
Dr. Franz-Georg Rips, Bundesdirektor Deutscher Mieterbund e. V.:

**Kooperationen zwischen der
Wohnungswirtschaft und der Freien
Wohlfahrtspflege –
aus Sicht der Mieterinnen und Mieter**

Wohnungsmarkt = Spiegelbild der Gesellschaft

➡ „Mega-Trends“:

Wir werden

- weniger,
- älter,
- bunter.



Wirkungen auf den Wohnungsmarkt

Demographie: Wir werden weniger

- Deutliche Bevölkerungsverluste wegen des Überschusses der Sterberaten gegenüber den Neugeburten
- 1,3 bis 1,4 Kinder pro Frau im Durchschnitt
- 2,1 Kinder als „Reproduktionsrate“ erforderlich
- Schrumpfung der Bevölkerung bis 2050 auf etwa 70 Millionen von derzeit 82,5
- Dabei eine Zuwanderung von jährlich etwa 200.000 bereits unterstellt
- Kompensation auf dem Wohnungsmarkt durch Verkleinerung der Haushalte und Vermehrung der in Anspruch genommenen Wohnfläche
- Ende dieser Kompensationswirkungen voraussichtlich 2015 auf allen Teilmärkten

Folgen der Bevölkerungsschrumpfung

- Reduzierung der Nachfrage nach Wohnungen (jedenfalls nach 2015)
- Verstärkung der Segregationsprozesse durch flexible und offene Wohnungsmärkte
- Im Prinzip ausreichende Alternativ- und Ausweichangebote: Der Mieter wird zunehmend zum Kunden
- Ungleichere Verteilung zwischen den Regionen mit guter und schlechter Arbeitsmarktentwicklung
- Zunehmende Immigration als Folge der Bevölkerungsverluste und daraus abgeleitet Notwendigkeit der Integration
- Weitreichender Subventionsabbau im Wohnungsmarkt
- Neudefinition der staatlichen Aufgaben von Wohnungspolitik

Fakten zum Alterungsprozess

- 1900: 50 % aller Einwohner jünger als 20 Jahre, 2000 nur noch 20 %
- Gleicher Anteil von Menschen unter 20 und über 60 Jahren
- Kleiner werdende Kohorten gebärfähiger Frauen mit konstanter und zu niedriger Fertilität
- Klassische Bevölkerungspyramide \rightarrow Urne
- 2050: Nur noch 12 Millionen unter 20 Jahren (16 % der Bevölkerung), 28 Millionen über 60 Jahre alt (37 %)
- 2050: Mehr als die Hälfte der deutschen Bevölkerung älter als 48 Jahre, ein Drittel älter als 60 Jahre
- Verhältnis Erwerbsfähige (20 – 59 Jahre) zu Älteren (60 Jahre):
Derzeit 1 : 4,4, im Jahre 2010 1 : 4,6, im Jahre 2020 1 : 5,5 und im Jahre 2030 1 : 7,1

Folgen der Alterung

- Zunehmender Kampf in der Gesellschaft zwischen Kinderlosen und Eltern, zwischen der Fraktion der Ernährer und der Fraktion der Egoisten
- Schirmmacher: „Man hat einen Gast, der nicht geht, er bleibt, obwohl sein Weggang überfällig wäre. Man stolpert über ihn, er steht im Wege, er taucht auf wie ein aufdringlicher Zeitfresser. Er weiß, dass er stört.“
- Deutlich erhöhte Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen
- Nachfrage nach intelligenter Zusammenführung von Wohnen und Serviceleistungen und nach der Möglichkeit des Zugriffs auf bedarfsgerechte Betreuungsangebote
- Renaissance der Städte nicht nur wegen der Urbanität, sondern auch wegen der medizinischen Betreuung und sonstiger altengerechter Hilfsangebote

Demographie: Wir werden bunter

- Heterogenisierung der Lebensstile
- Individualisierung der Lebensformen
- Differenzierung und Aufweichung der Wertvorstellungen
- Weiteres Auseinanderdriften von Reichtum und Armut
- Ungleichheit bei Bildung und beruflicher Qualifikation
- Zunahme der Armut: Heute bereits 16 % aller Haushalte beim Wohnen auf staatliche Hilfe angewiesen, Tendenz zunehmend, betroffen vor allem junge Ein-Personenhaushalte, Ausländer mit Kindern und Alleinerziehende und in Zukunft wohl auch die „armen Alten“

Fakten zur Heterogenisierung

- Deutliche Zunahme verkleinerter Haushalte
- Wandel in der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung durch Zuwanderung
- Auflösung familiärer Bande und in der Folge Zuwachs von Ein-Personenhaushalten und Alleinerziehenden
- 1991 durchschnittlich 2,27 Personen pro Haushalt, 2003 nur noch 2,13, in 30 Jahren voraussichtlich 1,7
- Erreichen des Grenzwertes von 1,7 bereits in nahezu allen Universitätsstädten
- Anteil der Single-Haushalte in den meisten Großstädten über 50 %

Folgen der Heterogenisierung

- Auf dem Wohnungsmarkt gilt nicht mehr: „Es wird gegessen, was auf den Tisch kommt.“
- Stärkere Ausrichtung des Wohnungsneubaus und der Änderungen im Bestand an den Bedarfen und Wünschen der Kunden
- Differenzierung des Wohnungsangebots
- Entwicklung von Nischen für besondere Nachfragen
- Flexibilisierung der Wohnungsgrundrisse
- Kleinräumige Bedarfs- und Ausführungsplanung
- Nachfrageorientiertes Marketing der Wohnungswirtschaft

Grundsätze zu den Wohnungsmärkten der Zukunft

- Wesentliche Mitprägung durch Überkapazitäten, dadurch Förderung des Wettbewerbs
- Extreme Ausdifferenzierung der Nachfrage nach Haushaltstypen, Lebensstilen, Einkommensgruppen, Alter und kultureller Zugehörigkeit
- In der Folge eine deutliche Produktdiversifizierung
- Starke Herausbildung von attraktiven, auf spezielle Nachfragewünsche ausgerichtete Nischen
- Wohnen nicht nur als Wohnung, sondern als Produkt, damit ergänzende Dienstleistungsangebote
- Erfüllung individueller Ausstattungswünsche im Rahmen der notwendigen variablen Produktion
- Angebot produktnaher Dienste (Hausmeister, Treppenhausreinigung, Handwerkerservice, Notruf etc.)
- Flexibilisierung der Grundrisse; Ziel hierarchiefreie, nutzungsneutrale Grundrisse mit Anpassungsmöglichkeiten

§ 554a BGB: Barrierefreiheit

(1) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

Forts. § 554a BGB: Barrierefreiheit

- (2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Kooperationsrendite für die anbietende Wohnungswirtschaft:

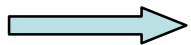
- Wettbewerbschancen durch Differenzierung und Qualifizierung des Angebotes



- Altengerechte Wohnungen, Barrierefreiheit, Umzugshilfen, Einkaufshilfen, Haushaltsdienstleistungen, Lesedienste, Pflege, Urlaubsangebote, Ausflüge, Spiele, Kulturveranstaltungen



- Bedarfsgerechte Abrufmöglichkeiten



- Qualität durch Zusammenführung von Kompetenz

„Modell Stadtteilbüro“:

- Information und Aufklärung
- Zusammenführung der Akteure
- Navigation zur „zuständigen“ Stelle
- Sozialversicherung, Stadt, Träger von betreutem Wohnen und Heimen, Sozialstationen, Ärzte, Krankenhäuser, spezieller Einkaufsbedarf, z. B. Gehhilfen, Rollstühle, Hörgeräte


Mögliche Fragen der betroffenen Verbraucher/innen

Wo finde ich eine geeignete Wohnung? 
Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften, private
Vermieter, Stadt


Wie wird meine Wohnung altersgerecht und/oder
barrierefrei?  Mieterverein, Wohnbund,
Sozialversicherung, Handwerk und Handel

Wie schlieÙe ich die richtigen Verträge? 
Mieterverein

Forts. Mögliche Fragen der betroffenen Verbraucher/innen

Wo finde ich Angebote im Bereich von Freizeit, Spiel, Kultur, Ausflüge, Urlaub?  Sozialverbände, Nachbarschaftsvereine

Wie finde ich die richtige medizinische Unterstützung?
 Sozialstation, Ärzte, Krankenhaus, Apotheke

Welche Angebote gibt es im Bereich des betreuten Wohnens?  Wohnungsunternehmen, Sozialverbände


Forts. Mögliche Fragen der betroffenen Verbraucher/innen

Wann ist eine Heimsituation gegeben?  Sozialverbände, Pflegeversicherung, Ärzte


Wie schließe ich richtige Verträge beim betreuten Wohnen und im Altenheim?  Mieterverein

Gibt es ambulante und/oder stationäre Hospiz-Angebote?
 Hospizvereine, Träger stationärer Hospitze

Forts. Mögliche Fragen der betroffenen Verbraucher/innen

Welche finanziellen Hilfen kann ich beanspruchen? 
Stadt (Wohngeld/Sozialhilfe/Unterkunftskosten), Arbeitsagenturen, Grundsicherung), Pflegeversicherung (Heimkosten), Krankenversicherung (Hilfen für Barrierefreiheit) etc.

Wie organisiere ich einen Umzug?  Speditionsgewerbe

Wie regle ich meine persönlichen Rechtsangelegenheiten?
Testament?, Patientenverfügung etc.? 
Rechtsanwälte

-
- Norbert Wiener, Mathematiker und Begründer der Kybernetik :
 - **„Wir haben unsere Welt so radikal verändert, dass wir gezwungen sind, uns selber zu verändern, um in ihr existieren zu können.“**
 - Johann Wolfgang Goethe:
 - **„Die beste Freude ist das Wohnen (in sich selbst).“**