Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Littenstraße 10 | 10179 Berlin | T: +49 (0)30 20613250 | info@deutscher-verband.org | www.deutscher-verband.org
Repräsentanz in Brüssel: 3, rue du Luxembourg | 1000 Brüssel, Belgien | T: +32 (0)2 5501610

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Impulsgeber und Unterstützer für moderne Wohn- und Lebensformen im Alter

Expertise aus dem Modellprogramm
„Anlaufstellen für ältere Menschen“

Impressum

Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.,
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Geschäftsstelle des Modellprogramms „Anlaufstellen für ältere Menschen“
des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

Autoren und Redaktion
Michael Färber, Christian Huttenloher, Nadja Ritter, Dr. Georg Werdermann
(Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.)

Unter Mitarbeit von
Uta Bauer (Büro für Integrierte Planung)
Dr. Ingeborg Beer (Stadtforschung + Sozialplanung)

Berlin, September 2016

Gefördert vom:

Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 3
Fachliche Einordnung 4
Herausforderungen des altersgerechten Wohnens 7
Ziel der Studie 11
Praxisbeispiele 11
Wie bringt sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein? 51
Empfehlungen 54
Quellen 60

Endversion: 29. September 2016

Einleitung

Im Mittelpunkt des Förderprogramms „Anlaufstellen für ältere Menschen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) steht, Akteure und Maßnahmen aktiv zu unterstützen, die älteren Menschen dabei helfen, so lange wie möglich selbstständig im vertrauten Umfeld wohnen zu können. Eine wichtige Rolle spielen dabei technische und soziale Hilfeleistungen innerhalb und außerhalb der Wohnung sowie Gemeinschaftsangebote, um weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Der Schlüssel für „gutes“ altersgerechtes Wohnen liegt nicht nur in der Wohnung, sondern vor allem im Quartier, in den Nachbarschaften und in der engen Kooperation von Akteuren vor Ort. Denn neben altersgerechten Wohnungen sind bestimmte Infrastrukturen, wie Nahversorgung und ÖPNV, aber auch alltagsrelevante Dienst- und Pflegeleistungen sowie soziale Kontakte bedeutend.

Die Analyse verschiedener Praxisbeispiele hat gezeigt, dass es bei den erfolgreichen Ansätzen stark darauf ankommt, dass vor Ort verschiedene Angebote in unterschiedlichen Bereichen von den lokalen Akteuren (Kommunen, karitative Einrichtungen, soziale Dienstleister und Ehrenamtliche) selbst bereitgestellt werden. Von Bedeutung ist hier die Einbindung und Mitwirkung der älteren Menschen selbst.

In diesem kontextspezifischen Gefüge haben auch Akteure der organisierten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine wichtige Rolle. Sie werden einerseits von anderen Akteuren auf entsprechende Mitwirkung angesprochen. Andererseits kommt die Initiative aber auch oft von den Wohnungsunternehmen selbst. Sie tragen an vielen Orten dazu bei, dass ältere Menschen selbstständig und im vertrauten Wohnumfeld leben können und stellen sich den wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen. Sie schaffen altersgerechten Wohnraum, organisieren spezifische Serviceangebote, Beratungsleistungen und bringen sich in lokale Netzwerke ein.

Wie vielfältig die Rollen und das Engagement der Wohnungswirtschaft sind, wird in der vorliegende Expertise im Rahmen des Förderprogramms „Anlaufstellen für ältere Menschen“ aufgearbeitet. Sie zeigt exemplarisch verschiedene Handlungsfelder und aktive Beteiligungsmöglichkeiten, stellt Praxisbeispiele vor, beleuchtet das Vorgehen der unterschiedlichen Akteure, geht auf regional verschiedene Rahmenbedingungen ein, betrachtet den Aufwand verschiedener Maßnahmen und leitet daraus Handlungsempfehlungen ab.

Die aufgeführten Beispiele sollen anregen und nach Möglichkeit in die Breite getragen werden.

Fachliche Einordnung

Das Wohnen im Alter wird seit geraumer Zeit auf verschiedenen Ebenen und von unterschiedlichen Organisationen diskutiert. Beispielhaft sei an dieser Stelle auf die folgenden Dokumente und Organisationen verwiesen, die teilweise in enger Kooperation mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) stehen bzw. vom DV direkt verfasst wurden:

- Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Weiterentwicklung der Kooperation der Akteure generationsgerechten Wohnens (Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.);
- Wohnen im Alter. Bausteine für die Wohnungswirtschaft. (vdv Niedersachsen Bremen);
- Masterplan altengerechte Quartiere.NRW (Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen);
- Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Selbstbestimmtes Leben im Alter“ im Rahmen der Demografiestrategie der Bundesregierung (Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend);
- Gemeinsam für ein altengerechtes Quartier. Handlungsanregungen für die Zusammenarbeit zwischen Akteuren zur tragfähigen altersgerechten Quartiersentwicklung (DV; Federführender Partner des europäischen HELPS-Projektes[1].

Daraus lassen sich querschnittartig folgende Handlungsfelder zur integrierten altersgerechten Quartiersentwicklung; mithin auch des altersgerechten Wohnens[2] ableiten, die sich auch im Anlaufstellenprogramm wiederfinden:

- Erstellung von Quartierskonzepten zur Förderung von gesellschaftlicher Teilhabe, Selbstbestimmung und zur barrierearmen Gestaltung im Wohnumfeld unter Einbeziehung verschiedener Akteure;
- Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnangebote für ältere Menschen;
- Gewährleistung der Versorgungssicherheit im Quartier durch Bereitstellung bedarfsgerechter Hilfs- und Pflegedienstleistungen;
- Bildung lokaler Verantwortungsgemeinschaften durch Vernetzung und Kooperation von lokalen Initiativen und Akteuren;
- Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements zur Stärkung von Eigeninitiative und zur Schaffung einer tragenden sozialen Infrastruktur durch Nachbarschaftshilfen sowie
- Beratung und Bewusstseinsbildung zur Schaffung eines wertschätzenden Umfeldes und zur Unterstützung älterer Menschen im Quartier.

Alle Akteure sind sich darin einig, dass sich die Bedürfnisse und Lebensumstände älterer Menschen aktuell ändern. Der medizinische und ökonomische Fortschritt, der demografische Wan-

[1] „Housing and Home Care for Elderly and Vulnerable Peope and Local Partnership Strategies in central European Cities“, kofinanziert durch das INTERREG IVB Programm Central Europe. Weitere Informationen unter: http://www.deutscher-verband.org/publikationen/dokumentationen.html
[2] Scholze, J./Huttenloher, C./Lorenz, S., S. 8

del, berufliche Mobilität und Leistungsanforderungen sowie neue Formen des familiären Zusammenlebens führen dazu, dass tradierte Muster im Umgang mit, der Betreuung und Einbindung von älteren Menschen zu überdenken sind.

In diesem Kontext bedarf es zunehmend einer barrierearmen oder barrierefreien Wohnung wie auch eines Wohnumfeldes mit umfassender Infrastruktur und Stadträumen mit hoher Aufenthaltsqualität, um altersbedingte Einschränkungen zu kompensieren.

Daraus ergibt sich, dass das altersgerechte Wohnen eine integrierte Betrachtung unterschiedlichster Handlungsfelder, wie Wohnen, Wohnumfeld, Sicherheit, soziale Dienstleistungen, Einkaufen/Handel, medizinische Versorgung, Kultur, erfordert. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Zusammenspiel von vielen gesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren vor Ort zu. Das bedeutet, dass die Vernetzung mit Kommunalverwaltungen und deren Ämtern, die Kooperation von Wohnungswirtschaft (öffentliche, private und genossenschaftliche), Gesundheitsdienstleister/innen, Wohlfahrtsverbänden, staatlichen Institutionen und zivilgesellschaftlichen Organisationen, privatwirtschaftlichen Akteurinnen und Akteuren, Bürgerinnen und Bürgern sowie Mieterinnen und Mietern eine Grundvoraussetzung ist. Funktionierende Netzwerke können allerdings nur entstehen und wirksam sein, wenn sie sozialraumbezogen sind und somit das Quartier als wichtige Handlungsebene in den Fokus rücken. Vielfach wird die Rolle der Kommunen betont: Sie haben bei der Netzwerkentwicklung und -steuerung eine wichtige Funktion. Darüber hinaus können sie geeignete Liegenschaften zur Verfügung stellen und deren Vergabe an Konzepte und Nutzungen zum Wohnen im Alter koppeln.

Werkstattgespräch „Wohnungswirtschaft und Quartiersgestaltung als Impulsgeber moderner Lebens- und Wohnformen im Alter“ im Rahmen des Anlaufstellenprogramms

Dies bestätigte auch ein Werkstattgespräch, welches im Rahmen des Anlaufstellenprogramms durchgeführt wurde. Fachleute der privaten und kommunalen Wohnungswirtschaft gingen gemeinsam mit Kommunen den Fragen nach, wie älter werdende Mieterinnen und Mieter selbstständig im vertrauten Wohnumfeld leben können und welche Impulse die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für moderne Wohn- und Lebensformen im Alter geben kann. Organisiert durch den DV und in Zusammenarbeit mit dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. tauschten sich die Experten über ihre Erfahrungen und verschiedene Aspekte des Wohnens im Alter aus.

Die vorgestellten Beispiele aus Adorf/Vogtland, Berlin, Köln und Leipzig sowie die daran anknüpfende Diskussion zeigten, dass es in den Quartieren und Nachbarschaften eine Verknüpfung von altersgerechtem Wohnen und neuen Wohnformen mit passenden Dienstleistungs- und Unterstützungsangeboten sowie Gemeinschaftseinrichtungen braucht. Auch Aspekte der Sicherheit (Beleuchtung, Trenntüren auf den Fluren) sind entscheidend, damit sich ältere Menschen zuhause fühlen. Eine Verknüpfung von Pflege und Wohnen ermöglicht Bewohnerinnen und Bewohnern auch bei zunehmender Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit länger im vertrauten

Wohnumfeld bleiben zu können. Dafür gründen Wohnungsunternehmen teilweise sogar Tochterunternehmen aus, die dann Pflegeleistungen erbringen.

Aus baulicher Sicht ist das „Seniorenwohnen“, abhängig von Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit, nahezu überall machbar. Es ist keine Sonderwohnform, sondern setzt sich aus Bausteinen zusammen. Diese ergänzen das Wohnen etwa durch technische Unterstützung oder Alltagshilfen und stellen so den sozialen Aspekt des Miteinanders stärker in den Vordergrund. Dafür benötigen Wohnungsunternehmen neben geeigneten Grundstücken Kooperationspartner aus verschiedenen Bereichen. Durch funktionierende Netzwerke und das Zusammenwirken von Wohnungswirtschaft, Kommunen und Sozialverbänden gelingt es, die individuellen Wohn- und Lebenswünsche auch im Alter zu unterstützen und durch entsprechende Angebote zu untersetzen. Dies setzt eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit voraus. Bewährt haben sich Angebote, die in Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern erbracht werden. Sie umfassen Beratung, Begegnung oder auch „Hilfen zum Anfassen“ in Musterwohnungen. Akteure der kommunalen Wohnungswirtschaft setzten zudem verstärkt auf engen Kontakt zur Bewohnerschaft und zählen aufsuchende Tätigkeiten in der Beratung älterer Menschen zu einer der wichtigsten Aufgaben, um frühzeitig Unterstützung anbieten zu können.

Einigkeit bestand dahingehend, dass kommunale, genossenschaftliche und auch private Wohnungsunternehmen bereits vielfältige Aufgaben und Rollen im Bereich der bedarfsgerechten Infrastrukturausstattung, aber auch in der Quartiers- und Nachbarschaftsarbeit, übernehmen. Eine Anschubförderung ist hilfreich, um darauf aufbauend eine Anschlussfinanzierung zu finden. Für die Zukunft müsse es ein Stück weit mehr Anerkennung der geleisteten Arbeit – auch durch die Politik – geben. Bessere, teils steuerliche, Refinanzierungsmöglichkeiten könnten Wohnungsunternehmen dazu bringen, ihre Angebote auszuweiten. Dabei muss langfristig und für mehrere Generationen geplant werden.

Nichtsdestoweniger stellt das Wohnen im Alter die Unternehmen oft vor Herausforderungen. Zum einen bedeuten die komplexen Anforderungen höhere Baukosten im Neubau wie auch im Umbau von Bestandswohnungen. Zum anderen fehlen oft Erfahrungen in unternehmensfremden Handlungsfeldern und die relevanten Netzwerke vor Ort. Ein zentrales Handlungsfeld bleibt die Einbindung der privaten Eigentümer. Diese müssen noch stärker vom Thema Wohnen für ältere Menschen überzeugt werden.

Herausforderungen des altersgerechten Wohnens

Derzeit sind in Deutschland nur etwa 700.000 Wohnungen altersgerecht. Damit liegt ihr Anteil unter 2% gemessen am Gesamtbestand. Gleichzeitig steigt der Bedarf deutlich. Eine Studie der Prognos AG im Auftrag der KfW geht von einem Bedarf von rund 3,6 Millionen altersgerechten Wohnungen bis zum Jahr 2030 aus[3]. Der Investitionsbedarf dafür wird durch die KfW auf etwa 50 Milliarden Euro geschätzt[4]. Die Lösung liegt mitnichten im flächendeckenden Ausbau von stationären Pflegeeinrichtungen. Angesichts des stetig steigenden Bedarfes müssen neue Lösungsansätze gefunden werden. Insbesondere die hohen Kosten (Eigenanteil) und der Wunsch nach Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit sprechen bei vielen Menschen gegen einen Heimaufenthalt. Im ländlichen Raum sind diese Wünsche sogar noch stärker ausgeprägt als im städtischen Raum[5]. Zudem würde ein größerer Anteil an adäquatem Wohnraum eine beträchtliche Entlastung der öffentlichen Kassen bedeuten: Wenn durch Umbaumaßnahmen bei nur 15% der pflegebedürftigen Personen ein Umzug ins Heim vermieden oder aufgeschoben werden könnte, dann entlastet dies die Sozial- und Pflegekassen um 3 Milliarden Euro pro Jahr[6].

Erschwerend kommt hinzu, dass es hinsichtlich altersgerechter Ausstattungsmerkmale (z.B. wenig Stolperfallen, zweiter Handlauf, Haltegriffe im Bad, Treppenlifte, technische Hilfsmittel wie Hausnotruf) von Bestandswohnungen und des genauen Bedarfs nur wenige verlässliche Daten gibt. Lediglich die Situation in den kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen wie auch die Förderstatistik des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ bieten entsprechendes Datenmaterial. Eine zielgenaue Planung wird somit fast unmöglich.

Richtet sich der Blick in die Quartiere und auf den Alltag der Mieterinnen und Mieter, stellt man fest, dass alle im Programm untersuchten Gebiete mit ähnlichen Herausforderungen konfrontiert sind:

- Lange Mietergeschichte der über 60-jährigen in den jeweiligen Wohnungsunternehmen;
- zunehmende Anonymität, besonders in Großsiedlungen;
- sich auseinanderentwickelnde Kaufkraft von älteren Menschen auf Basis unregelmäßiger Erwerbsbiografien und damit verbundene geringere Alterseinkünfte (Altersarmut);
- Altersvereinsamung und Anstieg der Alterserkrankungen;
- hohe Kosten für Haushaltshilfen und Versorgungsengpässe durch Fachkräftemangel im Pflegebereich;
- großer Bedarf nach individuellen Angeboten und Beratungsleistungen zum altersgerechten Wohnen und bei der Vermittlung von Hilfen und Dienstleistungen;
- Notwendigkeit zum Austausch und zur Vernetzung der lokalen Akteure untereinander;
- großer Bedarf an Besuchsdiensten oder handwerklichen Hilfsdiensten in der Nachbarschaft;
- unterschiedliche Altersbilder und

[3] Vgl. Progos AG, S.25
[4] BBSR, S. 24
[5] Narten, S. 14
[6] BBSR, S. 24

- teils hohe Engagementbereitschaft, jedoch mit fehlenden Koordinierungsstellen.

Insgesamt ist festzustellen, dass wenngleich das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ seit 2009 mit zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen Vermietern, Mietern und selbstnutzenden Eigentümern hilft, Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand vorzunehmen, das Thema bedauerlicherweise im Vergleich zu anderen Themen mit gesellschaftlicher Relevanz noch immer eine relativ geringe Bedeutung hat.

Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

In Deutschland ist der Wohnungsmarkt durch eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure geprägt. Professionell-gewerbliche Vermieter, private Kleinvermieter sowie selbstnutzende Eigentümer halten zusammen etwa 40,55 Millionen Wohnungen.

TABELLE 1: EIGENTÜMERSTRUKTUREN AUF DEN DEUTSCHEN WOHNUNGSMÄRKTEN 2011

Wohnungsbestand in Deutschland			
40,55 Mio. Wohneinheiten			
professionell-gewerbliche Anbieter	private Kleinanbieter	Selbstnutzer	Leer stehende Wohnungen von Privatpersonen
7,86 Mio. (19%)	13,88 Mio. (34%)	17,29 Mio. (43%)	1,29 Mio. (3%)

Eigene Darstellung, Quelle: BBSR (2016)

Mit etwa 52% leben etwas mehr als die Hälfte der Menschen in Deutschland im Wohneigentum, wobei dieser Anteil bei älteren Personen sogar noch etwas höher ist. Dennoch ist die Wohneigentumsquote bezogen auf Haushalte bzw. Wohnungen mit etwa 45% im Vergleich mit anderen europäischen Ländern sehr gering. In Spanien liegt der Anteil von Eigentümern selbst bewohnter Wohnungen bei etwa 80%, in Norwegen sogar bei 85%. Der Anteil der Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum variiert zudem regional deutlich. So gibt es in kreisfreien Großstädten nur ein Drittel Eigentümerhaushalte, in städtischen und ländlichen Kreisen aber bereits deutlich über 50%.[7] In Berlin verfügen nur 15%, in Sachsen 33%, in Bayern 51% und im Saarland 63% über eigenen Wohnraum[8]. Zudem gibt es ein starkes Stadt-Land-Gefälle.

Neben dem selbst genutzten Wohneigentum befinden sich mit knapp 14 Millionen Wohnungen etwa 34% des Wohnungsbestandes in Deutschland im Besitz von privaten, nicht-professionellen Kleinanbietern. Dies sind zwei Drittel des gesamten Mietwohnungsbestandes. In den alten

[7] BBSR 2016, S. 68ff
[8] http://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/

Bundesländern ist der Mietwohnungsmarkt im ländlichen und kleinstädtisch geprägten Raum gerade auch von dieser kleinteiligen Anbieterstruktur geprägt.

Somit beträgt der Anteil der professionell-gewerblichen Anbieter insgesamt nur etwa 19% bzw. insgesamt knapp 8 Millionen Wohnungen. Richtet man den Blick nur auf diese Eigentümergruppe, fällt auf, dass insbesondere die privatwirtschaftlich professionell-gewerblichen Eigentümer sowie Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Unternehmen über einen besonders hohen Wohnungsbestand verfügen. Ein nur vergleichsweise geringer Teil wird durch andere öffentliche Wohnungsunternehmen und Kirchen sowie Organisationen ohne Erwerbszweck verwaltet (vgl. Tab. 2).

Diese Situation bedeutet, dass sich nur etwa 13% des gesamten Wohnungsbestandes im Eigentum von Organisationen befindet, die aufgrund ihres Unternehmensprofils in Verbindung mit öffentlicher Daseinsvorsorge und sozialer Wohnraumversorgung zu bringen sind und somit hohe Relevanz für das altersgerechte Wohnen haben. Bereits heute sind Wohnungen der kommunalen Wohnungsanbieter überdurchschnittlich barrierearm (11%) bzw. -frei (1%). Zahlreiche kommunale Wohnungsunternehmen (etwa 30%) bieten zudem wohnbegleitende Dienstleistungen an[9].

TABELLE 2: SYSTEMATISIERUNG DER PROFESSIONELL-GEWERBLICHEN ANBIETER IN DEUTSCHLAND

Professionell-gewerbliche Anbieter (Wohneinheiten)	
Genossenschaften	2,09 Mio.
Kommunale Wohnungsunternehmen	2,29 Mio.
Öffentliche Wohnungsunternehmen (Bund/Land)	0,30 Mio.
Privatwirtschaftliche professionell-gewerbliche Eigentümer	2,86 Mio.
Kirchen und Organisationen ohne Erwerbszweck	0,32 Mio.

Eigene Darstellung, Quelle: BBSR (2016)

Regionale Unterschiede

Die Situation mit Blick auf das altersgerechte Wohnen stellt sich deutschlandweit nicht einheitlich dar und ist eng verknüpft mit der Eigentümer- und Nutzerstruktur sowie der Bevölkerungsentwicklung. Die Erfahrung zeigt, dass Maßnahmen immer dann eine große Erfolgschance haben, wenn unternehmerisch tätige, private und öffentliche Wohnungsunternehmen sowie auch Genossenschaften auf einen nennenswerten Wohnungsbestand im Quartier verweisen

[9] BBSR 2016, S. 73

können, da die Kombination von einer homogenen Eigentümerstruktur und einer nennenswerten Anzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern die Umsetzung erheblich erleichtert.

Da der Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft gerade in Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum in den alten Bundesländern im Vergleich zu den neuen Bundesländern gering ist, sind die wenigen guten Beispiele auf Landkreisebene hier umso bedeutsamer.

Im Gegensatz dazu kann in den neuen Bundesländern die organisierte Wohnungswirtschaft (zumeist kommunale Unternehmen) mit verhältnismäßig großen Wohnungsbeständen auf einen breiten Erfahrungsschatz verweisen. Dort ist der Anteil der kommunalen Unternehmen (auch im ländlichen Raum) fast dreimal so hoch wie in den alten Bundesländern[10]. Eine ähnliche Situation gilt auch für die Stadtstaaten (gesamtdeutsch).

Einen großen Einfluss hat auch die Bevölkerungsentwicklung und darauf basierend die Wohnungsmarktsituation. Diese differenziert sich in den verschiedenen Teilräumen Deutschlands – sowohl in West- als auch in Ostdeutschland – mittlerweile immer stärker aus. In schrumpfenden Städten, Gemeinden (z.B. Torgau, Gardelegen, Plettenberg) und Regionen (z.B. weite Teile Sachsen-Anhalts, Mecklenburg-Vorpommerns, Westpfalz oder Nordbayerns) sind Wohnungsleerstände ein ernst zu nehmendes Problem – einerseits für die Kommunen und die betroffenen Quartiere, andererseits für die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude selbst. Parallel dazu gibt es in fast allen großen Ballungszentren und manchen kleineren Großstädten und Mittelstädten (z.B. Jena, Erfurt, Münster, Ingolstadt, Heidelberg) Wohnungsmarktengpässe und immer weniger bezahlbaren Wohnraum. Die Unterschiede zwischen Regionen und Teilmärkten wachsen derzeit vor allem durch ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Wanderungen weiter an.

Insbesondere in Regionen, in denen der demografiebedingte Wohnungsleerstand und die Mieterfluktuation auf Basis einer umfassenden älteren Mieterschaft ein finanzielles Risiko für das Wohnungsunternehmen darstellt bzw. in absehbarer Zeit darstellen kann, gibt es eine relativ große Bereitschaft, das Thema altersgerechtes Wohnen im Bestand aktiv und kreativ anzugehen. Ursache dafür ist, dass durch Neubauvorhaben, wie Seniorenwohnanlagen, die eigenen Bestandswohnungen oft noch zusätzlich unter Druck geraten würden.

Ebenfalls problematisch werden angesichts der prognostizierten Altersarmut die hohen Investitionskosten für den altersgerechten Umbau bewertet. Dies trifft insbesondere auf Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten zu.

[10] BBSR, S. 73

Ziel der Studie

Die nachfolgenden Praxisbeispiele aus dem Modellprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“ illustrieren, welche Rolle insbesondere die organisierte kommunale Wohnungswirtschaft bei der Gestaltung des Wohnens älterer Menschen einnehmen kann. In den aufgeführten Beispielen werden häufig verschiedene Handlungsansätze integriert angewendet. In nahezu allen vorgestellten Fällen haben auf lokaler Ebene verschiedene Akteure kooperiert. Schwerpunktmäßig wurden jedoch insbesondere jene Beispiele herausgestellt, bei denen die Rolle der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft herausragend bzw. sehr deutlich war. Die Beispiele stehen dabei stellvertretend für eine Reihe ähnlicher oder vergleichbarer Ansätze. In der Expertise wird nicht der Anspruch an Vollständigkeit erhoben.

Das vorliegende Papier geht folgenden Leitfragen nach:

- Wie bringt sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein?
- Was ist die Motivation der Wohnungswirtschaft, sich für das Wohnen im Alter einzusetzen?
- Welche Erwartungshaltung gibt es seitens der Nutzer und anderen kommunalen Akteuren an die Wohnungswirtschaft?
- Wo liegen die Möglichkeiten und Grenzen des Engagements?
- Welcher direkte und indirekte Nutzen ergibt sich für die Wohnungswirtschaft?
- Welche Kosten entstehen für Nutzerinnen und Nutzer sowie die Wohnungswirtschaft?

Praxisbeispiele

Die neun ausgewählten Beispiele umfassen große und kleine Wohnungsunternehmen, beziehen kommunale und genossenschaftliche Eigentümerstrukturen mit ein, berücksichtigen Beispiele aus Klein-, Mittel- und Großstädten, betrachten wachsende wie auch schrumpfende Regionen und reichen von einfachen Maßnahmen bis hin zu komplexen organisatorischen Interventionen und Angebotsstrukturen.

Wegen des hohen Anteils an barrierearmen bzw. -freien Wohnungen im kommunalen Bestand – hier ist der Anteil etwa sechsmal so hoch wie im bundesdeutschen Durchschnitt – und des hohen Anteils an kommunalen Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern, beziehen sich vier der neun Beispiele auf kommunale Kontexte in diesen Regionen.

TABELLE 3: KURZVORSTELLUNG DER IN DER EXPERTISE VORGESTELLTEN BEISPIELE

#	Wohnungsunternehmen	Status/Gesellschafter	Anzahl der verwalteten Wohnungen / Gewerbeeinheiten
1	GBN Wohnungsunternehmen GmbH	Kommunales Unternehmen (Stadt Nienburg)	2.400
2	Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtland mbH	Kommunales Unternehmen (Stadt Adorf)	470
3	GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH	Kommunales Unternehmen (Stadt Halle)	10.000
4	WBG Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH	In Eigentümerschaft des Landkreises Coburg	2.800
5	Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH	▪ Landkreis Friesland ▪ Stadt Varel ▪ Stadt Jever ▪ Stadt Schortens ▪ Gemeinde Sande ▪ Gemeinde Wangerland ▪ Gemeinde Zetel ▪ Gemeinde Bockhorn ▪ Bremer Landesbank ▪ Landessparkasse zu Oldenburg	1.300
6	WbG Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH	Kommunales Unternehmen (Stadt Plauen)	10.000
7	Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein der Elbgemeinden eG	Genossenschaft mit ca. 21.000 Mitgliedern	14.000
8	GEWOFAG Münchner Wohnungsbaugesellschaft	Kommunales Unternehmen	35.000
9	GESOBAU AG	Im Besitz des Landes Berlin	41.000

PRAXISBEISPIEL 1:

Altersgerechte Freizeit- und Informationsangebote, Konzeptentwicklung und finanzielle Unterstützung für Anlaufstellen durch die GBN Wohnungsunternehmen in Nienburg (Niedersachsen)

1

Die Kleinstadt Nienburg an der Weser, gelegen zwischen Bremen und Hannover, ist mit ca. 31.000 Menschen die größte Stadt in der Mittelweserregion. Seit Ende der 1990er Jahre waren die Bevölkerungszahlen stagnierend oder rückgängig; jedoch nimmt seit wenigen Jahren die Bevölkerung wieder leicht zu.

Die GBN Wohnungsunternehmen GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Nienburg, verwaltet ca. 2.400 Mietwohnungen, was etwa 30% des gesamten Mietwohnungsbestandes in Nienburg betrifft. Etwa 25% der Mieterschaft des Unternehmens beziehen ihre Miete als Transferleistung. Etwa 40% der Mieterinnen und Mieter sind über 60 Jahre alt und wohnen zum Teil bereits über 30 Jahre in Wohnungen des Unternehmens. Inzwischen hat das Wohnungsunternehmen seinen Wohnungsbestand so umgebaut und mit Aufzügen ausgestattet, dass ca. 10% der Wohnungen barrierefrei zu erreichen sind.

Altersgerechte Freizeit- und Informationsangebote

Insbesondere für die Gruppe der älteren Mieterschaft organisiert das Wohnungsunternehmen zweimal im Jahr eine Ausflugsfahrt in die Region. Die Reisen werden i.d.R. von bis zu sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens begleitet. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die hohe Anzahl von Betreuungskräften notwendig ist, um auch auf unvorhergesehene Unterbrechungen oder ärztliche Notfälle reagieren zu können, ohne die Fortsetzung der Reise für die anderen Gäste zu gefährden.

Einmal monatlich findet in zwei unterschiedlichen Stadtteilen ein Seniorennachmittag in Räumen der GBN statt. Neben einem gemeinsamen Kaffeetrinken werden Spiele oder Vorträge organisiert. Die Vorträge befassen sich oft mit Themen, die insbesondere für ältere Menschen relevant sind wie z.B. Patientenverfügungen, Testamente, etc.

Konzeptentwicklung und finanzielle Unterstützung von zwei Anlaufstellen für ältere Menschen

Viele Ältere sind vor Herausforderungen gestellt, die sie alleine nicht bewältigen können, u.a. Behördengänge zu organisieren oder Anträge auf Wohngeld oder Arbeitslosengeld II zu stellen. Um die allgemeine und spezielle Situation älterer, sozial schwacher Menschen in Quartieren mit überwiegendem Geschosswohnungsbau zu verbessern, erarbeitete die Stadt Nienburg und der Sprotteverein als Träger des Begegnungszentrum in Abstimmung mit der GBN Wohnungsunternehmen GmbH ein Anlaufstellenkonzept. Unter dem Motto „Wir in der Nachbarschaft – Nachbarschaften und Generationen im Quartier“ entstand ein fachübergreifendes, an den jeweiligen Alltagsbedürfnissen der Älteren angepasstes Netzwerk.

Die mittlerweile zwei Anlaufstellen sind in vereinseigenen Räumen in zwei unterschiedlichen Stadtteilen angesiedelt und mit Mitarbeiterinnen des Sprottevereins besetzt.

Die Akzeptanz ist hoch. Die beiden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Beratungsstelle werden regelmäßig in der Mieterzeitung vorgestellt und das Angebot beworben.

Neben den Anlaufstellen bietet eine durch das Wohnungsunternehmen angestellte Sozialarbeiterin den Mietern und Mieterinnen zusätzliche Hilfestellung und steht als weitere Ansprechperson zur Verfügung.

Auf Mieterwünsche reagiert das Unternehmen i.d.R. flexibel. Gemeinsam mit den Kranken- und Pflegekassen werden Wünsche nach einem altersgerechten Umbau, wie der Einbau von ebenerdigen Duschen, fast immer erfüllt. Seitens des Wohnungsunternehmens gibt es für solche gemeinsam geplanten Maßnahmen keine Rückbauverpflichtung bei Auszug.

Kosten

Etwa ein Sechstel der Projektkosten der Anlaufstelle wird direkt durch das Wohnungsunternehmen getragen. Daneben trägt das Unternehmen die Personalkosten für die Planung und Umsetzung der Ausflüge, subventioniert die Reisekosten und beschäftigt eine Sozialarbeiterin.

Fazit & Bewertung

Die Kosten für die GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg, speziell für die Beteiligung an den Kosten der Anlaufstellen, sind relativ gering. Nichtsdestotrotz bringt deren Engagement zum Ausdruck, dass Stadt und kommunales Wohnungsunternehmen gemeinsame Ziele verfolgen. Besonders die Übernahme der Personalkosten für eine Sozialarbeiterin unterstreicht das Engagement des Wohnungsunternehmens im Bereich der Seniorendienste. Sie ist im Wohnungsunternehmen tätig und unterstützt die Betreuung der Seniorenausflüge.

© C. Vollmer

„Mit 2.400 Einheiten tragen wir als größter Vermieter wesentlich zur Wohnraumversorgung in der Stadt Nienburg bei. Durch laufende Modernisierung und gezielte Neubautätigkeit passen wir unseren Bestand an die sich ändernden Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung an. Rund 42% unserer Mieter sind heute bereits älter als 60 Jahre. Ergänzt wird unser Wohnungsangebot durch flankierende Betreuung durch eine eigene Sozialarbeiterin.

Durch die Bereitstellung spezieller Serviceleistungen und Durchführung von altersgerechten Veranstaltungen bieten wir unseren Kunden mehr als nur die Versorgung mit Wohnraum. Die Ergänzung unserer Angebote durch städtisches Engagement und in Kooperation mit dem Sprotteverein als Träger der Anlaufstelle im Stadtquartier trägt wesentlich zu mehr Lebensqualität in unseren Stadtquartieren bei. So gibt es Beratungsangebote für Ältere und deren Angehörige, eine Koordinierungsstelle für haushaltsnahe Dienstleistungen und eine Fachberatungs- und Informationsstelle für andere Einrichtungen.“

Claus Vollmer, Geschäftsführer,
GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser

Neißestrasse – Wohngebäude aus den 1960er Jahren vor dem Umbau
© C. Vollmer

Neißestrasse – nach dem Umbau zur barrierefreien Wohnanlage
© C. Vollmer

Ausflugsfahrt nach Höxter und Corvey
© C. Vollmer

Barrierearmes Bad nach Modernisierung
© C. Vollmer

PRAXISBEISPIEL 2:

Seniorengerechte Sanierung und Kooperation mit einem Verein in Adorf (Sachsen)

2

Die Kleinstadt im sächsischen Vogtland mit rund 5.000 Einwohner liegt ca. 30 km östlich von Hof und grenzt unmittelbar an Tschechien. Lebten in den 1990er Jahren noch über 6.000 Menschen in der Stadt, sinkt seither die Bevölkerungszahl kontinuierlich und dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen.

Die Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtland mbH besitzt etwa 400 eigene Wohnungen und verwaltet weitere 70 externe Wohneinheiten. Viele ihrer Mieter und Mieterinnen zählen zur Gruppe der Alten und Hochaltrigen. Sie haben im Alltag zunehmend Schwierigkeiten, innerhalb ihrer Wohnung und auch im Wohnumfeld mobil zu sein. In der Folge ziehen sie sich oft zurück und haben wenig Kontakte nach außen.

Seniorengerechte Sanierung

Eine Wohnanlage der Wohnungsgesellschaft musste ohnedies den aktuellen energetischen und technischen Standards angepasst werden. Unter dem Motto „Unsere Tür steht jedem offen“ wurden daher 29 Wohnungen eines noch unsanierten Plattenbaus altersgerecht umgebaut. Dabei wurden die Grundrisse verändert und alle Wohnungen barrierefrei gestaltet. Ein Aufzug war noch aus „Vorwendezeiten" vorhanden. Eine Betreuung bis Pflegestufe II ist in den nunmehr 13 Zwei- und 16 Einraumwohnungen möglich.

Platz für ältere Menschen mit chronisch-psychischen Erkrankungen

Zusätzlich befinden sich in dem Gebäude zwei durch die Paritas gGmbH betreute Wohngruppen. Die mit Beginn des Jahres 2015 eröffneten zwei Gruppen bieten Platz für jeweils fünf chronisch psychisch erkrankte Menschen. In barrierefreien Appartments (zwei davon rollstuhlgerecht) mit großem Balkon, Fußbodenheizung, Bad mit Dusche und WC ist je eine Wohngruppe für junge und ältere Menschen vorgesehen. In jeder Wohngruppe befindet sich ein Aufenthaltsraum mit Küche. Die Klienten werden von erfahrenem Fachpersonal betreut. Ziel der Betreuung in den Wohngruppen ist es, eine selbstständige Lebensführung zu erreichen bzw. zu erhalten und dadurch Heimaufnahmen und Krankenhausaufenthalte zu vermeiden. Zusätzlich werden so eine Verbesserung der Lebensqualität und der Aufbau von sozialen Beziehungen gefördert.

Zusätzliche Serviceangebote für ältere Menschen

Im Erdgeschoss des Objektes entstand ein umfassendes Beratungsangebot zu allen Fragen rund um das Alter, eine vollausgestattete Begegnungsstätte, eine Fußpflege-Praxis, ein Friseur, eine Physiotherapiepraxis sowie die Geschäftsstellen der Wohnungsgesellschaft und des Kulturwerkes Adorf/V. e.V. Der Verein Kulturwerk e.V. organisiert saisonale Feste, Handarbeits- und Spielenachmittage, Lesestunden, Ausfahrten oder die Teilnahme an Computer-

kursen und bietet verschiedene Dienstleistungen an. Diese umfassen beispielsweise die Entsorgung von Papiermüll an festen Tagen oder das Gießen von Blumen während der Abwesenheit im Fall von Krankenhausaufenthalten. Im Verein arbeiten Ehrenamtliche, Vorruheständler und eine geringfügig Beschäftigte. Seit August 2016 hat die Seniorengemeinschaft Oberes Vogtland e.V. ebenfalls sein Domizil im Objekt aufgeschlagen und koordiniert künftig gegenseitige Nachbarschaftshilfe unter den Vereinsmitgliedern des gesamten Oberen Vogtlandes. Das Betreuungszentrum ist inzwischen Ausgangspunkt für zahlreiche weitere kulturelle und soziale Aktivitäten (z.B. ein Stadtteilfest, oder das „Kennenlern-Café“ für Migranten und Migrantinnen) im Quartier geworden.

Kosten

Die Baukosten für den Umbau des Wohnblocks betrugen ca. 2,3 Millionen Euro. Die Mieterschaft der neuen, altersgerechten Wohneinheit bezahlt obligatorisch eine monatliche Betreuungspauschale in Höhe von 50 Euro an den Verein. Dafür erhalten sie kostenfreien Zugang zu allen Veranstaltungen des Vereins Kulturwerk. Der Kulturwerk e.V. zahlt wiederum eine Miete an das Wohnungsunternehmen für die Begegnungsstätte und das Vereinsbüro. Darüber hinaus gibt es keine finanziellen Beziehungen zwischen Wohnungsunternehmen und Verein, nur eine Kooperationsvereinbarung. Langfristig wird eine Kostendeckung der neuen Angebote angestrebt. Problematisch ist, dass die an den Verein gerichtete Nachfrage an Beschäftigungsangeboten ständig steigt und diese mit dem ehrenamtlichen Personal und der geringen Betreuungspauschale nicht erfüllt werden können.

Fazit & Bewertung

Vordergründiges Ziel der Wohnungsgesellschaft war die Stärkung der sozialen Kontakte und Förderung der Begegnung älterer Menschen miteinander. Dafür kooperiert die Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH mit verschiedenen lokalen Partnern. Die Maßnahme gilt als Pilotprojekt und ist Impulsgeber für weitere Projekte mit ähnlichen Zielsetzungen im Vogtland. Um über das Quartier hinaus bekannter zu werden, wird in Zukunft verstärkt auf Öffentlichkeitsarbeit gesetzt.

© K. Stein

„Ziel unseres Projektes war mit unserem Haus – dem Betreuungszentrum Adorf/Vogtl. – und natürlich der Begegnungsstätte als Herzstück unseres Hauses, eine vielfältige Anlaufstelle für die Bevölkerung in Adorf zu schaffen. Hier finden zunächst ältere Menschen und Menschen mit körperlichen und psychischen Beeinträchtigungen ein breites Angebot an Hilfen und Beschäftigungsangeboten vor.

Erfreulich ist, dass die Begegnungsstätte auch zunehmend von Vereinen und anderen künstlerischen Zusammenschlüssen genutzt wird. So haben die Adorfer Malstube, der Reinhold-Becker-Chor und der Schachverein auch hier eine Möglichkeit gefunden, diese Räume für ihre Zwecke zu nutzen. Damit wird der Bekanntheitsgrad der Begegnungsstätte weiter gesteigert und es entstehen Synergieeffekte. Die Adorfer Malstube organisiert regelmäßig, wechselnde Kunstausstellungen im Objekt.“

Kati Stein, Geschäftsführerin,
Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtland mbH

Außenansicht der Wohnanlage
© K. Stein

Das Wohlfühlbad bietet genügend Platz
© K. Stein

Beim Stadtteilfest gibt es Angebote für Groß und Klein
© K. Stein

Auf der Weihnachtsfeier können sich die Bewohnerinnen und Bewohner näher kennen lernen
© K. Stein

PRAXISBEISPIEL 3:

Einrichtung und Betrieb von Begegnungs- und Informationsstellen durch die Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien mbH (GWG) in Halle-Neustadt (Sachsen-Anhalt)

3

Halle-Neustadt ist ein Stadtteil von Halle an der Saale in Sachsen-Anhalt, welches durch den gleichnamigen Fluss deutlich von der Altstadt getrennt ist. Die Einwohnerzahl betrug 1981 mehr als 93.000. Nach der Wiedervereinigung hat sich die Einwohnerzahl etwa halbiert und lag Ende 2012 bei 44.515.

Die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH ist ein städtisches Wohnungsunternehmen und der größte Vermieter am Standort Halle-Neustadt. Dort verwaltet das Unternehmen rund 10.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Jeder dritte Neustädter oder jede dritte Neustädterin wohnt somit bei der GWG.

Die GWG Halle ist stark mit dem demografischen Wandel konfrontiert. Viele ihrer Mieter und Mieterinnen wohnen bereits seit einigen Jahrzehnten in derselben Wohnung. Viele davon sind (alters-)krank, leiden unter Vereinsamung und/oder benötigen Unterstützung (z.B. haushaltsnahe Dienstleistungen).

Einrichtung eines Begegnungszentrums

Neben den fünf Service-Wohnanlagen hat die GWG in Halle-Neustadt in einer Großwohnsiedlung drei Wohneinheiten an verschiedenen Orten zu einem quartiersbezogenen Begegnungszentrum für ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen umgebaut. In den sogenannten „Seniorenstübchen“ können sich ältere Menschen zu verschiedenen Aktivitäten treffen. Die erste dieser Begegnungsstätten wurde bereits 2011 eröffnet. Hier treffen sich Seniorinnen und Senioren dreimal in der Woche zu geselligen Runden, zum gemeinsamen Singen oder Spielen, zum Sport, zur Handarbeit, zum Gedächtnistraining, zum Computer- oder Englischkurs.

Die dritte Anlaufstelle ist unter dem Namen Sch(l)austübchen bekannt und ist offen für alle Interessierten. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern bietet das Wohnungsunternehmen u.a. Beratung, Begegnung und eine barrierefrei gestaltete Musterwohnung für Ältere an. Interessierte können sich genau anschauen, wie z.B. Bäder oder Schlafzimmer umgebaut werden und vor Ort ausprobieren, welche Hilfsmittel in der eigenen Wohnung den Alltag erleichtern. Anbieter und Anbieterinnen sowie Gewerbetreibende im Quartier bewerben in einem Infotresen im Sch(l)austübchen ihre Angebote und nutzen sie zum Austausch und zur Vernetzung untereinander. Die Besetzung dieser Infothek erfolgt durch Mitarbeiter der GWG, ehrenamtlich engagierte Seniorinnen und Senioren sowie verschiedene Partner. Zusätzlich berät das Vermietungsbüro der GWG zu Angeboten rund um das altersgerechte Wohnen.

Ein weiterer Aspekt ist auch hier die Organisation der Kooperation mit verschiedenen lokalen Partnern. Das sich stetig erweiternde Netzwerk beinhaltet aktuell folgende Akteure:

- Polizei;
- Allgemeiner Behindertenverband;
- AOK;
- Sanitätshaus;
- zwei Pflegedienste;
- Verein „Nothilfe ohne Tabu“ (bietet Beratung und Unterstützung bei Patientenverfügungen, etc.);
- Seniorenbeauftragte der Stadt Halle;
- Seniorenrat der Stadt Halle;
- Blinden- & Sehschwachenverband;
- Freiwilligendienst Klingelzeichen;
- Verbraucherzentrale der Stadt Halle;
- Freiwilligenagentur;
- Notrufsystemanbieter.

Zentrales Bindeglied zwischen Unternehmen und Mieterschaft ist die hauptamtliche Seniorenbetreuerin der GWG, deren wichtigste Aufgabe die aufsuchende Tätigkeit ist, in der kurzfristige Hilfen vermittelt werden.

Kosten

Die Kosten für die Ausstattung des Sch(l)austübchens wurden zum Teil durch das Bundesprogramm getragen. Alle regulären Angebote kosten die Mieterinnen und Mieter kein Geld. Die Seniorenbetreuerin wird als Hauptamtliche von der GWG finanziert.

Fazit & Bewertung

Strategisches Ziel der Aktivitäten ist die Mieterbindung und Neukundengewinnung. Daher stellt die GWG für soziale und kommunikative Zwecke die Räumlichkeiten unentgeltlich zur Verfügung. Durch die aufsuchende Arbeit haben sich viele Kontakte im Quartier zu ehrenamtlichen Helfern entwickelt. In den Seniorenstübchen und im Sch(l)austübchen bildeten sich viele Freundschaften und festen Gruppen.

Allerdings ist zu betonen, dass es Zeit braucht, die vielen Angebote zu etablieren. Eine tragende Säule aller Maßnahmen ist zudem das Engagement vieler Ehrenamtlicher. Sie werden von der Seniorenbetreuerin der GWG bei ihren Besuchen angesprochen und motiviert, sich ebenfalls zu engagieren.

© P. Friebel

„Als kommunales Wohnungsunternehmen spüren wir jeden Tag die Auswirkungen des demografischen Wandels. Mehr als die Hälfte unserer Mieter sind älter als 60 Jahre. Daher liegt es uns besonders am Herzen, auf die Bedürfnisse unserer Seniorinnen und Senioren einzugehen und ihnen durch gezielte Serviceleistungen in Kombination mit Wohnraumanpassungen die Chance zu geben, möglichst lange in der vertrauten Umgebung zu leben.

In unseren mittlerweile drei Seniorenstübchen unterstützen 10 bis 15 ehrenamtliche Helfer unsere aktive Seniorenarbeit. Hier fördern wir die Gemeinschaftlichkeit auf ganz vielfältige Weise: Gedächtnistraining, PC-Kurse, Reisen, Englisch, Seniorensport, Handarbeiten oder Spielnachmittage werden sehr gut von den älteren Menschen angenommen und stetig nachgefragt.

Den 3. Seniorentreff haben wir im Mai 2015 unter den Namen Sch(l)austübchen ins Leben gerufen – eine Kombination zwischen Wohnberatung und Treffpunkt. Rund 15 Partner garantieren dabei ein abwechslungsreiches und wie in den anderen Stübchen stets kostenloses Angebot rund um seniorengerechtes Wohnen.“

Petra Friebel,
Seniorenbeauftragte der GWG Halle

Bewerbung des Service der Seniorenberaterin auf der Webseite der GWG Halle
© GWG Halle

Eröffnung des Sch(l)austübchens durch die GWG-Geschäftsführerin Jana Kozyk
© GWG Halle

Die barrierefreie Musterwohnung zum Anschauen und Austesten
© GWG Halle

PRAXISBEISPIEL 4:

Barrierefreier Umbau und Modernisierung eines Gebäudes, Forumsgründung und Unterstützung einer Betreuungsgruppe für Menschen mit Demenz in Rödental (Bayern)

4

Die Stadt Rödental in Oberfranken ist nur ca. 13 km von der Stadt Coburg entfernt; hier wohnen rund 13.000 Personen. Bis 2010 stieg die Bevölkerungszahl, danach bliebt die Bevölkerung auf einem ähnlichen Niveau oder schrumpfte geringfügig.

Coburg ist im bayrischen Vergleich eine relativ strukturschwache Region mit vergleichsweise hohem Anteil an älteren Menschen. Die Förderung des altersgerechten Wohnens hat daher im Landkreis Coburg besondere politische Bedeutung. Es gibt zudem vor Ort bei vielen Akteuren ein ausgeprägtes Bewusstsein für den demografischen Wandel und die damit verbundenen Herausforderungen, wie Demenzerkrankungen. Die Stadt Rödental ist aufgrund der großen Anzahl von Wohnungen für die WBG Coburg ein Hauptstandort des 17 Kommunen umfassenden Landkreises.

Verschiedene Maßnahmen wurden in den vergangen Jahren in Rödental mit maßgeblicher Unterstützung der WBG Coburg umgesetzt. Das Unternehmen hat etwa 2.800 Wohnungen im Bestand. Dem Motto folgend „Wir wollen mehr als vier Wände hinstellen“ hat das Wohnungsbauunternehmen das Thema Wohnen im Alter schon seit langem im Blick.

Altersgerechtes Wohnen und das Forum Schlesierstraße

Seit 2006 sanierte die WBG Coburg verschiedene Gebäude in der Stadt Rödental. In der Schlesierstraße entstanden so aus vormals 110 Wohnungen 78 seniorengerechte Wohnungen. In einem modernisierten Gebäude etablierte sich 2010 das „Forum Schlesierstraße“, mit initiiert durch den Verein Remental e.V.. Das Forum ist eine Austauschplattform und bietet Raum für Informations- und Musikveranstaltungen. An drei Nachmittagen in der Woche findet dort auch das Gymnastik- und Gleichgewichtsangebot „Sturzprophylaxe“ und Gedächtnistraining statt.

Der skizzierte Umbau bildete den Auftakt zu einer starken und nach wie vor wachsenden Kooperation zwischen Wohnungsbaugesellschaft und weiteren lokalen Akteuren:

- Stadt Rödental;
- Wohnbau Stadt Coburg GmbH;
- Ambulanter Pflegedienst „ElanVital“;
- AWO Seniorenwohnheim in Rödental und AWO Treff Rödental;
- Stadt Coburg, Haus „Sozial Aktiv“;
- Landratsamt Coburg;
- AWO - Mehrgenerationenhaus und Fachstelle für pflegende Angehörige;
- Geriatrie Klinikum Coburg;
- Seniorenwohnkonzept Schlesierstraße in Rödental;

- Lebenshilfe e.V. Coburg.

Unterstützung einer Betreuungsgruppe für Menschen mit Demenzerkrankungen

In der Stadt Rödental gab es 2009 nach dem Wegfall einer Tagespflegeeinrichtung für Menschen mit Demenzerkrankungen einen hohen Bedarf an praktischer Unterstützung und Tagesbegleitung für die an Demenz Erkrankten und deren Angehörige.

Unterstützt durch die Initiative des Vereins Remental e.V. und dank der maßgeblichen Förderung durch die WBG Coburg konnte in unmittelbarer Nähe zum Forum Schlesierstraße ein sanierungsbedürftiges Gebäude durch die WBG barrierefrei saniert werden. 2015 mietete der Verein Remental e.V. in Kooperation mit einem Pflegedienst Teile des Gebäudes von der WBG Coburg und richtete dort eine Tagesbetreuung für Demenzkranke ein. Die als ein „zweites Zuhause“ ausgestatteten Wohnräume sind die Basis für gemeinsames Kochen, leichte häusliche Arbeiten, Vorlesen, Singen, Gesellschaftsspiele, Tanzen und Bewegung sowie für die notwendigen Ruhepausen. Wenngleich auch keine Tagespflege im engeren Sinn erfolgt, so bieten die Räume und die ehrenamtlichen Helfer und Helferinnen des Vereins doch Austausch und wohnortnahe Entlastung für die Angehörigen. Unterstützt werden sie dabei von einem professionellen Pflegedienst. Das Büro des Vereins befindet sich inzwischen ebenfalls in diesem Gebäude; dieser zahlt die Miete für das Vereinsbüro und die Wohngruppe.

Quartiersmanagerin als „Kümmerin“

Parallel wurde mit Hilfe des Bayerischen Landesprogramms „Innovative Altenhilfekonzepte“ eine Quartiersmanagerin eigesetzt. Ihre Rolle fokussierte stark auf Netzwerkarbeit, Beratung und Verankerung des Themas Wohnen im Alter in das Alltagsgeschehen der Stadt. Nachdem die Stelle zunächst für drei Jahre projektbezogen finanziert wurde, ist die Stelle inzwischen durch die Stadt Rödental dauerhaft gesichert. In allen relevanten Fragen arbeitet das Quartiersmanagement eng mit dem Seniorenbeauftragten für Stadt und Landkreis zusammen. Die Büroräume für das Quartiersmanagement stellt die Wohnungsbaugesellschaft inkl. Nebenkosten kostenfrei zur Verfügung.

Kosten

Die WBG Coburg konnte beim Umbau der seniorengerechten Wohnungen in der Schlesierstraße auf eine Förderung des Freistaats Bayern aus dem Programm „Wohnen in allen Lebensphasen“ zurückgreifen.

Der Umbau des Gebäudes für die Tagesgruppe wurde mit Mitteln des BMFSFJ-Programms, Eigenmitteln der Wohnungsbaugesellschaft sowie mit finanzieller Unterstützung der Stadt Rödental und des Landkreises Coburg finanziert. Die Umbaukosten betrugen etwa 290.000 Euro.

Fazit & Bewertung

Die Unterstützung und positive Begleitung des Themas Wohnen im Alter durch die WBG Coburg hat dazu geführt, dass die Betreuungsgruppe für an Demenz erkrankte Menschen neue Räumlichkeiten, eingebettet in ein lebendiges Wohnumfeld, erhalten hat. Das führt für die betreuten Menschen und deren Angehörige zu kurzen Wegen und ermöglicht die Teilhabe am öffentlichen Leben. Das Wohnungsunternehmen versteht sich trotz der notwendigen Berücksichtigung von betriebswirtschaftlichen Aspekten als Partner der Kommune mit einem gesellschaftlichen Auftrag. Gerade für ländlichere Regionen, in denen weniger organisierte Wohnungsunternehmen zu finden sind, wirkt hier die landkreiseigene Wohnungsbaugesellschaft als wichtiger Impulsgeber. Sie errichtet Räumlichkeiten für altersgerechtes Wohnen und begleitende Angebote im Quartier. Diese nutzt sie selbst und vermietet auch an andere Träger, denen selbst keine geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Auch in Rödental wurde betont, allen Aktivitäten Zeit zu geben, da die Akzeptanz oft nur langsam zunimmt. So brauchte beispielsweise das Quartiersmanagement ein Jahr, bis es im Seniorenkreis der Stadt als Beratungs- und Unterstützungsstelle bekannt und akzeptiert war.
Hervorzuheben ist zudem die Rolle des landkreiseigenen Wohnungsunternehmens, das in einem ländlichen Raum mit kleinteiliger Eigentümerstruktur und relativ wenigen Wohnungsunternehmen wichtige Impulse setzt.

© WBG des Lkr. Coburg mbH

„Im Rahmen eines Modellprojektes der Obersten Baubehörde am Bayerischen Innenministerium, „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“, hat die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg insgesamt 78 Wohnungen aus den 1950er Jahren seniorengerecht umgebaut und modernisiert. Wichtigster Aspekt außerhalb der baulichen Realisierung war für uns die Betreuung und Aktivierung der neu entstandenen Nachbarschaften. In dem Wohnprojekt liegt der Schwerpunkt auf dem Wohnen im Alter. Senioren entsprechend ihren Wünschen die Möglichkeit einzuräumen, so lange wie möglich in ihrem eigenen Zuhause selbstständig zu wohnen, war unser Leitgedanke. Deshalb wurde auch ein Quartiersmanagement etabliert, was die dazu notwendigen Betreuungs- und Unterstützungsmaßnahmen organisiert (auch über ehrenamtliches Engagement). Im Laufe der Zeit ist ein richtiges Unterstützungsnetzwerk entstanden, was wir weiter pflegen und ausbauen.“

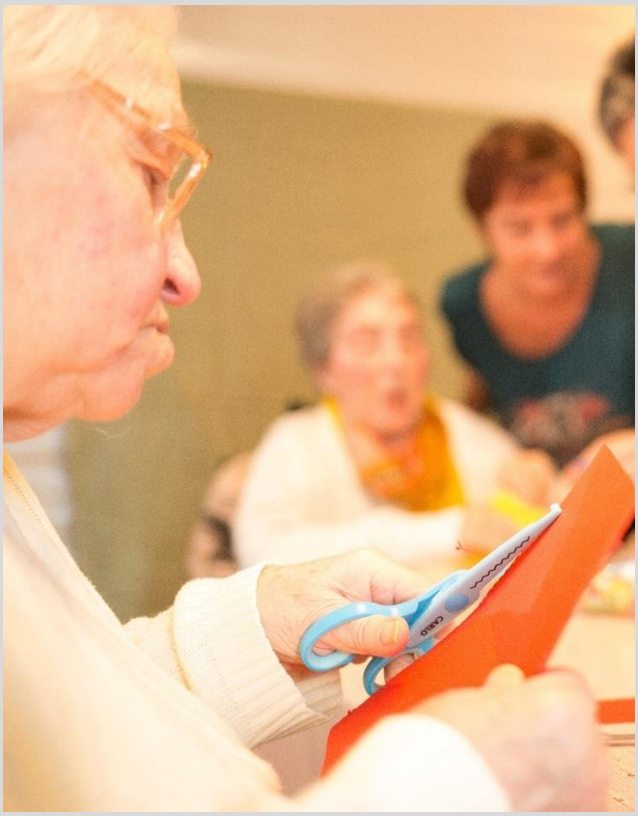
Dr. Rainer Mayerbacher, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg

© WBG des Lkr. Coburg mbH

„Ein Teil dieses Netzwerkes ist die Arbeit mit an Demenz Erkrankten, für deren Tagesbetreuung wir in unmittelbarer Nachbarschaft in einem barrierefrei ausgebauten Erdgeschoss eine Möglichkeit geschaffen haben. Das Förderprojekt „Anlaufstellen für ältere Menschen“ hat uns die Finanzierung des Ausbaus erleichtert. Die über einen Verein getragene Arbeit mit den Erkrankten, mit deren Angehörigen und die Enttabuisierung von Demenz stellt jetzt einen weiteren Betreuungsaspekt des beschriebenen Netzwerkes dar. Ein weiterer Schritt zum selbstbestimmten Leben in Alter in den eigenen vier Wänden und dem angestammten sozialen Umfeld.“

Links: Heike Beutnagel,
1.Vorsitzende des Vereins Remental e.V.
Rechts: Madeleine Heßland,
Inhaberin ElanVital UG – ambulanter Pflegedienst

Hilfe im Alltag der Pflegebedürftigen
© WBG des Lkr. Coburg mbH



Gemeinsames Basteln in der Wohngruppe
© WBG des Lkr. Coburg mbH

Großer Essbereich der Wohngruppe
© WBG des Lkr. Coburg mbH

Wohnbereich mit Balkon/Terrasse
© WBG des Lkr. Coburg mbH

PRAXISBEISPIEL 5:

Gemeinschaftswohnen und Anlaufstelle bei der Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH in Varel (Niedersachen)

5

Die Stadt Varel in Friesland am Jadebusen befindet sich ca. 25 km südlich von Wilhelmshaven und ist Wohnort von knapp 24.000 Menschen. Betrug die Bevölkerungszahl 2005 noch deutlich über 25.000, so ist diese seither stagnierend oder rückläufig. In Zukunft wird sich dieser Trend noch verschärfen.

Der Landkreis Friesland ist stark von Überalterung betroffen. Fast jede/r Dritte ist über 65 Jahre alt – die Tendenz ist stark steigend. Gründe dafür sind die hohe Abwanderungsrate der 20- bis 35-jährigen und der starke Zuwachs der über 65-jährigen, die oftmals ihren Alterssitz nach Friesland verlegen.

Die Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH (WBG) verwaltet in Varel und Umgebung ca. 1.300 Wohnungen und hat mit einem Projekt zum Gemeinschaftswohnen auf diese Entwicklung reagiert.

Gemeinschaftliches Wohnen

Angestoßen wurde das Projekt vom Verein „Rosenhaus“. Dessen Mitglieder hatten sich zum Ziel gesetzt, das generationsübergreifende Wohnen zu fördern und ganz praktisch in Varel umzusetzen.

Nachdem die WBG die ehemalige Schule vom Landkreis erworben hatte, wurde das Gebäude in Kooperation mit dem Landkreis Friesland entsprechend umgebaut. Neben den 14 Wohnungen von 40 bis 65 Quadratmetern, die alle über einen Aufzug erreichbar sind, gibt es am Haus einen großen Gemeinschaftsraum. Durch den zusätzlichen Anbau kommt der Grundidee des gemeinschaftlichen Wohnens noch stärkere Bedeutung zu. Zum einen wird er von allen Mietern und Mieterinnen gleichermaßen finanziert. Zum anderen ist dort die Beratungsstelle für Seniorinnen und Senioren untergebracht. In dieser Beratungsstelle gibt es Informationen rund um die Themen Wohnraumanpassung, Pflege und Seniorenservice. Außerdem werden altersgerechte Ausstattungsmöglichkeiten als Musterobjekte gezeigt.

Die Mitglieder des Vereins haben mit dem Wohnungsunternehmen separate und individuelle Mitverträge für ihre jeweilige Wohnung. Somit wird das Haus gleichzeitig an 14 Parteien vermietet. Nichtsdestotrotz hat der Verein, der von Menschen zwischen 25 und 75 Jahren getragen wird, das erste Vorschlagsrecht für neue Mieter und Mieterinnen. Erst wenn in diesem Kreis keine geeignete Person gefunden werden kann, sucht die WBG nach Ersatz.

Kosten

Die Kosten für den Umbau betrugen etwa 1,9 Millionen Euro. Das Aufbringen dieser Summe war vor allem durch Förderungen und Kredite der Investitions- und Förderbank Niedersachsens und Zuschüsse des Bundes möglich. Als Förderbank für Niedersachsen unterstützt die N-Bank das Land bei seinen struktur- und wirtschaftspolitischen Aufgaben. Der Fokus liegt dabei auf der Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wohnraum- und Infrastrukturförderung. Im Ergebnis war es möglich, eine Miete von 6,50 Euro pro Quadratmeter zu garantieren.

Fazit & Bewertung

Durch die Kooperation mit einem Verein, dem Landkreis und mittels Verträgen mit Einzelpersonen konnte die WBG auch im Rahmen ihrer Rolle als Wohnungsunternehmen ganz praktisch auf das Interesse einer Gruppe von Menschen reagieren, die gemeinsam und generationsübergreifend wohnen wollen. Das Modell bietet kein betreutes Wohnen, wohl aber gegenseitige Unterstützung im Alltag und eine gesicherte Wohnperspektive auch im Alter. Damit ist die WBG auch als wichtiger Impulsgeber in ländlichen Räumen zu sehen und erbringt mit der gemeinschaftlichen Wohnform ein besonderes und sonst nur wenig verbreitetes Angebot.

Das Objekt hat Vorbildfunktion in Varel. Bislang hat es aber noch kein konkretes Nachfolgeprojekt gegeben.

© B. Bruhnken

„Bereits im Jahre 2010 gab es erste Kontakte mit den Gründungsmitgliedern des Interessenvereins, die ein Projekt „Gemeinschaftliches Wohnen“ in Varel realisieren wollten. Am Anfang stand die Objektsuche, die sich zunächst schwierig gestaltete. Ein Unterkunftsgebäude in der ehemaligen Kaserne war im Gespräch, ließ sich aber nicht realisieren. Nachdem unsere Gesellschaft dieses Objekt aber als Dienstleistungszentrum für Institutionen des Landkreises umbauen konnte, wurde nach deren Umzug das bisher von der Kreisvolkshochschule und Musikschule genutzte Gebäude im Seilerweg frei. Zusammen mit der engagierten Gruppe und den Architekten konnte nach Einholung von diversen Fördergeldern dieses spannende Projekt umgesetzt werden. Für unsere Gesellschaft war es das erste Vorhaben für diese alternative Wohnform, und wir sind gespannt, ob sich hieraus in der Zukunft Folgeprojekte ergeben.“

Bernhard Bruhnken, Geschäftsführer der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH

Außenansicht der Wohnanlage
© S. Towarnicki

Gemeinsame Vorbereitungen für die Eröffnungsfeier
© S. Towarnicki

Die Bewohnerinnen und Bewohner zusammen mit Herrn Bruhnken
© S. Towarnicki

Die Verantwortlichen der Wohnungsgenossenschaft am Tag der Eröffnungsfeier
© S. Towarnicki

PRAXISBEISPIEL 6:

Vereinsgründung durch die Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbh in Plauen (Sachsen)

6

Die Große Kreisstadt Plauen im Südwesten Sachsens ist mit ca. 65.000 Einwohnern die größte Stadt im Vogtland. Das Oberzentrum befindet sich zwischen Hof und Zwickau und weist seit der Wiedervereinigung eine deutlich schrumpfende Tendenz auf. Auch in Zukunft werden sich diese Entwicklungen fortsetzen.

Die Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH verwaltet in der Stadt Plauen mit ca. 10.000 Wohnungen einen großen Teil des Wohnungsbestandes der Stadt. Trotz verschiedener Rückbaumaßnahmen gibt es wegen des nach wie vor hohen Leerstandes in Plauen keinen funktionierenden Wohnungsmarkt. Bei der WBG Plauen sank der Wohnungsleerstand von anfänglich 23% auf aktuell 8%. Eine weitere Herausforderung stellt die demografische Situation, hier vor allem die Überalterung, in der Region dar. In diesem Spannungsfeld kommt dem Wohnen im Alter aus betriebswirtschaftlicher und sozialer Sicht eine besondere Bedeutung zu.

Ein Verein – viele Funktionen

Um dieser Situation als Wohnungsunternehmen proaktiv zu begegnen, wurde in Plauen 2008 der Verein Wohn- und Lebensräume e.V. (kurz: WohL e.V.) als gemeinnütziger Verein mit sozialem Auftrag gegründet. Er ist offen für Menschen aller Altersgruppen, Religionen, Nationalitäten, sozialer Stellung sowie mit körperlichen und geistigen Einschränkungen in der Region Plauen und Vogtland. Dieser ist kompetenter Ansprechpartner in allen Lebenssituationen, in denen Beratung, Gesellschaft, Hilfe und Pflege benötigt werden. Der Geschäftsführer der WbG Plauen GmbH ist gleichzeitig auch Vorsitzender des Vereinsvorstandes.

Die Arbeit des Vereins basiert auf sechs Säulen, in denen Mitarbeiter sowohl hauptamtlich als auch ehrenamtlich tätig sind:

1. WohL-beraten:
   Individuelle und kompetente Beratungsleistungen in schwierigen Situationen:
   - Regelmäßige kostenfreie Sozialhilfe- und Wohngeldberatung;
   - Hilfestellungen für Arbeitslosengeld II-Empfänger;
   - präventive und nachsorgende Schuldnerberatung;
   - Hilfe bei Verwahrlosung;
   - Begleitung zu den Behörden;
   - Energieberatung;
   - Kooperation mit Behörden.
2. WohL-getroffen:
   Freizeitangebote in sechs altersgerecht umgebauten Wohngebietstreffs

Dort arbeiten Mitarbeitende des Wohnungsunternehmens und des Vereins zusammen und bieten verschiedene Aktivitäten wie Spiele, Tanzen, gemeinsames Kochen und Essen, Einkaufen, etc. Der Treffpunkt „Quartier 30“ beherbergt inzwischen den Vereinssitz mit vielen zusätzlichen Angeboten wie Gymnastikgruppen, Tanznachmittage sowie Keramiktreffs, die nicht nur auf ältere Menschen zugeschnitten sind. Höhepunkte sind saisonale Feste, wie Fasching, Grill- oder Sommerfeste. Auch wenn eine große Familienfeier ansteht und die eigene Wohnung nicht genügend Platz bietet, sind die Räumlichkeiten in den Wohngebietstreffs eine gute Alternative.

3. WohL-behütet:
   Betreutes Wohnen zu Hause
   Der Verein bietet ein umfangreiches Dienstleistungsangebot rund um das betreute Wohnen. Die vielseitigen Angebote sind darauf ausgerichtet, dass der Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung vermieden wird und der Verbleib in den eigenen vier Wänden so lange wie möglich erhalten bleibt. Das betreute Wohnen wird in verschieden Häusern angeboten.

4. WohL-fühlen:
   Kostengünstige Dienstleistungen für ältere Menschen

   - Haushaltshilfen;
   - Blumen gießen / Fische füttern bei Krankenhaus oder Kuraufenthalt;
   - Schlüsselaufbewahrung;
   - gemeinsames Essen;
   - Fahrdienste zum Einkauf;
   - Feste feiern im Wohngebietstreff;
   - Soforthilfe bei Krankheit (als Notfall-Paket).

   Auch wenn vieler dieser Angebote hauptsächlich auf die Bedürfnisse alter Menschen zugeschnitten wurden, sind sie zunehmend auch für andere Altersgruppen attraktiv.

5. WohL-begleitet:
   Kostenlose Alltagsbegleitung für ältere Menschen
   Alltagsbegleiter und -begleiterinnen helfen beim Einkauf und begleiten die Senioren bei Behördengängen, beim Arztbesuch oder in den Gottesdienst. Gemeinsame Freizeitgestaltung wie spazieren gehen, Karten spielen oder Vorlesen ist ebenso möglich wie der Besuch von Veranstaltungen, Bibliotheken oder Gemeindeversammlungen. Auch kleine Hilfen im Alltag – der Briefkastenschlüssel klemmt oder die Balkonbepflanzung im Frühjahr steht an – werden durch die Alltagsbegleiter erbracht. Der Service richtet sich insbesondere an Seniorinnen und Senioren ohne Pflegestufe, die Austausch und Unterhaltung mit anderen Menschen vermissen.

6. WohL-gepflegt:
   Häuslicher Pflegedienst
   Bei auftretender Hilfe- und Pflegebedürftigkeit wird mit Hilfe von professionellen Fachkräften ein selbstbestimmtes und selbstständiges Leben in der vertrauten Wohnumgebung möglich. Die Mitarbeitenden des Pflegedienstes verfügen über umfassende Erfahrungen in

der Begleitung und Versorgung kranker Menschen und ihrer Angehörigen und arbeiten eng mit der hausärztlichen Versorgung, den Angehörigen und den Betreuenden zusammen. Der Pflegedienst kann bis zur Pflegestufe III betreuen.

Kosten

Aufgrund des großen Wohnungsbestandes, des nach wie vor hohen Leerstandes und der mit einem seniorengerechten Umbau verbundenen Kosten ist das Wohnungsunternehmen nicht in der Lage, alle Wohnungen entsprechend baulich umzugestalten. Insofern gab es die Notwendigkeit, eine breite Palette an attraktiven Lösungen außerhalb des Unternehmens als Kapitalgesellschaft zu entwickeln. Eine weitere wichtige Triebfeder für die Entwicklung und den Ausbau der Vereinsaktivitäten ist die Senkung des Wohnungsleerstandes im Unternehmen, denn jede leerstehende Wohnung kostet das Unternehmen im Jahr ca. 3.000 Euro.

Ein zentrales Element bei der betriebswirtschaftlichen Sicherung der Vereinsaktivitäten ist der Pflegedienst. Er sichert die Finanzierung des Vereins. Darüber hinaus zahlen die Mieter der altersgerechten Wohnungen eine obligatorische Servicepauschale in Abhängigkeit vom Serviceangebot. Diese beträgt max. 30 Euro. Dafür bekommen sie Zugang zu den jeweiligen Dienstleistungen des Seniorentreffs in ihrem jeweiligen Gebäude. Die Bereitschaft der Mieter, die Pauschale zu zahlen, ist gering.

Fazit & Bewertung

Die Vereinsgründung basiert auf der Erfahrung, dass wirksame Hilfe selbst organisiert werden muss. Nach Einschätzung des Wohnungsunternehmens reichen die vorhandenen Vor-Ort-Kapazitäten nicht aus. Das strategische Ziel aus Unternehmenssicht war und ist, um jeden Mieter und jede Mieterin zu kämpfen und die Geschäftsgrundlage für das Unternehmen zu erweitern. Dazu wurde allerdings nicht die Kooperation mit bereits vorhandenen Organisationen und Dienstleistern gewählt. Durch das Engagement der WbG Plauen konnte ein Verein gegründet werden, der das Unternehmen als Tochterinstitution zielgerichtet unterstützt. Durch den Verein ist die Kombination von Wohnen und Pflege möglich. Der Verein beschäftigt aktuell 30 ehrenamtliche und 39 hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und hat derzeit etwa 150 Mitglieder.

Wenngleich der Pflegedienst und die Alltagsbegleitung wichtige Säulen sind, liegt der Fokus der Vereinsaktivitäten auf allen sozialen Problemfeldern, allen sozialen Schichten und allen Altersgruppen. Da der Bedarf an Pflegedienstleistungen viel höher ist, als die Kapazität der ortsansässigen Firmen, gibt es keine Konflikte mit anderen Firmen vor Ort. Trotzdem wirkt sich der Fachkräftemangel im Bereich der Pflegekräfte negativ auf alle Pflegedienste in Plauen aus. Die Aktivitäten des Vereins und die enge Verknüpfung mit dem Wohnungsbauunternehmen haben einen positiven Einfluss auf das Image der WbG Plauen.

© Thiele

„Geschäftsleitung, Aufsichtsrat, Mitarbeiter, Geschäftspartner und Freunde der Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH haben es sich mit der Gründung des Betreuungsvereins „Wohn- und Lebensräume“ e.V. zum Anliegen gemacht, hilfsbedürftigen Menschen aller Altersgruppen in der Stadt Plauen und im Vogtlandkreis durch die Schaffung eines breiten Angebots von Beratung, Dienstleistung und Unterstützung bis hin zur Pflege, Hilfe zur Bewältigung ihrer Alltagsprobleme zu geben. Gleichzeitig soll der Verein ein Zentrum zur Bündelung des freiwilligen, bürgerschaftlichen Engagements sein, mit dessen Hilfe die jeweiligen Fähigkeiten und Möglichkeiten der unterschiedlichen Generationen zum Wohl und Nutzen anderer eingesetzt werden können. Insbesondere will der Verein dort helfen, wo hilfebedürftige Menschen keine Angehörigen haben oder diese wegen zu großer Entfernung keine Unterstützung geben können.“

Frank Thiele, Geschäftsführer
WbG Plauen & Vorsitzender des Vereinsvorstandes

Wohnanlage mit Grünbereich
© R. Künzel

Gemeinsamer Nachmittag
© R. Künzel

Alltagshilfen
© R. Künzel

PRAXISBEISPIEL 7:

Konversion eines ehemaligen Krankenhaues für integriertes Wohnen durch die Wohnbaugenossenschaft Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) in Hamburg

Der Hamburger Stadtteil Eppendorf, nordwestlich der Außenalster gelegen, zählt zu den gehobenen Gebieten der Hansestadt. Durch die Zuwanderung in die Stadt werden auch im zurzeit ca. 24.000 Einwohnerinnen und Einwohner zählenden Stadtteil Wohnungen knapp.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) verwaltet fast 14.000 Genossenschaftswohnungen. Für die BVE ist es jedoch nicht möglich, alle Wohnungen an die Standards des altersgerechten Wohnens anzupassen. Der Fokus der BVE richtet sich daher auf das jeweilige Quartier und die Frage, wie die Mieterschaft dort gehalten werden und ein Miteinander der Bewohnerschaft aufgebaut werden kann. Daneben gibt es aber auch altersgerechten Neubau an verschiedenen Stellen. Leerstand ist für das Hamburger Wohnungsunternehmen kein Thema.

Wie bei vielen anderen Genossenschaften auch, liegt der Altersdurchschnitt der BVE Mitglieder mit 56 Jahren über dem Hamburger Durchschnitt. Insofern richten sich viele Aktivitäten auf des Wohnen im Alter und die Frage, wie ein Generationswandel strukturiert im Unternehmen organisiert werden kann. Im Kontext des altersgerechten Wohnens hat die BVE in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen umgesetzt:

- Neubauwohnanlagen inkl. Servicepartner für wohnungsnahe Betreuung;
- Umwidmung ausgewählter Bestandsimmobilien in seniorenfreundlichen Wohnraum;
- individuelle Wohnraumanpassungsberatung;
- Ausstattungspakete und wohnungsnahe Dienstleistungen;
- barrierearme Außenanlagen und Zugänglichkeit der Häuser;
- Umzugsmanagement (zukünftige Planung).

Viele Maßnahmen finden in enger Kooperation mit lokalen Partnern vor Ort statt.

Nachbarschaftstreffs

Es gibt bei der BVE elf Nachbarschaftstreffs. Sie werden ehrenamtlich betrieben. Die Ausstattung mit Sachmitteln und die Kosten der Alltagsbegleitung werden getragen durch die Kurt-Denker Stiftung. Das jährliche Budget beträgt etwa 50.000 Euro. Die Stiftung wurde im Jahre 1973 von dem Genossenschafter und Vorstandsmitglied des Bauvereins der Elbgemeinden eG (BVE), Kurt Denker, gegründet. Sie steht in direktem Bezug zu den Mitgliedern des Bauvereins der Elbgemeinden eG (BVE).
Die Stiftungsidee basiert auf dem genossenschaftlichen Gedanken der Selbsthilfe. Unterstützt werden nicht nur Gemeinschaftseinrichtungen, sondern auch gemeinsame Veranstaltungen, Feste, Vorträge, Weihnachtstheater, Ausfahrten, Jubiläen und solche Mitglieder, die auf Hilfe angewiesen sind. Die Leiter der Nachbarschaftstreffs sind frei in der Verwendung der pauschal

verteilten Mittel. Für viele Seniorinnen und Senioren sind gerade die Ausfahrten das Äquivalent zum Jahresurlaub. Hier muss jeweils ein kleiner Eigenanteil geleistet werden; z.B. 20 Euro für einen Ausflug mit dem Bus in das norddeutsche Umland.

Die Erfahrung zeigt, dass gerade die Nachbarschaftstreffs v.a. von älteren Menschen genutzt werden, da ihnen die Einbindung in berufliche Kontexte und andere soziale Netzwerke zunehmend fehlen.

Wohnraumanpassungsberatung

Die BVE bietet ihren Mitgliedern eine kostenlose und präventive Wohnraumberatung. Mitglieder können dabei aus verschiedenen Ausstattungspaketen wählen. Der eigentliche Umbau wird dann durch die jeweiligen Mitglieder bezahlt. Oft gibt es Zuschüsse von den Kranken- und Pflegekassen. Entscheidend ist, dass die BVE bei Tod oder Auszug keine Rückbauverpflichtung erhebt. Die Beratungsteams der BVE führen pro Jahr etwa 100 dieser Beratungen durch. Bei den Beratungen wird auch immer versucht, den Mitgliedern, für deren aktuellen Bedürfnisse die bisherige Wohnung zu groß geworden ist, im Unternehmen eine kleinere, altersgerechte Wohnung im gleichen Quartier anzubieten. Für viele Mitglieder ist dabei bedeutsam, dass bei einem Wohnungswechsel der ursprüngliche Quadratmeterpreis konstant bleibt. Dies kann die BVE bei vergleichbaren Wohnungen in gleichwertigen Quartieren garantieren. Ein solcher kontrollierter Wechsel schafft auch Wohnraum für Familien mit größerem Wohnflächenbedarf und vermeidet teuren Neubau.

Bei der Vermittlung von Pflegediensten für individuelle Mitglieder, die nicht in Seniorenwohnanlagen leben, beschränkt sich die BVE lediglich auf Empfehlungen. Zwei Sozialarbeiterinnen ergänzen das Beratungs- und Betreuungsangebot.

Für alle Seniorenwohnanlagen der BVE gibt es ein „Mindestalter“ für den Einzug. Das Wohnkonzept orientiert sich am betreuten Wohnen und bietet Gemeinschaftsräume. Die fachliche Unterstützung und Betreuung in diesen besonderen Anlagen übernimmt der ASB.

MARTINI 44 – Zentrum für Kultur, Gesundheit und Soziales

Die Stadt Hamburg hat das ehemalige Bethanien-Krankenhaus an die BVE verkauft. Auf rund 10.000 Quadratmetern Grundfläche soll dort in den nächsten Jahren ein Konzept verwirklicht werden, welches der Verein MARTINIerLEBEN zusammen mit der BVE erarbeitet hat. Im Rahmen einer öffentlichen Konzept-Ausschreibung, an der sich 15 Bieter und Bieterinnen beteiligten, hat sich dieser Vorschlag durchgesetzt.

Im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau werden dort öffentlich geförderte Wohnungen gebaut. Ein Drittel davon wird seniorenfreundlich sein, die Umsetzung geschieht im Rahmen einer Baugemeinschaft. Über Dauernutzungsverträge wird die erwünschte Nutzungsmischung gesichert, die auch Wohnungen für Familien, rollstuhlgerechte Wohnungen und eine Wohnpflegegemeinschaft vorsieht.

Darüber hinaus werden in die Gebäude soziale Vereine einziehen, wie der Verein MARTINIerLEBEN selbst, das Kulturhaus Eppendorf, ein Stadtteilarchiv, eine Sozialstation, eine Bera-

tungsstelle für ältere Menschen sowie eine Tagespflege für Menschen mit demenzieller Erkrankung. Für das Quartierszentrum werden im Ansatz des Bürger-Profi-Mixes vor allem Ehrenamtliche gewonnen, die entstandenen Wohn-Pflegegemeinschaften zu unterstützen. Zudem gibt es ein Nachbarschafts-Café und weitere seniorengerechte Angebote, die gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers entwickelt werden. Die Kombination von Wohnen, Sozialem und Kultur bietet älteren Menschen die Gelegenheit, sich aktiv einzubringen und gegenrationsübergreifende Begegnungen zu schaffen.

Kosten

Die BVE setzt ein breites Bündel an Maßnahmen im Bereich des Wohnens im Alter um. Dabei bietet die Organisation als Wohnungsbaugenossenschaft die Chance, seniorenfreundliches Wohnen und erschwingliche Mieten miteinander zu vereinbaren.

Von besonderer Bedeutung für viele nicht-bauliche Maßnahmen ist die angegliederte Stiftung. Sie stellt ein jährliches Budget von ca. 50.000 Euro zur Verfügung. Das Stiftungskapital bezieht sich aus Erbschaften, BVE-Zuwendungen und Spenden.

Fazit & Bewertung

Gemäß ihres Anspruchs, „Über die Grundstücksgrenze hinaus zu denken“ ist die BVE ein aktiver Akteur für die Hamburger Stadtentwicklung. Im Rahmen des Projektes Martini 44 fungiert die Wohnungswirtschaft als Initiator und Gründungsmitglied eines Vereins und bringt sich über steuernde und finanzielle Kooperation in die Quartiersentwicklung ein.

© P. Finke

„Veränderte Lebensbedingungen führen auch zu neuen Ansprüchen. Unsere Service- und Dienstleistungspakete helfen dabei, den Alltag einfacher und komfortabler zu gestalten. […] Wir spüren deutlich die neuen Bedarfe unserer älter werdenden Mitgliedschaft an ihren Wohnraum und reagieren mit auf den Einzelnen abgestimmten Lösungen hierauf […] Neben dem Großen und Ganzen in den Wohnquartieren darf der Blick auf den Einzelnen nicht verloren gehen. Wir wissen um die Sorgen und Nöte vieler unserer Mitglieder. Krankheit, der falsche Umgang mit Alkohol oder sogar Probleme mit Suchtmitteln, persönliche Zerwürfnisse, Familienstreitigkeiten oder der plötzliche Verlust eines langjährigen Partners werfen die Menschen aus der Bahn. Unser Sozialmanagement zeigt erfolgreich Wege und Möglichkeiten auf, um aus schwierigen Lebenslagen herauszukommen.“

Peter Finke, Abteilungsleiter
Mitgliederförderung und besondere Projekte
beim Bauverein der Elbgemeinden eG, Hamburg

Gemeinsamer Nachmittag
© Finke

Gemeinsamer Ausflug
© Finke

Straßenfest des Kulturvereins
© Finke

PRAXISBEISPIEL 8:

Wohnen im Viertel – Die Münchner Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG unterstützt mit ihrem Quartierskonzept ehrenamtliches Engagement und Nachbarschaftshilfe

8

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG ist mit rund 35.000 Wohnungen der größte Vermieter von Wohnungen in der Landeshauptstadt München. Sie stellt seit rund 90 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG.

Im Rahmen einer sozialen Quartiersentwicklung engagiert sich das Wohnungsbauunternehmen für ein selbstbestimmtes Wohnen ihrer Mieterinnen und Mieter. Viele der Angebote wenden sich gerade auch an ältere Menschen. Dazu zählen z.B. das Wohn- und Versorgungsprogramm Wohnen im Viertel, präventive Hausbesuche, eine individuelle Wohnberatung und Unterstützung bei der Suche nach adäquatem Wohnraum. Unternehmensseitig werden in der baulichen Planung die Belange älterer Menschen einbezogen.

Mit der Einführung von Wohnen im Viertel Ende 2007 hat die Wohnungsbaugesellschaft bereits den Grundstein für die Entstehung von Anlaufstellen für ältere Menschen gelegt. Das Wohn- und Versorgungskonzept wird flächendeckend in vielen größeren Siedlungsbeständen des Wohnungsbauunternehmens realisiert. Mit Wohnen im Viertel ermöglicht die GEWOFAG Mieterinnen und Mietern auch bei zunehmender Hilfebedürftigkeit ein selbstbestimmtes Wohnen in ihrer vertrauten häuslichen Umgebung, z.B. durch die altersgerechte Anpassung von Wohnraum.

Wohnen im Viertel gibt es in München derzeit an 13 Standorten. Für jeden dieser Wohnen-im-Viertel-Stützpunkte sieht das Konzept in der Regel etwa zehn Projektwohnungen, eine Pflegewohnung auf Zeit für einen vorübergehenden Aufenthalt sowie ein Wohncafé vor. Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet.

- Für die barrierefreien Wohnungen können sich Menschen aller Altersstufen bewerben, die in hohem Maß hilfe- und/oder pflegebedürftig sind (mindestens Pflegestufe I) und wegen ihres geringen Einkommens Anspruch auf eine geförderte Wohnung in München haben.

- Das Angebot der vorübergehenden Pflegewohnung ist für Menschen gedacht, die zum Beispiel nach einem Krankenhausaufenthalt nicht sofort in ihre eigene Wohnung zurückkehren können oder deren pflegende Angehörige gerade verhindert sind. Der maximale Nutzungszeitraum beträgt drei Monate. Das Amt für Soziale Sicherung übernimmt die Nutzungsgebühr der Pflegewohnung, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Die Pflegeleistungen werden in der Regel mit den Kranken- und Pflegekassen abgerechnet.

- Die GEWOFAG kooperiert bei Wohnen im Viertel ausschließlich mit anerkannten ambulanten Diensten. Das Pflegepersonal steht sowohl den Bewohnerinnen und Bewohnern der Projektwohnungen und der Pflegewohnung auf Zeit als auch allen anderen Mieterinnen und Mietern im Viertel zur Verfügung, bei Bedarf rund um die Uhr. Eine Betreuungspauschale muss dabei nicht bezahlt werden. So wird eine 24-Stunden-Versorgungssicherheit geschaffen, von der alle Bewohnerinnen und Bewohner des Viertels profitieren.

- Die eingerichteten Wohncafés sind für die Bewohnerinnen und Bewohner des Viertels offen zugänglich und dienen als „zweites Wohnzimmer“. Sie sind auch Dreh- und Angelpunkt für die dortigen Angebote, die durch den Einsatz und das Engagement von Ehrenamtlichen für die Anwohnerinnen und Anwohner realisiert werden können. Die Wohncafés bieten Raum für gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen.

Wohnen im Viertel
© GEWOFAG

Wohnen im Viertel
© GEWOFAG

Förderung des ehrenamtlichen Engagements

Die Wohncafés der Stützpunkte stellen eine ideale Plattform für selbstorganisierte und begleitete Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner dar. Dort können jeweils nachgefragte und individuell abgestimmte Aktivitäten von Ehrenamtlichen organisiert und begleitet werden. Zudem findet über den Hilfe-Mix aus hauptamtlichen und ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine niedrigschwellige Beratung für ältere Menschen und deren Angehörige und Freunde statt.

Im Rahmen der Anlaufstellen setzte die Wohnforum GmbH, der konzerneigene soziale Dienstleister der GEWOFAG, eine Fortbildungsreihe für hauptamtliche und ehrenamtliche Mitarbeiter um. Dabei drehten sich acht Module u.a. um das Programm Wohnen im Viertel, das Durchspielen von Praxisbeispielen und die Erarbeitung eines Leitfadens für Hauptamtliche und Ehrenamtliche. So wurden gemeinsame Standards für die Gewinnung, den Einsatz und die Begleitung von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern entwickelt.

Kooperation und Organisation

Eine zentrale Aufgabe zur Umsetzung von Wohnen im Viertel spielt der Aufbau und Erhalt von Kooperationsstrukturen. Hier ist die GEWOFAG federführend. Die GEWOFAG kümmert sich um die organisatorischen und koordinativen Aufgaben. Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben ausschließlich Personen, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet. Die Kooperationspartner aus der ambulanten Pflege übernehmen die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner in den Projektwohnungen und rechnen ihre Leistungen mit den zuständigen Kostenträgern wie zum Beispiel den Pflege- und Krankenkassen ab. Zusätzlich übernehmen sie in den Stützpunkten Beratungs- und Informationsaufgaben, organisieren die 24-stündige Anwesenheit bei Verzicht auf eine Grundpauschale und öffnen ihr Angebot auch für das Quartier. Die Kooperationsstrukturen werden in den jeweiligen Kooperationsvereinbarungen festgehalten.

Fazit & Bewertung

Orientiert am Bielefelder Modell, implementiert die GEWOFAG Anlaufstellen für ältere Menschen in ihrem Bestand. So liegt das Besondere von Wohnen im Viertel im quartierbezogenen Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit rund um die Uhr durch einen ambulanten Dienst, ohne dass eine Betreuungspauschale erhoben wird.

© GEWOFAG/Stephan Rumpf

„Mit Wohnen im Viertel ermöglichen wir Mieterinnen und Mietern ein selbstbestimmtes Wohnen mit der Gewissheit, jederzeit gut versorgt zu sein.“

Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der GEWOFAG

PRAXISBEISPIEL 9:

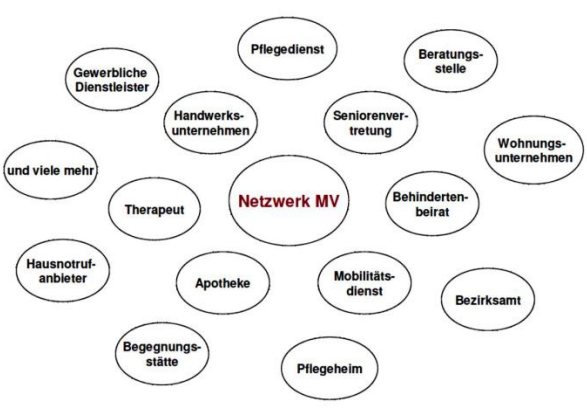
Die Berliner Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU unterstützt eine Senioren-Infothek im Märkischen Viertel

 # 9

Das Märkische Viertel ist ein Ortsteil Berlins im Norden der Stadt im Bezirk Reinickendorf und befindet sich dort in Stadtrandlage. War das Viertel bei Planung und Bau der Großwohnsiedlung für bis zu 50.000 Menschen ausgelegt, gingen bis zu Beginn der 2000er Jahre die Einwohnerzahlen drastisch auf knapp über 30.000 zurück – auch aufgrund des sehr schlechten Images des Viertels. Durch Investitionen und Maßnahmen der Städtebauförderung durch den Bezirk und die städtische Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG, der 15.000 von 17.000 Mietwohnungen im Viertel gehören, konnte dieses zum Positiven gewendet werden. Heute gibt es in der Großwohnsiedlung mit ca. 38.000 Einwohnern kaum noch Leerstand. Die Entwicklung zeigt aber auch eine zunehmende Überalterung der Bewohner: Rund jede/r Vierte im Quartier ist über 60 Jahre alt.

Netzwerk Märkisches Viertel

Seit 2003 gibt es das „Netzwerk Märkisches Viertel“, gegründet auf Initiative der GESOBAU AG, des Bezirksamts Reinickendorf und des Pflegestützpunkts Reinickendorf. Mit dem Motto „Hier will ich bleiben“ besteht das Ziel des Netzwerkes darin, den Bewohnerinnen und Bewohnern so lange wie möglich ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Die Aktivitäten des Netzwerks zielen u.a. darauf ab, Beratungen und Informationen zu lokalen Angeboten zu schaffen, Versorgungslücken zu schließen, Netzwerkpartner zu qualifizieren und Ressourcen zu Bündeln.



Netzwerkpartner Märkisches Viertel | © Netzwerk Märkisches Viertel e.V.

Die derzeit rund 25 Mitglieder des Netzwerks setzen sich u.a. aus der GESOBAU AG, der Kommune (vertreten durch das Bezirksamt Reinickendorf), der Seniorenvertretung Reinicken-

dorf, dem Pflegestützpunkt Reinickendorf, mehreren Wohlfahrtträgern und -verbänden, Pflegediensten, Sportvereinen, Schulen und Handwerksbetrieben zusammen. Insgesamt bieten die Netzwerkmitglieder rund 50 Dienstleistungen an, die sich auf die lokale Bewohnerschaft konzentrieren.

Schließlich stellt das Netzwerk auch eine kontinuierliche Verbindung zur Bewohnerschaft dar und ermittelt deren Anliegen. Diese können in Planungen aufgegriffen werden und durch Netzwerkpartner in passende Angebote umgesetzt werden.

Senioren-Infothek

Zu den Angeboten des Netzwerks Märkisches Viertel zählt auch eine Senioren-Infothek, die zentral in der „VIERTEL BOX“ untergebracht ist. Der Bedarf nach Angeboten und Informationen im Quartier ist groß. So bietet die Senioren-Infothek niedrigschwellige Beratungen zu verschiedenen Themen des Wohnens im Alter an. Sie vermittelt zudem Dienstleister, Besuchsdienste, Alltagsbegleitungen und Freizeitangebote. Außerdem haben Anbietende und Gewerbetreibende im Quartier die Möglichkeit, in der Infothek ihre Angebote zu bewerben.

Ergänzend zur Beratung setzt die Senioren-Infothek gezielt Schwerpunkte mit den Themenwochen „Älter werden im Märkischen Viertel“ und bietet gemeinsam mit Netzwerkpartnern Vorträge und spezielle Informationen an. In einer fortlaufenden Veranstaltungsreihe können sich Interessierte sich u.a. zu Pflegeversicherungen, Wohnsicherheit oder Wohnformen im Alter beraten lassen.

Poster der Senioren-Infothek
© GESOBAU AG

Märkisches Viertel Berlin-Reinickendorf
© GESOBAU AG

Ehrenamtliches Engagement

Die Besetzung der Infothek erfolgt durch ehrenamtlich engagierte Seniorinnen und Senioren, die im Stadtteil leben und gut vernetzt sind. Zweimal wöchentlich werden Auskünfte zu Seniorenberatungs-, Freizeit- und Pflegeangeboten im Netzwerk Märkisches Viertel gegeben und Hausbesuche, Behördengänge, Handwerkerservice, Alltagshilfen oder Wohnungsanpassungen vermittelt. Gerade solche Gruppen, die durch formelle Hilfen schwer zu erreichen sind, soll so der Zugang zu Netzwerkangeboten erleichtert werden.

Organisation und Kosten

Auf Initiative der GESOBAU AG setzte sich ihre Referentin für soziale Quartiersentwicklung für die Fortentwicklung des Netzwerks Märkisches Viertel ein. Daraus folgte 2009 die Vereinsgründung und an die Stelle von Kooperationsverträgen traten Vereinssatzung und -strukturen. Die Arbeit des Vereins wie auch das Angebot der Senioren-Infothek werden nun über einen jährlichen Mitgliedsbeitrag von 300 Euro finanziert. Der Beitrag für institutionelle und persönliche Mitglieder ist gleich.

Die GESOBAU AG unterstützt die Senioren-Infothek durch kostenfrei nutzbare Räumlichkeiten der VIERTEL BOX. Diese entstand aus Beratungsaktivitäten für die Bewohnerschaft des Viertels, als in den Jahren 2008 bis 2015 umfängliche energetische Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten durchgeführt wurden. Als Nachnutzung schlug der Verein Netzwerk Märkisches Viertel die Einrichtung der Senioren-Infothek vor, die schließlich 2013 gegründet wurde und in die Räume einzog.

Fazit & Bewertung

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Märkischen Viertels profitieren direkt von dem auf ihre Bedarfe ausgerichteten Angebote der Senioren-Infothek. So stellt die Infothek einen wichtigen Baustein neben den ohnehin existierenden Angeboten der GESOBAU AG für ältere Menschen dar und ergänzt Angebote wie z.B. allgemeine Wohnberatung, zugehende Beratung und 24-Stunden-Hotline. Über den Verein gelingt es dem Wohnungsunternehmen, sich als Impulsgeber steuernd und fördernd in die Quartiersentwicklung und die Steigerung der Wohn- und Wohnumfeldqualität einzubringen.

© GESOBAU AG

„Was hier in der VIERTEL BOX zusammengewachsen ist, ist ein Glücksfall für alle Beteiligten. Starke Netzwerkpartner und engagierte Menschen bieten gelebte Vielfalt für alle Generationen. Die Fördermittel für die Anlaufstelle haben den Service für Ältere im Quartier noch einmal deutlich aufgewertet.“

Helene Böhm, Vorstand im Netzwerk Märkisches Viertel e.V. sowie Referentin für Soziale Quartiersentwicklung GESOBAU AG

Wie bringt sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein?

Bei der Unterstützung älterer Menschen für ein längeres, selbstbestimmtes Wohnen und den Verbleib im vertrauten Wohnumfeld werden insbesondere durch die organisierte Wohnungswirtschaft unterschiedliche Wege beschritten. Dabei werden die beiden zentralen Handlungsfelder „baulich-technische Maßnahmen“ und „städtebauliches und soziales Umfeld“ oft parallel abgedeckt:

- Es werden **bauliche Veränderungen** von unternehmenseigenen Wohnungen und Gebäuden sowie des Wohnumfeldes vorgenommen.
- Akteure der Wohnungswirtschaft treten selbst als **Träger von Maßnahmen** auf, die Anlaufstellen einrichten bzw. im Rahmen von Anlaufstellen ältere Menschen beratend unterstützen.
- Die Wohnungswirtschaft beteiligt sich als wichtiger **Partner und Unterstützer** in Anlaufstellenprojekten, die von anderen Akteuren, wie Kommunen initiiert werden.
- Über Vereinsgründungen oder andere Organisationsformen außerhalb des Wohnungsunternehmens **bietet die Wohnungswirtschaft selbst Dienstleistungen** und Services für Seniorinnen und Senioren an, um neue Geschäftsfelder zu erschließen. Teilweise werden auch Tochterunternehmen ausgegründet.
- **Die Wohnungswirtschaft ist Partner von sozialen Dienstleistern** und Serviceanbietern.

Was wird gemacht – die Maßnahmen im Überblick

Für die Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bieten sich viele Möglichkeiten aktiv zu werden. Aus den untersuchten Praxisbeispielen, lassen sich die folgenden Maßnahmen zusammenfassend darstellen.

Wohnungsbezogene Maßnahmen:

- Umbau/Ertüchtigung von Wohnungen und Gebäuden entsprechend der Standards zum altersgerechten Wohnen
- Individuelle Beratungen zum altersgerechten Umbau von Wohnungen
- Koordination von Wohnungswechseln innerhalb des Unternehmens in altersgerechte bzw. bedarfsgerechte Wohnungen

Wohnumfeldbezogene Maßnahmen:

- (barrierefreie) Umgestaltung von Außenanlagen und des Wohnumfeldes
- Kostenfreie oder preisgünstige Bereitstellung von Räumen für Angebote von Kooperationspartnern oder auch für eigene Veranstaltungen und Termine
- Schaffung von Anlaufstellen zur Vermittlung von Informationen zu eigenen Leistungen und Angeboten Dritter
- Finanzierung oder Ko-Finanzierung von Personal im sozialen Bereich (z.B. Sozialarbeiter) und Beratern innerhalb und außerhalb des eigenen Unternehmens

Vernetzende Maßnahmen:

- Initiierung von und Mitwirkung in Netzwerken und Vereinen mit Quartiersbezug
- Kooperation mit:
  - professionellen Pflegediensten
  - sozialen Einrichtungen und Partnern
  - medizinischen Versorgungseinrichtungen, Physiotherapien und Ärzten
  - bis hin zu kosmetischen Dienstleistern (Friseure, Fußpflege)
- Bereitstellung und Koordination niedrigschwelliger Hilfen, oft in Zusammenarbeit mit Ehrenamtlichen:
  - Umzugshilfen
  - Hilfen beim Einkauf
  - Begleitservice (Arzt, Behörden, Grabpflege, etc.)
- Freizeitangebote
  - Ausflugsfahrten
  - (saisonale) Feste
  - Vorträge
  - Senioren-Bildung (z.B. Internet- oder Sprachkurse)
- Öffentlichkeitsarbeit

Viele dieser Maßnahmen werden auch im Rahmen der Modellförderung des Anlaufstellenprogramms umgesetzt. Besonders aktiv sind Wohnungsunternehmen in den Bereichen Vermittlung von Dienstleistungen, Bereitstellung von (teilweise kostenpflichtigen) Alltagshilfen, Öffentlichkeitsarbeit und Wohnraumberatung.

Wie werden die Aktivitäten umgesetzt?

Bei der Umsetzung der Angebote werden unterschiedliche Wege beschritten. In der Regel beschränken sich auch die sehr aktiven Wohnungsunternehmen auf ihren originären Unternehmenszweck und lagern davon abweichende Aktivitäten aus. Das schließt oft auch die Neugründung von gemeinnützigen Vereinen oder Tochterunternehmen mit speziellem Unternehmensprofil ein. Die Gründe dafür sind oft finanzieller, bilanztechnischer und steuerlicher Natur. Anders als bei Kommunen und öffentlichen Akteuren spielen für das Engagement nicht nur Aspekte der Daseinsvorsorge, sondern auch die ökonomische Leistungsfähigkeit des eigenen Unternehmens und die Zahlungsfähigkeit der Mieterschaft eine wichtige Rolle.

Einige Unternehmen bieten eine sehr umfängliche Angebotspalette rund um das Wohnen im Alter. Andere wiederum arbeiten sehr selektiv und fokussieren auf Maßnahmen, die keine Veränderungen im Profil des Unternehmens oder keinen sehr hohen organisatorischen Aufwand bedeuten. Es kann festgestellt werden, dass insbesondere die großen kommunalen Unternehmen mit einem großen Wohnungsbestand in der Lage sind, auch umfangreichere Maßnahmen und personalintensive Aktivitäten umzusetzen. Kleinere Unternehmen arbeiten eher fokussiert, gehen nur geringe Risiken ein und beschränken sich auf Maßnahmen mit sehr überschaubaren Kosten für das Unternehmen.

Bei der Stärkung der sozialen Netzwerke im Quartier und des Zusammenhaltes zwischen den Bürgerinnen und Bürgern werden Träger der Wohlfahrtspflege, Kommunen, soziale Dienstleister und bürgerschaftliche Initiativen zu wichtigen Kooperations- und Moderationspartnern. Vielfach reagieren Wohnungsunternehmen auch auf Ideen und Anstöße der Netzwerkpartner und beteiligen sich an deren Umsetzung.

Die entstehenden Kosten, insbesondere für Personal und Räumlichkeiten, werden in aller Regel durch das Unternehmen selbst getragen. Wenngleich vielfach betont wird, dass der ökonomische Nutzwert der Sozialarbeit nur schlecht festzumachen ist, bietet der Blick auf die lokalen Leerstandsquoten im Vergleich zu anderen Unternehmen vor Ort oder die Mieterbefragung zur Kundenzufriedenheit einen guten Anhaltspunkt für den Erfolg der eigenen Arbeit.

In einigen Fällen müssen Mieterinnen und Mieter für Dienstleistungen oder Freizeitangebote eine fallbezogene oder auch monatliche Pauschale entrichten. Diese Kostenbeteiligungen decken aber oft die entstehenden Aufwände nicht vollständig ab, so dass auch hier das Unternehmen einen Beitrag übernimmt. Bei einigen Unternehmen ist der Bezug von altersgerechten Wohnungen an die Entrichtung einer solchen monatlichen (gelegentlich auch gestaffelten) Servicepauschale gekoppelt. Erst die Entrichtung dieser Pauschale berechtigt dann zum Zugang zu den entsprechenden Dienstleistungen. Die Beträge dafür variieren im Allgemeinen zwischen 20-50 Euro pro Monat.

Beim technischen Umbau der Wohnung hingegen wird die Bewohnerschaft oftmals mit bis zur Hälfte an den anfallenden Kosten beteiligt. Dadurch wird der Versuch unternommen, überzogene Erwartungshaltungen an das Wohnungsunternehmen zu vermeiden.

Welcher Nutzen ergibt sich für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft?

Die Umsetzung von Maßnahmen zum altersgerechten Wohnen bietet auf verschiedenen Ebenen Vorteile für die Wohnungsunternehmen. Sie binden ihre Mieterschaft, Weg- und Umzüge werden vermieden und das Image gegenüber anderen am Wohnungsmarkt agierenden Akteuren wird positiv gestärkt. Genossenschaften und kommunalen Unternehmen bietet der Fokus auf das Wohnen im Alter eine Möglichkeit, einen konkreten Beitrag zur Daseinsvorsorge vor Ort zu leisten und für ihre Mieterschaft ein breites, bedarfsgerechtes Angebot zu schaffen. Durch eine Differenzierung von Angebotsformen auch für ältere Menschen wird die Marktposition der Wohnungsunternehmen gestärkt und neue Nachfrage geschaffen.

Empfehlungen

Die Handlungsempfehlungen sind abgeleitet aus:

- den Erfahrungen des Modellprogramms „Anlaufstellen für ältere Menschen“ und der vielen Akteure vor Ort,
- einem Werkstattgespräch am 11. Dezember 2015 in Leipzig und
- den neun in der Expertise dargestellten Praxisbeispielen.

Sie sind vornehmlich an die Wohnungswirtschaft gerichtet; haben im Einzelfall aber ebenfalls Relevanz für Politik und Entscheidungsträger auf kommunaler, Landes- und Bundesebene.

1) Gutes altersgerechtes Wohnen muss bauliche, technische und soziale Aspekte in die Wohnung, in das Wohnumfeld und in die Quartiere integrieren.

Neben altersgerechten Wohnungen und deren geeigneter baulicher und technischer Ausstattung ist die Schaffung eines Wohnumfeldes, welches den Bedürfnissen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht wird, wichtig. Dabei geht es um attraktive Nahversorgungs-, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen, technische Unterstützung sowie Mobilitätsangebote. Alle erfolgreichen Beispiele zeigen, dass insbesondere in großen Quartieren mit vielen Menschen bauliche, technische und soziale Innovationen zusammengeführt werden müssen. Die Kombination der Angebote bietet älteren Menschen und ihren Angehörigen Sicherheit und die Möglichkeit zur Selbstbestimmtheit. Wichtig ist, dass ein großer Teil des Service- und Dienstleistungsangebotes durch den Wohlfahrtsstaat und das Gesundheitssystem abzudecken sind, um tatsächlich allen bedürftigen Menschen den Zugang zu ermöglichen.

2) Kooperation statt Wettbewerb, arbeiten in Netzwerken und Berücksichtigung des gesamten Quartiers: Die Zusammenarbeit in lokalen Netzwerken bietet den Wohnungsunternehmen verbesserte Möglichkeiten.

Die Integration der unterschiedlichen Angebotsebenen erfordert geeignete Kooperationspartner aus verschiedenen Bereichen. Nur im Zusammenspiel aller relevanten Akteure können:

- altersgerechte Quartierskonzepte umgesetzt;
- wirtschaftliche Risiken bei der Betätigung in unbekannten Geschäftsfeldern verringert;
- individuelle Wohnwünsche von Seniorinnen und Senioren bedient werden.

Das wechselseitige Verweisen auf die jeweiligen Kompetenzen und Möglichkeiten erhöht die Kommunikationsreichweite und schafft Vertrauen. Netzwerkbildung hilft, Projekte und Ziele gemeinsam abzustimmen und bedarfsgerechte, modulare Angebote zu schaffen. Zudem ermöglicht Kooperation die Konzentration auf eigene Kernkompetenzen. Eine wichtige Basis bilden integrierte Quartierskonzepte, die Akteure, Handlungsfelder und konkrete Angebote aufzeigen und miteinander verbinden. Ebenso wichtig sind möglichst verbindliche Kooperationen

zwischen den relevanten Akteuren, um verlässliche Strukturen vor Ort zu etablieren. Diese können je nach lokaler Konstellation sowohl formalisiert als auch informelle, lose Vereinbarungen sein.

3) Die Wohnungswirtschaft muss vor allem in schrumpfenden Regionen besonders aktiv sein, in lokalen Netzwerken arbeiten und kreativ agieren.

Die demografische Situation in Regionen mit hoher Abwanderung von jungen Menschen resultiert in besonderem Handlungsdruck für die Wohnungswirtschaft. Hier steht dem aktuellen oder drohenden Wohnungsleerstand oft nur die Nachfrage von älteren Menschen gegenüber. Die Bereitstellung eines entsprechenden Wohnungs- und Dienstleistungsangebotes kann helfen, den Auszug von älteren Mieterinnen und Mietern bei zunehmenden Altersproblemen zu vermeiden bzw. gezielt neue Mieter zu gewinnen. Gerade unter finanziellem Druck können Wohnungsunternehmen aber nur mit viel Kreativität, der Bereitschaft sich in lokalen Netzwerken zu engagieren und hohem finanziellen Einsatz entsprechende Angebote machen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Bereitschaft der Mieterinnen und Mieter für externe Dienstleistungen zu zahlen – unabhängig von der tatsächlichen Höhe des Betrages – gerade in wirtschaftlich schwachen Regionen sehr gering ist. Hierzu sollten Wohnungsunternehmen die Kooperation mit bereits bestehenden Organisationen und Dienstleistern suchen und entsprechende Angebote gebündelt zur Verfügung stellen. Sofern sich keine Kooperationsstrukturen ergeben, kommt auch der Aufbau eigenständiger Organisationsstrukturen für spezifische wohnbegleitende Angebote in Frage.

4) Standortqualitäten, Quartier und Gesamtstadt gemeinsam und integriert denken: Kosten teilen.

Die im Quartier verfügbaren Service- und Dienstleistungsangebote sollten von Mieterinnen und Mietern verschiedener Wohnungsunternehmen gleichermaßen genutzt werden können. Es bietet sich daher an, den Blick nicht nur auf den eigenen Bestand zu richten, sondern vielmehr die Angebotslage auf Stadtteilebene bzw. Quartiersebene im Blick zu haben. Verschiedene Wohnungsunternehmen können sich die Kosten teilen oder gemeinsam Angebote entwickeln („Shareconomy“). Ähnliches gilt auch für Lieferservices oder Kooperationen mit Einzelhändlern oder medizinischen Einrichtungen. Bei Wohnungsunternehmen mit größeren Beständen innerhalb eines Stadtgebietes lohnt ebenfalls der Blick ins Quartier. Hier könnten Mieterinnen und Mietern geeignete, altersgerechte Objekte innerhalb ihres gewohnten sozialen Kontextes angeboten werden, ohne dass diese komplett ihr gewohntes Umfeld verlassen müssen. Das kann in einigen Fällen helfen, teure Umbaukosten zu vermeiden.

5) Wohnungsunternehmen müssen eine aktive, aufsuchende Rolle einnehmen und ihre (potenziellen) Mieterinnen und Mieter gezielt informieren und ansprechen. Viele Maßnahmen brauchen eine längere Zeit, bis sie bekannt sind und angenommen werden.

Viele Seniorinnen und Senioren sind zurückhaltend bei der aktiven Suche nach Beratung und Unterstützung. Oft scheuen sie sich, ihren Vermieter aufzusuchen und um Hilfe oder Umbau der eigenen Wohnung zu bitten. Vielfach gibt es noch immer zu wenige Informationen über Pflegedienste, hauswirtschaftliche Hilfen, Hausmeisterservices, Begleitdienste, Wohnraumanpassung, Fördermöglichkeiten und das Aufzeigen von Alternativen zur bestehenden Wohnung. Beratung muss daher auf Menschen zugehen. In großen Quartieren bietet sich die Einrichtung eines Sozialmanagements im Unternehmen mit Beratungskompetenz für nicht-bauliche und bauliche Maßnahmen an. Dieses kann auch Teile der Kommunikation zwischen Mieterinnen und Mietern bzw. Netzwerkpartnern übernehmen und im Bedarfsfall den Kontakt zu weiteren Fachkräften aufbauen. Von der Planung bis zur Akzeptanz vieler Maßnahmen ist ein „langer Atem“ notwendig. Gerade bei Alten und Hochaltrigen ist es wichtig, Angebote über eine längere Dauer zu unterbreiten und niedrigschwellige Unterstützung zu vermitteln.

6) Ältere Menschen haben spezielle Kommunikationsbedürfnisse, denen Wohnungsunternehmen Rechnung tragen müssen.

Art und Maß der Kommunikation mit älteren Menschen muss auf deren Bedürfnisse in Sprache und Design abgestimmt sein. Traditionellen Kommunikationsmitteln, wie Faltblättern mit Telefonnummern und Ansprechpersonen mit Bildern, ist der Vorzug zu geben. Moderne Kommunikationsmittel aus dem Bereich der sozialen Medien greifen hier nicht. Stattdessen ist die direkte, persönliche Ansprache und die „Mund-zu-Mund Propaganda“ das Mittel der Wahl. Das bedingt jedoch, dass die Akzeptanz nur langsam steigt, da soziale Kontakte gerade bei alten Menschen oft schwach ausgeprägt. Wohnungsunternehmen sind auch kommunikatives Bindeglied zwischen Mieterinnen, Mietern und sozialen Dienstleistern. Dafür bedarf es dem gezielten Einsatz eigener Personalressourcen.

7) Der Einsatz von ehrenamtlich Tätigen kann das Angebot der Wohnungsunternehmen erweitern und unterstützen. Sie sollten daher das Engagement von Ehrenamtlichen ermöglichen und wertschätzen.

Alle bekannten positiven Beispiele brauchen die aktive Unterstützung vieler ehrenamtlicher Helferinnen und Helfer. Sie tragen maßgeblich dazu bei, dass bestimmte Angebote für Mieterinnen und Mieter kostengünstig oder gar kostenlos verfügbar sind. Ehrenamt zu ermöglichen und Leistungen anzuerkennen ist daher sehr wichtig. Gerade bei Genossenschaften ist die Gründung eines gemeinnützigen Nachbarschaftsvereins oder einer Stiftung ein gutes, aber auch arbeitsintensives Instrument, bestimmte Hilfen kostengünstig durch Ehrenamtliche anzubieten. Wohnungs- und Umbauberater, Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter sowie Quartiersmanagerinnen und Quartiersmanager mit enger institutioneller Anbindung an die Woh-

nungs- und Immobilienwirtschaft haben durch ihre Arbeit direkten Zugang zu einzelnen Mieterinnen und Mietern. Sie können diese gezielt ansprechen und motivieren, sich im eigenen Wohnumfeld ehrenamtlich zu engagieren. Daneben ist die fortwährende Qualifizierung von Haupt- und Ehrenamtlichen ebenso wichtig.

8) Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen und Gebäuden ist in allen Teilen Deutschlands groß. Die Ausweitung des entsprechenden Angebots durch die Wohnungswirtschaft ist dringend notwendig.

Eine speziell altersgerecht ausgestattete Wohnung bewohnt aktuell nur eine Minderheit der älteren Bevölkerung. Nur etwa eine von zehn durch Seniorinnen und Senioren genutzte Wohnung entspricht den Standards[11]. Der Bedarf nach modernen Wohnformen – und zwar generationenübergreifend – besteht sowohl in prosperierenden Großstädten als auch in Schrumpfungsregionen bzw. Klein- und Mittelstädten. Ein angepasstes Wohnangebot wird daher zu einem wichtigen Standortfaktor. Soweit wirtschaftlich darstellbar, sollte die Wohnungswirtschaft ein entsprechendes Angebot bereithalten. Viele Beispiele zeigen, dass der Integration von verschiedenen altersgerechten Wohnangeboten in bestehende Quartiere der Vorzug vor speziellen Wohnanlagen zu geben ist. Falls der vorhandene Bestand nicht entsprechend umgebaut werden kann, sollten Kommunen geeignete Grundstücke zur Verfügung stellen und deren Vergabe an geeignete Konzepte und Nutzungen koppeln.

9) Wohnungsunternehmen müssen darauf eingestellt sein, dass das altersgerechte Wohnen langfristige Planung und Umsetzungskonzepte erfordert.

Maßnahmen für das Wohnen im Alter sind oft kostspielig und auf Dauer angelegt. Das betrifft vor allem bauliche Veränderungen, die bis zu ihrer Umsetzung oft einer langen Planungs- und Vorlaufzeit bedürfen. Die betriebswirtschaftliche Betrachtung der Investitionen ist nur mit einer Langfristperspektive sinnvoll. Daher muss langfristig, für mehrere Generationen und auf Basis valider Daten geplant werden. Insbesondere bei der Datenerhebung zum Ausstattungsgrad der Wohnungen und zu verfügbaren Neubauflächen für altersgerechtes Wohnen müssen Erhebungsmethoden verbessert werden. Alle Maßnahmen sollten zudem in wohnungspolitische Handlungskonzepte der Kommunen eingebunden sein und gezielt auf veränderte demografische Situationen reagieren.

Bei baulichen Veränderungen in der Wohnung ist für die Mieter und Mieterinnen wichtig, dass die Maßnahmen individuell besprochen und geplant werden. Ansonsten verfehlen auch kleine Veränderungen ihren Zweck (z.B. Haltegriffe auf falscher Höhe). Viele ältere Mieterinnen und Mieter wissen zudem oft nicht, welche technischen Möglichkeiten überhaupt bestehen. Als bedeutsam wurde ebenfalls erkannt, dass Wohnungsunternehmen bei Auszug oder Tod auf einen Rückbau der Maßnahmen verzichten, um Kosten und Aufwand in schwierigen Lebensphasen zu vermeiden. Diese Option bedingt allerdings, dass Wohnungsunternehmen eng in

[11] DIN 18025-2

Planung und Umsetzung der baulichen Maßnahmen eingebunden sind, um den Qualitätsstandard sicherzustellen.

10) Wohnungsunternehmen sollten Bedarfe ihrer Bewohnerschaft differenziert betrachten und auf einer informierten Basis ihre Angebote entwickeln.

Das Wohnen ist vielfältig und individuell. Zukunftsfähige Wohnraumangebote müssen auf die individuellen Bedarfe ihre Bewohnerschaft in verschiedenen Lebenslagen eingehen. So gibt es auch im Alter unterschiedliche Wohnformen, die den Wohnungsmarkt weiter ausdifferenzieren:

- individuelles Wohnen
- gemeinschaftliches Wohnen
- integriertes Wohnen (Bewohnergruppen mit besonderem Bedarf wohnen zusammen)
- Betreutes Wohnen (Kopplung von altersgerechtem Wohnen und Betreuungsleistungen)
- alternative Wohnformen für Pflegebedürftige und Demenzkranke (ambulant betreute Wohngemeinschaften)

Jede dieser Wohnformen erfordert individuelle Maßnahmen und Infrastrukturen. Ein branchenübergreifender Erfahrungsaustausch zu Umsetzungs- und Finanzierungsmodellen, wie sie im Rahmen von Modellprojekten erprobt werden, kann zur Weiterentwicklung beitragen.

11) Das altersgerechte Wohnen und die damit oft verbundenen kostenintensiven Umbaumaßnahmen, Personal- und Betriebskosten sollten finanziell unterstützt werden und als Förderpriorität in allen relevanten Programmkontexten verfügbar sein.

Viele gute Beispiele wären ohne eine Anschubfinanzierung nicht möglich gewesen, da ihr Nutzen sich oft nicht unmittelbar betriebswirtschaftlich darstellen lässt. Langfristig braucht es daher neue und verlässliche Finanzierungskonzepte. Die altersgerechte Quartiersentwicklung muss ein zentrales politisches Anliegen sein. Hierfür bietet auch das städtebauliche Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ Chancen, die weiter entwickelt werden müssen. Existierende und neue Netzwerke vor Ort brauchen Unterstützung und müssen in der Förderpolitik des Bundes und der Länder berücksichtigt werden

Angesichts des Mangels an geeignetem und bezahlbarem Wohnraum erweist sich auch die finanzielle Förderung altersgerechten Wohnens durch die öffentliche Hand als erforderlich. Denn den hohen Kosten für den altersgerechten Umbau steht gleichzeitig kaum eine direkte Refinanzierung gegenüber. Hier haben z.B. die KfW-Programme, die soziale Wohnraumförderung oder andere Landesförderprogramme eine wichtige Funktion und sollten verstetigt und intensiviert werden. Für selbstnutzende Eigentümer und private Vermieter haben diese neben der Förderung auch eine grundlegende Anreizfunktion, sich mit der Thematik zu befassen.

Ebenso sollte der laufende Betrieb von quartiersnahen Treffpunkten unterstützt werden. Hier bieten sich Kooperationen mit Dienstleistern und Ehrenamtlichen an, wenn geeignete Räume

beispielsweise durch Wohnungsunternehmen bereitgestellt werden. Es braucht finanzielle Mittel, die auch flexibel einsetzbar sind; für Treffen, Weiterbildung und Moderationsmaterial, die auch Ehrenamtlichen zur Verfügung stehen.

Förderprogramme und Projekte, wie das Anlaufstellenprogramm oder das EU-Projekt HELPS, verhelfen dem Thema zu mehr Sichtbarkeit und schärfen die öffentliche Wahrnehmung. Das altersgerechte Wohnen als wesentliche Aufgabe der Daseinsvorsorge muss als wichtige Förderpriorität in allen relevanten Programmkontexten verankert sein.

Quellen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordung (BBR) (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärke in Deutschland 2016, Analysen Bau.Stadt.Raum, Bd. 12 (2016).

Narten, Renate: Wohnen im Alter. Bausteine für die Wohnungswirtschaft, in: vdv Niedersachen Bremen (Hrsg.): Wohnen im Alter,. Bausteine für die Wohnungswirtschaft (2004).

Progos AG: Endbericht. Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen, https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Prognos_Evaluation-KfW-Programm-Altersgerecht-Umbauen.pdf, letzter Zugriff am 23.09.2016.

Scholze, Jonas/Huttenloher, Christian/Lorenz, Silke: gemeinsam für ein altengerechtes Quartier. Handlungsanregungen für die Zusammenarbeit zwischen Akteuren zur tragfähigen altersgerechten Quartiersentwicklung.

http://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Brosch%C3%BCren/HELPS_Handlungsempfehlungen_ Internet.pdf, letzter Zugriff am 23.09.2016.

Internetquellen

http://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/, letzter Zugriff am 23.09.2016.