

Zukunftsinitiative Wohnen im Bestand

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



feddersenarchitekten

KAPPLER ARCHITEKTEN

solco*
Beratungs- und Planungsverbund
für Gesundheits- und Sozialimmobilien

DS-PLAN
Drees & Sommer-Gruppe



Eine Projekt- und Wirtschaftsinitiative von
A.GE Agentur für Generationen-Marketing



Die Zukunftsinitiative Wohnen im Bestand (ZiWiB) ist eine Wirtschaftsinitiative. ZiWiB ist ein Praxisprojekt der A.GE Agentur für Generationen-Marketing mit einem Konsortium ausgewählter Partner der Wirtschaft.

Das Ziel der ZiWiB ist die Erprobung und Marktdemonstration eines Zukunftsmodells Wohnen im Bestand. Gezeigt werden soll, dass die barrierearme Modernisierung und Anpassung der Wohnungsbestände, in der vom ZiWiB Konsortium geplanten 100.000 Haushalte-Kampagne, sinnvoll umgesetzt werden kann.

Erstmals werden innovative architektonische Konzepte, innovative Produkte der Industrie, Dienstleistungs- und Finanzierungsangebote für das Wohnen im Alter gemeinsam realisiert. Weitere Wertschöpfungsperspektiven für die Wohnungswirt-

schaft (Haushaltsnahe Services, ambulante medizinische Dienste) und Quartierlösungen sollen ebenfalls in diesem Praxisprojekt erprobt werden.

Der Charme dieser Wirtschaftsinitiative ist die „Alles aus einer Hand Philosophie“, sind die zentralen und dezentralen Lösungen exzellenter erfahrener Partner zugunsten eines zukunftsfähigen Marktmodells für die Wohnungswirtschaft und zum Wohle ihrer älteren Mieter.

Von den 39 Millionen Wohnungen in Deutschland sind lediglich 250.000 Wohnungen altersgerecht! ZiWiB ist die Antwort für den einzelnen Wohnungs- und Hauseigentümer, vor allem für die Wohnungswirtschaft, wenn es darum geht Leerstände zu vermeiden und den Wohnungsbestand demografie-fit zu machen.

Andreas Reidl
Inhaber A.GE und
Initiator ZiWiB

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



„ZiWiB bietet intelligente Lösungen an, um den barrierearmen Umbau des Wohnungsbestandes vor allem der 60er und 70er Jahre zu gewährleisten und ermöglicht somit, dass Senioren in ihren vertrauten vier Wänden bleiben dürfen [...]“

Alexander Rychter



„Wenn Gesellschaften sich verändern, verändern sich auch ihre Ansprüche an die Architektur. Villeroy & Boch bietet Ihnen schon jetzt Lösungen, die den steigenden Komfortansprüchen sowohl von Kindern und Erwachsenen als auch von älteren Menschen gerecht wird [...]“

Bernd Schlümer



„Als langjähriger Marktführer für Einbauküchen in Deutschland ist es uns ein besonderes Anliegen unsere Kompetenz aus über 550.000 montierten Küchen - zum Wohle unserer Kunden - bei ZiWiB mit einzubringen.“

Henning Bodach



„[...] die ZiWiB bietet eine ideale Plattform, um sich unter Fachleuten zu dem zukunftssträchtigen Thema „Wohnen im Bestand“ auszutauschen und optimale Beleuchtungslösungen für die Betreiber und Mieter von morgen zu finden.“

**Michael Do-
ser**



„Altersvorsorge beschränkt sich nicht nur auf die Bildung finanzieller Rücklagen in jungen Jahren. Auch die Anpassung des Wohnumfeldes an die sich ändernden Lebensbedingungen ist Teil einer aktiven Altersvorsorge. [...] Deshalb unterstützt die Postbank das Projekt ZiWiB.“

Anja Maultzsch

feddersenarchitekten „Gerade bei älteren Menschen steigt die Bedeutung der Wohnung und die des näheren Wohnumfeldes [...]. Die bodenebene Dusche und die Schwellenlosigkeit werden zum Standard – nicht nur im Neubau, sondern auch als Anpassungsmaßnahme im Bestand.“

Eckhard Feddersen

KAPPLER ARCHITEKTEN „[...] Die Alterspyramide lenkt unsere besondere Aufmerksamkeit auf die Planung für Jugendliche und Senioren. Dafür bietet ZiWiB eine hervorragende interdisziplinäre Basis.“

Dr. Dietrich Kappler

soleo*
Beratungs- und Planungsverbund
für Gesundheits- und Sozialimmobilien

„Wir sehen ZiWiB als Kompetenz-Plattform für modernes Wohnen im Alter.“

**Ralf Weinhold
und Kurt Dorn**



„Altersgerechtes Wohnen ist die zentrale Herausforderung unserer Gesellschaft. Die ganzheitliche Bauberatung stellt den Mensch in den Mittelpunkt und sichert somit eine hohe Wohnqualität auch im Alter.“

Peter Tzeschlock



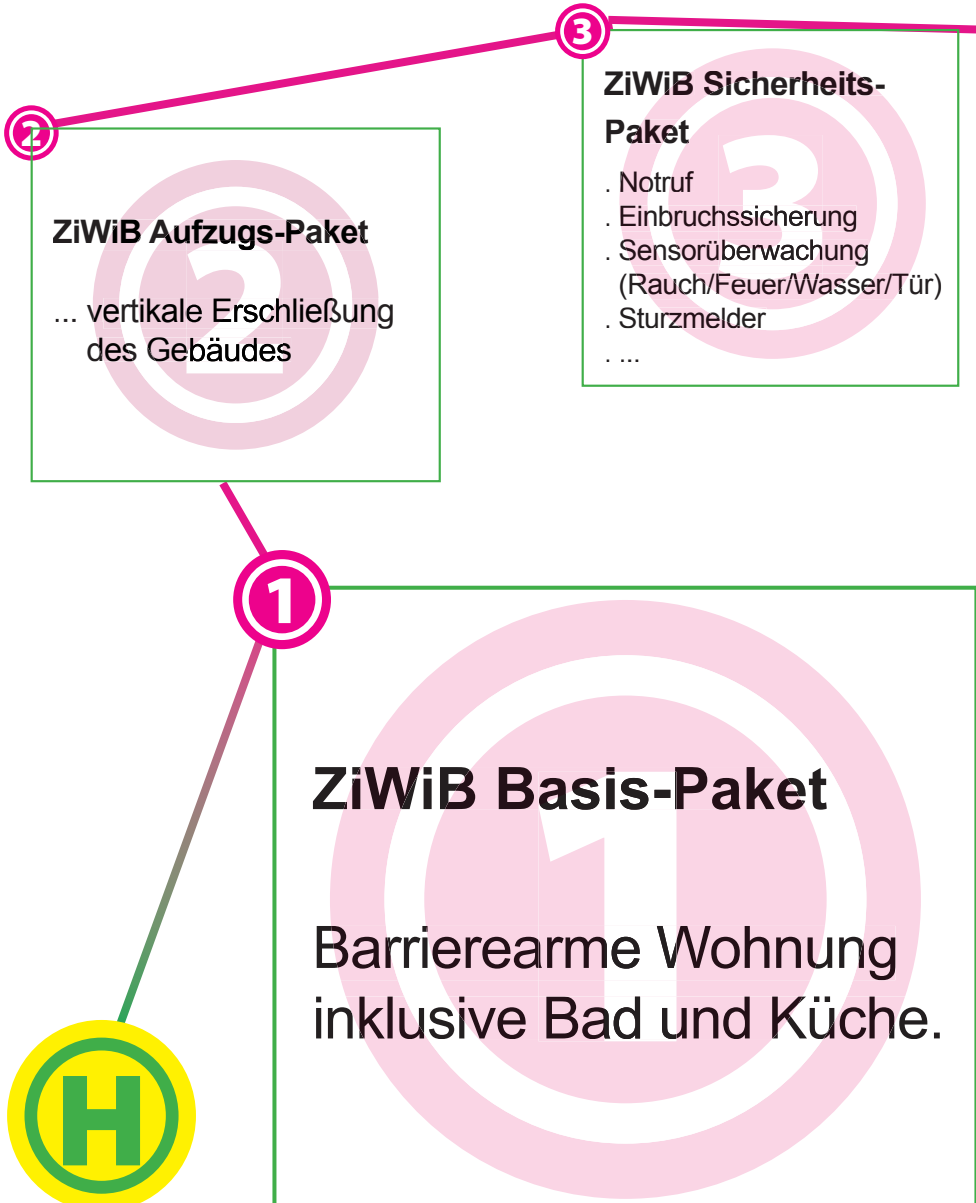
„Die Herausforderung, das derzeitige Wohnen im Bestand auf die zukünftige Alterstruktur der Bevölkerung anzupassen, kann eine der originärsten Aufgaben für den Innenarchitekten sein [...]“

Jürgen Pfaff - Innenarchitekt BDIA



„Der demographische Wandel wird zur Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Mit dem ZiWiB-Konzept bleiben die Folgen des demografischen Wandels beherrschbar.“

Andreas Reidl





* Angaben in Milliarden Euro/Jahr

Quelle: Allianz Dresdner Economic Research, GfK, 2006



**Peter
Tzeschlock**

DS-PLAN

Drees & Sommer-Gruppe

© ISOCHROM.com,
Vienna



KAPPLER ARCHITEKTEN



**Dr. Dietrich
Kappler**

Waldmann W

ENGINEER OF LIGHT



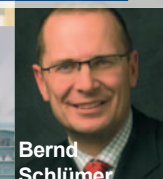
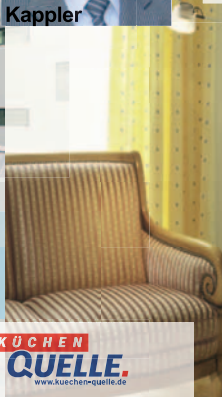
Michael Doser



**Henning
Bodach**

KÜCHEN QUELLE.

www.kuechen-quelle.de



**Bernd
Schlümer**



feddersenarchitekten

Eckhard Feddersen

Postbank

Anja Maultzsch

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.

BFW

Alexander Rychter

JPL
Jürgen Pfaff
Innenarchitekt BDIA

Jürge Pfaff

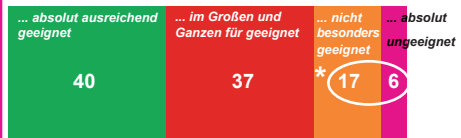
soleo*
Beratungs- und Planungsverbund
für Gesundheits- und Sozialimmobilien

Ralf Weinholt

Thema der Befragung: „Altersgerechtes Wohnen“

*23 % - Nahezu jeder 4. Mieter hält seine Wohnung für nicht altersgerecht. = Bedrohung für die Wohnungswirtschaft.

Ich halte meine Wohnung für ... (Angaben in %)



Quelle: GfK2005

Positionspapier der im Rahmen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der IG B A U zum seniorengerechten Bauen

Januar 2007

Träger der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. - **BFW**

Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e. V. - **BAKA**

Bund Dt. Architekten - **BDA**

Bundesverband der Dt. Zementindustrie e. V. - **BDZ**

Bundesverband Baustoffe –Steine und Erden e. V. - **BBS**

Bundesverband Dt. Baustof Fachhandel e. V. - **BDB**

Dt. Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V. - **DGfM**

Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt - **IG BAU**

Industrieverband WerkMörtel e. V. - **IWM**

Zentralverband des Dt. Baugewerbes e. V. - **ZDB**

Bundesverband der Dt. Ziegelindustrie e. V. - **ZIEGEL**

Bundesverband der Dt. Transportbetonindustrie e.V. - **BTB**

Bundesverband des Dt. Groß- und Außenhandels e. V. - **BGA**

Bundesverband Dt. Beton- und Fertigteilindustrie e.V. - **BDB**

Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - **GdW**

Bundesverband der Dt. Kalkindustrie e. V. - **Kalk**

Bundesverband Kalksandsteinindustrie e. V.

Bundesverband Porenbetonindustrie e. V.

Bundesverband Leichtbeton e. V.

Hauptverband der Dt. Bauindustrie e. V.

Bundesarchitektenkammer e. V.

Bundesingenieurkammer

Bund Dt. Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V.

Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel e. V.

Zitat Positionspapier:

Seniorengerechtes Bauen als Herausforderung für die Wohnungs- und Sozialpolitik in der Bundesrepublik Deutschland

• „Von den 39 Mio. Wohnungen in der Bundesrepublik sind lediglich etwa 250.000 mit einem altersgerechten Standard ausgestattet. Aufgrund der dramatischen Überalterung unserer Gesellschaft benötigen wir mittelfristig 12 bis 13 Mio. altersgerechte Wohnungen im Neubau und Bestand.“

• „Aufgrund der rückläufigen Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau und der dramatischen Zunahme von pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppen stellt die Umstrukturierung des Wohnungsbestandes das zentrale Arbeitsfeld für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der nächsten 10 bis 15 Jahre dar.“

• „In der Regel müssen diese Maßnahmenpakete für eine Verbesserung der Nutzungsqualität mit der notwendigen Nachrüstung des Wohnungsbestandes zur Senkung des Energieverbrauches verbunden werden und kommen natürlich nicht nur den Senioren, sondern auch Familien mit Kindern und behinderten Personen zugute.“

AKTUELLE UND KÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG UND IHRE FÖRDERUNG: DIAGNOSE, BEWERTUNG, VORSCHLÄGE FÜR NEUE FÖRDERANSÄTZE.

Abschlussbericht des Expertenkreises "Stadtentwicklung".

Frankfurt am Main, November 2006



Zitat Expertenbericht kfw:

• „Auch die Alterung der Bevölkerung wird weiteren Handlungsbedarf in der Stadtentwicklung mit sich bringen.“

• „Investitionen in die Wohnungsbestände sind für die Stadtentwicklung

von erheblicher Bedeutung. Die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen erhöht die allgemeine Wohn- und Lebensqualität in Städten.“

Thema der Befragung: „Aufzug im Haus?“

Ist in dem Haus, in dem Sie gegenwärtig zur Miete wohnen, ein Aufzug vorhanden?

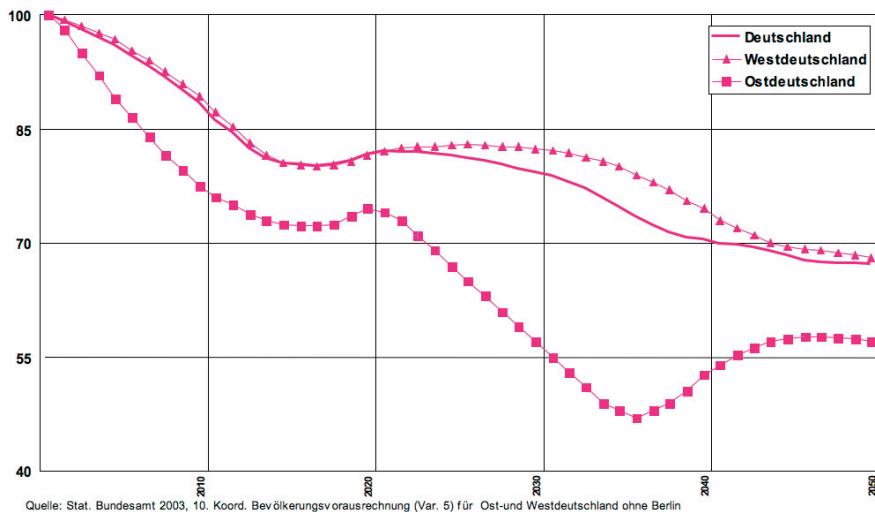
14 %
Ja

86 %
Nein

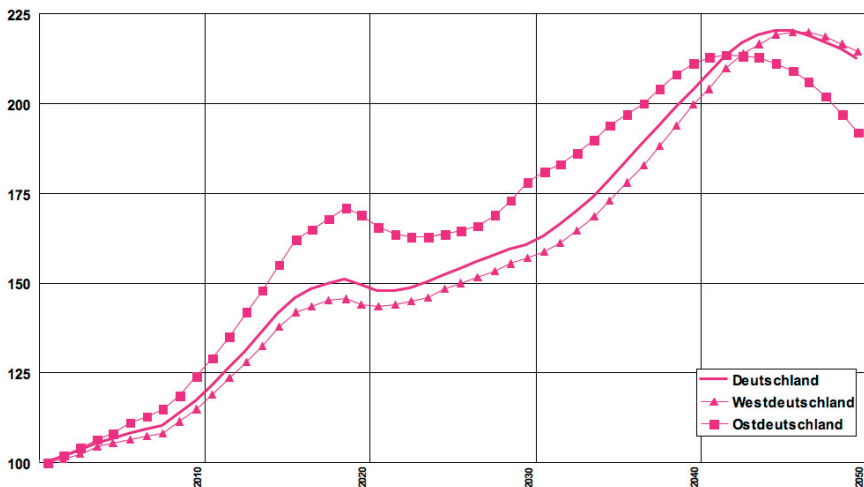
Risiko für Wohnungswirtschaft Mieter zu verlieren.

Quelle: GfK 2005

Entwicklung des demografischen Potentials für Wohnen (30 - 45-jährige)



Entwicklung des demografischen Potentials für altersgerechtes Wohnen (75plus)



Zukunft der Wohnungswirtschaft



Zukunft der Wohnungswirtschaft

Die demografische Entwicklung lässt sich auf einen einfachen Nenner bringen: Weniger Menschen, weniger Junge, mehr Alte. Eigentlich ganz einfach. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen nimmt spürbar zu. Parallel dazu werden Wohnungen für junge Familien seltener nachgefragt werden.

Es gilt die Chancen zu nutzen und Bedrohungen zu meistern. Nur 14 % der Mieter geben an, dass ihr Haus über einen Aufzug verfügt, 86 % haben keinen. Dies kann bei körperlicher Beeinträchtigung

zum Umzugsgrund werden. Und immerhin jeder 4. Mieter 50plus hält seine Wohnung für nicht altersgerecht. Die LBS hat es aktuell für Niedersachsen berechnet. Von den 3 Mio. 50plus in Niedersachsen denken fast 900.000 über einen Umzug nach. Hauptgrund: Einschränkungen, die mit dem Alter einhergehen!

Der demografische Wandel wird zur Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Mit dem ZiWiB-Konzept und seinen nationalen und regionalen Partnern bleiben die Folgen des demografischen Wandels beherrschbar.

ZiWiB Partnerstruktur



Fakten, die für ZiWiB sprechen:

1. 95 % der Älteren wollen in den eigenen vier Wänden alt werden.
2. Zwei Drittel der 70-85-Jährigen leben seit 40 Jahren am gleichen Ort.
3. Der Anteil älterer Menschen steigt kontinuierlich. Die Anzahl 75plus sogar überproportional.
4. Von 39 Mio. Wohnungen sind lediglich 250.000 altersgerecht ausgestattet.
5. Die Reform der Pflegeversicherung wird zu einer erhöhten Nachfrage für häusliche Betreuungs- und Pflegeangebote führen.
6. Die älteren Mieter bieten weitere Wertschöpfungsoptionen für die Wohnungswirtschaft.
7. Ältere Mieter sind treu, zuverlässig und solvent.

ZiWiB c/o A.GE

**Königstraße 70
D-90402 Nürnberg**

Telefon 0049-(0)911 – 27 29 95 42

Telefax 0049-(0)911 – 27 29 95 11

ziwib@generationen-marketing.de

www.ziwib.de

