

Aktueller Fachbeitrag

Sozialprojekte im Sektor Wohnen: Zentrale Herausforderung der Zukunft: Demographische Entwicklung und Inklusion

Die Datenlage ist eindeutig. Die Lebenserwartung steigt. Das Verhältnis »jung« zu »alt« verändert sich; unsere Gesellschaft wird augenscheinlich immer »älter«. Es ist nicht nur die zahlenmäßige Veränderung zu konstatieren, auch die Gewichtung der Themenlage wird neu austariert. Der sogenannte »dritte Lebensabschnitt« bekommt in der individuellen Lebensplanung und im gesamtgesellschaftlichen Diskurs ein größeres Gewicht. Eine gravierende Veränderung der Bedürfnisse und der Nachfrage ist eine Folge davon. Für den gesellschaftlichen Sektor des Wohnens seien dazu hier folgende Stichworte aufgeführt:

- keine Vereinsamung und Vereinzelung
- verlässliche und gute Nachbarschaft
- Kompetenzen und das reichhaltige Erfahrungswissen einbringen zu können
- geeignete Infrastruktur (Mobilität, Kultur, Assistenz, Pflege etc.)
- kein Ghetto, möglichst generationsübergreifend leben
- bezahlbarer Wohnraum

Der immer wieder geäußerte zentrale Wunsch, nicht in ein Heim »abgeschoben« zu werden, wird nicht zuletzt daraus klar ersichtlich.

Inklusion verändert Nachfrage

Als einer der letzten Staaten hat Deutschland 2009 die UN-Behindertenrechtskonvention ratifiziert. Fortan besteht ein Rechtsanspruch auf Wahlfreiheit auch im Bereich des Wohnens. Wahlfreiheit und Selbstbestimmung kann jedoch für Menschen mit Handicaps erst real werden, wenn es unterschiedliche Angebote gibt, die sich strukturell unterscheiden. In der Breite

sind diese strukturell unterschiedlichen Angebote jedoch (noch) nicht vorhanden. Trägerzentrierte (Gesamt)Versorgungsstrukturen sind bislang noch die Regel.

Nicht zuletzt durch die Ratifizierung der UN-Behindertenrechtskonvention ist ein neues Selbstbewusstsein bei den Menschen mit Handicaps und ihren Angehörigen festzustellen, das zu einer Veränderung der nachgefragten Wohnformen geführt hat. Verstärkt wird die individuelle Bedarfsermittlung der personenbezogenen Pflege- und Assistenzdienstleistungen eingefordert. Eine Alternative zum bislang regelmäßig angebotenen »Gesamtpaket« Wohnen und Pflege aus einer Hand wird verstärkt nachgefragt. Angebote, die eine klare Trennung des Wohnens und der erforderlichen Assistenz- und Pflegedienstleistung vorsehen, sind notwendig, um dieser Nachfrageveränderung gerecht zuwerden. Vertragspartner ist jeweils direkt der Mensch mit Handicap mit dem Anbieter der Wohnung (z. B. einer Wohnungsgenossenschaft) und dem Anbieter der Dienstleistung (bspw. gemeinnütziger Pflege- und Assistenzdienst). Es werden also zwei voneinander unabhängige Verträge abgeschlossen. Wenn z. B. der Mietvertrag gekündigt wird, bleibt der Dienstleistungsvertrag über die Assistenz- und Pflegedienstleistung weiterhin in Kraft und kann im neuen Wohnzusammenhang fortgesetzt werden.

Individuelle Bedarfsermittlung – das Persönliche Budget

Derzeit erfolgt in der Regel die Versorgung der Menschen mit Handicap im Rahmen von Tagessätzen, die von den Trägern mit den zuständigen Behörden ausgehandelt werden.

Die verbale Differenzierung zwischen ambulanten und stationären Wohnangeboten berührt dieses vorgenannte wesentliche Strukturmerkmal (Trennung zwischen Wohnen und erforderlicher Dienstleistung) nicht. Auch bei ambulanten Wohnangebo-

Aktueller Fachbeitrag

ten dominiert die Form der faktischen Verknüpfung zwischen Wohnen und Assistenz- und Pflegedienstleistung. Ein Wechsel des Dienstleisters bei gleichzeitigem Verbleib in der Wohnung ist in der Regel nicht möglich.

Eine notwendige Bedingung für die Umsetzung des Rechtsanspruches der Wahlfreiheit und Selbstbestimmung ist mithin die personenbezogene, individuelle Bedarfsermittlung. Die Finanzierung des festgestellten individuellen Bedarfs der erforderlichen Assistenz- und Pflegeleistungen erfolgt dann im Rahmen des Persönlichen Budgets. Auch auf diese Form der Finanzierung besteht ein Rechtsanspruch! Und zwar unabhängig vom Grad der Behinderung! Dies ist wichtig zu betonen, da in der (Verwaltungs-)Praxis oftmals noch das persönliche Budget allein als Finanzierungsform für Menschen mit geringerem Assistenz- und Pflegebedarf angesehen wird. Diese Auffassung ist vor dem Hintergrund der oben abgeleiteten Rechtsansprüche nicht haltbar.

Diese fundamentalen Prinzipien konkret umzusetzen, im Alltag zu leben und langfristig weiterzuentwickeln, das hat sich die VAUBANaise zur Aufgabe gemacht.

Das Konzept der VAUBANaise eG

Die umgesetzte **Innovation** im oben ausgeführten Sinne spiegelt sich konkret im Nutzungskonzept wider. Die VAUBANaise ist ein Haus für Junge und Alte, Familien und Alleinstehende, für Menschen mit und ohne Handicaps, für solche mit Pflege- und Assistenzbedarf.

Entscheidend ist der Wille zur nachbarschaftlichen Unterstützung. Die Bewohnerinnen und Bewohner können (nicht müssen!) einander im Alltag entsprechend ihrer Fähigkeiten unterstützen. Erforderliche Assistenz- und Pflegeleistungen werden durch professionelle Dienstleister erbracht.

Das Nutzungskonzept der VAUBANaise vereint somit unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen. Vielfalt als Bereicherung zu entdecken ist eine Erkenntnis, die nur im konkreten Alltag miteinander erlebt und erlernt werden kann.

Individuelle Vertragsverhältnisse – ein entscheidendes Strukturmerkmal

Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat einen eigenständigen genossenschaftlichen **Mietvertrag** abgeschlossen. Dieser Vertrag ist völlig unabhängig davon, ob ein Handicap vorliegt oder nicht und welchen Grad dieses Handicap hat. Falls Assistenz- und Pflegeleistungen gewünscht und erforderlich sind, werden diese durch einen Dienstleister erbracht, der mit den entsprechenden Bewohnerinnen und Bewohner eigenständige **Dienstleistungsverträge** abschließt.

Die Menschen mit Handicap, die z. B. in einer Wohngemeinschaft wohnen, haben sich zusätzlich zu einer **Auftraggebergemeinschaft** zusammengeschlossen, um ihr Verhältnis untereinander vertraglich zu regeln. Eine Regelung bezieht sich bspw. darauf, dass sie sich auf einen Dienstleister, der die Assistenz- und Pflegeleistungen erbringen soll, verständigt haben. Dadurch soll u.a. erreicht werden, dass Leistungen gebündelt werden können und das »Kommen und Gehen« innerhalb der Wohngruppe im Tagesverlauf begrenzt bleibt.

Wohnungskontingente

Um die vielfältige Belegungsstruktur bei der VAUBANaise sicherstellen zu können, wurden bereits in der Projektierungsphase Wohnungskontingente festgelegt. Eine wichtige Voraussetzung dafür, damit der Ansatz der Inklusion auch umgesetzt und gelebt werden kann. Auf einer Nutzfläche von ca. 3.500 m² sind 40 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten entstanden. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind im Juni 2013 eingezogen.

Aktueller Fachbeitrag

Wohngemeinschaft für 5 junge Bewohner/innen mit hohem Assistenzbedarf

Auf ca. 230 m² leben 5 junge Erwachsene mit erheblichen kognitiven und körperlichen Handicaps zusammen. Sie haben alle einen erhöhten Assistenz- und Pflegebedarf, der bislang vorrangig in stationären Einrichtungen gedeckt wurde. Eine Nachtbereitschaft ist sichergestellt.

Einzelwohnungen für 6 junge Erwachsene mit geringem Assistenzbedarf

6 Bewohner/innen mit kleineren kognitiven Einschränkungen und geringem Assistenz- und Pflegebedarf wohnen in einem Bereich (ca. 340 m²) des 2. Obergeschoßes in Einzelwohnungen, die durch eine Gemeinschaftsfläche verbunden sind. Eine gegenseitige Unterstützung und ein Zusammenleben werden durch diese architektonische Lösung ermöglicht.

Die Eltern der Bewohnerinnen und Bewohner mit Handicaps, die in der Wohngemeinschaft und den Einzelwohnungen leben, wurden bei der Erarbeitung des individuell ausgerichteten Assistenz- und Pflegekonzeptes bereits während der Projektierungs- und Bauphase mit eingebunden.

Wohngruppe VAUBANaise Plus (Betreuung und Pflege)

Diese Gruppe besteht aus 12 Menschen unterschiedlichen Alters, die ca. 570 m² bewohnen. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind kognitiv nicht eingeschränkt, haben jedoch durch Krankheit oder Unfall einen zum Teil sehr hohen Betreuungs- und Pflegebedarf. Gerade für jüngere, bereits pflegebedürftige Menschen, sind angemessene Wohnangebote jenseits von Pflegeheimen sehr selten. Die Wohngemeinschaft hat sich als Auftraggebergemeinschaft zusammengeschlossen und auf einen Pflegedienst verständigt.

Freie Vergabe und Gruppe »Milan«

Das weitaus größte Kontingent der Vaubanaise besteht aus frei vergebenen Wohnungen unterschiedlicher Größe für Familien, Paare, Alleinstehende etc. – also für alle, die das inhaltliche Konzept der VAUBANaise spannend finden und mitgestalten möchten.

Die Initiativgruppe »Milan« für gemeinschaftliches und generationsübergreifendes Wohnen hatte schon in der Projektierungsphase zur VAUBANaise eG Kontakt aufgenommen. Mitglieder von »Milan« haben 10 Wohnungen im Rahmen des Gesamtprojektes angemietet. Bei Neuvermietungen, die im Rahmen dieser 10 Wohnungen erfolgen, hat die Gruppe ein hohes Maß an Autonomie.

Studentisches Wohnen

Einen weiteren Bestandteil des Nutzungskonzeptes bildet das studentische Wohnen, das die Möglichkeit eröffnet, Theorie und Praxis zu verbinden.

Insgesamt ist die gemeinsame »Klammer« bei allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Vaubanaise die verlässliche Nachbarschaft und das Thema Inklusion.

Die VAUBANaise bündelt auf genossenschaftlicher Grundlage die Interessen und Ideen des Zusammenwohnens. Ein großer Gemeinschaftsraum für alle ist deshalb entstanden. Die Vernetzung des inklusiven Wohnens bei der VAUBANaise mit den sich entwickelnden Inklusionsansätzen des Quartiers Vauban ist ganz entscheidend. Im Quartier Vauban leben derzeit ca. 5.500 Menschen. Kitas, Schule, Vereine, Jugendeinrichtungen, Gewerbetreibende, alle werden mit dem Thema verstärkt konfrontiert.

Die Genossenschaft und ihre Finanzierung

Aktueller Fachbeitrag

Zu diesem Miteinander passt die Rechtsform der Genossenschaft. Genossenschaften stehen seit über 130 Jahren für Engagement und Solidarität. Bürgerschaftliche Initiativen zu organisieren und ein gemeinsames Ziel zu erreichen, sind Antrieb genossenschaftlichen Denkens und Handelns. Die genossenschaftliche Idee setzt Transparenz, Solidarität und Mitbestimmung für alle Mitglieder an oberste Stelle und funktioniert seit langem nach dem Prinzip »viele kleine Anteile ermöglichen etwas Großes«, dadurch privat finanziert, ohne staatliche Unterstützung und Hilfe. Die genossenschaftliche Finanzierung ist mithin eine bürgerschaftliche Finanzierung.

Ein wesentliches Strukturmerkmal der Vaubanaise besteht darin, dass das Wohnprojekt **nicht** von einem **Investor oder Träger** finanziert wird, sondern von den Bewohnerinnen und Bewohnern **und** Anlegerinnen und Anlegern, die sich an der Genossenschaft beteiligen.

Um soziale Ausgrenzung zu vermeiden, wurde das erforderliche Eigenkapital aufgeteilt. 30 Genossenschaftsanteile (30.000 Euro) pro Wohnung werden durch die Bewohnerinnen und Bewohner aufgebracht. Die KfW bietet ergänzend ein Förderprogramm zur Finanzierung von Anteilen für Bewohner von Genossenschaftswohnungen an. Rund 40.000 Euro werden durch Anleger aufgebracht. Insgesamt acht Millionen Euro waren nötig, um das Projekt zu finanzieren.

Motivation und Rendite der Anlegerinnen und Anleger

Das innovative Nutzungskonzept, die Inklusion und eine Investition in Sachwerte ist bei der VAUBANAise für die meisten Beteiligten das Hauptmotiv und weniger die maximale Gewinnerwartung. Die Anteile der nicht im Projekt wohnenden Mitglieder sind dividendenberechtigt. Die genossenschaftlichen Anteile lassen nach aktueller Prognoserechnung eine jährliche Dividende von ca. 3 % erwarten. Mit den Anteilen erwirbt man

auch die Möglichkeit, sich auf eine Warteliste für freiwerdende Wohnungen setzen zu lassen.

Zusätzlich ist die Gewährung von projektbezogenen Darlehen mit qualifizierter Nachrangregelung möglich. Diese Darlehen können auch von Banken als so genanntes »wirtschaftliches Eigenkapital« bei der Bonitätsprüfung Berücksichtigung finden.

Die »Rendite« für die Bewohnerinnen und Bewohner

Die Pflichtanteile der Bewohnerinnen und Bewohner sind nicht dividendenberechtigt. Neben dem inklusiven und sozialen Nutzungskonzept (»soziale Rendite«) ist für die Bewohnerinnen und Bewohner das genossenschaftliche Wohnrecht und das Kostenmietenprinzip von großer Bedeutung. Es drohen zum einen keine Eigenbedarfskündigungen mehr. Zum anderen hat das Kostenmietenprinzip zur Folge, dass sich die Genossenschaft mittelfristig von Mietmarkt abkoppelt, da nicht die Marktmiete (Mietspiegelorientierung) maßgebend ist, sondern die Kostenstruktur der Genossenschaft. Damit sind in der Regel langfristige stabile Mieten verbunden, ein wichtiges Kriterium, nicht zuletzt für Ältere und Menschen mit geringeren Einkommen.

Mit dem genossenschaftlichen Wohnprojekt VAUBANAise in Freiburg wird heute schon ein Stück Inklusion ganz konkret umgesetzt, ein Ansatz, der die gesellschaftliche Vielfalt in einer als Einheit erlebten Gemeinschaft fördert. Wir sind fest davon überzeugt, dass diese Form des inklusiven Wohnens, nicht zuletzt für Menschen mit hohem Assistenz- und Pflegebedarf, zukünftig verstärkt nachgefragt wird. Der Ansatz des neuen Bundesteilhabegesetzes und die Diskussion darüber gehen in diese Richtung, Politik und Verwaltung sind gefordert, diese gesellschaftliche Entwicklungstendenz aktiv aufzugreifen.

Autor: Urs Bürkle, Vorstand der Vaubanaise eG,
Kontakt: urs.buerkle@vaubanaise.de, www.vaubanaise.de