

Zu den Rednern gehörten IBA-Intendant Andreas Hofer, Martin Ruoff vom Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration Baden-Württemberg sowie IBA'27-Projektleiterin Grazyna Adamczyk-Arns. Das Quartier „Am Rotweg" wurde präsentiert von Martin Gebler vom Neuen Heim – Die Baugenossenschaft. Jan Böhme von der SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH stellte das Projekt „Böckinger Straße" vor und Hartmut Friedel vom Amt für Stadtplanung und Wohnen erzählte aus der Historie des Quartiers sowie über den Hans-Scharoun-Platz mit Blick auf Romeo & Julia. Die Veranstaltung moderierte Cora Westrick von der Stadtberatung Dr. Sven Fries.

In den Workshops diskutierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nach Impulsreferaten über Planungsprozesse, gemeinschaftliches Wohnen sowie die Entwicklung von inklusiven Quartieren. Viel Wissen, gute Impulse und neue Kontakte nahmen die Gäste am Abend eines heißen, aber informativen Sommertags mit.

„Wohnungsbau braucht förderliche Rahmenbedingungen“

GdW-Präsident Axel Gedaschko auf Sommertour in Baden-Württemberg

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland sorgt nicht nur für bezahlbaren Wohnraum, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag bei der Stadtentwicklung. Sie kümmert sich um die Menschen in ihren Quartieren und den Klimaschutz. Interessante Projekte dazu zu sehen und mit der Politik zu diskutieren war das Ziel der Sommertour von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Mannheim war das erste baden-württembergische Ziel auf der Sommertour von Gedaschko. Gemeinsam mit vbw-Direktorin Dr. Iris Beuerle machte er auf Einladung von Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft, nicht nur Halt auf der Bundesgartenschau BUGA 23, sondern sah sich den rasant wachsenden Stadtteil FRANKLIN an, eines der größten Konversionsprojekte Deutschlands.

Auf der Bundesgartenschau …

Die GBG selbst bietet rund 600 Wohnungen auf FRANKLIN, davon mehr als 250 öffentlich gefördert mit einem gedeckelten Mietpreis. Bei dem intensiven Austausch zwischen der GBG und den Verbandsvertretern standen die aktuellen Herausforderungen für Wohnungs- und Städtebau im Mittelpunkt. „Das Zukunftsquartier FRANKLIN ist ein hervorragendes Beispiel dafür, wie bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnungsbau im Quartier funktioniert, so dass lebenswerter Wohnraum für alle Menschen in städtischen Lagen entstehen kann. Doch die Rahmenbedingungen dafür werden immer schwieriger: Energiekrise, Klimawandel, immer weiter steigende Baukosten und die notwendige Stärkung des sozialen Zusammenhalts fordern die sozial orientierten Wohnungsunternehmen wie die GBG in ganz Deutschland in nie da gewesenem Ausmaß. Das bedeutet für alle Beteiligten eine enorme Kraftanstrengung. Es ist beeindruckend, dass der Wille der Wohnungsunternehmen, die Zukunftsaufgaben anzugehen, ungebrochen ist. Das muss auch endlich die Politik auf allen Ebenen erkennen und ihre Unterstützung durch förderliche Rahmenbedingungen massiv verstärken“, sagt Axel Gedaschko.

„In der aktuellen Baukrise muss die Politik jetzt alle Register für bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungsbau ziehen. Dazu gehört vor allem auch, die eigenen politischen Ansprüche endlich mit den bestehenden Möglichkeiten in der Realität zusammenzubringen. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen brauchen vor allem drei Dinge: Planungssicherheit, Vereinfachungen und Augenmaß. Dafür müssen Bund, Länder und Kommunen koordiniert und mit Nachdruck sorgen“, so Gedaschko weiter.

ZWEITE STATION: TUTTLINGER WOHNBAU

Im jüngst eröffneten Wohnbau-Forum der Tuttlinger Wohnbau diskutierten Axel Gedaschko und Iris Beuerle mit dem Gastgeber Horst Riess, Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau, sowie der Bundestagsabgeordneten Maria-Lena Weiss (CDU/CSU) und der Landtagsabgeordneten Niko Reith (FDP) über den Wohnungsbau im Land. Gedaschko sorgte mit einem Impulsvortrag für die Diskussionsgrundlage.

Der GdW-Präsident ging mit der Bundesregierung hart ins Gericht. Die Verunsicherung in der Gesellschaft und damit auch in der Baubranche sei groß. Gedaschko schlug mehrere Schritte hin zu bezahlbarem Wohnraum vor: Das Beseitigen von Vorschriften, die alle nur zu Verteuerungen führen, sei zwingend angesagt. Auch das oftmals völlig übertriebene Sicherheitsdenken, beispielsweise bei Erdbeben- und Brandschutz, müsse hinterfragt werden. Oftmals seien hier teure und wenig nachvollziehbare Gutachten im Raum. Auch die Reduzierung oder Abschaffung der Grunderwerbssteuer und oftmals überbordender Notargebühren helfe.

„Sie leisten hier wirklich Vorbildliches“, lobte Gedaschko die Tuttlinger Wohnbau und auch die Stadt. Er hatte am Vorabend gemeinsam mit Wohnbau-Chef Riess viele Projekte des Unternehmens besichtigt und hatte dort „einige Dinge gesehen, die in vielen Städten nicht selbstverständlich sind“.

… Dr. Iris Beuerle und Axel Gedaschko die Entwicklung Mannheims.

… und im Quartier Franklin zeigte GBG-Geschäftsführer Heinz Frings …

Horst Riess, Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau GmbH mit vbw-Direktorin Dr. Iris Beuerle, Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Corinna Hoffmann, Leiterin des Wohnbau-Forums, Rita Hilzinger, Prokuristin der Tuttlinger Wohnbau GmbH, und Florian Steinbrenner, Leitung Technisches Dezernat der Stadt Tuttlingen (v.l.n.r.)

Für ihre innovativen Projekte wurden ausgezeichnet:

Preisträgerin: SWSG

2. Platz: Siedlungswerk
3. Platz: Kreisbau Waiblingen

Wirtschaftspreis Schwarzer Löwe 2023 verliehen

Preisträger im Bereich Wohnen sind drei vbw-Mitgliedsunternehmen

Am 23.10.2023 fand die feierliche Preisverleihung für den „Schwarzen Löwen" im Internationalen Congresscenter Stuttgart auf der Landesmesse statt. Der größte Wirtschaftspreis des Landes, der von 14 Tageszeitungen aus der Region Stuttgart in 7 Kategorien verliehen wird, ehrt unternehmerische Weitsicht. Erstmals wurden auch ein Preis in der Kategorie Wohnen vergeben.

Den **Preis in der Kategorie Wohnen beim Wirtschaftspreis Schwarzer Löwe 2023** nahm SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi (links) zusammen mit seiner Mitarbeiterin Dr. Saskia Bodemer-Stachelski (rechts) entgegen

Den Preis erhielt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft GmbH (SWSG). Sie überzeugte die Jury mit ihrem innovativen Gesamtkonzept für bezahlbares Wohnen, bei dem durch Umnutzung, Nachverdichtung und serielle Bauweise flächensparend fast doppelt so viele Wohnungen als zuvor im Stadtgebiet entstehen konnten.

https://schwarzerloewe-bw.de/teilnehmer-2023/stuttgarter-wohnungs-und-staedtebaugesellschaft-mbh/

Das Siedlungswerk belegte den **2. Platz beim Schwarzen Löwen in der Kategorie Wohnen**. Bei der Preisverleihung mit dabei: die Geschäftsführer Günter Schilbach und Norbert Tobisch mit Mitarbeiterin Ingrid Birkel (v.l.n.r.)

Den zweiten Platz in der Kategorie Wohnen belegte die Siedlungswerk GmbH. Das Wohnungs- und Städtebauunternehmen wurde für sein Projekt am Rosensteinquartier geehrt, das besonders durch seine soziale Komponente überzeugte. Im Stuttgarter Stadtviertel nördlich vom Hauptbahnhof entsteht so nicht nur bezahlbarer Wohnraum, sondern ein sozial gemischtes Quartier mit eben solchen Hausgemeinschaften. Hier geht es um Austausch, Integration und Vielfalt.

https://schwarzerloewe-bw.de/teilnehmer-2023/siedlungswerk-gmbh-wohnungs-und-staedtebau/

Über die dritte Platzierung der Kreisbaugruppe freuten sich Geschäftsführer Dirk Braune zusammen mit dem A ufsichtsratsvorsitzenden Landrat Dr. Richard Sigel

Und auch der dritte Platz des Schwarzen Löwen ging an ein vbw-Mitgliedsunternehmen: an die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH. Sie punktete mit ihrem Projekt am ehemaligen Krankenhausareal in Waiblingen, in dessen Rahmen 220 Wohneinheiten entstanden sind. Die Wohnungen sind bezahlbar, energieeffizient und flächensparend und geben damit eine Antwort auf die sozialen und ökologischen Herausforderungen unserer Zeit.

https://schwarzerloewe-bw.de/teilnehmer-2023/kreisbaugesellschaft-waiblingen-mbh/

Projekte von vbw-Mitgliedsunter
mit Hugo-Häring-Auszeichnung

Der BDA vergibt den Preis, weil die gebaute Umwelt eine Bedeutung hat für die Sicherung und Erfüllung menschlichen Lebens in einer freien, demokratischen Gesellschaft. Hierzu zählen auch der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen und der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in Verantwortung für zukünftige Generationen.

Der Hugo-Häring-Preis ist ein zweistufiger Preis, das Auswahlverfahren erstreckt sich über zwei Jahre: In der ersten Stufe werden in den 15 Kreisgruppen des BDA Baden-Württemberg die Hugo-Häring-Auszeichnungen vergeben. Die ausgezeichneten Bauten nehmen im Folgejahr auf Landesebene am Auswahlverfahren zum Hugo-Häring-Landespreis 2024 teil.

WIR PRÄSENTIEREN IHNEN DIE BISHER AUSGEZEICHNETEN PROJEKTE VON VBW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN:

Hugo-Häring-Auszeichnung für die Pforzheimer Bau und Grund GmbH

„So sollte städtisches Bauen heute gehen!"

Für das Projekt „Alter Milchhof" in Pforzheim, das im Jahr 2021 fertiggestellt wurde, erhielt die Pforzheimer Bau und Grund GmbH die Hugo-Häring-Auszeichnung 2023. Auf einer brachliegenden alten Gewerbefläche am Rande der Innenstadt Pforzheims – dem ehemaligen „Milchhof" – errichtete das Wohnungsunternehmen zum einen Wohnungen und eine Kita, aber auch Gewerbeflächen und qualitätsvolle Grün- und Freiflächen.

Die Jury begründete den Preis unter anderem damit, dass hier kein monofunktional-monotoner Wohnblock entstanden sei, sondern ein echter Stadtbaustein mit einer sehr gelungenen Nutzungsmischung als Beitrag zu einem lebendigen Stadtgefüge. Der Entwurf fasst mit drei verwandten Gebäuden den „Alten Milchhof" ein und bildet einen klaren, neuen Stadtraum nach Innen und Außen aus. Trotz der massiven Dichte und Höhe entsteht jedoch zu keinem Zeitpunkt das Gefühl der Enge oder Unmenschlichkeit. Ein elfgeschossiges Punkthaus setzt die aus Richtung Bahnhof kommende „Stadtkrone" fort und verankert den „Alten Milchhof" in der Silhouette der Stadt.

Und weiter heißt es in der Würdigung: Alle Wohnungen haben ihre Adresse am Innenhof. Eine Sozialstation, ein Quartierstreff und die Kita grenzen an diesen an: So entsteht Kommunikation und Begegnung! Die Fassaden bestehen aus markanten rotgefärbten Betonfertigteilen und nehmen sowohl Bezug auf die industrielle Historie des Ortes als auch auf die rote Färbung des regionalen Sandsteins. Sie verleihen den Gebäuden einen dauerhaften Charakter, nachhaltig im besten Sinne. Die Tiefe der Fassaden unterstreicht zusammen mit der textilen Verschattung der Loggien den wohnlichen Charakter des „Alten Milchhofs". Das Fazit der Jury: Ein nahezu perfektes Beispiel dafür, wie städtischer Wohnungsbau heute gehen sollte!

„Alter Milchhof", Pforzheimer Bau und Grund GmbH

nehmen 2023 geehrt

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) verleiht seit 1969 im Abstand von drei Jahren den renommierten Hugo-Häring-Preis. Er wird gemeinsam an Bauherren und Architekten für vorbildliche Bauwerke in Baden-Württemberg verliehen. Denn ihr gemeinsames Engagement ist verantwortlich für die Qualität der gestalteten Umwelt.

Hugo-Häring-Auszeichnung für die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG

„Beispiel für innerstädtischen qualitätsvollen Wohnungsbau"

Für das Wohnhaus Lameygarten in Mannheim, das im Jahr 2021 fertiggestellt wurde, erhielt die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG die Hugo-Häring-Auszeichnung 2023. Der Lameygarten ist eine aus dem 19. Jahrhundert stammende Parkanlage, die im Innenbereich des länglichen Straßenblocks R7 im Zentrum von Mannheim liegt. An der unbebaut gebliebenen Südwestecke des Parks führt der sechsgeschossige Neubau den Blockrand entlang der Straße fort und markiert so den Eingang zur Grünanlage; nach Innen ersetzt er einen zweigeschossigen Riegelbau und bildet eine klare Raumkante zum Grünraum.

Die Jury begründete den Preis unter anderem mit einer gekonnten Volumensetzung. Der sechsgeschossige Neubau führe den bestehenden innerstädtischen Blockrand wie selbstverständlich fort. „Eine plastisch horizontal wirkende Klinkerfassade in Rot und ein erhöhtes und an der Straße zurückversetztes Sockelgeschoss erzeugen eine klare Adressbildung und erzeugen in Dudok-Manier einen unaufgeregten Straßenraum. In den Regelgeschossen werden mehrheitlich Dreispänner über eine zentrale, zum Innenhof gerichtete Erschließung organisiert wie auch die darüberliegenden Zweispänner im zurückspringenden Staffelgeschoss. „Der Lameygarten ist ein Beispiel für innerstädtischen qualitätsvollen Wohnungsbau", urteilte die Jury.

Wohnhaus Lameygarten, Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG

Hugo-Häring-Auszeichnung für die Freiburger Stadtbau GmbH

„Eine in allen Bereichen sensibel und ganzheitlich durchdachte Gebäudekomposition"

Am 27. September erhielt die Freiburger Stadtbau GmbH die Hugo-Häring-Auszeichnung 2023. Das „Rennwegdreieck" wurde vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA Baden-Württemberg prämiert. Das Wohngebäude mit 49 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und einem Indoorspielplatz im Erdgeschoss entstand auf einem verkehrsumringten Inselgrundstück in zentrumsnaher Lage in Freiburg-Herden. Atriumartige Flure auf den einzelnen Etagen laden zum nachbarschaftlichen Treffen und Miteinander ein. Durch Loggien wird eine zur Straße orientierte Frontalität der Wohnungen gebrochen. Im Gebäude entsteht durch den Verbund von öffentlich geförderten, freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen eine lebendige und soziale Vielfalt.

Die Jury begründete den Preis unter anderem damit, dass dieser bewegte Ort „überzeugend stark bebaut worden sei". Durch bewusst gesetzte Knicke in den Seitenlängen und das Spiel von Vor- und Rückspringen der Erker und Loggien seien „feine Akzente" gesetzt worden. Die Gebäudehülle in roten Klinkerriemchen wird im Innern in den farbigen Keramikoberflächen der öffentlichen Bereiche fortgesetzt – dadurch entstünde eine „in allen Bereichen sensibel und ganzheitlich durchdachte Gebäudekomposition".

„Rennwegdreieck", Freiburger Stadtbau GmbH

Hugo-Häring-Auszeichnung für die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH

„Ein städtebaulicher Akzent mit großer Strahlkraft"

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH und das Architekturbüro K9 Architekten BDA DBW Borgards.Lösch.Piribauer aus Freiburg erhielten für die „Neue Ortsmitte Tumringen" die Hugo-Häring-Auszeichnung 2023. In gelungener Zusammenarbeit entstand ein markanter Neubau, der mit einem historischen Bestandsgebäude einen kleinen städtischen Platz bildet. Das dreigeschossige Gebäude hebt sich mit seinem hellen Verblendmauerwerk im neuen Wohnquartier deutlich von den Nachbarbauten ab und setzt einen städtebaulichen Akzent an der zentralen und verkehrsintensiven Stelle.

Die Fachjury überzeugte dabei nicht nur die gelungene Verbindung von Neuem und Historischem, sondern auch die damit einhergehende Aufwertung des Quartiers. „Ein städtebaulicher Akzent mit großer Strahlkraft", heißt es in der Würdigung.

„Neue Ortsmitte Tumringen", Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH und das Architekturbüro K9 Architekten BDA DBW Borgards.Lösch.Piribauer aus Freiburg

Hugo-Häring-Auszeichnung für die GWG Tübingen

„Ein durchgängiges Konzept aus reduziertem Materialkanon mit zukunftsfähiger flexibler Nutzung“

Prämiert mit der Hugo-Häring-Auszeichnung 2023 wurde die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH für ihr Verwaltungsgebäude, das in Zusammenarbeit mit dem Stuttgarter Architekturbüro VON M realisiert wurde. Der drei- bis viergeschossige Neubau, der sich gekonnt in die umgebende Bebauung einfügt, besticht durch seine nachhaltige und flexible Bauweise. Der Neubau versteht sich als vermittelndes Element inmitten der heterogenen Bebauung zwischen Reutlinger- und Eisenbahnstraße. Die vertikal als auch horizontal offen konzipierte Arbeitswelt wird durch das zentral gelegene Atrium und die angrenzenden Kerne gegliedert. Ein wesentlicher Bestandteil für Raumeindruck und Atmosphäre ist dabei die komplett sichtbar belassene Holzkonstruktion der Wände und Decken.

In der Würdigung heißt es: Um die zentralen aussteifenden Kerne aus Sichtbeton wurde das gesamte Gebäude in vorelementierter Holzbauweise errichtet. Der frei bespielbare Grundriss lässt sich jederzeit von offenen Raumgefügen in Einzelbüros umwandeln. Geschickt eingefügte Rückzugsbereiche wechseln mit offenen kommunikativen Zonen ab und ermöglichen die Umsetzung eines variablen Arbeitsplatz-Ansatzes. „Das durchgängige Konzept aus reduziertem Materialkanon mit zukunftsfähiger flexibler Nutzung des Gebäudes kann durchwegs überzeugen.“

Verwaltungsgebäude, GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH

Hugo-Häring-Auszeichnung für die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG

„Ein maßstäblich, stadträumlich wie architektonisch sehr gelungener Beitrag"

Für die Auslobung des Hugo-Häring-Preises 2023/2024 wurden für den Bereich Neckar-Alb insgesamt 38 Projekte eingereicht. Darunter war auch das Projekt „Wohnen am Mühltorplatz" in Balingen der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG, welches zusammen mit der Architektengruppe nbundm aus München und der Stadt entwickelt wurde.

Am 23.06.2023 wurden 14 Projekte der engeren Wahl durch die Fach-Jury besichtigt und bewertet. Lediglich 7 Projekte erhielten letztlich die Auszeichnung mit dem Hugo-Häring-Preis, darunter auch das Projekt „Wohnen am Mühltorplatz" in Balingen, welches als einziges nicht im Tübinger Bereich entstand. 20 Jahre nach der Sanierung Klein Venedigs wurde eine letzte Brache am Eyachufer Balingens repariert und ein neues Stadtquartier geschaffen. Aufbauend auf einer historischen Analyse entwickelt der Entwurf die kleinparzellierte städtebauliche Struktur des ehemaligen Gerberviertels weiter. Es entstanden 22 hochwertige innerstädtische Wohnungen. Zur Wahrung des städtebaulichen Maßstabs und zur Einbindung in den typischen Gebietscharakter wurden die Wohnungen in vier Einzelgebäuden angeordnet, die in Größe, Höhe und Dachform an die Umgebung angepasst sind.

In der Würdigung heißt es: „Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Projekt mit seinen 22 Wohneinheiten speziell im ländlichen Raum im Sinne der Innenentwicklung und der Stadt der kurzen Wege einen maßstäblich, stadträumlich wie architektonisch sehr gelungenen Beitrag darstellt, wie Wohnraum auf innerstädtischen Brachen zur dauerhaften Attraktivierung und Belebung unserer Innenstädte beitragen kann."

„Wohnen am Mühltorplatz", Wohnbaugenossenschaft Balingen eG

Hugo-Häring-Auszeichnung für die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

„Problematisches Baudenkmal zu einem Ort der offenen Stadtgesellschaft verwandelt"

Für das Projekt Marchivum in Mannheim erhielt die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH gemeinsam mit dem Architekturbüro Schmucker und Partner Planungsgesellschaft mbH die Hugo-Häring-Auszeichnung 2023. In dem denkmalgeschützten Hochbunker aus den 40er Jahren sind eine stadtgeschichtliche Ausstellung sowie ein NS-Dokumentationszentrum untergebracht. Die GBG beschränkte sich beim Umbau aufgrund der historischen Bedeutung des Gebäudes auf wenige zentrale Eingriffe, wie beispielsweise den Aufbau von zwei weiteren Stockwerken.

„Als denkmalgeschützter Zeitzeuge einer wechselvollen Deutschen Geschichte, steht der ehemalige Ochsenpferchbunker aus dem zweiten Weltkrieg – ein Hoch-Bunker aus Stahlbeton – für die Transformation hin zu einer städtebaulichen Aufwertung des Stadtteils Neckarstadt-West", lobte die Jury den Umbau des Gebäudes. Der zurückgesetzte zweigeschossige Aufbau in abstrakt gehaltener mehrschaliger Glasfassade bietet Platz für die Büroräume, ein Digitalisierungszentrum, mehrere Lesesäle und einen Veranstaltungsraum. In der Würdigung heißt es: „Somit wurde ein düster problematisches Baudenkmal im besten baukulturellen Sinne zu einem Ort der offenen Stadtgesellschaft verwandelt."

Hugo-Häring-Auszeichnung für die Baugenossenschaft Baden-Baden eG

„Von der Brachfläche zum genossenschaftlichen Wohnquartier mit Charakter"

Für das Projekt Wohnen am Ooswinkel erhielt die Baugenossenschaft Baden-Baden eG gemeinsam mit dem Architekturbüro Freivogel Mayer Architekten GmbH die Hugo-Häring-Auszeichnung 2023. Sie hat ein altlastenverunreinigtes Bauhofareal in ein genossenschaftliches Wohnquartier mit attraktivem Freiraum entlang der Oos entwickelt. Das differenzierte Gesamtensemble entsteht durch die Vielzahl an Wohnungstypologien, die jene der Ooswinkelsiedlung erweitern. Deren qualitätvolle Gestaltung ist in Form von dauerhaft wertigen Bauweisen wie Dickschichtputz, Holz-Aluminium-Fenstern, textilem Sonnenschutz und Massivholztüren fortgeführt. Für die Bewohner wurde ein Mehrzweckraum eingerichtet.

Die Jury betont, dass zwei dreigeschossige, nord-süd-orientierte Wohnriegel mit städtebaulichem Schallschutz zum Norden und süd-orientiertem, ruhigem Wohnen zur Oos entstanden sind. Der fünfgeschossige Kopfbau im Osten setzt ein markantes Zeichen in Richtung Stadt und bildet den Quartiersabschluss. Auf der anderen Seite im Westen fungiert der Quartiersplatz als Verteiler, Distanzhalter und Gelenk im städtebaulichen Sinne. Dauerhafte und wertige Bauweisen wirken unaufgeregt und unterstreichen das genossenschaftliche Werteverständnis, welches hier beste Stadtreparatur generiert.

Wohnen am Ooswinkel, Baugenossenschaft Baden-Baden eG

Marchivum, GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH und Architekturbüro Schmucker und Partner Planungsgesellschaft mbH

Modernes Kongresszentrum entsteht in Heidelberg

Sandsteinfassade zeichnet das Gebäude aus

Der Architektenentwurf des neuen Heidelberger Konferenzzentrums in der Bahnstadt ist Gestalt geworden. Nach dem Abbau der Gerüste sind die markante Form und die wellenförmige Sandsteinfassade des Heidelberg Congress Centers (HCC) von allen Seiten sichtbar. Der rötliche Naturstein aus der Region nimmt Bezug zu den traditionellen Baumaterialien Heidelbergs und verleiht dem Gebäude einen einzigartigen Charakter.

Die Fassadengestaltung sowie der Einbau der Fenster und Glasflächen am HCC sind abgeschlossen. Ebenso wurde bereits ein Großteil der Lüftung und der Elektrotechnik installiert. Das neue Konferenzzentrum verfügt über ein flexibles Raumkonzept auf vier Ebenen, zwei große Säle und zehn Konferenz- und Tagungsräume mit insgesamt 3.800 Sitzplätzen sowie ein Studio für Live-Streaming und Videoproduktionen. Unter dem HCC befinden sich zudem zwei Tiefgaragengeschosse.

Der Bau erfolgt durch die Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (BSG) als Bauherrin, dem 2009 gegründeten Tochterunternehmen der GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg. Der Heidelberger Gemeinderat hatte 2018 den Neubau des Konferenzzentrums in der Bahnstadt beschlossen und die BSG mit der Planung und dem Bau beauftragt. Entworfen wurde die Spezialimmobilie von dem Baseler Architekturbüro DEGELO. Die Heidelberger Kultur- und Kongressgesellschaft mbH wird mit ihrer Business-Eventmarke Heidelberg Congress (HC) das HCC betreiben. Die Gesamtfertigstellung und Übergabe des neuen Konferenzzentrums erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2024. Der vbw wird im April seinen Verbandstag im HCC abhalten.

Rennwegdreieck der Freiburger Stadtbau mit Callwey Award ausgezeichnet

Jedes Jahr wählt der Verlag Callwey mit dem Wettbewerb „Wohnbauten des Jahres" die beste Architektur unter anderem im Bereich Geschosswohnungsbau. In diesem Jahr wurde das Projekt „Rennwegdreieck – Das Quartier im Haus" der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) mit dem 1. Platz ausgezeichnet.

Die Jury begründete die Prämierung des Rennwegdreiecks wie folgt: „Die Freiburger Stadtbau übernimmt in vorbildlicher Weise soziale Verantwortung, indem sie bezahlbare Wohnungen in zentrumsnaher Lage für Integration und Inklusion bereitstellt und ein nachbarschaftliches Miteinander ermöglicht. Das Rennwegdreieck zeigt, dass innovative Wohnkonzepte, Aspekte der Nachhaltigkeit und ein markanter Städtebau mit hoher Qualität vereinbar sind."

Das achtgeschossige Gebäude mit terracottafarbener Klinkerriemchenfassade steht auf einer dreieckigen Verkehrsinsel im Freiburger Stadtteil Herdern. Der Entwurf für das Rennwegdreieck stammt von Bachelard Wagner Architekten AG BSA aus Basel. Das Gebäude, für dass das kommunale Wohnungsunternehmen kürzlich auch vom Bund deutscher Architektinnen und Architekten Baden-Württemberg (BDA) mit dem Hugo-Häring-Award Freiburg-Breisgau-Hochschwarzwald ausgezeichnet wurde, bietet 49 Wohneinheiten, in dem konzeptionell sowohl geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen realisiert wurden.

Dr. Magdalena Szablewska, technische FSB-Geschäftsführerin bei der feierlichen Preisverleihung des Callwey Awards

Erlös des anschließenden Mieterfests wird an die Mobile Jugendarbeit Hallschlag gespendet

Social-Day der GWG-Gruppe im Hallschlag

Attraktivere Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Förderung der Nachbarschaften – das waren die Ziele des diesjährigen Social Days der GWG-Gruppe, der am 12. Oktober in der ehemaligen Daimlersiedlung in Stuttgart-Hallschlag stattfand. Hierfür legten über 100 Mitarbeitende des Stuttgarter Wohnungsunternehmens ihre übliche Arbeit nieder und griffen im Auftrag der guten Sache zu Heckenschere, Säge und Hammer. Einen Tag lang wurde an insgesamt zwölf Stationen im ganzen Quartier gearbeitet. So wurde beispielsweise der alte Bolzplatz wieder bespielbar gemacht, ein Fahrradparcours und Spieltipis für Kinder gebaut und bequeme Sonnenliegen als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner geschreinert.

Neue Lebensräume für Insekten, Vögel und Eidechsen fördern die Nachhaltigkeit des Quartiers. Zudem wurden die umliegenden Kitas und Freizeittreffs für Kinder durch Gartenarbeiten in deren Anlagen sowie Fahrradreparaturen einbezogen, um den nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.

„Der Social Day ist seit Jahren fest in unserer ESG-Strategie verankert", erklärt der Vorstandsvorsitzende der GWG-Gruppe, Andreas Engelhardt. „In diesem Jahr wollten wir mit dem Einsatz im größten Quartier unserer Gruppe den Fokus ganz auf die Themen Nachbarschaft und Nachhaltigkeit legen und dabei gleichzeitig den symbolischen Startschuss für die geplante städtebauliche Entwicklung in den kommenden Jahren geben. Der Social Day ist ein toller Anlass, im gesamten Team für eine gute Sache einzustehen. Dabei haben wir in den verschiedenen Projekten Angebote umgesetzt, die auch für andere Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils offen sind." Der Social Day ging am Nachmittag in ein Mieterfest mit Familienprogramm über, von dem alle Einnahmen gespendet werden. Die Spende in Höhe von 2.500 Euro geht in diesem Jahr an die Mobile Jugendarbeit Hallschlag, die benachteiligte oder von sozialer Ausgrenzung bedrohte Kinder und Jugendliche auf ihrem Weg zum Erwachsenwerden begleitet.

> *„Der Social Day ist seit Jahren fest in unserer ESG-Strategie verankert"*
>
> Andreas Engelhardt,
> Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe

Marketinginitiativen der Wohnungsbaugenossenschaften verschmelzen:

Mehr Synergien zum Wohle der Mitglieder

Bereits seit mehreren Jahren kooperieren die beiden Regionalverbünde Baden-Württemberg und Stuttgart innerhalb der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland eng miteinander. Zur Professionalisierung der Aktivitäten und besseren Nutzung von Synergien haben die Mitglieder der beiden Verbünde jetzt ihre Verschmelzung zum 1. Januar 2024 beschlossen. Damit vertritt der neue Verbund künftig die Interessen von 24 Wohnungsgenossenschaften aus Baden-Württemberg und aus Stuttgart mit insgesamt 30.870 Wohnungen im Bestand. Die Geschäftsbesorgung wird durch die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG erfolgen. Gemeinsames Ziel ist und bleibt, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens bekannter zu machen, die Attraktivität des Genossenschaftsmodells zu steigern und den dahinter liegenden sozialen Denk- und Handlungsansatz mit Leben zu erfüllen – im Interesse aller Genossenschaftsmitglieder.

Die Marketinginitiative wirbt mit diversen Aktivitäten unter dem markanten Bauklötzchen-Logo öffentlichkeitwirksam für die genossenschaftlichen Ideale und Ziele. Dazu zählen Sternfahrten und „Flagge zeigen"– Aktionen zum Tag der Genossenschaften, Angebote von Gästewohnungen, Azubiaustausch, Best Practice Day und Symposien sowie ein bunter Strauß von Angeboten des Verbundes. Mit Werbetools, Plakatierungen, Busbranding, Radio- und Kinospots macht man regelmäßig auf die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens aufmerksam.

Volkswohnung legt Grundstein für Neubau im Rintheimer Feld

Mit über 1.000 Wohnungen ist das Rintheimer Feld eine der großen Siedlungen der Volkswohnung im Karlsruher Stadtteil Rintheim. Zahlreiche bereits umgesetzte Sanierungsmaßnahmen, die Neubauten an der Forststraße und die barrierefreie Umgestaltung der Freiräume haben zu einer deutlichen Aufwertung des Quartiers geführt. Diese Entwicklung wird nun mit der Neuordnung des Staudenplatzes fortgeführt. In zentraler Lage entsteht neuer Wohnraum: Insgesamt vier Gebäude mit 106 Mietwohnungen und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss sind im 1. Bauabschnitt vorgesehen. Ende Juli wurde der Grundstein für das Neubauprojekt gelegt, die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant.

Die in die Jahre gekommenen alten Ladenzeilen auf dem Staudenplatz sind verschwunden und geben den Blick frei auf das etwa 1,2 ha große Areal, das von der kommunalen Wohnungsgesellschaft in den kommenden Jahren entwickelt wird. Zur Grundsteinlegung fand Daniel Fluhrer, Baubürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender der Volkswohnung, einprägsame Worte: „Unter den aktuellen Herausforderungen – Stichwort Baukostensteigerungen, Zinswende und Inflation – ist jedes Neubauprojekt wichtiger denn je. Auch der Staudenplatz war ein Projekt, um das wir intensiv ‚gerungen' haben, denn hier wird nicht nur ehemalige Gewerbefläche in so dringend benötigte Mietwohnungen umgewandelt, sondern mit einem hohen Förderanteil von 60 % auch wirklich bezahlbarer Wohnraum geschaffen".

Baupläne, Münzgeld, eine Tageszeitung und ein Polaroid-Foto aller Teilnehmenden – das sind die Utensilien, die der Zeitkapsel beigegeben und für die Nachwelt verewigt worden sind. Den Grundstein für den Neubau am Staudenplatz legten symbolisch (v.l.n.r.): Max Lübke, Projektleiter der Volkswohnung, Volkswohnungs-Geschäftsführer Stefan Storz, Matthias Ryzlewicz (Geschäftsführer weisenburger bau GmbH), Dr. Helmut Rempp (Vorsitzender des Bürgervereins Karlsruhe-Rintheim e.V.) und Karlsruhes Baubürgermeister Daniel Fluhrer.

„Das kommt nicht nur dem Quartier, sondern der ganzen Stadt zugute."

In vier Gebäuden am und nördlich vom zentralen Staudenplatz entstehen 106 neue Mietwohnungen, davon 64 öffentlich gefördert. Sowohl großzügige Vier-Zimmer-Wohnungen als auch barrierefreie kleinere Einheiten bilden künftig einen Mix. Im Erdgeschoss der Gebäude am Staudenplatz sind weiterhin Flächen zur Sondernutzung vorgesehen – hierhin zieht das Servicebüro der Volkswohnung.

Die Volkswohnung investiert rund 35 Millionen Euro in das Projekt am Staudenplatz. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Hauswand wird Leinwand

Vom ungenutzten Potential zum haushohen Kunstwerk: Seit Ende Juni stechen zwei Hausfassaden der GWG Reutlingen im Teilort Betzingen besonders hervor – Grund sind auffällige Murals, die die sonst kahlen Wände des Wohngebiets zum Hingucker machen.

Wenn er nicht gerade im Steiger mehrere Meter über dem Boden schwebt, ist Marvin Daumüller, mit Künstlername El Nino, Kunststudent an der Akademie der Bildenden Künste in Stuttgart. Anders als die meisten, sprayt er seine Murals nicht: „Mit Sprühdosen arbeite ich mittlerweile nicht mehr, sondern mit umweltverträglicher Wandfarbe. Spraydosen sind alles andere als nachhaltig und richtige Klimasünden", erklärt er.

Es ist nicht das erste Mural, wie die großformatigen Wandbilder heißen, das die GWG Reutlingen mit Daumüller gestaltet. Bereits in der Vergangenheit setzte die GWG mit dem Künstler das ein oder andere Projekt um. Ob die Verschönerung einer Tiefgaragen-Einfahrt oder das Aufhübschen kalter Betonwände einer Garagenzeile auf der Flying Spaces installiert wurden. Die bunten Attraktionen sind in ganz Reutlingen zu finden.

Die Motive für die aktuellen in Blau- und Rottönen gehaltenen Kunstwerke kamen aber nicht von ungefähr: Noch vor Projektstart konnten Anwohnende und Interessierte bei zwei Terminen mitentscheiden, was auf den Wänden, die sie tagtäglich sehen, verewigt werden solle. Die einzige Vorgabe: es sollte etwas zum Thema Zuhause sein. „Wandbilder, über die gesamte Gebäudefassade, wirken imposant und transportieren auf emotionale Weise eine Geschichte. Mit dem gewählten Thema können sich unsere Mieterinnen und Mieter identifizieren", so Ralf Güthert, Geschäftsführer der GWG Reutlingen. „Wir möchten mit derlei Projekten die Lebensqualität in Reutlingen weiter steigern und aufzeigen, wie lebenswert unsere Region ist."

Krönender Abschluss des Projekts bildete ein Quartiersfest bei dem feierlich eine Sitzgelegenheit eingeweiht wurde, die, wie sollte es anders sein, selbstredend auf das Kunstwerk gerichtet wurde!

„Wir möchten mit derlei Projekten die Lebensqualität in Reutlingen weiter steigern und aufzeigen, wie lebenswert unsere Region ist."

Ralf Güthert, Geschäftsführer der GWG ReutlingenWürttemberg

MÖRK

Ihr Spezialist
für Architektur,
Bau und
Immobilien.

Bauprojekt
Wiley-Nord, Neu-Ulm

www.moerk.de

November 2023 bis Juni 2024

NOVEMBER

Erfolgreiches Azubi-Recruiting	**21. November**	Online
GEG – Förderung: Einführung und Update	**21. November**	Online
Aktuelle Bilanzierungs-, Bewertungs- und Steuerfragen	**23. November**	Stuttgart
Aktuelle Bilanzierungs-, Bewertungs- und Steuerfragen – Livestream	**23. November**	Online
Die neue Trinkwasserverordnung 2023	**28. November**	Online
Begünstigte haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen in der Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung	**30. November**	Online

DEZEMBER

Bilanzgliederung und vorbereitende Buchungen für den Jahresabschluss	**05.–07. Dezember**	Online
Prüfungsvorbereitung für die mündliche Prüfung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau	**06. Dezember**	Online
MS Excel Pivot Dashboard	**12. Dezember**	Online
Datenschutzschulung: Basisschulung Datenschutz	**13. Dezember**	Online
Praxisforum Klimapfad und ESG	**14. Dezember**	Online

JANUAR 2024

Die Eigentümerversammlung	**16. Januar**	Online
Contracting in der Wohnungswirtschaft – Grundlagen und neue Ideen zur gewerblichen Wärmelieferung!	**24. Januar**	Online
Instandhaltungen in der Wohnungswirtschaft – ohne die richtige Planung wird es teuer!	**25. Januar**	Online
Immobilien-Techniker/-in (AWI/VDIV BW)	**29. Januar–09. März**	Online

FEBRUAR

Gekonnte und kundenorientierte Kommunikation bei Modernisierungsvorhaben	**05. Februar**	Online
Nach der WEG-Novelle auch neue WEG-Beschlüsse?	**07. Februar**	Online
Schlichten von Nachbarschaftsstreitigkeiten	**08. Februar**	Stuttgart
Die praktische Betriebskostenabrechnung	**20. Februar**	Online
MS PowerPoint Kreieren	**21. Februar**	Online
Klimagipfel der Wohnungswirtschaft – für Führungskräfte	**22.–23. Februar**	Konstanz

Klimagipfel der Wohnungswirtschaft – für Führungskräfte, Livestream	**22.–23. Februar**	Online
Tatort Treppenhaus	**28. Februar**	Online

MÄRZ

Telefontraining – Schwierige Gespräche professionell meistern	**05. März**	Online
Wertschätzende E-Mails schreiben – mehr als KI	**06. März**	Online
MS OneNote Grundlagen	**07. März**	Online
MS Excel Aufbaukurs	**12. März**	Online
Neue Gefahrstoffverordnung: Genereller Asbestverdacht in allen Gebäuden und Wohnungen, die vor 1993 gebaut wurden!	**13. März**	Online
Rückbau, Schönheit, Mängelbeseitigung	**14. März**	Online
Umsatzsteuer in der WEG-Verwaltung	**19. März**	Online
Grundlagen Mietrecht und aktuelle Updates	**20. März**	Stuttgart
Wohnungsrückgabe bei Ende des Mietverhältnisses	**21. März**	Stuttgart
Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung: Rechnungswesen für Immobilienkaufleute	**25.–27. März**	Stuttgart

APRIL

Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung: Wohnungseigentumsrecht für Immobilienkaufleute	**03. April**	Stuttgart
Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung: Mietrecht für Immobilienkaufleute	**04. April**	Stuttgart
MS Excel Pivottabelle	**09. April**	Online
Inanspruchnahme von Fördermitteln und mietrechtlichen Folgen	**10. April**	Online
Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters – Das! Schnittstellenseminar zwischen Erbrecht und Mietrecht	**11. April**	Online
Schönheitsreparaturklauseln und Kleinreparatur	**16. April**	Online
DIN 5008 – Entwicklungstrends und Stolperstellen	**18. April**	Online
Mietrecht für Techniker und Hausmeister	**24. April**	Online

MAI

Aktuelle energetische Fragestellungen aus bautechnischer Sicht	**07. Mai**	Online
Beschwerdefälle in Mietverhältnissen – Abmahnung, Unterlassung, Kündigung, Räumungsklage	**15. Mai**	Online
Geprüfte/r Immobilien-Verwalter/in (AWI/VDIV BW)	**15. Mai – 06. Juni**	Stuttgart
Zukunftsorientiertes Sekretariatsmanagement Die TOP TEN der wichtigsten Erfolgsfaktoren im modernen Office	**16. Mai**	Online

JUNI

Bauprozesse in der Finanzbuchhaltung - ausgewählte Problemfelder	**04. Juni**	Online
Protokolle schreiben: Professionell, strukturiert und auf den Punkt gebracht	**06. Juni**	Online
Bautechnisches Wissen für Immobilienkaufleute, Nichttechniker und Verwalter vom Fundament bis zur Dachpfanne	**11. Juni**	Online
Betreiberverantwortung und Verkehrssicherungspflichten	**12. Juni**	Online
Prüfungsvorbereitung für die mündliche Prüfung zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann (IHK)	**12. Juni**	Stuttgart
Grundlagen der Buchhaltung und Mietenbuchhaltung	**18. – 20. Juni**	Online
Technisches Wissen kompakt für Kaufleute Grundlagen der Verkehrssicherheitspflicht, des Brandschutzes sowie typische Gebäudeschadstoffe und Bauschäden	**18. Juni**	Online

Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

AWI

Anmeldung unter
info@awi-vbw.de

Letzte Ausgabe des Magazins

Erste Auflage im Jahr 1995

Aktuell

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.

1. Jahrgang
Ausgabe: November/1995
Nr. 01/95

Neue Landesbauordnung

Forderung der Wohnungsunternehmen:
Stellplatzvorgaben einhalten

Neues Logo und neue Gestaltung 1998

aktuell

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.

4. Jahrgang
Ausgabe: Juli 1998
Nr. 02/98

Sanierungskosten belasteter Wohnungen sollen aufgeteilt werden

PAK: Bund zu Vergleich bereit

vbw prüft Zusagen zur Höhe der Kostenbeteiligung

In vielen Bereichen erleben wir derzeit eine Transformation. Auch in der Kommunikation. Bei der Information, dem Austausch und für Mitteilungen gibt es immer schnellere Wege, kürzere Rhythmen sowie neue Formate und Kanäle. Videos, Podcasts und Kurznachrichten werden über Social Media-Kanäle und im Internet verbreitet. Mobile Telefone und Tablets sind die Informations- und Schaltzentralen der modernen User.

Gleichzeitig legt das Thema der Nachhaltigkeit nahe, auf alle gedruckten Werke der Umwelt zuliebe zu verzichten. Seit zwei Jahren sehen wir daher schon von einem gedruckten Jahresbericht ab, haben fremde Medien fast ausschließlich online gebucht und unseren Nachhaltigkeitsbericht lediglich als PDF herausgegeben. Nun stellen wir auch das größte Druckerzeugnis unseres Hauses ein: das vbw-Magazin. Sie halten heute die letzte Ausgabe in Ihren Händen.

Die Entscheidung, das Magazin aufzugeben, ist uns nicht leichtgefallen. Das Magazin hat sich seit 1995 über die Jahrzehnte hinweg mit unseren Lesegewohnheiten mitentwickelt. Begonnen hat es als zweifarbiges, vierseitiges DINA4-Blatt, hatte zwischendurch ein 16-seitiges Zeitungsformat bis es sich in den vergangenen Jahren zu einem umfangreichen, themengesteuerten und bunten Magazin weiterentwickelt hat. 29 Jahrgänge umfasst der Fundus. Wir waren stolz auf das Werk, das so vielfältigen Inhalt präsentiert hat: vom Schwerpunktthema über unsere eigenen Neuigkeiten bis hin zu den tollen Projekten und Vorhaben unserer Mitgliedsunternehmen.

Natürlich wollen wir Sie auch künftig bestens informieren. Mit dem neu gestalteten vbw-info für unsere Mitgliedsunternehmen und insbesondere mit dem in diesem Jahr gestarteten vbw-Newsletter halten wir Sie aktuell über das Neueste aus dem vbw auf dem Laufenden. Sollten Sie den vbw-Newsletter noch nicht erhalten, dann melden Sie sich gerne direkt über unsere Homepage oder Lisa Renner (renner@vbw-online.de) mit Ihrer E-Mail-Adresse an. Neben unseren bisherigen Aktivitäten auf Youtube, X (ehemals Twitter), Linkedin werden wir 2024 auch über Instagram kommunizieren. Wir freuen uns, Sie als Follower und Austauschpartner dort zu treffen.

5. Jahrgang
Ausgabe: Juli 1999
Nr. 02/99

Jahre im Dienste
ohnungswirtschaft: der vbw

Aus dem Inhalt:
- Altbaumodernisierung
- Steuerarchitektur
- Werbearmmel um private Steuerkunden
- WBS – Tag der offenen Tür
- Tag der Immobilie

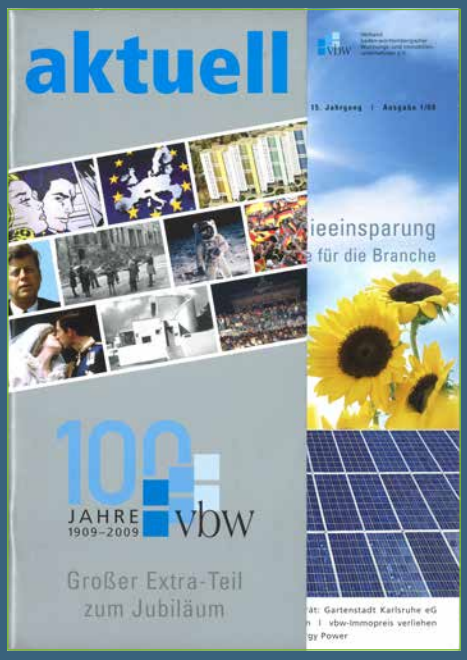
Jedes Ende macht die Tür auf für etwas Neues.
Lassen Sie sich überraschen.

Bleiben Sie uns gewogen
und mit uns in Verbindung!

Ihr vbw-Team

Neues Format (Zeitungsformat) 2001

Jubiläumsausgabe 2009



Neues Logo 2015

Magazin ab 2007

Mit weißem Rand oben und dem Titel Magazin ab 2012

Neue Gestaltung und Schwerpunktthema ab 2019

Impressum

Wir gratulieren!

100 JAHRE
Selbsthilfe-Baugenossenschaft Hockenheim eG

75 JAHRE
Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau
Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau
FLÜWO Bauen Wohnen eG
Baugenossenschaft Winnenden eG
FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG
Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG
Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG
Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG
Baugenossenschaft Bad Saulgau eG

REDAKTION: Dr. Iris Beuerle, Marion Schubert, Robert Bechtloff, Michael Roth, Heike Walter, Lisa Renner

GESTALTUNG: Zimmermann Visuelle Kommunikation, Stuttgart

DRUCK: Kern GmbH, Bexbach, zertifiziert mit dem Blauen Engel (RAL-UZ 195)

NACHHALTIGKEIT: Dieses Magazin wurde klimaneutral produziert und auf 100% Recyclingpapier Circle Offset premium white gedruckt, das mit dem EU Ecolabel und dem Blauen Engel zertifiziert ist. Und es wurde ohne Umschlag verschickt, um Papier zu sparen.

BILDNACHWEISE: Titel + S. 2: Zimmermann Visuelle Kommunikation, S. 3: vbw, S. 4: Adobe Stock (377958899), S. 8: Adobe Stock (210425596), Seite 9: K.Ditté, S. 11: Adobe Stock (234496416), S. 12: RossHelen (envato), S. 13: Ursula Kremer-Preiß, S. 15: Adobe Stock (622053401), S. 16: shutterstock (2204550553), S. 17: Sozialministerium Baden-Württemberg (l) und Lena Lux Fotografie & Bildjournalismus (r), S. 18 links: westend61 (envato), S. 18 rechts: Adobe Stock (65076151), S. 19 links: KonstantynVoitenke (envato), S. 19 rechts: Adobe Stock (623683879), S. 20: shutterstock (2316370579), S. 20/21: „Haus für Barrierefreiheit" Hamburger Wohnungsunternehmen / Dagmar Hotze, S. 22/23: GSW Sigmaringen, S. 24: LebensphasenHaus Tübingen, SchwörerHaus, S. 26: LebensphasenHaus Tübingen, SchwörerHaus, S. 28-30: Bauverein Breisgau eG, S. 31-32: Freiburger Stadtbau GmbH, S. 33-35: SWSG, Lisa Dünser Fotografie, S. 36: Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG, Fotograf Jürgen Pollak, S. 37-39: Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG, S. 40-41: Bau- und Sparverein Ravensburg eG, S. 42-43: Baugenossenschaft Esslingen eG, S. 44: Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, S. 46-53: vbw, S. 54: GdW, S. 55: GdW und Bild unten rechts: Tuttlinger Wohnbau GmbH, S. 56 und S. 57 oben: Lichtgut/Leif Piechowski, 57 mitte und unten: vbw, S. 58: Dietmar Strauss, S. 59: Lisa Farkas, S. 60 oben: Tom Bush, S. 60 unten: Dirk Altenkirch, S. 61: Zooey Braun, S. 62: Sebastian Schels, S. 63 oben: Dirk Altenkirch, S. 63 unten: Erkan Sezer, Arne Schumacher, S. 64: GGH, Christian Buck, S. 65: Callway, Peter JKierzkowski, S. 66: GWG-Gruppe, Fotoatelier Ebinger, S. 67: Marketinginitiative der Genossenschaften, Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, S. 68: Volkswohnung GmbH, S. 70: GWG Reutlingen GmbH, S. 74: shutterstock (911862852)

ISSN 2749-9022

Herausgeber:

Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg

vbw

Verband
baden-württembergischer
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
Tel. 0711 16345-120
E-Mail: schubert@vbw-online.de
www.vbw-online.de

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg

vbw

Verband
baden-württembergischer
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54
70174 Stuttgart
Tel. 0711 16345-0
www.vbw-online.de

ISSN 2749-9022

LETZTE AUSGABE