

„Geht die Rechnung auf?“

Hamburger Fachtagung zur Finanzierung innovativer Wohn-Pflege-Formen
am 27. Juni 2011
im Seniorenzentrum St. Markus, Hamburg

Forum 4
Zwischen öffentlicher Förderung und Wohnraumvermarktung

Christian Brenger, BSU- Amt für Wohnen, Stadtentwicklung und Bodenordnung



Programm Besondere Wohnformen“ (Förderrichtlinie seit 2009):

In diesem Segment können in Hamburg **Wohnformen gefördert** werden, die von der Standard-Förderung im sozialen Mietwohnungsbau abweichen, **besonderen sozialen Zielsetzungen** entsprechen und Nutzergruppen erreichen, deren Bedarfe am Wohnungsmarkt nicht ausreichend gedeckt werden können.

-Ziel ist insbesondere die Ausweitung des Angebots für das gemeinsame Wohnen und Leben von Menschen mit körperlichen, geistigen oder psychischen Einschränkungen, die zusätzlich zur Versorgung mit Wohnraum auch besondere ambulante Betreuungsleistungen benötigen sowie Menschen mit anderen individuellen Problemlagen.

Eine Zielgruppe sind pflegebedürftige Menschen, die dauerhaften Unterstützungs- und Pflegeleistungen benötigen und in der „Ambulant betreute Wohngemeinschaft“ Wohnraum benötigen, der in Größe, Grundriss und/oder Ausstattung vom Normalstandard des geförderten Mietwohnungsbaus abweicht

-
Bei dem Hamburger Förderprogramm **Besonderen Wohnformen** werden zwei Wohnformen unterschieden:

- □ die **Hausgemeinschaft**

mit abgeschlossenen Wohnungen (i.d.R. 1 Zimmer-Apartments für die Bewohner und zugehörigen Gemeinschaftsräumen zur gemeinschaftlichen Nutzung im Haus

- die **Wohngemeinschaft**

mit individuellen und gemeinschaftlichen Flächen innerhalb einer Großwohnung

3 – 10 Bewohner teilen sich eine Wohnung

- □ Bisher wurden bei der Wohnform Wohngemeinschaft 4 Projekte mit Menschen von der WK gefördert

Finanzierung

- **Eigenkapital:** mind. 10 % für Wohnungsteil erforderlich - soweit auch Gewerbeteil errichtet -> höhere EK-Anteil unbedingt erforderlich
- **WK-Darlehen:** (10 Jahre zinslos) , Laufzeit bis zu 30 Jahre
- **KfW-Darlehen** Energetisch Bauen
- **FHH-Zuschüsse** aus Programm Energetisches Bauen
(2011: 100 €/m² für KfW70 bzw. 240 € für KfW-40)
- Anteilige Zuschüsse für Aufzüge und erforderliche Din 18025 Ausstattung

Umsetzung von Wohngemeinschafts-Projekten

Wg. der Projektgrößen (i.d.R nur eine WG an einem Standort) ist bei einem Neubau immer eine Verbindung mit anderen Wohnformen erforderlich;

- mit (geförderten) Altenwohnanlagen und sonstigen sozialen Einrichtungen, z.B. Tagespflege
- mit normalem Wohnraum (Miet- oder Eigentumsmaßnahmen)
- mit Baugemeinschaftsprojekten

Risiken für den Investor und den Fördergeber(WK)

- höheres Vermietungs-, Leerstandrisiko als bei Normalwohnungen
- Höhere Verwaltungskosten
- eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit bzw. hoher Umbauaufwand der Objekte
- -langfristige Nachfrage/Bedarfe nach dieser Wohnform schwer einschätzbar ?

Die Mieten:

Differenzierte Mieten bei der Wohnform Wohngemeinschaft:

- Haushalte innerhalb der Einkommensgrenze des HmbWoFG zahlen Miete des geförderten Sozialwohnungsneubau (5,80 € je m² monatlich)
- Haushalte mit höheren Einkommen entsprechend höhere Mieten bis zur ortsübliche Vergleichsmiete (auch abhängig vom Standort des Neubaus)
- ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert Mietenspiegel) je m² Wohnfläche) stellt die Obergrenze bzw max.380 € je Wohnung monatlich (KDU-Höchstwert)

Der Mietvertrag

Grundsätzlich: Unbefristete Wohnraum(haupt)mietverträge für alle Haushalte !!!

Keine Kopplung !

Eine mietvertragliche Kopplung von **Betreuungsleistungen** des Vermieters ist **nicht** erlaubt.

Im Zeitablauf können die Interessen der Gemeinschaft in Konflikt mit den individuellen Rechten des einzelnen Mieters/Pflegeleistungsempfänger kommen

Nur ein theoretisches Problem ?