



Nadja Ritter, Jonas Scholze

# Gemeinsam im Quartier

## Neue Kooperationsformen vor Ort für eine nachhaltige und altersgerechte Quartiersentwicklung



Das Thema „Wohnen im Alter“ ist für die deutsche Wohnungswirtschaft enorm wichtig, denn die Folgen des demografischen Wandels stellen das gesellschaftliche Zusammenleben in unseren Städten und Regionen vor tiefgreifende Herausforderungen. Betrachtet man die wachsende Zahl älterer Menschen mit und ohne Mobilitätseinschränkungen, werden bereits heute mindestens 2,7 Millionen zusätzliche altersgerechte Wohnungen benötigt – Tendenz steigend, denn nur 700.000 sind derzeit vorhanden. Diese Lücke wird bis 2030 weiter wachsen. Mit einer Potenzialanalyse zur altersgerechten Wohnungsanpassung hat das BMUB nun modellhaft die positiven finanziellen Einsparpotenziale durch mehr altersgerechten Wohnraum, auch zur Versorgung Pflegebedürftiger, errechnen lassen. Insofern sind Investitionen in altersgerechtes Wohnen sozial- und fiskalpolitisch richtig.

Während allerdings mit der erfreulich steigenden Lebenserwartung die Zahl älterer und hilfsbedürftiger Menschen wächst, stagniert das informelle Helfer-Potenzial – wie pflegende Verwandte, Freunde, Nachbarn oder Freiwillige. Daher reicht es nicht aus, lediglich in Gebäude zu investieren. Neben Wohnraum und Wohnumfeld sind altersgerechte Mobilität, Nahversorgung, adäquate Pflege- und Betreuungsangebote sowie Gemeinschaftseinrichtungen „in Pantoffelnähe“ wichtig. Zentrale Handlungsebene für eine Bündelung der notwendigen Angebote ist das Quartier als gemischter und multifunktionaler Lebensraum und Identifikationsort. Doch diese Aufgabe kann nicht allein durch die Kommune oder Wohnungsunternehmen getragen werden, sondern es bedarf der Verstärkung von Kooperationsmodellen.

In Deutschland gibt es so manch erprobte Initiative. Jedoch sind diese noch sehr projektbezogen und pilothaft. Um die Herausforderungen des demografischen Wandels meistern zu können, müssen diese Ansätze weiter in die Fläche gebracht werden. In einer Expertengruppe hat der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung daher im Rahmen des EU-Projektes HELPS (INTERREG-Programm Central Europe) erfolgversprechende Ansätze erörtert: konzeptionelle Überlegungen, Akteurskonstellationen, Finanzierungsmöglichkeiten und die Aufgabe der öffentlichen Hand standen dabei im Mittelpunkt. Die daraus entwickelten Handlungsempfehlungen für eine altersgerechtere Quartiersentwicklung durch die Kooperation von Wohnungswirtschaft, Sozialwirtschaft, Zivilgesellschaft, Servicedienstleistern und Kommunen liegen nun vor.

### Alle in einem Boot

So muss auf den tatsächlichen Bedarf der Bewohnerschaft vor Ort eingegangen und durch kleinteilige, modulare Konzepte die Versorgung älterer Menschen sichergestellt werden. Dies gelingt beispielsweise durch die Erstellung von Quartierskonzepten. Unter der Einbindung aller vor Ort Beteiligten wird so effizient das lokale Wissen über tatsächlich vorhandene Angebote und identifizierte Angebotslücken generiert. Hier ist vor allem die Kommune als neutraler Moderator gefragt. Auch das Thema Wohnen wird zukünftig nicht mehr nur durch „Wohnung“ definiert, sondern bedarf insbesondere für ältere Menschen der Bereitstellung zusätzlicher haushaltsnaher Dienstleistungen, Beratungs- oder Betreuungsmöglichkeiten. Ein Hilfemix mit modularen Serviceleistungen muss daher stärker in Wohnkonzepten berücksichtigt werden. Das gelingt nur über die Kooperation mit der Sozialwirtschaft. Für viele Ältere stehen jedoch nicht als Erstes die Fragen nach Pflege und Betreuung, sondern vor allem nach Sicherheit und die Angst vor der Vereinsamung im Vordergrund. Auch diesem Bedarf kann durch gemeinschaftsbildende, nachbarschaftliche Initiativen mit Hilfe von Vereinen, kommunalem Quartiersmanagement und der Bereitstellung von bezahlbaren Räumlichkeiten begegnet werden.

### Kooperationen generieren Kostenvorteile für alle Akteure

Aus den eingegangenen Partnerschaften und Kooperationen ergeben sich synergetische Vorteile für alle Akteure: Kommunen profitieren insbesondere durch die frühzeitige Einbindung von Wohnungsunternehmen, lokalen bürgerschaftlichen Initi-



ativen, aber auch Pflegedienstleistern, indem sie gemeinsame bedarfsorientierte Konzepte entwickeln und die Akzeptanz für lokale Maßnahmen im Wohnquartier erhöhen. Wohnungsunternehmen erreichen durch neue entsprechende Angebote im Quartier Mieterstabilität, Kundenzufriedenheit und strahlen ein positives Image nach außen aus. Mieterinnen und Mieter können gehalten und Einweisungen in stationäre Einrichtungen vermieden werden. Auch für Akteure der Sozialwirtschaft können durch neue Kooperationen und Netzwerke mit der Wohnungswirtschaft oder Kommunen weitere Kundengruppen erschlossen und durch die Einbindung von Ehrenamtlichen vorhandene Angebote erweitert werden.

So fördern bereits eine Vielzahl an Programmen auf Bundes- oder Landesebene das „Wohnen im Alter“, wobei jedoch vor allem bauliche Aspekte im Vordergrund stehen. Die Unterstützung und Initiierung lokaler Kooperationen und von Quartierskonzepten ist genauso wichtig. Hier setzt das Bundesprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“ an.

## Das Bundesprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“

Das selbstständige und selbstbestimmte Leben im Alter zu fördern, ist Ziel des vom Bundesfamilienministerium gemeinsam mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung aufgelegten Programms „Anlaufstellen für ältere Menschen“. Insgesamt sind deutschlandweit mehr als 300 Projekte zur Förderung ausgewählt worden, um so Wohnungswirtschaft, Träger und Kommunen dabei zu unterstützen, bestehende Informations- und Beratungsangebote für ältere Menschen auszubauen. Nach dem zweistufigen Bewerbungsverfahren sind inzwischen über 200 Projekte gestartet. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung ist die Geschäftsstelle des Programms und unterstützt die Projektbeteiligten durch Wissenstransfer, Vernetzung und fachlichen Austausch.

### Vor Ort und gut!

Niedrigschwellige, wohnortnahe Angebote sind für die unterschiedlichen Phasen des Älterwerdens unverzichtbar und ermöglichen älteren Menschen den längeren Verbleib in ihrem gewohnten Umfeld. Sie bieten Information, Beratung und Unterstützung, so dass die professionelle Arbeit bestehender Einrichtungen sinnvoll ergänzt und bei Bedarf an diese weitervermittelt wird. Viele Projekte arbeiten daher – auch auf Initiative von und in Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen – am Ausbau ihrer Netzwerke und Aktivitäten vor Ort. Vorhandene Angebote werden ermittelt und koordiniert oder bedarfsgerecht weiter entwickelt: In eigens eingerichteten Sprechstunden, durch aufsuchende Beratungen, mittels Printpublikationen, Informationsplattformen, nachbarschaftlichen Initiativen oder in Veranstaltungsreihen rund um Fragen des Alters, sind Informationen nun gebündelt verfügbar. Darüber hinaus erweitern Mehrgenerationenhäuser, interkulturelle

oder Nachbarschaftstreffe gezielt ihr Angebot für ältere Menschen zu den Themen Gesundheit, Bewegungsförderung und Gedächtnistraining.

### Ort der Begegnung schaffen

Das Programm hilft, die o.g. Einrichtungen barrierefrei zugänglich zu machen oder dort mehr Bewegungsräume zu schaffen. Als Träger von Mehrgenerationenhäusern oder durch die



Abb. 1: Lebenslanges Lernen – auch am Computer

Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen ist die Wohnungswirtschaft ein wichtiger Akteur, der älteren Menschen Begegnungen und soziale Kontakte vor Ort ermöglicht. Zudem werden Investitionen in eine bedarfsgerechte Ausstattung mit entsprechendem Mobiliar, technischen Geräten, Fahrzeugen oder notwendige Umbaumaßnahmen unterstützt. Andere Ansätze sind das Errichten von Mehrgenerationenparks, die zum Verweilen und Aktivsein gleichermaßen einladen, oder die Umnutzung von Liegenschaften zu generationenübergreifenden Treffpunkten.

### Zielgruppe im Fokus

Individuelle Wünsche an das Wohnen im Alter sowie die Berücksichtigung unterschiedlicher Unterstützungsbedarfe sind entscheidend. Bei zunehmenden körperlichen oder geistigen Einschränkungen braucht es Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten in Wohnortnähe. Auch hier sind Wohnungsunternehmen im Programm aktiv. Ambulanten Betreuungsgruppen für demenziell Erkrankte werden passende Räumlichkeiten bereitgestellt, Helferkreise zum Informations- und Erfahrungsaustausch angeboten oder Hilfen zur Auswahl und Organisation von Dienstleistungen sowie Unterstützung bei deren Finanzierung organisiert – das sind nur einige projektgestützte Beispiele, die auch pflegende Angehörige entlasten. Mit Blick auf die Zielgruppe gibt es viele Projekte, in denen älter werdende Migrantinnen und Migranten im Fokus stehen. Hier gilt es, die richtigen Wege und Formen der Ansprache zu finden, auf die Interessen Älterer aus verschiedenen Kulturkreisen einzugehen und vorhandene Einrichtungen oder Netzwerke interkulturell zu öffnen.



## Ehrenamt unterstützt Selbstständigkeit

Im Programm geht es aber nicht allein darum, Hilfe- und Unterstützungsstrukturen auszubauen, sondern auch selbst aktiv zu sein. So finden sich zahlreiche Beispiele, in denen Wohnungsunternehmen gezielt Freiwillige gewinnen und unterstützen, um auch auf diese Weise die Stabilisierung im Quartier zu sichern. Zahlreiche Projekte entstehen überhaupt erst durch das Engagement von älteren Menschen. Vielerorts bringen sie ihr Wissen und ihre Erfahrungen ein, um anderen ein Mehr an sozialer und gesellschaftlicher Teilhabe zu ermöglichen. Sie vermitteln Information und Bildung, bauen Brücken zwischen den Generationen, zu Kultur, Gesundheit und Sport oder sichern wohnortnahe Unterstützungs- und Selbsthilfeangebote. Die thematische Bandbreite ist groß: Bürgerlotsen, Formularambulanzen, Computerkurse, Wohnberatung, Ehrenamtsbörsen, Begleit- und Fahrdienste, Nachbarschaftshilfen etc. Schließlich ist alt nicht gleich alt und Engagement kennt keine (Alters-)Grenzen. Allerdings braucht es Anleitung, Reflexion und Anerkennung, um die Möglichkeiten von Engagierten und die Bedarfe an deren Mitarbeit auszuloten.

Die aufgezeigten kooperativen Ansätze zum selbstbestimmten Leben im Alter sind vor allem dadurch gekennzeichnet, dass sie vorhandene Potenziale und Ressourcen im Quartier bündeln. Dies sollte auch für die Finanzierung gelten. Nicht die Forderung nach mehr Geld steht im Vordergrund, sondern vielmehr die Einladung an alle Beteiligten, sich aktiv in den Quartiersentwicklungsprozess einzubringen.

Nadja Ritter

langjährige Projektleiterin beim Deutschen Verband, leitet seit 2012 die Geschäftsstelle des Programms „Anlaufstellen für ältere Menschen“ – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin

Jonas Scholze

Schwerpunktt Themen in der EU-Strukturpolitik sowie im Projekt HELPS, seit 2011 Büroleiter des Deutschen Verbandes in Brüssel

## Kommunale Kosten-Nutzen-Rechnungen in der Stadtentwicklung: Harte und weiche Faktoren auf dem Prüfstand

Dienstag, 24. März 2015 in Hamburg

Donnerstag, 11. Juni 2015 in Leinfelden-Echterdingen

Mittwoch, 22. Juli 2015 in Nürnberg

Die wirtschaftlichen Langzeitauswirkungen (Kosten und Nutzen) von Stadtentwicklungsvorhaben rücken für Kommunen zunehmend in den Fokus. Die Diskussion um die Folgen ist nicht nur in Groß-Projekten wie z.B. der Neuerrichtung von Stadtquartieren emotional besetzt; auch kleinere Wohn- und Gewerbeflächenentwicklungen geraten zunehmend in die Diskussion in Politik und Öffentlichkeit. Sind bestehende Kapazitäten sozialer Infrastruktur ausreichend? Stehen Folgekosten und (schwer zu beziffernder) Nutzen in einem vernünftigen Verhältnis zueinander? Wirtschaftliche Auswirkungen von Entscheidungen der Stadt- und Regionalplanung für die öffentlichen Kassen können in Modellrechnungen erfasst werden. Doch die Individualität der Vorhaben, die Vielfalt der Einflussfaktoren und die Komplexität der Zusammenhänge führen schnell zu Fragen: Wann sollte eine Kosten-Nutzen-Rechnung erfolgen? Welche Basisdaten werden benötigt? Vor- und Nachteile verschiedener Modelle? Wie können auch „weiche“ Faktoren in Zahlen erfasst werden? In diesem Praxisseminar wollen wir Ihnen einen schnellen und hilfreichen Überblick über die wichtigsten Ansätze und Einsatzbereiche gängiger Modelle vermitteln. **Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Gäste begrenzt.**

### Ihr Referent:

**Dr.-Ing. Kai Steffens:** Seit 1996 Geschäftsführer der BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH, bearbeitet seit ca.

zehn Jahren Kommunalnutzenanalysen. Im Umfeld der Wirtschaftsprüfung zählen Analysen, Bewertungen und Moderationen im Flächenmanagement, in der Altlastensanierung und in der Immobilien- und Stadtentwicklung zu seinen Arbeitsschwerpunkten; er ist zugelassener DGNB Auditor und Consultant (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) für den Neubau gemischter Stadtquartiere.

### Tagungsorte:

**Dienstag, 24. März 2015**

Hotel Hafen Hamburg  
Seewartenstr. 9  
20459 Hamburg

**Donnerstag, 11. Juni 2015**

Parkhotel Stuttgart  
Filderbahnstraße 2  
70771 Leinfelden-Echterdingen

**Mittwoch, 22. Juli 2015**

Novotel Nürnberg am  
Messezentrum  
Münchener Straße 340  
90471 Nürnberg

### Teilnahmegebühr:

395,00 Euro für Mitglieder des vhw  
495,00 Euro für Nichtmitglieder

### Weitere Informationen:

Tel.: 030 / 390473-420 oder [www.vhw.de](http://www.vhw.de)