



Konzept

FAMILIENHAUS

Ein Konzept als Alternative, bzw. als Ergänzung zu der „Hilfe zur Erziehung“ nach § 19 SGB VIII (Vater-Mutter-Kind-Haus)

Ausgangssituation

Immer mehr junge Familien oder Allein-Erziehende Väter und vorwiegend Mütter benötigen bereits in den ersten Stunden / Tagen nach der Entbindung fachliche Unterstützung oder einfach nur die Sicherheit, einen Ansprechpartner in erreichbarer Nähe zu haben, der mit Rat und Tat unterstützen kann.

Die stationäre „Hilfe zur Erziehung“ in Form des Einzugs in ein „Vater-Mutter-Kind-Heim“ deckt den Bereich ab, wo Mütter oder Väter vollkommen Plan- und Ratlos sind und jeglicher elterlicher Kompetenzen entbehren, wo jedoch Ressourcen vermutet werden, welche in Form der intensiven Arbeit von Sozial-Pädagogischen Fachkräften zusammen mit den Eltern aktiviert und fortan ausgebaut werden sollen.

Dieser Hilfeprozess dauert oftmals mehrere Jahre und verschlingt pro Tag und Mutter rd. 200 Euro. Für jedes Kind müssen pro Tag um 100 Euro aus Steuermitteln aufgebracht werden. Je Monat und Kleinfamilie bestehend aus einer Mutter und einem Kind entstehen also Kosten in Höhe von rd. 9.000 Euro pro Monat. Pro Jahr kostet diese stationäre Form der „Hilfen zur Erziehung“ also rd. 96.000 Euro.

Sehr viele Mütter aber auch vereinzelt Väter berichten, dass sie das Angebot in den sog. „Vater-Mutter-Kind-Heimen“ nicht als „Hilfe“ angesehen haben und entsprechend nicht annehmen konnten. Zudem empfanden sie die üblichen drei (3) bis fünf (5) Stufen-Pläne, in denen erwachsene Menschen oftmals in „Phase 1“ das Haus für sechs Wochen nicht verlassen dürfen, um „dort anzukommen“. In „Phase 2“ wird ihnen dann eine Stunde pro Tag Ausgang gewährt, welcher jedoch sofort wieder gekürzt wird, wenn die Eltern auch nur eine Minute zu spät ins Heim zurückkehren. Die Nutzung von Mobiltelefonen innerhalb der Einrichtungen ist teilweise strikt untersagt, etc.

Manche Eltern, welche z.B. das „Irmgardis-Haus“ in Duisburg, das „Mutter-Kind-Haus“ auf der Wörthstr. 41 in Duisburg-Hochfeld, das „Mutter-Kind-Heim“ der Firma „PERSPEKTIVE GmbH“ an der Molkerei 24 in Dorsten, das „Mutter-Kind-Heim“ „St. Lucia“ des Trägers SKF e.V. als Untergliederte Einrichtung der Caritas GmbH in München oder dem „Mutter-Kind-Heim“ des „Pro Max e.V.“ Adolfstr. 21, 13347 Berlin bewohnten, berichten von dortigen „Inobhutnahmen“ ihrer eigenen oder der Kinder anderer Eltern, welche von dort aus an bereit stehende „Bereitschaftspflegefamilien“, Adoptionspersonal oder andere kostenträchtige Pflege-Verhältnisse vermittelt worden seien.

In Zusammenarbeit mit diesen Eltern hat LICHTBLICK – Verein für Soziale Verantwortung e.V. das vorliegende Konzept erarbeitet. Die Eltern steuerten ihre Wünsche z.B. auf Wahrung ihrer Grundrechte nach Artikel 1,2,3 sowie insbesondere 6 Grundgesetz, sprich auf das Führen eines selbstbestimmten Leben bei.

Auf Grund der gesammelten Erfahrungen war ihnen auch der Erhalt der finanziellen Selbstbestimmung wichtig, weil sie es in den „Mutter-Kind-Heimen“ als störend empfunden haben, von den Einnahmen in Höhe von rd. 300 €/Tag und Kleinfamilie lediglich 200 bis 300 Euro pro Monat, also maximal ein Dreißigstel (1/30) zur freien Verfügung bekommen zu haben.

Konzept

Der Verein stellt in einem sechs bis acht Familienhaus jungen als auch weiteren Familien in entsprechender Bedarfslage geeigneten Wohnraum in einer ruhigen Wohnlage zur Verfügung.

Jede Familie / Teilfamilie wohnt in einer für sich abgeschlossenen Wohnung. Die Zimmer einer freibleibenden Wohnung werden als Gemeinschaftsräume zum gemütlichen Beisammensein, Unterhaltungen oder gemeinschaftliche Unternehmungen, zum gemeinsamen Kochen, Backen, etc. genutzt. Ein jeder kann und soll von den vorhandenen Kompetenzen der anderen lernen und profitieren.

Sofern die Menschen, die mit ihren Kindern in das Familienhaus einziehen, nicht arbeiten, wovon zunächst auszugehen ist, werden die Kosten für die Miete über Sozialleistungen des Staates nach dem SGB II oder SGB IX finanziert.

Die Bewohner verfügen über ihren vollen Satz und brauchen keine weiteren Kosten zu tragen.

Das Gesamtkonzept basiert auf die gegenseitige Unterstützung der Hausbewohner. Im Fall von Arztbesuchen, Ämtergängen, etc. im Vormittagsbereich, bei denen Kinder im Vor-Kindergartenalter oder im Nachmittagsbereich auch die älteren Kinder nicht unbedingt mitgenommen werden sollen, weil diese Wege für sie langweilig wären, etc., kann und soll die Kinderbetreuung von den weiteren Mitbewohnern durchgeführt werden.

Bei entsprechenden Kompetenzen und Interessen können von Mitgliedern der Hausgemeinschaft Tätigkeiten im und ums Haus herum, die nicht Bestandteil des normalen Mietvertrages sind wie z.B. Heckenschnitt und sonstige Pflege des Grundstücks oder Klempnertätigkeiten, etc. gegen Entgelt ausgeführt werden.

Je nach Vorhandensein eigener Fahrzeuge der Gemeinschaftsmitglieder kann perspektivisch, nach Erlangen der entsprechenden Wirtschaftlichkeit vom Verein Lichtblick e.V. ein Fahrzeug, ggf. Kleinbus gegen Nutzungsentgelt zur Verfügung gestellt werden.

Für alle Belange, die nicht gemeinschaftsintern geregelt werden können, steht ein sachkundiges erfahrenes Vereinsmitglied als Ansprechpartner zur Verfügung.

Zielgruppe

Neben den alleinerziehenden Müttern und Vätern mit Kindern steht das Familienhaus auch Familien zur Verfügung, deren Eltern sich ggf. unsicher geworden sind, ob sie noch zusammen passen und den weiteren Weg ihres Lebens gemeinsam gehen wollen und sich hier über einen längeren Zeitraum darüber Klarheit verschaffen wollen oder aus anderen Gründen für eine befristete Zeit einen „Tapetenwechsel“ benötigen. Ein solcher Grund könnte z.B. sein, dass sich im Laufe der Zeit Verhaltensweisen in der Partnerschaft eingeschliffen haben, die beide Eltern als belastend und für ein weiteres Zusammenleben als untragbar erachten und nunmehr gemeinsam und etwaig mit der Unterstützung der weiteren Hausbewohner versuchen wollen, diese abzustellen. Für letztgenannte Zielgruppe muss unter Beibehalten der aktuellen Wohnung etwaig ein anderer Kostenträger wie Krankenkasse, etc. gefunden werden.

Konkretes Projekt

Im Ort des Vereinssitzes steht ein geeignetes sechs-Familienhaus zum Verkauf. Der Besitzer hat schon sehr viel am Haus getan. Auf Grund der Trennung von seiner Freundin muss er nun Abstand von seinem Projekt nehmen und sucht einen Käufer mit gutem Konzept, an welchen seine Freundin und er bereit wären, das Haus zu verkaufen. Die Verkäufer haben es nicht eilig und verzichten gerne auf einen Teil des veranschlagten Kaufpreises, sofern sie damit ein soziales Projekt unterstützen können.

Nach der Besichtigung und Entscheidung des Vereins über die Eignung des Hauses für unser Projekt sowie mündliche Vorstellung des Vorhabens gegenüber der Eigentümer sagten diese einem Verkauf zum Preis von 40.000 € zu.



LICHTBLICK – Verein für Soziale Verantwortung

gemeinsam zurück ins leben

www.Elterntestament.de

Geschäftsstelle

Hauptstr. 96

Tel.: 0157 544 79 537

e-mail: Lichtblick-e.V@gmx.de

VR-Nr. 11413

09544 Neuhausen

Fax: 0322 / 21 93 78 93

Steuer Nr. 135/5792/5151

Registergericht Düsseldorf

Der Verein ist als gemeinnützig anerkannt Sie können den Verein mit Spenden unterstützen

Bankverbindung: Fidor Bank

Lichtblick e.V.

IBAN: DE69 7002 2200 0020 1782 99

BIC: FDDODEMMXXX

Zahlen, Daten, Fakten

Das Grundstück ist ca. 1.600 m² groß. Im Vorderteil, welcher rd. 30 m von der Hauptstraße entfernt beginnt sowie um das Haus herum ist Wiese. Durch den hinteren Teil fließt ein kleiner, ca. 1 m breiter Bach, welcher in die, am Nachbargrundstück angrenzende Flöha mündet. Für Kinder unter Einhaltung von Sicherheitsmaßnahmen und der Aufsicht der Eltern ein Spieleparadies.

Die sechs Wohneinheiten zu je rd. 63 m² verteilen sich auf zwei Etagen und das Dachgeschoß. Die Wasser- und Abwasserleitungen sind neu (Kunststoff). Die Ölheizung wurde im Jahr 2002 neu installiert. Es stehen 5.000 Liter Tankkapazität zur Verfügung. Die Installation wurde in Kupfer, moderne Presstechnik ausgeführt. Die Elektrik wurde teilweise modernisiert, Das Dach ist in Schiefer gedeckt. Alter ca. 15 Jahre. Also fast neuwertig.

Der Kaufpreis soll 40.000 € betragen. Da ohne Makler verkauft wird, betragen die Nebenerwerbskosten rd. 8 %. Überschlägig wird mit 10 %, entsprechende 4.000 Euro gerechnet. Gesamterstehungskosten: 44.000 €.

Als Renovierungskosten können rd. 5.000 € je Wohnung, entsprechend 30.000 € insgesamt veranschlagt werden.

Bei einem ortsüblichen Mietpreis von 4,60 €/m² betragen die Einnahmen der Nettokaltmiete bei Vollvermietung 1.738,80 € / Mon., bzw. 20.865,60 € / Jahr oder 289,80 € / Mon. Je Wohnung, entsprechend 3.477,60 € / Jahr.

Im Fall des Kaufs können Fördermittel der Europäischen Union im Rahmen des „LEADER-Programms“ zu Schaffung von Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen beantragt werden. Die Fördersummen belaufen sich auf rd. 5.000 € / Wohnung. Die Fördersumme deckt sich somit mit den veranschlagten Kosten für die Sanierung / Renovierung.

Vom schlechtesten Fall und wie in einer seriösen Finanzierung üblich, wird die nachfolgende Wirtschaftlichkeitsrechnung unter Vernachlässigung der Fördermittel angestellt.

Gesamtkosten, bestehend aus Erstehungskosten und Instandsetzungskosten: 74.000 €
Eigenkapital Stand 01.05.2017: rd. 5.000 €
Finanzierungsvolumen: 69.000 €
Hypothek bei 2% Zins: 1.380 € / Jahr, 115 € / Monat
Überschuss bei Vermietung nur einer Wohnung: 2.097,60 € / Jahr, 174,80 € / Monat
Unter vollem Einsatz des Überschusses für die Tilgung wäre eine anfängliche Tilgung in Höhe von 3,04 % darstellbar.

Jede weitere Mieteinnahme kann entweder die Liquidität des Vereins erhöhen, für weitere Projekte oder für die Erhöhung der Tilgungsrate eingesetzt werden. Bei voller Verwendung für die Tilgung könnte deren Anteil auf 8,08 % anfängliche Tilgung gesteigert werden. Das Haus wäre somit nach rd. 10 Jahren bereits voll bezahlt.

Sicherlich würde aus den Mieteinnahmen für die zweite Wohnung ein bestimmter Anteil in die zu bildende Rücklage für etwaige Reparaturen, etc. fließen.

Die Einnahmen aus Miete für die dritte, vierte und fünfte Wohnung könnten in die Realisierung weiterer Wohnprojekte investiert werden, um dem Ziel des Vereins, in den kommenden fünf Jahren in jedem der 16 Bundesländer mindestens ein Familienhaus zu etablieren, einen Schritt näher zu kommen.

Finanzierung / Ihre Unterstützung

Die bisher angesprochenen Banken tun sich bei der Finanzierung eines solchen Sozialen Projektes unter Achtung der Grundrechte und Förderung der Grundrechte der Familien und weiterer Grundrechte eines jeden einzelnen Familienmitgliedes bisher schwer.

Und das, obgleich die regelmäßigen Mieteinnahmen für das Vereinshaus in Höhe von monatlich 230 € netto, kalt den Zinsanteil der zu zahlende Hypothekenrate in Höhe von 115 € im Falle von 2 % Zinssatz bereits um das Doppelte übersteigt. D.h. im Klartext, dass das Familienhaus alleine durch die Mieteinnahmen des Vereinshauses finanziert und bei einem anfänglichen Tilgungssatz in Höhe von 2 % ohne Sondertilgungen nach rd. 34 Jahren voll abbezahlt wäre.

Da wir bereits die ersten Mietzusagen einer Mutter mit zwei Kindern sowie einer weiteren Mutter mit einem Kind haben, eine rein hypothetische Annahme.

Sofern die Banken weiterhin kein Interesse an einem Geschäft haben sollten, von dem neben der Bank auch zahlreiche Familien profitieren werden, die in unser Familienhaus einziehen werden, sind wir auf die Unterstützung aus dem privaten Bereich angewiesen.

Gerne nehmen wir Ihre Spende auf dem u.g. Vereinskonto sowie Ihren Mitgliedsbeitrag im Fall der weiteren Unterstützung durch Ihre Mitgliedschaft entgegen.

Sofern Sie uns als Investor unterstützen wollen, nehmen Sie bitte per E-Mail oder Telefon Kontakt mit uns auf. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Termin mit Ihnen und stimmen mit Ihnen die Konditionen ab.

Im Fall der vollen Finanzierung durch einen oder mehrere Investoren wären wir gerne bereit, einen Kontokorrent-Zins in Höhe von 4 % nach Bezug der ersten Wohnung zu zahlen.

Ab Vermietung der zweiten Wohnung erhöht sich der Zinssatz auf 5 % und wir tilgen auf Wunsch das Privatdarlehen mit 3 %.

Sofern Sie selber im Besitz einer Immobilie sind und keine Nachkommen haben sollten, freuen wir uns selbstverständlich ebenfalls, Ihr Eigentum einer neuen und sozialen Verwendung zuführen zu können. Hiermit bieten wir eine willkommene Alternative zu den bekannten Begünstigten wie Caritas, AWO, Diakonie, der weiße Ring, etc. von deren Begünstigungen so gut wie kein Privatmann Kenntnis bekommt.

Zu Ehren unserer Gönner erachten wir es als selbstverständlich im Fall der Schenkung oder Vererbung einer Immobilie dieser den Namen des Gönners zu geben, sofern dieses gewünscht wird. So wird für jeden erkennbar, wer hier an einer guten Tat beteiligt war oder ist.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Engelen
Vorstand