

Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte - Konzeption

1. Ausgangslage

„Angesichts der demographischen Entwicklung und der zu erwartenden Entwicklung im Bereich der Versorgungssysteme für pflegebedürftige alte Menschen in Deutschland wird das Wohnen im Alter in Zukunft mit einer ganzen Reihe von neuen Herausforderungen verbunden sein. Entsprechende Angebote müssen nicht nur den sich wandelnden Wohnbedürfnissen älterer Menschen entsprechen, sondern auch den zukünftigen gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen.(...) Auf diese unterschiedlichen und veränderten Wünsche an ein Wohnen und Leben im Alter, verbunden mit der demographischen Entwicklung, müssen sich sowohl die Wohnungspolitik und die Kommunalplanung (...) einstellen. Wenn die Zahl älterer hilfe- und pflegebedürftiger Menschen deutlich steigt, gleichzeitig aber immer weniger Pflegebedürftige eine Heimunterbringung akzeptieren und die Tragfähigkeit der familiären Netzwerke immer mehr abnimmt, werden alternative Wohn- und Betreuungsangebote zum Heim zu erproben und auszubauen sein.“ (aus: Leben und Wohnen im Alter, Neue Wohnkonzepte – Bestandsanalyse, Bertelsmann-Stiftung – Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA), Köln 2003, Seite 5 und 9).¹

Eine dieser neueren Wohnformen sind die „Gemeinschaftlichen Wohnprojekte“. Noch fehlen dazu gesicherte wissenschaftliche Untersuchungen, aber in vielen Regionen der Bundesrepublik sind in den letzten 20 bis 30 Jahren solche Projekte entstanden, und dort, wo die Städte und Gemeinden damit gute Erfahrungen gemacht haben, ist das Angebot inzwischen besonders weit entwickelt und interessanterweise die Nachfrage auch dort am größten (z.B. in Hamburg, NRW oder München). Das KDA hat zusammen mit der Bertelsmann-Stiftung auch hierzu eine Bestandsanalyse erhoben, worauf sich die nachfolgenden Ausführungen im Wesentlichen beziehen.

„Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ sind in der Regel von interessierten älteren Menschen initiiert und organisiert, die nach einer Alternative zum „Heim“ und auch zum „Betreuten Wohnen“ suchen. Sie wollen im wörtlichen Sinn „selbstbestimmt Leben und Wohnen“, in einem selbstverwalteten Wohnprojekt, das ein gemeinschaftliches Zusammenleben ermöglicht bei gleichzeitiger Wahrung der Selbständigkeit. Derzeit geht man von etwa 250 realisierten Gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Bundesgebiet aus.

Diese Wohnprojekte sind konzeptionell so unterschiedlich wie ihre Bewohner selbst, weil stets die jeweilige Gründergruppe **Ziel und Ausgestaltung** des Projekts **bestimmt**. Die derzeit am häufigsten anzutreffenden Wohnprojekte sind dem Mehrgenerationenwohnen zuzuordnen. D.h., die Gründergruppe entscheidet sich bewusst für das Zusammenleben von Jung und Alt. Daneben finden sich aber auch reine Seniorenprojekte oder Projekte in denen z. B. nur Frauen zusammen wohnen. Allen gemeinsam sind in der Regel dennoch folgende Strukturmerkmale:

¹ Seit über 40 Jahren entwickelt das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) Konzepte und Modelle für die Altenhilfe, fördert sie und hilft, sie in die Praxis umzusetzen. Es wurde 1962 von Bundespräsident Heinrich Lübke und seiner Frau Wilhelmine Lübke ins Leben gerufen. Wilhelmine Lübke war in den ersten Jahren Ehrenvorsitzende des KDA. Daher der Name: Kuratorium Deutsche Altershilfe/Wilhelmine-Lübke-Stiftung e.V. Anlass für die Gründung war die damals als unzureichend empfundene Versorgung älterer Menschen und vor allem die defizitäre Situation der Heime mit ihrem Charakter von Verwahranstalten. „Der Verein hat den Zweck, die Lebenssituation betagter und alternder Menschen zu erforschen und so zu beeinflussen, dass sie eine Lebensführung erlaubt, die der Würde des Menschen entspricht. Insbesondere wird der Verein die Öffentlichkeit über die Lage dieser Mitbürgerinnen und Mitbürger unterrichten und zum Mitdenken und zur Mithilfe anregen.“ So heißt es in der Satzung des KDA. Das KDA geht diese Ziele nicht allein an. Es arbeitet hierfür mit den Wohlfahrtsverbänden, den kommunalen Spitzenverbänden (Deutscher Städtetag und Deutscher Landkreistag) und mit Ministerien auf Bundesebene und Landesebene. Ebenso intensiv sind die Kontakte zu zahlreichen Gruppen und Initiativen, die sich ebenfalls die Hilfe für alte Menschen zur Aufgabe gemacht haben. Das KDA bearbeitet auch Forschungsvorhaben und Beratungsprojekte im Auftrag von Bundes- und Landesministerien, der Europäischen Kommission oder von Stiftungen.

- Besondere Qualität des Zusammenlebens
- Mitwirkung der Bewohner bei der Projektentwicklung
- Bewohner sind Organisatoren des Gemeinschaftslebens
- Gegenseitige Hilfe gehört zum Selbstverständnis
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte weisen Vielfalt auf (z.B. bezogen auf Generationszugehörigkeit und/oder Einkommensverhältnisse und/oder Herkunft, Wohnungstypen und -größen etc.)
- Die Integration in das umgebene Wohnumfeld wird angestrebt (aktive Nachbarschaft)

In Heidelberg gibt seit 1999 eine solche Initiativgruppe, die während der städtischen Teilnahme am Bundesmodellprogramm „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“, gegründet wurde. Seit 2002 ist aus der ursprünglich 10-köpfigen Gründergruppe (Frauen im Alter von 65 – 76 Jahren) ein eingetragener, gemeinnütziger Verein (OASE e.V.) geworden, der nunmehr rund 40 Mitglieder zählt (Männer und Frauen; das jüngste Mitglied wurde kürzlich geboren). 2007 wird voraussichtlich mit dem Bau des ersten Wohnprojekts begonnen.

Die relativ lang benötigte Zeit der konkreten Umsetzung des Projekts ist im Zusammenhang unterschiedlicher Faktoren zu sehen, hier die wichtigsten Gründe:

- Hier in der Region waren „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ in dieser Form bis dato unbekannt, so dass auf Erfahrungswerte aller Beteiligten nicht zurück gegriffen werden konnte.
- Nach einer zeitintensiven Gründungs- und Gruppenfindungsphase mit anschließender Vereinsgründung, war viel Öffentlichkeitsarbeit von den Mitgliedern selbst erforderlich, um Gehör und Akzeptanz für das Anliegen nicht zuletzt innerhalb der Stadtverwaltung zu finden.
- Die Suche nach einem geeigneten Grundstück, nach möglichen Investoren, nach professioneller Begleitung der Realisierungsphase, nach Finanzierungsmodellen und weiteren Interessierten war konfliktreich für die Mitglieder und höchst zeitintensiv.
- Die teilweise zähen Verhandlungen mit unterschiedlich zuständigen, aber maßnahmebeteiligten Stellen innerhalb der Stadtverwaltung schafften bei allen Beteiligten Verwirrung; die Abstimmung zwischen den Beteiligten waren zeitintensiv, nervenaufreibend und teilweise unzureichend.

Ein wesentlicher Grund für die viel zu lang dauernde Realisierungsphase sind das Fehlen bundes- oder landesweiter Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten. Mit diesem Teil der städtischen Wohnraumförderung sollen weitere Initiativen und Projekte ermuntert und ggf. finanzielle Unterstützung erhalten. Rahmenbedingungen, die eine Umsetzung der Ideen erleichtern, sollen nur soweit festgelegt werden, dass eine individuelle Gestaltung des jeweiligen Projekts möglich bleibt.

Eine Ausnahme bezogen auf Selbstorganisation und Selbstverwaltung bilden die **ambulanten Wohngruppen für pflegebedürftige Menschen**. Betreuung und die Vermittlung von Hilfsangeboten liegen in der Hand eines professionellen Projektträgers. Die Bewohner sind hier nicht die Initiatoren sondern Mitwirkende - über das Ausmaß der Mitwirkung entscheidet der Träger. Diese Wohnform eignet sich gut für Menschen, die wegen körperlicher oder kognitiver Einschränkungen selbst nicht die Energie und die Fähigkeiten zur Selbstgestaltung mitbringen; solche Wohngemeinschaften sind fachlich primär dem Bereich Altenhilfe zuzuordnen und **nicht** allein mit den Mitteln der Wohnbauförderung zu fördern.

Grundsätzlich sollte eine Förderung solcher Initiativen nicht ausgeschlossen werden. Die Daten des „Demographischen Wandels“ erfordern ein vorausschauendes Handeln und das Schaffen von unterschiedlichen Wohn- und Versorgungssystemen für alle Einkommensbereiche.

„Fördern“ heißt nicht nur „motivieren“ sondern auch wichtige Erkenntnisse zum Bedarf und zur Bedarfsdeckung zu erhalten.²

Im Nachfolgenden wird dargestellt, welche Schwierigkeiten derzeit bestehen und wie die Stadt Heidelberg künftig mit diesem Förderprogramm darauf eingehen will.

² Aussage Amt 12: „Sowohl kommunal als auch landesweit sind derzeit keine statistischen Daten zu Einkommensverhältnissen der älteren Bevölkerung zu erhalten. Das Finanzamt gibt keine Daten weiter und das Land wird u.U. frühestens in 3 Jahren geeignete Daten vorlegen können.“ Eine nutzerorientiert Planung kann sich damit nur auf Erfahrungswerte stützen. Die Wohnberatung erhebt bei Klientenkontakt auch eine Zuordnung zum Einkommen (gering, mittel, hoch), was jedoch keine repräsentative, quantitative Aussage zulässt.

2. Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten

2.1 Mangelnde „Barrierefreiheit“

Barrierefreiheit bezieht sich hier nicht auf bauliche Merkmale, sondern auf vorhandene Sichtwinkel von Beteiligten verschiedenster Bereiche (Investoren, Ämter und Behörden etc.). Noch immer finden die Initiatoren solcher Projekte nicht die erforderliche Akzeptanz und müssen sehr viel Zeit investieren, um ihre Ernsthaftigkeit zu „beweisen“. Nur wenn Barrieren in Köpfen fallen, Offenheit für neue Ideen gegeben ist und auch der Mut aufgebracht wird, ein Scheitern des Projekts in Kauf zu nehmen, werden neue Erfahrungen gesammelt werden können.

Für Heidelberg gilt:

Sowohl in der Bevölkerung Heidelberg als auch innerhalb der Stadtverwaltung ist der Verein OASE durch seine beständige Öffentlichkeitsarbeit inzwischen bekannt. In Kooperation mit der Wohngenossenschaft "pro" eG aus Stuttgart soll unter der Überschrift "Prisma" in Heidelberg nun endgültig der Startschuss für das erste gemeinschaftsorientierte und generationsübergreifende Wohnprojekt fallen. „Prisma“ ist als "Leuchtturm-Projekt" für die Metropolregion im Bereich "Neues Wohnen im Alter" gemeldet <http://www.rhein-neckar-50plus.de/heidelberg/>.

2.2 Fehlende Unterstützung bei Beratung, Planung und Begleitung

Vielfach scheitern Projekte, weil sie den langen Prozess der Planung und Umsetzung nicht bewältigen können oder keine ausreichende Unterstützung und Begleitung für die Phase der Gruppen- und Zielfindungsprozesse haben. Handlungsbedarf besteht insbesondere bezüglich der Stärkung und Unterstützung der Bewohnergruppen in ihrer aktiven Planungsrolle. Nicht nur hier, sondern auch bei kooperierenden Projektträgern besteht ein erheblicher Informationsbedarf. Einzelne Länder und Regionen fördern Kosten, die für die Planung gemeinschaftlicher Wohnprojekte entstehen. So fördert z.B. das Land Schleswig-Holstein die Moderation des Gruppenbildungsprozesses sowie Maßnahmen zur Gruppenselbsthilfe. Das Land Nordrhein-Westfalen finanziert zwei regionale Beratungsstellen. (KDA, S. 89).

Für Heidelberg gilt:

Mit der Umsetzung des ehemaligen „Wohnservice für Ältere“ als Wohnberatungsstelle beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz, steht Interessierten ein Ansprechpartner zur Verfügung.

2.3 Schwierigkeiten bei der Finanzierung (KDA, S. 88f).

- a) Fördermöglichkeiten des **Öffentlichen Wohnungsbaus** behindern z. T. die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte: Das bestehende Regelwerk der öffentlichen Wohnbauförderung ist eher auf die individuelle Zuordnung von Einzelwohnungen zu Einzelnutzerparteien zugeschnitten. I. d. R. gelten
 - *einheitliche Einkommensgrenzen*: Gemeinschaftliche Wohnprojekte erfordern aber Mischformen in der Finanzierung und im Wohnstatus, weil die Beteiligten unterschiedliche finanzielle Voraussetzung mitbringen.
 - Die *Wohnflächenbegrenzungen* verhindern den Aufbau von Wohngemeinschaften als gemeinsamer Haushalt im Nichtfamilienverbund. In einigen Bundesländern gibt es noch speziell geförderten Alterswohnungsbau (ab 60 Jahre). Dadurch wird eine Mischung von Jung und Alt verhindert.
 - *Belegungsbindung*: Es fehlen verbindliche Regelungen, die der Mietergemeinschaft bei Erst- und Folgebelegung ein Mitspracherecht sichern und eine stärkere Mischung der Bewohner bezüglich der Höhe ihres Einkommens erlauben - Zulassen von „Fehlbelegungen“
 - *Eigenbeteiligung*: Um öffentliche Fördermittel zu erhalten, müssen bestimmte Eigenanteile erbracht werden. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte bedeutet dies eine hohe Anfangsbelastung. Besonders problematisch ist dies für genossenschaftliche Wohnprojekte. Nur in einigen Bundesländern gibt es hierzu Sonderregelungen.

- b) Schwierigkeiten bei der Finanzierung der **Gemeinschaftseinrichtungen**

Einige Bundesländer fördern ab 20 Wohnungen auch Gemeinschaftsflächen, die teilweise aber an

Bedingungen geknüpft sind, die nicht unproblematisch für Wohngruppen sind (z. B. Abzüge von der zulässigen Wohnfläche)

Für Heidelberg gilt:

Für die Realisierung des Wohnprojekts PRISMA (OASE e.V.) hoffen die Mitglieder auf einen Zuschuss in Höhe von 150.000 € zur Finanzierung der Gemeinschaftsräume.

Diese Lösung, die nach zähen Verhandlungen mit allen Beteiligten gefunden wurde und bei der der Gemeinderat noch gefragt sein wird, ist **nicht** auf ein künftiges Projekt übertragbar.

Jedes Projekt ist anders und definiert sich stets durch seine Initiatoren. Deshalb muss es sich bei einer Förderung immer um eine **Einzelfallentscheidung** handeln, die sich an der Ausgangslage der Interessensgruppe und den dort gegebenen Möglichkeiten orientiert.

2.4. Fehlende geeignete Kooperationspartner

„Wohnungsunternehmen müssten sich in stärkerem Maße als Kooperationspartner und Bauträger bzw. Finanzierungsträger zur Verfügung stellen und dabei die Mitwirkung der Bewohner nicht nur zulassen, sondern auch fördern.“ Kommunen unterstützen derzeit noch selten solche Projekte. In Hamburg beispielsweise werden Gruppen bei der Grundstücksvergabe bevorzugt.

Für Heidelberg gilt:

Die OASE hat sich für ein Genossenschaftsmodell zur Grundfinanzierung des Projekts entschieden und hier in der Region die Genossenschaft **pro... gemeinsam bauen und leben eG Stuttgart**, gefunden. Diese wurde 1999 mit dem Zweck gegründet, solche Projekte zu begleiten und zu bauen. Im Aufsichtsrat ist u.a. der Paritätische Bildungsverband Stuttgart tätig.

In den Gesprächen mit den ansässigen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften hatte die OASE kaum Unterstützung erfahren, so dass sie sich anderweitig umschauchen musste.

Die Wohnbauförderung geht davon aus, dass hier in Zukunft ein Umdenken stattfinden wird.

3. Die Förderkonzeption

Mit diesem Grundsatzpapier will die Stadt Heidelberg den Aufbau solcher Initiativen unterstützen und Rahmenbedingungen festlegen.

Förderbereiche

- Beratung und Begleitung (Gruppenfindung, -gründung, erste Schritte)
- Vermittlung (Adressen, Ansprechpartner, Literatur)
- Koordination der Prozesse (z. B. in der Realisierungsphase)
- Finanzielle Zuschüsse (z. B. für Fachberatung, Grundstückserwerb/Gemeinschaftsräume)

Die finanzielle Förderung ist abhängig von Art und Bedarfslage des jeweiligen Projekts.

3.1 Finanzielle Förderung

a) Fördervoraussetzungen

Ein Antrag ist formlos bei der Wohnbauförderung einzureichen. Nachzuweisen sind je nach Projektstand:

- die Projektgruppe/der Verein muss seit mindestens 2 Jahren an der Vision arbeiten
- die Projektmitglieder müssen in der Mehrheit aus der Heidelberger Bevölkerung stammen
- mindestens 1/3 der Projektmitglieder müssen das 60. Lebensjahr vollendet haben
- regelmäßige Arbeitstreffen sind nachzuweisen
- eine schriftliche Konzeption ist erstellt
- Ein Grundstücksangebot/Gebäude ist konkret im Visier

b) Förderung und Förderhöhe

Eine finanzielle Förderung ist in folgenden Bereichen möglich:

1. Wenn Fachleute in der Gruppenfindungs- oder Konfliktphase für Beratung und/oder Moderation erforderlich sind³ (max. 1000 €)
2. Wenn Experten zur Informationsgewinnung (z.B. Rechts- und Finanzierungsfragen (max. 1.000 €) hinzugezogen werden müssen oder Fortbildungsbedarf entsteht⁴
3. Übernahme von Genossenschaftsanteilen für Projektmitglieder, die finanziell nicht in der Lage sind, diese aus eigenen Mitteln aufzubringen, in tatsächlicher Höhe
4. Finanzierungszuschuss zum Erwerb und zur Gestaltung von Gemeinschaftsflächen
5. Finanzierungszuschuss zum Erwerb des Grundstücks, allgemeiner Baukostenzuschuss
6. Übernahme erforderlicher Bürgschaften
7. Sonstige, für das Projekt notwendige bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Barrierefreiheit)

Eine Entscheidung darüber, **ob und welche** Fördermöglichkeiten alternierend oder parallel anzuwenden sind, trifft die Förderstelle im konkreten Einzelfall, je nach Gruppenstruktur und Konzept des Projekts. Dabei beträgt die Höchstgrenze einer Förderung pro Projekt **150.000 €**. In einem **2-Jahres-Rhythmus** kann jeweils **ein** Projekt gefördert werden.

Zu Ziffer 1 + 2 - Fachberatung:

Fördermittel zur Unterstützung des Gruppenprozesses über **Amt für Soziales und Senioren** förderfähig (Nachlass Kreuziger – Stiftungszweck: Schaffen von altersgerechtem Wohnraum).

Zu Ziffer 3 – Genossenschaftsanteile:

Die Stadt Heidelberg kauft die nötigen Anteile und wird somit Genosse. Sie überlässt die Nutzung

- finanziell bedürftigen Mietern oder
- sie veräußert sie an Mieter weiter, wenn ein Mieterwechsel stattfindet und der Nachmieter finanziell nicht bedürftig ist oder
- übernimmt ggf. wieder Anteile, wenn dies erforderlich ist.

„Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ sind selbstverwaltet. D. h. ., die Bewohner bestimmen den Nachzug neuer Mieter. Deshalb muss die Flexibilität für weitere Bewohner erhalten bleiben, unabhängig vom Einkommen.

Zu Ziffer 4 – Gemeinschaftsflächen

Die bestimmungsmäßige Verwendung des Förderbetrages pro m² Gemeinschaftsfläche muss mind. 10 Jahre abgesichert sein, um eine Nutzungsänderung zu verhindern. Eine Rückzahlung des Förderbetrages ist zu vereinbaren, wenn dem nicht entsprochen wird (Mindestanforderungen sind im Vorfeld festzulegen und zu prüfen).

- Der Vertragspartner ist das Rechtsorgan (z.B. der Verein) des Gemeinschaftlichen Wohnprojekts
- Eine Auszahlung kann in Raten je nach Baufortschritt erfolgen
- Eine Absicherung im Grundbuch ist anzustreben

Zu Ziffer 5 - Grundstückserwerb

Der Zuschuss steht in Abhängigkeit zu

- der Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten bzw.
 - der Anzahl der Personen, die durch das Projekt mit Wohnraum versorgt werden
 - vereinbart wird eine Absicherung mit Zeitfenster, wenn der Bau nicht erfolgt/ Bauverpflichtung
 - dem Vorliegen genehmigter Baupläne
-
- festgelegt wird der Zeitpunkt, wann eine Auszahlung erfolgt
 - eine Absicherung im Grundbuch ist anzustreben

³ und ⁴ Gruppen im Aufbau wissen noch nicht, ob sie ihre Ziele jemals erreichen werden. Sie sind unabhängig von ihren finanziellen Möglichkeiten noch nicht bereit, für die Gruppenprozesse Geld zu investieren. Zwecks Erhalt des Engagements ist hier eine finanzielle Unterstützung sinnvoll.

Zu Ziffer 6 – Bürgschaften

In Zusammenarbeit mit dem Kämmereiamt

Zu 7 – Sonstige bauliche Maßnahmen

Eine Förderung aus anderen Programmen (z. B. „barrierefreie Mietwohnungen“) ist vorrangig zu prüfen

Heidelberg, Februar 2007