

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
(VdW Rheinland Westfalen)

Workshop „Kooperationen zwischen der Wohnungswirtschaft
und der Freien Wohlfahrtspflege“

am 21. November 2005, Dortmund

„Standpunkte zum Thema: aus der Sicht der Wohnungswirtschaft“

Verbandsdirektor Burghard Schneider

(zw. 11.00 – 12.00 Uhr)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich sehr, dass die Arbeiterwohlfahrt, Bezirk Westliches Westfalen in Kooperation mit uns, dem VdW Rheinland Westfalen, den heutigen Workshop „Kooperationen zwischen der Wohnungswirtschaft und der Freien Wohlfahrtspflege“ durchführt.

Und ich freue mich über die große Resonanz: zeigt es uns doch, dass wir mit dem Thema der kooperativen Partnerschaften zwischen Wohnungswirtschaft und Betreuungsdiensten eine wegweisende Form der Kooperation zwischen möglichen Partnern aufgegriffen haben.

Lassen Sie mich mit wenigen Worten unseren Verband vorstellen:

- 465 Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz
- 300 Genossenschaften, 80 ÖKU, 85 IKS
- 1,3 Mio. WE - über 4 Mio. Menschen
 - jeder 4. NRW'ler in WE der WU des VdW
- 2,1 Mrd. € Investitionsvolumen – 100.000 Arbeitsplätze
- allen gemeinsam: Nachhaltige Bewirtschaftung von Beständen + WE = Wirtschafts- und Sozialgut (existenzielle Bedeutung für Menschen).

Anrede,

Sie alle sind Fachleute – über den demographischen Wandel als die zentrale Herausforderung brauche ich Ihnen gegenüber nicht zu sprechen.

Sie wissen: der Anteil der über 80-Jährigen, der heute 4 Prozent der Bevölkerung beträgt, verdreifacht sich bis 2050.

Frau Dr. Krings-Heckemeier hat zuvor die „Potenziale für altengerechtes Wohnen“ aufgezeigt. Auch den Unternehmen in unserem Verband ist seit langem klar: Es gilt in diesem großen Zukunftsmarkt die bisherige Trennung von ambulant und stationär zu überwinden. Wohnen, Betreuung und Pflege als Einheit prägen diesen Zukunftsmarkt.

Neue Kooperationsformen bzw. die Organisation des praktischen Zusammenwirkens zwischen den Leistungserbringern Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtsverband stehen deshalb heute im Mittelpunkt der Veranstaltung.

Anrede,

wir stehen bei der Diskussion über die Bewältigung des demographischen Wandels jetzt an einem Punkt, an dem es qualitativ wie quantitativ darum geht, neue Ansätze unter dem Begriff der neuen Wohnformen als tatsächliches Alternativangebot auszugestalten, d. h. den Ausnahmecharakter dieser Wohnformen in ein Regelangebot zu überführen.

Die wichtigste Gemeinsamkeit aller neuen Wohnformen, wie unterschiedlich sie im Einzelnen auch sein mögen, ist für mich die Orientierung an der Alltagsnormalität erwachsener Menschen, bei der selbstbestimmtes Wohnen im Vordergrund steht, und zwar im Gegensatz zu „heimmäßigen“ oder krasser gesagt „anstaltsmäßigen“ Einrichtungen.

Bei den neuen Wohnformen kommt das Merkmal der „Verfügbarkeit von Hilfe bei Bedarf“ hinzu. Viele der älteren Menschen sind noch nicht pflegebedürftig, treffen aber Vorkehrungen für den Fall der Fälle.

Vielfach sind auch Pflegeleistungen nur in begrenztem Umfang nötig, so dass eine Betreuung durch einen ambulanten Pflegedienst völlig ausreichend ist.

Schließlich werden in vielen neuen Wohnformen Aspekte des gemeinschaftlichen Lebens verwirklicht.

Und mit Blick auf Demenzkranke sind die neuen Wohn- und Betreuungsformen schon jetzt von erheblicher Bedeutung. Und sie wird ständig zunehmen. Die Zahl altersverwirrter Menschen liegt heute bereits bei 1 Million. Und sie wird nach Berechnungen der Rürup-Kommission im Jahr 2030 auf 1,58 Millionen und 2050 bei 2,2 Millionen liegen.

Anrede,

diese neuen Wohnformen haben sich, nicht zuletzt bei den Wohnungsunternehmen in unserem Verband schon als echte Alternative zu klassischen Heimen etabliert.

Dass eine Reihe unserer Mitgliedsunternehmen schon sozusagen eine Vorreiterrolle übernommen haben, liegt nicht zuletzt an der frühzeitigen und - ich darf sagen - „penetranten“ Thematisierung der demographischen Herausforderung durch den Verband.

Bereits im Mai 2002 haben wir mit unserem 1. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT die Aufmerksamkeit durch unseren dort geprägten Slogan, „Wir werden weniger, älter und bunter“ auf die Zielgruppe der älteren Menschen gelenkt. Dieser Slogan, den wir uns hätten patentieren lassen sollen, ist heute beinahe terminustechnisch für Kurzformel der demographischen Entwicklung. Es folgte im Nachgang eine Reihe von Veranstaltungen und Kongressen zum Thema „Wohnen und Leben im Alter“, die wir in Kooperationen mit dem Städtetag NRW, dem BFW NRW, der Stadt Dortmund, dem damaligen MSWKS NRW u. a. durchgeführt haben.

Als das „Zukunftsthema unserer Branche“ haben wir das „Wohnen und Leben im Alter“ in einem großen Kongress im Dezember 2004 mit unserem Gesamtverband GdW mit bundesweiter Ausstrahlung und unter großer Beteiligung der Träger der Wohlfahrtspflege und u. a. der Gesundheitsministerin Ulla Schmidt behandelt.

Die notwendige Reform der Pflegeversicherung und die notwendige Novellierung des Heimgesetzes zur Stärkung der ambulanten Pflege gegenüber der stationären waren ein zentraler Themenschwerpunkt. Neben den gesetzlichen und finanziellen Rahmenbedingungen

stand aber auch die ganz praktische Zusammenarbeit im Mittelpunkt. Hierzu konnte unser Verband in diesem Kongress erste Ergebnisse einer Mitgliederbefragung zum Thema „Wohnen mit Service“ vorstellen.

Die ganz praktischen Möglichkeiten einer Zusammenarbeit haben wir dann im April 2005 in der Tagung „Wohnen im Alter – Kooperative Partnerschaften von Wohnungsanbietern und Betreuungsdiensten“ in Form eines „Marktplatzes zum sich Kennen lernen“ in Bochum vertieft.

Der heutige Workshop stellt somit eine konsequente Weiterarbeit dar.

Anrede,

für das betreute Wohnen (als Handlungsfeld der Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und sozialen Diensten) gibt es keine klare Begriffsdefinition. Wir haben es in unserer Umfrage als „Wohnen mit Service“ benannt. Diese Umfrage bei unseren Unternehmen hat gezeigt, dass einige Unternehmen, z. B. in Bielefeld, schon langjährige Erfahrungen mit Service-Wohnen haben. Viele andere initiierten neue Projekte im letzten und in diesem Jahr. Und eine Reihe von weiteren Projektplanungen ist bei anderen Unternehmen in der „Pipeline“.

Dabei kooperiert die Hälfte der Wohnungsunternehmen mit den bekannten Sozialdiensten, wie mit der Caritas, der Diakonie und eben mit der AWO. (Beispiele: Wohndorf Laar der GEWOGE Duisburg Ruhrort eG, oder das „Nachbarschaftszentrum Meinolfstrasse“ der Baugenossenschaft Freie Scholle eG in Bielefeld.)

Andere Unternehmen arbeiten mit lokalen Einrichtungen oder Stiftungen zusammen. Feste Kooperationspartner sind in der jeweiligen Zusammenarbeit vor Ort nicht erkennbar. Die Wahl erfolgt vielmehr in Abhängigkeit vom Projektstandort, von den erkannten Bedürfnissen der Zielgruppe und anderem mehr.

Als Modell für eine vertragliche Regelung der Zusammenarbeit hat sich das dreiseitige Vertragsmodell mit den Partnern Wohnungsunternehmen, Betreuungsunternehmen und Mieter/Mitglied, als das am meisten verbreitete herausgestellt. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft erlaubt diese Vertragskonstruktion die Konzentration des Unternehmens auf sein Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnungen, während sich das Betreuungsunternehmen auf seine Kompetenz, eben die Betreuung der Mieter/Mitglieder konzentriert.

Ferner hat sich in der Praxis das Betreuungspauschalenmodell gegenüber dem Vorhaltmodell bewährt. Das heißt, der Mieter, das Mitglied, kauft die erwünschten Leistungen beim betreuenden Unternehmen pauschal ein. Dieser Weg ermöglicht dem Betreuungsunternehmen Planungs- und Kalkulationssicherheit, womit (auch zugunsten der zu Betreuenden) eine bessere personelle Kontinuität erreicht werden kann.

Anrede,

aus unserer Umfrage wissen wir weiter (und Frau Dr. Krings-Heckemeier hat es ebenso aufgezeigt), dass die absolute und relative Höhe der Betreuungspauschalen erheblich schwankt. Sie sind natürlich abhängig von der Haushaltsgröße. Aber sie schwanken auch je nach Art und Umfang der angebotenen Grundleistungen und nach Art der Finanzierung des

Objektes. In öffentlich geförderten Objekten liegen die Betreuungspauschalen in der Regel niedriger als in frei finanzierten.

Unabhängig von diesen objektiven Unterschieden, können wir jedoch feststellen, dass aus Sicht der Nutzer (und auch der Wohnungsanbieter) im Bereich der Betreuungsdienstleistungen, die bekanntermaßen in sog. Grundleistungen und Wahlleistungen gesplittet werden, noch zu wenig Markttransparenz gegeben ist. Auch die vertraglichen Regelungen fallen hierzu sehr unterschiedlich aus. Das, was z. B. Unternehmen A als Grundservice anbietet, bietet Unternehmen B „lediglich“ als Wahlservice an.

Das im letzten Jahr aufgelegte „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen“ will genau dazu, nämlich zu mehr Markttransparenz, verhelfen. In dem gleichnamigen Kuratorium, das u.a. die Zertifizierung organisiert, ist übrigens neben den beiden zuständigen Fachministerien des Landes NRW, den Trägern der Wohlfahrtspflege, den Mietervereinen aus NRW, u.a. auch der VdW Rheinland Westfalen vertreten.

Anrede,

Service-Wohnen ist nicht gleich Service-Wohnen. Aus unserer Sicht muss dieses auch nicht standardisiert sein. Es gibt zwar Mindestanforderungen an bauliche und soziale Qualitäten, die erfüllt sein sollten. Die Angebotspalette des betreuten Wohnens hat sich aber ansonsten nach dem Markt, d.h. nach den örtlichen Nachfragen und den bereits vorhandenen Angeboten (auch den Konkurrenzangeboten) zu richten.

Sich Marktkenntnis zu verschaffen, heißt natürlich auch, die künftigen Entwicklungen auf der Angebotsseite wie auf der Nachfrageseite (zum Beispiel die Heterogenität der Gruppe der älteren Menschen) zu kennen.

Und, unter künftigen Entwicklungen verstehen wir auch den Einsatz neuer Kommunikationsmöglichkeiten. Hierzu haben wir uns vor kurzem in einer Tagung unter dem Titel „Intelligentes Wohnen - Mehr Wohn- und Lebensqualität für ältere Menschen“ mit dem Einsatz neuer Technologien für die Zielgruppe der älteren Menschen auseinandergesetzt.

Anrede,

unsere erste Zwischenbilanz nach teilweise mehrjährigen Erfahrungen mit Kooperationen mit Betreuungsunternehmen fällt durchweg positiv aus. Die Zusammenarbeit läuft gut. Das Geschäftsfeld wird mehrheitlich positiv bewertet. Dennoch: Wir können und wollen uns nicht darauf ausruhen.

Betreuung und Pflege, auch wenn sie nicht zu den Kernaufgaben der Wohnungswirtschaft zählen, gehören zu der Palette der Dienste, die im Hinblick auf eine nachhaltige Vermietung immer wichtiger werden. Auch wenn das Agieren an der Schnittstelle zwischen Wohnen und Betreuung/Pflege mit sich große Herausforderungen mit sich bringt.

Anrede,

auch wenn wir als Wohnungsanbieter und Sie als Anbieter der Dienste schon in vielen Fällen gut zusammenarbeiten, und (so denke ich) diese Leistungen auch zur Zufriedenheit der Mieter und Mitglieder erbringen, so gilt es doch, noch einiges zu verbessern.

Von den Wohnungsunternehmen muss zum Beispiel noch eine bessere interne Kommunikation und Vernetzung der Bereiche Technik und Sozialmanagement erreicht werden. Denn

bauliche und soziale Maßnahmen müssen im Interesse der älteren Menschen Hand in Hand gehen.

Und ein anderer Punkt, der sicher noch zu wünschen übrig lässt: Extern können standort- und projektbezogene Netzwerke zu einer qualitätsvolleren Betreuung älterer Menschen beitragen. Mit Hilfe solcher Netzwerke können z. B. einfache Regelungen der Alltagsorganisation älterer Menschen (Einkaufsservice, Friseurdienste, Arztbesuche u.a.) bis hin zu komplexen Beratungsleistungen nutzbringend vereinbart werden. Beziehungsweise, es können vorhandene diverse Angebote im Stadtteil für das betreffende Wohnprojekt nutzbar gemacht werden. Oder: künftige Planungen verschiedenster Akteure können synergetisch abgestimmt oder als gemeinsames Projekt durchgeführt werden.

Und hier gilt leider immer noch: Viel zu häufig wird nebeneinander anstatt miteinander in einer Stadt oder in einem Stadtteil gearbeitet.

Anrede,

wir, die Wohnungswirtschaft bieten uns als Partner für die Zusammenarbeit an. Mit dem heutigen Workshop wollen wir daran weiter arbeiten.

In diesem Sinne freue ich mich auf die weitere Diskussion in der später anschließenden Gesprächsrunde.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.