

Der Sozialraum als Ort der Teilhabe aus der Perspektive der Wohnungswirtschaft

Dr. Claus Wedemeier, Referent Wohnen für ein langes Leben, Multimedia und IT, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Quartiersentwicklung

- Prägende Faktoren
 - Klimawandel, Energiewende
 - Demografischer Wandel, bezahlbares Wohnen
 - Technischer Fortschritt (Überall-Internet, technische Assistenzsysteme)
- Was ist zu tun?
 - Fähigkeit zur professionellen ganzheitlichen Quartiersentwicklung – mit Partnern
 - Weiterentwicklung von Wohnung und Quartier zu einem Lebens- und Gesundheitsstandort
- Quartiere nicht singular betrachten – Planungsebenen
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 - Stadtteilentwicklungskonzept
 - Quartierskonzept
 - Gebäudeplanung

Klimawandel und Energiewende

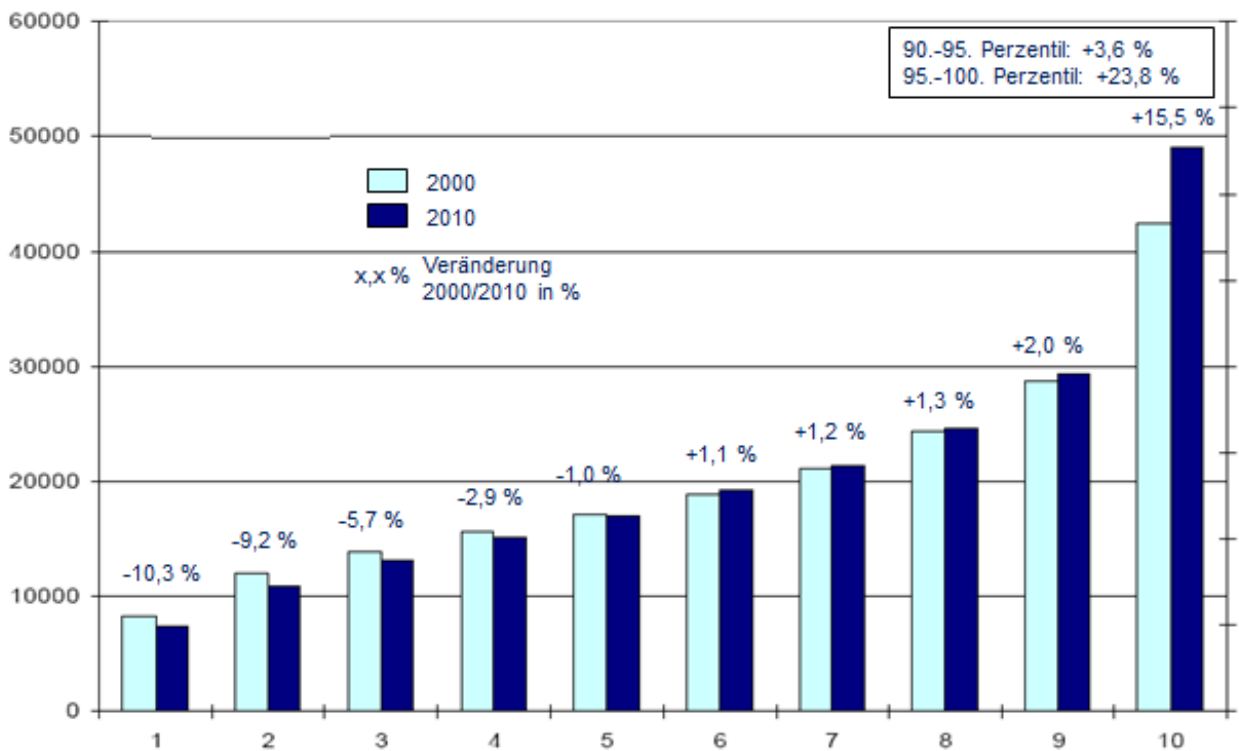
- Gebäudebezogenes Handeln erreicht Grenzwerte: Lösungen im Quartierszusammenhang erforderlich
- Politische Antwort:
 - Unterstützung durch ein Klimaschutzprogramm
- Wohnungswirtschaftliche Herausforderung:
 - Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz wachsen
 - zunehmender Widerspruch zu wirtschaftlicher Tragbarkeit für Bauherren und Mieter

Demografischer Wandel und Technischer Fortschritt

- Überforderte Nachbarschaften vermeiden, sozialen Frieden erhalten, Zusammenhalt fördern, Benachteiligung dämpfen
- Politische Antworten
 - Soziale Stadt – Quartiersmanagement
 - Quartiersbezogene Bildungspolitik
 - Programme zum "Altengerecht Umbauen"
 - Breitband-/Technikzugang – ohne soziale Diskriminierung
- Wohnungswirtschaftliche Antworten:
 - Quartiersbezogene Belegungspolitik
 - "Wohnen für ein langes Leben", "Die Wohnung als Gesundheitsstandort" und "Technikunterstütztes Wohnen" – im Quartierszusammenhang gestalten
 - gemischtes Wohnungs- und Serviceangebot im Quartier – funktional wie preislich

Verfügbares Einkommen 2000 und 2010

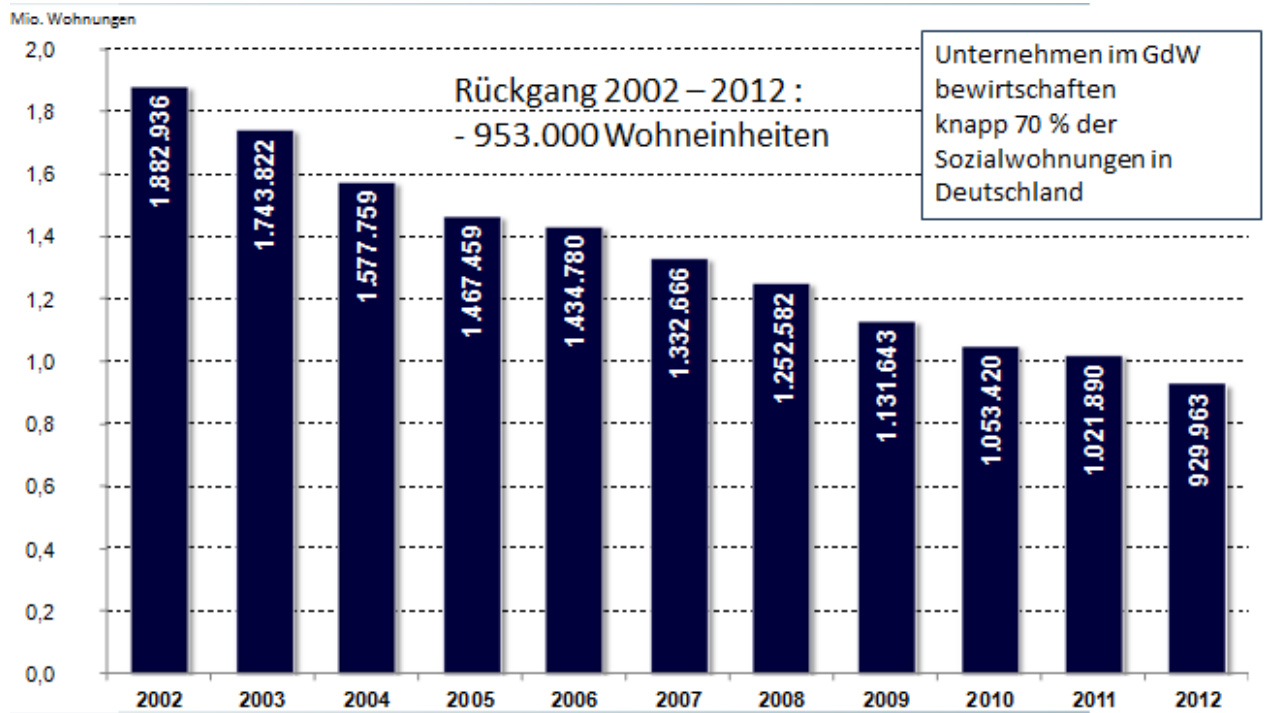
Mittleres Jahreseinkommen in Euro nach Einkommensdezilen in Preisen von 2005 sowie Veränderung zwischen 2000 und 2010



Quelle: DIW Berlin / SOEP, Dr. Markus M. Grabka, November 2011, verfügbares Haushaltsnettoeinkommen

© GdW Schrader - 11-01-20

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

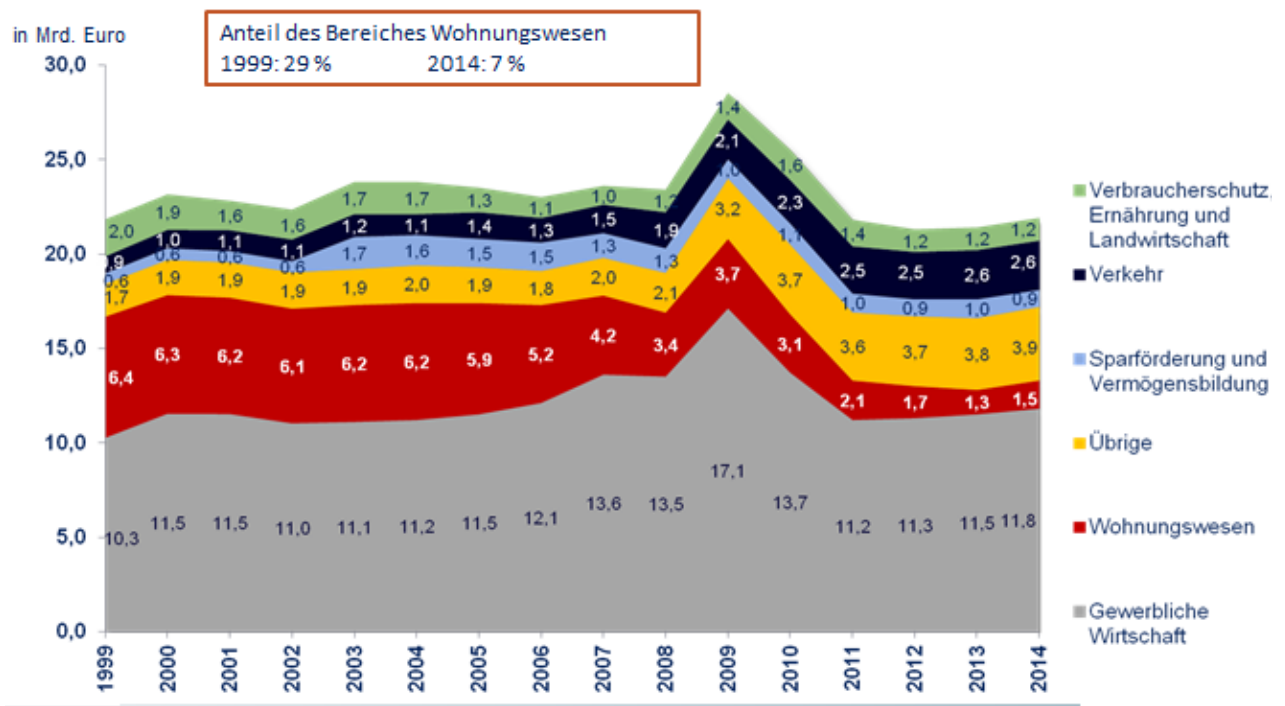


Quelle: GdW Jahresstatistik

© GdW-Schrader - 17.06.2013

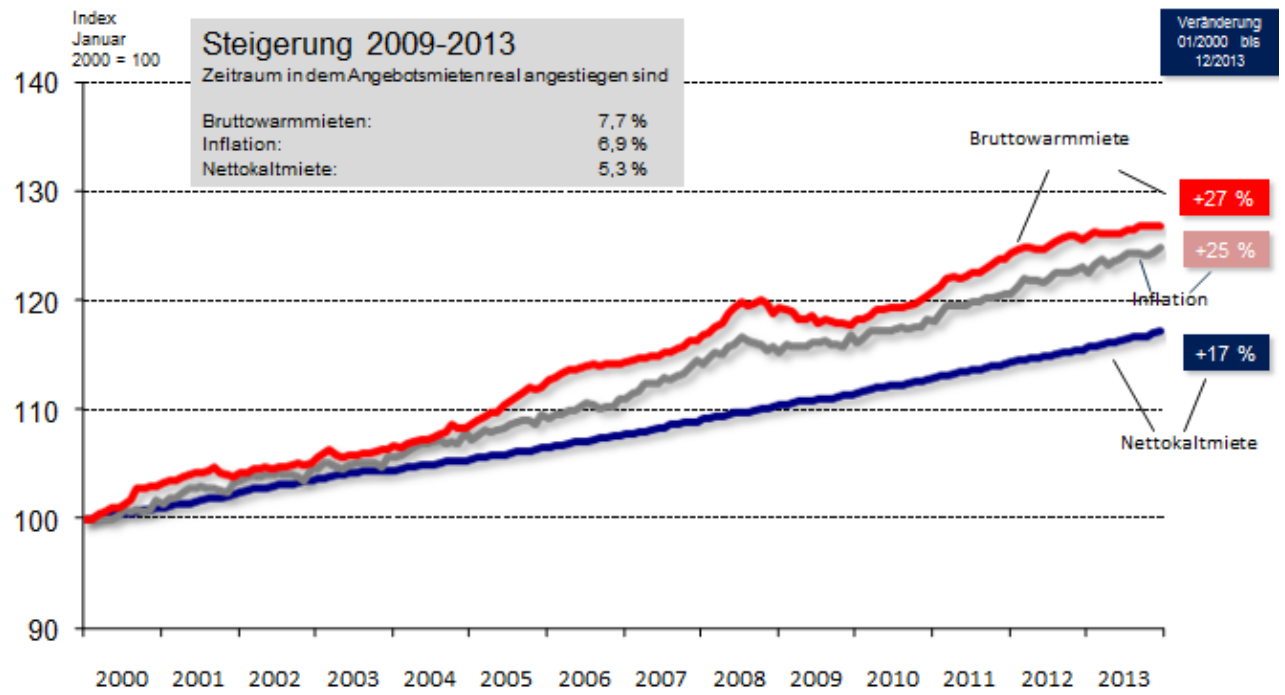
6

Starker Rückgang der Subventionen im Bereich des Wohnungswesens 1999 – 2014



Subventionen des Bundes: Finanzhilfen und Steuervergünstigungen des Bundes entsprechend der 18. bis 24. Subventionsberichte der Bundesregierung;

Nettokalmmieten und Bruttowarmmieten im Bestand im Vergleich zur Inflation, Indexwerte aus VPI



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 12/2013, Basis VPI nach Revision 2013

© GdW-Schröder - 01.04.2014

Wohnen für ein langes Leben: Drei Handlungsfelder – für Wohnung, Wohnumfeld und Quartier



Quelle: DOGEWO21

Bedarf Barriere arme/-freie Wohnungen

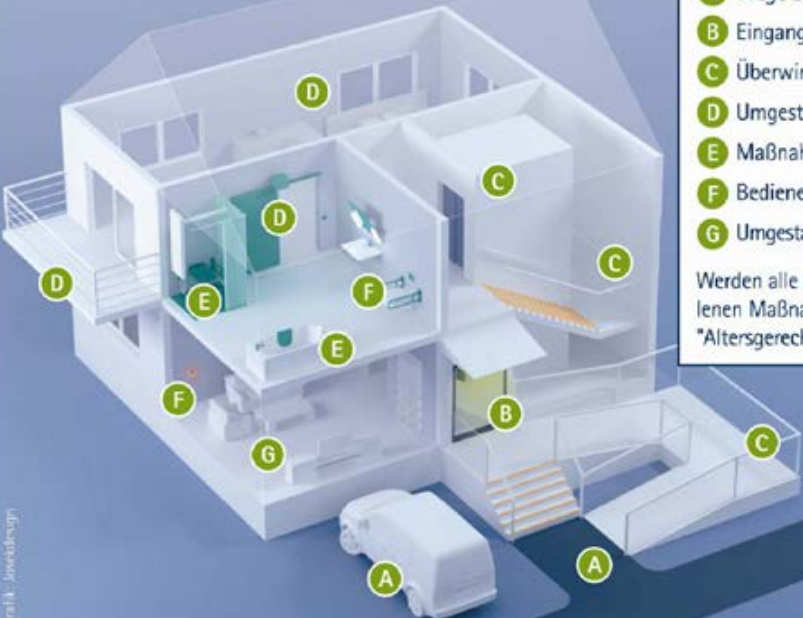
	<u>Aktuelles Angebot an Wohnungen</u>	<u>Anteil Gesamtbestand in %</u>	<u>Bedarf 2020</u>
Deutschland	600.000	1,5	Bis zu 3,0 Mio.
GdW-Unternehmen	350.000	6,0	

Quellen: GdW, KDA

Baustein: Barrieren im Bestand abbauen

Altersgerecht Umbauen

Diese Maßnahmen fördert die KfW:



- A** Wege zu Gebäuden und Außenanlagen
- B** Eingangsbereich und Wohnungszugang
- C** Überwindung von Treppen und Stufen
- D** Umgestaltung der Raumgeometrie
- E** Maßnahmen an Sanitärräumen
- F** Bedienelemente und Hilfssysteme
- G** Umgestaltung zu Gemeinschaftsräumen

Werden alle von einem Sachverständigen empfohlenen Maßnahmen umgesetzt, kann der Standard "Altersgerechte Wohnung/Haus" erreicht werden.

Quelle: KfW

Quelle: KfW

Technische Komponenten



Zugang per
Fingerabdruck



Abwesenheitsszenario



Zentralsteuerung



Sicherheit



Intelligente
Heizungssteuerung mit
Heizszenarien



Steuerung über
Bildschirm/Multimedia



Küche: höhenverstellbare und
unterfahrbare Arbeitsplatte, hier
im Niedrigpreissegment

Dimensionen Vernetztes Wohnen/Dienstleistungen

Kommunikation/Multimediaanwendungen

Sicherheitsanwendungen

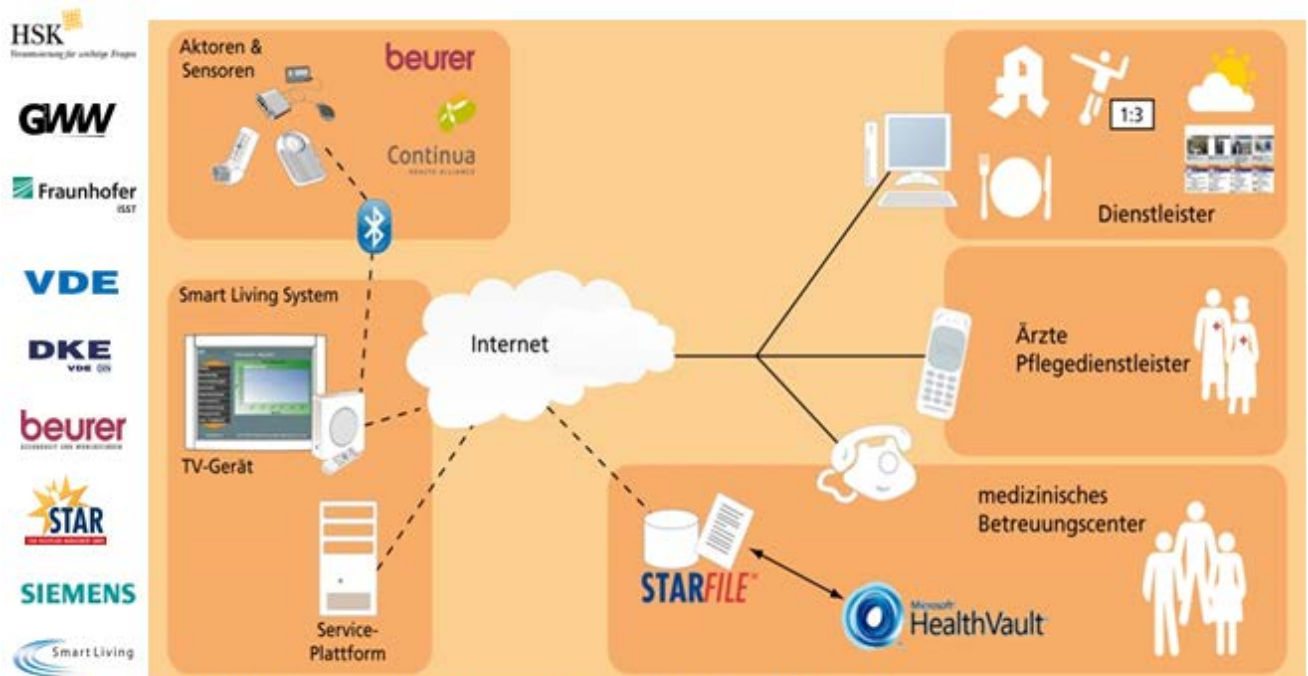
Komfortanwendungen

Gestufte Betreuungskonzepte für ältere Personen

Gesundheitsdienstleistungen
(z. B. im Bereich Prävention und ambulanter Rehabilitation)

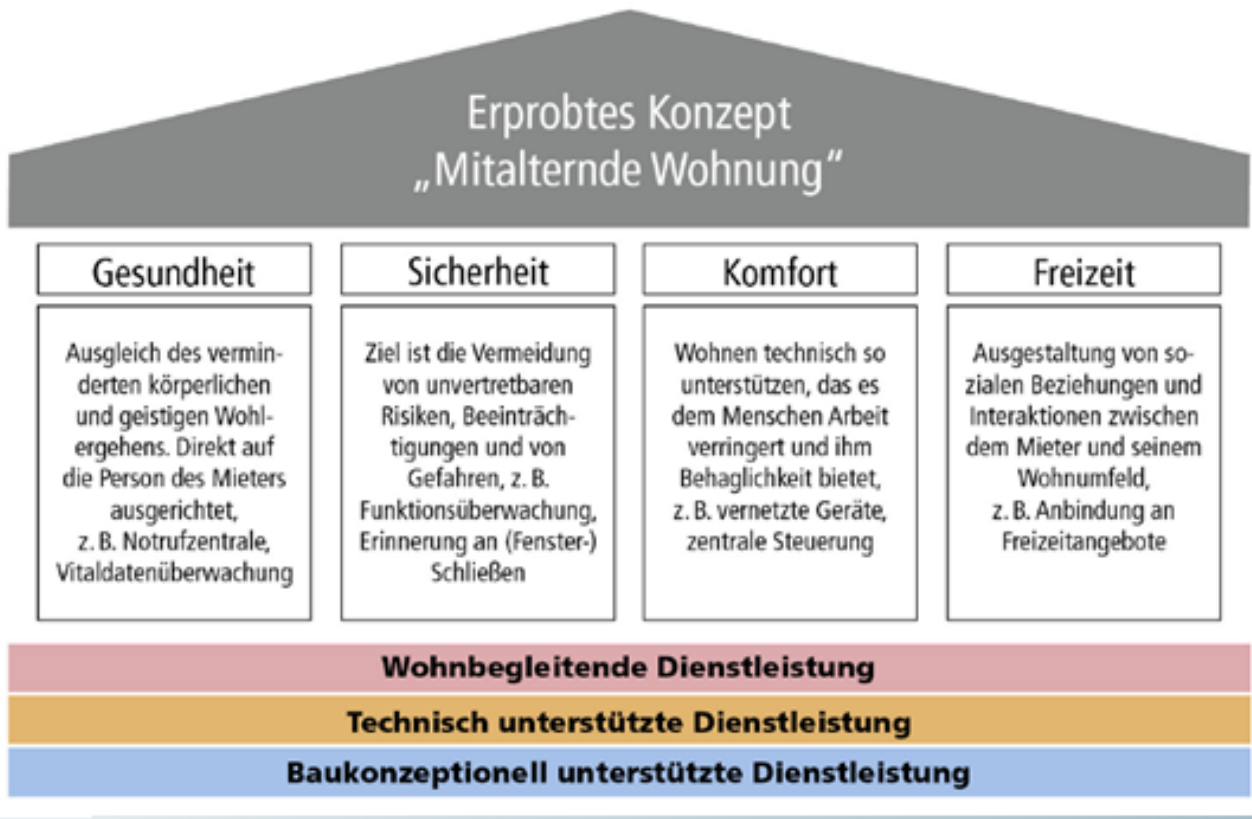
Energieeffizienz

Das Projekt WohnSelbst: Partner und System



Quelle: Projekt WohnSelbst, Dr. Armin Hartmann, Smart Living GmbH & Co. KG, GdW-Forum 22

AlterLeben: Das Konzept der mitalternden Wohnung



Quelle: Vortrag Alexandra Brylok, Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., Dresden, GdW-Forum/Zukunftsform September 2012

Aktuelles GdW-Forschungsprojekt

AAL/Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen

- Vergleichende Analyse geförderter und nicht geförderter Projekte
- Gefördert vom BBSR, Programm Forschungsinitiative ZukunftBau
- Antragsteller: GdW; Projektpartner: SIBIS, InWIS
- Projektlaufzeit: 12/2012 bis 09/2014

Thesen

- Geschäftsmodelle fehlen
- "Kümmerer" vor Ort als Erfolgsfaktoren
- Funktionierende Produkte statt Testanwendungen
- Nicht die Technik, sondern die soziale Betreuung steht im Fokus der Mieter/Nutzer
- Kommunale/regionale Kooperationen haben größte Erfolgchancen
- Weiterführung der Projekte als Erfolgsindikator

Technikbasis: Quartiersvernetzung über Kabel und Funk – und entsprechende Endgeräte/Anwendungen ...



Quelle: Kabel Deutschland

Funktionen von technischer Quartiersvernetzung

Länger leben in der vertrauten Umgebung!

- Technisch gestützte Kommunikation und Information zur Steigerung der Identitätsbildung von Nachbarschaften,
- Stärkung nachbarschaftlicher Netze im Hinblick auf Versorgungs- und Dienstleistungen. Beispiele:
 - Medizinische Vor- und Nachsorgemaßnahmen werden in einem speziell dafür eingerichteten Raum im Quartier angeboten.
 - Telefonisch und online buchbar. Der Mieter identifiziert sich per Funkchip.
 - In gleicher Weise werden Räume mit besonders schnellen Internetanschlüssen und hochwertiger Hardware für Gaming-Anwendungen oder Videokonferenzen angeboten.
- Mobilität
- Sicherheit – insbesondere für Kinder und ältere Menschen.

Anwendungsspektrum von technischer Quartiersvernetzung

- Standortbezogene Dienste (LBS – Location Based Services) in Freiräumen des Quartiers. Voraussetzung: Benutzer und Ziele werden durch GPS (Standard bei Smartphones) oder Funkchips identifiziert.
- Anwendungsspektrum:
 - Parkplatzsuche,
 - persönliche Botschaften,
 - Wegeleitsystem zu Ärzten, Lebensmittelgeschäften, Banken, Behörden, ÖPNV, Kino für Fußgänger und Rollstuhlfahrer

Auch in den Gebäuden müssen sich Assistenzsysteme anschließen.

- Orientierung und Ortung von Dementen,
- Zugang zu Türen, Räumen, Gemeinschaftsflächen per Chip oder Magnetkarte

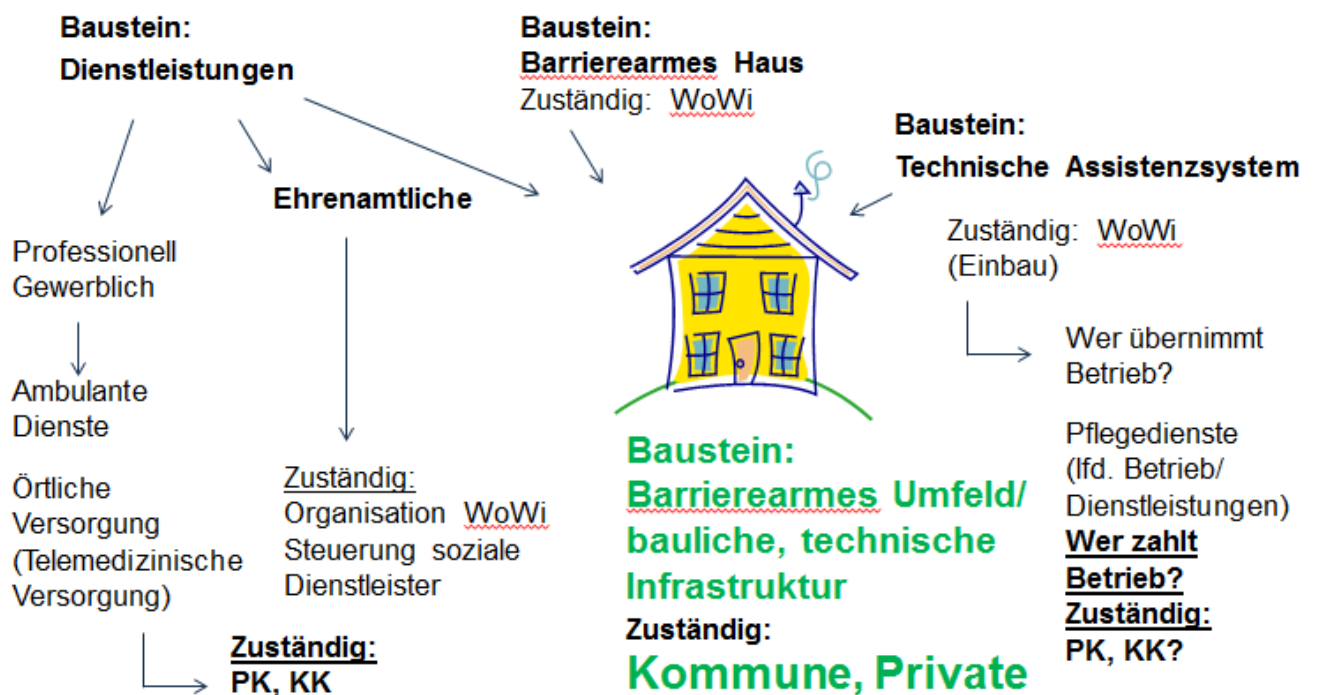
Anforderungen der Wohnungsunternehmen



GdW Position

Altengerechtes Wohnen, Service und Wohnumfeld

Bausteine – Masterplan Wohnen für ein langes Leben
 Noch nicht final definiert: Rollen der Vernetzungspartner



Baustein: Wohngebäude und kommunale Infrastruktur

- Wiedereinstieg des Bundes in die Förderung des KfW-Programms "Altersgerecht Umbauen" und erneute Einführung der Zuschusskomponente
- Verbesserung der Antragstellung für die professionelle Wohnungswirtschaft beim KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen".
- Förderung der Erstellung und Umsetzung kommunaler Demografiekonzepte.
Ziel: Anpassung der kommunalen Infrastruktur wie Straßen, Verkehr, öffentliche Gebäude und Dienstleistungen (ergänzend zum Programm "Barrierearme Stadt").
- Status:
 - Seit 2012 wurden im Bundeshaushalt keine neuen Mittel eingestellt.
 - Eine Folge: Es gibt keine Zuschussförderung

Baustein: Technische Assistenzsysteme und professionelle Dienstleistungen

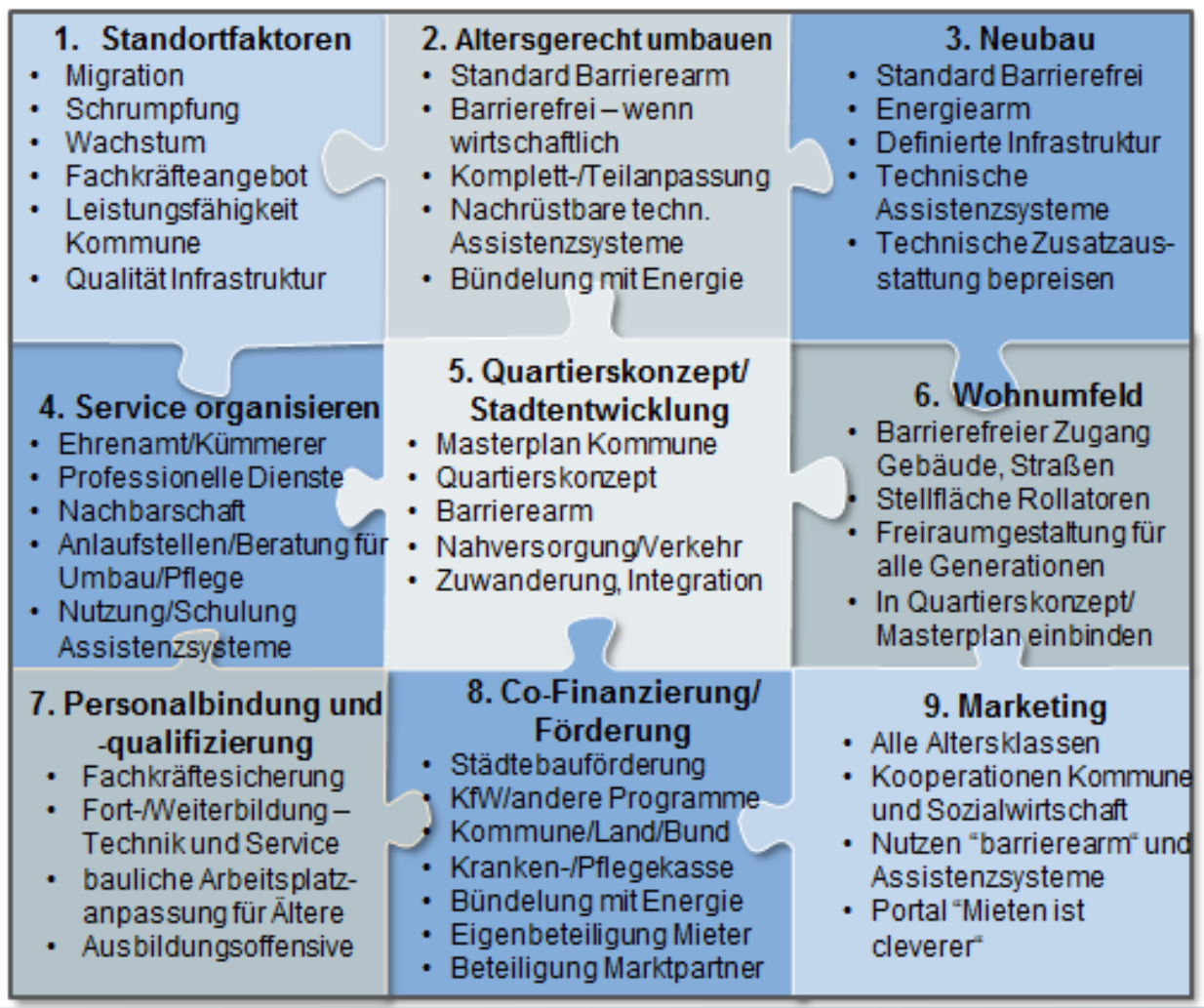
- Umgehende Umsetzung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs im Bereich Prävention und medizinische Nachsorge/Betreuung. Ziel: Den Grundsatz "ambulant vor stationär" in allen gesellschaftlichen Bereichen zu forcieren. Erforderlich ist dafür eine zeitnahe "große Pflege- und Gesundheitsreform".
- Ziel: Übernahme von Kosten der Wohnungsanpassung durch PK
Pflegeneuausrichtungsgesetz (PNG) kann nur ein Anfang sein:
 - PK zahlt subsidiär finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes, beispielsweise für technische Hilfen im Haushalt. Maximaler Zuschuss: 2.557 EUR je Maßnahme. Eigenanteil entfällt.
 - Förderung neuer ambulanter Wohngruppen für Demenzkranke. Pro Wohngruppe können Zuschüsse bis zu 10.000 EUR für Umbauten in Anspruch genommen werden!
- Umbauten/Assistenzsysteme - noch offen:
 - Wie können die Zuschüsse der PK gebündelt für barrierearme Anpassungen eines Gebäudes/Quartiers genutzt werden?
 - Wie können Umbaumaßnahmen für die Pflegestufe "0" finanziert werden?
 - Übernahme der Kosten für den Betrieb von Assistenzsystemen in den Wohnungen durch Pflegekassen auch für die Pflegestufe "0" (bis 30 EUR / Monat!).
- Ambulante Wohngruppen für Demenzkranke - noch offen:
 - Keine steuerliche Lösungen, wenn Gruppenmitglieder keine Genossenschaftsmitglieder sind.
 - Baurechtliche Beschränkungen verhindern das Entstehen/den Weiterbetrieb größerer Wohngruppen.
- Noch offen, aber geplant: Aufnahme telemedizinischer Leistungen in den GKV-Leistungskatalog.

Baustein: Ehrenamt/Dienstleistungen

- 28.03.2013: Gesetz zur Stärkung des Ehrenamtes (Ehrenamtsstärkungsgesetz) im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.

- Erhöhung der Übungsleiterpauschale von 2.100 EUR auf 2.400 EUR/Jahr – umfasst auch ehrenamtliches Engagement zur Pflege alter, kranker oder behinderter Menschen
- Erhöhung der Ehrenamtspauschale von 500 EUR auf 720 EUR/Jahr
- Noch offen:
 - Bürgerschaftliches Engagement in der Nachbarschaftshilfe/ im Wohnquartier als eigenständigen gemeinnützigen Zweck in die Abgabenordnung aufnehmen
 - Erhöhung der Ehrenamtspauschale auf das Niveau der Übungsleiterpauschale
 - Verbesserte Regelungen bei Haftpflicht- und Unfallversicherung

Demografie bezahlbar gestalten – das Quartier im Mittelpunkt



Quelle: GdW, Bereich Wohnen für ein langes Leben