

Alternatives Wohnkonzept für Senioren in Stuttgart

Gemeinsam statt einsam

Mitten in Stuttgart hat dieses Jahr die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG ihre erste Senioren-WG eröffnet. Das Unternehmen reagiert mit diesem Wohnungsangebot auf die immer größer werdende Nachfrage nach alternativen Wohnformen für ältere Menschen. Selbstbestimmt, aber keinesfalls einsam wollen Senioren leben. Und bezahlbar soll der Traum vom eigenständigen Leben im Alter auch sein.

Der demografische Wandel hat große Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Es gibt immer mehr alte Menschen, während die Anzahl der Jüngeren sinkt. Die veränderte Altersstruktur der Bevölkerung erfordert eine Anpassung des Wohnungsbestands an die neuen Bedürfnisse. Bei alten Menschen führen Krankheit und eingeschränkte Mobilität nicht selten zur Isolation und Vereinsamung. Mehr denn je sind deshalb alternative Lebens- und Wohnformen gefragt sowie Wohnungsunternehmen, die bereit sind, neue Wege zu gehen.

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) nimmt diesbezüglich eine Vorreiterrolle ein. Mit ihrem sozialen



Der Eingang der Stuttgarter Senioren-WG

Engagement, auch für die älteren Mieter, ist die Genossenschaft auf Erfolgskurs. Sie ist Mitglied der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Sied-

lungswesen, kurz Deswos. Außerdem werden soziale Einzelprojekte sowie Vereine und Institutionen in ganz Baden-Württemberg unterstützt. Für das Sozialprojekt „Wohnungslosenhilfe in Sigmaringen“ erhielt die Genossenschaft im Januar 2013 in Berlin den Preis „Soziale Stadt 2012“. Im Sommer dieses Jahres wurde die LBG im Rahmen des Mittelstandspreises für soziale Verantwortung von der Caritas und dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg mit dem Titel „Sozial engagiert 2013“ ausgezeichnet.

Breites Servicespektrum

Die LBG mit Sitz in Stuttgart gehört zu den erfolgreich etablierten Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Ihr Geschäftsfeld erstreckt sich heute auf den Mietwohnungsbau. Das moderne Dienstleistungsunternehmen beschäftigt 62 hauptamtliche Mitarbeiter sowie 111 geringfügig Beschäftigte. Mit einem Besitz von 5500 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten in ganz Baden-Württemberg bietet die LBG ihren rund 6000 Mitgliedern zeitgemäßen, bezahlbaren Wohnraum, Wohnrecht auf Lebenszeit sowie satzungsgemä-



Bei der offiziellen Eröffnungsfeier der Senioren-WG am 18. April 2013 fanden sich viele Besucher ein.

ße Gewinnbeteiligung. Das breite Servicespektrum für die Mitglieder der Genossenschaft umfasst ein hohes Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen, Betreuung und Beratung, wohnbegleitende Dienstleistungen über den Kooperationspartner Arbeiter-Samariter-Bund, Hausmeisterservice, LBG-Mietertreff, Mehrge-

Historie

Die Wurzeln der LBG liegen weit zurück. Am 13. Januar 1921 trugen sich im Friedrichsbau in Stuttgart 70 Beamte und Arbeiter von Bahn und Post in die Mitgliederliste der neu gegründeten Landes-Bau-Genossenschaft württembergischer Verkehrs-Beamter und -Arbeiter – der heutigen Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG – ein. Dabei stand vor allem der Genossenschaftsgedanke mit den Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung im Vordergrund. Ziel war, der damals vorherrschenden Wohnungsnot mit der Schaffung von preiswertem und adäquatem Wohnraum entgegenzuwirken.

Trotz der beschwerlichen Kriegs- und Nachkriegszeit hatte die Genossenschaft bis 1960 über 4000 eigene Wohnungen errichtet. Ab den 70er-Jahren legten die Stuttgarter Genossen ihr Hauptaugenmerk auf die Sanierung und Modernisierung ihrer Bestandsgebäude. Anfang der 90er-Jahre befanden sich über 60 Prozent der Wohngebäude der Genossenschaft auf Erbbaugrundstücken von Bahn und Post. Durch zukunftsorientiertes und kompetentes Handeln der Entscheidungsträger wurden diese Grundstücke innerhalb von sieben Jahren erworben. Der gesamte Gebäudebestand steht damit heute ausschließlich auf eigenen Grundstücken.

Fokus auf Nachhaltigkeit

Gemäß ihrer Unternehmensphilosophie stehen für die LBG die Mitglieder und Mieter an erster Stelle. Mit ihren nachhaltigen Konzepten begegnet die Genossenschaft den neuen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum und -strukturen, die der demografische Wandel mit sich bringt.

Umfangreiche Modernisierungsprogramme, energeti-

Der ehemalige Bremer Bürgermeister Dr. Henning Scherf begrüßt das innovative Wohnkonzept der LBG und berichtet über eigene Erfahrungen aus seiner Wohngemeinschaft.

nerationenhäuser, LBG-Gäste- und Ferienwohnungen und vielfältige Mieterveranstaltungen. Mit einer Bilanzsumme von 190 Millionen Euro und einem Jahresumsatz von 33 Millionen Euro investierte das Unternehmen im Jahr 2012 insgesamt 18,8 Millionen Euro in den eigenen Wohnungs- und Immobilienbestand. Seit 2004 wurden insgesamt über 160 Millionen Euro investiert. Trotz dieser Investitionen in den Wohnkomfort sind die Mieten stabil und bezahlbar geblieben. Die durchschnittliche monatliche Miete liegt bei dem Stuttgarter Unternehmen bei nur 5,71 Euro pro Quadratmeter (Stand: 31. Dezember 2012).



Sie sind Immobilienverwalter. Werden Sie Schutzengel.

Rauchwarnmelder vom Spezialisten für die Wohnungswirtschaft

Rauchwarnmelder retten im Ernstfall das Leben Ihrer Mieter. Und als Immobilienverwalter sollten Sie sich für Minox entscheiden, denn neben unserem Rauchwarnmelder-Service bekommen Sie das ganze Know-how für die Wohnungswirtschaft mit dazu.

- Umfassender Service mit jährlicher Sicht- und Funktionsprüfung der Melder ohne Mehraufwand bei der Verwaltung
- Schneller und flexibler Einbau der Melder
- Umfassende rechtssichere Dokumentation
- 24h-Mieter-Hotline für Spracherfragen

Sie haben Fragen?
0711/ 94 91-1755

Minox
Alles, was zählt.

Mehr über den Minox Rauchwarnmelderservice und weitere Leistungen wie Abrechnung, Legionellenprüfung und MinoxGas unter www.minox.de

ches Management und konsequenter Ausbau der Betreuung vor Ort verbessern die Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder und Mieter. Wohn-Service-Teams mit hauptamtlichen Hauswarten fördern den Informationsaustausch und tragen mit zeitnahen Lösungen zur Mitgliederzufriedenheit bei.

Seit Jahren werden bei Sanierungen im Bestand nach Möglichkeit auch Barrieren reduziert. Insbesondere bei Badsanierungen baut die Baugenossenschaft systematisch Barrieren ab. Auch der Außenbereich wird barrierearm angepasst: An verschie-

Aufwand den Verlust von Autonomie und Lebensqualität. Der Wunsch nach einem selbstbestimmten Leben lässt Menschen im Alter mittlerweile auch ungewöhnliche Wege gehen.

Die ebenso einfache wie unkonventionelle Idee einer Senioren-WG kam der LBG im Laufe ihrer vielen Mietertreffs, die stets regen Zulauf haben. „Manche Mitglieder waren nach diesen Veranstaltungen traurig, wenn sie wieder in ihre leere Wohnung zurück mussten“, fiel Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG, auf. Hinzu kam die Tatsache, dass der demo-

schnelle Hilfe bei Bedarf. Das innovative Konzept dieser Zusammenarbeit bietet allen Mitgliedern und Mietern, egal, welcher Altersstufe, konkrete Alltagshilfen, unter anderem eine 24-Stunden-Notrufzentrale, einen Fahr- und Essenservice sowie Haushalts- und Pflegehilfen. Das Dienstleistungsangebot kann individuell und völlig flexibel abgerufen werden. Auch außerhalb der Senioren-WG wird damit vielen älteren Mietern ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause ermöglicht. Die Mitglieder zahlen keine Pauschale, sondern die jeweils genutzten Leistungen. Rund 50



Die großzügige, moderne Gemeinschaftsküche der Stuttgarter Senioren-WG. Außerdem haben alle Bewohner eine Küchenzeile in ihrem eigenen Apartment.

denen Häusern wurde inzwischen durch Anhebung des Außenniveaus oder Anbau von Rampen ein barrierefreier Zugang zum Haus und zu den Erdgeschosswohnungen erreicht.

Alternative Wohnform für Senioren

Es ist kein Trend, es ist der Zeitgeist, der ältere Menschen dazu bringt, Alternativen zum Seniorenheim zu suchen. Während früher die Senioren in der Großfamilie lebten, wo sie ihren festen Platz hatten, mit Aufgaben und Pflichten, aber auch mit der Sicherheit, im Bedarfsfall in den eigenen vier Wänden versorgt zu werden, sind sie heute oftmals alleine gelassen oder wollen ihren Kindern nicht zur Last fallen. Die Aussicht, den Lebensabend in einem Altenheim zu verbringen, ist für die meisten eine erschreckende Perspektive. Sie befürchten neben dem hohen finanziellen

grafische Wandel auch vor den Mietern der Genossenschaft nicht Halt macht und die veränderte Altersstruktur nachhaltig berücksichtigt werden musste. Schließlich sind mehr als ein Viertel der Mieter im Rentenalter oder stehen kurz davor. „Diese Entwicklung hat zwangsläufig zur Folge, dass wir auch unsere Angebote überdenken müssen“, so Vogel.

Laut einer Forsa-Umfrage finden 64 Prozent der über 60-Jährigen, dass es auch Wohngemeinschaften für Ältere geben sollte. „Der Arbeitsmarkt zwingt die Jungen zum Umzug in andere Städte, die Elterngeneration bleibt alleine zurück“, beobachtet Vogel. Wer hingegen in Gemeinschaft wohne, lebe angstfrei und bleibe länger selbstständig. „Die Mieter sind weder allein noch in einem Heim.“

Bereits seit 2006 kooperiert die LBG mit dem Arbeiter-Samariter-Bund und ermöglicht so ihren Mietern unbürokratische,

Mitglieder im Raum Stuttgart nutzen den Hausnotruf bereits.

Mitten im Herzen der Stadt

Mitentscheidend für den Erfolg der Stuttgarter Senioren-WG war die Auswahl des Gebäudes und dessen Lage. Die LBG erkannte das Potenzial für die Umsetzung des Projekts in ihrem Bestandsgebäude in der Friedhofstraße 55 A. Nach dem Auszug des Cafés Schaller stand dem Umbau nichts mehr im Wege. Die Lage mitten im Herzen der Stadt könnte optimaler kaum sein: Stadtbahnhaltestellen in der Nähe, das Zentrum ist zu Fuß in gut zehn Minuten erreichbar. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die Stadtbibliothek und Parkanlagen.

Im Rahmen der Modernisierung wurde das Gebäude auf die Bedürfnisse der Se- ▶

nieren abgestimmt. „Die Türen sind einen Meter breit, im Bad ist ein großer Wendekreis, die Duschen sind schwellenfrei, die Handwaschbecken können mit einem Rollstuhl unterfahren werden, und das WC ist etwas höher gesetzt. Außerdem gibt es einen Treppenlift“, fasst Mathias Friko, technischer Vorstand der Genossenschaft, die wichtigsten Besonderheiten zusammen. Im Hinblick auf Nachhaltigkeit wurde das gesamte Gebäude energetisch saniert, um auch die Nebenkosten für die Mieter so gering wie möglich ansetzen zu können. Eine Fotovoltaikanlage auf dem

schaftsraum. Während die Apartments als individuelle Rückzugsräume dienen, ist das Gemeinschaftswohnzimmer der Ort für Gespräche, Spieleabende oder gemeinsame Kochrunden.

Voraussetzungen für den Erfolg einer Senioren-WG sind gute Planung und sorgfältige Überlegungen bei der Besetzung. „Eine Senioren-WG lässt sich nicht so einfach zusammenstellen wie eine studentische Wohngemeinschaft“, lautet die Erfahrung von Josef Vogel.

Auf die Bedürfnisse der Senioren abgestimmt, muss für die richtige Balance zwi-

bergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, unterstrichen.

Großes Interesse an dem innovativen Projekt bekundete auch der ehemalige Bremer Bürgermeister Dr. Henning Scherf, der extra aus seiner Heimat anreiste, um sich die neue Senioren-WG in Stuttgart anzuschauen. Er selbst lebt seit 25 Jahren in seiner sogenannten Wahlfamilie. Noch keine 50 Jahre alt, beschlossen Scherf und seine Frau, nach dem Auszug der Kinder mit Freunden gemeinsamen unter einem Dach zu leben. In einem großen Innenstadthaus in rollstuhlgerechter Bauweise



FOTOS: LBG

Hier werden gemütliche Abende verbracht: Das gemeinsame Wohnzimmer der Stuttgarter Senioren-WG.

Dach wandelt die wertvolle Sonnenenergie um und soll auch Elektroautos speisen.

Günstiger Mietpreis

Sechs separate und abschließbare Wohnungen wurden in der Senioren-WG in der Friedhofstraße 55 A gebaut. Die Apartments sind 25 bis 46 Quadratmeter groß und mit eigenem Bad inklusive bodengleicher Dusche, einem Wohn-/Schlafbereich, einer modernen Küchenzeile sowie Terrasse oder Balkon ausgestattet. Der Mietpreis liegt bei 7,40 Euro pro Quadratmeter und ist damit weitaus günstiger als ein Zimmer in einem Altenheim oder der durchschnittliche Mietpreis in Stuttgart.

Im Erdgeschoss sind auf 95 Quadratmetern komplett eingerichtete Gemeinschaftsflächen entstanden. Dazu gehören ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, eine offene Küche und ein Hauswirt-

schen Nähe und Distanz gesorgt werden. Im Laufe seines Lebens hat jeder Mensch bestimmte Gewohnheiten angenommen und genaue Vorstellungen von seinem Wohnumfeld entwickelt. Daher muss gerade bei einer Senioren-WG die „Chemie“ zwischen den Einzelnen und in der Gemeinschaft stimmen. Aus 52 Interessenten wählte das Wohnungsunternehmen die Mieter im Alter zwischen 60 und 81 Jahren aus.

Wohnform mit Zukunft

Welche Bedeutung diese alternative Wohnform für die Stadtgemeinschaft hat, wurde bei der offiziellen Eröffnung am 18. April 2013 durch den Besuch von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sowie von Sigrid Feßler, Direktorin des Verbands baden-württem-

verwirklichten sie ihre persönliche Idee von einer Lebensgemeinschaft, die allen Beteiligten die Angst vorm Älterwerden nimmt.

Auch in Stuttgart blicken die Bewohner der Senioren-WG frohen Mutes in die Zukunft. Karl C. freut sich darauf, endlich keine Treppen mehr steigen zu müssen und jemanden zum Reden zu haben. Brigitte K. hat bereits WG-Erfahrung gesammelt und ist glücklich, in der Senioren-WG einen Platz gefunden zu haben. Einsam ist hier keiner. Für den Fall, dass die Kinder oder Freunde ein paar Tage zu Besuch kommen möchten, kann im selben Haus eine große Drei-Zimmer-Gästewohnung der Genossenschaft angemietet werden.

Claudia Nördemann