

Gemeinschaftliches Wohnen und die Wirkung ins Umfeld: sozial, vielfältig und gemeinwohlorientiert

Vortrag im Rahmen des 16. Nds. Fachtags Wohnen im Alter am 29.05.24 in Göttingen

Dr. Romy Reimer, FORUM Gemeinschaftliches
Wohnen e.V., Bundesvereinigung



Inhalte

1. Einführung
2. Die Zukunft liegt im Dorf/ im Quartier
3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens
4. Neue Wohnformen realisieren – so gelingtts
5. Mehrwert für die Kommunen
6. Das Angebot des Niedersachsenbüro
7. Weiterführende Informationen

1. Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

www.fgw-ev.de

- **Bundesweite Vereinigung, 25 Regionalstellen**
- **Bildung, Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung, Erfahrungsaustausch**
- **Fachliche Begleitung von Fördermaßnahmen des Bundes und des Landes, u.a.:**
 - **Wissen, Information, Netzwerke – WIN für gemeinschaftliches Wohnen**, Bundesfamilienministerium
 - **AGIL – Altersgerecht, gemeinschaftlich und inklusiv leben**, Bundesfamilienministerium
 - **Förderprogramm „Wohnen und Pflege im Alter“**, Nds. Sozialministerium
 - **Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter**, Nds. Sozialministerium
 - > FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung für den **Bereich Neue Wohnformen und Nachbarschaften**
 - > Nds. Fachstelle für Wohnberatung für den Bereich Wohnberatung, Barrierefreiheit und AAL

1. Ausgangslage:

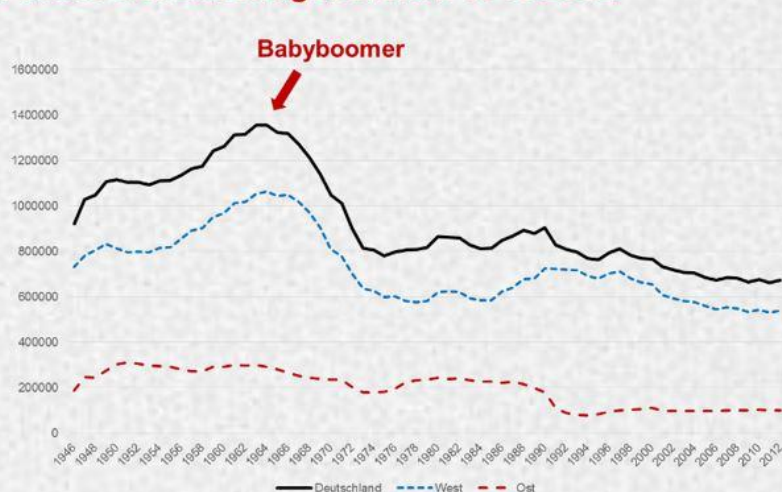
Demografischer Wandel:
Mehr alte Menschen
Mehr Hilfebedarf



Gesellschaftlicher Wandel:
Weniger familiäre
Unterstützung



Anzahl der Lebendgeborenen 1946-2012



„Erwartet wird, dass sich die **Anzahl pflegebedürftiger Bürgerinnen und Bürger bis 2050 verdoppeln** wird, während die Pflegeversicherung seit Jahren Defizite aufweist.“

(Quelle: Anfrage im Nds. Landtag, 04.05.2023)

1. Ausgangslage:

Es bleiben etwa **10 Jahre**
zum Aufbau zukunftsfähiger, solidarischer
Gemeinschaften !

Titel des 7. Altenberichts der Bundesregierung:

Sorge und Mitverantwortung in der Kommune. Aufbau und Sicherung
zukunftsfähiger Gemeinschaften. [LINK](#)



2. Die Zukunft liegt im Dorf/ im Quartier

Ziel: Möglichst lange selbständig, selbstbestimmt und sozial eingebunden im gewohnten Umfeld leben – auch bei Hilfe- und Pflegebedarf

Wohnen/ Wohnumfeld

+ Infrastruktur

- Altersgerecht und bezahlbar
- Zuhause oder in **Neuen Wohnformen**

Pflege

- Ambulante Pflege
- Betreuung

Zukunftsfähige Gemeinschaften

Das Soziale im Wohnen/ verbindliche Nachbarschaften

- Unterstützung im Alltag
- soziale Kontakte
- Begegnungsmöglichkeiten
- Teilhabe

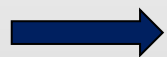
2. Die Zukunft liegt im Dorf/ im Quartier

Wie entstehen zukunftsfähige Gemeinschaften?

> **Kooperation** von Akteuren aus allen Bereichen

Nicht: entweder Kommune **oder** Wohnungswirtschaft **oder** Nachbarschaft **oder** Pflegedienst **oder** Verein

Sondern: öffentliche Hand fördert, steuert und koordiniert private Strukturen, schafft Rahmenbedingungen für die **gemeinsame Arbeit aller Akteure vor Ort**



Zukunftsfähige Gemeinschaften

2. Die Zukunft liegt im Dorf/ im Quartier

Wer kooperiert?

- Kommunen
- Wohnungsunternehmen, private InvestorInnen
- Pflégewirtschaft, Wohlfahrtsverbände
- weitere Projektpartner, z.B. Stiftungen, Organisationen, kirchliche u.a. Institutionen
- Projekt-Initiativen, Bürgervereine, Ehrenamtlich Engagierte



[LINK zur Broschüre](#)

2. Die Zukunft liegt im Dorf/ im Quartier

Was wird benötigt?

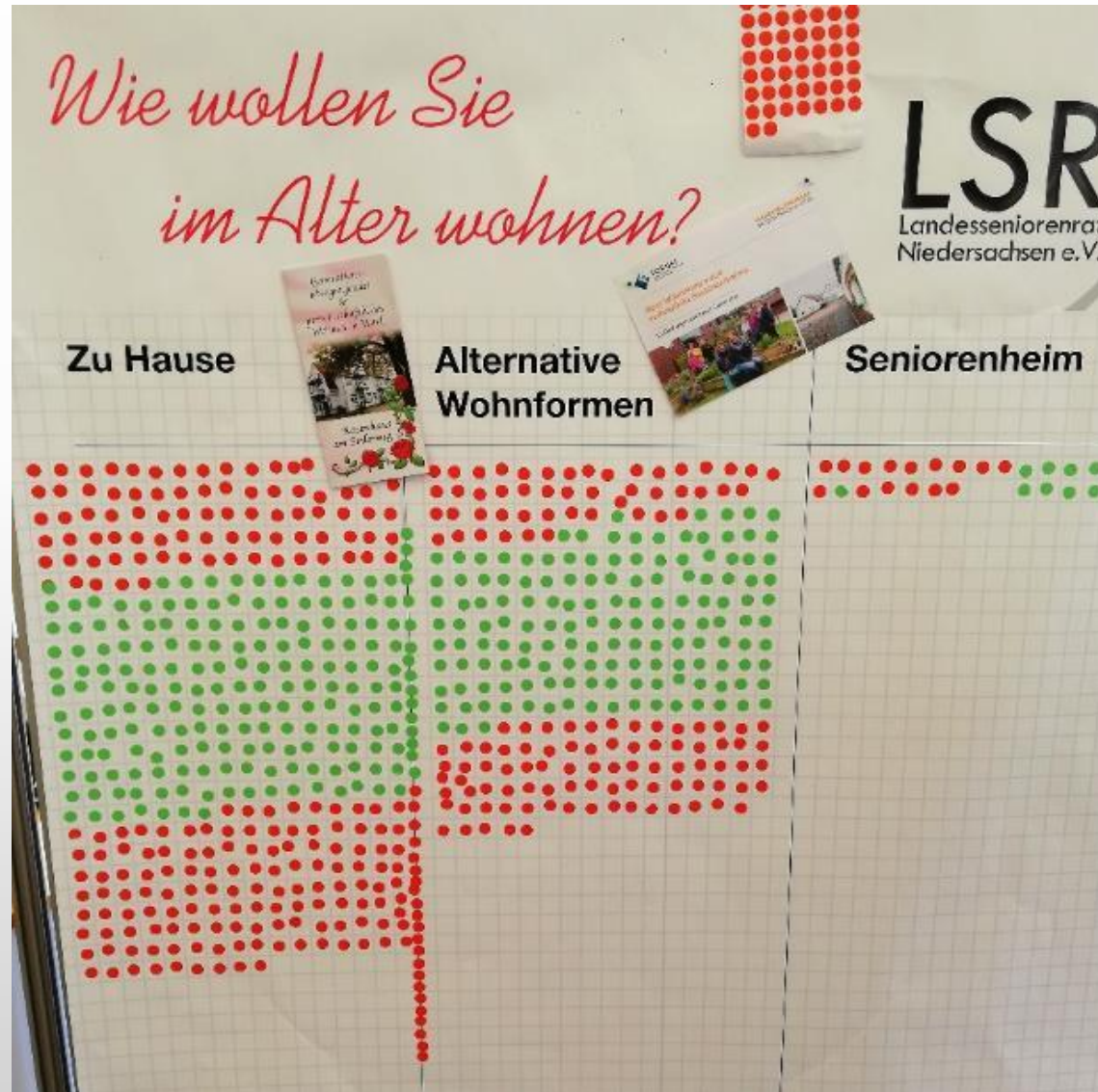
- **Altersgerechte, barrierefreie/ -arme Wohnungen**, Zuhause oder in **gemeinschaftlichen Wohnprojekten** oder **ambulant betreuten Wohngemeinschaften**
- **Ambulante Pflege**, ggf. ergänzt durch teilstationäre Einrichtungen
- Verbindliche, kleinräumige **Versorgungs- und Unterstützungsstrukturen**

Was kann entstehen?

- Altersgerechte Wohnungen,
- neue Arztpraxis,
- Bürgerbüro, -verein, organisierte Nachbarschaftshilfe,
- Begegnungsstätte/ Dorftreffpunkt, Dorfladen, Café,
- Standort eines Pflegedienstes, Tagespflege,
- Betreuungsangebote, Begleitdienste, Beratung,
- Kulturtreffpunkt

[LINK zur Broschüre](#)





3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

Gemeinschaftliche Wohnprojekte	Wohn- Pflegegemeinschaften	Quartierskonzepte / Gemeinschaftliches Wohnen +
Wahlverwandtschaften	mit 24/7 Betreuungs- bedarf haushaltsnah Wohnen	aktive Nachbarschaften und Versorgungssicherheit
		
<ul style="list-style-type: none">➤ Austausch mit Quartier➤ regelmäßige soziale Kontakte		

3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Wahlverwandtschaften



[LINK](#) zu Videos von Projekten

Setting

- priv. Wohnungen + Gemeinschaftsflächen/-bereichen (Haus oder Siedlung), besondere Architektur

Ziele

- Eigen- und Mitverantwortung; mehr Nachbarschaft
- vielfältige Leitbilder

Akteure

- Gruppen in eigener Rechtsform, ggf. unter dem Dach eines Trägers (Wohnungs-/ Sozialunternehmen)

Organisation

- Selbstverwaltung (WEG, Syndikatsmodell, Genossenschaft, GmbH&Co.KG, Generalmietvertrag)
- Trägermodell mit Kooperationsvereinbarung und Einzelmietverträgen

3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

„HofLeben“, Lemgrabe (200 EW), LK Lüneburg [LINK](#)

- Initiiert von der Eigentümerin des **Resthofes** in Lemgrabe
- Generationen-übergreifend, **20 WE** (45-135 qm) im Alt- und Neubau, davon 7 barrierefrei, Gemeinschaftsflächen; Hofküche als **Café und Treffpunkt für das ganze Dorf**
- Rechtsform: Kombination aus 4 Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und Verein; Verein vergibt Wohngebäude an WEGs in Erbpacht und verwaltet Gemeinschaftsflächen
- **Solidarische Landwirtschaft** und Vermarktung eigener Produkte



3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

„Die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée e.V.“, Bielefeld (334.000 EW) [LINK](#)

- 24 barrierearme WE (47 Bew.) im Neubau, dv. 11 im **Eigentum**, 10 **öffentlich gefördert** und 3 **frei finanziert**
- Gemeinschaftsraum, Kinderraum, Gästezimmer, Multifunktionsraum
- **interkulturelles** Mehrgenerationenwohnprojekt
- Fokus auf **Quartiersarbeit**
 - Gemeinschaftsaktionen
 - Veranstaltungen
 - Bildungsprogramme u.a.



NIEDERSACHSENBÜRO

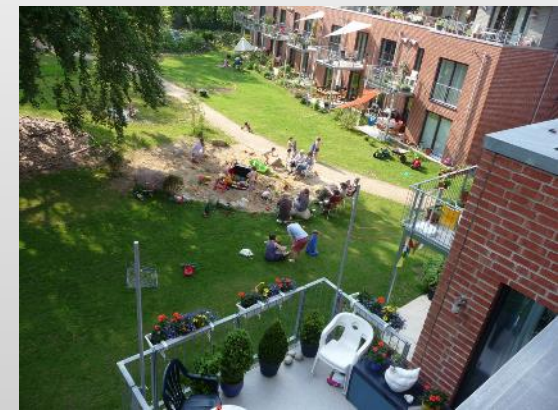
NEUES WOHNEN IM ALTER

4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft



„LeNa – Lebendige Nachbarschaft“, Lüneburg (75.000 EW) [LINK](#)

- hervorgegangen aus dem **Verein „Mehr Leben – Wohnprojekte Lüneburg e.V.** (seit 2004), > 2012 Gründung LeNa eG, Einzug 2015
- Eigentumswohnprojekt mit 36 WE (75 Bew.) im Neubau, Grundstück: LeNa eG, vergibt Wohnungen in Erbpacht
- Gemeinschaftsgarten, zahlreiche Gemeinschaftsräume und Sharing-Angebote,
- regelmäßige interne und externe Veranstaltungen, Corona-Tagebuch [LINK](#), Engagement bei Vereinen und Stadtteil-Initiativen



3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

Weitere gute Beispiele aus Niedersachsen:

- **Graue Haare – Bunttes Leben Wennigsen** (Neubau, WEG und Mietwohnungen), [LINK](#)
- **Zuhause e.V., Hannover** (Neubau, Mietwohnungen der Ostland eG), [LINK](#)
- **Fluse** (gemeinschaft.sinn) **Lüneburg** (Neubau, Mietshäusersyndikat), [LINK](#)
- **Wohnprojekt Asendorf** (Bestand, Stiftung und Verein), [LINK](#)
- **Gemeinsam Wohnen in Selsingen**, 13 Reihenhäuser und ein Gemeinschaftshaus, Mehr-Generationenprojekt – ursprünglich für Senioren geplant (Neubau, von Privat-Investor initiiert), [LINK](#)
- **LiLa Langen eG** (Leben in Langen), 6 ebenerdige Häuser und 8 Wohnungen, Mitnutzung des Begegnungshauses der Kirchengemeinde auf benach. Grundstück (Gesamtkonzept), Pflegebaustein geplant (Neubau, von Gemeinde und Bürgerschaft initiiert), [LINK](#)
- **Gemeinsam in Donnerschwee, Oldenburg**, 90 WE für Menschen mit Grundsicherung in vielfältigem Quartier, zahlreiche Gemeinschaftsräume (Neubau, **Bewohnerverein** als Generalmieter, von **Stiftungen** initiiert) [LINK](#)

Übersicht gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Niedersachsen [LINK](#)

>>>>>



3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

Wohn- Pflegegemeinschaften

mit 24/7
Betreuungsbedarf
haushaltsnah Wohnen



Setting

- Wohngruppen für 8-12 Personen, priv. Wohnbereiche, Gemeinschaftsküche mit angrenzendem Wohn-/ Esszimmer

Ziele

- kleinteilige, haushaltsähnliche Wohn-Pflege-Arrangements, selbstbestimmtere Alltagsgestaltung, Fähigkeiten nutzen, Mitgestaltung und Mitbestimmung

Organisation

- selbstverantwortet: Angehörigengruppe (NuWG, §2 (3-5))
- trägerverantwortet: ambulanter Dienst

3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens: Wohn-Pflegegemeinschaften

Demenz-WG in Celle

Träger: Celler Bau- und Sparverein eG in Koop. mit Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

- barrierefreie ambulant betreute WG , 9 Zi. (14-20 m²), drei Dusch-WCs, eine Gäste-Toilette, eine Einbauküche, drei Gemeinschaftsräume, Terrasse, großzügiger Garten
- im DG zwei rollstuhlgerechte Wohnungen



3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

Quartierskonzepte / Gemeinschaftliches Wohnen plus

aktive Nachbarschaften
+ Versorgungssicherheit



Setting

- priv. Wohnungen, ggf. gemeinschaftliches Wohnprojekt
- barrierefreier/rollstuhlgerechter Wohnraum
- Gemeinschaftsräume/ -flächen
- Pflege- u. Versorgungsbausteine, ehrenamtliche Hilfen

Ziele

- starke Nachbarschaften, niedrigschwellige Hilfen und professionelle Unterstützung bei Bedarf, Engagement

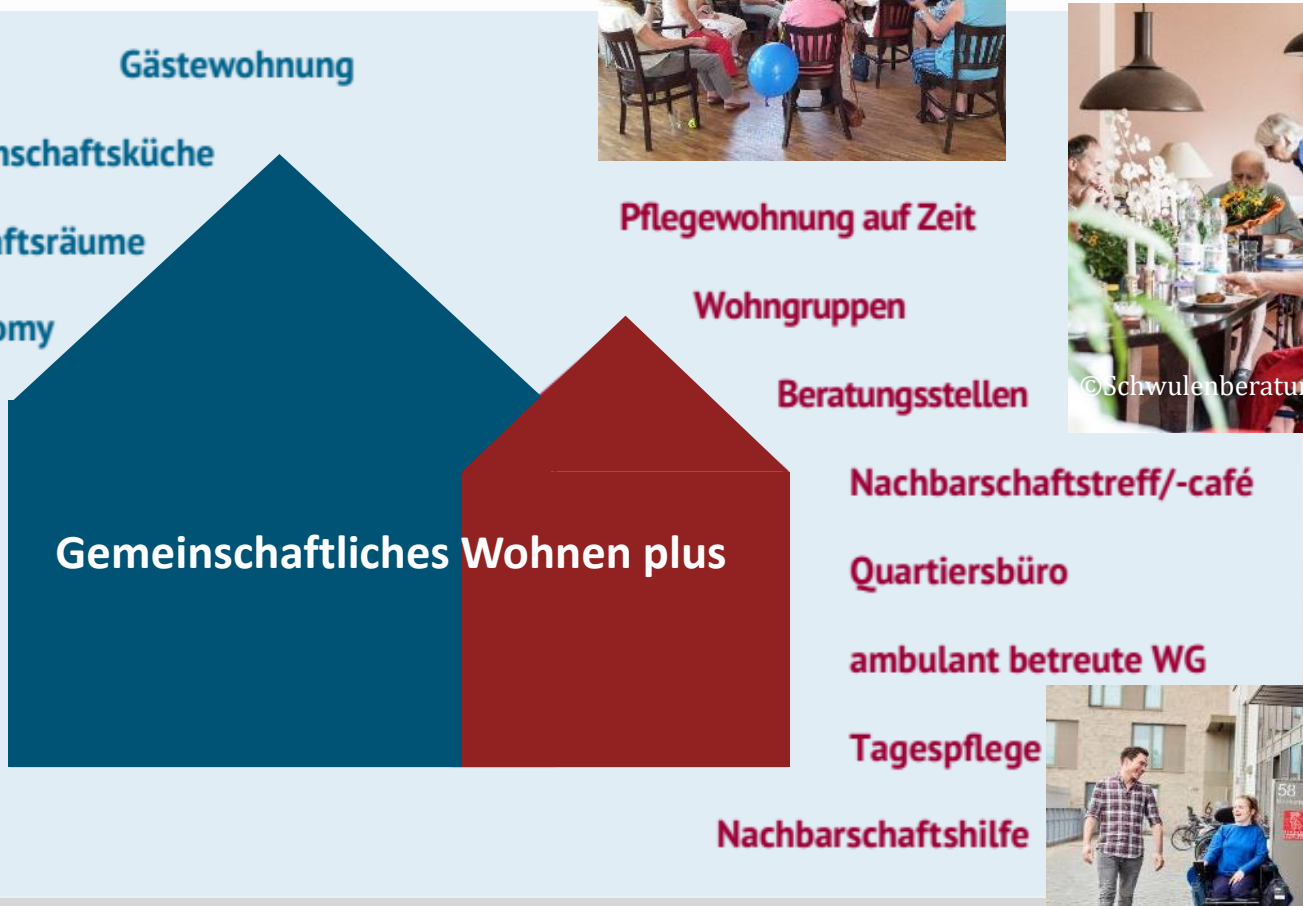
Akteure

- Wohnungs-/Sozialunternehmen, Wohnprojekte

Organisation

- Wohnraumanbietende in Kooperation mit ambulanten Diensten oder soz. Trägern

3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens



3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

Mehrgenerationenpark Seggebruch (1.600 EW, LK Schaumburg) [LINK](#)

- Träger: Verein „Mehrgenerationenhaus Bückeburg“
- inklusives und integratives Wohnprojekt mit 33 WE, davon 26 **geförderte, barrierefreie Mietwohnungen**
- **gastronomischer Inklusionsbetrieb**
- **zwei ambulant betreute WGs** (für Senior*innen und junge Menschen mit Behinderung)
- **therapeutische u. pflegerische Dienstleistungen**
- Gemeinschaftsräume, Gästezimmer
- Car-Sharing
- Sporteinrichtungen
- Kinderhotel
- Kümmerer/Kümmerin für soziale Aktivitäten



3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

„Q4 - Wohnen am Wieter“ in Northeim (30.000 EW) [LINK](#)

- Investor und Eigentümer: Wohnen in Northeim GmbH
- 13 barrierefreie **Wohnungen**
- **Quartierstreff** zum Aufbau eines quartiersbezogenen Unterstützungsnetzes und als Gemeinschaftsraum der BewohnerInnen
- ambulant betreute **Pflege-Wohngemeinschaft**
(Träger und Generalmieter: Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.)
- **Kindertagesstätte**



3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

„Mühlenbach eG“, Bonn (314.000 EW, NRW) [LINK](#)



- Villa Emma (2011) als konzeptionelle Ergänzung initiiert von bestehendem Wohnprojekt Amaryllis eG in Bonn (2007)
- **12 Menschen mit und ohne Behinderungen, frei finanzierte und geförderte Wohnungen**
- **Büro eines ambulanten Dienstes im Haus** (frei wählbar), 24-Std. Rufbereitschaft als Angebot für das ganze Quartier
- **Nachbarschaftsverein** „Wohnen im Quartier e.V. engagiert sich in der Alltags-Unterstützung der Menschen im Haus
- **Geplant:** Weiteres Gemeinschaftliches Wohnprojekt “WohnWerk” mit integrierter **ambulant betreuter Pflege-Wohngemeinschaft**



3. Arten gemeinschaftlichen Wohnens

Weitere Beispiele aus Niedersachsen:

- **Servicehaus Bolzum**, Gemeinschaftliches Wohnen, Tagespflege, ambulant betreute WG, Gemeinschaftsraum der Tagespflege kann von anderen Akteuren mitgenutzt werden (Neubau, AWO als Vermieterin, von **AWO** initiiert), [LINK](#)
- **MAJA – Mandelsloh für Jung und Alt**, 18 seniorengerechte WE, Serviceangebot, Tagespflege, Pflegestützpunkt, Begegnungsstätte, Quartiersmanagement (Neubau, von lokaler Stiftung und Diakonischer Altenhilfe initiiert), [LINK](#)
- **Wohnen im Apfelgarten in Schwarmstedt**, 39 WE, 10 Häuser, Tagespflege, Sozialstation, Gemeinschaftsraum, Gästewohnung (Neubau, GmbH als Vermieterin, WEG, Einzeleigentum, initiiert von **Kommune/privat**), [LINK](#)

4. Neue Wohnformen realisieren - so gelingt's

- Kooperationen beim Bauen und Wohnen
- Perspektive Quartier/Wohnumfeld
- beteiligungsorientierte Verfahren und Transparenz
- respektvolle und wertschätzende Kommunikations- und Entscheidungskultur
- finanzielle Zuwendungen
- unterstützende Kommunen



4. Neue Wohnformen realisieren - so gelingt's



5. Mehrwehrt für die Kommunen (und das Wohnumfeld)

- Förderung der Entstehung von **aktiven Nachbarschaften** und **Hilfsnetzwerken** im Quartier/ im Dorf
> lebendiges Wohnumfeld
- **Integration von Angeboten** zur Beratung, Unterstützung und Pflege für alle Generationen
- **Barrierefreie/-arme Wohnungen** in meist hochwertigen Neubauten oder ortsbildprägenden Altbauten
- Impulse für **Infrastruktur**: Bürgertreff, Dorfladen, ambulant betreute Wohngemeinschaft, Büro des Pflegedienstes, Arztpraxis, ...
- Ältere bleiben aktiver und länger gesund, können **länger zuhause** bleiben > kommunale Hilfesysteme werden entlastet! „Ambulant vor stationär“
- **Steigende Attraktivität des Ortes** – Imagegewinn, Zuzug, Lebensqualität



[LINK zur Broschüre](#)

6. Das Angebot des Niedersachsenbüro:

- **Informationen**
- **Beratung** aller Akteure
- **Vorträge und Fachveranstaltungen**
- **Fortbildungen und Exkursionen, Veranstaltungen**
u.a. in Kooperation mit den Ämtern für regionale Landesentwicklung (ArLs), dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Nds./Bremen (vdw), dem Nds. Städte- und Gemeindebund (NSGB) und der Agrarsozialen Gesellschaft (ASG)
- **Newsletter** [LINK](#)
- **Kurzfilm** zum Niedersachsenbüro (2021) [LINK](#)
- **Einstieg ins Thema** für Kommunen (u. andere Akteure) [LINK](#)



7. Weiterführende Informationen

- **WIN** - Wissen, Informationen, Netzwerke: mit **Förderdatenbank**, Beratungskompass und E-Learning-Tool zum Gemeinschaftlichen Wohnen und zukunftsfähigen Gemeinschaften [LINK](#)
- **Neu: Arbeitshilfe: WIN-Leitfaden zum Gemeinschaftlichen Wohnen plus** [LINK](#)
- **Neue Wohnformen - Impulse für ein gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen** [LINK](#)
- **Leih-Ausstellungen** zum gemeinschaftlichen Wohnen des FORUM sowie Ausstellung zum Nds. Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter [LINK](#)
- **Wohnen.Pflege.Nachbarschaft. Quartiersbezogene Unterstützungsnetze in Niedersachsen** [LINK](#)
- **Gemeinschaftlich wohnen und mehr ... Projekte im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale**, Berding u.a., vhw-Schriftenreihe, 2022 [LINK](#)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Romy Reimer
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung
Tel. 0511 / 165 910 – 40
r.reimer@fgw-ev.de

Andrea Beerli
beerli@neues-wohnen-nds.de
www.neues-wohnen-nds.de