



Strategie und Angebote der Landeshauptstadt München zu neuen Wohnformen – Beispiel ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften

Überblick



Strategie

- Entscheidungen des Münchner Stadtrats
- Anschubfinanzierung
- Bedarfsmeldung für Neubau- und Sanierungsgebiete



Wohnformen

Zum Beispiel

- Ambulante betreute Pflege-Wohngemeinschaften (amb.b.WG)
- Ambulant betreute Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen
- Wohnen im Viertel
- Sorgende Hausgemeinschaften



Kooperation/Vernetzung/Beteiligte



Entscheidungen des Münchner Stadtrats

Pflegebedarfsplanung und Konzept zur pflegerischen Versorgung älterer Menschen in München

Erstmals 2004: der Bedarf an zusätzlichen vollstationären Pflegeplätzen soll zu jeweils 50% über vollstationäre und alternative Versorgungsangebote gedeckt werden

Seit 2005: Standortsicherungen und Anschubfinanzierungen für alternative Versorgungsangebote, insbesondere ambulant betreute Wohngemeinschaften

Wohnungspolitische Handlungsprogramme „Wohnen in München“ (I bis VII)

...seniorengerechte Wohnungen und alternative Wohnformen - auch bei Pflegebedürftigkeit - bei den städtischen Wohnungsgesellschaften fördern

In den folgenden Jahren wurde diese Zielsetzung weiter verfolgt, um eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Angebote für pflegebedürftige Menschen in München vorhalten zu können.

Standortsicherung

Bedarfsanmeldungen für Neubau- und Sanierungsprojekte im Stadtgebiet

Alle sozialen Bedarfe (zum Beispiel KiTa, Schulen, Wohnheime) für ein Projekt werden gesammelt, geprüft und priorisiert. Grundlage dafür sind die Daten aus der Sozialplanung. Priorisierte Projekte werden in die bauliche Bedarfsplanung aufgenommen.

Die Planung beginnt bei Großprojekten zu einem sehr frühen Zeitpunkt. Die späteren Initiator*innen oder Träger*innen sind in der Regel noch nicht bekannt!

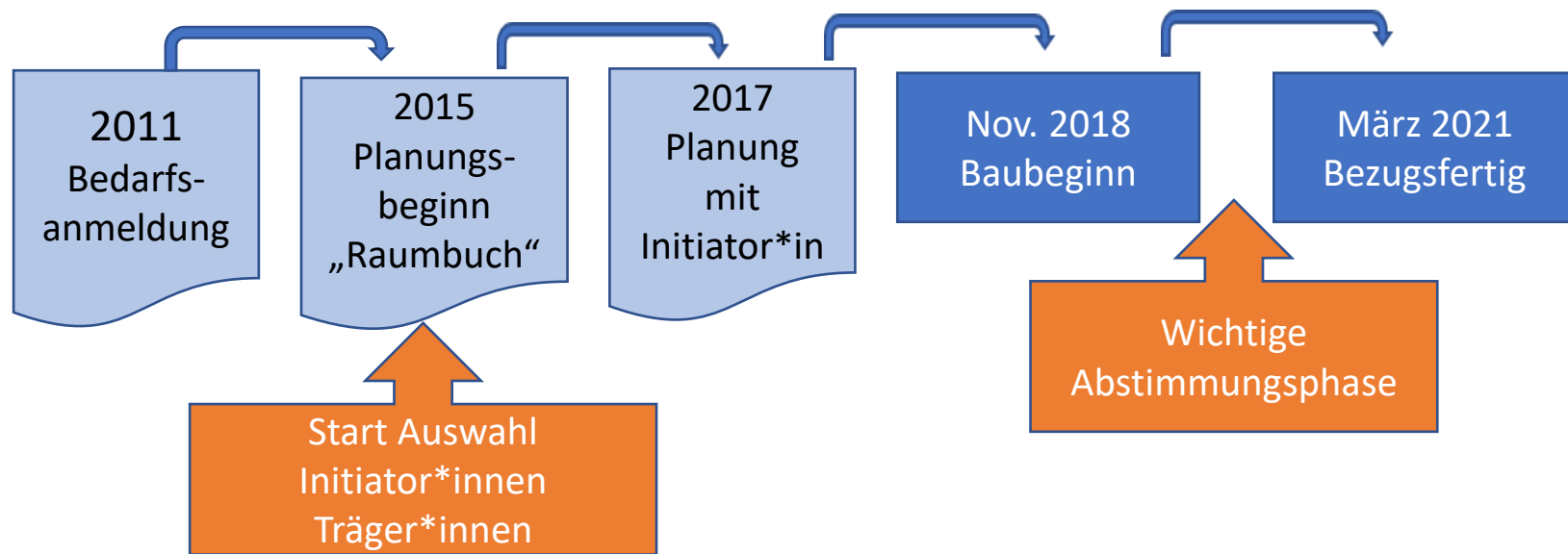


Wichtig:

Für die Auswahl der zukünftigen Initiator*innen oder Träger*innen sollte der Zeitraum bis zum Baubeginn nicht länger als etwa zwei Jahre betragen.

Standortsicherung

Von der Bedarfsanmeldung zum Bezug/Beispiel





Anschubfinanzierung der Landeshauptstadt München

Ziel: Pflegeinfrastruktur für ambulant betreute Wohngemeinschaften, Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen und ambulante innovative Wohn- und Versorgungsformen für pflegebedürftige Menschen und für Menschen mit Behinderungen aufbauen und in der Aufbauphase unterstützen.

- Projektförderung maximal 50.000 Euro
- sechs Monate vor Betriebsbeginn bis ein Jahr nach Betriebsbeginn
- Neubau- oder Umbaukosten, Sachkosten, Personalkosten, Moderation

Voraussetzungen, unter anderem: fachlich fundiertes Konzept, mindestens eine sozialhilfeberechtigte Person wohnt in der ambulant betreuten WG

Wichtig:



Seit 2020 muss ein Antrag auf PflegeSoNah-Förderung des Freistaats Bayern gestellt werden, da es sich um eine weitere Bezuschussung handelt.

Bauliche Umsetzung

Projekte im Neubau

werden bisher mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG umgesetzt.

Private Investoren sind sehr zurückhaltend

Im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogrammes wird die Umsetzung sozialer Projekte verpflichtend in die Ausschreibung/Vergabe aufgenommen.

Projekte mit Wohnungsgenossenschaften sind gegründet, weitere geplant
Vorteil: von Anfang an feste Verankerung im Konzept und im Viertel
Hürde: u.a. Wohnraumförderbestimmungen – Körperschaftssteuer kann fällig werden, wenn der Anteil der Nichtmitglieder bei den Mieter*innen zu hoch ist.

Projekte im Bestand

Initiator*innen suchen Wohnungen und Häuser im Stadtgebiet, zum Teil ehemalige Büroflächen

In der Regel gibt es Generalmieter*in und Untermietverträge für die einzelnen Zimmer



Bauliche Umsetzung im Neubau

Bauliche Anforderungen sind im „Zielebedarfsblatt“ und in den Rahmenbedingungen für amb.b. WGs definiert.

Auszug aus dem Zielebedarfsblatt:

- Barrierefrei, Gemeinschaftsräume und ein Teil der Bäder rollstuhlgerecht
- Individuelle Zimmer ca. 14-17 m²
- Gemeinschaftsflächen 15-25 m² pro Bewohner*in
- Maximal drei Bewohner*innen teilen sich eine Dusche/WC
- Hauswirtschaftsraum (ca. 10 m²) und Multifunktionsraum (ca. 12 m²) in der amb.b.WG sowie Abstellraum (mind. 20 m²) im Keller
- PKW- und Fahrradstellplätze, Müllaufkommen



Wichtig:

Bei der Planung der Freiflächen müssen die Rahmenbedingungen im Baugebiet berücksichtigt werden, daher kann ein großer, geschützter Garten nicht immer realisiert werden.

Bauliche Umsetzung

Erfahrung im geförderten Wohnungsbau:

- **Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB**
Die Grundstückfläche wird zu einem Festpreis vergeben (kein Preiswettbewerb). Den Zuschlag erhalten Bewerber*innen mit den überzeugendsten Konzepten („Konzeptausschreibung“). Mindestens 60 Prozent der KMB-Wohnungen sind an Zielgruppen zu vergeben, die besonders von der angespannten Wohnungssituation betroffen sind und zum Teil geringe Einkommen haben (Erstmiete 13,50 Euro /qm Netto-Kaltmiete).
- **Einkommensorientierte Fördermodelle (EOF)**
sind für die langfristige Belegung einer ambulant betreuten WG schwierig.
Bewilligung des Amtes für Wohnen und Migration wird notwendig, die Einkommensgrenzen für potentielle Mieter*innen sind in der Regel zu niedrig.



Innovative Wohnformen

Ambulante betreute Wohngemeinschaften und Wohngruppen

nach Art. 2, Abs. 3 und 4 des Bayerischen Wohn- und Pflegequalitätsgesetzes

- „Rothenfußer-WG“ ist die erste Demenz-Wohngemeinschaften, die im Jahr 2000 in München gegründet wurde
- Gemeinsam Leben Lernen e.V. gründet bereits 1989 die erste inklusive Wohngruppe im Bereich der Behindertenhilfe (Menschen mit und ohne Behinderungen wohnen gemeinsam)

Wohnen im Viertel der GEWOFAG an 14 Standorten in München angelehnt an das Bielefelder Modell

Sorgende Hausgemeinschaften

- Seniorinnen und Senioren ab 55+
- Acht bis zehn Wohneinheiten pro Objekt mit 1-Zimmerwohnungen (35-40 m²) und 2-Zimmerwohnungen (45-60 m²), Gemeinschaftsraum

Mehrgenerationenwohnen

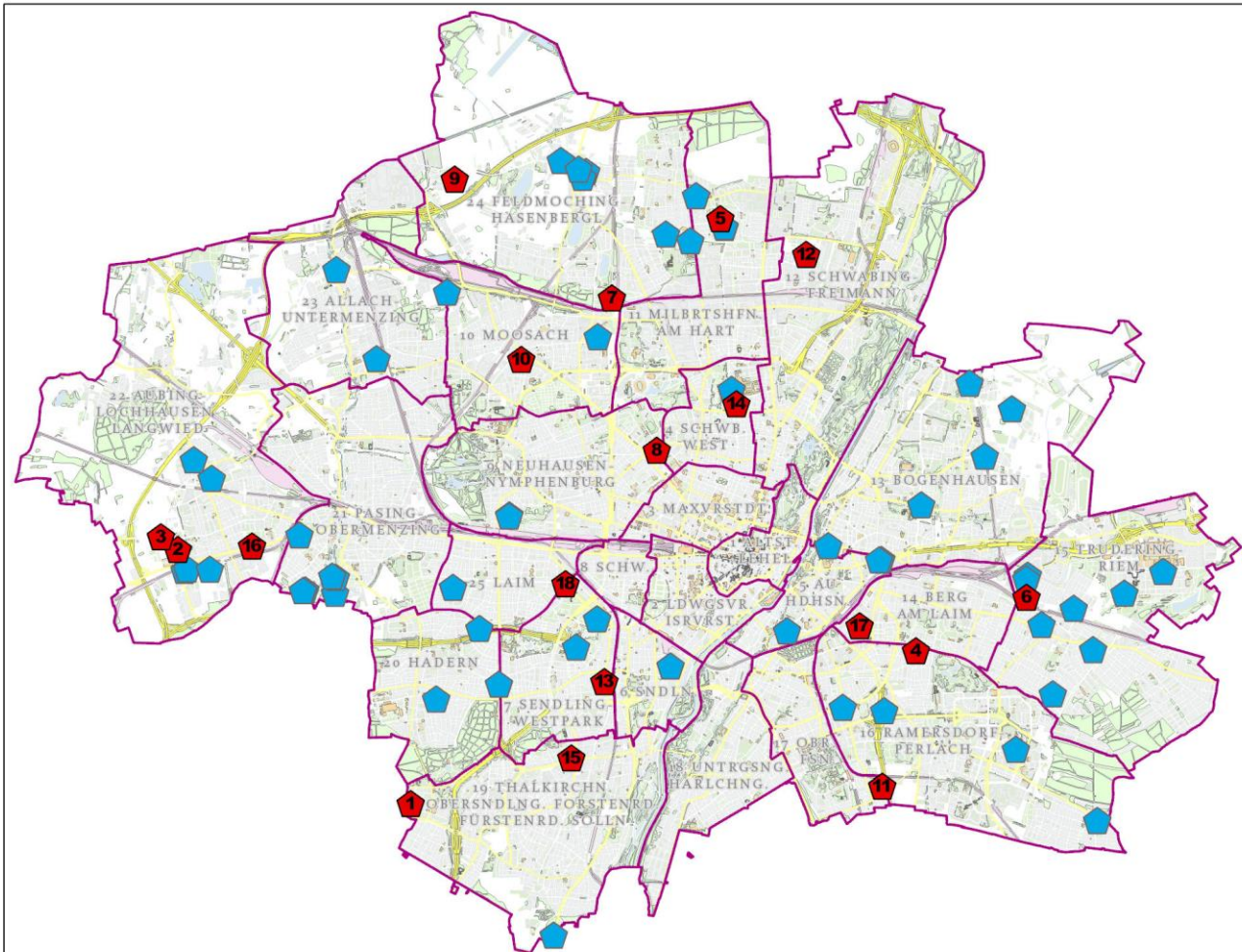
- unterschiedliche Haushaltsgrößen, soziale Betreuung vor Ort, Gemeinschaftsraum



Ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften in München 2022 Bestand und angemeldete Standorte



Landeshauptstadt
München
Sozialreferat



Bestands-Standorte

Angemeldete Standorte

- 1 Appenzeller Str.
- 2 Freiham, 1.RA
- 3 Freiham, 2.RA II (2+ WGs)
- 4 Haldenseestr./Bad-Schachener-Str.
- 5 Harthof Nord (2 WGs)
- 6 Heltauer Str. (2 WGs)
- 7 Kolonie Eggarten (2 WGs)
- 8 Kreativfeld
- 9 Ludwigsfeld (2 WGs)
- 10 Moosach Sanierungsgebiet (2 WGs)
- 11 Münchberger Str. (2 WGs)
- 12 Neufreimann (ehem. Bayernkaserne) (2+ WGs)
- 13 Passauerstr. (2 WGs)
- 14 Prinz-Eugen-/Düsseldorfer Str. (2 WGs)
- 15 Ratzinger Platz (2 WGs)
- 16 Sanierungsgebiet Aubing (2 WGs)
- 17 Werksviertel (2 WGs)
- 18 Zschokke-/Westendstr. (2 WGs)
- Stadtbezirke

Datenquelle und Kartenerstellung: S-I-LP
Stand: August 2022

Geodaten-Grundlagen:
© Landeshauptstadt München,
Kommunalreferat, GeodatenService München 2022

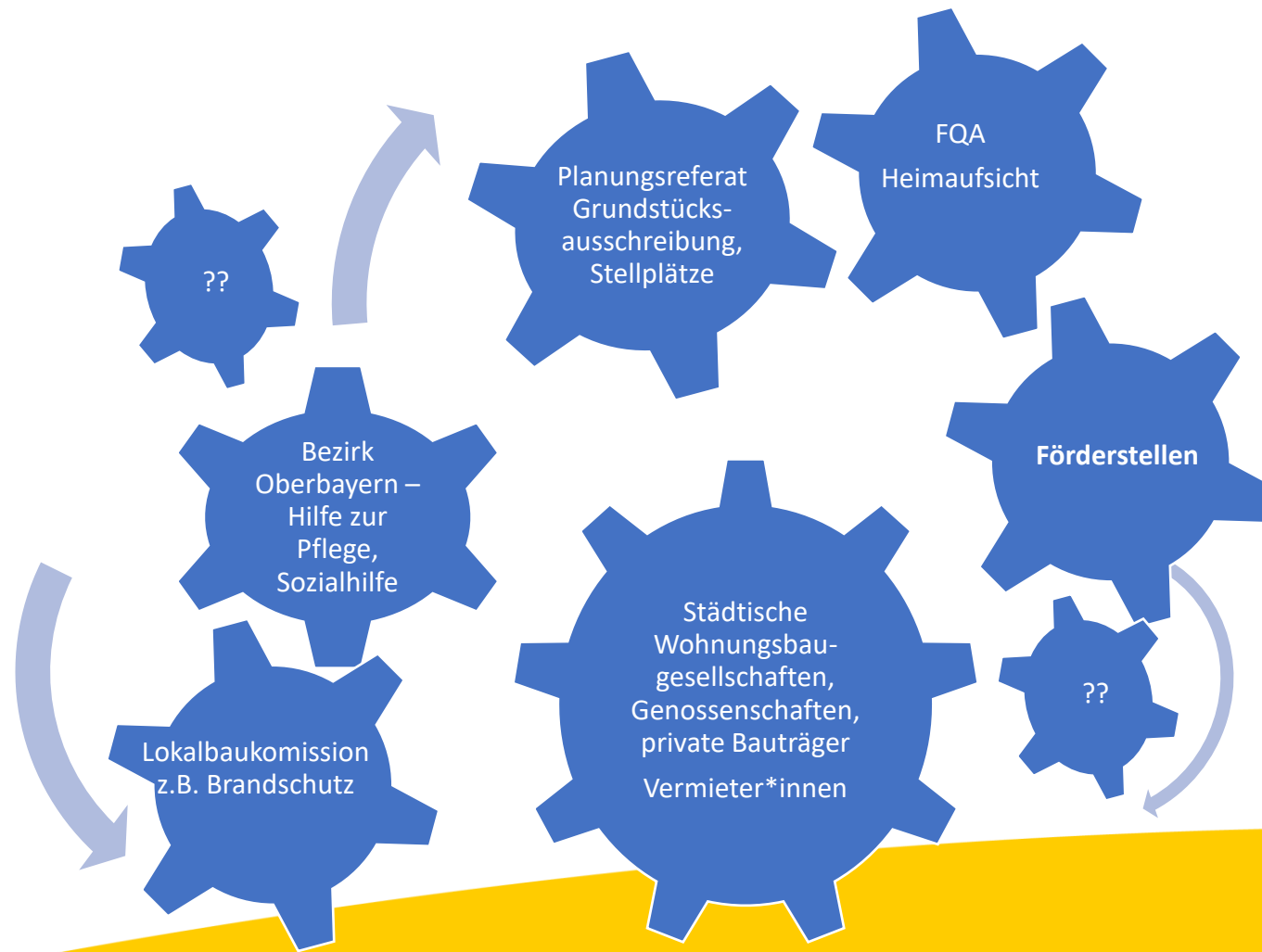


Maßstab: 1:85.000

0 1 2 4 6 8 Kilometer



Kooperation/Vernetzung/Beteiligte



Herausforderungen

Wohnungsmarkt in München

- Flächen sind knapp
- hohe Grundstückpreise/Mieten
- lange Warteliste für Sozialwohnungen (bei etwa 33.000 Anträge/Jahr können 3.000 Wohnungen vergeben werden)

Ideale bauliche Anforderungen an ambulant betreute WGs (zum Beispiel individuelle Dusche/WC, großer Garten) können nur begrenzt umgesetzt werden.

Personalsituation in der Pflege

- Fach- und Hilfskräfte werden dringend gesucht
- Wohnungen zur bezahlbaren Preisen sind knapp
- Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist schwierig

Bauliche Finanzierung

- Mehrkosten für ambulant betreute WGs im Vergleich zu „normaler Wohnung“

Laufende Finanzierung

- Hilfe zur Pflege – Leistungs- und Entgeltvereinbarung mit Bezirk Oberbayern möglich
- Miethöhe – angemessene Miete muss eingehalten werden, wenn Leistungen der Sozialhilfe notwendig werden

Ergebnisse

Entwicklung der WG-Zahlen in München

	15.12.2013	15.12.2020
Anzahl amb.b.WGs	39	53
Zimmer	259	399
Plätze	259	404

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Anzahl geförderter Projekte seit 2006 im Bestand und Neubau

- 34 ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften
- 6 ambulant betreute Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen
- 13 Standorte „Wohnen-im-Viertel“

Runder Tisch ambulant betreute Wohngemeinschaften

- Vernetzung der Akteur*innen gefördert,
- Qualitätskriterien erstellt,
- Schulungskonzept entwickelt



Links

Ambulant betreute Wohngemeinschaften Anschubfinanzierung München	https://stadt.muenchen.de/infos/ambulant-betreute-wohngemeinschaften.html https://stadt.muenchen.de/service/info/altenhilfe-und-pflege/10323545/
Marktbericht Pflege	https://stadt.muenchen.de/infos/marktbericht-pflege.html#:~:text=Die%20Ergebnisse%20der%20%22Bedarfsermittlung%20zur,37.800%20im%20Jahr%202030%20steigen
Wohnungsbaupolitik	https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbaupolitik-stadt-muenchen.html
Konzeptioneller Mietwohnungsbau	https://stadt.muenchen.de/infos/konzeptioneller-mietwohnungsbau-muenchen.html
Einkommensorientierte Zusatzförderung	https://stadt.muenchen.de/service/info/soziale-wohnraumversorgung/1076738/
Förderrichtlinie Pflege im sozialen Nahraum – PflegesoNahFÖR	https://www.verkuendung-bayern.de/baymb/2019-510/

Nicht da ist man daheim,
wo man seinen Wohnsitz hat,
sondern wo man verstanden wird.
Christian Morgenstern

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit