

Verantwortung für Wohnen im Sozialraum übernehmen

Elmar Lieser, Abteilungsleiter Sozialmanagement
GAG Immobilien AG Köln



AG 3: Selbstbestimmt Leben und Einbeziehung in die Gemeinschaft

I. Sozialmanagement der GAG Immobilien AG

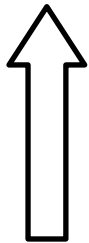
Unternehmensstruktur

24.000 Wohnungen, davon
14.200 preisfreie WE und
9.800 öffentlich geförderte WE

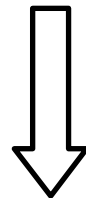
Besser hier zu Hause



90% Stadt Köln
5% Kleinaktionäre
5% Treuhänder/Stiftung



In Verwaltung 18.000 WE,
davon 12.500 öffentlich.
geförderte und 5.500
preisfreie WE



62% GAG
38% Stadt Köln



I. Sozialmanagement der GAG Immobilien AG

Soziales Engagement hat Tradition

- Konrad Adenauer gab den Impuls, der 1913 zur Gründung der GAG führte
- In der Gründungssatzung ist der soziale Aspekt (günstiger Wohnraum für die Kölner Bevölkerung) fest verankert
- Ernst Cassel, Mitbegründer der GAG, überführte seinen Aktienanteil in eine Stiftung, der Aufgabe die Förderung bedürftiger Mieter ist
- Aufsichtsrat beschloss im März 2007 die Einrichtung der Abteilung Sozialmanagement
- Heutiger Satzungsauftrag: Versorgung breiter Bevölkerungsschichten
- Strategie: Gleichklang zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialer Verantwortung



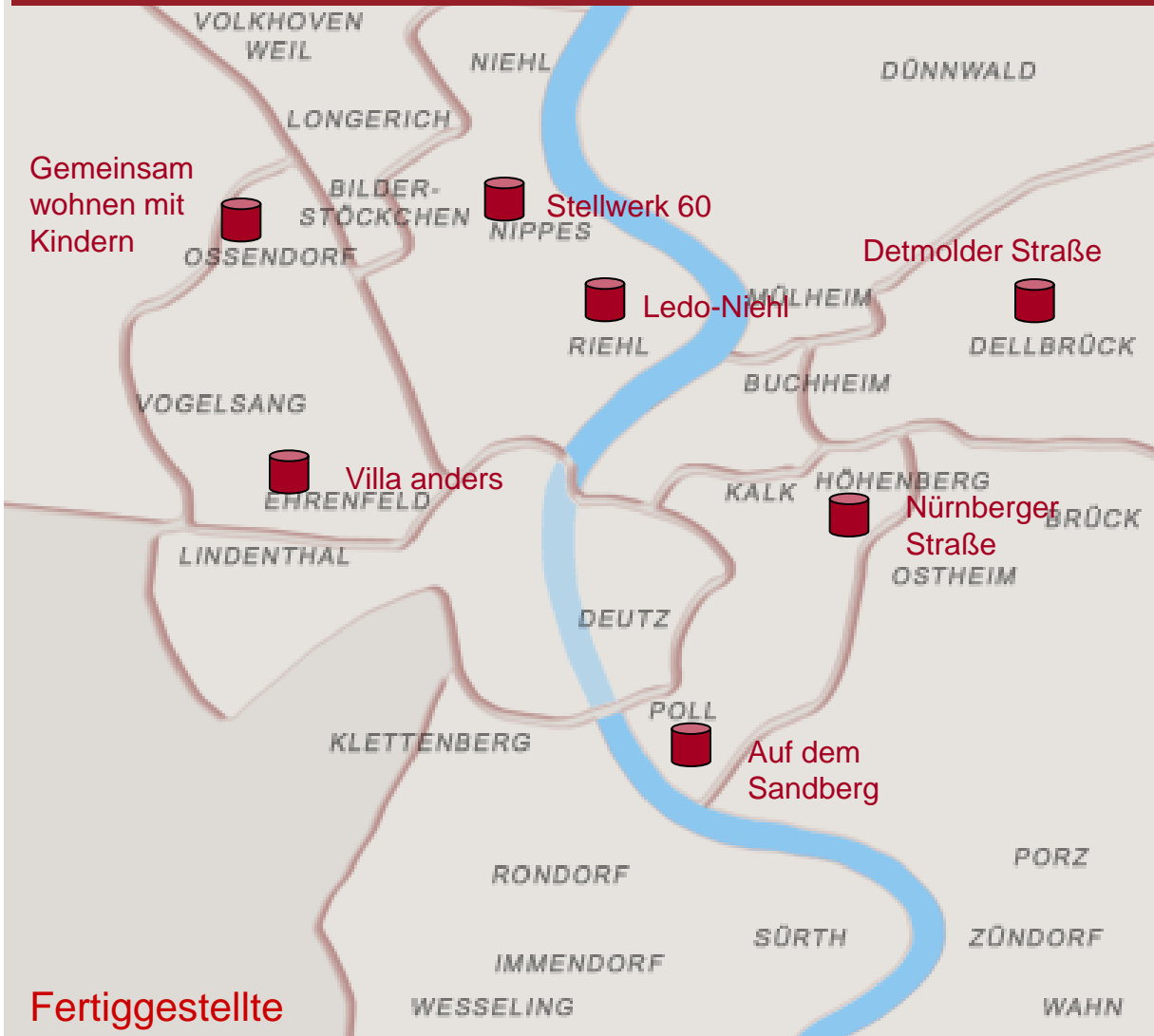
Verantwortung für Wohnen im Sozialraum übernehmen

Themenfeld besondere Wohnformen

- Mehrgenerationenwohnprojekte
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften
 - Menschen mit Demenz und Pflegebedarf
- Überwiegend in stationären oder trägerverantworteten Wohngemeinschaften
 - Menschen mit geistiger Behinderung
 - Menschen mit psychischer Behinderung



Mehrgenerationen- wohnprojekte



II. Mehrgenerationenwohnen

- erstes „Experiment“ im Jahr 1993
- 2007 Projektinitiative von LEDO Niehl
- 2008 Förderprogramm Mehrgenerationenwohnen der Stadt Köln
 - Städtische Grundstücke
 - Förderung für Gemeinschaftsraum, erhöhten Planungsaufwand
 - Bedingungen: Bewohnerverein, Mischung der Bewohner 1/3 über 60 Jahre und 2/3 unter 60 Jahre
- 2008 – 2011 Umsetzung in fünf Projekten
 - Beteiligung an der Planung der Wohnungen
 - Barrierefreiheit
 - Gemeinschaftlich zu nutzende Außenflächen
 - Gelebte Nachbarschaft, gemeinsame Aktivitäten, gegenseitige **freiwillige** Hilfe
 - Vorschlagsrecht der Mieter für frei werdende Wohnungen



II. Mehrgenerationenwohnen

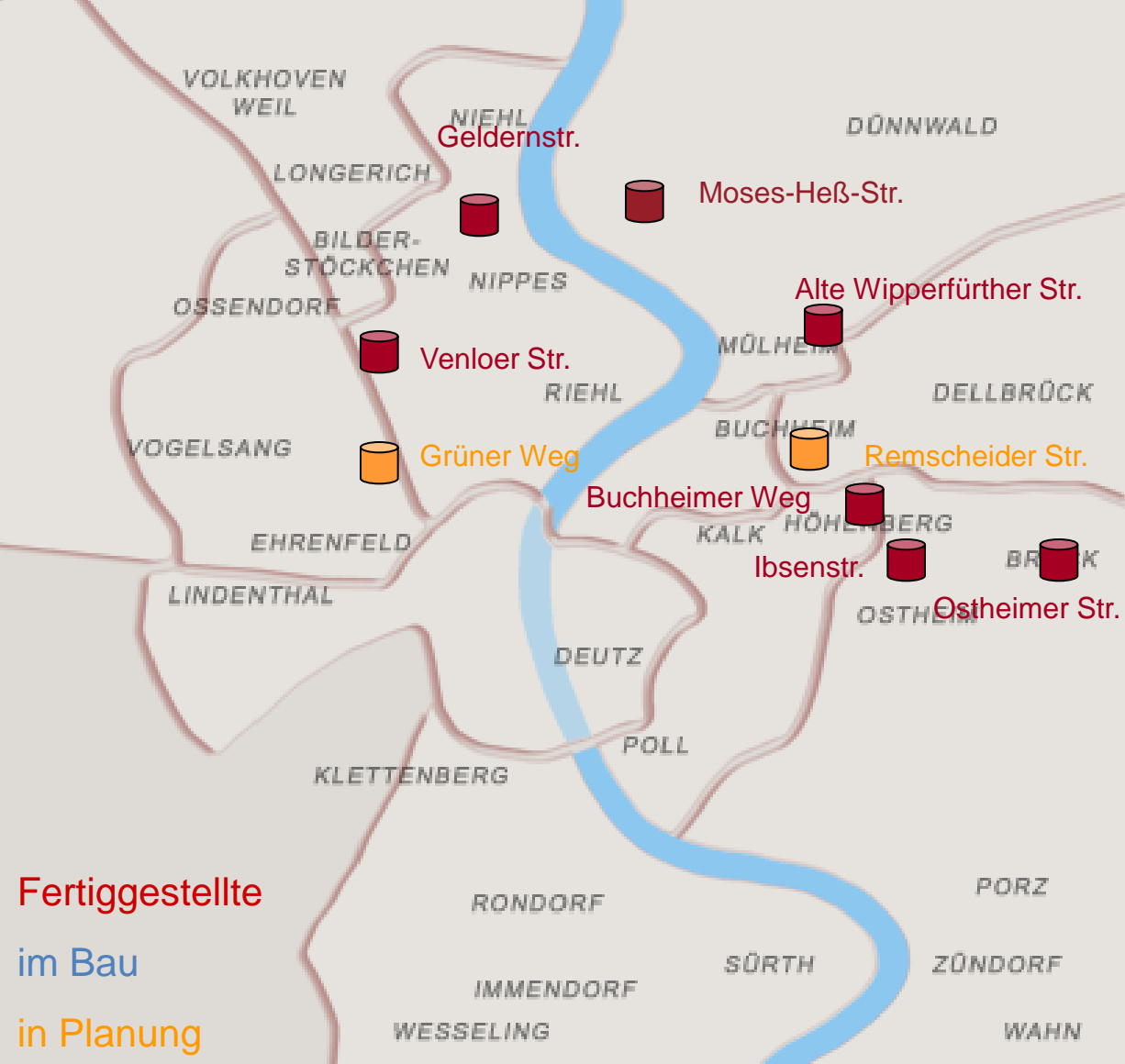
Gemeinschaftliches Wohnprojekt für Menschen mit Körperbehinderung Detmolder Str. 2 und 4

- hohe Nachfrage nach rollstuhlgerechten Wohnungen
- 2009 Projekt mit 21 öffentlichen geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen in Merheim
- Beteiligung der Mieter an der Planung
- Projektbegleitung durch die Stadt Köln, die Wohnberatungsstelle wohn mobil Wohnkonzepte
- Barrierefreier Gemeinschaftsraum

- Erfahrungen
 - Individuelles Wohnen von Menschen mit Körperbehinderung ist gelungen
 - Hohe Nachfrage nach Wohnungen
 - Selbstorganisation der Bewohnergruppe ist nicht gelungen
 - Gemeinschaftsraum wurde an zwei gemeinnützige Organisationen übergeben, die Veranstaltungen für und mit den Mietern durchführen



Ambulante Wohngemeinschaften



Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Zielgruppe Menschen mit Demenz

- Öffentlich geförderte Gruppenwohnungen für maximal 8 / 9 Mieter
- Organisationsform „Kölner Modell“
 - Auftragbergemeinschaft der Mieter als Generalmieter (GbR)
 - Eigene Aufnahme von neuen Mietern
 - Einheitliche Verständigung auf einen ambulanten Dienst durch die Gemeinschaft
 - Rund um die Uhr Betreuung durch den ambulanten Dienst ergänzt um Engagement der Angehörigen und eigene Mitarbeiter der Gemeinschaft



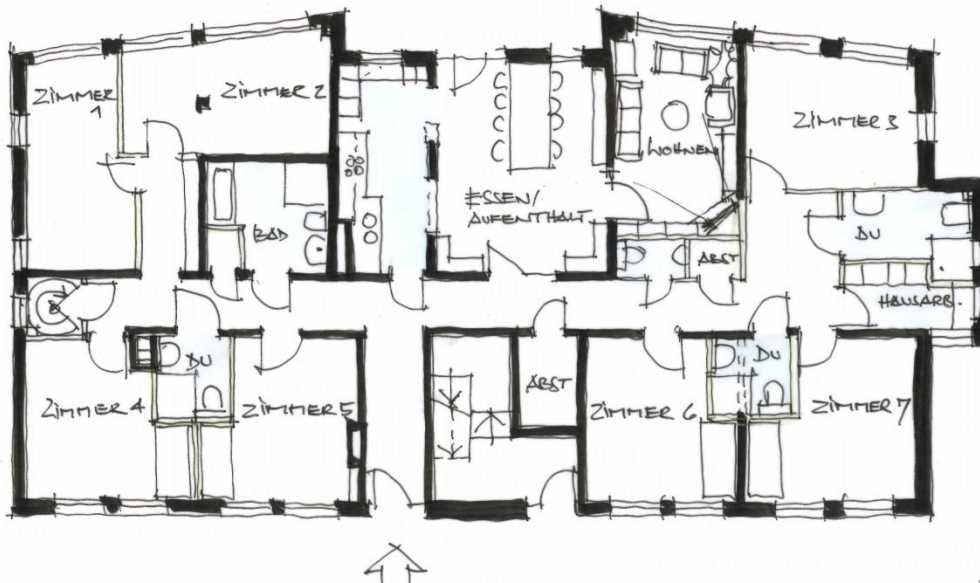
**Grundriss der
Wohngemeinschaft
Ostheimer Straße 135**



Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Zielgruppe Menschen mit geistiger Behinderung

- Öffentlich geförderte Gruppenwohnungen für maximal 8 / 9 Mieter
- Kölner Modell wurde den Angehörigen angeboten, aber abgelehnt
- Organisationsform Betreuungsanbieter als Zwischenmieter
- Anwendung des Wohn- und Teilhabegesetzes



Grundriss der
Wohngemeinschaft
Eichhornstraße

HENDRIK

März

April

Mai

CHRISTIAN

Juni

Juli

Aug.

MANUEL

Sept.

Ok.

Wohngruppen mit Einzelwohnungen

Zielgruppe Menschen mit geistiger Behinderung

- 10 öffentlich geförderte Einzelwohnungen
- 1 WE als Gruppenwohnung für 2 Mieter
- Integration in ein Mehrfamilienwohnhaus der autofreien Siedlung Köln
- Begleitung durch einen Betreuungsanbieter
- Mieter auf Vorschlag des Betreuungsanbieters
- Erfahrung
 - Ab und an Beschwerden wg. Ruhestörungen



Wohngruppen mit Einzelwohnungen

Zielgruppe Menschen mit psychischer Behinderung

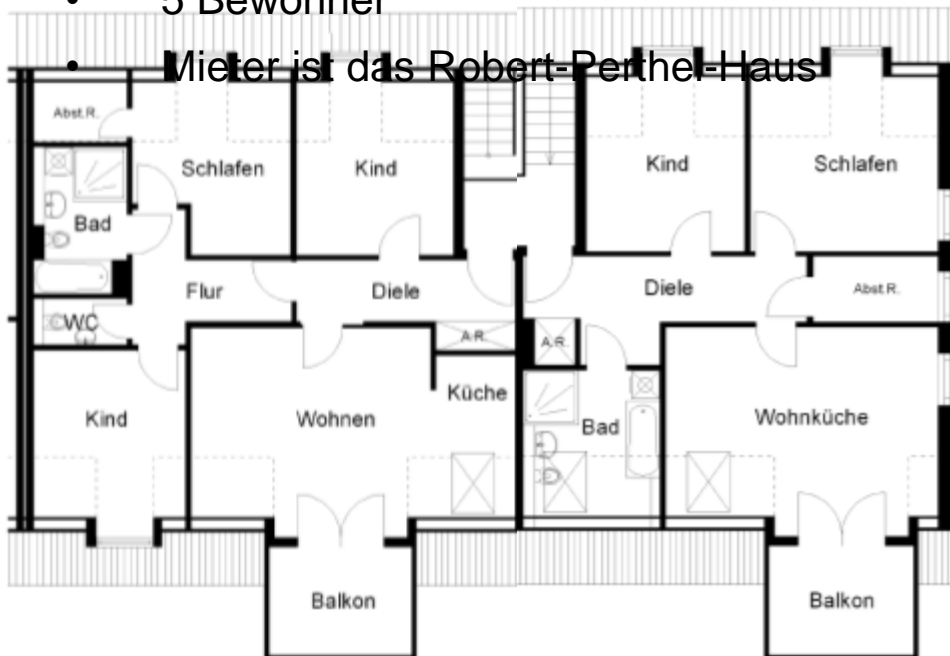
- 2 Wohnungen 2001 an Robert-Perthel-Haus
- Nutzung verlief störungsfrei
- Nach ca. 2 Jahren wurde Mietvertrag auf Bewohner umgestellt



Wohngruppen

Zielgruppe Menschen mit psychischer Behinderung, Hamborner Str.

- Seit 2006 völlig unauffälliges, störungsfreies Wohnen
- 2 Wohnungen verbunden
- 5 Bewohner
- Mieter ist das Robert-Perthe-Haus



Wohngruppen in Gruppenwohnungen

Zielgruppe Menschen mit psychischer Behinderung Merheimer Gärten

- 2 Gruppenwohnungen je 6 Bewohnern
- im Wohnumfeld erfolgreich integriert;
- zwei weitere Gruppenwohnungen je 8 Mieter werden mit dem Betreuungsanbieter bis zum Jahr 2015 realisiert
- Mieter ist Köln-Ring, völlig störungsfreies MV



Wohngruppen

**Zielgruppe Menschen mit psychischer Behinderung
Anbietergemeinschaft aus Köln-Ring, Alexianer und
Kölner Verein suchen gemeinsam die Kooperation mit
GAG**

- Wohnungen/ Häuser für Kleinstwohngemeinschaften werden angeboten
- Z.B. 3 Zimmer, KDB = 77 qm
- Im Wohnungsbestand



Wohngruppen

Zielgruppe Menschen mit psychischer Behinderung

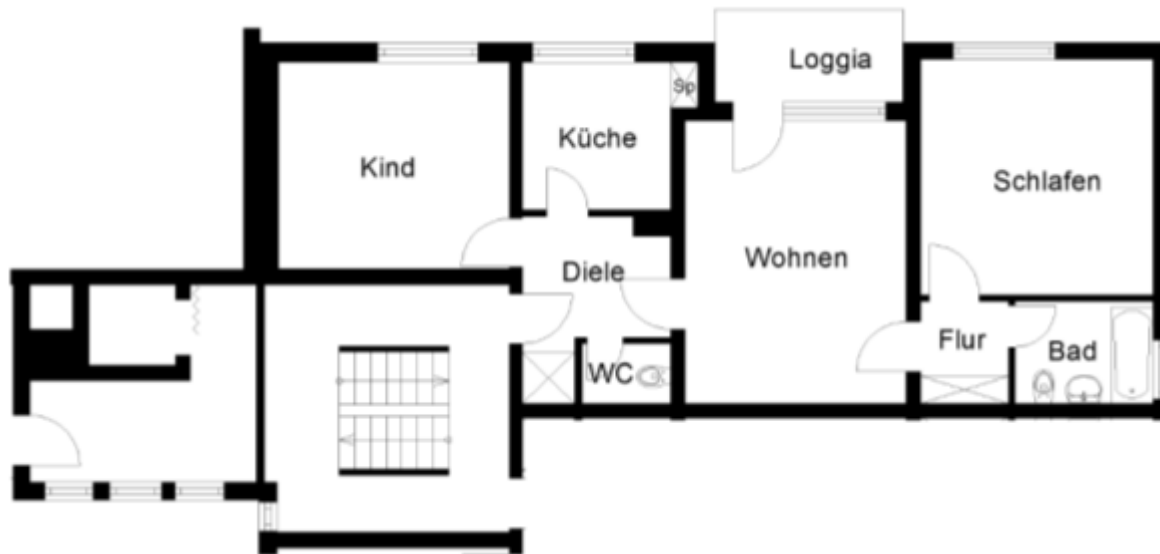
- Wohnungen/ Häuser für Kleinstwohngemeinschaften werden angeboten, da der Markt für Kleinwohnungen zusammengebrochen ist.



IWohngruppen

Zielgruppe Menschen mit psychischer Behinderung

- Wohnungen/ Häuser für Kleinstwohngemeinschaften werden angeboten
- 3 Zimmer, 70 qm



Einzelwohnungen

Zielgruppe Menschen mit psychischer Behinderung

- Ca. 10 Einzelpersonen wurden schon durch Anbieter für betreutes Wohnen vermittelt
- Genaue zahlen sind nicht auswertbar, da normale MV begründet wurden
- So stellen wir uns Inklusion vor



Erfahrungen - Thesen

- „Kölner Modell“ aus den Demenz Wohngemeinschaften ist nur für bestimmte Zielgruppen geeignet – Pflegende, aktive Angehörige
- Wohnformen für Menschen mit Behinderung benötigen einen Zwischenmieter (in der Regel der Betreuungsanbieter)
- Nicht alle Betroffenen sind für das Wohnen in einer Einzelwohnung geeignet – hier droht Vereinsamung
- Nicht alle Bewohner sind für das Wohnen in einer (Kleinst)-WG geeignet, da die Organisation des Zusammenlebens überfordert
- Inklusion gelingt, wenn es zu Kontakten in der Nachbarschaft kommt
- Das normale Mietrecht verhindert pädagogisch begründbare Kündigungen, Untermietverträge sollten Beschränkungen gemäß WBVG beinhalten.



Ich freue mich auf Ihre Fragen



Elmar Lieser, Abteilungsleiter Sozialmanagement der GAG Immobilien AG
elmar.lieser@gag-koeln.de