

## Wohnen-Pflege-Nachbarschaft. Zukunftsfähige Strukturen in Städten und Dörfern.

Vortrag im Rahmen der Veranstaltung „Wohnen für Alt und Jung“ in der Gemeinde  
Bohmte, 31.07.2024

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. Das Angebot des Niedersachsenbüro

# 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 seniorenrechtlichen 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:

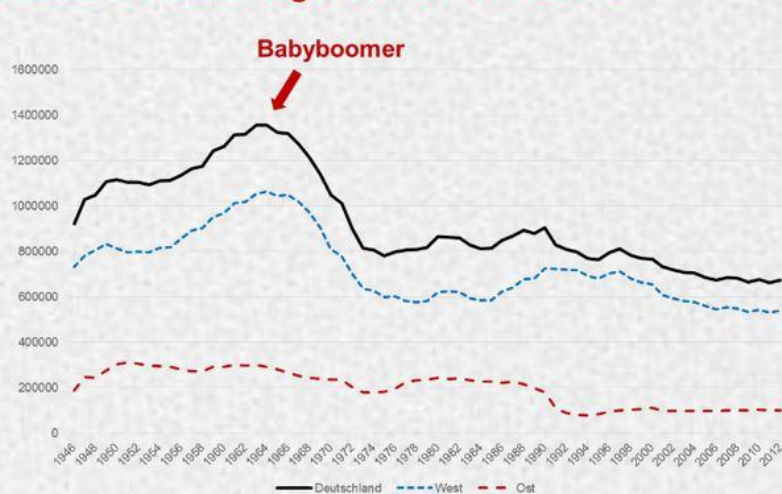
Demografischer Wandel:  
Mehr alte Menschen  
Mehr Hilfebedarf



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)

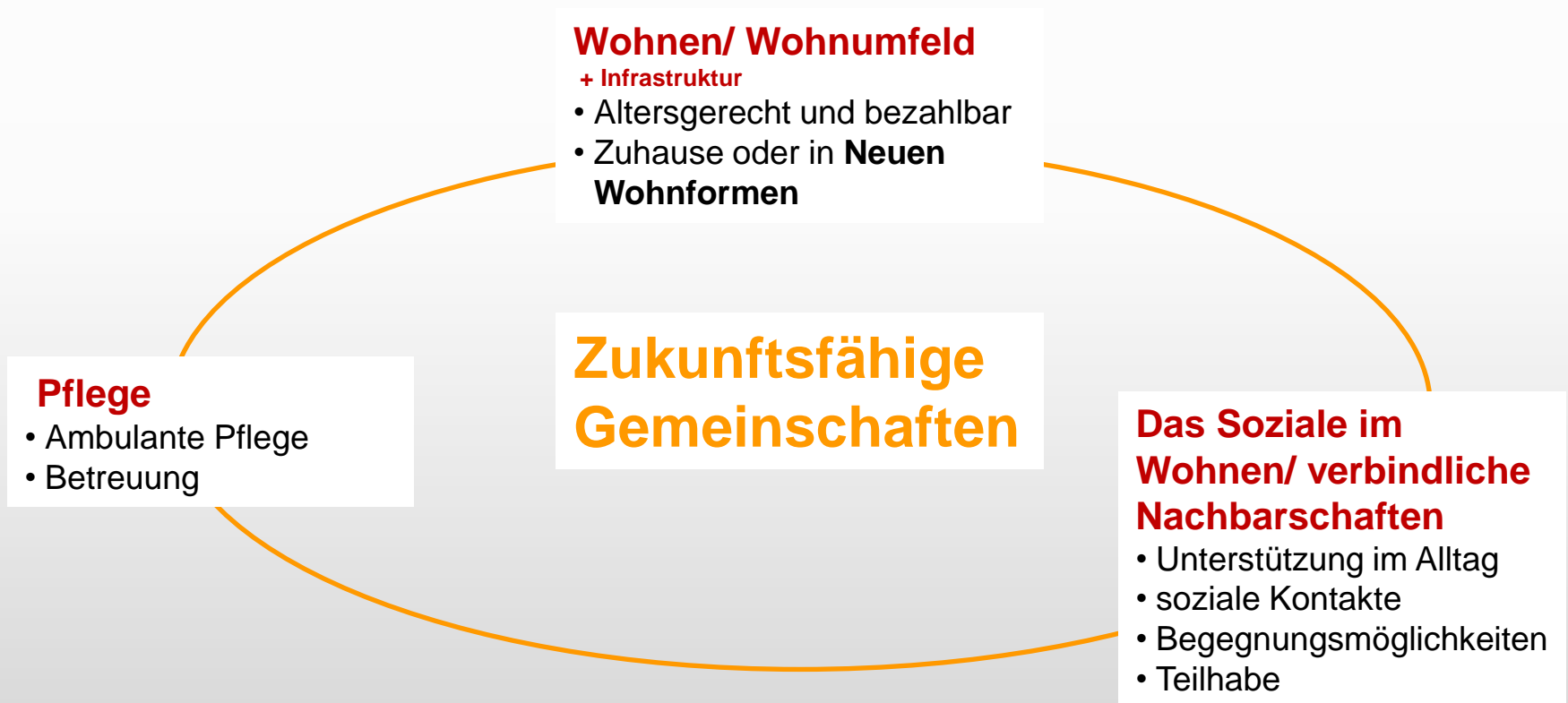


## Inhalte

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. Das Angebot des Niedersachsenbüro

## 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



## 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. Das Angebot des Niedersachsenbüro

### 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 (bottum-up und top-down) [LINK](#)

>>>>>

Übersicht der vom Bund geförderten Wohnprojekte (bottum-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  
wohnen, 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](#)



## 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. Das Angebot des Niedersachsenbüro

## 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](#)



## 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. Das Angebot des Niedersachsenbüro

# NIEDERSACHSENBÜRO

## NEUES WOHNEN IM ALTER

### 5. 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](#)



## 6. 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)