

# Workshop „Konzepte für das generationsgerechte Wohnen in der Innenstadt“



Quelle: GfK



Dokumentation

**die**raumplaner  
die raumplaner  
Dipl.-Ing. Sabine Slapa  
Remonteweg 29  
16727 Oberkrämer

17. Oktober 2008

- Veranstalter: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Referat 21
- Veranstaltungsort: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung  
Raum 420  
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8  
14467 Potsdam
- Moderation: Sabine Slapa, die raumplaner, Oberkrämer
- 
- 10:00 Zu Hause in der Stadt – Wohnraumförderung für alle Generationen  
Rita Werneke, MIR, Referatsleiterin Stadterneuerung und Wohnen – Integrierte  
Innenstadtentwicklung
- 10:20 Wohnen im Alter – Wohnangebote und Projekte für Senioren im Land Brandenburg – ein  
Überblick  
Ines Graubner, Landesamt für Bauen und Verkehr, Frankfurt/Oder
- 10:45 Wohnen im Alter – Bedarfe und Potenziale der älteren Bürger  
Katharina Ecker, Förderverein Akademie 2. Lebenshälfte im Land Brandenburg e.V.
- 11:00 Wohneigentumsbildung als Beitrag zur Altersvorsorge  
Winfried Ebert, LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG
- 11:30 Diskussion, anschließend Pause, kleiner Imbiss
- 12:30 Auf dem Weg zur Familien-/kinderfreundlichen Gemeinde – Strategien der Stadt zur  
Stärkung einer familienorientierten Infrastruktur  
Michaela Hänsel, „Lokales Bündnis für Familie Eisenhüttenstadt“, Stadtverwaltung  
Eisenhüttenstadt, Gleichstellungsbeauftragte
- 13:00 Zielgruppen-spezifische Beteiligung mit spielerischen Mitteln am Beispiel der  
Umgestaltung des Nauener Platzes in Berlin  
Holger Scheibig, conceptfabrik, Berlin
- Anschließend Diskussion
- ca. 14:00 Resümee und Ausblick

## Einleitung

Die Zielgruppen für diese Veranstaltung waren Vertreter der kommunalen Verwaltungen des Landes Brandenburg, Sanierungsträger und wichtige Beratungsunternehmen der Kommunen sowie kommunale Wohnungsunternehmen und –gesellschaften, die übergeordneten Wohnungsverbände sowie Institutionen und Verbände, die sich insbesondere um die älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger kümmern.

Die Veranstaltung fand eine hohe Resonanz, so dass im Ergebnis 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer registriert werden konnten (siehe Teilnehmerliste im Anhang).

Die Veranstaltung wurde von Dipl.-Ing. Sabine Slapa, die raumplaner, moderiert. Einleitend wies Frau Slapa darauf hin, dass das Thema Generationengerechtigkeit in der Innenstadt zurzeit vielfältig behandelt wird, so z. B. vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Rahmen eines eigenen ExWoSt-Forschungsfeldes mit dem Titel „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“.

Alle Modellvorhaben und Projekte in diesem Themenfeld haben das gleiche Ziel: die Gestaltung lebenswerter innerstädtischer Quartiere als Wohnstandorte und Erlebnisräume. Durch die Stärkung der Standortqualitäten sollen die Attraktivität der Stadtquartiere für Familien und ältere Menschen erhöht und räumliche Bedingungen geschaffen werden, welche die Suburbanisierung abschwächen und die Rückbesinnung auf urbane Qualitäten unterstützen helfen.



## Zu Hause in der Stadt – Wohnraumförderung für alle Generationen

Referentin: Rita Werneke, MIR, Referatsleiterin Stadterneuerung und Wohnen – Integrierte Innenstadtentwicklung



Nach einer allgemeinen Begrüßung stellte Frau Werneke die alle Bereiche betreffende Neuausrichtung der Wohnraumförderung seit 2005 vor. Hintergründe dieser Umsteuerung sind zum einen die demografische Entwicklung und die Situation der öffentlichen Haushalte sowie eine verstärkte strukturpolitische Ausrichtung. Seit 2007 orientiert sich die Wohnraumförderung an der aus den o. g. Aspekten resultierenden fachlichen und räumlichen Schwerpunktsetzung mit den Zielen „Stärken stärken“ und „den demografischen Wandel bewältigen“.

Die neue Wohnraumförderung kann als ein wichtiger Baustein bei der Gestaltung des demografischen Wandels angesehen werden, da sie die Städte auf ihrem Weg zu einer nachhaltige(re)n Entwicklung unterstützt und mit ihren Ansätzen Angebote für alle Generationen bereit stellen will. Ziel ist, den Lebensraum Stadt mit langfristiger Perspektive neu zu gestalten. Dabei soll der Einsatz von Wohnraumförderung mit der Stadterneuerung, dem Stadtumbau und den weiteren integrierten Programmen auf Grundlage Integrierter Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) kombiniert werden.

In diesem Zusammenhang sind folgende Richtlinien zu nennen:

### 1. WohneigentumInnenstadt-Richtlinie

Die Förderung erfolgt nicht mehr auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG). Stattdessen nutzt das Land Brandenburg den weit reichenden rechtlichen Spielraum und hat die Förderung noch stärker als bisher den Erfordernissen der Innenstadtentwicklung angepasst. Die frühere, stark subjektbezogene, auf soziale Aspekte orientierte Förderung wurde zu einer kombinierten objekt- und subjektbezogenen Wohneigentumsförderung weiterentwickelt.

Für diese WohneigentumInnenstadt-Richtlinie gelten folgende Eckpunkte:

- Durch Einengung der Gebietskulisse auf die innerstädtischen Sanie-

rungs- und Entwicklungsgebiete sowie durch die Städte festzulegende ergänzende innerstädtische Vorranggebiete „Wohnen“ erfolgt die Förderung ausschließlich in den innerstädtischen Kernbereichen.

- Bestandsmaßnahmen werden besonders gefördert (Bestandsbonus).
- Die Verknüpfung der Wohnraum- und der Städtebauförderung wurde verbessert und verfahrenstechnisch vereinfacht.
- Im Sinne der Anforderungen des generationsgerechten Wohnens werden im Rahmen der Förderung der Anschubfinanzierung erhöhte Darlehen für die Herstellung der Barrierefreiheit gemäß DIN 18025 gewährt.
- Die bauliche Anpassung vorhandenen Wohneigentums an die Bedürfnisse älterer oder behinderter Menschen sowie die Schaffung einer zweiten Wohnung für die Nutzung durch Haushaltsangehörige wird unterstützt.
- Mit Ausnahme des Programmtails „Anschubfinanzierung“ erfolgt die Förderung über Zuschüsse.
- Um den Kreis der Förderberechtigten zu erweitern, wurde die Einkommensgrenze gegenüber der Vorgänger-Richtlinie erhöht. Auch die Förderung von 1-Personenhaushalten ist nun möglich.
- Die Regelungen zur Einkommensermittlung wurden deutlich vereinfacht und orientieren sich im Wesentlichen am Eigenheimzulagengesetz (EigZulG).
- Förderfähig sind auch Modellvorhaben zur Erprobung und Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen, zum Beispiel Wohngemeinschaften für ältere Menschen mit und ohne Betreuungs-/Pflegebedarf.

## 2. GenerationsgerechtModlnstR

Für die Generationsgerechte Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie gilt eine eingeschränkte Gebietskulisse, d. h. diese kann nur innerhalb eines Regionalen Wachstumskernes (RWK), einer vom MIR geförderten Stadtumbaustadt oder eines Mittelzentrums angewendet werden, in letzteren jedoch nur innerhalb innerstädtischer Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie der Vorranggebiete Wohnen und der vom LBV bestätigten Konsolidierungsgebiete.

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung mindestens drei Mietwohnungen je Gebäude vorhanden sind, die zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und Senioren im Alter ab 55 geeignet und bestimmt sind.

Zu den förderfähigen Maßnahmen zählen:

- die familienfreundliche, generationsgerechte Anpassung des Gebäudes,
- die generationsgerechte Gestaltung der zum geförderten Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen und ggf. vorhandener Nebengebäude zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Familien, Kinder und Senioren,
- die Senkung des Energie- und Wasserverbrauchs,
- die generationsgerechte Wiederherstellung von Stadtbild prägenden Mietwohngebäuden in der Innenstadt sowie
- die modellhafte Modernisierung von Wohnungen, Wohngebäuden und deren Umfeld zum Zwecke der Erprobung zeitgemäßer Wohnformen für Familien und Senioren, darunter z.B. Wohngemeinschaften für selbst bestimmtes Wohnen im Alter.

Die Förderung ist eine Anteilsfinanzierung und wird als zinsgünstiges Darlehen gewährt. Bei besonderen Aufwendungen zur Gestaltverbesserung, Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen oder zur zusätzlichen Einsparung von Energie und Wasser können erhöhte Förderobergrenzen gelten. Die Förderung ist an die Festlegung von Belegungsbindungen gekoppelt.

### 3. AufzugsR

Die Aufzugsrichtlinie ist ein Zuschussprogramm zur Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei der nachhaltigen Anpassung der Wohnungsbestände an künftige Herausforderungen. Dabei geht es sowohl um die Schaffung von Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Wohnen im gewohnten Umfeld für die ältere Generation als auch um die Unterstützung bei der Bereitstellung von attraktivem Wohnraum für Familien.

Die Gebietskulisse entspricht der der GenerationsgerechtModInstR. Förder Voraussetzung ist, dass das Mietwohngebäude bereits in der Vergangenheit nachhaltig modernisiert und instand gesetzt wurde (Standard mittlerer Intensität) oder in Verbindung mit der Aufzugsförderung gleichzeitig modernisiert und instand gesetzt wird. Gefordert ist eine behindertengerechte Ausstattung der Aufzugsanlage nach dem 2-Sinne-Prinzip. Darüber hinaus muss die Mehrzahl der Bestandsmieter der Zielgruppe der Förderung zu zuordnen sein. Dies trifft – unabhängig von der Finanzierung – auch auf den Mietwohnungsneubau zu, soweit dieser innerhalb eines förderfähigen Gebietes stattfindet. Mietpreis- und Belegungsbindungen werden zwischen dem Zuwendungsempfänger und der zuständigen Stelle entsprechend dem Bedarf der

Kommune vereinbart.

Die jetzigen Wohnraumförderungsrichtlinien laufen zum 31.12.2008 aus, werden aber fortgeschrieben. Bereits heute kann ein Ausblick auf das Jahr 2009 gegeben werden.

Für die Wohneigentumsförderung sind folgende Änderungen in der Diskussion:

- Schaffung von Anreizen für besondere, über die jeweils geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) hinaus gehende Aufwendungen für den Wärmeschutz in Form eines zusätzlichen Bonus' für Einzelantragssteller und in der Anschubfinanzierung,
- Gewährung von zusätzlichen Zuschüssen bei Maßnahmen der Bestandsentwicklung von Denkmälern,
- Abfederung der Kosten bei bodenarchäologischen Untersuchungen durch zusätzlichen Bonus.

Für die GenerationsgerechtModInstR sind folgende Änderungen in der Diskussion:

- Erhöhung des Grundförderbetrages,
- anteilige Übernahme von Kosten für die energetische Gebäudesanierung über regenerative Energien,
- Ausweitung der Fördergebietskulisse auf Städte mit historischen Stadtkernen und auf Konsolidierungsgebiete des Stadtumbaus.

Für die AufzugsR sind folgende Änderungen in der Diskussion:

- im Wesentlichen eine unveränderte Fortschreibung,
- Differenzierung der Förderung nach dem Grad der Erreichung der Barrierefreiheit,
- Ausweitung der Fördergebietskulisse auf Städte mit historischen Stadtkernen und auf Konsolidierungsgebiete des Stadtumbaus.

Die vorgestellten Richtlinien der Wohnraumförderung verdeutlichen u. a., dass Aspekte, die mit dem demografischen Wandel in Verbindung stehen, aber auch andere strukturelle Veränderungen in der Wohnraumförderung berücksichtigt werden und zu einer stetigen Neujustierung der Förderrichtlinien führen. Dabei wird den Anforderungen an den Wärmeschutz und dem Erfordernis der Energieeinsparung künftig stärker Rechnung getragen.

## Wohnen im Alter – Wohnangebote und Projekte für Senioren im Land Brandenburg – ein Überblick

Referentin: Ines Graubner, LBV Landesamt für Bauen und Verkehr, Frankfurt (Oder)



Frau Graubner stellte die Ergebnisse der Erhebungen zu den Wohnangeboten und Projekten für Senioren im Land Brandenburg vor. Dieses Projekt wurde vom LBV für das MIR durchgeführt.

Die bisherige und prognostizierte demografische Entwicklung im Land Brandenburg zeigt eine wichtige Rahmenbedingung für die Untersuchung: Bei insgesamt sinkender Bevölkerungszahlen nehmen die Bevölkerungsgruppen „0 bis unter 20 Jahre“ (Jüngere Bevölkerung) sowie „20 bis unter 65 Jahre“ (Erwerbsbevölkerung) stetig ab, während hingegen die Bevölkerungsgruppen „65 bis unter 80 Jahre“ („Jüngere Ältere“) sowie „80 Jahre und älter“ (Hochbetagte) stetig zunehmen werden.

Für die Studie wurde eine Erhebung unter 148 amtsfreien Städten und Gemeinden, bei 54 Ämtern, bei 194 Wohnungsunternehmen und bei 394 Wohlfahrtsverbänden und sonstigen Eigentümern, Trägern, Betreibern, Dienstleistungsanbietern oder Initiatoren durchgeführt.

Als Befragungsgrundlage wurden vier Kategorien bezüglich der Wohnformen gebildet:

- selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der eigenen Wohnung im „normalen Wohnumfeld“ (rollstuhlgerechte, barrierefreie und bedingt barrierefreie Wohnungen sowie seniorenfreundliche Wohnungen),
- vorwiegend selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der Gemeinschaft (Wohngemeinschaften),
- Betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage sowie
- Wohnen mit stationärer Pflege in einer speziellen Wohnanlage (Heime).

Diese Kategorisierung erfolgte unter Berücksichtigung der baulichen und Nutzungskomponenten (Lebensart und Grad der Selbstbestimmtheit/Selbständigkeit, Servicebereitstellung, Abgeschlossenheit des Wohnraums, Grad der Barrierefreiheit).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Wohnangebote und Projekte für Senioren in 67 % der Ämter und in 89 % der amtsfreien Städte/Gemeinden existieren. Insgesamt wurden in 169 Gemeinden 1.338 Bestandsobjekte erfasst, in denen sich etwa 56.400 für Senioren potenziell geeignete Wohnangebote (Wohneinheiten bzw. Plätze) befinden. Die einzelnen Wohnformen sind unterschiedlich verteilt.

Bei Betrachtung der Eigentümer- und Trägerstrukturen dieser Angebote zeichnet sich ab, dass folgende Akteure schwerpunktmäßig auf diesem Gebiet tätig sind:

- Wohnungsunternehmen,
- Akteure mit gemeinnützigem Charakter,
- Private.

Die Rolle der öffentlichen Förderung von Wohnangeboten für Senioren kann als hoch bewertet werden.

Für jedes Amt bzw. amtsfreie Gemeinde wurde ein Projektblatt erstellt, welches alle Angebote auflistet und Aussagen über die Kapazitäten und Eigentümerstruktur der einzelnen Wohnformen trifft. Alle recherchierten Angebote wurden für jede Kommune verortet. Die Ergebnisse der Befragung können bei Bedarf den teilgenommenen Kommunen/Unternehmen/Institutionen in Kürze zur Verfügung gestellt werden. Vorgeesehen sind auszugsweise Veröffentlichungen der Gesamtergebnisse und regelmäßige Aktualisierung des Datenmaterials.

Mit dieser landesweiten Erhebung konnte verdeutlicht werden, wie vielfältig die Angebote im Land Brandenburg sind und das im Allgemeinen auch von einer guten Streuung dieser Angebote gesprochen werden kann.

## Wohnen im Alter – Bedarfe und Potenziale der älteren Bevölkerung

Referentin: Katharina Ecker, Förderverein Akademie 2. Lebenshälfte im Land Brandenburg e. V.



Der Förderverein Akademie 2. Lebenshälfte ist ein landesweiter, gemeinnütziger Verein mit Hauptsitz in Eberswalde, der bereits 1994 aus dem Pilotprojekt „Akademie 2. Lebenshälfte“ - einer Initiative Betroffener - entstanden ist. Der Verein zählt Kontaktstellen in 10 Orten des Landes. Er versteht sich als Kompetenzzentrum für ältere Arbeitssuchende, ältere Beschäftigte und Senioren.

Frau Ecker zeigte auf, was der älteren Bevölkerung wichtig ist:

- die Verwurzelung/Verbundenheit mit dem Wohnort,
- die sozialen Kontakte/Nachbarschaftshilfe,
- das Wohnen/die Wohnung selbst.

Dem Umfeld muss eine besondere Bedeutung beigemessen werden:

- Einkaufsmöglichkeiten,
- Angebote des ÖPNV,
- Kulturelle Angebote,
- Sportliche Angebote,
- Medizinische Versorgung,
- Dienstleistungen/Hilfestellungen.

Befragungen und Recherchen machen deutlich, dass sich insgesamt die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung geändert haben. Gefragt sind heute:

- selbstbestimmtes / selbstständiges Wohnen, möglichst lange in der eigenen Wohnung,
- betreutes Wohnen statt Heimunterbringung sowie
- alternative Wohnformen.

Frau Ecker stellte folgende Beispiele vor:



Buntes Haus – gemeinschaftliches Wohnen im Alter  
(Mehrgenerationenhaus mit verschiedenen Wohnformen)



StadtGut Blankenfelde (Wohnen und Arbeiten un-  
terschiedlicher Generationen)



Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 e.G.  
(Wohnen für Ältere im vertrauten Kiez mit  
unterschiedlichen Betreuungsangeboten)

Berücksichtigt werden muss, dass sich das Selbstverständnis der Älteren verändert hat, hin zu

- einer aktiven Teilhabe am gesellschaftlichen Leben,
- einer stärkeren Übernahme von Verantwortung,
- einer Suche nach einer sinnvollen Aufgabe,
- einer stärkeren Bereitschaft, sich einzubringen und
- einer Weitergabe von Wissen an Kinder und Jugendliche.

Die Älteren benötigen aber auch Unterstützung in ihrem Engagement:

- Ihr Potenzial muss erkannt werden.
- Neue Strukturen und Rahmenbedingungen müssen geschaffen werden.
- Das Engagement muss gefördert und begleitet werden.
- Es muss eine Anerkennungskultur entwickelt werden.

Gute Projekte aus dem Land Brandenburg sind:

- Potsdam-Mittelmark – Auf dem Weg zum seniorenfreundlichen Kreis
- Ludwigsfelde – ein Leben lang  
Modellstadt im Projekt des BMFSFJ
- Falkensee – Alt werden in einer jungen Stadt.

Deutlich wurde, dass bei der Betrachtung der Bedürfnisse der Älteren der Fokus über den eigentlichen Wohnraum hinausgehen muss. Eine wesentliche Rolle spielt u.a. das nähere und weitere Wohnumfeld (Freiräume, Gemeinschaftseinrichtungen, lebenswerte Quartiere etc.). Dazu gehören auch Angebote im öffentlichen Raum, wie „Seniorenspielplätze“. Angebote müssen nicht für die Alten geschaffen werden, sondern mit den Alten. Ältere wollten beteiligt werden. Die Potenziale der Älteren müssen abgerufen werden. Dabei ist aber auch die Anerkennung ihrer Leistungen wichtig, und wenn es nur ein Händedruck des Bürgermeisters ist.

## Wohneigentumsbildung als Beitrag zur Altersvorsorge

Referent: Winfried Ebert, LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG



Herr Ebert stellte einige Ergebnisse einer Befragung durch die TNS Infratest vor:

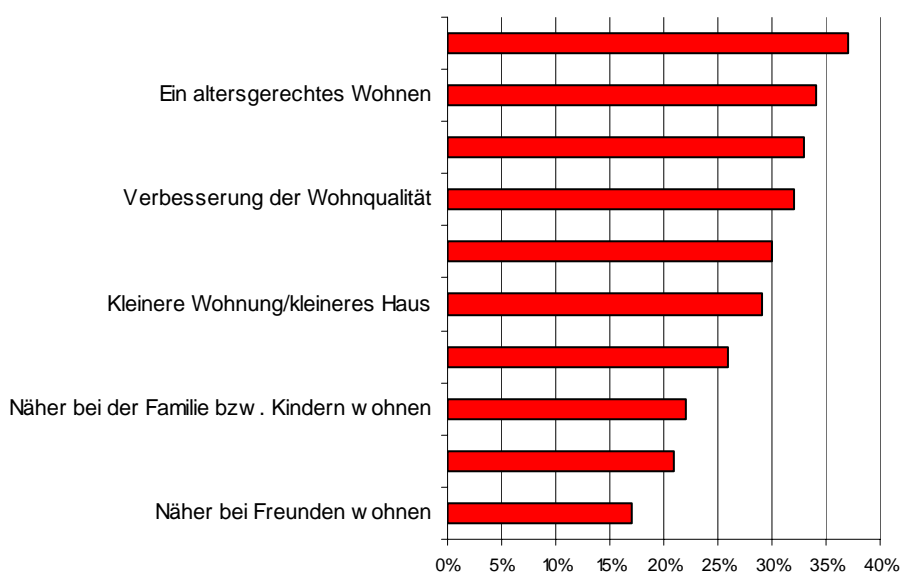
- Insbesondere die Bevölkerung im Osten Deutschlands sowie die Altersgruppe der 14-29-Jährigen fühlen sich in der Altersvorsorge nicht ausreichend oder überhaupt nicht versorgt.
- Knapp 84 % der Befragten befürworten die Aussage „Selbst genutztes Wohneigentum ist eine sichere Form der Altersvorsorge!“.
- Knapp 75 % der Befragten sagen: „Zu einer idealen Vorsorge für's Alter gehört neben eigenen Ersparnissen auf jeden Fall ein eigenes Haus / eine eigene Wohnung“.
- 1,5 Millionen Menschen im OSV-Gebiet (neue Bundesländer und Berlin, ohne Thüringen) möchten in den nächsten 10 Jahren eine Immobilie erwerben.

Zahlen des Statistischen Bundesamtes belegen, dass der Anstieg der Wohneigen-

tümerquote im Osten höher als im Westen ist.

Herr Ebert stellte die so genannten Erwerbertypen vor, die „Nestbauer“, die „Selbstverwirklicher“, die „pragmatischen Erwerber“, die „Altersvorsorger“, die „Rationalen Erwerber“, die „Weichensteller“ und die „Lebensabschnittserwerber“.

Eine empirica-Studie von 2006 zählt folgende Gründe für den Umzug nach dem 50. Lebensjahr auf:



Die meisten Umzügler werden innerhalb der Stadt registriert. Die oft diskutierte These, dass die Älteren grundsätzlich wieder vom Land in Richtung Stadt ziehen, konnte die Studie nicht empirisch nachweisen.

Vom Pestel-Institut wurden 2005 folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Auch bei leicht schrumpfender Bevölkerungszahl ist der Kauf einer eigenen Immobilie zu empfehlen, wobei zu berücksichtigen ist:
  - die Lage ist entscheidend, am Besten innerhalb der Agglomerationsräume,
  - Preisrückgänge zwischen 1995 und 2004 müssen eingepreist sein,
  - Abzug notwendiger Reparaturkosten,
  - die eingesparte Jahresmiete sollte 6 % des Kaufpreises übersteigen.

- Aufgrund des geringen Wertzuwachses wird vom Kauf von Eigentumswohnungen auf dem Land abgeraten.
- Mittelfristig ist die Wertentwicklung von Immobilien besser als die von Finanzanlagen.
- Die Alternative zur eigenen Wohnimmobilie – die Mietwohnung – wird in verdichteten Räumen langfristig höhere Kosten verursachen als durch die Anlage in Rentenversicherungen und Investmentfonds als Rendite wieder herauskäme.
- Der Abbau der staatlichen Mietwohnungsbauförderung wird sich positiv auf die Eigentumsbildung auswirken, da steigende Mieten neue Potenziale für die Wohneigentumsbildung erschließen.

Herr Ebert zog entsprechend seiner Ausführungen folgendes Fazit:

- Der überwiegende Teil der Bürger in Ostdeutschland möchte eine eigene Immobilie zur Altersvorsorge.
- Nach den Preisrückgängen der letzten Jahre ist der Zeitpunkt für den Kauf einer Immobilie im Moment günstig.
- Die eigene Immobilie ist auch in den meisten Fällen finanzierbar (z. B. durch Vorsparen über Bausparen und Riester-Förderung).
- Die Entwicklungen auf den Finanzmärkten werden den Drang zur Immobilie verstärken (Sicherheit).
- Die steigende Lebenserwartung vergrößert den Vorteil der Immobilie im Vergleich mit anderen Anlagen.
- Wohneigentum ist die einzige Altersvorsorge, die heute schon genutzt werden kann.

Herr Ebert beendete seine Ausführungen mit einem Auszug aus den Studien von Prof. Dr. Richters ([www.architekturpsychologie-dresden.de/ddarbeiten.html](http://www.architekturpsychologie-dresden.de/ddarbeiten.html)):

- Eigentümer sind glücklichere Menschen.
- Im Eigenheim kann man sich eher aktiv entspannen als in der Mietwohnung – und das setzt Glückshormone frei.
- Weltweit stellen die Forscher fest: Eigentümer fühlen sich wohler, sind zufriedener und gesünder als Mieter.

Das neue Produkt Wohn-Riester unterstützt die Wohneigentumsbildung und damit auch die Altersvorsorge in wirtschaftlich schwierigen Zeiten.


**dieraumplaner**

**Konzepte für das generationsgerechte Wohnen in der Innenstadt**

**DISKUSSION**

**Wohnen im Alter**

**Ein Überblick**

**Bedarfe und Potenziale**

**Verwurzelung**  
**Verbundenheit**  
**Wohnen – hoher Stellenwert**  
**Soziale Kontakte**  
**Umfeld + Angebote wichtig**  
**Selbstbestimmung**  
**Alternative Wohnformen**  
**aktive Teilhabe am gesellschaftl. Leben**

**Wohneigentumsbildung  
Altersvorsorge**

**Wohneigentum – JA**  
**Altersvorsorge, in der Sie heute schon wohnen können**  
  
**Eigentümer = Wohlfühlen, Gesundheit, Zufriedenheit**

**Kann dieses Glücksgefühl in den Kommunen realisiert werden**  
**– Angebote in der Innenstadt/Riester?**  
  
**Sind die Voraussetzungen für Glücksgefühle im Alter gleich – Bedarfe/Potenziale?**

17. Oktober 2008
Workshop
9

Im Anschluss an die ersten vier Referate diskutierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verschiedene Fragen. Einige Beiträge werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Frau Junker-Füchsel, WBG Wohnungsgenossenschaft „Uckermark“ Templin e. G., berichtete am Beispiel Templin von anderen Erfahrungen bezüglich der Wohneigentumsbildung in Kleinstädten. Sie beobachtet eine Wanderungsbewegung zugunsten von Mietwohnungen und betreutem Wohnen in der Stadt und wies darauf hin, dass die Bildung von Wohneigentum häufig im Widerspruch zur notwendigen räumlichen Mobilität (z.B. auf dem Arbeitsmarkt) steht. Auch seien die Nebenkosten in Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen erheblich höher als in Mietwohnungen. Deshalb habe sie grundsätzliche Zweifel an der Eigentumsförderung.

Herr Schönfelder wies darauf hin, dass die Vermietungsstände in gut versorgten Bereichen trotz allgemeiner Schrumpfungstendenzen Umfragen zufolge steigen. Das bestätige die Erkenntnis, dass die Lage entscheidend sei.

Herr Ebert verdeutlichte an Beispielen aus dem europäischen Ausland (Schweden, Italien), dass Immobilien im ländlichen Raum, die heute noch als Wohneigentum

genutzt werden, zukünftig auch als Ferienhäuser dienen (und damit in ihrem Wert stabil bleiben) könnten. Umstritten war bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern – zumindest mit Blick auf ältere Menschen – die These, dass Wohneigentum Glücksgefühle hervorrufe.

Frau Ecker bekräftigte ihre Erfahrung, nach der aus Seniorensicht das soziale Umfeld (sich einbringen und austauschen) das Wichtigste ist. Erst danach ginge es um das Wohnen selbst. Als Wohnort käme neben der Innenstadt auch der ländliche Raum in Frage, auch wenn dort die Herausforderungen größer seien (Daseinsvorsorge).

Frau Fellner, Beigeordnete der Stadt Fürstenwalde ergänzte, dass es eine private Entscheidung der Bürgerinnen und Bürger sei, wie sie wohnen wollten. Aufgabe der Stadt hingegen sei es, ein breit gefächertes Angebot an Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen und Geldbeutel bereitzustellen (Diversifizierung) und Aktivierungspotenziale (Beispiel Mehrgenerationenhäuser) zu erkennen und zu fördern.

## Auf dem Weg zur familien-/kinderfreundlichen Gemeinde – Strategien der Stadt zur Stärkung einer familienorientierten Infrastruktur

Referentin: Michaela Hänsel, „Lokales Bündnis für Familie Eisenhüttenstadt“, Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt, Gleichstellungsbeauftragte



Frau Hänsel stellte zunächst die fünf Leitbildthemen der Stadt Eisenhüttenstadt vor:

- Stadtgeschichte bewusst erleben – Industriestandort mit Tradition und Zukunft,
- Perspektiven schaffen durch Bildung und Qualifikation,
- offene, familien- und kinderfreundliche Stadt,
- das Stadtzentrum mit der Lindenallee als Kern funktionsfähig gestalten.

Eisenhüttenstadt lebt das Leitbildthema „Eisenhüttenstadt – eine offene, familien- und kinderfreundliche Stadt“:

- Eisenhüttenstadt stellt sich aktiv dem Bevölkerungswandel.
- In Eisenhüttenstadt finden Menschen aller Alters- und Gesellschaftsgruppen gleichberechtigt Raum zum Leben.
- Familien- und Kinderfreundlichkeit sind entscheidende Standortvorteile und werden die Zukunftsfähigkeit der Stadt nachhaltig festigen.
- Ziel ist ein fairer und toleranter Umgang aller gesellschaftlichen Gruppen miteinander.
- Kooperationen in den Nachbarschaften (z.B. generationsübergreifende Betreuungsformen) sind gezielt zu fördern.

Diese Ansätze finden sich in allen Konzepten wieder, so z. B. auch im INSEK der Stadt. Dieses behandelt Themen wie „Eisenhüttenstadt generationengerecht und lebenswert gestalten“ und „Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur“.

In Eisenhüttenstadt hat sich im Januar 2006 ein „Forum Familien Eisenhüttenstadt“ herausgebildet. Auf dessen Agenda steht:

- Eisenhüttenstadt soll noch familienfreundlicher werden, eine attraktive Stadt für Familienmütter und –väter und – natürlich – Kinder und Jugendliche!
- Eisenhüttenstadt soll eine Stadt sein, in der sich Jung und Alt gleichsam

wohlfühlen!

- Eisenhüttenstadt soll d e r Standort für Unternehmer mit ausgezeichnet qualifizierten und hoch motivierten Arbeitnehmern in Ostbrandenburg sein.

Das Forum besteht aus einem Initiativkreis und einer Koordinierungsgruppe und ist auf folgenden Handlungsfeldern aktiv:

- Vereinbarkeit von Beruf und Familie,
- Familienfreundlichkeit in Unternehmen,
- Spielplätze und Freiflächen für Kinder und Jugendliche,
- Öffentlichkeitsarbeit.

Die Akteure des Initiativkreises sind vielfältig und reichen von der Stadtverwaltung über Wirtschaftsbetriebe und Vereine bis zur Arbeitsagentur.

Die Palette an gemeinsam durchgeführten Projekten ist groß, u. a. seien genannt:

- Familiensportfest im Haus der Vereine,
- ElternKompass,
- Projekt „Spielplatzdetektive“,
- Präsentation der Wanderausstellung „Spielen, Lernen und gesund aufwachsen in der Familie“ (in Vorbereitung für 2009).

Eisenhüttenstadt ist 2007 als „Familien- und kinderfreundliche Gemeinde“ ausgezeichnet worden.

Kommunen haben Leitbilder. Diese müssen mit Leben gefüllt werden und sich in allen Handlungsstrategien wieder finden. Die Potenziale der Bevölkerung, der Unternehmen etc. einer Stadt müssen mobilisiert werden. Die Arbeit in Netzwerken ist wichtig, wobei die Netzwerkpartner vielfältig strukturiert sein sollten, auch bezogen auf die Altersstruktur. Bestehende oder auch gewünschte Angebote sollten von den Nutzerinnen und Nutzern betrachtet und bewertet werden, denn sie sind die Expertinnen und Experten.

## Zielgruppen-spezifische Beteiligung mit spielerischen Mitteln am Beispiel der Umgestaltung des Nauener Platzes in Berlin

Referent: Holger Scheibig, conceptfabrik, Berlin



„NAUENER PLATZ, Umgestaltung für Jung und Alt“ ist ein Projekt im Forschungsprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und des Bezirksamtes Mitte von Berlin.



Herr Scheibig stellte folgende Frage an den Anfang: „Was will man mit Bürgerbeteiligung erreichen?“

- Ideen sammeln,
- möglichst viele Menschen informieren,
- möglichst viele Menschen aktivieren und beteiligen,
- intensiv mit Menschen über Ideen und Planung debattieren,
- unterschiedliche Zielgruppen einbinden,
- Konflikte im Vorfeld der Planung ausräumen,
- Ein kurzes, knackiges Verfahren oder einen langen Prozess?

Die Projektziele am Nauener Platz waren:

- Schaffung einer Grundlage für die Planung,
- Sammlung von Ideen zur Umgestaltung,
- breite Beteiligung der Bevölkerung,
- Beteiligung unterschiedlicher Zielgruppen,
- Methoden anwenden, die zu kreativen Ideen anregen,
- Konsensorientierung.

Zur Anwendung kam ein 3-stufiges Verfahren, bestehend aus den Modulen:

- Sammlung von Ideen zur Umgestaltung,
- Priorisierung und räumliche Zuordnung der Ideen und
- Planung.

Die Phase 1 bestand aus folgenden Bausteinen:

- Zusammenarbeit mit Institutionen
  - Ansprache von Vereinen und Einrichtungen im Kiez (**Multiplikatoransprache**)
  - Durchführung gemeinsamer Aktionen
- Gender mainstreaming
  - Bedürfnisse aller Zielgruppen berücksichtigen
  - **getrennte Beteiligung** von Zielgruppen (Unterscheidung v.a. nach Geschlecht, Alter, Ethnie)
  - Einsatz geeigneter Methoden
- Einsatz von spielerischen Instrumenten
  - Bürgerbeteiligung mit Spaß
  - Herstellen von hoher Aufmerksamkeit
  - Entstehen von Kreativität.

Folgende Instrumente kamen in Phase 1 zum Einsatz:

- Brettspiel „Der fantastische Kiez“, ein extra für dieses Projekt konzipiertes neues Spiel (Einsatz bei: Initiative Nauener Neu!, Senioren, Kindern in einer Moschee)
- Forschungsrundgang, bei dem viele Fragen zum Platz beantwortet werden und Experimente auf dem Platz durchgeführt werden sollten (Einsatz bei:

- Kindern, Erwachsenen, Senioren)
- Fantasiereise – Basteln von Spielgeräten (Einsatz bei: Kindergartenkindern),
- Zukunftswerkstatt (Anwendung bei: Kindern und Jugendlichen)
- Aktionen vor Ort, wie Bemalung des Platzes.

Die Phase 2 hatte eine **Raumnutzungswerkstatt** zum Thema. Ziel dabei war, die für die Neugestaltung und Nutzung des Platzes bereits gesammelten Ideen, auf diesem anzuordnen und dabei einen Konsens unter den Beteiligten zu erzielen. Gearbeitet wurde in mehreren Gruppen, wobei deren Ergebnisse im Anschluss zusammengeführt wurden. Das Erstaunliche dabei war, dass vier von fünf Raumnutzungskonzepten nahezu identisch waren und damit eine wunderbare Grundlage für die Planer darstellten.

In Phase 3 wurden weitere Instrumente eingesetzt, wie die Durchführung von Festen, Platzrundgänge, Baustellenbesuche mit Kindern, Kiezzeitung „Baustellen-Nauener“, Lastenfahrrad u.v.m.

Folgende Schlussfolgerungen können aus diesem Projekt gezogen werden:

Die Kooperation mit Institutionen führt zu einer hohen Beteiligung – (Multiplikatoreneffekt).

- Nicht betreute oder organisierte Bevölkerungsgruppen sind schwer zu erreichen.
- Betroffenheit führt zu Beteiligung.
- Unpersönliche Einladungen – Presse, Plakate, Flyer – dienen zu 99% nur der Information.
- Intensive persönliche Ansprache und Vorbereitung verbessern die Kooperation.

Fazit: Lieber wenige Multiplikatoren intensiv ansprechen als viele Menschen unpersönlich „informieren“.

Zu den eingesetzten Instrumenten kann festgestellt werden:

- Spielerische Methoden führen zu kreativen Lösungen.
- Die getrennte Beteiligung verschiedener Zielgruppen führt zu ähnlichen Ergebnissen.
- Die Raumnutzungswerkstatt führt zu guten und konsensfähigen Lösungen.
- Durch Aktionen werden Menschen einbezogen, die sich anderweitig nicht beteiligen.


**dieraumplaner**

**Konzepte für das generationsgerechte Wohnen in der Innenstadt**

**DISKUSSION**

Familienorientierte Infrastruktur	Zielgruppenspezifische Beteiligung	Beispiele
Standortvorteil Forum Familie Junges Wohnen Vereinbarkeit von Beruf und Familie Einbindung der Nutzer in Entwicklungskonzepten (Spielplatz)	Methoden für kreative Ideen Direktansprache der Multiplikatoren Konzepterarbeitung mit den Nutzern Anwendung/Öffnung des Instrumentenkastens	Brettspiel Forschungsrundgang Fantasiereise Zukunftswerkstatt Aktionen Raumnutzungswerkstatt Kiezzeitung

Welche Schlussfolgerungen in der Anwendung der Instrumente lassen sich ziehen?  
 Kann dieser Instrumentenkasten auch in den Kommunen des Landes Brandenburg geöffnet werden?

17. Oktober 2008
Workshop
13

Die Frage, ob dieser inhaltlich flexible Instrumentenkasten auch bei Kommunen im Land Brandenburg eingesetzt werden kann, darf mit JA beantwortet werden. Mitunter ist seine Anwendung in kleineren Kommunen sogar viel einfacher, da es hier meist um einzigartige Projekte geht. Die Medien können stärker einbezogen, Schulen und Kitas stärker beteiligt werden. Feste und Aktionen fallen im Stadtbild viel mehr auf, erhalten so eine viel größere Aufmerksamkeit und können leichter zum Thema gemacht werden.

Die vorgestellten Instrumente stießen bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern auf großes Interesse. Am Beispiel „Zukunftswerkstatt“ berichtete Frau Ecker, dass Senioren jedoch mitunter Schwierigkeiten hätten, ihre Fantasie spielen zu lassen. Wichtig sei in jedem Fall ein konkreter Projektbezug.

Frau Hänsel ergänzte, dass man in Eisenhüttenstadt gute Erfahrungen mit der (indirekten) Ansprache von Familien über die Kitas (Kinder und Erzieherinnen/Erzieher als Multiplikatoren) gemacht hätte. Nähere Informationen fänden sich auf der Internetseite zum ExWoSt-Programm des BBR.

Herr Schönfelder erinnerte an das bekannte Motto: Betroffene zu Mittätern machen!

## Schlussfolgerungen

Die Beiträge haben deutlich gemacht, wie vielschichtig die Aspekte rund um das Thema „Generationsgerechtes Wohnen“ sind. Um die Innenstädte weiter zu Wohnstandorten mit Wohlfühlfaktor zu qualifizieren, ist die Zusammenführung aller Aspekte zu einer Gesamtstrategie erforderlich.

Es ist wichtig, möglichst Vertreter aller Beteiligten an einen Tisch zu bringen, um die Ansprüche von Mietern, privaten Wohnungseigentümern, Wohnungswirtschaft, sozialen Trägern mit den städtischen Vorstellungen und Möglichkeiten abzugleichen und Schritte zur Weiterentwicklung festlegen zu können.

Dabei können und sollten die unterschiedlichsten Beteiligungsverfahren zum Einsatz kommen, der Instrumentenkoffer sollte geöffnet werden. Nur so kann eine Akzeptanz und positive Auseinandersetzung der Bewohnerinnen und Bewohner für und mit den geplanten Projekten geschaffen werden, die Voraussetzung für eine allen Beteiligten gerecht werdende Planung und Umsetzung von generationsgerechten Maßnahmen in den Innenstädten ist.

Das MIR wird sich weiterhin dafür einsetzen, die Bewohnerinnen und Bewohner, die Wohnungswirtschaft und natürlich die Städte im Rahmen seiner Möglichkeiten zu unterstützen und alle Möglichkeiten des Einsatzes der bestehenden Förderprogramme ausschöpfen (Städtebauförderung, Wohnraumförderung, Integrierte Programme).

Die Wohnraumförderung ist zunächst bis 2013 als Kompensationsleistung des Bundes gesichert. Wie es danach weitergeht ist aus heutiger Sicht ungewiss. Die bestehenden Möglichkeiten sollten also rechtzeitig genutzt werden.

Neben der Mietwohnraumförderung sollte auch in der Wohneigentumsförderung die Anschubfinanzierung für die Schaffung barrierefreien Wohnraums stärker genutzt werden (2007 wurden bereits 22 % der geförderten Wohnungen barrierefrei gebaut). Bereits heute ist in vielen Städten von Seiten älterer Menschen eine deutliche Nachfrage nach kleinteiligeren Maßnahmen der Wohneigentumsbildung auch auf der Etage erkennbar!

Durch die relativ späte Verabschiedung der Richtlinien GenerationsgerechtModInstR und AufzugsR nimmt die Bewilligungstätigkeit in 2008 richtig Fahrt auf. Die Einladung, auf diesen Zug aufzuspringen, steht seitens des MIR.

Frau Schulz dankt abschließend allen Teilnehmern und der Moderatorin für die anregenden Beiträge und Diskussionen. Die generationsgerechte Stadt bleibt weiterhin ein wichtiges Thema des MIR, weitere Veranstaltungen sind vorgesehen.

Die Einstellung der Dokumentation dieser Veranstaltung in das Internet über die Adresse des MIR wird angekündigt.

## Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Name	Institution	Name	Institution
Bitzer, Walter	ews, Stadtsanierungsgesellschaft mbH	Müller, Kerstin	Stadt Beeskow/Peitz, Sanierungsbeauftragte
Brandt, Peter	Stadt Lübbenau, Stadtplanung	Michael, Evelin	Stadt Königs-Wusterhausen, Stadtplanung
Bröske, Karin	Stadt Cottbus, FB Stadtentwicklung	Nowak, Katja	MIR, Ref. 21
Bussmann, Horst	MIR, Ref. 21	Otte, Stefan	ILB Land Brandenburg
Deschner, Klaus	Wobra Brandenburg, GF	Pönack, Stephen	Stadt Vetschau, Stadtentwicklung
Dutschke, Torsten	Stadt Luckenwalde, Stadtplanung	Reisner, Bernhard	DSK Deutsche Stadt- u. Grundstücksgesellschaft
Ebert, Winfried	LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam	Remus, Matthias	Stadt Rathenow, Bau- u. Ordnungsamt
Ecker, Katharina	Förderverein Akademie 2. Lebenshälfte e. V.	Retzlaff, Irina	Stadt Fürstenwalde, FG Stadtplanung
Eichert, Lars	Haus und Grund Brandenburg	Schäfer, Peter	Stadt Strausberg, FB Stadtplanung u. Stadterneuerung
Fellner, Anne	Stadt Fürstenwalde, FB Stadtentwicklung	Scheibig, Holger	conceptfabrik Berlin
Gehring, Wolfgang	MIR, Ref. 22	Schlensorg, Anja	DSK Deutsche Stadt- u. Grundstücksgesellschaft
Graubner, Ines	LBV	Schönfelder, Dr., Wolfgang	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Hänsel, Michaela	Stadt Eisenhüttenstadt	Schulz, Kerstin	MIR, Ref. 21
Harwardt, Danny	Wobra Brandenburg	Slapa, Sabine	die raumplaner
Henke, Jens-Torsten	ILB Land Brandenburg	Sprungala, Hiltrud	BFW Landesverband Freier Immobilien- u. Wohnungsunternehmen Berlin/Brdbg. e. V.
Herrmann, Kathrin	Stadt Velten	Steer, Marion	BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Höffler, Christina	Sozialplanerin LK Havelland, Dez. 2	Voigt, Ulf	MASGF, Ref. 23
Isken, Mark	Stadt Frankfurt (Oder), Stadterneuerung	Vogler, Sascha	Amt Gransee, Stadtplanung

Junker-Füchsel, Anke	WBG Wohnungsgenossenschaft "Uckermark" Templin e. V.	Walter, Brigit	LBV, Frankfurt (Oder)
Kneuter, Christian	MIR, Ref. 20	Werneke, Rita	MIR, Ref. 21
Knuth, Alexandra	MIR, Ref. 23	Wilhelm, Corinna	MIR, Ref. 21
Kubisch, Anika	Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH	Wolfram, Erik	Stadt Potsdam, FB Stadt- und Verkehrsentwicklung
Luchterhand, Roland	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksgesellschaft Potsdam	Wüntsch, Wolfgang	B.B.S.M Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung u. Modernisierung mbH