

Konzept Mehrgenerationenwohnen

Das Fördermodell

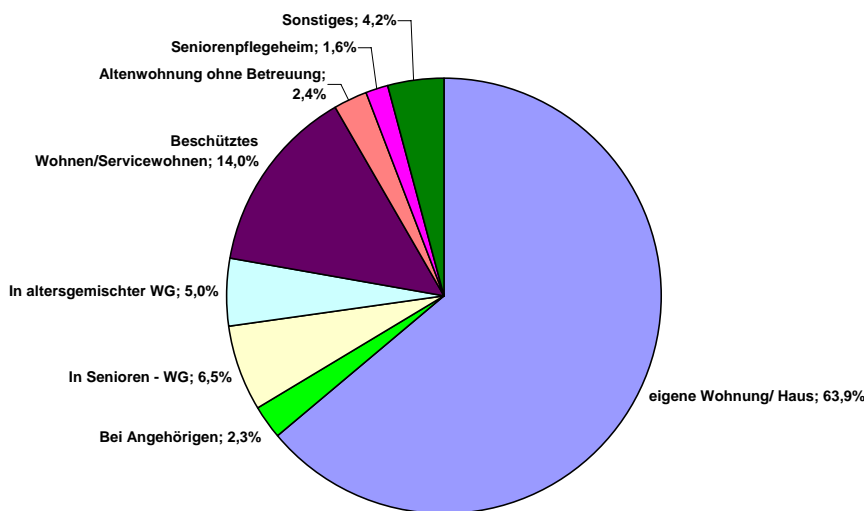
Ausgangslage

Unsere Gesellschaft ist im Wandel. Die zunehmende Individualisierung der Bevölkerung und die Auflösung traditioneller Familienformen stellt die Versorgung des Einzelnen im Familienverband immer mehr in Frage. Einher geht dies mit einer älter werdenden Gesellschaft. Aufgrund der demografischen Entwicklung gehen Prognosen davon aus, dass im Jahr 2030 fast ein Drittel der Gesellschaft in Nordrhein-Westfalen zu den Senioren zählen wird.

Auf die gesellschaftliche und demografische Entwicklung wird der Wohnungsbau mit neuen Wohnmodellen reagieren müssen. Insbesondere die Nachfrage nach geeigneten Angeboten für das Wohnen im Alter wird deutlich zunehmen.

Nach der „Leben in Köln – Umfrage 2004“ will die Mehrheit der über Sechzigjährigen in Köln (22,7 Prozent der Gesamtbevölkerung in 2004) auch im Alter in der eigenen Wohnung beziehungsweise im eigenen Haus wohnen. 5 Prozent möchten in einer altersgemischten Wohngemeinschaft und über 6 Prozent in einer Seniorenwohngemeinschaft leben.

"Leben in Köln" - Umfrage 2004 - Geplante Wohnform im Alter



Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Als neue Wohnform, mit der auf die gesellschaftlichen Veränderungen reagiert werden kann, soll das Mehrgenerationenwohnen in Köln unterstützt werden.

Der Ansatz korrespondiert mit den wohnungspolitischen Zielsetzungen des Wohnungsgesamtplans Köln, nach dem unter anderem innovative Wohnungsangebote für Wohnformen spezieller Nachfragergruppen wie zum Beispiel das Mehrgenerationenwohnen im Rahmen der Umsetzung des Wohnungsgesamtplans entwickelt werden sollen.

Zielsetzung

Bei dem Wohnmodell, das mit dem nachfolgenden Ansatz unterstützt wird, soll es sich nicht ausschließlich um altengerechtes Wohnen handeln. Der Schwerpunkt liegt auf dem Zusammenleben verschiedener Generationen in einem Gebäudekomplex. Die Idee besteht darin, dass aus dem bewussten Miteinander verschiedener Generationen gegenseitige Hilfestellung und Betreuung erwachsen. Hilfsbedürftige Ältere können mit Unterstützung der Mitbewohner länger in ihrer Wohnung bleiben, Jüngere (zum Beispiel Alleinerziehende mit Kindern) erfahren Entlastung durch Ältere, die geistig und körperlich noch vital sind. Mitgefördert werden soll darüber hinaus auch das gemeinschaftliche Wohnen von überwiegend Älteren, die bereit sind, sich gegenseitig zu unterstützen (Alt hilft Alt).

Das Zusammenleben basiert ausschließlich auf Freiwilligkeit, verbindliche, das heißt verpflichtende Regeln für einen qualifizierten Leistungsaustausch gibt es nicht. Das gemeinschaftliche Wohnen kann eventuell ergänzt werden um eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für ältere Menschen mit Pflegebedürftigkeit in einer Gruppenwohnung mit maximal acht Bewohnern, wie sie im Rahmen der Wohnraumförderung vorgesehen ist. Dahinter steht der Gedanke, dass die älteren Mitbewohner, die von Mitgliedern des Wohnprojektes aufgrund ihrer fortschreitenden Pflegebedürftigkeit nicht mehr unterstützt beziehungsweise betreut werden können, die Möglichkeit haben, in die ambulant betreute Wohngemeinschaft (Gruppenwohnung) zu wechseln, ohne ihr vertrautes Wohnumfeld verlassen zu müssen. Die ambulant betreute Wohngemeinschaft steht darüber hinaus allen älteren pflegebedürftigen Menschen insbesondere aus dem Stadtteil zur Verfügung, die diese Lebensform für sich ausgewählt haben.

Mit dem Konzept sollen keine Institutionen wie beispielsweise Pflegeeinrichtungen und Altenheime gefördert werden.

Das Wohnmodell

Die wesentlichen Elemente des Mehrgenerationenwohnens sind:

- Ein zentral gelegenes Grundstück mit guter Infrastruktur für einen Gebäudekomplex von circa zehn bis zwanzig Wohneinheiten
- Die Errichtung von barrierefreien, altengerechten Wohnungen (einschließlich Aufzügen) in unterschiedlicher Größenordnung für eine altersgemischte Belegung (eventuell ergänzt um eine Gruppenwohnung)
- Die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und gemeinsam nutzbaren Außenflächen
Die Gemeinschaftsräume sind so zu planen, dass ein späterer Umbau in eine Normalwohnung ohne erhebliche Aufwendungen möglich ist
- Ein Bewohnerverein, der die Belegung der Wohnungen und das Zusammenleben organisiert.
- Belegung der Wohnungen nach Altersgruppen (zum Beispiel zwei Drittel Jung unter sechzig Jahre und ein Drittel Alt über sechzig Jahre), wobei aber auch überwiegend Altenwohnen möglich sein soll.

Die Bewohner organisieren sich in einem eingetragenen Bewohnerverein, dem sie als Mitglied beitreten. Der Bewohnerverein schließt mit dem Gebäudeeigentümer oder Investor eine Kooperationsvereinbarung ab, in der die Zuständigkeiten des Vereins geregelt werden. Insbesondere handelt es sich dabei um das Vorschlagsrecht bei der Belegung der Wohnungen, damit sichergestellt ist, dass die Bewohner in den Altersmix passen und auch gleichzeitig Mitglied des Vereins werden. So ist gewährleistet, dass auch bei einem Mieterwechsel das Modell aufrechterhalten werden kann. In der Kooperationsvereinbarung sind außerdem die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume und weitere Organisationsfragen zu regeln.

Die Bewohner selber schließen Einzelmietverträge mit dem Gebäudeeigentümer oder Investor ab. Das gilt auch für die Bewohner der Gruppenwohnung. Das Wohnen in einer ambulanten Wohngemeinschaft beinhaltet, dass jede Bewohnerin und jeder Bewohner einen eigenen Mietvertrag abschließt und Hilfe- und Pflegeleistungen je nach individuellem Bedarf hinzugekauft werden.

Bereits in die Gebäudeplanung durch den Investor wird der Bewohnerverein eingebunden, um die Planung nachfragegerecht anzulegen und eine größtmögliche Identifikation mit dem Projekt zu erzielen.

Das Modell basiert auf dem Bau von Mietwohnungen, die sowohl freifinanziert als auch öffentlich gefördert (Typ A und / oder Typ B) errichtet werden können. Auch eine Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen ist möglich beziehungsweise wünschenswert.

Die Gemeinschaftsräume können in der Wohnraumförderung wie eine Wohnung gefördert werden. Sie müssen so angelegt sein, dass ein späterer Rückbau in eine Normalwohnung möglich ist. Die Gruppenwohnung ist ein Wohntyp, der ebenfalls in der Wohnraumförderung berücksichtigt werden kann.

Die Förderung

Jeder Mieter zahlt für seine Wohnung entweder die ortsübliche Vergleichsmiete bei freifinanzierten Wohnungen oder aber die Bewilligungsmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen. Über den Bewohnerverein trägt er anteilig die Nebenkosten für die Gemeinschaftsflächen und die sonstigen Vereinsaktivitäten.

Die materielle Förderung des Bewohnervereins besteht darin, dass die Grundmiete für die Gemeinschaftsräume bis zu einer Größe von maximal sechzig Quadratmeter von der Stadt Köln für die Dauer von zwanzig Jahren auf der Grundlage der Bewilligungsmiete für öffentlich geförderte Wohnungen nach Typ B (5,90 Euro je Quadratmeter) übernommen werden. Der Investor erhält die Miete kapitalisiert als Einmalzahlung.

Zusätzlich erhält der Investor als Ausgleich für den erhöhten Abstimmungsaufwand in der Planungs- und Projektrealisierungsphase einen Investitionskostenzuschuss für jede zu errichtende Wohneinheit differenziert nach Größenklassen:

Wohnungen bis 45 Quadratmeter	2.000 Euro je Wohneinheit
Wohnungen von 46 bis 75 Quadratmeter	2.500 Euro je Wohneinheit
Wohnungen über 75 Quadratmeter	3.000 Euro je Wohneinheit

Eine weitere Bezuschussung erfolgt, wenn öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden. Vorgesehen ist dann ein weiterer Zuschuss von pauschal 2.000 Euro für jede öffentlich geförderte Wohnung.

Beispielrechnung für ein Projekt Mehrgenerationenwohnen mit 20 Wohneinheiten
(davon 10 Wohneinheiten öffentlich gefördert)

Gemeinschaftsräume mit 60 Quadratmeter	
60 Quadratmeter mal 5,90 Euro mal 12 Monate mal 20 Jahre =	84.960 Euro
Investitionskostenzuschuss Wohnungen	
7 Wohneinheiten bis 45 Quadratmeter	14.000 Euro
7 Wohneinheiten von 46 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter	17.500 Euro
6 Wohneinheiten über 75 Quadratmeter	18.000 Euro
Zusatzförderung 10 Wohneinheiten	20.000 Euro

Kapitalisierte Miete beziehungsweise Zuschuss gesamt: 154.460 Euro (Beispiel)

Die Förderung erhält der Investor des Projektes. Die Bewohner erhalten keine direkte Bezuschussung durch die Stadt Köln.

Für die Initiierung, Anleitung und Betreuung der Bewohnergruppe in der Startphase eines Projektes wird gegenüber dem Investor zusätzlich eine Kostenübernahmeerklärung für die Einschaltung eines externen Betreuungsbüros bis zur Höhe von maximal 10.000 Euro Honorarkosten abgegeben.

Der Zusammenstellung und Betreuung der Bewohnergruppen kommt eine zentrale Bedeutung zu. Der Erfolg des Konzeptes hängt entscheidend davon ab, dass für die ausgewählten Standorte innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes stabile Bewohnergruppen gebildet werden können. Diese Aufgabe ist schwierig und zeitintensiv. Sie sollte für die zu fördernden Pilotmaßnahmen nicht auf die Investoren abgewälzt werden, da diese in der Regel im Umgang mit derartigen Projekten unerfahren sind und die Betreuung von Bewohnergruppen nicht zum Kerngeschäft von Investoren gehört. Da die Verwaltung nicht über die Personalkapazitäten für eine intensive Betreuung von Interessenten verfügt, soll den Investoren die Möglichkeit eingeräumt werden, ein auf diesem Gebiet erfahrenes, externes Betreuungsbüro einzuschalten. Die Kosten hierfür werden erfolgsunabhängig auf Nachweis bis maximal 10.000 Euro übernommen.

Neben der materiellen Förderung leistet die Stadt Köln Hilfestellung bei der Projektplanung und Vorbereitung. Beim Amt für Wohnungswesen wurde eine Kontaktstelle eingerichtet, die als Ansprechpartner sowohl für die Investoren als auch Interessengruppen zur Verfügung steht. Bei der Planung öffentlich geförderter Wohnungen und bei Neuplanungen ambulanter Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen in Gruppenwohnungen bietet die Verwaltung den Investoren oder Initiatoren darüber hinaus Beratung bei der Projektentwicklung an.

Des Weiteren steht das Regionalbüro Rheinland, vertreten durch den Verein „Neues Wohnen im Alter e.V.“, für eine Beratung und Unterstützung zur Verfügung. Im Auftrag des Landes Nordrhein-Westfalen informiert und berät der Verein über neue Wohnformen im Alter.

Eine darüber hinaus gehende generelle Förderung des Wohnmodells Mehrgenerationenwohnen durch das Land gibt es nicht. Im Rahmen der Unterstützung des experimentellen Wohnungsbaus durch das Land kommt eventuell eine Förderung für die Betreuung und Begleitung der Bewohnervereine in Betracht. Die Förderung erfolgt einzelfallbezogen auf Antrag. Hiervon soll gegebenenfalls Gebrauch gemacht werden.

Sollte das Projekt nach einigen Jahren scheitern (Bewohner geraten in Streit oder Altersmix kann nicht mehr aufrechterhalten werden oder der Bewohnerverein löst sich auf) muss der Investor die Zuwendung für die Gemeinschaftsräume anteilig für die noch nicht verbrauchten Jahre zurückzahlen. Er kann dann die Gemeinschaftsräume in eine normale Wohnung umbauen und vermieten. Der Rückzahlungsanspruch ist vertraglich zu sichern.

Konkrete Projekte sind vor Abschluss der Zuwendungsverträge dem Ausschuss Bauen und Wohnen nach Vorberatung im Ausschuss Soziales und Senioren zur Beschlussfassung vorzulegen.