



## „Innovative und zielgruppenspezifische Wohnformen“

Hinweise für die Realisierung in Genossenschafts- und Miethäuser Syndikats Projekten

### Schwerpunkte:

1. Definition der Wohnformen
2. Förderarten und Rahmenbedingungen für Wohnformen
3. Mietrechtliche und steuerliche Fragen
4. Hinweise für Träger

### 1. Definition der Wohnformen: Was ist unter zielgruppenspezifischen Wohnformen zu verstehen?

Darunter sind zum einen Wohnformen zu verstehen, die sich

- i.d.R. an bestimmte Zielgruppen richten und ggf. mit besonderen baulichen Anforderungen verbunden sind. Dafür können unter bestimmten Voraussetzungen staatliche und kommunale Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden.
- zum anderen sind das Wohnformen von und für Menschen mit besonderen Vorstellungen vom Gemeinschaftsleben. Diese schlagen sich auch in der räumlichen Gestaltung nieder.

*Achtung: Der Begriff „Besondere Wohnform“ findet aktuell gleichermaßen Verwendung für zielgruppenspezifische Wohnformen (wie z.B. Pflege-WGs) sowie im Zusammenhang mit dem Bundesteilhabegesetz (BTHG) für die ehemals stationären Wohnformen für Menschen mit Behinderung. Um eine Verwechslung zu vermeiden, wird hier der Begriff „zielgruppenspezifischen Wohnformen“ verwendet.*

**Diese innovativen und zielgruppenspezifischen Wohnformen gibt es u.a. in Form von:**

#### a) **Ambulant betreutem Einzelwohnen für Menschen mit Behinderungen**

Diese Wohnform wird von unterstützungsbedürftigen Personen gewählt, die einer geregelten Tagesstruktur nach gehen (i.d.R. berufstätig oder Besuch einer Werk- oder Förderstätte) und selbständig in einer abgeschlossenen Wohnung wohnen möchten. Die auf Grund der Behinderung benötigte Unterstützung in der Alltagsführung erhält die Mieterin / der Mieter in Form von zusätzlichen Assistenzleistungen in der eigenen Wohnung.

#### b) **Gemeinschaftlichen Wohnformen für Menschen mit Behinderungen und/oder Pflegebedarf**

Dazu zählen *Wohngruppen* für Menschen mit kognitiven, körperlichen oder seelischen Behinderungen sowie *Wohngemeinschaften* für Menschen mit Pflegebedarf (u.a. Demenz). Diese Wohnformen sind Teil der angestrebten Ambulantisierung von Wohnangeboten für Menschen mit Pflegebedarf und/oder mit Behinderungen. Sie werden je nach Konzept von Trägerorganisationen und / oder Pflegediensten organisiert und betreut.



### c) Wohnformen für Menschen, die räumlich näher zusammenrücken möchten

Bei den Genossenschaften und dem Mietshäuser Syndikat gibt es Wohnformen, die von den standardisierten Wohnungen für Familien, Paare und Singles abweichen. Aktuell sind das:

#### - Wohngemeinschaften

von Menschen verschiedener Altersgruppen – vergleichbar mit dem Konzept von Studierenden WG's. Dabei teilen sich mehrere Bewohner:innen Bad/Küche/Wohnzimmer

#### - Clusterwohnen

von Menschen verschiedener Haushaltsgrößen, Alters- und Einkommensgruppen. Cluster definiert das Planungsreferat der LHM als Wohnung, die aus mehreren kleinen privaten abgeschlossenen Wohneinheiten mit eigenem Bad und kleiner Küchenzeile besteht. Verbindendes Element ist eine Gemeinschaftsfläche mit z.B. Gemeinschaftsküche, Wohnzimmer und ggf. weiteren Gemeinschaftsnutzungen.

## 2. Förderarten und Rahmenbedingungen für Wohnformen

### a) Förderarten und Rahmenbedingungen für Wohnformen für Menschen mit Behinderungen, Pflegebedarf, Alter (= 60+)

Die Rahmenbedingungen und Förderarten für Wohnformen von Menschen mit Behinderungen sind im Wegweiser Inklusion skizziert. Wohnformen, die als zielgruppenspezifische Wohnformen vorgesehen werden, können nach Nr. 21 im Merkblatt des StMB zur „Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern“ bewilligt werden.

Link: <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnraum/index.php>

sowie nach Art. 2 Abs. 1 und Art. 19 BayWoFG, für

- ältere Menschen (= 60+) und /oder
- Menschen mit Behinderung

#### Einkommensgrenzen:

Werden Besondere Wohnformen nach BayWoFG gefördert, sind sie zwingend einer Wohnbauart zuzuordnen i.d.R. EOF. Die festgelegten Einkommensgrenzen müssen von den Mieter:innen eingehalten werden.

In München werden Wohnungen sowie Cluster und Wohngemeinschaften/Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen und/oder Pflegebedarf auch im München Modell bzw. im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) erstellt. Im München Modell sind Einkommensgrenzen zu berücksichtigen.

Die Träger von Wohngemeinschaften/Wohngruppen bevorzugen i.d.R. den Konzeptionellen Mietwohnungsbau, weil dieser die Belegung mit zur Zielgruppe passenden Personen erleichtert.

WICHTIG: In Wohngemeinschaften/Wohngruppen können die verschiedenen Förderarten nicht gemischt werden.

#### Baulich-räumliche Vorgaben:

Bauliche Maßnahmen und Raumprogramm müssen sich nach den Vorgaben der Förderprogramme richten und nach den spezifischen Bedarfen der Zielgruppe. Dies sollte mit dem Träger frühzeitig besprochen werden. Bei geförderten Wohnungen ist die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 vollumfänglich einzuhalten.



R-Wohnungen sollten nur in Absprache mit einem Träger geplant werden, da der Aufwand hoch und die Vermietung unsicher ist. Wer die Berechtigung zum Bezug einer R-Wohnung hat, muss im Einzelfall geklärt werden.

Die Planung rollstuhlgerechter Gemeinschaftsräume, Bäder und Zimmer richten sich nach dem Bedarf der Zielgruppe. Ebenso richten sich Brandschutzanforderungen nach der Zielgruppe.

Wohnungen werden in der Regel im Standard geplant. Umbauten werden durch die Bewohner\*innen eigenständig beantragt und durchgeführt. Wenn es bauliche Sonderwünsche gibt, so muss die betroffene Person Mittel zur „Wohnumfeld/Wohnungsanpassungsmaßnahmen“ bei der Krankenkasse/Pflegekasse beantragen.

#### Freiflächen -Garten – Terrasse:

Wohngruppen und Pflege-Wohngemeinschaften brauchen eine geschützte Freifläche, die es den Mieter:innen ermöglicht, unbeaufsichtigt im Garten zu verweilen. Laut Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 soll für jede Wohnung ein angemessen großer und gut nutzbarer Freibereich vorgesehen werden.

#### Stellplatzanforderung PKW:

Dies muss für die jeweilige Wohnform / Zielgruppe frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden. Sind die künftigen Bewohner:innen nachweislich nicht in der Lage einen PKW zu führen, so kann mit einer Reduzierung der Stellplatzanforderung gerechnet werden (Betreuungspersonal).

### **b) Förderarten und Rahmenbedingungen für Wohnformen für Menschen, die näher zusammenrücken möchten**

#### **Wohngemeinschaften**

die nicht die Anforderung an die Zielgruppen der Wohnungsbauförderung oder an die Abgeschlossenheit der privaten Wohneinheiten erfüllen, können nur im freifinanzierten bzw. konzeptionellen Mietwohnungsbau realisiert werden.

Eine „60+-WG“ ist als „Besondere Wohnform“ umsetzbar im EOF oder im München Modell.

#### Stellplatzanforderung PKW:

Die Erfahrungen hierzu sind sehr unterschiedlich und müssen jeweils verhandelt werden. In einem Fall wurde für die WG 60plus ein Stellplatz als ausreichend erachtet.

#### **Clusterwohnen**

Clusterwohnungen können gemischte Wohnbauarten (EOF, MMG, KMB) umfassen. Der Wohnungstyp (1-Zimmer-, 2-Zimmer...) und damit auch die einzuhaltende Wohnflächenobergrenze, wird nach der Zimmeranzahl des privaten Cluster-Appartements festgelegt. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnfläche des privaten Cluster-Appartements plus die anteilige Gemeinschaftsfläche (nach Wohnflächenverhältnis) anzusetzen.

#### Stellplatzanforderung PKW:

Die Erfahrungen hierzu sind sehr unterschiedlich. So gibt es den Fall, dass für jedes private Cluster-Appartement ein Stellplatz verlangt wird. In einem anderen Fall wurden 0,2 Stellplätze pro privatem Cluster-Appartement vorgegeben, d.h. bei 7 Cluster-Appartements wären es 1,4 Stellplätze für 1 Clusterwohnung.



Der Stellplatzschlüssel bzw. eine Abweichung muss frühzeitig mit Lokalbaukommission abgestimmt werden! Wichtig für die Verhandlung ist die Darlegung im Mobilitätskonzept des jeweiligen Projekts.

#### Stellplatzanforderungen Fahrräder

Stellplätze für Fahrräder/Lastenfahrräder/E-Bikes sind erforderlich und zielgruppenspezifisch zu ermitteln (Minimal: pro 40qm Wohnfläche ein Stellplatz)

### **3. Mietrechtliche und steuerliche Fragen**

**Grundsätzlich gibt es bei den Genossenschaften entweder das Nutzungsvertragsverhältnis mit dem Träger oder mit dem einzelnen Mitglied.**

Bei Wohngemeinschaften/Wohngruppen von Menschen mit Behinderungen/Pflege ist i.d.R. der Träger Mitglied in der Genossenschaft. Mit diesem wird ein Dauernutzungsvertrag geschlossen. Der Träger organisiert die Nachbelegung von frei gewordenen Wohnungen.

WICHTIG: Wenn die Genossenschaft mit einem Träger ein Zwischenmietverhältnis eingeht, d.h. die Bewohner:innen nicht selbst Mitglied sind, zählen diese Mieteinnahmen zu den steuerschädlichen Einnahmen aus Nichtmitgliedergeschäften (Obergrenze 10% der Mietfläche), d.h. die Genossenschaft wird Körperschaftssteuerpflichtig. Steuerunschädlich ist die Vermietung der Wohnung an das dort wohnende Mitglied.

Empfohlen wird, dass sich jede Genossenschaft, die ein Zwischenmietverhältnis eingehen will, rechtzeitig vom Verband der bayrischen Wohnungsunternehmen e.V. (vdw) steuerlich beraten lässt. Insbesondere junge Genossenschaften mit dem ersten Bauvorhaben erreichen sehr schnell die 10 % Grenze.

Grundsätzlich kann die Genossenschaft auch bei Wohngemeinschaften/Wohngruppen von Menschen mit Behinderungen/Pflege Einzelverträge mit allen Wohnenden schließen. Die Einnahmen sind dann von der Körperschaftssteuer befreit. Dies ist bei manchen Zielgruppen, z.B. Minderjährigen und Menschen mit geistigen Behinderungen, wg. beschränkter Geschäftsfähigkeit oft nicht möglich.

### **4. Hinweise für die Träger**

#### Handlungsschritte zur Wohnraumförderung im Rahmen der EOF

1. Konzept des Trägers (Konzept für bedarfsgerechte Förderung in einer Einrichtung gem. Art. 19 BayWoFG)
2. Abstimmung mit dem Sozialreferat und Abstimmung mit Bezirk Oberbayern als Kostenträger der Einrichtungen für Menschen mit Behinderung (Einzelfallprüfung)
3. Belegung und Bindung (Abstimmung mit Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Soziale Wohnraumversorgung und Fachsteuerung),
4. Technische Prüfung Planungsreferat HA III
5. Antrag auf Wohnraumförderung („normal“ wie bei EOF), Planungsreferat HA III



Auf den jeweiligen Bedarf abgestellt muss der Träger zunächst eine fachliche Konzeption im Einvernehmen mit dem zuständigen Bezirk und dem Sachgebiet 13 der zuständigen Regierung entwickeln. Es ist empfehlenswert, die fachliche Konzeption auch bereits mit der zuständigen Fachstelle für Pflege- und Behinderteneinrichtungen – Qualitätsentwicklung und Aufsicht (FQA) abzustimmen.

### Mietverträge

Das Bundesteilhabegesetz fordert den Abschluss von Einzelmietverträgen mit den Klienten, die nicht mit der Betreuungsleistungen gekoppelt sein dürfen. In der Folge müssten die Individual- und die Gemeinschaftsflächen getrennt ausgewiesen werden.

### Übernahme der Mietkosten/Genossenschaftsanteile durch den Sozialhilfeträger

#### \* Gemeinschaftsflächen im Ambulant betreuten Wohnen

Bei ambulant betreuten Wohngruppen und Wohngemeinschaften werden in der Regel keine Kosten für Gemeinschaftsflächen übernommen, die über die Ausstattung einer üblichen Wohnung hinaus gehen, z.B. für Therapieraum oder Hobbyraum. Dies gilt auch dann wenn die Individualfläche für eine Person unter 50 qm liegt.

Mietkosten für ein Büro des Betreuungspersonals dürfen nicht auf die Miete der Bewohner:innen umgelegt werden. Vorgabe ist die Trennung existenzsichernder Leistungen (hier Miete Wohnen für leistungsberechtigte Person) vs. Fachleistungen.

#### \* Genossenschaftsanteile

Im Rahmen der Grundsicherung kann der zuständige Sozialhilfeträger (Sozialbürgerhaus, Jobcenter, Bezirk) die Genossenschaftsanteile für leistungsberechtigte Personen im Rahmen eines Darlehens übernehmen. Dafür muss die leistungsberechtigte Person selbst Mitglied in der Genossenschaft werden. Dies ist nicht möglich, wenn der Träger die Genossenschaftsanteile hält und die Wohnung dann an die Leistungsempfängerin vermietet.

### Belegung

Der Träger muss dafür Sorge tragen, dass die vorgeschlagene Person in die Förderstufe passt. Der Träger schlägt eine Person vor und übergibt der Genossenschaft die Vorgangsnummer, die diese für die Meldung beim Wohnungsamt angibt.

Das genossenschaftliche Vorschlagsrecht EOF kann zur Belegung der Einzelwohnungen für Personen mit besonderem Bedarf genutzt werden.

Die Belegung im München Modell Genossenschaften ist nach Erfahrungen offenbar weitgehend unproblematisch, weil nur eine Einkommensbestätigung vorliegen muss, aber keine Zuweisung durch das Wohnungsamt.