

HAMBURGS WOHNUNGS- GENOSSENSCHAFTEN UND DER DEMOGRAFISCHE WANDEL

Interview mit Marko Lohmann, Vorsitzender
des VNW-Landesverband Hamburg e.V.
und Vorstand der Bergedorf-Bille eG.

Das Thema, wie wir im Alter mit oder auch ohne Pflegebedürftigkeit wohnen und leben wollen, ist in den letzten Jahren immer stärker in den Fokus gerückt. Wo sehen Sie in Hamburg aktuell die größten Hürden für diese Zielgruppe ausreichend Wohnraum zu gestalten?

Zuletzt habe ich mir im September 2024 einen guten Überblick über mehrere innovative neue Wohnkonzepte zu diesem Thema verschaffen können, die in den letzten etwa zwölf Jahren in Hamburg realisiert worden sind. Doch inmitten der Krise für Bauinvestitionen sinkt leider mindestens bis Ende 2025 auch in Hamburg noch die Zahl von fertigen oder begonnenen neuen Wohnungen. Da die Stärkung altersfreundlicher Quartiere auch im Einklang mit dem Hamburger Aktionsplan von Juli 2024 insbesondere über Neubau gelingt, leidet auch dieses Segment unter der derzeitigen Rezession. Aus diesem Tal können alle daran Beteiligten nur mit deutlich mehr Entschlossenheit heraus kommen und einem neuen Vorwärt für bezahlbaren Neubau guter Wohnkonzepte!

Die demografische Entwicklung in vielen Hamburger Quartieren lässt mit ihrem steigenden Anteil älterer und hochbetagter Menschen deutlich erkennen, dass wir schon in wenigen Jahren in eine Versorgungslücke geraten könnten. Bisherige Angebote stationärer Pflegeangebote geraten von verschiedenen Seiten zunehmend unter Druck durch Stichworte wie Fachkräftemangel, Refinanzierung oder nötiger Reform der Pflegeversicherung.

Zudem nimmt der Wunsch immer mehr Menschen zu, anstelle bisheriger stationärer Angebote lieber kleinere modulare Lösungen im eigenen Quartier anzustreben. Weiter wünschen sich viele, dass sie selbstbestimmt in der Nähe zu ihrem bisherigen

Wohnumfeld wohnen bleiben können, gerne auch in Gemeinschaft, um durch viele soziale Kontakte und Teilhabe länger gesund und resilient für persönliche Krisen zu sein. Zudem werden mit zunehmenden Bewegungseinschränkungen weitere Wege zu Nahversorgung oder Gesundheitsvorsorge kaum noch möglich. Wenn dann im persönlichen Einzelfall plötzlich Pflegebedarf besteht, dann gelingt es heute noch viel zu selten, die Gesamtheit dieser Wünsche erfüllen zu können.

Der Anteil barrierearmer Wohnungen ist Dank vieler Neubauten und etlicher kleinerer Umbauten im Bestand der letzten etwa zwölf Jahre zwar gestiegen, jedoch noch immer zu gering. Im Bestand ist der Abbau von Barrieren nur im geringen Umfang wirtschaftlich vertretbar. Zwar geht da noch was, doch wir brauchen vor allem deutlich mehr barrierearme Neubauten im Quartier mit modularen Angeboten im Pflegekontext. In der Gesellschaft ist die Offenheit oder gar Begeisterung für diese Strategie nach unseren Erfahrungen noch stark ausbaufähig. Noch überwiegt die Haltung: „In meinem Quartier soll möglichst alles so bleiben wie es ist.“

Was können die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen dafür tun, dass Menschen möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben können, auch wenn sich die Bedarfe mit dem Alter gegebenenfalls ändern? Welche Maßnahmen ergreift Ihre Genossenschaft dafür, und welche erfolgreichen Ansätze sehen Sie bei anderen Hamburger Genossenschaften?

Für die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in Hamburg ist das lebenslange Wohnen seit mindestens zwei Jahrzehnten eines der wichtigsten

Ziele ihres Handelns. Beispielsweise hat die Bergedorf-Bille eG in ihrem Leitbild verankert, dass sie für vielfältiges lebenslanges Wohnen in lebendiger Nachbarschaft und nachhaltig lebenswerten Quartieren steht. Sie bietet ihren Mitgliedern auf mehreren Ebenen Angebote zum Wohnen im Alter¹ wie z.B. Angebote für Hausnotrufdienste und ambulante Pflege, teils auch Kooperationen mit Trägern für stationäre Pflege – wenn denn eine ambulante Pflege in der bisherigen Wohnung nicht mehr ausreichend oder möglich ist. Es bestehen individuelle kleine Umbauangebote von Haltegriffen über höhere WC-Aufsätze bis hin zum Umbau des Bades mit Dusche statt bisheriger Badewanne.

Die Bergedorf-Bille eG stärkt mit ihrem Konzept „QuartierMitWirkung“² Impulse für mehr Beteiligung der Mitglieder und wagt Investitionen in neue Wohnformen wie z.B. Clusterwohnen in einem klimafreundlichen Umbau ihres früheren Bürogebäudes in Bergedorf.

Im Rahmen frühzeitiger Beteiligungsangebote haben sehr viele Interessierte an Informationstouren im Herbst 2024 zu mehreren vorhandenen Hamburger Pilotprojekten teilgenommen. Darunter sind vorbildliche Konzepte wie „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“ der SAGA³ oder neue Service-Wohnangebote oder Wohngruppen (teils auch für Menschen mit Demenz) von Hamburger Genossenschaften.

Wie stellen sich die Hamburger Genossenschaften im Neubau und in der Modernisierung der Bestände auf die zukünftigen Herausforderungen des demographischen Wandels ein? Wo ist es im Angesicht der Wohnungs- und Baukrise gegenwärtig möglich, mehr als „das Nötigste“ im Wohnungsbau zu tun?

Wichtig ist es, die Quartiersentwicklung ganzheitlich zu betrachten. Neben den demografischen Herausforderungen müssen mit hohen Investitionen auch Klimaschutzziele und weitere Zielsetzungen im Laufe der nächsten maximal zwanzig Jahre erreicht werden. Dazu entwickeln einige Wohnungsunternehmen weitergehende Konzepte mit Fokus auf Bezahlbarkeit sowie ökologischem und ökonomischem Weitblick. Mitten in der Baukrise müssen viele Bestandshalter derzeit zunächst mehr Investitionen für erneuerbare Energien und anderen Klimaschutz leisten. Doch einige so wie wir entwickeln zumindest neue Planungen zur Erprobung ergänzender Wohnformen und quartiersnaher Pflegestützpunkte, auch für gemeinschaftliche Wohnformen wie Clusterwohnen, Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Demenz-Wohngruppen und andere Zielgruppen. Die zuvor beschriebenen laufenden und bewährten Angebote und Konzepte werden weiter fortgesetzt.

Welche politischen Strategien und Förderungen braucht es Ihrer Meinung nach, damit die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum, der (Um)Bau von barrierefreien Wohnungen und die Entwicklung alternativer Wohnformen wie Baugemeinschaften oder Wohn-Pflege-Gemeinschaften stärker umgesetzt werden können?

Wenn nicht nur aus meiner Sicht mehr altersfreundliche Quartiere in Hamburg erwünscht sind,

dann benötigen die dafür erforderlichen Bauprojekte deutlich mehr Rückenwind für Wohnungsneubau aus Gesellschaft und Politik. Gemeinsam müssen wir häufiger über diese Bedarfe und ganzheitliche Lösungsansätze miteinander sprechen.

Als politische Strategie und auch für Förderungen empfehle ich mehr Quartiersansätze anstatt der bisherigen Fokussierung auf einzelne Häuser oder sinnbildliche Leuchttürme. Denn wenn wir Eigentümerübergreifend das umliegende Quartier in den Blick nehmen, dann gelingen uns auch besser finanzier- und bezahlbare Lösungen. Das gilt für Quartiers-Pflegestützpunkte ähnlich wie für mehr erneuerbare Energieversorgung und anderen Klimaschutz im Bestand, als auch für weiter benötigten Neubau.

Ich wünsche mir noch mehr Kooperationen von Politik, Wohnungs- und Sozialwirtschaft, insbesondere aus den Bereichen Pflege und Eingliederungshilfe. Denn die Erprobung und Evaluation neuer Ansätze wie „LeNa“ sind zwar vielversprechend, doch beispielsweise der Bedarf nach 24/7-Kurzzeit-Pflege in dezentralen kleinen Quartierskonzepten ist wirtschaftlich derzeit noch nicht tragfähig und braucht daher verbesserte Rahmenbedingungen.

Auf Seiten der Menschen in Hamburg werbe ich weiter für ein Umdenken zu mehr Offenheit, im eigenen Quartier umzuziehen anstatt jede Wohnung auf den jeweiligen Bedarf umbauen zu wollen. Ich wünsche mir eine neue Willkommenskultur für ergänzenden Neubau vor der eigenen Haustür, auch für altersfreundliche Wohnkonzepte.

In dem jeweils lokalen gemeinschaftlichen Diskurs für geeignete Qualitätsverbesserungen vor Ort für diese wichtigen Themen üben und stärken wir indirekt auch die wichtigen demokratischen und selbstbestimmten Strukturen zur Selbsthilfe vor Ort. Diese Strukturen werden zumindest nach meiner Meinung langfristig einer der wichtigsten Bausteine werden!



1 <https://bergedorf-bille.de/wohnen/wohnen-im-alter> ↗

2 <https://bergedorf-bille.de/genossenschaft/quartiermitwirkung> ↗

3 https://www.saga.hamburg/immobiliensuche/allgemein/wohnen_fuer_senioren ↗



Marko Lohmann ist Vorsitzender des VNW-Landesverbandes Hamburg e.V. und geschäftsführender Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG (Bild: Bergedorf Bille eG)