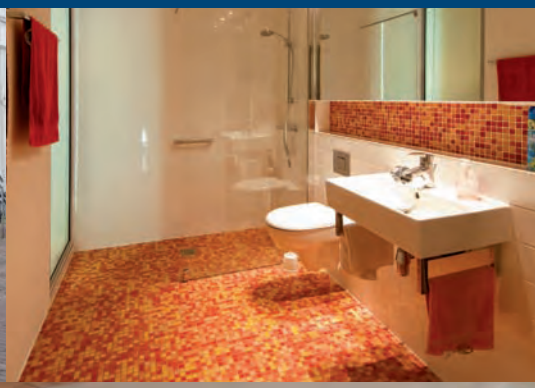
Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren



Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren

Hinweis:
Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden auf Formulierungen wie „Bürgerinnen und Bürger“ verzichtet. Bei der Verwendung der männlichen Form ist die weibliche jeweils mit eingeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 6

Auf dem Weg zu weniger Barrieren 7

Wohnen und Wohnumfeld mit besonderem Stellenwert 7
Wohnungsmarkt und Kommunen vor großen Herausforderungen 8
KfW-Programme fördern den Abbau von Barrieren 8

Modellvorhaben geben Impulse 10

Große Breite von Handlungsfeldern und Akteuren 10
Vielfältiges Spektrum an Lösungen und Zielgruppen 10

Vom Bad bis zum Bahnhof – das Quartier im Blick 13

Barrierefreiheit im Wohnumfeld – eine anspruchsvolle Aufgabe 13
Quartierskonzepte – eine wichtige Arbeitsgrundlage 14
Altersgerechter Umbau – mehr als Bauliches 17
Umbau im Bestand – eine Herausforderung 18
Starke lokale Bündnisse und bürgerschaftliches Engagement 20

Praktikable Standards für Bestandsanpassungen 22

Technische Mindestanforderungen für den Umbau 22
Neuer KfW-Standard: „Altersgerechtes Haus“ und „Altersgerechte Wohnung“ 23
Schwerpunkte des altersgerechten Umbaus 23

Strategien für den altersgerechten Umbau 30

Zwischen akutem Bedarf und präventivem Handeln 30
Was kostet ein altersgerechter Umbau? 31
Wie lässt sich altersgerechter Umbau finanzieren? 32
Altersgerecht und energieeffizient umbauen 33
Unterschiedliche Wohnungsmärkte erfordern unterschiedliche Strategien 33
Die eigene Wohnung oder das eigene Haus umbauen 34
Auch Mieter sind gefragt 36
Was Vermieter wissen sollten 36
Weiterentwicklung von Unternehmensprozessen 38

Beratung ausbauen – Partner gewinnen 41

Wohnberatung mit ergänzenden Angeboten 42
Kommunale Verwaltungen als Partner und Akteure 42
Energie- und Umbauberatung aus einer Hand 43
Neue Akteure mit Beratungsangeboten zum altersgerechten Umbau 44
Anschaulich informieren 45

Mehr Chancen durch Qualifizierung und Weiterbildung 47

... für Architekten und Fachplaner 47
... für Handwerker 47
Beratungskompetenz stärken 48
Die Rolle von Kammern und Verbänden 48
Erfolgsfaktor Netzwerk 48
Informationen austauschen 49
Voraussetzungen für erfolgreiche Netzwerke 49
Zeichen setzen – zusammenarbeiten 50

Ansprechpartner und weitere Informationen 51

Einleitung

Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ sowie die Sonderprogramme der „Investitionsoffensive Infrastruktur“ haben im Rahmen des Konjunkturpakets I in den Jahren 2009 bis 2011 Investitionsanreize zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand und im Bereich der Infrastruktur gesetzt. Damit hat die Bundesregierung in zukunftsweisenden Handlungsfeldern maßgebliche Impulse gegeben. Denn die demografische Entwicklung erfordert, dass Vermieter, Kommunen und Träger von Infrastruktureinrichtungen für ein breites Angebot an altersgerechten Wohnungen sowie für eine entsprechend angepasste Infrastruktur sorgen.

Eigenheimbesitzer und private Kleinvermieter, die zusammen über knapp drei Viertel des gesamten Wohnungsbestandes verfügen, sowie die unterschiedlichen Akteure infrastruktureller Angebote müssen für diese Aufgabe gewonnen werden. Sie benötigen neben guten Finanzierungskonditionen vor allem Informationen über die technischen, organisatorischen und finanziellen Möglichkeiten, wie durch Umbau ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung auch im Alter zu sichern ist. Dabei kommt der Beratung zum altersgerechten Umbau durch Handwerksbetriebe und Architekten eine zentrale Bedeutung zu.

Im Jahr 2010 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Begleitung der KfW-Förderprogramme „Altersgerecht Umbauen“ sowie der KfW-Infrastrukturprogramme Modellvorhaben gestartet, um Lösungsansätze für diese vielfältigen Aufgaben zu entwickeln und Erfahrungen bei der Umsetzung zu sammeln. Um ganzheitliche Lösungen zu erreichen, wurde dabei nicht nur der Umbau von Wohngebäuden, sondern auch die altersgerechte Anpassung von Wohnumfeld und Infrastruktur in den Blick genommen.

Nach drei Jahren Arbeit liegen nun die Ergebnisse aus den Modellvorhaben vor. Wie können Eigentümer informiert und beraten werden? Welche Erfahrungen wurden mit den Technischen Mindeststandards des KfW-Programms zum Barriereabbau gesammelt? Wie können die Kommunen Rahmenbedingungen schaffen und Impulse geben? Welche Rolle spielen lokale Netzwerke? Antworten auf diese Fragen bietet die vorliegende Broschüre. Sie informiert über praktische Erfahrungen und entwickelte Lösungen. Die Ergebnisse aus den Modellvorhaben zeigen, wie sich Hindernisse überwinden lassen, die der Alltagsbewältigung und Teilhabe alter Menschen im Wege stehen.

Entsteht Neues, muss es auch in die Breite getragen werden. In diesem Sinn soll diese Broschüre beitragen, die Technischen Mindestanforderungen als verbindlichen Standard für den barrierearmen Umbau zu etablieren und bekannt zu machen. Dies allein reicht aber nicht aus, um altersgerechte Bestandsanpassungen zu beschleunigen. Dazu bedarf es gleichzeitig einer ganzen Reihe weiterer Aktivitäten. Vor allem muss der altersgerechte Umbau in den strategischen Konzepten in Kommunen, Wohnungsunternehmen und bei Trägern von Infrastruktureinrichtungen stärker verankert und auf die jeweilige demografische Lage sowie auf die wohnungswirtschaftliche Marktsituation vor Ort zugeschnitten werden. Entscheidend ist auch die Sicherung, Ausweitung und Qualifizierung von Beratungsangeboten vor allem für (selbstnutzende) Eigentümer sowie die Weiterbildung von Handwerkern und Fachplanern. Zudem gehören Netzwerke und Kooperationen mit Fachleuten unterschiedlicher Profession zu den Erfolgsfaktoren beim Abbau von Barrieren – insbesondere auch bei solchen in den Köpfen.

Auf dem Weg zu weniger Barrieren

Rechtzeitige Vorsorge für das Wohnen und Leben im Alter ist eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung. Ist heute jeder Fünfte in Deutschland über 65 Jahre alt, wird es in dreißig Jahren schon jeder Vierte sein. Innerhalb dieser Altersgruppe wird die Zahl der Hochaltrigen (über 80-Jährige) deutlich steigen und 2050 mit ca. 10 Mio. etwa dreimal so hoch sein wie im Jahr 2005. Diese Entwicklung bringt einen Veränderungs- und Anpassungsbedarf mit sich, der in alle Bereiche der Gesellschaft hinein reicht. Die Bundesregierung hat deshalb im Rahmen der Demografiestrategie das selbstbestimmte Leben im Alter als einen Handlungsschwerpunkt und als Querschnittsaufgabe für alle gesellschaftlichen Bereiche definiert.

Zum selbstbestimmten Wohnen und Leben in vertrauter Umgebung gehört neben einer Wohnung ohne bauliche Barrieren auch ein Wohnumfeld mit Angeboten zur Versorgung und Teilhabe, die auf möglichst barrierearmen Wegen zu erreichen sind. Diese beiden bislang vielfach getrennt voneinander diskutierten Handlungsfelder sind als räumliche und inhaltliche Einheit zu verstehen. Dass ein solcher barrierefreier oder barrierearmer Wohn- und Lebensort nicht nur älteren Menschen hilft, sondern die Lebensqualität, den Komfort und den Nutzen für alle erhöht, versteht sich von selbst. Was heißt es aber konkret, die Wohnung, das Wohnumfeld oder die Infrastruktur „altersgerecht“ umzubauen?

Im Wesentlichen geht es um vier Lebensbereiche:

- Wohnen mit einem ausreichenden Angebot an barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen
- Mobilität, die dadurch gekennzeichnet ist, dass sich ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen sicher und bequem fortbewegen können, dazu gehören auch barrierefrei nutzbare öffentliche Verkehrsmittel
- soziale Teilhabe, durch geeignete Begegnungs- und Aufenthaltsorte, attraktive Freiflächen und Freizeitangebote, die den Austausch von Jung und Alt fördern, zum Aufenthalt und zur Begegnung einladen und durch barrierefrei nutzbare öffentliche Gebäude
- Nahversorgung und Gesundheit, die durch möglichst wohnungsnahe Grundversorgung und wichtige Dienstleistungen gewährleistet wird und deren Einrichtungen barrierearm zu erreichen sind

Schon mit kleinen Hilfsmitteln lassen sich Hindernisse überwinden

Wohnen und Wohnumfeld mit besonderem Stellenwert

Innerhalb der Querschnittsaufgabe „Anpassung an den demografischen Wandel“ kommt dem Wohnen und dem Wohnumfeld besondere Bedeutung zu. Im Alter, wenn die Menschen nicht mehr berufstätig und oft auch nicht mehr so mobil wie in jüngeren Jahren sind, werden die Wohnung wie auch das Wohnumfeld immer mehr zum Lebensmittelpunkt und zu den Orten, an denen sie viel Zeit verbringen. Aufgrund gestiegener und weiter steigender Lebenserwartung wird diese Lebensphase immer länger. Menschen möchten und sollen auch im Alter so lange wie möglich in vertrauter Umgebung leben, unterstützt durch vielfältige soziale Netze und bei Bedarf durch ambulante Hilfen. Das entspricht ihrem Wunsch nach einem aktiven, selbstbestimmten Leben auch im Falle notwendiger Pflege und ist wesentlich kostengünstiger als eine Unterbringung in einem Alters- oder Pflegeheim.

Dafür müssen jedoch die Voraussetzungen erfüllt sein. Die Wohnung selbst, der Zugang zur Wohnung und zum Haus sowie das Wohnumfeld müssen frei von Barrieren oder zumindest barrierearm sein, damit alltägliche Abläufe selbst dann noch bewältigt werden können, wenn die körperliche Gesundheit und Beweglichkeit eingeschränkt ist.

Barrierefreie oder -arme Wohnungen und ein entsprechend ausgestattetes Umfeld sind jedoch nicht nur für alte Menschen wichtig. Weniger Barrieren wissen Familien mit Kindern, junge wie alte Menschen gleichermaßen zu schätzen.

Wohnungsmarkt und Kommunen vor großen Herausforderungen

Nach bisherigen Untersuchungen sind nur 1 bis 2 Prozent des gesamten Wohnungsbestands altersgerecht, d.h. barrierefrei oder barrierearm. Schon jetzt gibt es eine Lücke zwischen dem Bedarf an altersgerechten Wohnungen und einem entsprechenden Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Diese Lücke wird angesichts der demografischen Entwicklungen größer werden, wenn hier nicht gegengesteuert wird. Sie betrifft alle Segmente, sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Ein- und Zweifamilienhäuser. Die meisten Bestände an Mehrfamilienhäusern stammen aus einer Zeit, als barrierefreies Wohnen gesellschaftlich kaum thematisiert wurde und beim Bauen praktisch kaum eine Rolle spielte. Ähnlich ist es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, denn Wohneigentum wird vorrangig im mittleren Lebensalter gebildet, in dem sich die meisten noch nicht mit altersgerechtem Wohnen auseinandersetzen.

Bodengleiche Duschen sind praktisch für Jung und Alt

Die Einsicht, dass barrierefreie bzw. -arme Wohnungen und Quartiere für alle Nutzer von Vorteil sind, setzt sich erst langsam bei Anbieter- und Nachfragegruppen durch. Im Wohnungsneubau hat sich das Angebot in den letzten Jahren etwas erweitert. Eine Reihe von Investoren hat das altersgerechte Wohnen inzwischen als wichtiges Marktsegment erkannt. Auch beim Umbau des öffentlichen Raums erhält Barrierefreiheit ein stärkeres Gewicht.

Insgesamt kommt es darauf an, das Augenmerk viel stärker auf den Bestand zu richten. Die rechtzeitige Vorsorge für das Wohnen und Leben im Alter ist eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe, denn mehr altersgerechte Wohnungen erleichtern nicht nur den Nutzern den Alltag, sie sind zugleich wichtige und notwendige Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände.

KfW-Programme fördern den Abbau von Barrieren

... in Wohngebäuden

Um die Angebotslücke zu verringern und Impulse für die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands zu setzen sowie eine altersgerechte und barrierefreie Quartiersentwicklung zu fördern, werden mit den KfW-Programmen finanzielle Anreize gegeben. Sie können beim Programm „Altersgerecht Umbauen“ sowohl von Vermietern als auch selbstnutzenden Eigentümern unabhängig vom Alter, Gesundheitszustand und Einkommen in Anspruch genommen werden. Mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen“ wurden zugleich erstmals Technische Mindestanforderungen für den barrierearmen Umbau im Bestand definiert. Ihre Umsetzung eröffnet neue Spielräume, Wohnungen und Gebäude komplett oder auch nur teilweise altersgerecht umzubauen, je nach Erfordernis oder baulichen und finanziellen Möglichkeiten.

Eingang eines Nachbarschaftscafés ohne Schwellen

Gemeinsam kochen in neu gestalteter Begegnungsstätte in Teuschnitz

... bei der Infrastruktur und im öffentlichen Raum

Die KfW Bankengruppe unterstützt auch den Umbau des öffentlichen Raums und die altersgerechte Anpassung sozialer Einrichtungen mit verschiedenen Programmen. Aktuell stehen Kommunen, sozialen Trägern und kommunalen Unternehmen die von der KfW eigenverbilligten Basisprogramme zur Verfügung (Investitionskredit Kommunen – IKK, Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen – IKU).

Alle Programme bieten attraktive Finanzierungsmöglichkeiten für eine breite Palette von Investitionen in die Infrastruktur, sei es für die Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu einer Bibliothek, den Umbau einer leer stehenden Kindertagesstätte zu einem generationenübergreifenden Nachbarschaftszentrum, die Anschaffung von Niederflurbussen oder Investitionen in die Beleuchtung einer öffentlichen Parkanlage.

Besonders hervorzuheben ist das KfW-Förderprogramm „Barrierearme Stadt“: Es unterstützt Kommunen, kommunale Unternehmen und soziale Organisationen in zehn Förderbereichen über zinsverbilligte Darlehen beim Abbau von Barrieren in größeren Gebietszusammenhängen. Gefördert werden barriereredzierende Maßnahmen an bestehenden Gebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur (z.B. Veranstaltungsstätten, Schulen), an bestehenden Verkehrsanlagen und im öffentlichen Raum (z.B. Straßen, Haltestellen). Auch hier sind Technische Mindestanforderungen einzuhalten. Eine Kombination mit anderen Förderprogrammen ist grundsätzlich möglich.

Neben den Programmen der KfW haben sich Bund und Länder im Rahmen der Städtebauförderung dem Ziel der barrierefreien bzw. -armen integrierten Stadtentwicklung verpflichtet. So kann seit 2007 grundsätzlich in allen Gebietskulissen der Städtebauförderungsprogramme der Abbau baulicher Barrieren im Wohnumfeld gefördert werden, zum Beispiel die Anpassung öffentlicher Gebäude und Räume zur Schaffung eines barrierefreien Zugangs bzw. einer barrierefreien Nutzung (vgl. www.staedtebaufoerderung.info).

Modellvorhaben geben Impulse

Begleitend zu den KfW-Programmen für den altersgerechten Umbau von Wohngebäuden und Infrastruktur hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Zeitraum von 2010 bis 2012 bundesweit 14 Modellvorhaben zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden und vier Modellvorhaben zum altersgerechten Umbau von sozialer und kommunaler Infrastruktur gefördert.

Große Breite von Handlungsfeldern und Akteuren

Die Modellvorhaben hatten eine große thematische Breite. Sie reichte von der Erarbeitung von Quartierskonzepten über die Konzipierung und Umsetzung konkreter baulicher Anpassungsmaßnahmen von Wohnungen, Wohngebäuden und Infrastruktureinrichtungen bis hin zu neuen Konzepten für die Beratung von Eigentümern und Multiplikatoren. Es ging um den Aufbau von Kooperationsbeziehungen und Netzwerken zur Förderung des altersgerechten Umbaus, aber auch um das bürgerschaftliche Engagement in diesem Prozess.

Projektwerkstätten, wie hier in Wuppertal, dienten dem Erfahrungsaustausch

Ebenso breit und vielfältig war der Akteurskreis in den Modellvorhaben. Projektträger waren unter anderem kommunale Verwaltungen, Wohnungsunternehmen, Handwerkskammern, Beratungsstellen, Wohlfahrtsverbände, soziale Dienstleister und Finanzinstitute. Diese Vielfalt zeigt, dass der altersgerechte Umbau von Wohnungen ebenso wie die Quartiersentwicklung von immer mehr Akteuren als wichtige Aufgabe im eigenen Tätigkeitsbereich angesehen wird.

Die Modellvorhaben waren über das ganze Bundesgebiet verteilt und in Kommunen unterschiedlicher Größe angesiedelt. Sie bezogen sich auf Einzelstandorte, Quartiere, Innenstädte oder auch Landkreise. Charakteristisch war zudem, dass Modellvorhaben sowohl unter den Bedingungen entspannter Wohnungsmärkte mit einem eher niedrigen Mietpreisniveau als auch in angespannten Märkten umgesetzt wurden. Zudem ist auf eine Mischung von unterschiedlichen Gebäudetypen aus verschiedenen Baualtersklassen geachtet worden.

Schwerpunkte der Modellvorhaben zur Infrastruktur waren ländliche bzw. strukturschwache Räume. Inhaltlich standen der Umbau und die Nachnutzung nicht mehr genutzter Infrastrukturgebäude, beispielsweise Schulen, im Vordergrund.

Vielfältiges Spektrum an Lösungen und Zielgruppen

Durch die Modellvorhaben konnten zahlreiche praktische Erfahrungen zu baulichen, städtebaulichen, sozialen, organisatorischen und finanziellen Aspekten beim altersgerechten Umbau sowie der Nutzung der KfW-Programme gewonnen werden. Ergebnisse lieferten sie vor allem hinsichtlich

- baulicher Schwerpunkte und übertragbarer Lösungen beim altersgerechten Umbau in unterschiedlichen Wohnungsbeständen,
- der Praktikabilität des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“, insbesondere der Umsetzbarkeit der Technischen Mindestanforderungen,
- möglicher Synergien durch die Kopplung mit anderen Förderprogrammen und Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere mit Maßnahmen zur energetischen Sanierung,

- der Wechselwirkungen zwischen dem altersgerechten Umbau von Wohngebäuden, Infrastruktureinrichtungen sowie der Quartiersentwicklung,
- der wichtigen Funktion integrierter Konzepte, um ein abgestimmtes Vorgehen zu sichern,
- der Bedeutung von Kooperation und Kommunikation, um Maßnahmen im Verbund unterschiedlicher Akteure umsetzen zu können,
- der Möglichkeiten, Potenziale und Rahmenbedingungen, aber auch der Grenzen bürgerschaftlichen Engagements sowie
- der veränderten Rollen und Aufgaben der Akteure, vor allem der Kommunen.

Die Modellvorhaben haben gezeigt, dass die Gewinnung und Ansprache der unterschiedlichen Eigentümergruppen und weiterer Akteure von zentraler Bedeutung für den Erfolg von baulichen, aber auch anderen ergänzenden Maßnahmen ist. Wichtige Erkenntnisse wurden gewonnen bezogen auf

- die Motive, Handlungsspielräume und Hemmnisse für den altersgerechten Umbau und die Nutzung der KfW-Förderung bei Eigentümern und Nutzern,
- den Bedarf und die tatsächliche Nachfrage nach Bestandsanpassungen oder ergänzenden bzw. organisatorischen, sozialen und anderen Maßnahmen,
- das abgestimmte Agieren im und für das Quartier,
- die Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren für die Entscheidung zum Umbau und den daraus resultierenden konkreten Beratungsbedarf,
- die Akzeptanz für Maßnahmen und für die Technischen Mindestanforderungen,
- tragfähige Konzepte und Kooperationen für die Beratung und Unterstützung der Eigentümer und für die Qualifizierung der Multiplikatoren sowie
- wirksame Formen und Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation.

Ob, wer, wie und vor allem wann in den altersgerechten Umbau investiert wird, sind entscheidende Fragen, um herauszufinden, wie die Zahl altersgerechter Wohnungen spürbar erhöht und auch das Wohnumfeld deutlich attraktiver gestaltet werden kann. Die Modellvorhaben lieferten Erkenntnisse zur baulichen Umsetzbarkeit im Rahmen der Technischen Mindestanforderungen. Die Auswirkungen altersgerechter Anpassung auf mögliche Mietpreisentwicklungen, die Vermietbarkeit von Wohnraum, die Refinanzierung oder auf die Werthaltigkeit altersgerechter Immobilien wurden ebenfalls ermittelt.

Die Modellvorhaben zur Infrastruktur lieferten Antworten auf Fragen, wie leer stehende Infrastrukturgebäude neu genutzt werden können, ob sich der altersgerechte Umbau in Bestandsgebäuden rechnet und wie sich Investitionen in den altersgerechten Umbau von Infrastruktureinrichtungen refinanzieren können.

Abschlussveranstaltung im BMVBS

Bundesmodellvorhaben
Altersgerecht umbauen

Vom Bad bis zum Bahnhof – das Quartier im Blick

Selbstbestimmt Wohnen und Leben setzt neben barrierearmem Wohnraum ein Wohnumfeld voraus, das Angebote für den täglichen Bedarf ebenso bereithält wie Treffpunkte und Begegnungsmöglichkeiten. Sich selber versorgen und am sozialen Leben teilhaben zu können, sind wichtige Voraussetzungen für ein selbstständiges und sozial integriertes Leben. Ältere Menschen nutzen ihre unmittelbare Wohnumgebung intensiv. Entsprechend sollten der öffentliche Raum und die Infrastruktureinrichtungen vor Ort möglichst barrierearm zu erreichen sein. Wohnungen und Quartier müssen gemeinsam in den Blick genommen und aufeinander abgestimmt weiterentwickelt werden.

Besonderer Handlungsbedarf ergibt sich derzeit vor allem in ländlichen, dünn besiedelten und strukturschwachen Regionen, die früher und stärker altern als andere, weil vor allem die jüngere Generation abgewandert ist. Aber auch in Einfamilienhausquartieren am Stadtrand, in Großwohnsiedlungen der neuen Bundesländer oder in Zeilenbausiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre der alten Bundesländer wächst der Handlungsdruck, wenn diese oft altershomogenen Quartiere „in die Jahre kommen“.

Barrierefreiheit im Wohnumfeld – eine anspruchsvolle Aufgabe

Barrierefreie Mobilität auf Straßen und Wegen, der schwellenlose Zugang zu Gebäuden, Angebote zur Nahversorgung, Treffpunkte in fußläufiger Entfernung oder deren Erreichbarkeit mit barrierefrei zugänglichen öffentlichen Verkehrsmitteln kennzeichnen altersgerechte Stadtquartiere. Allerdings lassen sich diese relativ banalen Anforderungen nicht ohne Weiteres konkretisieren, da sie sowohl von der jeweiligen Lebenssituation und den individuellen Fähigkeiten und Ressourcen der Menschen als auch von den spezifischen lokalen Rahmenbedingungen (z.B. Topografie, Sozialstruktur, Bauweisen, Traditionen) abhängen. So definiert die DIN-Norm 18040 Teil 1 zwar Standards der Barrierefreiheit, in deren Folge bei öffentlichen Verwaltungsgebäuden wie Rathäusern oder Bürgerämtern viele Fortschritte verzeichnet werden konnten. Und auch Verkehrsunternehmen verstehen Barrierefreiheit zunehmend als Komfortmerkmal für ihre Angebote. Angesichts der Unterschiedlichkeit der örtlichen Verhältnisse können schematische Standards oft nicht leicht umgesetzt werden.

Wohnungsnahe Haltestellen erweitern den Aktionsradius

Mehr Barrierefreiheit im öffentlichen Raum in Bremen-Arbergen

Vielmehr bedarf es der Berücksichtigung der jeweiligen lokalen Rahmenbedingungen, um praktikable Lösungen zu entwickeln.

Noch sind altersgerechte Wohn- und Stadtquartiere eher eine Ausnahme. Die Gründe dafür sind sehr vielfältig:

- Besonders im öffentlichen Raum, der in den Zuständigkeitsbereich der Kommune fällt, ist die Balance zwischen den zu sichernden Grundrechten von mobilitätseingeschränkten Menschen und dem technisch, baulich und finanziell Machbaren nicht einfach. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist mehr noch als bei Wohnungen und öffentlichen Gebäuden ein Ergebnis von Abwägungen verschiedener Interessen.

- Der altersgerechte Umbau kostet Geld. Investitionen, die sich nicht unmittelbar refinanzieren, werden deshalb angesichts der geringen finanziellen Handlungsspielräume vieler Kommunen häufig aufgeschoben.
- Stadtquartiere sind gebaut und können nur nach und nach umgebaut werden. Der Prozess der Barrierereduzierung muss sich am Lebenszyklus und Modernisierungsbedarf von Gebäuden und baulichen Anlagen orientieren. Dies alles braucht einen langen Atem.
- In Stadtquartieren sind häufig verschiedene Grundstückseigentümer, aber auch verschiedene Verwaltungsressorts am Abbau von Barrieren beteiligt. Abstimmungsprozesse mit vielen Beteiligten sind aufwändig.
- Der altersgerechte Umbau ist bislang noch nicht in den Köpfen verankert. Entsprechend ist die Beseitigung von Barrieren in den Kommunen häufig eher eine Kür denn eine Pflicht.

Im Alter selbstbestimmt zu wohnen geht nur, wenn die Wohnung und das Wohnumfeld möglichst barrierearm sind. Dazu sollten die vorhandenen KfW-Förderprogramme „Altersgerecht Umbauen“ und „Barrierearme Stadt“ – wo möglich – gemeinsam genutzt werden. So macht beispielsweise der altersgerechte Umbau von Wohnungen mehr Sinn, wenn auch das Wohnumfeld gewissen Standards genügt und natürlich umgekehrt.

Lebendiges Zentrum mit Barrieren anderer Art

„Rund um unsere Stiftungsdörfer gründen bzw. unterstützen wir lokale Stadtteilnetzwerke, geknüpft und genutzt von Menschen aller Generationen und Kulturen. Alle Infrastruktureinrichtungen müssen sich in die Quartiere öffnen, damit unser Gemeinwesen auch morgen noch funktioniert!“
Alexander Künzel, Vorstandsvorsitzender der Bremer Heimstiftung

Quartierskonzepte – eine wichtige Arbeitsgrundlage

Das Wohnumfeld ist für viele Bevölkerungsgruppen, die einen eingeschränkten Bewegungsradius haben, von großer Bedeutung. Nahversorgungseinrichtungen, Schulen, Kitas, Freiräume, Gemeinschaftseinrichtungen sollten möglichst barrierefrei erreichbar sein. In vielen Städten sind zwar inzwischen einzelne barrierefreie Gebäude anzutreffen, als sogenannte Insellösungen helfen sie den Betroffenen aber nur bedingt. Anzustreben sind Lösungen, die die ganze Nutzungskette quasi „vom Bad bis zum Bahnhof“ berücksichtigen. Integrierte (Quartiers-)Konzepte stellen dafür eine wichtige Arbeitsgrundlage dar:

- Mit einer systematischen Stärken- und Schwächenanalyse sowie einem Zeit- und Maßnahmenprogramm schaffen die Konzepte Transparenz und geben allen Beteiligten Planungssicherheit. Aufbauend auf den Standards der DIN-Normen können integrierte Quartierskonzepte lokal angepasste Lösungen enthalten und verschiedene Akteure zum gemeinsamen Handeln motivieren. Kostenaufwändige Nachbesserungen und Fehlinvestitionen werden so vermieden.
- Quartierskonzepte nehmen den Sozial- und Bewegungsraum als Ganzes in den Blick. Auch wenn nicht alle Barrieren flächendeckend abgebaut werden, können „Zielnetze“ barrierefreier Wege wichtige Einrichtungen miteinander verbinden. Ein lückenloses Wegenetz hilft mehr als einzelne in der Fläche verteilte punktuelle Lösungen.
- Darüber hinaus bieten Quartierskonzepte eine strategische Grundlage für die Fördermittelakquisition. Die erarbeiteten Lösungsansätze können sukzessive im Zuge laufender Modernisierungsmaßnahmen und Umbauprozesse umgesetzt werden.

Quartierskonzept für den Leninring in Bützow

Die historische Mühle in Bremen-Arbergen wird zum Treffpunkt

Verschiedene Sanierungsaufgaben miteinander kombinieren

Integrierte Stadt(teil)entwicklungskonzepte sind in den Städten nicht neu. Viele der Konzepte haben jedoch den Aspekt einer generationengerechten Entwicklung noch nicht explizit berücksichtigt. In der kommunalen Praxis zeigt sich zudem, dass Kriterien und Verfahren zur altersgerechten Anpassung des öffentlichen Raums noch neu und nicht eingeübt sind. Die Erstellung altersgerechter Quartierskonzepte sollte deshalb nicht nur aus finanziellen Erwägungen möglichst mit anderen Aufgaben der Stadtteilentwicklung abgestimmt und gefördert werden. Auch auf einzelne Gebäude bezogen ist es sinnvoll, bei anstehenden Modernisierungen barrierereduzierende Maßnahmen zum Beispiel mit einer energetischen Sanierung zu verbinden.

Unterschiedliche Akteure und Wege führen zum Ziel

Die Erfahrungen aus den Modellvorhaben und Fallstudien zeigen, dass sich unterschiedliche Akteure freiwillig für ihre Quartiere einsetzen. Initiative ergreifen vor allem Wohnungsunternehmen und Stiftungen als Träger von Wohn- und Pflegeheimen. Sie setzen sich teilweise intensiv für ein intaktes und gut ausgestattetes Umfeld rund um ihre Bestände ein: So baute im Modellvorhaben Speyer die GEWO eine leer stehende Kirche zu einer „Quartiersmensa" um, welche das Wohnungsunternehmen seither betreibt. In Burgdorf bauten verschiedene Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Stadt und sozialen Einrichtungen ein Netz auf, das ein versorgtes generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht. In Bremen beauftragte eine private Stiftung ein altersgerechtes Quartierskonzept. Auch andere Modellvorhaben und Fallstudien zeigen, dass die Trägerstrukturen ein vielschichtiges Spektrum abbilden. Viele Projekte werden durch bürgerschaftliches Engagement oder von Akteuren aus der Privatwirtschaft initiiert. Dabei sind aber klassische Träger und Institutionen nach wie vor wichtige Impulsgeber für Anpassungsmaßnahmen. Mit dieser Vielfalt an Trägern nimmt auch die Vielschichtigkeit der Kooperationen zu.

Nicht nur die Akteure variieren, wenn es um das Quartier und die Erarbeitung integrierter Quartiersanalysen geht, sondern auch die Wege dorthin können sehr unterschiedlich sein:

- In den Modellvorhaben Bremen-Arbergen und Altena wurden Quartiersanalysen als diskursive Prozesse mit Bürgerinnen und Bürgern, lokalen Institutionen und Fachleuten erarbeitet. Sie waren Grundlage für alle weiteren Aktivitäten in den Ortsteilen.

- Die Landeshauptstadt München ließ im Stadtbezirk Ludwigvorstadt-Isarvorstadt ein „Stadtviertelkonzept Nahmobilität“ erarbeiten, das Maßnahmen für mehr Sicherheit und Komfort für den Fußgänger- und Radverkehr identifiziert, Anforderungen verschiedener Fortbewegungsformen z.B. mit Inline-Skates oder Rollatoren berücksichtigt und das lokale Busnetz auf den Prüfstand stellt. Als Ergebnis liegt ein in unterschiedlichen Prioritäten abgestufter Maßnahmenplan vor, der nun schrittweise umgesetzt wird.
- Im Modellvorhaben Bützow ergriff ein Wohnungsunternehmen die Initiative, um für das geplante altersgerechte Wohnprojekt die Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote, die Aufenthaltsqualität sowie die barrierefreie Fortbewegung im Quartier gutachterlich unter die Lupe nehmen zu lassen.

Die Wohnungsunternehmen selbst sind jedoch in der Regel nicht in der Lage, die vorgeschlagenen Maßnahmen für den öffentlichen Raum umzusetzen, da die Investitionen über die Mieten kaum zu refinanzieren sein dürften. Hier sind die Kommunen in der Verantwortung. Sie sind für den Umbau des öffentlichen Raumes zuständig.

Bürgerbeteiligung qualifiziert integrierte Quartierskonzepte

Integrierte Konzepte werden in der Praxis durch intensive Beteiligung der Anwohner und Akteure deutlich passgenauer und stoßen auf höhere Akzeptanz. Eine Bewertung der Barrieren auf Quartiersebene steht unmittelbar in Abhängigkeit zur Quartiersnutzung, die stark von den Interessen der Bewohner geprägt ist: Sie kennen die Probleme vor Ort, sie wissen, welche Barrieren dringend zu beseitigen sind oder mit welchen Barrieren man sich arrangieren kann. So waren der Bevölkerung im Modellvorhaben Teuschnitz nach intensiver Beteiligung verbesserte „Mitfahrangebote“ wichtiger als der Abbau einzelner Barrieren im Ort. Zudem motiviert die Beteiligung, sich anschließend für die Umsetzung der gemeinsam entwickelten Projekte einzusetzen.

Eröffnung des Generationentreffs in der ehemaligen Grundschule in Altena

- integrierte Konzepte als Basis für die Realisierung barrierearmer Stadtquartiere
- Kommune mit Verantwortung für den öffentlichen Raum, sie koordiniert und steuert
- Quartierskonzepte als Grundlage zur schrittweisen Umsetzung von Maßnahmen
- Erarbeitung der Konzepte mit intensiver Beteiligung lokaler Akteure wie Bürger oder aus der Wohnungswirtschaft

Modellvorhaben Bremen: Gemeinsam Perspektiven für das Quartier entwickeln

In einem ländlich strukturierten Bremer Ortsteil (Arbergen, 5.600 Einwohner) engagiert sich ein Netzwerk unterschiedlicher lokaler Akteure für den altersgerechten Umbau und fokussiert damit explizit auf die Lebenssituation alter Menschen im Quartier. Die „Allianz altengerechtes Arbergen - A³“ plant gemeinsam Maßnahmen zur Verbesserung eines selbstbestimmten Lebens im Ortsteil. Mit Unterstützung von Fachleuten wurden im Rahmen des Modellvorhabens „Dorf Arbergen für selbstbestimmtes Wohnen“ ein Umsetzungs- und Quartierskonzept erarbeitet und konkrete Zielvereinbarungen beschlossen. Durch den intensiv gestalteten Beteiligungsprozess konnte eine hohe Akzeptanz im Ort erreicht werden. Konkrete Patenschaften für Impulsprojekte schaffen darüber hinaus eine hohe Verbindlichkeit. Auf Finanzierungszusagen der Kommune wurde bewusst verzichtet. So gab es zwar keine offizielle politische Unterstützung, aber das Modellvorhaben konnte so durchgeführt werden, wie von den Akteuren gewünscht. Ob diese Strategie auf Dauer trägt, muss sich im Verlauf der nächsten Jahre zeigen.

Altersgerechter Umbau – mehr als Bauliches

In einer aktuellen Befragung des Deutschen Instituts für Urbanistik formulieren die Kommunen besonderen Handlungs- und Investitionsbedarf für eine altersgerechte Infrastruktur in den Bereichen Straße, Wohnumfeld und ÖPNV. Dabei wird die altersgerechte Anpassung von Infrastruktur vielfach gleichgesetzt mit der Herstellung barrierefreier baulicher Lösungen. Doch Barrieren beziehen sich nicht nur auf baulich-räumliche Aspekte. Sie können auch mentaler, sozialer oder organisatorischer Art sein.

So zeigen die Erfahrungen in den Modellvorhaben und Fallstudien, dass das Spektrum altersgerechter Maßnahmen sehr viel größer und vielfältiger ist und über bauliche Maßnahmen hinausgeht. Zum Barriereabbau kann beispielsweise beitragen:

- Orte der Kommunikation und Begegnung zu schaffen, wie es im Modellvorhaben Altena mit der Umnutzung einer leer stehenden Schule gelang. Die Quartiersbevölkerung entwickelte in Eigeninitiative die Schule zu einem intensiv genutzten Treffpunkt für Jung und Alt.
- organisatorische Lösungen mit privaten Dienstleistern auszuhandeln, wie im Modellvorhaben Teuschnitz. Dort beteiligen sich zwölf Geschäfte, vom Blumenladen bis zum Lebensmittelgeschäft, an einem Lieferservice. Aufgegebene Bestellungen werden einmal wöchentlich gegen ein geringes Entgelt von einer ehrenamtlich tätigen Kraft ausgeliefert.
- multifunktionale Einrichtungen aufzubauen, sodass an einem Ort gleich mehrere Besorgungen erledigt werden können und dafür nur ein Weg zurückzulegen ist, wie es z.B. die DORV-Läden anbieten: Gemäß dem Leitmotiv „Dienstleistung und Ortsnahe Rundum Versorgung“ verstehen sie sich als moderne „Tante-Emma-Läden“. Sie halten in Gemeinden mit schlechter oder gefährdeter Nahversorgung entsprechende Angebote vor und bieten in ihren Räumen zugleich Dienstleistungen, soziale bzw. medizinische Dienste sowie Kommunikation und Kultur für die Bewohner an.
- Netzwerke und Unterstützungsangebote einzurichten sowie lokale Eigeninitiative zu fördern, wie dies bei den BürgerBussen („Bürger fahren für Bürger“) umgesetzt wird. Auf Initiative von Aktiven vor Ort werden diese zusätzlichen Mobilitätsangebote in möglichst barrierefrei ausgestatteten Kleinbussen nach festem Fahrplan von Ehrenamtlichen betrieben. Die BürgerBusse werden von einem Verein betreut, der zugleich auch den Personaleinsatz steuert.
- die Akzeptanz altersgerechter Anpassungsprozesse zu fördern, indem, wie im Modellvorhaben Bremen-Arbergen, durch ein gelungenes Bauvorhaben das Thema positiv kommuniziert wird und gleichzeitig Impulse zur Nachahmung gesetzt werden.

Verbesserung der Nahversorgung in Altena durch den genossenschaftlich organisierten Dorfmarkt

Zukünftige Bewohner informieren sich über das Bauvorhaben in Bremen

Diese Beispiele deuten die Vielfalt nicht-baulicher Maßnahmen an, die die Lebensqualität vor Ort erheblich verbessern können. Sie zeichnen sich in noch stärkerem Maße als bauliche Maßnahmen dadurch aus, dass sie sich nur auf Grundlage der jeweiligen lokalen Erfordernisse und Potenziale entwickeln und umsetzen lassen. Gemeinsam ist diesen Projekten, dass sie in der Regel durch ehrenamtliches Engagement zustande kommen.

Altersgerechten Umbau ergebnisoffen diskutieren

- intensive Prüfung des zu erwartenden Kosten-Nutzen-Verhältnisses eines Umbaus
- Aufbau möglichst multifunktionaler Einrichtungen, um die Auslastung der Einrichtungen zu sichern und die finanzielle Verantwortung auf mehrere Schultern zu verteilen
- Beteiligungsprozesse zur Entwicklung passgenauer und kostensparender Lösungen nutzen

Umbau im Bestand – eine Herausforderung

Der altersgerechte Umbau von Infrastruktureinrichtungen in Bestandsgebäuden hat gerade in Städten und Regionen, in denen der demografische Wandel bereits stattfindet, hohe Relevanz. Einerseits sinkt hier die Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen für Kinder und Jugendliche, andererseits wächst die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen sowie Versorgungs- und Begegnungsorten – bei gleichzeitig insgesamt geringer werdender Nachfrage. Es liegt deshalb nahe, zum Beispiel leer stehende Kindertagesstätten und Schulen umzunutzen oder Infrastruktureinrichtungen für verschiedene Altersgruppen fit zu machen. Der Umbau von Bestandsgebäuden ist dabei auch städtebaulich von Interesse und hat eine hohe identitätsstiftende Wirkung. In der Regel sind sie zentral gelegen, gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und in die Stadtteile integriert. Die Um- oder Wiedernutzung kann städtebauliche Missstände beseitigen und das Stadt- oder Ortsbild aufwerten helfen.

Umbau eines ehemaligen Wohnhauses im Zentrum von Teuschnitz

Modellvorhaben Teuschnitz: Umbauen, aktivieren und beteiligen

Was tun, wenn sich die traditionellen familiären Unterstützungssysteme auf dem Land auflösen? In dem Modellvorhaben „Lebensraum Teuschnitz“ (Teuschnitz, ca. 2.200 Einwohner, Oberfanken/Bayern) des Caritasverbands für den Landkreis Kronach wurden ganz bewusst bauliche Maßnahmen mit umfassenden Aktivierungs- und Beteiligungsmaßnahmen gekoppelt. Eine kompetente Quartiersmanagerin konnte eine kontinuierlich arbeitende Projektgruppe aufbauen, die inzwischen eine ehrenamtlich getragene Mitfahrzentrale initiiert, einen Einkaufslieferservice organisiert und sogenannte Seniorenbegleiter/innen für Besuchs- und Begleitdienste ins Leben gerufen hat. Der Umbau eines unter Ensembleschutz stehenden Wohngebäudes in der Ortsmitte zu einem zentralen Stützpunkt mit acht barrierefreien Mietwohnungen bietet diesen verschiedenen Aktivitäten nun ein attraktives Dach und wird in der Bevölkerung als wichtiger Impuls für einen altersgerechten Anpassungsprozess im Ort wahrgenommen.

Bestandsumbau häufig nicht wirtschaftlich

Bis auf eines der betreuten Infrastruktur-Modellvorhaben beschäftigten sich alle mit dem Umbau bestehender Einrichtungen und haben in der Praxis die Erfahrung gemacht, dass der Bestandsumbau – besonders in strukturschwachen ländlichen Regionen – nur mit einem hohen Zuschussanteil wirtschaftlich tragfähig ist. Die Gründe hierfür sind vielfältig und liegen teilweise in der strukturell schwierigen Finanzierung von Infrastruktureinrichtungen. Investitionskosten in die Infrastruktur refinanzieren sich – anders als in Wohnungen – kaum direkt über Einnahmen, da die Kosten nicht oder nur zu geringen Anteilen durch die Nutzer getragen werden. Zugleich sind die finanziellen Handlungsspielräume der Träger von Infrastruktureinrichtungen vielerorts rückläufig, sodass ein sich selbstverstärkendes Finanzierungsproblem entsteht. Die Modellvorhaben haben deshalb versucht, Investitionen in die Infrastruktur mit anderen rentierlichen Nutzungen wie Wohnungen oder gewerblichen Dienstleistungen zu kombinieren (Bützow, Teuschnitz). Allerdings kann in den strukturschwachen Regionen nur mit einem tendenziell geringen Mietniveau kalkuliert werden, was wiederum die Einnahmen begrenzt. Auf der Kostenseite schlugen teilweise aufwändige bauliche Maßnahmen zur Umsetzung einer barrierefreien Erschließung und Energieeffizienz zu Buche. Eine weitere, rechtzeitig mitzudenkende Herausforderung stellen die laufenden Kosten, zum Beispiel für die Unterhaltung von Grünflächen, dar. In der Praxis wird versucht, die Betriebskosten gering zu halten, Spenden, Sponsoren und bürgerschaftliches Engagement zur Unterstützung zu gewinnen, Auslastungen zu erhöhen und die Kosten durch Kooperationen und Multifunktionalitäten zu reduzieren, in dem sie auf mehrere Schultern verteilt werden.

„Das Projekt in Teuschnitz zeigt: Der barrierefreie Umbau eines baulich verbrauchten und mit vielerlei Barrieren behafteten Gebäudes ist nicht wirtschaftlich darstellbar. Wir brauchen dringend eine Förderung für den Ersatzneubau – und das besonders in den strukturschwachen ländlichen Räumen. Daneben geht es auch nicht ohne das Zusammenwirken vieler Akteure: der Kommune und ihrer Bürger, der Wohnungs- und Sozialwirtschaft, des Bundes und der Länder.“ Dr. Klemens Deinzer, Joseph-Stiftung

Umbauprojekte mit Impulswirkung

Die Modellvorhaben, die bauliche Maßnahmen innerhalb der Projektlaufzeit umsetzten, konnten die hohe Bedeutung für die öffentliche Wahrnehmung des altersgerechten Umbaus betonen. Bauvorhaben setzen in Zeiten vielfach eingeschränkter kommunaler Handlungsfähigkeit positive Entwicklungssignale. Sie erhalten als sogenannte Leuchtturmprojekte viel öffentliche Aufmerksamkeit. So können die Bauvorhaben eine Aufbruchstimmung für notwendige Erneuerungsprozesse vor Ort erzeugen – unabhängig davon, ob es sich um Maßnahmen im Bestand oder um (Ersatz-)Neubauten handelt.

Modellvorhaben Bützow: Infrastrukturgebäude nachnutzen

Die Idee ist überzeugend: Dort, wo früher Schüler die Schulbank drückten, sollen zukünftig ältere Menschen barrierefrei wohnen können. In Bützow (ca. 7.500 Einwohner, Mecklenburg-Vorpommern) wird durch die Bützower Wohnungsgesellschaft eine leer stehende, ehemalige Typenbauschule zu altersgerechten Wohnungen umgebaut, Dienstleistungen werden integriert. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch der Umbau der Schule, Bautyp „Schwerin“, nur bedingt zu empfehlen. Die vorhandene Bausubstanz erforderte wegen veränderter Standards der Statik aufwändige bauliche Nachbesserungen, die nur mit einem hohen Anteil an Fördermitteln wirtschaftlich tragfähig sind. Gleichwohl hat eine Schule aus verschiedenen Gründen viele Vorteile für eine altersgerechte Nachnutzung: die Gebäude sind städtebaulich gut in die Wohngebiete integriert, sie bieten ausreichend Freiflächen, sie haben eine sehr gute Belichtung und großzügige Raumverhältnisse. Vorteile, die offensichtlich auch von der potenziellen Mieterschaft in Bützow geschätzt werden. „Senioren stürmen die Klassenzimmer“ titelte die lokale Presse nach einer ersten öffentlichen Präsentation des Wohnprojektes im April 2012. Für die noch zu bauenden 35 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe besteht schon jetzt eine hohe Nachfrage aus der Region.

Chancen des altersgerechten Bestandsumbaus von Infrastruktur

- Erhalt und Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, unter anderem durch Umbau leer stehender Gebäude
- Einbindung der Infrastruktureinrichtung in die Quartiere
- Kopplung mit energetischer Sanierung bzw. Modernisierung

In der ehemaligen Käthe-Kollwitz-Schule in Bützow werden zukünftig Senioren wohnen

Starke lokale Bündnisse und bürgerschaftliches Engagement

Obwohl die Kommunen Bedarf an altersgerechten Anpassungen besonders im Wohnumfeld und für öffentliche Räume formulieren, bleibt die Umsetzung in der Praxis auf einzelne Vorhaben beschränkt. Ursachen sind oftmals fehlende finanzielle Handlungsspielräume der Kommunen, die in der Regel bereits mit der Erfüllung ihrer kommunalen Pflichtaufgaben ausgelastet sind. Der altersgerechte Umbau steht deshalb in Konkurrenz zu anderen Aufgaben und gilt eher als Kür. Ergänzend werden immer wieder auch Akzeptanzprobleme als Hindernisse benannt. Diese lassen sich jedoch vor allem über Kommunikation und Informationen abbauen. Dafür will diese Broschüre Mut machen.

Um Anpassungen umsetzen zu können, erweisen sich starke lokale Bündnisse und bürgerschaftliches Engagement als wesentliche Erfolgsfaktoren. Entsprechend mehren sich Modelle, in denen unterschiedliche lokale Partner wie Verwaltung, Infrastrukturträger, Wohnungswirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen, Stiftungen und Bürgerschaft kooperieren. Gemeinsam können so die Passgenauigkeit der Angebote erhöht, Maßnahmen trotz knapper Ressourcen umgesetzt, Verantwortung auf mehreren Schultern verteilt und eine höhere Akzeptanz erzielt werden. So initiierte im Rahmen des Modellvorhabens Bremen-Arbergen eine Stiftung als Träger von Wohn- und Pflegeheimen die Plattform „Allianz altengerechtes Arbergen – A³“, in der sich verschiedene Akteure dafür einsetzen, die Bedarfe

von älteren Menschen stärker in die Ortsteilentwicklung zu integrieren und konkrete Maßnahmen umzusetzen. Das Netzwerk konnte über das Modellvorhaben hinaus verstetigt werden.

Kommune als Koordinatorin

Diese Art nachhaltiger Stadtentwicklung setzt ein verändertes Aufgabenverständnis der Kommunen voraus: Ihre Aufgabe wird künftig stärker darin liegen, aktive Kooperationen mit unterschiedlichen Bündnispartnern einzugehen, Prozesse und Entwicklungen zu koordinieren und in ihrer neuen Rolle als „Ermöglicherin“ zu begleiten.

Die Mitwirkung und Steuerung der Prozesse durch die Kommune ist wichtig, denn soziale Infrastrukturen sind Kernelemente des kommunalen Lebens. Und sie gehören entsprechend dem Sozialstaatprinzip zu den von den Kommunen zu bewältigenden Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Verantwortung der Kommunen ist aber auch erforderlich, um den Akteuren eine sichere Perspektive für ihr Handeln zu geben und die „Richtigkeit“ des Tuns zu gewährleisten.

„Eigenverantwortung bei Entscheidung und Durchführung ist für das Engagement von Bürgern notwendig, die Kommune muss Spielraum geben und Ehrenamt honorieren.“
Dr. Andreas Hollstein, Bürgermeister Altena

Neben der Kommune sind bei Initiativen und Projektentwicklungen immer auch „Türöffner“ wichtig, die Erfahrungen und Kontakte haben, um die Arbeit beratend zu begleiten und voranzubringen.

Netzwerke zur altersgerechten Quartiersentwicklung

Für die Sicherung der Versorgung und Teilhabe ist bürgerschaftliches Engagement eine zentrale Stellschraube. Es benötigt professionelle Unterstützung und Begleitung, verfügbare Räume und Wertschätzungen, wie das Beispiel Teuschnitz zeigt: Hier initiierte, moderierte und koordinierte eine Quartiersmanagerin ehrenamtliche Unterstützungsleistungen. Bürgerschaftliches Engagement funktioniert besser bei überschaubaren Strukturen und Projekten und einer emotionalen Identifikation.

Gemeinsam geht vieles leichter

- lokale Bündnisse und bürgerschaftliches Engagement durch fachliche Begleitung und verbindliche (finanzielle) Strukturen
- neue Rolle der Kommune als Koordinatorin
- engagierte, fachkompetente und kontinuierlich arbeitende Akteure als Erfolgsfaktor

Modellvorhaben Altena: Die unterstützende Kommune

In der Lennestadt Altena (18.000 Einwohner) im Sauerland/NRW erprobt die Kommune bereits seit vielen Jahren ein neues Rollenverständnis und unterstützt aktiv bürgerschaftliches Engagement. In vier Stadtteilen Altenas haben Bürger gemeinsam mit der Stadt verschiedene Modellprojekte entwickelt und umgesetzt. Voraussetzung für das Gelingen dieser Strategie ist die intensive Betreuung der Projekte von Beginn an. Je stabiler die quartiersbezogenen Strukturen funktionieren, desto eher kann sich die Kommune im Verlauf zurückziehen. Dennoch zeigen die Erfahrungen, dass eine weitere Begleitung der Prozesse durch die Verwaltung erforderlich ist, um bei Konflikten helfen zu können, Ansprechpartner zu benennen oder auch fachliches Know-how anbieten zu können. Das andere Verständnis der Kommune erfordert die Bereitschaft des politisch-administrativen Systems, dem bürgerschaftlichen Engagement Entscheidungs- und Gestaltungsspielräume abzutreten sowie die dafür erforderlichen Unterstützerstrukturen bereitzustellen. Nicht zuletzt bedarf es eines starken Gemeinwesens mit hoher Ortsverbundenheit in der Stadt.

Praktikable Standards für Bestandsanpassungen

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels müssen sich sowohl soziale Infrastrukturen als auch Wohnungen und Wohngebäuden dem sich ändernden Bedarf anpassen. Barrieren in bestehenden Wohnungen und Gebäuden in deutlich größerem Umfang als bisher zu beseitigen oder zu reduzieren, ist unverzichtbar. Nur so können ältere Menschen wirklich selbstbestimmt und so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben.

Technische Mindestanforderungen für den Umbau

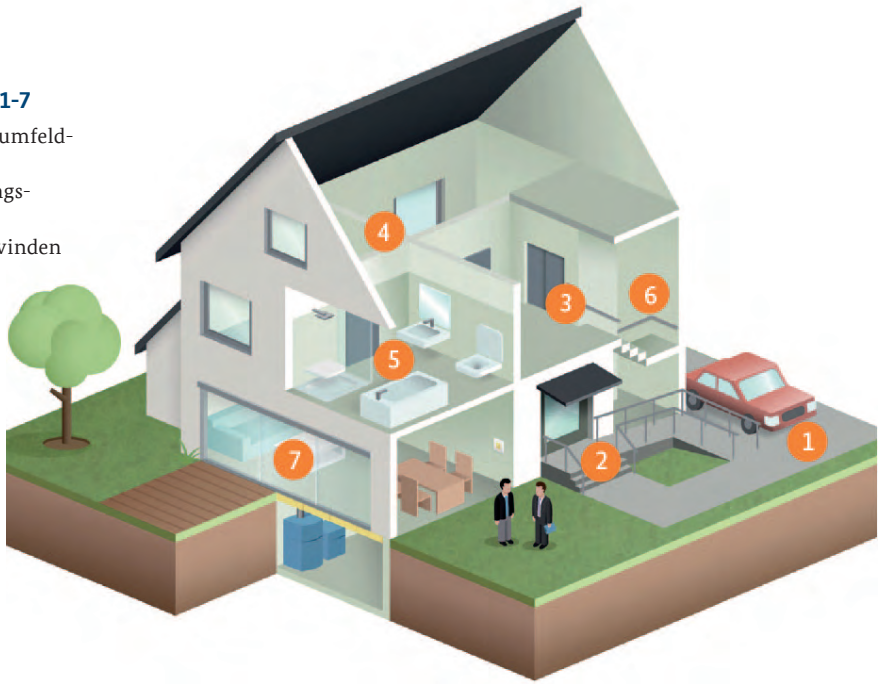
Die Wohnungsbestände unterscheiden sich aufgrund ihres Baualters und der jeweiligen baulichen Gegebenheiten sehr stark voneinander, entsprechend unterschiedlich sind Anpassungsbedarf und -möglichkeiten. Während sich barrierefreies Bauen im Neubau inzwischen immer mehr zu einem Qualitätskriterium entwickelt, lassen sich die in der Norm (DIN 18040 Teil 2) formulierten Anforderungen an Barrierefreiheit im Bestand oft baustrukturell gar nicht oder nur durch erhebliche bauliche Eingriffe und mit hohem finanziellen Aufwand herstellen. Mit dem 2009 aufgelegten KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ wurde nicht nur ein finanzieller Anreiz für einen verstärkten Anpassungsprozess der Wohnungsbestände gegeben, sondern es wurden damit erstmals bauliche Standards – die Technischen Mindestanforderungen – für den altersgerechten Umbau im Bestand definiert. Diese an der DIN orientierten und auf den baulichen Bestand ausgerichteten Mindestanforderungen bieten die Chance, Barrieren auch dort zu reduzieren, wo sich Barrierefreiheit nicht herstellen lässt.

Die Technischen Mindestanforderungen beziehen sich auf sieben zentrale Nutzungsbereiche der Wohnung bzw. des Wohngebäudes, einschließlich des unmittelbaren Umfelds wie die Wege zum Haus, zu Stellplätzen oder Müllstandsflächen. Für die altersgerechte Anpassung des Bestands erweisen sich diese Mindestanforderungen als praxisgerecht. Dies zeigen die bei der KfW gestellten Förderanträge und im Besonderen die ausgewerteten Erfahrungen der Modellvorhaben.

KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“

Übersicht über Förderbereiche 1-7

1 – Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
2 – Eingangsbereich und Wohnungszugang
3 – vertikale Erschließung/Überwinden von Niveauunterschieden
4 – Anpassung der Raumgeometrie
5 – Maßnahmen an Sanitärräumen
6 – Bedienelement, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung und Kommunikation
7 – Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen



„Grundsätzlich sind die Technischen Mindestanforderungen umsetzbar und praktikabel. Sie bieten auch außerhalb des Förderprogramms einen wichtigen Anhaltspunkt für einen sinnvollen Umgang mit dem Thema des altersgerechten Umbaus.“
Markus Foltin, Demografiebeauftragter der Stadt Bensheim

Großer Vorzug der Technischen Mindestanforderungen ist, dass sie sehr flexibel umsetzbar sind. Sie bilden einen Orientierungsrahmen, mit dem Hindernisse – umfassend oder auch nur in Teilbereichen – abgebaut oder reduziert werden können und wie mehr Platz und Bewegungsspielraum geschaffen werden kann, je nach Bedarf der Nutzer und der baulichen Beschaffenheit des Objekts. Auf diese Weise sind sehr individuelle Planungen und Anpassungen mit unterschiedlichen Kombinationen von Maßnahmen möglich. Häufig lassen sich schon durch kleinere Umbauten Hindernisse beseitigen und die Wohn- und Lebensqualität verbessern. Ebenso eignen sich die Technischen Mindestanforderungen für komplexe Umbauvorhaben.

Neuer KfW-Standard: „Altersgerechtes Haus“ und „Altersgerechte Wohnung“

Für Bauherren, die Barrieren umfassend reduzieren und ihr gesamtes Haus oder eine Wohnung vollständig barrierefrei oder barrierearm umbauen, hat die KfW die Standards „Altersgerechtes Haus“ bzw. „Altersgerechte Wohnung“ eingeführt. Dieses Qualitätsmerkmal zeigt an, dass wesentliche Elemente der Technischen Mindestanforderungen umgesetzt sind. Dazu gehört, dass Zugang, Wohn- und/oder Schlafzimmer, Küche, Bad und Bedienelemente altersgerecht sind. In der am Wohnungsmarkt verwendeten Begriffsvielfalt ist dies ein definierter und von Sachverständigen zu bestätigender Standard, den auch Mieter und Käufer nachvollziehen können. Mit dem Standard „Altersgerechtes Haus“ und „Altersgerechte Wohnung“ wird der Umbauprozess des Wohnungsbestands weiter vorangebracht und in die Breite getragen, ähnlich dem „KfW-Effizienzhaus“, dem „Passivhaus“ oder anderer bereits öffentlichkeitswirksam eingeführter Qualitätssiegel.

Schwerpunkte des altersgerechten Umbaus

Nicht immer lassen sich diese baulichen Standards komplett umsetzen. Umso wichtiger ist es, je nach Bedarf und Notwendigkeit einzelne Teilbereiche der Wohnung oder des Hauses anzupassen. Sanitärräume sowie die äußere und gebäudeinterne Erschließung erweisen sich dabei als Umbauschwerpunkte. Dies belegen sowohl die Programmanalyse der KfW zu den am häufigsten beantragten Förderbausteinen als auch die Ergebnisse der Modellvorhaben:

- Nach Auswertungen der KfW über die Inanspruchnahme der Förderung bezieht sich gut ein Drittel aller Maßnahmen auf den Sanitärbereich, rd. 30 Prozent betreffen die innere und äußere Erschließung und rd. 20 Prozent Veränderungen der Raumgeometrie.
- Im Rahmen des Modellvorhabens in Bensheim wurden Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern befragt, wo sie Umbaubedarf sehen, um im Alter oder bei Bewegungseinschränkung die Wohnung bequem nutzen zu können. Die Befragten nannten am häufigsten das Bad, gefolgt von der internen Erschließung. Auch ihre Bereitschaft, in einen Badumbau zu investieren, ist sehr hoch.
- Die Mieter von fünf Seniorenwohnanlagen wurden im Zuge des Kölner Modellvorhabens unter anderem dazu befragt, in welchen Wohnbereichen es aus ihrer Sicht Probleme gibt. Auch sie führen mit 40 Prozent am häufigsten das Bad an, weit vor anderen Bereichen wie Balkon (22 Prozent), Zugang (15 Prozent), Eingang (10 Prozent), Küche (7 Prozent) und Schlafzimmer (7 Prozent).

Ausreichend Abstellflächen müssen bedacht werden

Im Fokus: Die Sanitärräume

Ein kleines oder unzureichend ausgestattetes Bad zu nutzen, bereitet bei eingeschränkter Beweglichkeit oder bei Pflegebedürftigkeit oft große Schwierigkeiten. Man braucht Platz und Sicherheit, um sich abzustützen, sich mit Rollator oder Gehhilfen zu bewegen oder um sich hinzusetzen. Auch eine Pflegekraft muss sich im Bedarfsfall sicher bewegen können. Das Bad stellt deshalb den wichtigsten Umbauschwerpunkt dar.

Bodengleiche Dusche als wichtige Baumaßnahme

Der altersgerechte Umbau eines Sanitärraums umfasst daher meist mehrere Maßnahmen. Dazu gehört insbesondere, die notwendigen Bewegungsflächen herzustellen und funktionale, sicher nutzbare Sanitärobjekte einzubauen. Sehr häufig wird eine bodengleiche Dusche eingebaut, oft als Ersatz für eine Badewanne. Allerdings will auch ein Teil der Nutzer nicht auf eine Badewanne verzichten. Im Berliner Modellvorhaben wurden deshalb beim Einbau bodengleicher Duschen die technischen Installationen so vorgenommen, dass optional auch der Einbau einer Badewanne möglich bleibt. Vor allem bei mehrgeschossigen Wohngebäuden ist der Einbau bodengleicher Duschen oft mit umfangreicheren Leitungsverlegungen verbunden, um die Entwässerung zu sichern.

Aufmerksamkeit verlangt auch die Badezimmertür, die nach außen aufschlagen und von außen entriegelbar sein muss, damit sie im Notfall geöffnet werden kann. Lässt sich dies aus Platzmangel nicht realisieren, ist eine Schiebetür – wie sie zum Beispiel in der Musterwohnung des Modellvorhabens in Zeitz eingebaut wurde – eine gute platzsparende Lösung.

Empfohlene Maßnahmen im Bad – möglich in allen Beständen und unabhängig vom Baualter:

- Einbau bodengleicher Duschen
- Austausch der Sanitärobjekte (WC, Waschtisch, Badewanne)
- Verlegung von rutschfesten Bodenbelägen
- Schaffung notwendiger Bewegungsflächen durch veränderte Anordnung von Sanitärobjekten
- bauliche Vorkehrungen für nachrüstbare Haltegriffe
- Kopplung mit anderen Maßnahmen, zum Beispiel Anpassung der Tür und Schwellenbeseitigung

Modellvorhaben Köln: Bestandsanalyse zu Bädern

Bei vielen der untersuchten Objekte der GAG Immobilien AG waren die Bäder groß genug, um die Bewegungsflächen entsprechend den Technischen Mindestanforderungen erweitern zu können. Aber in allen Bädern gilt, dass diese Bewegungsflächen vor den Sanitärobjekten durch Umbauarbeiten meist erst geschaffen werden müssen. Für die bodengleiche Dusche sind Wasser- und Abwasserleitungen neu zu verlegen, weil die vorhandenen Bodenaufbauten zu gering sind. Das Planungskonzept umfasst dazu Vorsatzschalen, Installationsverkleidungen und abgehängte Decken für die geänderte Leitungsführung. Solche aufwändigeren Maßnahmen lassen sich günstiger umsetzen, wenn gleichzeitig zum Beispiel auch Energieeinsparmaßnahmen wie die energetische Ertüchtigung der Warmwasserleitungen anstehen.

Erschließung ohne Hindernisse

Ein barrierearmer Haus- und Wohnungszugang ist die entscheidende Voraussetzung, um trotz eingeschränkter Mobilität das alltägliche Leben gut zu meistern. Die verschiedenen Maßnahmen zur besseren Erschließung des Gebäudes und der Wohnungen spielen deshalb eine große Rolle. Sie beginnen bei den Wegen zum Gebäude, schließen den – oft über einige Treppenstufen zu erreichenden – Hauseingang ein und reichen über die Erschließung durch das Treppenhaus bis hin zum Wohnungseingang.

Welche baulichen Maßnahmen notwendig und machbar sind, hängt von den konkreten Gegebenheiten ab. Eine besondere Herausforderung ergibt sich, wenn es sich um denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude oder Gebäudeensembles handelt. Umbauvorhaben bedürfen dann einer mit der zuständigen Bauverwaltung gut abgestimmten Planung, die die gestalterischen Aspekte ausreichend berücksichtigt.

Im Mittelpunkt einer verbesserten Erschließung stehen Alternativlösungen zu Treppen, aber auch gestalterische Maßnahmen zur besseren Orientierung und zur sichereren Nutzung der Erschließungsbereiche. Nicht zu vergessen sind dabei die Wege zu den Stellplätzen für Autos, Fahrräder oder Kinderwagen, zu Flächen mit Müllcontainern sowie deren ausreichende Beleuchtung. Häufig unterschätzt, aber sehr wichtig, ist auch eine bessere Orientierung durch farbliche Gestaltung und Licht vor allem in den Hausfluren und Eingangsbereichen.

Alle Geschosse und Wohnungen durch die Nachrüstung eines Aufzugs barrierefrei zu erschließen, ist eine der großen, kostenintensiven Investitionsmaßnahmen beim altersgerechten Umbauen. Ein nachträglicher Aufzugsanbau erfolgt meist außen und lässt sich insbesondere bei Lauben- und Mittelganghäusern gut umsetzen. Viele mehrgeschossige Gebäude sind zwar bereits mit einem Aufzug ausgestattet, allerdings entsprechen Aufzüge aus Baujahren vor 1990 oft nicht den Technischen Mindestanforderungen.

Im Kölner Modellvorhaben hat deshalb die GAG Immobilien AG die Anpassung von bereits vorhandenen Aufzügen in verschiedenen Bestandsgebäuden untersucht. Häufig ist die Kabinentiefe solcher Aufzüge kleiner als die

Hublift zur Überwindung der Eingangstreppe in Köln

Rampensysteme als schnell umsetzbare Lösung in Cuxhaven

Aufzug ermöglicht barrierefreien Zugang zu Wohnungen

erforderlichen 1,25 m. Inzwischen bietet der Markt auch Produkte, die in engen Schächten größere Kabinen ermöglichen. Oder es gibt die Möglichkeit einer Schachterweiterung. Damit können jedoch Statikprobleme verbunden sein, was die Anpassung kostspieliger macht.

In zahlreichen mehrgeschossigen Gebäuden gibt es jedoch gar keinen Aufzug. Dies betrifft Wohngebäude mit bis fünf Etagen aus den 1950er bis 1970er Jahren ebenso wie Gebäude aus der Gründerzeit. Dazu zählen zum Beispiel auch Wohngebäude in der teils denkmalgeschützten Innenstadt von Neuruppin. Das dortige Modellvorhaben des ASB-Kreisverbandes Ostprignitz-Ruppin zielte auf den altersgerechten Umbau eines leer stehenden gründerzeitlichen Gebäudes. Dort ist u.a. geplant, an der Hofseite einen Aufzug anzubauen, durch den alle Etagen barrierefrei erreicht werden.

Wenn der Hauseingang nur über mehrere Stufen erreichbar ist, können Hublifte eine gute technische Lösung sein: für Geschossbauten, wenn am Eingang nur ein Halbgeschoss zu überwinden ist und es bereits einen Aufzug im Haus gibt und auch für Ein- und Zweifamilienhäuser stellen sie im Bedarfsfall eine Alternative zur Überwindung der Treppe dar.

Die Musterwohnung des Zeitzer Modellvorhabens der Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ liegt im erhöhten Erdgeschoss. Dort sind z.B. bauliche Vorkehrungen für die Nachrüstung eines Hublifts getroffen worden. In der Küche wurde eine Fenstertür eingebaut, über die die Wohnung im Bedarfsfall kurzfristig mit einem Hublift direkt barrierefrei erschlossen werden kann.

Der Anbau von Rampen ist eine oft zweischneidige, aber je nach Ausgangssituation oft auch alternativlose Lösung für einen barrierefreien Zugang. Rampen brauchen viel Fläche, um das nötige Gefälle von 6 Prozent bis höchstens 10 Prozent zu sichern.

Im Modellvorhaben in Speyer wurden die altersgerecht umgebauten Erdgeschosswohnungen, die halbgeschossig erhöht liegen, durch eine neue Rampe und ein neues Eingangsdeck entlang des Zeilengebäudes barrierefrei erschlossen. Die Wohnungen sind nun direkt vom Eingangsdeck aus zugänglich, außerdem gibt es Sitzbänke vor den Wohnungen (vgl. S. 38).

Häufig realisierte Maßnahmen bei der Erschließung:

- Neugestaltung von Hauseingangsbereichen, Türen und Hausfluren
- Ausstattung von Aufzügen mit altersgerechten Bedienelementen
- Rampe oder Hublift zur Überwindung mehrerer Stufen
- Aufzugsanbau bei mehrgeschossigen Wohngebäuden

Barrieren in der Wohnung reduzieren

Umbauten innerhalb der Wohnung ermöglichen es, sich sicher zu bewegen und Alltagstätigkeiten möglichst problemlos ausüben zu können. Auch die etwaige Versorgung von Pflegebedürftigen wird dadurch erleichtert. Der Anpassungsbedarf wird von den persönlichen Einschränkungen und dem baulichen Ausgangszustand der Wohnung bestimmt. Reichen die Bewegungsflächen nicht aus, sind Änderungen von Wohnungszuschnitten oft unvermeidlich. Häufig sind die Bewegungsflächen im Bad und in der Küche zu vergrößern. Vor allem in kleinen Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren ist das oft notwendig, wie die Modellvorhaben in Berlin, Speyer und Zeitz zeigen. In Einfamilienhäusern mit mehreren Ebenen geht es meist darum, im Erdgeschoss ein altersgerechtes Bad und dort auch das Schlafzimmer einzurichten.

Türen zu verbreitern ist ein weiterer Umbauschwerpunkt. Vor allem in Bädern und Küchen sind sie oft zu schmal. Türverbreiterungen lassen sich baulich meist gut umsetzen, gehören aber auch zu den aufwändigeren Baumaßnahmen. Im Zusammenhang mit Türverbreiterungen bietet es sich an, gleichzeitig vorhandene Schwellen zu abzubauen.

Um die häufig problematische Schwelle an der Fenstertür zum Balkon oder der Terrasse zu beseitigen oder zu verringern, gibt es sowohl bautechnisch aufwändige als auch einfache Lösungen, wie das Modellvorhaben in Berlin zeigt. Durch einen neuen Holzboden auf dem Balkon und eine kleine Rampe an der Balkontür lassen sich ohne größeren Aufwand und Kosten vorhandene Niveauunterschiede gut überbrücken.

Ohne Hindernisse auf Balkon und Terrasse

Häufig realisierte Maßnahmen in der Wohnung:

- mehr Bewegungsflächen durch angepasste Wohnungszuschnitte oder Ummöblierung
- Verbreiterung von Türen
- Beseitigung von Schwellen
- Einbau geeigneter Bedienelemente

Gut bedienbarer Türöffner

Breitere Türen oft unverzichtbar

Bei abnehmender Muskelkraft, eingeschränkter Feinmotorik oder nachlassender Sehfähigkeit können geeignete Bedienelemente, Stütz- und Haltegriffe sowie intelligente Assistenzsysteme helfen, den Alltag besser zu bewältigen. Um zu veranschaulichen, wie altersgerechtes Umbauen konkret aussehen kann, hat die Zeitzer Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG in einer freien Erdgeschosswohnung zu Beginn des Modellvorhabens eine Musterwohnung hergerichtet. Die umfassenden Umbauten machen deutlich, welche Maßnahmen zu einer altersgerechten Anpassung gehören können. Über fast zwei Jahre konnten sich dort Mitglieder der Genossenschaft, Privateigentümer aus dem Quartier und andere Interessenten sehr anschaulich darüber informieren. Inzwischen ist die Wohnung vermietet.

„Die Resonanz der Mieter und Besucher auf die Musterwohnung war durchweg positiv. Als wichtig hat sich auch das Farb- und Lichtkonzept einschließlich der Bewegungsmelder herausgestellt.“ Karsten Bacza, Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG, Zeitz

Wo vorher die Küche war ...

... befindet sich nach dem Umbau in Zeitz das Badezimmer

Musterwohnung in Zeitz zeigt, wie man es machen kann

Ausgangszustand:

- Die 3-Zimmer-Wohnung aus den 1960er Jahren mit etwa 58 m² war mit Ausnahme von Fenstern und Heizung weitgehend in ihrem ursprünglichen Zustand. Küche und Bad waren sehr beengt.

Umgesetzte Maßnahmen:

- Grundrissänderung zur 2-Zimmer-Wohnung: Das ehemalige Kinderzimmer wurde zur Küche, die ursprüngliche Küche zum Bad und das frühere kleine Bad ist jetzt Hauswirtschaftsraum mit Heizung und Waschmaschine.
- In der Wohnung insgesamt: Entfernen von Schwellen, neue Bodenbeläge, Verbreiterung der Türen auf 1 m Durchgangsbreite
- Bad: bodengleiche Dusche mit Duschstange als Haltegriff, Waschbecken mit Vorwandinstallation und Abstellfläche, verstellbarer Spiegel, Vorrichtung für Haltegriffe am WC, Befestigungsmöglichkeit für Duschklappsitz, Schiebetür
- Küche: Fliesenspiegel auch für niedrigere Einbauten, Ausgangstür und Möglichkeit des barrierefreien Zugangs vorbereitet (Rampe oder Hublift sind nachrüstbar)
- Bedienelemente: Steckdosen in gut erreichbarer Höhe, zentraler Ausschalter (für Herd, Arbeitsplattensteckdosen, Licht), Beleuchtung mit Bewegungsmelder im Flur und im Fußbodenbereich des Schlafzimmers, Funktürgong, tiefer gesetzte Fensteroliven in Bad und Hauswirtschaftsraum
- Und sonst noch: Licht- und Farbkonzept für ausreichende Kontraste, Glas in Türen zur Küche und zum Wohnzimmer für bessere Lichtverhältnisse im Flur, Vorinstallation für Multimedia mit Verteilung in allen Räumen

Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen

Ein wichtiger Aspekt altersgerechten Wohnens ist die Schaffung von Gemeinschaftsräumen. Die Erfahrungen zum Beispiel aus dem Modellvorhaben der GEWOBAG in Berlin bei der Anpassung von Seniorenwohnhäusern zeigen, dass mit dem altersgerechten Umbau und der gleichzeitigen Ansiedlung von sozialen Angeboten sowie von Möglichkeiten zur Kommunikation die Bindung der Bewohner an ihren Wohnstandort gewachsen ist. Die Anpassungsmaßnahmen in den Wohnungen und Häusern werden mit den neuen Gemeinschaftsräumen sinnvoll ergänzt. So entstand im Seniorenwohnhaus im Westphalweg ein neuer Gemeinschaftsraum mit Teeküche. Zentral, nahe dem Eingangsbereich, gelegen können sich Mieter nun dort treffen, sich austauschen und Feste feiern.

Einmal mehr wird damit unterstrichen, dass altersgerechtes Wohnen sich nicht auf die Wohnung beschränkt, sondern das gesamte Gebäude sowie das Wohnumfeld bis hin zum Quartier einschließt. Die Strategien zur Bestandsentwicklung mit denen zum Wohnumfeld zu koppeln, ist daher empfehlenswert. Hierbei ist die Einbeziehung von Bewohnern, Experten, Seniorenvertretungen und weiteren Eigentümern sowie die Abstimmung mit der Stadt oder Gemeinde auf politischer und Verwaltungsebene ein Erfolg versprechendes Vorgehen.

Regelmäßige Treffen fördern die Gemeinschaft

Umgestalteter Eingangsbereich mit Zugang zum Gemeinschaftsraum im Westphalweg in Berlin

Strategien für den altersgerechten Umbau

Ob großes Wohnungsunternehmen, Vermieter von einzelnen Wohnungen oder selbstnutzender Eigentümer: Das Thema „altersgerecht umbauen“ geht alle Wohnungseigentümer an – jedoch aus unterschiedlichen Gründen und Perspektiven. Eigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen und darin alt werden möchten, haben für einen altersgerechten Umbau andere Motive als professionelle Wohnungsvermieter. Ein akuter Umbaubedarf erfordert schnelleres Handeln als präventive Maßnahmen. In einem entspannten Wohnungsmarkt ist der Umbau möglicherweise erforderlich, um überhaupt Mieter anzusprechen, während auf einem angespannten Wohnungsmarkt der Umbau nur eine von vielen Optionen ist.

Eigenheimersiedlung in München

Strategien für den Umbau in Neuruppin gefragt

Sowohl für große Mietwohnungsgebäude als auch für die einzelne Wohnung oder das Einfamilienhaus gilt: Altersgerechter Umbau kann nicht von heute auf morgen erfolgen. Unabhängig vom Eigentümer sind der Entscheidungsprozess und auch die Umsetzung des altersgerechten Umbaus zeitintensiv und bedürfen einer längerfristigen Planung. Von der ersten Information zu den Umbaumöglichkeiten über die Klärung der Finanzierungsfrage bis hin zur abschließenden Entscheidung ist es erfahrungsgemäß ein langer Weg, der auch mehrere Jahre in Anspruch nehmen kann.

Wenn Eigentümer über einen altersgerechten Umbau nachdenken, stehen sie zunächst vor einer Reihe von Fragen:

- Für welchen Bedarf baue ich um?
- Welche Maßnahmen sollen umgesetzt werden?
- Was darf es kosten?
- Wie ist der Ablauf und welche Umsetzungszeiträume sind realistisch?
- Wer bietet qualifizierte Informationen?

Diese und viele weitere Aspekte sollten berücksichtigt werden, um passgenaue Strategien für den altersgerechten Umbau zu entwickeln. Einige davon sind für alle Eigentümer wichtig, einige nur für Vermieter und einige vor allem für Selbstnutzer.

Zwischen akutem Bedarf und präventivem Handeln

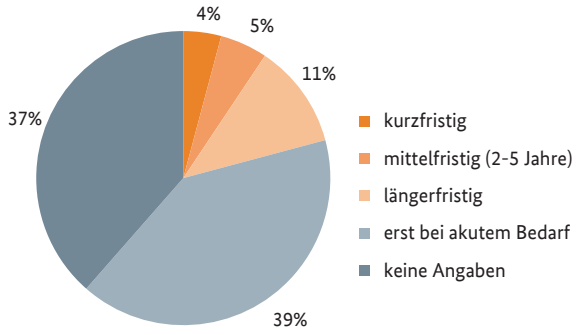
Anliegen des altersgerechten Umbaus ist es, dass alle Menschen möglichst lange in der vertrauten Wohnung in ihrem angestammten Wohnquartier leben können, unabhängig vom Alter und aktuellen Gesundheitszustand. Aus Sicht des Vermieters werden damit zugleich Fluktuation und Leerstand vermieden. Es kann aber allein aufgrund des Lebensalters der Bewohner nicht direkt auf einen Bedarf für altersgerechte Wohnungen geschlossen werden. Denn zum einen umfasst das Seniorenalter einen sehr langen Zeitraum, in dem sich die konkrete Lebenssituation noch verändern kann. Zum anderen ist die Gruppe der Senioren sehr heterogen mit unterschiedlichen Bedürfnissen, Wohnwünschen und Einkommen. Darüber hinaus sehen viele Ältere die Notwendigkeit von Umbaumaßnahmen für

ein altersgerechtes Wohnen (noch) nicht. Sie fühlen sich fit und sehen keinen Anlass, bauliche Veränderungen vorzunehmen. Allenfalls wenn ohnehin ein Umbau geplant wird, entscheiden sie sich, einzelne altersgerechte Maßnahmen einzubeziehen.

Diese Einstellung ändert sich unter Umständen erst dann, wenn sich durch Unfall oder Krankheit plötzlich Einschränkungen einstellen, ein akuter Pflegebedarf entsteht oder das Leben zu Hause mühsamer wird. Dann wandelt sich die Interessenlage schnell. Die Motivation ist nun groß, durch einen Umbau ein Plus an Beweglichkeit und Komfort zu erlangen. Stellt sich sogar die Frage, in der eigenen Wohnung gepflegt zu werden, sind zumeist bauliche Anpassungen notwendig. Oftmals kann die Anpassung jedoch nicht so rasch erfolgen wie nötig und auch die Doppelbelastung von Pflege- und Umbaukosten ist groß. Häufig wird dann ein kostspieliger Umzug erforderlich, unter Umständen in ein Alters- oder Pflegeheim. Deshalb ist ein vorausschauender, rechtzeitiger Umbau – als präventive Strategie – in der Regel die bessere Lösung.

Allerdings ist der Gedanke einer präventiven Wohnungsanpassung vielen Eigentümern und Mietern noch fremd. Man hat sich eingerichtet, ist mit der Wohnsituation zufrieden, hat einen guten Sanierungsstand und vielleicht treten Mobilitätseinschränkungen auch nie ein – viele Aspekte, die das oft verhaltene Interesse von Eigentümern und Mietern an Veränderung erklären. Hinzu kommt mancherorts auch die Sorge vor Mieterhöhungen, die mit Umbaumaßnahmen verbunden sein können oder die

Wann können sich die Eigentümer einen altersgerechten Umbau ganz oder teilweise vorstellen?



Eigentümerbefragung in Bensheim

Frage, ob sich die Investitionen in das eigene Einfamilienhaus überhaupt noch lohnen. Dies führt zu Verunsicherungen, und häufig fehlen auch Informationen über die Möglichkeiten und Vorteile des altersgerechten Umbauens. Entsprechend sinnvoll ist es, den präventiven Umbau strategisch zu planen.

Was kostet ein altersgerechter Umbau?

In der Frage des altersgerechten Umbauens spielen neben der persönlichen Situation auch ökonomische Aspekte eine große Rolle, insbesondere die Fragen, was der Umbau kostet und ob er sich lohnt.

Wie die Umbauerfahrungen in den Modellvorhaben gezeigt haben, kann ein altersgerechter Umbau 2.000 Euro, aber auch 40.000 Euro und mehr kosten. Diese Spannweite hat viele Ursachen:

- Im Wesentlichen hängen sie vom Umfang der Maßnahmen ab, der die absolute Höhe der Kosten beeinflusst. Gerade bei individuellen Anpassungen ist die Bandbreite groß. Sie reicht von Einzelmaßnahmen wie dem Einbau von Haltegriffen über die Reduzierung von Schwellen innerhalb der Wohnung bis hin zu größeren Maßnahmen wie einer Bad-Modernisierung oder aufwändigen Grundrissänderungen. Ganzheitliche Anpassungen, z.B. um den KfW-Standard „Altersgerechtes Haus“ bzw. „Altersgerechte Wohnung“ zu erreichen, sind umfassender und daher in der Regel teurer.
- Entscheidend ist aber auch die Frage, in welchem baulichen Zustand sich die umzubauende Wohnung befindet: Muss ohnehin saniert werden, entstehen für die barrierearme Ausführung nur relativ geringe Mehrkosten. Dann wird zum Beispiel bei der Modernisierung des Bades direkt eine bodengleiche Dusche eingebaut oder Türschwellen werden entfernt.
  In den Modellvorhaben führte die altersgerechte Anpassung gemäß den Technischen Mindestanforderungen zu anpassungsbedingten Mehrkosten von 10 Prozent bis 25 Prozent gegenüber einer Standardsanierung. Der Anteil liegt bei Einzelmaßnahmen teilweise höher, bei komplexen Maßnahmen zumeist niedriger. Sowohl seitens der Bauausführung als auch seitens der Kosten hat sich gezeigt: Je umfangreicher eine Wohnung ohnehin saniert werden muss, desto günstiger wird die Relation zu den durch Barriereabbau bedingten Mehrkosten.

- Die Höhe der Umbaukosten hängt auch davon ab, ob es sich um ein Einfamilienhaus, um nur eine Wohnung oder um mehrere Wohnungen handelt, die gleichzeitig umgebaut werden. Damit gilt auch hier der alte Grundsatz des Stückkosteneffektes: je individueller, desto kostenträchtiger und je standardisierter, desto preiswerter die Maßnahme. Gleichfalls hat sich gezeigt, dass die Anpassung einer unbewohnten Wohnung stets kostengünstiger und weniger aufwändig ist als im bewohnten Zustand.

Bei alledem ist immer wieder festzustellen, dass das Angebot an barrierefreien Lösungen aufgrund der noch verhaltenen Nachfrage relativ teurer ist als Standardsanierungen. Ein überregionaler Preisvergleich und Preisverhandlungen sind daher zu empfehlen.

Umbaukosten reduzieren kann unter Umständen auch ein versierter Heimwerker, der einzelne Umbauten in gewissem Umfang selbst durchführt. Empfehlenswert ist aber in allen Fällen eine kompetente Beratung, sei es durch Architekten, Handwerker oder eine Wohnberatung.

Wie lässt sich altersgerechter Umbau finanzieren?

Bei höheren Umbaukosten ist häufiger eine Finanzierung erforderlich. Im Akutfall trägt die Pflegekasse zur Finanzierung der individuellen Wohnungsanpassung bei. Dafür sieht § 40 des Sozialgesetzbuches XI bis zu 2.557 Euro vor. Voraussetzung ist eine Einstufung in eine Pflegestufe. Des Weiteren bieten auch einige Bundesländer im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung verschiedene Finanzierungshilfen zur Beseitigung von Barrieren an.

Präventiv und umfangreicher können Umbaukosten mit den zinsgünstigen Krediten des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ finanziert werden, dem einzigen bundesweiten Förderprogramm zur barrierearmen Wohnraumanpassung für jedermann. Eigenleistungen sind allerdings nicht förderfähig.

Darüber hinaus besteht neben den üblichen oder auch speziellen Kreditangeboten von Banken und Sparkassen auch die Möglichkeit, Handwerkerleistungen nach § 35a Einkommensteuergesetz steuermindernd durchführen zu lassen.

Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten abwägen

Für Vermieter kann die Refinanzierung auch über die Miete erfolgen. Auf die ursprüngliche Miete der umzubauenden Wohnung können die Modernisierungs- und Finanzierungskosten abzüglich in Anspruch genommener öffentlicher Fördermittel mit 11 Prozent pro Jahr (§ 559 Bürgerliches Gesetzbuch) umgelegt werden. Neben den am Markt tatsächlich erzielbaren Mieten im Bereich des Mietspiegels ist jedoch auch die Mietzahlungsfähigkeit der Seniorenhaushalte zu berücksichtigen. Mieterbefragungen haben dabei wiederholt gezeigt, dass ein Teil der Mieter bereit wäre, mehr Miete für eine altersgerechte Wohnung zu bezahlen.

Anders stellt sich die Situation bei der Neuvermietung umgebauter leerer Wohnungen dar. Hier hängt die erzielbare Miethöhe ausschließlich vom Wohnungsmarkt ab. Bei der Weiter- und Neuvermietung ist jedoch hinsichtlich der Refinanzierungsrechnung auch der bilanzielle Restwert der umzubauenden Wohnung zu berücksichtigen.

Als Förderbank unterstützt die KfW den altersgerechten Umbau unabhängig vom Alter des Antragstellers mit zinsgünstigen Krediten. Gefördert werden einzelne Maßnahmen – wenn sie den Technischen Mindestanforderungen entsprechen – bis hin zum gesamten „altersgerechten Haus“. Die aktuellen Konditionen sind unter www.kfw.de zu finden. Die Förderung kann mit dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ kombiniert werden.

Denn je niedriger der Restwert – also der vorhandene Instandhaltungs- oder Sanierungsgrad – desto günstiger wird die Refinanzierung und desto eher lohnt sich der altersgerechte Umbau.

Für selbstnutzende Eigentümer stellt sich diese Form der Refinanzierung natürlich nicht. Für sie ist vor allem ausschlaggebend, dass mit dem altersgerechten Umbau in aller Regel eine verbesserte Werthaltigkeit der Immobilie einhergeht. Darüber hinaus liegt der Mehrwert der Investition in einer Steigerung des Wohnkomforts und der Lebensqualität im Alter.

Altersgerecht und energieeffizient umbauen

Eine Kombination von energetischer Sanierung und altersgerechten Anpassungsmaßnahmen bietet sich an, wenn ein Gebäude ohnehin umfassend modernisiert werden soll. Dies spart Kosten und zweimaligen Schmutz durch eine Baustelle. Synergien ergeben sich, wenn dabei altersgerechte Aspekte – z.B. ein schwellenfreier Haus- oder Balkonzugang, ausreichende Bewegungsflächen, eine bodengleiche Dusche, gut erreichbare Bedienelemente – von vornherein berücksichtigt werden.

Auch wenn altersgerechte Umbauten im Rahmen einer Sanierung nicht sofort umgesetzt werden sollen, lohnt es sich, sie in die Planung einzubeziehen. Maßnahmen, die eine altersgerechte Anpassung später einfacher machen, können schon vorbereitet werden, z.B. Vorrichtungen für spätere Haltegriffe. Auch im Zuge der energetischen Sanierung einzelner Bauteile – z.B. des Balkonzugangs – können ohne zusätzlichen oder geringen Mehraufwand Barrieren abgebaut werden.

Bei der Kombination von energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau kann die Gesamtinvestition ein Volumen erreichen, bei dem beide Maßnahmen in eine finanzielle Konkurrenz treten. Für den Eigentümer könnten die Gesamtkosten nicht mehr finanzierbar sein. Für den Vermieter steht möglicherweise nur ein begrenzter Mieterhöhungsspielraum zur Verfügung. Hier ist eine Prioritätensetzung erforderlich, die unter Berücksichtigung der konkreten Nachfrage der Mieterschaft bzw. der konkreten eigenen Bedürfnisse erfolgen sollte. Dabei muss die Lösung kein entweder-oder sein, sondern kann auch eine Kombination von Teilschritten beinhalten.

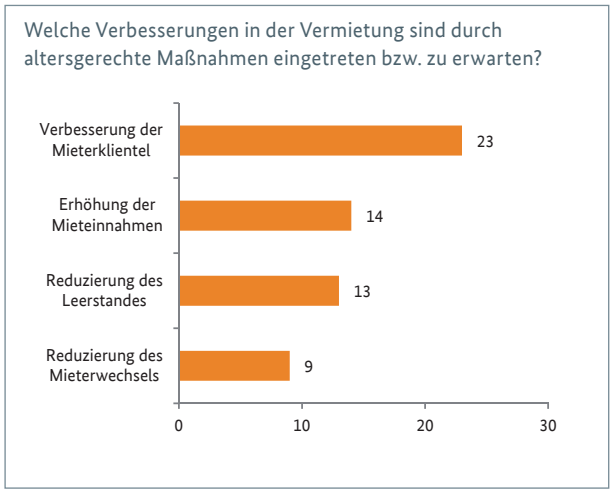
Wird saniert, lohnt oft eine Kombination aus energetischer Sanierung und altersgerechten Umbaumaßnahmen

Unterschiedliche Wohnungsmärkte erfordern unterschiedliche Strategien

Bei der Antwort auf die Frage „Lohnt sich ein altersgerechter Umbau in ökonomischer Hinsicht?“ kommt es auch auf die konkrete Wohnungsmarktsituation an. Dies gilt sowohl für den selbstnutzenden Eigentümer in Bezug auf die Werthaltigkeit seiner Immobilie als auch für die Refinanzierungsmöglichkeiten bei professionellen Vermietern.

Eine selbst genutzte Immobilie ist für die Eigentümer in der Regel weniger ein Investitionsobjekt als vielmehr eine „Herzensangelegenheit“. Mit dem altersgerechten Umbau kann sich der Wunsch realisieren lassen, bis ins hohe Alter zu Hause leben zu können. Das bedeutet Lebensqualität und ein möglichst hohes Maß an Komfort. Insofern stehen finanzielle Erwägungen beim Umbau einer selbst genutzten Immobilie meist nicht im Vordergrund. Dennoch sind sie nicht zu vernachlässigen. Miethöhe und Refinanzierung sind bei der selbst genutzten Wohnung zwar kein Thema, aber durchaus die Werthaltigkeit der Immobilie. Erfährt die Wohnung oder das Haus eine Wertsteigerung? Welche Umbauten würden dazu führen, das Objekt langfristig aufzuwerten?

Diese Fragen mit Blick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes spielen für Vermieter eine weit größere Rolle. Die Wohnungsmarktsituation in Deutschland ist in



Eigentümerbefragung in Wuppertal (Anzahl der Nennungen)

den Städten und Regionen sehr unterschiedlich. Angespannte Märkte mit hoher Mieternachfrage stehen nachfrageschwachen Märkten gegenüber, in denen Wohnungen schwer zu vermieten sind. Solange vor allem in angespannten Wohnungsmärkten die Vermietung gesichert ist, wird altersgerechtes Umbauen oft nicht als ein Faktor gewertet, der die Vermietbarkeit, den Ertrag oder die Werthaltigkeit verbessert. Doch je nach Standort kann der Umbau von Wohnungen auch in angespannten Märkten mittel- und langfristig ein sehr wichtiger Wettbewerbsvorteil sein. Für das selbst genutzte Eigentum stellen diese Märkte ein günstiges Umfeld dar, denn hier können altersgerechte Investitionen zu einer entsprechenden Wertsteigerung führen.

In entspannten Märkten hingegen tun sich Eigentümer oftmals schwer, auf die Herausforderungen der schrumpfenden Wohnungsnachfrage angemessen zu reagieren. Zu unsicher erscheint die Antwort auf die Frage, ob sich die Investition auszahlen wird. Schrumpfende Wohnungsmärkte sind zumeist auch alternde Märkte. Hier sind neben Informationen zur baulichen Anpassung auch Informationen zum lokalen Wohnungsmarkt im Ganzen und zur Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum im Speziellen erforderlich. Das Modellvorhaben Wuppertal hat hierzu viele Informationen aufbereitet.

Ist die Qualität der Wohnlage halbwegs gut, kann der altersgerechte Umbau die Attraktivität der Wohnung steigern. Dies verbessert die Werthaltigkeit der Immobilie und erleichtert insbesondere in entspannten Märkten die Vermietbarkeit bzw. reduziert das Mietausfallwagnis. Wird dies mitberücksichtigt, kann der altersgerechte Umbau die wirtschaftlichere Alternative sein.

Die eigene Wohnung oder das eigene Haus umbauen

Viele Eigentümer, die ihre Wohnung selbst bewohnen, haben den Wunsch bis ins hohe Alter zu Hause leben zu können. Ihre Wohnungen sind aber oft baulich dafür nicht geeignet, spätestens dann, wenn eine Pflege erforderlich wird. Deswegen sind vorausschauende Überlegungen zu einem altersgerechten Umbau sinnvoll, insbesondere wenn ohnehin eine Instandhaltung oder Modernisierung erforderlich wird. Das Ziel muss dabei gar nicht in einem vollständig umgebauten und pflegegerechten Haus bestehen. Sinnvoll können auch schon kleinteilige, individuelle Anpassungen sein und bereits wesentlich mehr Lebensqualität und Komfort mit sich bringen.

Wichtig ist es, sich frühzeitig und bewusst mit dem altersgerechten Umbau zu beschäftigen und das Thema nicht zu verdrängen nach dem Motto „ich bin doch noch nicht alt, mir geht es doch gut“. Denn die Entscheidung für einen Umbau, der auf die individuelle Situation zugeschnitten sein soll und ein zukunftsfähiges Wohnen ermöglicht, ist ein längerer Prozess, der eine Reihe von Schritten umfasst.

Informationsstand in München

Gut beraten in Hamm

In Vorbereitung auf einen Umbau sind viele Fragen zu klären

Am Anfang steht dabei eine gute Information. Neben zahlreichen Broschüren und Informationen aus dem Internet ist es ratsam, aktiv zu werden und sich individuell beraten zu lassen. In vielen Städten finden Eigentümer spezifische Ansprechpartner wie z.B. Wohnberatungsstellen, die über viele Erfahrungen und Informationen verfügen.

Zunehmend kann man sich in Ausstellungen und Musterwohnungen oder -häusern konkrete Beispiele anschauen und sich eine Vorstellung davon machen, welche Maßnahmen möglich sind, wie das Ergebnis aussehen könnte und welche Vorteile ein solcher Umbau für das Alltagsleben bieten würde. Dabei geht es sowohl um harte Fakten bautechnischer Möglichkeiten als auch um weiche Faktoren des Komforts und der Attraktivität wie Bedienungsfreundlichkeit oder Farb- und Lichtgestaltung.

Nach umfassender Information kann die Planungsphase beginnen. Bauliche Herausforderungen, die Finanzierung und ggf. Anträge auf Förderung müssen detailliert erörtert und geklärt werden. Oft helfen Hausbegehungen mit professionellen Wohnberatern, um Probleme und Lösungen vor Ort zu besprechen, denn jeder Umbau ist individuell. Viele Eigentümer profitierten vom Angebot einer Hausbegehung mit anschließender Machbarkeitsplanung. Größere Bauprojekte benötigen bereits in dieser Phase die Unterstützung eines Handwerkers, Fachplaners oder Architekten, der auch die Kostenschätzung übernimmt.

Eigentümer sollten darauf achten, dass sie möglichst einen gleichbleibenden Ansprechpartner haben, der sie während des gesamten Projekts berät.

Insgesamt ist zu klären, ob einzelne Maßnahmen wie die Reduzierung von Schwellen innerhalb der Wohnung und der Einbau von Haltegriffen oder eine Bad-Modernisierung ausreichen oder ob diese bis in die Grundrissgestaltung hereinreichen müssen. So kann bei mehrgeschossigen Einfamilienhäusern die Verlagerung von Schlaf- und Badezimmer in das Erdgeschoss sinnvoll sein, um das Wohnen auf einer Ebene zu ermöglichen. Denkbar ist auch eine schrittweise, konzeptionell abgestimmte Umsetzung. Die Technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ stellen hierbei eine praktikable Richtschnur dar, unabhängig davon, ob eine Finanzierung über die KfW-Bankengruppe in Anspruch genommen wird.

Am Ende gründlicher Information und Beratung muss der Eigentümer aber selbst entscheiden: Was kann und will ich mir zum jetzigen Zeitpunkt leisten? Er muss abwägen: Was ist mein persönlicher Anspruch und wie wird sich dieser entwickeln? Was ist in meiner Wohnung/meinem Haus baulich möglich und sinnvoll? Ist die finanzielle Mehrbelastung tragbar? Und nicht zuletzt geht es um die Frage, in welchem Zeitraum umgebaut werden soll oder kann.

Auch Mieter sind gefragt

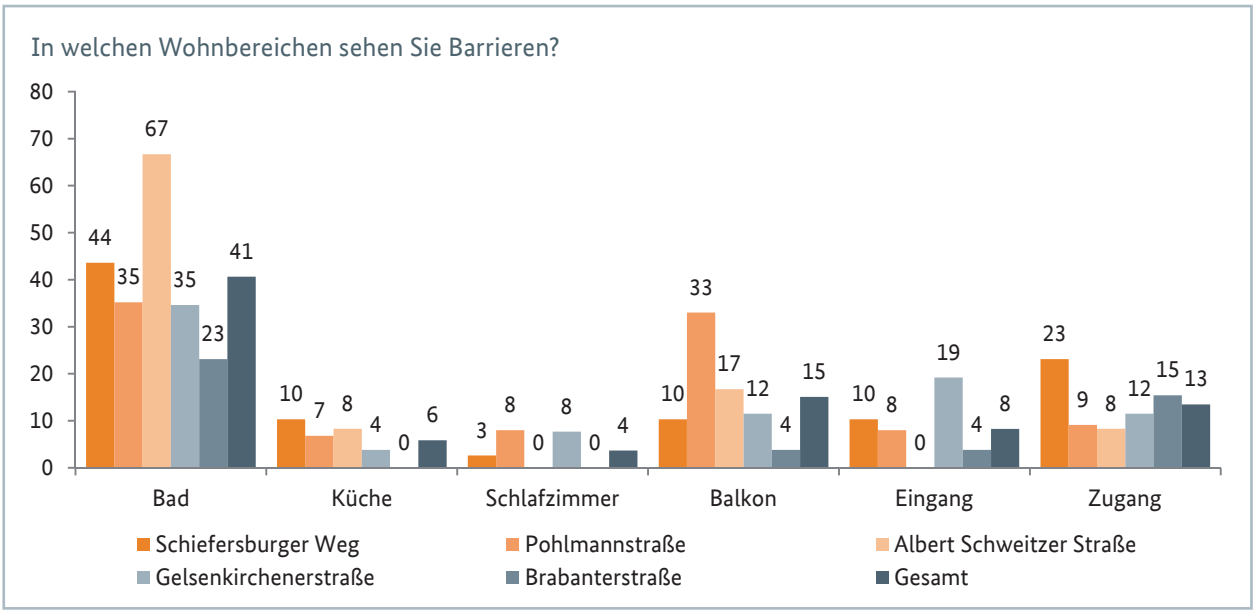
Was für die selbstnutzenden Eigentümer ausgeführt wurde, gilt in hohem Maße auch für Mieter. Auch sie müssen nicht in einer Wohnung leben, die eine zu große Hürde im Alter darstellt. Bevor ein Umzug erwogen wird, sollte auch die Möglichkeit der Wohnungsanpassung geprüft werden. Hier sollte sich der Mieter informieren und dann mit dem Eigentümer ins Gespräch kommen, welche individuellen Umbaumöglichkeiten bestehen, welche Kosten zu erwarten sind oder ob eine Finanzierung durch die Pflegekasse erfolgen kann. Vielleicht hat sich der Vermieter auch schon mit dem Thema beschäftigt.

Wohnungsbestand mit „Umbaupotenzial“ in Berlin

Was Vermieter wissen sollten

Ob Vermieter von Wohnungen aus der Gründerzeit, aus den 1950er bis 1970er Jahren oder von neueren Gebäuden – Maßnahmen zum altersgerechten Umbau sind in allen Gebäuden machbar. Viele Eigentümer konzentrieren sich dabei zunächst auf Bestände mit einer schon älteren Bewohnerschaft. Dort ist am ehesten damit zu rechnen, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen steigen wird. Möglich ist aber auch der Umbau zu barrierearmen oder -freien Wohnungen an anderen Standorten, um so eine zusätzliche Nachfrage zu erzeugen. Grundsätzlich sollte dabei die soziale Mischung im Quartier im Blickfeld bleiben.

Eine altersgerechte Anpassung kann auf verschiedenen Wegen erfolgen: als Einzelmodernisierung von leeren Wohnungen, im bewohnten Zustand oder als komplexe Modernisierung. Eine zentrale Erfahrung aus den Modellvorhaben ist, dass die altersgerechte Anpassung von Wohnungen im bewohnten Zustand schwierig ist. Sie stößt bei den Mietern auf wenig Akzeptanz, insbesondere wenn es sich um umfassende Maßnahmen wie Grundrissänderungen oder die Sanierung des gesamten Bades handelt. Hierbei bestätigten sich Erfahrungen der



Ergebnisse einer Mieterbefragung in Köln (Angaben in Prozent)

Wohnungsunternehmen aus früheren Sanierungsmaßnahmen. Diese sind besonders für eine ältere Mieterschaft mit großen Belastungen verbunden. Sie erfordern einen zusätzlichen Betreuungsaufwand, der bis zur vorübergehenden Umsetzung reicht. Hinzu kommen wirtschaftliche Erwägungen wegen erhöhter Kosten der Einzelmodernisierung einerseits und zumeist begrenzter Refinanzierbarkeit über die Mieten andererseits.

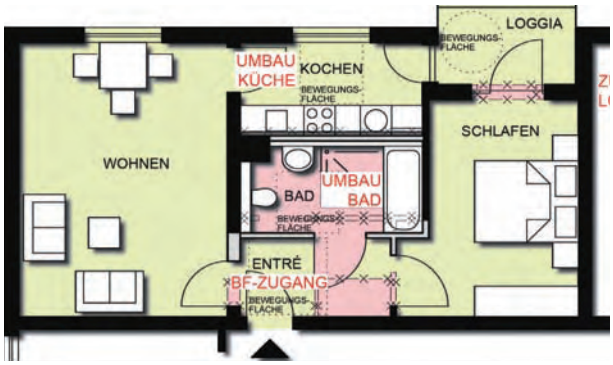
Durchaus sinnvoll kann es sein, kleinteilige Einzelmaßnahmen zu realisieren, die spezifische Probleme älterer Mieter berücksichtigen. Dazu zählen z.B. die Schaffung von Ablagemöglichkeiten am Hauseingang, das Anbringen von beidseitigen Handläufen, Treppenmarkierungen oder Bewegungsmeldern zur automatischen Beleuchtung oder Türöffnung. Aus Sicht der systematischen Bestandsentwicklung sollten diese Einzelmaßnahmen jedoch auch so gewählt werden, dass sie zum Grundstandard einer altersgerechten Wohnung passen. Dann können sie zu einem späteren Zeitpunkt komplettiert werden. Die Technischen Mindestanforderungen mit ihren einzelnen Bausteinen sowie der Standard „Altersgerechtes Haus“ bzw. „Altersgerechte Wohnung“ bilden hierfür eine gute Grundlage.

Wünschen Mieter aktuell keine Anpassung ihrer Wohnung, kann es für eine langfristige Bestandsentwicklung dennoch sinnvoll sein, von allen Bewohnern genutzte Zuwegungen, Hauseingangsbereiche oder Gemeinschaftsräume altersgerecht umzubauen. Wie dies mit einfachen Mitteln und gut durchdacht erfolgen kann, hat das Modellvorhaben Berlin gezeigt (vgl. S. 29).

Ein anderer Weg ist die Einzelmodernisierung von Wohnungen, die im Rahmen der üblichen Fluktuation temporär leer stehen. Die Anpassung erfolgt dann präventiv als Angebot für zukünftige Mieter. Vorteil dieser Strategie ist, dass umfassende Maßnahmen kurzfristig und kostengünstiger realisiert werden können.

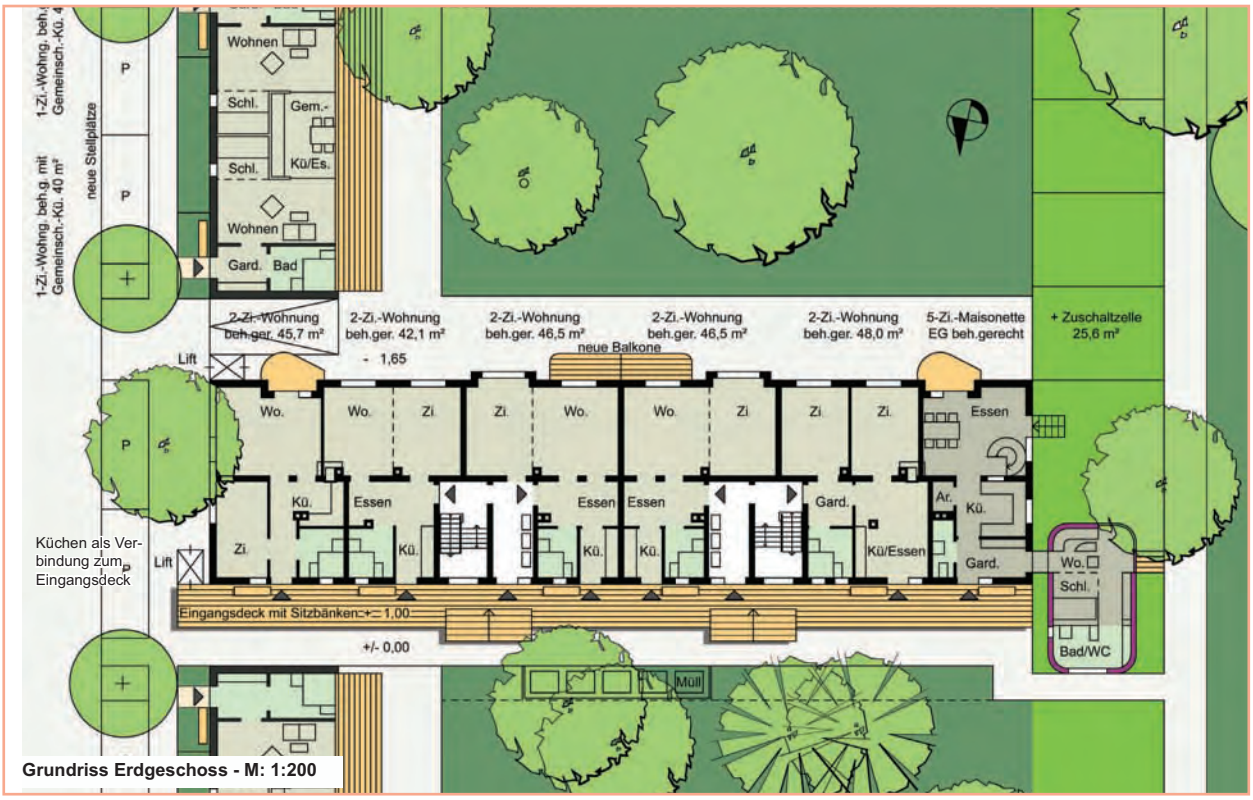
Sinnvoll kann es auch sein, nicht das gesamte Gebäude altersgerecht umzubauen, sondern sich, je nach Mieterschaft, zunächst auf die Erdgeschosswohnungen zu konzentrieren. Dies spart zum einen Kosten durch den Verzicht auf einen Aufzug, zum anderen kann so gezielt eine soziale Mischung unterschiedlicher Mietergruppen angestrebt werden.

Besichtigung des umgebauten Bades in der Zeitzer Musterwohnung



Möglichkeiten altersgerechter Anpassung in Köln

Des Weiteren kann auch eine komplexe Modernisierung des Gebäudes erfolgen, die mit einem Freizug der Wohnungen verbunden ist – wie es im Modellvorhaben der GEWO in Speyer praktiziert wurde. Ein solches Verfahren bietet sich an, wenn umfassende Grundrissänderungen, Leitungserneuerungen etc. erforderlich sind oder wenn ohnehin ein großer Handlungsbedarf z.B. im Hinblick auf energetische Sanierungen besteht. Damit lässt sich ein einheitlicher Standard erreichen, der bezogen auf Einzelmaßnahmen oft kostengünstiger ist. Auch hier handelt es sich um die Schaffung eines „neuen“ Angebotes, obwohl das Gebäude bereits überwiegend von älteren Mietern bewohnt war. Im Zuge der Portfolioanalyse ist es in Bezug auf solche komplexen Modernisierungen wichtig, Bestände zu identifizieren, die sich für altersgerechte



Planungen zum Umbau des Erdgeschosses in Speyer West

Wohnungsanpassungen eignen. Diese Strategie kann aufgrund des erforderlichen Umzugs vorhandener Mieter sowie der notwendigen Planungs- und Vorbereitungszeit nur mittel- bis langfristig umgesetzt werden.

Mitunter ergeben sich bei der konkreten Umsetzung von Maßnahmen unerwartete Hindernisse. In den Modellvorhaben ließen sich diese jedoch meist pragmatisch lösen. Oft hat sich herausgestellt, dass nicht alles, was technisch möglich auch notwendig und finanzierbar ist. Eine rechtzeitige Einbindung der Mieter stellt hier eine wichtige Entscheidungshilfe dar.

Weiterentwicklung von Unternehmensprozessen

Die Modellvorhaben haben gezeigt, dass sich viele Bewohner mit dem Thema „Wohnen im Alter“ noch nicht auseinandergesetzt haben oder sich davor scheuen. Entsprechend sind sie wenig informiert über die baulichen Anpassungsmöglichkeiten und insbesondere darüber, dass eine altersgerechte Wohnung auch ohne Eintritt von Pflegebedürftigkeit erhebliche Erleichterungen und Komfortverbesserungen für den Alltag mit sich bringt.

Altersgerechtes Umbauen sollte daher immer mit einer eigenen Kommunikationsstrategie verbunden sein. Sie kann zu einer Vermarktungsstrategie bis hin zur Bildung einer eigenen Marke ausgebaut werden. Denn bei Umbaumaßnahmen im Bestand ist ein aktives Zugehen auf die Bewohner erforderlich, um Informationen zu den geplanten Maßnahmen zu vermitteln und eine gute Akzeptanz zu erreichen.

Informationen zum Modellvorhaben in Köln

Aufruf zum altersgerechten Umbau mit einem Wettbewerb in Kiel

Geeignete Instrumente hierfür sind

- allgemeine Bewohnerinformationen,
- Mieterversammlungen,
- spezielle Internetseiten,
- individuelle Gespräche und Beratungen,
- Befragungen,
- Beteiligung der Bewohner am Planungsprozess.

Die Wahl der Instrumente ist abhängig von Art und Umfang der Maßnahmen, aber auch vom Alter der Mieter sowie den personellen Kapazitäten des Vermieters. Dies bedeutet, dass der Eigentümer zum Akteur der Beratung wird und somit nicht nur eine baufachliche, sondern auch eine kommunikative und soziale Kompetenz haben muss. Besonders bei älteren Menschen ist ein Eingriff in die gewohnte Umgebung mit Verunsicherung verbunden und erfordert daher viel Sensibilität. Wichtig ist also ein fester, kompetenter Ansprechpartner im Unternehmen, hilfreich kann auch die Unterstützung durch externe Fachleute im Beratungsprozess sein.

Nicht zwingend, aber förderlich ist es, den altersgerechten Umbau durch intensive Öffentlichkeitsarbeit zu flankieren. Damit kann nicht nur das Thema breitenwirksamer bekannt gemacht werden, sondern auch ein größerer Kreis Interessierter und damit potenzieller Mieter aus dem näheren oder weiteren Umfeld erreicht werden. Zielgruppe sind die älteren Menschen, aber ggf. auch ihre Kinder, die oftmals in die Entscheidungsprozesse mit eingebunden sind.

Altersgerechtes Wohnen zu schaffen und darüber zu kommunizieren, kann zu einer eigenen Vermarktungsstrategie erweitert werden, indem

- Ausstattungsstandards als Produkt definiert werden,
- eine Preispolitik festgelegt wird,
- eine hohe Wiedererkennbarkeit bis hin zur Markenbildung gegeben ist,
- eine klare Zielgruppenansprache gewählt wird,
- sie in einem spezifischen Werbekonzept mündet und ihre Entsprechung in der Vermietungsstruktur findet.

Damit wird insgesamt deutlich, dass altersgerechtes Umbauen auf vielen Ebenen eine Anpassung der Unternehmensphilosophie erfordert: Am Anfang steht die Frage,

welchen Stellenwert das Thema altersgerechtes Wohnen im Unternehmen hat bzw. bekommen soll. Daran schließt sich ein Prozess an, die „Barrieren im Kopf“ gegenüber altersgerechten Baumaßnahmen zu überwinden und zu überprüfen, inwieweit die Prozesse im Unternehmen angepasst werden müssen:

- Bei der Portfolioanalyse sind Kriterien für die Auswahl potenzieller altersgerechter Bestände zu entwickeln.
- Zu überprüfen sind auch die bisherigen Sanierungsstrategien. Hierbei kommt es nicht darauf an, jede Wohnung und jedes Gebäude altersgerecht umzubauen, sondern rechtzeitig zu überprüfen, ob eine altersgerechte Anpassung sinnvoll und machbar ist. Dies setzt bei den Mitarbeitern Fachkenntnisse voraus, die oft erst noch erworben werden müssen. Die Modellvorhaben Köln und Berlin haben eigens ein Handbuch mit Prüfkriterien entwickelt, worauf beim Barriereabbau zu achten ist.
- Im Bereich der Kundenbetreuung sind Schulungen der Mitarbeiter wichtig, sowohl für die Ansprache älterer Menschen in den Sanierungsphasen als auch grundsätzlich in der Funktion als aktive Ansprechpartner.
- Gleichfalls ist zu überlegen, welche über die Wohnungsvermietung hinausgehenden Dienstleistungen vom Unternehmen selbst erbracht bzw. vermittelt werden können.

Im Ergebnis dieser Prozesse können sich Wohnungsunternehmen sehr gut als qualifizierte Anbieter von altersgerechtem Wohnraum am Markt profilieren. Auf diesem Weg befindet sich auch die GEWOBAG in Berlin. Sie hat ressortübergreifend eine Strategie entwickelt, in der bauliche Maßnahmen, soziale Aspekte, wie Bewohnerbeteiligung oder Einbindung in das Quartier, sowie finanzielle Faktoren (Kosten, Miethöhe) von vornherein aufeinander abgestimmt werden.

Je nach Bestand sind ...

... andere Strategien erforderlich

Beratung ausbauen – Partner gewinnen

Bevor mit dem altersgerechten Umbau einer Wohnung oder eines Wohngebäudes begonnen wird, ist externer fachlicher Rat oft unverzichtbar. Das Spektrum der Beratungsangebote zum Bauen und Wohnen im Alter ist in den letzten Jahren bundesweit erfreulich verbreitert worden. Dabei sind Ausgangssituationen und Trägerkonstellationen für Beratungen sehr unterschiedlich, ebenso wie deren inhaltliche Ausrichtung und Zielgruppen. Je größer die Stadt, desto vielfältiger ist oft das Beratungsangebot. In ländlichen Räumen dagegen ist es oft schwieriger, entsprechende Beratungsstrukturen so auszurichten, dass sie die Ratsuchenden auch erreichen. Auch sind nicht in jedem Bundesland Beratungsstrukturen vorhanden.

Meist werden diese Beratungen jedoch erst dann in Anspruch genommen, wenn aufgrund akuter gesundheitlicher Einschränkungen bauliche Anpassungen der Wohnung zwangsläufig sind. Dann ist es häufig zu spät. Viele Beratungsanfragen zielen darauf, diese Hilfen im Bedarfs-, meist dem Pflegefall, zu bekommen. Sollen aber Barrieren in Haus und Wohnung in größerem Umfang als bisher abgebaut werden, so müssen die Beratungsleistung sowie der altersgerechte Umbau deutlich früher als erst im akuten Notfall erfolgen. Die Beratungssysteme sollten künftig stärker auf diese Erfordernisse ausgerichtet werden.
Zu fragen ist deshalb, inwieweit vorhandene Beratungsstrukturen in den Städten und Gemeinden dazu beitragen können, präventiv zu wirken, und welche Schritte nötig sind, um auch in Kooperation mit anderen Partnern Angebote zu qualifizieren und Synergien zu erzeugen. Einen „Königsweg“, durch Beratungen den altersgerechten Umbau schneller voranzubringen, gibt es nicht. Aber es gibt vielfältige und gute Beispiele, wie die Erfahrungen aus den Modellvorhaben belegen. Im Kern lassen sich dabei folgende Erfolg versprechende Ansätze nachzeichnen. Sie konzentrieren sich vor allem darauf,

- ergänzende Angebote innerhalb bestehender Beratungsstrukturen zum altersgerechten Umbau zu schaffen, insbesondere zu den Technischen Mindestanforderungen,
- Kosten- und Finanzierungsberatung mit dem Einsatz von Fördermitteln, z.B. zu den KfW-Programmen, zu verbinden,
- Beratungsangebote wie Energieberatung und Wohnberatung besser zu vernetzen und
- weitere Kooperationspartner, z.B. Finanzdienstleister, Eigentümerverbände und Handwerker zu gewinnen, qualifizierte Beratungsleistungen zum altersgerechten Bauen mit anzubieten.

Es kommt jedoch insbesondere darauf an, das Augenmerk innerhalb der Beratungssysteme auf die zahlreichen selbstnutzenden jüngeren wie älteren Eigentümer zu richten. Nur wenn auch sie erreicht werden, kann ein umfassender und rechtzeitiger Barriereabbau in Bestandsimmobilien erwartet werden.

Austausch beim Umbaustammtisch in Hamm

Vor Ort informieren und beraten in Cuxhaven

Wohnberatung mit ergänzenden Angeboten

Ein wichtiger Anlaufpunkt für den altersgerechten Umbau in den Städten und Gemeinden sind die Wohnberatungsstellen. Jeder, der seine Wohnung anpassen möchte oder muss, findet hier Rat und Hilfe. Träger von Wohnberatungsstellen sind Kommunen oder Landkreise, Wohlfahrtsverbände oder gemeinnützige Vereine. In den Beratungsstellen arbeiten meist gemischte Teams aus Sozialpädagogen und für den altersgerechten Umbau gesondert geschulten Architekten. Ratsuchende finden dort Unterstützung und Informationen zu Möglichkeiten baulicher Anpassungen ebenso wie zu sozialen Hilfen und Finanzierungsmöglichkeiten. Meist vollzieht sich die Beratung mehrstufig und reicht von der telefonischen Erstberatung über Hausbesuche, um die baulichen Gegebenheiten zu prüfen, bis hin zur Umbauplanung. Viele Beratungsstellen erarbeiten für den barrierefreien/-armen Umbau auch die technische Planung, holen Kostenvoranschläge ein und übernehmen die Koordination, Auftragsvergabe, Bauleitung und Abnahme. Die Wohnberatungsstellen vermitteln in der Regel Kontakte zu Ansprechpartnern anderer Fachstellen oder zu qualifizierten Handwerksbetrieben. Geschätzt werden die Wohnberatungsstellen von Ratsuchenden wegen der baulichen und sozialen Kompetenz, aber auch wegen deren Neutralität bei der Beratung.

Wohnberatungsstellen – soweit vorhanden – erweisen sich bundesweit als wichtige Akteure und vor allem Multiplikatoren beim altersgerechten Umbau. Sie sind kommunal oder regional gut vernetzt und haben vielfältige Kooperationsbeziehungen zum Handwerk.

Reges Interesse im Landkreis Osnabrück

Kommunale Verwaltungen als Partner und Akteure

Viele Kommunen befassen sich seit Längerem mit dem demografischen Wandel und seinen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Vor allem stellt sich bei vielen die Frage, wie selbstnutzende Eigentümer verstärkt für den altersgerechten Umbau ihrer Immobilie gewonnen werden können, wie hierfür vorhandene Beratungsstrukturen nutzbar und welche passgerechten Formen dafür nötig sind.

Die Formen der Beratungen zum altersgerechten Umbau sind auch von den jeweiligen räumlichen und regionalen Strukturen abhängig. Neben den stationären Wohnberatungsstellen bewährt sich im ländlichen Raum eine mobile Wohnberatung. Sie ermöglicht, dass die Angebote

Modellvorhaben München: Wohnberatung des Vereins Stadtteilarbeit e.V.

Der Verein berät seit vielen Jahren Mieter und selbstnutzende Eigentümer in der Stadt und im Landkreis München bei der altersgerechten Wohnungsanpassung. Als Modellvorhaben hat der Verein in Kooperation mit dem Eigenheimerverband Bayern e.V. dort ein präventives Beratungs- und Informationsangebot aufgebaut. Es richtete sich speziell an Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern in den 79 Gartenstadt-Siedlungen des Eigenheimerverbandes in München. Ergänzend zu den bisherigen Beratungsschwerpunkten wurde über die Technischen Mindestanforderungen und das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ informiert. Deutlich wurde dabei einmal mehr, dass solche neuen Angebote Zeit und viele anschauliche Informationen brauchen. Die Vorteile eines frühzeitigen Barriereabbaus müssen erkannt werden, um entsprechendes Handeln zu erzeugen. Der Verein Stadtteilarbeit nutzt seine Netzwerk- und Weiterbildungsfunktionen darüber hinaus, um auch andere Akteure oder Träger mit den Finanzierungsmöglichkeiten durch die KfW sowie den Technischen Mindestanforderungen bekannt zu machen. Im Rahmen der von ihm durchgeführten Schulungen zertifizierter Wohnberater informiert er soziale Dienste, Alten- und Servicezentren.

auch dort in Anspruch genommen werden können, wo sie gebraucht werden. Sowohl im Landkreis Osnabrück als auch in Bensheim – beides Modellvorhaben – gibt es das Angebot der „Mobilen Wohnberater". Diese Berater wurden eigens für den altersgerechten Umbau geschult und suchen Interessierte auf, klären den Beratungsbedarf und geben wichtige Informationen und Tipps zum altersgerechten Umbau. Hauptakteure und Koordinatoren sind in beiden Fällen die kommunalen Verwaltungen bzw. die des Landkreises. In Bensheim ist ein Demografiebeauftragter der Stadt eingesetzt worden. Er koordiniert den Auf- und Ausbau der Beratungsangebote, stellt Kontakte zu anderen Einrichtungen, Trägern oder Dienststellen her. Ein Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist, die Vernetzung vorhandener Beratungsangebote zu Energieeinsparung, Bauvorhaben und barrierefreiem oder barriereredzierenden Bauen zu optimieren. Auch das Thema Demografie in die Arbeitsprozesse der kommunalen Verwaltung einzubinden, zählt zu seinen Aufgaben.

Vielfach reichen personelle Kapazitäten der Beratungsstellen nicht aus, um das Angebot zu erweitern oder zielgerichtet einzusetzen. Ehrenamtliche Wohnberater als Unterstützer dafür zu gewinnen, war daher ein Ansatz der Modellvorhaben in Osnabrück und Cuxhaven. Dort wurde erprobt, inwieweit ältere Menschen bereit wären als ehrenamtliche Wohnberater tätig zu werden. Dazu wurden viele Multiplikatoren für das Thema gewonnen, um einen noch besseren, individuelleren Zugang zu älteren Haushalten herzustellen. Die Ergebnisse blieben jedoch hinter den Erwartungen zurück, weil im Zeitrahmen des Modellvorhabens eine ausreichende Zahl nicht zusammenkam oder beisammen blieb. Insgesamt ist festzustellen, dass ein solcher Ansatz nur Erfolg versprechend ist, wenn die ehrenamtlichen Wohnberater sehr eng mit professionellen Beratungsstrukturen verbunden sind und die fachliche Betreuung in ausreichendem Maß gesichert ist. Kompensieren lassen sich fehlende Beratungsangebote oder personelle Ausstattungen dadurch aber nicht.

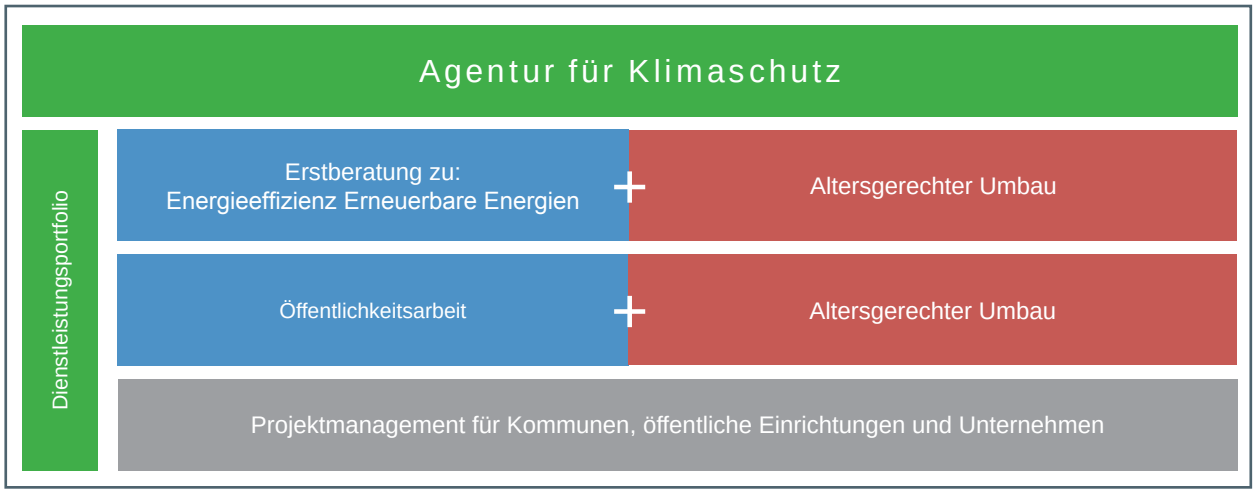
Energie- und Umbauberatung aus einer Hand

Energieeffizienz und altersgerechte Anpassung von Wohnungsbeständen zählen derzeit zu den zentralen wohnungspolitischen Herausforderungen. Beide Aufgaben besser miteinander zu verzahnen und dafür geeignete Beratungsformen zu entwickeln, wird zunehmend zur Aufgabe in vielen Kommunen.

Modellvorhaben Bensheim: Aufbau von Kooperationen
Die Stadt Bensheim hat im Rahmen des Modellvorhabens über 13 Kooperationspartner aus den Bereichen Banken und Sparkassen, Handwerk, Beratung und Wirtschaftsförderung gewonnen. Diese haben ihre Kooperation schriftlich vereinbart. Das Netzwerk führt regelmäßige Treffen durch und stimmt die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit ab.

Informationsveranstaltung und Beratungsangebote in Bensheim

In Hamm gibt es seit Jahren sowohl eine Energieberatung durch das Öko-Zentrum NRW als auch eine Wohnberatungsagentur, die an das Wohnungsförderungsamt der Stadt angegliedert ist. Beide sind im Rahmen des Modellvorhabens eine Kooperation eingegangen. Sie haben ihre jeweiligen Beratungsschwerschwerpunkte abgeglichen, inhaltliche Schnittstellen zwischen den Beratungsangeboten definiert und daraus gemeinsame Beratungsschwerpunkte abgeleitet. Durch eine Kombination aus Erfahrungsaustausch, Beratung und Weiterbildung konnte ein Angebot zur gezielten Ansprache und Motivation von Hauseigentümern entwickelt werden. Gleichzeitig wurde vor allem das bestehende Netzwerk des Öko-Zentrums genutzt, um den Wissens- und Erfahrungstransfer zum altersgerechten Umbau durch Weiterbildung von Planern und Handwerkern zu unterstützen.



Konzept der Energieberatung und Beratung zum altersgerechten Umbau in Tübingen

Dass sich Energieberatung und Beratung zum altersgerechten Umbau gut miteinander verknüpfen lassen, zeigt sich auch am Beispiel des Modellvorhabens in Tübingen. Die Agentur für Klimaschutz im Landkreis Tübingen bietet seit 2008 dezentral in den Rathäusern der Landkreisgemeinden Erstberatungen zu Energiesparmaßnahmen rund um das Gebäude an. Im Modellvorhaben wurde diese erfolgreich arbeitende Energieberatung um die Beratung zum altersgerechten Umbau erweitert. Mit dem Angebot aus einer Hand wurden insbesondere selbstnutzende Eigentümer darüber informiert, wie sich im Zusammenhang mit der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen präventiv auch Barrieren im Haus – und durch die Verknüpfung kostengünstiger – reduzieren lassen.

Modellvorhaben Tübingen: Kombinierte Beratung bewährt sich

Die Erfahrungen der Agentur für Klimaschutz in Tübingen zeigen, dass es sich bei etwa der Hälfte der Energieberatungen bewährt hat, sie mit der Beratung zum altersgerechten Umbau zu verbinden. Vor allem wenn umfassende Sanierungsmaßnahmen des Hauses geplant sind, ist eine solche Kopplung sehr sinnvoll. Die Energieberater haben sich nach anfänglicher Skepsis gut auf die kombinierte Beratung eingestellt, und sie haben erkannt, dass durch die Kombination von energetischer Sanierung und altersgerechtem Bauen nachhaltiger Nutzen entsteht.

Neue Akteure mit Beratungsangeboten zum altersgerechten Umbau

Nicht nur die klassischen Akteure wie Wohnberatungsstellen oder Kommunen bieten verstärkt Beratungen zum altersgerechten Umbau an. Auch um zusätzliche Synergien im Bereich von Beratungsleistungen zu generieren, lassen sich weitere Partner gewinnen, deren Tätigkeitsfelder eng mit dem Thema Wohnen oder Barrierefreiheit verzahnt sind. Finanzinstitute gehören dazu ebenso wie Wohnungsunternehmen, Eigentümerverbände oder -vertretungen.

Im Modellvorhaben in Cuxhaven wurden Beratungsleistungen zum altersgerechten Umbau durch die Sparkasse erbracht. Grundgedanke war, dass es sich bei Finanzierungsinstituten um Einrichtungen des persönlichen Vertrauens handelt und die Zielgruppen besser erreicht werden können. Viele der Kundenkontakte sind langjährig gewachsen. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass Finanzinstitute, z.B. Sparkassen, im Immobiliengeschäft tätig sind und kompetente Einschätzungen zum Immobilienmarkt, zu lohnenswerten Investitionen oder zum Werterhalt der Immobilien treffen können. Hinzu kommt, dass die Finanzierungsinstitute sehr erfahren im Antragsmanagement, z.B. von KfW-Mitteln, sind und diesbezügliche Hemmschwellen für Kunden abbauen helfen.

Gleichzeitig lassen sich auch neue Zielgruppen für den altersgerechten Umbau gewinnen. Die Stadtsparkasse Cuxhaven beispielsweise versucht so, auch die jüngere Generation rechtzeitig für einen barrierefreien/-armen Umbau zu interessieren. Dazu gehören auch die Kinder älterer Menschen, die sich gemeinsam mit ihren Eltern Gedanken über Anpassungsmaßnahmen zugunsten eines möglichst langen „Wohnenbleibens“ machen sollten. Im Rahmen von Informationsveranstaltungen und Ausstellungen wurden Beratungen zum altersgerechten Umbau angeboten und von den Besuchern auch gern genutzt.

Selbstverständlich kann und soll ein Finanzinstitut nicht das komplette Beratungsspektrum zum altersgerechten Umbau abdecken. Aber erste Informationen zu den Möglichkeiten des altersgerechten Umbaus und dessen Finanzierung können, ebenso wie weitere Kontakte zu Fachberatungen und ausführenden Fachfirmen vermittelt werden. Gerade bei der Erstberatung wählen viele Interessierte niedrigschwellige Angebote, die auch eine gewisse Anonymität und Unverbindlichkeit sichern.

Zu einem vielversprechenden Ansatz gehört, vorhandene Eigentümernetzwerke zu nutzen, um den Abbau von Barrieren zu forcieren. Dabei kann es sich sowohl um informelle Netzwerke handeln als auch um institutionalisierte, z.B. die Haus- und Grundstückseigentümervereine. Vor allem Informationsveranstaltungen und Erstberatungen in Kooperation mit diesen Eigentümernetzwerken erweisen sich als wirkungsvoll, wie die Modellvorhaben in Köln, Kiel und Wuppertal zeigen. Allerdings bedarfs es auch hier eines langen Atems, bis die Informationen ihre Adressaten erreichen und von ihnen angenommen werden.

Die inhaltliche Entwicklung solcher Angebote bedarf nicht nur sorgfältiger Vorbereitung, sondern muss auch ausreichend Spielraum für Anpassungen bieten. So konzentrierten sich die Beratungsansätze und -angebote in den Modellvorhaben vorrangig auf einzelne Stadtteile, auch wegen der angestrebten Wohnortnähe möglicher ratsuchender Eigentümer. Dieser Ansatz war jedoch bei den Modellvorhaben in Wuppertal und Kiel wegen zu geringer Resonanz nicht erfolgreich, dies vor allem, weil Eigentümer oft mehrere Immobilien besitzen oder an anderen Orten wohnen. Der Beratungsaufwand der Eigentümervereine entsprach nicht dem erzielten Nutzen. In Wuppertal wurde deshalb das informelle Beratungsnetzwerk der Ölberg eG von Eigentümern durch die Kooperation mit lokalen Haus & Grund Eigentümervereinen erweitert sowie die Beratung auch auf andere Stadtteile erfolgreich ausgeweitet.

Informations- und Beratungsangebote der Sparkasse in Cuxhaven

Besichtigungen von Umbauprojekten dienen in Wuppertal der anschaulichen Information

Anschaulich informieren

Mieter und Eigentümer müssen sich eine Vorstellung davon machen können, welche Maßnahmen des altersgerechten Umbaus möglich sind, wie das Ergebnis aussehen könnte und welche Vorteile ein solcher Umbau für das Alltagsleben bietet. Anschauungsmaterial erhöht die

Modellvorhaben Landkreis Osnabrück: Anschaulichkeit überzeugt

Gerade in vielen ländlichen Regionen ist der Anteil älterer Menschen bereits sehr hoch. Entsprechend gibt es viele Eigenheimbesitzer, für die ein altersgerechter Umbau sinnvoll wäre – so auch im Landkreis Osnabrück. Das vom Landkreis initiierte Modellvorhaben hatte deshalb das Ziel, die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern verschiedenen Baualters für das Thema altersgerechtes Umbauen zu sensibilisieren. Zu den Aktivitäten zählte auch ein Architektenwettbewerb zum Umbau von regionstypischen Häusern. Die Eigentümer, die daran teilnahmen, entschlossen sich zu einem großen Teil, mittelfristig ihre Häuser auch tatsächlich umzubauen. Insgesamt zeigte sich auch hier: Anschaulichkeit ist bei der Entscheidungsfindung sehr wichtig.

Bereitschaft, sich vertieft mit dem Thema zu befassen und sich letztendlich zu einem Umbau zu entschließen.

In der Praxis aller Modellvorhaben hat sich gezeigt, dass der Begriff altersgerecht derzeit noch erklärt werden muss. Altersgerecht heißt „für jedes Alter“ und

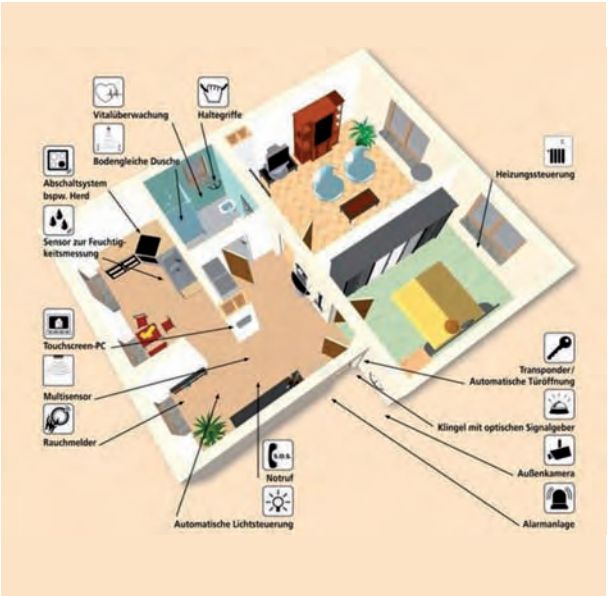
- umfasst barrierefreie und barrierearme Wohnungen,
- meint nicht nur seniorengerecht, sondern generationengerecht,
- bedeutet nicht Pflegebedürftigkeit, sondern mehr Wohnkomfort und Lebensqualität.

Entsprechend muss der Begriff in der Kommunikation mit positiven Assoziationen gut visualisiert werden, ohne dabei zu beliebig („freundliches Kaffeetrinken“) oder zu technisch zu wirken.

Bewährt haben sich Vorher-/Nachher-Fotos. Ein anderes sehr gut geeignetes Instrument ist die Musterwohnung oder das Musterhaus. Sie tragen dazu bei, die Akzeptanz für altersgerechte Umbauten bei den Mietern bzw. Bewohnern zu erhöhen. Indem ihnen am praktischen Beispiel anschaulich gezeigt wird, was möglich ist und welche Vorteile sie davon haben, kann die teilweise vorhandene Skepsis gegenüber altersgerechten Umbaumaßnahmen abgebaut werden.

Von Vorteil ist es, mit einer Musterwohnung nicht nur den Abbau von Barrieren sowie technische Möglichkeiten zu zeigen, sondern auch das Mehr an Komfort bei einer gleichzeitig ansprechenden Gestaltung zu betonen. Günstig ist es auch, die Musterwohnung mit einem regelmäßigen Beratungsangebot zu verknüpfen.

Broschüre mit Lösungsansätzen zur altersgerechten Anpassung in Bensheim



Grafische Darstellung technischer Ausstattungen in Chemnitz

Mehr Chancen durch Qualifizierung und Weiterbildung

Ein erfolgreicher altersgerechter Umbau setzt Fachwissen und Erfahrung bei denjenigen voraus, die ihn praktisch umsetzen. Handwerker, Fachplaner, Architekten und Ingenieure tragen maßgeblich zu der Entscheidung bei, welche Umbaumaßnahmen in einem Haus oder in einer Wohnung möglich und sinnvoll sind. Sie unterstützen sowohl private Vermieter und selbstnutzende Eigentümer als auch Mieter und Wohnungsunternehmen. Das Handwerk übernimmt dabei im Idealfall gleich mehrere Rollen: die des Beraters, des Planers und des Ausführenden. Denn eine gute Beratung durch ein qualifiziertes regionales Handwerksunternehmen erspart dem Auftraggeber Zeit, Laufwege und eine aufwändige Recherche.

... für Architekten und Fachplaner

Auf der einen Seite gibt es Architekten und Fachplaner, die insbesondere im Bereich der Wohnberatung tätig sind und über sehr viel Erfahrung mit kostengünstiger Bestandsanpassung für altersgerechten Wohnraum verfügen. Sie haben ein vertieftes Verständnis für die technischen Mindestanforderungen des altersgerechten Umbauens.

Auf der anderen Seite gibt es auch Architekten und Planer, die mit dem Thema des barrierearmen Wohnens noch nicht ausreichend vertraut sind oder es mit barrierefreiem Bauen nach DIN 18040 Teil 2 gleichsetzen. Für den Kunden ist dies schwer einzuschätzen. Dementsprechend sollte diese Kompetenz vor der Auftragsvergabe durch ein ausführliches persönliches Gespräch geklärt werden. Entscheidender ist jedoch, dass das Thema des altersgerechten Umbauens seitens der Architektenkammern und weiterer Fortbildungsinstitutionen stärker in die Qualifizierungsangebote aufgenommen wird, damit auch die Architekten und Fachplaner stärker ihrer Multiplikatorenfunktion gerecht werden können – so wie es bei den Handwerkern in zunehmenden Maße durch die zuständigen Handwerkskammern geschieht.

... für Handwerker

Da das Handwerk kleinteilig ist und Handwerksbetriebe durchschnittlich nur rund fünf Mitarbeiter haben, beschäftigen die meisten dieser Unternehmen keine Experten, deren Wissen über die fachspezifischen Anforderungen hinausgeht. Das hat zur Folge, dass die Betriebe oft wenig analytisch und strategisch arbeiten (können). Mitunter weisen sie Schwächen in der Kundenorientierung auf, oder die Abhängigkeit von Lieferanten ist vergleichsweise hoch. Für den einzelnen Handwerker ist es ohne entsprechende Qualifizierung oder Weiterbildung schwierig herauszufinden, welche Produkte und Angebote es zum Beispiel im Bereich des barrierefreien/-armen Umbauens gibt.

Das Hauptmotiv für eine Weiterbildung im Bereich des altersgerechten Umbauens liegt für die Handwerker und Handwerksbetriebe darin, sich durch mehr Beratungskompetenz einen Wettbewerbsvorteil und eine bessere Marktposition zu verschaffen. Für Kunden, die einen altersgerechten Umbau planen, ist es wiederum besonders wichtig, dass sie entsprechend qualifizierte und ausgebildete Handwerker schnell und unkompliziert finden und erkennen können, z.B. anhand von Zertifikaten.

Altersgerechtes Umbauen erfordert ein breit gefächertes Qualifikationsprofil von Handwerkern. Im Mittelpunkt einer entsprechenden Weiterbildung sollte deshalb die genaue Kenntnis der technischen Anforderungen an barrierefreies/-armes Bauen stehen. Dazu zählt auch das Wissen um die Technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“. Da diese den Handlungsspielraum für förderungsfähige Umbauten im jeweiligen Bestand vorgeben, brauchen Handwerker entsprechendes Know-how und Erfahrung. Nur so können sie ihrem Auftraggeber eine maßgeschneiderte, förderungswürdige Lösung für dessen Immobilie(n) anbieten.

Altersgerechter Umbau in guter Qualität durch geschulte Handwerker

Beratungskompetenz stärken

Das Aufgabenfeld des altersgerechten Umbauens umfasst jedoch nicht nur technische Fähigkeiten. Auch die Beratungskompetenz des Handwerks und der Planer muss gestärkt und weiter ausgebaut werden. Denn der Umgang mit älteren oder auch jüngeren Menschen mit besonderen Bedürfnissen erfordert Fingerspitzengefühl und viel Geduld, da Baumaßnahmen in der Wohnung oder im Wohnumfeld immer auch in die persönliche Sphäre der Eigentümer oder Mieter eingreifen. Natürlich ist es nicht die Aufgabe eines Handwerkers, alles zum Thema „Wohnen im Alter“ zu wissen. Es müssen jedoch Grundkenntnisse zu altersbedingten und gesundheitlichen Einschränkungen vorhanden sein, um die Kunden individuell, kompetent und mit Blick auf das Ganze beraten zu können.

Da Handwerker auf ihre Gewerke spezialisiert sind und selten Komplettlösungen anbieten können, sind Kooperationen und der Aufbau von Kompetenznetzwerken hilfreich. Handwerksbetriebe sind demzufolge wichtige Multiplikatoren für den altersgerechten Umbau im Allgemeinen und die Technischen Mindestanforderungen im Speziellen. Ihre Qualifizierung ist deshalb ein zentraler Handlungsansatz, der von den Handwerkskammern stärker forciert werden sollte.

„Handwerker sind keine Mundwerker; deswegen muss ihre Beratungskompetenz gestärkt werden.“ Susanne Schneider, Handwerkskammer Chemnitz

Die Rolle von Kammern und Verbänden

Der Zentralverband des deutschen Handwerks sowie die Handwerkskammern und -verbände bieten bereits vielfältige Maßnahmen und Weiterbildungen zum altersgerechten Umbau an. Dazu gehören

- spezielle Internetangebote,
- Beratungsstellen,
- Informationsveranstaltungen,
- Schulungen und
- die Vergabe von Zertifikaten.

Bestandteile einer erfolgreichen Qualifizierung von Handwerkern und Fachplanern

- Kenntnis der Chancen, die sich aus dem demografischen Wandel für das Handwerk ergeben
- Kenntnis der Bedürfnisse älterer Menschen nach sicherem, alltagstauglichem und komfortablem Wohnen
- Kenntnisse über die Gestaltung des Wohnens für alle Generationen, denn die Bedürfnisse älterer Menschen und junger Familien mit Kindern sind oft ähnlich
- Kenntnis technischer Lösungen für den barrierearmen Umbau nach den Technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“
- Kenntnis bedarfsgerechter Ausstattung, von altersgerechtem Mobiliar bis hin zu altersgerechten Assistenzsystemen (AAL) und technikbasiertem Wohnen
- Optimale Kundenansprache: Wie vermittle ich dem Kunden das Thema und gute Lösungen?
- Beratungskompetenz sowie Aufbau und Pflege von Netzwerken: Wie weit kann ich selbst beraten und ausführen? Wann und wofür muss ich andere einschalten?

Das Modellvorhaben in Chemnitz hat hierzu eine sehr gute praxisorientierte Qualifizierung entwickelt. Ausgangspunkt bei diesen Angeboten ist immer die Sensibilisierung der Handwerker für das Thema. Zentral ist nicht nur die Vermittlung von Fachkenntnissen beispielsweise zu neuen Verfahren und Produkten, sondern vor allem die verbesserte Beratungskompetenz – also die Berücksichtigung der Kundenbedürfnisse sowie eine entsprechende Kundenansprache. Auch im Modellvorhaben in Hamm ist vom Öko-Zentrum NRW in Kooperation mit der Handwerkskammer Dortmund und der städtischen Wohnberatung eine Qualifizierung konzipiert und ein Pilotlehrgang durchgeführt worden.

Erfolgsfaktor Netzwerk

Wie die Modellvorhaben auch zeigen, sind Bildung und Pflege von Kooperationen und Kompetenznetzwerken ein wichtiger Bestandteil erfolgreicher Qualifizierung und Weiterbildung von Handwerkern und Handwerksbetrieben. Informationen zu altersgerechtem Umbauen lassen sich mithilfe von Netzwerken weitaus besser verbreiten und konkrete Maßnahmen deutlich erfolgreicher umsetzen.

Erfahrungsaustausch zur Qualifizierung im Handwerk

Begleitende Lenkungsrunde in Cuxhaven

Gemäß dem Motto „Gemeinsam sind wir stärker“ erzielen Netzwerke und Kooperationen Synergieeffekte, die sowohl den Handwerkern als auch ihren Auftraggebern – Vermietern, Selbstnutzern und Mietern – zugutekommen. Besonders deutlich werden diese Synergieeffekte in den Bereichen

- der gegenseitigen Information,
- der Entwicklung gemeinsamer Strategien und Produkte,
- des gemeinsamen Marketings und damit der Gewinnung neuer Aufträge,
- des Erreichens eines gemeinsamen Ziels auf unterschiedlichen Wegen sowie
- einer abgestimmten Arbeitsteilung.

Für ein funktionierendes Netzwerk sind nicht immer all diese Schritte erforderlich, verbessern aber dessen Wirksamkeit.

Informationen austauschen

Der Erfolg von Netzwerken steht und fällt mit ihren Kommunikationsstrukturen, also der Art und Weise, wie der Informationsaustausch organisiert ist. Es erfordert Arbeit, diese Strukturen zu schaffen und am Leben zu erhalten. Ihre Bandbreite kann vom Austausch in Form eines Stammtisches über Schulungen oder Vorträge bis hin zur Vereinbarung von konkreten Schritten der Zusammenarbeit reichen.

Dabei kann die Entstehung guter Netzwerke auf ganz unterschiedlichen Wegen gelingen:

- als neues (regionales) Netzwerk „unter Gleichen“,
- als neues Netzwerk mit anderen Berufsgruppen und Gewerken, wie zwischen Handwerkern, der Stadt und Architekten,
- als Ausbau eines vorhandenen Netzwerks, zum Beispiel von Beratungseinrichtungen, die bereits über Netzwerke zu anderen Themenbereichen verfügen.

Gibt es schon Netzwerke, an die wir anknüpfen können? Welche Beteiligten sollen „mit ins Boot geholt“ werden? Was können welche Akteure beitragen? Auf wen können wir nicht verzichten? Diese Fragen sind im Einzelfall zu beantworten. Je nach Region und abhängig von vorhandenen und bereits funktionierenden Netzwerken ist zu entscheiden, welcher Weg im konkreten Fall den größten Erfolg verspricht.

Voraussetzungen für erfolgreiche Netzwerke

Ein Netzwerk funktioniert besser, wenn sich möglichst viele Teilnehmer bereits vorher kennengelernt haben und die persönliche Ebene über den beruflichen „Stammtisch“ hinaus passt. Insofern ist es sinnvoll, Mitglieder zu motivieren, in ihrem Umfeld weitere Handwerker und Akteure anzusprechen. Für den langfristigen Erfolg sind regionale Multiplikatoren oder Schlüsselpersonen erforderlich, die das Netzwerk pflegen und lebendig halten. Diese Funktion können zum Beispiel die jeweiligen Kommunen oder Handwerkskammern übernehmen. Wichtig ist, dass Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten für das Netzwerk festgelegt werden.

Inhaltlich ist es entscheidend, dass alle Mitglieder des Netzwerks sich über dessen Ziele und Notwendigkeit einig sind. Nur so treten sie auch nach außen als kompetente Multiplikatoren auf. Teilnehmer, die das Netzwerk als bloße Pflichtveranstaltung oder lästiges Übel sehen, schaden dem Netzwerk insgesamt, weil sie möglicherweise andere Mitglieder negativ beeinflussen. Einigkeit sollte auch über die Aufgaben der einzelnen Teilnehmer und die Ausgestaltung der übergreifenden Zusammenarbeit bestehen. Wer hat welche Funktion im Netzwerk? Wie organisieren wir gemeinsame Projekte? Wie treten wir zusammen beim Kunden auf? Wer diese Fragen frühzeitig klärt, beugt internen Auseinandersetzungen vor. Letztendlich kommt es nicht nur darauf an, sich auszutauschen, sondern in der Praxis gut miteinander zu arbeiten. Nur so profitieren am Ende alle vom Netzwerk – die Teilnehmer genauso wie die Kunden.

Zeichen setzen – zusammenarbeiten

Es hat sich gezeigt, dass Angebote zur Qualifizierung und Weiterbildung von Handwerkern und Handwerksbetrieben den professionellen altersgerechten Umbau fördern können. Dabei kann erwogen werden, ein Gütesiegel einzuführen, das nach außen die Kompetenz des Betriebes sichtbar macht. Auf diese Weise unterstützt es den Inhaber bei der Kundenakquise genauso wie beim Aufbau seines Netzwerks. So entsteht ein starker Anreiz zur Weiterbildung.

Eine bundesweite Vereinheitlichung der Fortbildungslehrpläne und ein allgemeingültiges Zertifikat könnten zu einer besseren Außenwirkung beitragen und überregional einen Anreiz für Handwerker zur Weiterbildung schaffen. Eine solche Entwicklung würde sowohl den Kunden – Selbstnutzern ebenso wie Vermietern – zugutekommen als auch zu einer besseren Marktposition der Handwerksbetriebe beitragen. Das „Gütesiegel BAU“ der Handwerkskammer Chemnitz bietet dafür ein erfolgreiches Beispiel.

Die Förderung von Kompetenznetzwerken und Kooperationen ermöglicht in diesem Zusammenhang den gemeinsamen Auftritt verschiedener Gewerke. Dem Kunden erleichtert das die Suche nach geeigneten Dienstleistern für den Umbau ihrer Immobilie(n). Eine Etablierung ähnlicher Qualifizierungsmaßnahmen und Netzwerke in ganz Deutschland würde es Haus- und Wohnungseigentümern in Zukunft deutlich einfacher machen, qualifizierte Handwerksbetriebe für altersgerechtes Umbauen in ihrer Region zu erkennen und zu beauftragen.

Großes Interesse am altersgerechten Wohnen in München

Ansprechpartner und weitere Informationen

Förderung der Modellvorhaben

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
Referate SW 31 und SW 34
Krausenstraße 17-20
10117 Berlin
www.bmvbs.de

Betreuung der Modellvorhaben

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Referat II 12
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn
www.bbsr.bund.de

Bundesmodellvorhaben Altersgerecht umbauen

Forschungsassistenz Altersgerecht umbauen – Wohngebäude

Weeber+Partner
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Emser Straße 18
10719 Berlin
Tel. 030 8616424
wpberlin@weeberpartner.de
www.weeberpartner.de

Analyse & Konzepte
Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg
Tel. 040 4850098-53
info@analyse-konzepte.de
www.analyse-konzepte.de

Forschungsassistenz Altersgerecht umbauen – Infrastruktur

Büro für integrierte Planung (BiP Berlin)
Marienburger Allee 20
14055 Berlin
Tel. 030 30100941
info@bipberlin.de
www.bipberlin.de

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung
Schlachte 1/Erste Schlachtpforte
28195 Bremen
Tel. 0421 506248
team@plan-werkstadt.de
www.plan-werkstadt.de

Projektträger Modellvorhaben „Altersgerecht umbauen – Wohngebäude“

Modellvorhaben Bensheim
Magistrat der Stadt Bensheim
Ansprechpartner: Markus Foltin
Kirchbergstraße 18
64625 Bensheim
Tel. 06251 14-295
markus.foltin@bensheim.de

Modellvorhaben Berlin
GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Ansprechpartnerin: Katrin Mahdjour
Bottroper Weg 2
13507 Berlin
Tel. 030 4708-1418
k.mahdjour@gewobag.de

Modellvorhaben Chemnitz
Handwerkskammer Chemnitz
Ansprechpartnerin: Kathrin Rudolph
Limbacher Straße 195
09116 Chemnitz
Tel. 0371 5364-184,
k.rudolph@hwk-chemnitz.de

Modellvorhaben Cuxhaven
Stadtsparkasse Cuxhaven
Ansprechpartner: Detlef Osterndorff
Rohdestraße 6
27472 Cuxhaven
Tel. 04721 109-313
detlef.osterndorff@ssk-cuxhaven.de

Modellvorhaben Hamm
Öko-Zentrum NRW
Ansprechpartner: Koji Nagai
Sachsenweg 8
59073 Hamm
Tel. 02381 30220-83
nagai@oekozentrum-nrw.de

Modellvorhaben Kiel
Landeshauptstadt Kiel
Ansprechpartner: Manfred Wagner
Andreas-Gayk-Straße 31
24103 Kiel
Tel. 0431 901-1055
m.wagner@kiel.de

Modellvorhaben Köln
GAG Immobilien AG
Ansprechpartnerin: Sabine Seitz
Josef-Lammerting-Allee 20-22
50933 Köln
Tel. 0221 2011-186
sabine.seitz@gag-koeln.de

Modellvorhaben München
Stadtteilarbeit e.V., Beratungsstelle Wohnen
Ansprechpartner: Bernhard Reindl
Aachener Straße 9
80804 München
Tel. 089 357043-13
b.reindl@verein-stadtteilarbeit.de

Modellvorhaben Neuruppin
ASB-Kreisverband Ostprignitz-Ruppin e.V.
Ansprechpartner: Katrin Köppen
Schifferstraße 1
16816 Neuruppin
Tel. 03391 45873
katrin.koeppen@asb-neuruppin.de

Modellvorhaben Landkreis Osnabrück
Landkreis Osnabrück
Ansprechpartner: Dr. Dirk Heuwinkel
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück
Tel. 0541 501-3065
dirk.heuwinkel@lkos.de

Modellvorhaben Speyer
GEWO Gemeinnützige Wohnungsbau
und Siedlungs GmbH
Ansprechpartner: Alfred Böhmer
Landauer Straße 58
67346 Speyer
Tel. 06232 9199-0
a.boehmer@gewo-speyer.de

Modellvorhaben Landkreis Tübingen
Agentur für Klimaschutz Kreis Tübingen gGmbH
Ansprechpartner: Bernd-Thomas Hamm
Wilhelm-Keil-Straße 50
72072 Tübingen
Tel. 07071 207-5403
b.hamm@agentur-fuer-klimaschutz.de

Modellvorhaben Wuppertal
Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG
Ansprechpartnerin: Gaby Schulten
Zimmerstraße 40
42105 Wuppertal
Tel. 0202 4957018
info@oelberg-eg.de

Modellvorhaben Zeitz
Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG
Ansprechpartner: Karsten Bacza
Geußnitzer Straße 73
06712 Zeitz
Tel. 03441 6339-0
info@wg-zeitz.de

Projektträger Modellvorhaben „Altersgerecht umbauen – Infrastruktur“

Modellvorhaben Altena
Stadt Altena
Ansprechpartnerin: Anette Wesemann
Lüdenscheider Str. 22
58762 Altena
Tel. 02352 209-218
a.wesemann@altena.de

Modellvorhaben Bremen
Bremer Heimstiftung
Ansprechpartner: Alexander Künzel
Marcusallee 39
28359 Bremen
Tel. 0421 2434-102
alexander.kuenzel@bremer-heimstiftung.de

Modellvorhaben Bützow
Bützower Wohnungsgesellschaft mbH
Ansprechpartnerin: Monika Gräning
Bahnhofstraße 13 d
18246 Bützow
Tel. 038461 416-12
monika.graening@buewo.de

Modellvorhaben Teuschnitz
Caritasverband für den Landkreis Kronach e.V.
Ansprechpartnerin: Janet Januszewski
Hauptstraße 36
96358 Teuschnitz
Tel. 09268 9139017
janet.januszewski@caritas-kronach.de

Weitere Informationen und Internettipps

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Informationen des Bundesministeriums zu den Themen Wohnen im Alter und altersgerecht umbauen
www.bmvbs.de

Publikation des BMVBS: Barrieren in Stadtquartieren überwinden (2012)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Darstellung der Modellvorhaben zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden, Wohnquartieren sowie der kommunalen und sozialen Infrastruktur
www.bbsr.bund.de

Die mobile Ausstellung zu den Ergebnissen der Modellvorhaben „Altersgerecht umbauen – Modellvorhaben Wohngebäude und Infrastruktur“ kann kostenfrei über das BBSR (Referat II 12) ausgeliehen werden.

KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“

Auskunft zur Förderung, Antragstellung und Konditionen des KfW-Programms „Altersgerecht umbauen“ (159) mit Erläuterung der Förderbereiche
www.kfw.de

KfW-Programm „Barrierearme Stadt“

Überblick, Konditionen und Merkblätter zur Inanspruchnahme des Programms „Barrierearme Stadt“ zur Umgestaltung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und dem öffentlichen Raum; www.kfw.de

Förderdatenbank

Umfassender und aktueller Überblick über die Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union.
www.foerderdatenbank.de

nullbarriere.de

Informationen zu barrierefreiem Planen, Bauen und Leben, zu DIN-Normen, Gesetzen und Richtlinien, zu Anbietern und Produkten
www.nullbarriere.de

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung (BAG)

Informationen und Kontakt zu Wohnberatern und Wohnberatungsstellen in Deutschland, Qualitätsstandards und Finanzierungsformen
www.wohnungsanpassung-bag.de

Kuratorium Deutsche Altershilfe

Projekte, Fortbildungen, Tagungen, Beratungsangebote und Publikationshinweise für mehr Selbstbestimmung im Alter
www.kda.de

Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO)

Zusammenschluss von Verbänden, die sich für die Interessen älterer Menschen gegenüber Politik, Wirtschaft und Gesellschaft einsetzen
www.bagso.de

Bundesarchitektenkammer

Informationen der Bundesgemeinschaft der Architektenkammern Deutschlands zu Ausbildung, Wettbewerbs- und Vergaberecht, Normungsfragen und Honorarordnung; www.bak.de

Zentralverband des deutschen Handwerks (ZDH)

Interessenvertretung von Handwerksbetrieben, Handwerkskammern und Fachverbänden auf Bundesebene
www.zdh.de

DMB Deutscher Mieterbund e.V.

Interessenvertretung der Mieter, Informationen zu miet- und wohnungsrechtlichen Fragen
www.mieterbund.de

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)

Themenschwerpunkt „Wohnen für ein langes Leben“
www.gdw.de

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)

Informationen und Stellungnahmen des Arbeitskreis Seniorenimmobilien zum demografischen Wandel und Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft
www.bfw-bund.de

Verband Wohneigentum

Informationen und Beratungsangebote des Dachverbandes für selbstnutzende Wohneigentümer, Verbraucherinformationen zum Thema barrierearm wohnen
www.verband-wohneigentum.de

Haus & Grund Deutschland

Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.; eigentumsrechtliche und bauliche Informationen, Fördermittelcheck und Energieberatungen; www.hausundgrund.de

Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW

„Modulbaukasten“ zur Unterstützung der Quartiersarbeit mit Darstellung eigneter Instrumente und Methoden sowie Informationen zu Förder- und Finanzierungsoptionen; www.aq-nrw.de

Bildnachweis

Auflistung in alphabetischer Reihenfolge (Seitenangabe):

Agentur für Klimaschutz Kreis Tübingen gGmbH (44)
Agentur für Wohnkonzepte Köln (25)
Andrea Kroth (Titelblatt li., 7, 23 u., 24, 27 li.o./li.u., 29 o., 32, 35 re.)
BBSR (12)
BiP Berlin (Titelblatt mi.o., 15 li.)
Bremer Heimstiftung (14 o.)
Bützower Wohnungsgesellschaft mbH (20)
Caritasverband Kronach e.V. (9 re., 18)
Doreen Ritzau (Titelblatt re.o.)
GAG Köln (36 u., 37 u., 39 o.)
GEWO Speyer GmbH (Titelblatt re.u., 38)
GEWOBAG Berlin (36 o.)
GEWOS (40 li.)
Handwerkskammer Chemnitz (46 re.)
Joseph-Stiftung (19)
KfW Bankengruppe (22)
KfW Bildarchiv/Fotoagentur photothek.net (8)
KfW Bildarchiv/Frank Homann (47)
Landkreis Osnabrück (42)
Markus Foltin (23 o.)
Öko-Zentrum NRW (35 li., 41 li.)
Ölberg eG Wuppertal (34 o.)
plan-werkStadt (13 u., 15 re., 17, 26 li., 41 re., 45 o., 49 u.)
Stadt Altena (16)
Stadt Bensheim (31, 46 li.)
Stadt Kiel (39 u.)
Stadteilarbeit e.V. München (27 re., 30 o., 34 u., 50)
Weeber+Partner (9 li., 10, 11, 13 o., 14 u., 21, 26 re., 28 re.o., 29 u., 30 u., 33, 43, 45 u., 48, 49 o.)
Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG (28 li./re.u., 37 o., 40 re.)

Impressum

Herausgeber
Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
Invalidenstraße 44
10115 Berlin

Projektkonzeption und -begleitung
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
(BMVBS), Berlin
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Projektbearbeitung
Weeber+Partner
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Emser Straße 18
10719 Berlin

Analyse & Konzepte
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Büro für integrierte Planung (BiP Berlin)
Marienburger Allee 20
14055 Berlin

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung
Schlachte 1/Erste Schlachtpforte
28195 Bremen

Stand
Juli 2013

Druck
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Satz
Weeber+Partner
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung

Bestellungen
forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Altersgerecht umbauen

Diese Broschüre ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Bundesregierung; sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.

www.bmvbs.de