

Neue Wohnformen und Kooperationen für zukunftsfähige Quartiere und Dörfer

Wie wir wohnen ist essentiell für unsere Lebensqualität: Die meisten Menschen wünschen sich selbstbestimmt, selbstständig und sozial gut eingebunden in ihrem Wohnumfeld zu leben – und das auch im (hohen) Alter, bei zunehmendem Hilfe- und Pflegebedarf. Angesichts der in fünf bis fünfzehn Jahren ins Rentenalter kommenden geburtenstarken Jahrgänge, der heute meist fehlenden familiären Versorgungsstrukturen und dem jetzt schon deutlichen Pflegekräftemangel, wird klar, wie dringlich der Handlungsbedarf ist. Um die Herausforderungen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels zu bewältigen, braucht es zukunftsfähige Quartiere und Dörfer mit bezahlbaren, altersgerechten Wohnungen, einer verlässlichen Alltagsversorgung sowie Strukturen und Initiativen, die das soziale Miteinander, die gegenseitige Unterstützung und die Teilhabe Aller fördern. Ergänzt durch ambulante Pflege- und teilstationäre Angebote wie Tagespflegen wird so ein Wohnen und Leben im vertrauten Umfeld bis zuletzt ermöglicht¹. Der besondere Mehrwert zukunftsfähiger Quartiere und Dörfer: Sie sind für alle Generationen ein attraktiver Wohn- und Lebensort.

Neue (Gemeinschaftliche) Wohnformen als Wegbereiter und Impulsgeber

Gemeinschaftliche Wohnprojekte gehen bereits einen Schritt in diese Richtung: Aktive Menschen finden sich bewusst als Gruppe zusammen und bilden verbindliche Nachbarschaften („Wahl-Verwandtschaften“), um tragfähige soziale Kontakte zu leben und sich, wenn nötig, gegenseitig im Alltag zu unterstützen – mit positiven „Nebenwirkungen“, auch für die Gesellschaft: So hat das Netzwerk SONG 2008 in einer Studie nachgewiesen, dass gemeinschaftliche Wohnmodelle die Eigeninitiative und gegenseitige Hilfe stärken und Menschen später pflegebedürftig werden. Dies reduziert letztendlich die Pflegekosten und ermöglicht Einspareffekte bei den öffentlichen Kostenträgern².

Neben einer verbindlichen Nachbarschaft verfolgen nicht wenige Wohnprojekte auch gesellschaftliche Ziele und bringen sich in ihr Umfeld ein³, etwa indem sie ihre Gemeinschaftsräume für das Quartier öffnen oder bei Bedarf für kommunale Beratungsangebote zur Verfügung stellen⁴.

Viele Wohnprojekte in eigener Trägerschaft (z.B. als WEG, eG oder GmbH) bieten darüber hinaus Flächen für Kleingewerbe an, kooperieren mit gemeinnützigen Vereinen, realisieren Pflegebausteine und integrieren benachteiligte Bevölkerungsgruppen⁵. Zudem legen sie in der Regel Wert auf barrierefreie Wohnungen und eine ansprechende, ökologisch nachhaltige Architektur.

Miet-Wohnprojekt-Initiativen hingegen benötigen einen Investor zur Umsetzung ihrer Pläne. Für den erhöhten Planungsaufwand wird der spätere Vermieter mit Mieterinnen und Mietern belohnt, die

¹ https://www.siebter-altenbericht.de/fileadmin/altenbericht/pdf/Broschuere_Siebter_Altenbericht.pdf

² http://www.netzwerk-song.de/fileadmin/user_upload/Memorandum-des-netzwerks.pdf, Seite 7-8

³ z.B. Wohnprojekt Graue Haare – buntes Leben: https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/?projekt=proj_68

⁴ z.B. Wohnprojekt Rosenhaus am Seilerweg, Varel: https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/?projekt=proj_98

⁵ z.B. Wohnprojekt Aegidienhof Lübeck: <https://www.aegidienhof-luebeck.de/aegidienhof/>, <https://www.villa-emma-bonn.de/>

sich für den Mietgegenstand verantwortlich fühlen, selten ausziehen und sich in ihrer Nachbarschaft engagieren.

So tragen gemeinschaftliche Wohnprojekte auf vielfältige Weise zum Entstehen zukunftsfähiger Gemeinschaften und zur Aufwertung ihres Wohnumfelds bei. Allerdings verlangen sie ihren Mitgliedern sehr viel Engagement, Durchhaltevermögen sowie eine gewisse finanzielle Basis ab. Sie erreichen daher bislang nur einen kleinen Marktanteil. Um die Vorteile gemeinschaftlichen Wohnens für eine breitere Bevölkerung zu erschließen, bedarf es, neben privaten Investoren, v.a. der Wohnungswirtschaft, die gemeinsam mit der Kommune und anderen Akteuren wie z.B. ambulanten Diensten und Vereinen die Grundlage für zukunftsfähige Gemeinschaften „in der Fläche“ schafft.

Was sind gemeinschaftliche Wohnprojekte?

Hauptmerkmal gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist die Selbstbestimmtheit, es gibt keinen Träger. Die Mitglieder leben - altershomogen oder generationenübergreifend - in abgeschlossenen Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen, im Vordergrund steht das soziale Miteinander. Realisiert werden sie u.a. als Mietwohnprojekt, als WEG, als neu gegründete eG oder als GmbH.

Von „Bottom-up“- zu „Top-down“-Projekten: neue Kooperationen für zukunftsfähige Gemeinschaften

Es gibt bereits eine Reihe von Wohnungsunternehmen, die bewusst gemeinschaftliche Miet-Wohnprojekte in ihren Bestand aufgenommen haben, beispielsweise die Wohnstätte Stade, die der Miet-Wohninitiative „Gaga – Ganz anders gemeinsam altern“ ein Dach geboten hat und zur Zeit das zweite Projekt umsetzt⁶.

Andere Unternehmen sind darüber hinaus lokale Kooperationen eingegangen, um neben altersgerechten Wohnungen auch Bausteine für Pflege und den sozialen Zusammenhalt im Quartier zu realisieren, so z.B. in Celle⁷:

Ab 2005 begann der Celler Bau- und Sparverein eG (CBS) in der Hattendorffstraße Gebäude zu sanieren. In den folgenden Jahren wurde Seniorenwohnen, Single-Wohnen und zusammen mit einer gemeinschaftlichen Miet-Wohn-Initiative auch ein Wohnprojekt, die WoGe, umgesetzt. In Kooperation mit verschiedenen Wohlfahrtsverbänden entstanden eine Tagespflege, ein Projekt für junge Alleinerziehende und eine ambulant betreute Demenz-WG. Schon 2009 wurde der Nachbarschaftstreff Capito eingerichtet und maßgeblich durch die Bewohnerinnen der WoGe organisiert. Einige Gebäude wurden abgerissen, um Mietergärten anzulegen, die auch von der nahen Grundschule genutzt werden. Und auch ein Kunstverein hat sich im Quartier eingemietet. All diese

⁶ <https://wohnprojekt-gaga-stade.de/> und <https://blog.wohnstaette-stade.de/neubau-dankersstr-3-21680-stade-gemeinschaftliches-wohnen-in-stade/> und weitere Beispiele von vdw-Mitgliedern, z.B. in Varel, Wilhelmshaven, Hannover und Hildesheim

⁷ https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftlich-wohnprojekte/?projekt=proj_112 und weitere Beispiele von vdw-Mitgliedern, z.B. in Hannover, Northeim und Braunschweig; sowie geförderte Projekte im Bundesmodellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen – selbstbestimmt leben: <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/modellprojekte/>

Maßnahmen ermöglichen es nicht nur, bis ins hohe Alter in der Straße wohnen zu bleiben, sondern haben das Quartier insgesamt aufgewertet.

Ein Beispiel aus der Großstadt ist das ganzheitliche Quartierskonzept „Neue Burg“ in Wolfsburg-Detmerode. Hier ermöglicht die enge Kooperation zwischen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft NEULAND GmbH, dem Nachbarschaftsverein WIN e.V. und dem ambulanten Pflegedienst Bettina Harms GmbH insbesondere älteren Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf den Verbleib in ihrer vertrauten Umgebung. Neben altersgerechten Wohnungen wurden auch eine Tagespflege und eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte realisiert. Sozialer Anker ist ein Stadtteiltreffpunkt, der als multifunktionale Begegnungsstätte inklusive Mittagstisch-Angebot genutzt wird. Ein hauptamtliches Quartiersmanagement bietet Beratungsdienste und vermittelt Alltagshilfen⁸.

Im ländlichen Raum, wo kommunale Wohnungsunternehmen häufig fehlen, sind es oft die Kommunen, die – als Maßnahme aktiver Daseinsvorsorge – die Initiative ergreifen und gemeinsam mit engagierten Bürgervereinen, Akteuren aus dem Pflegebereich und Privatinvestoren verschiedene Wohn-, Wohn-Pflege- und soziale Angebote für eine zukunftsfähige Gemeinschaft aufbauen. Beispiele dafür sind die Gemeinden Vrees, Wahrenholz und Ottenstein⁹. Andere erfolgreiche Projekte wurden von Wohlfahrtsverbänden, Vereinen, Privatinvestoren und/oder aus dem starken persönlichen Interesse und Engagement Einzelner heraus initiiert, so z.B. das AWO-Servicehaus in Bolzum¹⁰, der inklusive Mehrgenerationenpark in Seggebruch¹¹ oder das Projekt „Wohnen im Apfelgarten“ in Schwarmstedt¹². So oder so: Der Schlüssel zum Erfolg liegt – wie in der Stadt – in der Aktivierung vorhandener Potentiale durch das Zusammenwirken der Akteure vor Ort.

Offen bleibt die Frage, wie solche Prozesse auch in Gemeinden umgesetzt werden können, denen sowohl eigene finanzielle Ressourcen als auch entsprechende Kooperationspartner und nicht selten interessierte Investoren fehlen.

Fazit: Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Akteur und Partner, wenn es darum geht, demografiefeste und zukunftsfähige Quartiere zu entwickeln. Dabei können gemeinschaftliche Miet-Wohnprojekte als Impulsgeber fungieren. Entscheidend ist die gute und dauerhafte Kooperation zwischen allen Akteuren: der Kommune, engagierter Bürgerschaft, Wohnungs- und Pflegewirtschaft. Dies bedeutet manchmal (noch) ungewohnte Wege, aber auch neue Möglichkeiten und Synergien.

Gute Beispiele (auch mit Beteiligung der Wohnungswirtschaft) sowohl für umfassende Dorf- und Quartiersprojekte als auch für die Realisierung einzelner Bausteine finden Sie im Nds. Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter¹³ sowie im Bundesmodellprogramm Gemeinschaftlich

⁸http://wohnenundpflege.fgw-ev.de/projekte.html?projekt=proj_31

⁹ Vrees: http://wohnenundpflege.fgw-ev.de/projekte.html?projekt=proj_17,
Wahrenholz: http://wohnenundpflege.fgw-ev.de/projekte.html?projekt=proj_12,
Ottenstein: http://wohnenundpflege.fgw-ev.de/projekte.html?projekt=proj_35

¹⁰ https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftli-wohnprojekte/?projekt=proj_80

¹¹ http://wohnenundpflege.fgw-ev.de/projekte.html?projekt=proj_44

¹² s. Interview im Newsletter Juli 2020 des Ndsbüro: <http://s3-eu-west-1.amazonaws.com/files.crsend.com/97000/97138/rss/media/12052803.htm>

¹³ <http://wohnenundpflege.fgw-ev.de/projekte.html>

wohnen, selbstbestimmt leben¹⁴; Broschüren zu Neuen Wohnformen und Kooperationen beim FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung¹⁵.

Das NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter

Das „NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter“ setzt sich als vom Nds. Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung geförderte Beratungsstelle für neue Wohnkonzepte zur Stärkung der Städte und Dörfer ein. Ziel im Arbeitsbereich „Neue Wohnformen und Nachbarschaften“ sind zukunftsfähige Gemeinschaften vor Ort, die einen möglichst langen Verbleib im gewohnten Wohnumfeld ermöglichen, auch bei Pflege- und Hilfebedürftigkeit. Das NIEDERSACHSENBÜRO informiert, berät und vernetzt alle Akteure. Es bietet Fortbildungen, Exkursionen und Fachveranstaltungen an. <https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/>

Andrea Beerli, NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter, November 2020

¹⁴ <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/modellprojekte/>

¹⁵ <http://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/publikationen.html>