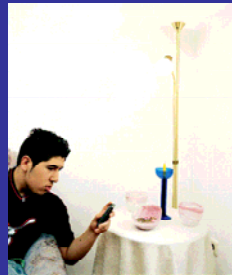
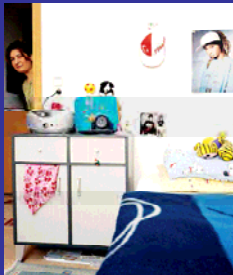


# Wohnenbleiben möglich machen!

Das Quartierskonzept  
der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG  
in Kassel



# Wohnenbleiben möglich machen!

- Die 1889 in Zahlen



- 4.000 Wohnungen in Kassel
- 500 Wohnungen in Bad Wildungen und Waldeck
- 80% freifinanziert
- Bilanzsumme 2006 ca. 100 Mio. Euro
- Jährliche Investitionen:  
ca. 4,5 Mio. € für Inst.  
ca. 2,5 – 3,0 Mio. € für Mod.

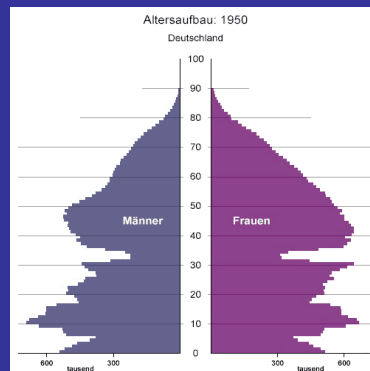
# Wohnenbleiben möglich machen!

- Gesellschaftspolitische Anlässe für Quartierskonzepte
  - ✓ **Demographischer Wandel**
    - Alterung
    - Bevölkerungsrückgang
    - Zunahme von Menschen mit Migrationshintergrund
  - ✓ **Sozialer Wandel**
    - Singularisierung
    - Pluralisierung der Lebensstile
    - Einkommenspolarisierung
    - Auflösung traditioneller familiärer Netzwerke
    - Soziale Entmischung der Wohnviertel
  - ✓ **Wandel des Wohnungsmarktes**
    - Haushaltsgrößen
    - Steigende Ansprüche
    - Mietermarkt

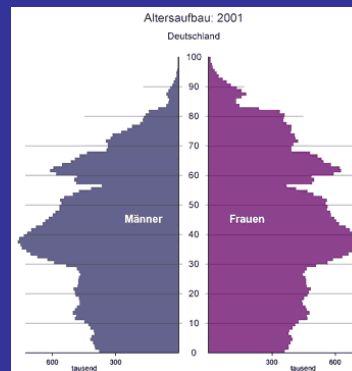
# Wohnenbleiben möglich machen!

- Demographischer Wandel
  - Alterung der Gesellschaft
  - Zuwachs an Hilfs- und Pflegebedürftigkeit
  - Verringerung des Potenzials helfender Angehöriger

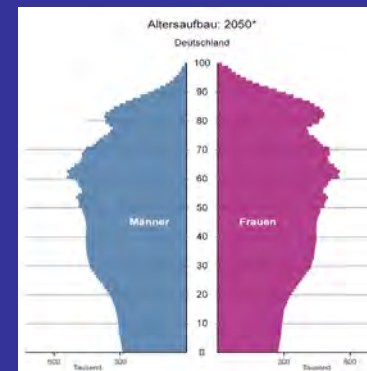
1950



2001

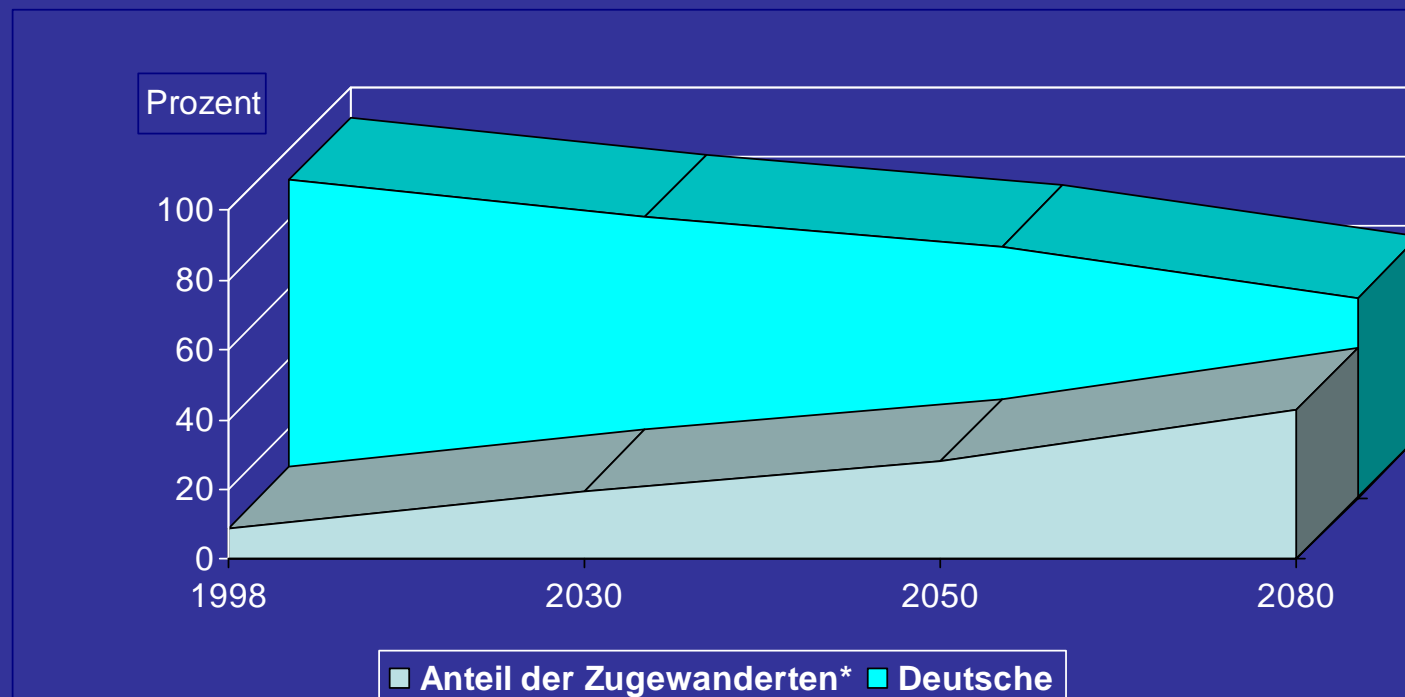


2050



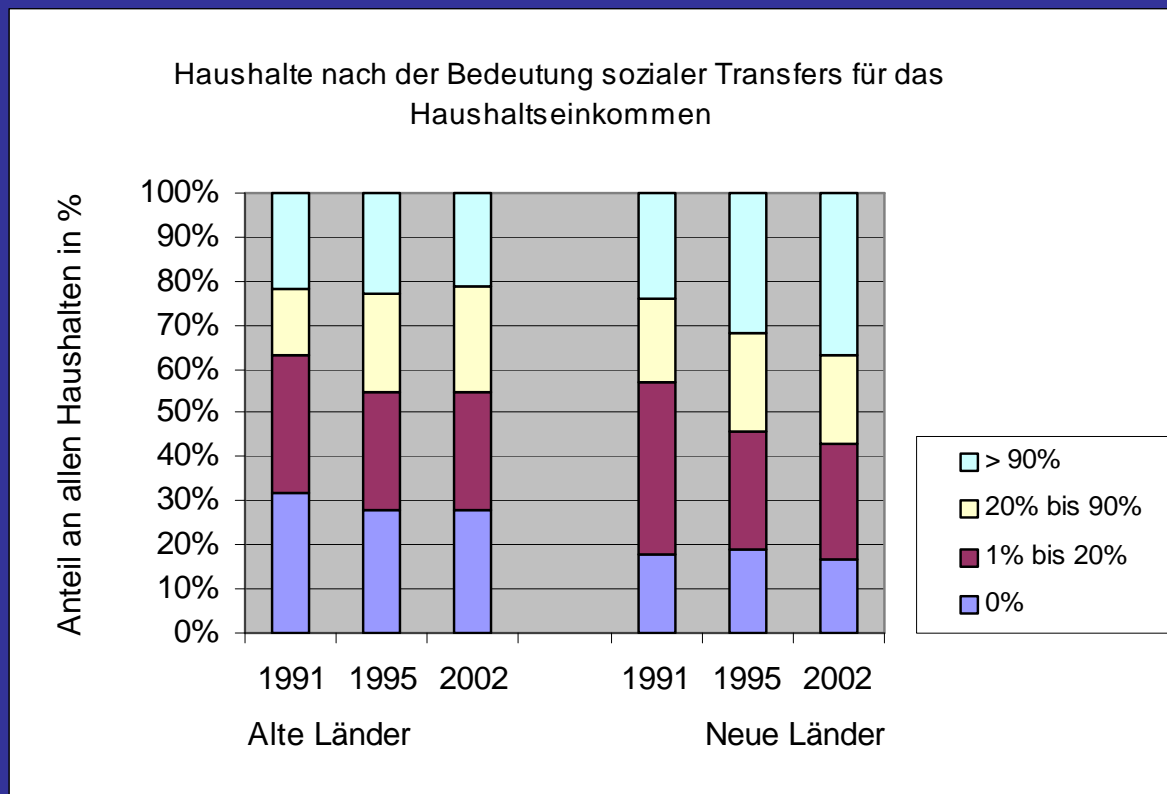
# Wohnenbleiben möglich machen!

- Zunahme von Menschen mit Migrationshintergrund



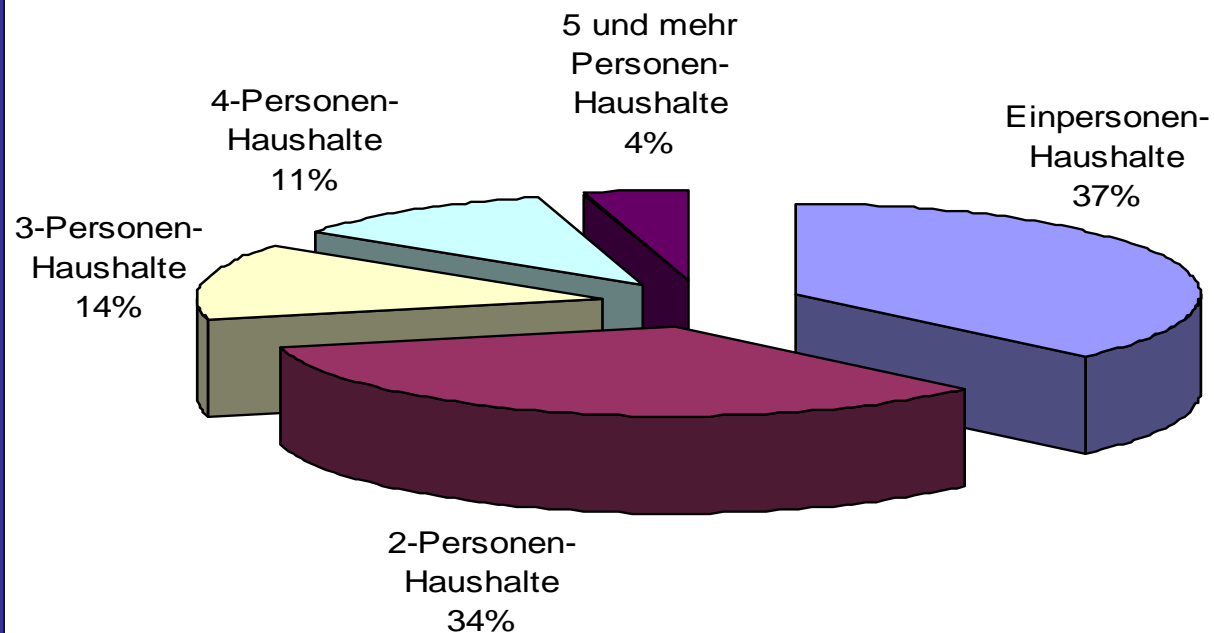
# Wohnenbleiben möglich machen!

- Einkommenspolarisierung  
(GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2005/2006)



# Wohnenbleiben möglich machen!

## Haushalte nach Haushaltsgrößen 2004

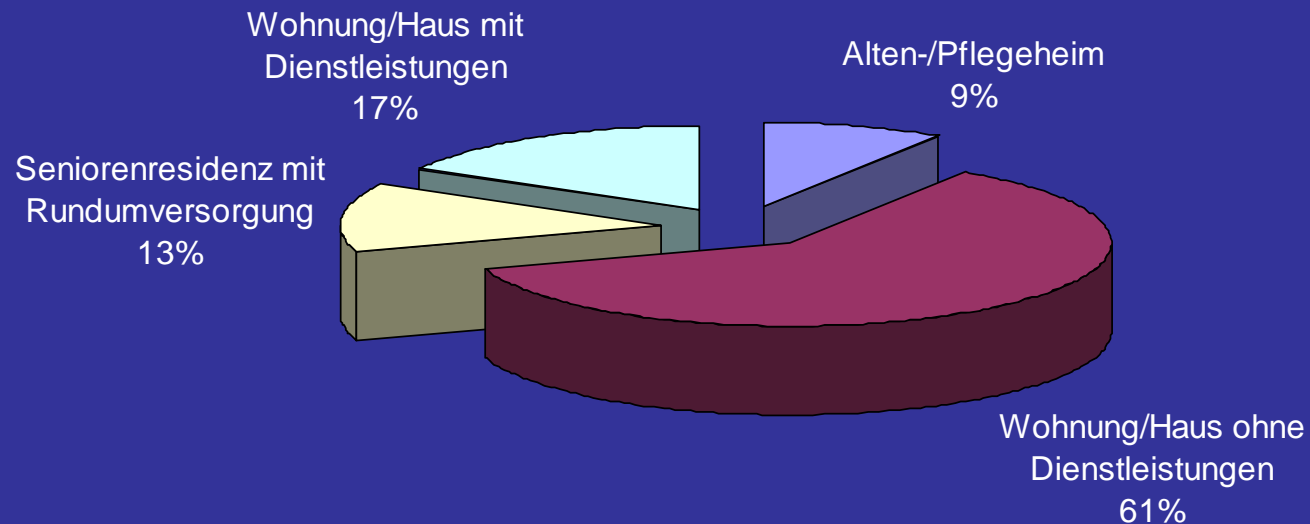


Statistisches Bundesamt 2006

# Wohnenbleiben möglich machen!

## Gewünschte Wohntypen

Bei Umzügler\*innen über 50 Jahren (Deutschland, Anteile 2006 in %)



# Wohnenbleiben möglich machen!

Die drei Säulen des Quartierskonzeptes der 1889

## 1. Bauliche Ansätze

- ✓ Neue Wohnkonzepte / Wohnformen
- ✓ Individuelle und strukturelle Wohnungsanpassung
- ✓ Barrierefreier Neubau und Bestandsentwicklung
- ✓ Räume für Begegnung im Stadtteil
- ✓ Wohnumfeldgestaltung
- ✓ Planungsbeteiligung der Bewohner/innen

# Wohnenbleiben möglich machen!

Die drei Säulen des Quartierskonzeptes der 1889

## 2. Soziales Management

- ✓ Beschwerdemanagement
  - ✓ Forderungsmanagement
  - ✓ Belegungsmanagement
  - ✓ Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand e.V.
- Kundenbetreuung
- 

# Wohnenbleiben möglich machen!

Die drei Säulen des Quartierskonzeptes der 1889

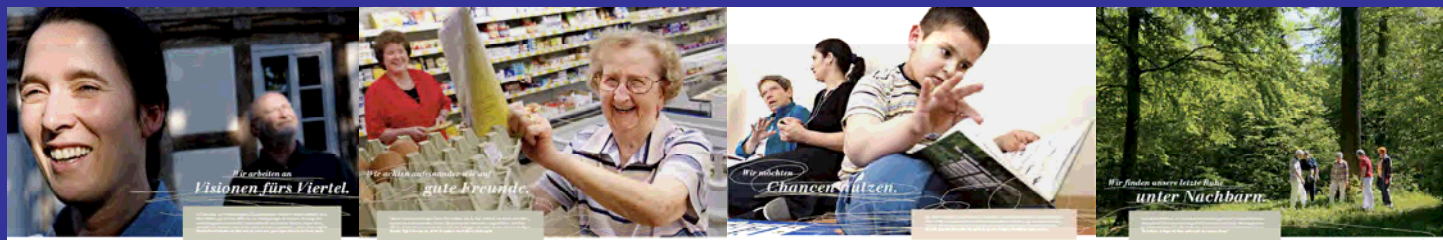
## 3. Zeitgemäße Unternehmensorganisation

- ✓ Klare Unternehmensphilosophie
- ✓ Stadtteilbezogene Teams aus technischen und kaufmännischen Kundenbetreuer/innen mit detaillierten Kenntnissen über vorhandene Nachbarschaften
- ✓ Vorort-Management von Beschwerden und Nachbarschaftskonflikten

# Wohnenbleiben möglich machen!

## Ziele des Quartierskonzeptes:

- ✓ soziales Netz im direkten Umfeld
- ✓ Netzwerk der Stadtteilakteure
- ✓ Annäherung aller Generationen und Kulturen
- ✓ Soziale Integration und gegenseitige Hilfe
- ✓ größtmögliche soziale Teilhabe Aller
- ✓ Mischstruktur ehrenamtlicher und professioneller Hilfen
- ✓ Vielfalt von Wohn- und Serviceangeboten
- ✓ Lebenslaufwohnen im Stadtteil



# Wohnenbleiben möglich machen!

## Die zentralen Fragen:

- ✓ Wie baue ich tragfähige soziale Netzwerke auf, die im Bedarfsfall Unterstützung leisten?
- ✓ Wie können ehrenamtliche und nachbarschaftliche Hilfen mobilisiert werden?
- ✓ Wie können Hilfe- und Pflegeangebote im normalen Wohnungsbestand organisiert werden?
- ✓ Wie ist ein Verbleib im vertrauten Wohnquartier auch bei erhöhtem Pflegebedarf möglich?

# Wohnenbleiben möglich machen!

Die Antwort der 1 | 8 | 8 | 9 | |

Gründung des  
Nachbarschaftshilfevereins

H a n d i n H a n d e . V .



# Wohnenbleiben möglich machen!

## Vereinsstruktur

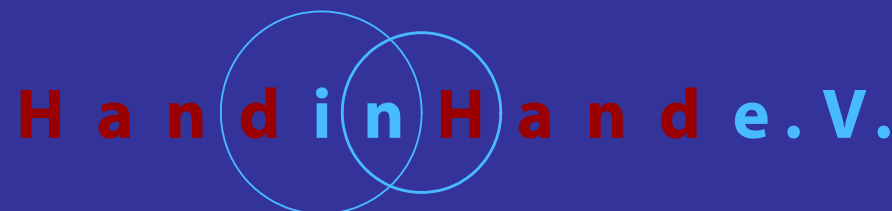
- Als gemeinnützig und mildtätig vom Finanzamt anerkannter, eingetragener Verein

## Satzungsgemäßer Vereinszweck

- Förderung der Jugend- und Altenhilfe
- Unterstützung hilfsbedürftiger Personen, um eine selbständige Lebensführung zu ermöglichen
- Förderung der Bildung und Erziehung

## Finanzierung durch:

- Mitgliedsbeiträge
- Spenden
- EU-Mittel bis Ende 2007
- Mittel der Genossenschaft



# Wohnenbleiben möglich machen!

## Personal und Standorte

- Personal:
  - 3 Dipl. Sozialarbeiterinnen
  - 2 FSJ-ler/innen
  
- Nachbarschaftsreffs:
  - Fasanenhof
  - Kirchditmold
  - Unterneustadt
  - Vorderer Westen



# Wohnenbleiben möglich machen!

## Leistungen der Sozialarbeiterinnen

- ✓ Präsenzzeiten in den Nachbarschaftstreffs
- ✓ Zugehende Sozial-, Wohn- und Altenberatung
- ✓ Koordination der mobilen sozialen Alltagshilfen
- ✓ Unterstützung von pflegenden Angehörigen
- ✓ Fachliche Steuerung und Begleitung des bürgerschaftlichen Engagements
- ✓ Qualifizierung der Ehrenamtlichen
- ✓ Gremienarbeit im Stadtteilnetzwerk

# Wohnenbleiben möglich machen!

über **6000** Beratungen durch Sozialarbeiterinnen

	Kirchditmold	Fasanenhof	Unterneustadt	West
2003 - 2007	Jan. 03 – Aug. 07	Jan. 03 – Aug. 07	Jan. 03 – Aug. 07	März 06 – Aug. 07
Sozialberatung	1456	2038	171	621
Beratung Pflege / Wohnen	856	838	45	276

# Wohnenbleiben möglich machen!

## Geleistete Alltagshilfen durch Zivis / FSJ-Ier/innen

Mobile Soziale Alltagshilfen	2003	2004	2005	2006	2007
Einsätze der Zivis und FSJler/innen	256	711	1116	1173	bis Sept. 955

Insgesamt: **4211** Einsätze

# Wohnenbleiben möglich machen!

**6054** Angebote der ehrenamtlich Aktiven

Freizeit- und Bildungsangebote	Kirchditmold Jan. 03 – Aug. 07	Fasanenhof Jan. 03 – Aug. 07	Unterneustadt Aug. 05 - Aug. 07	West März 06 – Aug. 07
für Senioren	1596	1156	135	309
für Kinder	381	168	192	91
für alle Generationen	880	524	25	597

## Wohnenbleiben möglich machen!

- ✓ Mit den Angeboten erreicht Hand in Hand e.V. wöchentlich ca. 260 Menschen in den jeweiligen Stadtteilen.
- ✓ Aktivitäten ermöglichen den Menschen Begegnung als Grundlage für soziale Netzwerke.
- ✓ Angebote werden wahrgenommen von Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft im Altersspektrum zwischen 1 – 90 Jahren und zunehmend auch mit unterschiedlichem kulturellen und ethnischen Hintergrund.
- ✓ Hand in Hand ist in den 5 Jahren seines Bestehens eine Institution geworden.
- ✓ Der Verein wirkt weit über den Horizont der Genossenschaft hinaus mit hoher Relevanz für die Menschen in Kassel.

# Wohnenbleiben möglich machen!

## Umsetzung des Quartierskonzeptes durch:

- ✓ Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
- ✓ Hand in Hand e.V. –  
Nachbarschaftshilfeverein der  
Vereinigten Wohnstätten 1889 eG
- ✓ Stadt Kassel
- ✓ Stadtteilakteure
- ✓ Bewohner/innen

# Wohnenbleiben möglich machen!

## Partner in der Netzwerkentwicklung

- ✓ Sozialverband VDK
- ✓ Kirchditmolder Bürger- und Heimatverein
- ✓ ansässige ambulante Pflegedienste
- ✓ Sozialpsychiatrischer Dienst /Gesundheitsamt
- ✓ Fachstelle Wohnen
- ✓ Kommunale Beratungsstelle“Älter Werden“
- ✓ Arbeitskreis „Offene Altenarbeit + Quartiersmanagement“
- ✓ Kirchen & Sozialverbände
- ✓ Sozial-und Jugendamt der Stadt Kassel
- ✓ Menschen im Stadtteil

# Wohnenbleiben möglich machen!

## Angebote der 1889 für Ältere

- ✓ Servicewohnen  
in jeder Wohnung der 1889
- ✓ Barrierefreies Wohnen mit Service
  - Umbau- und Neubauprojekte in den verschiedenen Stadtteilen
- ✓ Gemeinschaftliche Wohnprojekte
- ✓ Pflegewohngemeinschaft
  - Personalpräsenz
  - Pflege nach Bedarf



# Wohnenbleiben möglich machen!

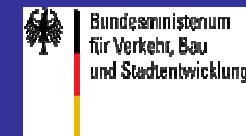
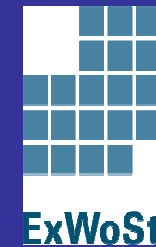
## Betreutes Wohnen für ältere Menschen in jeder Wohnung der 1889

- ✓ Zugehende Altenberatung
- ✓ Fachberatung für demenziell Erkrankte und ihre Angehörigen
- ✓ Alltagshilfen durch FSJler/innen
- ✓ Vermittlung von ehrenamtlichen und professionellen Hilfen
- ✓ Wohnungsanpassungsmaßnahmen
- ✓ Beratung zur Finanzierung häuslicher Versorgung / Pflege
- ✓ Technischer Service



# Wohnenbleiben möglich machen!

- ✓ Beteiligung der 1889 im ExWoSt-Forschungsfeld:  
„Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“



# Wohnenbleiben möglich machen!

## Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere

- ✓ **Wohnen am Park / neues, barrierefreies Quartier**
  - 2 Pfliegewohngemeinschaften á 8 Personen
  - 15 barrierefreie Mietwohnungen
  - Kooperation mit AWO und fab e.V.
- ✓ **Gemeinschaftliches Wohnprojekt mit Quartierstreff**
  - Ca. 20 Wohnungen
  - Mehrgenerationen-Wohnen
  - Integrierter Stadtteiltreff
- ✓ **Umbau von 50 zu 40 Bestandswohnungen**
  - Maisonette-Wohnungen mit Gartenzugang
  - Mischung von Grundrissen im Haus und im Quartier
  - Mischung von freifinanziert und öffentlich gefördert
  - Wohnumfeldgestaltung

# Wohnenbleiben möglich machen!

## Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere

### ✓ Baulich

- Grundrissveränderungen
- Begegnungsräume
- Pflegewohngemeinschaft
- Barrierefreiheit
- Wohnumfeld

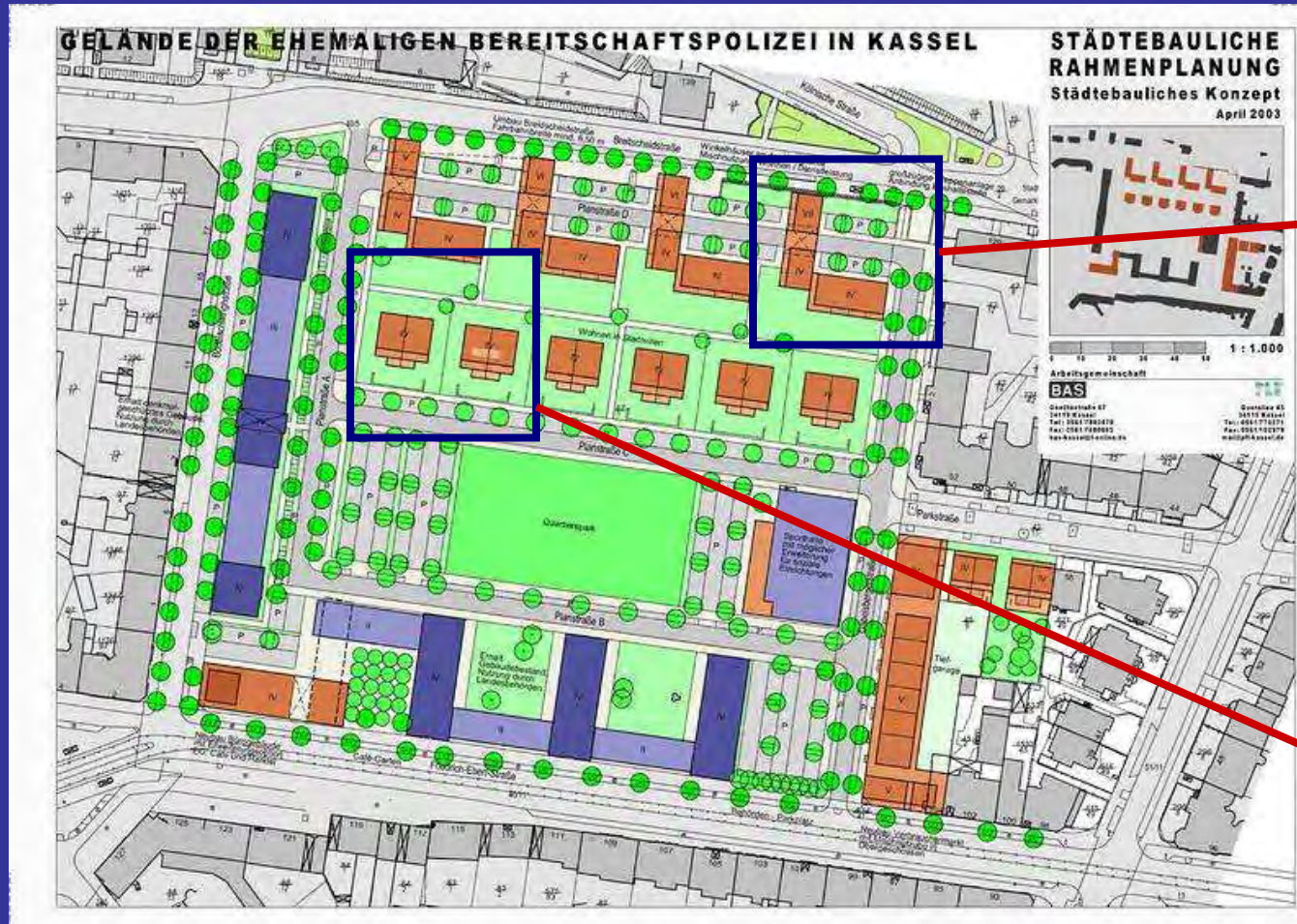
### ✓ Planungsbeteiligung

- Moderation
- Verlängerung des Planungsprozesses und der Realisierungsphase
- Höhere Baunebenkosten (z.B. Planungshonorar)

### ✓ Steuerung der Quartiersaktivitäten und Dienstleistungen

- Aktivierung aller Generationen
- Steuerung des bürgerschaftlichen Engagements /Qualitätssicherung
- Netzwerkentwicklung und -pflege im Stadtteil

# Wohnenbleiben möglich machen!



Gemeinschaftliches Wohnprojekt

Wohnen am Park Pflege- WG

# Wohnenbleiben möglich machen!

- ✓ 15 barrierefreie  
2 - 3,5 Zimmer-  
Wohnungen
- ✓ 2 Pflege-WG's  
für jeweils 8-9  
Personen
- ✓ Service nach  
Bedarf durch  
die AWO  
Hessen-Nord



# Wohnenbleiben möglich machen!



# Wohnenbleiben möglich machen!



# Wohnenbleiben möglich machen!





# Wohnenbleiben möglich machen!

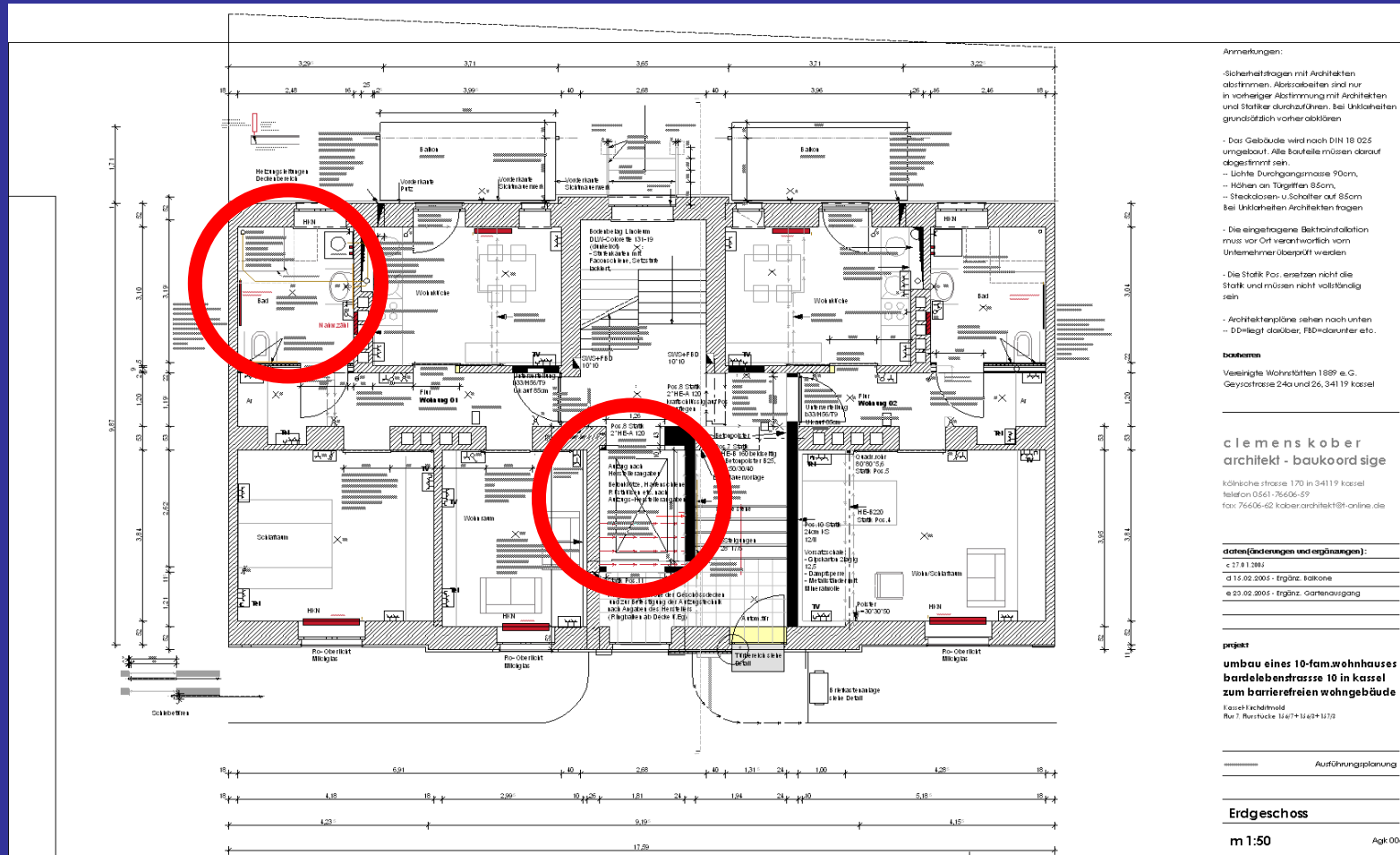


Grundrissbeispiele 3- und 2- Zimmervariante

# Wohnenbleiben möglich machen!



# Wohnenbleiben möglich machen!



# Wohnenbleiben möglich machen!

## Erfolge des Quartierskonzept:

- ✓ Nutzung der Kompetenzen der Menschen im Stadtteil
- ✓ lebendige Nachbarschaften  
mit informellen & professionellen Hilfestrukturen
- ✓ Stabilisierung von Stadtteilen
- ✓ Qualitätssteigerung des Wohnangebotes

# Wohnenbleiben möglich machen!

## Erfolge des Quartierskonzeptes:

- ✓ Gesicherte Versorgung für unsere älteren Mitglieder
- ✓ Höhere Mitgliederzufriedenheit insgesamt
- ✓ Hoher Imagegewinn
- ✓ Steigende Bewerberlage
- ✓ Leerstand unter 1%
- ✓ Fördermittel in den ersten 5 Jahren:  
1,2 Millionen Euro verlorener Zuschuss

# Wohnenbleiben möglich machen!

## Bundesweite Anerkennung

Preis im Wettbewerb  
„Werkstatt Quartier“  
der Bertelsmann-Stiftung  
für innovative Arbeit im Bereich:

„Leben und Wohnen im Alter -  
bedarfsgerechte Wohnmodelle  
für die Zukunft“



# Wohnenbleiben möglich machen!

## Zeitschiene

- ✓ 9 Monate **Vorlauf Vereinsgründung**
  - Gewinnung von Gründungsmitgliedern
  - Entwicklung der Satzung
  - Abstimmung mit dem Finanzamt zur Anerkennung der Gemeinnützigkeit
  
- ✓ 9 Monate **Vorlauf Vereinsaktivierung**
  - Personalgewinnung für das Sozialmanagement im Unternehmen/
  - Brücke zwischen 1889 und Verein
  - Antrag auf Förderung durch den ESF
  - Bauliche Maßnahmen für die Treffs
  - Einrichtung der Treffs
  - Personalgewinnung für die Stadtteilarbeit
  - Anerkennung als Stelle für Zivildienst / Freiwilliges Soziales Jahr
  
- ✓ 2 Jahre **Etablierung in den Stadtteilen**
  - Akzeptanz der Beratungsangebote
  - Aufbau eines Stadtteilnetzwerkes
  - Umfängliche Eigeninitiative in den Treffs
  

---

- ✓ 3,5 Jahre

# Wohnenbleiben möglich machen!

## Kosten

Einmalkosten:

Bauliche Maßnahmen und Ausstattung der Treffs: ca. 50.000 €/Treff

1 Stelle Sozialmanagement unternehmensintern: ca. 50.000 €/Jahr

3 Stellen Sozialarbeit (á 40.000,-€): ca. 120.000 €/Jahr

Sonstige betriebliche Aufwendungen: ca. 80.000 €/Jahr

Jährliche Kosten für 4 Treffs ca. 200.000 €/Jahr