

„Ideenpreis Immobilien für eine alternde Gesellschaft“

Platz 1: Bürger stiften Zukunft gemeinnützige Aktiengesellschaft – Barrierefreiheit und Versorgungssicherheit als Demografie-Strategie für eine Gesellschaft des langen Lebens!

Autoren: Gabriele Moos & Ferdinand Schäffler

Spekulationsfreier Wohnraum & Versorgungssicherheit

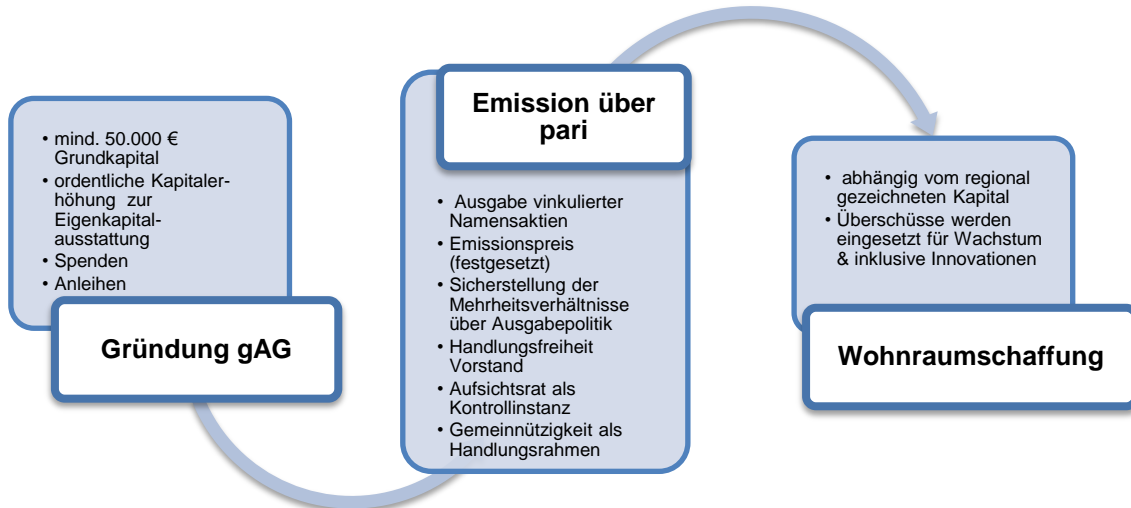
Wir werden weniger, älter und bunter. So einfach sich der demografische Wandel auf den Punkt bringen lässt, so komplex sind die daraus resultierenden Herausforderungen. Rein statistisch fehlt es in Deutschland bereits heute an über 2,5 Millionen barrierefreien bzw. -armen und vor allem bezahlbaren Wohnungen. Verschärft wird die Situation durch sinkende familiäre Entlastungspotentiale und den Fachkräftemangel in der Pflegebranche.

Träger der freien Wohlfahrtspflege können einen wichtigen Beitrag zur Problembewältigung leisten. Durch ihre Stärke bei der Mobilisierung bürgerschaftlichen Engagements sind sie wie geschaffen für die Gestaltung kommunaler Demografie- und Inklusionsstrategien. Das Quartier als gemeinsamer Nenner aller Bürgerinnen und Bürger wird dabei zum strategischen Bezugspunkt an der Schnittstelle von Barrierefreiheit und Versorgungssicherheit. Das im Folgenden skizzierte Geschäftsmodell einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft vereint mehrere Innovations- und Erfolgspotentiale. Als Kapitalgesellschaft hat die AG besondere Vorteile bzgl. der Beteiligung von Dritten bei umfangreichen Investitionsvorhaben. Durch den Status der Gemeinnützigkeit werden keine Spekulationsanreize für Investoren geschaffen. Der flankierende Aufbau von Bürgerstiftungen ist Teil der quartiersnahen Empowerment-Strategie. Diese fordert und fördert die Verantwortungsbereitschaft der Bürgerschaft und stärkt deren Bestreben, eigene Belange proaktiv und eigenverantwortlich in die Hand zu nehmen.

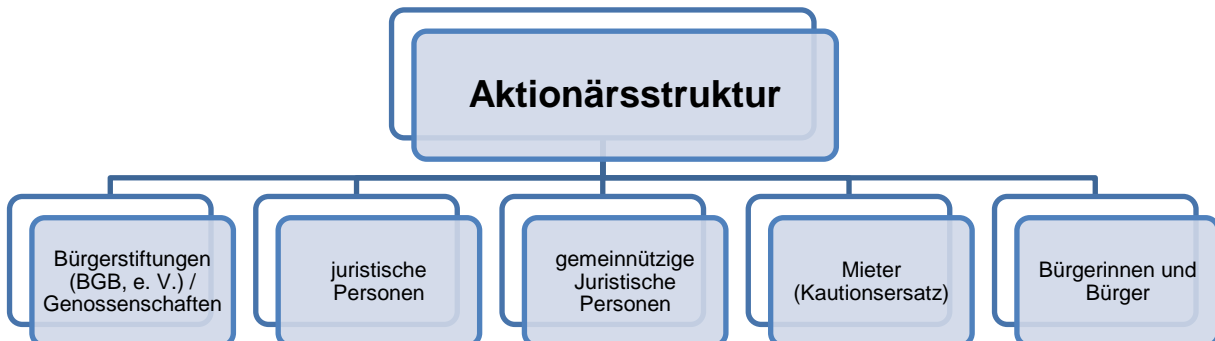


Geschäftsmodell einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft

Bund, Länder und Kommunen sind mit der Alleinverantwortung für alle gesellschaftlichen Fragestellungen, Belange und Aufgaben überfordert. Zukünftig wird noch stärker die Notwendigkeit bestehen, dass engagierte Bürger Aufgaben der Daseinsfürsorge anteilig übernehmen. In der Sozialwirtschaft findet die Rechtsform der Aktiengesellschaft bislang kaum Beachtung, obwohl diese Unternehmensform insbesondere bei der Kapitalbeschaffung, Kompetenzbündelung, Beteiligung und Unternehmenssteuerung zahlreiche Vorteile bietet. Über die Ausgabe bzw. den Handel von Aktien und Anleihen kann die AG Anteilseigner in beliebiger Zahl für eine (fast) beliebige Dauer, über verschiedene Kapitalarten beteiligen. Im Gegensatz zu Verein oder Genossenschaft werden Mitspracherechte nicht auf die Anzahl der Mitglieder sondern prozentual, bezogen auf den Anteil am Grundkapital, verteilt. Stärker als in anderen Rechtsformen, „lenkt und denkt“ der vertretungsberechtigte Vorstand die Geschicke des Unternehmens. Gewählt wird dieser mehrheitlich von allen Miteigentümern (Aktionären) auf der Vollversammlung. Kontrolle findet unterjährig über den Aufsichtsrat statt. Details zum Verfahren regelt die Satzung. Diese ist auch Basis für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit. Die gemeinnützige AG kombiniert die Vorteile einer beteiligungsorientierten Kapitalgesellschaft mit den Besonderheiten des Gemeinnützigkeitsrechts, insbesondere bzgl. des Einwerbens von Spenden und Fördermitteln sowie steuerlichen Begünstigungen. Fehlende Dividenden entkoppeln die gAG dabei vom häufig mit dieser Rechtsform assoziierten Spekulationsgeschäft.



Durch die Ausgabe junger Aktien kann das Unternehmen schrittweise seinen Kapitalbedarf über zusätzliche Beteiligung anpassen. Veräußert werden ausschließlich vinkulierte Namensaktien in einem Festpreisverfahren. So kann die Aktionärsstruktur quantitativ wie qualitativ von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. den Gründern gesteuert werden.



Aktionärsstruktur Bürgerstiftungen (BGB, e. V.) / Genossenschaften juristische Personen gemeinnützige Juristische Personen Mieter (Kautionsersatz) Bürgerinnen und Bürger

Zusammengefasst bündeln sich in der gemeinnützigen Aktiengesellschaft bezogen auf die Schaffung von bezahlbarem barrierefreien/ barrierearmen Wohnraum folgende Vorteile:

- **Kommunikation:** Entscheidungsprozesse sind zwar weniger demokratisch angelegt als in einer Genossenschaft oder im Verein, dafür sind Entscheidungswege schneller. Für Transparenz und Mitbestimmung sorgen die Satzung sowie die Bestimmungen des AktG.
- **Kompetenz:** Die (bundesweite) Skalierbarkeit des Geschäftsmodells ermöglicht die Bündelung von Kompetenzen (inkl. Lerneffekte) sowie Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten bei der Schaffung barrierefreien Wohnraums.

- **Kapital:** Neben der Ausgabe junger Aktien kann die gAG weitere EK-Surrogate für ihre Zwecke erschließen. Hierzu zähle u.a. nachrangige Darlehen und Anleihen sowie Spenden und Fördermittel.
- **Konditionen:** Gegenüber Fremdkapitalgebern (Banken) und Generalunternehmen für den schlüsselfertigen Bau barrierefreien Wohnraums generiert die gAG als kapitalstarkes und investitionsfreudiges Unternehmen eindeutige Verhandlungsvorteile. Die besseren Konditionen können über geringere Mieten an die Bewohner weitergegeben werden.
- **Kompensation:** Träger der freien Wohlfahrtspflege können über das gAG-Modell neue Wohnformen umsetzen und dabei heimrechtliche und investive Risiken senken bzw. verteilen. Durch das Investitionsmodell der gAG gewinnen die beteiligten Träger an Attraktivität als Partner von Kommunen für die demografiefeste Entwicklung von Sozialräumen.

Isolierte investive Aktivitäten im Bereich des barrierefreien Wohnraums begründen noch keine Demografiestrategie. Hierzu müssen flankierend Angebote für eine quartiersbezogene Versorgung „von Bürger für Bürger“ sichergestellt werden. Neben professionellen pflegerischen Leistungen umfassen diese Haushaltsnahe Dienstleistungen, Notrufsysteme sowie individuelle Assistenzangebote aus den Bereichen Bildung, Freizeit und Kultur. Die Strategie der „geteilten Verantwortung“ wird bundesweit erfolgreich in vielen Modellen oder Leistungsangeboten erprobt. Die Refinanzierung erfolgt in der Regel ganz oder teilweise durch Leistungen des SGB XI (Pflegeversicherung):

Das „Riedlinger Modell“ verwirklicht diesen Ansatz als Seniorengenossenschaft für den Unterstützungsbedarf älterer Menschen im ländlichen Raum. Nach dem Prinzip ‚Bürger helfen Bürgern‘ werden nicht-pflegerische Unterstützungsleistungen (Einkaufen, Putzen, Freizeitgestaltung) von Freiwilligen erbracht. Als Alternative zur Aufwandsentschädigung kann man ein „inflationssicheres“ Zeitguthaben ansparen, um dieses im eigenen Bedarfsfall als Betroffener zu nutzen.

Im „Freiburger-Modell“ funktionieren Wohngemeinschaften für Senioren und Menschen mit Demenz nach dem Prinzip der „geteilten Verantwortung“. Zur Optimierung der Kosten und insbesondere zur Verbesserung der Lebensqualität in diesen Wohnformen werden Angehörige und Freiwillige gezielt in die Assistenzprozesse mit einbezogen.

Inklusion als Strategie von Trägern der freien Wohlfahrtspflege mittels Einsatz und Beteiligung von bürgerschaftlich Engagierten ermöglicht als „Nischenstrategie“ neben verbesserten Versorgungs- und Assistenzkonzepten auch Bürgerbeteiligung bei der Finanzierung der erforderlichen Infrastruktur. Eine bundesweit agierende Aktiengesellschaft wird aber nicht zum Identifikationspunkt für ein Quartier oder Gemeinwesen. Hierzu müssen regionale Strukturen in ihrem Aufbau unterstützt und einbezogen werden, denen es gelingt sowohl helfende als auch finanzielle Kräfte in der Region zu mobilisieren. Über den Ansatz des Community-Organizing sollen Bürgerinnen und Bürger darin befähigt werden, ihre Bedarfe und Belange selbst in die Hand zu nehmen. Orientiert an den zuvor umrissenen Modellen schließen sie sich in einer gemeinnützigen Rechtsform als „Freiwilligenagentur“ zusammen (Verein, Bür-

gerstiftung) und erbringen quartiersbezogene Assistenzleistungen, werben Spenden und Fördermittel ein und überzeugen potentielle Aktionäre/Kapitalgeber zur Beteiligung am Modell der „Bürger-stiften-Zukunft gAG“. Analog zum eigenen Wachstum erzeugen die regionalen Strukturen einen weiteren Vorteil – die Spende auf Zeit.

Die Spende auf Zeit ist ein weiteres Gestaltungsmerkmal der gemeinnützigen Aktiengesellschaft. Aus deren Sicht erfüllt die Beteiligung von Aktionären über vinkulierte Namensaktien insbesondere den Zweck, dass sich Dritte ohne Anspruch auf eine Dividenden-Zahlung an der inklusiven Zukunft ihrer Kommune beteiligen. Sie zeichnen Kapital, das als Eigenkapital für die Baufinanzierung eingesetzt wird. Je höher die Beteiligung, desto günstiger der Kapitaldienst und desto geringer die Miete des barrierefreien Wohnraums. Mit zunehmendem Wachstum kann die regionale Bürgerstiftung die vorhandenen Aktionäre entweder ablösen oder neue Aktien und damit neuen Wohnraum für die Region erwerben. Eine Beteiligung der Kommunen ist gewünscht und nicht nur rein monetär möglich. Durch die Einbringung eines erschlossenen Baugrundstücks kann beispielsweise eine Bürgerstiftung mit Kapital ausgestattet werden, dessen Zinsen unmittelbar und auf Dauer an den Stiftungszweck gebunden bleiben. Über ein Erbbaurecht kann die Stiftung das Grundstück zur Bebauung an die Aktiengesellschaft verpachten. Der Erlös wird dann beispielsweise für die Quartiersarbeit und die Weiterentwicklung der Freiwilligenagentur eingesetzt.

Fazit

Das dargestellte Modell einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft verbindet ein komplexes Investitionsmodell für bezahlbaren barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnraum mit der Idee des Community-Organizing. Wohnen mit Versorgungssicherheit sowie ein flankierendes Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot begründen dabei eine Demografiestrategie für eine Gesellschaft des langen Lebens. Zahlreiche Alleinstellungsmerkmale verdeutlichen das Potential des Modells hinsichtlich der Umsetzung des Inklusionsgedankens. Große Herausforderung wird die Vermittlung und kommunale Verbreitung des komplexen Geschäftsmodells, das sich aufgrund seiner Spekulationsfreiheit insbesondere für einen Verbund von Trägern der freien Wohlfahrtspflege eignet.

Wer über inklusive Sozialräume, Prozesse des Alterns oder Behinderung spricht, spricht immer auch von Herausforderungen der eigenen Zukunft. Eben diese gedenken wir mit dem vorliegenden Konzept aktiv zu gestalten.

Über die Autoren: Prof. Dr. Gabriele Moos ist Leiterin des Studiengangs Gesundheit- und Sozialwirtschaft am RheinAhrCampus in Remagen, Erste Vorsitzende der Deutschen Gesellschaft für Management und Controlling in der Sozialwirtschaft und Mitglied in verschiedenen Aufsichtsgremien von Sozialunternehmen. Ferdinand Schäffler arbeitet als Referent im Innovationszentrum der Evangelischen Heimstiftung, er ist darüber hinaus Inhaber des Beratungsunternehmens winnovatio.de sowie Lehrbeauftragter an verschiedenen Hochschulen und Akademien zu den Themenkomplexen Finanzierung und Businessplanung.

Weitere Veröffentlichung dieses Textes: Gabriele Moos, Ferdinand Schäffler, In Alte investieren statt spekulieren; In: *Immobilien Zeitung*, 2014, Nr. 15, S. 8

Platz 2: Hic sunt Dracones – Warum es am besten wäre den Osten und die Dörfer zu verlassen und Junge und Alte in den Städten zu konzentrieren

Autor: Peter Neumann

Was hatte ich mir nur dabei gedacht? Der Mann der vor mir stand und meine Tasche durchsuchte versuchte nicht zu verbergen, dass ich ihn gestört hatte. Misstrauisch hatte er meinen Reisepass untersucht. Dann war meine Tasche dran. Seine Laune sollte sich an diesem Morgen nicht mehr bessern. Spaßvögel mögen sie hier nicht. Und mein Anliegen konnte nur ein schlechter Scherz sein. Ich konnte doch nicht ernsthaft meinen, ich könne in die New York Public Library spazieren, meine Tasche und meinen Reisepass vorzeigen, ein Formular ausfüllen und dann selenruhig in den dritten Stock spazieren und den Hunt-Lenox Globus betrachten.

Den was? Der Hunt-Lenox Globus ist der zweitälteste Globus der Welt. Er besteht aus Kupfer und wurde im Jahr 1510 gefertigt. Der oder die Hersteller des Hunt-Lenox Globus hatten wohl von Reisenden und aus Schriften allerlei Merkwürdigkeiten über das Morgenland erfahren. Um das zu reflektieren, schrieben sie auf die Umrisse der Ostküste Asiens „Hic Sunt Dracones“, zu Deutsch: Hier gibt es Drachen.

Was hat mein Scheitern in New York mit Immobilien für unsere alternde Gesellschaft zu tun?

Eine Menge.

Warum?

Mein Scheitern in New York hat eine Menge mit den Immobilien für unsere alternde Gesellschaft zu tun, weil das Kernproblem weniger die Immobilien sind und eher die Tatsache, dass sie sich an den falschen Orten befinden. Warum? Weil sich viele Probleme auflösen würden, wenn unsere Alten nicht in Ostdeutschland und auf dem Land sondern in den Städten leben würden. Daher mein Appell: Verlassen wir Ostdeutschland, verlassen wir die Dörfer und ziehen wir in die Städte. Sie glauben mir nicht? Ich will es ihnen erklären.

Etwa 20 Millionen Senioren leben in Deutschland, verteilt auf etwa elf Millionen Haushalte. Zu Ende ihres Berufslebens stellt sich ihnen allen die Frage nach dem danach, zu der auch die Frage nach der eigenen Wohnsituation gehört. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Bei Renteneintritt sind meist die Kinder aus dem Haus. Die Kredite sind abbezahlt. Die Rente ist sicher. Selten sind wir wirklich so frei wie an diesem Punkt unseres Lebens.

Schade, dass wir von dieser neu gewonnenen Freiheit kaum Gebrauch machen. Die Wohnsituation der Alten deutschen ist bestens erforscht. 2011 beispielsweise erschien eine Studie

des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) mit dem Titel: „Wohnen im Alter“. Die Studie belegt, dass 93 Prozent der deutschen im Alter genau da bleiben wo sie sind. Dabei sind ihre Wohnungen oftmals nicht mehr für sie geeignet. So seien nur etwa 600.000 Seniorenhaushalte barrierefrei, während in 2.700.000 Haushalten Menschen mit Mobilitätsbeschränkungen lebten. Lediglich 25 Prozent der Alten sind bereit ihre Wohnsituation im Alter noch einmal zu verändern. Zweifelsfrei spielen dabei zwei Faktoren eine Rolle: Erstens leben nach einer Erhebung der Bundesbank in der Mietsnation Deutschland 59 Prozent der über 65jährigen im selbstgenutzten Wohneigentum. Zweitens, sind deutsche Rentner und Pensionäre weit überdurchschnittlich gesellschaftlich engagiert. Ein Umzug bedeutet für diese Menschen schlichtweg die Aufgabe ihres Eigenheims und den Verlust ihres Freizeitvertriebs.

Besorgniserregend ist dabei, dass die Alten nicht nur nicht umziehen wollen, sondern auch nur in engen Grenzen bereit sind in den altersgerechten Umbau ihrer Häuser zu investieren. Zwar sind nach der oben zitierten Studie Drei Viertel der Seniorenhaushalte zu einem altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen bereit. Sie wollen dafür aber nur in sehr begrenztem Umfang, nämlich zwischen 1000 und 5000 Euro investieren.

Die meisten Alten in Deutschland sind also inadäquat untergebracht. Leider wollen sie partout nicht umziehen und keinesfalls mehr als 5000 Euro investieren, um ihre Wohnung altersgerecht zu machen. Die Politik hat auf diese Sachverhalte mit einem Fördertopf der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) reagiert, die nun Kredite und Zuschüsse für Umbauwillige bereithält.

Diese Lösung greift allerdings zu kurz.

Warum?

Weil eine gute Lösung einen entscheidenden Großtrend unserer Gesellschaft berücksichtigen müsste. Wir altern nämlich nicht flächendeckend gleichmäßig. Richtig ist, wir altern in bestimmten Gebieten, während wir in anderen sogar jünger werden. So zeigt etwa ein 2008 von der Bertelsmann Stiftung herausgegebener Bericht zur Alterung unserer Gesellschaft, dass die Bevölkerung vor allem in Mittel- und Ostdeutschland aber auch in weiten Teilen des Saarlandes und in Teilen Norddeutschlands, etwa in Friesland, stark altert. Metropolregionen, etwa die Städte München, Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt und Stuttgart sind von der Alterung aber nicht betroffen.

Wir altern also regional. Das hat für Alte und Junge Nachteile. Die Lösung wäre, dass wir alle in die Städte ziehen.

Warum?

Zunächst würde die Vereinsamung der Alten gestoppt. Um diese Vereinsamung zu verstehen, müssen Sie sich eine gängige Unterscheidung bewusst machen. Alt ist nämlich nicht gleich Alt. Geläufig wird zwischen Jungen Alten (65 - 75 Jahre), Alten (75 – 85 Jahre) und Betagten (über 85 Jahre) unterschieden. Den Alten und den Betagten sterben nach und nach die sozialen Kontakte weg. Das Ehrenamt wird zu mühsam. Wie schön es doch wäre, nun die Kinder und Enkelkinder um sich zu haben. Leider wohnen die in der Stadt, weshalb die Alten vereinsamen.

Um alles noch schlimmer zu machen fällt den Alten und den Betagten das Autofahren immer schwerer. Die Augen lassen nach, die Konzentrationsfähigkeit auch. Im Dorf gibt es aber keinen Arzt mehr, der nächste Supermarkt ist Kilometer weit entfernt. Die Dörfer vergreisen. Niemand hat mehr Energie um Kulturprogramme anzubieten. Also wird das Leben eintönig. Der Fernseher wird schon zum Frühprogramm eingeschaltet.

Die Kinder sind in der Stadt. Wären die Alten auch in der Stadt könnten sie gemeinsam leben. Mehrgenerationenhaushalt 21. In der Stadt gibt es mehr Ärzte. Bus und Bahn machen das Auto überflüssig. Der Bäcker ist an der Ecke, der Supermarkt in der nächsten Straße. Am Abend geht es ins Konzert.

Die öffentlichen Kassen würden mit Sicherheit entlastet. Abgelegene Straßen könnten aufgegeben, Verwaltungen könnten eingespart werden. Auch würden wir nachhaltiger investieren. Wieso? Weil Investitionen, die ein 70jähriger in sein Haus in einer ostdeutschen Kleinstadt macht, mittelfristig verloren gehen. Seine Erben werden in dem Haus nicht leben wollen, Käufer werden sich kaum finden. Er investiert in eine werdende Ruine.

Woher will ich denn wissen, dass die Kinder der Alten nicht selbst im Alter aufs Land ziehen wollen?

Das weiß ich nicht. Allerdings würde das einem weiteren Großtrend widersprechen. Wir werden nämlich nicht nur immer älter. Wir arbeiten auch länger. 2008 gab es 50.000.000 deutsche im erwerbsfähigen Alter. 2050 werden es zwischen 36.000.000 und 39.000.000 sein. Um das auszugleichen werden wir gar nicht anders können als länger zu arbeiten und dafür werden wir in den Städten leben bleiben. Selbstverständlich werden auch wir dennoch irgendwann in Rente gehen, dann aber kaum den Supermarkt um die Ecke, den Arzt in der Nachbarschaft und das Konzert am Abend gegen ein Leben auf dem Land tauschen wollen.

Was hat das nun mit dem Hunt-Lenox Globus zu tun? Neulich habe ich gelesen, dass sich in wenig besiedelten Teilen Ostdeutschlands wieder Wölfe ansiedeln. Sollten wir wieder Erwarten meinem Vorschlag folgen, den Osten und die Dörfer aufgeben und in die Städte ziehen, steht im Schulatlas meiner Enkelkinder vielleicht später „Hic sunt Lupae“ an der Stelle wo Heute Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.

Ich entschuldige mich für die Provokationen dieses Essays und danke Ihnen für die Anerkennung des richtigen Hinweises, dass die Lage von Immobilien für eine erfolgreiche Strategie zur Bereitstellung von Immobilien für unsere alternde Gesellschaft eine entscheidende Rolle spielen wird.

Über den Autor: Peter Neumann aus Oederan wurde 1986 geboren und arbeitet als Berater in Bildungsprojekten der Entwicklungszusammenarbeit.

Weitere Veröffentlichung dieses Textes: Peter Neumann, In: *Immobilien Zeitung*, 2014, Nr. 15, S. 19

Platz 3: FlexBox Living 2030 – Visionen zur Entwicklung von altersgerechten Wohnquartieren

Autoren: Stefanie Baltés & Lisa Maria Wilcek

Überfüllte Alten- und Pflegeheime anstelle von gefüllten und lebhaften Spielplätzen – das ist eine Horrorvision von Deutschland im Jahr 2030. Fakt ist schon heute: Die Menschen werden immer älter, immer weniger Kinder werden geboren, die Bevölkerung schrumpft.

Dieser viel zitierte demografische Wandel wird auch auf dem Wohnungsmarkt seine Spuren hinterlassen. Eine erfolgreiche Quartiersentwicklung muss die Chancen dieses Veränderungsprozesses sehen und nutzen. Denn „der beste Weg, die Zukunft vorauszusagen, ist, sie zu gestalten“ (Willy Brandt).

Gefragt sind alternative, zukunftsweisende Wohnkonzepte als eine Antwort auf den demografischen Wandel. Es müssen flexibel einsetzbare und nahezu nutzungs offene Wohnraumstrukturen für Jung und Alt geschaffen werden. Von der „Immobilie zur Mobilität“ ist ein Wandlungsprozess, der die Basis für das Wohnen im Jahr 2030 beschreibt. Die Umsetzung erfordert bereits ein Umdenken in der Bautechnik. Mit dem Konzept FlexBox Living lassen sich Bauherren auf eine Vision ein, die heute vielleicht utopisch anmutet – gerade was bisher noch nicht entwickelte Baustoffe betrifft. Doch 20 Jahre zurückgedacht: Wer hätte 1992 für möglich gehalten, überall Informationen mit mobilen Geräten aus einem virtuellen Raum abrufen zu können? Visionen sind dafür da, Wirklichkeit zu werden. Dieser Essay ist eine solche Vision.

FlexBox Living – ein innovatives Wohnraumkonzept für ältere und junge Mieter im Jahr 2030

Das Zukunftsmodell 2030 heißt FlexBox Living, ein flexibles Wohnungsbausystem, das den Wohnraum immer wieder neu erfindet.

FlexBox Living greift die Grundidee des Fertighauses auf und entwickelt diese weiter. Wer sich für FlexBox Living entscheidet, bestellt keinen fertigen Wohnkomplex, sondern einzelne Wohnräume. Ein Wohnraum entspricht einem sogenannten FlexBox-Quader, der industriell vorgefertigt und in standardisierten Größen kostengünstig am Markt angeboten wird. Archi-

tektonische Erweiterungen, die den Eindruck von 0/8/15-Wohnungen verhindern, sind denkbar; etwa Balkone, Dachgärten etc.

Wie kann man sich einen FlexBox-Quader konkret vorstellen?

Ein Stahlgerüst bildet die zwölf Kanten des Quaders. Während das Stahlgerüst statisch ist, können an jeder Seite des Quaders Wände flexibel über ein Schienensystem in das Stahlgerüst eingeschoben oder entfernt werden. Somit können jederzeit alle bestehenden Wände ausgetauscht werden. Die Außenwände des FlexBox-Quaders bestehen aus einem dünnen und leichten FlexBox-Material, welches den energetischen Anforderungen gerecht wird und äußeren Witterungsbedingungen Stand hält – sicher: ein Baustoff, der noch entwickelt werden muss.

Eine komplette Wohneinheit wird gemäß dem allbekannten Lego-System gebaut.

Eine Wohneinheit im Jahre 2030 besteht aus mehreren einzelnen FlexBox-Quadern; z. B. aus einem Schlafzimmer-Quader, einem Wohnzimmer-Quader usw.

Die Quader können beliebig gestapelt bzw. horizontal oder vertikal miteinander verbunden werden. So passt sich eine FlexBox-Wohneinheit den individuellen Wünschen und Bedürfnissen der Kunden sowie den vorgegebenen Rahmenbedingungen an.

Durch das Verbinden zweier Quader werden Außenwände zu Innenwänden. Über das Schienensystem werden die nicht mehr benötigten Außenwände entfernt und können durch Glasschiebeelemente ersetzt werden, die dann als Innenwände fungieren. Die Innenwände bestehen somit aus mehreren Teilen, die ineinander verschoben werden können. Durch die Nutzung der innovativen FlexBox-Haustechnik öffnen und schließen sich die Glasschiebeelemente bei Bedarf automatisch, sodass eine behindertengerechte Nutzung des FlexBox-Quaders uneingeschränkt möglich ist.

Werden FlexBox-Quader in die Höhe gestapelt, verbindet eine durch Solarstrom betriebene FlexBox-Personenkabine die Etagen. Somit werden Treppen durch Kabinen ersetzt, die auch gehbehinderte Personen problemlos befördern.

Dass nachträglich FlexBox-Quader hinzugefügt bzw. bestehende Quader versetzt oder entfernt werden können, ist ein weiterer Vorteil des FlexBox-Systems. Eigentümer haben somit die Möglichkeit, je nach Haushaltsstruktur und finanziellen Möglichkeiten den Wohnraum zu vergrößern oder zu verkleinern. Die flexible Handhabung und Kombinationsmöglichkeiten der einzelnen FlexBox-Quader sind auch für den Mietwohnungsmarkt von großer Bedeutung und ermöglichen Wohnungsunternehmen auf Nachfrageänderungen der Haushalte und Marktveränderungen rasch zu reagieren und den Wohnungsmix im Bestand entsprechend anzupassen. FlexBox Living steht also für die (Im-)Mobilität des Jahres 2030 und damit für ein neues Zeitalter des Wohnens. Es ermöglicht ein absolut flexibles Bauen und Wohnen, das sich den unterschiedlichen Lebensphasen angleicht. Eine altersgerechte, barrierefreie FlexBox-Wohneinheit ermöglicht den Menschen einen langen Aufenthalt in ihrem vertrauten Quartier.

FlexBelts – Bewegungsfreiheit und Mobilität im Quartier

Zur Erhöhung von Flexibilität und Mobilität muss auch das Wohnumfeld bzw. das Wohnquartier neu gestaltet werden. Barrieren müssen abgebaut werden, sodass auch gehbehinderte Menschen ihre Wege innerhalb des Quartieres problemlos bewältigen können. Die Lösung sind horizontal verlaufende Transportbänder. Sogenannte FlexBelts, die verschiedene Points of Interest innerhalb des Quartieres miteinander verbinden.

Die benötigte Energie für die Transportbänder wird durch Solarstrom erzeugt. Für die Bewohner des Quartiers bieten die FlexBelts entscheidende Vorteile, denn sie vernetzen Einzelhändler, Dienstleister etc. mit den FlexBox-Wohneinheiten. Geheingeschränkte Menschen haben somit die Möglichkeit, sich selbst zu versorgen und am Quartiersleben aktiv teilzunehmen, wodurch eine räumliche und soziale Isolation verhindert wird.

Damit ist nachbarschaftlicher Kontakt aber noch nicht garantiert. Wie aber kann man diesen in einer immer anonymer werdenden Gesellschaft aufbauen und pflegen? Wie wird zukünftig Generationensolidarität in den Quartieren funktionieren? Unumstritten ist, dass sich Quartiere weiterentwickeln und soziale Infrastrukturen geschaffen werden müssen.

FlexServices – Mieter werden zu sozialen Dienstleistern

Neben innovativen Bautechniken ist die Ausweitung von wohnungsbegleitenden Dienstleistungen notwendig, um gerade hochaltrigen Menschen ein Verbleiben in ihren Wohnungen zu ermöglichen. Dabei soll es sich aber nicht ausschließlich um externe Dienstleistungen handeln, auch Bewohner bauen ihre eigenen Dienstleistungsnetzwerke im Quartier auf. Wohnungsunternehmen können diesen Prozess unterstützen, indem sie eine Plattformen mit der Rubrik „Ich suche – Ich biete“ anbieten. Über diese können Bewohner generationenübergreifend Dienstleistungen anbieten und beanspruchen. Die Bewohner selbst werden zum sozialen Dienstleister.

Gemeinschafts-FlexBox – Raum für Kommunikation und gemeinsame Interessen

Darüber hinaus ist bei großen Mietwohnkomplexen die Integration einer Gemeinschafts-FlexBox vorgesehen, die als Treffpunkt für die Nachbarschaft dienen soll. Ausgestattet sind diese mit Sitzgelegenheiten und technischen Geräten, die von allen Bewohnern für nachbarschaftliche Events genutzt werden können. Die von den Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellte Gemeinschafts-FlexBox kann zudem für die Ausrichtung von Workshops genutzt werden, die von den Wohnungsunternehmen oder den Bewohnern ehrenamtlich organisiert werden.

FlexLights – das Ampelsystem für Nachbarschaftskontakte

Wie ist es mir möglich, neue Kontakte zu knüpfen? FlexLights bieten eine Lösung.

Für jede Wohneinheit wird neben der Wohnungseingangstür eine zweistufige Ampel installiert. Grün signalisiert, dass der Bewohner zu Hause und offen für Gesellschaft ist, rot bedeutet, dass der Bewohner nicht gestört werden möchte oder nicht anzutreffen ist.

Parallel zur Ampel an der Wohnungstür befindet sich im Hausflur jedes Mehrfamilienwohnkomplexes ein zentraler Bildschirm, auf dem alle individuellen Ampelsignale sichtbar sind. Besucher können somit bereits im Hausflur erkennen, dass z.B. der Bewohner „A“ im ersten Obergeschoss Lust auf Gesellschaft hat. Klar ist, dass die Ampel von jedem Bewohner freiwillig geschaltet wird.

Social-Media-Anwendungen, mithilfe derer zusätzliche „Statusmeldungen“ angezeigt werden können, runden das System ab. Ziel dieses Systems ist es, den sozialen Kontakt und den Austausch der Nachbarn untereinander zu fördern und besonders alleinstehende Personen in die Quartiersgemeinschaft einzubinden.

FlexPark – gemeinsam aktiv bleiben

Besonders weil ältere Menschen den Großteil ihrer Zeit in der eigenen Wohnung oder innerhalb des Quartiers verbringen, muss auch das Wohnumfeld bedürfnisgerecht gestaltet werden. Grünflächen müssen vorhanden und auch behindertengerecht nutzbar sein sowie Anreize für Bewegung und sportliche Aktivitäten bieten. Die Grünfläche wird zum Aktivpark des Quartiers und zum Treffpunkt der Generationen. Der FlexPark ist mit bspw. Joggingparcours oder Outdoor-Spielen ausgestattet. Ruheazonen und Liegewiesen dienen als Erholungsraum. Gemeinsam aktiv sein fördert das Gemeinschaftsgefühl und den sozialen Umgang miteinander.

Fazit

FlexBox Living ist ein zukunftsweisendes Wohnkonzept, das Antworten auf die unterschiedlichen Herausforderungen des demografischen Wandels gibt. Das innovative Wohnraumkonzept FlexBox Living sorgt dafür, dass die Immobilie zur Mobilität wird. Darüber hinaus werden durch die Bereitstellung vielfältiger Dienstleistungs- und Freizeitangebote im Quartier die Bewohner zukünftig dazu animiert, das gemeinschaftliche Quartiersleben mitzugestalten. Das Wohnungsangebot kann nur die Strukturen und Rahmenbedingungen für ein aktives Leben im Quartier schaffen. Letztendlich liegt es an den Bewohnern selbst, vorhandene Angebote zu nutzen und eigene Angebote zu schaffen. FlexLiving aber bietet ihnen dafür viele Möglichkeiten. So lässt sich der Gedanke der Generationensolidarität in aktive Nachbarschaftshilfe umsetzen.

Über die Autoren: Lisa Maria Wilcek arbeitet seit 2011 als Referentin für Neue Medien, Multimedia und IT beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. 470 Mitgliedsunternehmen zählt der Verband in NRW und Rheinland-Pfalz. Stefanie Baltes ist seit Mai 2013 Teamleiterin Mahn und Klage und stellvertretende Fachbereichsleiterin im Bereich Forderungsmanagement bei der Vivawest Wohnen. Beide haben den Masterstudiengang M.A. Real Estate Management an der EBZ Business School University of Applied Sciences in Bochum besucht.

Weitere Veröffentlichung dieses Textes: Stefanie Baltes, Lisa Maria Wilcek, Flexibilität statt Starre für Mensch und Mauern; In: *Immobilien Zeitung*, 2014, Nr. 15, S. 10