

GdW Position

**Altersgerechtes Wohnen,
Service und Wohnumfeld**

November 2012

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Altersgerechtes Wohnen, Service und Wohnumfeld

Vorwort

Die GdW-Unternehmen haben bei altersgerechten Umbauten und Dienstleistungen eine Vorreiterrolle übernommen. Schon heute sind rund 350.000 GdW-Wohnungen barrierearm oder barrierefrei. Das sind 6 % aller GdW-Wohnungen. Zum Vergleich: Bundesweit sind nur rund 1,5 Prozent – 550.000 Wohnungen – aller Wohnungen bereits in einem solchen Zustand. In 2010 waren fast 60 % der neu errichteten GdW-Wohnungen barrierearm/-frei.

Zudem können Mieter in GdW-Unternehmen häufig spezielle Dienstleistungen und Pflegeangebote für Ältere abrufen, die zunehmend durch neue technische Assistenzsysteme ergänzt werden. Bereits zu Anfang dieses Jahrtausends haben die ersten Wohnungsunternehmen Projekte gestartet, die Dienstleistungen und Techniken vor allem in den Bereichen Komfort, Sicherheit, Energie und altersgerechtes Wohnen bündeln. Daraus sind heute kommerziell nutzbare Produkte entstanden. Seitdem sind zahlreiche weitere öffentlich geförderte und nicht geförderte Projekte entstanden.

Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) hat bis zum Jahr 2020 einen rechnerischen Bedarf von etwa 2,5 bis 3,0 Millionen barrierearmen Wohnungen ermittelt, was etwa dem Fünffachen des derzeit vorfindbaren Wohnungsbestandes entspricht. Der tatsächliche Bedarf kann aber auch geringer ausfallen. Unstrittig bleibt, dass der Bedarf an barrierearmen Wohnungen kontinuierlich steigen wird.

Das gilt auch unter gesamtwirtschaftlichen Aspekten. Kommunen, Pflegekassen und auch die Menschen selbst werden finanziell überfordert sein, Ältere und Pflegebedürftige überwiegend in stationären Einrichtungen unterzubringen. Deshalb besteht schon aus ökonomischer Sicht die Notwendigkeit, dass Menschen auch ihren eigenen Wünschen entsprechend möglichst lange in ihrer Wohnung verbleiben können.

Die Voraussetzungen dafür sind: altersgerecht gestaltete Wohnungen, die Bereitstellung entsprechender technischer Assistenzsysteme und die Erbringung von Dienstleistungen unterschiedlichster Form. Hierfür gilt es, jetzt die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Eine dazu entscheidende Maßnahme ist die Umsetzung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs, um endlich dem Grundsatz "ambulant vor stationär" in allen gesellschaftlichen Bereichen praktisch zum Durchbruch zu verhelfen.

Inhalt

		Seite
1	Bedarfsschätzung für altersgerechte Wohnungen	1
2	Altersgerechter Bau- und Umbau von Wohnungen und kommunalen Infrastrukturen	1
3	Technische Assistenzsysteme und Telemedizin	3
4	Die Bereitstellung von Dienstleistungen	4
5	Zeitplan	5

1

Bedarfsschätzung für altersgerechte Wohnungen

Der Bedarf an barrierefreien/-armen Wohnungen ist schwer prognostizierbar. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) hat bis zum Jahr 2020 einen rechnerischen Bedarf von etwa 2,5 bis 3,0 Millionen barrierearmen Wohnungen ermittelt, was etwa dem Fünffachen des derzeitig vorhandenen Wohnungsbestandes entspricht. Grundlage sind neben der Entwicklung der Altersstruktur Stichprobenerhebungen, wonach etwa 23 % von rund elf Millionen Seniorenhaushalten mobilitätseingeschränkt sind und entweder einen Rollator, einen Stock und/oder einen Rollstuhl nutzen.

Der tatsächliche Bedarf kann aber auch geringer ausfallen. Zwar nehmen in den nächsten Jahren in der am stärksten wachsenden Gruppe der Personen ab 80 Jahre gesundheitliche Beeinträchtigungen und Bewegungseinschränkungen überproportional zu. Dennoch ist in der Lebenswirklichkeit der sportliche 85-jährige Mensch ebenso vertreten wie der bewegungseingeschränkte 65-Jährige und Jüngere. Auch sind Menschen, die zum Beispiel einen Stock für längere Wege nutzen, nicht nur in der Lage, sondern auch bestrebt, eine geringe Zahl von Stufen innerhalb eines Gebäudes gut zu bewältigen.

Diese Faktoren sind nicht berechenbar und verhindern eine Abschätzung eines validen Zielwerts. Unstrittig bleibt jedoch, dass der Bedarf an barrierearmen Wohnungen kontinuierlich steigen wird.

2

Altersgerechter Bau- und Umbau von Wohnungen und kommunalen Infrastrukturen

Baustein 1

Wohngebäude und Wohnungen

Erste Voraussetzung für das künftig gewünschte möglichst lange Verbleiben der älteren Menschen in ihren Wohnungen ist, dass genügend altersgerecht gestaltete Wohnungen vorhanden sind. Es ist zwischenzeitlich überwiegender politischer Konsens, dass Bestandswohnungen nicht zwingend barrierefrei, sondern möglichst barrierearm gestaltet sein müssen. Dagegen sollte beim Neubau deutlich stärker auf eine barrierefreie Gestaltung geachtet werden. Die Weiterentwicklung der Bestände im Rahmen der Portfoliopolitik ist Aufgabe der Wohnungsunternehmen. Sie sind dazu bereit und schon vielfach engagiert. Der tatsächliche Bedarf kann nur auf kommunaler Ebene ermittelt und realistisch prognostiziert werden.

Aufgrund enormer Umbaukosten kann ein schneller Umbau in entsprechenden Größenordnungen nur mithilfe einer gezielten Förderung bewerkstelligt werden.

Konkret brauchen wir:

- Eine alleinige Fortführung des Programms als Eigenprogramm der KfW reicht trotz des aktuell niedrigen Zinsniveaus nicht aus. Es ist höchste Zeit, dass die Bundesregierung ein klares politisches Bekenntnis zur weiteren Förderung von altersgerechten Umbauten abgibt und dafür im Haushalt 2013 und in den Folgejahren – wie bis 2011 – jährlich 100 Millionen EUR als Finanzmittel einstellt.
- Wiedereinführung der Zuschussvariante, um die gewünschten quantitativen Effekte bei Umbauten bei Eigentümern von Wohnungen und Gebäuden zu erzielen. Die mit Stand Oktober 2012 angedachten frischen Bundesmittel in Höhe von 20 Millionen EUR sind ein Schritt in die richtige Richtung. Nicht sachgerecht ist, dass die gewerbliche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft davon ausgeschlossen wird.
- Anpassung der Fördermodalitäten an die Erfordernisse professioneller Wohnungsunternehmen, wie zum Beispiel eine gebündelte Antragstellung und eine Kombiförderung aus Zinsverbilligung und Tilgungszuschuss in Anlehnung an die energetischen Programme.

Baustein 2

Kommunale Infrastruktur

Für einen nachhaltigen Anreiz eines Verbleibs im Quartier muss neben dem Wohngebäude auch das Wohnumfeld altersgerecht gestaltet sein. Trotz zahlreicher erkennbarer Aktivitäten ist es erforderlich, dass sich die Kommunen noch stärker dieser Thematik widmen und die kommunale Infrastruktur entsprechend anpassen. Um diesen notwendigen Prozess insgesamt zu beschleunigen, ist eine Unterstützung durch Förderung unerlässlich.

Wir sind der Auffassung, dass diese Förderung durch KfW-Programme erfolgen sollte und ähnlich gestaltet werden kann wie entsprechende Programme, die in Bezug auf den Energiewandel als zweite wichtige Herausforderung bereits bestehen. Wir sehen dabei das seit dem 01.09.2012 geltende neue KfW-Programm "IKU – Barrierearme Stadt" (Programm-Nr. 234) als einen ersten Schritt an.

Konkret brauchen wir:

Kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte. Auf Ebene der Kommune muss erreicht werden, dass sich alle Beteiligten zusammenfinden und die Bedarfe der Kommunen insgesamt und bestimmter Quartiere ermitteln und Wege finden, die Bedarfe zu befriedigen. Dabei geht es um eine barrierearme Ausgestaltung der kommunalen Infrastruktur, die Bereitstellung von ausreichend altersgerechtem Wohnraum, die Sicherung der medizinischen Versorgung im Quartier, die wohnungsnahere Bereitstellung von Einkaufsmöglichkeiten und die Bereitstellung von ambulanten Pflegeleistungen und sonstigen Dienstleistungen, die ältere Menschen benötigen, um möglichst lange in ihrem Umfeld verbleiben zu können.

Förderung ist erforderlich für:

- kommunale Demografiekonzepte. Diese könnten ähnlich wie die quartiersbezogenen Energiekonzepte gefördert werden.
- die Finanzierung von Koordinatoren ("Kümmerern").
- den altersgerechten Umbau und die Erstausrüstung mit technischen Assistenzsystemen (KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen")
- den altersgerechten barrierearmen Umbau der kommunalen Infrastruktur (entsprechende kommunale Programme zur "barrierearmen Stadt" bestehen teilweise).

Die Heranziehung der Pflegeversicherung für die Finanzierung des altersgerechten Umbaus ist bei professionellen Vermietern zwar in der Regel nicht erforderlich, muss aber dennoch grundsätzlich möglich sein. Im Regelfall sind diese Leistungen privaten Selbstnutzern und im Einzelfall Mietern, die bestimmte individuelle Umbauten ihrer Wohnung durchführen müssen, vorbehalten.

3

Technische Assistenzsysteme und Telemedizin

Baustein 3

Gesundheitsreform – Kranken- und Pflegeversicherung

Technische Assistenzsysteme sind in unterschiedlichem Umfang erforderlich, um den Verbleib älterer Menschen in ihrer Wohnung zu unterstützen. Die Erstausrüstung der Wohnungen ist in der Regel eine investive Maßnahme, die die Eigentümer im Zusammenhang mit dem altersgerechten Umbau erfüllen. Dies schließt nicht aus, dass in bestimmten Fällen auch individuelle Ansprüche der Mieter als Versicherte auf Einbau technischer Systeme notwendig sind.

Derzeit völlig unbefriedigend ist die Förderung der Kosten des Betriebes dieser Assistenzsysteme, zu denen vor allem Strom- und Wartungskosten zählen. In diesem Zusammenhang ist erforderlich:

- Der Betrieb von Assistenzsystemen muss von den Pflegekassen finanziert werden. Begründung: Bisher leisten Pflegekassen in diesem Bereich regelmäßige Zahlungen nur für Notrufsysteme. Dazu muss der Fördertatbestand nach dem Hilfsmittelverzeichnis der Pflegekassen gemäß SGB V erweitert werden.
- Die Zahlung der Pflegekasse muss zudem unter dem Aspekt "ambulant vor stationär" Menschen mit Pflegestufe "0" offenstehen. Alternativ ist dies als Regelleistung der Krankenkasse zuzuordnen.
- Über ein Präventionsgesetz sollten auch Krankenkassen zur Übernahme von Betriebs- und Verwaltungskosten verpflichtet werden. Voraussetzung ist die Aufnahme entsprechender Leistungen in den Leistungskatalog der Gesetzlichen Krankenversi-

cherung (GKV). Ein solches Präventionsgesetz müsste entgegen ursprünglichen Entwürfen ausdrücklich im Zusammenhang mit Einrichtungen oder Dienstleistungen für Mieter und Versicherte in der Wohnung stehende Maßnahmen berücksichtigen.

Baustein 4 **Gesundheitsreform – Telemedizin**

Im Zusammenhang mit technischen Assistenzsystemen – aber auch davon unabhängig – kann auch über telemedizinische Leistungen der Gesundheitsstandort Wohnung gestärkt werden. Dies ist besonders für Kommunen mit einer schrumpfenden Bevölkerung von erheblicher Bedeutung. Konkret brauchen wir die Aufnahme entsprechender Leistungen in den GKV-Leistungskatalog.

4 **Die Bereitstellung von Dienstleistungen**

Neben der altersgerecht gestalteten Wohnung und der Ausstattung mit technischen Assistenzsystemen benötigen ältere Menschen Dienstleistungen, um in der eigenen Wohnung verbleiben zu können. Diese Dienstleistungen sind sehr unterschiedlich, sie betreffen Pflegeleistungen in unterschiedlicher Qualität und Umfang, die in der Regel über karitative Träger angeboten und bereitgestellt werden. Daneben benötigen die älteren Menschen auch andere Dienstleistungen wie Reinigungsleistungen, Handwerkerleistungen, mobiles Essen, Einkaufshilfen etc. Wohnungsunternehmen sind bereits heute in vielfältige Netzwerke in ihren Quartieren eingebunden.

Baustein 5 **Stärkung des Ehrenamts**

Die Erbringung von Dienstleistungen ist keine Kernkompetenz der Wohnungsunternehmen. Die Wohnungsunternehmen können aber Koordinationsaufgaben übernehmen. Um die Bezahlbarkeit von Dienstleistungen zu sichern, können viele dieser Leistungen nicht auf der Basis von Marktentgelten erbracht werden. Eine sinnvolle bürgerschaftliche Alternative ist das ehrenamtliche Engagement. Auch hier sind die Wohnungsunternehmen bereit, entsprechendes ehrenamtliches Engagement zu organisieren (zum Beispiel die Gründung von ehrenamtlichen Nachbarschaftshilfevereinen).

Eine notwendige Unterstützung durch den Staat könnte erfolgen durch:

- Das bürgerschaftliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe ist in der Abgabenordnung als eigenständiger gemeinnütziger Zweck aufzunehmen.
- Die steuerfreien Pauschalen – Übungsleiterpauschale und Ehrenamtspauschale – sind anzuheben. Gleichzeitig ist die Ehrenamtspauschale dem Niveau der Übungsleiterpauschale vollständig anzugleichen.

- Analog der Förderung von ehrenamtlichen Tätigkeiten in Sportvereinen sollte eine Unfallversicherung für alle ehrenamtlich Tätigen obligatorisch sein. Ebenso sind die bestehenden Regelungen zur Haftpflichtversicherung für freiwillige Helfer zu verbessern.
- Qualifizierte Schulungen von Ehrenamtlichen sind zum Beispiel durch den Europäischen Sozialfonds (ESF) zu fördern.

5 Zeitplan

Mit der Umsetzung der Bausteine 1,2 und 5 kann und muss umgehend begonnen werden. Für Baustein 5 bietet sich das laufende Gesetzgebungsverfahren zum Gemeinnützigkeitsentbürokratisierungsgesetz (GemEntBG) an.

Baustein 6 "Große Gesundheitsreform"

Die Umsetzung der Bausteine 4 und 5 kann nur zusammen mit der Umsetzung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs im Bereich Prävention und medizinische Nachsorge/Betreuung erfolgen. Voraussetzung ist eine zeitnahe "Große Gesundheitsreform", die endlich dem Grundsatz "ambulant vor stationär" in allen gesellschaftlichen Bereichen zum Durchbruch verhilft.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>