



IDEEN KONZEPTE LÖSUNGEN



Johannes Fechner  
Christian Schrefel  
Christiane Feuerstein

# **Zu Hause in meiner Siedlung - bis ins hohe Alter**

Integrative Konzepte für Siedlungen mit einem hohen Anteil älterer Bewohner

Bericht  
Wien, April 2009



# INHALT

## KURZFASSUNG englisch | deutsch

### **0** EINLEITUNG \_\_\_\_\_ 9

### **1** GOOD PRACTISE BEISPIELE AUS DEN NIEDERLANDEN, DER SCHWEIZ UND DEUTSCHLAND \_\_\_\_\_ 11

### **2** DOKUMENTATION DES WORKSHOPS \_\_\_\_\_ 21

### **3** DOKUMENTATION DER EINZELNEN PROJEKTE

Niederlande \_\_\_\_\_ 27  
Wohnzone Moerwijk, Den Haag

Schweiz \_\_\_\_\_ 31  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Zürich | Baugenossenschaft ASIG,  
Zürich | Alterswohngemeinschaft der Baugenossenschaft Freiblick, Zürich |  
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW, Zürich

Deutschland \_\_\_\_\_ 47  
Freie Scholle Bielefeld, Bielefeld | SAGA, Hamburg | GEWOGE, Berlin |  
SOPHIA, Berlin | Sozialbau Kempten, Kempten | Vereinigte Wohnstätten  
1889 eG / Verein Hand in Hand, Kassel



# SUMMARY english

The social aspect in housing is of great importance in Vienna. At present 22 percent of the Viennese population is 60 years or older. According to current forecasts, more than 27 percent of Vienna's population will be older than 60 by 2050, nearly 12 percent will be older than 75 years by then.

The goal of this project is to find ways of making it possible that elderly people may live in their familiar surroundings as long as possible and thus also up to an old age even if this seems difficult, e.g., due to disability or other confining circumstances. This project focuses on those housing units that are already inhabited by elderly people and will remain their home for the next 20 years.

First, international research dealing with this issue was done in the Netherlands, Switzerland and Germany. The research presents the different approaches of social housing developers to adapt their existing residential areas according to the social and demographic changes. The measures do not only imply adapting the existing units of real estate so that they become more or less "barrier-free" but also at the same time the development of new units replacing old ones, the amalgamation of flats and in addition the amplification of living facilities on offer regarding variety (short-term care, assisted living) and also other housing related services. Satisfying and thus maintaining elderly clients by offering a varied range of forms of housing and related services seems to be of interest to almost all housing construction companies. They consider the constantly changing requirements pertaining to housing or "living" a challenge that has to be met by constant adaptation to the mentioned, ever changing, circumstances.

In a second step, social housing developers in Vienna were involved in the process. Their immediate interest in putting into action various projects pertaining to refurbishments became obvious during the discussion and definition of project goals in the context of this challenge on an international level. However, it can be mentioned here that these projects are in the majority of cases put into action when new housing units are developed.

As one prerequisite for this plan, specific incentives of the part of the promoters of such projects were mentioned. Furthermore, it has not been considered necessary for Vienna to implement organisational models (like the foundation in the Netherlands), however, a close cooperation between social housing and the larger context of the real estate developers has been considered as beneficial. The expansion of all kinds of social services pertaining to housing has not been considered the main function of housing developers given that a variety of such services is offered in Vienna by various other organisations.

In order to offer an integral concept as to supporting the mentioned housing issues and challenges, the integration of social and building aspects in one concept is considered essential. Whereas the erection of day care facilities and homes has been planned to a large extent for the 15 years to come, there is also a requirement for implementing supervised flat sharing communities, especially within existing areas.

This project shows clearly that guidelines by which the building requirements on the one hand and the coordination of chronological procedures, financial issues and building permissions on the other are required. Possible options for refurbishment plans and requirements will be discussed during periodic meetings of the so called "Wohnfond" and the "Fonds Soziales Wien" in Vienna.

The results of this project were presented in the context of the Viennese "Wohnbau Festwochen 2008/09".

# KURZFASSUNG deutsch

Die soziale Dimension ist im Wiener Wohnbau von besonderer Bedeutung. Derzeit sind in Wien rund 22 Prozent der Bevölkerung 60 Jahre und älter. 2050 werden laut aktuellen Prognosen mehr als 27 Prozent der Bevölkerung über 60 Jahre alt sein, und knapp 12 Prozent werden über 75 sein.

Ziel des Projektes ist es, Ansätze zu finden, auf welche Art und Weise Umfeldbedingungen so verbessert werden können, dass Menschen bis ins hohe Alter in ihrer vertrauten Wohnumgebung bleiben können, auch wenn sie durch Behinderungen und Einschränkungen verschiedenster Art in ihren Möglichkeiten begrenzt sind. Es geht um den Wohnungsbestand, in dem ältere Menschen bereits leben bzw. in dem sie in den nächsten 20 Jahren leben werden.

Im ersten Schritt wurde eine Recherche internationaler Erfahrungen in den Niederlanden, der Schweiz und Deutschland durchgeführt. Die Auswertung dieser europäischen Beispiele zeigt, mit welchen unterschiedlichen Ansätzen Wohnbauträger versuchen ihre bestehenden Siedlungen den gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen anzupassen. Zu den Maßnahmen gehören nicht nur die barrierefreie Adaption des Bestands, bestandersetzende Neubauten, Wohnungszusammenlegungen, sondern auch eine Erweiterung des Angebots an Wohnformen (Kurzzeitpflege, betreute Wohneinheiten) und wohnungsbezogener Dienst- und Serviceleistungen. Fast alle Wohnbaugesellschaften sind daran interessiert, ihre älteren Wohnungsmieter bzw. Genossenschaftsmitglieder durch ein breites Spektrum an Wohnformen und unterschiedlichen Serviceleistungen als Kunden zu behalten. Sie betrachten "Wohnen" als ein Produkt, das entsprechend den Erfordernissen der Zeit immer wieder neu definiert und angepasst werden muss.

Im zweiten Schritt wurden die Bauträger des sozialen Wohnbaus in Wien in den Prozess einbezogen. Die Diskussion der Projektziele sowie der internationalen Beispiele im Rahmen des Workshop zeigte das Interesse mehrerer Bauträger, in nächster Zeit Projekte im Zuge von Sanierungen umzusetzen - wenn auch derzeit derartige Aktivitäten eher im Neubau stattfinden.

Gezielte Anreize von Seiten der Förderung für Projekte im Bestand wurden als Voraussetzung genannt. Eine enge Kooperation zwischen sozialen Diensten und der Wohnungswirtschaft als zielführend angesehen wird, allerdings wird keine Notwendigkeit gesehen, die international beschriebenen Organisationsformen (wie z.B. das Modell der Stiftung in den Niederlanden) in Wien zu übernehmen. Die Ausweitung von Serviceleistungen wird nicht als Kernaufgabe von Wohnbaugesellschaften gesehen, vor allem da in Wien eine Vielzahl von Organisationen entsprechende Dienste anbietet.

Damit ein ganzheitliches Konzept von Unterstützung und Wohnen umgesetzt werden kann, ist die frühzeitige Vernetzung von sozialen Angeboten und baulicher Errichtung zu verbessern. Während Heime und Tageszentren im Bereich der ambulanten Dienste für die nächsten 15 Jahre bereits weitgehend geplant sind, besteht vor allem Bedarf an der Schaffung von betreuten Wohngemeinschaften insbesondere in bestehenden Siedlungen und Sanierungsgebieten.

Das Projekt zeigt deutlich, dass dazu Standards im Sinne eines Leitfadens erforderlich sind, die die Anforderungen an die baulichen Voraussetzungen sowie an die Koordination der zeitlichen Abläufe, Finanzierungszusagen und Genehmigungen beschreiben. In den regelmäßig stattfindenden Treffen zwischen dem wohnfonds und dem Fonds Soziales Wien werden in Zukunft auch Problemstellungen und Möglichkeiten in Sanierungsprojekten und -gebieten miteinbezogen werden.

Die Ergebnisse des Projektes wurden im Rahmen der Wiener Wohnbau Festwochen 2008/09 präsentiert.

# O

## EINLEITUNG

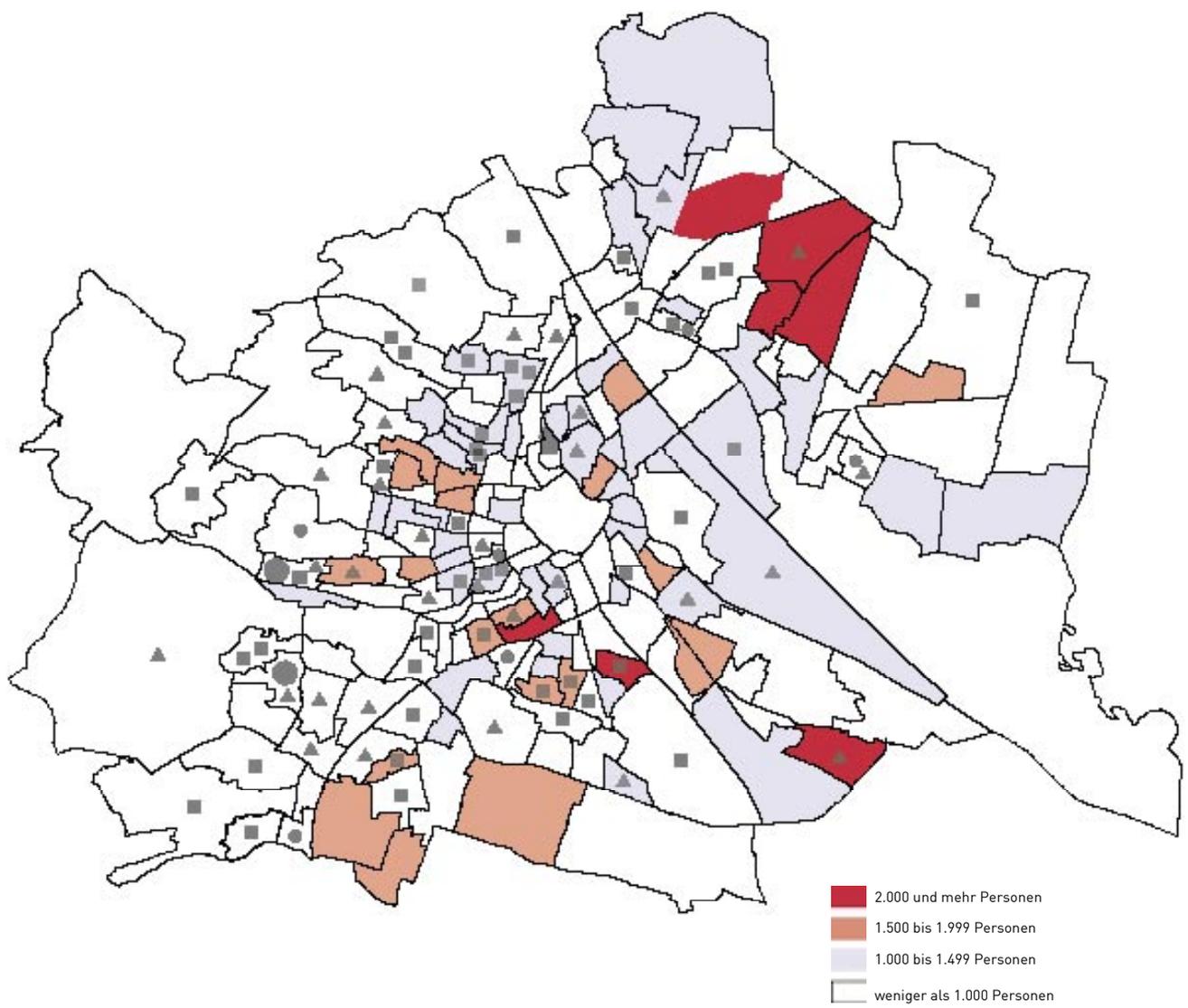
Die Projektidee „Zu Hause in meiner Siedlung - bis ins hohe Alter“ ist im Dialog mit dem Büro von Stadtrat Dr. Michael Ludwig, Andrea Holzmann-Jenkins mit der Magistratsabteilung 50 - Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung/Wohnbauforschung, Dr. Wolfgang Förster, gemeinsam mit 17&4 Organisationsberatung GmbH, und Architektin DI Dr. techn. Christiane Feuerstein entwickelt worden.

Die Entwicklung des Wohnens in Wien ist durch geprägt eine permanente gesellschaftspolitische Diskussion im Spannungsfeld von Planung, Ökologie, Ökonomie und sozialen Fragen. Gesellschaftliche Veränderungen spiegeln sich in der Folge auch im Baugeschehen wider. Die höhere Lebenserwartung hat ihren Niederschlag zuerst vor allem im Neubau mit einem reichen Angebot an unterschiedlichen Wohnformen für alte Menschen gefunden, weniger im Baubestand.

Mit dem Projekt soll die Wohnungswirtschaft angesprochen werden. Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit ist die Wohnungswirtschaft besonders gefordert, Menschen mit geringen Ressourcen eine unterstützende Umgebung anzubieten. Im Rahmen von Sanierungen werden in Wien bereits heute Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung vorgenommen. Ein weiterer Beitrag zu einer unterstützenden Umgebung wäre ein gezieltes Bestandsmanagement, das bauliche Maßnahmen mit sozialen Angeboten kombiniert.

Die Erfahrung mit den Bauträgerwettbewerben und dem Grundstücksbeirat zeigt die große Bedeutung des Zusammenspiels zwischen der Stadtverwaltung und den Bauträgern wenn es darum geht, politisch gewollte Leitideen in der Baupraxis umzusetzen. Diese gelebte Praxis sollte auch im gegenständlichen Projekt weiter verfolgt werden. Die Einladung zu einer offenen Diskussion kann hier als erster Schritt verstanden werden, um die Notwendigkeiten, Interessen sowie die Finanzierbarkeit auf einer allgemeinen Ebene abzuklären.

Ziel des Projektes war es Ansätze zu finden, auf welche Art und Weise Umfeldbedingungen so verbessert werden können, dass Menschen bis ins hohe Alter in ihrer vertrauten Wohnumgebung bleiben können, auch wenn sie durch Behinderungen und Einschränkungen verschiedenster Art in ihren Möglichkeiten begrenzt sind.



**Wien 2030: Bevölkerung 75+**

Quelle: Christiane Feuerstein, Demographische Alterung und räumliche Strukturen, Wiener Wohnbauforschung, 2004

# 1

# GOOD PRACTISE BEISPIELE AUS DEN NIEDERLANDEN, DER SCHWEIZ UND DEUTSCHLAND

## Zur Aktuellen Alterentwicklung der Wiener Bevölkerung

In den nächsten 25 Jahren (bis zum Jahr 2035) werden sich die Anteile der Altersgruppen an der Wiener Gesamtbevölkerung verschieben. Der Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung wird sich bis dahin um ca. 1/3 erhöhen, das entspricht in absoluten Zahlen einer Zunahme von ca. 100.000 Personen. Heute derzeit ca. 250.000 über 65-jährige in Wien werden es in 25 Jahren 350.000 sein, denn im Jahr 2035 werden die stark besetzten Jahrgänge der heute 30- bis 40-Jährigen das Pensionsalter erreichen. Fazit der von der MA 18 gemeinsam mit der Statistik Austria 2005 erstellten Bevölkerungsprognose: „Obwohl die Zunahme der Lebenserwartung von einer Zunahme der Anzahl behinderungsfreier Lebensjahre begleitet ist, wird die Pflege- und Behandlungsbedürftigkeit durch die größere Zahl der betroffenen Personen in Wien künftig zunehmen.“<sup>1</sup>

Die Bevölkerungsgruppe der über 75-jährigen wird sich aber nicht gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilen, sondern vor allem in Wohnsiedlungen leben, in denen es heute kaum Einrichtungen für ältere Menschen gibt.<sup>2</sup> Die ungleiche geographische Verteilung ist u.a. ein Resultat der zeitgleichen Besiedlung der großen Wohnanlagen mit Bewohnern in der Phase der Familiengründung in den 1960er und 1970er Jahren. Doch lassen sich aber gerade auf kleinräumiger Ebene demographische Entwicklungen durch Neubauprojekte und damit verbundene Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur beeinflussen.

## Zur Lebenssituation älterer Menschen

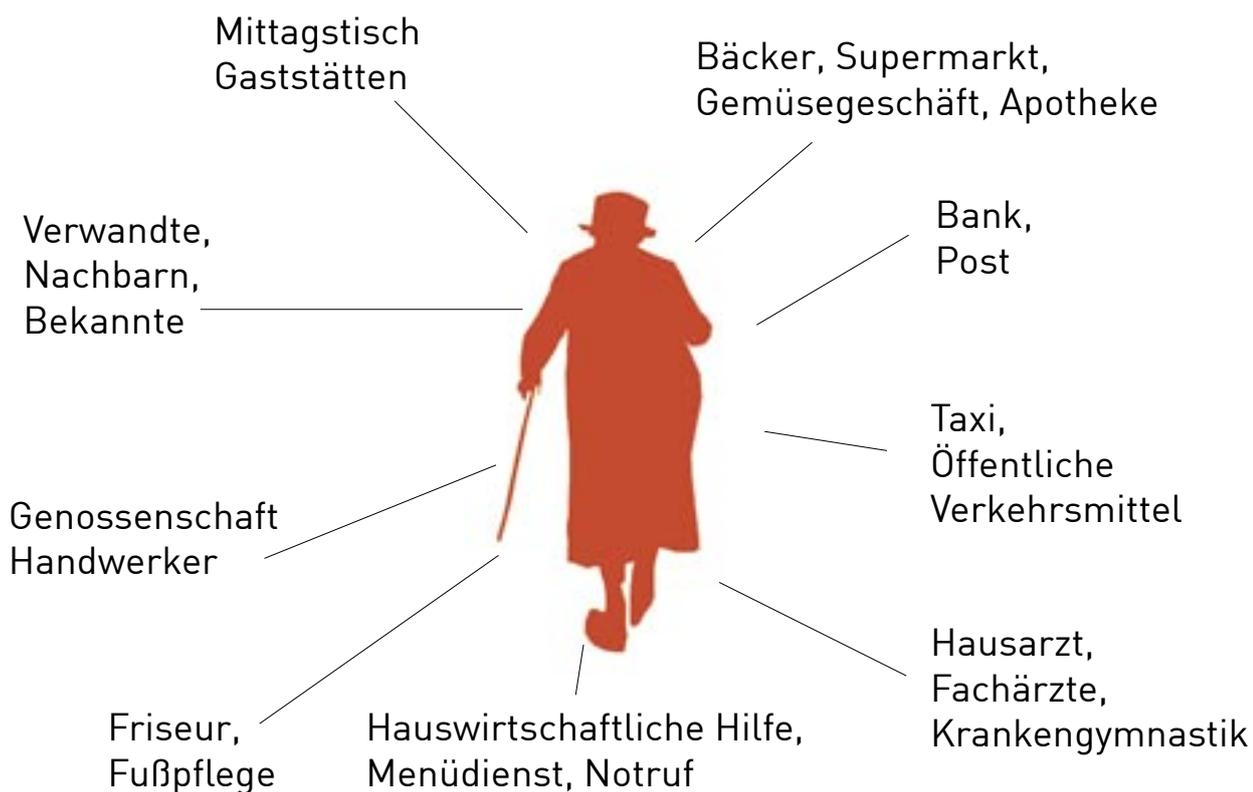
Zahlen sind eine gute Basis für Kalkulationen, Planungen, doch ist das menschliche Altern kein fix definierter, rein quantitativ erfassbarer Zustand, sondern ein Prozess. Ein individuell verlaufender Prozess langsam vor sich gehender Veränderungen, der in der Regel mit einer Abnahme der körperlichen und unter Umständen auch geistigen Leistungsfähigkeit verbunden ist. Ein Prozess der den Menschen verletzbarer macht und dies umso mehr,

<sup>1</sup> Statistik Austria, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035, Wien 2005, S.38.

<sup>2</sup> Vgl. Christiane FEUERSTEIN, Demographische Alterung und bauliche Strukturen in Wien, Wiener Wohnbau-forschung, 2004

wenn ihm die Ressourcen fehlen, entstehende Schwächen zu kompensieren. Je weniger Ressourcen (soziale Kontakte, finanzielle Mittel, etc.) jemand hat, um so schwieriger wird es Schwächen zu kompensieren, und um so mehr ist er auf eine unterstützende Umgebung angewiesen. Ein verletzbarer Mensch sehnt sich – unabhängig vom Alter – nach Sicherheit. Wesentlich ist die gefühlte Sicherheit, die nicht unbedingt eine reale entsprechen muss, d.h. jemand kann sich subjektiv sicher fühlen und es objektiv nicht sein, aber genauso auch umgekehrt! Ein Problem das sich verstärkt wenn – vor allem im hohen Alter – altersspezifische Krankheiten wie Demenz hinzukommen.

Doch wie wirken sich diese statistische Zahlen auf die **Strukturen des alltäglichen Lebens** aus? Was bedeutet es für einen über 80-jährigen Menschen, seine Wohnung nicht mehr verlassen zu können, nicht mehr selbst einkaufen zu gehen, weil der Lift fehlt? Was bedeutet es nach einem Sturz im Bad zu liegen und niemanden zur Hilfe rufen zu können?



**Frau S., 93, lebt allein in  
einer Wohnung**

So vielfältig wie das Leben sind daher, nicht erst im höheren Alter, auch die Anforderungen an die Wohnumgebung. „Eine Lösung fürAlle“ wird es daher nicht geben. Es wird aber sehr viele Menschen geben, die in einem barrierearmen Umfeld mit Serviceangeboten, die die vorhandenen, unterschiedlichen Ressourcen berücksichtigen, bis ins hohe Alter selbstbestimmt leben können. Es wird aber auch spezielle Wohnformen für Menschen, die Unterstützung in ihrer alltäglichen Lebensführung brauchen, geben müssen. Aber auch diese Einrichtungen können in bestehende Wohnumgebungen integriert sein. So ist beispielsweise die von der Caritas Socialis seit Dezember 2007 betriebene Wohngemeinschaft für demente Menschen in einem Wiener Gemeindebau in Liesing untergebracht.

## **Konzepte zur Verbindung von Wohnen und Unterstützung im bestehenden Wohnungsbestand**

In Wien gibt es, gerade im Neubau, viele Überlegungen, Ideen und Konzepte Wohnen und Unterstützung zu kombinieren. Doch welche Konzepte gibt es - abseits des Schildertauschs „Achtung Senioren, bitte langsam fahren!“ statt „Achtung, spielende Kinder“ - bestehende Siedlungen zu modernisieren und dabei gleichzeitig etwas für die älteren Bewohner zu tun?

Denn paradoxerweise muss sich ausgerechnet die Immobilie – die Unbewegliche –ständig den sich ändernden Anforderungen der Zeit anpassen, denn nur dann ist sie gut. Doch was sind nun die konkreten Anforderungen, die auf die Immobile auf Grund der demografischen Alterung der Bevölkerung zu kommen? Welche Konsequenzen ergeben sich für Immobilien und Wohnsiedlungen, die sich in ihrer Errichtungszeit häufig an den Bedürfnissen der (Klein-)familie orientiert haben?

Und warum sollen sich die Wohnungswirtschaft, die Genossenschaften und Bauträger mit dem Thema beschäftigen? Ist es in einem sozialen Staat nicht die Aufgabe der Kommunen, der Gemeinden, die Versorgungssicherheit in prekären Lebenssituationen, und dies nicht erst im Alter, sicher zustellen? Welche Motivationen hatten daher die Wohnbaugesellschaften in den Niederlanden, der Schweiz und in Deutschland in ihrem Wohnungsbestand Projekte zu entwickeln? Und welche Konzepte und Maßnahmen verwenden sie?

Befragt wurden Genossenschaften aus den Niederlanden (Wohnzone Moeerwijk), der Schweiz (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Zürich; Baugenossenschaft ASIG, Zürich; Alterswohngemeinschaft der Baugenossenschaft Freiblick, Zürich; Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW, Zürich) und Deutschland (Freie Scholle Bielefeld, Bielefeld; GEWOG, Berlin; SOPHIA, Berlin; Sozialbau Kempten, Kempten; Vereinigte Wohnstätten 1889 eG / Verein Hand in Hand, Kassel). Alle ausgewählten Genossenschaften werden in Kapitel 3 „Dokumentation der Projekte“ mit einer kurzen Selbstdarstellung auf Basis der jeweiligen homepage und weiterem von den Befragten zur Verfügung gestellten Materialien (Flyer, Artikel, etc.) vorgestellt. In teils persönlichen, teils per Email geführten Interviews wurde allen

die gleichen fünf Fragen zur Motivation, zum Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen, zum Raum- und Funktionsprogramm und den sich daraus ergebenden baulichen Konsequenzen, sowie zu neuen Formen der Organisation und Finanzierung gestellt. Ziel dieser Erhebung war die Darstellung einer möglichst breiten Palette an Möglichkeiten und nicht eine Evaluation der Projekte.

## Was Wohnbaugesellschaften motiviert

**# Wiederbelebung von genossenschaftlicher Solidarität.** Die Wiederbelebung genossenschaftlicher Solidarität motivierte bereits 1987 die Genossenschaft Freie Scholle Bielefeld das Konzept „Alt werden mit der Freien Scholle“ zu entwickeln. Eine Idee, die sich inzwischen auch wirtschaftlich ausgezahlt hat, denn sie ist - Eigenaussage auf Basis einer Imageanalyse - nicht nur das bekannteste Bielefelder Wohnungsunternehmen, sondern auch das mit dem besten Image.

**# Kundenbindung und Stabilisierung von Nachbarschaften.** In Den Haag Kundenbindung und Stabilisierung der Nachbarschaft, die zur Gründung der Wohnzone Moerwijk führten.

**# Schaffung von Angeboten für ältere BewohnerInnen / MieterInnen durch strategische Planung.** Für die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) war der hohe Anteil älterer Wohnungsmieter der Anstoß ein Konzept zu entwickeln, das bedürfnisgerechten Wohnraum für alle Lebensphasen schafft, denn die bisherige Zielgruppe der Schweizer Genossenschaften waren (junge) Familien.

Die ebenfalls Schweizer Baugenossenschaft ASIG ist bereits einen Schritt weiter gegangen und setzt das von ihr entwickelte Konzept der strategischen Planung für begrenzte Siedlungsgebiete bereits um. Der Geschäftsführer, Othmar Räbsamen, versteht sich als Förster, der seinen gesamten Immobilienbestand als Wald betrachtet, mit dem Ziel in kleinen Wohnungen Wohnraum für ältere Menschen und in größeren Wohnungen Wohnraum für Familien zu schaffen.

**# Schaffung von Angeboten für ältere BewohnerInnen / MieterInnen und „Verjüngung“ von Siedlungen.** Mit eigenen Seniorenwohnhäusern und einem Konzept der Nachverdichtung möchte die stadtnahe Wohnungsgesellschaft SAGA in Hamburg ihren älteren Mietern den Verbleib im vertrauten Stadtteil ermöglichen und gleichzeitig dazu beitragen die Siedlungen zu „verjüngen“.

**# Anpassung des eigenen Wohnungsbestands an veränderte Nachfrageprofile u.a. durch ein breites Angebot an Wohnformen und dem Anbot von Serviceleistungen für ältere Mieter.** Ähnliche Motivationen, wie Kundenbindung und genossenschaftliche Verantwortung, haben auch die Vereinigten Wohnstätten 1889 e.G. in Kassel motiviert, der es weiters aber auch darum ging ihren Wohnungsbestand an geänderte Nachfrageprofile anzupassen, denn Kassel gehört zu den schrumpfenden Regionen Deutschlands.

Motiviert durch die hohe Zahl älterer Mieter bietet die dewoge in Berlin, eine aus mehreren ehemaligen, z.T. auch ostdeutschen, Wohnbaugesellschaften bestehende Aktiengesellschaft, inzwischen nicht nur ein breites Spektrum an Wohnformen an, wie Seniorenwohnhäuser, Residenzen, Wohngemeinschaften, sondern auch unterschiedliche Serviceleistungen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass keine der Wohnbaugesellschaften ausschließlich philanthropisch motiviert ist, sondern dass alle, wenn auch mit unterschiedlichen Schwerpunkten, an Bestandsmanagement und Angebotsweiterung interessiert sind. Viele von ihnen betrachten „Wohnen“ als ein Produkt, das entsprechend den Erfordernissen der Zeit immer wieder neu definiert und angepasst werden muss.

## Welche Angebote Wohnbaugenossenschaften machen:

# **Stadtteilbezogenes Modell des Wohnens und der Unterstützung.** Das Konzept der niederländischen Wohnzone ist ein stadtteilbezogenes Modell, in dem Wohnen und Unterstützung so organisiert sind, dass Menschen mit Unterstützungsbedarf so lange und so weit als möglich selbstständig wohnen und gleichzeitig in ihrer Nachbarschaft alle nötigen Dienste in Anspruch nehmen können.

# **Pflegewohngemeinschaften.** Die Züricher Genossenschaften ABZ und ASIG haben, sowohl in Neubauten als auch im Bestand Pflegewohngemeinschaften errichtet, die an die jeweilige Gemeinde, wie z.B. die städtische Abteilung „Pflegezentren in Zürich“ vermietet werden, die die Betreuung und Belegungsreglements übernehmen. Ausschließlich für ältere Genossenschaftsmitglieder hat dagegen die Züricher Genossenschaft Freiblick 1997 in mehreren Etappen ehemalige Familienwohnungen zusammengelegt und die Alterswohngemeinschaft Freiblick eingerichtet.

# **Nachbarschaftstreffs für die Siedlung oder für den gesamten Stadtteil.** Auch die Freie Scholle Bielefeld hat bereits 1989 eine Kurzzeitpflegeeinheit und inzwischen auch betreute Wohngruppen, sowie ein genossenschaftseigenes Depot für medizinische Hilfsmittel eingerichtet. Weiters betreibt sie, ähnlich wie die Schweizer Genossenschaften, Nachbarschaftstreffs, in denen von den Bewohnern selbstinitiierte Veranstaltungen stattfinden.

Nachbarschaftstreffs, nicht nur für Genossenschaftsmitglieder, sondern für den ganzen Stadtteil, sind auch für die Genossenschaft Vereinigte Wohnstätten in Kassel ein wesentlicher Baustein ihrer nachhaltigen, lebenswelt orientierten Wohn- und Betreuungsangebote. Gemeinsam mit dem von ihr mitfinanzierten Verein „Hand in Hand“ versuchen sie bürgerschaftliches Engagement mit wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen zu verbinden.

# **Personen-Betreuungs- und Kontakt service über Telefon und TV / Umzugsmanagement.** In Berlin bietet die dewoge mit Sophia ein Personen Betreuung- und Kontakt service über Telefon und Fernsehen und in Kooperation mit einer Tochtergesellschaft Umzugsmanagement an.

# **Wohnungsnahе Dienstleistungen + Hausbetreuung.** Auch die stadtnahе SAGA in Hamburg bietet über Tochtergesellschaften und in Kooperation mit dritten Pflege- und Betreuung auf der Basis individueller Einzelvereinbarungen an. Zusätzlich bemüht sie sich kleine Gastrobetriebe und gewerbliche Mieter in ihre Wohnanlagen zu integrieren.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass fast alle Wohnungsunternehmen versuchen unter dem Stichwort „Lebenslauf orientiertes Wohnen“ für alle Altersgruppen etwas anzubieten. Dabei verbinden fast alle soziale und architektonische Maßnahmen und suchen dafür neue Organisationsmodelle, in dem sie Vereine, Stiftungen oder Tochtergesellschaften, gründen.

## Wie Wohnbaugenossenschaften ihren Wohnungsbestand modernisieren

Das „Lebenslaufs orientierte Wohnen“ erfordert unterschiedliche Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand.

# **Beratung und Durchführung von individueller Wohnungsadaptionen** So bietet das kommunale Wohnungsunternehmen Sozialbau Kempten seinen Mietern neben einem Handwerker- und Hausmeisterservice auch Beratung bei der Planung und Durchführung von Wohnungsadaptionen an. Die Erstberatung ist kostenlos. Bei größeren Maßnahmen beteiligen sich die Mieter durch Eigenkapital oder Mietzuschläge, es sei denn die Maßnahmen werden durch andere Kostenträger, z.B. Kranken- oder Pflegekassen abgedeckt.

# **% Anteil bei der Umgestaltung des Bestands in eine barrierearme Umgebung.** In der niederländische Wohnzone Moerwijk wurden durch Wohnungsanpassung und Neubau 25% des Wohnungsbestandes barrierefrei umgestaltet. Davon sind etwa 4% für Körperbehinderte und 1% für spezifische Zielgruppen, wie beispielsweise Demenzkranke, vorbehalten.

# **Strukturelle Anpassung und Gesamtkonzepte, die das Wohnumfeld mit einbeziehen.** Die Schweizer Genossenschaften ABZ und ASIG setzen auf Erneuerungskonzepte mit den drei Kategorien - einfache Sanierung im bewohnten Zustand, tiefgreifende Erneuerung und Aufwertung, sowie Ersatzneubau. Sie gehen davon aus, dass gewisse Anforderungen in geplanten Sanierungen kostenneutral oder mit geringen Mehrkosten umgesetzt werden können.

Auch die Vereinigten Wohnstätten setzen auf strukturelle Anpassung ihres Wohnungsbestands der das gesamte Wohnumfeld mit einbezieht.

# **Umbau von Familienwohnungen zu Pflegewohngruppen,** wie beispielsweise bei Schweizer Genossenschaften (Freiblick, ASIG).

# **Anhebung des Wohnungsstandards + barrierearme Adaption.** Die Freie Scholle Bielefeld setzt auf Anhebung des bestehenden Wohnungsstandards und der barrierefreien Adaption, durch den Anbau von Balkonen, den Einbau von Liften, die Adaption von Badezimmern und Wohnungszusammenlegungen. Doch auch hier gibt es Bestands-ersetzende Neubauten.

Die Barrierearme Gestaltung bildet auch bei der SAGA in Hamburg und der gewoge in Berlin den Schwerpunkt der Umbaumaßnahmen.

# **Künstlerische Gestaltung.** Darüber hinaus sollen bei der SAGA in Hamburg künstlerische Interventionen die Identifikation der Bewohner mit der Siedlung erhöhen.

# **Einsatz moderner Sicherheits- und Kommunikationstechnologien.** Technische Voraussetzung für die Verwendung moderner Sicherheits- und Kommunikationstechnologien, wie SOPHIA in Berlin ist ein normaler Telefonanschluss für die Verwendung des Sicherheitsarmbandes, und ein Breitbandanschluss oder ISDN für die Kontaktfunktion über das Fernsehgerät.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich nur wenige Wohnbaugesellschaften auf die barrierearme Adaption von Wohnungen beschränken sondern fast alle das Wohnumfeld, das Quartier mit einbeziehen. Dem Bestands- und Umzugmanagement kommt gerade bei Bestands-ergänzenden oder Bestands-ersetzenden Neubauten eine wichtige Rolle zu. Karin Stemmers (Vereinigte Wohnstätten, Kassel) Erfahrung teilen wahrscheinlich viele: „Ausgangspunkt für das Quartierskonzept war zunächst der Gedanke,

vor allem den älteren Genossenschaftsmitgliedern das Wohnen im gewohnten Umfeld möglichst lange zu ermöglichen. Im Projektverlauf wurde jedoch schnell deutlich, dass es notwendig ist, diese Zielrichtung auf alle Generationen zugunsten eines ‚Lebenslaufwohnens‘ zu erweitern, mit dem Ziel, dass die Quartiere langfristig für alle Generationen hohe Lebensqualität aufweisen.“<sup>3</sup>

## Neue Formen der Organisation und Finanzierung

Die vorgestellten Ideen und Konzepte erfordern neue Formen der Organisation und Finanzierung, von denen einige bereits erwähnt wurden. Dabei stellen sich folgende Fragen: Was steht in einem Geschäftsbericht, welche Leistungen werden berücksichtigt? Und wie viel bisher unbezahlt geleistete Dienstleistung in Haushalt und Pflege wurde bisher in volkswirtschaftlichen Rechnungen nicht berücksichtigt? Denn gerade im Bereich der Finanzierung ist eine längerfristige Perspektive, an stelle der in Geschäftsberichten üblichen jährlichen Betrachtungsweise gefragt.

# **unabhängige Stiftung als Koordinations- und Subventionsstelle zur Vernetzung von Wohnungsunternehmen und Pflegeangeboten auf lokaler Ebene.** In den Niederlanden ermöglichte die Gründung einer unabhängigen Stiftung als Koordinations- und Subventionsstelle eine Vernetzung der Wohlfahrts- und Pflegeangebote mit Wohnbauträgern auf lokaler Ebene. Das kommunale Wohnungsunternehmen Sozialbau Kempten hat die Stiftung „Wohnhilfe – gemeinnützige Stiftung für würdiges Wohnen in jedem Alter“ eingerichtet, die sich individuell um erforderliche Unterstützung bemüht.

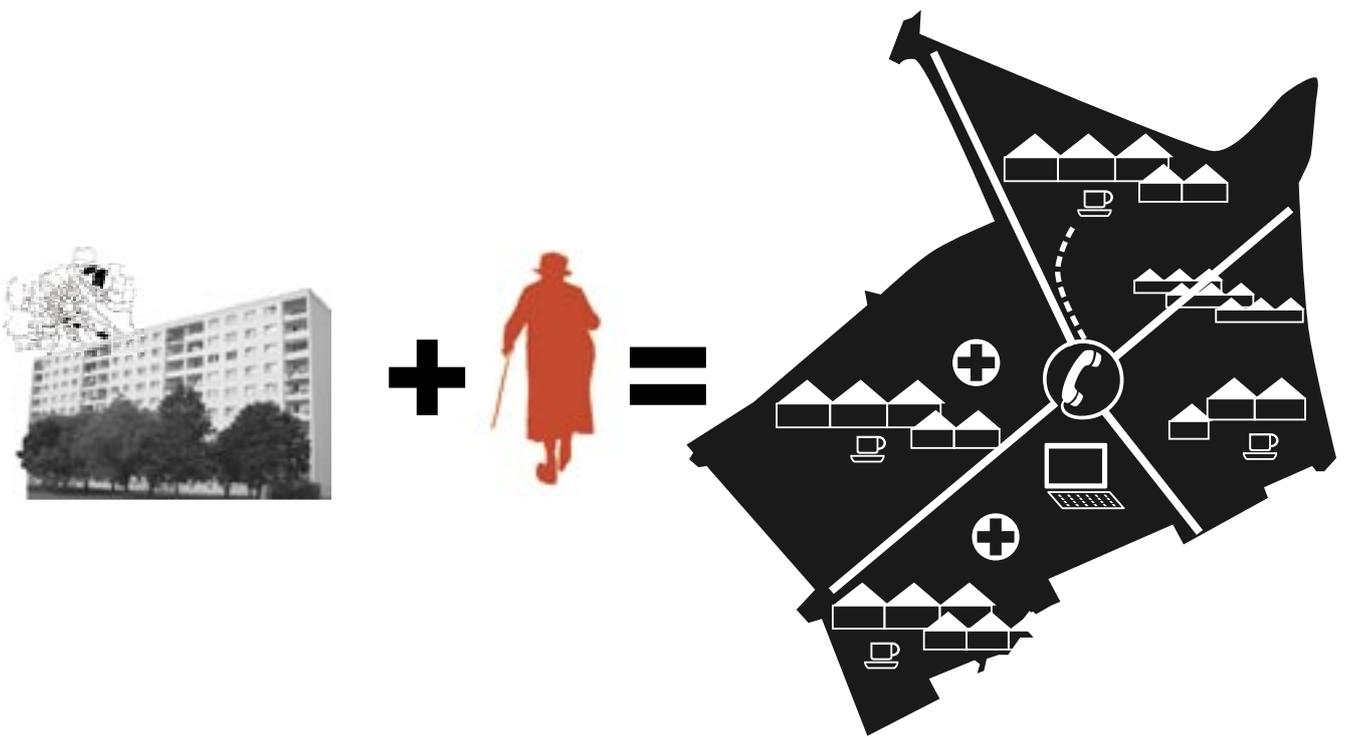
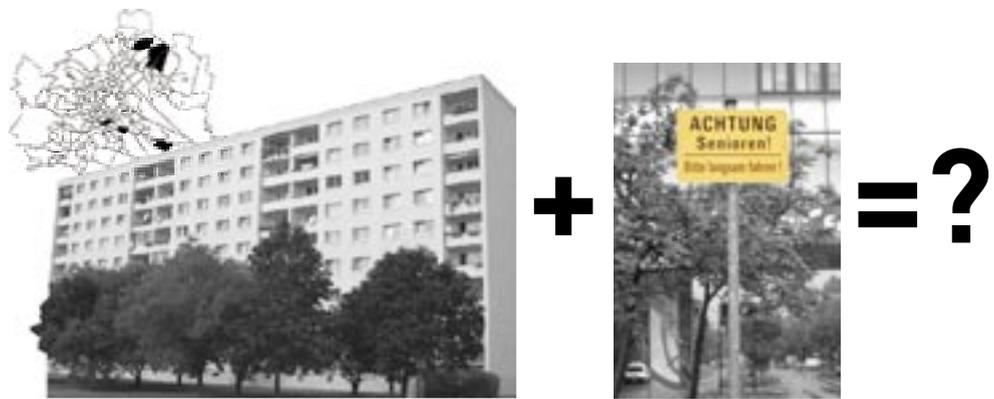
# **Gründung eines Vereins, der aber finanziell von einem Wohnungsunternehmen unterstützt wird.** Für die soziale Arbeit wurde von der Genossenschaft Vereinigte Wohnstätten der Verein Hand in Hand gegründet, den sie auch als eine Maßnahme effizienten Marketings betrachtet. Sie übernimmt daher ca. 75% des jährlichen Budgets in der Höhe von € 200.000,-.

# **Unterbesetzungsreglement, d.h. die Kopplung von Wohnungs- und Haushaltsgröße.** Um die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt, vor allem aber auch innerhalb der Genossenschaft zu fördern, haben die beiden Schweizer Genossenschaften ABZ und ASIG ein Unterbesetzungsreglement eingeführt, durch das Wohnungs- und Haushaltsgröße miteinander gekoppelt sind, d.h. ein Ehepaar, das in einer Fünf-Zimmer-Wohnung lebt muss eine Ausgleichsabgabe zahlen oder in eine max. 4 Zimmer große Wohnung übersiedeln. Der Geschäftsführer Othmar Raebtsamen argumentiert: „In Anbetracht des knappen Wohnraumangebots in Zürich ist es nicht sozial, wenn eine 60-jährige Person eine Fünf-Zimmer-Wohnung alleine bewohnt.“

# **Gründung von Tochtergesellschaften.** In Hamburg und Berlin haben die großen Wohnungsunternehmen wie SAGA und dewoge Tochtergesellschaften gegründet, die in z.T. enger Kooperation bestimmte Dienstleistungen übernehmen.

# **Selbstverwaltung / Genossenschaftseigene Spareinrichtung / Wohnwert bezogene Nutzungsgebühr.** Die Freie Scholle Bielefeld hat nicht nur einen Verein gegründet, sondern darüber hinaus gleich ein ganzes Paket an Maßnahmen entwickelt. Dazu gehört u.a. die Erweiterung der Selbstverwaltung vor Ort an Stelle der klassischen Hausverwaltung. Eine Genossen-

<sup>3</sup> Birgit KASPER, Karin STEMMER, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel – eine moderne und traditionsbewusste Genossenschaft, In: wohnbund-informationen II / 2007, S.44



schaftseigene Spareinrichtung, die Spareinlagen höher verzinst als andere Geldinstitute und Geld ausschließlich in den genossenschaftlichen Besitz investiert (reduziert Finanzierung durch Fremdkapital!) und eine Wohnwertbezogene Nutzungsgebühr für die angebotenen Dienstleistungen in der Höhe von 9 Cent pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, die mit der Miete eingenommen wird.

## Conclusio

In allen Ländern besteht Bedarf an speziellen Wohnformen für Menschen, die Unterstützung in ihrer alltäglichen Lebensführung benötigen. Einige dieser Einrichtungen können in bestehende Wohnumgebungen integriert werden. Der Verbleib im gewohnten Umfeld wird so länger möglich. Die Recherche der Beispiele in der Schweiz, in Deutschland und den Niederlanden zeigte folgende Tendenzen in den Angeboten der Wohnbaugenossenschaften:

Typisch für viele dieser Konzepte ist es, dass sie zentrale Strukturen zunehmend durch dezentrale, regionale, örtliche orientierte Strukturen ergänzen und zum Teil sogar ersetzen. Typisch ist auch das neue Organisationsformen, sei es durch die Gründung von Tochtergesellschaften oder sei es durch Kooperationen entstehen. In Holland ermöglicht die Gründung von Stiftungen lokal begrenzte Kooperationen zwischen Wohnbaugesellschaften und sozialen Trägern. „Interdisziplinäres bzw. ressortübergreifendes Denken und Handeln ist von Nöten, um ein wirtschaftlich, sozial und ökologisches gesichertes Wohnen zu ermöglichen. Stadtplanung, Wohnungs- und Sozialpolitik sollten gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft quartiersbezogene, integrationsfördernde Wohn- und Lebensformen entwickeln fördern und umsetzen.“<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Birgit KASPER, Karin STEMMER, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel – eine moderne und traditionsbewusste Genossenschaft, In: wohnbund-informationen II / 2007, S.43



# 2

## DOKUMENTATION DES WORKSHOPS

Der Workshop „Zu Hause in meiner Siedlung - bis ins hohe Alter“ fand am 1. 10. 2008 in der Urania in Wien statt. Ziel war die Perspektiven der Entwicklung des Wohnens im Alter in Wien auszuloten. Die Zusammenstellung der europäischen Good Practice Beispiele aus den Niederlanden, der Schweiz und Deutschland wurde vorgestellt. In den anschließenden in Kleingruppen statt gefundenen Gesprächen diskutierten die Teilnehmer die vorgestellten Ideen und setzten sie in Bezug zu ihrer eigenen Situation. Weiters wurden Notwendigkeit, Anwendbarkeit sowie Finanzierbarkeit auf einer allgemeinen Ebene besprochen. Im Plenum wurden dann die Wünsche und Vorschläge an die Stadt Wien gesammelt.

Die grundlegende Herausforderung, dass der Anspruch eines Sozialen Wohnbaus verlangt, für die geänderten demografischen Entwicklungen Lösungen zu entwickeln, fand allgemeine Zustimmung. Wohnen plus Pflege wird als Dienstleistung mit großem Potential gesehen. Das Aufgabenspektrum der sozialen Wohnbauträger kann entweder so interpretiert werden, dass sie selbst entsprechende Dienstleistungen anbieten, oder aber dass sie als Drehscheibe zu fungieren. Im Vergleich zu den angeführten internationalen Beispielen zeigte sich in Wien eine stärkere Abgrenzung und Konzentration auf das Kerngeschäft, also Serviceleistungen werden nicht als Aufgabe gesehen, auch die Gründung von weiteren Gesellschaften wurde nicht als notwendig erachtet. Der Grund dafür ist, dass in Wien entsprechende Leistungen von verschiedenen Seiten angeboten werden. Doch besteht nicht nur die Bereitschaft sondern auch der Wunsch nach einer besseren Abstimmung und Zusammenarbeit mit den in Wien bestehenden Organisationen. Daran besteht tatsächlich Bedarf, denn es gibt mehrere Beispiele, wo beabsichtigte Einbindungen von Serviceleistungen in der Planung zwar vorgesehen waren, die erforderlichen Vereinbarungen im Planungsablauf dann aber nicht zu den erforderlichen Zeitpunkten getroffen werden konnten und die Idee dann fallengelassen werden musste.

Da es - auch aus Kostengründen - nicht möglich sein wird alle Bereiche und Wohnungen einer Siedlung Barrierefrei zu gestalten, sollte zumindest ein gewisser Prozentsatz der Wohnungen (am besten Leerstand bzw. Mieterwechsel) entsprechend umgestaltet werden. In Wien gibt es derzeit nur Förderungsmöglichkeiten, wenn die Barrierefreiheit bereits von jemandem benötigt wird, d.h. für Akut und Sofortmaßnahmen (MA25 – Beratungsstelle). Im Bereich von schwierig nutzbaren Erdgeschoßzonen bieten sich mit diesem Thema neue Möglichkeiten.

Freiwerdende Wohnungen in einem gewissen Ausmaß barrierefrei zu gestalten, um damit in den Siedlungen ein Angebot zu schaffen ist möglich und wird zum Teil bereits praktiziert. Doch ist in vielen Fällen das Problem dann die fehlende Bereitschaft zum Umzug. Kaum jemand ist bereit, aus Vorsorge, also noch in einem praktisch nicht eingeschränkten Zustand die Wohnung zu wechseln, auch wenn es innerhalb der Anlage wäre. Es wurde auch von Erfahrungen berichtet, dass Angebote nicht angenommen werden. In Zukunft wird es daher um Anreize gehen, die Menschen rechtzeitig dazu bewegen, bezüglich ihrer Wohnverhältnisse vorzusorgen. Eine höhere Wohnungsmobilität wäre aus Sicht der Bauträger jedenfalls wünschenswert. Derzeit stehen dem aber Mietrechtliche Aspekte und der Wunsch in der eigenen Wohnung zu bleiben entgegen. Das Beispiel des Unterbesetzungsreglements (Aufschläge bei unterbesetzten Wohnungen oder Wohnungswechsel) aus der Schweiz hat zu grundsätzlichen Diskussionen geführt: für wen und in welchen Lebenslagen ist sozialer Wohnbau da? Die im Vortrag zu den internationalen Beispielen genannte Idee einer Wohnwert bezogene Nutzungsgebühr erscheint auch für die Wiener Situation interessant.

Im Neubau werden Wohnungen für Wohngemeinschaften etc. derzeit bereits häufig mitgedacht und auch angeboten, das bedeutet aber auch, unterstützende Maßnahmen wären derzeit eher im Bestand erforderlich. Im direkten Einflussbereich der Stadt zeigen sich bei der Blocksanierung mit ihrem zweistufigen Planungsverfahren interessante Möglichkeiten. Hier könnten nach dem Vorliegen einer Bedarfserhebung der entsprechende Einrichtungen entsprechende Maßnahmen gut in die Planung eingebracht und mit den baulichen Möglichkeiten abgestimmt werden – und das soll in Zukunft auch verstärkt geschehen.

Als Voraussetzung für die Umsetzung von Projekten und Massnahmen in Wien wurden vor allem Punkte genannt:

- # Ganz deutlich war der Wunsch nach stärkerer Vernetzung zwischen den in Wien bereits angebotenen Sozialdienstleistungen und der Wohnungswirtschaft. Hier wäre eventuell die Stelle eines übergeordneten Koordinators zu schaffen, der als zentrale Anlaufstelle für Projekte fungiert.
- # Die Umsetzung von Pilotprojekten wird von fast allen Teilnehmern als zielführende Strategie eingestuft.
- # Wohnungsumfeldmaßnahmen werden vor allem als Aufgabe der Stadt gesehen. Die Rolle der Bezirke sollte auch thematisiert werden. Hier werden u.a. Abstimmungen bzgl. des Bedarfes und mit Einrichtungen gesehen.

- # Strategisches Vorgehen, sowie der Koordinations- und Steuerungsbedarf, werden als Aufgabe der Stadt Wien gesehen.
- # Frühzeitige Vernetzung von sozialen Angeboten und baulicher Errichtung, damit ein ganzheitliches Konzept von Unterstützung und Wohnen umgesetzt werden kann.
- # Nachverdichtung und Neubau als Implantate für fehlende Infrastruktur und eventuell auch als potentielle Nutzung problematisch gewordener Erdgeschoßzonen (eventuell auch in Kombination mit Thewosan Sanierung).
- # Eine volkswirtschaftliche Betrachtungsweise und Schau der Gesamtmittel ist erforderlich.
- # Das Interesse liegt eher darin, bestehende Förderschienen noch besser abzustimmen, Förderschwerpunkte zu setzen. Die Idee einer Koordinationsstelle wurde in diesem Zusammenhang begrüßt und dazu wurden in der Folge auch Gespräche mit dem Fonds Soziales Wien geführt.

In zwei weiteren Gesprächsrunden mit dem wohnfonds und dem Fonds Soziales Wien konnte ein Vorgehen skizziert werden. In den bereits regelmäßig stattfindenden Treffen zwischen dem wohnfonds und dem Fonds Soziales Wien werden in Zukunft auch Problemstellungen und Möglichkeiten in Sanierungsprojekten und -gebieten miteinbezogen um rechtzeitig den „Sozialen-Bedarf“ in die Planung einzubinden

Die Ergebnisse des Projektes wurden im Rahmen der Wiener Wohnbau Festwochen 2008/09 präsentiert.



# 3

## DOKUMENTATION DER PROJEKTE

### **NIEDERLANDE** \_\_\_\_\_ 27

Wohnzone Moerwijk, \_\_\_\_\_ 27

### **SCHWEIZ** \_\_\_\_\_ 31

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Zürich \_\_\_\_\_ 31

Baugenossenschaft ASIG, Zürich \_\_\_\_\_ 35

Alterswohngemeinschaft der Baugenossenschaft Freiblick, Zürich \_\_\_\_ 39

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW, Zürich \_\_\_\_\_ 43

### **DEUTSCHLAND** \_\_\_\_\_ 47

Freie Scholle Bielefeld, Bielefeld \_\_\_\_\_ 47

SAGA, Hamburg \_\_\_\_\_ 51

GEWOGGE, Berlin \_\_\_\_\_ 55

SOPHIA, Berlin \_\_\_\_\_ 59

Sozialbau Kempten, Kempten \_\_\_\_\_ 63

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG / Verein Hand in Hand, Kassel \_\_\_\_\_ 67



Kontakt:  
**Jeroen Singelenberg, SEV**  
 (The Steering Committee for  
 Experiments in Public Housing)

SEV  
 Kruisplein 25 R  
 3014 DB Rotterdam  
 SEV  
 Postbus 1878  
 3000 BW Rotterdam  
 Telefon 0031/ (0)10 / 282 50 70  
 Fax 0049 / (0)10 / 411 42 11  
 www.sev.nl

**Loes Hulsebosch**  
 (Stiftung Woonservicewijken Escamp)  
 www.woonservicewijken.nl

## Woonzorgzone Moerwijk, Den Haag (Betreute Wohnzonen)

### Rechtsform

#### Gebäudeerrichtung:

Genossenschaften

#### Gebäudeverwaltung:

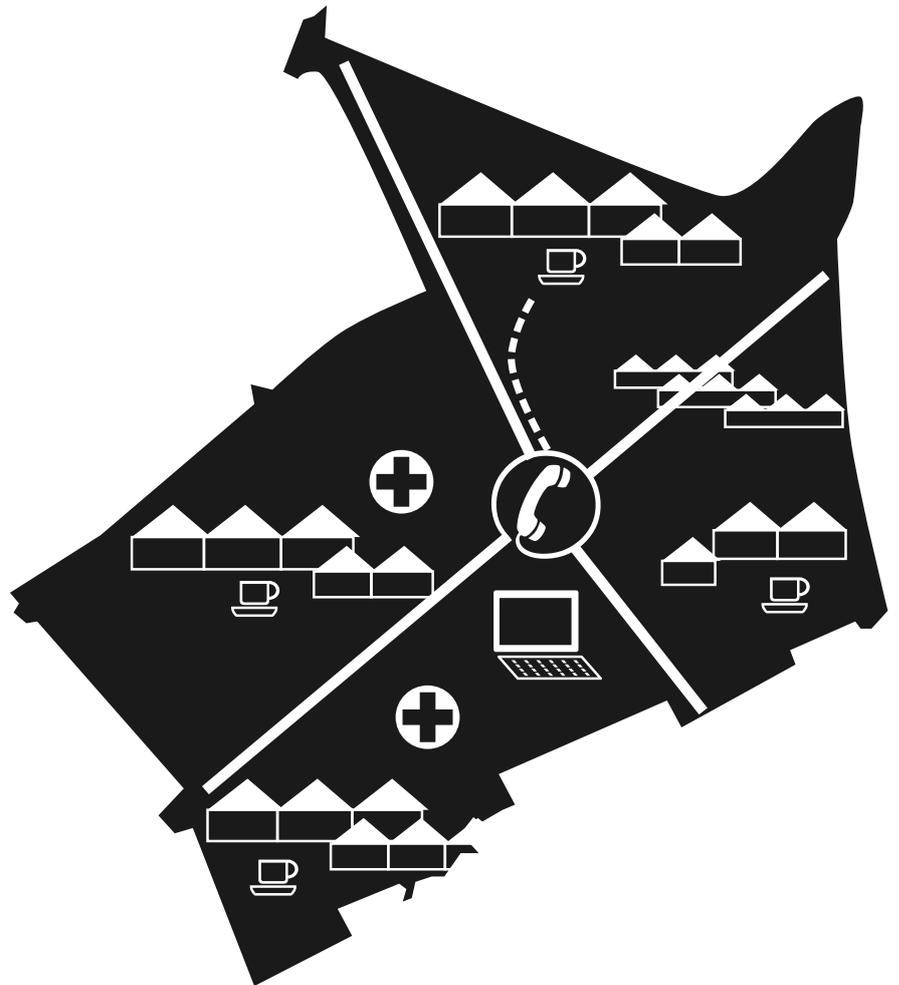
Genossenschaften

#### Spezielle Angebote für ältere Menschen:

Mobile Dienstleistungen

#### Rechtsform der speziellen Angebote für ältere Menschen:

Unterschiedliche soziale  
Träger, die mit den Genos-  
senschaft gemeinsam in  
einer Stiftung organisiert  
sind



„Quartiersbezogenes Modell für ‚Wohnen mit Unterstützung‘, Wohnen und benötigte Unterstützung wird räumlich so organisiert, dass Menschen mit Unterstützungsbedarf so lange und so weit als möglich selbstständig wohnen und gleichzeitig in ihrer Nachbarschaft alle nötigen Dienste in Anspruch nehmen können.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Gabriele STEFFEN, Dorothee BAU-MANN, Antje FRITZ (Weeber+Partner), Attraktive Stadtquartiere für das Leben im Alter, Stuttgart 2007, S.37

### **Kurzbeschreibung:**

„In den Niederlanden begann man seit dem Ende der 1990er Jahre Konzepte für altersgerechte und pflegefreundliche Wohnquartiere zu entwickeln. Diese als Wohnpflegezone (*woonzorgzone*) bezeichneten städtischen Quartiere, Siedlungen oder Dörfer sind normale Wohnquartiere mit einem erhöhten Versorgungsbedarf. Das Konzept der Wohnzonen beruht auf einer engen Vernetzung von Wohnen, verschiedenen Dienstleistungen, dem Gemeinwohl und der Pflege. Ein bestimmter Prozentsatz der Wohnungen und das Wohnumfeld sind barrierefrei gestaltet. Zu den Angeboten gehören unter anderem betreutes Wohnen und ambulante Pflege, Hausgemeinschaften, Nachbarschaftstreffs mit Aktivitätsmöglichkeiten, Pflegeheime, Koordinierungsstellen und Servicezentren. Das Unterstützungsangebot ist in Radien von 150m bis 500m organisiert; je kleiner der Radius, umso intensiver kann die Pflege sein. Langfristiges Ziel dieses Konzepts ist es, die bestehenden großen stationären Einrichtungen (Pflegeheime) durch kleinere, in die Wohngebiete integrierte Einrichtungen zu ersetzen. Die allgemein anerkannten Normen für eine woonzorgzone wurden von der Stiftung STAGG (Stichting Architectenonderzoek Gebouwen Gezondheidszorg) festgelegt. Begriff und die Auffassung über eine Wohnzone haben sich gewandelt: Heute spricht man eher von Wohnservicesiedlungen bzw. -quartieren (*woonservicewijken*), in denen Pflege- und Serviceangebote vermehrt nicht nur explizit auf Senioren, sondern vielmehr auf die ganze Quartiersbevölkerung ausgerichtet werden.

Die im Südwesten von Den Haag gelegene Siedlung Moerwijk gehört mit 18.000 Einwohnern zu den größten Nachkriegssiedlungen der Niederlande. Im Jahr 2000 gehörte den Wohnungsunternehmen Staedion, Vestia und HaagWonen rund 80 Prozent des Wohnungsbestands. Eine nicht mehr aktuellen Standards entsprechende Wohnungsausstattung und ein hoher Anteil älterer Menschen an der Wohnbevölkerung veranlassten die Gemeinde Den Haag im Jahr 2000, erstmals eine Wohnzone in einer bestehenden Siedlung einzurichten. Zur Realisierung des Konzepts wurde von den unterschiedlichen Akteuren, zu denen außer der Stadt Den Haag auch Wohnbaugesellschaften, Pflegeorganisationen sowie Bewohnervertreter gehörten, eine Stiftung (Stichting Woonzorgzone Moerwijk) gegründet.

Seit dem Jahr 2000 wurden in dem Quartier drei Wohn- und Pflegezentren eingerichtet. Eines davon ist das Wohn- und Pflegezentrum des Strijp Waterhof, zu dessen Angebot nicht nur Wohngemeinschaften für Demenzzranke, sondern auch Wohngruppen für bestimmte Lebensstile, zum Beispiel eine indische Wohngruppe, gehören. Ebenfalls in die Zentren integriert sind Cafés, Räume für unterschiedliche Aktivitäten wie Internetkurse, Therapeuten, ärztliche Gruppenpraxen etc. Außerhalb des Zentrums wurden in Kooperation mit der Wohnbaugesellschaft HaagWonen 150 lebenslaufsbeständige Wohnungen errichtet. Die Zentren und Servicestellen sind durch barrierefrei gestaltete Spazierrouten miteinander verbunden. Das Prinzip des „lernenden Quartiers“ besteht vor allem im Erfahrungsaustausch von Bewohnern untereinander wie auch zwischen Bewohnern und anderen Akteuren im Quartier (wie Gemeindemitarbeiter, Pflegepersonal etc.). Dadurch soll die Solidarität zwischen allen Bewohnern, jung und alt, pflegebedürftig und gesund, gefördert werden.“<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Christiane FEUERSTEIN, Altern im Stadtquartier. Formen und Räume im Wandel. Wien 2008, S.133/134.

## 1. Welche Motivation hatte der Wohnbauträger?

„Ein Viertel der Mieter sind ältere Menschen, das sind nette und gute Kunden. Um diese an die Nachkriegsviertel zu binden sind Maßnahmen notwendig. Damit wird auch die Nachbarschaft stabilisiert.“<sup>3</sup>

## 2. Hat der Wohnbauträger sein Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen erweitert?

„Überall im Land, aber speziell in den betreuten Wohnzonen werden die Serviceangebote der Wohnbauträger erweitert. Es handelt sich um Hausmeisterdienste, Wohnungsanpassungen und Nachbarschaftstreffe + Servicezentren.

Dafür ist bei den holländischen Verhältnissen eine enge Zusammenarbeit mit mehreren in dem Viertel tätigen Wohlfahrtsträgern notwendig. Die Bauträger subventionieren dabei die Servicegebäude und kaufen auch kollektiv bestimmte Dienste für Ihre Mieter ein. Die Zusammenarbeit zwischen drei Bauträgern, sieben Wohlfahrtsverbänden und der Stadt Den Haag organisiert die Stiftung Woonzorgzone Escamp.“<sup>4</sup>

## 3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots?

„Eine Struktur mit Treff-/Stützpunkte im Umkreis von max. 500m von jeder Wohnung, ein Servicezentrum in jedem Viertel für etwa 10.000 Einwohner und ein internetportal mit sites für diverse Zielgruppen und Aktivitäten auf Stadtteilebene (115.000 Einwohner).“<sup>5</sup>

## 4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?

„Durch Wohnungsanpassung und Neubauten werden 25% des Wohnungsbestandes barrierefrei bzw. seniorengerecht ausgestattet. Etwa 4% wird bestimmt für Körperbehinderten, die Rollstühle brauchen. Etwa 1 % wird bestimmt für spezifische Zielgruppen wie Demenzkranke und andere kognitiv Behinderte.“<sup>6</sup>

## 5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?

„Neu ist die Bildung einer unabhängigen Stiftung als Koordinierungs- und Subventionierungsstelle in der betreuten Wohnzone. Auch neu ist die Vernetzung der Wohlfahrts- und Pflegeangebote auf Viertelebene.“<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Jeroen SINGELBERG, Interviewantworten per email am 12.8.2008

<sup>4</sup> Jeroen SINGELBERG, Interviewantworten per email am 12.8.2008

<sup>5</sup> Jeroen SINGELBERG, Interviewantworten per email am 12.8.2008

<sup>6</sup> Loes HULSEBOSCH, Interviewantworten per email am 11.09.2008

<sup>7</sup> Jeroen SINGELBERG, Interviewantworten per email am 12.8.2008



Siedlung Regina-Kägi-Hof (ABZ), Zürich Oerlikon

### **Leitbild / Motto:**

„Die ABZ steht für preiswertes, umweltgerechtes und Ressourcen sparendes Wohnen und Bauen sowie für eine lebendige Nachbarschaft und die Genossenschaftsidee.“

<http://www.abz.ch/index.asp>



Siedlung Allmend (ABZ), Horgen



Siedlung Entlisberg 1 (ABZ), Zürich Wollishofen

**Kontakt:**

**Martina Ulmann**

(Leiterin Vermietung und Kommunikation)

Allgemeine Baugenossenschaft  
Zürich  
Gertrudstrasse 103  
8003 Zürich  
Tel: 0041/(0)44/455 57 57  
Fax: 0041/(0)44/455 57 59  
[www.abz.ch](http://www.abz.ch)

# Konzept Wohnen im Alter der Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Zürich

## **Rechtsform**

### **Gebäudeerrichtung:**

Genossenschaft

### **Gebäudeverwaltung:**

Genossenschaft

### **Spezielle Angebote für ältere Menschen:**

Pflegegruppe für demente Menschen

### **Rechtsform der speziellen Angebote für ältere Menschen:**

Betreuung und Vergabe der Plätze durch die Stadt Zürich

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) besitzt in der Stadt und Region Zürich ca. 4.700 Wohnungen, die auf 61 Siedlungen verteilt sind und in denen mehr als 10.000 Menschen leben. In der von den Architekten Baumschlager Eberle in Ruggächern geplanten Neubausiedlung wurde im Rahmen eines Pilotprojekts eine generationengemischte Hausgemeinschaft eingerichtet.<sup>1</sup> Im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen wird das Projekt durch ein Büro begleitet und die Erkenntnisse wissenschaftlich ausgewertet.

### **Kurzbeschreibung:**

Es gibt derzeit noch kein Praxisbeispiel, doch hat die Genossenschaft zwei Konzepte für ältere Genossenschaftsmitglieder entwickelt, die sich derzeit in Umsetzung befinden.

*Wohnen im Alter in der ABZ.* Ziel des Konzepts ist das Angebot an „adäquaten und bedürfnisgerechten Wohnraum für alle Lebensphasen. ... Wohnen im Alter soll insbesondere bedeuten, dass die ABZ-Mitglieder möglichst lange und selbstbestimmt und in zeitgemäßen und in verschiedenen Wohnformen im vertrauten Quartier wohnen bleiben können.“<sup>2</sup> Das Konzept basiert auf einer Ist-Analyse der ABZ-Siedlungen und der Bewohnerschaft. Im Baulichen Bereich soll in den nächsten Jahren ein ABZ-Standard entwickelt werden. Bei Neubauten ist „die Einhaltung der Norm ‚Behindertengerechtes Bauen‘ die Regel. Je nach Lage, Quartiersstruktur, Zielpublikum ist zu prüfen, wie hoch der Anteil der altersgerechter Wohnungen und Wohnformen sein soll. Diese sind insbesondere im Bereich der Bäder und Küchen auf ältere Menschen auszurichten.“<sup>3</sup> Für Siedlungen, die in den nächsten zehn Jahren saniert, erweitert, verdichtet, aufgewertet werden sollen wird ein Instandsetzungsplan erstellt. Bei bestehenden Siedlungen ohne Renovierungsbedarf innerhalb der nächsten zehn Jahre sollen Maßnahmen geprüft werden. Auch im Bereich des Vorstands und der Geschäftsstelle sollen „klare Konzepte für alle beteiligten Abteilungen und eine entsprechende Instruktion und Weiterbildung der Mitarbeitenden“<sup>4</sup> entwickelt werden.

*Erneuerungsplanung 2010-2019.* Die Baukommission der ABZ hat drei Kategorien gebildet, nach denen die Liegenschaften erneuert werden: „die einfache Sanierung in bewohntem Zustand, die tiefgreifende Sanierung mit Aufwertung und Vergrößerung von Wohnungen in unbewohntem Zustand und der Ersatzneubau. Zwischen den beiden ersten Kategorien sind auch Mischformen möglich.“<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Vgl. ABZ, Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern, Genossenschaftliches Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

<sup>2</sup> ABZ, Konzept Wohnen im Alter in der ABZ, Vorstandssitzung 2.Juli 2007, S.2

<sup>3</sup> ABZ, Konzept Wohnen im Alter in der ABZ, Vorstandssitzung 2.Juli 2007, S.16

<sup>4</sup> ABZ, Konzept Wohnen im Alter in der ABZ, Vorstandssitzung 2.Juli 2007, S.16

<sup>5</sup> ABZ (Hrsg.), Erneuerungsplanung 2010-2019, forum spezial, 8/2007

## 1. Welche Motivation hatte der Wohnbauträger?

Aufgrund „von demografischen Veränderungen, der steigenden Kaufkraft und dem sich ändernden Selbst- und Wohnverständnis der Menschen in der zweiten Lebenshälfte“<sup>6</sup> hat die Genossenschaft Konzepte zum Wohnen im Alter in der ABZ entwickelt. Weiters hat ein Vergleich der Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen und sonstigen Mietern der Stadt Zürich gezeigt, „dass der Anteil der 64-79-Jährigen in baugenossenschaftlichen Wohnungen generell höher liegt (+4,6%).“<sup>7</sup>

## 2. Hat der Wohnbauträger sein Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen erweitert?

Die ABZ sieht in folgenden Bereichen Handlungsbedarf:

„1. Information, individuelle Beratung und altersgerechte Wohnungsanpassung bei Bedarf. Oft genügen wenige Maßnahmen, um das Leben in einer Wohnung zu erleichtern.

2. Bestehende Siedlungen mit Nachrüstungen sinnvoll aufwerten (nach definierten ABZ-Standards), um den Mangel an altersgerechten, hindernisfreien Wohnungen auszugleichen).

3. Bei Neubauten ist je nach Lage, Quartierstruktur, Zielpublikum zu prüfen, wie hoch der Anteil altersgerechter Wohnungen und Wohnformen sein soll.

4. Soziale Angebote und Dienstleistungen (Spezielle Serviceangebote für Ältere): Selbsthilfe im Quartier soll gefördert und die Freiwilligenarbeit in Form von Nachbarschaftshilfe unterstützt werden. Bestehende Dienstleistungen (in der Siedlung im Quartier, ABZ-intern, externe Anbieter) sind zu koordinieren und zu vernetzen. Dabei sollen auch bestehende Lücken geschlossen und Doppelspurigkeiten abgebaut werden.“<sup>8</sup>

## 3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots des Wohnbauträgers?

*Pflegewohngruppe für demente Menschen.* In der Neubausiedlung Wolfswinkel wurde Wohnraum für eine Pflegewohngruppe für rund acht demente Menschen zur Verfügung gestellt, die im Frühjahr 2008 bezogen wurde.<sup>9</sup> „Von den ‚Pflegezentren der Stadt Zürich‘ wurde der Wunsch geäußert, in der Überbauung Wolfswinkel Wohnraum für eine Pflegewohngruppe für 8 bis 10 BewohnerInnen zu betreiben. Eine kleine ABZ-Delegation aus Baukommission, Bauleiter, Arbeitsgruppe ‚Wohnen im Alter‘ und Kommunikation hat die nötigen Abklärungen getroffen und dem Vorstand empfohlen eine Pflegewohngruppe gutzuheissen.“<sup>10</sup>

<sup>6</sup> ABZ, Konzept Wohnen im Alter in der ABZ, Vorstandssitzung 2.Juli 2007, S.2

<sup>7</sup> ABZ, Konzept Wohnen im Alter in der ABZ, Vorstandssitzung 2.Juli 2007, S.8

<sup>8</sup> ABZ, Konzept Wohnen im Alter in der ABZ, Vorstandssitzung 2.Juli 2007, S.18

<sup>9</sup> ABZ, Konzept Wohnen im Alter in der ABZ, Vorstandssitzung 2.Juli 2007, S.6

<sup>10</sup> Martina ULMANN (Leiterin Vermietung und Kommunikation) im mail vom 11.08.2008

#### 4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?

„Es braucht nicht immer große bauliche Maßnahmen, um älteren Menschen das Wohnen zu erleichtern. Viele kleine Maßnahmen erhöhen den Wohnwert der Liegenschaft und helfen auch Menschen, die nur vorübergehend leicht behindert sind, zum Beispiel bei einem Arm- oder Beinbruch. Bauliche Maßnahmen können in verschiedenen Bereichen geprüft werden: in der Wohnung, in den Nebenräumen (Keller, Waschküche, Gemeinschaftsraum, Garage, etc.), in den Zugängen zu der Wohnung und den Nebenräumen, in den Zugängen zur Siedlung und zum Haus, in der Umgebung generell. Zudem ist zwischen *baulichen Maßnahmen am Bau oder im Wohnumfeld* und der *Ausstattung und Einrichtung mit (technischen) Hilfsmitteln* zu unterscheiden. Die Maßnahmen können *individuell* (bei Bedarf einer einzelnen Person), für *ein Haus, eine ganze Siedlung oder die ganze ABZ* getroffen werden.“<sup>11</sup>

#### 5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?

Die ABZ hat vor Standards für die Planung von altersgerechtem Wohnraum zu definieren, deren nicht Einhaltung speziell begründet werden muss. „Es ist davon auszugehen, dass gewisse Anforderungen im Laufe einer bereits fix geplanten Sanierung kostenneutral umgesetzt werden können (Küche, Teilaspekte des Bades). Andere Anforderungen sind relativ kostengünstig (zweiter Handlauf im Treppenhaus, Beleuchtung). Wiederum andere sind aber mit bedeutend höheren Kosten verbunden (größerer Lift) oder tangieren Bauteile, die eigentlich nicht berührt werden sollen (Balkontüre). Wo die Grenze zwischen ‚was ist wünschbar‘ und ‚was ist realisier- und finanzierbar‘ gesetzt wird, muss bei jedem Projekt geklärt werden (Verhältnismäßigkeit – Frage der Einschätzung).“<sup>12</sup>

<sup>11</sup> ABZ, Konzept Wohnen im Alter in der ABZ, Vorstandssitzung 2.Juli 2007, S.15 (Hervorhebung durch Verfasser)

<sup>12</sup> ABZ, Konzept Wohnen im Alter in der ABZ, Vorstandssitzung 2.Juli 2007, S.16



Folder der Gemeinde Volketswil, Pflegewohnung ‚Riethof‘. Familiäre Betreuung und Pflege

**Leitbild / Motto:**  
„Wohnen im Lebenszirkel“



**Kontakt:**  
**Othmar Raebtsamen**  
(Geschäftsführer)

Baugenossenschaft ASIG  
Dreispietz 21  
8050 Zürich  
Tel 0041(0)44/ 325 16 00  
Fax 0041(0)44/ 325 16 06  
<http://www.bgasig.ch>

# Baugenossenschaft ASIG

## Strategische Planung: „Bauen für die Zukunft: Erhalten - Verbessern - Ersetzen“ Zürich

### **Rechtsform**

#### **Gebäudeerrichtung:**

Genossenschaft

#### **Gebäudeverwaltung:**

Genossenschaft

#### **Spezielle Angebote für ältere Menschen:**

Pflegewohnung

#### **Rechtsform der speziellen Angebote für ältere Menschen:**

Betreuung durch die Gemeinde Volketswil

Die Baugenossenschaft ASIG ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft. Sie wurde 1943 gegründet und erstellte ihre erste Siedlung im Dreispitz in Zürich-Schwamendingen. Heute zählt sie insgesamt 2.366 Wohnungen, hauptsächlich in Zürich sowie in fünf Agglomerationsgemeinden. Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie erstellt und vermietet preisgünstige Wohnungen an ihre Mitglieder und hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch.<sup>1</sup>

#### **Kurzbeschreibung:**

Die Baugenossenschaft ASIG verwaltet ihre Liegenschaften entsprechend den Prinzipien der von ihr entwickelten „Strategischen Planung“, diese beschäftigt sich „mit langfristigen und übergeordneten Gesamtzusammenhängen. Sie liefert Lösungsansätze (Strategien) für das unternehmerische Handeln der Baugenossenschaft ASIG. Die Strategische Planung betrachtet einen Zeithorizont von 30 oder mehr Jahren. Sie betrachtet die Varianten: Erhalten – Verbessern – Ersetzen.“<sup>2</sup> Die strategischen Konzepte werden immer für regional begrenzte Siedlungsgebiete erstellt. Die Siedlung wird in Baufelder unterteilt, deren Baubestand erhalten, verbessert oder ersetzt werden soll:

„*Erhalten* = die kleinste notwendige Maßnahme zum Erhalt des Wohnwertes, wie er heute vorhanden ist. Diese Maßnahme ist im bewohnten Zustand möglich.

*Verbessern* = einzelne strukturelle Mängel werden mit baulichen Maßnahmen behoben. Die Bausubstanz bleibt dabei mit allen anderen historischen Mängeln bestehen. Je nach Eingriffstiefe bewohnt oder unbewohnt durchführbar. Diese Maßnahme kommt mit zunehmendem Alter (ab 60) der Immobilie kostenmäßig an Grenzen.

*Ersetzen* = die noch bestehende Bausubstanz wird zurückgebaut und auf dem (günstigen) Land werden neue zeitgemäße Wohnungen erstellt. Ab dem 2. Renovationszyklus drängt sich zuweilen (kosten- und strukturmäßig) ein Ersatzneubau auf.“<sup>3</sup>

<sup>1</sup> <http://www.bgasig.ch/index.cfm?Nav=13&ID=1>

<sup>2</sup> ASIG, „Bauen für die Zukunft: Erhalten – Verbessern – Ersetzen“, Folder

<sup>3</sup> ASIG, „Bauen für die Zukunft: Erhalten – Verbessern – Ersetzen“, Folder

Ersetzende Neubauten, wie sie beispielsweise in dem aus vier Siedlungen bestehenden Planungsgebiet Seebach in dem Baufeld D durchgeführt werden, benötigen die Zustimmung aller Mieter auf der Generalversammlung. Häufig gestellte Fragen nach der sozialen Verträglichkeit und den Konsequenzen für die Nachbarschaft werden wie folgt beantwortet: *„Mit einem Ersatzneubau zerstört die ASIG funktionierende Nachbarschaft und die soziale Durchmischung im Quartier. Gibt es keine Alternativen? Ein Ersatzneubau bedingt – mindestens vorübergehend – dass die aktuellen Bewohner/innen umziehen müssen. Das kann kurzfristig negative Auswirkungen auf das Quartier haben. Die Etappierung verhindert jedoch allzu nachhaltige Auswirkungen und bereit bei Bezug der 1.Etappe kehrt sich die Tendenz um. Die neugeschaffenen Infrastrukturen für die Förderung der Gemeinschaft werden positiv auf die Siedlung und das Quartier ausstrahlen.*

*Mit einem Ersatzneubau werden die Mietzinse zwangsweise nach oben verschoben. Wie verhält sich das mit der Sozialpolitik der ASIG? Diese Auswirkung ist je nach Situation das größte Ärgernis bei einem Bauprojekt. Allerdings ist es egal ob Renovation oder Ersatzneubau. Der Mietzins steigt. Nur können bei letzterem viele strukturelle Nachteile gegenüber einer Renovation verbessert werden. Auf lange Sicht wird sich der radikalere Eingriff rechtfertigen und auszahlen. So betrachtet entspricht ein begründeter Ersatzneubau der langfristigen sozialen Verpflichtung der ASIG besser als eine Renovation.“<sup>4</sup>*

## 1. Welche Motivation hatte der Wohnbauträger?

„Aufgrund der demografischen Veränderungen sollen vermehrt Wohnprodukte für ältere Menschen geschaffen werden, da hier ein neuer Markt entsteht. Nicht zuletzt weil auch immer mehr Menschen immer älter werden und auch dies eine Entwicklung ist auf die reagiert werden muss. Ziel ist es Wohnungen im Lebenszyklus, d.h. Wohnungen für alle Altersgruppen anzubieten.“

Das Konzept der Strategischen Planung ist vergleichbar mit der Arbeit eines Försters im Wald. Ähnlich wie im Wald muss auch im Immobilienbestand immer wieder ersetzt werden, damit der Wald als Ganzes erhalten bleibt und der Zyklus funktioniert. Wenn nicht schon jetzt damit begonnen wird 60 Jahre alte Bauten, die in der Zeit der billigen Massenproduktion entstanden, zu ersetzen wird sich das Problem in der Zukunft verstärken und dann nicht mehr sozialverträglich lösbar sein.“<sup>5</sup>

## 2. Hat der Wohnbauträger sein Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen erweitert?

„Die Genossenschaft bietet die klassischen Dienstleistungen an, d.h. in jeder der Siedlungen ist ein Hauswart zuständig für den Unterhalt, der ‚Grüzi-Sepp‘ begrüßt jeden Mieter nach Bezug einer neuen Wohnung und in der Zentrale gibt es für Nachbarschaftskonflikte und als Beratung in sozialen Notlagen eine Sozialarbeiterin. Weiterhin gibt es in jeder Siedlung einen Gemeinschaftsraum mit Küche für nachbarschaftliche Aktivitäten.“

<sup>4</sup> ASIG, „Bauen für die Zukunft: Erhalten – Verbessern – Ersetzen“, Folder

<sup>5</sup> Othmar Raebtsamen im Interview am 4.9.2008

### 3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots?

Im Rahmen der Modernisierung der am Dorfrand von Volketswil, einer der Agglomerationsgemeinden von Zürich, gelegenen Siedlung Hegnau Süd wurde eine begleitete Pflegewohnung für Menschen, die auf Hilfe angewiesen sind, aber im vertrauten Wohnumfeld bleiben möchten eingerichtet. Die aus Mehrfamilien- und Wohnhochhäusern bestehende Siedlung wurde 1970/72 errichtet und 2001/02 saniert. Die Flachbauten und die beiden Hochhäuser sind durch großzügige Grünflächen miteinander verbunden. Im Rahmen der Sanierung wurde im 3. Stock eines Hochhauses durch die Zusammenlegung von vier Familienwohnungen auf Initiative der Baugenossenschaft ASIG die Pflegewohnung „Riethof“<sup>6</sup> geschaffen. Die Pflegewohnung gehört zum Alterszentrum und ist eine Dienstleistung der Gemeinde Volketswil (unter Beteiligung der Gemeinde Schwerzenbach). „In einer kleinen, familiären Wohngemeinschaft werden Betreuung und Pflege der Bewohner und Bewohnerinnen durch ein Team im 24 Stunden-Betrieb gewährleistet. In der Pflegewohnung leben 4 Bewohner und Bewohnerinnen in einem 1-er Zimmer und 4 Bewohner und Bewohnerinnen in 2-er Zimmern. Die Zimmer werden mit eigenen Möbeln persönlich eingerichtet. Ein Pflegebett steht zur Verfügung und Anschlüsse für Telefon, Radio und TV sind vorhanden.“<sup>7</sup> Bei der Vergabe der Plätze werden in der Umgebung wohnende Mieter der ASIG bevorzugt.

### 4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?

„Im Rahmen der nach 30 bis 35 Jahren durchgeführten Modernisierungen werden in allen Geschossen die noch fehlenden Liftstationen ergänzt, da zur Zeit der Errichtung aus Gründen der Kostenersparnis nur in jedem zweiten Stockwerk eine Station eingerichtet wurde. Weiterhin werden alle Steigleitungen und Küchen erneuert und man bemüht sich um die Angleichung der Niveaus innerhalb der Wohnung. Ausserdem sind die Auflagen des Behindertengleichstellungsgesetzes einzuhalten.“<sup>8</sup>

### 5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?

*Pflegewohnungen.* „Die Finanzierung des Wohnungsausbaus und die Führung der Wohngemeinschaft wird durch das Sozialamt der jeweils zuständigen Gemeinde übernommen. Diese erhält einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren mit der Option ihn nochmals um 5 Jahre zu verlängern.“<sup>9</sup>

*Unterbesetzungsreglement.* „Die Wohnungsgröße und die Anzahl der Zimmer sind an die Haushaltsgröße gekoppelt. Wohnen weniger Personen in der Wohnung ist eine Ausgleichsabgabe zu zahlen. Eine Person kann max. eine Dreizimmerwohnung bewohnen, ohne eine Ausgleichsabgabe zu leisten. Diese Maßnahme trägt dazu bei, dass die großen Wohnungen tatsächlich Familienwohnungen bleiben und sich Paare nach dem Auszug der Kinder eine kleinere Wohnung suchen. Es ist in Anbetracht des knappen Angebots in Zürich nicht sozial, wenn eine 60-jährige Person eine Fünf-Zimmer-Wohnung alleine bewohnt.“<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Adresse: Riethof 10, 8604 Volketswil, Tel: 043 399 48 48 / 043 399 36 00

<sup>7</sup> [http://www.volketswil.ch/xml\\_1/internet/de/application/d5/d35/f49.cfm](http://www.volketswil.ch/xml_1/internet/de/application/d5/d35/f49.cfm)

<sup>8</sup> Othmar Raebtsamen im Interview am 4.9.2008

<sup>9</sup> Othmar Raebtsamen im Interview am 4.9.2008

<sup>10</sup> Othmar Raebtsamen im Interview am 4.9.2008

## Ein neues Zuhause

Ihr sind frohen Betagte und pflegebedürftige Menschen aus der Tagesgemeinschaft Freiburg und der selbstigen Pflege im Zuhause.

### Wohnen, wie es Ihnen gefällt

Dank Sie sich bei uns auch Miten, können Sie die Zimmer mit persönlichen Möbeln einrichten. Eine grosse wichtige Anliegen ist es, eine soziale und familiäre Atmosphäre zu schaffen. Ihre Angehörigen und Freunde sind jederzeit willkommen.

### MitarbeiterInnen und Betreuung der Betagten

Je nach körperlicher Möglichkeiten beschäftigen sich die Bewohner und Bewohnerinnen an den Hausarbeiten. Fachlich ausgebildete BetreuungsmitarbeiterInnen helfen nicht nur bei der Zubereitung der Mahlzeiten, sondern übernehmen alle Arbeiten, welche die Betagten nicht mehr selber erledigen können.

### Höhere Lebensqualität durch Selbstbestimmung

Nach Möglichkeit bestimmen Sie Ihren Tagesablauf selbst. Sollten Sie etwas Hilfe benötigen, unterstützen wir Sie dabei gerne. Zu welcher Zeit Sie aufstehen, wann Sie schlafen oder zu Tisch gehen bestimmen Sie selbst. Und der Kontakt zu der Tagesgemeinschaft zu pflegen, nehmen an den Mittagessen und den Nachmittagen gemeinsam ein. Zusammen mit den Betreuungsmitarbeitern gestalten Sie gemeinsam mit Ihren Mitbewohnern und Mitbewohnerinnen den Morgen.

### Legt die Wohnung

Wir sind Teil des Mischwohngemeinschaft und in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken. Wir legen Wert auf Kontakt gehen aussen und besuchen mit den Betreuungsmitarbeitern und BewohnerInnen der AWG Veranstaltungen in lokalen Quartier.



Wohnt sie sich besser gemacht?  
Offene Fragen, beantworten wir Ihnen gerne.  
Montag bis Freitag von 9:00-17:00 Uhr  
In einer persönlichen Besichtigung sind Sie herzlich eingeladen.

Telefon: 044 350 26 70

Alterswohngemeinschaft Freiburg  
Stüssistrasse 58/60  
8057 Zürich

Eine Initiative der Tagesgemeinschaft Freiburg

Alterswohngemeinschaft Freiburg Zürich  
Hofackerstrasse 12  
8007 Zürich  
Telefon: 044 482 74 02, Telefax: 044 482 02 02  
E-Mail: gfw@freiblick.ch, www.freiblick.ch



Willkommen in der  
Alterswohngemeinschaft  
Freiblick (AWG)

ALTERSWOHNGEMEINSCHAFT  
FREIBLICK ZÜRICH

Kontakt:  
**Roslin Fries**  
(Leiterin der  
Alterswohngemeinschaft)

Alterswohngemeinschaft Freiburg  
(AWG)  
Stüssistrasse 58-60  
8057 Zürich  
Tel 0041/ (0)44/ 350 26 70  
awg.freiblick@hispeed.ch  
<http://www.freiblick.ch>

# **Alterswohngemeinschaft Freiblick. Eine Initiative der Baugenossenschaft Freiblick Zürich**

## **Rechtsform**

### **Gebäudeerrichtung:**

Genossenschaft

### **Gebäudeverwaltung:**

Genossenschaft

### **Spezielle Angebote für ältere Menschen:**

Betreute Wohngemeinschaft für ältere Genossenschaftsmitglieder

### **Rechtsform der speziellen Angebote für ältere Menschen:**

Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Freiblick wurde am 15. September 1927 von dem damaligen Züricher Stadtgeometer Simon Bertschmann gegründet. Der Genossenschaft gehören die drei Siedlungen „Vista Verde“, „Sonnenhalde“, und „Illanzhof“. Die Siedlung „Vista Verde“ wurde in den Jahren 2004/05 gemeinsam mit der Baugenossenschaft Zurlinden errichtet. Nach den Plänen der pool Architekten (Zürich) entstanden insgesamt 117 Wohnungen<sup>1</sup>. Die Siedlung „Sonnenhalde“ wurde 1931 als Gartenstadtsiedlung mit anfänglich 113 Wohnungen gebaut, die sich mehrheitlich in Reihen-, Ein- und Zweifamilienhäusern befinden und wurde seither mehrfach saniert worden. Bis zum Jahr 2010 sollen die Häuser der Siedlung abgerissen und durch Ersatzneubauten ersetzt werden. „Die Siedlung Illanzhof der Baugenossenschaft Freiblick liegt im Zentrum des Quartiers Unterstrass nordöstlich des Schaffhauserplatzes. Sie zeichnet sich durch große grüne Höfe aus, die Jung und Alt zum Spielen und Verweilen einladen. Die verkehrsberuhigten Quartierstrassen, die Nähe zum öffentlichen Verkehr und die guten Einkaufsmöglichkeiten sind nur ein Teil der privilegierten Wohnlage. Innerhalb weniger Tramminuten ist man am Bahnhofplatz und in der Bahnhofstrasse oder am Central. Gebaut wurden die 14 Gebäudekomplexe in den Jahren 1928 –1930. Sie umfassen heute insgesamt 322 Wohnungen. In Anlehnung an das Leitbild der Baugenossenschaft werden die Liegenschaften laufend auf einem zeitgemäßen Stand gehalten, damit sie den allgemeinen Wohnbedürfnissen entsprechen. In den Jahren 2007/2008 wurden noch ungenutzte Dachgeschosse ausgebaut. Dank dem Einbezug dieser Dachräume entstehen großzügige, moderne und gleichwohl erschwingliche Wohnungen.“<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Zeitschrift Hochparterre, Die Besten 05

<sup>2</sup> <http://www.freiblick.ch/html/index.php?id=26>

### **Kurzbeschreibung:**

Von der Baugenossenschaft Zürich wurde im Juli 1997 in der Siedlung „Illanzhof“ in der Stadt Zürich eine Alterswohngemeinschaft eingerichtet, die inzwischen durch weitere Wohnungszusammenlegungen vergrößert wurde (siehe Frage 3).

„Die Baugenossenschaft Freiblick betreibt auf Initiative der «Drähschiibe» seit 1997 eine Alterswohngemeinschaft, in der hilfsbedürftige Betagte aus unserer Genossenschaft und der Nachbarschaft ein neues Zuhause finden. Außerdem läuft die Suche nach einem geeigneten Standort, um in der Sonnenhalde eine zweite Alterswohngemeinschaft zu betreiben. Bewohnerinnen und Bewohner können ihr Zimmer mit ihren eigenen Möbeln einrichten, Angehörige und Freunde empfangen, und sie sind frei, ihren Tagesablauf selber zu gestalten. So wird für eine wohnliche, familiäre Atmosphäre gesorgt. Je nach körperlichen Möglichkeiten beteiligen sich die Bewohner an den Hausarbeiten. Fachpersonal hilft ihnen nicht nur bei der Zubereitung der Mahlzeiten, sondern übernimmt alle Arbeiten, welche die Bewohner nicht mehr selber erledigen können. Zur Kontaktpflege werden die Mahlzeiten gemeinsam eingenommen.“<sup>3</sup> Nach nun zehn Jahren Erfahrung mit dieser Wohnform stellt die Leiterin Roslin Fries fest: „Von Anbeginn der Alterswohngemeinschaft war dies ein betreutes Wohnen. Natürlich waren die BewohnerInnen damals noch etwas selbständiger, aber auch das hat sich innerhalb der 10 Jahre nicht nur bei uns verändert. Heute bleiben die alten Menschen so lange wie nur möglich in ihrer gewohnten Wohnung und treten erst in eine Institution ein, wenn es zu Hause wirklich nicht mehr geht.“

## **1. Welche Motivation hatte der Wohnbauträger?**

„Die Baugenossenschaft will ihren langjährigen MieterInnen den Verbleib im angestammten Quartier ermöglichen, damit die sozialen Netze erhalten bleiben, was für alte Menschen enorm wichtig ist. Dazu kommt, dass die wenigsten alten Menschen in ein Heim umsiedeln wollen.“<sup>4</sup>

<sup>3</sup> <http://www.freiblick.ch/html/index.php?id=6>

<sup>4</sup> Email Interview vom 7.8.2008 mit Roslin Fries (Leiterin der Alterswohngemeinschaft Freiblick)

## 2. Hat der Wohnbauträger sein Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen erweitert?

„Die «Drähschiibe» ist eine Anlauf- und Vermittlungsstelle nicht nur für alle Freiblick-, sondern auch für die übrigen Genossenschafter und Genossenschafterinnen aus der Nachbarschaft. Sie bietet Hilfe zur Selbsthilfe, kümmert sich um Notfälle und veranstaltet Aktionen und Programme zur Förderung des Nachbarschaftsgedankens. Die «Drähschiibe» will dazu beitragen, dass auch die Älteren so lange wie nur möglich in ihrer Wohnung bleiben können. Die Tätigkeit der «Drähschiibe» umfasst folgende Aktionen:

- Mittagstisch für Jung und Alt (Ilanzhof & Sonnenhalde)
  - Dienstleistungs-, Ideen- und Gebrauchtwarenbörse, welche Angebot und Nachfrage zusammenbringt
  - Entwicklung und fachliche Unterstützung alternativer Wohnformen
  - Beratung bei Mieter- und Mieterinnenkonflikten und bei Umsiedlungen
- Aktive Nachbarschaftshilfe mit Besuchstätigkeit, Notfalldiensten- Schaltstelle zu befreundeten Genossenschaften und externen Stellen mit Kontakttätigkeit.“<sup>5</sup>

## 3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots?

„Im Juli 1997 also wurde mit der Alterswohngemeinschaft begonnen. Aus den zwei zusammengelegten Wohnungen entstanden 5 Einerzimmer verschiedener Größe, eine Gemeinschaftsküche, wo das Frühstück individuell eingenommen wird und eine Gemeinschafts-Stube wo das Mittagessen, der Zvieri [nachmittägliches Kaffeetrinken] und das Nachtessen gemeinsam eingenommen werden. Da wird auch oft miteinander TV geschaut. 2001 wurde eine weitere 3Zimmerwohnung dazugenommen und die Anzahl der Bewohnerinnen auf 7 erhöht (Bessere Rentabilität). Im November 2005 kam nochmals eine 4 Zimmerwohnung dazu und so können wir jetzt 10 Bewohnerinnen in 2 Wohngruppen betreuen. Das ganze ist im Hochparterre des Gebäudekomplexes.“<sup>6</sup>

## 4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?

„Aus 2 Badezimmern wurden Duschen mit Toiletten gemacht. Aus einer Küche entstand 1 Badezimmer und die andere Küche wurde Waschraum (2 Waschmaschinen 5 und 6 kg Wäschevermögen plus 1 Tumbler). Auch ein Rollstuhlzugang wurde mittels Rampe gemacht.“<sup>7</sup>

## 5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?

„Wir beantragten eine Anerkennung durch die Gesundheitsdirektion 2001 damit wir den Heimstatus bekommen und die Krankenkassen den BewohnerInnen die Pflegetaxen vergüten müssen. Bei Personen mit kleinen Renten und wenig Vermögen bezahlt die Zusatzleistung des Staates die Differenz zwischen Rente und unseren Tagstarifen.“<sup>8</sup>

<sup>5</sup> <http://www.freiblick.ch/html/index.php?id=33>

<sup>6</sup> Email Interview vom 7.8.2008 mit Roslin Fries (Leiterin der Alterswohngemeinschaft Freiblick)

<sup>7</sup> Email Interview vom 7.8.2008 mit Roslin Fries (Leiterin der Alterswohngemeinschaft Freiblick)

<sup>8</sup> Email Interview vom 7.8.2008 mit Roslin Fries (Leiterin der Alterswohngemeinschaft Freiblick)

**Leitbild / Motto:**  
Ihr Zuhause ab 60



Leitbild



Angebot



Ziele



Werhaltung

Kontakt:

**Lisbeth Weibel**

(Öffentlichkeitsarbeit / Innovation)

**Linda Mantovani Vögeli**

(Direktorin)

Fotos: Susi Lindig

Stiftung Alterswohnungen der Stadt  
Zürich (SAW)  
Grüngasse 19  
8026 Zürich  
Tel: 0041 / (0)44 / 247 73 33  
[www.alterswohnungen-zuerich.ch](http://www.alterswohnungen-zuerich.ch)

# Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) Zürich

## **Rechtsform**

### **Gebäudeerrichtung:**

Stiftung

### **Gebäudeverwaltung:**

Stiftung

### **Spezielle Angebote für ältere Menschen:**

Zielgruppe der Stiftung  
sind Menschen ab 60

### **Rechtsform der speziellen Angebote für ältere Menschen:**

Stiftung

## **Kurzbeschreibung:**

Die 1950 gegründete Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit, die dem Gesundheits- und Umweltsdepartement der Stadt Zürich angegliedert ist. „Die SAW stellt gepflegte, preisgünstige und altersgerechte Wohnungen bereit und vermietet sie an Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich über sechzig Jahre. In 30 Siedlungen - außer einer in Zollikon alle auf dem Stadtgebiet - stehen rund 2000 Wohnungen zur Verfügung (mit 1-, 1½-, 2-, 2½-, 3- und 3½ großen Zimmern). Ein breites Angebot an Grund- und Wahlleistungen ermöglicht den Mieterinnen und Mietern, möglichst lange selbstbestimmt in ihren Wohnungen zu leben. Es umfasst u.a. erweiterte Hauswartung, eigene Spitex [Spitex ist die Abkürzung für Spitalsexterne Pflege], 24h-Pikett [Schweizer Begriff für Bereitschaftsdienst], Wäscheservice, Soziale Dienste, Veranstaltungsprogramm.“<sup>1</sup>

Voraussetzungen für den Bezug einer Wohnung sind ein Mindestalter von 60 Jahren, ein seit mindestens zwei Jahren bestehender zivilrechtlicher Wohnsitz in Zürich, die Fähigkeit selbstständig einen Haushalt zu führen, das Schweizer Bürgerrecht oder eine Niederlassungsbewilligung B oder C. Bei nicht subventionierten Wohnungen gibt es keine Einkommensbegrenzungen, bei subventionierten Wohnungen darf das steuerbare Jahreseinkommen nicht über Fr 45.000,- bei Einzelpersonen und Fr 53.000,- bei Ehepaaren liegen. 3-Zimmer und 3,5-Zimmerwohnungen werden vorzugsweise an Paare vermietet.

Die Stiftung bietet ein breites Angebot an Grund- und Wahldienstleistungen an, das es älteren MieterInnen ermöglicht, auch dann in der Wohnung zu bleiben, wenn Sie nicht mehr so selbstständig sind. Die Grundleistungen sind in der Miete enthalten, die Wahldienstleistungen werden dem tatsächlichen Aufwand entsprechend verrechnet.

*Hauswartung.* „Der stiftungseigene Hauswart ist verantwortlich für den Unterhalt der Liegenschaft sowie der Umgebung. Er bietet den Mieterinnen und Mietern alltagspraktische Hilfestellungen und erledigt kleinere Reparaturen.“<sup>2</sup>

*Spitex SAW.* „In allen Siedlungen ist die eigene Spitex [Spitex ist die Abkürzung für Spitalsexterne Pflege, die sowohl pflegerische Leistungen, als auch Unterstützung im Haushalt umfasst] für die MieterInnen im Einsatz. Im Mietzins inbegriffen sind regelmässige Sprechstunden im siedlungseigenen Spitexbüro sowie Blutdruck messen zu festgelegten Zeiten.“<sup>3</sup> Individuelle Unterstützung wird als Wahlleistung in einer Bedarfsabklärung festgelegt und gesondert verrechnet.

<sup>1</sup> <http://www.stadt-zuerich.ch/internet/saw/home.html>

<sup>2</sup> <http://www.stadt-zuerich.ch/internet/saw/home/dienstleistungen.html>

<sup>3</sup> <http://www.stadt-zuerich.ch/internet/saw/home/dienstleistungen.html>

*Wäscheservice.* „Einmal pro Monat können die MieterInnen ihre Wäsche in unsere Wäscherei geben. Das Waschen ist im Bruttomietzins inbegriffen. Gegen Aufpreis wird die Wäsche auch gebügelt. Im selben Turnus wie die Wäsche können auch Flickarbeiten übergeben werden. Die Preise variieren je nach Aufwand. Wer selber waschen möchte, kann selbstverständlich Waschküche und Trockenraum in der Siedlung benutzen.“<sup>4</sup>

*24-Stunden-Pikett.* „Die Anwesenheit der Spitex sowie des Hauswarts in der Siedlung richtet sich nach dem aktuellen Bedarf. Während deren Abwesenheit besteht ein 24-Stunden-Pikettdienst – also nachtsüber, an Wochenenden wie an Feiertagen [Schweizer Begriff für Bereitschaftsdienst]. Die SAW bietet ihren MieterInnen diese Dienstleistung bei dringender Hilfe wenn zum Beispiel nach einem Sturz der Notfallarzt gebraucht wird, bei Problemen mit Schlüsseln, Lift, Wasser, Strom, Heizung, Lift usw. Je nach Fall gehen die Unkosten für einen Einsatz vor Ort zu Lasten der Mieterinnen und Mieter oder der Stiftung.“<sup>5</sup>

*Soziale Dienste.* „Benötigen die MieterInnen im Verlauf der Zeit Unterstützung bei der Regelung ihrer persönlichen Angelegenheiten, hilft der Sozialdienst der SAW: Bei Bedarf und auf Wunsch übernimmt er Aufgaben, die normalerweise Angehörige erledigen, wie z.B. Beratung und Vermittlung für den Kontakt mit Arbeitsstellen und Behörden oder den Verkehr mit Krankenkassen usw.“<sup>6</sup>

*Soziokulturelles Angebot.* „Immer wieder organisieren MieterInnen für sich und ihre Nachbarinnen und Nachbarn in der Siedlung einen gemeinsamen Anlass und werden dabei finanziell und personell von der SAW unterstützt. Zudem gibt es regelmäßige Veranstaltungen zu denen alle BewohnerInnen und andere Interessierte eingeladen sind.“<sup>7</sup>

„Mit gezielten Projekten (wie z.B. Gedächtnis- und Bewegungstrainings, Wohnassistenten für psychisch Beeinträchtigte, Einkaufshilfe) unterstützt die SAW die MieterInnen, ihre Selbständigkeit zu erhalten, damit sie möglichst lange alltagspraktische Tätigkeiten ausführen können.“<sup>8</sup>

## 1. Welche Motivation hatte die Stadt 1950 zur Gründung der Stiftung?

„Drei wesentliche Gründe trugen zur Entstehung bei. Erstens: Die Stadt merkte nach dem Bau von elf Altersheimen, dass betagte Menschen eigentlich nicht gerne in Altersheime ziehen. Zweitens: Mit der Etablierung der AHV war eine gewisse finanzielle Absicherung von älteren Menschen erreicht worden. Die Wohnsituation war aber für viele ältere weiterhin prekär. Mansardenzimmer, Kellerlöcher, Untermiete waren um 1950 keine Seltenheit. Drittens: Es gab damals eine Polemik dagegen, dass Witwen die großen Familienwohnungen ‚verhocken‘. Damit war gemeint, dass alternde Menschen in den Familienwohnungen bleiben. [Die Stadt Zürich hat darauf reagiert, in dem] einfache, altersgerechte und preisgünstige Wohnungen angeboten werden. Und dies in Kombination mit einem Service an pflegerischer und sozialer Unterstützung, damit alte Leute möglichst lang selbstständig in ihren Wohnungen leben können. Das war um 1950 wirklich eine Pioniertat. Damals gab es so etwas noch nirgends in der Schweiz.“<sup>9</sup>

<sup>4</sup> <http://www.stadt-zuerich.ch/internet/saw/home/dienstleistungen.html>

<sup>5</sup> <http://www.stadt-zuerich.ch/internet/saw/home/dienstleistungen.html>

<sup>6</sup> <http://www.stadt-zuerich.ch/internet/saw/home/dienstleistungen.html>

<sup>7</sup> <http://www.stadt-zuerich.ch/internet/saw/home/dienstleistungen.html>

<sup>8</sup> Lisbeth Weibel (Öffentlichkeitsarbeit/Innovation) im email vom 11.09.2008

<sup>9</sup> Linda Mantovani (Direktorin der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich), In: „Genossenschaften fokussieren zu sehr auf Familien“, Interview mit Linda Mantovani, Zeitschrift *wohnen* 5/2007, S.83-86

## 2. Welches Serviceangebot bietet die Stiftung an?

„Linda Mantovani fasst die breitgefächerten Dienstleistungen der SAW folgendermaßen zusammen: „Das Kernstück all unserer Dienstleistungen ist die Spitex [Spitex ist die Abkürzung für Spitalsexterne Pflege]. Die SAW ist auch eine anerkannte Spitex-Organisation der Stadt Zürich mit denselben Tarifen wie jede Quartierspitex. In jeder SAW-Siedlung hat es ein Spitexbüro. Von Montag bis Freitag ist immer dieselbe Person anwesend, die sowohl pflegerische als auch hauswirtschaftliche Leistungen erbringt. Daneben bieten wir eine Breite an zusätzlichen Dienstleistungen: Ein sozialer Dienst hilft beispielsweise beim Ausfüllen der Steuererklärung. Wir betreiben einen 24-Stunden-Pikettdienst [Schweizer Begriff für Bereitschaftsdienst]. Die SAW besitzt eine eigene Wäscherei. Unsere Hauswarte haben ein erweitertes Pflichtenheft. Bei Bedarf wechselt der Hauswart auch eine Glühbirne aus. Jede Siedlung verfügt über eigene Badeanlagen, da wir jeweils nur Duschen in unsere Wohnungen einbauen. Außerdem bietet beinahe jede Siedlung einen Gemeinschaftsraum mit dazugehöriger Küche. Ziel ist, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner ab und zu bei einem Brunch oder etwas ähnlichem treffen. Und wir haben Gästewohnungen. Wenn Sie als Sohn ihre Mutter besuchen wollen, dann können Sie dort übernachten.“<sup>10</sup>

## 3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots?

## 4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?

„Die Ansprüche betreffend Wohnungsgröße und Komfort haben sich gewandelt. Die Wohnungen der SAW erfreuen sich stetig steigender Nachfrage. Trotzdem lassen sich 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen kaum mehr vermieten. Bei Totalsanierungen werden daher kleine Wohnungen zu größeren zusammengelegt und nach heutigen Standards altersgerecht umgebaut. Mit etlichen Neubauprojekten wird die SAW ihr Angebot an zeitgemäßen Alterswohnungen in den nächsten Jahren erhöhen.“<sup>11</sup>

## 5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?

„Die Stiftung muss selbsttragend und kostendeckend arbeiten – im Gegensatz zu den Altersheimen und Pflegezentren der Stadt.“<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Linda Mantovani (Direktorin der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich), In: „Genossenschaften fokussieren zu sehr auf Familien“, Interview mit Linda Mantovani, Zeitschrift wohnen 5/2007, S.83-86

<sup>11</sup> Lisbeth Weibel (Öffentlichkeitsarbeit/Innovation) im email vom 11.09.2008

<sup>12</sup> Lisbeth Weibel (Öffentlichkeitsarbeit/Innovation) im email vom 11.09.2008



## Leitbild / Motto:

„ Sicher wohnen ein Leben lang.“



Die Baugenossenschaft Freie Scholle Bielefeld wurde 1911 aus der Arbeiterbewegung herausgegründet und entwickelte ihre größte Bautätigkeit nach dem zweiten Weltkrieg.<sup>1</sup> Die Genossenschaft bewirtschaftet 5.013 Wohnungen und hat 7.278 Mitglieder (Stand 31.12.2007).<sup>2</sup>

### Kurzbeschreibung:

„Voraussetzung für den Bezug einer Wohnung bei der Freien Scholle ist der Erwerb der Mitgliedschaft. Übergeordnetes Ziel der Geschäftspolitik ist es, den Mitgliedern qualitativ guten Wohnraum zu einem angemessenen Preis zur Verfügung zu stellen. Ihrer Geschichte und ihrem Selbstverständnis entsprechend will die Freie Scholle ihre Mitglieder in wirtschaftlicher, sozialer und demokratischer Hinsicht besser stellen als andere Bewerber auf dem Wohnungsmarkt. Hierzu betreibt sie eine umfassende Altenarbeit. Im Zuge ihrer Bautätigkeit schafft sie darüber hinaus auch die Voraussetzung für junges Wohnen in der Genossenschaft. Da das Wohnen in der Freien Scholle gleichzeitig auch Wohnen in der Gemeinschaft mit anderen Mitgliedern bedeutet, ist die Gemeinschaftspflege ein wichtiger Bestandteil der Geschäftspolitik. Wie das Wohnen in den Siedlungen aussieht, entscheiden die Mitglieder in der Selbstverwaltung.“<sup>3</sup>

### Rechtsform

#### Gebäudeerrichtung:

Genossenschaft

#### Gebäudeverwaltung:

Genossenschaft

#### Spezielle Angebote für ältere Menschen:

Kurzzeitpflege

Betreute Wohngruppe

#### Rechtsform der speziellen Angebote für ältere Menschen:

Verein

#### Kontakt:

**Thomas Möller,**

(Prokurist)

Baugenossenschaft Freie Scholle  
Bielefeld  
Jöllennecker Str. 123,  
33613 Bielefeld  
Telefon 0049 / (0)521 / 9888-152  
Fax 0049 / (0)521 / 9888-452  
www.freie-scholle.de

# Freie Scholle Bielefeld Bielefeld

## 1. Welche Motivation hatte der Wohnbauträger?

Eine wesentliche Motivation war die Wiederbelebung traditioneller genossenschaftlicher Werte, wie Solidarität, etc. Eine weitere Motivation war „die frühzeitige Sicherung intakter Nachbarschaften durch die Verhinderung von einseitigen Bewohnerstrukturen und damit die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen“.<sup>4</sup> Die Genossenschaft hat sich durch diese Maßnahmen „zu einem marktfähigen Unternehmen gewandelt. So zeigt die Imageanalyse aus dem Jahr 1999, dass die Freie Scholle nicht nur mit deutlichem Abstand das bekannteste Bielefelder Wohnungsunternehmen ist, sondern auch ein erheblich besseres Image hat als die Konkurrenten.“<sup>5</sup>

## 2. Hat der Wohnbauträger sein Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen erweitert?

1987 wurde das Konzept „Alt werden mit der Freien Scholle“ entwickelt, dessen Ziel es ist, „dass die Genossenschaft ihren alten Mitgliedern die notwendigen Hilfen bietet, damit diese so lange sie es wünschen, in ihrer zur Heimat gewordenen Wohnung bleiben können. Im Frühjahr 1988 wurde zunächst mit zwei Sozialarbeitern die Arbeit der genossenschaftseigene Altenberatung und -betreuung aufgenommen. Aufgabe der Sozialarbeiter ist es, ältere Mitglieder, bei denen Hilfebedarf vorhanden ist, in der Wohnung zu besuchen und gemeinsam mit ihnen die individuell notwendigen Hilfen zu erarbeiten und zu organisieren.“<sup>6</sup>

1990 wurde der Verein Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e.V. gegründet, der für die Mitglieder der Genossenschaft einen eigenen mobilen sozialen Dienst aufgebaut hat (siehe Pkt. 5 Finanzierung).

## 3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots?

Das Funktions- und Raumangebot wurde inzwischen um eine Kurzzeitpflegeeinrichtung, ein Pflegemittelhilfsdepot, mehrere betreute Wohngruppen und Nachbarschaftstreffs erweitert.

*Kurzzeitpflegeeinrichtung.* 1989 wurde eine eigene kleine Kurzzeitpflegeeinheit für Genossenschaftsmitglieder eingerichtet.<sup>7</sup>

*Pflegemittelhilfsdepot.* „Um die Bereitstellung von Pflegemitteln zeitnah gewährleisten zu können, wurde von der Genossenschaft ein eigenes Pflegehilfsmitteldepot eingerichtet.“<sup>8</sup>

*Betreute Wohngruppe.* Für ältere Genossenschaftsmitglieder wurden von Zivildienstleistenden insgesamt drei betreute Wohngruppe eingerichtet (Stand 2008).

<sup>1</sup> Thomas MÖLLER, Den Mitgliedern gehört die Genossenschaft. Der Reformprozess der Baugenossenschaft Freie Scholle. In: Schader-Stiftung (Hrsg.), wohn.wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001, S.326.

<sup>2</sup> <http://www.freie-scholle.de>

<sup>3</sup> <http://www.freie-scholle.de>

<sup>4</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.328.

<sup>5</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.335.

<sup>6</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.331.

<sup>7</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.331.

<sup>8</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.331.

*Nachbarschaftstreffs.* Die „Nachbarschaftstreffs stehen den Bewohnern der Siedlung für selbstinitiierte Veranstaltungen zur Verfügung. Dabei werden sowohl gemeinsame Mittagessen und Kaffeerunden für Ältere wie auch Spielnachmittage für die Jüngsten ehrenamtlich von den Vereinsmitgliedern organisiert.“<sup>9</sup> In allen elf Siedlungsgebieten der Freien Scholle, die zwischen 240 und 1.000 Wohnungen umfassen, wurden in den vergangenen Jahren von der Freien Scholle Nachbarschaftstreffs eingerichtet, die vom Verein Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e.V. betrieben werden.

*Erarbeitung neuer Wohnkonzepte.* „Um die Wohnsituation alter Menschen in einem Bielefelder Stadtteil, der laut Aussagen des Bielefelder Altenhilfepplanes ein deutliches Defizit an Altenhilfeeinrichtungen aufwies, zu verbessern, begann die Freie Scholle 1994 dort mit dem Bau ein Nachbarschaftszentrums. In diesem Zentrum wurden sowohl barrierefreie Wohnungen als auch soziale, medizinische und gewerbliche Dienstleistungsangebote geschaffen. Im ersten Bauabschnitt entstanden 29 barrierefreie 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 55 und 80 m<sup>2</sup>. Diese Wohnungen wurden von der Genossenschaft ohne die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel gebaut. Bauherr der sozialen Einrichtungen war der Verein Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e.V. Unterstützt wurde diese Baumaßnahme vom Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung als Modellprojekt zur Verbesserung der ambulanten Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie der Stiftung Wohlfahrtspflege des Landes NRW. Kooperationspartner des Vereins sind die Arbeiterwohlfahrt, die in diesem Zentrum eine Cafeteria sowie das Aktivitätszentrum betreibt, die Diakoniestation des evangelischen Gemeindedienstes, die von dem Nachbarschaftszentrum aus die ambulante Versorgung Pflegebedürftiger in diesem Stadtteil sicherstellt, sowie das Amt für soziale Dienste der Stadt Bielefeld. Zur Verbesserung der medizinischen und gewerblichen Infrastruktur wurden außerdem noch 3 Arztpraxen, eine Praxis für Ergotherapie sowie eine Bäckerei und ein Friseur im Zentrum integriert. In einem 2. Bauabschnitt errichtete die Genossenschaft 63 weitere barrierefreie Wohnungen sowie zwei jeweils 220 m<sup>2</sup> große Gruppenwohnungen. Diese Gruppenwohnungen werden von jeweils 4 Genossenschaftsmitgliedern bewohnt. Sie sind so konzipiert, dass bei steigender Pflegebedürftigkeit eine rund um die Uhr-Betreuung durch die im Nebenhaus angesiedelte Diakoniestation gewährleistet ist. Durch dieses Zentrum ist es gelungen, die ambulante Versorgungssituation in diesem Stadtteil deutlich zu verbessern. Darüber hinaus ist hier kein Altenghetto entstanden, sondern ein breites Angebotsspektrum, das dieses Zentrum zu einem Treffpunkt für alle Generationen macht. Für dieses Projekt wurde die Freie Scholle mit dem ersten Preis in dem bundesweiten „Werkstatt-Wettbewerb Quartier“, der von der Bertelsmann Stiftung und dem Kuratorium Deutsche Altershilfe ausgelobt wurde, ausgezeichnet.“<sup>10</sup>

#### **4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?**

Seit Mitte der 1980er Jahre wurde der Wohnungsstandard der „in den fünfziger Jahren errichteten Schlichtwohnungen“<sup>11</sup> durch den Einbau umweltfreundlicher Heizungsanlagen, den Anbau von Balkonen und Terrassen, sowie durch Wohnungszusammenlegung heutigen Standards angepasst.

Der „Anbau von Aufzugsanlagen bei gleichzeitiger Anpassung der Wohnungen z.B. durch den Einbau bodengleicher Duschen unter Beachtung der notwendigen Bewegungsflächen Rollstuhlfahrer“<sup>12</sup> soll dazu beitragen „Wohnraum für alle Lebenslagen zu schaffen“.<sup>13</sup>

Die Sanierung wird begleitet von einem moderaten, freifinanzierten Wohnungsneubau, bei dem „1999 auch erstmals in der Freien Scholle ein nicht zeitgemäß zu modernisierendes Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt“<sup>14</sup> wurde.

## 5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?

Zu den entwickelten neuen Formen der Organisation und Finanzierung gehören eine genossenschaftseigene Spareinrichtung, eine wohnwertbezogene Nutzungspauschale und die Gründung eines Vereins. Weiters wird von der Genossenschaft dreimal jährlich eine 16seitige Mitgliederzeitung / Hauszeitung herausgegeben, die über die aktuellen Entwicklungen im Unternehmen informiert.<sup>15</sup> Ebenfalls dreimal jährlich finden Mitgliederseminare statt, zu denen die Mitglieder eines Siedlungsgebiets eingeladen werden. Seit 1994 existiert ein Modell der erweiterten Selbstverwaltung durch das sich auch das System der klassischen Hausverwaltung geändert hat. Die Selbstverwaltung vor Ort wurde ausgebaut und siedlungsspezifische Fragen werden nun von den betroffenen Mitgliedern entschieden.<sup>16</sup>

*Genossenschaftseigene Spareinrichtung.* „Die Grundidee der Spareinrichtung ist, dass die Genossenschaft die Spareinlagen der Mitglieder um bis zu 1% höher verzinst als andere Geldinstitute. Die Refinanzierung erfolgt bei der Freien Scholle ausschließlich durch die Investition der Spareinlagen im genossenschaftlichen Hausbesitz. Dadurch, dass z.B. Modernisierungsmaßnahmen nicht durch Hypothekendarlehn, sondern durch eigene Spargelder finanziert werden, entstehen der Genossenschaft geringere Finanzierungskosten, von denen die Mitglieder durch einen niedrigeren Modernisierungszuschlag profitieren.“<sup>17</sup>

*Pauschale für soziale Dienstleistungen.*<sup>18</sup> In der wohnwertbezogene Nutzungsgebühr ist eine Pauschale für soziale Dienstleistungen enthalten. Auf den m<sup>2</sup> bezogen sind „dies ganze 9 Cent je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses entspricht 2 % der Netto-Kalt-Nutzungsgebühr.“<sup>19</sup>

*Verein Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e.V.* Um den weiteren Ausbau der Altenbetreuung zu finanzieren und zu organisieren wurde 1990 der Nachbarschaftshilfeverein gegründet. Durch den Verein war es möglich „mit Hilfe von Zivildienstleistenden einen eigenen mobilen sozialen Dienst aufzubauen. Hauptaufgaben der Zivildienstleistenden sind neben der Erledigung der Hausreinigungsverpflichtungen für alte und behinderte Mitglieder auch die Begleitung von alten Menschen z.B. bei Arztbesuchen.“<sup>20</sup> Der Verein hat außerdem die Betreuung der Kurzzeitpflege, der betreuten Wohngruppen und der Nachbarschaftstreffs übernommen. Dem Verein gehören 2008 knapp 1600 Mitglieder an, deren Mitgliedsbeiträge im Jahr 2007 fast 75.000 € betragen.

<sup>9</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.332.

<sup>10</sup> Thomas MÖLLER, Die Wohn- und Altenberatung der Freien Scholle, 2008 (interner Bericht)

<sup>11</sup> Thomas MÖLLER, Thomas MÖLLER, Den Mitgliedern gehört die Genossenschaft. Der Reformprozess der Baugenossenschaft Freie Scholle. In: Schader-Stiftung (Hrsg.), wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001, S.329.

<sup>12</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.329.

<sup>13</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.329.

<sup>14</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.329.

<sup>15</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.333.

<sup>16</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.333.

<sup>17</sup> Thomas MÖLLER, ebenda, S.331.

<sup>18</sup> „Allein der Verein Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e.V. gab im vergangenen Jahr gut 328.000 € für soziale Dienstleistungen aus. Davon waren allein über 150.000 € Personalkosten einschließlich dem Sold der Zivildienstleistenden. Der Genossenschaft entstanden im gleichen Zeitraum im Bereich der Altenarbeit Personalkosten für 3 Sozialarbeiter und eine teilzeitbeschäftigte Bürokräft sowie Sachkosten in Höhe zusammen knapp 370.000 €. Diese Kosten werden von der Gemeinschaft aller Mitglieder getragen. Es ist sozusagen ein genossenschafts-eigener Generationenvertrag.“ (Thomas MÖLLER, Die Wohn- und Altenberatung der Freien Scholle, 2008)

<sup>19</sup> Thomas MÖLLER, Die Wohn- und Altenberatung der Freien Scholle, 2008 (interner Bericht)

<sup>20</sup> Thomas MÖLLER, 2001, S.332.



„Ein architektonisch besondere Anlage ist das Atriumhaus in Neuwiedenthal (im Südwesten von Hamburg) mit 40 Mietwohnungen mit Betreuung und einem per Zeltkuppel überdachten Innenhof, dem Atrium. Illuminiert wird der 2005 komplett modernisierte und umgestaltete ehemalige Laubengang-3-Geschosser vom bekannten Lichtkünstler Michael Batz. Batz hat schon viele bedeutende Gebäude und Hafenanlagen in Hamburg und inzwischen auch anderen großen deutschen Städten mit künstlerischem Licht aufgewertet.

Mietbeispiel: 50 qm für etwa 500 Euro inkl. BeKo und Betreuungszuschlag.“\*

\*Carl Mario Spitzmüller im email vom 17.09.2008



## Leitbild / Motto:

„Wohlfühl-Wohnen für Senioren bei SAGA GWG“



„Eine weitere sehr gelungene Seniorenwohnanlage ist der Neubau ‚Am Hegholtplatz‘ mit 65 WE mit Betreuungsangeboten. Die Anlage ist voll-vermietet und sehr beliebt. Angeboten werden dort auch Kunst-, Sport- und Gesprächsgruppen. Mietbeispiel: 60 qm, 2 Zi., für etwa 660 Euro inkl. BeKo und Betreuungszuschlag.“\*

\*Carl Mario Spitzmüller im email vom 17.09.2008

## Kontakt:

**Carl Mario Spitzmüller**

(Leiter Unternehmenskommunikation)

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft  
Hamburg  
Poppenhusenstraße 2  
22305 Hamburg  
Telefon 0049 / (0)40 / 426 66 - 91 11  
Fax 0049 / (0)40 / 426 66 - 91 15  
[www.saga-gwg.de](http://www.saga-gwg.de)

## SAGA GWG Hamburg

### Rechtsform

#### Gebäudeerrichtung:

Siedlungs-Aktien-Gesellschaft

#### Gebäudeverwaltung:

Siedlungs-Aktien-Gesellschaft und Tochterunternehmen

#### Spezielle Angebote für ältere Menschen:

Unterschiedliche Wohnformen

#### Rechtsform der speziellen Angebote für ältere Menschen:

Tochterunternehmen und unterschiedliche soziale Träger

„Der städtische Konzern SAGA GWG vermietet mehr als 130.000 Wohnungen und rund 1.600 Gewerbeobjekte und leistet mit Zahlungen an den Gesellschafter und Quartiersentwicklungsmaßnahmen erhebliche Beiträge zur Stadtqualität und Vermögenssicherung der Freien und Hansestadt Hamburg. Hamburgs großes Wohnungsunternehmen verfolgt eine ausgewogene, qualitative Wachstumsstrategie zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und des sozialen Ausgleichs in den Wohnquartieren. Diese Balance führt zu stabilen Nachbarschaften und ist Voraussetzung für den ökonomischen Erfolg des Geschäftsmodells.

SAGA GWG investiert jährlich mehr als 200 Mio. Euro in die Modernisierung der Wohnungsbestände. Der vielfältige Bestand in etwa 80 von 105 Hamburger Stadtteilen ist zu 99,5 Prozent vermietet. Bei Hamburgs großem Vermieter wohnen rund 300.000 Menschen. Die 920 Mitarbeiter von SAGA GWG sind an 21 Standorten in Hamburg beschäftigt.“<sup>1</sup>

#### Kurzbeschreibung:

„SAGA GWG ist Hamburgs großer Vermieter und bietet neben Wohnungen für Familien, Paare und Singles ein breites Angebot an verschiedenen Wohnformen für ältere Menschen. Mit unseren 24 Seniorenwohnanlagen mit rund 2.300 Wohnungen können Sie individuelle Wohnkonzepte für jede Lebenssituation im Alter verwirklichen. Unser Angebot für Senioren beinhaltet auch Wohn- und Pflegeheime.

Unabhängig sein, die Freiheit genießen und das Leben auf die eigenen Bedürfnisse hin ausrichten – all dies ermöglichen unsere **Seniorenwohnungen**. Jeder Mieter richtet sich ganz nach seinem Geschmack und mit den eigenen Möbeln ein. Unsere Seniorenwohnungen sind quer über das Hamburger Stadtgebiet verteilt und liegen generell ruhig und dennoch verkehrsgünstig, meist in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten.

Die **Seniorenwohnanlagen** von SAGA GWG<sup>2</sup> bieten soviel Selbständigkeit wie möglich und so viel Hilfe wie nötig. Persönliche Beratung und Betreuung, Vermittlung von Hilfs- und Pflegediensten, kleinere Hilfestellungen und die Organisation von Kultur- und Freizeitangeboten gehören dazu. Darüber hinaus können Sie in unseren Seniorenwohnanlagen zahlreiche Wahldienstleistungen in Anspruch nehmen. Gemeinschaftsräume, Gärten oder Terrassen bieten Gelegenheit für eine Unterhaltung, einen Spaziergang oder die abendliche Skatrunde.

Unsere beiden **Wohn- und Pflegeheime** in Bramfeld und Mümmelmannsberg sind an zwei gemeinnützige Träger verpachtet, so dass jederzeit umfassende professionelle Hilfe und Betreuung durch erfahrenes Fachpersonal zur Verfügung steht. Die Anlage in Bramfeld vereint die Wohnformen einer Seniorenwohnung mit Betreuung und eines Pflegeheims mit umfassenden Serviceleistungen sogar unter einem Dach.“<sup>3</sup>

Carl Mario Spitzmüller, Kurzinformation über das Unternehmen, Hamburg, Juni 2008

<sup>2</sup> Seniorenwohnungen bieten wir in Farmsen-Berne, Harburg, Langenhorn, Lohbrügge, Lokstedt, Neugraben-Fischbek und Rahlstedt. Unsere Seniorenwohnanlagen finden Sie in Bramfeld, Groß Borstel, Hummelsbüttel, Jenfeld, Kirchdorf, Lohbrügge, Neuwiedenthal, Ottensen, Rahlstedt und St. Pauli.

## **1. Welche Motivation hatte der Wohnbauträger?**

„Mit unseren Seniorenwohnanlagen tragen wir dazu bei, Quartiere zu verjüngen. Die älteren Mieter möchten auch im Alter im gewohnten Umfeld bleiben und ziehen daher bevorzugt in eine spezielle Wohnanlage im vertrauten Stadtteil. Solche senioren gerechten, barrierefreien Wohnungen, immer mit Aufzug und Betreuungsangebot im Haus, bieten wir an. Damit werden in der Nachbarschaft Wohnungen frei, in die dann wiederum Familien und jüngere Menschen einziehen können.“<sup>4</sup>

## **2. Hat der Wohnbauträger sein Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen erweitert?**

„Über Tochtergesellschaften und über Dritte, die in den Seniorenwohnanlagen mit Bürostandort Pflege- und Betreuungsaufgaben per individueller Einzelvereinbarungen wahrnehmen, hat der Vermieter das Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen erweitert. Dazu zählt die GWG-Tochter GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH. Zusätzlich sind kleine Gastroanbieter, für ein Bistro oder Cafeteria, sowie Pflegedienste oder mal ein Friseur als gewerblicher Mieter in die Wohnanlage integriert. Auch allgemeine Hausbetreuer der SAGA-Tochter CHANCE, die überwiegend für Sauberkeit sorgen, sind mit eigenem Empfangsbüro im Haus (Consierge).“<sup>5</sup>

## **3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots?**

„Erweiterungen des Angebotes über zusätzliche Raumangebote an Töchter und „dritte“ Dienstleister. Die Wohnanlagen sind in die Wohnquartiere integriert. Dabei fördern geeignete Gewerbeansiedlungskonzepte für eigene Läden des Konzerns SAGA GWG die Ansiedlung öffentlicher Unterstützungsangebote wie Apotheke, Fußpflege, Friseur, Papierwarenladen usw. SAGA GWG vermietet in Hamburg rund 1.600 Gewerbeimmobilien (überwiegend kleine Ladengeschäfte in Wohngebieten).“<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Carl Mario Spitzmüller im email vom 17.09.2008

<sup>5</sup> Carl Mario Spitzmüller im email vom 29.09.2008

<sup>6</sup> Carl Mario Spitzmüller im email vom 29.09.2008

#### **4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?**

„Der Um- und Einbau von Techniken für Barrierefreiheit, Rollstuhl gerechte, breite Türen und geräumige Küchen sowie in Badezimmern flache Duschzugänge, außerdem wenn nötig das Nachrüsten von Aufzügen sind alles technische Maßnahmen, um den seniorengerechten Gebäudestandard zu erfüllen. Abgerundet werden die technischen Maßnahmen mit künstlerischen Konzepten, die den Gebäuden Emotionalität geben und Punkte zur Identifikation bieten, so werden Flure mit Bildern Hamburger Künstler ausgestattet oder Skulpturen aufgestellt, auch können die Mieter selbst in den Gemeinschaftsräumen Kunst herstellen, die dann ausgestellt werden kann.“<sup>7</sup>

#### **5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?**

„Gebaut und Modernisiert wird mit staatlichen Fördermitteln im Rahmen der öffentlichen, städtischen Förderprogramme bzw. des Bundes. So lassen sich auch bei Neubauten günstige Mieten erreichen von 5,50 bis 6,50 Euro netto kalt pro qm.“<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Carl Mario Spitzmüller im email vom 29.09.2008

<sup>8</sup> Carl Mario Spitzmüller im email vom 29.09.2008

## Ihr Umzugs-Vorteilspaket

mit ausführlicher Checkliste  
und Tipps



### **Leitbild / Motto:**

Mehr Stadt. Mehr Leben.

„Die degewo engagiert sich an vielen Stellen für die Stadt und ihre Bewohner. So erzielen wir einen gesellschaftlichen Nutzen, den wir ‚Stadtrendite‘ nennen. Dies geht über das rein betriebswirtschaftliche Ergebnis weit hinaus. Wir möchten jedem Mieter, jedem Menschen vertrauenswürdiger Partner sein, der stets ein offenes Ohr hat.“

DEGEWO-Gruppe, Weiter denken. Weiter wohnen. Wohn- und Serviceangebote für Senioren, Berlin, November 2007, S.5.



## Hilfe im Alltag - SOPHIA

Ein gutes Stück Sicherheit für Senioren  
und ihre Angehörigen



Kontakt:

**Erika Kroeber**

(Presse)

degewo –  
Deutsche Gesellschaft zur Förderung  
des Wohnungsbaues, gemeinnützige  
Aktiengesellschaft  
Potsdamer Strasse 60  
10785 Berlin  
Telefon 0049 / (0)30 / 26 485-1502  
Fax: 0049 / (0)30 / 26 485 - 387  
[www.degewo.de](http://www.degewo.de)

## degewo GmbH, Berlin

### **Rechtsform:**

### **Gebäudeerrichtung:**

Genossenschaften

### **Gebäudeverwaltung:**

Aktiengesellschaft

### **Spezielle Angebote für ältere Menschen:**

Soziale Personenbetreuung  
und Hilfen im Alter  
(wohnungsbezogene  
Dienstleistungen)

### **Rechtsform der speziel- len Angebote für ältere Menschen:**

Aktiengesellschaft in  
Kooperation mit anderen  
Unternehmen und Vereinen

„Seit acht Jahrzehnten prägt die degewo das Berliner Stadtbild mit. Mit rund 70.000 verwalteten Wohnungen sowie mehr als 1.500 Gewerbeobjekten ist die degewo das größte kommunale Wohnungsunternehmen der Hauptstadt und bietet Wohnungen in nahezu allen Berliner Stadtteilen. Zu ihrem Leistungsspektrum gehören auch Neubaumaßnahmen, städtebauliche Planungen, Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie die Realisierung von Eigentumswohnungen und -häusern.“<sup>1</sup>

### **Kurzbeschreibung:**

Die Berliner Wohnbaugesellschaft degewo bietet ihren älteren MieterInnen drei unterschiedliche Wohnformen – Seniorenwohnhäuser, Residenzen und Seniorenwohngemeinschaften – an. In Berlin-Mitte (Wedding), in Berlin-Marzahn und Berlin Köpenick befinden sich insgesamt sieben Seniorenwohnhäuser. Die drei zur degewo gehörenden Residenzen befinden sich in Alt-Britz, in Köpenick und in der Parkstadt Falkensee. Die Plätze in den Seniorenwohngemeinschaften werden über das Bestandsmanagement der degewo oder durch die bezirklichen Beratungsstellen vermittelt (vgl. Frage 3).

Mit Unterstützung eines Tochterunternehmens wird als wohnungsbezogene Dienstleistung „Sophia – Hilfe im Alltag für Senioren“ angeboten. „Das Konzept SOZIALE PERSONENBETREUUNG – HILFEN IM ALLTAG wurde an der Universität Bamberg entwickelt. und wird seit Juni 2007 in Berlin und Brandenburg von der SOPHIA Berlin GmbH angeboten – einem neu gegründeten Tochterunternehmen der großen städtischen Vermieter Berlins, der degewo und der STADT UND LAND.“<sup>2</sup> (siehe eigene Projektdarstellung). In der Kombination von modernen Kommunikationstechnologien und ehrenamtlichen Engagement bietet SOPHIA die Möglichkeit einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung für die Nutzer.

<sup>1</sup> <http://www.degewo.de/wir/aktuell/index.php?navid=219>

<sup>2</sup> [http://www.degewo.de/suche/senioren/SOPHIA/Sophia\\_wer\\_ist\\_das.php](http://www.degewo.de/suche/senioren/SOPHIA/Sophia_wer_ist_das.php)

## 1. Welche Motivation hatte der Wohnbauträger?

„Die degewo betreut in Berlin über 70.000 Wohnungen und bietet damit mehr als 150.000 Menschen ein Zuhause. 38 % unserer Mieter sind 60 Jahre oder älter. Und etwa ab dem 65. oder 70. Lebensjahr machen sich viele Gedanken, wie und wo sie weiter wohnen wollen und können. Aus zahlreichen Studien der letzten Jahre wissen wir: Die meisten älteren Menschen wollen so lange wie möglich in den angestammten vier Wänden und ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Ihnen bieten wir Umbauten und Services an, die das Leben leichter machen. Wer mit anderen zusammenwohnen mag, sollte unsere Wohnhäuser und Wohngemeinschaften für ältere unter die Lupe nehmen. Wer auf besonderen Service im Alltag Wert legt, wird sich vielleicht für eine unserer Residenzen entscheiden. Denn nicht nur die Ansprüche, sondern auch die Möglichkeiten für das Wohnen nach Wunsch im Alter sind gewachsen.“<sup>3</sup>

## 2. Hat der Wohnbauträger sein Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen erweitert?

*Flexibles Betreuungsprogramm.* In Kooperation mit SOPHIA (siehe eigene Projektdarstellung) wird in den Siedlungen Marzahn, Köpenick und an der Schlangenbader Strasse ein flexibles Betreuungsprogramm angeboten.

*Umzugsmanagement.* „In Zusammenarbeit mit der Synanon-Stiftung bieten wir einen umfassenden Umzugsservice zu kostengünstigen Bedingungen speziell für degewo-Mieter. Synanon übernimmt die komplette Abwicklung des Umzuges.“<sup>4</sup>

## 3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots?

Das Wohnen im Alter spielt bei der degewo eine besondere Rolle. Das Unternehmen bietet sehr verschiedene Wohnmodelle an. Dabei arbeitet es auch mit Vereinen und freien Trägern zusammen:

*Seniorenwohnhäuser.* „Die degewo bietet gut ausgestattete, teilweise barrierefreie Wohnungen mit Aufzug in ihren Seniorenwohnhäusern. Die Häuser liegen ruhig und haben viel Grün in der Umgebung. Bus und Bahn, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen sind gut erreichbar. Die Betreuung der Gemeinschaftseinrichtungen, Pflege und Service geschehen durch professionelle Partner und engagierte Vereine.“<sup>5</sup>

*Residenzen.* „Die degewo bietet derzeit drei Residenzen mit integriertem Wohn-Service. Sie befinden sich in grüner Lage, bieten helle, freundliche, modern ausgestattete Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit Terrasse oder Balkon und barrierearmen Bädern. Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr sind jeweils zu Fuß erreichbar.“<sup>6</sup> Die angebotenen Serviceleistungen gliedern sich in die Bereiche, Soziales und Alltägliches, Festliches, Unterhaltung und Fitness sowie Arzt und Pflege. Sie umfassen im Bereich Soziales und Alltägliches „Beratung zur Tagesgestaltung, Pflege, Sozialarbeit; Vermittlung von Kontakten untereinander; Schlichtung von Konflikten; Unterstützung bei Fragen zu Alter, Krankheit, Behinderung, Tod; Beratung der Angehörigen; Hilfe im Haushalt; Zeitungs- und Brötchendienst; Rezeptdienst, Begleitung zur Bank“<sup>7</sup>, im Bereich Festliches „Osterbrunch, Kaffeetafeln an Heiligabend und beiden Weihnachtsfeiertagen, Sylvesterparty, Neujahrsbrunch; Frühjahrs-, Sommer-, Herbst-, Weihnachtsfest; Grillabende“<sup>8</sup>, im Bereich Unterhaltung und Fitness „Modeschauen, Film-

<sup>3</sup> degewo-Gruppe, Weiter denken. Weiter wohnen. Wohn- und Serviceangebote für Senioren, Berlin, November 2007, S.4.

<sup>4</sup> Erika Kroeber (Presse) im email vom 23.09.2008

<sup>5</sup> degewo-Gruppe, Weiter denken. Weiter wohnen. Wohn- und Serviceangebote für Senioren, Berlin, November 2007, S.17.

<sup>6</sup> ebenda, S.21.

<sup>7</sup> ebenda, S.21.

<sup>8</sup> ebenda, S.21.

abende, Cafeteria; Gedächtnistraining, Gymnastik, Spielenachmittage“<sup>9</sup> und im Bereich Arzt und Pflege „24-Std-Notrufbereitschaft; Erste Hilfe, Notarzt, Krankenwagen; Benachrichtigung des Arztes und der Angehörigen; Hilfe bei kleineren Verletzungen und beim Toilettengang; Hilfe bei Erkrankungen, dem Beziehen von Betten, der Müllentsorgung, Einkäufen; Beratung im Not-, Krankheits-, Pflegefall und Unterstützung beim Mittagstisch in der Cafeteria.“<sup>10</sup>

*Seniorenwohngemeinschaft.* „Die degewo ist Ansprechpartner für private Träger, die eine Seniorenwohngemeinschaft einrichten wollen. Sie entwickeln ein Konzept für eine solche Gemeinschaft und definieren unter anderem den Raumbedarf, z.B. Zimmer, Gemeinschaftsräume und Bäder. Die degewo hilft bei der Suche nach geeigneten Wohnungen, nimmt notwendige Umbauten vor und legt gegebenenfalls auch mehrere kleine Wohnungen zu einer großen zusammen. Sie vermietet die neue Wohnung an den Träger, der seinerseits die Plätze in der Wohngemeinschaft an einzelne Bewohner oder Paare vermietet.“<sup>11</sup>

#### **4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?**

*Barrierefreie Wohnungsadaption.* Mieter der degewo, die sich für einen barrierearmen Umbau ihrer Wohnung interessieren, können sich in einem der fünf Kundenzentren über die unterschiedlichen Möglichkeiten der Realisierung beraten lassen. Technische Hilfsmittel kann der Mieter „selbst installieren lassen oder die degewo kümmert sich um den Handwerker. Die Bezahlung erfolgt gegen Rechnung, in speziellen Fällen auch in Raten.“<sup>12</sup>

#### **5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?**

Zur Finanzierung von Umbauten bietet die GEWOG drei Modelle an:

1. Der Mieter bezahlt die Umbauten selbst, unabhängig von der Höhe der Investition. Die degewo legt Wert darauf, dass Fachfirmen beauftragt werden. Oder wir übernehmen die Maßnahmen und stellen dem Mieter die Kosten in Rechnung.
2. Die degewo übernimmt die Beauftragung und Durchführung. Je nach Umfang der Umbauten vereinbaren wir einen Eigenanteil für den Mieter. Der Rest wird auf die Miete umgelegt, wie es auch bei Modernisierungen üblich ist.
3. Wer eine Pflegestufe in Anspruch nimmt und über eine ärztliche Empfehlung für die Umbauten verfügt, beauftragt die Arbeiten nach Abstimmung mit der degewo selbst und reguliert dies mit der Pflegeversicherung.“<sup>13</sup> „Selbstverständlich steht die degewo in allen Fällen beratend zur Seite.“<sup>14</sup>

<sup>9</sup> degewo-Gruppe, Weiter denken. Weiter wohnen. Wohn- und Serviceangebote für Senioren, Berlin, November 2007, S.21.

<sup>10</sup> ebenda, S.21.

<sup>11</sup> ebenda, S.25.

<sup>12</sup> ebenda, S.26.

<sup>13</sup> ebenda, S.26.

<sup>14</sup> Erika Kroeber (Presse) im email vom 23.09.2008



Die SOPHIA Berlin GmbH bietet gemeinsam mit den Berliner Wohnbaugesellschaft degewo als wohnungsbezogene Dienstleistung „SOPHIA – Hilfe im Alltag für Senioren“ an. Das Konzept „SOPHIA - Soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alter“ wurde 2002 als Modellprojekt von Bund und Land im oberfränkischen Bamberg initiiert. Ziel des Projekts war eine flächendeckende virtuelle Versorgung älterer Menschen auf der Basis von Standardprodukten. An der Projektentwicklung beteiligt waren u.a. die Universität Bamberg (sozialwissenschaftliche Evaluation), die Nervenlinik Bamberg, die Fachhochschule Nürnberg (technische Begleitung) und die beiden Bamberger Wohnungsunternehmen, kommunale Stadtbau GmbH und die kirchliche Joseph-Stiftung. SOPHIA gibt es in den vier deutschen Regionen SOPHIA Franken, SOPHIA NRW, SOPHIA Berlin und Brandenburg und SOPHIA mit P.S. im Süden von München. „In Berlin und Brandenburg wird SOPHIA von der SOPHIA Berlin GmbH angeboten – einem neu gegründeten Tochterunternehmen der großen städtischen Vermieter Berlins, der degewo-GRUPPE und des STADT UND LAND Konzerns.“<sup>1</sup>

Kontakt:

**Rudolf Kujath**

(Geschäftsführer)

**Melanie Rosliwek-Hollering**

(Leitung der Servicezentrale)

SOPHIA Berlin GmbH  
 Mehrower Allee 52  
 12687 Berlin  
 Telefon 0049 / (0)30 / 9302087 -12  
 Fax 0049 / (0)30 / 9302087 - 20  
 www.sophia-berlin.de

## SOPHIA Berlin GmbH, Berlin

### **Rechtsform:**

#### **Gebäudeerrichtung:**

Genossenschaften

#### **Gebäudeverwaltung:**

Genossenschaften

#### **Spezielle Angebote für ältere Menschen:**

Soziale Personenbetreuung  
und Hilfen im Alter  
(wohnungsbezogene  
Dienstleistungen)

#### **Rechtsform der speziellen Angebote für ältere Menschen:**

GmbH

### **Kurzbeschreibung :**

„SOPHIA definiert sich dabei als ein Angebot, um den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit im Alter und bei Behinderung zu unterstützen – quasi „betreutes Wohnen zu Hause“. Den Teilnehmern werden 24 Stunden Erreichbarkeit der Servicezentrale per Telefon und per Hausnotruf, modernste Sicherheitstechnologie und ein individuell abgestimmtes Betreuungskonzept geboten. Neben dem Erhalt der eigenen Häuslichkeit geht es den Mitarbeitern darum, Vereinsamung vorzubeugen und so eine Erhöhung der Lebensqualität und Förderung der Lebenszufriedenheit zu erreichen. Die Einbindung und Unterstützung lokaler sozialer Netze und Organisationen ist dabei selbstverständlich.“<sup>2</sup> Technisch möglich wird das Angebot dieser Leistungen einerseits durch ein Sicherheitsarmband und andererseits durch Bildschirmkommunikation.

*Sicherheitsarmband.* Das in Finnland entwickelte Hausnotrufsystem VIVA-GO besteht aus einer Basisstation und einem Armband. Das wasserdichte Armband löst einen Alarm aus, wenn es nicht angelegt ist und übermittelt Körpersignale (Bewegung, Ruhe oder Schlaf) an die Zentrale, die in individuellen Aktivitätskurven dokumentiert werden. Die Daten werden zwar konstant aufgezeichnet, aber nur einmal am Tag – rückwirkend – an die Zentrale übermittelt. Diese Aktivitätskurven werden dann regelmäßig von Fachpersonal auf Unregelmäßigkeiten oder Änderungen im Rhythmus überprüft. Diese Funktion ist auf Wunsch auch deaktivierbar, allerdings fühlen sich die meisten Senioren hierdurch nicht überwacht. Es herrscht im Gegenteil großes Interesse an der Auswertung dieser Kurven, z.B. um sie dem Hausarzt zu zeigen. Bei Bewegungslosigkeit wird ein automatischer Alarm ausgelöst. Weiters ertönt ein Alarmsignal, wenn das Armband nicht angelegt wurde.

*Bildschirmkommunikation.* Das Videophon ermöglicht es per Bildschirm mit einem Gesprächspartner zu kommunizieren. „Unter Verwendung einer seniorengeeigneten Fernbedienung können sich die Teilnehmer mit einer Servicezentrale verbinden lassen und sehen dann ihren Gesprächspartner auf dem Fernseher. Diese Möglichkeit der Kommunikation soll der Vereinsamung vorbeugen und den Kontakt intensiver als am Telefon gestalten.“<sup>3</sup>

*Das Soziale Betreuungsprogramm.* „Das Team der Servicezentrale, das sich dieser Bedürfnisse annimmt, besteht aus ehren- und hauptamtlichen Mitarbeitern. Die Servicezentrale ist 24 Stunden per Hausnotruf und per Telefon erreichbar, auch dies unterscheidet SOPHIA von gewöhnlichen Hausnotrufanbietern. Im Zeitraum von 9 bis 17 Uhr sind ehren- und hauptamtliche Mitarbeiter in der Berliner SOPHIA- Servicezentrale die Ansprechpartner. In der übrigen Zeit sind die Mitarbeiter der Notrufzentrale erreichbar. SOPHIA hilft also nicht nur im Notfall, sondern steht rund um die Uhr für ein Gespräch bereit und hilft bei der Bewältigung von Alltagsproblemen.

<sup>1</sup> [http://www.degewo.de/suche/senioren/SOPHIA/Sophia\\_wer\\_ist\\_das.php](http://www.degewo.de/suche/senioren/SOPHIA/Sophia_wer_ist_das.php)

<sup>2</sup> ROSLIWEK-HOLLERING, Die Unternehmensidee von SOPHIA. Kurzfassung, Berlin 2008

<sup>3</sup> ROSLIWEK-HOLLERING, Die Unternehmensidee von SOPHIA. Kurzfassung, Berlin 2008

Der Einsatz Freiwilliger garantiert eine hohe Qualität der sozialen Betreuung der Teilnehmer. Während in einem CallCenter „anonyme“ Mitarbeiter mehr oder weniger engagiert Aufgaben bearbeiten, steht bei SOPHIA der Teilnehmer als Mensch im Mittelpunkt. Die starke persönliche Beziehung der Teilnehmer zu „ihren“ Ehrenamtlichen gewährleistet, dass der Kontakt nicht „abgewickelt“ wird, sondern ein echtes Anliegen der Ehrenamtlichen darstellt. Hierbei stellt sich eine partnerschaftliche Beziehung ein, deren Pflege beiden Seiten am Herzen liegt. Der Dienst der Ehrenamtlichen in der Servicezentrale besteht aus Telefon- und Videophon-Kontakten mit den Teilnehmern. Die Anrufe setzen sich aus täglichen Erinnerungsanrufen, speziellen Anrufen (bspw. Problemlösung, Geburtstage oder sonstige einmalige Anrufe) und den Patenanrufen zusammen. Bei den Patenanrufen handelt es sich um wöchentliche Anrufe, bei denen jedem Ehrenamtlichen bestimmte Teilnehmer zugeteilt werden. Durch Mitarbeiterbilder und feste wöchentliche Einsatzzeiten weiß der Teilnehmer, wann er mit einem Anruf „seines“ Ehrenamtlichen rechnen und ihn umgekehrt erreichen kann. Durch diese wöchentlichen Anrufe entsteht ein Zusammengehörigkeitsgefühl: Sorgen, Ängste oder Krankheiten werden angesprochen bzw. intensiv besprochen und Gemeinsamkeiten über einen langen Zeitraum hinweg gepflegt. Ehrenamtliche Mitarbeiter machen auch Hausbesuche, gehen mit Teilnehmern spazieren oder helfen beim Einkaufen. Bei Aufgaben, die über die Möglichkeiten eines Ehrenamtlichen hinausgehen, wie etwa pflegerische Tätigkeiten oder tägliche Einsätze, wird auf die entsprechenden Kooperationspartner (Pflegedienst, Essen auf Rädern, Apotheken) hingewiesen.“<sup>4</sup>

## 1. Welche Motivation hatten die beteiligten Wohnbauträger?

„Ausgehend von der demographischen Entwicklung war den Wohnungsunternehmen bewusst, dass die Zahl der älteren, insbesondere der hochbetagten Mieter, in den nächsten Jahren deutlich zunehmen wird. Diese Aufgabe ist von einer so gewaltigen Dimension, dass Stadtplanung, Kranken- und Rentenkassen, das Gesundheitssystem und eben auch Wohnungsunternehmen gemeinsame Anstrengungen unternehmen müssen. SOPHIA soll dabei helfen, Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Handicap den sicheren Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Die degewo-Gruppe und der Konzern STADT UND LAND übernehmen mit diesem Projekt aktiv Verantwortung für Senioren und Menschen mit Handicap und ermöglichen ihnen mit eigenem finanziellem Einsatz die kostengünstige Teilnahme bei SOPHIA. So können die Senioren zum einen länger als „zuverlässige“ Mieter gehalten werden, was zu einer Minimierung des Leerstandsrisikos beiträgt. Daneben leisten die Wohnungsunternehmen mit dieser Form der Unterstützung ihrer Mieter einen erheblichen Beitrag zur Stadtrendite.“<sup>5</sup>

## 2. Welche Dienstleistungen werden angeboten? Welche Dienstleistungen werden dabei von den Wohnbauträgern übernommen?

„Zu den Leistungen der SOPHIA Servicezentrale gehören:

- Ansprechpartner rund um die Uhr / Vermittlung von Dienstleistungen / Notrufbearbeitung und Nachbearbeitung / Erinnerungsanrufe / Aktive Betreuung - Patenanrufe
- SOPHIA Datenbank Hier sind alle Daten hinterlegt, die für die ehren- und hauptamtlichen Mitarbeiter relevant sind (unterschiedliche Zugriffs

<sup>4</sup> Melanie ROSLIWEK-HOLLERING, Die Unternehmensidee von SOPHIA. Kurzfassung, Berlin 2008

<sup>5</sup> Melanie ROSLIWEK-HOLLERING im email vom 13.08.2008

rechte). Daneben werden hier alle Kontakte, Besuche, Gespräche mit den Teilnehmern oder ihren Angehörigen protokolliert. Zudem sehen die Ehrenamtlichen, welche Teilnehmer sie während ihres SOPHIA-Dienstes anrufen und können die entsprechenden Termine bearbeiten.

- Hausbesuche / Fallbesprechungen
- Einmalige Hilfen im Alltag, z.B. Spazieren gehen, Rollstuhl schieben, Begleitung zum Arzt, Einkäufe, Apothekenbesuch, Fahrdienste
- Angehörigenberatung / Arztgespräche / Aktionswochen

Viele der angebotenen Dienstleistungen, wie Besuche, Gespräche, etc. werden von freiwilligen SOPHIA-Paten durchgeführt. Die Ehrenamtlichen erhalten materielle und immaterielle Anerkennung: Auslagenersatz und Aufwandsentschädigung pro geleistetem Dienst, Fortbildungsangebote, Sommerfest, monatliche Schulungstermine, Weihnachtsfeier, Verleihung des Berliner Freiwilligenpasses bei entsprechender Leistung. Die Motivation der Ehrenamtlichen ist – wie die Gruppe selbst – sehr unterschiedlich. Neben der Studentin der Stadtplanung, die sehen möchte, wie Senioren wirklich leben und welche Bedürfnisse im Alter an die Wohnung und die Umgebung gestellt werden, gibt es auch Hausfrauen mittleren Alters, die eine sinnvolle Ergänzung zur Hausarbeit und zur Familie suchen. Daneben gibt es noch Senioren, die sich und ihre Lebenserfahrung bei SOPHIA einbringen.“<sup>6</sup>

### **3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots?**

„Die Wohnungsunternehmen haben zur Präsentation von SOPHIA kleine Vorführräume ausgestattet, in denen sich Interessenten zu SOPHIA beraten lassen und die Technik ausprobieren können. Dazu war es notwendig, dass die Unternehmen auch SOPHIA-Beauftragte aus ihrem Mitarbeiterstamm beriefen.“<sup>7</sup>

### **4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?**

Technische Voraussetzung für die Verwendung des VIVAGO Sicherheitsarmbands ist eine Basisstation und Freisprechanlage in der Wohnung. Eine normale Telefonleitung ist ausreichend, am Besten ist hier sogar ein einfacher analoger Anschluss, da hier die Funktionsfähigkeit auch bei Stromausfall gewährleistet ist (im Gegensatz zu z.B. Internettelefonie). Für die Kontaktfunktion über das Fernsehgerät ist ein Breitbandanschluss (DSL oder Kabel) oder ISDN. Voraussetzung für eine gute Bildqualität bei Breitbandanbindung ist ein upload von mindestens 256kb.

### **5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?**

Es gibt fünf unterschiedliche Serviceangebote:  
SOPHIA Basis mit 24 Std Erreichbarkeit über SOPHIA Telefon.  
SOPHIA Sicherheit mit 24 Std Erreichbarkeit über SOPHIA Telefon und SOPHIA-Notruf.  
SOPHIA Kontakt mit 24 Std Erreichbarkeit über Telefon und Fernsehgerät.  
SOPHIA Komfort mit 24 Std Erreichbarkeit über Tel., Fernseher und SOPHIA-Notruf.  
SOPHIA Familie mit der Möglichkeit über das Fernsehgerät Kinder, Enkel und andere Verwandte zu sehen (funktioniert auch im Ausland) und ein eigenes Telefonbuch einzurichten.

<sup>6</sup> Melanie ROSLIWEK-HOLLERING im email vom 13.08.2008

<sup>7</sup> Melanie ROSLIWEK-HOLLERING im email vom 13.08.2008



**Leitbild / Motto:**  
Wohnen und mehr ...



**Kontakt:**  
**Kathrin Schlechter**

Sozialbau Kempten  
Wohnungs- und Städtebau GmbH  
Allgäuer Strasse 1  
87435 Kempten  
Tel: 0049 / (0) 831 / 252 87 - 0  
Fax: 0049 / (0) 831 / 252 87 - 99  
[www.sozialbau.de](http://www.sozialbau.de)

# SOZIALBAU Kempten GmbH, Kempten

## **Rechtsform**

### **Gebäudeerrichtung:**

Kommunales Wohnungs-  
unternehmen / GmbH

### **Gebäudeverwaltung:**

Kommunales Wohnungs-  
unternehmen / GmbH

### **Spezielle Angebote für ältere Menschen:**

Soziale Personenbetreuung  
und Hilfen im Alter  
(wohnungsbezogene  
Dienstleistungen)

### **Rechtsform der speziel- len Angebote für ältere Menschen:**

Stiftung

## Sozialbau Kempten GmbH

Die Sozialbau Kempten GmbH ist ein 1956 gegründetes kommunales Wohnungsunternehmen, deren Gesellschafter die Stadt Kempten (53,1%), die AÜW Kempten (34,5%), die Sparkasse Allgäu (10%) und die Stadt Immenstadt (2,4%) sind. Die Gebäudebewirtschaftung umfasst 3.925 Mietwohnungen, 214 Gewerbeeinheiten und 1.792 Eigentumswohnungen.<sup>1</sup>

### **Kurzbeschreibung :**

„Die Sozialbau verfügt über einen Wohnungsbestand von derzeit 3.925 Mietwohnungen. Damit schaffen wir für mehr als 10.000 Menschen ein zu Hause. Ungefähr 2.800 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegen der Preis- und Belegungsbindung. Diese sind bekannt unter dem Begriff ‚öffentlichen geförderte Wohnungen oder Sozialwohnungen‘. 1.100 Wohnungen sind frei finanziert und können ohne Einkommensbeschränkungen vermietet werden. Hinzu kommen 214 Gewerbeeinheiten und 1.792 verwaltete Eigentumseinheiten.“<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <http://www.sozialbau.de/content.aspx?ArticleID=6c3c788d-e3da-4c19-8b54-fac5420e867d>

<sup>2</sup> Sandra Huber (Sozialbau Kempten) im email vom 26.08.2008

## 1. Welche Motivation hatte der Wohnbauträger?

„Als kommunales Wohnungsunternehmen ist es unsere Kernaufgabe breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Weitere Schwerpunkte sind die Stadtentwicklung, der Wohnungsneubau, die Verwaltung Dritter, die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und die Aufgabenstellung der demographischen Veränderung.“<sup>3</sup>

## 2. Hat der Wohnbauträger sein Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen erweitert?

Die Sozialbau verfügt neben der hohen baulichen Wohnqualität über ein breitgefächertes Angebot an zusätzlichen Wohndienstleistungen.<sup>4</sup>

Handwerkerservice. „Die Sozialbau verfügt über einen eigenen Regiebetrieb mit 17 Mitarbeitern. Hierzu zählen Elektriker, Maler, Maurer, Schreiner, Schlosser, Installateure, sowie eine separate Badkolonne. Sie erledigen die erforderlichen Instandhaltungen unserer Wohnanlagen zeitnah und zuverlässig.“<sup>5</sup>

Hausmeisterservice. „Die Sozialbau verfügt über 18 eigene Hauswarte und Pflegekräfte, welche mit Unterstützung moderner Geräteausstattung einen effizienten und umfassenden Service bieten. Unsere hauptberuflichen Hausmeister sind zuständig für: Ihre Fragen zur Haus- und Wohnordnung; Unterstützung der Verwaltung; Kontrolle und Bedienung technischer Anlagen; Betreuung von Gemeinschaftseinrichtungen; Ausführung des Winterdienstes; Reinigung der Außenanlagen; Grünanlagenpflege.“<sup>6</sup>

Wohnungsanpassung. „Die Sozialbau verfügt weiterhin über den Service der Wohnungsanpassung. Das Ziel hierbei ist, die Wohnung für unsere Mieter bestmöglich den Bedürfnissen und persönlichen Anforderungen anzupassen. Der Service kann in Anspruch genommen werden: im Alter; bei Krankheit und Behinderung.“<sup>7</sup>

Energetische Optimierung. „'Europa wird Klima-Weltmeister' so titelt es in vielen Zeitungen und Pressemeldungen. Wir machen mit. Mit Augenmaß verbessern wir die wichtigen Komponenten Heizung – Fenster – Fassade. Wir spornen den Wettstreit dahingehend an, dass wir sehr genau zwischen ökologisch wünschenswertem und ökonomisch sinnvollem unterscheiden. Machen Sie auch mit? Wir nehmen auch Ihre Anregungen gerne auf, denn ... kleine Schritte können die ganze Welt verändern.“<sup>8</sup>

Stiftung Wohnhilfe. „Über die ‚Wohnhilfe – gemeinnützige Stiftung für würdiges Wohnen in jedem Alter‘ erbringt die Sozialbau besondere Dienstleistungen. Ziel ist es, Menschen die Hilfe benötigen, im Rahmen von Netzwerken aller verfügbarer Hilfen, ein flexibles und umfassendes Angebot zu erschließen. Sie sollen sicher umsorgt, so lange wie möglich in ihrer Wohnung leben können – mit der Hilfe, die tatsächlich benötigt wird.“<sup>9</sup>

<sup>3</sup> Sandra Huber (Sozialbau Kempten) im email vom 26.08.2008

<sup>4</sup> <http://www.sozialbau.de/content.aspx?ArticleID=7fa39625-1a4d-4f34-9c4b-b5804da4080d>

<sup>5</sup> <http://www.sozialbau.de/content.aspx?ArticleID=7acb0e0e-9d8e-4d94-822d-b6177b4ed0af>

<sup>6</sup> <http://www.sozialbau.de/content.aspx?ArticleID=b69aaa15-d9ba-44ae-ae63-5ce6452d780f>

<sup>7</sup> <http://www.sozialbau.de/content.aspx?ArticleID=6143ed7e-a000-4175-8d5b-4dd13b52d991>

<sup>8</sup> <http://www.sozialbau.de/content.aspx?ArticleID=6b8f0cf7-5601-46cc-a9d8-8737f31c4c49>

<sup>9</sup> Sandra Huber (Sozialbau Kempten) im email vom 26.08.2008

### **3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots bei den Wohnbauträgern?**

Im Rahmen von zwei Neubauprojekten gab es eine Erweiterung des Raum- und Funktionsprogramms, aber nicht im Rahmen von Modernisierungen. Bei diesen werden jedoch bauliche Maßnahmen zur barrierefreien Adaption des Bestands durchgeführt (vgl. Frage 4). „Wir haben zwei Objekte namens integriertes Wohnen, welche barrierefrei erbaut wurden. Das integrierte Wohnen in Kempten ist ein Modellprojekt, in welchem sich Miet- und Eigentumswohnungen, sowie ein Cafe, eine Gästewohnung, Pflegeeinrichtungen und Studentenwohnungen befinden. Darüber hinaus entstand vor einigen Jahren eine Seniorenwohnanlage, wo selbstständiges Wohnen mit einem umfangreichen Pflegeangebot verbunden ist.“<sup>10</sup> Ein weiteres Funktionsangebot bei Wohnungsanpassungen und Modernisierungen ergab sich z. B. durch den Einbau von vier Hebeliftern, welchen den barrierefreien Zugang zu unseren Häusern sichert. Weiter haben wir an einem Haus z. B. Haltegriffe oder zusätzliche Handläufe angebracht um Menschen mit Handicaps den Hauszugang zu erleichtern.

### **4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?**

„Bauliche Veränderungs- und Adaptionmöglichkeiten sind bei uns Bestandteil vor jeder Modernisierungsmaßnahme. Hier prüfen wir ob eine barrierearme Gestaltung möglich und finanzierbar ist. In der Zwischenzeit haben wir z.B. in vier Objekten mit jeweils rd. 30 Wohneinheiten Hebelifter einbauen können. Diese sichern den barrierefreien Haus- und Wohnungszugang vom Eingang bis zum Hochparterre.“<sup>11</sup>

### **5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?**

„Im Falle einer Wohnungsanpassung erfolgt die Erstberatung unserer Kunden kostenlos. Bei größeren Mieterbezogenen Maßnahmen, beteiligen sich entweder die Mieter mittels Eigenkapital oder Mietzuschlägen oder auch durch Unterstützung anderweitiger Kostenträger, wie der Kranken- oder Pflegekassen oder Landesförderungen. Im Modernisierungsbereich werden die Kosten meist aus Eigenmitteln des Wohnungsunternehmens getragen.“<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Sandra Huber (Sozialbau Kempten) im email vom 26.08.2008

<sup>11</sup> Sandra Huber (Sozialbau Kempten) im email vom 26.08.2008

<sup>12</sup> Sandra Huber (Sozialbau Kempten) im email vom 26.08.2008



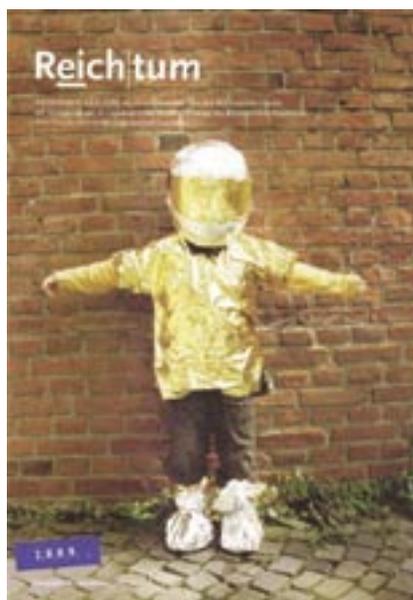
**Leitbild / Motto:**

„Auf dem Immobilienmarkt ist das reine Produkt ‚Wohnung‘ out“, meint Karin Stemmer. „Wer heute Wohnraum vermieten will, muss stattdessen die Wohnung mit dem dazugehörigen Leben vermarkten.“

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Was Banker wissen sollten. Fünf Jahre Hand in Hand e.V., Kassel 2006, S.24

„Mit Hand in Hand e.V. verfügt die Genossenschaft über ein exzellentes Alleinstellungsmerkmal im lokalen Wohnungsmarkt.“

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Was Banker wissen wollen. Geschäftsbericht 2006, Kassel 2006, S.20



Kontakt:

**Karin Stemmer**

(Leitung Bestandsmanagement)

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Geysstraße 24a/26

34119 Kassel

Telefon 0049 / (0)561 / 31009 - 0

Telefax 0049 / (0)561 / 31009 - 890

www.vw1889.de

# Vereinigte Wohnstätten 1889 e.G. und Verein Hand in Hand, Kassel

## Rechtsform

### Gebäudeerrichtung:

Genossenschaft

### Gebäudeverwaltung:

Genossenschaft

### Spezielle Angebote für ältere Menschen:

- Quartierskonzepte
- Nachbarschaftstreffs
- Mobile Dienstleistungen
- Wohnberatung

### Rechtsform der speziellen Angebote für ältere Menschen:

Verein

„Die 1889 verfügt über einen Wohnungsbestand in Kassel (3.950 WE), in Bad Wildungen (463 WE) und Waldeck (48 WE). Alle drei Teilmärkte sind weiterhin von einer anhaltenden Nachfrageschwäche gekennzeichnet.“<sup>1</sup> Der Wohnungsbestand wurde „vorwiegend in den 1950er Jahren errichtet“.<sup>2</sup> Die Stadt Kassel zählt zu den Städten mit einer sehr hohen älteren Wohnbevölkerung und verliert seit 1996 jährlich ca. 1.000 (überwiegend jüngere) Einwohner durch Wegzug in das Umland oder in wirtschaftlich dynamischere Regionen.

### Kurzbeschreibung :

Auf Grund der langfristigen Mietverhältnisse sind heute 40% der Mieter über 60 Jahre alt und die Zahl der älteren Bestandsmieter wird weiter zunehmen; auch der Anteil „der Zuwanderer und der Arbeitslosen [ist] deutlich höher als der Durchschnitt der Gesamtbevölkerung.“<sup>3</sup> Die organisatorische Plattform zur Verknüpfung baulicher und sozialer Maßnahmen übernimmt der 2001 gegründete Nachbarschaftshilfeverein der Vereinigten Wohnstätten 1889 e.G. „Hand in Hand e.V.“ „Neu eingerichtete Nachbarschaftstreffs bieten Raum für Aktivitäten und Begegnungen von Jung und Alt, können für private Feiern genutzt werden und sind wohnortnahe Anlaufstelle für Fragen und Nöte. Altenberatung wird von 2 Sozialarbeiterinnen geleistet, um auch im Alter in der vertrauten Umgebung leben zu können. Zu dem bieten Zivildienstleistende tatkräftige Unterstützung in Form von Alltagshilfen.“<sup>4</sup> Die Arbeit des Vereins und der Genossenschaft wurde 2005 im bundesweiten Wettbewerb „Werkstatt Quartier“ der Bertelsmann-Stiftung und 2006 im landesweiten Wettbewerb „Stärkung von Selbsthilfe und Selbstverantwortung“ ausgezeichnet.

„Das Quartierskonzept der 1889 eG wurde zuerst im Stadtteil Kirchditmold implementiert und ausgedehnt auf die Stadtteile Fasanenhof, Unterneustadt und Vorderer Westen. Dabei handelt es sich überwiegend um Bestände der 1889 eG aus den 1950er/60er Jahren, aber auch aus der Vorkriegszeit. Das Konzept basiert auf vier Säulen:

- Bauliche Maßnahmen
- sozialpädagogische (Alten-)Beratung
- professionelle Steuerung der Vernetzung der Akteure im Stadtteil
- Umstrukturierung der genossenschaftlichen Verwaltung.“<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Was Banker wissen wollen. Geschäftsbericht 2006, Kassel 2006, S.14

<sup>2</sup> Birgit KASPER, Karin STEMMER, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel – eine moderne und traditionsbewusste Genossenschaft, In: wohnbund-informationen II / 2007, S.43

<sup>3</sup> Birgit KASPER, Karin STEMMER, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel – eine moderne und traditionsbewusste Genossenschaft, In: wohnbund-informationen II / 2007, S.43

<sup>4</sup> Karin STEMMER, Wirtschaftlichkeit durch Sozialverträglichkeit. Nachbarschaftshilfeverein der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG, Kassel. In: vdw intern (Zeitschrift), März/April 2004, S.10

<sup>5</sup> Birgit KASPER, Karin STEMMER, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel – eine moderne und traditionsbewusste Genossenschaft, In: wohnbund-informationen II / 2007, S.45

<sup>6</sup> Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Was Banker wissen wollen. Geschäftsbericht 2006, Kassel 2006, S.22

# 1. Welche Motivation hatte der Wohnbauträger?

Motivationen sind:

*Anpassung der Bestände an geänderte Nachfrageprofile.* „Unter dem Begriff ‚Lebenslaufwohnen‘ summiert sich die Notwendigkeit umfänglicher Anpassungen des Wohnungsbestandes, wobei hier die Belange der älteren Menschen ein besonderes Augenmerk verlangen. Die sehr hohe Anzahl der Einpersonenhaushalte erklärt sich maßgeblich auch durch die zunehmende Alterung der Wohnbevölkerung. Neben den rein technischen Erfordernissen der Wohnungsanpassung sind es hier unterstützende Hilfen der Alltagsbewältigung, deren Bedeutung erheblich zunehmen wird.“<sup>6</sup>

*Kundenbindung,* da so die auf gesundheitliche (altersbedingte) zurückzuführende Fluktuation reduziert werden konnte, denn „Tod, Alter und gesundheitliche Gründe ... [stellen mit] einem Anteil von fast 27 Prozent ... den höchsten Anteil an Wohnungskündigungen dar.“<sup>7</sup> Auch ein betriebswirtschaftlicher Vorteil, da jeder Wohnungswechsel Kosten verursacht (die über den Kosten für die Wohnungsadaption liegen). Profilbildung und Imagegewinn, die soziale Rendite, ist ein nicht zu unterschätzender Marktvorteil, denn: „Es sind allen voran die weichen Faktoren, die in Verbindung mit der erfolgreichen Gemeinwesenarbeit des Nachbarschaftshilfevereins, ein unverwechselbares Profil bilden.“<sup>8</sup>

*Gesellschaftliche und Genossenschaftliche Verantwortung,* da die nicht unerheblichen Kosten der Heimunterbringung gespart werden können, wenn der Verbleib in der Wohnung nicht mehr möglich ist.

## 2. Hat der Wohnbauträger sein Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen erweitert? Wie funktioniert die Kooperation zwischen Genossenschaft und Verein?

„Bürgerschaftliches Engagement in Kooperation mit wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen als Grundlage für nachhaltige, lebensweltlich orientierte Wohn- und Betreuungsangebote ist in dieser vernetzten Form einzigartig und bietet u.a. folgendes:

- Mischstruktur ehrenamtlicher und professioneller Betreuungsleistungen im Quartier
- Netzwerkentwicklung der jeweiligen Stadtteilakteure
- Förderung der Selbsthilfe und Annäherung der Generationen
- Lebenslaufwohnen im Quartier und Begegnungsräume in den Stadtteilen
- „Betreutes Wohnen“ für Ältere im Stadtteil durch:
  - zugehende Altenberatung und Beratungsbüro im Stadtteil
  - Fachberatung für dementiell Erkrankte und ihre Angehörigen
  - Alltagshilfen durch Zivildienstleistende
  - Vermittlung von ehrenamtlichen und professionellen Hilfen bei Pflegebedürftigkeit
  - Beratung zu und Umsetzung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen
  - Beratung zur Finanzierung der häuslichen Versorgung
  - Technischer Service
  - barrierefreie Wohnungsangebote im Stadtteil
- Bedürfnisorientierte Wohnumfeldgestaltung (z.B. Beteiligungsprozess, Bolzplatz im Quartier, barrierefreie Wegegestaltung)
- Beteiligung der BewohnerInnen an baulichen Maßnahmen
- Bedürfnisorientierte bauliche Maßnahmen“<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Was Banker wissen wollen. Geschäftsbericht 2006, Kassel 2006, S.15

<sup>8</sup> Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Was Banker wissen wollen. Geschäftsbericht 2006, Kassel 2006, S.23

<sup>9</sup> Karin STEMMER, Wirtschaftlichkeit durch Sozialverträglichkeit. Nachbarschaftshilfeverein der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG, Kassel. In: vdw intern (Zeitschrift), März/April 2004, S.12

### 3. Gab es eine Erweiterung des Funktions- und Raumangebots des Wohnbauträgers?

„Neben Bestandsveränderungen für junge Familien werden Sonderwohnformen für ältere und behinderte Menschen angeboten. Durch bereits bestehende ehrenamtliche Strukturen werden bauliche Maßnahmen im Bestand flankierend unterstützt, so dass beispielsweise das generationenübergreifende Wohnen in gewachsenen, überalternden Strukturen gefördert wird. Dabei berücksichtigen alle Maßnahmen auch die Zahlungsfähigkeiten der Zielgruppe: Umbaumaßnahmen werden mit den Mietern abgesprochen und der Nachbarschaftsverein verbindet professionelle und ehrenamtliche Elemente.“<sup>10</sup>

Konkret wurden vier Nachbarschaftstreff in unterschiedlichen Stadtteilen eingerichtet, sowie vier gemeinschaftliche Wohnprojekte und zwei Hausgemeinschaften gestartet, sowie in einer Neubausiedlung eine Pflegewohnheimgemeinschaft eingerichtet.<sup>11</sup>

### 4. Welche baulichen Konsequenzen bzw. Adaptionen ergaben sich aus diesen Veränderungen?

Prinzipiell bemüht man sich sowohl im Bestand, als auch im Neubau um Barrierenabbau. Alle Neubauten werden barrierefrei und mit zeitgemäßen Grundrissen errichtet. Individuelle Anpassung. Bei der individuellen Anpassung werden einzelne Wohnungen entsprechend den veränderten Bedürfnissen der Mieter auf Basis einer qualifizierten Wohnberatung adaptiert. Strukturelle Anpassung. Die strukturelle Anpassung bezieht das gesamte Wohnumfeld in die Sanierungsmaßnahmen mit ein.

### 5. Welche neuen Formen der Organisation und Finanzierung wurden gewählt?

*Verein Hand in Hand.* Für die soziale Arbeit wurde 2001 der Verein Hand in Hand gegründet. „Die Arbeit des Vereins finanziert sich zu 25% aus Mitgliederbeiträgen und Spenden. Die fehlenden Mittel (75%) übernimmt die Genossenschaft. Insgesamt verfügte der Verein über ein jährliches Budget von ca. € 200.000,-. Die Genossenschaft betrachtet die Arbeit des Vereins neben der Förderung des solidarischen Genossenschaftsgedankens auch als eine Möglichkeit effizienten Marketings. Bis Ende 2007 standen dem Verein auch EU-Mittel zur Verfügung.“<sup>12</sup>

*Mieter-Darlehen zur Reduzierung der Wohnkosten.* „Das Mieterdarlehn wird gezielt zur Finanzierung der später von demselben Mitglied angemieteten Wohnung verwendet. Es garantiert über eine verhandelbare Laufzeit von bis zu 20 Jahren eine feste Grundnutzungsgebühr (Kaltmiete) und bietet somit gerade für ältere Menschen, die nur von Rentenbezügen leben eine sichere Kalkulationsgrundlage. Es wird mit einem festen monatlichen Betrag über die Laufzeit getilgt. Die Grundnutzungsgebühr ist deutlich günstiger, weil weniger teure Kapitalmarktmittel in die Finanzierung fließen. Dies stellt den Ausgleich für die entgangenen Zinsen dar, die mit dem Darlehensbetrag am Kapitalmarkt hätten erzielt werden können. Die Ersparnisse sind krisensicher und rentabel angelegt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird das Restdarlehn an den Mieter oder an die Erben ausgezahlt.“<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Birgit KASPER, Karin STEMMER, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel – eine moderne und traditionsbewusste Genossenschaft, In: wohnbund-informationen II / 2007, S.45

<sup>11</sup> Karin STEMMER im Interview am 8.08.2008

<sup>12</sup> Karin STEMMER im Interview am 8.08.2008

<sup>13</sup> Birgit KASPER, Karin STEMMER, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel – eine moderne und traditionsbewusste Genossenschaft, In: wohnbund-informationen II / 2007, S.46