Wohnungswirtschaft im Quartier

Chance für Kooperationen

Das wohnungsgenossenschaftliche Quartiersprojekt „Chancen für ein gutes Leben. Lebenslanges Wohnen in meinem Quartier“, umgesetzt vom Hohenlimburger Bauverein eG, zeigt auf, wie eine Kooperation zwischen Wohnungs- und Sozialwirtschaft gelingen kann. Anne Dellgrün vom Kölner Projektbüro Dellgrün Consulting stellt die wichtigsten Kernpunkte vor.

Fot: WGdrei

Ambulant betreute Demenz-WG „Auf dem Lölfert“ in Hagen-Hohenlimburg

Ein Quartier spiegelt die Vielfalt der dort lebenden Menschen, des strukturellen Umfeldes und ihrer Wohnungen wider. Diese drei Komponenten müssen aufeinander abgestimmt werden, um ein funktionierendes, an den Bedürfnissen der Bewohner orientiertes Quartier zu gewährleisten. Neben den Kommunen können auch die Wohnungsgeber einen entscheidenden Beitrag zu einem lebenswerten Quartier leisten – mit einem den Bedürfnissen und der Bedarfslage der Mieter entsprechenden Angebot.

Ziel, sowohl aus Sicht der Mieter als auch der Wohnungsgeber, ist ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Wohnung und im Bestand. Aber diesen Ansprüchen kann die Wohnungswirtschaft nicht alleine gerecht werden. Denn eine zunehmend älter werdende Gesellschaft und damit einhergehend auch Mieterschaft bringt Herausforderungen mit sich: Wie ist Wohnen mit gesundheitlichen Einschränkungen in den eigenen vier Wänden möglich? Welche Maßnahmen werden der Bedarfslage alter und pflegebedürftiger Mieter gerecht und wo gibt es Handlungsbedarf? Gibt es Möglichkeiten für Mieter mit einer Demenz, im Bestand wohnen zu bleiben? Bei der Bewältigung dieser Aufgaben ist die Wohnungswirtschaft auf eine Zusammenarbeit mit der Sozialwirtschaft, in Form von Kooperationen mit Pflegediensten und anderen Akteuren, angewiesen.

Lebenslanges Wohnen im Quartier

Wie diese Zusammenarbeit gelingen kann, zeigt das wohnungsgenossenschaftliche Quartiersprojekt „Chancen für ein gutes Leben. Lebenslanges Wohnen in meinem Quartier“. Dessen Ziel ist, den Weg für Wohnformen zu eröffnen, die auf der einen Seite an den konkreten Bedürfnissen der Menschen ansetzen und auf der anderen Seite für die Wohnungswirtschaft tragbar sind. Das Projekt wurde im Rahmen eines vom GKV-Spitzenverband geförderten Modellprojekts zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen gemäß § 45 f SGB XI unter der Leitung des Kölner Projektbüros **Dellgrün Consulting** durchgeführt. Das Projektteam bestand aus Mitarbeitern des **Hohenlimburger Bauvereins** aus Hagen. Ziel des Projektteams war, die im alltäglichen Arbeitsfeld der Wohnungswirtschaft entstehenden Bedarfe nach einem dem Gesundheitszustand der Bewohner entsprechenden Wohn- und Lebensraum zu formulieren, diese in die Praxis umzusetzen und der Wohnungswirtschaft Ansätze für eine erfolgreiche Quartiersarbeit zu bieten.

Über einen Zeitraum von zwei Jahren wurden regelmäßige Mietertreffen, eine Beratungsstruktur für Wohnraumanpassungen, ein Netzwerk an Kooperationspartnern, ein Mieternetzwerk, Handbücher zum Thema Demenz zu Hause und Wohnhilfsmittel entwickelt sowie eine Demenz-WG konzipiert und umgesetzt. Bedingungen für einen möglichst langen Verbleib in der Wohnung und für ein starkes Quartier liegen zunächst nicht ausschließlich in den Maßnahmen und Angeboten von außen, Quartiere müssen zugunsten einer altersfreundlichen Zone auch von innen gestärkt werden. Denn soziale Strukturen unter den Quartiersbewohnern sind ein nicht zu unterschätzender Baustein für ein funktionierendes Quartier. Es sollte für einen Wohnungsanbieter demnach auch darum gehen, die sozialen Potenziale innerhalb der Mieterschaft zu stärken und Netzwerke zu initiieren bzw. zu stabilisieren.

Erste Schritte für eine Initiierung niedrigschwelliger Unterstützungsleistungen im Quartier können durch Mietertreffen, Veranstaltungen oder Spielekreise geschaffen werden. Wenn Wohnungsgeber mit Anbietern der Sozialwirtschaft kooperieren, können eine zeitnahe Vermittlung von Unterstützungsleistungen erfolgen und Lücken der Versor-

gung gesundheitlich eingeschränkter Mieter geschlossen werden.

Baustein Wohnraumanpassung

Wenn aus gesundheitlichen Gründen ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung an seine Grenzen stößt, ist eine Wohnraumanpassung ein erster Schritt für den Wohnungsanbieter. Diesem Schritt geht aber zunächst die Registrierung von Mietern mit gesundheitlichen Einschränkungen voraus. Da Mieter selbst meist nicht direkt Hilfe einfordern, stellt sich die Frage, auf welchen Ebenen Möglichkeiten für die Mieter geschaffen werden, ihre Situation zu äußern. Neben der Erarbeitung eines Wohnhilfsmittelkatalogs sind die Wohnungsgeber auch aufgefordert, Räume zu schaffen, in denen sich betroffene Mieter öffnen können, um Grenzsituationen in der Häuslichkeit entgegenzuwirken. Hier bieten sich Beratungen an: In einem geschützten Rahmen haben die Mieter die Möglichkeit, ihre spezifische Situation darzustellen und gemeinsam mit den Beratern Lösungswege zu erarbeiten. Aber auch Mieterveranstaltungen können Anlaufmöglichkeiten für betroffene Mieter bieten.

Bei der Initiierung und Stabilisierung lebenswerter Quartiere ist die Wohnungswirtschaft auf soziale Akteure und handlungsstarke Kommunen angewiesen. Hier werden Strukturen benötigt, die an den Schnittstellen zwischen Wohnungs- und Sozialwirtschaft greifen und eine Entlastung der Quartierprojekte schaffen. Bestehen kurze Kommunikationswege zwischen der jeweiligen Kommune, dem beauftragten Betreuungs- und Pflegedienst und dem Wohnungsunternehmen als Vermieter, so können Anträge für Pflegegelder oder bauliche Vorhaben schnell genug auf die Bedarfe der Betroffenen reagieren und Überforderungssituationen in der eigenen Häuslichkeit vermieden werden. Die Einrichtung von runden Tischen mit allen an einem Quartiersprojekt beteiligten Akteuren ist ein Schritt in diese Richtung.

Genauso führt eine Stärkung der Infrastruktur zu einem längeren Verbleib gesundheitlich eingeschränkter Menschen in ihrer Wohnung und im Wohnumfeld. Neben den Kommunen kann auch die Wohnungswirtschaft ihren Beitrag dazu leisten, indem sie auf lokale Anbieter setzt und in Form von Kooperationen eine verlässliche Versorgungsstruktur stützt und bietet. Und auf der anderen Seite „kurze Wege“ zu zentralen Versorgungsstrukturen schafft, zum Beispiel durch das Angebot von Mietertreffen in einzelnen Quartieren des Wohnungsbestandes.

Bei der Umsetzung des Quartiersprojekts zeigte sich, dass die relevanten Akteure im Bereich Pflege, Wohnen im Alter oder Demenz nicht ausreichend vorhanden bzw. greifbar sind. Der wahrgenommene Bedarf an Beratungen – z.B. im Fall einer Demenz oder bei einer Antragstellung von Hilfe zur Pflege oder von Wohngeld – wird beim Wohnungsgeber erfragt und geleistet. Grundsätzlich stellt sich hier die Frage, ob diese Aufgaben – auch hinsichtlich des Bedarfes außerhalb einer Wohnungsgenossenschaft – vielmehr auf politischer Ebene ihre Berücksichtigung finden sollten. Gespräche, die im Kontext des Förderprojekts auf kommunaler Ebene aufgenommen wurden, konnten bisher keinen Beitrag für eine erfolgreiche Zusammenarbeit verzeichnen. Eine Erleichterung in der Umsetzung von Quartiersprojekten könnte aber gerade dann geschaffen werden, wenn die Verwaltung Stellen bereitstellt, die dem erhöhten Bedarf an Beratung gerecht werden und somit Beratungsleistungen auf politischer Ebene abdeckt. Der Auftrag der Wohnungswirtschaft besteht nicht nur darin, Wohnraum zu schaffen, sondern auch darin, eine sichere, sozial verantwortbare und menschliche Wohnraumversorgung anzubieten. Aber es existieren Hemmschwellen, die solche Projekte deutlich erschweren und gerade auch auf sozialpolitischer Ebene nach einer Lösung verlangen. Dazu gehören zum einen die langen Kommunikationswege bei behördlichen Fragestellungen und Beantragungen (Heimaufsicht) und zum anderen ordnungsrechtliche Barrieren bei der Umsetzung von bedarfsgerechtem Wohnraum (Ordnungsrecht, Baurecht, Brandschutz). Damit Quartiersprojekte erfolgreich laufen, ist eine Zusammenarbeit zwischen den relevanten Instanzen unumgänglich. Es müssen Schnittstellen auf politischer Ebene gestärkt und runde Tische etabliert werden, um effizientere Abläufe zwischen Wohnungsanbietern und Kommunen zu gewährleisten. Im Rahmen des dargestellten Quartiersprojekts hätte das Vorhandensein solcher Maßnahmen die Etablierung der Projektinhalte deutlich erleichtert und den zeitlichen Aufwand bzw. die erbrachten Kapazitäten reduziert. Quartiersprojekte und alternative Wohnformen auf kommunaler Ebene verlangen eine Bereitstellung von Strukturen, die die Umsetzung der Projekte auch möglich machen. Der Praxisbezug der Wohnungswirtschaft sollte auch Grundlage für die Politik sein und nicht nur umgekehrt. Hier ist der Einsatz der Kommunen gefragt. Denn es gibt eine Vielzahl an bestehenden guten Ansätzen. Diese Projekte haben vor allem dann eine Zukunft, wenn Räume der Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialwirtschaft geschaffen werden.

Anne Dellgrün

Die Autorin ist Referentin auf dem Tag der Wohnungswirtschaft 2018 auf der ALTENPFLEGE in Hannover (altenpflege-messe.de).

„Der Praxisbezug der Wohnungswirtschaft sollte auch Grundlage für die Politik sein und nicht nur umgekehrt.“

Anne Dellgrün,
Geschäftsführerin Dellgrün Consulting

Daten & Fakten

Hohenlimburger Bauverein eG

- **gegründet 1926**
- **3.283 Mitglieder**
- **1.858 Wohnungen**
- **495 Garagen und Stellplätze**
- **Bilanzsumme rd. 64 Mio. €**