

Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Weiterentwicklung der Kooperation der Akteure generationengerechten Wohnens

Die Empfehlungen (DV 24/14) wurden am 16. März 2016 vom Präsidium des Deutschen Vereins verabschiedet.



Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
Selbstbestimmt leben auch im Alter	3
Integrierte Betrachtung	3
Aufgaben der Kommunen und ressortübergreifende Zusammenarbeit	4
Ziel der Empfehlungen	5
2. Herausforderungen und Potenziale des generationengerechten Wohnens	5
2.1 Quartiersbezug generationengerechten Wohnens	5
2.2 Integrative Quartierskonzepte	6
3. Interessen, Aufgaben und Rolle der Akteure generationengerechten Wohnens	7
3.1 Interessen, Aufgaben und Rolle der Kommunen	7
3.2 Interessen, Aufgaben und Rolle der Wohnungswirtschaft	8
3.3 Interessen, Aufgaben und Rolle der Sozialwirtschaft und der freien Wohlfahrtspflege	9
3.4 Interessen, Aufgaben und Rolle der Bewohner/innen	10
4. Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Kooperation der Akteure generationengerechten Wohnens	10
4.1. Voraussetzungen für Kooperationen schaffen	10
4.2. Kooperationen organisieren	11
4.3. Interdisziplinarität fördern	11
4.4. Bürgerschaftliches Engagement fördern	11
4.5. Wohnberatung fördern	12
4.6. Integrierte Quartiersentwicklung fortführen	12
4.7. Synergieeffekte interkommunaler Zusammenarbeit nutzen	13
4.8. Förderbedingungen anpassen	14
4.9. Soziale Wohnraumförderung verstärken	14
4.10. Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen ausbauen	15

1. Vorbemerkungen

Die Gestaltung von zukunftsorientierten Wohn- und Lebensformen ist vor dem Hintergrund der demografischen und sozialen Veränderungen eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Mit Blick auf die aktuellen Flucht- und Migrationsbewegungen hat diese Aufgabe an zusätzlicher Dringlichkeit gewonnen. Generationengerechtes Wohnen beinhaltet Wohn- und Lebensformen, die sowohl die heutigen Erwartungen, Bedürfnisse und Wünsche der Menschen als auch diejenigen zukünftiger Generationen berücksichtigt. Es ermöglicht Menschen in allen Altersstufen und in verschiedenen Lebensformen (wie z.B. Wohn- und Lebensgemeinschaften¹, Mehrgenerationenprojekte, selbst gewählte Nachbarschaften, Quartiershäuser²) eine hohe Wohnqualität, zielt auf die langfristige Verbesserung der sozialen, ökologischen und kulturellen Ressourcen im Wohnumfeld und ein Mehr an Lebensqualität für alle Bewohner/innen.

Selbstbestimmt leben auch im Alter

Generationengerechtes Wohnen bezieht die Nachbarschaften ein und schafft Räume, die Austausch und wechselseitige Unterstützung zwischen den Generationen ermöglichen. Für eine selbstständige und selbstbestimmte Lebensführung bis ins hohe Alter ist neben einer möglichst barrierefreien Wohnung insbesondere ein Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität bedeutsam und kann altersbedingte Einschränkungen kompensieren.³ Ergänzende Angebote der Betreuung und Versorgung fördern die selbstständige Lebensführung insbesondere der älteren und/oder eingeschränkten Bewohner/innen und stärken Verbleib und Zusammenhalt im Quartier⁴ z.B. durch die Einbindung von bürgerschaftlichem Engagement.

Integrierte Betrachtung

Generationengerechtes Wohnen erfordert eine integrierte Betrachtung des Wohnens und berührt unterschiedlichste Handlungsfelder wie Wohnen, Wohnumfeld, wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen (Sicherheit, Erreichbarkeit von Arzt, Einzelhandel, Banken, Spielplätze, Kitas, Schulen, etc.⁵), Treffpunkte (Räume, die Gruppen und Einzelpersonen soziale Kontakte ermöglichen), ausreichend Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Sauberkeit sowie soziale Netze und Nachbarschaften.⁶ Es kann nur umgesetzt wer-

Ihr Ansprechpartner
im Deutschen Verein:
Uwe Hellwig.

1 Das Modellprogramm „Gemeinschaftlich Wohnen – Selbstbestimmt leben“ des BMFSFJ fördert innovative Lösungen für die Selbstständigkeit und unabhängige Lebensführung gerade auch älterer und hochaltriger Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier oder im Dorf. Schwerpunkte sind auch die soziale und generationenübergreifende Mischung, Wohnformen für Menschen mit niedrigem Einkommen und Projekte für ein inklusives, generationen- und geschlechtergerechtes Wohnen.

2 Quartiershäuser als neue Form der stationären Einrichtung, vgl. Kuratorium Deutsche Altershilfe.

3 Der Deutsche Verein hat in seinen Eckpunkten für einen inklusiven Sozialraum gefordert, ein selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Leben für alle Menschen zu ermöglichen. Hierbei spielt die Barrierefreiheit der Wohnung und des Wohnumfelds eine wesentliche Rolle. (NDV 2012, 15 ff.). Dies gilt auch für das generationengerechte Wohnen.

4 Unter Quartier werden sowohl städtische als auch ländliche Strukturen verstanden. Das ist das Wohngebiet, das Viertel oder der Stadtteil, beziehungsweise im ländlichen Raum auch das Dorf, die Gemeinde oder die Ortschaft.

5 Nach der von Prognos AG und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) vorgelegten Studie „Wohnen in Deutschland“ sind die wichtigsten Anforderungen an das Wohnumfeld gute Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute ÖPNV-Anbindung, <http://www.prognos.com/publikationen/alle-publikationen/394/show/987bcae418035d98bfd510b7f8a5f9e6/> (Zugriff: 17. November 2015).

6 Vgl. Eckpunkte des Deutschen Vereins für einen inklusiven Sozialraum (NDV 2012, 15 ff.).



den, wenn alle Akteure⁷ zusammenwirken, die Zusammenarbeit sollte über ein Schnittstellenmanagement sowie dauerhafte Organisationsstrukturen koordiniert werden.

Der Deutsche Verein ist überzeugt, dass die Kommunen, die Wohnungswirtschaft⁸, die Sozialwirtschaft, die freie Wohlfahrtspflege⁹ und die Bürger/innen in den Quartieren bedeutsame Akteure sind, wenn es um die Ermöglichung generationengerechten Wohnens auf den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten geht. Einzubeziehen sind auch privatwirtschaftliche und zivilgesellschaftliche Akteure und ihre Möglichkeiten zur Gestaltung generationengerechten Wohnens. Engagement und Erfahrungswissen der Bewohner/innen sind ein Gewinn für die Gesellschaft/die Region/das Quartier.¹⁰ Dieses Potenzial gilt es zu heben, zu erhalten und zu fördern¹¹.

Aufgaben der Kommunen und ressortübergreifende Zusammenarbeit

Die kommunale Planungshoheit und die Koordinierungsaufgabe der Kommunen für generationengerechtes Wohnen als ein Aspekt der Daseinsvorsorge gelten auch bei einer Kooperation der genannten Akteure. Eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Kooperation zur Umsetzung generationengerechten Wohnens ist daher die politische Unterstützung durch die kommunalen Entscheidungsträger.

Kreis-, Stadt- sowie die Gemeindeentwicklungsplanung zielen auf die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse vor Ort.¹² Allerdings wird diese Aufgabe von unterschiedlichen Ressorts (z.B. Soziales, Bauen, Bildung, Gesundheit) mit eigenen Zielen, Handlungs- und Systemlogiken wahrgenommen. Die Zusammenarbeit verschiedener Ressorts ist verbesserungswürdig, weil es häufig an einer übereinstimmenden Problemsicht und an Möglichkeiten des strukturellen Austauschs mangelt. Die beschriebene Problematik ist in ähnlicher Form ebenfalls bei der Wohnungswirtschaft, der Sozialwirtschaft und der freien Wohlfahrtspflege zu beobachten. Zur Lösung multifaktorieller Probleme ist aber eine interdisziplinäre Kooperation verschiedener Akteure erforderlich.

Es ist die Aufgabe der Kommunen¹³ im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge dort zu unterstützen, wo der Markt die Versorgungsnotwendigkeiten nicht oder nicht ausreichend gewährleistet. Dazu gehört auch die Sicherung einer Wohnraumversorgung, die eine soziale Balance und Inklusion auch auf angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht.¹⁴ Allerdings fehlen den Kommunen

7 Das sind insbesondere die Kommunen, die Wohnungswirtschaft, die Sozialwirtschaft und die freie Wohlfahrtspflege.

8 Gemeint ist die organisierte Wohnungswirtschaft wie z.B. Genossenschaften, freie und kommunale Wohnungsunternehmen.

9 Die freie Wohlfahrtspflege ist zwar Teil der Sozialwirtschaft, aber auch Teil der Zivilgesellschaft und wirkt in diese hinein.

10 Bewohnerinnen und Bewohner sind auch Akteure im Quartier.

11 Vgl. Eckpunkte des Deutschen Vereins zum sozialen bürgerschaftlichen Engagement im Gemeinwesen (NDV 2009, 533 ff.).

12 Sozialplanung unterstützt dieses Ziel, vgl. Eckpunkte für eine integrierte Sozial- und Finanzplanung in Kommunen (NDV 2011, 253 ff.).

13 Landkreise sowie Städte und Gemeinden sind als Träger infrastruktureller Leistungen wesentlich für die Anpassung an die Herausforderungen des demografischen Wandels verantwortlich.

14 Beispielsweise bei der Wohnraumversorgung von Personen mit geringem und mittlerem Einkommen, vgl. Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das durch Art. 3 Abs. 10 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1061) geändert worden ist.

oftmals die für diese Aufgaben erforderlichen finanziellen Mittel. Rechtlich sind die Handlungsspielräume der Kommunen durch Wohnungsrecht und -politik von Bund und Ländern und durch das Eigentumsrecht begrenzt.

Ziel der Empfehlungen

Die Empfehlungen schließen an die Empfehlungen und Eckpunkte an, in denen der Deutsche Verein vorschlägt, „Sozialverträglichkeit“, „sozialräumliches Handeln“ und eine „integrierte Sozialplanung“ als Bestandteile einer integrierten Planung einzuführen.¹⁵ Die vorliegenden Empfehlungen zeigen auf, welchen Beitrag Kommunen, Wohnungswirtschaft, Sozialwirtschaft und freie Wohlfahrtspflege als Akteure generationengerechten Wohnens für ein integriertes und sozialraumbezogenes Handeln leisten können und sollten. An einzelnen Standorten gelingt die Kooperation schon heute, dennoch mangelt es oftmals an einer gemeinsamen grundlegenden strategischen Zusammenarbeit der genannten Akteure.

Die Empfehlungen richten sich an: Politik und Verwaltung, Kreis-, Stadt- und Gemeindeentwicklungsplanung, Fach- und Sozialplanung, Anbieter von Wohnungen, Sozialwirtschaft, Verbände, Träger und Einrichtungen der freien Wohlfahrtspflege sowie zivilgesellschaftliche und intermediäre Organisationen, die sich in dem Handlungsfeld bewegen.

2. Herausforderungen und Potenziale des generationengerechten Wohnens

Der Umsetzung generationengerechten Wohnens wird derzeit noch nicht die erforderliche gesellschaftliche Beachtung geschenkt. Im Gegensatz zu energiesparenden Maßnahmen haben Vorsorgeaufwendungen für das generationengerechte Wohnen und entsprechende bauliche Anpassungen weder bei den Wohneigentümern noch bei den Mietern Priorität. Entscheidend für die Investitionsbereitschaft von Vermietern und selbstnutzenden Eigentümern ist die Finanzierbarkeit von Umbaumaßnahmen. Zur Stärkung der Investitionsbereitschaft für generationengerechten Wohnraum bedarf es verlässlicher Förderanreize.

2.1 Quartiersbezug generationengerechten Wohnens

Das Quartier ist ein wichtiger Ansatzpunkt für Verbesserungen im Sinne des generationengerechten Wohnens. Städtische Quartiere und Siedlungsräume in ländlichen Gebieten sind das unmittelbare Lebensumfeld der Menschen.¹⁶ Als soziale Nahräume sind sie die entscheidende Handlungsebene, in der Teilhabe-

15 Vgl. Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Sozialverträglichkeit als Bestandteil kommunaler Entwicklungsplanung (NDV 2001, 269 ff.), Eckpunkte des Deutschen Vereins zur sozialräumlichen Ausgestaltung kommunalen Handelns (NDV 2008, 377 ff.), Selbstbestimmung und soziale Teilhabe sichern! Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Gestaltung einer wohnortnahen Pflegeinfrastruktur (NDV 2010, Teil 1 S. 14 ff. und Teil 2 S. 72 ff.) und Eckpunkte für eine integrierte Sozial- und Finanzplanung in Kommunen (NDV 2011, 253 ff.).

16 Vgl. Pflegesystem den gesellschaftlichen Strukturen anpassen! Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Weiterentwicklung der Pflege (NDV 2013, 385 ff.).

bedarfe sichtbar und Exklusions- wie Inklusionsprozesse realisiert werden. Hier können Bedürfnisse und Bedarfe des täglichen Lebens befriedigt werden, sofern entsprechende Strukturen und Einrichtungen vorhanden sind. So verstanden können Quartiere unterschiedliche Zielgruppen hinsichtlich Alter, Gesundheit, ethnischer und sozialer Herkunft integrieren. Dazu sind Quartierskonzepte an der jeweiligen Bewohnerstruktur auszurichten. Quartiersentwicklung benötigt unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheit eines Quartiers Teilhabe- und Partizipationsmöglichkeiten, damit Bewohner/innen an der Quartiersentwicklung mitwirken können. Notwendig sind deshalb gute Kenntnisse der Situation vor Ort, aber auch Kenntnisse der unterschiedlichen Bedarfe und Bedürfnisse der Bewohner/innen, um die Initiativen und Potenziale eines Quartiers einschließlich der Entwicklungserfordernisse richtig einzuschätzen und mit den jeweiligen Bedarfen und Bedürfnissen in Einklang zu bringen. Die Mitwirkung der Bewohner/innen ist nicht nur eine wesentliche Voraussetzung, dass Veränderungen und neue Maßnahmen akzeptiert und mitgetragen werden, sondern schafft eine Kultur des Miteinanders im Quartier. Sie stärkt das wechselseitige soziale Verständnis, die Solidarität der Bewohner/innen untereinander und die nachbarschaftliche Unterstützungsbereitschaft.

2.2 Integrative Quartierskonzepte

Jedes Wohnkonzept braucht einen integrativen Ansatz. Die bauliche Aufwertung eines Quartiers allein reicht nicht aus, die ökonomischen und sozialen Fragestellungen eines Quartiers anzugehen. Erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner/innen müssen aufeinander abgestimmt und dauerhaft bearbeitet werden. Integrierte Quartierskonzepte ermöglichen einen Austausch zwischen denjenigen, die Unterstützung benötigen, und jenen, die nachbarschaftliche, ehrenamtliche oder auch professionell organisierte Versorgungs- und Dienstleistungen anbieten wollen. Vor Ort sollte eine Anlaufstelle im Sinne eines „Kümmerers“¹⁷ eingerichtet werden, die dafür Sorge trägt, dass die Quartiersentwicklung durch eine integrierte und mit der jeweiligen Kommune abgestimmte Vorgehensweise getragen wird. Aktivitäten im Quartier sollten immer in kommunale (integrierte) Entwicklungskonzepte eingebunden werden und existierende Regelsysteme berücksichtigen. Bereits vorhandene Strukturen sollten genutzt, erhalten und soweit nötig und möglich ausgebaut werden. Jede Quartiersentwicklung erfordert eine kontinuierliche Fortentwicklung und muss als Daueraufgabe verstanden und angelegt werden. Als dauerhafte Struktur Aufgabe ist Quartiersentwicklung nicht geeignet, kurzfristige Lösungen quartiersbezogener Probleme zu liefern.¹⁸ Sie sollte mit den erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen ausgestattet werden.

17 Die Aufgabe kann durch einen der Akteure generationengerechten Wohnens übernommen werden.

18 Vgl. Hartwig, J./Kroneberg, D. W. (Hrsg.): Urban Governance und Stadttrendite. Chancen für kommunale Wohnungspolitik, Berlin 2012.

3. Interessen, Aufgaben und Rolle der Akteure generationengerechten Wohnens

Voraussetzungen für eine gelingende Kooperation der Akteure generationengerechten Wohnens¹⁹ sind gegenseitiges Verständnis und gemeinsame Ziele der Zusammenarbeit. Für die Weiterentwicklung generationengerechten Wohnens sind neue Arbeits- und Kooperationsformen zur Entwicklung von Handlungsstrategien notwendig, die alle Akteure einbeziehen. Das gemeinsame Ziel der Akteure generationengerechten Wohnens sollte eine ausgewogene Entwicklung der Quartiere und Regionen sein. Allerdings differieren die Interessen und Handlungsoptionen der Akteure u.a. nach räumlicher und inhaltlicher Schwerpunktsetzung.

3.1 Interessen, Aufgaben und Rolle der Kommunen

Generationengerechtes Wohnen ist eine Querschnittsaufgabe, die in der kommunalen Verwaltung auf unterschiedliche Zuständigkeiten (u.a. Wohnungswesen, Wirtschaft, Soziales, Planung, Infrastruktur) trifft. Gemeinsames Ziel sollten zukunftsorientierte Wohn- und Lebensformen sowie innovative Betreuungsformen sein. Hierzu gehört auch die Anpassung und Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine Ermöglichung eines aktiven Miteinanders der Generationen. Die Kommunen haben ein großes Interesse, die Eigenständigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier möglichst lange zu erhalten. Generationengerechtes Wohnen kann dies unterstützen und einen Pflegeheimeintritt verzögern oder gar verhindern. Die Ausgaben für die Hilfe zur Pflege könnten gesenkt und die Lebenslagen der Betroffenen verbessert werden.

Mit langfristiger Planung schaffen Kommunen nachhaltige Rahmenbedingungen auch für die anderen Akteure. Gemeinsame Konzepte erzielen Synergieeffekte und bündeln Kräfte und Ressourcen.²⁰ Die Kommunen sollten auf dem regionalen und lokalen Wohnungsmarkt sowohl verlässliche Kooperationspartnerin, als auch Initiatorin, Förderin und Akteurin in Netzwerken sein. Je nach lokaler Akteurskonstellation eröffnen sich verschiedene Handlungsfelder der Zusammenarbeit. Die Verwaltung sollte sich hierbei als „Ermöglicherin“ und nicht als „Kontrolleurin“ verstehen.

Der Anspruch der Kommunen, die „Hüterin des Gemeinwohls“ zu sein, bleibt eine Kernaufgabe der Kommunalpolitik. Dazu gehört auch die Verantwortung für die Qualität der Ergebnisse und die Überprüfung der von den Akteuren im Quartier gemeinsam erarbeiteten Ziele, um Fehlentwicklungen zu korrigieren und einen kontinuierlichen Entwicklungsprozess in Gang zu halten. Innerhalb der wohnungspolitischen Strategien einer Kommune müssen die Wohnungsteilmärkte beachtet und entsprechende Strategien passgenau entwickelt werden. In vielen kleinen Gemeinden gibt es kein Wohnungsunternehmen als Ansprechpartner für die Kommunen vor Ort. In diesem Fall sind die Gemeinden in besonderem Maße gefordert, eine integrierte Entwicklung voranzutreiben und auf

19 Bei Fragen der Vernetzung stehen die Kommunen, die organisierte Wohnungswirtschaft, die Sozialwirtschaft und die freie Wohlfahrtspflege als Akteure generationengerechten Wohnens im Vordergrund.

20 Dies betrifft insbesondere die Bündelung von Fördermitteln unterschiedlicher Programme auf kommunaler Ebene.

andere Akteure sowie den Landkreis zuzugehen. Im Gegenzug müssen die kreisangehörigen Gemeinden an der Erstellung von (fachbereichsübergreifenden und integrierten) Entwicklungskonzepten rechtzeitig beteiligt werden.

Die Kreise, die Städte und die Gemeinden haben am ehesten Möglichkeiten, steuernd auf den regionalen und lokalen Wohnungsmarkt einzuwirken und generationengerechtes Wohnen zu befördern. Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich durch das Bau- und Ordnungsrecht, eine aktive Bestandspolitik (wie die Ausweisung geeigneter Flächen in Bebauungsplänen), die Unterstützung bei der Beschaffung von Grundstücken²¹, den Einsatz kommunaler Planungsinstrumente und die Wahrnehmung der Belegungsrechte sowie eine entsprechende Informations- und Öffentlichkeitsarbeit. Bei angespannten Wohnungsmärkten bestehen weitere Gestaltungsmöglichkeiten durch gezielte Vermeidung des Abgangs kommunaler Wohnungsbestände, die Ertüchtigung von Leerständen oder die Aufstockung der kommunalen Wohnungsbestände. Gerade kommunale Liegenschaften eröffnen Spielräume für generationengerechtes Wohnen. Denkbar wären weiter die Förderung von familien- und generationengerechtem Mietwohnungsneubau im unteren Preissegment sowie der gezielte Ankauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand. Allerdings sind diesen Optionen oftmals durch knappe finanzielle Mittel der Kommunen einerseits und den stetigen Anstieg der Kosten für Umbau- und Neubaumaßnahmen enge Grenzen gesetzt.

3.2 Interessen, Aufgaben und Rolle der Wohnungswirtschaft

Wohnen ist sowohl ein Wirtschaftsgut als auch ein soziales Gut. Die unterschiedlichen Unternehmensformen der Wohnungswirtschaft²² bilden das Spannungsfeld von sozialer Wohnungspolitik und gewinnorientiertem Handeln ab. Nach Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)²³ beträgt der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer von Wohnraum in Deutschland 43 %. Von den vermieteten Objekten gehören 2/3 privaten Kleinvermietern. Das sind 37 % aller Wohnungen. 1/3 aller Mietwohnungen bzw. 20 % aller Wohnungen liegen im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft. Auch wenn die Wohnungswirtschaft in erster Linie Anbieter von Wohnraum ist, befasst sie sich mit Fragen der sozialen, ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit.²⁴ Die Perspektive einer kurzfristigen Vermietbarkeit des Wohnbestandes reicht vielen Gesellschaften und Einzeleigentümern als alleiniges Bestreben nicht mehr aus. Sie arbeiten häufig mit Quartiersbezug und orientieren sich darüber hinaus an sozialen Merkmalen. So werden bei Sanierungsstrategien z.B. die sozialräumlichen Besonderheiten verschiedener Wohngebiete berücksichtigt.²⁵ Die regionale und lokale Wohnungswirtschaft als langfristig orientierter Bestandshalter strebt im Regelfall an, ihre Mieter/innen

21 Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben könnte den Kommunen Bundesimmobilien preisgünstig überlassen.

22 Zur Wohnungswirtschaft zählen Unternehmen mit unterschiedlichen Eigentümern und Rechtsformen wie Genossenschaften, kommunale, kirchliche und private Unternehmen.

23 <http://web.gdw.de/researchcenter/infografiken>, hier: PDF „Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zensus 2011“, Zugriff: 20. August 2015.

24 Der für Wohnungsunternehmen ergänzte Nachhaltigkeitskodex gibt einen Überblick über die konkreten Kriterien für nachhaltige Unternehmensführung, an denen sich die Wohnungsunternehmen orientieren können. Nachhaltiges Wohnen spiegelt sich unter anderem in den zentralen Handlungsfeldern Energiewende, Demografie und Stadtbau wieder (GdW Medien-Information Nr. 41/14 vom 15. September 2014).

25 Vgl. Eckpunkte des Deutschen Vereins zur sozialräumlichen Ausgestaltung kommunalen Handelns (NDV 2008, 377 ff.)

auf Dauer zu halten und so eine langfristige Bewirtschaftung ihrer Wohnbestände zu sichern. Wohnungsunternehmen können daher maßgeblich zu einer sozial ausgewogenen Entwicklung in Städten und Gemeinden beitragen. In der Regel hat die Wohnungswirtschaft gute Kenntnisse der wirtschaftlichen, baulichen und verkehrlichen infrastrukturellen Potenziale und Mängel eines Quartiers und kann somit einen entscheidenden Beitrag für generationengerechtes Wohnen und zur Stabilisierung der Quartiere leisten. Das soziale Engagement der Wohnungswirtschaft kann durch die Kooperation mit den anderen Akteuren generationengerechten Wohnens, insbesondere mit der Sozialwirtschaft und der freien Wohlfahrtspflege, unterstützt werden. Gemeinsam mit den anderen Akteuren im Quartier kann die Wohnungswirtschaft generationengerechtes Wohnen befördern, wenn sie ihre Arbeit als einen Beitrag zur Gemeinwesen- und Sozialraumentwicklung versteht und Verantwortung für die Quartiersentwicklung und -gestaltung wahrnimmt.

Die Diskrepanz besteht im hohen Bedarf an generationsgerechtem Wohnraum, dessen Neu-, Um- und Ausbau z.T. hohe Investitionen erfordern. Im Rahmen der Modernisierung des Gebäudebestandes investieren Wohnungsunternehmen auch in ergänzende Maßnahmen für generationengerechtes Wohnen und zur Stabilisierung der Nachbarschaften (z.B. Treffpunkte mit Programmangebot, Urban Gardening Projekte, Nachbarschaftsplattformen, regelmäßige Quartiersentwicklungsrunden, Mieterberatung, Mietschuldenberatung, Conciergerie) oder bieten Dienstleistungsangebote mit unmittelbarer (z.B. Umzugshilfen, Wohnraumgestaltung) oder mittelbarer Wirkung (z.B. Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen) an. Dem stehen oftmals mangelnde finanzielle Möglichkeiten der Mieter/innen entgegen, entsprechende Dienstleistungen einzukaufen, sodass sich die Kosten nur schwer refinanzieren lassen.

3.3 Interessen, Aufgaben und Rolle der Sozialwirtschaft und der freien Wohlfahrtspflege

Die Leistungen und Angebote der Sozialwirtschaft und der freien Wohlfahrtspflege werden überwiegend durch staatliche Leistungsentgelte und über die sozialen Sicherungssysteme finanziert. Viele dieser Leistungen und Angebote bauen auf den Infrastrukturleistungen der Kommunen auf. Auch in der Sozialwirtschaft und der freien Wohlfahrtspflege haben die betriebswirtschaftliche Perspektive und marktähnliche Mechanismen an Bedeutung gewonnen. Die Bindung der Wirtschaftsziele an Sozialwohlziele bedingt jedoch eine höhere Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit der Versorgungsstrukturen in den Kommunen. Sozialwirtschaft und freie Wohlfahrtspflege können ihre Funktionalität und ihre Geschäftsfelder erweitern, wenn sie sich in ihrer Funktion als Dienstleistungsanbieter und -erbringer in die Kooperation der Akteure generationengerechten Wohnens einbringen. Sie sorgen so gemeinsam mit den anderen Akteuren für einen Welfare-Mix im Quartier. In diesem Sinne sind die übergeordneten Ziele selbstbestimmte Teilhabe, Befähigung und Partizipation der Zivilgesellschaft auch ein Element der Dienstleistungsfunktion von Sozialwirtschaft und freier Wohlfahrtspflege. Allerdings agiert die freie Wohlfahrtspflege nicht ausschließlich als Erbringer sozialer und gesundheitsbezogener Dienstleistungen.

Sie ist darüber hinaus über ihre verbandlichen Organisationsformen auch Teil der Zivilgesellschaft und wirkt in diese hinein.

Soziale Dienstleistungen und Gesundheitsversorgung werden verstärkt im unmittelbaren Wohnumfeld der Menschen nachgefragt und benötigt. Die Unterstützung des Verbleibs in der vertrauten Umgebung und ein selbstbestimmtes Leben auch bei Pflege- und Hilfebedürftigkeit entsprechen den Wünschen der meisten Betroffenen und sind zugleich auch im Interesse der meisten Kostenträger und Anbieter sozialer Dienstleistungen. Sozialwirtschaft und freie Wohlfahrtspflege können Dienstleistungen im unmittelbaren Wohnumfeld anbieten und so die Entwicklung integrierter wohnortnaher Versorgungskonzepte sowie die Umsetzung generationengerechter Wohnformen befördern. In der Zusammenarbeit mit anderen Diensten und Einrichtungen und nicht beruflichen Hilfesystemen (Familie, Nachbarschaft und bürgerschaftlichem Engagement) können passgenaue Antworten auf individuelle Bedarfe entwickelt werden.²⁶

3.4 Interessen, Aufgaben und Rolle der Bewohner/innen

Die Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements ist eine wichtige Säule bei der Entwicklung lebendiger Nachbarschaften. Aus dem Engagement der Bürger/innen entstehen nicht-berufliche Strukturen der Selbsthilfe, der Selbstorganisation und der Eigeninitiative. Diese können helfen, Quartiere nachhaltig zu stabilisieren. Mit bürgerschaftlichen Initiativen und Aktionen werden die Bewohner/innen persönlich angesprochen, und es können von ihnen selbst getragene Netzwerke entstehen. Durch die formelle und informelle Beteiligung der Bewohner/innen an der Schaffung einer generationengerechten Wohn- und Versorgungsstruktur nimmt ihre Identifikation mit dem Quartier zu. Unabdingbar ist auch hierfür eine für das Engagement förderliche Infrastruktur – insbesondere in strukturell und sozial benachteiligten Quartieren. Bürger/innen brauchen Räume, Anlaufstellen und professionelle Ansprechpartner/innen, die sie in ihrem Engagement stärken, qualifizieren und Engagementwillige in konkrete Einsatzfelder vermitteln und Anerkennung geben. Bürgerschaftliches Engagement darf nicht zum Ausfallbürgen für wegbrechende oder fehlende professionelle Strukturen werden. Die Gewinnung, Vermittlung und Begleitung von Ehrenamtlichen erfordert konkret Ressourcen – etwa in Form von Personal, Räumlichkeiten und Zeit.

4. Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Kooperation der Akteure generationengerechten Wohnens

4.1. Voraussetzungen für Kooperationen schaffen

Der Ausbau von langfristig angelegten Kooperationen zwischen Kommunen, Wohnungswirtschaft und Sozialwirtschaft und freier Wohlfahrtspflege ist ein zentraler Ansatzpunkt zur Weiterentwicklung generationengerechten Woh-

²⁶ Vgl. Selbstbestimmung und soziale Teilhabe sichern! Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Gestaltung einer wohnortnahen Pflegeinfrastruktur (NDV 2010, Teil 1 S. 14 ff. und Teil 2 S. 72 ff.). Eine Vernetzung dieser Dienstleistungen kann mit der Bereitstellung einer Internetplattform unterstützt werden.

nens.²⁷ Voraussetzung für diese Kooperationen ist neben einer Beteiligung der Akteure an den Prozessen die Transparenz der jeweiligen Interessen und Ziele sowie der gegenseitigen Abhängigkeiten der Akteure. Damit die Zusammenarbeit der Akteure gelingt, sind ein gemeinsames Schnittstellenmanagement und kooperative sowie nachhaltige Organisationsstrukturen ebenso unerlässlich wie differenzierte Strategien. Je nach Standort, Gebäudebestand, Eigentümerstrukturen sowie Bevölkerungs- und Altersstruktur sollte im Rahmen der Quartiersentwicklung immer auch generationengerechtes Wohnen mit und von den jeweiligen Akteuren (weiter-) entwickelt werden. Es sollte auch geprüft werden, für welche thematischen Zusammenhänge integrierte Entwicklungskonzepte förderlich sind und für welche Handlungsfelder eher eine sektorale Ausrichtung angemessener ist.

4.2. Kooperationen organisieren

Der Deutsche Verein hält die Kommunen für die geeignete Ebene, die Zusammenarbeit der Akteure des generationengerechten Wohnens zu initiieren, zu moderieren, die Ergebnisqualität der Ziele zu überwachen und ggf. gegenzusteuern. Eine integrierte Quartiersentwicklung bündelt die Ressourcen²⁸ der Akteure generationengerechten Wohnens und sichert deren Einbezug in die Prozessgestaltung. Integrierte Entwicklungskonzepte sind regelmäßig fortzuschreiben. Die Aktualität der Bedarfe und Zielformulierungen sowie die Einbeziehung zusätzlicher Akteure sind zu prüfen. Der Deutsche Verein empfiehlt den Akteuren generationengerechten Wohnens, verbindliche Kooperationsvereinbarungen über die Ziele und Aufgaben der Kooperationspartner zu schließen.

4.3. Interdisziplinarität fördern

In gemeinsamer Verantwortung für das Quartier im Sinne lokaler Verantwortungsgemeinschaften tätig zu werden, bedeutet für die Akteure generationengerechten Wohnens, neue Aufgaben zu übernehmen, aber auch eine andere Form der Aufgabenwahrnehmung. Sie müssen mit neuen Partnern in interdisziplinären Perspektiven zusammenarbeiten und Konkurrenzsituationen überwinden. Die Zusammenarbeit muss auf die sozialräumliche Entwicklung in den Quartieren heruntergebrochen und über Ressort- und Institutionsgrenzen hinweg geführt werden. Die Ausweitung des Dienstleistungsspektrums rund ums „Wohnen“ gemeinsam mit den anderen Akteuren im Quartier, schafft eine neue Qualität generationengerechten Wohnens.

4.4. Bürgerschaftliches Engagement fördern

Die bauliche Aufwertung alleine reicht nicht aus, um generationengerechtes Wohnen zu fördern oder gar die sozio-ökonomischen Defizite und strukturellen Benachteiligungen eines Quartiers auszugleichen. Das teilweise verbreitete Ne-

27 Eine derartige Kooperation geht weit über punktuelle und befristete finanzielle und personelle Beteiligung an Projekten hinaus. Es gilt, langfristige verlässliche und strategisch ausgerichtete Partnerschaften aufzubauen.

28 Damit sind nicht nur die finanzielle Ressourcen, sondern auch sog. „weiche Potenziale“ wie Fachkenntnis und Kreativität gemeint.

beneinander der Akteure im Quartier und dessen Bewohner/innen muss durch einen produktiven, vertrauensvollen Dialog ersetzt werden, der jedes Engagement würdigt. Damit sich unterstützende Nachbarschaften entwickeln können, müssen die Akteure generationengerechten Wohnens entsprechende Gelegenheiten und Räume²⁹ schaffen. Gemeinschaftseinrichtungen benötigen die Unterstützung der Akteure im Quartier und das persönliche Engagement der Bewohner/innen, die Nachbarschaft leben und die Gemeinschaftseinrichtungen als bauliche und soziale Angebote nutzen. Der Aufbau aktiver Nachbarschaften erfordert häufig kontinuierliche Begleitung, damit gegenseitige Hilfe und Unterstützung auf Dauer entsteht.³⁰

4.5. Wohnberatung fördern

Rechtzeitige ausführliche Informationen und Wohnberatung³¹ zu generationengerechtem Wohnen sind weitere wichtige Bausteine integrierter und nachhaltiger Quartiersentwicklung. Kenntnisse über praktikable, bewährte Anpassungsmöglichkeiten des Wohnraums und Informationen über Kosten, Finanzierungswege, Fördermittel oder über vor Ort zur Verfügung stehende alternative Wohnformen fehlen zum Teil.³² Qualifizierte Wohnberatung ist eine individuelle Beratungsleistung, die sich nicht auf bautechnische Fragen beschränkt. Sie ist eine Schnittstelle zur ambulanten Versorgung und unterstützt die selbstständige Lebensführung der Bewohnerinnen und Bewohner. Bei verschiedenen Angeboten vor Ort sollten die Kommunen koordinierend tätig werden und auf die Transparenz der Angebote achten.

4.6. Integrierte Quartiersentwicklung fortführen

Der demografische und soziale Wandel entfaltet regional unterschiedliche Dynamiken. Deshalb sollten gesamtplanerische Ansätze wie Kreisplanung, Stadtplanung und Gemeindeentwicklungsplanung mit Planungen und Konzepten auf der Quartiersebene abgeglichen werden und umgekehrt. Damit die Kooperation und Kommunikation im Quartier und letztlich die Lebensbedingungen der Bewohnerschaft verbessert werden können, sind genaue Kenntnisse um teilräumliche Entwicklungen und sozialräumliche Entwicklungsprozesse des Quartiers mit seinen Chancen und Herausforderungen notwendig.³³ Eine integrierte Quartiersentwicklung erfolgt auf der Grundlage planerischer Vorläufe wie Sozialraumanalysen und kommunale Wohnungsmarktbeobachtung. Im Rahmen der Stadterneuerung wird anhand der Entwicklung spezifischer Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen koordiniert, in welchen Quartieren gezielt in

29 Z.B. Gemeinschaftsräume/Treffpunkte zum geselligen Beisammensein, gemeinsame Mahlzeiten, Kultur- und Bildungsangebote, Sport- und Bewegungsangebote.

30 Bundesarbeitsgemeinschaft Seniorenbüros, <http://nachbarschaften.seniorenbueros.org/index.php?id=140>, Programm „Nachbarschaftshilfe und soziale Dienstleistungen“, Zugriff: 8. September 2015.

31 Vgl. Pflegesystem den gesellschaftlichen Strukturen anpassen! Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Weiterentwicklung der Pflege (NDV 2013, 385 ff.).

32 Die Förderung von Wohnberatungsstellen obliegt den Ländern und Kommunen. Derzeit gibt es in Deutschland keine flächendeckende Versorgung mit Beratungsstellen zur Wohnungsanpassung.

33 Das Deutsche Hilfswerk fördert soziale Maßnahmen zur Quartiersentwicklung einmalig über eine Laufzeit von bis zu fünf Jahren und in Form eines Zuschusses für Personalkosten. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) fördert Personalkosten im Rahmen der Konzeptentwicklung und bei kleineren Modellvorhaben für Träger von Diensten und Einrichtungen die Durchführung von Ist-Analysen.

bedarfsgerechten Rückbau, Umstrukturierung, Aufwertung und/oder Ergänzung des Wohnungsbestandes investiert wird. Integrierte Quartiersentwicklung erfordert eine aktuelle und regelmäßig fortzuschreibende Informationsbasis über die im Quartier vorhandenen Ressourcen und Bedarfe der Bewohner/innen. Ein regelmäßiges Sozialmonitoring und eine integrierte Sozialplanung³⁴ ermöglichen, die Entwicklung in den Kommunen zu analysieren, die wohnungspolitischen Ziele zu überprüfen und Problemlagen in den Quartieren frühzeitig zu erkennen. Kleine und mittlere Städte und Gemeinden sind aufgrund ihrer personellen Ausstattung oftmals nicht in der Lage, die erforderliche kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung und integrierte Sozialplanung zu leisten. Hier sind besonders die Landkreise und die regionalplanerische Ebene gefordert, der gemeindlichen und örtlichen Ebene entsprechende Daten und Beratungsleistungen zur Verfügung zu stellen.³⁵ Damit kann die Entwicklung von Quartieren und die Entwicklung von Konzepten der Daseinsvorsorge im städtischen sowie im ländlichen Raum gefördert werden.

4.7. Synergieeffekte interkommunaler Zusammenarbeit nutzen

Interkommunale und regionale Netzwerke und Organisationsformen gewinnen auch für Akteure des generationengerechten Wohnens an Bedeutung,³⁶ insbesondere in ländlichen Regionen und in Regionen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung können benachbarte Kommunen so ein Mindestmaß an Infrastrukturleistungen aufrechterhalten. Generationengerechte Wohn- und Versorgungsangebote können gemeinsam organisiert werden, auch wenn diese die finanziellen Kapazitäten der einzelnen Kommune übersteigen würden (z.B. Schwimmbäder).³⁷ Die ländliche Wirtschaftsentwicklung kann von einer verbesserten Anbindung an städtische Zentren und die entsprechende Verkehrsinfrastruktur profitieren. Ein Interessenausgleich zwischen den beteiligten Kommunen ist wesentliche Voraussetzung für eine interkommunale oder eine interregionale Kooperation.

Die Leitungsebenen in den beteiligten Kommunen sollten sich auf der Basis örtlicher und regionaler Bevölkerungsprognosen über Zielsetzungen künftiger raumstruktureller und raumfunktionaler Entwicklungen austauschen. Dazu bedarf es auch einer Verständigung über kommunale Flächennutzung und Wohn-

34 Integrierte Planung erfordert eine räumliche, zeitliche und sachliche Abstimmung und Vernetzung unterschiedlicher politischer Handlungsfelder und Fachplanungen (vgl. Selbstbestimmung und soziale Teilhabe sichern! Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Gestaltung einer wohnortnahen Pflegeinfrastruktur (NDV 2010, Teil 1 S. 14 ff. und Teil 2 S. 72 ff.) und Eckpunkte für eine integrierte Sozial- und Finanzplanung in Kommunen (NDV 2011, 253 ff.). Damit ist auch die Koordination von Sozialplanung und Raumplanung gemeint.

35 Das Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (Forum KomWoB) ist ein Netzwerk von Kommunen zur Wohnungsmarktbeobachtung. Die teilnehmenden Städte und Landkreise fördern den gemeinsamen Austausch zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

36 Beispiele für die Förderung regionaler Kooperationen im ländlichen Raum sind die LEADER Regionen entsprechend dem EU Programm Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) 2014–2020.

37 Das Modell „Multipler Häuser“ in benachbarten Dörfern als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft ermöglicht durch eine baulich flexible Gestaltung eine täglich unterschiedliche gewerbliche Raumnutzung (z.B. Arztpraxis, Pflegestützpunkt, Friseur, Sparkassenstützpunkt und Lebensmittelverkauf). Wie beim „carsharing“ teilen sich Dienstleister und sonstige Nutzer die Grundmiete und Nutzungsgebühren. Durch ein Netzwerk benachbarter Dörfer werden die Nutzung der Räume und der tägliche Wechsel für die Dienstleister rentabel. Die einzelnen Dörfer teilen sich sowohl die Nutzer als auch die Verwaltung der Häuser, <http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/beispiele/wettbewerb-2012/multiple-haeuser/> (Zugriff: 14. August 2015).

siedlungstypen.³⁸ Interkommunale Konzepte brauchen Verbindlichkeit und eine verlässliche Zusammenarbeit der Akteure. Der Deutsche Verein empfiehlt, die Kooperation durch gegenseitige Vereinbarungen und verbindliche Absprachen zu fixieren.

4.8. Förderbedingungen anpassen

Der Deutsche Verein regt an, bauliche und soziale Maßnahmen miteinander zu verzahnen. Ähnlich wie durch das Programm Soziale Stadt könnten nachhaltige Synergieeffekte für das generationengerechte Wohnen generiert werden.³⁹ Dazu gehören u.a. ausreichend bezahlbarer Wohnraum für Familien und ältere Menschen, wohnortnahe Einrichtungen und Anlaufstellen, alltagsunterstützende Dienstleistungen, informelle Nachbarschaftshilfen und professionelle Dienste, die miteinander vernetzt und koordiniert werden müssen. Notwendig sind ressortübergreifende Förderprogramme, die integrierte Quartierskonzepte einfordern und gleichzeitig Unterstützung im Quartier ermöglichen. Über Best Practice Modelle hinaus sollten dauerhafte und nachhaltige Prozesse angestoßen bzw. diese in regelhafte Prozesse überführt werden.

Damit Sozialwirtschaft und Träger der freien Wohlfahrtspflege im Handlungsfeld generationengerechtes Wohnen und quartiersbezogener Versorgung ihre Dienstleistungen und sich selbst als Akteure einbringen können, braucht es bei den Refinanzierungs- und Fördersystematiken eine deutliche Akzentsetzung.

Fachübergreifende und ressortübergreifende Entwicklungskonzepte für den städtischen und ländlichen Raum sind oftmals Bedingung für eine Förderung des Landes oder der Kommunen. Der Deutsche Verein empfiehlt, diese Bedingung grundsätzlich für entsprechende Förderungen festzulegen. Darüber hinaus wird angeregt, den Aufbau von Netzwerken und die sozialräumlichen Förderung von Trägern zu unterstützen.

4.9. Soziale Wohnraumförderung verstärken

Mit der Föderalismusreform I (2006) ist die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übertragen worden. Seitdem erhalten die Bundesländer Kompensationsmittel als Ausgleich für den Wegfall der bis dahin gewährten Bundesfinanzhilfen bis Ende 2019 in Höhe von jährlich 518,2 Mio. Euro aus dem Bundeshaushalt. Der Deutsche Verein begrüßt, dass diese Mittel um jeweils 500 Mio. Euro jährlich erhöht werden sollen. Darüber hinaus gibt es weitere Förderprogramme des Bundes für das Wohnen.⁴⁰

38 Das geeignete Instrument ist das kommunale Flächenressourcenmanagement. Es umfasst auf der Planungsebene nicht nur die formelle Planung, sondern auch die Wohnungsmarktbeobachtung, Leerstands- und Baulückenkataster, passgenaue lokale Trendbeschreibungen für die Wohnungsmarktentwicklung und Rückkoppelung mit Akteuren vor Ort.

39 Z.B. Städtebauförderung, Wohnraumförderung, Infrastrukturentwicklung und energetischer Ertüchtigung.

40 Der Bund fördert u.a. mit folgenden Programmen den Aus- und Umbau von Wohnungen und Quartieren:

- Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“,
- KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“,
- Programm „Anlaufstellen für ältere Menschen“ des BMFSFJ,
- Programm Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben des BMFSFJ,
- Eigenmittelprogramm „Barrierearme Stadt“ der KfW.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wurde lange Zeit vernachlässigt. Kommunale Wohnungsbestände wurden aus der Bindung genommen und etliche Wohnungen wurden verkauft.⁴¹ Zur Verbesserung der Fördermöglichkeiten und Finanzierungsinstrumente auf der Ebene des Bundes, der Länder und der Kommunen, sollten wohnungspolitische Instrumente und Förderprogramme aus unterschiedlichen Ressorts besser aufeinander abgestimmt werden.⁴² Im Rahmen einer Gesamtstrategie sollte ein kontinuierlicher Erfahrungsaustausch zwischen Bund, Ländern und Kommunen um die vorhandenen Mittel und Programme verbessert werden.

Der Deutsche Verein begrüßt die gemeinsamen Anstrengungen von Bund, Ländern, Kommunen und Verbänden, die erkannten Fehlentwicklungen und Defizite zu korrigieren.⁴³ Zusätzlich zum Neubau öffentlich geförderten Wohnraums muss geprüft werden, inwieweit bestehende Leerstände ertüchtigt werden können.

Die Programme der Länder zur Wohnraumförderung sind heterogen und unterscheiden sich je nach politischer Schwerpunktsetzung und Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte. Die Bundesländer können die Mittel der sozialen Wohnraumförderung u.a. für die Schaffung von barrierefreiem, energetisch hochwertigem Wohnraum insbesondere für einkommensschwächere Zielgruppen einsetzen, aber auch für die altersgerechte oder energetische Modernisierung von Wohnraum. Die Länder sind verpflichtet, die Mittel aus den Wohnraumförderprogrammen des Bundes zweckgebunden einsetzen, sodass den unterschiedlichen regionalen und örtlichen Bedarfen Rechnung getragen wird. Dies sollte auch für die Kompensationsmittel des Bundes gelten. Der Deutsche Verein regt an, integriertes kommunales Handeln in den Förderrichtlinien der Länder zu verankern.

4.10. Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen ausbauen

Der Deutsche Verein begrüßt die mit dem Ersten Pflegestärkungsgesetz erfolgte deutliche Anhebung des Zuschusses der Pflegeversicherung für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen gemäß § 40 Abs. 4 SGB XI; er hält jedoch eine noch bessere Ausschöpfung dieser Mittel für dringend geboten. Darüber hinaus sollte zum Beispiel die Aufnahme mobilitätsfördernder sowie Sicherheit gebender Einbauten technischer Assistenzsysteme⁴⁴ in das Hilfsmittelverzeichnis der Kranken- und Pflegekassen geprüft werden. Zudem sollte die Umsetzung von Maßnahmen des generationengerechten Wohnens durch Kooperationen von Kranken- und Pflegekassen und Wohnungswirtschaft verbessert werden. Außerhalb der Zuständigkeit der sozialen Pflegeversicherung sollte auch über höhere Zu-

41 Einige Kommunen haben durch die Veräußerung öffentlicher Wohnungsbestände Steuerungsmöglichkeit im Wohnungswesen vergeben. Das Beispiel Dresden zeigt, dass eine massive Veräußerung kommunaler Wohnungsbestände die Handlungsfähigkeit der Kommunen einschränkt. Mangelnde Belegungsmöglichkeiten können die Kommunen mit erheblichen Folgekosten belasten.

42 Mit dem Programm „Starke Quartiere – starke Menschen“ in NRW werden die EU-Fonds und die Förderprogramme der Landesregierung bis zum Jahr 2020 gebündelt. Es stehen über 350 Millionen Euro Investitionsvolumen aus EU-, Bundes- und Landesmitteln und aus Mitteln von Kommunen, Vereinen und Privaten zur Verfügung.

43 Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ unter der Federführung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) hat sich u.a. auch mit dem generationengerechten Umbau im Quartier befasst. Ergebnisse sind auf der Internetseite www.bmub.bund.de abrufbar.

44 Vernetzung von Haustechnik und Haushaltsgeräten wie z.B. Heizung, Herdsicherung- und Beleuchtungssysteme.

zuschüsse bei baulichen Wohnungsanpassungen für Mieter und Tilgungszuschüsse für die organisierte Wohnungswirtschaft sowie über eine stärkere Unterstützung ehrenamtlicher Tätigkeiten bei der Mieterbetreuung durch weitere Akteure diskutiert werden.

Der Deutsche Verein empfiehlt, die Kooperation der Akteure generationengerechten Wohnens auf der hier dargestellten Grundlage zu stärken. Das gegenseitige Verständnis zu Zielen und den Wegen zur weiteren Umsetzung der Kooperation sollte dialogisch weiterentwickelt werden. Der Deutsche Verein wird sich dafür einsetzen, den Dialog mit Kommunen, Wohnungswirtschaft, Sozialwirtschaft und freier Wohlfahrtspflege als Akteure des generationengerechten Wohnens über gemeinsame Perspektiven, Ziele und deren Umsetzung fortzuführen.



Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. – seit über 130 Jahren das Forum des Sozialen

Der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. ist das gemeinsame Forum von Kommunen und Wohlfahrtsorganisationen sowie ihrer Einrichtungen, der Bundesländer und von den Vertretern der Wissenschaft für alle Bereiche der sozialen Arbeit und der Sozialpolitik. Er begleitet und gestaltet durch seine Expertise und Erfahrung die Entwicklungen u.a. der Kinder-, Jugend- und Familienpolitik, der Sozial- und Altenhilfe, der Grundsicherungssysteme, der Pflege und Rehabilitation.

Der Deutsche Verein wird gefördert aus Mitteln des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

Impressum

Herausgeber:

Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.

Michael Löher, Vorstand

Michaelkirchstr. 17/18

10179 Berlin

www.deutscher-verein.de

E-Mail info@deutscher-verein.de