

Thesenpapier 05

Kriterien für die Bewertung von Wohnungen und Wohnumgebungen

Ansätze für Marketingkonzepte im demografischen Wandel

Es ist eine der herausragenden Aufgaben des Handwerks, Wohnraum zu erstellen, Wohnraum zu gestalten und Wohnumgebungen an sich verändernde Bedürfnisse anzupassen. In vielen Fällen, etwa bei der Zusammenarbeit mit Architekten und Planern, setzt das jeweilige Handwerksunternehmen dabei vorgegebene Konzepte um. Ein bedeutender und im Rahmen des demografischen Wandels absehbar wachsender Anteil von Leistungen umfasst auch planerische und gestalterische Elemente. Diese Elemente bieten eine Fülle von Marktchancen. Um diese Marktchancen in ertragsstarke Umsätze umzuwandeln, ist es notwendig zu wissen, nach welchen Kriterien Nachfrager und Entscheidungsträger Wohnsituationen und Wohnumgebungen bewerten. Aus dieser Kenntnis lassen sich dann Angebote entwickeln und neue Märkte erschließen.

Grundlegende Kriterien

Grundlegende Kriterien für die Bewertung von Wohnungen, Häusern und Wohnumgebungen sind Baustrukturen, Grundrisse, technische Ausstattungen, Lagen, Barrierefreiheit, Kosten, Versorgungsstrukturen, Sozialstrukturen, Umgebungen, Belastungen, persönliche Bedürfnisse und persönliche Vorlieben. Jedem Kriterium lassen sich detailliert Unterpunkte zuordnen, aus denen sich ein Gesamtbild formen lässt.

Erwünschte Bewertungsergebnisse

Das Ergebnis von Bewertungen zur Wohngestaltung soll regelmäßig folgende Fragen beantworten:

- Soll eine bestimmte Wohnung angemietet werden?
- Soll eine bestimmte Immobilie erworben werden?
- Sollen bauliche Anpassungen vorgenommen werden?
- Sollen Renovierungsmaßnahmen durchgeführt werden?
- In welchem Umfang ist eine Immobilie für den beabsichtigten Nutzungszweck geeignet?
- In welchem Umfang ist eine Immobilie für die beabsichtigte Nutzungsdauer geeignet?
- Was muss getan werden, um die Werthaltigkeit einer Immobilie zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern?
- Ist die Immobilie zur Altersvorsorge geeignet?
- Passt eine Immobilie zu den umgebenden Sozialstrukturen?
- Wie können ohnehin anfallende bauliche Maßnahmen und Renovierungen dazu genutzt werden, kostengünstig Verbesserungspotenziale auszunutzen?
- Ist eine Immobilie für die generationenübergreifende Nutzung geeignet?
- Sind Anpassungen in der Wohnumgebung notwendig?
- Wie können Maßnahmen finanziert werden?

Perspektiven

Alle diese Fragen werden aus unterschiedlichen Perspektiven gestellt. Eine junge Familie, die ein Eigenheim bauen möchte und nur über geringe finanzielle Mittel verfügt, wird andere Wertigkeiten haben als die Gemeinde, die ein Quartier umgestaltet, eine Wohnungsbaugesellschaft mit älterem Hochhausbestand, der Eigentümer einer Wohnung am Beginn seines Ruhestands, der Entscheider über die Einrichtung eines Einzelhandelsgeschäfts oder eines Sozialstation oder ein Mieter. Optimale Antworten sind immer dann zu erwarten, wenn alle Betrachter zu einheitlichen Ergebnissen bezüglich der tatsächlichen Umsetzung baulicher und begleitender organisatorischer Maßnahmen gelangen.

Chancen

Die Kenntnis von Bewertungskriterien bietet für alle Beteiligten Chancen. Vorhandene Strukturen können in bester Weise genutzt und an identifizierte Bedürfnisse angepasst werden. Gezielte Bewertungen zeigen planerische Defizite auf und sorgen dafür, dass möglichst alle relevanten Kriterien ausreichend Berücksichtigung finden. Dies spart sowohl individuelle als auch gesellschaftliche Kosten.

Chancen für das Handwerk

Die Kenntnis von Bewertungskriterien, Gestaltungsmöglichkeiten und potenziellen Bedürfnissen, denen sich Nachfrager nicht immer unmittelbar bewusst sind, gibt Handwerksunternehmen die Chance, vorhandene Aufträge zu erweitern und gezielt neue Tätigkeitsfelder zu erschließen. Beispiele dafür sind Maler und Raumausstatter, die bei Schönheitsreparaturen auf Verbesserungen durch Elektroinstallationen hinweisen, Sanitärinstallateure, die Bäder barrierefrei gestalten, Dachdecker, die Solarzellen anbieten oder Bodenleger, die rutschfeste Beläge empfehlen. Informationen dazu finden sich auf der Internetseite www.jung-wohnen-alt-werden.de.

Kriterien für die Zukunftsfähigkeit von Wohnungen und Wohnumgebungen

Die nachfolgende Aufzählung gibt Hinweise darauf, an welchen Kriterien unterschiedliche Betrachter die Qualität von Wohnungen und Wohnumgebungen messen können:

Barrierefreiheit, Belastungen, Baustruktur, Grundrisse, Kosten, persönliche Bedürfnisse, soziale Strukturen, technische Ausstattungen, Umgebungen, persönliche Vorlieben, Versorgungssysteme.

Nikolaus Teves
2008-01-03