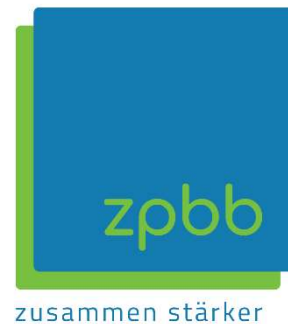


Wohnraum Fehlanzeige?

Ergebnissicherung zum Expertengespräch des Zweckverbandes am 25. August 2023 in Zülpich



Wohnraum Fehlanzeige? Das war die zentrale Frage, die den zpbb, den Zweckverband der katholischen psychiatrischen Behandlungs- und Betreuungseinrichtungen dazu bewegte, Expertinnen und Experten einzuladen zu einem Gespräch mit kritischer Bestandsaufnahme und Erörterung möglicher Problemlösungswege.

Der Saal im Zülpicher Lago Beach war gut gefüllt. Politisch Verantwortliche aus den Fraktionen der Landschaftsversammlung, Bürgermeister und Sozialpolitiker aus der Region, Fachleute aus den Bereichen Behindertenhilfe und Psychiatrie und - ganz wichtig - Mitarbeitende des Catering Inklusionsbetriebs am Lago Beach waren hoch interessiert am aufgerufenen Thema. Im Interview mit zwei Mitarbeitenden des Inklusionsbetriebs wurde gleich im Einstieg zur Veranstaltung deutlich, was es ihnen bedeutet, ein gutes Zuhause zu haben. Sie waren erst vor einigen Wochen in ein neues Wohnhaus eingezogen, errichtet von einem Träger psychiatrischer Leistungen mitten in Zülpich. Sie machten deutlich: es geht nicht um ein „nice to have“, es geht um ein hoch bedeutsames Grundbedürfnis nach Sicherheit, Vertrautheit, Privatheit als Basis für ihre Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Ausgangslage:

Janina Bessenich, Geschäftsführerin des Bundesfachverbandes Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie (CBP) referierte anschließend zur unerfreulichen Sachlage. Ihr Fazit: Bauen und Wohnen stecken bundesweit in einer sich verschärfenden Krise.

Konkret:

- Der Bedarf an Wohnraum nimmt durch Zuwanderung und durch demographische Effekte kontinuierlich zu. Es fehlen in Deutschland aktuell 700 000 Wohnungen.
- Durch das Absinken des Realeinkommens breiter Bevölkerungsschichten verstärkt sich der Bedarf an sozialem und bezahlbarem Wohnraum.
- Inklusiver barrierearmer Wohnraum steht nirgendwo in der Republik in ausreichendem Umfang zu Verfügung. Gefordert wird eine Quote von 10% des sozial geförderten Neubaus für den Personenkreis der Menschen mit Behinderung.
- Dazu kommt: 10% der vorhandenen Wohnungen gelten als technisch/wirtschaftlich nicht sanierungsfähig und müssen ersetzt werden. Konsequenz: Jährlich müssten ca. 400 000 Wohnungen neu entstehen, um dem Mangel sinnvoll zu begegnen.
- Die politisch gesetzten Ziele zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum werden komplett verfehlt. Im Kontext massiv gestiegener Baupreise (durch Energiekostensteigerung, gestiegene technische Anforderungen, Materialengpässe, steigender Zinsen etc.) werden deutschlandweit Neubauprojekte auf Eis gelegt, so dass mindestens kurz- und mittelfristig die Mangellage sich massiv verschärfen wird.

Von dieser bundesweit erkennbaren schwierigen Entwicklung sind die Menschen mit Behinderung oder psychischer Erkrankung besonders betroffen. In aller Regel sind sie auf Grundsicherung

angewiesen, entsprechend konkurrieren sie – auch Stigma bedingt - weitgehend erfolglos um die besondere Mangelware Sozialwohnung.

Fazit 1: Für viele Menschen mit Behinderung oder psychischer Erkrankung droht der Absturz in die Obdachlosigkeit

Gleiches gilt für die bundesweit ca. 200 000 Menschen mit Behinderung, die auf Hilfen in den sogenannten Besonderen Wohnformen angewiesen sind. Der Zweckverband nimmt war, dass die angeschlossenen rheinischen Einrichtungen von wenigen Ausnahmen abgesehen Projekte zum Ersatzneubau und zur Sanierung überalterter Wohneinrichtungen aufgegeben haben. Das hat Gründe:

- Die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit intensivem Assistenzbedarf ist besonders kostenaufwändig. Hier stellen sich eher exklusive Raumanforderungen (z.B. für ein Pflegebad, besondere Rückzugsräume, Stellflächen für Mobilitätshilfen, breite Türen und Flure, besondere technische Ausstattung, hoher Flächenbedarf für die assistive Dienstleistung etc.). Die angebotene Refinanzierung deckt den Aufwand nicht ab.
- Angesichts ständig steigender Baupreise fehlt eine Dynamisierung des Finanzierungskonzepts im oft viel zu langwierigen Genehmigungsverfahren (mit Abstimmungsbedarf bei den Landschaftsverbänden, der kommunalen Bauförderung, dem Landesbauministerium, den ordnungsrechtlichen WTG-Behörden und weiteren Fördermittelgebern).
- Die Verfahren sind überbürokratisiert und müssen dringend vereinfacht werden.
- Die Suche nach geeigneten Grundstücken ist in einem leergefegten Grundstücksmarkt auch aufgrund hoher Grundstücksanforderungen bez. Lage, Ausrichtung etc. regelhaft erfolglos.
- Früher verlässliche Fördermittelgeber wie die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW und die Aktion Mensch sind aus der flächendeckenden Mitfinanzierung von Wohnraum weitgehend ausgestiegen.

Die erreichbare Höhe der Immobilienrefinanzierung lässt ein kostendeckendes Bauen nicht mehr zu. Das schreckt die in der Regel gemeinnützig agierenden Dienstleister ebenso ab wie mögliche Investoren aus der Privatwirtschaft. Daher werden gerade Menschen mit hohem Hilfebedarf zukünftig immer öfter auf nicht mehr bedarfsgerechten Wohnraum verwiesen sein.

Fazit 2: Wohnraumangebot in den Besondere Wohnformen immer häufiger nicht mehr bedarfsgerecht

Expertengespräch

Zum sich anschließenden Expertengespräch hatten sich eingefunden aus dem Landessozialministerium die Behindertenbeauftragte Claudia Middendorf (digital zugeschaltet), aus dem Landesbauministerium Melanie Evers, aus dem Landschaftsverband Rheinland Markus Schulzen, aus dem Caritasverband für das Bistum Aachen Frank Pinner und aus dem Zweckverband das Vorstandsmitglied Peter Scharfe. Sie stellten gemeinsam fest: Ja, der Zweckverband hat hier ein bedeutsames und äußerst schwieriges Thema aufgerufen, dass ganz dringend weiter zu bearbeiten ist. Frau Evers referierte die diesbezüglichen Fördermittel-Initiativen des Bauministeriums, Herr Schulzen erläuterte die Sicht des Leistungsträgers der Eingliederungshilfe.

Alle Expert:innen waren sich – bei aller Unterschiedlichkeit der Perspektive - einig, dass es weiterer politischer Initiativen bedarf; auch, dass der Personenkreis der Menschen mit Behinderung oder psychischer Erkrankung mehr Augenmerk benötigt in der aktuellen politischen Debatte. Die doppelte Behinderung der Betroffenen ist inakzeptabel. Und: Alle Expert:innen betonten die besondere Bedeutung gemeinschaftlich vernetzten Handelns, um vor Ort, dort wo es noch Bauinitiative gibt, zusammen nach geeigneten Umsetzungslösungen zu suchen. Dafür nahm die Frau Middendorf als

Landesbehindertenbeauftragte als mögliche Investoren auch die Einrichtungen und Dienste der Behindertenhilfe und der Psychiatrie in die Pflicht. Diesbezüglich betonten die Vertreter des Zweckverbands einerseits ihre ausdrückliche Bereitschaft, die durch umfängliche Bautätigkeit in der Vergangenheit gut dokumentiert ist; andererseits stünden auch sie unter dem Gebot des wirtschaftlichen Handelns, weshalb die Umsetzung von Bauvorhaben an eine ausreichende Refinanzierung der Investitionen gebunden bleibe.

Frau Evers konnte berichten, dass es seitens des Landesministeriums bereits Gespräche mit der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW gebe mit dem Ziel, wieder in die Investitionsförderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung einzusteigen.

Vorschlag des Zweckverbandes: Alle an der Baurealisierung Beteiligten gehören an einen Tisch

Der Zweckverband regt mit Blick auf die Ergebnisse des Expertengesprächs an, die hoch komplizierten Verfahren zur Errichtung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung zu vereinfachen und verfahrensbezogen so zu bündeln, dass alle Beteiligten zu einem auf Gelingen und zügige Umsetzung fokussierten Realisierungsgespräch zusammenfinden. Um das zu erproben, stehen Mitglieder des Verbandes mit ihren derzeit auf Eis gelegten Bauplanungen zur Verfügung.

Weitergehende Initiative des Zweckverbandes

Der Zweckverband plant für April oder Mai des kommenden Jahres eine weitere Tagung zum Thema, bei der alle Gelingensfaktoren für Bauvorhaben

- Berücksichtigung besonderer Bedarfe
- Gewährung von Fördermitteln
- Schnelle und unbürokratische Umsetzbarkeit
- Transparenter und koordinierter Genehmigungsprozess
- Ausreichende Refinanzierung der Investition
- Lernen aus bereits umgesetzten Leuchtturmprojekten

intensiv unter die Lupe genommen werden unter Beteiligung von Behörden, Architekten und Investoren.

Für den Verband:

Wilfried Gaul-Canjé
Geschäftsführung
Kanalstraße 57, 41460 Neuss

TEL 0173 7098224
Email gaulw@me.com