

Alternative Wohn- und Quartierskonzepte finanzieren

■ Ulrich Kuhn

Das Projekt »Lebensräume für Jung und Alt« der Stiftung Liebenau konzipiert und realisiert Wohnkonzepte, die durch Gemeinwesenarbeit das bürgerschaftliche Engagement der Bewohner herausfordern. Die Finanzierung der Wohnprojekte erfolgt durch den Verkauf der Wohnungen an Eignutzer und Kapitalanleger. Die Gemeinwesenarbeit wird aus den Erträgen eines eigens für jede Wohnanlage angelegten Sozialfonds finanziert.

Der Sozialstaat befindet sich in einem gewaltigen Umbruch. Globalisierung der Wirtschaft, Bevölkerungsentwicklung, Arbeitslosigkeit, Staatsverschuldung engen den staatlichen Handlungsspielraum zunehmend ein. Gleichzeitig ist das sozialstaatliche Versorgungssystem vielfach zu starr, um flexibel auf sich verändernde soziale Nöte zu reagieren.

Notwendig ist daher eine neue Balance zwischen Eigenverantwortung und sozialer Sicherung. Wir müssen im Sinne des Subsidiaritätsprinzips, nach dem die größere gesellschaftliche Einheit der kleineren nicht abnehmen darf, was sie selbst leisten kann, eine aktive Bürgergesellschaft und damit die Bereitschaft, aber auch die Freiräume zu persönlicher Mitmenschlichkeit in den kleinen Lebenskreisen stärken. In diesem Sinne hat die Stiftung Liebenau bereits Anfang der 1990er Jahre erkannt, dass neben den – wegen der demografischen Entwicklung auch in Zukunft notwendigen – professionellen Pflege- und Betreuungsangeboten verstärkt präventiv und aktivierend wirkende Strukturen erforderlich sind, die private Selbst-, Familien- und Nachbarschaftshilfe fördern und diese mit den professionellen Hilfesystemen vernetzen.

Das Konzept: Miteinander der Generationen, Selbst- und Nachbarschaftshilfe

Hierzu hat die Stiftung Liebenau das Projekt »Lebensräume für Jung und Alt« gestartet. Es handelt sich dabei um ein inzwischen in 21 Kommunen in Deutschland und in Österreich mit mehr als 700 Wohneinheiten umgesetztes Wohnprojekt, das konsequent auf Selbst- und Nachbarschaftshilfe statt auf professionelle Versorgung setzt. Zur Realisierung wurde jeweils mit der zuständigen Kommune ein Grundlagenvertrag geschlossen, sodass die neuen Strukturen in Partnerschaft von Kommune, Freier Wohlfahrtspflege und Bürgerschaft verwirklicht werden können. Die Projekte sind im Wesentlichen durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

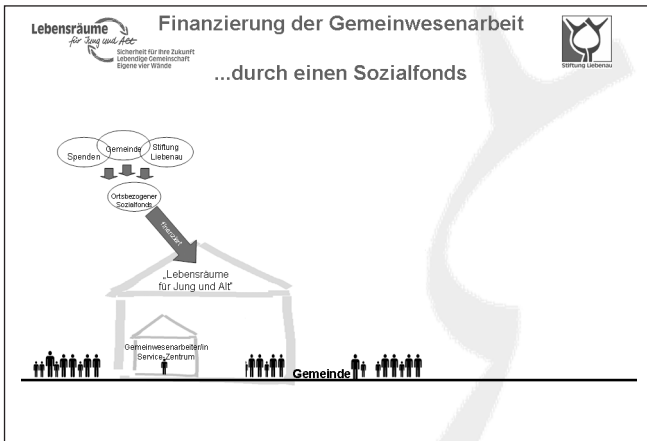


Ulrich Kuhn (43) studierte Verwaltungswissenschaft mit dem Schwerpunkt Arbeit und Soziales an der Universität Konstanz. Seit dem Jahre 1989 ist er bei der Stiftung Liebenau als Vorstandsassistent und Ressortleiter tätig; seit 1999 als Leiter des Ressorts Sozialpolitik mit den Schwerpunkten Politik, Innovationsmanagement und Gemeinwohlförderung. Als Innovationsmanager ist er am Netzwerk »Soziales neu gestalten« (Bank für Sozialwirtschaft, Bertelsmann-Stiftung, Caritas-Betriebsträgergesellschaft Köln, Evangelisches Johanneswerk Bielefeld, Bremer Heimstiftung, Stiftung Liebenau) beteiligt.

- Es handelt sich um Wohnanlagen in zentraler Ortslage mit 13 bis 85 Wohnungen, barrierefrei, altengerecht ausgestattet, mit unterschiedlicher Größe von 40 bis 100 Quadratmeter Wohnfläche.
- Die Belegung ist bewusst generationenübergreifend gemischt mit älteren und jüngeren Bewohnern, Singles, Alleinerziehenden und Familien.
- Kommunikation, gemeinschaftliche Aktivitäten und nachbarschaftliche Unterstützungssysteme im Falle von Hilfebedürftigkeit werden schon durch die Architektur mit offenen Laubengängen und von allen nutzbaren Gemeinschaftsräumen gefördert.
- Zudem ist jeweils eine Gemeinwesenarbeiterin oder ein Gemeinwesenarbeiter tätig, welche die Bewohner berät, Kontakte vermittelt, Konflikte moderiert und Gemeinschaftsaktivitäten sowie informelle Hilfesysteme anregt. Die Gemeinwesenarbeiter sollen quasi »mit den Händen in den Hosentaschen« arbeiten, also nicht Einzelfallhilfe leisten, sondern die Bewohner zur Selbsthilfe motivieren. Selbst- und Nachbarschaftshilfe hat stets Vorrang vor professioneller Hilfe.

Die Finanzierung: Sozialfonds für Gemeinwesenarbeit – Marktentgelte für Dienstleistungen

Grundkonzept: Die Finanzierung der »Lebensräume für Jung und Alt« erfolgt durch den Verkauf der Wohnungen



- Lebensräume für Jung und Alte** **Teams in der Wohnanlage** 
- Sicherheits für ihre Zukunft
Lebendige Gemeinschaft
Eigene vier Wände
- Hausmeister / Reinigung
 - Schlüsselnotdienst
 - Aufzugswärter
 - Kaffeeteam
 - Mittagstisch
 - Spielmittag
 - Faulenzerfrühstück
 - Pflegeteams
 - Sonntagsfrühstück
 - Hauszeitung
 - Bewohnerbeirat
 - Rolladenkontrolle
 - Topfern
 - Basteln mit Kindern
 - Umweltstunde
 - Filmabend

- Lebensräume für Jung und Alte** **Nachbarschaftshilfe** 
- Sicherheits für ihre Zukunft
Lebendige Gemeinschaft
Eigene vier Wände
- Hausmeisterdienste
 - kleine Reparaturen
 - Krankenbesuche
 - Essen kochen
 - Putzhilfe
 - Hauszeitung
 - Wäsche waschen
 - Kinderbetreuung
 - Fahrdienste
 - Haare schneiden
 - Apothekendienst
- 

Die Stiftung Liebenau

ist ein aus christlicher Motivation heraus entstandenes unabhängiges Sozial- und Bildungsunternehmen und wurde 1870 gegründet. Mit ihren Einrichtungen in der Altenhilfe und Behindertenhilfe, im Gesundheitswesen und im Bildungsbereich ist sie in Deutschland, Österreich, der Schweiz und in Bulgarien an insgesamt mehr als 80 Standorten tätig. Die Stiftung Liebenau ist eine Stiftung bürgerlichen Rechts auf kirchlich-katholischer Grundlage.

Stiftung Liebenau, Siggenweilerstraße 11, 88074 Meckenbeuren, Telefon 07542 10-0, Fax 07542 10-1117, E-Mail info@stiftung-liebenau.de, Internet <http://www.stiftung-liebenau.de>

an Eigennutzer oder Kapitalanleger. Soweit möglich wurden soziale Wohnungsbaufördermittel eingebunden, um auch Wohnungen für sozial Schwächere anbieten zu können. Eigennutzung ist bei über 60-Jährigen möglich. Über ein grundbuchrechtlich gesichertes Wohnungsbesetzungsrecht sowie einen Generalmietvertrag für die nicht eigen genutzten Wohnungen hat die Stiftung Liebenau die Möglichkeit zur Steuerung der Belegung und damit zur Aufrechterhaltung der gewünschten Bewohnermischung.

Sozialfonds: Die Gemeinwesenarbeit wird aus den Erträgen eines eigens für jede Wohnanlage angelegten Sozialfonds finanziert. Dieser ist das zentrale Element der Finanzierung dieser solidaritätsstiftenden Sozialen Arbeit. Der Grundstock für den Fonds wird dadurch geschaffen, dass die jeweilige Gemeinde die Überschüsse aus dem Verkauf des Baugrundstücks sowie gegebenenfalls weitere Mittel und die Stiftung Liebenau den Bauträgergewinn einbringen. Bei den ersten »Lebensräumen für Jung und Alt« hat die Stiftung Liebenau selbst die Bauträgerfunktion ausgeübt, inzwischen fungieren private Bauträger, die über eine Sponsoringvereinbarung Mittel in den Fonds einbringen. Das Vermögen des Sozialfonds besteht aus folgenden Bestandteilen:

- **Barvermögen:** Ein Teil der Mittel fließt in bar in den Sozialfonds. Diese werden von der Stiftung Liebenau verwaltet und am Kapitalmarkt angelegt. Die Verwaltung erfolgt zweck- und ortsbezogen. Gegenüber der jeweiligen Gemeinde ist Rechenschaft abzulegen. Diese Transparenz ist die Grundlage dafür, dass Gemeinde und Stiftung zusätzliche Spender und Sponsoren für den Sozialfonds gewinnen können.
- **Wohnungsvermögen:** Der andere Teil des Vermögens besteht aus Wohnungen, die von der Gemeinde oder der Stiftung Liebenau gekauft wurden. Diese werden zu üblichen Marktmieten an Bewohner vermietet. Die Nettomieteträge fließen dann wiederum in den Sozialfonds.

Über alle »Lebensräume für Jung und Alt« hinweg konnten so insgesamt 16 Millionen Euro Fondsvermögen, je zur Hälfte in Geld- und in Immobilienvermögen, generiert und dauerhaft diesem sozialen Zweck gewidmet werden. Da bei einer Vollkostenrechnung die Fondserträge insgesamt erst in einem Teil der »Lebensräume« ausreichend, in einem anderen Teil aber noch nicht kostendeckend sind, um die Personal-, Sach- und Raumkosten der Gemeinwesenarbeit und der Gemeinschaftsräume zu finanzieren, unterstützt die Stiftung Liebenau diese Arbeit zurzeit zusätzlich mit 400.000 Euro pro Jahr.

Laufender Betrieb: Im laufenden Betrieb fallen für die Bewohner die üblichen Wohnkosten im Rahmen ortsüblicher Mieten an. Für die Gemeinwesenarbeit und soziale Dienste wird keine Betreuungspauschale verlangt. Bei Bedarf können professionelle Dienstleistungen bei ambulanten Diensten abgerufen werden, die nach Inanspruchnahme marktüblich zu bezahlen sind. So soll von Anfang an eine Versorgungsmentalität verhindert werden, die nach dem Motto »Ich bezahle eine Pauschale, dafür möchte ich auch etwas haben« im klassischen Betreuten Wohnen immer wieder anzutreffen ist und eine Spirale der Passivität und Versorgungsabhängigkeit auslösen kann. Das Modell lebt also nicht vom Verkauf sozialer Dienstleistungen, sondern ist gerade dann erfolgreich, wenn diese verhindert werden.

Die Effekte: gesellschaftlicher und volkswirtschaftlicher Nutzen

Aktivität statt Einsamkeit: Nach inzwischen über zehn Jahren Erfahrung können wir sagen, dass das Konzept aufgegangen ist. Das Miteinander von Jung und Alt funktioniert. Es haben sich überall sehr lebendige Gemeinschaften entwickelt mit den unterschiedlichsten Aktivitäten. Diese reichen von der Organisation von Festen über gemeinsames Kochen, Babysitterdienste bis hin zur Organisation von »Pflegekett« zur Betreuung pflegebedürftiger Menschen. Die Jungen profitieren von der zentralen Wohnlage, neuen Wahlverwandtschaften mit Omas und Opas und insbesondere bei Alleinerziehenden dem sozialen Zusammenhalt in der eigenen Altersgruppe und möglichen sinnvollen Beschäftigungen. Bei den Älteren verhindert die Gemeinschaft der Lebensräume für Jung und Alt Einsamkeit und fördert Aktivität.

Pflegevermeidung: Wir sind sicher, dass so in nicht geringem Maß auch Hilfs- und Pflegebedürftigkeit vermieden wird. Falls Pflegebedürftigkeit eintritt, ist das Ziel, möglichst bis zum Lebensende in der Wohnanlage bleiben zu können. In allen »Lebensräumen« werden insgesamt zurzeit etwa 30 Personen pflegerisch betreut. In der Regel in einer Kombination aus professionellen Hilfen ambulanter Pflegedienste und der Unterstützung durch Mitbewohner. Der präventive Charakter der Kultur des Miteinander, die in den Lebensräumen gelebt wird, kommt darüber hinaus auch den über 300 Bewohnern zugute, die in unterschiedlichen Formen soziale Bedarfe durch Krankheit, Sucht, familiäre und materielle Nöte haben.

Kommunales Bürgerengagement: Die Lebensräume für Jung und Alt wurden ferner zu offenen Häusern und die Gemeinwesenarbeit zunehmend zu einem Instrument der Vernetzung und der Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements im jeweiligen Wohnquartier. Die Bewohnerbeiräte und die Gemeinwesenarbeiter arbeiten in kommunalen Gremien mit, und die Servicezentren werden von unterschiedlichen Gruppen genutzt. Beispielsweise suchen die beiden »Lebensräume« in Ravensburg monatlich 2.300 Menschen auf, davon zwei Drittel Externe. Die Kommune profitiert somit nachhaltig von den vielfältigen Aktivitäten. In den Standortgemeinden entwickelt sich auch der Politikstil hin zu mehr Bürgerbeteiligung und Bürgerengagement. So entstanden runde Tische zu unterschiedlichen Fragen, aus denen sich wiederum konkrete soziale Projekte entwickelten wie mehrere von Freiwilligen getragene Tagesbetreuungsgruppen für Demenzerkrankte, Besuchsprojekte von Schülern bei einsamen Älteren usw.

Analyse der volkswirtschaftlichen Effekte: Solche Modelle ebnen Wege in eine moderne, aktive Bürgergesellschaft. Sie ermöglichen die im Bericht der Bundestagsenquete-Kommission Demografischer Wandel geforderte Entwicklung neuer kombinierter Hilfeeinrichtungen mit professionellen Dienstleistungen und informellen sozialen Netzwerken, wodurch die Auswirkungen des demografischen und sozialen Wandels auf den Bedarf an professionellen, vor allem stationären Angeboten abgemildert werden kann. Der volkswirtschaftliche Nutzen besteht also in der Verringerung von Versorgungsleistungen zulasten der Sozialkassen und der Erhöhung des bürgerschaftlichen Engagements. Diese sozioökonomischen Effekte werden in

einer wissenschaftlichen Untersuchung im kommenden Jahr genauer analysiert und dokumentiert.

Um diese Wirkungen erzielen zu können, braucht es Strukturen — wie die Gemeinwesenarbeit. Diese sind nur begrenzt über den Verkauf von Dienstleistungen am Sozialmarkt refinanzierbar. Sie sind aufgrund ihrer Nutzbarkeit durch viele Bürger und der vor allem volkswirtschaftlichen Nutzeneffekte quasi öffentliche Güter, die durch die Allgemeinheit über intelligente Stiftungsmodelle und/oder aus öffentlichen Mitteln zu finanzieren sind.

Die Zukunftsperspektive: Ausbau des Stiftungsgedankens und Unterstützung durch das öffentliche Sozialsystem

Bürgerstiftungsidee zur Erweiterung der Möglichkeiten: In Zukunft soll vor allem der quartiersbezogene Ansatz ausgebaut werden. Weitere Entwicklungspotenziale sind in der Umsetzung des Konzepts in bestehenden Wohnquartieren in Kooperation mit Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften sowie in der verstärkten Öffnung für weitere Personenkreise, beispielsweise Menschen mit Behinderung, zu sehen. All dies kann nur gelingen, wenn die Finanzierung für die notwendige Gemeinwesenarbeit gesichert ist. Eine Ausweitung des Projekts auf der bisherigen Basis ist aufgrund der Niedrigzinsphase und der schlechten Wohnungsmarktlage nicht möglich. In einem Modellprojekt werden zwei Sozialfonds zu kleinen Bürger-Stiftungen weiterentwickelt, um auf diese Weise Zustifter zu gewinnen und so den notwendigen Kapitalstock bilden zu können. Die Vision ist, dass diese Stiftungen in den jeweiligen Orten dann wachsen und über die bisherige Gemeinwesenarbeit hinaus die soziale Entwicklung und das bürgerschaftliche Engagement befördern.

Umwidmung von Mitteln des Sozialsystems als politische Forderung: Dies alles wird sich aber nicht von sich aus entwickeln. Hierzu ist ein gezieltes Zusammenwirken von Bürgern, Kommunen, Wirtschaft und Freier Wohlfahrtspflege möglichst auf örtlicher Ebene und vor allem eine ausreichende Finanzierung der notwendigen Infrastruktur zur Engagementförderung erforderlich. Leider fallen solche Koordinations- und Beratungsaufgaben heute als sogenannte »freiwillige Aufgaben« als erstes dem Rotstift der öffentlichen Hand zum Opfer, weil ihnen die Finanzierung der Pflichtaufgaben, nämlich der gesetzlichen Leistungsansprüche auf Versorgung über den Kopf wachsen. Eine präventiv ausgerichtete Politik müsste jedoch gerade umgekehrt handeln.

Um wirklich zu einem aktivierenden Sozialstaat zu kommen, bräuchten wir eigentlich in den Sozialversicherungen eine »Aktivierungsquote« von beispielsweise fünf Prozent des Budgets, die nicht für die Bezahlung von Leistungsansprüchen und Einzelfallhilfen verwendet, sondern für die Finanzierung einer Infrastruktur zur Engagementförderung reserviert wird. Wenn diese Mittel vorrangig in solche neuen Verantwortungspartnerschaften aus Kommunen, Sozialorganisationen und Bürgern wie bei den »Lebensräumen für Jung und Alt« – durch örtliche Stiftungen dauerhaft gesichert – gegeben würden, dann könnte ein immenser Multiplikatoreffekt durch Vervielfachung des bürgerschaftlichen Engagements und Reduzierung von Versorgungsleistungen ausgelöst werden. ◆