



Inklusionsprojekte bei Genossenschaften

In den Neubaugebieten Eggarten und Bayern Kaserne entstehen auch genossenschaftliche Wohnprojekte. Dort werden auch Wohnformen für Menschen mit Behinderungen und Pflegebedarf eingeplant.

Im Folgenden finden sich Hinweise für eine gelingende Kooperation zwischen Genossenschaften und Trägern dieser Wohnformen

1. Das passende Raumkonzept für die Zielgruppe

Das räumliche Konzept einer Wohnung oder Wohngemeinschaft/ -gruppe (WG) muss den [Wohnraumförderbestimmungen 2012](#) (WFB 2012) entsprechen; unter Ziffer 23 sind besondere Wohnformen erläutert. Die WFB begrenzt die zulässige Wohnfläche pro Person. bei max. 50 qm (Einzelwohnen) und 30 qm (WG).

Alle Wohnungen werden grundsätzlich barrierefrei nach DIN 1804 Teil 2 geplant.

Die technischen Fördervoraussetzungen finden sich in den WFB 2012 und im Infoblatt „Antragsunterlagen Mietwohnraum“ der LHM. Einzelwohnungen

- Wohngruppen/Wohngemeinschaften

Für die Planung sind frühzeitig konkrete Angaben der Träger zu den räumlichen Anforderungen ihrer Zielgruppe wichtig, d.h. Gesamtfläche, Zimmeranzahl und -größe, Ausstattung, Gemeinschaftsbereich, ggf. geschützter Freiraum etc. bei Wohngruppen/Pflege WG's.

Sollten nach Abschluss eines Mietvertrags für die barrierefreie Wohnung zusätzlich noch bauliche Sonderwünsche / Anpassungen nötig sein, so werden durch den/die Bewohner:in bei der Krankenkasse/Pflegekasse Mittel zur „Wohnumfeld/Wohnungsanpassungs-Maßnahmen“ beantragt. Nach Bewilligung der Zuschüsse werden die baulichen Maßnahmen durch die Genossenschaft ausgeführt.

2. Wohnraumförderung für die Zielgruppe

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) ist freifinanziert und ohne Belegungsvorgaben. KMB ist eine bevorzugte Förderart, weil hier die Flexibilität der (Nach-) Belegung am größten ist. Dies kollidiert ggf. mit dem Bedarf der Genossenschaft, die dafür nur ein begrenztes Flächenkontingent zur Verfügung und zugleich viele Mitglieder in dieser Einkommensgruppe hat.

Das München Modell Genossenschaften (MüMo) ist in seiner Handhabung relativ unkompliziert, da nur eine Einkommensbestätigung vorliegen muss, aber keine Zuweisung durch das Wohnungsamt. Die Einkommensgrenzen im München Modell Genossenschaft richten sich nach Art. 11 BayWoFG + 25%

München Modell Genossenschaft <https://bit.ly/3skADMJ>

Bei der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gelten Einkommensobergrenzen. Ein Berechtigungsschein des Amtes für Wohnen und Migration ist erforderlich.



Die Träger sind gefordert durch bzw. für ihre Zielgruppe beim Wohnungsamt die Einstufung in der Wohnraumförderung (EOF, MüMo, KMB) zu beantragen.

Die Regeln der WFB erlauben in WG's/Wohngruppen keine Mischung der Förderarten, insbesondere nicht mit dem KMB.

3. Belegung / Wohnungsvergabe

Bei geförderten Wohnungen / Zimmern muss der Träger dafür Sorge tragen, dass die vorgeschlagene Person für einen WG-Platz bzw. eine Wohnung in die Förderstufe passt. Konkret kann der Träger eine Person vorschlagen, der Genossenschaft die Vorgangsnummer übergeben, die diese für die Meldung beim Wohnungsamt angibt. Die Genossenschaft kann ggf. beim Wohnungsamt einen Vorschlag einreichen.

4. Nutzungsverträge

Grundsätzlich bevorzugen Genossenschaften die Mitgliedschaft und Einzelmietverträge mit den einzelnen Betreuten, d.h. auch bei Wohngruppen/Pflege WG's. Damit vermeiden sie die Körperschaftssteuerpflicht, die ab 10% Vermietung an Nichtmitglieder greift. Vermietung von WG-Flächen an Träger gilt als Nichtmitgliedergeschäft.

Allerdings ist die persönliche Mitgliedschaft nicht bei allen Zielgruppen möglich z.B. bei Minderjährigen, oder Menschen mit beschränkter Geschäftsfähigkeit.

Schließt ein Träger mit einer Genossenschaft einen Nutzungsvertrag für eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderungen ab, so ist zu beachten, dass in der bisherigen Praxis Untermiet- und Betreuungsverträge miteinander verbunden sind und es nicht möglich ist die Verträge zu trennen.

In Pflege-WGs müssen alle Verträge laut Bayerischem Pflege- und Wohnqualitätsgesetz unabhängig voneinander sein.

Im Fall von Einzelmietverträgen hat der Träger begrenzten Einfluss auf das Mietverhältnis, falls Probleme mit einer betreuten Person auftreten. Für diesen Fall erwartet die Genossenschaft, dass sich der Träger dennoch auch in Konfliktfällen kümmert.

Variante 1 (bisher weit verbreitet):

Mit der Überlassung von Wohnungen gibt die Genossenschaft das Belegungsrecht der Wohnung an den Träger ab.

Untermietverträge und Betreuungsverträge schließt der Träger mit seinen Klient:innen ab.

Bedingungen aus den Nutzungsverträgen hat der Träger in seine Weiter-Vermietungsverträge mit den eigenen Klient:innen zu übernehmen (z.B. Auflagen, zu denen sich die Genossenschaft im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus verpflichtet hat).

Variante 2:

Es wird ein vertragliches Drei-Ecks-Verhältnis zwischen Genossenschaft, Träger und Bewohner:in aufgesetzt.

Vorteile:

- stärkere Rolle der Bewohner:innen als Mitglieder der Hausgemeinschaft
- Selbstbestimmung der WG-Bewohner:innen wird gestärkt



- Genossenschaft vermeidet, dass die Miet-Einnahmen als gewerbliche Einnahmen eingestuft werden und damit die Steuerbefreiung gefährdet wird.

Innerhalb eines Rahmen- und Nutzungsvertrages zwischen Genossenschaft und Träger wird mit den Bewohner:innen direkt ein Mitgliedschafts- und Mietrechtsverhältnis begründet – allerdings nicht als eigenständiges Vertragsverhältnis, sondern als Anhang zum Rahmenvertrag. Die Details einer solchen Konstruktion werden aktuell noch entwickelt. Bei dieser Variante muss berücksichtigt werden, dass es eine Kümmer:in von Seiten der Genossenschaft braucht, um die Kooperation zu pflegen.

5. Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaften sind, zum Aufbringen des erforderlichen Eigenkapitals, darauf angewiesen, dass auch für die Flächen von Wohngruppen/Pflege WG's die wohnungsbezogenen Pflichtanteile frühzeitig eingezahlt werden. Dies kann im Einzelfall durch die Familie, Stiftungen, den Bezirk oder das Jobcenter z.B. mittels Darlehen aufgebracht werden.

Die Anteile bei jungen Genossenschaften bewegen sich zwischen € 100.- EOF / € 900.- MüMo / € 1400.- KMB (Stand 2021) je m² Wohnfläche

Wenn ein Träger in Vorleistung geht, muss er die Übernahme der Anteile individuell im Untermietvertrag regeln, ggf. mit einem Mietaufschlag.

6. Koordination / Kommunikation

Der Träger muss sich darauf einstellen, erhebliche Kommunikationsleistung für die Hausgemeinschaft einer Genossenschaft zu erbringen wie die Erläuterung des Konzepts und den Abbau von Vorbehalten. Es muss Vertrauen aufgebaut und Barrieren abgebaut werden.

Stand Januar 2022

Ariane Groß, Markus Sowa, Konsortium Eggarten
E. Kremer, LHM Wohnungsamt IBSP
L. Schwägerl, LHM Sozialreferat
E. Papazisi, LHM Sozialreferat
M. Penger, LHM Sozialreferat



Anhang

1. Bezirk Oberbayern als überörtlicher Träger der Sozialhilfe

Zuständigkeit

Der Bezirk ist als überörtlicher Träger der Sozialhilfe für die Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen und Hilfe zur Pflege für Menschen mit Pflegebedarf zuständig. Diese Fachleistungen sind wohnform-unabhängig.

Kostenübernahme

Mit dem Bezirk Oberbayern müssen die Träger frühzeitig Kontakt aufnehmen, um die Rahmenbedingungen für die individuelle Kostenübernahme der Bewohner:innen in den entsprechenden Wohnformen zu klären und zu vereinbaren.

Übernahme von Genossenschaftsanteilen

Es ist möglich, dass im Rahmen der Grundsicherung auch Genossenschaftsanteile für leistungsberechtigte Personen übernommen werden. Dafür muss die Person aber auch selbst Mitglied in der Genossenschaft sein (dies geht also nicht, wenn der Träger die Genossenschaftsanteile hält und die Wohnung dann an die LP vermietet).

2. Hinweis auf Fördermöglichkeiten

• Bayerisches Sozialministerium

PflegesoNah: Förderung der pflegerischen Versorgung im sozialen Nahraum

<https://www.stmgp.bayern.de/service/foerderprogramme/pflegesonah/>

Die Förderrichtlinie Pflege im sozialen Nahraum - PflegesoNah - soll dazu beitragen, eine bedarfsgerechte und flächendeckende pflegerische Versorgungsstruktur weiter auszubauen und zu verbessern. Die staatliche Investitionskostenförderung (€ 40.000 bis € 60.000 / Platz) gilt für

- Kurzzeit-, Tages- und Nachtpflegeplätze,
- Dauerpflegeplätze sowie
- ambulant betreute Wohngemeinschaften und
- Begegnungsstätten

Richtlinie Pflege - WoLeRaF: Aufbau neuer ambulant betreuter Wohngemeinschaften

Der Freistaat Bayern fördert den Aufbau von ambulant betreuten Wohngemeinschaften mit einer Anschubfinanzierung in Höhe von bis zu 25.000 Euro. Für die Finanzierung einer Moderation in der Gründungsphase können Initiatorinnen und Initiatoren von ambulant betreuten Wohngemeinschaften einen Antrag auf Bewilligung einer staatlichen Zuwendung stellen.

• Landeshauptstadt München

Anschubfinanzierung ambulante innovative Pflegeangebote

Projekte für Pflege-Wohngemeinschaften, Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen und innovative Versorgungsformen werden in der Aufbauphase finanziell unterstützt. Die Aufzählung ist nicht vollständig.