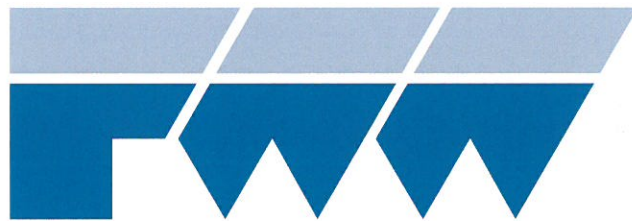


04
2017

71. Jahrgang



Die Zeitschrift der mittelständischen Immobilienwirtschaft

Demografie & Quartiersentwicklung

Welche Auswirkungen haben die Veränderungen in der Pflege auf die Wohnungswirtschaft? Welche Chancen bieten Kitas für Projektentwickler? Wie können innerstädtische Flächenpotenziale aktiviert werden? Diese und mehr Fragen beantwortet unser Titelthema.

Pflegestärkungsgesetz 1, 2, 3:
Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Smart Home:
Trends und Akzeptanz

Brand-schutz:
Um jeden Preis?

Lebensqualität und Wohlbefinden

Der Siebte Altenbericht der Bundesregierung

Demografische Entwicklung und die Bedeutung von Wohnformen, Wohnumfeld und Infrastruktur

Die Wohnqualität steht und fällt mit der funktionalen Beschaffenheit des Wohnumfeldes sowie den Möglichkeiten zur sozialen Eingebundenheit vor Ort. Eine gute Versorgungsinfrastruktur und eine barrierefreie Wohnung und Wohnumwelt in Kombination mit Chancen, am örtlichen Gemeinwesen zu partizipieren und soziale Kontakte zu pflegen, beeinflussen die Wohnqualität (nicht nur) im Alter positiv. Den kommunalen Akteuren in Politik und Wohlfahrt obliegt es, Infra- und Teilhabestrukturen für die Bevölkerung vorzuhalten bzw. die Etablierung solcher Strukturen zu ermöglichen.

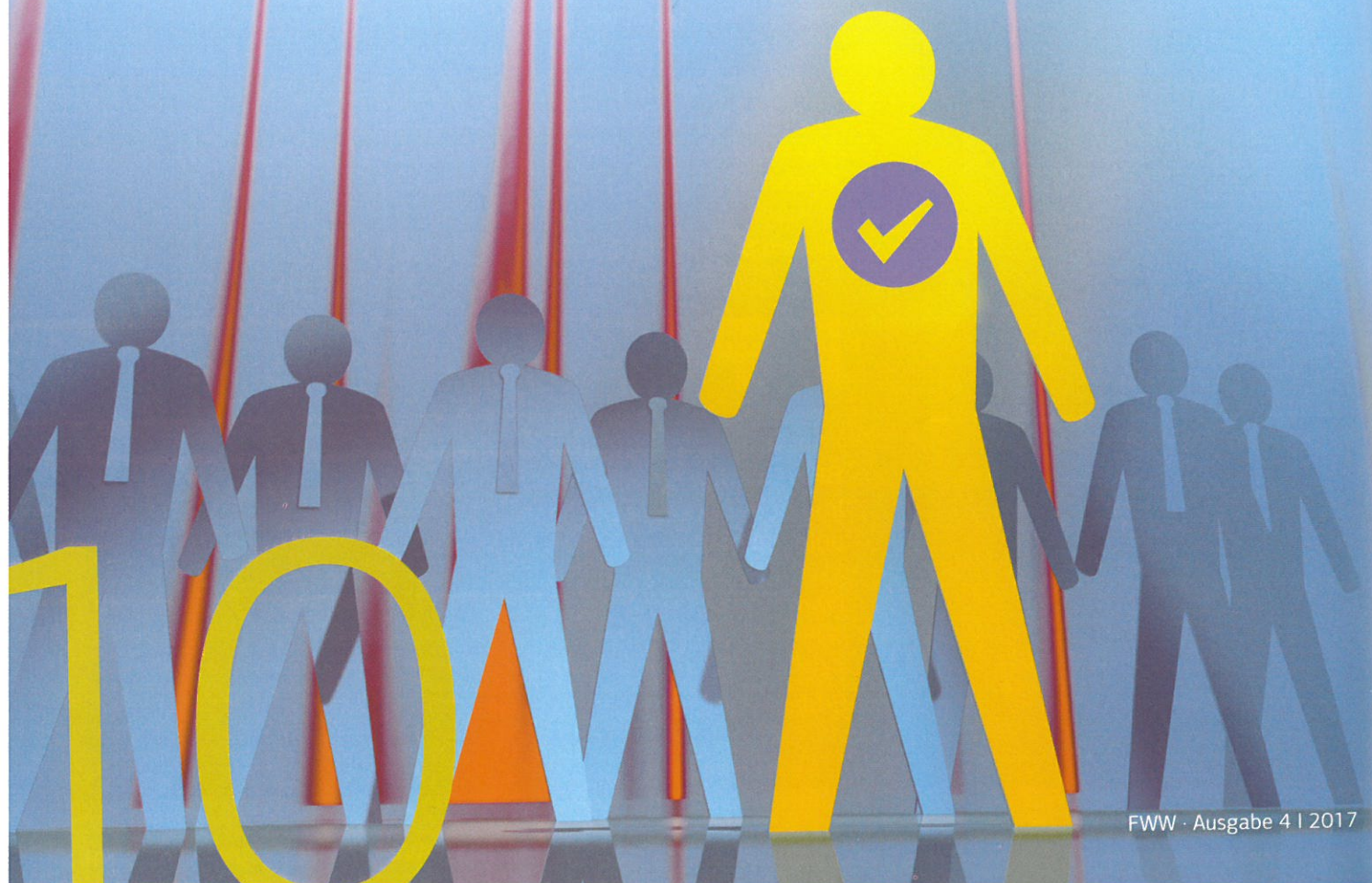
Musterlösungen gibt es dabei nicht. Jede Kommune ist finanziell, wirtschaftlich, sozial und demografisch anders aufgestellt. Daraus ergeben sich regional unterschiedliche Grade der sozialen Lage der älteren Menschen und der Strukturstärke von Kommunen. Besonders gefährdet ist die Wohnqualität dort, wo soziale mit regionaler Benachteiligung einhergeht: Die ohnehin eingeschränkten Möglichkeiten sozial benachteiligter Menschen zur Versorgung zum Beispiel mit Gütern des täglichen Bedarfs oder mit Gesundheitsdienstleistungen werden dadurch verstärkt, dass strukturschwache Kommunen ihren Bürgerinnen und Bürgern keine ausreichende Versorgung bieten können. In solchen Regionen ist Unterstützung durch die öffentliche Hand nötig. Doch jede Kommune kann relativ unabhängig von ihren Ressourcen handeln. Die Siebte Altenberichtskommission hebt drei Stellschrauben hervor:

WOHLFAHRTSMIX

Dreh- und Angelpunkt für eine gute Wohnqualität ist die sektor- und ressortübergreifende Kooperation der Wohlfahrtsakteure vor Ort. Ganz besonders die Kommune selbst ist hier gefragt: Sie muss den Überblick haben über die Bedarfe, die Ressourcen und die Bedingungen vor Ort und darüber, wie diese zum Wohle aller koordiniert und genutzt werden können.

KOMMUNALES SELBSTVERSTÄNDNIS

Das kommunale Selbstverständnis muss neben den klassischen Verwaltungsaufgaben um Aufgaben der Koordination, Motivation und Befähigung der Akteure sowie der Bürgerinnen und Bürger vor Ort erweitert werden.



inden für alle

RECHTLICHE UND FINANZIELLE STÄRKUNG DER KOMMUNEN

Die Länder und der Bund sind gefragt, den Kommunen mehr rechtliche und finanzielle Handlungsmöglichkeiten in den verschiedenen Bereichen der Daseinsvorsorge einzuräumen, insbesondere mit Hinblick auf die Etablierung des neuen kommunalen Selbstverständnisses.

Die freie Wohnungswirtschaft kann in diesem Rahmen zur Verbesserung der Wohnqualität älterer Menschen auf unterschiedlichem Wege beitragen:

KOSTEN DES WOHNENS

Die Höhe von Mieten und die Bewirtschaftungskosten für Wohneigentum können im Alter schwer zu bewältigen sein. Zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft sowie Privateigentümern von Wohnraum ist mehr Kooperation und Kommunikation notwendig; immerhin 60 Prozent des Mietwohnbestandes sind in Privateigentümerhand. Die kommunale Wohnungspolitik kann zum Beispiel die Möglichkeit nutzen, Belegungsrechte im frei finanzierten Bestand zu erwerben. Damit könnte auf rentablem Weg dem Bedarf an Sozialwohnungen nachgekommen sowie Segregation verhindert werden, da die Kommune mit diesem Instrument die Verteilung der Wohnungen auf kommunalem Gebiet steuern könnte.

WOHNAUSSTATTUNG

Seitens des Bundes, der Länder und der Kommunen sind Anreize sowohl für die Wohnungswirtschaft, aber auch für (ältere) Mieter selbst nötig, stärker in den Umbau zur Barrierereduzierung zu investieren. Dies kann zum Beispiel Bedingung für die Bewilligung finanzieller Förderung von Umbaumaßnahmen sein. Des Weiteren sollte das technikunterstützte Wohnen gefördert werden.

Es gibt viele gute und wichtige Lösungen, die aber noch in tragfähige Geschäftsmodelle überführt werden müssen. Das kann nur durch die Zusammenarbeit von AAL-Unternehmen, Wohnungswirtschaft, Bauwirtschaft, den Gewerken, Planungs- und Architekturbüros, Sozialversicherungsträgern, Kommunen, Anbietern von Pflege- und Haushaltsdienstleistungen und Wohlfahrtsverbänden gelingen. Die Kosten für Techniklösungen sollten auf die Schultern von Vermietern, Staat, Sozialversicherungsträgern und Mietern verteilt werden.

Zudem besteht dringend Handlungsbedarf zur Erweiterung von Umzugsoptionen für ältere Menschen. Häufig leben diese in zu großen, dafür aufgrund alter Mietverträge preiswerten Wohnungen; der Umzug in eine kleinere Wohnung geht häufig mit einem deutlich erhöhten Mietpreis einher. Es brächte Vorteile sowohl für die älteren Menschen selbst als auch für den Wohnungsmarkt, wenn eine Vergabe der Wohnungen entsprechend der Bedarfe der nachfragenden Gruppen (Familien, ältere Menschen) stattfände. Durch eine frühzeitige Beratung und praktische Umzugshilfen kann überdies den älteren Menschen der Schrecken vor einem Umzug genommen werden.

SOZIALRAUM

Häufig fallen die demografische Alterung einer Region und Phänomene der sozialen Polarisierung zusammen. Es mangelt dann aufgrund des gehäuften Wegzugs jüngerer Menschen vielerorts an gesundheitlicher und kommerzieller Infrastruktur sowie an verlässlichen sozialen Verbindungen. Ein funktionierender Sozialraum ist jedoch essenziell für die Lebensqualität. Die Akteure im Sozialraum müssen daher gemeinsam und ressortübergreifend Konzepte erarbeiten und verfolgen: Von einem funktionierenden Sozialraum kann ein Mensch ohne einen barrierearmen Zugang bspw. nicht profitieren. Hier

müssen kommunale Bauplanung und die Sozialplanung gemeinsam die Situation vor Ort in den Blick nehmen und brauchbare Lösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner entwickeln.

Wichtig ist: Kommunen, Wohnungswirtschaft, private Eigentümer und soziale Träger können durch ihre Zusammenarbeit Reibungsverluste minimieren, Ressourcen bündeln und Parallelstrukturen vermeiden und so eine zukunftsfähige Wohnqualität vor Ort schaffen. Ziel muss eine vernetzte, integrierte Wohn-, Stadtentwicklungs- und Sozialpolitik sein, die durch Bund und Länder rechtlich und finanziell ermöglicht und gefördert wird.



DR. JENNY BLOCK

ist Soziologin und wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für die Altenberichte der Bundesregierung am Deutschen Zentrum für Altersfragen (DZA) in Berlin. Jenny Block befasst sich bereits seit 2004 mit den Fragen und Herausforderungen der alternden Gesellschaft.

Kontakt: jenny.block@dza.de





Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de