

Das Leben ändert sich, die Wohnung passt sich an – **Die Beratungsstelle Wohnen im Alter der Lübecker Wohnungswirtschaft**



Gründung: 6. Dezember 1928
Gesellschafter: Hansestadt Lübeck 92,5 %,
Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ 7,5 %

- Wohnungsbewirtschaftung
- Wohnungsverwaltung
- Baulandentwicklung / Erschließungsträger
- Bauträgergeschäft
- Sanierungsträger Lübecker Altstadt, Treuhänder „Soziale Stadt“

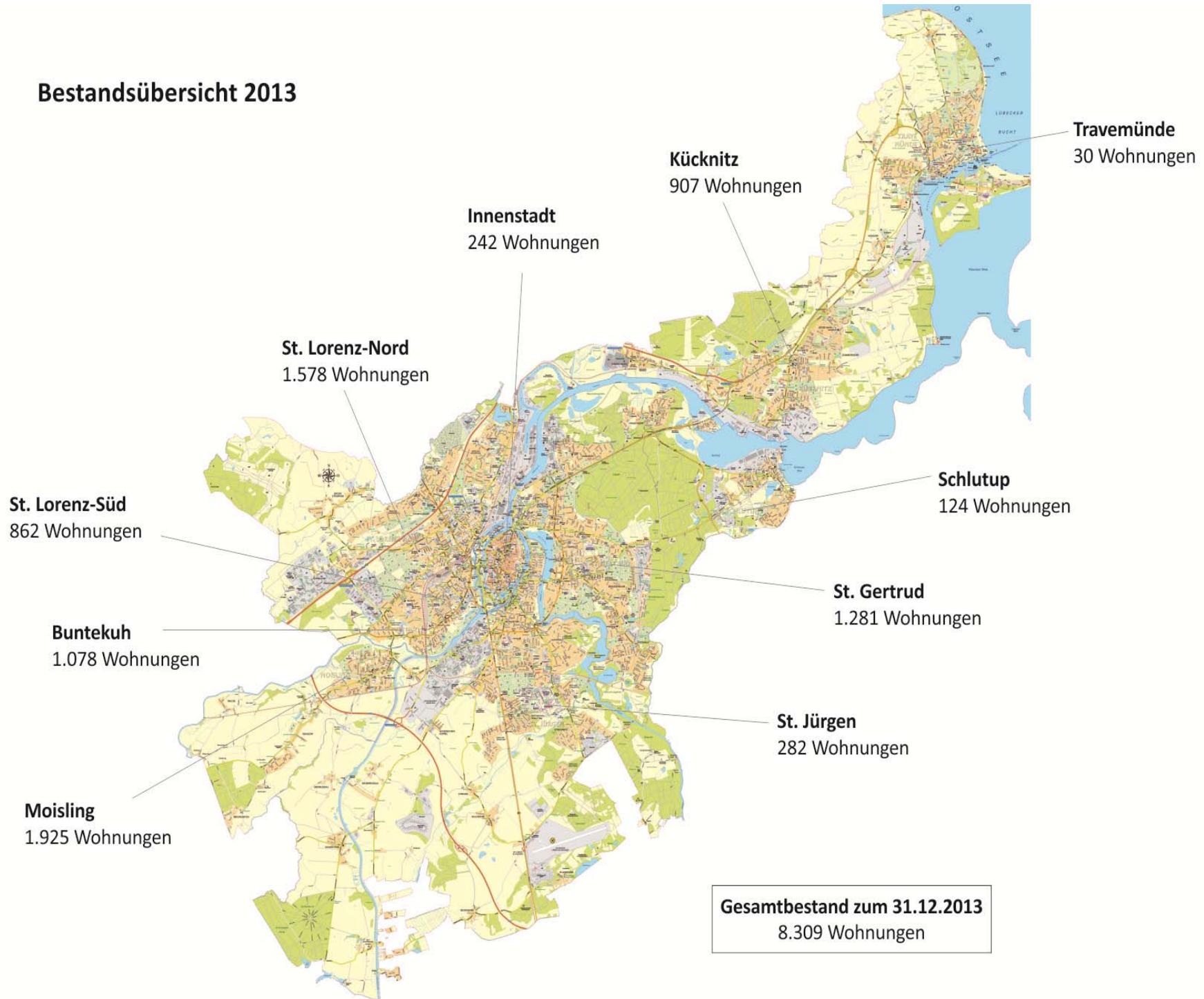
Eigene Wohnungen: 8.245
Gewerbeeinheiten: 89
Garagen und Stellplätze: 1.028
Verwaltete Wohnungen: 438
Mitarbeiter: 83

Bilanzsumme: 292,3 Mio. €
Mieterlöse: 26,5 Mio. €
Miete je qm und Monat: Ø 4,62 €
Instandhaltung je qm: Ø 12,44 €
Fluktuation: 10,9 %
Leerstand: 3,8 %

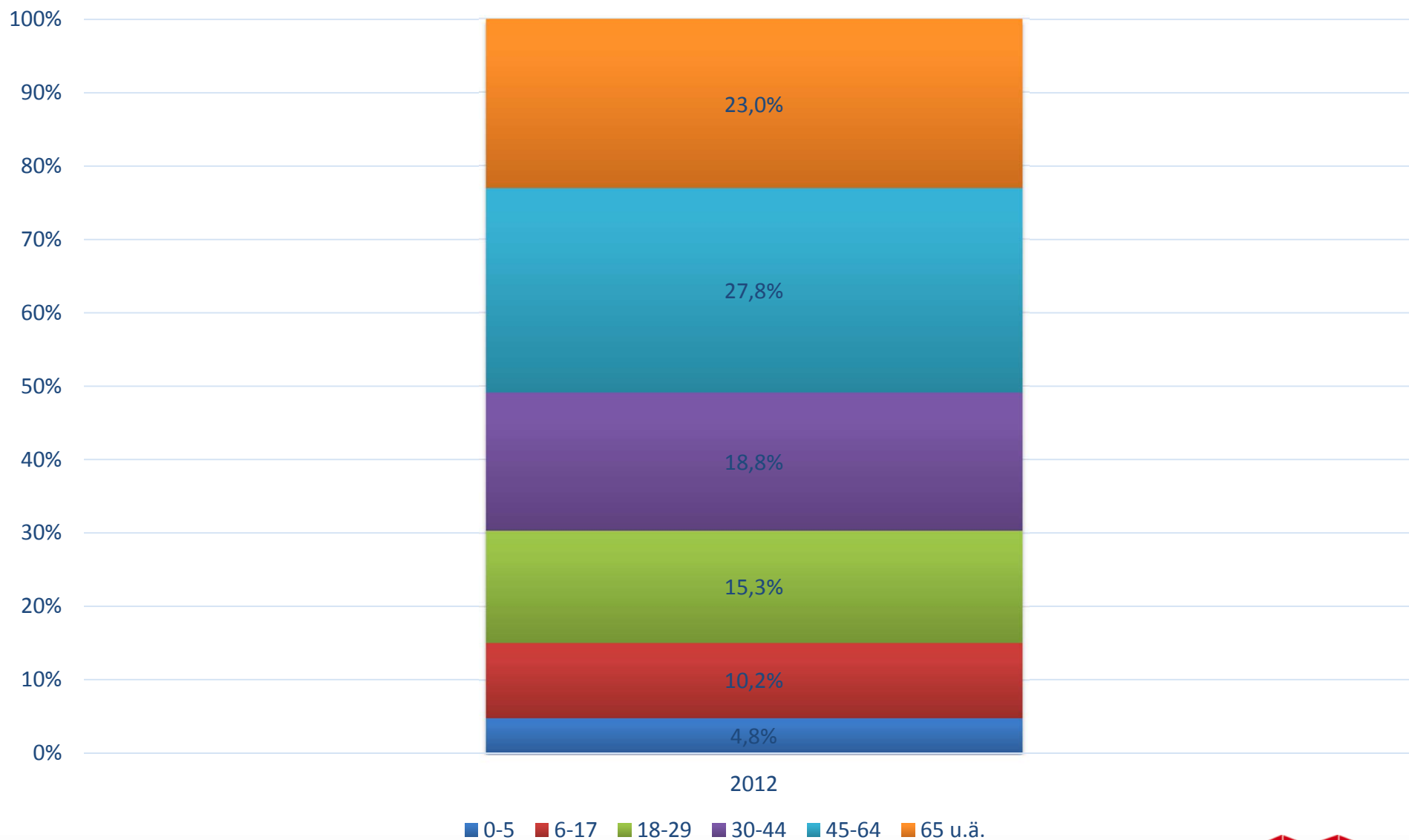
Alle Angaben 2013 bzw. 31. Dezember 2013



Bestandsübersicht 2013

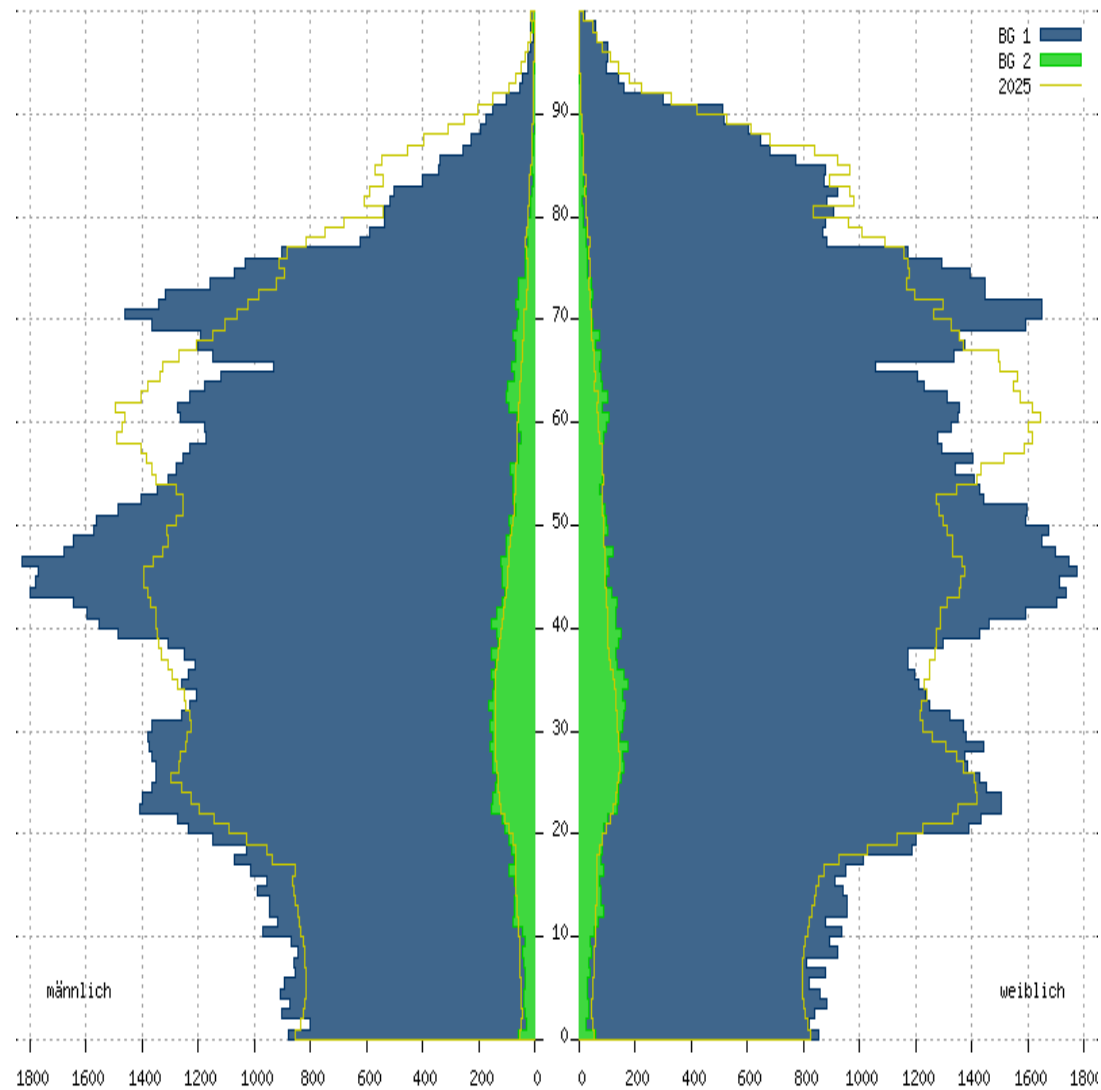


Altersstruktur der Bevölkerung in der Hansestadt Lübeck





Alterspyramide Lübeck 2010



In welchen Haushaltsformen leben die Lübeckerinnen und Lübecker?

	1 Person Haushalte			2 Person Haushalte			Paare mit Kindern	Alleinerz. mit Kindern	sonst. Mehrpers. o. Kind.
	unter 30 J.	30 bis 60 J.	60+	unter 30 J. *)	30 bis 60 J. *)	60+			
31.12.2002	11678	23973	21223	5161	20455	22438	61169	13075	23251
31.12.2005	12188	24782	21121	5055	19230	23247	59591	12895	23428
31.12.2010	12032	24040	21267	6552	18511	24897	54025	16694	21042
31.12.2011	12179	24509	21532	6508	18426	25026	53626	16618	21143
31.12.2012	12375	24858	21755	6794	18582	25223	53458	16765	21202
Veränderung 2002-2012	5,7%	3,6%	2,5%	25,1%	-10,2%	11,1%	-14,4%	22,2%	-9,7%
Veränderung 2010-2011	1,2%	2,0%	1,2%	-0,7%	-0,5%	0,5%	-0,7%	-0,5%	0,5%
Veränderung 2011-2012	1,6%	1,4%	1,0%	4,4%	0,8%	0,8%	-0,3%	0,9%	0,3%

*) jeweils der jüngere Partner

Was bedeutet die zunehmende Alterung der Bevölkerung (Lübecks) für ein Wohnungsunternehmen?

Durchschnittsalter der Mieter im Wohnungsbestand steigt

- veränderte Wohnansprüche (z. B. Wohnfläche, Wohnungsanpassung, Aufzüge)
- Veränderung der Zusammensetzung von Nachbarschaften
- stagnierende bis sinkende Mietzahlungsfähigkeit (Folge niedriger Renten)

Auszüge wegen Pflegebedürftigkeit nehmen zu

- Verlust langjähriger und stabiler Mietverhältnisse
- hohe Modernisierungskosten nach langer Wohndauer

Höherer Anteil älterer Interessenten als Neumieter

- neue Kundengruppen (z.B. ehem. Eigenheimbesitzer / allg. steigende Ansprüche)
- Bedarf nach Erweiterung des Angebotes (barrierefrei / Wohnungsgrößen)
- Nachfrage nach zusätzlichen Pflege- und Dienstleistungen

**Ziel der Lübecker Wohnungsunternehmen:
Lebenslanges Wohnen und ambulante Pflege statt Unterbringung im Heim**

- entspricht dem Wunsch der meisten älteren Menschen
- Ziel des 2007 formulierten städtischen Konzeptes Wohnen und Leben im Alter
- geringere Wohnkosten auf Seiten der Betroffenen und der öffentlichen Hand
- Angebote möglichst in allen Lübecker Stadtteilen schaffen
- Rahmenbedingungen und Unterstützungsangebote erforderlich
- Kooperation Wohnungsunternehmen, Pflegeträger, Hansestadt Lübeck notwendig



Das Angebot altengerechter Wohnungen der „Trave“

Wohnberatung vor Ort

Heute: ca. 870 Wohnungen für SeniorInnen in fast allen Stadtteilen Lübecks

Altstadt-Stiftshöfe

112 WE



Altenwohnungen der 1960er Jahre

151 WE



Wohnen mit Service der 1990er Jahre

269 WE



Neubauten barrierearm / barrierefrei

342 WE (weitere in Bau und Planung)



=> Rund 10 % des eigenen Wohnungsbestandes

Wohnen im Alter – Entwicklung organisierter Wohnformen

Stiftungshöfe - ein rund 300 Jahre altes Lübecker Beispiel



Hundestraße 55-59



Wahnstraße 49



Glockengießerstraße 39-53

Wohnen im Alter – Entwicklung organisierter Wohnformen

Altenwohnungen im Wohnungsbau der Nachkriegszeit



Schlesienring 51-53, Kücknitz

Wohnen im Alter – Entwicklung organisierter Wohnformen

Altengerechte Wohnungen mit Service (z.B. Anschluss an ein Pflegeheim)



Alten- und Pflegeheim Solmitzstraße, Kücknitz



Dornbreite 9-9d, St. Lorenz-Nord

Wohnen im Alter – Entwicklung organisierter Wohnformen

Neubau altengerechter Wohnungen im „normalen“ Wohnungsbestand



Schanzenweg 23-25, Brandenbaum

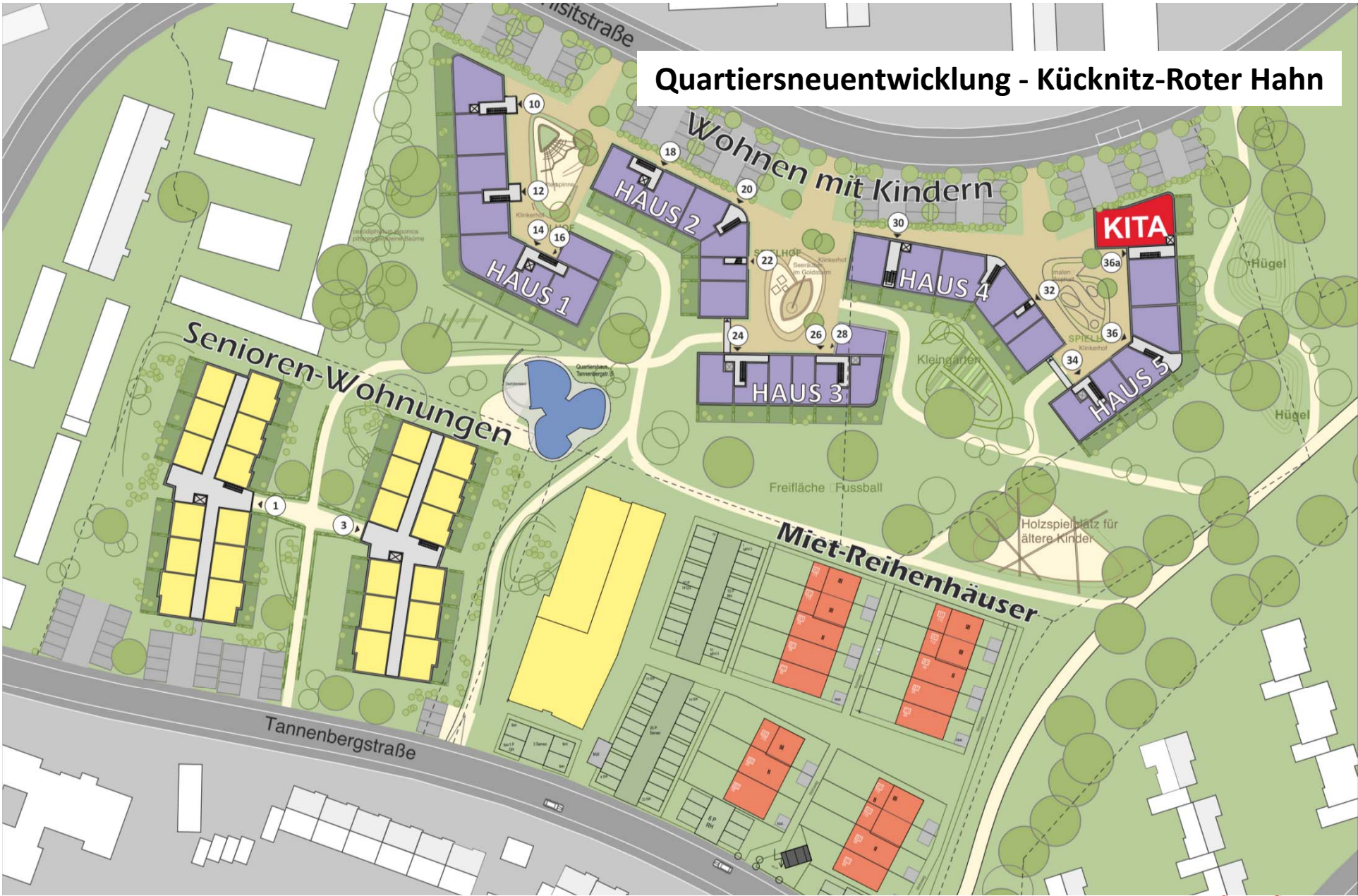


Auf dem Sande 7, Brandenbaum

Altbestand - Kücknitz-Roter Hahn



Quartiersneuentwicklung - Kücknitz-Roter Hahn





Neubau nach Abbruch im Roten Hahn (Zwischenstand)



Kücknitz: Tannenbergsstraße 1-3

Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH





Kücknitz: Tannenbergstraße 1-3



Kücknitz: Tannenbergstraße 1-3



Kücknitz: Tannenbergstraße 1-3

Ergänzung für den Bestand - Idee einer eigenen Wohnberatung

Auszüge aus dem eigenen Wohnungsbestand verhindern durch eine präventive Beratung zu Alternativen (Neubauwohnungen / Wohnungsanpassung)

Spezialisierte und **kompetente Beratung** für neue Interessenten

Zeitgemäße und bezahlbare Lösungen der Wohnungsanpassung und praktische Hilfen für den Alltag finden und zeigen

Zuschüsse Dritter (z.B. Kranken- und Pflegekassen) einwerben und einsetzen

Bedürfnisse und Wünsche der Nachfrager besser kennenlernen und in zukünftigen Bauvorhaben und Projekten umsetzen

Lernen aus Bedürfnissen älterer Menschen



Qualifizierung von Mitarbeitern zu WohnberaterInnen

3 Mitarbeiter aus dem Bereich Vermietung

Fortbildung zum/r zertifizierten Wohnberater/in bei der
Niedersächsischen Fachstelle für Wohnberatung in Hannover

Dauer: 10 Monate; jeweils von Februar bis November

Inhalte: Zielgruppen in der Wohnberatung

DIN-Normen und Gesetze / Strukturelle Wohnungsanpassung

Wohnungsanpassung und Finanzierung der Maßnahmen

Beratungsprozess und –gespräch

Umzugsmanagement

Hilfsmittel

Hospitation



Wohnberatung vor Ort





Betreiber

Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH,
LÜBECKER BAUVEREIN eG,
NEUE LÜBECKER eG

In Kooperation mit

Mieterverein Lübeck e.V.
Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.
Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft und Soziales

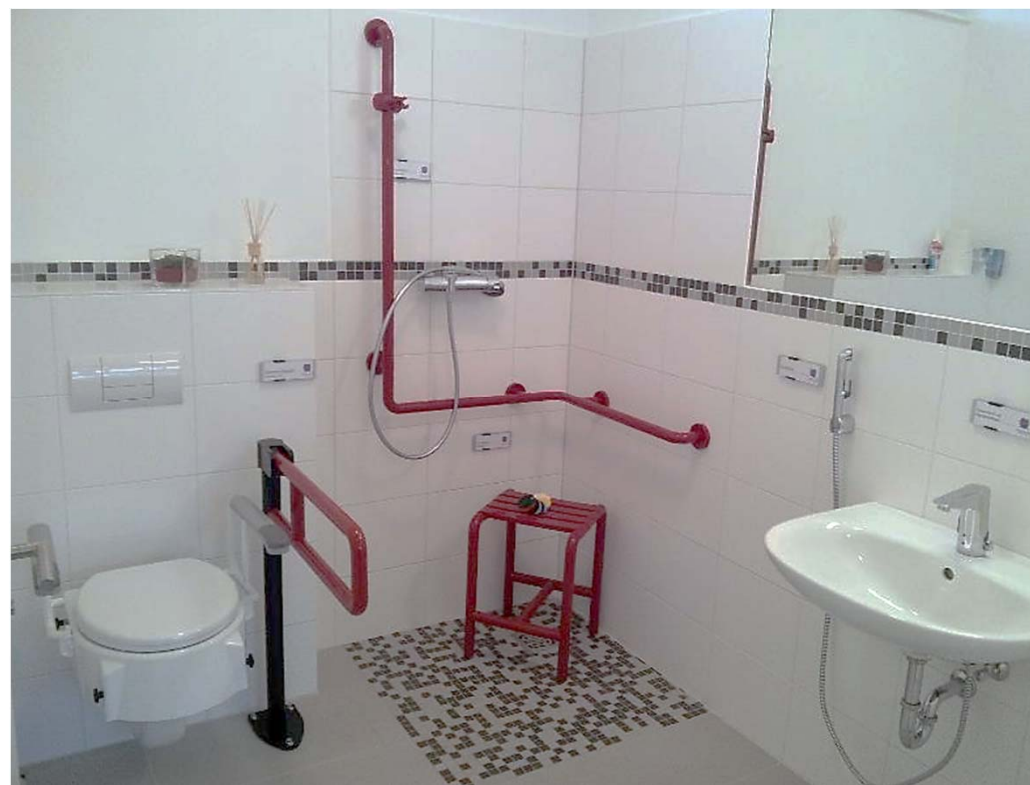
Wohnberatung Wohnen im Alter - Beratungsbereich



Ausstellungsbereiche „Küche“ und „Hilfen im Alltag“



Ausstellungsbereiche „Mobilitätshilfen“ und „Musterbad“



Das unternehmensübergreifende Team in der Wohnberatung



Betriebskonzept der Wohnberatungsstelle

Sprechstunden und vereinbarte Termine zu Wohnungsanpassungsmaßnahmen (eigene Mieter) und für die Neuvermietung von altengerechten Wohnungen (alle); Jedes Unternehmen bietet eigene, feste Sprechzeiten

Basis für das Aufsuchen von Mieterinnen und Mietern im Wohnungsbestand

Dauerausstellung für altengerechte und barrierefreie Ausstattung im Mietwohnungsbau und zu Hilfsmitteln zur Alltagsbewältigung

Regelmäßige Sprechstunden der Hansestadt Lübeck (Fachdienste) und weiterer Interessenten (z.B. auch AWO, Seniorenbeirat, andere WU)

Vortagsveranstaltungen zum Thema Leben und Wohnen im Alter

Nutzung der Ausstellung für das Heranführen an das Thema Wohnen im Alter (z.B. Schulklassen, Praktika in der Wohnberatungsstelle)



Wohnen im Alter
WOHNBERATUNG
Das Leben ändert sich. Die Wohnung passt sich an.



Wohnen im Alter
WOHNBERATUNG

...weil es zu Hause am schönsten ist.

ÜBER UNS WIR FÜR SIE SERVICE AUSSTELLUNG KONTAKT



Warum gibt es
die Wohnberatung?

Wie wird die
Wohnberatung durchgeführt?

Was erwartet Sie
in der **Ausstellung?**

WOHNBERATUNG »WOHNEN IM ALTER«

Wir laden Sie herzlich ein, unsere Seniorenwohnberatungsstelle am Kolberger Platz 1 in St. Lorenz-Süd zu besuchen. Als Mitglied, Mieter oder Angehöriger können Sie die umfangreichen Beratungsleistungen unserer Wohnberater nutzen. In unserer Ausstellung zeigen wir Ihnen zahlreiche Hilfen für den Alltag im Alter. An Erfahrungsstationen werden verschiedene Seh- und Hörbeeinträchtigungen simuliert. Dabei können Sie selbst Ihre Reaktion testen oder die körperlichen Veränderungen im Alter mit einem speziellen Alterssimulationsanzug erfahren.

AKTUELLES



WOHNBERATER-TEAM

Informieren Sie sich unverbindlich und individuell bei unseren Wohnberatern!

[Weiterlesen ...](#)



NEUER INTERNETAUFTRITT

Heute ging die neue Website der Wohnberatungsstelle »Wohnen im Alter« online – benutzerfreundlich im modernen Design!

[Weiterlesen ...](#)



TAG DER OFFENEN TÜR

Am Samstag, den 22. März 2014 von 11:00 bis 15:00 Uhr veranstalteten wir einen »Tag der offenen Tür«.

[Weiterlesen ...](#)