

Neue Wohnformen: sozial, vielfältig und gemeinwohlorientiert

Beitrag im Rahmen der Reihe „Der Mai im Quartier“ des Innovationsquartiers in Rotenburg
(Wümme) am 09.05.2023

Dipl.-Ing. Andrea Beerli, FORUM Gemeinschaftliches
Wohnen e.V., Bundesvereinigung



Inhalte

1. Einführung
2. Die Zukunft liegt im Dorf/ im Quartier
3. Was ist selbstbestimmtes gemeinschaftliches Wohnen?
4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft
5. Der Mehrwert für die Kommune und das Wohnumfeld
6. Fördermöglichkeiten
7. Das Angebot des Niedersachsenbüro

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

www.fgw-ev.de

- als **Selbsthilfe-Verein** einiger bundesweiter Projekte entstanden
- 26 **Regionalstellen** in fast allen Bundesländern
- **Bildung, Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung, Erfahrungsaustausch**
- **Fachliche Begleitung** von Fördermaßnahmen des Bundes und Landes, u.a.:
 - **Wissen, Information, Netzwerke – WIN für gemeinschaftliches Wohnen**,
Bundesfamilienministerium
 - **Förderprogramm „Wohnen und Pflege im Alter“**,
Nds. Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung
 - **Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter**,
Nds. Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung.

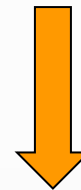


1. Ausgangslage:

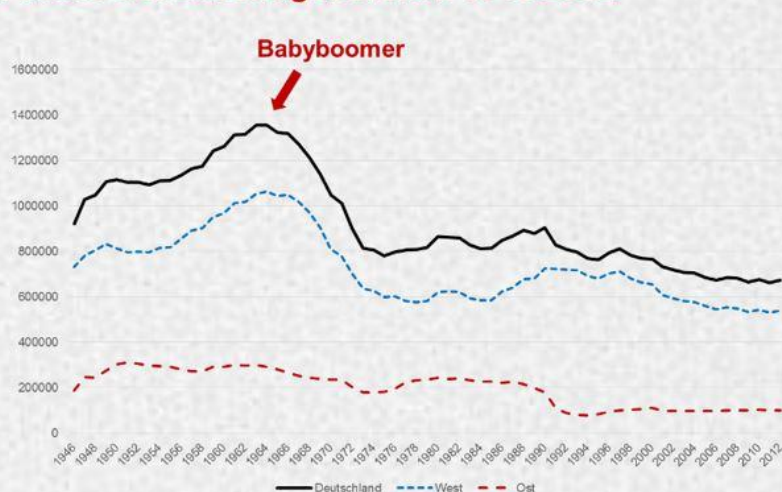
Demografischer Wandel:
Mehr alte Menschen
Mehr Hilfebedarf



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 **10-12 Jahre**
zum Aufbau zukunftsfähiger,
solidarischer Gemeinschaften !

Titel des 7. Altenberichts der Bundesregierung:

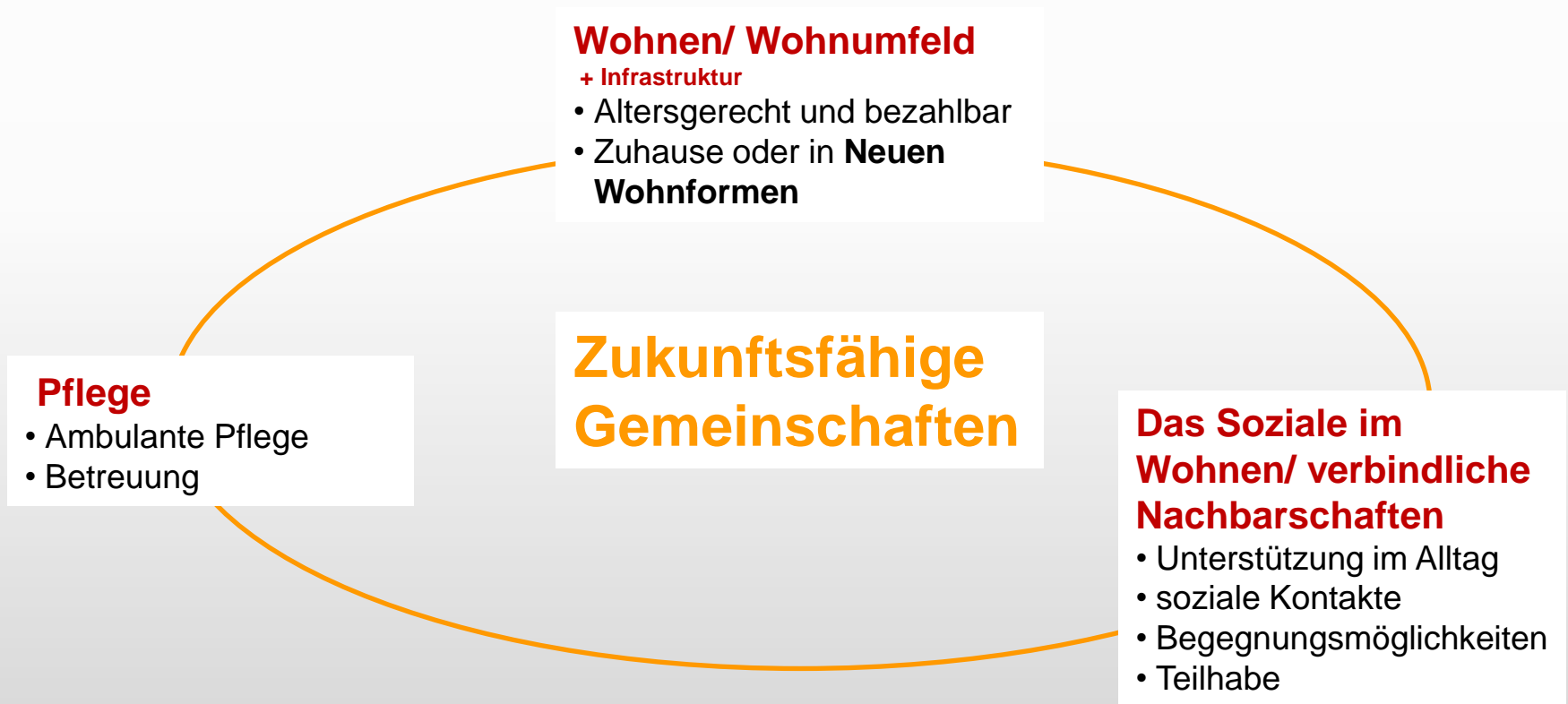
Sorge und Mitverantwortung in der Kommune. Aufbau und Sicherung
zukunftsfähiger Gemeinschaften.

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



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



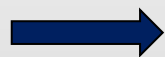
2. Die Zukunft liegt im Dorf/ im Quartier

Wie gelingen 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
- Pflegewirtschaft, Wohlfahrtsverbände
- weitere Projektpartner, z.B. Stiftungen, Organisationen, kirchliche u.a. Institutionen
- Bürgervereine, Ehrenamtlich Engagierte



https://verein.fgw-ev.de/media/2020-02b_forum_broschuere_abschlussdoku_modellprogramm_pdf-ua.pdf

2. Die Zukunft liegt im Dorf/ im Quartier

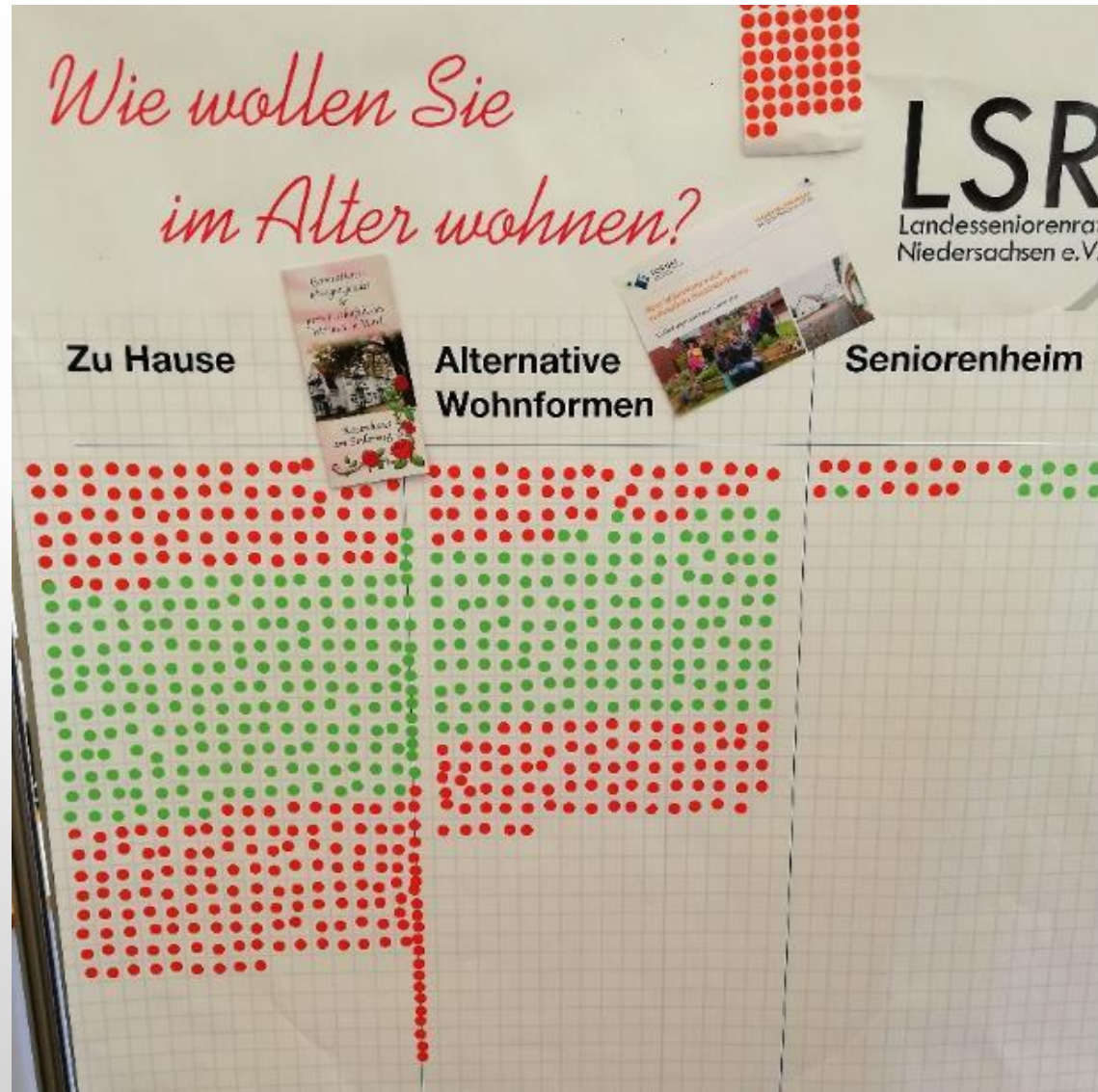
Was wird benötigt?

- **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, die das Wohnen bleiben zu Hause ermöglichen**

Was kann entstehen?

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





3. Was ist selbstbestimmtes gemeinschaftliches Wohnen?

- > **Kein Träger ! - Selbstbestimmung als Grundprinzip**
- > **Das Soziale im Wohnen steht im Vordergrund**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte, (meist bottom-up, aber auch top-down)

Leben in abgeschlossenen Wohnungen mit Gemeinschaftsraum für Menschen mit und ohne Unterstützungs- und Pflegebedarf, altershomogen oder generationenübergreifend.

Ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften

Leben in Appartements/Zimmern mit großem gemeinsamem Wohnzimmer/Wohnküche) für Menschen mit Pflegebedarf.

- > Träger-verantwortet oder Angehörigen-verantwortet (NuWG, §2 (3-5))



3. Was ist selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Wohnen?



Videos von Projekten:

<https://www.youtube.com/channel/UCmSX1lkkOblabIRBYGpS6gQ/%29>

Corona-Tagebuch, Projekt LeNa Lüneburg:

<https://lena-lueneburg.de/corona-tagebuch/>



Wie wollen wir morgen leben
???

Gemeinschaftswohnprojekt
- als Langfristige, kollektive Perspektive
für × Einzelpersonen × Familien × Wohngemeinschaften
in × unterschiedlichen Lebensphasen
mit × verschiedenen sozialen Hintergründen ...

Gemeinschaft als Prinzip
× Haus dauerhaft kollektiv verwaltet - (Mietwäuersyndikat-Modell)-
× Entscheidungsfindung nach dem/seinem Konsensprinzip
× Barrierearmes Wohnen → strukturelle Hindernisse reflektieren → bauliche Maßnahmen gemeinsam tragen
× Gemeinschaftsräume - E--gärten
× Verknüpfung mit der Nachbarschaft (u.a. durch öffentlichen Veranstaltungsraum)

Infos: Kontakt

Gestaltung des Wohnumfeldes selbst in die Hand nehmen!



4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft

„Klassische“ gemeinschaftliche Wohnprojekte – bottom up

- **Menschen suchen sich ihre späteren Nachbarn selbst aus**, planen und bestimmen ihr gemeinsames Leben im Projekt
- **Individuelle Wohnungen** in einem Haus oder in direkter Nachbarschaft (z.B. Reihenhaussiedlung),
> **mit Gemeinschaftsbereichen** (Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Wirtschaftsräume, Garten, Werkstatt, Carsharing etc.) > „Nähe und Distanz“
- Gewachsenes Vertrauen und Übernahme von Verantwortung füreinander > **tragfähiges soziales Netz**
- Organisation externer Dienstleistungen, wenn die nachbarschaftliche Hilfe nicht ausreicht
- Engagement im Wohnumfeld
- Ggf. Kooperation mit anderen Akteuren, um Plus-Bausteine zu realisieren
- Gebäude oft mit hohen ökologischen Standards, barrierefrei oder –arm



4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft

„GAGA Ganz anders gemeinsam altern“, Stade (48.000 EW)

https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/gemeinschaftliche-wohnprojekte/?projekt=proj_61

- 2006 initiiert von **Privatpersonen**, Einzug 2012
- Mietwohnprojekt im **Neubau**, Kooperation mit der **Wohnstätte Stade eG**
- 16 Wohnungen mit 20 Bew., zwischen 49 und 88,
- Gemeinschaftsraum, - Garten, - Terrasse, Gästeappartement, Wirtschaftsräume
- tragfähige gegenseitige Unterstützung im Alltag
- monatl. Café, Filmabende, Erzählcafés, Spielen und Nähen, Chigong, Marktplatz uvm. im Gemeinschaftsraum, fast immer auch für die Öffentlichkeit
- Engagement im Nachbarschaftsverein des Quartiers

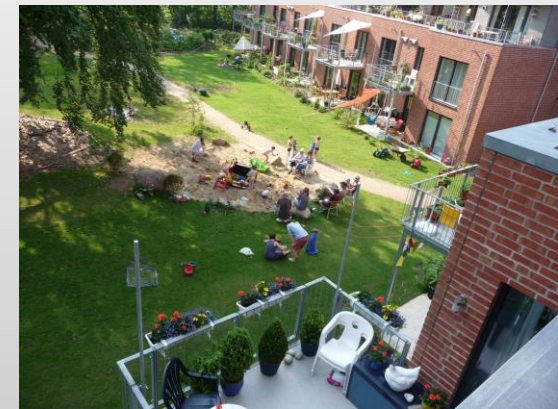


4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft

„LeNa – Lebendige Nachbarschaft“, Lüneburg (75.000 EW)

https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/gemeinschaftliche-wohnprojekte/?projekt=proj_57

- 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 <https://lena-lueneburg.de/corona-tagebuch/>



4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft

Klassische gemeinschaftliche Wohnprojekte – bottum up

Weitere Beispiele :

- Graue Haare – Bunt Leben **Wennigsen** (Neubau, WEG und Mietwohnungen), <http://wohnprojekt-graubunt.de>
- ZuHause e.V., **Hannover** (Neubau, Mietwohnungen der Ostland eG), https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/gemeinschaftliche-wohnprojekte/?projekt=proj_109
- Fluse (gemeinschaft.sinn) **Lüneburg** (Neubau, Mietshäusersyndikat), https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/gemeinschaftliche-wohnprojekte/?projekt=proj_118
- Das Rosenhaus am Seilerweg, **Oldenburg** (Bestand, Mietwohnungen der Wohnungsbauges. Friesland mbH), https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/gemeinschaftliche-wohnprojekte/?projekt=proj_98
- Wohnprojekt **Asendorf** (Bestand, Stiftung und Verein), https://wohnenundpflege.fgw-ev.de/projekte/?projekt=proj_20

Übersicht gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Niedersachsen (bottum-up und top-down)

>>>>>

<http://www.neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/>

Übersicht der vom Bund geförderten Wohnprojekte (bottum-up und top-down) – „Gemeinschaftliches Wohnen plus“

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

Bundesweite Beispiele (bottum-up)

<https://www.wohnprojekte-portal.de/projektsuche/>



NIEDERSACHSENBÜRO

NEUES WOHNEN IM ALTER

4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft

Gemeinschaftliches Wohnen – top down

- **Bauträger/ Vermieter sind kommunale Wohnungsunternehmen, traditionelle Genossenschaften, private Investoren, Stiftungen u.a.**
- Einzel-Mietverträge oder Verein als Generalmieter
- **integriert sind Bausteine des gemeinschaftlichen Wohnens**, z.B. Gemeinschaftsräume, Bewohnerverein, Nachbarschaftscafé, ...
- gemeinschaftliches, sozial eingebundenes Wohnen für breitere Bevölkerungsschichten
- oft zusätzlich Plus-Bausteine: Pflege, Unterstützung und Beratung durch **Kooperation mit anderen Akteuren**



4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft

„Villa Emma eG“, Bonn (314.000 EW, NRW)

<https://muehlenbach-wohngenossenschaft.de/>



- 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**



4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft

„Inklusiver und integrativer Mehrgenerationenpark Seggebruch,

LK Schaumburg

https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/?projekt=proj_71

- Von **Verein** initiiert, in Seggebruch (1600 EW)
- Zentrales Grundstück wurde kostenfrei von der **Gemeinde** zur Verfügung gestellt
- **Kooperation** mit Sportverein, Initiativen, Unternehmen und Privatpersonen
- 31 WE für Menschen mit Behinderung, SeniorInnen, Geflüchtete, Alleinerziehende und Singles, plus zwei ambulant betreute WGs (für Seniorinnen und junge Menschen mit Behinderung), Gästezimmer
- 26 WE gefördert, 7 frei finanziert



- Gastronomischer Inklusionsbetrieb, Kinderhotel, zahlreiche Gemeinschaftsräume und –terrassen, Sporthallen, therapeutische und pflegerische Dienstleistungen, Car-Sharing
- Kümmerer/Kümmerin zur Koordination sozialer Aktivitäten

4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft

„Q4 - Wohnen am Wieter“ in Northeim (30.000 EW)

https://wohnenundpflege.fgw-ev.de/projekte/?projekt=proj_59

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



4. Neue Wohnformen - Wohnmodelle für die Zukunft

Gemeinschaftliches Wohnen – top down

Weitere Beispiele:

- Altwerden in Gemeinschaft in **Groß Malchau**, Neubau von 30 WE (Miete, Betreuung, Pflege) für ältere Menschen in der Wohn-, Lebens- und Arbeitsgemeinschaft der Humanopolis gGmbH aus den 80er Jahren, Kern ist eine Jugend- und Jugendberufshilfeeinrichtung , https://wohnenundpflege.fgw-ev.de/projekte/?projekt=proj_60
- Gemeinsam in Donnerschwee, **Oldenburg**, 90 WE für Menschen mit Grundsicherung in vielfältigem Quartier, zahlreiche Gemeinschaftsräume (Neubau, **Bewohnerverein** als Generalmieter, von **Stiftungen** initiiert) http://www.neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/?projekt=proj_115
- Servicehaus **Bolzum**, Gemeinschaftliches Wohnen, Tagespflege, ambulant betreute WG, Gemeinschaftsraum der Tagespflege kann von anderen Akteuren mitgenutzt werden (Neubau, AWO als Vermieterin, von **AWO** initiiert), <https://www.awoservicehaus-bolzum.de/>
- MAJA – **Mandelsloh** für Jung und Alt, 18 seniorengerechte WE, Serviceangebot, Tagespflege, Pflegestützpunkt, Begegnungsstätte, Quartiersmanagement (Neubau, von lokaler Stiftung und Diakonischer Altenhilfe initiiert, https://wohnenundpflege.fgw-ev.de/projekte/?projekt=proj_67

Übersicht gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Niedersachsen (bottum-up und top-down)

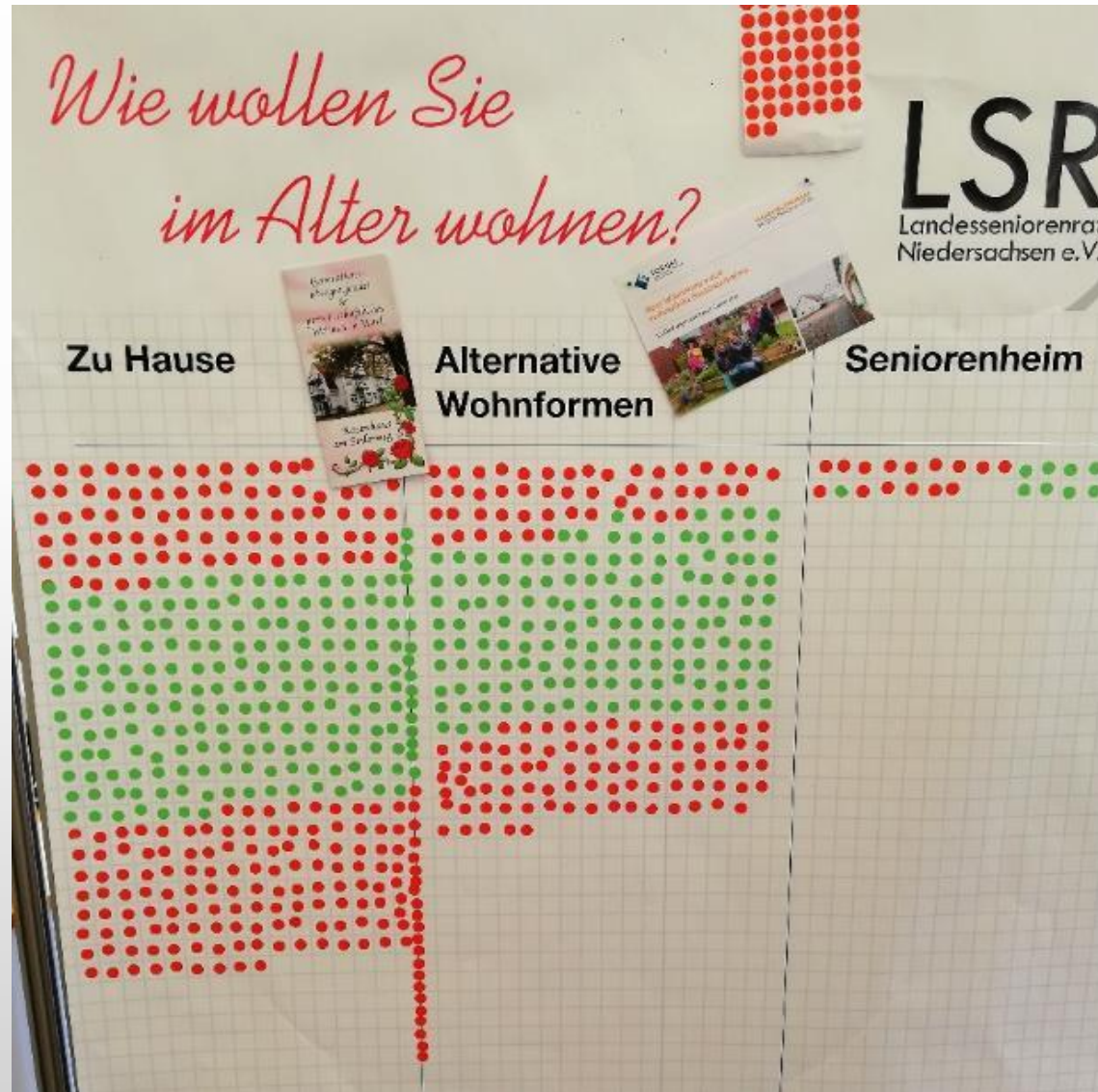
>>>>>

<http://www.neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/>

Übersicht der vom Bund geförderten Wohnprojekte (bottum-up und top-down) – „Gemeinschaftliches Wohnen plus“

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





5. Der Mehrwert für die Kommune und das Wohnumfeld

Wohn- und Quartiersprojekte als ‚Basis‘ oder ‚Keimzelle‘ stabilisieren und schaffen lebendige Quartiere/ Dörfer:

- 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



https://neues-wohnen-nds.de/media/forum_gemeinschaftliches_wohnen_plus_barrierefrei_pdf_2018.pdf

6. Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

- **Bundesweite Förderdatenbank des Programms WIN - Wissen, Informationen, Netzwerke** für Projekt-Initiativen des gemeinschaftlichen Wohnens
- **Zusammenstellung von potenziellen Fördermöglichkeiten**, Beitrag im Rahmen des 14. Nds. Fachtags Wohnen im Alter des Niedersachsenbüro am 14.11.2022

<https://win.fgw-ev.de/win-foerderdatenbank/>

https://neues-wohnen-nds.de/media/zusammenstellung_potenzieller_foerdermoeglichkeiten_fachtag_ndsbuero_14.11.2022.pdf

Mehr dazu unter <https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/service/foerdermoeglichkeiten/>

7. 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**
<http://www.neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/service/newsletter/>
- **Kurzfilm** zum Niedersachsenbüro (2021)
<https://www.youtube.com/watch?v=rxioJEdGcO4>
- **Einstieg ins Thema** für Kommunen (u. andere Akteure)
<https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/service/einstieg-fuer-kommunen/>



7. Das Angebot des Niedersachsenbüro:

Die nächsten Termine



- **Fortbildung Do, 07.09.23,**
10 – 16 Uhr, online:
„Wie starten? Projektvorlauf und
Startphase für Dorf- und
Quartiersprojekte“
- **Fortbildung Do, 23.11.23,**
10 – 16 Uhr, online:
„Ambulant betreute
Wohngemeinschaften: Grundlagen,
lokale Bedeutung und
Erfolgsfaktoren“

- **Exkursion Do, 25.05.23,** 10 –
ca. 17.30 Uhr in die nördliche
Region Hannover nach Eilte,
Scharrel und Mandelsloh,
Start und Ziel: Hannover Hbf
- **Fortbildung Do, 29.06.23,**
9 - 12 Uhr, online:
„Neue Wohnformen für
zukunftsfähige
Gemeinschaften in Dorf und
Quartier“



Weitere Informationen, Programme und Anmeldemöglichkeit:
<https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/termine/alle-termine/>

8. Weiterführende Informationen

- **Website: WIN** - Wissen, Informationen, Netzwerke: mit **Förderdatenbank**, Beratungskompass und E-Learning-Tool zum Gemeinschaftlichen Wohnen und zukunftsfähigen Gemeinschaften, <https://win.fgw-ev.de/>
- **Neue Leih-Ausstellung zum gemeinschaftlichen Wohnen**,
<https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/ausstellung-zu-gemeinschaftlichem-wohnen/>
- **Vortrags-Video: „Die Startphase von Wohnprojekten“**, aus einer Fortbildung des Niedersachsenbüro 2020, <https://www.youtube.com/watch?v=E8QQzkuQWw0>
- **Broschüre: Neue Wohnformen - Impulse für ein gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen**, FORUM Gemeinschaftl. Wohnen e.V., Bundesvereinigung, 2022
https://verein.fgw-ev.de/media/forum_onlinedokumentation_a4_2022-04-08_barrierefrei_links.pdf
- **Broschüre: Inklusion und Vielfalt im Gemeinschaftlichen Wohnen. Dokumentation zur Fachtagung am 13. November 2018 in Weimar**, FORUM Gemeinschaftl. Wohnen e.V., Bundesvereinigung, 2019, https://verein.fgw-ev.de/media/inklusion-und-vielfalt_barrierefrei.pdf
- **Broschüre: Ein Wohnprojekt starten ... Entwicklung Freiraum geben**, Stiftung trias 2019, <https://www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen/>
- **Vielfalt leben - Anregungen und Praxisbeispiele für das Älterwerden und Teilhaben im Quartier**, DStGB-Dokumentation, 2019,
<https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publikationen/Dokumentationen/Nr.%20150%20-%20Vielfalt%20leben/>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing. Andrea Beerli

NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter

im FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

Tel. 0511/ 16 59 10 - 80

beerli@neues-wohnen-nds.de

www.neues-wohnen-nds.de