

Presse-Information

Studie: Landesrecht hemmt Ausbau altersgerechter Wohnformen

- NRW-Gesundheitsministerin: „Jeder pflegebedürftige Mensch, jeder Mensch mit Behinderungen muss selbst wählen können, wie er wohnen möchte. Darin müssen wir ihn unterstützen.“
- Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Wer den Grundsatz ‚ambulant vor stationär‘ stärken möchte, muss die gesetzlichen Hemmnisse abbauen.“

22.9.2011

Um das Angebot altersgerechter Wohnformen auszubauen, müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf Landesebene verbessert werden. Das hat eine Studie der TERRANUS Consulting GmbH im Auftrag des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen ergeben, die der Verband gemeinsam mit der NRW-Ministerin für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter auf der Messe REHACARE in Düsseldorf vorstellte. Rund die Hälfte der 470 befragten Immobilienunternehmen schrecken auf Grund von Unsicherheiten in der derzeitigen Rechtslage vor Investitionen in alternative altersgerechte Wohnformen zurück. Der Umfrage unter den VdW-Mitgliedsunternehmen zufolge hemmt vor allem die rechtlich schwierige Abgrenzung von alternativen Wohnformen mit Betreuungsangeboten für Ältere zu etablierten Pflegeeinrichtungen den Ausbau von Wohnangeboten, die ein längeres Verbleiben im angestammten Quartier ermöglichen.

Presse-Information

Konkret geht es um das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) NRW. Etwa 50 Prozent der VdW-Mitgliedsunternehmen sehen in diesem Gesetz, das die baulichen und rechtlichen Anforderungen an Betreuungseinrichtungen regelt, ein Hindernis im Ausbau alternativer altersgerechter Wohnformen. Besonders die Rechtsunsicherheit, ob ein geplantes Wohnkonzept unter die WTG-Bestimmungen fällt oder nicht, hält 75 Prozent derjenigen, die eine hemmende Wirkung des WTG sehen, davon ab, eine entsprechende seniorengerechte Wohnform umzusetzen. 56 Prozent der Wohnungsunternehmen, die das WTG als Hemmnis betrachten, nennen als Grund auch die baulichen Anforderungen, die das Gesetz vorschreibt. Dieses Ergebnis ist umso gravierender, als 97,5 Prozent der befragten Unternehmen altersgerecht konzipierte Wohnungen als das Zukunftsfeld der Branche ansehen.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, plädiert deshalb für eine Reform des WTG, die mehr alternative Wohnformen ermöglicht, indem für diese auf die strengen Maßstäbe an eine stationäre Einrichtung verzichtet wird. „Wer den Grundsatz ‚ambulant vor stationär‘ stärken möchte, muss die gesetzlichen Hemmnisse abbauen“, sagte Rychter auf der gemeinsamen Pressekonferenz.

Ministerin Steffens: „Die Landesregierung hat den Bedarf an einer Überarbeitung des WTG schon erkannt. Vor allem im Hinblick auf die ‚Alternativen Wohnformen‘ ist diese Überarbeitung schon im Koalitionsvertrag vorgesehen. Daher haben wir schon vor der im Gesetz vorgesehenen Frist mit dem Prozess der Überarbeitung begonnen. In der Arbeitsgemeinschaft nach § 17 WTG, in der die maßgeblichen Akteurinnen und Akteure vertreten sind, wird seit Februar über den notwendigen Änderungsbedarf beraten. In dieser Arbeitsgemeinschaft ist auch die Wohnungswirtschaft, unter anderem auch der VdW, vertreten. Wir werden die in der Arbeitsgemeinschaft gesammelten Beiträge sorgfältig auswerten und nach einer abschließenden Beratung am Ende dieses Jahres Vorschläge für eine Änderung des WTG vorlegen. Dies wollen wir gleichzeitig mit Änderungsvorschlägen für das Landespflegegesetz tun, um diesen Bereich gewissermaßen ‚aus einem Guss‘ neu zu regeln.“

Presse-Information

Maßstab für die Reform des WTG ist auf der einen Seite der Schutzbedarf der pflegebedürftigen Menschen und der Menschen mit Behinderungen. Und auf der anderen Seite geht es um die Möglichkeit, sein Leben selbstbestimmt zu gestalten und insbesondere die Form des Wohnens auch bei Pflege- oder Unterstützungsbedarf selbst auswählen zu können.

Um hier überhaupt ein echtes Wahlrecht zu haben, brauchen wir neben den klassischen stationären Einrichtungen dringend mehr kleinere, quartiersnahe alternative Wohnformen. Deshalb wollen wir mit einer Reform des WTG insbesondere Hemmnisse für die alternativen Wohnformen beseitigen. Es muss Rechtsklarheit hergestellt werden. Und an diese Wohnformen können nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden wie an stationäre Einrichtungen. Die richtige Abwägung zwischen Schutzbedarf und Gestaltungsspielräumen für neue Projekte ist daher eine der zentralen Herausforderungen für das künftige WTG.“

Weitere Ergebnisse

In der Umfrage unter den 470 Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen, in deren Beständen etwa ein Fünftel aller nordrhein-westfälischen Mieter wohnt, zeigte sich auch, dass das Wissen um die Bedeutung des demografischen Wandels in der Wohnungswirtschaft längst angekommen ist. Mehr als 93 Prozent der VdW-Mitgliedsunternehmen sind mit barrierefreien Wohnungen am Markt vertreten, 97 Prozent sehen in der Schaffung altersgerechten Wohnraums auch zukünftig ein Betätigungsfeld. Neben dem Servicewohnen (73 Prozent) wird auch integrierten Einrichtungen (36 Prozent), in denen betreutes Wohnen und stationäre Einrichtungen in räumlicher Nähe zueinander liegen, ein großes Potenzial zugeschrieben. Nur solche integrierten Standorte machen letztlich möglich, dass Senioren auch noch bei hoher Pflegebedürftigkeit in ihrem heimatlichen Wohnquartier leben können.

Entscheidend für den Erfolg alternativer Wohnformen ist ein gut durchdachtes

Presse-Information

Konzept. 75 Prozent der befragten Unternehmen legen darauf bei der Investition in eine Sozialimmobilie hohen Wert (zum Vergleich: auf das klassische immobilienwirtschaftliche Kriterium des Standorts achten bei der Investition in eine Sozialimmobilie 91 Prozent der Unternehmen – nur 16 Prozentpunkte mehr); 51 Prozent sehen Beratungsbedarf bei der Entwicklung von Konzepten. Im Mittelpunkt solcher Konzepte stehen oft Kooperationen mit Pflegediensten, mehr als 69 Prozent der Mitgliedsunternehmen machen ihre Investitionsentscheidung von einer solchen Kooperation abhängig, 56 Prozent erkennen Beratungsbedarf bei der Ausgestaltung dieser Kooperationen. Insgesamt planen knapp 60 Prozent die Vernetzung sozialer Dienstleistungen mit Partnern. Die Zusammenarbeit mit diesen Dienstleistern garantiert nicht zuletzt eine hohe Qualität der Betreuung. In der hohen Kooperationsbereitschaft mit Pflegedienstleistern spiegelt sich auch die Erkenntnis der Wohnungswirtschaft wider, dass die Anzahl sehr alter und pflegebedürftiger Menschen immer weiter zunehmen wird.

Das Fazit fällt für Verbandsdirektor Alexander Rychter klar aus: „Der Wille der Wohnungswirtschaft, alternative, vor allem nicht-stationäre Wohnformen für Ältere zu schaffen ist da. Jetzt muss die Politik diese Chance auch nutzen.“

Kooperationspartner bei der Studie

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 470 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über 1,2 Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Etwa ein Fünftel der nordrhein-westfälischen zur Miete wohnenden Bevölkerung lebt in diesen Wohnungsbeständen.

Die TERRANUS-Gruppe mit Sitz in Köln gehört zu den führenden Beratungsunternehmen für Sozialimmobilien in Deutschland. Das Beratungsspektrum von TERRANUS reicht von der strategischen Beratung für Betreiber, Finanzierer, Investoren und Kommunen bis hin zur Unterstützung bei der

operativen Betriebsführung. Bei Bedarf übernehmen TERRANUS-Mitarbeiter auch als Interim-Manager Verantwortung im Unternehmen.

Hinweis an die Redaktionen:

Grafiken zu der Studie in elektronischer Form können bei der Pressestelle des VdW Rheinland Westfalen, Tel. 0211 16998-94, E-Mail a.groehbuehl@vdw-rw.de, angefordert werden.