

Zu den Arbeitsergebnissen der Gruppe 2: Betreutes genossenschaftliches Seniorenwohnen

Moderation: Sonja Menzel

Im Zentrum der Diskussion der Arbeitsgruppe am Samstag standen die Themen Finanzierung des Projektes und notwendige bzw. erfolgreiche Kooperation der Genossenschaften mit Partnern vor Ort.

1. Zur Finanzierung der Projekte:

	SuB Wesselburen eG	Senioren-Wohnen eG Neukirchen
Eigentümer versus Mieter	Eigentümer und Neubau der Objekte	Generalmieter eines Privateigentümers und Sanierung eines Hauses
Bau- und Erwerbskosten:		
Baukosten	2,7 Mio €	550.000 €
Erwerbskosten	660.000 € (von Kommune)	-
Zu finanzierende Summe	3,3 Mio €	550.000 €
Finanzierung der Bau- und Erwerbskosten		
Geschäftsanteile	610.000 €	270.000 €
Darunter Kommune	260.000 €	-
Weitere Mitglieder/Firmen	350.000 €	
Anzahl Mitglieder	10	103 (Bürger)
Zuschuss des Landes	200.000 €	-
Finanzierung durch Mietvorauszahlung		250.000 €
KfW 70 Darlehen	1.300.000 €	-
Darlehen Sparkasse 3,94 % Zins, Laufzeit 20 Jahre	1.200.000 €	
Dividende auf die Anteile	3,5 %	1 %
Mieter	Sind keine Mitglieder	Sind Mitglieder Entscheiden im Selbstverwaltungsgremium mit über neue Mieter
Höhe Kaltmiete		
Durchschnittlich pro qm Fläche	8.50 € / qm	4,50 € / qm
Pro qm Wohnfläche	10.50 € / qm	4,50 € / qm
Pflegeplätze	Miete pro Platz	
Bürgerbüro	Miete wird durch Gemeinschaft getragen	
Finanzierung von Betreuung und Pflege	Ambulante Betreuung/Pflege werden inzwischen gut finanziert (Pflegeversicherungsgesetz) Durch die Komplexität des Projektes ergeben sich Synergien (Kombination mit teilstationärer Pflege)	Pauschale für Betreuung (geht an den Anbieter der Leistungen), Höhe wird vom Selbstverwaltungsgremium mit entschieden.

2. Notwendige und erfolgreiche Kooperationen

(Reihenfolge ist zugleich Rangfolge)

- Bürger und Unternehmen im Ort
- Kommune/Gemeinde
- Land (zuständige Ministerien für Soziales und Ortskernentwicklung)
- Kirchen vor Ort / Pfarrei
- Pflegedienstleister
- Pflegeversicherung
- Genossenschaftsverband

3. Wesentliche Module für die Projektentwicklertausbildung für genossenschaftliche Seniorenwohnprojekte

Die Ausbildung ist anspruchsvoll, weil die Komplexität hoch ist.

Unverzichtbare Module wären nach Meinung der TeilnehmerInnen:

- Vorbereitung und phasenweise Aufbau von Genossenschaften
- Marktanalyse vor Ort
- Recht: Baurecht (Neubau und Sanierung ist differenziert zu sehen – Stichworte Barrierefreiheit, EnEV, Denkmalschutz), Vertragsrecht, Leistungsgesetze Sozialgesetzbuch/Pflegeneuausrichtungsgesetz, Pflegeversicherungsgesetz.
- Finanzierung und Förderung von Bau/Sanierung und Pflege/Dienstleistungen
- Businesspläne für beides (Bau/Vermietung und Dienstleistungs-/Betreuungsbetrieb)
- Möglichkeiten und Grenzen der Zusammenarbeit mit Bestandunternehmen/-genossenschaften
- Best practices kennenlernen, ansehen, auswerten.

F.d.R. Sonja Menzel

Leipzig am 13.12.2013