

Neue Wohnformen für ältere Menschen gesucht

Immobilienunternehmen suchen nach Wegen zu seniorengerechten Angeboten. Dazu gehören auch Wohngemeinschaften für Demenzzranke.

Von Christine Scharrenbroch

HAGEN-HOHNENLIMBURG, 11. Mai. Einige von ihnen haben beim Gemüseschneiden geholfen, andere haben den Tisch mit gedeckt. Jetzt ist es Viertel nach zwölf, und die neun Bewohner der Demenz-Wohngemeinschaft in Hagen-Hohenlimburg sitzen in der Wohnküche um zwei Tische herum und essen Hühnerfrikassee mit Reis. Zwei Frauen können dies nicht mehr allein tun, sie bekommen das Essen von Pflegeleiterin Simone Hué und einer weiteren Betreuerin angereicht. Zur Unterstützung steht auch noch Oliver parat. Der junge Mann absolviert hier ein freiwilliges soziales Jahr. Nach dem Essen ziehen sich die Demenzzranke – acht Frauen und ein Mann – zur Mittagspause in ihre Zimmer zurück. Für den Nachmittag haben sich mehrere bei Oliver zum täglichen Spaziergang angemeldet. Für die anderen wird es Betreuungsangebote wie etwa Gesellschaftsspiele geben.

„Der Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Demenzerkrankung ist hoch“, stellt Marion Golling, Vorstandsmittglied des Hohenlimburger Bauvereins, fest. Die Versorgung zu Hause bringe die Angehörigen oftmals an ihre körperlichen und psychischen Grenzen. Dann sei kurzfristig eine schnelle Unterbringung gefragt. Mit der im Herbst 2015 eröffneten Wohngemeinschaft für Demenzzranke, die rund um die Uhr von einem ambulanten Pflegedienst betreut wird, will der Hohenlimburger Bauverein ein alternatives Angebot zum Pflegeheim bieten.



Tägliche Spaziergänge gehören dazu: Ein Modell des Hohenlimburger Bauvereins

Fotos Dominik Schmitz

Für rund eine halbe Million Euro ließ die Wohnungsgenossenschaft das Gründerzeithaus in Hagen-Hohenlimburg umgestalten: Aus mehreren kleinen Wohnungen entstanden neun WG-Zimmer mit Gemeinschaftsbädern, auch ein Aufzug wurde eingebaut. Als größte Herausforderung beschreibt Golling die behördlichen Auflagen, die eine vernetzte Brandmeldeanlage sowie Feuerschutztreppen vorsehen. Nadja Sauerborn, deren 75 Jahre alte Mutter seit mehreren Monaten in der WG lebt, schätzt vor allem die familiäre Atmosphäre der Einrichtung sowie das Mitspracherecht der Bewohner etwa in

Bezug auf den Speiseplan und den Tagesablauf. Auch die Angehörigen können Einfluss ausüben. Einmal im Monat treffen sie sich, um beispielsweise über Anschaffungen für Haus oder Garten sowie Ausflüge zu sprechen.

Die Demenz-WG ist eingebettet in das Projekt „Lebenslanges Wohnen in meinem Quartier“, das der Hohenlimburger Bauverein im Jahr 2015 gestartet hat. Gefördert wurde es vom Spitzenverband der gesetzlichen Krankenkassen im Rahmen des Programms zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen für pflegebedürftige Menschen. In den vergangenen Jahren hätten sich neue Wohnkonzepte zwischen dem Zuhause und der vollstationären Versorgung gebildet, über die bislang aber kaum wissenschaftlich fundierte Kenntnisse vorlägen, sagt Vorstandsvorsitzender Gernot Kiefer. Mit Hilfe des 38 Projekte umfassenden Förderprogramms soll ermittelt werden, welche Modelle Erfolg versprechen.

Das Hagener Programm soll es älteren Mietern ermöglichen, trotz gesundheitlicher Einschränkungen möglichst lange in ihrer Wohnung und ihrem Quartier zu bleiben. Knapp 2000 Wohnungen zählen zum Bestand des Bauvereins, 40 Prozent der Mieter sind 70 Jahre und älter. Damit sie in ihrer gewohnten Umgebung weiter zurechtkommen, kooperiert die Genossenschaft mit einer Reihe von Partnern, die sich alle vier Wochen auf Mietertreffen vorstellen. Neben ambulanten Pflegediensten und Hausnotrufanbietern zählen dazu auch Ergotherapeuten, Fußpfleger und Friseur. Rund 120 Mieter nehmen die Dienstleistungen bislang in Anspruch, Tendenz steigend.

Darüber hinaus sollen sich die Mieter gegenseitig unterstützen und weitere ehrenamtliche Helfer einbezogen werden. Erste kleine Ansätze gibt es bereits, doch existieren auch viele Berührungspunkte, wie die Kölner Sozialwissenschaftlerin Anne Dellgrün berichtet, die das Projekt begleitet. „Die Hemmschwelle, Hilfe von außen anzunehmen, ist groß.“ Zur ehrenamtlichen Mitarbeit bereit erklärt haben sich rund 30 meist ältere Menschen, die von der Stadt qualifiziert werden. „Jünge-

re sind dafür – auch wegen Berufstätigkeit und kleiner Kinder – nur schwer zu gewinnen“, berichtet Golling.

Mehrere Hundert Wohngemeinschaften für Demenzzranke gibt es mittlerweile in Deutschland. Diese Wohnform ist eine der Maßnahmen, mit denen die Wohnungsbranche auf die steigende Zahl älterer Menschen reagiert. „Das Thema demographischer Wandel ist in der Wohnungswirtschaft ganz deutlich angekommen“, stellt Annamaria Deiters-Schwedt vom Beratungs- und Forschungsinstitut Empirica fest. Die Wohnungsgenossenschaften und -konzerne seien daran interessiert, ihre älteren Mieter zu halten. Diese aber bedürften steigender Unterstützung, etwa weil die Kinder immer häufiger nicht in der Nähe wohnen. Darauf müssten sich die Anbieter einstellen.



Aufwendig saniert: Das Heim für die Demenz-WG in Hagen-Hohenlimburg

Fünf Fragen an: Mathias Düsterdick, Projektentwickler Gerchgroup

„Die Mischung schafft lebendige Quartiere“

Über Industriebrachen und das ideale Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten

Sind Industriebrachen in Städten oder am Stadtrand generell geeignet, Platz für neuen Wohnraum zu bieten und damit die bedrängten Wohnmärkte zu entlasten?

Ja, es ist oftmals die einzige Chance, um nicht in die Außenentwicklung gehen zu müssen. Fast alle Städte ziehen die Innenentwicklung vor und überführen die Industrieareale in eine neue, bedarfsgerechtere Nutzung. Die Entwicklung hin zu einem modernen Wohnviertel birgt aber auch große Herausforderungen für die Planer und Projektentwickler. Einerseits gilt es, die innerstädtische Fläche möglichst optimal zu nutzen. Andererseits muss im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gewährleistet sein, dass die Neugestaltung lebendige Strukturen schafft, die mit dem bestehenden Umfeld harmonieren und den Bedürfnissen von morgen gerecht werden. Dabei kann der Erhalt von gegebenen historischen Elementen die Identitätswahrung und damit die Identifikation mit dem neuen Quartier unterstützen.

Halten Sie industrielle Nutzungen in den Städten grundsätzlich für überholt?

Aus Gründen von Produktionseffizienz, Verkehr und Immission vielerorts ja. Der starke nationale und internationale Wettbewerb zwingt Unternehmen, ihre Produktion hocheffizient zu gestalten. Die Größe von vielen Produktionsstätten

in Städten passt aber oft nicht mehr zum tatsächlichen Bedarf. Die dichte umliegende Bebauung macht eine Vergrößerung jedoch meist unmöglich. Zudem verhindern innerstädtische Lärmschutzvorschriften einen Rund-um-die-Uhr-Betrieb, und wichtige An- und Ablieferungen bleiben durch das stetig steigende Verkehrsaufkommen im Stau stecken. Diese und weitere einschränkende Faktoren machen heutzutage eine industrielle Großproduktion in Städten ineffizient. Und auch die Anwohner leiden mehr und mehr unter der Nachbarschaft. Neben den bereits erwähnten Umständen führen die steigenden Immissionen zu wachsendem Unmut.

Gilt das nur für industrielle Arbeitsplätze?

Für nicht überholt, sondern für elementar wichtig erachte ich die Ansiedlung von Kleingewerbe wie Handwerk und Dienstleistung, Büros und Praxen, Geschäfte für die Nahversorgung, Gastronomie sowie Schulen, Kitas und soziale Einrichtungen schaffen Arbeitsplätze und Begegnungsorten vor Ort. So entstehen lebendige Quartiere, die nicht nur dem Mangel an urbanem Wohnraum entgegenwirken, sondern auf attraktive Weise Wohnen und Arbeiten verknüpfen. Das Resultat sind in sich wachsende Städte. Im Idealfall wird, wie gerade bei den Holsten Quartieren der Carlsberg-Brauerei in Hamburg-Altona geplant, die Produktion

an den Rand verlagert, so dass Arbeitsplätze und Steuereinnahmen der Stadt gesichert werden.

Auf vielen ehemaligen Industriegeländen entstehen gemischte Quartiere. Gibt es da eine Faustregel, welche Mischung am sinnvollsten für die Stadtentwicklung ist?

Grundsätzlich sollte der Wohnanteil immer überwiegen, jedoch dürfen keine Monostrukturen geschaffen werden. „Schlafstädte“ mögen ein Höchstmaß an Wohnraum schaffen, bringen aber kein Leben in ein neues Quartier. Zahlreiche Untersuchungen haben ergeben, dass ein Verhältnis von 75 zu 25 zugunsten des Wohnens ideal ist. Natürlich ist das Mischverhältnis immer den jeweiligen Gegebenheiten am Standort anzupassen.

Ist die sinnvollste Stadtentwicklung auch die rentabelste für die Immobilienkonzerne?

Nicht zwingend. In vielen Städten sind derzeit Büroflächen profitabler als Wohnflächen. Aber reine Büroagglomerationen wie zum Beispiel in Frankfurt die Bürostadt Niederrad oder in Düsseldorf der Seestern oder in Hamburg die City-Süd, will keiner mehr haben. Über die Jahre ist es hier zu großen Leerständen gekommen. Die Monostrukturen werden derzeit mühevoll und aufwendig durchmisch.

Die Fragen stellte Michael Psotta.

Wer ein neues Zuhause sucht, findet bei uns sein Paradies!



Stadthaus im Holzhausenviertel. Wohnfl. ca. 271 m², 9 Zi., Grdst. ca. 319 m², Keller, Terrasse, Garten, Bj. 1928, Energiebedarfsausw., Endbed. 233,9 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizg., € 2,65 Mio., E&V ID W-0261G5 Frankfurt (D) • +49-(0)69-24 44 49 49



Oberursel: Wohnraum in absoluter Privatsphäre in ruhiger Villenlage, Bj. 1983, Sanierung 2001, Energiebedarfsausw., Endbed. 176,7 kWh/(m²a), Erdgas/Strom-Mix, Preis auf Anfrage, E&V ID W-027ADE Oberursel (D) • +49-(0)6171-97 84 90



Villa Conta in Pöbbeck: Prunkv. Gründerzeitbau, Wohn-/Gewerbehfl. ca. 740 m², 3 Etagen, Grdst. ca. 5.440 m², Mietimm. (NKM) z.Z. € 22.000,-; kein Energieausw. (Einzelzertifikat), € 595.000,-, E&V ID W-0283Y Jena (D) • +49-(0)3641-23 26 40



Maximilian Palais – stilvoll leben in elegantem Neubau, komfortabel und bezugsfertig, Wohnungen mit Wohnflächen ab ca. 167 m², Preis ab € 629.000,-, E&V ID W-022B98 Baden-Baden (D) • +49-(0)7221-97 08 60



Königstein: Exzeptionelles Grundstück mit großer Villa in Toplage, Waldrandlage m. einzigartigem Blick. Bj. 1981, Energiebedarfsausw., Endbed. 109,2 kWh/(m²a), Erdgas/Strom-Mix, Preis a. Anf., E&V ID W-00HZGH Königstein (D) • +49-(0)6174-959 00



Residence Parc Königstein: Einzigartiges Traumgrundstück mit üppiger Bebaubarkeit in exklusiver Lage von Falkenstein, Grdst. ca. 13.780 m², Preis auf Anfrage, E&V ID W-0269WW Königstein (D) • +49-(0)6174-959 00



Roth a.d. Our, Nähe Luxemburg: Atember. Anw., Wohn-/Nutzfl. ca. 1.281 m², Grdst. ca. 3.223 m², Bj. 2010, Energiebedarfsausw., Endbed. 14 kWh/(m²a), Energieeff. kl. A+, Wärmepumpe, Photovoltaikanl., € 3,78 Mio., E&V ID W-0276NR Trier (D) • +49-(0)651-912 09 74



Raum Meran: Charmante und sonnenverwöhnte Duplexwohnung mit Panoramaterasse, Gesamtfläche ca. 152 m², EEK F (175 kWh/(m²a)), € 498.000,- E&V ID W-026QX9 Schenna/Südtirol (I) • +39-0473-23 43 49

Angebote von Lizenzpartnern der Engel & Völkers Residential GmbH • Immobilienmakler
Weitere Angebote unserer Lizenzpartner finden Sie unter
www.engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Paris und London

Von Michael Psotta

Die bevorstehende Unterhauswahl in Großbritannien und die vollendete Präsidentenwahl in Frankreich haben auch für die Immobilienwirtschaft große Bedeutung. Ein überzeugender Sieg der amtierenden britischen Regierungspartei unter Theresa May würde ihr mehr Handlungsspielraum in den Ausstiegsverhandlungen in Brüssel verleihen und damit die Chance vergrößern, dass es nicht zu harten Einschnitten im Austausch von Gütern und Dienstleistungen kommt. Und in Frankreich ist mit der Wahl von Emmanuel Macron zum Präsidenten immerhin ein

Die Mieten für Büros in Europa steigen. Seite 13

großer Schritt zur Desintegration der Europäischen Union verhindert worden, den die Konkurrentin Marine Le Pen angekündigt hatte. Somit besteht weiterhin Hoffnung, dass die Beziehungen Deutschlands zu zwei seiner wichtigsten Handelspartner einigermaßen intakt bleiben. Brexit-Zuzüge hin oder her – viel entscheidender für die Auslastung der deutschen Büros oder die Nachfrage nach Geschäftsflächen und Lagerhallen ist der allgemeine Zustand der deutschen Wirtschaft. Und der wird in London und Paris nun einmal mitgeprägt. Insofern blickt man auch aus den Frankfurter Bürotürmen mit Spannung darauf, mit welchen Ideen Macron darangeht, den insgesamt beklagenswerten Zustand der französischen Wirtschaft – Arbeitslosigkeit, Deindustrialisierung – zu verbessern. Und auch der künftige Weg Britanniens hat weit über die Frankfurter Finanzbranche hinaus Bedeutung. Eine wertlose Trophäe wäre es jedenfalls, wenn Deutschland wegen anhaltender struktureller Schwächen in Paris und London zum klar führenden Immobilienmarkt Europas aufsteige.

Anlageobjekte mit Perspektive!



FFM-Rödelheim: Mehrfamilienhaus, Nutzfl. ca. 780 m², 11 Wohneinheiten, in den letzten Jahren modernisiert, Baujahr ca. 1910, Energiebedarfsausweis, Endbedarf 152,2 kWh/(m²a), Gas, € 2,2 Mio., E&V ID EV359149 Frankfurt (D) • +49-(0)69-24 75 75 50



Offenbach: Wohn- und Geschäftshaus, Gesamtnutzfl. ca. 411 m², 6 Wohneinheiten, 1 Gaststätte, Baujahr ca. 1895, denkmalgeschützt, Gas-Etagenheizung, € 780.000,-, E&V ID EV359067 Frankfurt (D) • +49-(0)69-24 75 75 50



Mainz-Alstadt: Wohn- u. Geschäftsh., Einzelkulturdenkm., Bj. ca. 1835, Nutzfl. ca. 850 m², komplette Sanierung 2005/06, 11 WE, 2 GE, 14 Stellpl., Grdst. ca. 370 m², E&V ID EV358836, € 2,41 Mio., 5,95% Prov. inkl. MwSt. Wiesbaden (D) • +49-(0)611-950 17 30



Wiesbaden-Biebrich: Wohn- u. Geschäftsh. direkt am Schlosspark, Einzelkulturdenkm., Bj. 1903, Nutzfl. ca. 1.550 m², 12 WE, 1 GE, 14 Stellpl., Grdst. ca. 1.200 m², E&V ID EV359238, € 2,7 Mio., 5,95% Prov. inkl. MwSt. Wiesbaden (D) • +49-(0)611-950 17 30

Angebote von Lizenzpartnern der Engel & Völkers Commercial GmbH • Immobilienmakler

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL