

Wohnen im Alter und Stadtentwicklung

Strategien und Instrumente am Beispiel der Stadt Leipzig

Welche Strategien und Instrumente lassen sich für eine altersgerechte Stadtentwicklung und die dafür notwendigen Anpassungsprozesse - vor allem im Wohnungsbestand und in den Quartieren - einsetzen? Die Stadt Leipzig zeigt dies beispielhaft. Auslöser sind zum einen aktuelle Trends und Herausforderungen für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung mit dem Blick auf die wachsende Bevölkerungsgruppe der Älteren. Zum anderen ist das Leitbild einer altersgerechten Stadt mit grundlegenden Zielen Ausgangspunkt. Im Rahmen der Thematik „Wohnen im Alter“ wird Wohnen umfassend betrachtet und meint die Wohnung, das Wohnumfeld, wohnungsnah Dienstleistungen und soziale Netze.¹

Das „Wohnen im Alter“ erlangt durch die grundlegende Veränderungen der Rahmenbedingungen der räumlichen Entwicklung wie demografischer Wandel, zunehmende Individualisierung und Heterogenisierung der Haushaltsstrukturen sowie staatliche und kommunale Finanzengpässe zunehmend eine hohe Bedeutung. Entspannte Mietermärkte insbesondere in Ostdeutschland erfordern Anpassungs- und Handlungsstrategien für Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft, um die Wohnungsbestände und Quartiere quantitativ und qualitativ bedarfsgerecht anzupassen. Dies bedarf der Orientierung an zentralen Leitlinien einer „Altersgerechten Stadt“. Dabei wird von einem differenzierten Begriffsverständnis der Zielgruppen einer altersgerechten Stadt nach unterschiedlichen Lebens- und Altersstilen ausgegangen (vgl. Poddig 2006). Zu den charakteristischen Leitlinien einer altersgerechten Stadtentwicklung zählen insbesondere:

- **Integrierter Ansatz für Wohnen und Stadtentwicklung:** Eine altersgerechte Stadt- und Quartiersentwicklung zielt auf die möglichst lange selbstständige und selbstbestimmte Lebensführung der Bewohner. Bis in das hohe Alter soll das Verbleiben in der eigenen Wohnung und im vertrauten Quartier mit seinen gewachsenen sozialen Beziehungen möglich sein (vgl. Kreuzer/Scholz 2008: 83). Dies kann am ehesten durch eine integrierte Betrachtung des Wohnens realisiert werden, die neben der Wohnung auch das Wohnumfeld, wohnungsnah Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen sowie soziale Netze und Nachbarschaften in den Blick nimmt. Für eine altersgerechte Umgestaltung der Städte und Wohnungsbestände resultieren hieraus eine gesamtstädtische integrierte Planung und quartiersbezogene Handlungsansätze.
- **Attraktive Stadtquartiere für Jung und Alt:** Damit das Zusammenleben der verschiedenen Generationen im Quartier möglich bleibt, sind die Städte familienfreundlich, barrierefrei bzw. -arm und altengerecht umzubauen. Eine gute oder sogar verbesserte Wohn- und Lebensqualität

kommt den jetzigen Bewohnern und zukünftigen Generationen zugute und stimuliert den Zuzug bzw. die Rückkehr von Haushalten in innerstädtische Quartiere. Ein möglichst differenziertes Wohnungsangebot muss unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und den finanziellen Möglichkeiten aller Nachfrager genügen (vgl. ebd.: 90). Aufwertungsmaßnahmen erhalten wegen der wachsenden Konkurrenz um Bewohner zwischen Städten und Stadtquartieren großes Gewicht, insbesondere wegen der negativen Auswirkungen von Leerständen (vgl. BBSR 2009).

- **Stadt der kurzen Wege und barrierefreies Wohnen:** Barrierefreies bzw. -armes Wohnen gewinnt an Bedeutung, da mit Anstieg des Anteils der älteren Menschen, insbesondere der Hochbetagten, auch die Mobilität der Bevölkerung eingeschränkt wird. Da vor allem Mobilitätseingeschränkte nur einen begrenzten Aktionsradius haben und z. B. Nachbarschaftshilfe in einem kleinräumigen sozialen Netz erforderlich wird, ist das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ eine wichtige Voraussetzung, um eine altersgerechte Quartiersentwicklung umzusetzen. Es geht im Kern darum, möglichst viele Versorgungs-, Freizeit- und Hilfsangebote im Quartier und damit wohnortnah zu erhalten bzw. zu schaffen (vgl. Wölter 2008: 464; Kreuzer/Scholz 2008).
- **Kooperatives Handeln von Privaten und öffentlicher Hand:** Die Verfolgung eines integrierten Ansatzes bei der Stadt- und Quartiersentwicklung sowie schrumpfende finanzielle Handlungsspielräume der Kommunen erfordern Kooperationen mit privaten Akteuren. Die Anpassung der Wohnungsbestände ist bereits vorrangig Aufgabe der Wohnungswirtschaft, und auch bei der altersfreundlichen Gestaltung der Wohngebiete sind sie ein wichtiger Partner in der Stadtentwicklung.

Fallbeispiel Stadt Leipzig – Strukturdaten

Die Stadt Leipzig verzeichnete in den 1990er Jahren hohe Wanderungsverluste, zunächst durch Wegzüge in den Westen, später in das Stadtumland, sowie durch einen drasti-

schen Rückgang der Geburtenzahlen. Binnen einer Dekade sank die Bevölkerungszahl von ca. 557.000 Einwohner (EW; 31.12.1990) auf ca. 493.000 EW (31.12.2000). Nach Eingemeindungen und einem seit dem Jahr 2002 positiven Wanderungssaldo hat die Stadt Leipzig inzwischen ca. 515.000 EW (31.12.2008). Angesichts der Balance zwischen positivem Wanderungssaldo und negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss) verzeichnet die Wohnungsmarktregion Leipzig 2010 Tendenzen zur Stabilisierung (vgl. Leipzig 2010: 3 f.).

In der Altersstruktur Leipzigs spiegeln sich allgemeine ostdeutsche Trends in der Demografie wider. Die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2022 sagt einen Anstieg der Seniorenzahl (über 60-Jährige) auf 35,3 % voraus (2007: 27,5 %). Besonders stark wächst danach der Anteil der Hochbetagten, also der über 80-Jährigen, an der Gesamtbevölkerung: von 5,1 % (2007) auf 8,4 % (2022; vgl. Stadt Leipzig 2008: 56). Diese Werte verdeutlichen den hohen Handlungsbedarf für eine altersgerechte Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung.

Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes wurde in den Jahren starken Bevölkerungsrückgangs eine Politik des Stadtumbaus sowie des Rückbaus von Wohnungen verfolgt. Im Rahmen des Stadtumbaus Ost wurden ca. 11.500 WE aus dem Markt genommen (vorwiegend im Sektor des DDR-Plattenbaus). Zusammen mit dem Trend zur Haushaltsverkleinerung und dem positiven Wanderungssaldo konnte die Leerstandsquote von ca. 20 % (= 69.000 WE, Höchststand 2000) auf 12 % (= 38.000 WE, 2008) verringert werden (vgl. Stadt Leipzig 2002: 9). Drei Viertel des heutigen Leerstandes entfallen auf Altbaubestände.

Neben den unterschiedlichen baulichen Strukturen ergeben sich differenzierte Herausforderungen insbesondere durch die Altersstrukturen der Ortsteile. So haben sich vor allem die älteren Plattenbaugebiete sowie Wohnanlagen der Zwischenkriegszeit (1920/1930er Jahre) in den randstädtischen Stadtbezirken West sowie Nordost in den letzten Jahren zu relativ altershomogenen Wohngebieten entwickelt, die jedoch kaum seniorengerecht gestaltet

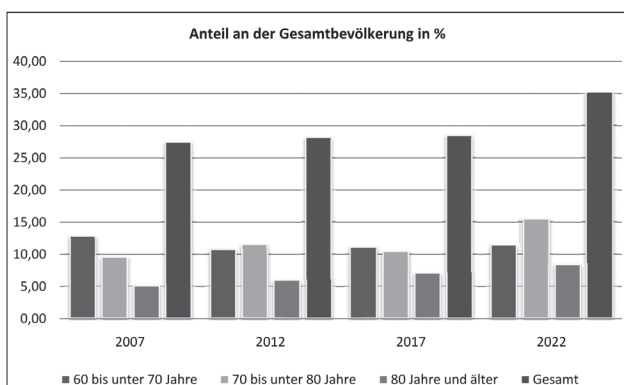


Abb. 1: Bevölkerungsprognose bis 2022 – Anteil der Altersgruppe der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung [Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Leipzig 2008: 56]

sind. Immerhin 40 % aller Leipziger Senioren leben in Plattenbauten (vgl. Stadt Leipzig 2009b: 33f). Dagegen „verjüngen“ sich die meisten innerstädtischen Ortsteile (vgl. Stadt Leipzig 2009c: A-25).

Tendenziell wird zwar erwartet, dass die Leerstandsquote in Leipzig in Zukunft leicht sinken wird, jedoch wird sich am grundlegenden Überangebot auf dem Leipziger Wohnungsmarkt kaum etwas ändern (vgl. Stadt Leipzig 2009a: 26 f.).

Strategien und Instrumente für eine altersgerechte Stadtentwicklung in Leipzig

Am Beispiel der Stadt Leipzig lässt sich aufzeigen, welche Instrumente und Strategien der öffentlichen Hand sich für eine altersgerechte Stadtentwicklung sowie für die entsprechenden Anpassungsprozesse nutzen lassen. Fünf Instrumententypen stehen zur Verfügung: Regulative Instrumente, Finanzhilfen, Marktteilnahme, Organisationsentwicklung und kommunikative Instrumente (vgl. Abb. 2).

Die einzelnen Instrumententypen werden zumeist nicht isoliert eingesetzt, sondern im Prozess koordiniert („Instrumenten-Mix“). Zwischen den einzelnen Instrumententypen bestehen fließende Übergänge, z.B. zwischen Instrumenten der Organisationsentwicklung und kommunikativen Instrumenten.

■ **Regulative Instrumente:** (Hoheitlich-) Rechtliche Instrumente beeinflussen durch Regeln mit Anspruch auf Verbindlichkeit Handlungen von Akteuren. Pläne, Konzepte und Programme, die rechtlich geregelt sind, und auch die zu Grunde liegenden Gesetze fallen unter diesen Instrumententyp.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) wurde als langfristiger Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Gesamtentwicklung der Stadt und für zahlreiche Akteure der Stadtentwicklung unter Einbezug der bisherigen sektoralen Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet (vgl. Stadt Leipzig 2009c). Das SEKo ist als Stadtentwicklungsplanung im Prozess angelegt und basiert auf einem kleinräumigen Raumbenachteiligungssystem, um auf veränderte Rahmenbedingungen vorbereitet zu sein und reagieren zu können. Es hat einen kommunikativen und kooperierenden Charakter. Zudem ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Voraussetzung für die Teilnahme an verschiedenen Förderprogrammen des Freistaates Sachsen und der EU. Fördermittel sollen hauptsächlich in den ausgewiesenen Schwerpunktbereichen Anwendung finden.

Eine im Rahmen des SEKo entwickelte Strategie zur Ortsteilentwicklung stellt die Anpassung der Infrastruktur an die demografischen Veränderungen dar. Die Ortsteile, in denen dieser Schwerpunkt identifiziert wurde, werden unterteilt in solche, die an eine geringer und älter werdende

Regulative Instrumente	Finanzhilfen	Marktteilnahme	Organisationsentwicklung	Kommunikative Instrumente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEKo Leipzig 2020 ▪ Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ ▪ Ersatzwohnungsprogramm ▪ Förderung von Zwischennutzungen ▪ Förderprogramm „Mehrgenerationenwohnen“ ▪ KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommunales Wohnungsunternehmen LWB 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ämterübergreifende Arbeitsgruppe zum Thema Wohnen ▪ Referat Seniorenbeauftragte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeitskreis der Wohnungsmarktakteure ▪ Beratung und Beratungsstelle ▪ Selbstnutzerprogramm ▪ Informationsbroschüren ▪ Ausstellung ▪ Bürgerumfrage

Abb. 2: Überblick zu dem in Leipzig eingesetzten Instrumenten-Mix für eine altersgerechte Stadtentwicklung; keine abschließende Auflistung
[Quelle: eigene Darstellung]

Bevölkerung angepasst werden müssen, und Ortsteile, in denen ein Generationenwechsel vorbereitet werden soll. Das „Wohnungspolitische Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009“ ist ein Instrument der kommunalen Wohnungspolitik und wurde unter Einbezug von Wohnungsmarktakteuren erarbeitet. Es basiert auf dem Wohnraumförderungsgesetz, geht aber über dessen eigentliche, auf Wohnraumversorgung gerichtete Zielsetzung hinaus, indem es der Verknüpfung von Wohnungs- und Stadtentwicklung eine wichtige Rolle beimisst. Die Identifizierung von Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt und deren spezifische Interessen spielen eine Rolle. Herausgefiltert wurden u.a. Standorte, an denen sich die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen besonders konzentrieren wird. Für die wachsende Gruppe der Hochbetagten wird dauerhaft mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerechnet (siehe Abb. 3; vgl. Stadt Leipzig 2009b: 1).

Langfristige wohnungsmarktpolitische Leitlinien beinhalten Ziele sowie kurz- und mittelfristig einzusetzende Instrumente für verschiedene Marktsegmente und Zielgruppen. Für den Bereich Seniorenwohnen steht die Schaffung ausreichender, altersfreundlicher und bezahlbarer Wohnungsangebote unter Berücksichtigung der Ebenen Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld als gemeinschaftliche Aufgabe von Stadt und Wohnungseigentümern im Mittelpunkt. Vorgesehene Instrumente zur Umsetzung sind unter anderem Information und Beratung von Vermietern und Senioren, bessere Kommunikation der kommunalen Beratungsangebote, Entwicklung neuer Angebote des Pflege-Wohnens, die modellhafte Entwicklung von ein bis zwei altenfreundlichen Wohnquartieren in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen sowie eine jährliche Evaluation der tatsächlichen Nachfrage nach unterschiedlichen Seniorenwohnformen. Diese Instrumente sind durch geeignete Kooperationsstrukturen in enger Abstimmung mit anderen Fachpolitiken, insbesondere aus den Bereichen Infrastruktur und Soziales, abzustimmen. Das Wohnraumversorgungskonzept soll je nach tatsächlicher Marktentwicklung fortgeschrieben werden, die Diskussion darüber ist eine der Aufgaben des „Arbeitskreises Wohnungsmarktakteure“ (vgl. Stadt Leipzig 2009d: 8 ff.). Die Umsetzung von Maßnahmen soll durch gezielte Finanzhilfen erleichtert bzw. beschleunigt werden, die die öffentliche Hand, Stiftungen, Unternehmen oder andere private Akteure – ggf. in Kombination – bereitstellen; auch finanziell geförderte Wettbewerbe zählen hierzu (vgl. Sinning 2003: 52).

■ **Finanzhilfen:** Durch das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ konnte in Leipzig unter anderem ein bedarfsorientierter Rückbau von Wohnungen erfolgen und eine relative Stabilisierung des Wohnungsmarktes erzielt werden (vgl. SAB 2008). Die Förderung griff insbesondere in Großwohnsiedlungen des DDR-Wohnungsbaus, in denen auch heute ein relativ hoher Anteil an Älteren vorzufinden ist. In diesem Zusammenhang sei auch das Ersatzwohnungsprogramm genannt, mit dem bei Wohnungsunternehmen die Anpassung von Ersatzwohnungen im Zuge des Rückbaus gefördert wird. Dieses Instrument bietet die Möglichkeit, entsprechend dem Bedarf der zukünftigen Mieter Wohnungen altersgerecht anzupassen (vgl. SSI 2005). Es besteht weiterhin erheblicher Anpassungsbedarf bzgl. altersgerechter Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Altbaubestände, für die zukünftig mehr Mittel aus dem Finanzvolumen der Städtebauförderung eingesetzt werden sollen (vgl. BMVBS 2009a: 105 f.).

Eine altersgerechte Wohnumfeldgestaltung unterstützt eine möglichst lange selbstständige Lebensführung der Älteren. Neben den diesbezüglichen Maßnahmen im Rahmen von Stadtumbau Ost fördert die Stadt Leipzig zur Aufwertung von Stadtteilen Zwischennutzungen auf kleineren Brachflächen und Baulücken. Die Nutzbarkeit derartiger Flächen im Nahbereich der Wohnungen hat für mobilitäts-einschränkte Senioren besonderes Gewicht. Die Stadt unterstützt den Kontakt zwischen Eigentümern von ungenutzten Freiflächen und potenziellen Nutzern, um Zwischennutzungen als Orte für Erholung und Freizeit und zur Erhöhung der Qualitäten der Quartiere zu fördern. Durch das Instrument der Gestattungsvereinbarung wird festgelegt, dass der Eigentümer das Grundstück für einen bestimmten Zeitraum einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung stellt. Im Gegenzug setzt die Stadt Städtebaufördermittel für die Gestaltung der Freiflächen ein. Auch der Erlass der Grundsteuer für den vertraglich vereinbarten Zeitraum der Zwischennutzung ist möglich (vgl. Stadt Leipzig 2010: 47).

	Anzahl Haushalte	Trend	
		2007	2010
Singles bis 35 Jahre	57.000	↘	↘
Paare bis 35 Jahre	15.000	↘	↘
Singles 35 bis 65 Jahre	51.000	↗	↗
Paare 35 bis 65 Jahre	27.000	↗	↗
Familien	44.000	↔ / ↗	↔ / ↗
Alleinerziehende	20.000	↔ / ↗	↔ / ↗
Singles 65 bis 80 Jahre	23.000	↗	↘
Paare 65 bis 80 Jahre	32.000	↗	↘
Hochaltrige über 80	18.000	↗	↗
Behinderte*	-	↗	↗
Summe	287.000	↗	↗

* Personen mit Behinderungen sind in die o.g. Haushalte eingerechnet.

ANALYSE & KONZEPTE

Abb. 3: Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt [Quelle: Analyse & Konzepte]

Eine weitere Finanzhilfe ist das Sächsische Förderprogramm zum Mehrgenerationenwohnen. Zweck ist die Förderung von Maßnahmen, welche auf unterschiedliche Weise den demografischen Veränderungen gerecht werden und zur Anpassung innerstädtischer Wohnquartiere an sich verändernde Wohnbedürfnisse beitragen. Es sollen Lösungen entstehen, welche für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen Wohn- und Kommunikationsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig Angebote der Betreuung älterer Menschen beinhalten. So können investive Maßnahmen zur bedarfsgerechten Anpassung bestehender Wohngebäude oder im Wohnumfeld für integrative generationsübergreifende Wohnformen gefördert werden (vgl. SSI 2009).

Das Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ der KfW Bankengruppe bietet Förderung zur Barrierereduzierung in Wohngebäuden. Damit können Baumaßnahmen zur altersgerechten Anpassung im Außen- und Innenbereich, z.B. Aufzuganlagen, Sanitärräume, Rampen und Gemeinschaftsräume, teilfinanziert werden (vgl. KfW-Förderbank o. J.).

■ **Marktteilnahme:** Die aktive Teilnahme der öffentlichen Hand am Marktgeschehen ist eine weitere Steuerungsmöglichkeit. Von Interesse für die Stadtentwicklung ist diesbezüglich z.B. der gezielte Kauf von Schlüsselgrundstücken oder ein Flächenmanagement der Kommune, durch das Flächen aufbereitet und offensiv vermarktet werden (vgl. Selle 2000: 101).

Durch das kommunale Wohnungsunternehmen Leipziger Wohnungsbaugesellschaft (LWB; größter Akteur auf dem Leipziger Wohnungsmarkt mit 14 % des Gesamtbestandes an Mietwohnungen) hat die Stadt eine wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeit bei der Entwicklung und Anpassung des Wohnungsmarktes.² Die LWB besitzt in zahlreichen Ortsteilen (insbesondere in Großwohnsiedlun-

gen) einen marktbeeinflussenden Anteil des Wohnungsbestandes (15-40 %) und ist zentraler Partner für den Rückbau und die Aufwertung in Stadtumbauebenen. Neben der schrittweisen altersgerechten Anpassung der Wohnungen innerhalb des Bestandes sind weitere Aufgaben die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum³, die Einflussnahme auf Segregation und Quartiersentwicklung durch eine entsprechende Vermietungspolitik und ein Quartiersmanagement sowie die modellhafte Entwicklung eines seniorengerechten Quartiers (vgl. Stadt Leipzig 2009b: 103 ff.; 2009c: B1 – 22).

■ **Organisationsentwicklung:** Maßnahmen innerhalb einer Organisation (z.B. der öffentlichen Verwaltung) oder neue Organisationsformen können zu einer wirkungsvollen Stadtentwicklung beitragen. Sie können die Qualität der Ergebnisse und die Effektivität der Arbeitsprozesse beeinflussen. Dies sind z.B. verwaltungsinterne Kooperationen, projektbezogene ämterübergreifende Arbeitsgruppen, projektbezogene Verwaltungseinheiten oder auch die Auslagerung von Aufgaben aus der Verwaltung.

Eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe zum Thema Wohnen koordiniert die Aktivitäten des Sozialamts, des Amts für Stadterneuerung und des Stadtplanungsamtes. Diese Arbeitsgruppe stimmt auch Inhalte und Aktivitäten zur altersgerechten Stadtentwicklung bzw. zum Wohnen im Alter ressortübergreifend ab.

Das Referat Seniorenbeauftragte hat eine Koordinierungsstelle für seniorenrelevante Aufgaben innerhalb der Stadtverwaltung eingerichtet. Diese ist zentrale Anlauf- und Informationsstelle für Senioren in Leipzig sowie Instrument zur Öffentlichkeitsarbeit. Aufgaben innerhalb der Verwaltung sind die Erarbeitung fachlicher Stellungnahmen zu seniorenrelevanten Fragestellungen, die Vorbereitung von Sitzungen des Seniorenbeirats, die Sensibilisierung der Verwaltung sowie die Öffentlichkeitsarbeit für die besonderen Belange von Senioren (vgl. Stadt Leipzig o. J.).

■ **Kommunikative Instrumente:** Hierzu zählen Formen und Verfahren, die der „Verständigungs- und Vermittlungsarbeit“ der Akteure in Planungsprozessen dienen. Nach ihrer Hauptfunktion können sie nach Information, Beteiligung und Kooperation unterschieden werden (vgl. Bischoff et al: 2005). In Leipzig werden vielfältige kommunikative Instrumente eingesetzt, z. B. ein zweimal jährlich stattfindender Arbeitskreis der Stadt und aller relevanten Wohnungsmarktakteure mit der Aufgabe, das Wohnraumversorgungskonzept zu erörtern, das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele zu evaluieren sowie Empfehlungen für die Weiterentwicklung zu formulieren. Auch der Seniorenbeirat ist dabei einbezogen (vgl. Stadt Leipzig 2009d: 18).

Zur gezielten Initiierung, Unterstützung und Kommunikation von innovativen Lösungsansätzen und Pilotprojekten beteiligt sich die Stadt Leipzig an mehreren For-

schungsprojekten zur Entwicklung von altersgerechten Wohnquartieren und zur Verbesserung der Lebenslagen von Senioren. Das Projekt „Aktivierende Gesundheitsförderung nachbarschaftlicher Hilfe im Quartier“ hat das Ziel, zur Förderung und Beteiligung von älteren Menschen im nachbarschaftlichen Umfeld und zur Verbesserung der Teilnahme älterer Menschen an gesundheitsrelevanten Aktivitäten beizutragen.⁴ Im BMBF-Forschungsprojekt „Wohnen im Alter im Kontext der Stadtentwicklung“ des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der FH Erfurt wird in Kooperation mit dem Leipziger Dezernat Stadtentwicklung und Bau sowie zwei lokalen Wohnungsunternehmen (LWB und WBG) eine Systematisierung der Gruppe der Senioren in Bezug auf Wohnen entwickelt.

Das Leipziger Selbstnutzerprogramm wurde zur Stärkung der Eigentumsbildung in denkmalgeschützten Altbauten und Stadthäusern der inneren Stadt entwickelt. Dieses Programm ist kein monetäres Förderprogramm, sondern setzt auf kommunikative Elemente, wie Beratung, Gruppenmoderation, Marketing und Netzwerkbildung. Gerade vor dem Hintergrund einer prognostizierten Erhöhung der Altersarmut und steigender Nebenkosten stellt die Bildung von Wohneigentum eine wichtige Säule der Altersvorsorge dar. Bei einem gemeinschaftlichen Kauf eines unsanierten Hauses durch eine Planungsgesellschaft (gebildet aus mehreren Interessenten), der anschließenden selbstbestimmten Sanierung sowie angesichts des derzeit günstigen Bodenpreises sind geringere Einstiegskosten vorhanden. Das Selbstnutzerprogramm zeigt die Verzahnung zu Marktteilnahme auf (vgl. Stadt Leipzig 2010: 49 f.).

Eine Vielzahl weiterer Instrumente lassen sich dem kommunikativen Strang zuordnen, die der Information sowie der Öffentlichkeitsarbeit für Belange des altengerechten Wohnens dienen. Sie reichen von Beratungsangeboten für Senioren durch die Beratungsstelle Wohnen und Soziales des Sozialamtes der Stadt Leipzig, über eine Datenbank für Seniorenarbeit bis hin zu Informationsbroschüren wie „Betreutes Wohnen und Servicewohnen im Alter“ oder eine Ausstellung zu barrierefreiem Wohnen.

Durch eine jährliche Bürgerumfrage, u.a. zu den Themen Wohnen, Umziehen, Lebenszufriedenheit und wirtschaftliche Situation, bietet die Stadt die Möglichkeit, Bedürfnisse der Senioren zu erfassen und zu berücksichtigen sowie in Konzepte zur Stadtentwicklung einzubinden.

Fazit und Ausblick

Die Ausführungen zu den Zielen, Strategien und Instrumenten in Leipzig zeigen, dass es eine breite Vielfalt an Instrumenten zur Umsetzung des Leitbilds einer altersgerechten Stadtentwicklung gibt. Die Stadt Leipzig nutzt sowohl etablierte als auch innovative Instrumente. Eine gewisse Schwerpunktsetzung wird bei den kommunikativen und regulativen Instrumenten sichtbar.

Die Stadt Leipzig verfolgt bislang prioritär das Ziel, die Rahmenbedingungen für eine ausgeglichene Altersstruktur zu verbessern. Mit den beschriebenen Ansätzen ist es jedoch auch gelungen, insgesamt für die Notwendigkeit einer altersgerechten Anpassung der Stadtstrukturen zu sensibilisieren. Die Stadt Leipzig strebt eine schrittweise strategische Verankerung dieser Thematik in der Stadtentwicklungspolitik an. Dazu trägt auch das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ bei, dem die Stadt durch Schutz kleinteiliger zentraler Versorgungsbereiche sowie durch ein besonders dichtes Straßennetz Rechnung trägt.

Jedoch lässt sich weiterer Handlungsbedarf erkennen, zum einen im Hinblick auf eine systematische Durchdringung der verschiedenen Felder der Stadtentwicklungspolitik in Bezug auf das Leitbild einer altersgerechten Stadt, zum anderen mit Blick auf die einzelnen Instrumententypen. So wird beispielsweise die Förderung von Mehrgenerationenwohnen unterstützt, die Umsetzung und Verankerung in den Stadtteilen jedoch nur eingeschränkt fachlich begleitet. Ein positives Beispiel einer gelungenen Verknüpfung eines regulativen mit einem kommunikativen Instrument ist die Erstellung des SEKo Leipzig unter Begleitung des Arbeitskreises Wohnungsmarktakteure. Durch die räumliche Schwerpunktsetzung bezüglich der Anpassung der Quartiere und der entsprechenden Infrastruktur an eine alternde Gesellschaft ist ein gezielter Einsatz von Fördermitteln, die Entwicklung von Pilotprojekten und durch Forschungsprojekte eine Beratung von außen möglich.

Die zahlreichen verfügbaren und teilweise auch noch wenig eingesetzten Instrumente verdeutlichen, dass es zugleich noch Spielraum im Sinne des Leitbildes einer altersgerechten Stadt gibt. Eine Reihe von Ansätzen sind denkbar:

- Die weitere konsequente Umsetzung des Leitbilds Stadt der kurzen Wege mit Hilfe der Bauleitplanung,
- wettbewerbsorientierte Vergabe der Fördermittel nach Qualität der Konzepte unter besonderer Berücksichtigung des Leitbildes einer altersgerechten Stadt,
- Monitoring bzw. Evaluation mit ergänzender Ursachenanalyse auch für den Bereich Wohnen im Alter,
- weitere Fördermöglichkeiten und Anreize für altersgerechte Maßnahmen im Bestand seitens des Freistaates Sachsen,
- Beratungs- und Moderationsangebote der Stadt, insbesondere für die altersgerechte Anpassung der Altbaubestände, die durch eine Vielzahl von privaten Einzeleigentümer charakterisiert sind,
- effektiver Umgang im Bestand (z. B. Umzugsmanagement, welches insbesondere für die Gruppe der Älteren von hoher Bedeutung ist),
- Etablierung von Wohnkonferenzen bzw. Arbeitsgemeinschaften der unterschiedlichen privaten und öffentlichen

Akteure auf gesamtstädtischer Ebene sowie auf Ebene der Stadtteile, um das Thema Wohnen im Alter zu forcieren.

Voraussetzungen für eine altersgerechte Stadtentwicklung und attraktives Wohnen im Alter sind einige grundlegende Ausrichtungen der Stadtentwicklung. Dazu zählen z. B. eine deutliche Verzahnung von Wohnungsbestand und Wohnumfeld / Infrastruktur im Quartier sowie ein Schnittstellenmanagement zwischen den öffentlichen und privaten Akteuren der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarkts. In diesen Bereichen geht Leipzig mit gutem Beispiel voran: Zum einen wird der für eine altersgerechte Stadt erforderliche integrierte Ansatz deutlich und zum anderen geht die Stadt die wichtige Schnittstelle zwischen Wohnung und Quartier engagiert an.

Anmerkungen

- 1 Der Beitrag ist im Kontext des BMBF-Forschungsprojekts „Wohnen im Alter im Kontext der Stadtentwicklung (WASta)“ entstanden, das von 2009 bis 2012 vom ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt unter anderem in Kooperation mit der Stadt Leipzig und Leipziger Wohnungsunternehmen durchgeführt wird. Nähere Informationen: www.fh-erfurt.de/isp
- 2 Die LWB wurde als hundertprozentige Tochter der Stadt Leipzig in privater Rechtsform zur Betreuung des städtischen Wohnungsbestandes gegründet.
- 3 50 % des LWB-Kernbestandes sind preiswerte Wohnungen, was aufgrund zunehmender Altersarmut von wachsender Bedeutung ist.
- 4 Akteure: HTWK Leipzig, Sozialamt Leipzig, Gesundheitsamt Leipzig, LWB, Quartiersmanagement Leipziger Osten

Literatur, Gesetze und Links

- Bertelsmann Stiftung (Hg.): Sozialplanung für Senioren. Das Handbuch. Gütersloh 2007
- Bischoff, A./Selle, K./Sinning, H.: Informieren, Beteiligen, Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Dortmund 2005
- BMVBS [Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung] (Hg.): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Stadtentwicklungspolitik in Deutschland, Bd. 2, Berlin 2009
- BMVBS [Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung] (Hg.): Stadtentwicklungsbericht 2008. Neue urbane Lebens- und Handlungsräume. Stadtentwicklungspolitik in Deutschland, Bd. 1, Berlin 2009b
- Duvigneau, H. J.: Die neue Rolle der Wohnungsunternehmen. Vom Instrument der Verteilungspolitik zum wirtschaftlich agierenden Dienstleistungsunternehmen mit sozialem Anspruch – kann das gutgehen? Erstabdruck im Programmheft zum Kongress Wohn:Wandel, H. 5. 2001
- Kreuzer, V./Scholz, T.: Handlungsfelder einer altersgerechten Stadtentwicklung. In: Kreuzer, V./Reicher, C./Scholz, T. (Hg.): Zukunft Alter – Stadtplanerische Handlungsansätze zur altersgerechten Quartiersentwicklung, Blaue Reihe, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Bd. 130. Dortmund 2008, S. 83-102
- Poddig, B.: Die „Neuen Alten“ im Wohnungsmarkt – Aktuelle Forschungsergebnisse über eine stark wachsende Zielgruppe. In: vhw – Forum Wohneigentum, H. Mai – Juli, 2006, S. 211-217
- SAB [Sächsische Aufbaubank] (Hg.): Wohnungsbaumonitoring 2008. Perspektiven und Trends auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Dresden 2008

- Selle, K. (Hg.): Freiräume, Siedlung, Kooperationen. Dortmund 2000
- Sinning, H.: Kommunikative Planung. Leistungsfähigkeit und Grenzen am Beispiel nachhaltiger Freiraumpolitik in Stadtregionen. Opladen 2003
- Stadt Leipzig (Hg.): Monitoringbericht 2002 – Beobachtung des Leipziger Wohnungsmarktes und der Entwicklung in den Untersuchungsräumen des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung. Leipzig 2002
- Stadt Leipzig (Hg.): Monitoringbericht 2009 - Wohnungsmarktentwicklung, Stadterneuerung, Stadtbau. Leipzig 2010
- Stadt Leipzig (Hg.): Monitoringbericht 2008 – Wohnungsmarktentwicklung, Stadterneuerung, Stadtbau. Leipzig 2009a
- Stadt Leipzig (Hg.): Gutachten zum Kommunalen Wohnraumversorgungskonzept. ExWoSt-Modellvorhaben Kommunale Konzepte: Wohnen. Endbericht. Leipzig 2009b
- Stadt Leipzig (Hg.): SEKo Leipzig 2020. Leipzig 2009c
- Stadt Leipzig (Hg.): Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009. Leipzig 2009d
- Stadt Leipzig (Hg.): Sozialreport 2008. Leipzig 2008
- Wölter, H.: Wohnen im Alter im Quartier. Integrierte und quartiersbezogene Ansätze. In: Schmitt, G./ Selle, K. (Hg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund 2008, S. 461-479

Gesetze

- SSI [Sächsisches Staatsministerium des Innern] (Hg.): Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Anpassung von Wohnraum für generationsübergreifendes Wohnen (RL Mehrgenerationenwohnen) vom 15. Juli 2008, geändert durch Richtlinie vom 10. Februar 2009 (Sächs. ABL S. 451) mit Wirkung vom 6. März 2009
- SSI [Sächsisches Staatsministerium des Innern] (Hg.): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung – VwV StBauE) vom 20.08.2009
- SSI [Sächsisches Staatsministerium des Innern] (Hg.): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen als Ersatzwohnraum im Rahmen des Stadtbbaus (VwV – Ersatzwohnraumförderung) vom 27.06.2005
- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) vom 12.09.2001, geändert durch Art. 8 G v. 28.3.2009 I 634 vom 28.03.2009

Online-Quellen

- KfW-Förderbank o. J.: Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“; www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/BauenWohnen/Privatpersonen/155_Wohnraum_Modernisieren_-_Altersgerecht_Umbauen_/index.jsp; Zugriff: 18.03.2010
- Stadt Leipzig: Senioren in Leipzig; www.leipzig.de/de/buerger/service/angebote/senioren/index.shtml; Zugriff: 01.03.2010

Julia Gädker, Dipl.-Ing. Raumplanung, ist am Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt für das BMBF-Forschungsprojekt „Wohnen im Alter im Kontext der Stadtentwicklung“ als wissenschaftliche Mitarbeiterin tätig.

Prof. Dr.-Ing. Heidi Sinning ist Leiterin des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt mit Schwerpunkten in den Bereichen Wohnungswesen, nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung sowie kommunikative Planung. ■