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

HELPS
HOUSING AND HOME CARE
FOR THE ELDERLY AND VULNERABLE PEOPLE
AND LOCAL PARTNERSHIP STRATEGIES IN CENTRAL EUROPEAN CITIES

GEMEINSAM FÜR EIN ALTERSGERECHTES QUARTIER

Handlungsanregungen für die Zusammenarbeit zwischen Akteuren zur tragfähigen altersgerechten Quartiersentwicklung

CENTRAL EUROPE
COOPERATING FOR SUCCESS.

EUROPEAN UNION
EUROPEAN REGIONAL DEVELOPMENT FUND

IMPRESSUM

Autoren:
Jonas Scholze, Christian Huttenloher, Silke Lorenz
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Jens Freudenberg
Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH

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

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

September 2014

Layout: Bo Soremsky, www.bosoremsky.de
Druck: Spree Druck Berlin GmbH, www.spreedruck.de
Bildnachweis: Umschlag (von links oben nach rechts unten):
Alexander Raths, fotolia.com; Claudia Paulussen, fotolia.com;
Robert Kneschke, fotolia.com; Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Innenteil: Nachweis am Bild

Die Erstellung der Handlungsempfehlungen erfolgte mit wertvollen Anregungen durch die HELPS-Expertengruppe „Wohnen im Alter“ unter der Leitung von Ingrid Matthäus-Maier sowie durch den Austausch der HELPS-Projektpartner während der transnationalen HELPS-Partnertreffen.

Im Rahmen des Projektes HELPS („Housing and Home Care for the Elderly and Vulnerable People and Local Partnership Strategies in Central European Cities“) erfolgte die Evaluierung und Zusammenstellung zahlreicher Praxisbeispiele. Diese können kostenfrei unter folgender Adresse heruntergeladen werden: *www.helps-project.eu*

Das Projekt HELPS wurde im Rahmen des INTERREG IV-B Programmes „CENTRAL EUROPE“ umgesetzt, das durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung kofinanziert ist.

*Darüber hinaus wurde es unterstützt durch das Bundesprogramm „Transnationale Zusammenarbeit“ des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur.
Dieses Programm fördert deutsche Projektpartner in ausgewählten transnationalen Projekten von strategischer bundespolitischer Relevanz.*

CENTRAL EUROPE COOPERATING FOR SUCCESS.
EUROPEAN UNION EUROPEAN REGIONAL DEVELOPMENT FUND
INTERREG B ZUSAMMENARBEIT. GRENZENLOS.

INHALT

VORWORT — 4

EINLEITUNG — 6

1. POTENTIELLE AUFGABEN DER AKTEURE IN DER ALTERSGERECHTEN QUARTIERSENTWICKLUNG — 9

1.1. Kommunen — **9**

1.2. Wohnungsunternehmen — **11**

1.3. Sozialwirtschaft — **13**

1.4. Bürgerschaftliches Engagement — **16**

2. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN — 18

2.1. Handlungsempfehlungen zur Konzeptentwicklung — **18**

2.2. Handlungsempfehlungen auf Akteursebene — **21**

3. WEGE DER FINANZIERUNG — 35

3.1. Förderprogramme — **35**

3.2. Bündelung von Finanzierungsquellen – Ideen zur Weiterentwicklung von Quartiersfonds — **38**

WEITERFÜHRENDE LITERATUR — 44

VORWORT

Die Folgen des demografischen Wandels stellen das gesellschaftliche Zusammenleben in unseren Städten und Regionen vor tiefgreifende Herausforderungen. Mit der erfreulich steigenden Lebenserwartung wächst auch die Zahl älterer und hilfsbedürftiger Menschen, während das informelle Helfer-Potential – wie pflegende Verwandte, Freunde, Nachbarn oder Freiwillige – stagniert. Wie können unter diesen Vorzeichen ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Umfeld und die Teilhabe am Gemeinwesen für alle Älteren ermöglicht werden? Dies ist nicht nur eine gesellschaftliche Aufgabe, sondern auch eine politische Notwendigkeit, um die sozialen Sicherungssysteme nicht zu überlasten. So lautet auch der Tenor der Demografiestrategie der Bundesregierung.

Aus Perspektive von Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft gilt es, insbesondere das Angebot an altersgerechten Wohnungen deutlich auszuweiten und das Wohnumfeld entsprechend zu gestalten. Mit Blick auf die wachsende Zahl älterer Menschen mit Mobilitätseinschränkungen benötigen wir bereits heute mindestens 2,5 Millionen zusätzliche altersgerechte Wohnungen. Umso erfreulicher ist es, dass der Bundeszuschuss für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ nun wieder eingeführt wird. Und auch die mit der Pflegereform geplante Erhöhung des Zuschusses der Pflegeversicherung ist längst überfällig.

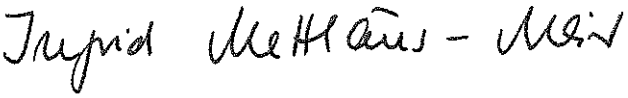
Neben Wohnraum und Wohnumfeld sind aber auch altersgerechte Mobilität, Nahversorgung, adäquate Pflege und Betreuungsangebote sowie Gemeinschaftseinrichtungen „in Pantoffelnähe“ wichtig. Zentrale Handlungsebene für eine Bündelung der verschiedenen notwendigen Angebote ist das Quartier als gemischter und multifunktionaler Lebensraum und Identifikationsort. Dieser kann nur vor Ort und gemeinsam gestaltet werden. Eine altersgerechte Quartiersentwicklung muss die individuellen Wünsche an das Wohnen im Alter berücksichtigen, so dass Selbstbestimmtheit, Gesundheit, Sicherheit und Gemeinschaft gewährleistet sind. Vorhandene Angebote gilt es zu bündeln und zu koordinieren. Das heißt auch, professionell erbrachte Leistungen mit ehrenamtlichem Engagement und gegenseitiger (Selbst-)Hilfe der älteren Menschen sinnvoll zu ergänzen.

Das EU-Projekt HELPS setzt genau hier an. In einer transnationalen Partnerschaft aus Städten und Regionen, Wohlfahrtsorganisationen, Senioren-

vereinigungen sowie Forschungseinrichtungen fördert und entwickelt das Projekt in sechs mitteleuropäischen Ländern innovative Wohn- und Betreuungslösungen, mit denen ältere Menschen so lang wie möglich selbstbestimmt im gewohnten Lebensumfeld bleiben können. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. befasste sich vor allem mit integrierten Quartiersansätzen, der dafür notwendigen Bündelung von Angeboten und der Zusammenarbeit unterschiedlicher öffentlicher und privater Akteure.

Gestützt auf innovative Praxisbeispiele und eine nationale Expertenrunde gibt der vorliegende Leitfaden Handlungsempfehlungen dazu, wie innovative altersgerechte Quartierskonzepte zu einer breiteren Anwendung kommen können. Es wird aufgezeigt, wie Wohnungsunternehmen, Kommunen, Gesundheits- und Pflegewirtschaft sowie bürgerschaftliche Initiativen in lokalen Partnerschaften zusammenwirken können und welche Finanzierungsmöglichkeiten für eine altersgerechte Quartiersentwicklung in Frage kommen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und erkenntnisreiche Lektüre!



Ingrid Matthäus-Maier, ehemalige Vorstandssprecherin der KfW-Bankengruppe, Vorsitzende der nationalen HELPS-Expertengruppe

EINLEITUNG

Im Zuge des demografischen Wandels wird sich in Deutschland die Zahl der unterstützungs- und pflegebedürftigen Menschen bis zum Jahr 2030 verdoppeln. Dieser Trend wird begleitet von der Tatsache, dass die Anzahl der Familien und Angehörigen, die Pflegeleistungen übernehmen, zurückgeht. Der flächendeckende Ausbau von stationären Pflegeeinrichtungen entspricht jedoch weder dem Wunsch der älteren Menschen, noch ist er finanziell tragbar. Vielmehr gilt, es gemeinsam mit lokalen Akteuren integrierte Wohn- und Pflegekonzepte im Quartier umzusetzen, um älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Beim Wohnungsbestand gibt es derzeit nach Berechnungen der Prognos AG im Auftrag der KfW-Bank rund 700.000 altersgerechte Wohneinheiten. Für die Personengruppe der über 65-jährigen mit Bewegungseinschränkungen (ohne stationäre Pflegebedürftige) wird für das Jahr 2030 ein Bedarf von ca. 3,6 Millionen altersgerechten Wohnungen prognostiziert. Diese stehen einem Angebot von etwa lediglich 1,34 Millionen altersgerechten Wohnungen gegenüber.[1]

1) Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen, Prognos Institut 2014

Um dem Wunsch älterer Menschen auf ein selbstbestimmtes Leben im Alter in vertrauter Umgebung gerecht zu werden, sind nicht nur bauliche Anpassungen von Wohnungen und Wohngebäuden notwendig, sondern umfassende Maßnahmen, die das gesamte Wohnumfeld betreffen. Dazu zählen die Anpassung der wohnortnahen Infrastruktur, Nahversorgung und Mobilität sowie die Bereitstellung ambulanter Servicedienstleistungen im Gesundheits- und Pflegebereich und Beratungsmöglichkeiten zu Förderung und Umbau von Wohnungen. Entscheidend sind auch die Stärkung des sozialen Zusammenhalts durch Nachbarschaftsinitiativen und soziale Netzwerke, um einer Vereinsamung älterer Menschen entgegenzuwirken. Durch eine Bündelung dieser einzelnen Maßnahmen in ein umfassendes, integriertes Quartierskonzept kann es gelingen, entsprechende Lösungsansätze für die Herausforderungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsbestand zu erarbeiten.

Für die Umsetzung eines solchen Konzeptes bedarf es der Kooperation verschiedener Akteure vor Ort, deren Aufgabenbereiche und Kompetenzen in das Themengebiet altersgerechtes Wohnen fallen. Dazu gehören die Ämter einer Kommune (Bau- und Planungsamt, Sozialamt, Wohnungsamt), die unterschiedlichen Akteure der Wohnungswirtschaft (öffentliche, private, genossenschaftliche Unternehmen) sowie der Sozialwirtschaft (Servicedienstleister aus der Gesundheits- und Pflegewirtschaft, Träger

der Wohlfahrtspflege). Ein weiterer wichtiger zu aktivierender Akteurs-Kreis sind die Bewohner im Quartier. Sie tragen entweder durch Vereine, Nachbarschaftsinitiativen oder ehrenamtliches Engagement eigeninitiativ zur Verbesserung der Lebensqualität im Wohnumfeld bei. Über gemeinsam abgestimmte Projekte kann es gelingen, bedarfsgerechte, modulare Angebote zu schaffen, die nicht nur helfen Kostenvorteile zu erzielen, sondern auch der Nachfrage gerecht zu werden. In Deutschland wurden in der jüngeren Vergangenheit bereits eine Vielzahl von neuen Quartiersansätzen erprobt und innovative Wohnformen entwickelt, die diesem Anspruch entsprechen. Jedoch haben diese Ansätze bislang Pilotcharakter und sind auf einzelne Projekte bezogen, z. B. im Rahmen von Modellvorhaben. Es muss gelingen, diese Konzepte in die allgemeine Handlungspraxis der Akteure vor Ort zu integrieren.

Nach dem allgemein anerkannten Grundsatz „ambulant vor stationär" erarbeitete der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) mit dem vorliegendem Papier auf Grundlage der Ergebnisse des EU-geförderten Projektes HELPS („Housing and Home Care for the Elderly and Vulnerable People and Local Partnership Strategies in Central European Cities") Handlungsempfehlungen für lokale Akteure, die in die Entwicklung von altersgerechten Quartiersansätzen eingebunden sind. Der Fokus liegt dabei auf städtisch geprägten Quartieren. Im ländlichen Raum herrschen andere Herausforderungen, Akteurs- und Angebotsstrukturen vor. Vergleichbare Konzepte unterliegen demzufolge anderen Zielstellungen und Handlungsstrategien.

Bei der Formulierung der Empfehlungen standen folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- ***Welche Akteure sind angesprochen und welche Verantwortlichkeiten und Stärken kann jeder Partner einbringen, um ein altersgerechtes Wohnumfeld zu schaffen?***
- ***Welche Vorteile und Synergieeffekte können sich für die einzelnen Akteure aufgrund von Kooperationen und Netzwerkarbeit ergeben?***
- ***In welchen Themenbereichen ist eine Zusammenarbeit sinnvoll? Welche Interessengegensätze können entstehen und wie können diese verhindert werden?***

Relevante Handlungsfelder

Die altersgerechte Quartiersentwicklung ist ein komplexes Querschnittsthema, das eine Vielzahl einzelner Bereiche miteinander verbindet. Um den oben erwähnten Herausforderungen begegnen zu können, wurden die

folgenden Handlungsfelder zur integrierten altersgerechten Quartiersentwicklung beachtet. Sie orientieren sich vor allem am Zielstellungskonzept des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe[2] und erweitern dieses:

2) Quartiersentwicklung – Ziele, Verantwortlichkeiten und politischer Handlungsbedarf, KDA (Hrsg.) 2011

- ***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
- ***Gewährsleistung der Versorgungssicherheit im Quartier*** durch Bereitstellung bedarfsgerechter Hilfs- und Pflegedienstleistungen
- ***Bildung lokaler Verantwortungsgemeinschaften*** durch Vernetzung und Kooperation von lokalen Akteuren und Initiativen
- ***Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement*** zur Stärkung von Eigeninitiative und zur Schaffung einer tragenden sozialen Infrastruktur durch Nachbarschaftshilfen
- ***Beratung und Bewusstseinsbildung*** zur Schaffung eines wertschätzenden Umfeldes und zur Unterstützung älterer Menschen im Quartier

Die vorliegenden Handlungsempfehlungen geben in erster Linie Anregungen, wie die Potentiale der vier Akteursgruppen Kommune, Wohnungsunternehmen, Sozialwirtschaft und Bürgerschaft in lokale Verantwortungsgemeinschaften zur Entwicklung altersgerechter Quartiere eingebracht werden können.

Kommune, © DOC RABE Media, fotolia.com

1. POTENTIELLE AUFGABEN DER AKTEURE IN DER ALTERSGERECHTEN QUARTIERSENTWICKLUNG

1.1. Kommunen

Kommunen sind nach Artikel 20 Absatz 1 des Grundgesetzes verfassungsrechtlich dem Sozialstaatsprinzip verpflichtet. Als neutrales Organ sind sie im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bereitstellung wesentlicher sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung verantwortlich. Sie sind für alle zugänglich und sichtbar. Deshalb nehmen sie im Prozess der altersgerechten Quartiersentwicklung eine grundlegende Funktion bei Konzeption und Planung von Entwicklungsstrategien, sowie bei der Moderation unterschiedlicher Interessen der einzelnen Akteure ein. Die Kommune kann zudem eine wichtige Mittlerrolle beispielsweise zwischen dem Bürger und Dienstleistern einnehmen, oder auch zwischen den Dienstleistern selbst, über Kontaktstellen, Onlineportale oder Arbeitsgruppen. Lokale Eigeninitiativen können von Kommunen durch die Bereitstellung von Fachpersonal, Tagungsräumlichkeiten oder den Aufbau von Netzwerken für die Seniorenarbeit unterstützt werden. Mit entsprechender politischer Rückendeckung auf kommunaler Ebene durch lokale Altenhilfe- und Aktionspläne sowie durch Öffentlichkeitsarbeit kann es Kommunen zudem gelingen, auch Museen, Verkehrsbetreiber und Ladenbesitzer zu motivieren, den Faktor „Alter“ in ihrem Angebot stärker zu berücksichtigen.

Altersgerechte Quartiersentwicklung berührt als Querschnittsthema die Zuständigkeiten verschiedener Abteilungen der städtischen Verwaltung wie dem Wohnungsamt, dem Sozialamt, dem Stadtplanungs- bzw. Stadtentwicklungsamt oder der Wirtschaftsförderung. Kommunen haben somit ein großes Spektrum an Angeboten und Kenntnissen der lokalen gesellschaftlichen Struktur, des infrastrukturellen Bestands und der Entwicklungspotentiale eines Quartiers. Dementsprechend breit gefächert sind die potentiellen Aufgabenbereiche einer Kommune, zur altersgerechten Quartiersentwicklung im Einzelnen beizutragen. Neben der Bereitstellung von Wohnraum durch kommunale Wohnungsunternehmen können Wohnungs- und Sozialämter die Bürger zu altersgerechtem Umbau, zu Wohnangeboten oder zur Beantragung des Wohngeldes beraten.
Im Bereich der Infrastruktur im Wohnumfeld ist es Aufgabe der Kommune, zur Barrierearmut im öffentlichen Raum beizutragen. Dies kann z. B. durch das rutschfeste Pflastern von Gehwegen, die Beseitigung von Sichtbehinderungen oder durch das Einrichten von Sitzmöglichkeiten geschehen. Auch Sauberkeit und ein Gefühl der Sicherheit gehören dazu. Dies betrifft auch die Planung und Umsetzung seniorengerechter Mobilitätskonzepte des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), z. B. durch klare Informationen und das Angebot von Sonderformen (Ruf- oder Shuttlebusse). Auch im Bereich der Daseinsvorsorge kann die Kommune durch die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Senioren in Nahversorgungskonzepten entscheidend zum Verbleib älterer Menschen im Quartier beitragen.

Welche Vorteile haben die Kommunen durch die Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren?

- *Durch das gemeinsame Planen und Erstellen von Konzepten können Ressourcen gespart, Kräfte zielgerichtet gebündelt und Einzelmaßnahmen effizienter und effektiver umgesetzt werden. Zudem helfen Synergieeffekte Kosten einzusparen.*
- *Die Errichtung von Netzwerken und Plattformen hilft, die Sichtbarkeit von Ansprechpartnern zu erhöhen und trägt dazu bei, dass sich sowohl ältere Menschen als auch die verschiedenen Akteure wie Dienstleister selbst besser orientieren können.*
- *Die Einbindung von Ehrenamtlichen und Freiwilligenverbänden trägt zur soziokulturellen Stabilität durch einen stärkeren Zusammenhalt im Quartier bei.*
- *Bei integrierten Quartierskonzepten werden durch die erweiterten Aufgabenbereiche und neuen Akteure neue externe Expertisen eingebracht. Somit kann die Qualität in der Quartiersentwicklung und in den vorhandenen Dienstleistungen verbessert werden.*

Beispiel Außenraumgestaltung von Seniorenwohnhäusern der GEWOBAG, © Tina Merkau

1.2. Wohnungsunternehmen

Ältere Menschen möchten so lange wie möglich selbständig in ihren Wohnungen und ihrem Stadtquartier leben. Damit nehmen neben den Kommunen auch die Wohnungsanbieter eine besondere Stellung in diesem Themenfeld ein.

Die Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt kann in professionell-gewerbliche Anbieter (ca. 20 Prozent des Wohnungsbestandes), private Kleinanbieter (ca. 37 Prozent) und Selbstnutzer (ca. 43 Prozent) untergliedert werden.[3] Die Interessenlage der Wohnungsanbieter unterscheidet sich nicht nur zwischen den verschiedenen Gruppen erheblich, sondern differiert beispielweise auch innerhalb der Gruppe der professionell-gewerblichen Anbietern zwischen genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen und kapitalmarktorientierten Gesellschaften. Die Wohnungsanbieter agieren zudem unterschiedlich vor dem Hintergrund ihrer Eigentümerstruktur und Unternehmensform. Die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, sowie die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele durch kommunale Unternehmen unterstreichen die Bedeutung dieser Gesellschaftsformen für das

3) GdW 2013

Engagement im Bereich Wohnen im Alter. Die Handlungsempfehlungen zielen vornehmlich auf unternehmerisch tätige, private und öffentliche Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften mit einem nennenswerten Wohnbestand im Quartier ab. Denn aufgrund der homogenen Eigentümerstruktur in Verbindung mit einer bedeutsamen Anzahl der Bewohnerschaft im Quartier kann einfacher mehr erreicht werden. Selbstnutzer und private Kleinanbieter sind bezogen auf ihr Handeln und in ihrer Struktur eher der Gruppe der engagierten Bürgerinnen und Bürger im Ehrenamt vergleichbar. Hier gilt es, die Eigenverantwortlichkeit der Einzeleigentümer zu stärken und mit entsprechenden Beratungsangeboten zum Thema Wohnen im Alter Unterstützung zu leisten.

Insbesondere hinsichtlich der Ansprüche und Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft sehen sich Wohnungsunternehmen neuen Herausforderungen gegenüber. Wohnen wird immer mehr zu einem komplexen Angebot aus physischer Wohnung, dem Wohnumfeld sowie wohnbegleitenden Dienstleistungen.

Die Gestaltung von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen ist nach wie vor noch eine wichtige bauliche Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Derzeit existieren etwa 700.000 altersgerechte Wohnungen in Deutschland. Nach Berechnungen des Prognos Institutes steigt der Bedarf an altersgerechten Wohnungen bis 2030 auf ca. 3,6 Millionen Wohnungen an.[4] Die Anzahl der altersgerecht ausgestatteten Wohnungen, in denen ein selbstbestimmtes Leben im Alter mit einer ambulanten Pflege möglich ist, muss erheblich erhöht werden. Andererseits ist der altersgerechte Umbau für Wohnungsunternehmen mit Unsicherheiten verbunden, da die Nachfrage auch von älteren Mietern noch sehr verhalten wahrgenommen wird und die Kosten als zu hoch eingeschätzt werden, um entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

4) Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen, Prognos Institut 2014

Die Wohnungsanbieter sehen sich zudem weiteren Herausforderungen gegenübergestellt, die über das reine Angebot von Wohnraum hinaus gehen, denn die Bedürfnisse älterer Menschen an das Wohnen ändern sich. Der Einsatz von technischen Assistenzsystemen in Haushalt und Pflege nimmt dabei ebenso zu, wie die Entwicklung zusätzlicher sozialer Dienstleistungen. Diese werden entweder durch das Wohnungsunternehmen selber angeboten oder in Kooperation durch Dritte vermittelt. Der Einsatz technischer Unterstützungssysteme stößt trotz zahlreicher Modellprojekte beim Übergang von der Forschung in die Praxis oft auf Hemmnisse, die einen

breiten Einsatz derzeit noch schwierig machen. In der Praxis häufiger anzutreffen sind zusätzliche Dienstleistungsangebote für ältere Mieter. Diese reichen von Besuchs- und Begleitdiensten sowie Haushaltshilfen bis hin zur Organisation von Freizeitangeboten.

Die oben skizzierten umfangreichen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, wie der altersgerechte Wohnungsumbau, der Einbau technischer Unterstützungssysteme und das zusätzliche Angebot an Dienstleistungen, sind für viele Wohnungsunternehmen kaum wirtschaftlich darstellbar. Andererseits ist der Handlungsdruck für Unternehmen von Wohnungsbeständen mit einer hohen Anzahl älterer Bewohner besonders hoch.

Die positiven volkswirtschaftlichen Effekte einer Entlastung der sozialen Sicherungssysteme und kommunalen Haushalte durch den Verbleib hochbetagter Menschen in der eigenen Wohnung – im Gegensatz zu einer stationären Versorgung – sind unbestritten. Dennoch kann die Wohnungswirtschaft diese gesamtgesellschaftliche Herausforderung nicht alleine angehen. Vielmehr sind tragfähige Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter gefragt, die von Kommunen, Bürgerinnen und Bürgern, der Sozialwirtschaft und den Wohnungsunternehmen entwickelt und unter Einbeziehung der Leistungs- und Kostenträger gemeinsam umgesetzt werden.

Welche Vorteile ergeben sich aus der Zusammenarbeit?

- *Neue Angebote erhöhen die Mieterstabilität durch geringere Fluktuation*
- *Kundenzufriedenheit und -bindung wird gesteigert, dies wirkt sich wiederum positiv auf die wirtschaftliche und soziale Rendite des Unternehmens aus*
- *Positive Außenwahrnehmung des Unternehmens und Gewinnung neuer Mieter, die von den Maßnahmen ebenfalls profitieren*
- *Durch Kooperationen müssen keine eigenen Ressourcen in fremden Tätigkeitsfeldern zur Verfügung gestellt werden*
- *Wertsteigerung der Immobilien durch Wohnumfeldverbesserung*

1.3. Sozialwirtschaft

Die Akteure der Sozialwirtschaft gewährleisten die Versorgungssicherheit im Quartier. Dies ist eine weitere wichtige Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben im Alter in vertrauter Umgebung.

Mit dem Begriff der Sozialwirtschaft wird versucht, das breite Spektrum der beteiligten Akteure im Kontext der altengerechten Quartiersentwicklung zu erfassen. Dazu gehören Organisationen und Dienstleistungen aus

den Bereichen Wohlfahrt, Soziales, Gesundheit und Pflege. Eine beispielhafte aber nicht abschließende Aufzählung der Akteure im Quartier:

- *Wohlfahrtsverbände*
- *Sozialstationen*
- *Gesundheits- und Pflegedienste*
- *Haus- und Fachärzte*
- *sozialpsychiatrische Verbünde*
- *Apotheken*
- *Bildungsträger*
- *kirchliche Einrichtungen*
- *Einrichtungen der Altenhilfe*
- *Seniorenbüros*
- *gerontopsychiatrische Beratungsstellen*
- *therapeutische Einrichtungen*
- *Gedächtnissprechstunden*
- *Kranken- und Pflegekassen*

Eine Notwendigkeit für die Entwicklung altersgerechter Quartiere ist die Sozialraumorientierung der Sozial- und Pflegedienste. Dabei stehen jedoch nicht einzelne Personen bzw. Patienten im Zentrum der Hilfs- und Pflegemaßnahmen. Ziel ist es vielmehr, das Quartier gemeinsam mit den Bewohnern so zu gestalten, dass ein selbstbestimmtes Leben in vertrauter Umgebung möglich ist.

Sozialraumanalysen sind ein Instrument, die im Quartier vorhandenen sozialen und kulturellen Angebote bzw. Potentiale sichtbar zu machen und für die weitere Entwicklung zu nutzen. Bereits bestehende Strukturen, Einrichtungen und Ressourcen können zusammengeführt werden. Die Ziele und Maßnahmen einer altengerechten Quartiersentwicklung werden dann gemeinsam mit den Menschen vor Ort abgestimmt. Durch den Abgleich von Bedarf und Angebot entsteht ein differenziertes Bild über die pflegerische und sonstige Versorgungssituation für ältere Bewohner im Quartier. Entsprechend kann von den Akteuren der Sozialwirtschaft ein bedarfsgerechter Hilfemix mit sozialen und kulturellen Angeboten sowie haushaltsnahen Dienstleistungen, Betreuung und Pflege gemeinsam mit den Bewohnern für die Bewohner gestaltet werden.

Ein solch umfassendes Dienstleistungsangebot im Sinne sozialraumorientierter Versorgungsansätze können einzelne Akteure jedoch nicht allein vorhalten. Vielmehr müssen sie sich in lokale Versorgungsnetzwerke einbringen. Dies setzt sowohl die Bereitschaft der professionellen Akteure zur Kooperation untereinander voraus, als auch die Einbindung ehrenamtlicher Helfer. Damit einher geht auch ein Umdenken vom allein handelnden Dienstleistungserbringer zum mitverantwortlichen Partner im Gemeinwesen, der über seine Dienstleistungen hinaus auch Begleiter und

„Kümmerer“ in einem Quartiersnetzwerk ist. Dies setzt eine nachhaltige und vor Ort beständige Präsenz voraus und ermöglicht eine Kontinuität in der Arbeit. Gemeinsam mit bürgerschaftlich engagierter Nachbarschaftshilfe unterstützen die Akteure der Sozialwirtschaft damit den Aufbau einer tragenden sozialen Infrastruktur im Quartier.

Für die an der Kooperation beteiligten Unternehmen aus der Wohnungs- und Pflegewirtschaft ergeben sich generelle Vorteile einer Zusammenarbeit:

- *Mehrwert durch Arbeits- und Kostenteilung im Quartiersnetzwerk (Nutzung gemeinsamer Ressourcen)*
- *Verbesserte Bearbeitung bestehender Märkte bzw. bessere Etablierung von neuen Dienstleistungen und Produkten*
- *Erschließung neuer Kundenzielgruppen und Anpassung an veränderte Kundenwünsche*
- *Erhöhte Wettbewerbsfähigkeit (gegenüber Nichtmitgliedern aus der gleichen Branche)*
- *Kundenbindung und Stärkung der lokalen Marktposition (Wohnungsunternehmen, Pflegedienste)*
- *Entwicklung neuer Angebote führt zu Imagegewinn*
- *Verbessertes Knowhow (Mitarbeiterqualifikation)*

Betreuung, © shootingankauf, fotolia.com

Hilfe beim Einkauf, © Peter Maszlen, fotolia.com

1.4. Bürgerschaftliches Engagement

Neben der Weiterentwicklung und Vernetzung von professionellen Versorgungsstrukturen im altersgerechten Quartier ist die Förderung und Integration von Eigeninitiativen aus der Bürgerschaft eine wichtige Säule zur Unterstützung von altersgerechte Wohn- und Quartierskonzepten. Durch die Einbindung von freiwilligem Engagement gelingt es, lokale Interessen stärker in Quartiersprojekten zu berücksichtigen, den sozialen Zusammenhalt zu fördern, die finanzielle Tragfähigkeit von Projekten zu ermöglichen und somit zu einer Erhöhung der Lebensqualität im Quartier beizutragen. Bürgerschaftliches Engagement geht über das reine „Ehrenamt“ von niedrigschwelligen, haushaltsnahen Dienstleistungen in der ambulanten Pflege hinaus: Es umfasst den freiwilligen Zusammenschluss der Zivilgesellschaft in Vereinen, nachbarschaftlichen Initiativen oder Organisationen im Quartier. In beispielhaften Projekten haben sich engagierte Bürgerinnen und Bürger in folgende Themenbereiche eingebracht:

- Kultur- und Bildung: Bücherei, Vorlesungen, Vorträge
- Nachbarschaftshilfen: Haus, Garten, einfache Handwerksdienste, Arztbesuche, Behördengänge
- Unterstützung im Krankheits- und Pflegefall: Krankenhausbesuche, Information der Angehörigen, Versorgung der Wohnung und Haustiere

- Wohnen: Mehrgenerationenwohnen, Wohnberatung
- Quartiersentwicklung: Seniorengerechte Gestaltung des Quartiers, Seniorentage, Seniorenbeiräte, Planungswerkstätten

Durch den Fachkräftemangel im Pflegebereich, den Abbau kommunaler Stellen aufgrund angespannter Haushaltslagen und wegen der rückläufigen Pflege durch Familie und Angehörige tut sich zunehmend eine Versorgungslücke auf. Diese kann mit der Aktivierung von Eigeninitiativen in den genannten Themenbereichen bis zu einem gewissen Grad aufgefangen werden. Ehrenamtliche Helfer bringen zudem eigene zusätzliche Potentiale in die unterschiedlichen Tätigkeitsfelder ein. Sie sind meist selbst in einem Lebensabschnitt, der es ihnen ermöglicht, Zeit und Erfahrung einzusetzen. Dadurch können sie eine vertrauensvolle Beziehung zu älteren Menschen aufbauen. Durch ihre Biographien bringen ehrenamtliche Helfer zudem fachliches Wissen in handwerklichen, technischen, sozialen und juristischen Bereichen mit. Sowohl Kommunen als auch Wohnungsunternehmen oder Pflegedienstleister können durch die Aktivierung, Förderung und Integration dieses Helferpotentials ihre eigenen Angebote und Aufgaben ergänzen und qualitativ aufwerten. Daher sind zunehmend Konzepte gefragt, in denen das bürgerschaftliche Engagement gefördert wird.

Welche Vorteile ergeben sich aus der Unterstützung von ehrenamtlichen Strukturen?

- *Die Einbeziehung der Bürgerschaft in Konzeption und Umsetzung von Quartiersprojekten integriert lokales Wissen zur bedarfsgerechten Planung, erhöht die Akzeptanz von Vorhaben und trägt zur sozialen Stabilität im Wohnquartier bei*
- *Die Partizipation von ehrenamtlichen Organisationen an Quartiersprojekten kann für beide Seiten neue Impulse setzen, denn auch bürgerschaftliches Engagement wird weiter aufgebaut und vernetzt*
- *Leistungen und Aufgabenbereiche von Kommunen, der Pflegewirtschaft oder Wohnungsunternehmen können durch die Zusammenarbeit von ehrenamtlichen Aufgabenfelder (z. B. Wohnberatung, kulturelle Nachbarschaftsinitiativen, haushaltsnahe Dienstleistungen) qualitativ ergänzt werden*
- *Für bürgerschaftlich engagierte Menschen entsteht eine sinngebende Betätigungsmöglichkeit für hilfsbedürftige Menschen im Quartier*
- *Die Unterstützung und Einbindung ehrenamtlicher Strukturen (z. B. Nachbarschaftshilfe) durch Kommunen, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtsbände tragen nicht nur zur Verbesserung von Qualitätsmerkmalen bei, sondern führen auch zu Kostenvorteilen*

Workshop zum Thema Wohnen im Alter, © DV

2. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

2.1. Handlungsempfehlungen zur Konzeptentwicklung

- ***Bedarfsanalyse und Leitbilderstellung unter Einbindung aller Akteure***
- ***Generationenübergreifende Einbindung der Bürger***
- ***Einbindung bereits bestehender Netzwerke***
- ***Integration der Akteure in der Umsetzungsphase***
- ***Prozesshaftigkeit der Projekte anerkennen***
- ***Ausgewogenes Vorgehen zwischen Konzeptentwicklung und Umsetzung***

Quartierskonzepte und die Anpassung des Wohnumfeldes beinhalteten lange Zeit lediglich die baulichen- und städtebaulichen Aspekte im Sinne von Barrierearmut oder -freiheit. Zweifelsfrei ist dies ein elementarer Kernbestandteil, der auch weiterhin verfolgt werden muss. Jedoch wurden diese baulichen Aspekte in den vergangenen Jahren durch neue Konzepte sukzessive erweitert. Die Quartiersentwicklung und ein altersgerechtes Wohnumfeld wurden vor allem um soziale Angebote im öffentlichen und halböffentlichen Raum ergänzt.
Somit treten weitere **freiwillige und professionelle Akteure** in den Aktionskreis derer, die bei der konzeptionellen Entwicklung des Wohnumfeldes zu integrieren und zu beteiligen sind. Dazu zählen neben den kommunalen Planungsämtern eben auch professionelle Servicedienstleister,

Wohlfahrtsverbände, Vereine oder Versicherer. Da hier unterschiedliche Perspektiven und Interessen aufeinander treffen, bedarf es zunächst einer gemeinsamen Grundlage. Eine solche Basis kann z. B. ein Leitbild für das altersgerechte Quartier sein, das die unterschiedliche Motivation und Zielstellung der Akteure berücksichtigt. Nur wenn sich alle Beteiligten mit den gemeinsam vereinbarten Zielen im Leitbild identifizieren, ist die Zusammenarbeit dauerhaft erfolgreich.

Die Initiative zur Erstellung von altersgerechten Quartierskonzepten und die Aktivierung müssen nicht ausschließlich von der kommunalen Planungsebene ausgehen. Seniorenvereine, bürgerschaftliche Initiativen, Mieterbeiräte und auch Wohnungsunternehmen selbst können ebenso gut Initiatoren sein. Insbesondere in Quartieren, die durch private, kleinteilige Eigentümerstrukturen geprägt sind (z. B. Einfamilienhaussiedlungen), können z. B. eigeninitiierte freiwillige Nachbarschaftshilfen oder Informationsstammtische gemeinsam mit Handwerkern und Architekten von den Pflegekassen und Kommunen mit unterstützenden Maßnahmen begleitet werden. In Gebieten mit größeren Wohnbeständen weniger Eigentümer werden diese als Wohnungsunternehmen oft selbst aktiv. Hier kann die Kommune durch Moderation mit dem Einsatz eines Quartiersmanagers die Netzwerkaktivitäten im Quartier unterstützen.

Beispiel ▶ ***Verbandsstrukturen nutzen: Eigenheimer-Siedlungen anpassen in München***

In einem gemeinsamen Modellprojekt wurde zwischen dem ‚Eigenheimerverband Bayern e.V.' und dem ‚Stadtteilarbeit e.V. – Beratungsstelle Wohnen' eine zugehende Beratungshilfe initiiert. Ansatz des Modellvorhabens ist es, Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäuser zu Fördermöglichkeiten zu beraten. Dabei werden gezielt die örtlichen Verbandstrukturen genutzt, um die schwer erreichbare Zielgruppe der Eigenheimbesitzer zu sensibilisieren.

http://www.bundesbaublatt.de/download/306827/altersgerecht-umbauen-modellvorhaben-broschuere.pdf

Zur **Ermittlung der lokalen Bedarfe**, die über eine Datenerhebung und umfangreiche Bestandsanalyse im Quartier erfolgt, sollte auch auf neue Beteiligungsformen zurückgegriffen werden. Hierfür kommen unterschiedliche Methoden zum Einsatz, wie z. B. Befragungen, Bürgerforen, Zukunftswerkstätten, Stadtspaziergänge, Runde Tische, Stadtteilkonferenzen oder World Cafés. Dazu sollten nach Möglichkeit alle lokalen Akteure eingeladen werden, also auch Vertreter der Wirtschaft, wie Dienstleister oder Pflegekassen, sowie Verbände und Seniorenbüros. Im Ergebnis

werden so **Grundlagen für die gemeinsame Erstellung eines Leitbildes** geschaffen.
Über die **Einbindung bestehender Netzwerke** kann zudem das bereits vorhandene lokale Wissen in die umfassende Bestandsanalyse einfließen. Denn **lokale Akteure, wie Wohnungsunternehmen oder Vereine**, kennen die sozialräumlichen Problemlagen und die kleinräumigen Strukturen vor Ort am besten.
Die **generationenübergreifende Einbindung der Bürger** in die Erstellung von Quartierskonzepten ermöglicht eine gezielte Bewusstseinsschärfung, auch der jüngeren Bewohner, für das Thema Wohnen im Alter. Sie können ihre Vorstellungen von einem selbstbestimmten Leben im Alter einbringen und aktiv an der Gestaltung ihres Quartiers mitwirken. So schaffen sie Strukturen, von den sie in späteren Jahren selber profitieren. Darüber hinaus trägt die generationenübergreife Kooperation zum sozialen Zusammenhalt im Quartier bei.
Bei der Erstellung und Konzeption von gemeinsamen Projekten für ein altersgerechtes Quartier gilt es, die **Prozesshaftigkeit der Projekte anzuerkennen und dies allen Akteuren zu kommunizieren**. So ist der Begriff „Barrierearmut“ im Quartier nicht als abgeschlossener baulicher Zustand zu verstehen. Vielmehr ist dies ein prozesshafter Vorgang, der immer wieder neuer Projekte bedarf, um ein dynamisches Quartierskonzept aufrecht zu erhalten. Konzepte zu entwickeln und umzusetzen heißt somit auch, (Zwischen)Ergebnisse zu reflektieren und gegebenenfalls neu zu justieren. Mitunter müssen im Laufe der Zeit Änderungen vorgenommen werden, die nicht als Rückschlag, sondern als Weiterentwicklung gewertet werden sollten. Das kann auch bedeuten, von ursprünglichen Zielvorstellungen abzuweichen.
Um die Motivation aller Partner aufrecht zu erhalten, ist ein ausgewogenes Vorgehen zwischen der Konzeptentwicklung und der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen sinnvoll. Insbesondere wenn unterschiedliche Akteure als Träger oder Initiatoren an der Durchführung einzelner Projekte beteiligt sind. Es empfiehlt sich, im Planungsprozess durch stufenweise Maßnahmen und Zeitpläne **Verbindlichkeiten zu schaffen**. Langwierige Abstimmungsprozesse ohne sichtbare Umsetzung von Teilergebnissen können schnell zu Stagnation im Projekt und zum Motivationsschwund der beteiligten Akteure führen.

Orientierung über Onlineportale, © Budimir Jevtic, fotolia.com

2.2. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN AUF AKTEURSEBENE

Kommunen

- ***Kommunikation innerhalb der Verwaltung stärken***
- ***Einrichtung von interdisziplinären Stabsstellen zur altersgerechten Quartiersentwicklung***
- ***Integration quartiersbezogener Ansätze in städtische Leitlinien***
- ***Kommunikationsstrategie „nach außen“***
- ***Orientierungshilfen bieten***
- ***Aufbau von Parallelstrukturen verhindern***
- ***Kostengünstige Bereitstellung von Räumlichkeiten***

Die Kommune ist durch ihre demokratische Legitimation ein wichtiger „neutraler“ Netzwerkpartner. Durch ihre Sichtbarkeit und flächendeckende Präsenz hat sie großes Potential, Akteure zu aktivieren, zusammenzubringen und Prozesse zu moderieren, die zur altersgerechten Quartiersentwicklung beitragen. Kommunen sollten daher ihre Mittler- und Kommunikationsrolle

nutzen, um zum einen die Vernetzung von Bürgern mit Serviceanbietern oder Wohnungsunternehmen zu unterstützen, und zum anderen den Kontakt der professionellen Akteure untereinander für gemeinsame Projekte voranzubringen. Vielerorts existieren bereits Seniorenbüros unter kommunaler Trägerschaft, die diese Aufgaben mithilfe von ehrenamtlichen Mitarbeitern übernehmen.

Gemeinschaftsraum Seniorenwohnhaus, © Wüstenrot GmbH, Dietmar Strauss

Grundlegend ist zu beachten, dass Quartiersprojekte Gefahr laufen zu scheitern, wenn sie keine Unterstützung von der jeweiligen Kommunalpolitik und den Entscheidungsträgern in der Verwaltung bekommen. Daher ist es notwendig, das Bewusstsein für neue Kooperationsformen zu schärfen, und zwar nicht nur in der Bevölkerung, bei den zu aktivierenden Partnern aus der Sozialwirtschaft und bei den Wohnungsunternehmen, sondern auch in den Verwaltungen der Kommunen selbst. Die breite **Einbindung von quartiersbezogenen Ansätzen in seniorenpolitische Leitlinien** oder lokale Aktionspläne kann einem dauerhaften Prozess die notwendige Stabilität verleihen. Die sukzessive Quartiersentwicklung für älter werdende Menschen bietet der Kommune ein qualitatives Plus. Um dieses Bild positiv zu vermitteln, bedarf es einer **Kommunikation der Projekte nach außen**, um für die Thematik in der Bürgerschaft und im Wohnumfeld zu sensibilisieren.

Aber auch innerhalb der Stadtverwaltung sollte das Thema vermittelt und strategisch weiterentwickelt werden. Um die unterschiedlichen Fachkenntnisse in ein gemeinsames Konzept einfließen zu lassen und die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Projekte aufeinander abzustimmen, sollten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den unterschiedlichen Stellen der Verwaltung in den Prozess eingebunden werden. Technisch könnte dies über die **Einrichtung von Stabsstellen zur altersgerechten Quartiersentwicklung** erfolgen.

Die Kommune sollte Seniorenbeiräte, Arbeitsgruppen und Quartiersinitiativen bei der Verstetigung ihrer Arbeit unterstützen, um eine kontinuierliche Auseinandersetzung mit dem Thema sicherzustellen. Diese informellen oder institutionalisierten Gruppen können wichtige Inputs liefern und als Ansprechpartner sowie Multiplikatoren fungieren. Um dies strukturell zu unterstützen, sollten auf Basis vorhandener Strukturen **kostengünstige Ver-**

sammlungsräume für Quartiersinitiativen oder Nachbarschaftstreffs zur Verfügung gestellt werden. Die Kommune kann die Initiativen auch dabei unterstützen, einen solchen Raum anzumieten. Günstig erweist sich hier eine Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften oder Wohlfahrtsverbänden, um vorhandene Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen oder gemeinsam zu finanzieren. Zudem können die Kommunen den Aufbau von Netzwerken für die Seniorenarbeit befördern, indem sie Fachpersonal wie einen Koordinator oder Quartiersmanager bereitstellen.

Ein großes Defizit besteht darin, dass ältere Menschen oft keinen Überblick über die vorhandenen Service- und Hilfeleistungen oder Nahversorgungsangebote im Quartier haben. Hilfe für die Senioren bieten kommunale Wohnberatungsstellen über das Sozialamt, Seniorenbüros, aber auch zunehmend virtuelle **Orientierungshilfen** wie (barrierefreie) Onlineportale. Es gibt bereits Modelle, in denen Service- und Gesundheitsdienstleister wie Ärzte, Handwerker, Einzelhändler, ambulante Pflegedienstleister, aber auch Wohnungsunternehmen die Möglichkeit haben, selbständig ihre Angebote für ältere und hilfsbedürftige Menschen zu verzeichnen. Somit können sowohl der Kunde als auch der Anbieter schnell und zielgerichtet miteinander in Verbindung treten. Diese Aktivitäten können in die kommunale Wirtschaftsförderung eingegliedert werden, als Teil einer lokalen Wirtschafsförderstrategie der Gesundheitsbranche in der Stadtverwaltung.

Beispiel ▶ ***Onlineportal der Stadt Leipzig***

Im Rahmen des EU-Projektes HELPS entwickelte die Stadt Leipzig ein Onlineportal, das eine umfangreiche Übersicht über Angebote und Dienstleistungen im Stadtgebiet von Leipzig bietet. Das Verzeichnis soll dem Nutzer helfen, geeignete Anbieter von Dienstleistungen und Produkten in seiner Nähe zu finden. Der Schwerpunkt der Angebote liegt in den Bereichen Wohnungswesen, Gesundheit und Pflege, Einkaufen, Mobilität, Freizeit und Sicherheit.

www.kompass-leipzig.de

Um nachhaltige Hilfsangebote im Quartier zu gewährleisten, sind die Unübersichtlichkeit von Servicedienstleistungen in Pflege, Beratung, Kontakt- und Begegnungsstätten zu vermeiden und der **Aufbau von Parallelstrukturen in der Nachbarschaftshilfe zu verhindern**. Auch hier sind Kommunen wichtige Koordinatoren zwischen Trägern der Wohlfahrtspflege, Wohnungsunternehmen und Vereinen. In gemeinsamen Arbeitskreisen und Netzwerken können bestehende Angebote mit neuen gebündelt werden.

Seniorenwohnhaus in der Winterfeldtstraße, Berlin, © GEWOBAG

Wohnungsunternehmen
Bereitstellung eines angepassten Wohnungsangebotes:

- ***Wohnberatung***
- ***Aufbau von lokalen Beratungsnetzwerken für Fachkräfte und Hauseigentümer***
- ***Modulare Serviceleistungen anbieten***
- ***Einrichtung eines Sozialmanagements im Wohnungsunternehmen***
- ***Kernkompetenzen klug miteinander verknüpfen***

Für ein selbstbestimmtes Leben im Alter sind zunächst die baulichen Voraussetzungen in der **Wohnung** zu schaffen. Dies betrifft vor allem die Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut (z. B. stufen- und schwellenloser Zugang zur Wohnung und zu Terrasse bzw. Balkon, ausreichende Bewegungsflächen im Bad, bodengleiche Duschen und breite Türmaße). Bei regulären Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollten die künftigen Anforderungen an das Wohnen im Alter und die Pflege ebenso selbstverständlich mit berücksichtigt werden wie beim Wohnungsneubau.
Neben der Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut nimmt die Ausstattung der

Wohnung eine immer größere Bedeutung ein; vor allem der E**insatz technischer Assistenzsysteme** zur Unterstützung Pflegebedürftiger bei der Selbstversorgung im häuslichen Umfeld. Die meisten Produkte und Dienstleistungen im Bereich Gesundheit und Pflege befinden sich noch in der Vormarktphase, eine Ausnahme bilden die schon weit verbreiteten Notrufsysteme. Insbesondere an einer verbesserten Alltagstauglichkeit und Benutzerfreundlichkeit wird gearbeitet. Anwendungsbereiche sind pflegerische Versorgung (z. B. Notfall- und Sturzerkennung), Sicherheit und Haushalt (Systeme zur Alltagsunterstützung, z. B. automatische Herdabschaltung), Mobilität (z. B. Aufstehhilfen) und Kommunikation (z. B. Quartiersplattformen, die die Dienstleistungen und Betreuungsservices im Wohnumfeld umfassen).

Ein weiteres Feld bei der Bereitstellung eines angepassten Wohnungsangebotes durch Wohnungsunternehmen ist die **Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen** (z. B. ambulant betreute Wohngemeinschaften, generationenübergreifende Wohnprojekte). Insbesondere ambulant betreute WGs genießen eine große Anerkennung und breite Unterstützung in der Diskussion um zukünftige Wohn- und Betreuungsformen als Alternative zu herkömmlichen Pflegeeinrichtungen. Sie werden dabei als vielversprechender Lösungsansatz für die gesellschaftlichen Herausforderungen der demografischen Entwicklung gesehen. Ambulant betreute Wohngemeinschaften können auch in **generationenübergreifenden Wohnprojekten** eingerichtet sein.

Darüber hinaus sind auch im **direkten Wohnumfeld** bauliche Anpassungen vorzunehmen, z. B. bei der Gestaltung der Wege, Müllabstellräume, Parkplätze und Treppenhäuser. Diese betreffen u. a. ein barrierefreies Wegenetz mit ausreichend breiten Gehwegen und entsprechender Oberflächen- und Farbauswahl, gute Beleuchtung und Sitzbänke als Ruhemöglichkeiten.

Die Schaffung zusätzlicher Angebote bei der Bestandsentwicklung leistet einen maßgeblichen Beitrag zur Entwicklung und Stärkung der sozialen Infrastruktur im Quartier. Dazu zählen beispielsweise die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen, Nachbarschaftscafés oder die Planung eines Ärztehauses beim Neubau. Diese Begegnungsräume bieten Chancen für Kontakte, aus denen soziale Netzwerke mit großem Hilfe- und Unterstützungs-Potential für die Bewohner entstehen können.

Bei **wohnbegleitenden Dienstleistungen** haben die professionellen Wohnungsunternehmen bereits ein vielfältiges Angebot, auch im Hinblick auf die Bedürfnisse älterer Menschen. Für gute und stabile Nachbarschaften bedarf es eines deutlich über das eigentliche Vermietungsgeschäft hinausgehenden

Engagements. Viele Unternehmen haben dies bereits erkannt und investieren nicht nur in ihre Wohnungsbestände, sondern stehen ihren Bewohnern mit vielfältigen zusätzlichen Angeboten zur Seite. In besonders engem Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und der Wohnungsanpassung steht die **Wohnberatung**. Wohnungsunternehmen haben einen Überblick über die lokale Wohnungssituation. Sie können interessierte Mieter zur altersgerechten Wohnungsanpassung beraten, geeignete Wohnungen vermitteln und Initiativen bei der Gründung gemeinschaftlicher Wohnformen unterstützen (z. B. ambulant betreute WGs oder generationenübergreifende WGs im Bestand einrichten).

Weitergehende Unterstützungsleistungen für ältere Menschen werden häufig durch die Einführung eines Sozialmanagements angeboten. Dabei werden beispielsweise niederschwellige Angebote wie die Erledigung von Einkäufen und Begleitdienste, Taschengeldbörsen oder die Einrichtung eines Nachbarschaftscafés ins Leben gerufen. **Sozialmanagement** aktiviert Nachbarschaften, verbessert die soziale Sicherheit im Wohnumfeld sowie den sozialen Zusammenhalt im Quartier und ermutigt die Bewohner zu mehr Eigeninitiative. Dabei werden zudem nachhaltige Strukturen in Nachbarschaften, Quartieren und den beteiligten Institutionen entwickelt. Im Ergebnis wird die Bewohnerzufriedenheit und -bindung gesteigert, was sich wiederum positiv auf die wirtschaftliche und soziale Rendite der Wohnungsunternehmen auswirkt. Dabei ist es gleichgültig, ob das Wohnungsunternehmen Maßnahmen im Bereich des sozialen Engagements selbst durchführt oder mit Partnern aus der Sozialwirtschaft kooperiert.

Um weitere Angebote für ältere Bewohner zu schaffen bedarf es der **Fort- und Weiterbildung von eigenen Mitarbeitern**. So können Hausmeister als im Quartier bekannte Ansprechpartner qualifiziert werden, die technische Serviceleistungen für ältere Bewohner durchführen. Daneben sollten auch Wohnungsverwalter darin geschult werden, die Bedürfnisse von älteren Bewohnern zu erkennen und diese fachkundig zu einfachen Möglichkeiten der Unterstützungen in der Wohnung zu beraten (Aufstellung der Möbel, Montage von Haltegriffen etc.).

Ein weitergehender Aspekt rund um die bauliche Wohnungsanpassung ist die Qualifizierung von Handwerkern und Planern. Durch eine Kombination aus Vernetzung, Erfahrungsaustausch, Beratung und Weiterbildung sollen diese Hauseigentümer und Mieter fachlich beraten, die ihre Wohnung altersgerecht umbauen wollen. Wohnungsunternehmen kennen die ortsansässi-

gen Handwerksbetriebe und können den Kontakt zu diesen herstellen. Darüber hinaus verfügen sie selber über ein umfangreiches Fachwissen, das sie ebenfalls bei Runden Tischen, Seminaren und in Beratungsgesprächen zur Verfügung stellen können. Die Durchführung von Weiterbildungsmaßnahmen erfolgt in Kooperation mit den Handwerkskammern.

Um die Angebote rund um Wohnen und Betreuung für ältere Menschen bezahlbar zu halten, sollten diese in **bedarfsgerechten Modulen** verfügbar sein. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit kann durch die partnerschaftliche Einbindung von ehrenamtlichen Helfern erfolgen. Um das Marktpotential zu erweitern („economy of scale"), können Angebote so erstellt werden, dass auch der Markt der „jungen Alten" erreicht wird.

Die Wohnungswirtschaft ist auch weiterhin gefragt, mit einem altersgerechtem Umbau des geeigneten Wohnungsbestandes ein an Quantität und Qualität nachfragegerechtes Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen, das auch bei stagnierenden oder sinkenden Alterseinkünften bezahlbar bleibt. Gute Beispiele gibt es genug.

Beispiel ▶ ***Seniorenwohnhäuser***

Die GEWOBAG hat vier Seniorenwohnhäuser in Berlin Tempelhof-Schöneberg beispielhaft umgestaltet und im Anschluss gemeinsam mit den Bewohnern nach den geeigneten Serviceangeboten gesucht. Dazu wurden Bewohner, örtliche Akteure und Anbieter sozialer Dienstleistungen befragt.

https://www.gewobag.de/modellvorhaben-761.html

Sozialwirtschaft

- ***Sozialraumorientierung der Gesundheits- und Pflegewirtschaft***
- ***Beratungsangebote im Quartier schaffen***
- ***Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebotes***
- ***Versorgungssicherheit von Hilfs- und Pflegebedürftigen***
- ***Integration und Öffnung der Altenhilfeeinrichtungen und ambulanten Dienste in den Sozialraum***

Altengerechte Quartiersentwicklung bedeutet für die Akteure der Sozialwirtschaft die Bereitstellung eines breiten Angebotes. Dieses reicht von Freizeit- und Fortbildungsangeboten in Nachbarschaftstreffs für junge Alte, über Haushaltshilfen und niedrigschwellige Betreuungsangebote (z. B. Tagesbetreuung, familienentlastende Dienste), bis hin zur ambulanten Versorgung von Schwerstpflegebedürftigen im Quartier.

Die meisten Menschen befassen sich mit Betreuung und Pflege erst, wenn es einen konkreten Anlass dafür gibt. Um möglichst schon vorher ein **Bewusstsein für das Thema in der Bevölkerung** zu schaffen, und darüber hinaus den älteren und pflegebedürftigen Bewohnern sowie ihren pflegenden Angehörigen Orientierung zu geben, sind (auch vorsorgliche) Beratungsangebote bei der Auswahl und Beantragung von Leistungen notwendig. Diese sollten Information umfassen zu den Themen ambulante Hilfen, Tages-, Kurzzeit-, Verhinderungs- und Dauerpflege, Betreuungsverfügung, Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung, sowie Fragen zu Pflegeversicherung, zum Sozialgesetzbuch XII und zu weiteren Leistungsansprüchen beantworten.
Wichtig ist dabei eine **niedrigschwellige, zugehende Beratung in bekannten und vertrauten Einrichtungen** im Quartier. Eine entscheidende Rolle als Informations-, Begegnungs- und Beratungsstellen einnehmen können hierbei die bundesweit rund 300 Seniorenbüros, die etwa 450 Mehrgenerationenhäuser und die etwa 380 Pflegestützpunkte, sowie weitere ortsansässige Vereine, Verbände und Kirchengemeinden.
Insgesamt ist ein wesentliches Merkmal des vorgestellten Ansatzes der altengerechten Quartiersentwicklung, dass die **lokalen Akteure stärker kooperieren und ihre Angebote besser vernetzen**. So binden sie neue ergänzende Angebote mit ein, die bedarfsorientiert in den jeweiligen Quartieren erforderlich sind. Dabei gilt es, sich auf die lokal vorhandenen Potentiale zu konzentrieren und diese durch Kooperationen und Partizipation mit den Bewohnern und Akteuren vor Ort gemeinsam zu erschließen. Die soziale Infrastruktur lässt sich in vielen Quartieren nur mit einer Verzahnung bestehender Angebote sowie mit neuen Formen der Bürgerbeteiligung aufrechterhalten.
Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist eine **sozialraumorientierte Altenarbeit**, die Eigeninitiative unterstützt und Selbsthilfe fördert. Für die professionellen Einrichtungen der Sozialwirtschaft bedeutet dies, sich auf die Zusammenarbeit mit ehrenamtlich Engagierten einzulassen und diese aktiv zu unterstützen. Ehrenamtliches Engagement kann nämlich nur dann hauptamtliche Arbeit ergänzen, wenn die Struktur der professionellen Einrichtung auf eine Zusammenarbeit vorbereitet ist. Erfolgreiche Beispiele aus der Praxis verdeutlichen, dass ehrenamtlich Engagierte immer professionelle Hilfe von hauptamtlichen Mitarbeitern brauchen. Neben einer fachlichen und organisatorischen Unterstützung gilt es zum Teil auch, die ehrenamtlich Tätigen bei Bedarf psychisch zu entlasten.

Beispiel Pflegestützpunkt, © Peter Atkins, fotolia.com

Um ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu gewährleisten, ist darüber hinaus die **Sicherstellung einer durchgängigen Betreuung** im Quartier eine wichtige Voraussetzung. Diese kann durch ein breitgefächertes Dienstleistungsangebot von ambulant betreuten Wohngruppen und teilstationärer Kurzzeit-, Tages- und Nachtpflege sowie durch professionelle Sozial- und Pflegdienste gewährleistet werden.
Die Städte übernehmen die **Steuerung und Koordination von Pflege- und Hilfeleistungen**, die von den Sozial- und Pflegedienste gemeinsam mit den Bewohnern im Quartier gestaltet werden. Dazu gehören soziale und kulturelle Angebote sowie haushaltsnahe Dienstleistungen, Betreuungs- und Pflegeangebote. Eine Herausforderung bergen die vielen Schnittstellen bei der Zusammenstellung des Hilfemixes aus ambulanter Versorgung, Krankenhaus, Reha, Pflege etc., bei denen es noch zu oft zu Unstimmigkeiten und Reibungsverlusten kommt.
In der altengerechten Quartiersentwicklung ist die Entwicklung weg von zentralen großen Komplexeinrichtungen hin zu **kleinteiligen dezentralen Wohn- und Versorgungsformen und der Präsenz vor Ort** zu fördern. Diese

Einrichtungen, z. B. in Form von ambulant betreuten Wohngemeinschaften, können als Kristallisationspunkte für Pflegedienstleistungen in das Quartier integriert werden und eine zusätzliche Versorgung pflegebedürftiger Bewohner in der Nachbarschaft anbieten. Aufgrund ihrer überschaubaren Größe, ihres Standortes im Quartier sowie ihrer zusätzlichen Angebote für Quartiersbewohner gelingt eine Öffnung und Integration in den Sozialraum. So werden die Menschen dort besser erreicht und ihnen kann in Notlagen leicht zugängliche und vernetzte Hilfe angeboten werden.

Beispiel ▸ ***Diakonisches Werk im Kirchenkreis Halberstadt***
Ziel des Wohnprojekts „Neues Wohnen“ ist es, Menschen mit Hilfebedarf ein lebenslanges selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Es werden individuelle Hilfen wie ein Hausnotruf, hauswirtschaftliche Versorgung und häusliche Pflege angeboten. Darüber hinaus werden die Bewohner bei Bedarf mit Mahlzeiten aus der gemeinsamen Wohnküche versorgt, die zugleich Begegnungs- und Kommunikationsraum der Bewohner ist.
www.diakonie-halberstadt.de

Handlungsempfehlungen zur Einbindung von bürgerschaftlichem Engagement

- ***Strategie zur Engagement-Förderung***
- ***Hauptamtliche Ansprechpartner zur Verfügung stellen***
- ***Qualifizierungsmaßnahmen durchführen***
- ***Motivationssteigerung durch Anerkennung***
- ***Klare Trennung der Aufgabengebiete***

Die Bereitschaft zum freiwilligen Engagement der Bürger unterliegt unterschiedlichen Motivationen. Diese reichen vom Bedürfnis der gesellschaftlichen Mitgestaltung im lokalen Bereich über die Freude an der Arbeit bis hin zur Kontaktsuche mit anderen Menschen. Mit ihren vielfältigen Fähigkeiten können ehrenamtlich engagierte Bewohner einen wesentlichen Beitrag zu einer altersgerechten Quartiersentwicklung leisten, z. B. indem sie Problemlagen und Defizite im Wohnumfeld erkennen und konkrete Vorschläge zu deren Lösung anregen und teilweise selbst umzusetzen. Die Eigeninitiative der Bewohner im Quartier lässt sich zudem gut für ergänzende Hilfs- und Unterstützungsleistungen von professionellen Organisationen aktivieren.

Handwerkliche Unterstützung, © auremar, fotolia.com

Beispiel ▶ ***Mehrgenerationenwohnen***

In Arnstadt gründete sich 2006 eine Initiative mit dem Ziel des selbstständigen Zusammenlebens in einer generationenübergreifenden Gemeinschaft mit verlässlichen Nachbarschaften. Dabei wird eine ausgewogene Mischung in der Alters- und der sozialen Struktur sowie zwischen hilfefähigen und hilfsbedürftigen Bewohnern angestrebt. Mit dieser Idee konnten die Initiatoren die kommunale Wohnungsbaugesellschaft überzeugen, sich an dem Projekt zu beteiligen und zwei bis dahin leerstehende Gebäude komplett für das generationenübergreifende Wohnprojekt umzubauen. In der Planungsphase wurden neun Interessenten-Werkstätten mit thematischen Arbeitsgruppen und Projektstammtischen durchgeführt. Dabei ging es um Grundrisse, Ausstattung, die Gemeinschaftsräumlichkeiten und um die Gestaltung des Wohnumfeldes. Die Nachfrage war so hoch, dass weit vor der Fertigstellung Ende 2009 fast alle Wohnungen vermietet waren.

http://www.gemeinsam-statt-einsam-arnstadt.de

Der freiwillige Einsatz der Bewohner führt zu einer **stärkeren Identifizierung** der Menschen mit ihrem Quartier und fördert den **nachbarschaftlichen Zusammenhalt**. Der sozialen Vereinsamung älterer Menschen kann somit wirkungsvoll entgegengetreten werden. Tätigkeitsfelder für das Ehrenamt beschränken sich nicht nur auf haushaltsnahe Dienstleistungen und Besuchsdienste als Ergänzung zu ambulanten Pflegedienstleistungen. Das Aufgabenspektrum umfasst die Organisation von Seniorenbüros, kul-

turelle Aktivitäten, Einkaufshilfen für Nachbarn oder Beratungsleistungen. Damit dieses wichtige Entwicklungspotential genutzt werden kann, sind umfangreiche **Informationen, fachliche Begleitung und Anerkennung der freiwillig erbrachten Leistungen** notwendig. Natürlich muss hierbei beachtet werden, dass hauptamtliche kommunale Aufgaben in der Seniorenarbeit, wie z. B. Beratungsleistungen, nicht komplett durch das Ehrenamt ersetzt und zurückgefahren werden dürfen.
Für ein größeres individuelles Angebot an Unterstützungsleistungen können durch Partnerschaften zwischen ehrenamtlichen Vereinen und ambulanten Pflegedienstleistern oder Wohnungsgesellschaften Synergien erzeugt werden. Sie erweitern das Portfolio und steigern die Qualität der angebotenen Dienste und tragen somit zur Zufriedenheit und zur Vergrößerung des Kundenstammes bzw. der Mieterschaft bei. Obwohl die Einbindung Ehrenamtlicher bei ambulanten Pflegedienstleistern oder Wohnungsunternehmen bislang kein Standard ist, gibt es auch hier zahlreiche gute Beispiele und lange Traditionen in den großen Wohlfahrtsverbänden und Kirchen.

Beispiel ▸ ***Ambulanter Pflegedienst im Nachbarschafts- und Selbsthilfezentrum in der ufaFabrik e. V.***

Der ambulante Pflegedienst in Berlin-Tempelhof ist eingebunden in das Nachbarschafts- und Selbsthilfezentrum in der ufaFabrik e.V. und besteht seit November 1989. Achtzig Ehrenamtliche kooperieren mit 270 festangestellten Mitarbeitern. Ehrenamtliche Kräfte werden nicht nur für Pflegedienstleistungen eingesetzt, sondern übernehmen vor allem die Begleitung, Beschäftigung und Unterhaltung der Pflegebedürftigen. Fünf Ehrenamtliche sind in die ambulante Pflege eingebunden. Das Ziel der Einrichtung ist es, die Bedeutung von Nachbarschaft zu stärken, respektive Nachbarschaftsentwicklung zu unterstützen und die Übernahme von Verantwortung durch bürgerschaftliches Engagement zu fördern.

http://www.nusz.de/standorte/detail/einrichtung/ambulanter-pflegedienst-im-nusz-in-der-ufafabrik

Um den freiwilligen Einsatz von Bürgern zu aktivieren und zu unterstützen, ist eine feste **Strategie zur Engagement-Förderung** notwendig, sowohl im kommunalen Bereich, als auch innerhalb von Wohnungsunternehmen und Servicedienstleistern. Die zunächst zusätzlichen Personal- und Sachkosten können über ein erhöhtes qualitatives Angebot und die Erweiterung des Kundenstammes refinanziert werden.

Fortbildung, Claudia Paulussen, fotolia.com

Zur Engagement-Förderung sind **hauptamtliche Ansprechpartner**, sowohl im Unternehmen, als auch in der Stadtverwaltung (z. B. im Sozial- oder Wohnungsamt) eine wichtige Grundlage. Diese arbeiten kontinuierlich mit den Ehrenamtlichen zusammen und stehen jederzeit für Fragen und Probleme zur Verfügung. Wenn es in der Kommune keinen Ansprechpartner gibt, können, je nach Aufgabenbereich, beispielsweise auch die Seniorenbüros von freien oder privaten Trägern der Wohlfahrt, die Mehrgenerationenhäuser oder die Pflegestützpunkte als Ansprechpartner dienen.
Auch die Bereitstellung von kostengünstigen Versammlungs- oder Arbeitsräumen sowie Sachspenden (Computer, Tische, Stühle) können bereits die Arbeitsfähigkeit von Vereinen oder Nachbarschaftsinitiativen unterstützen. Für die ehrenamtlich Tätigen, insbesondere im Pflegebereich,

ist jedoch vor allem die **Unterstützung durch kostenfreie Fortbildungen** relevant. Viele Bürger bringen ein bestimmtes Fachwissen für ihre Tätigkeit mit. Durch regelmäßige Schulungen ist es möglich, dieses Wissen zu erweitern, Standards und Qualitätsmerkmale einzuhalten, aber auch psychische Überforderung von Ehrenamtlichen zu verhindern.
Ein weiterer wichtiger Faktor ist die **Anerkennung der erbrachten Leistungen**, um die Motivation der Helfer aufrecht zu erhalten. Dies kann neben einer Ehrenamts-Pauschale auch durch die feste Einbindung von Ehrenamtlichen in die Arbeitsabläufe des hauptamtlichen Arbeitsteams eines Servicedienstleisters oder eines Wohnungsunternehmens geschehen. Weitere Möglichkeiten sind soziale Maßnahmen (gemeinsame Grillabende; Nachbarschaftsfeste) oder die Bereitstellung eines Arbeitsplatzes in den Räumlichkeiten der Hauptamtlichen.
Ehrenamt sollte jedoch nicht als Ersatz für Defizite im hauptamtlichen Pflegesektor genutzt werden, sondern kann lediglich professionelle Strukturen ergänzen. Deshalb ist eine möglichst **klare Trennung der Aufgaben und Zuständigkeiten** von bürgerschaftlichen Vereinen in der Quartiersentwicklung oder ehrenamtlichen Helfern und professionellen Pflegediensten notwendig. Dabei gibt es je nach Einsatzbereich unterschiedliche Modelle der Kooperation. Ehrenamtliche können unter Anleitung von Hauptamtlichen die gleiche Tätigkeit durchführen (z. B. Unterstützung in der Pflege, Beratung), oder nur ergänzende Leistungen. Eine Variante ist, dass Seniorenbüros von Hauptamtlichen verwaltet werden, während die Ehrenamtlichen für kulturelle Aktivitäten oder Beratungsleistungen zuständig sind. Die Einbindung Ehrenamtlicher bedarf einer guten Vorbereitung und Koordination, um Unklarheiten zu vermeiden und potentielle Konflikte vorausschauend zu verhindern, zumal nicht das Gefühl aufkommen darf, dass feste Stellen aufgrund von ehrenamtlichem Einsatz entfallen.

Fördermöglichkeiten, © DOC RABE Media, fotolia.com

3. WEGE DER FINANZIERUNG

- ***Finanzierungsmöglichkeiten intelligent miteinander verbinden***
- ***Mit Anschubfinanzierung kleinerer Programme Hebelwirkung erzielen***
- ***Bündelung / Quartiersfonds als Handlungsidee***

3.1. Förderprogramme

Die vorgestellten kooperativen Ansätze zum selbstbestimmten Leben im Alter sind vor allem dadurch gekennzeichnet, dass sie vorhandene Potentiale und Ressourcen im Quartier bündeln. Dies sollte auch für die Entwicklung von Finanzierungsmodellen gelten. **Nicht die Forderung nach mehr Geld steht im Vordergrund, sondern vielmehr die Einladung an alle Beteiligten, sich aktiv in den Quartiersentwicklungsprozess einzubringen.** Die aufgezeigten Projekte und Maßnahmen dürfen finanziell nicht einseitig zu Lasten der Wohnungswirtschaft oder der Kommune ausfallen. Vielmehr sind verschiedene Ansätze, Ideen und Akteure erforderlich, um die Lebensqualität im Quartier zu erhalten. Andererseits gilt es, nicht-investive Anlaufkosten für Personal, Weiterbildung, Öffentlichkeitsarbeit sowie fachliche Begleitung und Kosten für Umbau, Infrastruktur, Pflege und Betreuungsmaßnahmen in einem verantwortbaren Rahmen

zu halten. Hierbei können bereits F**örder- und Zuschussprogramme mit geringem Mittelvolumen für kleinere Umbaumaßnahmen eine große Hebelwirkung erzielen, genauso wie Programme, die investitionsvorbereitende und begleitende Aktivitäten finanzieren**. Beispielhaft sind folgende Programme aufgeführt:

Wohnraumförderung der Länder

Die Länder verfügen über vielfältige Förderinstrumente, um altersgerechtes Bauen und Modernisieren zu erleichtern. Die übliche Förderart sind zinsgünstige Darlehen oder kleinere Anschubfinanzierungen. Die Fördervoraussetzungen sind höchst unterschiedlich. Es gibt verschieden Arten der Förderung:

- *Zielgruppenspezifische Förderung für behinderte Menschen aber auch Senioren*
- *Maßnahmenspezifische Förderung für Neubauten, die behindertengerecht oder barrierefrei gestaltet werden*

Eine einkommensunabhängige Förderung spielt derzeit nur eine untergeordnete Rolle, das heißt Personen mit höherem Einkommen haben kaum Möglichkeiten, länderspezifische Wohnraumfördermittel für die altersgerechte Umgestaltung zu erhalten. Eine Ausnahme bilden derzeit die Länder Nordrhein-Westfalen (Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand) und das Saarland (Wohnraumförderungsprogramm), um im Hinblick auf die Zunahme älterer Menschen das barrierefreie Angebot insgesamt zu erhöhen.[5]

5) Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Wohnen im Alter Heft 147, Berlin 2011, S. 71.

Pflegeversicherung

Unter der Voraussetzung, dass eine Pflegebedürftigkeit vorliegt, können bisher bis zum Betrag von 2.557 Euro Verbesserungen in der Wohnung gefördert werden. Mit der Pflegereform 2014 soll dieser Zuschuss nun auf 4.000 Euro ansteigen, für Pflege-Wohngemeinschaften sogar auf 16.000 Euro.

KfW-Förderbank

Die KfW-Bank bietet Darlehen aus dem Programm „Wohnraum modernisieren – altersgerecht umbauen“ an. Pro Wohneinheit können für altersgerechte Umbaumaßnahmen bis zu 50.000 Euro Darlehen mit einem um durchschnittlich zwei Prozent gegenüber dem Marktzins abgesenkten

Das barrierereduzierte Haus, © KfW

Zinssatz über zehn Jahre in Anspruch genommen werden (zur Zeit ein Prozent). Die Förderung wird unabhängig vom Alter des Kreditnehmers angeboten. Es ist zudem zu begrüßen, dass dieses Programm wieder mit einer Bundesförderung versehen wird, so dass insbesondere auch der für Kleinvermieter und Selbstnutzer interessante finanzielle Zuschuss wieder eingeführt werden kann.

Städtebauförderung

Das Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ bietet Unterstützung in benachteiligten Stadtgebieten. Das Programm kann zwar nicht sämtliche Maßnahmen der altersgerechten Quartiersentwicklung finanzieren, sinnvoll wäre es aber, mit Maßnahmen zur altersgerechten Quartiersentwicklung in den ausgeschriebenen Gebietskulissen anzuknüpfen. Bereits durch die Bezuschussung eines Quartiersmanagers könnten viele der oben erwähnten Aktivitäten zur Aktivierung und Moderation von lokalen Akteuren unterstützt werden.

Anlaufstellen für Ältere Menschen

Das Bundesprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend kann durch kleinere Anschubfinanzierungen zur Vernetzung von Akteuren und zur gemeinsamen Konzeptentwicklung bereits als investitionsvorbereitende Maßnahme dienen, die eine größere Hebelwirkung entfalten kann.

3.2. Bündelung von Finanzierungsquellen - Ideen zur Weiterentwicklung von Quartiersfonds

Mit den vorhandenen Interessenslagen und Mitteln können in der Kombination deutlich mehr Kostenvorteile, aber auch eine bessere Qualität im Wohnumfeld älterer Menschen erreicht werden. Die besten und passgenauesten Innovationen entstehen dabei beim Austausch der Akteure untereinander.

Ein möglicher Ansatz, unterschiedliche Finanzierungsquellen zu bündeln und eine finanzielle Hebelwirkung zu erzielen, besteht über Quartiersfondsmodelle, aus denen gemeinsam einzelne Projekte oder Maßnahmen finanziert werden. Diese könnten zweckgebunden für das Thema Wohnen im Alter eingerichtet werden, oder offen, für weitere Themen der Quartiersentwicklung.

Mit Quartiersfonds und Stadtteilfonds gibt es in Deutschland bereits seit einigen Jahren erste Erfahrungen. Das Instrument der Verfügungsfonds ist zudem seit 2010 in allen Programmen der Städtebauförderung bis zu 50 Prozent förderfähig. Diese Fonds haben die Zielstellung, privates Engagement zu aktivieren, die Kooperation unterschiedlicher Akteure in den Stadt- und Ortsteilzentren zu stärken und einen flexiblen Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung zu gewährleisten, aber auch, privates Kapital einzubinden. Mit öffentlichen Mitteln können nichtinvestive Maßnahmen umgesetzt; mit dem privaten Anteil auch investive Maßnahmen im Quartier durchgeführt werden. Grundlage hierfür ist ein integriertes Quartiersentwicklungsprojekt im ausgewiesenen Fördergebiet.

Beispiel ▶ ***Stadt Dortmund: Quartiersfonds Stadtentwicklung***

Im Dortmunder Stadtumbaugebiet Rheinische Straße stehen im Rahmen eines Quartiersfonds‘ Fördermittel bereit, um Projektideen und Aktionen – insbesondere von Anwohner/innen – zu unterstützen. Auf diese Weise erhält das Viertel eigene Mittel, über deren Vergabe seine Bewohner/innen und Akteure über eine zu diesem Zweck ins Leben gerufene Jury selbst entscheiden. Dabei kann die Art der Projekte sehr vielfältig sein: von Veranstaltungen über Workshops und Kurse, Öffentlichkeitsarbeit, Kultur sowie Kinder- und Jugendprojekte ist vieles förderfähig. Für den Quartiersfonds stehen jährlich 25.000 Euro zur Verfügung. Antragsberechtigt sind vorrangig Anwohner/innen, Nachbarschaftsgruppen, Initiativen und Vereine.

http://www.dortmund.de/media/p/unionviertel_rheinische_strasse/rheinischestrasse/merkblattquartiersfonds.pdf

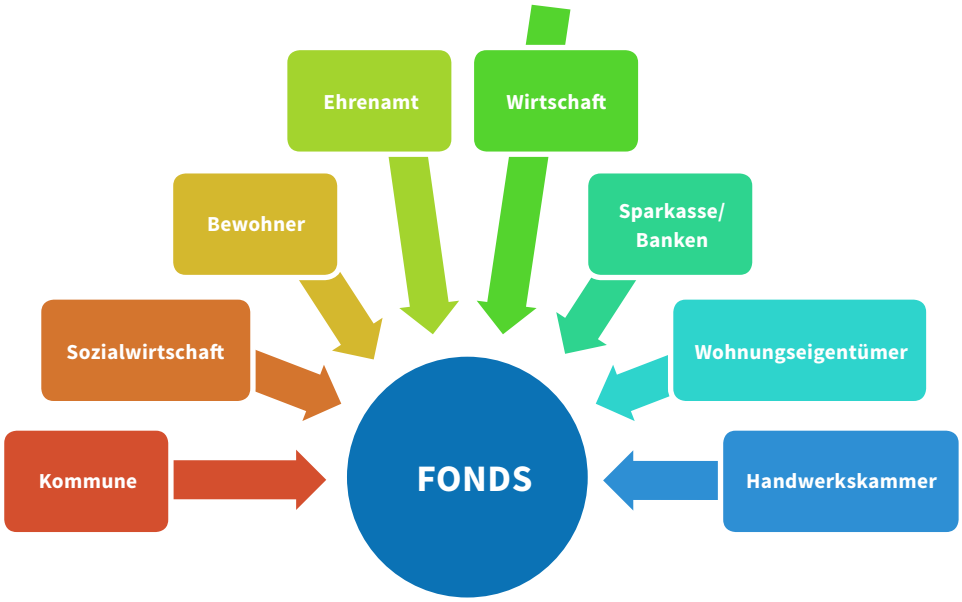
Der Ansatz der Verfügungsfonds über Städtebauförderprogramme ist jedoch auf die ausgewiesene Gebietskulisse begrenzt. Es wäre daher sinnvoll, die wertvolle Erfahrung aus den Fondsansätzen auf nicht ausgewiesene Gebiete oder themenspezifisch für Maßnahmen zur altersgerechten Quartiersentwicklung zu erweitern. Im Folgenden sind einige Ideen gegeben, um das F**ondsmodell auszubauen**.

Mögliche Beteiligte am Quartiersfonds

Ähnlich wie bei Verfügungsfonds ist die Einbindung aller Akteure denkbar, also auch von Bewohnern, Sozialwirtschaft, Banken oder Stiftungen mit privatem Kapital.

Die unterschiedlichen Beteiligten bringen verschiedene Komponenten in den Fonds ein. Sinnvoll wäre es zu prüfen, ob über Städtebauförderprogramme hinaus, z. B. durch die KfW-Bank, ein Kapitalgrundstock für den Aufbau des Quartiersfonds zur Verfügung gestellt werden kann. Auch örtliche Sparkassen, Banken und Stiftungen wären gefragt, um das Grundkapital zusammenzubringen.

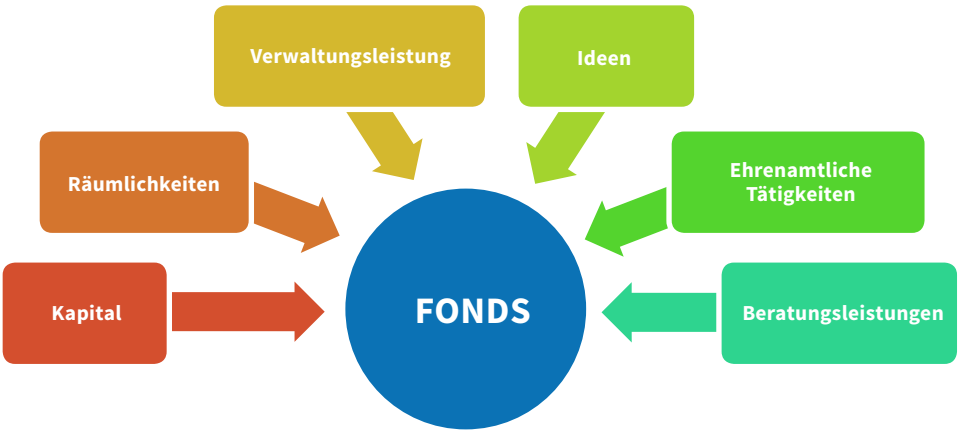
Dieser Kapitalstock muss verwaltet und möglichst weiter vermehrt werden, damit auch mittel- und langfristig weiterhin Kapital für Projekte zur Verfügung steht. Gegebenenfalls auch als revolvierendes Instrument.



Bestandteile des Quartiersfonds

Eine Kommune kann z. B. Verwaltungsleistungen für den Quartiersfonds zur Verfügung stellen. Auch Ehrenamtliche können Teile der Verwaltung übernehmen. Wichtig ist, dass es eine Anlaufstelle für die Menschen aus dem Quartier gibt, wo sie sich über die Möglichkeiten des Fonds, aber auch über sonstige Fragen der Wohnumfeld-Verbesserung informieren können. Es besteht die Möglichkeit, Handwerkskammern mit in die Beratung einzubeziehen, ähnlich wie örtliche Geldinstitute.

Vertreter der Handwerkerschaft könnten zu Möglichkeiten der Wohnraumanpassung beraten, Vertreter der Banken zu Optionen der Finanzierung solcher Maßnahmen. Durch eine Verankerung in der unmittelbaren Nachbarschaft auf Quartiersebene wäre die Hemmschwelle niedrig, diese Angebote auch tatsächlich zu nutzen.



Beispiel ▸ ***Mikrofinanzfonds Leipzig***

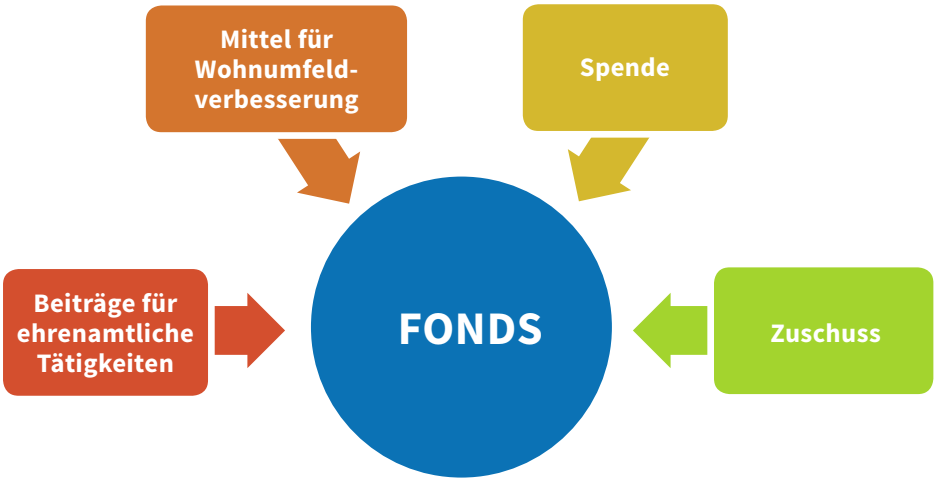
Ein mögliches Modell für die Bündelung unterschiedlicher Finanzmittel in ein Fondsprojekt könnte aus dem Mikrofinanzfonds Leipzig abgeleitet werden. Die Stadt etablierte 2010 in einem erfolgreichen Pilotprojekt ein eigenes städtisches Mikrofinanzprogramm für lokale Klein- und Kleinstunternehmen. In diesem Modell übernimmt ein städtisches Unternehmensgründerbüro die lokale Verwaltung der Mittel sowie Beratungsleistungen. Die Erstbesicherung wurde durch die Stadt und die Sparkasse geleistet, weitere Unterstützung erfolgte durch EU- und Bundesmittel. Das Finanzmanagement läuft zentral über ein Mikrofinanzinstitut in Offenbach, um die Verwaltungskosten niedrig zu halten. Das Gremium zur Genehmigung der Kreditvergabe setzt sich aus Vertretern der Stadt, Sparkasse und des Gründerbüros zusammen.

www.mikrokredit-leipzig.de

Leistungen des Quartiersfonds

Über den Quartiersfonds könnten Umbaumaßnahmen im öffentlich genutzten Umfeld finanziert werden (z. B. Sitzbänke, Verbesserung der Gehwege); ebenso wie Gemeinschaftsbereiche größerer Wohnanlagen. Die Fonds könnten außerdem Bürgschaften geben, wenn auf privater Seite nicht genügend Sicherheiten für einen altersgerechten Umbau der eigenen Wohnung vorhanden sind. Insbesondere für ältere Menschen mit geringen Altersbezügen ist es schwierig, einen Kredit, z. B. für Umbaumaßnahmen, zu bekommen.

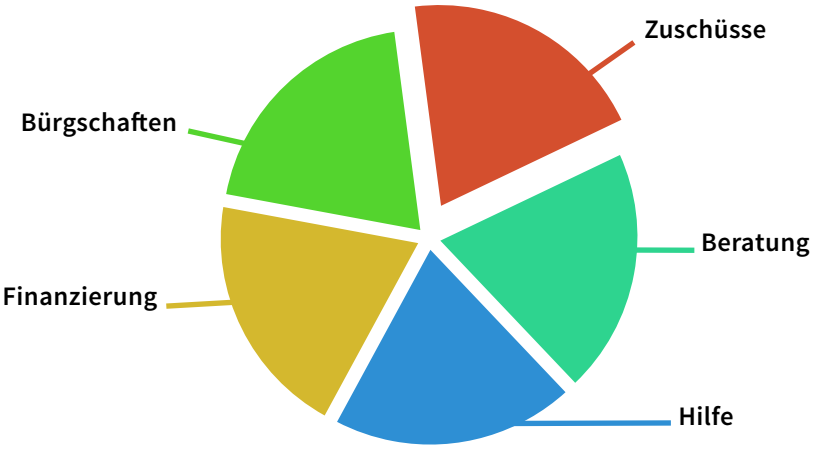
Ferner könnten über die Fonds Unterstützungsangebote für ehrenamtlich Tätige angeboten, Fortbildungen finanziert und notwendige Materialien für deren Einsatz vorgehalten werden. Denkbar ist auch die Finanzierung kleiner Anerkennungen für ehrenamtlich Tätige, wie z. B. Gutscheine für kulturelle Veranstaltungen.



Einnahmen des Quartiersfonds

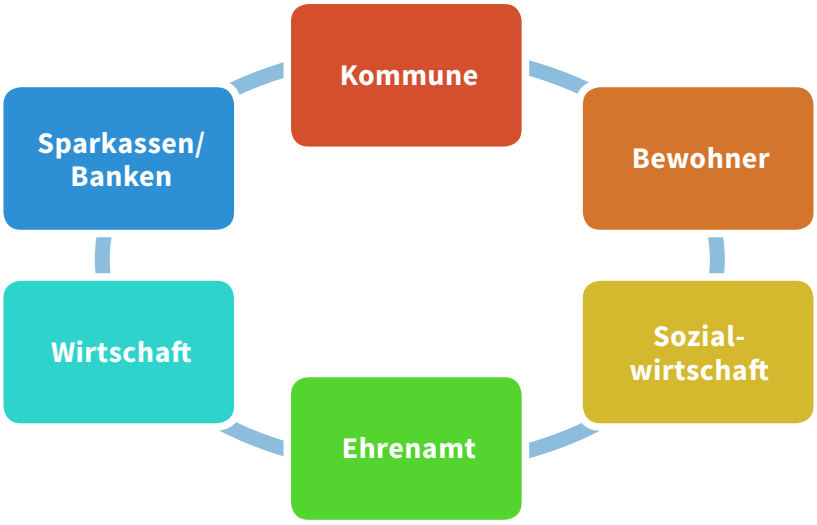
Speisen würde sich der Quartiersfonds aus Zuschüssen, Spenden sowie den Mitteln für die Wohnumfeld-Verbesserungen aus öffentlichen (Kommunen) und privaten Töpfen (Wohnungswirtschaft). Als fortlaufende Einnahmequelle könnten zudem Entgelte für geleistete ehrenamtliche Tätigkeiten durch deren Nutzer einfließen. Die ehrenamtlich Tätigen wiederum würden durch den Fonds profitieren, da ihnen z. B. Fortbildungen angebo-

ten werden, die Verwaltung ihrer sinnvollen Tätigkeiten für das Gemeinwohl gemanagt wird, sie Unterstützung erhalten und über eine Anlaufstelle verfügen.



Mitglieder des Entscheidungsgremiums des Fonds

Über die Vergabe von Geldern aus dem Quartiersfonds hätte ein Gremium zu entscheiden, das sich aus Vertretern der Kommune, den Bewohnern, der Sozialwirtschaft und den Wohnungseigentümern zusammensetzt. Weitere Teilnehmer sind denkbar. Sofern sich z. B. die Wirtschaft oder Banken mit Kapital beteiligen, könnten auch sie einen Sitz im Entscheidungsgremium bekommen.



Mögliche einzubringende Ressourcen unterschiedlicher Akteure

Kommunen: Mit einer für das Projekt zur Verfügung gestellten Kraft könnte die Kommune die Umsetzung eines Quartiersfonds zum Thema „Älter werden im Quartier“ initiieren. Mittel, die ohnehin für die Verbesserung des Wohnumfeldes im Quartier eingesetzt werden, könnten die Kommunen dem Fonds zur Verfügung stellen, um zielgerichtet kleine Maßnahmen unter Beteiligung der Betroffen zu finanzieren.

Wohnungsunternehmen/Eigentümer: Die örtlichen Wohnungsunternehmen könnten z. B. Räume für Treffen, Verwaltung und Projekte kostenfrei oder kostengünstig zur Verfügung stellen. Als Vermieter können sie profitieren, da die Finanzierung von altersgerechten Umbaumaßnahmen aus dem Fonds erleichtert wird. Der Wohnungsbestand ist dadurch am Markt besser platzierbar, langjährige ältere Mieter können länger in ihren Wohnungen bleiben, was sich günstig auf das Wohnumfeld und die Attraktivität des Quartiers auswirken kann.

Handwerkskammern: Handwerkskammern könnten Beratungsleistungen über ein Angebot mit Hilfe des Fonds bündeln, um den Bewohnern eines Quartiers aufzuzeigen, welche Möglichkeiten es gibt, das Wohnen in den eigenen vier Wänden für ältere Menschen attraktiv zu halten.

Ideen für Ehrenamtliche: Ehrenamtliches Engagement sollte durch den Fonds besonders unterstützt werden. Es ist wichtig, dass sich kontinuierlich engagierte Menschen, denen die Belange ihrer Umgebung am Herzen liegen, in die Projekte des Fonds einbinden lassen. Ehrenamtliches Engagement sollte eine hohe Wertschätzung dadurch erfahren, dass ehrenamtliche Betreuungsleistungen über den Fonds im Rahmen eines Wertpunktesystems abgerechnet und aufgespart werden. So erwirbt der Helfende seinerseits einen Anspruch auf Hilfe im Alter aus dem Fonds. Über den Fonds könnten ehrenamtlich Tätige eine sichtbare Anerkennung ihrer Leistungen erhalten. Im Gegenzug werden ihre Tätigkeiten gemanagt, sie erhalten Fortbildungen und Anerkennung, z. B. in Form von Kulturgutscheinen.

Ideen für die Sozialwirtschaft: Die Pflegewirtschaft könnte ihre Angebote für die Verknüpfung mit Leistungen Ehrenamtlicher öffnen, damit durch diese Kombination eine Verbesserung in der Betreuungsqualität erreicht wird.

KfW-Bank/Geldinstitute/Stiftungen: Es sollte geprüft werden, ob die Anschubfinanzierung für einen Quartiersfonds über die KfW-Bank oder örtliche Geldinstitute finanziert werden kann. Weitere Beiträge hierzu könnten durch örtlich aktive (Bürger)-Stiftungen aufgebracht werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass es in den einzelnen Phasen der altersgerechten Quartiersentwicklung (Initiierung, Planung und Umsetzung) einen unterschiedlichen Finanzierungsbedarf gibt. Ein frühzeitiger Austausch im Akteurs-Netzwerk über Fördermöglichkeiten aus den verschiedenen Bereichen – z. B. durch KfW-Mittel, Kranken- und Pflegekassen, Städtebauförderung, Landeswohnraumprogramme, Modellvorhaben etc. – erhöht die Chance einer Realisierung einzelner Bausteine und trägt damit insgesamt zu einer erfolgreichen altersgerechten Quartiersentwicklung bei.

Abschließend möchten wir allen Akteuren Mut machen und sie darin bestärken, sich gemeinsam in ihren Kommunen für eine altersgerechte Quartiersentwicklung einzusetzen.

Guter Ausblick, © Hunor Kristo, fotolia.com

WEITERFÜHRENDE LITERATUR

Bertelsmann Stiftung, Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.):
Ergebnisanalyse des Werkstatt-Wettbewerbs Quartier und Handlungsempfehlungen, Köln 2007

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.):
Wohnen für (Mehr)Generationen – Gemeinschaft stärken,
Quartier beleben, Berlin 2011

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.):
„Wohnen im Alter: Bewährte Wege – Neue Herausforderungen,
Ein Handlungsleitfaden für Kommunen, Berlin 2008

Bundesministerium für Gesundheit (Hrsg.):
Unterstützung Pflegebedürftiger durch technische Assistenzsysteme, Abschlussbericht der VDI/VDE Innovation + Technik GmbH und der IEGUS – Institut für Europäische Gesundheits- und Sozialwirtschaft GmbH, Berlin 2013

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.):
Barrieren in Stadtquartieren überwinden, Berlin 2012a

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.):
Verfügungsfonds in der Städtebauförderung, Berlin 2012b

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.):
Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Berlin 2011

Dienel, Hans-Liudger u.a. (Hrsg.):
Leitfaden: Zivilgesellschaftliche Infrastruktur in (Ost-Deutschland). Gestaltung von Kooperationsbeziehungen zwischen Verwaltung, Unternehmen und drittem Sektor, Berlin 2008

Deutscher Evangelischer Verband für Altenarbeit und Pflege e.V. (Hrsg.):
Den Sozialraum mitgestalten, Berlin 2012

Deutscher Städte und Gemeindebund (Hrsg.):
Lebensräume zum Älterwerden: Anregungen und Praxisbeispiele für ein neues Miteinander im Quartier, DStGB Dokumentation No. 110, 12/2012

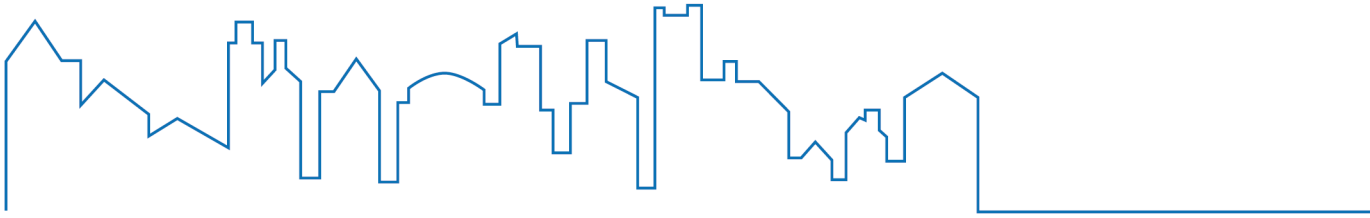
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.):
Wohnen im Alter, Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2009

Forum Seniorenarbeit NRW (Hrsg.):
Lebendige Nachbarschaften initiieren und moderieren. Themenschwerpunkt 4/2010.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.):
Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2013/2014 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin 2013

Gisela Jakob, Claudia Koch, Nicole Schüppler:
Leitfaden für die lokale Engagementförderung: Akteure, Infrastrukturen, Instrumente, LandesEhrenamtsagentur Hessen (Hrsg.), Frankfurt am Main, 2008

Konstantin Kehl:
Social Return On Investment – Soziale Wirkungsmessung am Beispiel von gemeinschaftlichen Wohnmodellen, Vortrag Fachtagung „Ökonomische Modelle in pädagogischen Feldern –Entwicklungsperspektiven für Evaluationen in der Kinder- und Jugendhilfe“, Berlin, 6. Mai 2010

Ursula Kremer-Preiß, Thorsten Mehnert, Holger Stolarz:
Die Zukunft liegt im Umbau. In: ProAlter, Ausgabe 1/2010, S. 26–33

Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.):
Quartiersentwicklung: Ziele, Verantwortlichkeiten und politischer Handlungsbedarf, Köln 2011