

Interview mit Jörn-Michael Westphal „Individuelle Modernisierungs- maßnahmen und Finanzierungs- wege sinnvoll bündeln“



Quelle: ProPotsdam GmbH

Die individuelle Wohnraumanpassung ist ein Lösungskonzept, das zur Unterstützung im Alter und bei der Pflege beiträgt. Bestandteil sollte ein solider Finanzierungsplan sein, der die förderfähigen Möglichkeiten für die Mieter ausschöpft. Ein geldwerter Baustein sind dabei Fördergelder der Pflegekassen für die Barrierefreiheit (siehe auch DW 4/2016, S. 60). Der Unternehmensverbund ProPotsdam nutzt dieses Instrument. Wie Umbaumaßnahmen auf diesem Weg mit bisher gut 500.000 € bezuschusst wurden, erklärt der Geschäftsführer Jörn-Michael Westphal.



Quelle: ProPotsdam GmbH

Der Geschäftssitz von ProPotsdam

Auf welchem Betätigungsfeld sehen Sie in Zukunft die größten Chancen?

Als kommunale Wohnungsgesellschaft verstehen wir uns als Dienstleister für die Stadtentwicklung. Unser Tätigkeitsfeld hat sich über die klassische Hausverwaltung hinaus erweitert, so zählen zu

unserem Unternehmensverbund zwölf Gesellschaften, unter anderem Sanierungs- und Entwicklungsträger. Dabei kümmern wir uns stets um eine sorgsame Quartiersentwicklung. Unterm Strich heißt das für unser Betätigungsfeld: Wir übernehmen vielfältig soziale, ökologische und

wirtschaftliche Verantwortung im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. So werden wir auch wahrgenommen.

Welche Faktoren bestimmen in Ihren Augen künftig mit den Marktwert einer Wohnung bzw. einer Immobilie?

Neben der Lage gewinnt zunehmend der Energiestandard an Bedeutung. Für ein Gebäude in Passivhausstandard sind Interessenten z. B. durchaus bereit, eine höhere Nettokaltmiete zu zahlen. Ferner sind wir bei der ProPotsdam der Meinung, dass ein attraktiver Kundenservice an Bedeutung gewinnt. Deshalb garantieren wir unter anderem eine 24-stündige Erreichbarkeit für unsere Mieter. Dieser Punkt spielt nicht zuletzt bei der Bewertung einer Immobilie eine stärker wahrnehmbare Rolle. Ein ebenso wichtiger Punkt ist für uns die zielgruppengerechte Ausstattung der Wohnungen, Stichwort Barrierefreiheit.

In welchem Umfang modernisieren Sie Gebäude und nach welchen Kriterien legen Sie die Maßnahmen fest?

Die ProPotsdam verfolgt bei der Modernisierung zwei Stoßrichtungen. Abhängig vom Alter der Ge-

DIE PROPOTSDAM GMBH

Die Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft mbH (GEWOBA) wurde 1990 als kommunales Wohnungsunternehmen gegründet und 2006 zur ProPotsdam GmbH umfirmiert. Die ProPotsdam ist damit das größte Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Potsdam und führender Dienstleister in den Bereichen Stadtansanierung, Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Wohnfürsorge. Mit einem Bestand von knapp 17.000 Mietwohnungen ist sie gleichzeitig der größte Wohnungsanbieter auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt. Die strategische Ausrichtung der ProPotsdam orientiert sich an einer nachhaltigen Stadtentwicklung und sucht die Balance zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielsetzungen, um sich langfristig für die brandenburgische Landeshauptstadt zu engagieren. Aktuell sind im Unternehmensverbund 280 Mitarbeiter beschäftigt.



Weitere Informationen:
www.propotsdam.de

bäude und der Wohnungen streben wir entweder eine komplette Modernisierung bzw. Sanierung an oder wir nehmen individuelle Wohnraumanpassungen vor. Die komplexe Sanierung betrifft vor allem Häuser, die zum Teil bis zu 80 Jahre alt sind und an denen nicht mehr viel getan wurde. Diese Generalsanierungen gestalten wir für die Bewohner sozial verträglich, indem wir öffentliche Förderprogramme mit einbinden. Die Programme geben uns ein Stück weit vor, welche energetischen Maßnahmen wir angehen. Bei den meisten Projekten kümmern wir uns auch gleich noch um das Thema Barrierefreiheit. Dafür beseitigen wir Barrieren in den Gebäuden sowie in einzelnen

Wohnungen. Unterm Strich bedeutet das: Wir orientieren uns bei komplexen Maßnahmen sehr stark an dem, was Förderprogramme vorgeben.

Wie gehen Sie bei der individuellen Wohnraumanpassung vor?

Im jüngeren Wohnungsbestand nehmen wir individuelle Wohnraumanpassungen vor. Da liegt unser Schwerpunkt eindeutig auf dem Thema Barrierefreiheit bzw. Barrierereduzierung aus der individuellen Mieterperspektive. Für die Beratung und Umsetzung haben wir mit dem Unternehmen Gang-Way GmbH aus der Nähe von Magdeburg eine Kooperation abgeschlossen. Im Rahmen die-

ser Zusammenarbeit informiert das Unternehmen unsere Mieter darüber, welche Maßnahmen im jeweiligen Einzelfall sinnvoll sind und durchgeführt werden können.

Darüber hinaus nutzen wir und unsere Bewohner die Firma als einen universellen Ansprechpartner für das Thema möglicher Zuschüsse, welche unsere Mietern bei ihren Kranken- bzw. Pflegekassen beantragen können. Durch diese Kooperation gelingt es uns, die vielen individuellen Modernisierungen in einem für alle Beteiligten – einschließlich der Mieter – einfachen und verständlichen Prozess zu bündeln.

Wie nutzen Ihre Mieter die Beratungsangebote?

In unserem Auftrag werden regelmäßige Beratungstage angeboten. Dieses Angebot nutzen Mieter, die einmal aus Interesse schnuppern wollen, ebenso wie Bewohner, die bereits konkrete Vorstellungen haben. Gerade wenn es sich um größere Maßnahmen handelt, ist es gut, einen Partner zu haben, der die Leistungen koordiniert und abwickelt.

Welche Vorteile hat das bisher gebracht?

Unsere Mieter leben dank der reduzierten Barrieren zufriedener, selbstbestimmter und länger in ihren Wohnungen. Das birgt auch positive Effekte für die Stadt Potsdam. Die Kommune muss für Senioren- oder Pflegeheime weniger Mittel aufbringen, da die Menschen länger eigenständig in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Und zwar genau da, wo sie verwurzelt sind. Zudem ist es uns ▶

AEG

WARMWASSER VON

A-Z

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A-Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.



EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg | Tel. 0911 9656-254 | info@eht-haustechnik.de | www.aeg-haustechnik.de

Jetzt QR-Code scannen oder:
www.aeg-haustechnik.de/ww

Warmwasser-Kompodium kostenlos
bestellen: marketing@eht-haustechnik.de

AEG
HAUSTECHNIK

gelungen, unseren Wohnungsbestand punktuell weiterzuentwickeln.

Wie viele barrierefreie Wohnungen realisieren Sie im Jahr?

Seit 2010 haben wir auf diese Art mehr als 120 individuelle Maßnahmen umgesetzt. Diese punktuellen Verbesserungen im Gebäudebestand sind eine ideale Ergänzung zu den komplexen Maßnahmen. Bei etwa 90% der Maßnahmen aus den vergangenen eineinhalb Jahren handelt es sich um Anpassungen im Bad. Der Rest verteilt sich auf Türverbreiterungen und Schwellenbeseitigungen zum Balkon hin.

Welche Rolle nimmt in diesem Zusammenhang ein schwellenloser Duschplatz ein?

Für ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ist ein schwellenloser Duschplatz ein wesentliches Kriterium. Insbesondere für ältere Bewohner wird dadurch eine latente Unfallquelle im Bad beseitigt: die Badewanne. Außerdem achtet unser Partner darauf, rutschhemmende Bodenfliesen zu verwenden. Durch die bodengleiche Gestaltung des Duschplatzes entstehen zusätzliche Bewegungsflächen. Bei Mietern mit Pflegebedürftigkeit ist ein schwellenloser Duschplatz sehr wichtig, da dieser die Pflege sowohl für Pfleger als auch für den zu Pflegenden einfacher und komfortabler macht.

Lassen Sie Kompromisse hinsichtlich der Einstiegshöhe bei barrierefreien Duschen zu?

Die Frage stellt an sich schon einen Widerspruch dar. Ein Kompromiss bei der Einstiegshöhe ist nicht barrierefrei. Dort, wo es technisch möglich ist, werden barrierefreie Duschen eingerichtet.

Welche Möglichkeiten der Finanzierung nutzen Sie für den Umbau?

Die Finanzierung erarbeiten wir zusammen mit unserem Projektpartner. Wie bereits erwähnt, konzipiert der die Wohnraumanpassungen anhand der individuellen Möglichkeiten und Bedürfnisse unserer Mieter. Die Finanzierung setzt sich aus Pflegekassenzuschüssen, Modernisierungsumlagen und Eigenbeteiligungen zusammen. Aber auch aus den Zuschüssen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) und aus Förderkrediten der KfW für altersgerechtes Umbauen.

Gelingt das mit Blick auf die Mietpreise sozialverträglich?

Das gelingt sozialverträglich, da wir gemäß der Vorgabe unseres kommunalen Gesellschafters die jährliche Modernisierungsumlage auf 9% gekappt haben. Darüber hinaus wurden in diesem Jahr die Zuschüsse durch die Pflegekassen auf 4.000 € erhöht. Dies trägt dazu bei, den Eigenanteil zu verringern und den Mieter zu entlasten. Eine schwellenlose Dusche lässt sich so teilweise ohne Eigenanteil oder Modernisierungsumlage realisieren. Die soziale Verträglichkeit der Modernisierungsumlage wird bei uns individuell geprüft.

Wie genau bindet die ProPotsdam die Förderung durch die Pflegekassen in Höhe von bis zu 4.000 € in das Finanzierungskonzept ein?

In der Beratung zur Wohnraumanpassung spricht Gang-Way GmbH mögliche Varianten einer Lösung an. Das setzt umfangreiche Kenntnisse der Lösungsmöglichkeiten voraus, die sich an den Vorgaben des Sozialgesetzbuches (SGB XI § 40) orientieren. Solche Kenntnisse sind i. d. R. weder beim Vermieter noch beim Mieter vorhanden. Oder wussten Sie, dass auch Hilfsmittelversorgungen durch ein Rezept des Hausarztes eine Ausstattung ergänzen können?

Nein.

Dieses spezialisierte Know-how ist während des gesamten Prozesses der Beratung, Konzeptionierung, Antragsstellung und Umsetzung essentiell, weshalb wir uns für diesen Partner entschieden haben. Bei gut 120 Wohnungen beläuft sich die Investition allein aus den Pflegekassenzuschüssen auf fast 500.000 €, die wir zusätzlich zu unseren Instandsetzungsbudgets eingesetzt haben. Vor dieser Zusammenarbeit war die mieterindividuelle Anpassung kein Thema für uns. Aber mittlerweile ist das sehr wichtig geworden. Der Dienstleister hat hier vor Ort die entsprechenden Kontakte aufgebaut, etwa zu den Pflegekassen.

Herr Westphal, vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Dennis Jäger, PR-Redaktion Jägerei, Waiblingen. ■



Vorher: Das Bad bzw. die Wanne wird für Bewohner mit Bewegungseinschränkungen zum unüberwindbaren Hindernis

Nachher: Trotz des schlauchförmigen Grundrisses wirkt das modernisierte Bad geräumig. Der barrierefreie Umbau wird ab Pflegestufe 0 mit bis zu 4.000 € von den Pflegekassen gefördert