

## **Daseinsvorsorge - Warum Wohnen, Pflege und Nachbarschaft lokal verknüpft werden sollten**

Vortrag im Rahmen der Fachtagung „Neue Nachbarschaften. Wohnmodelle der Zukunft“ am 04.09.24 in Beckum

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



## Inhalte

1. Einführung
2. Die Zukunft liegt im Dorf/ im Quartier
3. Gemeinschaftliches Wohnen
  - A - in individuellen Wohnungen oder als „WG“,
  - B - in ambulant betreuten Pflege-Wohn-Gemeinschaften
  - C - Umbau/ Umnutzung des eigenen Einfamilienhauses
4. Was können die Kommunen tun? Was hat die Kommune davon?
5. Was können die Bürgerinnen und Bürger tun?
6. Fördermöglichkeiten
7. Das Angebot des Niedersachsenbüro
8. Weiterführende Informationen

# 1. Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung [www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)

- Bundesweite Vereinigung, 26 Regionalstellen
- Bildung, Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung, Erfahrungsaustausch
- Fachliche Begleitung von Fördermaßnahmen des Bundes und Landes, u.a.:
  - **Wissen, Information, Netzwerke – WIN für gemeinschaftliches Wohnen**, Bundesfamilienministerium
  - **Modellprogramm „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. Wie wollen Sie im Alter wohnen?

Welche Art von seniorengerechten Wohnformen würden Sie wählen?

	Ja	Nein	Keine Angabe
Mehrgenerationenhaus	38,59%	27,17%	34,24%
Selbstständiges Wohnen im eigenen Haus	58,15%	14,13%	27,72%
Selbstständiges Wohnen zur Miete	40,76%	51,63%	7,61%
Betreutes Wohnen	70,65%	5,35%	23,91%
Wohn-gemeinschaft	14,13%	33,70%	52,18%
Pflege-einrichtung	18,48%	28,80%	52,72%

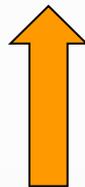
Umfrage in einer Gemeinde im Landkreis Harburg 2022



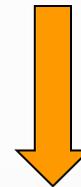
Umfrage „Tag der Niedersachsen“ 2017

## 1. Ausgangslage:

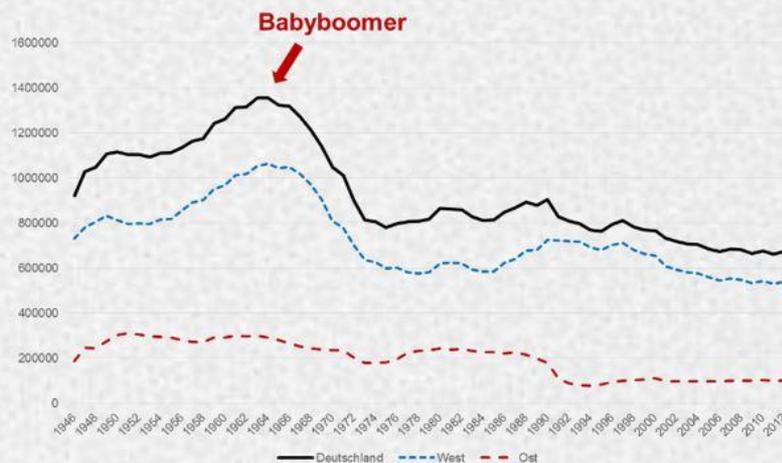
Demografischer Wandel:  
Mehr alte Menschen  
Mehr Hilfebedarf



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  
vor Ort !

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](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, Wohlfahrtsverband **oder** Verein, Stiftungen, u.a.

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

### Was kann entstehen?

#### Auf- und Ausbau einer Unterstützungs- und Versorgungskette



### 3. Gemeinschaftliche Wohnformen

## Welche Wohnformen gibt es?

- (allein) zu Hause bleiben mit Wohnungsanpassung [Link Wohnberatungsstellen](#)
- Betreutes Wohnen [LINK zur Checkliste der BAGSO](#)
- Alten- und Pflegeheime [LINK zur Checkliste der BAGSO](#)
- **Gemeinschaftliches Wohnen**
  - A** - in individuellen Wohnungen oder als „WG“, selbst initiiert (bottom up) oder von Trägern (top down) zur Verfügung gestellt
  - B** - in ambulant betreuten Pflege-Wohn-Gemeinschaften
  - C** - Umbau/ Umnutzung des eigenen Einfamilienhauses, z.B. Wohnen für Hilfe oder Einliegerwohnung



### 3. **A - Gemeinschaftliches Wohnen in individuellen Wohnungen oder einer „WG“**

#### **Gemeinschaftliches Wohnen – bottum 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



### 3. A - Gemeinschaftliches Wohnen in individuellen Wohnungen oder einer „WG“

#### Gemeinschaftliches Wohnprojekt – bottum up „HofLeben“, Lemgrabe (200 EW), LK Lüneburg [LINK](#)

- Initiiert von der Eigentümerin des **Resthofes** in Lemgrabe
- Generationen-übergreifend, **19 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 Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) und Verein; Verein vergibt Wohngebäude an WEGs in Erbpacht und verwaltet Gemeinschaftsflächen
- **Solidarische Landwirtschaft** und Vermarktung eigener Produkte



### 3. A - Gemeinschaftliches Wohnen in individuellen Wohnungen oder einer „WG“

## Gemeinschaftliche Wohnprojekte – bottum up

### Weitere Beispiele :

- Wohnen und mehr, **Osnabrück** (2007 gebaut, Mietwohnungen), [LINK](#)
- 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](#)
- Das Rosenhaus am Seilerweg, **Oldenburg** (Bestand, Mietwohnungen der Wohnungsbauges. Friesland mbH), [LINK](#)
- Wohnprojekt **Asendorf** (Bestand, Stiftung und Verein), [LINK](#)

Übersicht gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Niedersachsen  
(bottum-up und top-down) [LINK](#)

>>>>>

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

Bundesweite Beispiele (bottum-up) [LINK](#)



### 3. A - **Gemeinschaftliches Wohnen in individuellen Wohnungen oder einer „WG“**

#### **Gemeinschaftliches Wohnen – top down (z.T. mit weiteren Bausteinen)**

- **investierende Akteure** sind komm. Wohnungsunternehmen, tradit. Genossenschaften, private Investoren, Stiftungen, Wohlfahrtsverbände u.a.
- öffentlich oder privat geschaffener **Wohnraum mit integriertem Gemeinschaftskonzept** > „top down statt bottom up“
- Einzelmietverträge oder Verein als Generalmieter
- **Integration von Bausteinen des gemeinschaftlichen Wohnens**, z.B. Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, Bewohnerverein, Nachbarschaftscafé, Angebote für die Öffentlichkeit, ...

> **Angebote des gemeinschaftlichen, sozial eingebundenen Wohnens für breitere Bevölkerungsschichten**

> oft ergänzt durch weitere **Bausteine**: Pflege, Unterstützung, Beratung, ...

**Informationen zum Thema und Beispielprojekte:** Dokumentation zum 12. Nds. Fachtag Wohnen im Alter, 28.11.2019 in Oldenburg: [LINK](#)

# NIEDERSACHSENBÜRO

## NEUES WOHNEN IM ALTER

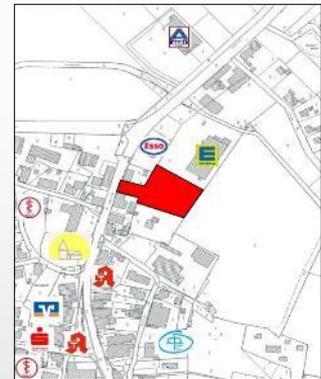


### 3. A - **Gemeinschaftliches Wohnen in individuellen Wohnungen oder einer „WG“**

### **Gemeinschaftliches Wohnen – top down**

### **„Gemeinsam Wohnen in Selsingen“, (3.400 EW), LK Rotenburg/W. [LINK](#)**

- Privat initiiert, generationen-übergreifendes Wohnprojekt mit 13 Reihenhäusern und einem Gemeinschaftshaus in zentraler Lage (ursprünglich als Senioren-Wohnen geplant), 47 – 130 qm, 2016 – 2019 bezogen
- Gegenseitige Unterstützung im Alltag, gemeinsame Freizeitgestaltung, im Gemeinschaftsraum auch öffentliche Angebote
- Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), einige sind vermietet



### 3. A - Gemeinschaftliches Wohnen in individuellen Wohnungen oder einer „WG“

## Gemeinschaftliches Wohnen – top down (jeweils mit weiteren Bausteinen)

### Weitere Beispiele:

- Barrierefrei Wohnen in **Alfhausen**, 4 WE, Gemeinschaftsraum (Resthof, Neubau und Bestand, Mietwohnungen; Teile des Hofes sind an die Malteser Hilfsdienste vermietet) [LINK](#)
- natürlich to huus e.V., **Lingen**, 12 WE, Freizeit- und Begleitungsangebote des Vereins für die Öffentlichkeit (Resthof, Vermietung durch Verein) [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](#)
- Inklusives Mehr-Generationen-Wohnprojekt **Seggebruch**, 30 WE, amb. betr. WGs, Gemeinschaftseinrichtungen, Kinderhotel, Inklusionsgastronomie, Therapie, Pflegeangebote, „Kümmerer/in“ (Neubau, initiiert und vermietet von **Verein**), [LINK](#)
- 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](#)
- Mehrgenerationenwohnen auf dem Osthof, **Asendorf**, Familie auf Resthof bietet Zimmer mit Bad für Pflegebedürftige, Gemeinschaftsflächen und Familienanschluss (Umbau, Eigentümer als Vermieter, von Eltern der Besitzer initiiert), [LINK](#)

Übersicht gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Niedersachsen (bottom-up und top-down) [LINK](#)

>>>>>

Übersicht der vom Bund geförderten Wohnprojekte (bottom-up und top-down) – „Gemeinschaftliches Wohnen plus“ [LINK](#)



### 3. A - Gemeinschaftliches Wohnen in individuellen Wohnungen oder einer „WG“

## Gemeinschaftliches Wohnen – top down und weitere Bausteine

### „Ein Leben lang in Wahrenholz“, LK Gifhorn (3.400 EW) [LINK](#)

- AK „Service Wohnen“ wird 2013 von der **Kommune** initiiert und unterstützt 2015 Gründung des „**Bürgergemeinschaft Wahrenholz e.V.**“  
> erarbeiten gemeinsam das **Konzept** und starten provisorisches **Bürgerbüro**
- **Gemeinsam umgesetzte Bausteine:**
  - betreutes Wohnen, ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaft in Koop. mit **Pflegedienst**, Neubau Arztpraxis,
  - 11 altersgerechte WE, Tagespflege/Pflegestützpunkt über **private Investoren**,
  - Zentrales Mehrzweckgebäude mit Verwaltung, Bürgerbüro, Bürgertreffpunkt
  - Bürgerbus seit 2016
- Bürgergemeinschaft ist **Anlaufstelle** für soziale Anliegen und **koordiniert** das gesamte Angebot und Gemeinschaftsräume > „Drehscheibe“

Ähnliche **kommunal initiierte** Beispiele in Niedersachsen:

„Alt werden in **Vrees**“, LK Emsland, [LINK](#)

**Ottenstein**, LK Holzminden, [LINK](#)

### 3. B – Gemeinschaftliches Wohnen in ambulant betreuten Pflege-Wohn-Gemeinschaften

#### Ambulant betreute Pflege-Wohn-Gemeinschaften, angehörig-verantwortet

- 8-12 pflege- und betreuungsbedürftige Menschen leben miteinander in einer Wohnung (ca. 300 qm)
- Einzelzimmer, Gemeinschaftswohnbereich, Gemeinschaftsküche
- Gemeinsame Finanzierung einer 24-Std.-Betreuung durch Profis > freie Wahl der ambulanten Dienste
- Voraussetzung: Engagement der Angehörigen, oft Unterstützung durch Ehrenamtliche
- Höchstmaß an Selbstbestimmung, sozialer Eingebundenheit und individueller Betreuung, alltagsnahe Tagesstrukturierung, guter Personalschlüssel

**Gesetzliche Grundlage:** § 2, NuWG > Angehörig- und Trägerverantwortete WGs

mehr Infos: [LINK](#)



### 3. B – Gemeinschaftliches Wohnen in ambulant betreuten Pflege-Wohn-Gemeinschaften

## Ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften

#### Weitere Beispiele:

- **Goldenstedt-Ellenstedt**, LK Vechta (Privater Investor, Neubau) [LINK](#)
- **Wietmarschen**, LK Grafschaft Bentheim (Kommune und Stiftung als GmbH, Umbau Altenheim) [LINK](#)
- **Wahrenholz**, LK Gifhorn (Kommune, Neubau als Teil eines Gesamtkonzepts) [LINK](#)
- **Cappeln-Bokel**, LK Cloppenburg (Privater Investor, Neubau) [LINK](#)
- **Colnrade**, LK Oldenburg (Private Investorin, ehemaliges Dorfgasthaus) [LINK](#)
- **Leese**, LK Nienburg/Weser (GmbH, ehemalige Hotelgaststätte) [LINK](#)

Broschüre „Ambulant betreute Wohngemeinschaften in Niedersachsen“ [LINK](#) >>>>

Sammlung Kontaktadressen von WGs in Niedersachsen: [LINK](#)



### 3. C - Gemeinschaftlich wohnen durch Umbau/ Umnutzung eines Einfamilienhauses (EFH)

#### Wie kann das aussehen?

#### EigentümerIn und MieterInnen als Gemeinschaft unter einem Dach

z.B. Gemeinschaftliches Wohnen in Scharrel, Bezug 2024, [LINK](#)

z.B. Wohnprojektchen, Langwedel, Bezug 2020, [LINK](#)

z.B. Lebenswohngemeinschaft Hof 12 Eichen, Bezug 2014, [LINK](#)

#### Bewohnende sind gleichberechtigt

z.B. StadtWeltRaum, Verein und Genossenschaft, Bremen, [LINK](#)

#### Umnutzung nach Verkauf durch EigentümerIn

z.B. W40 und D8 in Altötting, erworben von der SauRiassl GmbH, ehemalige EigentümerInnen können wohnen bleiben, Umbau und Nachverdichtung, [LINK](#)

z.B. Seniorenwohngruppe Külz, Träger der 6 Apartments ist die „Dorfgemeinschaft Külz e.V.“, Kooperation mit Pflegediensten, [LINK 1](#); [LINK 2](#)



## 4. Was können die Kommunen tun?

- **Anlaufstelle für Information, Beratung und Unterstützung einrichten**
- **Öffentlichkeitsarbeit, Umfragen, Info-Veranstaltungen** und ggf. **Workshops** durchführen (lassen)
- **BürgerInnen dabei als Experten beteiligen**
  - > Know How nutzen!
  - > Beteiligung führt zu Identifikation, Engagement, Verantwortung
- **Steuerungs- und Koordinierungsfunktion** übernehmen
- **Rahmenbedingungen** für die Zusammenarbeit der Akteure vor Ort und die Umsetzung von Projekten **schaffen**
- ggf. **Projekte mit initiieren**
- **Finanzielle Förderung** von Beratung, Umbau von EFH u.a.
- **Modellprojekte** unterstützen



## 4. Was hat die Kommune davon?

### 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, mehr Miteinander
- **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](#)

## 5. Was können die Bürgerinnen und Bürger tun?

- **Sich informieren, beraten lassen, fortbilden**
- Eine **Initiative/ Verein gründen** > als Ansprechpartner ernst genommen werden
- Regelmäßigen **Kontakt zur Kommune** (Verwaltung, Politik) aufbauen > Ziel: Gemeinsames Vorgehen
- Ein **Netzwerk vor Ort** aufbauen > persönliche Kontakte unter den Akteuren aufbauen, gegenseitige Information, gemeinsames Auftreten und Handeln, Kommune hier einbinden
- **Akteure gewinnen** (z.B. Wohnungswirtschaft u.a. Investoren, Vereine, Pflegedienste, Stiftungen, andere interessierte BürgerInnen ...)  
> persönliche Gespräche, Veranstaltungen, kleine Events, Exkursionen, u.a.

## 6. Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

- **Bundesweite Förderdatenbank des Programms WIN - Wissen, Informationen, Netzwerke** für Projekt-Initiativen des gemeinschaftlichen Wohnens [LINK](#)
- **Zusammenstellung von potenziellen Fördermöglichkeiten**, Vortrag im Rahmen einer Fortbildung der Agrarsozialen Gesellschaft in Kooperation mit dem Niedersachsenbüro "Welche Fördermittel für mein Projekt?" am 21.05.24 [LINK](#)

Mehr dazu unter [LINK](#)

# NIEDERSACHSENBÜRO

## NEUES WOHNEN IM ALTER

### 7. Das Angebot des Niedersachsenbüro:

- **Informationen**
- **Beratung** aller Akteure
- **Vorträge**
- **Fortbildungen und Exkursionen, Fachveranstaltungen**  
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)

Fortbildungen für die zweite Jahreshälfte sind in Planung > für Info Newsletter abonnieren

#### Newsletter [LINK](#)

- **Kurzfilm** zum Niedersachsenbüro und seinen Themen (2021) [LINK](#)
- **Einstieg ins Thema** für Kommunen (und andere Akteure), u.a. Fördermöglichkeiten [LINK](#)
- **Vortrags-Video:** Projektvorlauf und Startphase für Dorf- und Quartiersprojekte (2021) [LINK](#)



## 8. Weiterführende Informationen

- **Wohnen.Pflege.Nachbarschaft.** Quartiersbezogene Unterstützungsnetze in Niedersachsen, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, 2020 [LINK](#)
- **Ambulant betreute Wohngemeinschaften in Niedersachsen.** Strategien und Erfahrungen aus Modellprojekten für das Wohnen und die Pflege im Alter, 2018
- **Der Wohnprojekte-Atlas.** Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Niedersachsen, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, 2018, [LINK](#)  
die **aktuelle Version** auf der Website: [LINK](#)
- **Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen – eine Bilanz.** Abschlussdokumentation, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, 2020 [LINK](#)
- **Infomaterial EFH** auf der Website des Ndsbüro [LINK](#)
- **Infomaterial zum Gemeinschaftlichen Wohnen** auf der Website des Ndsbüro [LINK](#)
- **Wohnen mit Zukunft. Eine kommunale Handlungsstrategie,** Landkreis Osnabrück (Hrsg.), 2016, [LINK](#)
- **Studie zu „Jung kauft Alt“- Modellen,** empirica 2022 [LINK](#)

**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](mailto:beerli@neues-wohnen-nds.de)

[www.neues-wohnen-nds.de](http://www.neues-wohnen-nds.de)