

Was können Kommunen tun, um gemeinschaftliches Wohnen zu unterstützen?



Landeshauptstadt
Potsdam



Gregor Jekel (Bereich Wohnen)
Landeshauptstadt Potsdam

Gliederung

- Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ die Kommunen an?
- Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ Potsdam an?
- Welche Potenziale für die Stadtentwicklung werden mit gemeinschaftlichen Wohnformen verbunden?
- Welche Unterstützung benötigen gemeinschaftliche Wohnformen?
- Wo liegen die Herausforderungen in der Umsetzung für Kommunen?
- Fazit und Ausblick

Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ die Kommunen an?



- Herausforderungen für die Kommunen
 - Daseinsvorsorge
Sicherung preiswerten Wohnraums
Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Anforderungen an das Wohnen
 - Integration und Inklusion
Quartiersbezogene Versorgungskonzepte
Selbstbestimmtes Leben und Teilhabe von Menschen mit Einschränkungen
 - Standortkonkurrenz der Städte
„Leuchtturmprojekte“, Vielfalt der Wohnformen
 - Demographische Veränderungen
Alterung: veränderte Wohnbedürfnisse und steigende Altersarmut
Vereinzlung: soziale Netzwerke und Unterstützung durch „Wahlfamilien“

Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ die Kommunen an?



Zahlen und Fakten zur Demographie:*

2,7 Mio. Haushalte mit Mobilitäts- einschränkungen	16,2 Mio. Haushalte mit 1 Person 2010	- 1,9 Mio. Haushalte mit Kindern 1996-2010
20 Prozent definitive Kinderlosigkeit bei Frauen	- 15 Prozent Lebendgeborene 2008 bis 2030	10 Mio. Hochbetagte ab 80 Jahren 2050
- 5 Mio. Einwohner 2008-2030	- 6,3 Mio. Personen im erwerbs- fähigen Alter 2010-2030	+ 950.000 Pflegebedürftige 2010 bis 2030
57 Prozent Anteil der Ehen an Haushalten mit Kindern	81/85,7 Jahre durchschnittliche Lebenserwartung von Männern/Frauen 2030	

*Quelle: Demographiebericht 2011

Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ Potsdam an? (Werte zum 31.12.2012)

- Einwohner: 159.067 Pers.
- Haushalte: 90.377
- Einwohnerzuwachs/Jahr: 1.500 bis 2.000 Personen

- Wohnungsbestand: 85.481 Wohnungen
- Wohnungsleerstand: 1,58 % (dav. 0,7 % vermietbar)
- Zuwachs durch Neubau: 907 Wohnungen

- Wohnungssuchende (WBS): 3.247 Haushalte (3,6 %)
- Leistungsempfänger SGB II/SGB XII: 8.908 BG (9,9 % der HH)
- Einkommensschwache HH (2011): ca. 25-30 % (lt. Fortschreibung Mikrozensus)

- Mietpreis-/ Belegungsbindungen: 3.851 WE (4,5 %)
- Mietspiegelmiete (2012): 5,74 €/m²
- (Neu- und Wiedervermietung: 6,26 €/m²)

Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ Potsdam an?



Demographie 2013

161.097 Einwohner

65 Jahre und älter
31.670 Menschen (19,7 Prozent)

65 Jahre bis unter 80 Jahre
23.482 Menschen
(14,6 Prozent)

80 Jahre und älter
8.188 Menschen
(5,1 Prozent)

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ Potsdam an?



Demographie 2020

170.448 Einwohner

65 Jahre und älter
35.840 Menschen (21,0 Prozent)

65 Jahre bis unter 80 Jahre
23.813 Menschen
(14,0 Prozent)

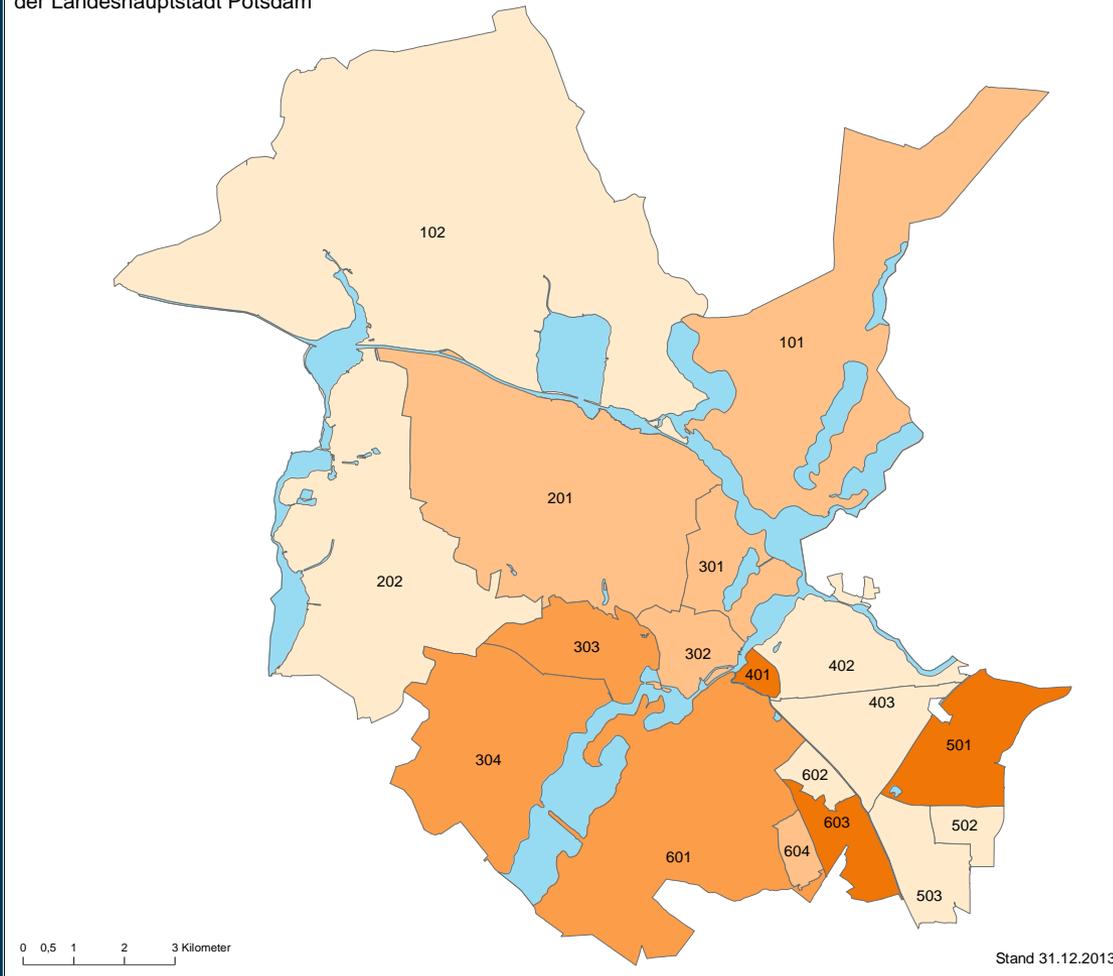
80 Jahre und älter
12.027 Menschen
(7,0 Prozent)

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen

Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ Potsdam an?



Anteil der Senioren 65 Jahre und älter in den Planungsräumen der Landeshauptstadt Potsdam



Quelle: Bereich Statistik und Wahlen LH Potsdam

Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ Potsdam an?



Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
Bedarfsgemeinschaften in der Landeshauptstadt Potsdam seit 2003



Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam

Datenquelle: Bereich Soziales

Nutzung dieser Daten nur mit Quellenangabe.

Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ Potsdam an?



Tabelle 1: Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im Zeitverlauf¹

Jahr	Hilfe-Empfänger/innen Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	darunter: Rentner (65 Jahre und älter)	Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz)	65 Jahre und älter (absolute Zahlen)	65 Jahre und älter (prozentuale Anteile)	Ältere Hilfe-Empfänger je 100 Einwohner (65 Jahre und älter)
2003	771	465	143.811	24.506	17,0 %	1,9 %
2004	968	539	144.544	25.658	17,8 %	2,1 %
2005	808	532	146.430	26.868	18,3 %	2,0 %
2006	886	572	147.716	27.998	19,0 %	2,0 %
2007	1.350	750	149.687	28.843	19,3 %	2,6 %
2008	1.409	781	151.725	29.786	19,6 %	2,6 %
2009	1.389	744	153.117	30.490	19,9 %	2,4 %
2010	1.481	768	155.354	30.781	19,8 %	2,5 %
2011	1.577	818	157.361	30.853	19,6 %	2,7 %
2012	1.672	854	159.067	31.324	19,7 %	2,7 %
2013	1.783	909	161.097	31.670	19,7 %	2,9 %

Quelle : Bereich Statistik und Wahlen sowie eigene Berechnungen

¹ Seit 2014 übernimmt der Bund zu 100 Prozent die Kosten für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

Was geht das Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ Potsdam an?



Haushalte

Haushalte nach Haushaltstyp in der Landeshauptstadt Potsdam seit 2006

Datenquelle: Bereich Bürgerservice

Zeitbezug: 31.12.2006 - 31.12.2013

Tabelle 1 von 1

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013
Haushaltstyp (zusammengefasst)	Haushalte						
Ei npersonenhaushalt	48 % 39986	48,56 % 41049	47,38 % 40275	48,33 % 41880	48,63 % 42779	49,22 % 44010	49,86 % 45606
Meh rpersonenhaushalt ohne Kinder	34,33 % 28596	34,15 % 28865	35,48 % 30157	34,47 % 29871	33,71 % 29661	32,76 % 29297	31,51 % 28821
Meh rpersonenhaushalt mit Kind/ern	11,92 % 9930	11,78 % 9962	11,93 % 10140	12,02 % 10420	12,42 % 10927	12,56 % 11232	13,01 % 11897
Meh rpersonenhaushalt mit Kind/ern (alleinerziehend)	5,76 % 4797	5,51 % 4658	5,22 % 4435	5,18 % 4492	5,24 % 4610	5,46 % 4881	5,62 % 5144
Insgesamt	100 % 83309	100 % 84534	100 % 85007	100 % 86663	100 % 87977	100 % 89420	100 % 91468

Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam

Welche Potenziale für die Stadtentwicklung werden mit gemeinschaftlichen Wohnformen verbunden?



- Stärkung von Engagement und Selbsthilfe
- Stärkung innovativer Wohnformen
- Alternativen zu Investoren und Bauträgern zur Diversifizierung des Wohnungsangebots
- Entwicklung von neuen Standorten
- Wohneigentum stärken
- Stabilisierung von Quartieren

Fotos: G. Jekel

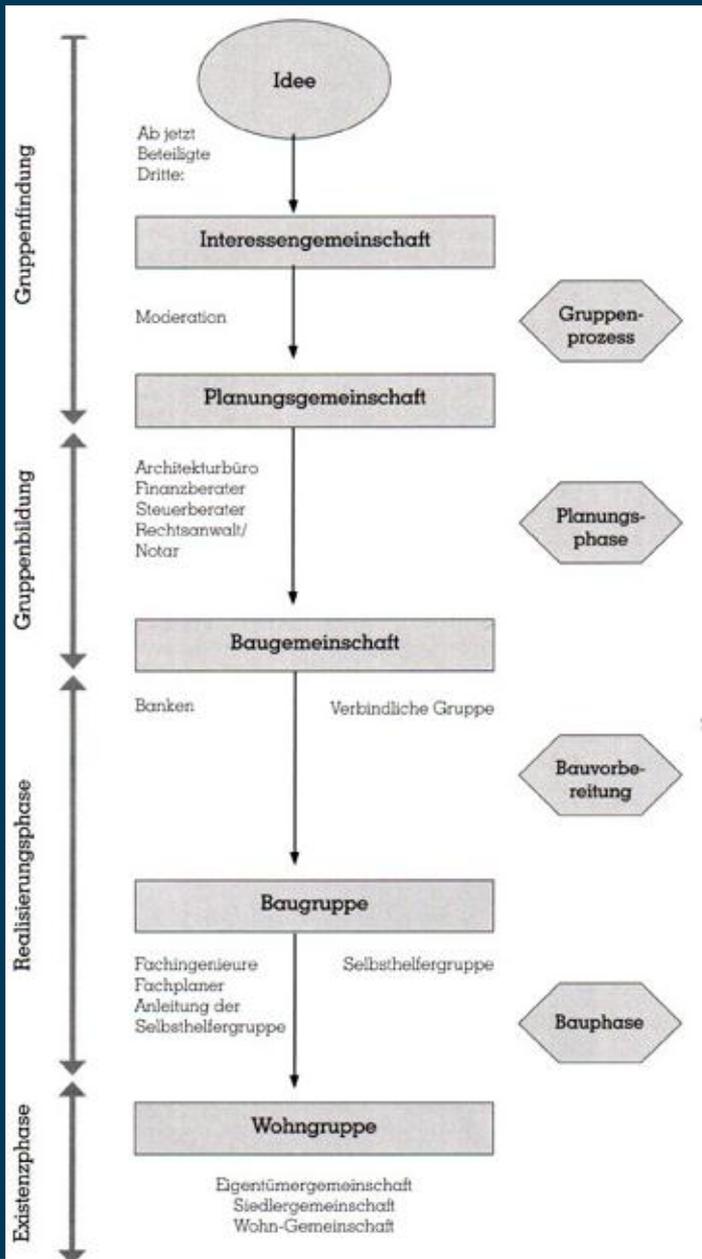
Welche Potenziale für die Stadtentwicklung werden mit gemeinschaftlichen Wohnformen verbunden?



- Angebote für Familie
- Angebote zur Eigentumsbildung bei geringem Einkommen: u.a. Genossenschaften
- Wohnen im Alter: Alternativen zu Heim und stationärer Pflege
- Inklusion bei der Wohnraumversorgung



Fotos: G. Jekel



Welche Unterstützung benötigen gemeinschaftliche Wohnformen?

- ← Informationsarbeit zur Steigerung der Bekanntheit, Unterstützung der Gruppenfindung: Kontakte zwischen Interessenten und Projektinitiativen
- ← Vermittlung von Fachkompetenz für Planung und Prozesssteuerung, Finanzierung, Rechtsfragen, Hilfe bei der Suche nach oder Bereitstellung von geeigneten Standorten, Investorensuche
- ← Servicestelle für Genehmigungsverfahren, materielle Förderung des Bauvorhabens
- ← Unterstützung bei der Abrechnung von Fördermitteln, Abwicklung behördlicher Angelegenheiten, Wissenstransfer, Mediation

Quelle: entnommen aus Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover 2004: Neue Wohnqualitäten. Ein Leitfaden für Baugemeinschaften. Hannover

Welche Unterstützung benötigen gemeinschaftliche Wohnformen?



Quellen: www.selbstnutzer.de, www.wk-hamburg.de,
www.hamburg.de/baugemeinschaften www.stattbau.de,
www.stadtwohnen-chemnitz.de,

- Unterstützung durch
 - ◆ Bereitstellung von Grundstücken
 - ◆ Bürgschaften
 - ◆ Förderprogramme
 - ◆ Beratung und Vernetzung
- ☑ Bündeln der Aktivitäten in einer Beratungsstelle für Wohnprojekte

Welche Unterstützung benötigen gemeinschaftliche Wohnformen?

Aufgabenspektrum von Beratungsstellen:

- Begleitung von Förderprogrammen
- Unterstützung bei der Suche nach Grundstücken
- Information und Vernetzung
- Strategische Weiterentwicklung
- Informationsarbeit und Aktivierung
- Beratung und Vermittlung
- Begleitung von Projekten



Fotos: G. Jekel

Wo liegen die Herausforderungen in der Umsetzung auf kommunaler Ebene?

- Ist das eine kommunale Aufgabe?
Was ist auf kommunaler Ebene beeinflussbar?
- Wie strukturiert man Beratungsangebote?
Wie schafft man Anlaufstellen? Zuständigkeit vs. Zielgruppen
- Wo bindet man Angebote an? (Seniorenbüro, Pflegestützpunkt, Fachberatungsstellen für Menschen mit Demenz, Beratung für Baugemeinschaften, private „Konkurrenz“ etc.)
- Was sind neue, was sind gemeinschaftliche Wohnformen?
(von der Wohngemeinschaft über das Servicewohnen bis zum Pflegeheim)
- Wie geht man mit Zielkonflikten um?
(Vielzahl an Konzepten und Strategien: Leitbild, STEK Wohnen, Teilhabeplan, Seniorenplan, Wohnungspolitisches Konzept...)

Wo liegen die Herausforderungen in der Umsetzung für die Kommunen?



Stadtentwicklungskonzept Wohnen: Evaluierung 2013

„Ebenfalls ist ein stärkeres Engagement zur Unterstützung gemeinschaftlicher Bauprojekte geplant. Beabsichtigt sind Angebote zur Vernetzung und Information (z.B. im Internet, durch Veranstaltungen) sowie zur Verbesserung der städtischen Rahmenbedingungen, z.B. bei der Grundstücksvergabe. Ausdrücklich nicht beabsichtigt ist die Begleitung von Baugruppen, dafür gibt es professionelle Dienstleister in der Region.“

Wo liegen die Herausforderungen in der Umsetzung für die Kommunen? Potsdamer Seniorenplan - Handlungsfelder



Wo liegen die Herausforderungen in der Umsetzung für die Kommunen?

Lokaler Teilhabeplan - Maßnahmenkatalog



LOKALER TEILHABEPLAN DER LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

Maßnahmen	Zuständigkeiten und Finanzierung	Zeitraumen	gute Beispiele/Bemerkungen	
3.6.4	konsequente Umsetzung der „Prioritätenliste zum behindertengerechten Haltestellenausbau“ des FB Grün- und Verkehrsflächen	Stadtverwaltung Potsdam, FB 47 – Grün- und Verkehrsflächen	Fortlaufend	
3.6.5	barrierefreie Gestaltung von Spielplätzen		Größter barrierefreier Spielplatz Europas (Uckermark/Barnim)	
4. Ziel: Barrierefrei Wohnen				
4.1 Teilziel: Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem barrierefreiem Wohnraum				
4.1.1	Bedarfsermittlung zu Verteilung, Anzahl, Art und Weise der barrierefreien baulichen Gestaltung des vorhandenen Wohnraumes für Menschen mit Behinderungen	Stadtverwaltung Potsdam, Bereich 382 – Wohnen, in Kooperation mit Arbeitskreis (AK) StadtSpuren	Kurzfristig	Bedarfsermittlung ist die Grundlage für das weitere Fortfahren zum Umbau und Neubau von barrierefreiem Wohnraum. Daraus erfolgt die Festlegung von Schwerpunkten im Bauprozess (bspw. Zeitspanne, Grad der Barrierefreiheit) – geringer Mitteleinsatz für maximale Ziele (aktuell erfolgt erste Erhebung durch AK StadtSpuren)
4.1.2	zusätzliches Förderprogramm „Wohnen“ erlassen		Mittelfristig	
4.2 Teilziel: Selbstbestimmtes und eigenständiges Wohnen/Teilhabe				
4.2.1	Förderung und Schaffung einer Vielfalt an Wohnformen	Stadtverwaltung Potsdam, Bereich 382 – Wohnen	Fortlaufend	
4.2.2	Zunehmende Förderung und Kenntnisvermittlung zur Vergabe des persönlichen Budgets bei den zuständigen Stellen		Ab sofort	Verweis auf Workshop „Persönliches Budget“ vom 21. Juni 2012 in Potsdam

Wo liegen die Herausforderungen in der Umsetzung für die Kommunen?



Empfehlungen Wohnungspolitisches Konzept

Stärkeres Zugehen auf Genossenschaften	Bündnis für sicheres Wohnen	Fortschreibung Balanced Scorecard
Beirat für nachhaltige Stadtentwicklung	Stiftung „Junges Wohnen“	Unterstützung Mietrechtsänderung § § 558/559
Wohnungspolitische Sprecher	Initiative z. Wohnraumförderung	Monitoring soz. Wohnraumversorgung
Neue Wohnformen unterstützen	Wirkung von SVV-Entscheidungen auf Wohnkosten	Grundsteuer nach energet. Sanierungsstand differenzieren
Neuausrichtung ProPotsdam auf soz. Wohnraumversorgung	Wohnungsneubaubericht	Sozialreport Wohnen
Wohnraumversorgung junger Potsdamer	Fortschreibung STEK Wohnen	Energieberatungsstelle einrichten
Diskussions- und Forenserie	Entwicklung eines Leitbildes	Kataster energet. Optimierung
Dialog zu Selbstbeschränkungen bei Neuvermietungen	Best Practise soz. verträgliche energetische Modernisierung	IK altengerechte Wohnungsanpassung
Veranstaltung Wohn- und Hochschulstandort		Energetische Komponente im Mietspiegel weiterentwickeln

Fazit und Ausblick: gemeinschaftliche Wohnformen in Potsdam



- Zielkonflikte mit anderen Herausforderungen
- Vielgestaltigkeit der Wohnbedürfnisse bei relativ homogenem Wohnungsangebot
- Skepsis gegenüber Bereitschaft zur Selbstorganisation
- Vielzahl an vorhandenen Angeboten, aber bislang kaum Vernetzung
- Bislang keine eindeutige Verortung des Themas in der Verwaltung – Unübersichtlichkeit der Anlaufstellen
- Materielle Unterstützung, z.B. durch Förderung und Grundstücksvergabe, steckt in den Anfängen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Gregor Jekel (Dipl.-Geogr.)
Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Wohnen (382)
Hegelallee 6-10, Haus 2
14469 Potsdam

Tel.: (0331) 289 - 2116

Fax: (0331) 289 - 84 2116

Email: Wohnen@Rathaus.Potsdam.de