



Vorlage Nr.: 50/141	01.10.2008		
Berichtsvorlage	öffentlich		
für den / für die	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Sozial- und Gesundheitsausschuss		24.10.2008	3

Altersgerechtes Wohnen - Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und den Wohnungsbaugesellschaften

1	Klassifizierung der Aufgabe: Bei der Aufgabe handelt es sich um			
	☒ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Kreistagsbeschluss		☐ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Vertrag	
	☐ eine Pflichtaufgabe mit vorgeschriebenen Standards		☐ eine Pflichtaufgabe ohne vorgeschriebene Standards	
	Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr:			
Auswirkungen (Ggf. weitergehende Ausführungen siehe <u>Erläuterungen Nr.</u>)				
2	Finanzielle Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)			
	<i>Kurzfristig?</i>	☐ nein ☐ ja	Deckung im Haushalt? Beteiligung Dritter?	☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein <u>Erl-Nr.:</u>
	<i>Langfristig?</i>	☐ nein ☐ ja	Beteiligung Dritter?	☐ ja ☐ nein <u>Erl-Nr.:</u>
3	Sonstige Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)			
	Auswirkungen für die Bürger?		☐ ja ☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Qualität der Aufgabenerfüllung?		☐ ja ☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Personelle und / oder organisatorische Auswirkungen ?		☐ ja ☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Gleichstellung von Mann und Frau?		☐ ja ☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Umwelt?		☐ ja ☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>

Amt Fachdienst	Amtsleiter/in Fachdienstleiter/in	Dezernent/in Fachbereichsleiter/in	Kreisdirektor	Landrat
57	gez. Korte	gez. Schlathölter	gez. Butz	gez. Welt

Beratungs- ergebnis	☐ gemäß Beschlussvorschlag	☐ abweichender Beschluss		
	☐ einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:

Beschlussvorschlag: x

Darstellung des Sachverhaltes:

In den letzten **Sitzungen des Unterausschusses „Leben im Alter“** wurde u.a. über die Wohnungsbaugesellschaften (WbGs) diskutiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass viele Wohnungen in keinsten Weise altersgerecht sind und demzufolge viele pflegebedürftige Menschen aufgrund fehlender praktischer Unterstützung zum Teil unnötigerweise und verfrüht in ein Pflegeheim umziehen müssen. Es werden neue Altenwohnungen gebaut; es entstehen betreute und andere alternative Wohnformen, während der alte Wohnungsbestand Gefahr läuft, Leerstände aufzuweisen.

Im UA wurde die Auffassung vertreten, dass es im Interesse der WbGs liegen müsste, ihre Mieter zu halten, um keine Leerstände zu provozieren. Einigkeit bestand darüber, dass es im Einzelnen Sache der Städte sei, mit den örtlichen WbGs zu verhandeln bzw. dort ggffs. zu intervenieren. Um jedoch von hier aus u. U. entsprechende Empfehlungen und Anstöße geben zu können, wurde um eine allgemeine Übersicht über die Zusammenarbeit mit den WbGs auf hiesigem Kreisgebiet gebeten.

Die Schnittstellen zwischen den Senioren und den WbGs finden sich bei den Kommunen insbesondere bei den Altenhilfekoordinatoren der Städte und bei den Wohnraumberatungsstellen in den kreisangehörigen Städten. Mit einem Fragenkatalog zur Erfassung des Ist- Zustandes dieser Thematik wurden diese Kontaktstellen in jeder kreisangehörigen Stadt auf das bestehende Verhältnis zu den WbGs abgefragt.

Die Rückläufe haben ergeben, dass sich die Zusammenarbeit in den einzelnen Städten zum Teil sehr unterschiedlich darstellt. Aus diesem Grunde wurde zum einen eine allgemeine Übersicht über die Zusammenarbeit im Kreisgebiet erstellt und zum anderen ergänzend dazu zur besseren Transparenz eine Übersicht, die jede Stadt im Einzelnen darstellt.

I. Allgemeine Übersicht

1. Präsenz von Wohnungsbaugesellschaften

Mit Ausnahme von Haltern am See existieren in jeder Stadt Wohnungsbaugesellschaften (WbGs). In Haltern am See gilt ausschließlich der freie Wohnungsmarkt. Aufgrund der großen Anzahl an WbGs erhebt die nachfolgende stadtbezogene Auflistung vor allem in den großen Städten keinen Anspruch auf absolute Vollständigkeit.

2. Anzahl der Wohnungen/Altenwohnungen

In den meisten Städten wird die Anzahl der Wohnungen, die öffentlich gefördert und die Altenwohnungen genau erfasst. In einigen Städten und bei einigen Wohnungsbaugesellschaften konnte die Zahl der Wohnungen jedoch nicht ermittelt werden. Neben den WbGs bieten auch viele private Anbieter Seniorenwohnungen an, die eigentlich auch Berücksichtigung finden müssten, um eine realistische quantitative (neben der qualitativen) Analyse vornehmen zu können.

3. Bestehende Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften

Hier besteht eine sehr große Spannbreite zwischen den Städten.

In Datteln und Waltrop bestehen eher gelegentlich, nur in Einzelfällen, Kontakte zu den WbGs, was auch in Castrop-Rauxel der Fall ist, allerdings wird hier aufgrund einer besonderen örtlichen Problematik versucht, die Zusammenarbeit mit den WbGs zu forcieren und aufzubauen. Geplant ist u.a. ein Forum/Runder Tisch zu dieser Thematik.

In den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl sind die Kontakte ebenfalls eher als gering zu bezeichnen, aber über entsprechende Arbeitskreise, wie z. B. „Wohnen im Alter“ in Gladbeck oder Dorsten besteht eine vereinzelte Zusammenarbeit zu innerstädtischen WbGs. Auch versucht der Seniorenbeirat der Stadt Gladbeck, Kontakte zur Führungsebene der Dt. Annington aufzubauen.

In Oer- Erkenschwick bestehen laufend Kontakte zwischen BIP und den WbGs, während die Wohnraumberatungsstelle nur über vereinzelte berichtet.

Als besonders gut werden die Kontakte zu fast allen örtlichen WbGs in den Städten Herten und Recklinghausen beschrieben. Es besteht eine sehr gute Zusammenarbeit zwischen den Fachstellen/ BIP, den Wohnraumberatungsstellen und den WbGs.

4. Zusammenarbeit zwischen WbG und Beratungsstelle in der Praxis

In den Städten, in denen kaum Kontakte zu den WbGs bestehen, geht die Initiative fast ausschließlich von den betroffenen Mietern oder deren Angehörigen aus, die sich mit einer Anfrage zwecks Umgestaltung einer Wohnung an die Beratungsstellen wenden. Die Wohnberater nehmen in diesen Fällen Kontakt zu den zuständigen Sachbearbeitern bzw. Bestandsbetreuern auf, um eine geeignete Lösung für den Mieter zu finden.

Von Seiten der WbGs wird kein Kontakt aufgenommen, dies geschieht nur in Einzelfällen bei den WbGs, die über Sozialarbeiter verfügen.

In Herten nutzen alle WbGs das Beratungsangebot der Wohnberatung, so z. B. bei Wohnproblemen der Mieter oder bereits im Vorfeld geplanter Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand. Es bestehen Absprachen hinsichtlich baulicher Veränderungen, geeigneter Hilfsmittel und komplementärer Hilfsangebote sowie auch in finanzieller Hinsicht. Auch in Recklinghausen wird die Wohnberatungsstelle zunehmend bei Wohnungsanpassungen und bei geplanten Neubaumaßnahmen zu Rate gezogen.

5. Zu den Erfahrungen mit unterschiedlichen WbGs

Es bestehen unterschiedliche Erfahrungen mit den WbGs im Einzelnen und auch in Bezug auf die Städte selbst. Einige WbGs zeigen Interesse für die seniorenspezifischen Fragestellungen, zeigen sich sehr kooperativ und bringen sich ein, andere wiederum reagieren wenig auf diese Problematik, und noch wiederum andere lehnen eine Zusammenarbeit ab.

Wie sich die WbGs im Einzelnen verhalten, kann der nachfolgenden stadtbezogenen Auflistung entnommen werden.

Im Allgemeinen verhält es sich so, dass einige WbGs (i.d.R. die, die über Sozialarbeiter verfügen) sich bei erforderlichen Umbaumaßnahmen über ihre Bestandsbetreuer aktiv beteiligen. In den meisten Fällen beschränkt sich die Beteiligung jedoch auf die Einholung der Zustimmung zu einer geplanten Maßnahme, wobei sich viele WbGs von ihren Mietern eine sog. Rückbauklausel unterschreiben lassen. Dieser Unterzeichnungszwang hat schon den einen oder anderen Mieter davon abgehalten, einen Umbau durchzuführen.

Die Arbeitsweisen sind unterschiedlich: Einige WbGs arbeiten eng mit der Wohnberatung zusammen und ziehen die Maßnahme bis zur Umsetzung gemeinsam mit der Wohnberatung durch. Andere wiederum beraten sich mit der Wohnberatung, führen die erforderliche Umbaumaßnahme aber alleine durch.

6. Sind diese Kontakte auf Einzelfälle beschränkt?

Die Kontakte sind meistens auf Einzelfälle beschränkt. Regelmäßig wiederkehrende Vorfälle wie z.B. die Abschaffung von Rückbauklauseln nach barrierefreien Badsanierungen werden nicht kontinuierlich angegangen.

7. Gibt es Erkenntnisse über Fälle, in denen ältere Menschen wegen mangelnder baulicher Voraussetzungen der WbG „in Richtung Heim“ verlassen mussten?

Grundsätzlich sind die WbGs/ Vermieter schon bemüht, ihre älteren Mieter im eigenen Wohnbestand zu halten. Wenn die bisherige Wohnung aus Altersgründen nicht mehr bewohnbar ist, wird dann ein Umzug innerhalb der WbG angeboten. Teilweise werden Wohnungen mit beratender Unterstützung der WBS und Mitteln der Pflegekasse an die Bedürfnisse der älteren Mieter angepasst, (insbesondere der Badbereich)

Es sind aber auch Fälle bekannt geworden, in denen notwendige größere Umbaumaßnahmen seitens der WbG nicht bezuschusst wurden und der Anteil der Pflegekasse zu gering war. Für die Senioren wurde dann entweder ein Umzug in eine andere Wohnung oder eine Heimunterbringung erforderlich.

8. Informationen darüber, wie sich die WbGs um ihre älteren Mieter kümmern

In Datteln und Waltrop sind so gut wie keine Initiativen seitens der heimischen WbGs bekannt.

In Castrop-Rauxel besteht zwar ein gewisses Interesse an Seniorenprogrammen, konkrete Umsetzungen sind allerdings auch relativ selten.

In Dorsten beabsichtigt die WbG Dorsten, ihre Wohnungen langfristig altengerecht zu gestalten.

In Gladbeck haben nahezu alle WbGs Zeitschriften für ihre Mieter, in denen seniorengerechte Artikel angeboten werden. Berichte über vorpflegerische Hilfen, Hausnotruf oder Wohnberatung sind Themen, mit denen sie sich speziell an die älteren Mieter wenden. Die WBG „Deutsche Annington“ hat einen Beratungsdienst „Annington Wohnen Plus“, der älteren Mietern Unterstützung anbietet.

Bei der Hertener Wohnungsgesellschaft (HWG) kümmert sich der dort beschäftigte Sozialarbeiter speziell um die Belange der Senioren. Er ist auch zuständig für geplante Umbaumaßnahmen und für die Hilfsmittelversorgung. Die Beratung erfolgt häufig in Kooperation und Abstimmung mit der Wohnraumberatung. Außerdem verfügt Hertener über eine von der HWG mitgetragene barrierearme Musterwohnung. Es gibt in vielen Wohnanlagen eine niederschwellige Betreuung der Mieter. Die Ansprechpartner sowie WbGs arbeiten eng mit der Seniorenwohnberatung des Seniorenbüros zusammen. (Runder Tisch Wohnberatung)

In Marl beschäftigen einige WbGs spezielle Mitarbeiter für die Belange der älteren Mieter. Mögliche Maßnahmen, insb. Umbauten, scheitern aber oft an wirtschaftlichen Überlegungen. Aber nicht nur die Wohnraumanpassungsmaßnahmen erleichtern den älteren Menschen den Verbleib in ihrer Wohnung, sondern auch komplementäre Dienste. Einzelne WbGs haben den steigenden Bedarf erkannt und reagieren mit unterschiedlichen Dienstleistungsangeboten auf die individuellen Bedürfnisse ihrer Mieter.

In Oer-Erkenschwick leisten die WbGs Hilfestellung bei der Vermittlung von Reparaturdiensten, Vermittlung an BIP und an die Pflegedienste. Bei der WBS ist hinsichtlich der Planung von Sanierungsmaßnahmen oder barrierefreien Umbaumaßnahmen die Zusammenarbeit mit den WbGs eher schleppend.

In RE bieten viele WbGs quartiersnahe Sprechstunden durch eigene Sozialarbeiter an. Diese vermitteln bei Bedarf ältere Mieter an die Wohn- bzw. Pflegeberatungsstellen. Außerdem werden die Mitarbeiterinnen der Wohnberatung von den WbGs gebeten, Vorträge bei interessierten Mietern zu halten. Es ist auch bekannt, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von WbGs die Fortbildungsveranstaltungen zur Wohnberatung besuchen und sich auch auf diesem Wege mit der Thematik beschäftigen.

9. Reaktionen der WbGs zur demografischen Entwicklung

Wie bereits erwähnt, gibt es innerhalb des Kreises Recklinghausen stadtsspezifisch und individuell eine große Diskrepanz hinsichtlich des Verhaltens der WbGs zu seniorenspezifischen Fragestellungen. Das spiegelt sich auch in der Einstellung zur demografischen Entwicklung wider:

In Castrop-Rauxel hat insb. die Wohnberatung den Eindruck, dass eine Bewegung in diese Richtung noch nicht stattgefunden hat. Die Stadtentwicklung bemüht sich zwar, da es aber keine stadteigenen WbGs mehr gibt, gestaltet sich der Prozess sehr zäh.

In Datteln sind auch keine Statements der WbGs zum demografischen Wandel bekannt. Die Anpassung alter Bestände erfolgt durch Kernsanierung oder Abriss und Neubau. Die Schaffung von preisgünstigem barrierefreien Wohnraum ist jedoch selten.

Auch in Waltrop haben sich die WbGs noch nicht mit dem demografischen Wandel auseinander gesetzt oder die Ergebnisse zumindest nicht in die Öffentlichkeit getragen.

Dorsten: Einigen WbGs ist schon bekannt, dass ihre Mieter immer älter werden, dass zukünftig mehr kleinere Wohnungen für ältere Menschen und Singles benötigt werden und dass die Wohnungen den Ansprüchen der älteren Generation bzgl. Erreichbarkeit und Ausstattung angepasst sein müssen. Aber nur wenige reagieren bisher, allenfalls bieten sie Umzugsmöglichkeiten innerhalb der WbGs an. Nur einige, insb. die Dorstener WbG, zeigen Bereitschaft, sich mit der Thematik auseinander zu setzen (s. AK „Wohnen im Alter“) (Überlegungen zu einer seniorengerechten Musterwohnung).

Gladbeck: Nach Meinung der Wohnberatung haben die WbGs die Zeichen der Zeit erkannt und sind grundsätzlich bereit, ihren älteren Mietern zu helfen. Leider stehen dabei die finanziellen Aspekte im Vordergrund. Es gibt lediglich Einzelfälle, in denen die WbGs die Maßnahme neben Leistungen der Pflegekasse und Eigenanteil des Mieters mitfinanzieren.

Die große Problematik besteht darin, dass die Wohnberatungsstellen zwar mit den Bestandsbetreuern und Sachbearbeitern mehr oder weniger guten Kontakt haben, aber i.d.R. nicht mit den Entscheidungsträgern.

Der Seniorenbeirat der Stadt Gladbeck hat aus diesem Gründen jetzt in einem Vorstoß Kontakt zur Führungsebene der Dt. Annington aufgenommen. Konkretes Thema ist der barrierearme Umbau der Badezimmer in Altenwohnungen.

In Herten bemühen sich die WbG s um eine Bindung der Senioren an ihren Wohnungsbestand.

In Marl gibt es in einigen WbGs speziell Mitarbeiter für die Belange der älteren Mieter.

In OE haben aufgrund der demografischen Entwicklung die WbGs vermehrt Altenwohnungen gebaut.

In RE wird mit Blick auf den demografischen Wandel ein Umdenken bei den WbGs gesehen. Die WbGs sind offensichtlich bestrebt, ihre älteren Mieter zu halten und zeigen sich i.d.R. sehr kooperativ und offen für Vorschläge seitens der WBS für erforderliche Wohnungsanpassungen. Darüber hinaus scheint die Bereitschaft zu steigen, sich an Umbaukosten zu beteiligen.

10. In welchem Fachbereich der Stadtverwaltung werden die Informationen über Altenwohnungen / altengerechte Wohnungen vor/nach gehalten?

In den meisten Städten werden die Informationen in den sozialen Fachbereichen nachgehalten, u. a. bei BIP, in der Altenhilfeplanung und vereinzelt auch in den Sachbereichen Wohnungsbindung/Wohnungsvermittlung.

Die Besonderheit in Herten und Recklinghausen besteht darin, dass die Wohnraumberatungsstellen direkt im Fachbereich Familie, Jugend und Soziales bzw. im Fachbereich. Soziales und Wohnen angesiedelt sind (mit Ausnahme der Wohnraumberatungsstelle der AWO in Herten, die aber auch entsprechend eingeschaltet wird) und dass somit umfangreiche Infos über den Bestand an Altenwohnungen vorhanden sind. Es bestehen gute Kontakte zu den WbGs, so dass gute planerische und organisatorische Hilfestellungen zugunsten der

Senioren geleistet werden können. Die Infos laufen dort zusammen und werden regelmäßig auf den aktuellen Stand gebracht.

II. Städteweise Zusammenstellung der Fragen zur Zusammenarbeit

Castrop- Rauxel	Altenhilfekoordinatoren (BIP) (Herr Gehrmann)	Wohnraumberatungsstellen(WBS) (Frau Seidlitz)
1.u.2. Name der Wohnungsbaugesellschaften, Anzahl der Wohnungen/ Altenwohnungen • GEWO Castrop-Rauxel • Ruhr- Lippe Wohnungsbaugesellschaft • THS • Deutsche Annington • Gemeinnützige Baugenossenschaft e.G. gemeldet insgesamt: 441 Altenwohnungen		
3. Bestehende Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften Es bestehen eher gelegentlich, nur in Einzelfällen, Kontakte zu den o.g. WbGs. Aktuell wird im Rahmen der Weiterentwicklung der Altenhilfe zum Thema Wohnen im Alter die Zusammenarbeit auch mit den WbGs gemeinsam mit anderen Bereichen der Stadtverwaltung forciert. Geplant ist u.a. ein Forum/Runder Tisch zu dieser Thematik.		
4. Zusammenarbeit zwischen WbGs und Beratungsstelle in der Praxis Die Initiative geht meist von den betroffenen Mietern aus und nicht von den WbGs.		
5. Zu den Erfahrungen mit unterschiedlichen WbGs Es bestehen unterschiedliche Erfahrungen: In einigen Fällen scheint es, als werde die WBS als notwendiges Übel hingenommen. WbGs wie GEWO oder Ruhr-Lippe wissen um den Wert der Beratung als Ergänzung zum eigenen Service. Aber auch hier ist die Wohnberatung noch nicht bekannt genug.		
6. Sind diese Kontakte auf Einzelfälle beschränkt? Kontakte bestehen nur in Einzelfällen, keine Regelmäßigkeiten.		
7. Gibt es Erkenntnisse über Fälle, in denen ältere Menschen wegen mangelnder baulicher Voraussetzungen der WbG „in Richtung Heim“ verlassen mussten? Diese Fälle sind der Beratungsstelle weniger bekannt, da die WbGs zur Vermeidung einer Heimeinweisung hinzugezogen werden. Über den weiteren Verlauf ist die Beratungsstelle, auch bei erfolgreichem Abschluss, nicht informiert.		
8. Informationen darüber, wie sich die WbGs um ihre älteren Mieter kümmern Ein gewisses Interesse an Seniorenprogrammen besteht wohl, konkrete Umsetzungen sind allerdings relativ selten, z.B. ein Gebäude mit Altenwohnungen der GEWO, in dem eine zusätzliche soziale Betreuung durch einen Wohlfahrtsverband angeboten wird.		

9. Reaktionen der WbGs zur demografischen Entwicklung
Die WBS hat den Eindruck, dass eine Bewegung in diese Richtung noch nicht stattfindet. In der Stadtentwicklung finden zahlreiche Bemühungen statt. Da es aber keine stadteigenen WbGs mehr gibt, gestaltet sich alles sehr zäh. Die Wohnberatung könnte diesbezüglich gut ergänzend tätig werden, besitzt aber im Bereich des Baugewerbes einen sehr geringen Stellenwert.
10. In welchem Fachbereich der Stadtverwaltung werden die Informationen über Altenwohnungen/ altengerechte Wohnungen vor/nach gehalten?
Im Bereich 58 Soziales.

Datteln	Altenhilfekoordinatoren (BIP) (Frau Lange-Neumann)	Wohnraumberatungsstellen(WBS) (Herr Pagel)
1.u.2. Name der Wohnungsbaugesellschaften, Anzahl der Wohnungen/ Altenwohnungen - Deutsche Annington keine Senioren-WE - THS - keine Senioren-WE - GEWO - 146 altenfreundliche/barrierefreie WE - Hausverwaltung Zabel 14 Senioren-WE - Verschiedene private Anbieter von Seniorenwohnungen ca. 200 WE		
3. Bestehende Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften Die Kontakte zu den WbGs sind sehr selten, allenfalls nur zur GEWO. Im Rahmen der Altenhilfeplanung (BIP) werden gelegentlich gemeinsame Besprechungen durch die Fachdezernentin des Bereiches Bauen und Technik initiiert. Meistens werden mögliche Bauvorhaben, an denen nicht ortsansässige Investoren und/ oder die GEWO beteiligt sind, vorgestellt. Die Altenhilfeplanung soll dabei zu möglichen seniorenspezifischen Problemen Stellung beziehen und sich zu den konzeptionellen Ideen der Betreiber äußern.		
4. Zusammenarbeit zwischen WbGs und Beratungsstelle in der Praxis In aller Regel treten Probleme bei den Mietern auf, die über Sozialstationen, Zeitung oder Krankenhaus auf die Wohnberatung aufmerksam werden. Nach einem Erstkontakt mit den Betroffenen nimmt die Wohnberatung den Kontakt zur Bestandsbetreuung auf. Hat die GEWO grds. ihre Zustimmung erteilt, geht die Regie wieder in die Hände der Wohnberatung über. Von der GEWO ausgehende Initiativen sind so gut wie nicht vorhanden.		
5. Zu den Erfahrungen. mit unterschiedlichen WbGs Es besteht kein Kontakt zu den anderen WbGs.		
6. Sind diese Kontakte auf Einzelfälle beschränkt? Es hat sich bisher nur um Einzelfälle gehandelt. Regelmäßig wiederkehrende Vorfälle wie z.B. die Abschaffung von Rückbauklauseln nach barrierefreien Badsanierungen werden nicht kontinuierlich angegangen.		
7. Gibt es Erkenntnisse über Fälle, in denen ältere Menschen wegen mangelnder baulicher Voraussetzungen der WbGs „in Richtung Heim“ verlassen mussten? Die baulichen Voraussetzungen im Bestand sind nahezu immer ungünstig, so dass ab		

einem bestimmten Zeitpunkt eine Heimeinweisung unvermeidbar wird.
8. Informationen darüber, wie sich die WbGs um ihre älteren Mieter kümmern Mit Ausnahme der wenigen geschaffenen barrierefreien Wohnungen der GEWO sind keine Initiativen seitens der WbGs in Datteln bekannt- weder städtebaulich noch sozial.
9. Reaktionen der WbGs zur demografischen Entwicklung Sicherlich ist die Bedeutung dieses Marktsegments stärker ins Bewusstsein gerückt. Es sind jedoch keine Statements der WbGs in Datteln zum demografischen Wandel bekannt. Die Anpassung alter Bestände erfolgt durch Kernsanierung oder Abriss und Neubau. Die Schaffung von preisgünstigem barrierefreien Wohnraum ist eher selten.
10. In welchem Fachbereich der Stadtverwaltung werden die Informationen über Altenwohnungen/ altengerechte Wohnungen vor/nach gehalten? In der Bauverwaltung, aber mehr oder weniger auf freiwilliger Basis der Mitarbeiterin

Dorsten	Altenhilfekoordinatoren (BIP) (Frau Kuschnerenko)	Wohnraumberatungsstellen(WBS) (Frau Dikomey)
1.u.2. Name der Wohnungsbaugesellschaften, Anzahl der Wohnungen/ Altenwohnungen		
• LEG Wohnen 7 WE (Seniorenwohnungen) • Dorstener Wohnungsbaugesellschaft 27 WE (Seniorenwohnungen) • EVONIK keine • Versch. Private Anbieter v. Seniorenwohnungen 243 öff. gef. Altenwohnungen 362 priv. Seniorenwohnungen		
3. Bestehende Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften Im Rahmen der Altenhilfeplanung besteht ein Arbeitskreis „Wohnen im Alter“, an dem neben Fachstellen (u. a. Altenhilfeplanung, Wohnraumberatung) auch ein Vertreter der Dorstener WbG teilnimmt. Die Ergebnisse werden an den Runden Tisch Altenhilfe weitergeleitet und fließen in den Altenhilfeplan ein. BIP und WBS arbeiten vereinzelt mit der LEG und der Dorstener WbG zusammen.		
4. Zusammenarbeit zwischen WbGs und Beratungsstelle in der Praxis Der Erstkontakt entsteht i.d.R. durch die Betroffenen, die sich mit einer Anfrage zwecks Umgestaltung einer Wohnung an die Beratungsstelle wenden. Von Seiten der WbGs entsteht keine Kontaktaufnahme.		
5. Zu den Erfahrungen mit unterschiedlichen WbGs Im AK „Wohnen im Alter“ war nur die Dorstener WbG vertreten, die Interesse gezeigt hat, Wohnungen seniorengerecht zu gestalten und die demografische Entwicklung langfristig in ihre Planung mit einzubeziehen.		
6. Sind diese Kontakte auf Einzelfälle beschränkt? Die Kontakte sind auf Einzelfälle beschränkt.		
7. Gibt es Erkenntnisse über Fälle, in denen ältere Menschen wegen mangelnder		

baulicher Voraussetzungen der WbG „in Richtung Heim“ verlassen mussten? Ja! Es gibt Erkenntnisse, wo größere Umbaumaßnahmen seitens der WbG nicht bezuschusst wurden und der Anteil der Pflegekasse zu gering war. In diesen Fällen war entweder ein Umzug in eine andere Wohnung oder ein Einzug ins Heim erforderlich.	
8.	Informationen darüber, wie sich die WbGs um ihre älteren Mieter kümmern Die WbG Dorsten möchte ihre Wohnungen langfristig altengerecht gestalten. Viele Betreiber bieten mittlerweile „Betreutes Wohnen“ an.
9.	Reaktionen der WbGs zur demografischen Entwicklung Den WbGs ist schon bekannt, dass ihre Mieter immer älter werden, dass zukünftig mehr kleinere Wohnungen für ältere Menschen und Singles benötigt werden und dass die Wohnungen den Ansprüchen der älteren Generation bzgl. Erreichbarkeit und Ausstattung angepasst sein müssen. Aber nur wenige reagieren bisher, allenfalls bieten sie Umzugsmöglichkeiten innerhalb der WbGs an. Insb. die Dorstener WbG zeigt Bereitschaft, sich mit der Thematik auseinander zu setzen (s. AK „Wohnen im Alter“)
10.	In welchem Fachbereich der Stadtverwaltung werden die Informationen über Altenwohnungen/ altengerechte Wohnungen vor/nach gehalten? In der Wohnungsbindung / -vermittlung, BIP, Altenhilfeplanung

Gladbeck	Altenhilfekoordinatoren (BIP) (Herr Kosbab)	Wohnraumberatungsstellen(WBS) (Frau Schniederjan)
1.u.2. Name der Wohnungsbaugesellschaften, Anzahl der Wohnungen/ Altenwohnungen		
- Gemeinn. Wohnungsgesellschaft (GWG) z. Z. 79 Altenwohnungen - Deutsche Annington z. Z. 92 Altenwohnungen - Treuhandstelle GmbH (THS) z. Z. keine Altenwhngen bekannt - Verschiedene private Anbieter ca. 550 Altenwohnungen		
3. Bestehende Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften (BIP): Es bestehen teilweise Kontakte durch den Arbeitskreis (AK) „Wohnen im Alter“ (WBS): Es bestehen nur vereinzelte Kontakte zu den o.g. WbGs. Als Mitglied des AK hatte Fr Schniederjan in einer Sitzung die Gelegenheit, dem Geschäftsführer der GWG ein Konzept zum barrierearmen Umbau in bestehenden Wohnungen (in Anlehnung an die DoGeWo21 aus Dortmund) vorzustellen. Leider hat sich daraus noch keine Planung entwickelt- aber der Arbeitskreis bearbeitet dieses Thema weiter. Der Seniorenbeirat der Stadt Gladbeck hat vor kurzem Kontakt zur Führungsebene der Dt. Annington. aufgenommen. Konkretes Thema ist der barrierearme Umbau der Badezimmer in sog. Altenwohnungen.		
4. Zusammenarbeit wischen WbGs und Beratungsstelle in der Praxis Die betroffenen Mieter oder deren Angehörige wenden sich an die Wohnberatung mit der Bitte um Hilfe bei konkreten Umbaumaßnahmen. Die Wohnberater nehmen in diesen Fällen Kontakt zu zuständigen Sachbearbeitern bzw. Bestandsbetreuern auf, um eine geeignete Lösung für den Mieter zu finden.		

5. Zu den Erfahrungen mit unterschiedlichen WbGs

Einige WbGs beteiligen sich bei erforderlichen Umbaumaßnahmen mit ihren Bestandsbetreuern aktiv an den Wohnungsanpassungen. In seltenen Einzelfällen wurde von Seiten der WbG die Maßnahme sogar finanziell bezuschusst.

In den meisten Fällen geht es jedoch lediglich um die Einholung der Zustimmung zu einer geplanten Maßnahme, wobei sich eine WbG von ihren Mietern immer eine sog. Rückbauklausel unterschreiben lässt. Dieser Unterzeichnungszwang hat schon den einen oder anderen Mieter davon abgehalten, einen Umbau durchzuführen. Dass tatsächlich ein Bad wieder zurück gebaut werden musste, ist der Wohnberatungsstelle aus ihrer Praxis bislang aber nicht bekannt.

6. Sind diese Kontakte auf Einzelfälle beschränkt?

Die Kontakte beziehen sich in der Regel auf Einzelfälle.

7. Gibt es Erkenntnisse über Fälle, in denen ältere Menschen wegen mangelnder baulicher Voraussetzungen der WbG „in Richtung Heim“ verlassen mussten?

Der Wohnberatung ist kein Fall bekannt. Die Mieter versuchen sich mit Hilfsmitteln und Kompromissen zu helfen.

8. Informationen darüber, wie sich die WbGs um ihre älteren Mieter kümmern

Alle WbG haben Zeitschriften für ihre Mieter, in denen seniorengerechte Artikel angeboten werden. Berichte über vorpflegerische Hilfen, Hausnotruf oder Wohnberatung sind Themen, mit denen sie sich speziell an die älteren Mieter wenden.

Die Deutsche Annington hat einen Beratungsdienst „Annington Wohnen Plus“, mit dem älteren Mietern Unterstützung angeboten wird. Über eine kostenlose Hotline können Mieter bei Bedarf anrufen, und die Annington vermittelt entsprechende Dienstleistungen.

9. Reaktionen der WbGs zur demografischen Entwicklung

Nach Meinung der WBS haben die WbGs die Zeichen der Zeit erkannt und sind grundsätzlich bereit, ihren älteren Mietern zu helfen. Leider stehen dabei aber die finanziellen Aspekte im Vordergrund. Wie schon erwähnt, gibt es lediglich Einzelfälle, in denen die WbG die Maßnahme neben Leistungen der Pflegekasse und Eigenanteil des Mieters mitfinanzierte.

Die große Problematik besteht darin, dass die WBS zwar mit den Bestandsbetreuern und Sachbearbeitern Kontakt haben, aber i.d.R. nicht mit den Entscheidungsträgern.

10. In welchem Fachbereich der Stadtverwaltung. werden die Informationen über Altenwohnungen/ altengerechte Wohnungen vor/nach gehalten?

Seniorenberatung 50/2-1