



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Modellprogramm

Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben

„Potenziale gemeinschaftlicher
Wohnformen – eine Bilanz“



Modellprogramm

**Gemeinschaftlich wohnen,
selbstbestimmt leben**

„Potenziale gemeinschaftlicher
Wohnformen – eine Bilanz“

Vorwort	5
1 Das Modellprogramm	6
1.1 Ausgangslage, Ziele und Rahmenbedingungen	6
1.2 Geschäftsstelle des Modellprogramms	11
1.3 Die Modellprojekte	13
1.3.1 Rechts-/Organisationsformen	17
1.3.2 Kooperationen	18
1.3.3 Finanzierung	20
1.3.4 Konzepte	21
1.4 Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer: Fachveranstaltungen, Publikationen, Ländergespräche	24
2 Aus der Projektpraxis für die Projektpraxis	27
2.1 Was sind die größten Herausforderungen – und wie sind sie zu meistern?	27
2.1.1 Herausforderungen selbstorganisierter Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens	29
2.1.2 Herausforderungen trägerinitiiertes Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens	33
2.1.3 Die Finanzierung – Dreh- und Angelpunkt für Projektinitiativen	35
2.2 Kooperation und Vernetzung	39
2.2.1 Die Rolle der Kommune	40
2.2.2 Vernetzung vor Ort – und darüber hinaus	41
3 Bilanz des Modellprogramms	42
3.1 Ergebnisse und Erkenntnisse	42
3.2 Ansätze zur Förderung Gemeinschaftlicher Wohnformen	44
3.2.1 Handlungsempfehlungen auf Bundesebene	46
3.2.2 Handlungsempfehlungen auf Länderebene	51
3.2.3 Handlungsempfehlungen auf kommunaler Ebene	57
3.2.4 Handlungsempfehlungen an die Wohnungswirtschaft	59
3.2.5 Handlungsempfehlungen an Sozialverbände und die Pflegewirtschaft	62
3.3 Fazit	63
4 Projektbeschreibungen	66
Anhang – Übersicht der Projekte mit plus -Bausteinen	84
Impressum/Bildnachweise	86



Dass Wohnen eine zentrale Bedeutung im und für das Leben hat, muss man nicht besonders betonen. Ganz deutlich wird der Zusammenhang in der englischen Sprache, in der

für wohnen und leben das gleiche Wort genutzt wird: to live.

Diese Broschüre reflektiert Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem im letzten Jahr zu Ende gegangenen Modellprogramm des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“. Gesucht waren engagierte Akteure, die kreative Projektideen zum Wohnen jenseits des konventionellen Wohnungsbaus realisieren wollen: Erfinderinnen und Erfinder sowie Umsetzerinnen und Umsetzer von gemeinwohlorientierten Wohnformen.

Bei den vielen Initiativen, die sich beworben hatten und für die Förderung ausgewählt wurden, sollte es um mehr als um ein „wohnliches“ Dach über dem Kopf gehen. Maximal erzielbare Rendite stand nicht im Fokus der Projekte. Vielmehr waren Orte fürs Leben mit vielen unterschiedlichen Facetten gefragt, die auch besondere soziale, wohnkulturelle, inklusive, emanzipatorische und kommunikative Impulse für ihre Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die umliegenden Quartiere bieten sollten.

Dafür wurde der Begriff „Gemeinschaftliches Wohnen **plus**“ geprägt. Herausgekommen ist ein Kaleidoskop an realisierten Projekten, das beispielhaft andeutet, wie Wohnen zu sozialem Zusammenhalt in der Gesellschaft beitragen kann.

Die vorliegende Broschüre vermittelt in sehr differenzierter Weise, wie durch ein bundesweites Modellförderprogramm neue und „ungewohnte“ Wohninitiativen verschiedener Art entstehen können: indem Akteure in ihrer Kreativität, Beharrlichkeit und in ihrem Durchsetzungsvermögen bestärkt werden, mehr soziale Teilhabe und Selbstbestimmtheit im Wohnen zu wagen. Sie wertet diese Erfahrungen aus und formuliert detailliert, wie durch konkrete Maßnahmen von Seiten der Gebietskörperschaften – also von Bundes-, Landes- und kommunalen Instanzen –, aber auch der Wohn- und Pflegewirtschaft derartige Wohninnovationen verbreitet werden können.

Wenn man es genauer betrachtet, geht es im Kern bei den Projekten des Modellprogramms mehr um Leben als um Bauen und Wohnen.

Dr. Josef Bura,

**Erster Vorsitzender
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung**



1 Das Modellprogramm

1.1 Ausgangslage, Ziele und Rahmenbedingungen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Es bildet die Basis der individuellen Lebensgestaltung und Entfaltung und ist eine Voraussetzung für die soziale Einbindung in die Gesellschaft. Die meisten Menschen wünschen sich eine Wohnumgebung, die ihnen Selbstständigkeit und Selbstbestimmung, soziale Kontakte, Teilnahme und Teilhabe am gemeinschaftlichen Leben ermöglicht und die notwendige Versorgung sichert – auch im hohen Alter, bei Hilfe- und Unterstützungsbedarf, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung.

In den letzten Jahren haben sich innovative Ansätze im Bereich des Gemeinschaft-

lichen Wohnens entwickelt. Sie zeigen, wie ein Wohnumfeld entstehen und gestaltet werden kann, in dem Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und Lebenslagen einander unterstützen und somit ein soziales Netz etablieren, das über den familiären Rahmen hinausgeht. Eine Entwicklung, für die sich nicht nur immer mehr Bürgerinnen und Bürger interessieren und engagieren, sondern die angesichts des demografischen Wandels und der damit verbundenen sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen auch für Kommunen, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtsverbände an Bedeutung gewinnt.

Rahmenbedingungen

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) unterstützt diese Entwicklung beim Wohnen unter anderem mit dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“. Das Programm startete mit der Ausschreibung durch das BMFSFJ im März 2015 und endete am 31. Dezember 2019. Gefördert wurden insgesamt 34 innovative Vorhaben mit Vorbildwirkung im Bereich des Gemeinschaftlichen Wohnens aus allen 16 Bundesländern. Diese waren auch am Auswahlprozess beteiligt. Das Gesamtbudget der Förderung durch das BMFSFJ für die Projekte lag bei rund 5,2 Mio. Euro. Entsprechend ihrem Antragsziel konnten die Initiativen bis zu 200.000 Euro Fördermittel für bauliche oder bis zu 50.000 Euro für nicht-bauliche Zwecke erhalten. Insgesamt hatten sich rund 230 Projekte fristgerecht (bis 31.05.2015) um eine Förderung beworben. Dass die Zahl der Vorschläge von überwiegend hoher Qualität die verfügbaren Mittel um ein Vielfaches überstieg, zeigt bereits, wie groß der Bedarf an Unterstützung von Projektinitiativen im Bereich der Neuen Wohnformen ist.

Ziele und Auswahlkriterien

Kernziel des Modellprogramms war die **Förderung innovativer und richtungsweisender neuer Wohnformen mit Vorbildcharakter** für die jeweilige Region. Darüber hinaus wurden folgende inhaltliche Anforderungen an die Prozessqualität formuliert:

- ◆ Fördern der Verbreitung vielfältiger Ideen für das gemeinschaftliche Zusammenleben von Jung und Alt.
- ◆ Steigern der Bekanntheit von alternativen Wohn- und Wohn-Pflege-Formen, die ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter und bei Pflege- und Unterstützungsbedarf ermöglichen.
- ◆ Erfassen und Darstellen der Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Entwicklung von Quartieren oder Dörfern und als Baustein einer generationengerechten und inklusiven Kommune.
- ◆ Präsentieren von Planungsgrundlagen zur Entwicklung sozial gemischter und partizipativer Wohnformen.
- ◆ Identifizieren und Aufbereiten der hemmenden und fördernden Faktoren während der verschiedenen Projektphasen in einer für andere Initiativen verwertbaren Form.
- ◆ Identifizieren und Dokumentieren von Faktoren, die die Nachhaltigkeit von Projekten des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens sichern, insbesondere im Hinblick auf die soziale und kulturelle Dimension.
- ◆ durch einen Dialog- und Werkstattcharakter bei Veranstaltungen im Rahmen des Programms eine Plattform zum fachlichen Austausch und zur Vernetzung der Projekte untereinander bieten.
- ◆ Erfassen kommunaler Unterstützungs- und Beteiligungsformen für mögliche Nachahmerprojekte.

Drei Förderschwerpunkte bildeten den programmatischen Rahmen, in dem sich die antragstellenden Initiativen verorten sollten:

Förderschwerpunkt A: Selbstständige Lebensführung älterer und hochaltriger Menschen im Quartier

Zielgruppe waren Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens, die innovative Lösungen für eine selbstständige und unabhängige Lebensführung insbesondere älterer und hochbetagter Menschen im Projekt, Quartier oder Dorf aufzeigen. Projektbestandteile sind beispielsweise Pflege- und Betreuungsangebote im unmittelbaren Wohnumfeld sowie niedrigschwellige Hilfen und/oder Hilfe-Mix-Strukturen, die einen längeren Verbleib im eigenen Zuhause ermöglichen.

Förderschwerpunkt B: Bezahlbares Wohnen, besonders für Menschen mit niedrigem Einkommen

Der Förderschwerpunkt vereint Ansätze, die den Zugang von Menschen mit niedrigem Einkommen zum Gemeinschaftlichen Wohnen verbessern und neben langfristig bezahlbarem Wohnen zugleich mehr Möglichkeiten zur Mitbestimmung und Mitgestaltung bieten. Dabei überzeugten insbesondere Projekte, die auch eine altersmäßige/generationenübergreifende Durchmischung anstrebten.

Förderschwerpunkt C: Generationengerechte Wohn- umgebung, Vielfalt und Inklusion

Projekte in diesem Förderschwerpunkt leisten einen besonderen Beitrag zur Entwicklung inklusiver gemeinschaftlicher Wohn- und Lebensformen, indem sie gemeinschaftlichen Wohnraum für Personen mit körperlichen und/oder psychischen Beeinträchtigungen beziehungsweise Behinderungen geschaffen haben. Einbezogen werden zudem auch geflüchtete Menschen oder Menschen mit einer Migrationsbiografie. Die Projekte haben sozial-räumliche Strukturen aufgebaut, die eine Teilhabe am Gemeinwesen ermöglichen und die betreffenden Personengruppen in ein „gemischtes“ Quartier integrieren.

Die Projektauswahl erfolgte durch das BMFSFJ. Relevant waren neben den Förderschwerpunkten auch strukturelle Kriterien. Der Fokus lag dabei unter anderem auf

- ◆ der Schaffung langfristig bezahlbaren und gesicherten Wohnraums,
- ◆ der Stärkung des Engagements und der Partizipation von Bürgerinnen und Bürgern in Nachbarschaft und Quartier,
- ◆ innovativen Formen der Projektfinanzierung,
- ◆ der Nachhaltigkeit von Projektorganisation und Kooperationen,
- ◆ der Berücksichtigung geschlechtergerechter Ziele und gleichgeschlechtlicher Lebensformen,



- ◆ der generationenübergreifenden und sozialen Mischung (z. B. ältere Menschen und Familien),
- ◆ dem Aufzeigen von Lösungen für Gemeinschaftliches Wohnen mit Versorgungssicherheit,
- ◆ der Schaffung und nachhaltigen Sicherung von Pflege und Betreuung im Quartier bzw. Dorf.

Die teilnehmenden Projekte hatten sich bereit erklärt, beispielsweise im Rahmen von Workshops und Fachtagungen, aktiv und offen an Prozessen der (Selbst-)Reflektion und Aufbereitung mitzuwirken. Eine weitere wichtige Voraussetzung für eine Bewerbung war die Akzeptanz in der Kommune, bzw. deren ausdrückliche Befürwortung oder gar fachliche, sachliche oder finanzielle Unterstützung des Projekts als einem Baustein der kommunalen Daseinsvorsorge.

Zielgruppe

Das Programm richtete sich an alle Initiativen, Gruppen, Organisationen und Kommunen, die ein den genannten Zielen und Anforderungen entsprechendes, innovatives und modellhaftes gemeinschaftliches Wohnprojekt – ggf. auch in Kooperation – planen und umsetzen wollten.

Definition Gemeinschaftliches Wohnen

Im Gemeinschaftlichen Wohnen leben Menschen miteinander in einem Haus oder in mehreren Häusern in direkter Nachbarschaft. Sie verfügen über private Wohnbereiche sowie über gemeinschaftlich genutzte Flächen wie z. B. Gemeinschaftsräume, Gärten, Werkstätten oder Gemeinschaftsküchen. Zusammen bilden sie eine (Wohn-)Gruppe, die sich regelmäßig zur Besprechung individueller Anliegen sowie zur Planung und Koordination von

1 Das Modellprogramm

gemeinschaftlichen Aufgaben und Aktivitäten trifft. Nachbarschaftliche Kontakte und wechselseitige Unterstützung sind verlässliche Elemente in ihrem Wohnalltag. Viele Projekte gemeinschaftlichen Wohnens tragen auf unterschiedliche Weise positiv zur Entwicklung der Orte (Quartier oder Dorf) bei, in denen sie sich angesiedelt haben. Sie werden daher von Kommunen zunehmend auch als Instrumente der Stadt-/Dorfentwicklung wahrgenommen.

Gemeinschaftliches Wohnen wird in unterschiedlichen Trägermodellen und Rechtsformen umgesetzt. Mit jedem Trägermodell sind spezifische Rechte und Pflichten der Mitglieder im Innen- und Außenverhältnis verbunden. Gemeinschaftliche Wohnformen mit hohem Selbstbestimmungsgrad zeichnen sich dadurch aus, dass die Wohngruppe alleinverantwortlich für die Organisation der objektbezogenen Aufgaben wie z. B. der Vermietung, der Instandhaltung und dem Rechnungswesen ist. Dies trifft z. B. auf Wohngruppen zu, die eine eigene Genossenschaft als Trägerin gründen. Deutlich geringere Anforderungen an Projektmitglieder bestehen demgegenüber bei Gemeinschaftlichem Wohnen in professioneller Trägerschaft. Dort liegt die Hauptlast der Objektverwaltung bei der Kooperationspartnerin bzw. dem Kooperationspartner (häufig dem (kommunalen) Wohnungsunternehmen oder der klassischen Wohnungsgenossenschaft).

Mögliche Rechtsformen im Gemeinschaftlichen Wohnen sind genossenschaftlich organisierte Projekte, Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), Projekte, die das Genossenschaftsmodell in anderen Rechtsformen adaptieren, wie das Miethäuser-Syndikat (GmbH, Hausverein) und das GmbH & Co. KG-Modell. Andere Gruppen organisieren sich als Kooperations-/Trägerprojekte (z. B. Wohnprojekt-GbR oder -Verein und (kommunales) Wohnungsunternehmen) oder gemischte Miet-/Eigentumsprojekte (z. B. Genossenschaft und WEG). Diese Organisationsvielfalt führt dazu, dass nahezu alle Interessierten Zugangsmöglichkeiten zum Gemeinschaftlichen Wohnen finden können.

Initiiert und realisiert werden gemeinschaftliche Wohnformen von Akteuren aus dem zivilgesellschaftlichen Bereich sowie von Akteuren aus professionellen Kontexten, wie der Wohnungswirtschaft, den Sozialverbänden oder den Kommunen. Ganz am Anfang eines jeden Vorhabens steht die Einigung der Projektbeteiligten auf ein gemeinsames Konzept. Auf diese Weise entstehen Projekte mit unterschiedlicher Akzentsetzung, wie z. B. Wohnprojekte älterer Menschen, Mehrgenerationenwohnprojekte oder auch inklusive Projekte gemeinschaftlichen Wohnens, die Zugänge für Personengruppen schaffen, die am Wohnungsmarkt systematisch benachteiligt sind.

1.2 Geschäftsstelle des Modellprogramms

Als Geschäftsstelle des Modellprogramms eingesetzt und mit der Programmleitung und -durchführung beauftragt wurde das **FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung**, mit Sitz in Hannover. Die Arbeit erfolgte in enger inhaltlicher Abstimmung mit dem BMFSFJ.

Aufgaben der Geschäftsstelle waren im Wesentlichen:

1. Die fachliche Begleitung der Projekte mit folgenden Aufgabenbereichen:

- ◆ Begleitung und Beratung der Projektträger und ihres Umfelds zu Planungs- und Umsetzungsfragen. Dazu gehörten auch Besuche der Projekte bspw. anlässlich erreichter „Meilensteine“ wie dem Richtfest oder der Einweihung.
- ◆ Organisation und Moderation des Erfahrungsaustauschs der ausgewählten Projekte sowie deren Vernetzung mit Expertinnen und Experten im Rahmen von Fachveranstaltungen, der Auftakt- und der Abschlussveranstaltung.
- ◆ Analyse und Auswertung von Schritten zur erfolgreichen Umsetzung der Modellprojekte.
- ◆ Aufbereitung von Fachinformationen für die Projekte: auf der Website, durch Publikationen, Meldungen, Veranstaltungshinweise.

- ◆ Fördertechnische Abwicklung, bspw. Abstimmung als Erstempfänger mit dem Bundesverwaltungsamt, Beratung bei der Antragstellung, Abstimmung und Abschluss von Weiterleitungsverträgen mit den Projektträgern, Weiterleitung von Fördermitteln sowie Prüfung der Zwischen- und Verwendungsnachweise.

2. Die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit rund um das Modellprogramm:

Dazu gehörten das Aufbereiten und Zusammenstellen von Informationen über das Programm und die Modellprojekte im Rahmen einer Info-Broschüre, durch aktuelle Meldungen aus den Projekten auf der Programm-Website <http://wohnprogramm.fgw-ev.de> sowie in Newslettern des FORUM, auf internen und externen Veranstaltungen und in den Medien.

3. Die Dokumentation und der Wissenstransfer von zentralen Erkenntnissen und Ergebnissen aus dem Modellprogramm

Formate waren Publikationen, Handlungsempfehlungen¹ und Fachveranstaltungen:

- ◆ Fachbroschüre „Inklusion und Vielfalt im Gemeinschaftlichen Wohnen“ (2019)
- ◆ Fachbroschüre „Gemeinschaftliches Wohnen **plus**“ (2018)

¹ Zu finden auf der Website des Modellprogramms: <http://wohnprogramm.fgw-ev.de>

- ◆ Workshop-Dokumentation (online): Gemeinschaftliches Wohnen mit Versorgungssettings – organisieren und finanzieren (2017)
- ◆ Artikel in Fachpublikationen und Teilnahme an Veranstaltungen Dritter, beispielsweise dem 12. Deutschen Seniorentag 2018 in Dortmund
- ◆ Abschlussveranstaltung „Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen – eine Bilanz“ 2019 in Berlin
- ◆ Fachtagung „Inklusion und Vielfalt im Wohnen“ 2018 in Weimar
- ◆ Expertinnen- und Expertenworkshop „Gemeinschaftliches Wohnen mit Versorgungssettings – organisieren und finanzieren“ 2017 in Bremen
- ◆ Auftaktveranstaltung des Bundesmodellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ 2016 in Berlin

Als Geschäftsstelle des Modellprogramms hatte das FORUM zudem die Gelegenheit, Erfahrungen aus der fachlichen Begleitung der Modellprojekte in die Beratungen der **Kommission Gleichwertige Lebensverhältnisse** einzubringen.



Zieldimensionen der fachlichen Programmbegleitung

1. Vielfalt an Ideen und Lösungsansätzen der Modellprojekte im Bereich alternativer Wohn- und Wohn-Pflege-Formen für alters- oder krankheitsbedingt assistenzbedürftige Menschen, generationenübergreifende und sozial gemischte, partizipative Wohnformen präsentieren.

2. Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Entwicklung von Quartieren und Dörfern darstellen und dabei Wege zur gendergerechten, inklusiven und generationengerechten Kommune aufzeigen.

3. Transferwissen sichern und weitergeben, indem Entwicklungsprozesse gemeinschaftlicher Wohnprojekte – von der Idee über die Realisierung bis zur Bewährung im Alltag – analysiert und Best-Practice-Ansätze hinsichtlich Planung, Finanzierung, Kooperationen, Kommunikation, Prozesssteuerung und Prozessqualität vorgestellt werden.

4. Nachhaltigkeit von Projekten fördern, indem sozioökonomische und ökologische Innovationen mit Effekten für das Projekt, das Quartier/die Dorfgemeinschaft, die Umwelt etc. herausgestellt werden, wie bspw. Sharing-Ansätze (Auto, Fahrräder, Werkzeuge), integrierte ökologische Komponenten (ökologische Bauweisen, erneuerbare Energien, landwirtschaftliche Flächennutzung), aber auch Modelle zur Konfliktlösung sowie zur erfolgreichen Steuerung von Gruppenprozessen.

1.3 Die Modellprojekte

Je nach ihrer inhaltlichen Schwerpunktsetzung waren die Modellprojekte einem der drei Förderschwerpunkte zugeordnet, wobei viele Projekte Schnittmengen mit anderen Schwerpunkten aufwiesen.

Dem **Förderschwerpunkt A „Selbstständige Lebensführung älterer und hochaltriger Menschen“** gehörten insgesamt 13 Projekte an. Zwölf Projekte dieses Schwerpunktes schafften den Übergang in die Umsetzungsphase und erhielten eine bauliche oder investive Förderung. Über die Hälfte dieser Projekte ist inzwischen realisiert.

Ort	Projekttitel	Projektträger/-in
Aidhausen, Bayern	Ambulante Hausgemeinschaft Friesenhausen	ACW Wohnprojekte GbR
Berlin-Lichterfelde Süd, Berlin	Soziales Beratungszentrum und Kiez-Café „ANDERS Celsius“	Trägerwerk Soziale Dienste in Berlin und Brandenburg gGmbH
Berlin	Seniorinnen und Senioren leben in Würde und mit viel Freude in Berlin	MoRo Seniorenwohnanlagen e.V.
Bremen-Osterholz, Bremen	Mehrgenerationenhaus Schweizer Viertel – Stiftungsdorf Graubündener Straße	Bremer Heimstiftung
Burgrieden, Baden-Württemberg	Allengerechtes Wohnen Burgrieden	Bürgerstiftung Burgrieden
Celle, Niedersachsen	Das Quartier Hattendorffstraße – Sanierung und Ausstattung für mehr Lebensqualität	Celler Bau- und Sparverein eG
Frankfurt am Main, Hessen	Pfad-Finder in Frankfurt: Wege zur Umsetzung von neuen Wohn- und Pflegeformen	Menschen voller Energie e.V.
Frankfurt am Main, Hessen	BeTrift Niederrad	Wohngeno eG
Hofgeismar, Hessen	Petrihaus in Hofgeismar – Selbstbestimmt Wohnen im Altstadtquartier	Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar eG
Speyer, Rheinland-Pfalz	Quartiersoffensive Gemeinschaftliches Wohnen Speyer-West	GEWO Wohnen GmbH
Trier, Rheinland-Pfalz	Wohnen im Quartier	Wohnungsbaugenossenschaft am Beutelweg eG
Ursensollen, Bayern	Seniorenwohnen DAHOAM	Gemeinde Ursensollen
Winnenden, Baden-Württemberg	Nahdran, Mittendrin – gemeinschaftlich wohnen für Generationen	Wohngemeinschaften in Nahdran, Mittendrin e.V.

1 Das Modellprogramm

Im **Förderschwerpunkt B „Bezahlbares Wohnen, besonders für Menschen mit niedrigem Einkommen“** wurden insgesamt dreizehn Initiativen ausgewählt. Elf Projekt-

initiativen wurden weiterverfolgt und konnten ihr (Bau-)Vorhaben im Rahmen des Modellprogramms realisieren, die Hälfte davon ist erfolgreich abgeschlossen.

Ort	Projekttitle	Projektträger/-in
Bad Dürkheim, Rheinland-Pfalz	Froh2Wo – ein generationenübergreifendes Wohnprojekt	Wohnungsgenossenschaft Froh2Wo eG
Berlin-Mitte, Berlin	Umbau von Bestandsgebäuden zu einem barrierearmen generationenübergreifenden Wohnprojekt	STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Berlin-Neukölln, Berlin	Gemeinschaftlich Wohnen zur Miete im Rollbergkiez – Nutzbarmachung von Gemeinschaftsflächen im Neubau Briesestraße	Wohntraum e.V.
Bielefeld, Nordrhein-Westfalen	So bunt wie möglich	Die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée e.V.
Germering, Bayern	Inklusives Wohnen – Barrierefrei für Alt und Jung	GBW Portfolio 1 GmbH & Co. KG
Greifswald, Mecklenburg-Vorpommern	Gesellschaftshaus Greifswald (STRAZE): Wohnprojekt im Zentrum bürgerschaftlichen Engagements	Stralsunder Straße 10 GmbH, Kultur- und Initiativenhaus Greifswald e.V.
Hamel, Niedersachsen	Zwei Flügel: Wohnen und Kultur unter einem Dach	Walkemühle GmbH
Husum, Schleswig-Holstein	Neues Leben in alten Klassenzimmern – Wohnprojekt staTThus	staTThus eG
Ludwigsfelde, Brandenburg	Nachbarschaftliches Mehrgenerationenwohnen mit Pflege-Wohngemeinschaft im Grünen	Grundstücksgesellschaft Wietstocker Dorfstr. 24 GmbH & Co. KG
Lüneburg, Niedersachsen	Gründung eines Wohnprojekts in Selbstverwaltung – dauerhaft gemeinschaftlich und bezahlbar! (FLUSE)	gemeinschaft.sinn wohnprojekt GmbH
Magdeburg, Sachsen-Anhalt	gemeinsam leben – gemeinsam wachsen – gemeinsam altern	Vitopia eG
Michendorf, Brandenburg	WohnMichel: Generationenübergreifendes und ökologisches Gemeinschaftswohnprojekt in Michendorf	WohnMichel Gemeinschaft GmbH
Saarbrücken, Saarland	Galia III – Solidarisch leben im Quartier	Galia e.V. „Gemeinsam aktiv leben ist attraktiv“

Für den **Förderschwerpunkt C „Generationsgerechte Wohnumgebung, Vielfalt und Inklusion“** wurden 13 Projektinitiativen ausgewählt. Elf Initiativen starteten in

die Realisierungsphase und erhielten eine Modellförderung, davon sind sieben Projekte bereits abgeschlossen und vier Projekte noch in der Umsetzung.

Ort	Projekttitel	Projektträger/-in
Bad Kreuznach, Rheinland-Pfalz	Mehrgenerationenwohnen mit Versorgungssicherheit. Wohnprojekt Inklusiv	Franziskanerbrüder vom Heiligen Kreuz e.V.
Berlin – Bezirk Schöneberg, Berlin	Lebensort Vielfalt am Südkreuz – zusammen leben, zusammen älter werden	Schwulenberatung Berlin gGmbH
Berlin-Mitte, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Berlin	RuT – Frauen Kultur & Wohnen in Berlin-Mitte	RuT – Rad und Tat Berlin gGmbH
Dillingen, Saarland	Domus Johannes – Modernisierung eines veralteten Krankenhauses	Verein für Sozialpsychiatrie gem. e.V.
Fürth, Bayern	Spiegelfabrik Fürth – Wohnen für Generationen	Spiegelfabrik Fürth GbR
Hamburg – HafenCity, Hamburg	FESTLAND – das Leuchfeuer-Wohnprojekt für chronisch kranke Menschen	Hamburg Leuchfeuer Festland gGmbH
Hildesheim, Niedersachsen	LebensRaum Hildesheim – Selbstbestimmte Lebens- und Arbeitsgemeinschaft für Menschen mit Behinderung	LebensRaum Hildesheim e.V.
Hofheim am Taunus, Hessen	WIR am Klingenborn. Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max-Schulze-Kahleyss-Haus	HWB – Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Hückeswagen, Nordrhein-Westfalen	Inklusives ambulant betreutes Wohnen auf einem Bauernhof	Lebendige Inklusion e.V.
Köln-Nippes, Nordrhein-Westfalen	Von der Wohngemeinschaft zum Little-Cohousing für Ältere in einem altersgemischtem Wohnprojekt	Wunschnachbarn WEG
Leipzig, Sachsen	Generationenwohnen Grünau-Nord	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., Regionalverband Leipzig/Nordsachsen
Tübingen, Baden-Württemberg	Tante Huber: Vielfalt leben – beteiligt statt betroffen	Wohnprojekt Tante Huber GmbH
Weimar, Thüringen	Wohnprojekt Ro70 – Neues Wohnen und Arbeiten im alten Klinikum Weimar	Wohnprojekt Ro70 eG

1 Das Modellprogramm

Insgesamt stellten nur fünf Projektinitiativen ihr Vorhaben ein. Ursachen waren der Rückzug von Schlüsselpersonen aus gesundheitlichen Gründen, das Scheitern von Kooperationen sowie Schwierigkeiten beim Grundstückserwerb und/oder der Finanzierung des Vorhabens. Nachgerückt sind aus der Liste der Bewerbungen für das Modellprogramm die Projekte folgender Trägerinnen und Träger: Galia e.V., Schwulenberatung Berlin gGmbH, Wohnungsgenossenschaft Froh2Wo eG, Spiegelfabrik Fürth GbR, Wohngeno eG, RuT – Rad und Tat Berlin gGmbH, Wohn-Michel Gemeinschaft GmbH, Celler Bau- und Sparverein eG sowie STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.

Im Programm gefördert wurden Projekte im ländlichen Raum, Projekte in Klein- und Mittelstädten sowie Vorhaben in großstädtischen Ballungsgebieten. Dementsprechend waren sehr unterschiedliche Herausforderungen zu bewältigen, bspw. hinsichtlich der Projektfinanzierung, der Suche nach geeigneten Grundstücken sowie dem Gewinnen von Kooperierenden, Investierenden, Multiplikatoren und/oder

Mitgliedern. Der „Strauß an Möglichkeiten“, den die Modellprojekte zur Nachahmung bieten, ist entsprechend bunt und zeichnet sich durch vielfältige Konzepte, Organisations- und Kooperationsformen sowie Finanzierungsmodelle aus. Abgesehen davon, diente eines der ausgewählten Projekte (Pfad-Finder in Frankfurt) der Erstellung einer Expertise zum Thema *Neuere Wohn- und Lebensformen im Alter, auch bei Unterstützungs- und Pflegebedarf, für Interessierte, Initiativen, Netzwerkende und Engagierte in Frankfurt a.M.*

In Kapitel 4 dieser Broschüre werden alle realisierten Modellprojekte mit Kurzbeschreibung vorgestellt.

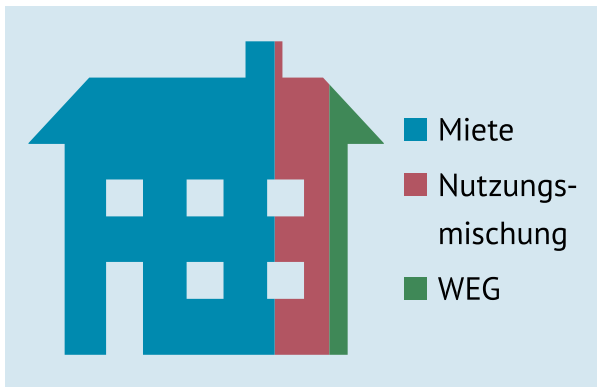
Für die fachliche Auswertung des Modellprogramms und Aufbereitung des Transferwissens der übrigen 32 baulichen Vorhaben erfolgte eine Projektanalyse nach den Dimensionen Rechts-/Organisationsformen (1), Kooperationen (2), Finanzierung (3) sowie Konzepte (4). Die folgenden Abschnitte konkretisieren, welche innovativen Lösungen die Modellprojekte in den einzelnen Dimensionen aufweisen.



1.3.1 Rechts-/Organisationsformen

Insgesamt 30 der geförderten Modellprojekte realisier(t)en Wohnungsbauvorhaben, zwei Projekte realisierten Angebote, die das Mietwohnen ergänzen bzw. bereichern sollen (z. B. Beratungszentrum mit Kiez-Café). Wie Abb. 1 verdeutlicht, handelt es sich bei den 30 Wohnungsbauprojekten mehrheitlich um Mietwohnungsbau (22). Lediglich ein Förderprojekt bildete ausschließlich Wohneigentum. Sechs Initiativen kombinieren Eigentum mit Wohnangeboten zur Miete wie einer Gästewohnung und/oder einer Pflege-WG.

Abb. 1 Wohnangebote Modellprojekte



Die verhältnismäßig große Anzahl an Projekten mit ausschließlich Mietwohnangeboten resultiert insbesondere aus dem

Förderziel des Schwerpunkts B „Bezahlbares Wohnen, besonders für Menschen mit niedrigem Einkommen“. Vor allem hier, aber auch in anderen Schwerpunkten, sind eine Reihe von Initiativen versammelt, die auf die Sicherung langfristig bezahlbaren Wohnraums abzielen. Zivilgesellschaftliche Initiativen wählten, um Wohnraum langfristig zu sichern und der Spekulation zu entziehen, die Rechtsform der Genossenschaft oder das Modell des Mietshäuser-syndikats (MHS), welches eine Kombination von GmbH und Projektverein vorsieht (z. B. Wohnprojekt Tante Huber, Gesellschaftshaus Greifswald (STRAZE)). Zudem wurden Projekte im Trägermodell realisiert, bei dem ein Miet-Wohnprojekt als Verein oder GbR unter dem Dach einer Genossenschaft, eines Wohnungsunternehmens oder eines privaten Investors entsteht. Im Programmportfolio befinden sich außerdem Projekte traditioneller Genossenschaften und kommunaler Wohnungsunternehmen, die darauf ausgerichtet sind, das soziale Miteinander in der Nachbarschaft und im Quartier zu fördern und darüber hinaus Versorgungsbausteine integrieren.

1.3.2 Kooperationen

Viele der ausgewählten Modellvorhaben gingen neue Partnerschaften ein, um Projekte realisieren zu können. Folgende Kooperationsformen lassen sich differenzieren:

a) Kooperation zwischen Bürgerstiftung und Kommune

Beim Projekt „Allengerechtes Wohnen Burgrieden“, einem Mehrgenerationenwohnprojekt im Eigentum, mit einer Pflegewohngruppe, einer Beratungsstelle sowie einem Café und Gemeinschaftsräumen, kooperierten die Bürgerstiftung Burgrieden und die Gemeinde Burgrieden. Gemeinsam gründeten sie die Burgrieden baut GmbH, wobei die Bürgerstiftung 85 Prozent und die Gemeinde 15 Prozent der Gesellschafteranteile übernahmen. Das Stimmrecht übten die Gesellschafter je zur Hälfte aus. Die Geschäftsführung der GmbH übernahmen der Bürgermeister und der Vorsitzende der Bürgerstiftung ehrenamtlich. Zudem wurde das Grundstück zum marktüblichen Preis von der Gemeinde an die GmbH veräußert, der Erlös aber anschließend an die Bürgerstiftung gespendet. Das Projekt zeigt ein attraktives Modell zur Entwicklung dörflicher Kontexte, in denen klassischerweise keine kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften als Kooperationspartner zur Verfügung stehen.

b) Kooperation von Kommune, Wohnungsunternehmen und sozialen Vereinen

In Modellprojekten, in denen Kommunen maßgeblich am Gründungs- und Entwick-

lungsprozess beteiligt waren, finden sich Kooperationen mit lokalen Wohnungsunternehmen und sozialen Vereinen (wie z. B. in den Projekten Seniorenwohnen DAHOAM in Ursensollen und Petrihaus in Hofgeismar). Dieses Modell eignet sich für die Schaffung von Mietwohnraum mit ambulanten Wohn- und Versorgungsangeboten.

c) Kooperation von Stiftungen

Im Projekt Mehrgenerationenhaus Schweizer Viertel – Stiftungsdorf Graubündener Straße in Bremen kooperieren drei Stiftungen, um ein umfassendes quartiersbezogenes Konzept mit verschiedenen Nutzungen, Dienstleistungen und Quartiersangeboten zu realisieren. Das Modell ist z. B. für Wohnstifte interessant, die sich mit der Weiterentwicklung ihres Bestandes für zukünftige Herausforderungen des Wohnens, auch angesichts einer älter werdenden Mieterschaft, wappnen möchten.

d) Kooperation von Wohnungsunternehmen oder Wohnprojektgruppen mit Vereinen und/oder Sozialverbänden

In vielen Projekten, insbesondere der Förderschwerpunkte A und C, kooperieren Wohnungsunternehmen oder Wohnprojektgruppen (organisiert als GmbH, Verein oder GbR) mit Vereinen und/oder Sozialverbänden, wie bspw. der Lebenshilfe, dem DRK oder auch gemeinnützigen Nachbarschaftsvereinen, um ambulant betreute Wohn- und Versorgungsformen, Pflege- und Beratungsangebote sowie niedrigschwellige Hilfen

für die Bewohnerschaft und das Quartier zu schaffen (z. B. die Ro70 in Weimar, BeTrift Niederrad in Frankfurt, Tante Huber in Tübingen). Diese Kooperationsform ist besonders für Projektinitiativen interessant, die über das gemeinschaftliche Wohnen hinaus Angebote integrieren möchten, die einen Verbleib im Projekt, auch im Alter und bei Pflege- und Betreuungsbedarf, ermöglichen.

e) Kooperation von Wohnungsunternehmen und Wohnprojektgruppen

Mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wählten einige Projektinitiativen auch das sogenannte Trägermodell. Dabei kooperieren Wohnprojektgruppen, die in der Regel als Verein oder GbR organisiert sind, mit einem Wohnraumanbieter – häufig kommunale Wohnungsunternehmen

oder Genossenschaften, teilweise aber auch private Investoren (z. B. beim Projekt „Galia III – Solidarisch leben im Quartier“). Wohnprojektgruppen erhalten oft Mitspracherechte beim Zuschnitt der Wohnungsgrundrisse sowie bei der Ausstattung der Wohnprojekt-Wohnungen. Darüber hinaus liegt die Zuständigkeit für die Auswahl neuer Mieterinnen und Mieter meist bei den Wohnprojektgruppen. Die genauen Rechte und Pflichten zwischen Eigentümerin oder Eigentümer und Wohnprojekt regelt die jeweilige Kooperationsvereinbarung. Diese Form der Zusammenarbeit von Wohnprojektinitiativen und Wohnraumanbietern findet im Bundesgebiet vielfach Anwendung, insbesondere in Kommunen, die Grundstücke im Konzeptverfahren vergeben, mit besonderen Anforderungen an Wohnvielfalt und Quartiersbezug.



1.3.3 Finanzierung

Etliche Modellprojekte nutzten Mittel des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und/oder kalkulierten in engen Preisgrenzen, um bezahlbaren Wohnraum auch für untere und mittlere Einkommensgruppen bereitzustellen. Einige Modellprojekte konnten auch Gruppenwohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus finanzieren. Eine solche Förderung erhielten bspw. die Projekte der Träger Vitopia eG in Magdeburg, HWB – Hofheimer Wohnungsbau GmbH sowie LebensRaum Hildesheim e.V.

Weiterhin nutzten viele der Modellprojekte die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) „Energieeffizient bauen“ (153 und 431, Zuschuss Baubegleitung), „Energieeffizient sanieren“ (151, 152) und „Erneuerbare Energien Premium“ (271/281, 272/282) mit zinsgünstigen Darlehen und Tilgungszuschüssen.

Auch Mittel aus anderen Landesprogrammen wurden abgerufen, wie z. B. von der Spiegelfabrik Fürth GbR aus dem Programm „Zukunftsinitiative Sozialgenossenschaften“ oder von der Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar eG aus dem Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“. Das Projekt der Wohnungsgenossenschaft Froh2Wo eG erhielt eine Anschubförderung vom Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz sowie eine Moderationsförderung vom Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz.



Modellprojekten, die genossenschaftliches Eigentum mit Wohneigentum kombinierten, wie die Projekte der staTThus eG, der Gemeinde Ursensollen und des Vereins Wohngemeinschaften in Nahdran, Mittendrin e.V., diente die Schaffung von Wohneigentum u. a. als Finanzierungsinstrument, um den erforderlichen Eigenkapitalanteil zur Aufnahme von Krediten aufzubringen. Weiterhin nutzten Modellvorhaben Mittel aus der Städtebauförderung (z. B. das Projekt der Bremer Heimstiftung Mittel aus dem Programm „Soziale Stadt“) und dem Denkmalschutz (z. B. Gesellschaftshaus Greifswald). Zur Finanzierung des Quartiersmanagements wurden von mehreren Modellprojekten Stiftungsmittel (z. B. Hermann-Reemtsma-Stiftung, Stiftung Deutsche Klassenlotterie Berlin, Skala-Stiftung, Stiftung Deutsches Hilfswerk) eingeworben. Finanzierungsinstrumente waren außerdem Stiftungsdarlehen, z. B. der Stiftung trias, sowie Direktkredite. Zu einem erheblichen Teil über Spenden finanziert wurde das Projekt „FESTLAND – das Leuchtfeuer-Wohnprojekt für chronisch kranke Menschen“, dessen Initiatorin Hamburg Leuchtfeuer über langjährige Erfahrungen im Fundraising verfügt.

1.3.4 Konzepte

Jedes Modellprojekt ist einzigartig und konzeptionell auf den lokalen Kontext abgestimmt, in dem es entwickelt wurde. So waren Projekte in ländlichen Räumen häufig auf eine Stärkung der Ortskerne und mithin der lokalen Infrastruktur, z. B. durch die Kombination neuer Wohn-Pflege-Formen mit Nachbarschaftstreffs/-cafés und niedrigschwelligen Hilfsangeboten, ausgerichtet. In Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt zielten viele Initiativen darauf ab Wohnangebote für Zielgruppen zu integrieren, die systematisch am Wohnungsmarkt benachteiligt werden und für die insgesamt zu wenig bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung steht (z. B. junge Familien oder Menschen mit Pflege- und/oder Unterstützungsbedarf).

Die Projekte im Modellprogramm weisen die folgenden vier Qualitäts- und Nachhaltigkeitdimensionen auf, wobei viele Initiativen mehrdimensional aufgestellt sind.

Dimension 1:

Begegnungsräume für Quartiere

Modellprojekte schaffen öffentliche Räume für politisches und soziales Engagement, für Kultur und Kunst. Dabei erhalten sie auch historische Gebäudesubstanz. Im Modellprogramm befanden sich insgesamt sechs Modellprojekte, die denkmalgeschützte Gebäude sanierten, darunter mit den Projekten „Zwei Flügel: Wohnen und Kultur unter einem Dach“ in Hameln und dem „Kultur- und Gesellschaftshaus

STRAZE“ in Greifswald zwei Projekte, bei denen der Aufbau eines Kultur- und Begegnungszentrums im Fokus steht und das gemeinschaftliche Wohnen einen ergänzenden Baustein bildet.

Dimension 2:

Wohnen in sorgenden Gemeinschaften

Gemeinschaftliches Wohnen stiftet soziale Kontakte und damit einhergehend Fürsorgestrukturen jenseits der Familie. Damit werden individuelle Unterstützungsbedarfe aufgefangen, für die keine oder nur bedingt professionelle Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Niedrigschwellige Hilfen im Alltag wie z. B. Unterstützung bei Einkäufen oder Arztbesuchen sind, neben anderen Faktoren, eine wichtige Voraussetzung für eine selbstständige Lebensführung im Alter und bei Unterstützungsbedarf. Die selbstverständliche Unterstützung unter Nachbarinnen und Nachbarn im Gemeinschaftlichen Wohnen stärkt die selbstständige Lebensführung von Menschen im Alter und mit Unterstützungsbedarf, erhöht die Lebensqualität in häuslichen Pflegearrangements und trägt zur Entlastung sorgender Angehöriger bei.

Dimension 3:

Gemeinschaftliches Wohnen plus

Neue Wohnformen, die das Gemeinschaftliche Wohnen mit **plus**-Bausteinen der Versorgung, Pflege, Teilhabe und Beratung verbinden, schaffen Angebote, die über das bloße Wohnen hinaus-

Abb. 2 Gemeinschaftliches Wohnen plus



gehen und die Quartiere, in denen sie entstehen, auch infrastrukturell aufwerten. Indem (**plus**-)Angebote, wie bspw. eine Tagespflege, eine ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaft oder Service-Wohnen, in das Gemeinschaftliche Wohnen integriert werden, unterstützen Projekte dieses Typus die kommunale Daseinsvorsorge. Auf diese Weise können Menschen auch in vulnerablen Phasen des Lebens im gemeinschaftlichen Wohnen bzw. im angestammten Wohnumfeld verbleiben. Im Ergebnis entsteht ein gemeinwohlorientierter Wohnungsbau, von dem die Quartiere als Ganzes profitieren.² Abbildung 2 zeigt, welche Formen der Kombination von Gemeinschaftlichem Wohnen mit erweiterten Angebotsbausteinen im Rahmen des Modellprogramms umgesetzt wurden. Das

blaue Haus verkörpert dabei das klassische Gemeinschaftliche Wohnen, in dem Gemeinschaftsbereiche und Gemeinschaftsgüter eine Basis für gemeinschaftliche Aktivitäten und die gemeinschaftliche Organisation bilden. Das rote Haus steht für ergänzende **plus**-Bausteine, die je nach Projektträger und Planungsbudget variieren. Kommunale Wohnungsunternehmen und große Genossenschaften planen mit stärkerem Quartiersbezug. Ihre Konzepte verbinden häufig verschiedene ineinandergreifende Komponenten. Kleine Wohnprojektgruppen planen – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – eher projektbezogen, wie z. B. die Wunschnachbarn WEG in Köln, die mit einer Co-Housing-Etage ein Wohnangebot geschaffen haben, das speziell auf die Bedarfe älterer Projektmitglieder abgestimmt ist.

² Vgl. weiterführend: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung 2018: Gemeinschaftliches Wohnen **plus**. Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Häufigkeit der einzelnen Angebote in den Modellprojekten. Eine Übersicht der Modellprojekte mit **plus**-Bausteinen befindet sich im Anhang auf Seite 84.

Tabelle 1: Häufigkeit der plus-Bausteine

Gemeinschaftliches Wohnen plus (insg. in 18 von 34 Modellprojekten)	
Tagespflege	6
Pflege-WG	9
Service-Wohnen	3
ehrenamtliche Hilfen	6
Beratungsstelle	8
Wohngruppe	3
Pflege-Wohnen auf Zeit	1
Quartierscafé/ Nachbarschaftstreff	10

**Dimension 4:
Inklusion und Vielfalt beim Wohnen**

Vielfalt beim Wohnen entsteht durch Wohnumfelder und Wohnangebote, die Vielfalt ermöglichen. Damit Menschen mit und ohne Behinderung bzw. Unterstützungsbedarf, Alte und Junge, Familien und Singles sowie Menschen mit unterschiedlicher sozialer und kultureller Herkunft in einem Quartier zusammenleben können, müssen eine Reihe von räumlichen, technischen und sozialen Voraussetzungen erfüllt sein. Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens können Vielfalt fördern, indem sie die lokalen Strukturen und Netzwerke

stärken und zusätzlich zum Wohnen Versorgungsangebote schaffen. Darüber hinaus ermöglicht die Schaffung barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraums im Projekt, dass Menschen mit Behinderung gemeinschaftlich in einem sozialen Verbund mit Menschen ohne Behinderungen wohnen können.

Beispiele aus dem Modellprogramm sind Projekte, die

- ◆ barrierefreie, rollstuhlgerechte und/oder ambulant betreute Wohnangebote integrieren (z. B. Wohnprojekt Ro 70 eG, gemeinschaft.sinn wohnprojekt GmbH),
- ◆ gender- und kultursensible Wohn- und Wohn-Pflege-Angebote schaffen (RuT – Rad und Tat Berlin gGmbH, Schwulenberatung Berlin gGmbH),
- ◆ auch Wohnangebote für Menschen mit Fluchterfahrung und/oder Migrationshintergrund schaffen (z. B. Spiegelfabrik Fürth GbR).

**Dimension 5:
Ökologische Nachhaltigkeit**

Viele Modellprojekte bauen flächen- und ressourcenschonend und nutzen neue Formen der Energiegewinnung. Darüber hinaus integrieren sie Sharing-Angebote, z. B. für Werkzeuge, Autos und Fahrräder, oder bewirtschaften gemeinschaftlich große Gartenflächen. Beispiele sind das generationenübergreifende Gemeinschaftswohnprojekt der WohnMichel Gemeinschaft GmbH in Michendorf, das die eigene Energieerzeugung und -versorgung durch

ein Blockheizkraftwerk, Solarthermie, Photovoltaik, Wärmerückgewinnung und Erdwärmespeicher sichert; das Magdeburger Projekt der Vitopia eG, bei dem ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble

ökologisch saniert und in Wohnraum umgewandelt wird sowie, das im Passivhausstandard und mit Co-Housing-Etage errichtete Kölner Projekt der Wunschnachbarn WEG.

1.4 Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer: Fachveranstaltungen, Publikationen, Ländergespräche

Den Modellprojekten wurden im Förderzeitraum im Rahmen von jährlichen Fachveranstaltungen Möglichkeiten zur Vernetzung, zur Information und zum fachlichen Austausch mit Expertinnen und Experten geboten.

Ziel der **Auftaktveranstaltung** im Juni 2016 in Berlin war es, einen Überblick über die Bandbreite an Fördermöglichkeiten für soziale und zukunftsfähige Wohnformen zu geben. Zudem diskutierten die Modellprojekte als selbstorganisierte Träger, soziale Träger, Wohnungsunternehmen und Kommunen über die Rolle und Erfahrungen mit Kommunen als Kooperationspartner. Tenor der Veranstaltung war, dass Kommunen viel bewegen können, wenn sie sich für den Bereich der Neuen Wohnformen öffnen und sinnbildlich die ausgestreckten Hände der Projektinitiativen ergreifen.

Am 07.03.2017 fand in Bremen der **erste Fachworkshop** im Rahmen des Modellpro-

gramms zum Thema „**Gemeinschaftliches Wohnen mit Versorgungssettings**“ statt.

In verschiedenen Formaten tauschten sich Vertreterinnen und Vertreter aus den Modellprojekten mit Fachleuten aus Politik, Wohnungswirtschaft, von Wohlfahrtsverbänden, Stiftungen, Pflegedienstleistern und anderen professionellen Akteurinnen und Akteuren aus dem Bereich der Altenpflege und des Wohnens für ältere Menschen über die finanziellen und organisatorischen Herausforderungen der Realisierung von Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** aus.³ Im Ergebnis kamen die Teilnehmenden überein, dass es an der Zeit sei, die Förderung gemeinschaftlichen Wohnens breiter aufzustellen. Zudem wurde eine gute Beratungs- und Begleitstruktur als zentrale Voraussetzung für die Entstehung und die Nachhaltigkeit Neuer Wohnformen gesehen.

³ Dokumentation und Präsentationen zum Fachworkshop stehen auf der Website des Modellprogramms zum Download bereit unter URL: <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/fachinformationen/>, (Stand 09.03.2020). Weitere Informationen bietet das Serviceportal „Zuhause im Alter“ unter URL: <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/service/aktuellmeldungen/meldungen-aus-dem-jahr-2017/070317-wohnen-mit-pflegerischen-hilfen-verbinden.html>, (Zugriff 20.03.2020).



Die **zweite Fachveranstaltung** im Rahmen des Modellprogramms fand am 13.11.2018 in Weimar zum Thema „**Inklusion und Vielfalt im Wohnen**“ statt. Förderprojekte des Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ stellten ihre Konzepte zur Sicherung der Inklusion beim Wohnen vor und diskutierten mit Fachleuten über Herausforderungen der Entwicklung und Realisierung inklusiver Wohnformen. Insgesamt wünschten sich die Teilnehmenden verbesserte rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen für die Schaffung ambulant unterstützter Wohnangebote und neuer Wohn-Pflege-Formen.⁴

Zur **Abschlussstagung** des Modellprogramms am 05.11.2019 in Berlin erhielten die Modellprojekte noch einmal die Gelegenheit, sich über Projekterfahrungen und -ergebnisse auszutauschen. Vertreterinnen und Vertreter aus der Sozial-, Pflege- und Wohnungswirtschaft sowie aus Politik und Wissenschaft konnten sich von dem Innovationspotential Gemeinschaftlicher Wohnformen überzeugen. Die konzeptionelle Vielfalt der Modellprojekte ließ erahnen, wie vielversprechend für die kommunale Entwicklung – insbesondere in Zeiten des demografischen Wandels – eine Förderung Gemeinschaftlicher Wohnformen in der

⁴ Dokumentation und Präsentationen zur Fachtagung stehen auf der Homepage des Modellprogramms zum Download bereit unter URL: <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/fachinformationen/>, (Stand 09.03.2020).

1 Das Modellprogramm

Fläche sein kann. Deutlich wurde aber auch: Projektinitiativen brauchen vielerorts bessere Rahmenbedingungen, um Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens (**plus**) zu realisieren.⁵

Neben der Durchführung der Fachveranstaltungen knüpfte die Geschäftsstelle des Modellprogramms Kontakte zu externen Multiplikatoren und Institutionen, um das Programm und die Projekte bekannter zu machen und den Diskussionskreis rund um die Förderung und den Ausbau Neuer Wohnformen zu erweitern. Dazu gehörte unter anderem die Teilnahme an einer Anhörung der **Kommission Gleichwertige Lebensverhältnisse** zum Thema „Mitgestaltung des Wohn- und Lebensumfeldes“, auf Einladung der Facharbeitsgruppe 6 „Teilhabe und Zusammenhalt der Gesellschaft“.

Zudem wurden umfangreiche **Fachgespräche mit den Ländern** Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Bayern zur jeweiligen regionalen Förderkulisse für Neue Wohnformen geführt. Die Ergebnisse dieser Fachgespräche sind in die Handlungsempfehlungen dieses Abschlussberichtes (Kapitel 3) eingeflossen.

Im Rahmen des Modellprogramms erschienen neben diversen Beiträgen in Zeitungen und Fachzeitschriften (u. a. wohnbund-Informationen 1/2019, CAREkonkret 02.11.18, FREIHAUS 09/2018) die folgenden Fachpublikationen:

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (Hrsg.) 2019: Inklusion und Vielfalt im Gemeinschaftlichen Wohnen.⁶

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (Hrsg.) 2018: Gemeinschaftliches Wohnen **plus**. Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung.⁷

⁵ Vgl. hierzu Kapitel 2 dieser Publikation sowie die Handlungsempfehlungen in Kapitel 3.

⁶ Download unter URL:

http://wohnprogramm.fgw-ev.de/wp-content/uploads/Inklusion-und-Vielfalt_barrierefrei.pdf,
(Zugriff 20.03.2020).

⁷ Download unter URL:

http://wohnprogramm.fgw-ev.de/wp-content/uploads/FORUM_GW-plus_A4_barrierefrei-Web-PDF_neu.pdf,
(Zugriff 20.03.2020).



2 Aus der Projektpraxis für die Projektpraxis

2.1 Was sind die größten Herausforderungen – und wie sind sie zu meistern?

Ein Ziel der fachlichen Begleitung des Modellprogramms war es, anhand der Modellprojekte typische Herausforderungen im Projektverlauf und erfolgreiche Lösungsstrategien aufzuzeigen. Die folgende Darstellung fasst die Ergebnisse aus Workshops, Erfahrungsaustauschen, Projektbesuchen und -befragungen im Rahmen der Programmdurchführung zusammen.

Ungeachtet der individuellen Projektverläufe lassen sich drei zentrale Themenkomplexe hervorheben, die Vertreterinnen und Vertreter aller Modellprojekte als relevant einstufen: der soziale Zusammenhalt, insbesondere bei selbstorganisier-

ten Projektgruppen (1), gut strukturierte Kommunikations- und Beteiligungsprozesse, insbesondere bei trägerinitiierten Projekten im Quartier (2), eine belastbare Finanz- und Kostenplanung (3).

1. Für selbstorganisierte Projektgruppen ist der **soziale Zusammenhalt** eine prozessbegleitende Herausforderung, deren Bewältigung maßgeblich für den Erfolg oder das Scheitern des Projekts ist. Ohne den Gruppenzusammenhalt und die gemeinsam getragene Vision des zukünftigen Miteinander-Wohnens lassen sich die viele Arbeit sowie die in jedem Projekt auftauchenden Probleme, Rückschläge und Durststrecken

2 Aus der Projektpraxis für die Projektpraxis

kaum bewältigen. Daher empfiehlt es sich, den Gruppenprozessen von Anfang an die nötige Aufmerksamkeit zu schenken und sich, ggf. auch mit externer Hilfe, über Anspruch, Regeln sowie Verantwortlichkeiten zu verständigen und die Gemeinschaftsbildung durch gemeinsame Aktivitäten – über die Projektplanung hinaus – zu fördern.



2. Ähnlich wichtig ist für (kommunale) Wohnungsbaugesellschaften, soziale Projektträger und Kommunen die laufende Kommunikation mit ihren Zielgruppen, möglichen Kooperationspartnerinnen und -partnern und dem Wohnumfeld sowie deren Beteiligung am Planungsprozess. Beides ist von vornherein mitzudenken und gut zu strukturieren. Dabei ist – nicht zuletzt angesichts der expliziten Zielsetzung von Modellprojekten (selbstbestimmtes Leben im Alter, bezahlbares Wohnen, Inklusion und Integration etc.) – eine **prozessorientierte und somit entwicklungs-fähige Strategie** der Schlüssel zu einer nachhaltig erfolgreichen Projektumsetzung im Quartier.

3. Ein weiteres Kernthema ist **die Finanzierung**. Ohne eine solide Kostenplanung und das nötige Kapital sind Projektinitiativen zum Scheitern verurteilt. Daher und auch aufgrund der damit verbundenen (persönlichen) Risiken rührt die Frage der Kapitalbeschaffung fortwährend am Nerv eines Projekts. Für eine Wohnungsbaugesellschaft ist dies Tagesgeschäft, für eine selbstorganisierte Gruppe eine enorme – gleichwohl lösbare – Herausforderung. Dabei sind die Finanzierungsmittel und -wege der Modellprojekte so vielfältig wie sie selbst.

Prinzipiell legt der Erfahrungsaustausch mit den Modellprojekten eine Unterscheidung von selbstorganisierten und trägerinitiierten Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens nahe, da hier durch abweichende Ausgangslagen teilweise unterschiedliche bzw. unterschiedlich gewichtete Herausforderungen zu bewältigen sind. Letztere reichen von der Grundstücksfindung über die Suche nach passenden Kooperationspartnerinnen und -partnern bis hin zu Bauauflagen, bürokratischen Hürden und dem Aufbau tragfähiger Strukturen.

Da praktisch jede dieser Herausforderungen auch finanzielle Fragen aufwirft, wird das Thema Finanzierung kompakt im letzten Unterkapitel behandelt (vgl. Kapitel 2.1.3).

Einen Mittelweg zwischen selbstorganisiert und trägerinitiiert kann die Dachgenossenschaft bieten. Sie berät und hilft bei der Umsetzung und dem Betrieb einzelner Projekte.⁸

⁸ Z. B. Mietergenossenschaft SelbstBau eG mit Projektverbund in Berlin und Brandenburg, URL: www.selbstbau-eg.de.

2.1.1 Herausforderungen selbstorganisierter Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens

Überlastung und Überforderung – auffangen durch Struktur und professionelle Hilfe

Insbesondere für selbstorganisierte Gruppen oder kleinere Vereine ist das Initiieren eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts eine extrem fordernde Phase.

Es gilt, gleichgesinnte Menschen zu finden, eine gemeinsame Vorstellung und daraus ein tragfähiges Konzept zu entwickeln, die passende Rechtsform zu wählen, ein geeignetes Objekt oder Grundstück zu bekommen, sich ggf. im Rahmen eines Konzeptverfahrens dafür zu bewerben, Überzeugungsarbeit bei Politik und Verwaltung zu leisten sowie die richtigen Partnerinnen und Partner für Planung, Betreuung, Bau und Finanzierung zu suchen und für das Projekt zu gewinnen. Im Fall der Modellprojekte kommen dazu noch die besonders hohen baulichen und sozialen Ansprüche wie z.B. Barrierefreiheit und inklusive Wohnformen.

Jeder dieser Punkte ist für Gruppen ohne Erfahrung, entsprechendes Fachwissen, Kontakte und Netzwerke schon für sich genommen eine Herausforderung. In der Regel sind aber viele dieser „Baustellen“ parallel zu bewältigen – neben Beruf, Alltag und Familie. Kein Wunder, dass, bei allem Engagement, der extreme Aufwand an Zeit und ehrenamtlicher Arbeit die meisten selbstorganisierten Gruppen bzw. deren Mitglieder schnell an ihre Grenzen bringt.

Modellprojekte wie z. B. „So bunt wie möglich“ der Hausgemeinschaft im Pauluscarrée e.V. in Bielefeld, Tante Huber in Tübingen, die Spiegelfabrik in Fürth oder das Wohnprojekt Ro70 in Weimar begegneten dieser Herausforderung, indem sie **von Beginn an professionelle Unterstützung** nutzten, z. B. externe Moderation und Mediation für den Gruppenfindungsprozess und die gemeinsame Ausrichtung; finanzielle, juristische, konzeptionelle und bautechnische Beratung, um das Projekt auf den Weg zu bringen und weiterzuentwickeln. Dies sind – wie alle Projekte betonen – Investitionen, die sich auszahlen, weil sie helfen, Prioritäten zu setzen und die richtigen Entscheidungen zu treffen, was Kraft, Zeit und Kosten spart. Die im Mietshäuser-syndikat (MHS) organisierten Projekte („Zwei Flügel: Wohnen und Kultur unter einem Dach“ in Hameln, Gesellschaftshaus Greifswald (STRAZE), Tante Huber in Tübingen, „FLUSE“ der gemeinschaft.sinn GmbH in Lüneburg, WohnMichel in Michendorf) profitieren hier von den MHS-eigenen Beratungsstrukturen. Der Hausgemeinschaft im Pauluscarrée e.V. in Bielefeld wurden die Beratungs- und Moderationskosten für zwei Jahre aus Landesmitteln finanziert (vgl. Kapitel 3.2).

Als zweiten wichtigen Schritt legten die Projekte **klare Zuständigkeiten, Arbeits- und Entscheidungsstrukturen** fest. Bspw. wurden thematische Arbeitsgruppen



gebildet, um Diskussions- und Entscheidungsgrundlagen vorzubereiten; teilweise mit professioneller Hilfe wurden Wege konsensorientierter Entscheidungsfindung entwickelt (so trifft z. B. die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée e.V. prinzipiell keine Mehrheitsentscheidungen).

Schließlich wurden durch gemeinsame Freizeit-Aktivitäten, kleine Feste oder auch praktische Arbeitseinsätze gemeinsame (Erfolgs-)Erlebnisse geschaffen, die den **Gruppenzusammenhalt gepflegt und gestärkt haben**.

Grundstücks- bzw. Objektfindung

Durch die vielerorts explodierenden Immobilienpreise in Verbindung mit Grundstücksknappheit ist es für selbstorganisierte Gruppen schwierig, an bezahlbare Grundstücke bzw. Objekte zu kommen, zumal ihnen oft die Netzwerke und Kontakte fehlen. Zudem ist die meist innerhalb sehr kurzer Zahlungszeiträume fällige Anzahlung v.a. für kleinere Gruppen kaum leistbar. Im Modellprogramm gab es dazu, je nach vorhandenen Optionen, unterschiedliche Lösungsvarianten:

- ◆ Modellprojekte wie FESTLAND in Hamburg, BeTrift Niederrad in Frankfurt oder das der Wunschnachbarn WEG in Köln bewarben sich um **kommunale Baugrundstücke, die im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum Festpreis vergeben wurden**. Das Projekt Froh2Wo in Bad Dürkheim ist ein Beispiel für die Vergabe auf erbaurechtlicher Basis. Grundvoraussetzung für den Zuschlag ist allerdings ein überzeugendes Konzept, das die Ideen, Bedarfe und Ansprüche der Gruppenmitglieder in eine umsetzungsreife Form bringt. Hier empfiehlt sich die **Zusammenarbeit mit einem professionellen Projektentwicklungsbüro** sowie die Inanspruchnahme weiterer **fachlicher Beratung**, u. a. durch das Stadtentwicklungs- oder Bauamt, die bspw. für die Projekte BeTrift in Niederrad und FESTLAND in Hamburg sehr hilfreich war.
- ◆ Projektgruppen wie Galia e.V. in Saarbrücken, deren Mitglieder kein Wohneigentum bilden wollten, kooperierten mit einem erfahrenen privaten Investor, der leichteren Zugriff auf ein Grundstück hatte.

Bürokratische Hürden – Überzeugungsarbeit bei Politik und Verwaltung

Viele Modellprojekte wurden bei ihrer Planung und Umsetzung von diversen kommunalen Stellen auf die eine oder andere Art (z. B. beratend) unterstützt. Gleichwohl stießen fast alle früher oder später auf nur schwer zu überwindende bürokratische Hürden.

Am häufigsten handelte es sich dabei um **planungs- und baurechtliche Vorgaben**, wie die Anzahl der PKW-Stellplätze im Verhältnis zu Wohneinheiten und/oder ebenfalls kostenintensive, komplexe Auflagen zu Lärm-, Brand- und Denkmalschutz. Ein typisches Problem für Projekte mit anteiliger sozialer Wohnraumförderung waren die damit verbundenen **Belegungsrechte** der Stadt.

Die Erfahrung vieler Projekte zeigt: Es gibt keine Einheitslösung, aber in der Regel so viel kommunalen Entscheidungsspielraum, dass sich – mitunter auch zähes – Verhandeln lohnt.

- ◆ So ließ sich die Stadt Fürth im Fall der Spiegelfabrik Fürth auf eine „experimentelle Ausnahmeregelung“ ein. Weil das Konzept des Projektes u. a. auf Car-Sharing und PKW-Verzicht setzt, erließ sie einen **Teil der Stellplätze**, so dass Kosten in Höhe von einer halben Mio. Euro eingespart werden konnten. Auch der Hausgemeinschaft im Pauluscarrée e.V. gelang es, sich mit der Stadt Bielefeld auf eine **reduzierte Zahl an Stellplätzen** und Treppenaufgängen zu einigen.



- ◆ Projekte wie das der staTThus eG in Husum oder der Vitopia eG in Magdeburg stehen für eine besonders gute Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden, die auch Zugeständnisse an die Wohnfunktion ermöglichten.
- ◆ Das Wohnprojekt FLUSE wiederum, konnte die Stadt Lüneburg zum Entgegenkommen in puncto Belegungsrechte für die sozial geförderten Wohneinheiten bewegen.

Unwägbarkeiten im Bauprozess – Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Die Bau- bzw. Umbauphase bringt zahlreiche neue Herausforderungen. Es beginnt bereits mit der Suche nach dem **passenden Bauunternehmen**: So gibt es, angesichts der starken Baukonjunktur, nur wenige Bauträger, die sich auf die Besonderheiten eines Gemeinschaftsprojekts – relativ kleines Bauvorhaben bei gleichzeitig großem Abstimmungsaufwand – einlassen wollen oder können.

Ähnliches gilt für die Zusammenarbeit mit dem beauftragten **Architekturbüro**: Wenn dieses keine Erfahrung mit Baugemeinschaften und öffentlich geförderten

Projekten (und den daran geknüpften Anforderungen wie z. B. der Ausschreibungspflicht) hat, kommt es leicht zu Missverständnissen und schlimmstenfalls auch zum Scheitern der Zusammenarbeit, ggf. mit dem Risiko zusätzlicher juristischer Auseinandersetzungen (wie es glücklicherweise nur wenige der geförderten Projekte erlebten).

Eine **gute Verständigung** ist essentiell, gerade mit Blick auf die typischen Baustellen-Probleme wie z. B. unerwartete Mängel an der Bausubstanz (u. a. in den Projekten Gesellschaftshaus Greifswald und dem Wohnprojekt Ro70) oder Probleme mit dem Baugrund (bspw. Spiegelfabrik Fürth), die zu erheblichen Verzögerungen, Mehrkosten und in der Folge auch zum Abspringen von Gruppenmitgliedern führen können. Um hier rechtzeitig und richtig reagieren zu können, ist es für Projektgruppen wichtig, die Arbeit von Architekturbüros und Bauunternehmen zu verstehen und die Kontrolle zu behalten.

Auf diese Herausforderung haben die Modellprojekte, je nach Struktur, Anspruch und Möglichkeiten, ihre jeweils eigenen Antworten gefunden, z. B.:

- ◆ eine **professionelle Projektentwicklung**, -steuerung und -begleitung, die neben der eigenen Expertise auch über die nötigen Fachkontakte verfügt und als „Übersetzer“ im Planungs- und Bauprozess fungiert,
- ◆ einen **Generalunternehmer**, der die Abstimmung der verschiedenen Gewerke und des Bauablaufs aus einer Hand gewährleistet (so z. B. beim Projekt BeTrift Niederrad in Frankfurt),

- ◆ eine **Arbeitsgruppe** innerhalb der Projektgruppe, die sich intensiv (ggf. zusammen mit dem Architektur- oder Projektentwicklungsbüro) mit den baulichen Themen und Problemen befasst und sie für die Entscheidungsfindung in der Gruppe aufbereitet,
- ◆ die **Beauftragung von fachlich kompetenten Gruppenmitgliedern mit der Bauaufsicht**. Der Vorteil liegt in der direkten Kontrolle über den Bauprozess, in enger Abstimmung mit Architekt oder Architektin sowie Handwerkerinnen und Handwerkern (diesen Weg wählte z. B. das Projekt Gesellschaftshaus Greifswald).

Der Start in die Wohnphase – den Übergang bewusst gestalten

Mit dem Einzug beginnt für die Projekte die Phase, auf die alle hingearbeitet und -gefebert haben: das eigentliche gemeinschaftliche Zusammenleben. Gerade dieser Übergang vom Planungs- und Umsetzungsmodus zum alltäglichen Miteinander will bewusst gestaltet sein, denn es geht darum, gemeinsam eine langfristig tragfähige Selbstverwaltung zu organisieren, alte Rollen abzugeben, gegenseitige Erwartungen zu klären, ggf. neue Arbeitsgruppen zu gründen und Verantwortlichkeiten (neu) zu verteilen, kurz: um einen gruppendynamischen Prozess, der auch Konfliktpotenzial birgt. Daher nutzten mehrere Projekte auch beim Einstieg ins gemeinschaftliche Wohnen bewusst **externe Moderation bzw. Mediation** und haben damit gute Erfahrungen gemacht.



2.1.2 Herausforderungen trägerinitiiertes Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens

Die Situation und Ausrichtung trägerinitiiertes Projekte ist nicht mit der selbstorganisierten Projekte zu vergleichen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind hier immer im Kontext bzw. als Teil der Quartiers- oder Dorfentwicklung zu sehen: mit professionellen, erfahrenen und auf dem lokalen/regionalen Immobiliensektor gut vernetzten Akteuren, wie z. B. kommunalen Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften.

Wie die entsprechenden Projekte aus dem Modellprogramm (z. B. Wohnen im Quartier in Trier, Quartiersoffensive Gemeinschaftliches Wohnen Speyer-West, Petrihaus Hofgeismar) zeigen, stehen hier andere Themen im Mittelpunkt:

- ◆ die **Marktfähigkeit des Angebots** (was macht es für potenzielle Neumieterrinnen und -mieter attraktiv?), verbunden mit den Fragen nach dem gewünschten Mieter-Mix (Alt und Jung, mit und ohne Unterstützungsbedarf, unterschiedliche Einkommen, ...), der Gewährleistung bezahlbarer Mieten und gezielter Öffentlichkeitsarbeit,
- ◆ die **Wirtschaftlichkeit baulicher Maßnahmen** und das **Einhalten des Kostenplans**,
- ◆ die **Verzahnung und Koordination der verschiedenen Bedarfe und Nutzungen**, insbesondere (mit Blick auf die ältere und hochbetagte Mieterschaft) von Wohnen und Pflege und den daran geknüpften gesetzlichen Anforderungen (Brand-schutz, Heimaufsicht, Notrufsystem, ...),

2 Aus der Projektpraxis für die Projektpraxis

- ◆ die **Öffnung bzw. Integration ins Quartier** (wozu auch, insbesondere bei Akzeptanzproblemen, das „Mitnehmen“ der Nachbarschaft gehört) und damit verbunden
- ◆ der **Aufbau eines professionellen Quartiersmanagements** und dessen nachhaltige Weiterführung nach Auslaufen der Förderung.

Wie kann dies gelingen, worauf kommt es an? Als wichtigste Punkte führten die Modellprojekte dazu an:

- ◆ umfassende **Vorarbeiten** (Bedarfsanalysen, Gutachten),
- ◆ eine enge **Kooperation mit der Kommune**,
- ◆ **Synergieeffekte nutzen**, bspw. ein professionelles Quartiersmanagement und Begegnungsorte über Fördermittel aus Programmen wie „Soziale Stadt“ oder „Aktive Kernbereiche in Hessen“ finanzieren,
- ◆ eine **interdisziplinäre Projektentwicklung** und enge Kooperation mit allen Partnerinnen und Partnern (z. B. aus der Pflegewirtschaft),
- ◆ eine gute **Vernetzung mit lokalen Akteuren** und engagierter Bürgerschaft und
- ◆ **Transparenz** durch kontinuierliche Kommunikation.

Das Projekt „Wohnen im Quartier“ der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG (WOGEBE eG) in Trier zeigt wie dies funktionieren kann: Auf der Basis jahrelanger konstruktiver Zusammenarbeit mit der Stadt

Trier und eingebunden in das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) „Soziale Stadt“ konnte das Projekt auf einem städtischen Erbbaugrundstück realisiert und eine qualifizierte Projektsteuerung sowie das Quartiersmanagement finanziert werden. Eine interne multiprofessionelle Steuerungsgruppe der WOGEBE eG (aus Geschäftsführung, Projektsteuerung und Quartiersmanagement) trug entscheidend zur erfolgreichen Umsetzung bei, ebenso wie die enge Kooperation mit externen Partnerinnen und Partnern. So entwickelte die WOGEBE das Projekt mit dem inhaltlichen Schwerpunkt „Wohnen im Alter und bei Pflegebedarf“ von Anfang an zusammen mit einem ambulanten Pflegedienst, der in der Wohnanlage nun seine Geschäftsstelle und eine Tagespflegestätte eingerichtet hat. Bei der Finanzierung ermöglichten sowohl die Förderbank (ISB, zuständig für die Soziale Mietwohnraumförderung in RLP) als auch die Geschäftsbank durch ihre flexible Herangehensweise einen nachfrageorientierten Wohnungs-Mix. Ein Contracting-Modell mit dem kommunalen Energieversorger sicherte ein günstiges Mieterstromangebot. Die Fördermittel des BMFSFJ wurden in ein Nachbarschaftscafé investiert. Um das Quartiersmanagement – und damit die aufgebauten, vor allem ehrenamtlichen Strukturen – auch nach Ende der Förderung für zwei weitere Jahre zu sichern, gründete die WOGEBE gemeinsam mit dem örtlichen Träger der Gemeinwesenarbeit eigens eine gemeinnützige Gesellschaft, die über eine regionale Stiftung entsprechende Mittel akquirieren konnte.

2.1.3 Die Finanzierung – Dreh- und Angelpunkt für Projektinitiativen

Die meisten der bisher genannten Herausforderungen bzw. ihre Lösungen haben eines gemeinsam: Sie kosten Geld – seien es Investitionen in Grundstück, Gutachten, Planung und Bau, Beratung und Projektbegleitung oder unerwartet auftretende Probleme.

Die höchste Hürde steht am Anfang: eine **ausreichende Eigenkapitalbasis**, um überhaupt Kredite beantragen zu können. Angesichts rasant steigender Immobilienpreise ist es für selbstorganisierte Projektgruppen, insbesondere solche, die Haushalte mit niedrigem Einkommen einbeziehen möchten, schwierig, die in der Regel benötigten 30 Prozent Eigenkapital aufzubringen. Gleiches gilt für junge Wohngenossenschaften: Da viele Mitglieder erst während der Bauphase hinzukommen, ist die **Finanzierung der Grundstücks- und der Bauvorbereitungskosten** oft problematisch. In diesem Zusammenhang bemängelten viele Projekte das Fehlen einer (ausreichenden) **Förderung genossenschaftlichen Bauens** (vgl. Kapitel 3.2.1).

Dazu fallen bei Projekten gemeinschaftlichen Wohnens in der Bauausführung und -unterhaltung im Vergleich zu „normalem“ Wohnungsbau hohe **Sonderkosten** an:

„Herzstück“, aber auch zusätzlicher Kostenpunkt, sind die **Gemeinschaftsräume**, deren Bau, Ausstattung und Betriebskosten in der Regel von allen Projektmitgliedern anteilig – z. B. über eine entsprechend höhere Miete – finanziert werden müssen.

Inklusive Projekte (wie z. B. FESTLAND in Hamburg) müssen noch wesentlich höhere Ausgaben stemmen: So ist rollstuhlgerechter und ggf. mit AAL-Technik ausgestatteter Wohnraum erheblich teurer als klassischer Wohnraum – und kollidiert dadurch vielerorts mit den **Mietpreisvorgaben der öffentlichen Wohnraumförderung**.

In ein gemeinschaftliches Wohnprojekt integrierte soziale Träger, wie z. B. die Lebenshilfe innerhalb des Wohnprojekts Ro70, sehen sich zudem mit hohen Kosten für Personalstunden konfrontiert, die bei der Entwicklung kleinteiliger, bedarfsgerechter und quartiersnaher Wohn-Pflege-Formen entstehen, etwa durch Beteiligungsprozesse zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner oder Abstimmungen mit den Kooperationspartnerinnen und -partnern.

Kommt es zu unerwarteten **Bauverzögerungen**, entstehen angesichts in die Höhe schnellender Baukosten schnell drastische Finanzierungsengpässe – die zu qualitativen Abstrichen (z. B. bei den Gemeinschafts-



bereichen), einer höheren Mietbelastung oder auch einem höheren Preis von Genossenschaftsanteilen (wie bei den Wohnprojekten Froh2Wo und Ro70) zwingen können. Ein Punkt, der gerade den Anspruch der meisten Projektgruppen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ins Mark trifft.

Um die hohen finanziellen Belastungen und Risiken zu bewältigen, kommt es für selbstorganisierte Projekte auch auf die passende Strategie an (vgl. auch Kap 1.3.2/1.3.3).

Grundsätzlich können die Projekte ihre Finanzierung über zwei Stellschrauben regulieren:

Erstens durch das Beschaffen von Kapital – verbunden mit der Frage nach möglichen **Finanzierungsquellen** und deren Konditionen. Und zweitens durch die Reduzierung der Kosten. Hier stellt sich die Frage nach möglichen **Einsparpotenzialen** und entsprechenden Prioritäten.

Finanzierungsquellen

Eigenkapital durch solidarische Finanzierung:

Wenn das Eigenkapital nicht als Sicherheit für Bankkredite ausreicht, können Formen „solidarischer Finanzierung“ ein Weg sein: So ist es mehreren Projekten gelungen, das erforderliche Eigenkapital über **Direktkredite** (sogenannte „Nachrangdarlehen“) und **Spenden** aus den persönlichen Netzwerken der Projektmitglieder einzuwerben. Dabei gilt: je größer und breiter das Netzwerk, desto realistischer ist diese Option. Besonders erfolgreiche

Beispiele sind das Projekt Tante Huber in Tübingen, das auf diese Weise innerhalb eines Monats Direktkredite in Höhe von einer Million Euro einwerben konnte, und das Projekt FESTLAND, das die Hamburg Leuchtfeuer gGmbH als gemeinnützige Organisation zu einem erheblichen Teil aus Spenden finanziert. Viele Projekte nutzten Direktkredite und Spenden auch, um unerwartete finanzielle Engpässe aufgrund von Bauverzögerungen bei gleichzeitig schnell steigenden Baukosten zu überbrücken (z. B. WohnMichel Gemeinschaft GmbH, Wohnprojekt Ro70 eG).

Eine andere Variante solidarischer Finanzierung bietet sich für **Mischformen von Wohneigentum und Mietwohnungen** an: So sind z. B. im Projekt Spiegelfabrik Fürth, das einen Mix aus frei finanzierten und öffentlich geförderten genossenschaftlichen Wohnungen und Wohneigentum realisiert, sämtliche Mitglieder der WEG auch Fördermitglieder der eigens gegründeten Bau- und Wohngenossenschaft. Um deren Eigenkapital zu erhöhen, wurden zudem zahlreiche **Fördermitglieder** geworben.

Bankkredite:

Als Kreditgeber haben sich hier v.a. sozial ausgerichtete Banken (wie z. B. Umweltbank, GLS Bank) bewährt, die in der Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnformen bereits sehr erfahren sind, entsprechend fundiert beraten und die spezifischen Bedarfe flexibler bedienen können.

Viele Projekte nutzten zudem die verschiedenen, günstigen **KfW-Darlehen** und -Zuschüsse für energieeffizientes, barriere-



freies Bauen, Umbauen und Sanieren, für den Einsatz erneuerbarer Energien sowie für Gemeinschaftsräume. Dagegen wurde die KfW-Förderung von Genossenschaftsanteilen in jetziger Form von den potenziell dafür in Frage kommenden genossenschaftlich organisierten Projekten als praxisfern und unzureichend beurteilt (vgl. Kapitel 3.2.1).

Fördermittel von Bund, Land, Kommune und Stiftungen:

Zahlreiche Projekte nahmen neben der Förderung durch das Bundesmodellprogramm weitere **öffentliche Fördergelder** (sowohl aus Modellprogrammen als auch aus der Regelförderung) bzw. **Stiftungsgelder** in Anspruch (vgl. Kapitel 1.3.3). Da die Förderlandschaft auf Landes- und kommunaler Ebene sehr unterschiedlich ist und die jeweiligen Konditionen (z. B. im Fall anteiliger sozialer Wohnraumförderung) sehr spezifisch sind, lässt sich hier kein wirklich repräsentatives Beispiel anführen (vgl. Kapitel 3.2.2 und 3.2.3). Wohl aber zeigen die Projekterfahrungen, dass sich umfassende Beratung, strategisches Vorgehen und hartnäckiges Verhandeln lohnen.

Strategien und Einsparpotenziale

Beratung:

Unterstützungsnetzwerke gemeinwohlorientierter Akteure auf dem Immobilienmarkt, wie das **Netzwerk Immobilien** oder auch – soweit vorhanden – **Landesberatungstellen** (wie z. B. die Landesberatungsstelle Neues Wohnen RLP der Landeszentrale für Gesundheitsförderung, von der das Wohnprojekt Froh2Wo profitierte) bieten Beratung für Projektinitiativen an. Für im **Mietshäuser-syndikat** eingebettete Projekte erwies sich die Beratung durch das MHS-Netzwerk als sehr hilfreich.

Strategisches/planvolles Vorgehen:

Es kann bspw. sinnvoll sein, Fördermittel für einzelne Bauabschnitte oder Maßnahmen zu beantragen. Dies ist insbesondere für größere Projekte empfehlenswert, die Gemeinschaftliches Wohnen mit anderen Nutzungen wie Bildung und Kultur kombinieren, wie z. B. das Projekt Gesellschaftshaus Greifswald. Hier wurden verschiedene Mittel sukzessive, d. h. bauabschnittsweise, eingesetzt: Landesmittel zum **Denkmalschutz**, die Bundesförderung des Modellprogramms, von der Stadt Greifswald beantragte Bundesmittel im **Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“** und schließlich Fördermittel der Bundesbeauftragten für Kultur und Medien sowie verschiedener Stiftungen, u. a. der Aktion Mensch und der HERMANN REEMTSMA STIFTUNG.

2 Aus der Projektpraxis für die Projektpraxis

Verhandlungsstärke:

Neue gemeinschaftliche Wohnformen fallen bei der Förderung von Wohnraum noch häufig „durchs Raster“, bspw. sind Gemeinschaftsräume normalerweise nicht vorgesehen. Deshalb ist bei Förderanträgen oft auch Hartnäckigkeit gefragt: Projekte sollten sich mit einer ersten ablehnenden Bewertung nicht abfinden, sondern das Gespräch mit dem Fördergeber (Land, Kommune) suchen. So gelang z. B. dem Projekt FLUSE in Lüneburg nach „harten Verhandlungen“ mit der niedersächsischen Landesförderbank (NBank) die Anerkennung als Modellprojekt und damit der Zugang zu sozialer Wohnraumförderung „jenseits der Norm“, nämlich auch für größere WG-Wohnungen.

Grundstückserwerb im Konzeptverfahren:

Ein kommunales Grundstück zum Festpreis zu kaufen oder im Erbbaurecht zu nutzen,

bedeutet für die Projekte eine erhebliche Kosteneinsparung (vgl. Kap 2.2.1, 3.2.3). Modellprojekte wie BeTrift Niederrad in Frankfurt, FESTLAND in Hamburg oder Wunschnachbarn WEG in Köln waren nur so überhaupt realisierbar. Gleiches gilt für die Projekte Tante Huber in Tübingen und Nahdran, Mittendrin in Winnenden: Ihnen hielt die Kommune das Gebäude bzw. das Grundstück über Jahre der Vorbereitung zum selben Kaufpreis bereit.

Hinterfragen von Überflüssigem und Baustandards:

Auch dazu ist es wichtig, in Dialog mit der Kommune zu treten: So konnten mehrere Projekte aufgrund ihres Konzepts und der darin enthaltenen Sharing-Komponenten Ausnahmen von baurechtlichen Vorgaben verhandeln und damit Kosten reduzieren (vgl. Kapitel 2.1.1).



Eigenleistungen von Mitgliedern und Externen:

Ehrenamtlich erbrachte Eigenleistungen können unter Umständen als Eigenkapital angerechnet werden. Beispielsweise hat das Projekt Gesellschaftshaus Greifswald sowohl durch Mitglieder als auch durch

Externe, u. a. im Rahmen von Freiwilligen-Aktionen, geleistete Bau- und Abrissarbeiten als Eigenkapital eingebracht. Voraussetzung dafür war die durch einen Architekten begleitete, überprüfte und bescheinigte fachgerechte Ausführung.

Wichtige Faktoren zur Kostenreduktion:

- ◆ eine professionelle Projektsteuerung
- ◆ ein Generalunternehmer, der alle Bauwerke koordiniert
- ◆ baurechtliche Beratung nutzen
- ◆ Grundstücks- bzw. Immobilienerwerb im Konzeptverfahren
- ◆ das Planen in Bauabschnitten, was den Überblick erleichtert und zu mehr Flexibilität auch in puncto Finanzierung führt
- ◆ insbesondere bei Übertragung der Bauleitung an Gruppenmitglieder, eine regelmäßige Kostenkontrolle mit allen am Bau Beteiligten, vom Architekturbüro bis zum Handwerksbetrieb – und zwar bis ins Detail
- ◆ bei unerwarteten Problemen wie z. B. Altlasten, Bauschäden und -verzögerungen: intensives Verhandeln mit den beauftragten Unternehmen und mit den Banken

2.2 Kooperation und Vernetzung

Ob selbst- oder trägerinitiiert: Die Erfahrungen der Modellprojekte verdeutlichen, wie komplex Planung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind, erst recht, wenn diese auch gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen und **plus**-Bausteine beinhalten, um auf besondere Wohnbedarfe einzugehen. Deshalb kommt es in allen Projektphasen auf kompetente und verlässliche Kooperationspartner an – von der Beratung über die Projektentwicklung und -steuerung bis zu Bau und Finanzierung.

Jenseits der formellen Zusammenarbeit sind aber – auch das zeigen Erfahrungen aus dem Modellprogramm – ebenso (informelles) kooperatives Verhalten und Entgegenkommen, der Aufbau von Vertrauen und eine gute Vernetzung wesentliche Erfolgsfaktoren. Als maßgeblicher Akteur am „Ort des Geschehens“ kann hier die Kommune durch eine offene, konstruktive Haltung viel bewirken.

2.2.1 Die Rolle der Kommune

Fast alle Modellprojekte wurden über die formelle Befürwortung im Förderantrag hinaus durch ihre Kommune aktiv unterstützt, z. B. durch fachliche Beratung und Abstimmung. Im Fall von DAHOAM in Ursensollen ist die Gemeinde sogar selbst Initiatorin des Projekts. Art und Grad der Unterstützung hängen ganz wesentlich davon ab, welche Chancen, positiven Impulse und Effekte die politischen Entscheidungsträger in gemeinschaftlichen Wohnformen für die Entwicklung ihrer Stadt oder Gemeinde hin zu einer generationengerechten, inklusiven und nachhaltigen Kommune sehen und welche politische Priorität sie dem Thema geben.

Anhand verschiedener Beispiele aus dem Modellprogramm wurde bereits aufgezeigt, wie kommunales Entgegenkommen zu Win-Win-Situationen führen kann.

Im städtischen Bereich ist dabei an erster Stelle die Vergabe von kommunalen Grundstücken bzw. Immobilien zum Festpreis im **Konzeptverfahren** zu nennen. Durch entsprechende Vorgaben kann die Kommune hier die Weichen für die Quartiersentwicklung (z. B. in puncto Sozialstruktur, Pflegeversorgung, Stärkung bürgerschaftlichen Engagements) stellen – und Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens können daran aktiv mitwirken.

„Synergien nutzen“ – dieses Prinzip ist zwischen Kommunen und lokalen Wohnungsbaugesellschaften bzw. -genossenschaften aufgrund langjähriger Kooperati-

onsstrukturen gängige Praxis, wie im Fall der Projekte „Wohnen im Quartier“ in Trier und „Quartiersoffensive Speyer-West“.

Dass sich dieses Prinzip auch auf privat initiierte Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens übertragen lässt, verdeutlichen Beispiele wie die Spiegelfabrik Fürth. Hier kaufte sich die Stadt mit zwei Wohnungen ein: eine für von Obdachlosigkeit bedrohte Familien, die andere für das künftige Nachbarschaftsbüro – von wo aus der Verein Spiegelfabrik e.V. wiederum eines der vier Stadtteilnetzwerke koordinieren wird, die den sozialen Zusammenhalt in Fürths Quartieren fördern sollen.

Bei drohenden Konflikten kann die Kommune auch als **Vermittler** wirken: So half im Projekt Froh2Wo in Bad Dürkheim die Einberufung eines Treffens mit kritischen Nachbarinnen und Nachbarn unter Leitung des Bürgermeisters, den Widerstand in der Nachbarschaft zu lösen.

Manchmal gestaltet sich aber auch die **Kommunikation zwischen Kommune und Projektinitiative** schwierig. Das Projekt Gesellschaftshaus Greifswald (STRAZE) zeigt, wie der Wille zum Dialog, gepaart mit Überzeugungskraft, Geduld und Beharrlichkeit, den Weg aus einer scheinbar festgefahrenen Situation hin zu einer konstruktiven Zusammenarbeit ebnen kann: Nachdem die Stadt die Projektinitiative jahrelang außen vor ließ, ist die STRAZE mittlerweile als „Nationales Projekt des Städtebaus“ ein gemeinsames Vorzeigeprojekt.

2.2.2 Vernetzung vor Ort – und darüber hinaus

Insbesondere für die Integration von **plus**-Bausteinen und das Wirken ins Quartier stellt sich die strategische Frage nach potenziellen Unterstützerinnen und Unterstützern mit ähnlichen Anliegen. Wie verschiedene Modellprojekte zeigen, sind eine kooperative Planung mit erfahrenen Partnerinnen und Partnern aus Wohn- und Pflgewirtschaft, Vereinen, engagierter Bürgerschaft und der Kommune sowie die lokale Vernetzung der Schlüssel zum Erfolg.

Überall, insbesondere aber im ländlichen Raum, gilt dabei das Prinzip „Nutzen was da ist“: Anknüpfen an vorhandene Netzwerke und sie als Mitstreiter gewinnen (anstatt mit ihnen ungewollt in Konkurrenz zu treten). So hat z. B. die – fast 40 Ortsteile umfassende – Gemeinde Ursensollen über die Pfarrgemeinden ein Seniorennetzwerk

aufgebaut, dazu im nächsten Schritt eine Nachbarschaftshilfe gegründet und auf diesem Weg auch die Projektidee zum „Seniorenwohnen DAHOAM“ erfolgreich lanciert.

Neben lokalen und persönlichen Netzwerken spielen für Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens aber auch (über)regionale Netzwerke, z. B. gemeinwohlorientierter Akteure, eine wichtige Unterstützerrolle, ob in struktureller, beratender, ideeller oder finanzieller Hinsicht. Dazu zählen neben den Netzwerken des Miethäusersyndikats und der Genossenschaftsverbände auch Stiftungen und Vereine wie die Stiftung trias, die Stiftung Edith Maryon, das Netzwerk Immovielen, der wohnbund e.V. oder das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung.





3 Bilanz des Modellprogramms

3.1 Ergebnisse und Erkenntnisse

Zum Abschluss des Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ lässt sich insgesamt eine positive Bilanz ziehen. Die Modellprojekte zeigen eine Vielzahl an innovativen Konzepten zur Schaffung bedarfsgerechter Wohnangebote für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und mit unterschiedlichen Pflege- und Unterstützungsbedarfen. Dabei weist der Großteil der Projekte einen klaren Quartiersbezug auf, der mehr als nur eine Öffnung des Gemeinschaftsraumes für die Nachbarschaft darstellt.

Mit ihren übergreifenden Konzepten tragen die Projekte im Bereich des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** mit Veranstaltungsangeboten, ehrenamtlichem Café-Betrieb, Mittagstischangeboten, Sharing-Ansätzen und vielem mehr dazu bei, die sozialen Bindungen zu stiften, die sorgende Gemein-

schaften in Zeiten des demografischen und gesellschaftlichen Wandels dringend benötigen.

Bemerkenswert am Modellprogramm ist auch die Vielfalt der Projektträgerinnen und Projektträger. Es sind nicht mehr „nur“ die zivilgesellschaftlichen Initiativen, die durch die Realisierung von Wohnprojekten der sozialen Dimension des Wohnens ein größeres Gewicht verleihen (möchten). Auch kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und private Investoren erkennen zunehmend den spezifischen Mehrwert von Gemeinschaftlichem Wohnen an, der sich vor allem – aber nicht nur – in einer stärkeren Identifikation der Bewohnerschaft mit dem Wohnobjekt bzw. dem Wohnumfeld sowie einem größeren Engagement äußert. Bei Neubauvorhaben integrieren sie immer häufiger auch

Wohngruppen und/oder schaffen, u. a. mit Quartierscafés, die baulichen bzw. räumlichen Voraussetzungen für die Entstehung lebendiger Nachbarschaften. Mit der größeren Vielfalt bei der Projektträgerschaft ist ein wichtiger Meilenstein erreicht, um Gemeinschaftliches Wohnen stärker in die Fläche zu bringen.

Mit den Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus**, also der Kombination von Gemeinschaftlichem Wohnen mit Angeboten der Beratung, Teilhabe, Pflege und Versorgung, ist darüber hinaus ein neuer Projekt-Typus im Feld der Neuen Wohnformen entstanden. Dieser Typus sorgt für mehr Inklusion beim Wohnen, indem er Gemeinschaftliches Wohnen im Quartier und Wohnprojekt auch für Menschen in vulnerablen Lebensphasen, wie z. B. dem Alter, sowie Personen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf oder auch mit kognitiven und körperlichen Beeinträchtigungen öffnet bzw. offenhält. Von diesem innovativen Ansatz profitieren Dörfer ebenso wie städtische Quartiere, denn sie erfahren eine Stärkung der für die Daseinsvorsorge notwendigen lokalen Infrastruktur. Der neue Projekt-Typus des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** kommt dabei dem Wunsch vieler Menschen entgegen, nicht in Sonderwohnformen wie Pflegeheime umziehen zu müssen, sondern, auch bei Pflege- und Unterstützungs- bzw. Assistenzbedarf, in ein vielfältiges und möglichst vertrautes Wohnumfeld integriert zu sein.

Auch in puncto Nachhaltigkeit gingen die geförderten Projekte neue Wege.

Mehrere von ihnen nutzten die KfW-Förderung zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren. Neben explizit ökologischen Bauweisen, integrierten sie Komponenten klimaschonender Energiegewinnung wie Blockheizkraftwerke, Erdwärmespeicher, Solarthermie oder Photovoltaikanlagen. Damit erfüllten die Projekte, neben den Förderzielen des Modellprogramms, auch Anforderungen ökologischer Nachhaltigkeit. Welche langfristige Wirkung diese Neuen Wohnformen in Quartier und Nachbarschaft entfalten, wird die Zukunft zeigen. Doch ein stetiges erfolgreiches Hineinwachsen in die lokalen Strukturen ist zu erwarten. So werden die schon etwas länger fertiggestellten Modellprojekte durchweg gut in der Nachbarschaft bzw. im Quartier angenommen, auch dort, wo es anfänglich noch Widerstände gab.

Die Fachpublikation, die im Laufe der fachlichen Begleitung des Förderprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbst bestimmt leben“ zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen **plus** erstellt wurde, war derart stark nachgefragt, dass bereits ein Nachdruck von weiteren 2.500 Exemplaren veranlasst wurde. Auch zu den Fachveranstaltungen im Rahmen des Modellprogramms gab es viele positive Rückmeldungen sowohl von den externen Teilnehmenden als auch von den Vertreterinnen und Vertretern der Modellprojekte. Letztere nutzten zahlreich und wiederholt diese Gelegenheiten, um Netzwerke zu knüpfen sowie Erfahrungen und Wissen auszutauschen.

3.2 Ansätze zur Förderung Gemeinschaftlicher Wohnformen

Es gibt viele innovative Ansätze im Feld des Gemeinschaftlichen Wohnens und eine stetig wachsende Zahl an Projekten. Doch die Potenziale dieser neuen Wohnformen für die Entwicklung in Stadt und Land sind bei weitem nicht ausgeschöpft. Angesichts der wachsenden Zahl von Interessierten und Projektinitiativen, aber auch mit Blick auf die Herausforderungen des demographischen und gesellschaftlichen Wandels, bedarf es einer stärkeren Förderung entsprechender Initiativen, um die Rahmenbedingungen für ihre Umsetzung zu verbessern.

Die Voraussetzungen für Projektinitiativen sind derzeit bundesweit sehr heterogen. Länder wie z. B. Rheinland-Pfalz oder Bayern und Hamburg weisen u. a. sehr umfangreiche Beratungsangebote für Gemeinschaftliches Wohnen und neue Wohn-Pflege-Formen auf und entsprechen damit dem großen Bedarf an fachlicher Beratung und Begleitung, den Initiativen und Akteure immer wieder signalisieren. In anderen Bundesländern hingegen fehlt eine adäquate Beratungsinfrastruktur.

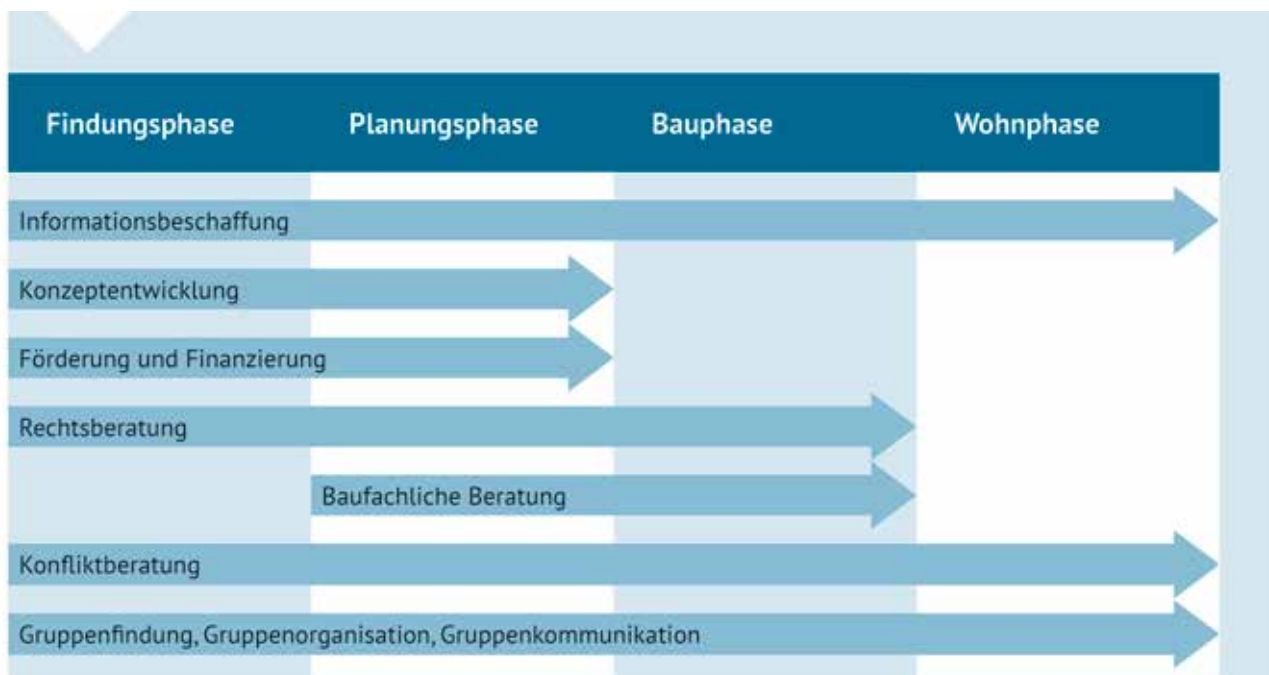
Die Integration von **plus**-Bausteinen wie bspw. einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft oder eines Quartierstreffs (vgl. Kapitel 1.3.4) wird in Bundesländern begünstigt, in denen Zuschüsse für die in der Regel umfangreichen Projektvorbereitungskosten gewährt werden. Denn eine nachhaltige Entwicklung von Gemeinschaftlichem Wohnen mit **plus**-Bausteinen ist mit höheren Anforderungen, insbesondere an die

Phase der Projektentwicklung verbunden: So müssen Bedarfe ermittelt, Beteiligungsprozesse organisiert, Kooperationspartnerinnen und -partner gefunden und Kooperationsmodelle ausgehandelt werden, bevor überhaupt die konkrete Projektplanung beginnen kann. Dabei sind insbesondere Trägerinnen und Träger, die mit der Umsetzung derartiger Projekte „Neuland“ betreten auf fachlichen Rat und/oder fachliche Unterstützung angewiesen. Neben dem zeitlichen und personellen Aufwand fallen in der Regel zusätzlich Kosten zur Finanzierung externer Dienstleistender an und all dies in einer Phase, in der noch nicht sicher ist, ob das Projekt wirklich realisiert werden kann. Besonders – aber nicht nur – für private Initiativen stellt entsprechend die Finanzierung der Projektentwicklungsphase eine große Herausforderung dar.

Die Realisierungsbedingungen für Projektinitiativen würden sich entscheidend verbessern, wenn zum einen ein **Investitionskostenzuschuss für die kostenintensive Planungsphase** bereitgestellt und zum anderen **Angebote der fachlichen Beratung und Begleitung** auf- bzw. stärker ausgebaut würden.

Angebote der fachlichen Beratung und Begleitung werden in allen Phasen der Projektentwicklung und in unterschiedlichen, den Trägerinnen und Trägern bzw. Initiativen und Investierenden angepassten, Formaten benötigt. Das abgebildete Phasenmodell (Abbildung 3) veranschaulicht

Abb. 3 Phasenmodell projektbezogener Unterstützungsbedarf



zentrale Beratungs- und Begleitungsbedarfe von Projektinitiativen im Bereich des Gemeinschaftlichen Wohnens (**plus**)⁹ in den unterschiedlichen Phasen bzw. Stadien der Projektentwicklung.

Inklusion beim Gemeinschaftlichen Wohnen ließe sich stärker fördern, wenn kostenintensive Bestandteile wie eine rollstuhlgerechte Errichtung und Ausstattung (z. B. versenkbare Türschwellen) sowohl beim Bau als auch bei Betrieb und Wartung bezuschusst würden – und zwar unabhängig von den in der sozialen Wohnraumförderung üblichen Einkommensgrenzen. Wie die Rückmeldungen von Vertreterinnen und Vertretern aus den Modellprojekten zeigen, lassen sich die Mietpreisvorgaben der öffentlichen

Wohnraumförderung nicht oder nur schwer mit den Kosten rollstuhlgerechter und ggf. mit AAL-Systemen ausgestatteter Wohnangebote vereinbaren.¹⁰

In den folgenden Handlungsempfehlungen werden die Aspekte benannt, die eine Umsetzung von Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens sowie des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** begünstigen. Für die Ebene des Bundes werden Vorschläge zur Verbesserung vorhandener Förderinstrumente sowie neue Ansätze zur Unterstützung von Initiativen formuliert.

Bei den Länderempfehlungen werden Förderangebote für Gemeinschaftliches Wohnen und/oder Neue Wohnformen

⁹ Die Klammer um das „**plus**“ soll verdeutlichen, dass neben Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens auch Projekte mit ergänzenden **plus**-Bausteinen zur Versorgung, Pflege, Teilhabe und Beratung angesprochen sind.

¹⁰ Vgl. u. a. Kapitel 2.1.3.

3 Bilanz des Modellprogramms

(z. B. ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften) aus verschiedenen Bundesländern vorgestellt. Dabei geht es nicht um Vollständigkeit, sondern um Inspiration bzw. Orientierung für Entscheidungsträgerinnen und -träger in den Bundesländern, die Gemeinschaftliches Wohnen (**plus**) fördern möchten. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Planung und Realisierung von Gemeinschaftlichen Wohnformen auch für Akteure aus der Wohnungswirtschaft, von Sozialverbänden sowie aus der Pflegewirtschaft formuliert.



3.2.1 Handlungsempfehlungen auf Bundesebene

Fachliche Beratung und Begleitung

Ein zentraler Erfolgsfaktor für Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens ist eine kontinuierliche fachliche Projektberatung und -begleitung vor Ort. In Bundesländern wie Bayern, Hamburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein profitieren Projektinitiativen von vorhandenen Beratungsstellen zur fachlichen Unterstützung und Koordination, die andernorts fehlen.

Der Bund könnte dazu beitragen, das Thema des Gemeinschaftlichen Wohnens sowie die Innovation des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** stärker als bisher in die Fläche zu bringen und damit sukzessive den Aufbau regionaler und lokaler Angebote fachlicher Beratung und Begleitung mit vorantreiben. Dazu empfiehlt sich

der **Aufbau eines bundesweiten Koordinierungs- und Informationsangebots zum Gemeinschaftlichen Wohnen (plus)**. Ziele des Angebots wären u. a.:

- ◆ Vernetzung von Projektinitiativen, Wohnungswirtschaft, (Bundes-, Landes-, Kommunal-)Politik, Sozialverbänden, ambulanten Trägerinnen und Trägern,
- ◆ Förderung des fachlichen Austauschs zwischen Expertinnen und Experten sowie Fach- und Beratungsstellen auf Länderebene,
- ◆ Öffentlichkeitsarbeit und Dokumentation von Erfahrungen aus Förderprogrammen,
- ◆ Bereitstellen von Fachinformationen,
- ◆ fachliche Beratung von Projektträgern und Interessierten.

Insgesamt empfiehlt sich aufgrund der heterogenen Förderkulisse und Beratungsangebote für Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens und des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** in den Ländern eine Förderung auf Bundesebene, die Lücken in den Länderförderungen füllt und vorhandene Förderansätze bei Bedarf ergänzt, aber nicht ersetzt. Der Aufbau eines Koordinierungs- und Informationsangebots auf Bundesebene in der beschriebenen Form würde dieser Maßgabe Rechnung tragen.

Förderung von Gemeinschaftsräumen

Auch baulich-investive Zuschüsse bspw. zur Errichtung von Gemeinschaftsräumen würden die Entstehung Gemeinschaftlicher Wohnformen unterstützen (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.3).

Dank der Rückmeldungen und Erkenntnisse aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ wurde ein erster Schritt in Richtung einer Verbesserung der Finanzierungsbedingungen für Gemeinschaftliche Wohnformen erreicht. So besteht seit Juni 2019 über das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ (Kredit 159) das Angebot einer baulichen Förderung von Gemeinschaftsräumen, die sich ins Quartier öffnen bzw. für quartiersbezogene Angebote genutzt werden. Bereitgestellt werden ein Kredit in Höhe von bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit

für die Umgestaltung bestehender Flächen zu Gemeinschaftsräumen oder den Anbau von Gemeinschaftsräumen an bestehende Wohngebäude. Antragsberechtigt sind Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Privatpersonen. Darüber hinaus können u. a. private Eigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften sowie Mieterinnen und Mieter einen nicht rückzahlbaren Zuschuss von max. 5.000 Euro erhalten, wenn sie Gemeinschaftsräume in bestehenden Wohngebäuden einrichten.¹¹

Gemeinschaftsräume sind Orte der Begegnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Mit Klön-Nachmittagen, Spielenachmittagen, Angeboten zur Hausaufgabenhilfe, Lesungen, Nachbarschaftsfesten u.v.m. bringen sie Menschen miteinander in Kontakt, stärken das Vertrauen in der Nachbarschaft und bereiten darüber hinaus den Boden für die Entstehung nachbarschaftlicher Hilfen im Wohnumfeld.

Angesichts des „sozialen Mehrwerts“, der durch quartiersoffene Gemeinschaftsräume entsteht, wäre es wünschenswert, den **KfW-Kredit für Gemeinschaftsräume im Programm „Altersgerecht umbauen“ durch eine Zuschusskomponente bspw. in Form eines Tilgungsnachlasses zu ergänzen.** Letzterer könnte für Projekte gewährt werden, die einen expliziten Quartiers-

¹¹ Förderbedingungen siehe Homepage der KfW, URL: www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barrierereduzierung, (Zugriff 15.06.2020).

3 Bilanz des Modellprogramms

bezug aufweisen, d. h. auf die Stärkung des sozialen Austauschs und Zusammenhalts in Quartier bzw. Nachbarschaft ausgerichtet sind und damit über eine individuell zuzuordnende Verbesserung von Wohnbedingungen hinausgehen.

Zu begrüßen wäre weiterhin eine Förderung von Gemeinschaftsräumen auch in Neubauvorhaben. Diese könnte beispielsweise mit der Förderung von barrierefreiem und rollstuhlgerechtem Wohnraum durch die KfW verbunden werden.

Konzeptverfahren für Grundstücke

Eine weitere Voraussetzung für das Entstehen Gemeinschaftlicher Wohnformen ist die Verfügbarkeit von Grundstücken. Projektinitiativen unterliegen vielerorts bei einer Vergabe von Grundstücken im Höchstgebotsverfahren. In erster Instanz obliegt es den Kommunen an dieser Stelle gegenzusteuern.¹²

Expertinnen und Experten sowie Vertreterinnen und Vertreter aus den Modellprojekten äußern jedoch Zweifel daran, dass die bisherige Bodenpolitik – auch unter förderlichen Rahmenbedingungen wie kommunalen Konzeptvergaben – ausreicht, um in den kommenden Jahrzehnten genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

In dieser Hinsicht wäre es wünschenswert, **die Praxis der Konzeptverfahren auch bei der Veräußerung von Konversionsflächen aus dem Bundesvermögen** anzuwenden.

Genossenschaftsförderung optimieren

Genossenschaftliche Wohnprojekte und Expertinnen und Experten im Feld des Gemeinschaftlichen Wohnens schildern **Optimierungsbedarf** hinsichtlich der Genossenschaftsförderung. Auch viele Modellprojekte kritisieren das Fehlen einer Förderung für genossenschaftliches Bauen bzw. die existierende **KfW-Förderung von Genossenschaftsanteilen (KfW-Programm Nr. 134)** als wenig praktikabel. Sie bemängeln, dass der kostengünstige Kredit für Geschäftsbanken aufgrund eines hohen Prüfaufwands bei gleichzeitig zu geringer Marge nicht attraktiv ist und entsprechend von vielen Banken nicht vermittelt wird.

Weitere „Hemmschuhe“ sind, erstens, dass die maximale Kredithöhe 50.000 Euro beträgt, was bei größeren Familienwohnungen nicht ausreicht. Zweitens, dass die Zinsfestschreibung auf maximal zehn Jahre für die Kreditnehmenden ein hohes Risiko birgt. Drittens, dass die Absicherung über das Grundbuch entfällt und ohne Bürgschaften Dritter nur die „banküblichen“

¹² Vgl. hierzu Kapitel 3.4 sowie weiterführend die Dokumentationen (11/2017 und 10/2018): „Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnformen“, URL: www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/FinalDoku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf und www.netzwerk-immovielien.de/wp-content/uploads/2018/08/dokumentation_bundesweiter_austausch_konzeptverfahren_171110.pdf, (Zugriff 03/2020).



persönlichen Sicherheiten bleiben, die viele nicht vorweisen können. Viertens, dass der Antrag „vor Beginn des Bauvorhabens“ gestellt werden muss, was gerade junge Baugenossenschaften stark benachteiligt. Selten stehen bei Baubeginn alle Mitglieder fest, so dass all jene, die später eintreten oder – z.B. aufgrund gestiegener Baukosten – den KfW-Kredit erst nachträglich in Anspruch nehmen wollen, leer ausgehen.

Eine weitere Anregung aus den Modellprojekten zielt darauf ab, das **Genossenschaftsrecht auf überkommene Regulierungen hin zu überprüfen**. Ein Beispiel ist die sogenannte „Erweiterte Verkürzung“, die Genossenschaften von eigener Energieerzeugung und -versorgung, z. B. aus Photovoltaik oder Blockheizkraftwerken, abhält: Übersteigen die Erträge aus „Nicht-Wohnzwecken“ zehn Prozent der Gesamterträge, wird die Genossenschaft gewerbe- und körperschaftsteuerpflichtig mit der Folge sprunghaft steigender Mieten. Eine Lösung wäre, die Gewerbe- und Körperschaftsteuer auf die Gewinne aus „Nicht-Wohnzwecken“ zu beschränken.

Neue Wohnformen und Trägermodelle antizipieren, gemeinwohlorientierten Wohnungsbau fördern

Um Gemeinschaftliches Wohnen stärker in die Fläche zu bringen, müssen auch andere Trägerformen und Kooperationsmodelle berücksichtigt werden als die der klassischen Baugemeinschaften, in denen die Bauherrinnen und Bauherren auch die späteren Nutzerinnen und Nutzer sind. In den Kriterien von Förder-/Modellprogrammen sollten bei der Entwicklung entsprechend **vielfältige Akteurskonstellationen** mitgedacht und eingebunden werden. Möglich sind bspw. Konstellationen, bei denen Kleinanleger Geldbeträge in sozial nachhaltige Projekte wie gemeinschaftliche Wohnformen investieren möchten und lediglich als Investorinnen und Investoren auftreten, ohne die Absicht zu hegen, selbst in das Projekt einzuziehen. Oder Baugemeinschaften kooperieren mit Genossenschaften, um Vorgaben von Konzeptausschreibungen wie bspw. die Integration von 50 Prozent öffentlich gefördertem Wohnungsbau bewältigen zu können.

Im Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ treten bspw. auch traditionelle Genossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen als Trägerinnen und Träger gemeinschaftlicher Wohnformen auf. Sie sind bemüht, Nachbarschaften zu stärken und integrieren zu diesem Zweck bspw. Quartierstreffs, Quartierscafés und Gemeinschaftsräume in ihre Bauvorhaben. Auch erweiterte Versorgungs-, Beratungs-, und Unterstüt-

zungsangebote werden (vermehrt) von professionellen Trägerinnen und Trägern in Gemeinschaftliches Wohnen eingebettet (Gemeinschaftliches Wohnen **plus**). Ein solcher quartiersbezogen geplanter, gemeinwohlorientierter Wohnungsbau erfordert i.d.R. eine größere Flexibilität bei Förderbestimmungen.

Inklusion beim Gemeinschaftlichen Wohnen unterstützen

Im Bereich der Entwicklung von Wohnangeboten für Menschen mit körperlichen und psychischen Beeinträchtigungen oder mit chronischen Erkrankungen in das Gemeinschaftliche Wohnen gibt es bundesweit noch zu wenige Projekte, um Aussagen zu den Potenzialen dieser neuen Wohnformen für die Entwicklung inklusiver Quartiere treffen zu können. Auch vor dem Hintergrund des neuen Bundesteilhabegesetzes (BTHG) empfiehlt sich die **Entwicklung eines Modellprogramms für Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens mit inklusiven Wohnangeboten**. Dieses sollte Anreize zur Entstehung neuer Initiativen durch bauliche und nichtbauliche Förderung unter den veränderten Rahmenbedingungen des BTHG setzen und begleitend die Bedingungen untersuchen, die diese Projekte zum Erfolg führen.

Nachsteuern bei Wohngruppenförderung nach SGB XI

Modellprojekte, die ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften in das Gemeinschaftliche Wohnen integrieren, sehen einen **rechtlichen Anpassungsbedarf bei § 45e SGB XI**. Danach können Mittel aus der Anschubfinanzierung für die barrierefreie Gestaltung von vorhandenem Wohnraum bei Neugründung einer selbstverwalteten Wohngemeinschaft nur dann ausgeschöpft werden, wenn die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer zu Baubeginn feststehen. Da dies eher selten der Fall ist, wäre eine Änderung wünschenswert, die eine **vollumfängliche Mittelausschöpfung, unabhängig von den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern**, ermöglicht.

Bedarf zur Nachsteuerung besteht auch beim Wohngruppenzuschlag nach § 38a SGB XI. So entsteht selbstbestimmten Wohngemeinschaften, die Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen aufnehmen, eine Finanzierungslücke, wenn der Wohngruppenzuschlag mit der Sozialhilfe verrechnet wird. Um Diskriminierung bei der Belegung vorzubeugen bzw. Wohngemeinschaften, die Empfängerinnen und Empfänger von Sozialhilfe aufnehmen, nicht zu benachteiligen, sollte in § 38a SGB XI ein entsprechendes **Verrechnungsverbot** formuliert werden.

Zusammengefasst: Wege der Unterstützung auf Bundesebene

- ◆ Aufbau eines bundesweiten Koordinierungs- und Informationsangebots zum Gemeinschaftlichen Wohnen (**plus**)
- ◆ KfW-Kredit (159) für Gemeinschaftsräume mit Quartiersbezug durch Zuschusskomponente ergänzen
- ◆ Konzeptverfahren sowie Grundstücksvergabe im Erbbaurecht auch bei Grundstücken des Bundes
- ◆ Optimierung/Nachsteuerung beim „KfW-Wohneigentumsprogramm Genossenschaftsanteile“ (Kredit 134)
- ◆ Überprüfung des Genossenschaftsrechts auf überkommene Regulierungen
- ◆ Förder-/Modellprogramme sollten vielfältige Konstellationen bei Projektträgern und Kooperierenden berücksichtigen und mehr Flexibilität bei den Förderbestimmungen ermöglichen
- ◆ Modellprogramm für Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens mit inklusiven Wohnangeboten
- ◆ Optimierung der Förderbedingungen für selbstverwaltete Wohn-Pflege-Gemeinschaften, nach § 45e SGB XI
- ◆ Nachsteuerung beim § 38a SGB XI bzgl. der Verrechnung von Transferleistungen mit dem Wohngruppenzuschlag

3.2.2 Handlungsempfehlungen auf Länderebene

Soziale Wohnraumförderung

Gemeinschaftliches Wohnen mit und ohne **plus**-Bausteine kann auf Länderebene durch verschiedene Maßnahmen gefördert werden. Ein erster Schritt ist die **Integration des Gemeinschaftlichen Wohnens (plus) in die Soziale Wohnraumförderung**. Entsprechende Ansätze existieren bereits in mehreren Bundesländern.

In den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) beispielsweise wurde verankert, dass bei der Förderung von Mietwohnraum in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen auch

Gemeinschaftsräume gefördert werden können, deren Nutzung ausschließlich den Mieterinnen und Mietern vorbehalten ist.

Außerdem sind – unabhängig von oder im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnraum – Räume zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur förderfähig, die die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers, ein gemeinnütziger Verein, eine gemeinnützige Gesellschaft, kirchliche oder kommunale Einrichtungen nutzen können. Auch **mietpreisgebundene Gruppenwohnungen** für drei bis zwölf Personen mit einem individuellen Wohnbereich pro Person und einem

3 Bilanz des Modellprogramms

Nutzungsrecht an Gemeinschaftsflächen sind unter bestimmten Voraussetzungen förderfähig.¹³

Ein weiteres Beispiel ist das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz. Danach werden, neben zinsgünstigen Baudarlehen und ergänzenden Zuschüssen zur Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern (u. a. durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden) sowie einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für begünstigte Haushalte, auch Mittel für besondere Wohnformen für ältere Menschen wie **Seniorenwohngemeinschaften**, **Demenzwohngemeinschaften** und **Betreutes Wohnen** unter bestimmten Voraussetzungen gewährt. Auch Wohnraumanpassungen für Menschen mit Behinderung können gefördert werden.¹⁴

Das Land Niedersachsen fördert ebenfalls im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Wohngruppen und Wohngemeinschaften für Personen ab 60 Jahren sowie für Menschen mit Behinderung (mindestens 50 % Schwerbehinderung) und hilfe- oder pflegebedürftige Personen (Pflegegrad 2



und höher). Nach Ablauf des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit (oder Abschluss der Baumaßnahme) kann unter Beachtung der für die soziale Wohnraumförderung festgelegten Einkommensgrenzen ein Tilgungsnachlass von 30 Prozent des Darlehensursprungsbetrages gewährt werden.¹⁵

Schleswig-Holstein fördert im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung das sogenannte „PluSWohnen“, welches das ursprünglich vorhandene Konzept des Service-Wohnens ersetzt. Das „PluSWohnen“ berücksichtigt Wohnformen mit **Betreuung, Assistenz und Serviceangeboten**, die eine selbstständige und eigenverantwortliche Lebensführung sowohl für Menschen im Alter (60+) als auch für Menschen mit Behinderungen (mindestens 50 % Schwerbehinderung) ermöglichen. Gemeinschaftsräume können „in einem begründeten und

¹³ Nr. 2 und 3 „Regelungen zu Gruppenwohnungen“, Wohnraumförderbestimmungen 2019, URL: www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/Wohnraumfoerderungsbestimmungen_2018_22_2019_03_14_on.pdf, (Zugriff 21.04.2020).

¹⁴ Informationen unter Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) URL: www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/aelttere/index.php, (Zugriff 21.04.2020) sowie unter URL: www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV257523/, (Zugriff 21.04.2020).

¹⁵ Informationen unter NBank, URL: www.nbank.de/Unternehmen/Wohnwirtschaft/Mietwohnraum-f%C3%BCr-gemeinschaftliche-Wohnformen/index.jsp, (Zugriff 21.04.2020).

angemessenen Umfang – im Rahmen einer Einzelfallentscheidung gefördert werden“.¹⁶

Im ländlichen Raum wird das Instrumentarium der sozialen Wohnraumförderung jedoch vielerorts durch niedrige Mietniveaus konterkariert. In diesen Fällen sind die örtlichen Vergleichsmieten derart gering, dass nicht kostendeckend mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gebaut werden kann.

Insgesamt wäre im Sinne der **Nachhaltigkeit öffentlicher Wohnbauförderung** eine grundlegende Änderung der Planungsperspektive wünschenswert: weg von einer mehrheitlich quantitativen Orientierung, wie sie beim sozialen Wohnungsbau üblich ist, hin zur qualitativen Planungspraxis eines **gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus**. Dafür bedarf es jedoch einer größeren **Flexibilität bei den Wohnbauförderbestimmungen** (hinsichtlich Einkommensgrenzen, Belegungsvorgaben etc.) vieler Länder.

Eine **Förderung von Genossenschaftsanteilen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung** stärkt genossenschaftliche Projektinitiativen bzw. Baugemeinschaften. Besonders kleine Genossenschaften stehen

häufig vor der Herausforderung, den erforderlichen Eigenkapitalanteil zur Finanzierung eines Bauprojektes aufbringen zu müssen. Daher unterstützt z. B. die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz unter Berücksichtigung entsprechender Einkommensgrenzen Haushalte, die genossenschaftliches Wohneigentum bilden möchten, mit einem zinsgünstigen Darlehen. Dies beträgt bis zu 80 Prozent der zu zeichnenden Genossenschaftsanteile, höchstens jedoch 50.000 Euro.¹⁷

Im Rahmen der Hamburger Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte“ können kleine Genossenschaften bei der IFB ein von der Stadt Hamburg verbürgtes **Vorfinanzierungsdarlehen** beantragen.¹⁸ Finanziert wird die Förderung durch Bundesmittel für Kosten der Unterkunft für Menschen, die sich innerhalb der Hartz-IV-Gesetzgebung befinden.¹⁹

Bürgschaften helfen kleinen Genossenschaften bzw. Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum bei der Projektfinanzierung, indem sie unzureichende Sicherheiten ausgleichen. Teilweise sind sie sogar eine Voraussetzung dafür,

¹⁶ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.) (2015)://PluSWohnen, URL: www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/WohnenAlter/plusWohnen.pdf?__blob=publicationFile&v=1, (Zugriff 12.04.2020), S. 38.

¹⁷ Vgl. Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, URL: <https://isb.rlp.de/foerderung/704.html>, (Zugriff 21.04.2020).

¹⁸ Informationen unter IFB Hamburg, URL: www.ifbh.de/api/services/document/772, (Zugriff 29.04.2020).

¹⁹ Vgl. Behrens, Tobias 2017, Wohnprojekte, Quartiersentwicklung und Integration – Potenziale kleingenossenschaftlicher Baugemeinschaften. In: FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften – Engagement und Herausforderungen (Dokumentation Fachtagung), Hamburg, S. 13.

dass Projekte öffentliche Wohnungsbauförderdarlehen in Anspruch nehmen können.

Fachliche Beratung und Begleitung ausbauen

Zivilgesellschaftliche Initiativen, wie der LebensRaum Hildesheim e.V., die nicht in professionelle Netzwerke eingebunden sind und ohne den Personalpool professioneller Träger auskommen müssen, sind in besonderem Maße auf Angebote einer phasenübergreifenden fachlichen Beratung und Begleitung angewiesen. Doch auch professionelle Projektträger äußerten angesichts der größeren Komplexität von Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** Bedarf an einer fachlichen Beratung und Begleitung sowie einer Förderung der Inanspruchnahme entsprechender Dienstleistungen. Während Projekte des trägerinitiierten Gemeinschaftlichen Wohnens auf das fachliche bzw. personelle Know-how im eigenen Personalstamm zurückgreifen und bestehende Kooperationen nutzen können, fehlen entsprechende Ressourcen bei zivilgesellschaftlichen und kommunal initiierten Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens in der Regel gänzlich.

Ein wichtiges Instrumentarium zur Unterstützung von Initiativen und zur Verbreitung neuer Wohn- und Wohn-Pflege-Formen ist daher die **Förderung von Fach-, Koordinierungs-, Beratungs- und Anlaufstellen**. Diese stärken die Bekanntheit von alternativen Wohnformen wie z. B. Mehrgenerationenwohnprojekten und Neuen Wohnformen. Sie bereichern den

Diskurs zum Thema Wohnen und Leben im Alter und begünstigen durch ihre fachliche Beratung, Begleitung und Netzwerkarbeit die Entstehung und Verwirklichung neuer Initiativen und Projekte. Einzelne Länder fördern entsprechende Fach- und Koordinationsstellen für Gemeinschaftliches Wohnen und/oder ambulant betreute Wohnformen, andere verfügen (teilweise zusätzlich) über landeseigene Institute, wie Rheinland-Pfalz mit der „Landesberatungsstelle Neues Wohnen RLP“ oder Hamburg mit der „Agentur für Baugemeinschaften“.

Zuschussförderung für neue Wohn- und Versorgungsformen ausbauen

Auf den Fachtagungen im Rahmen des Modellprogramms zeigte sich, dass Träger der Behindertenhilfe und Pflegedienste Leistungen der Grundsicherung als nicht ausreichend bewerten, um notwendige Anschaffungen für Wohngruppen wie z. B. die Küche, die Waschmaschine sowie die Ausstattung zu finanzieren. Sie wünschten sich in diesem Zusammenhang z. B. eine **Zuschussförderung für die Ausstattung von Gemeinschaftsräumen in ambulant betreuten Wohnformen**, um zumindest die Erstausrüstung daraus zu finanzieren. Hier zeigt sich erneut, wie heterogen die Realisierungsbedingungen für Projektträgerinnen und -träger in den einzelnen Ländern insbesondere auch im Bereich der Finanzierung sind.

Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** sind mit einem höheren Beratungs- und Koordinationsaufwand

verbunden. So müssen sich beispielsweise Wohnraumanbietende und ambulante Dienste im Vorfeld intensiv abstimmen, um ein bedarfsgerechtes Angebot zu entwickeln, das eine solide wirtschaftliche Basis besitzt. Initiativen und Investierende signalisierten bei den Fachveranstaltungen im Rahmen des Modellprogramms einen entsprechend großen Bedarf an finanzieller Unterstützung, insbesondere in der Phase der Planung und Konzeptentwicklung, aber auch darüber hinaus.

Im Rahmen von landeseigenen **Förderprogrammen für neue Wohn bzw. Wohn-Pflege-Formen** unterstützen einige Bundesländer Projektinitiativen u. a. mit **nicht-baulichen Zuschüssen**. Mit dem beim rheinland-pfälzischen Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie (MSAGD) angesiedelten Programm „Wohn-Punkt RLP“ unterstützt das Land gezielt Ortsgemeinden und kleine Kleinstädte bis 10.000 Einwohner bei der Umsetzung innovativer Projekte des Wohnens mit Teilhabe. Das Programm sieht neben der Betreuung der geförderten Projekte durch die landeseigene „Koordinierungsstelle zum Projekt WohnPunkt RLP“, die Finanzierung einer externen Projektentwicklung vor Ort vor. Zudem gewährt Rheinland-Pfalz eine

„Anschub-Förderung für innovative Wohn- und Quartiersprojekte“. Gefördert werden u. a. Kosten für Moderation, professionelle Begleitung, Öffentlichkeitsarbeit, Personal- und Sachkosten.²⁰

Das Land Niedersachsen fördert mit dem Niedersächsischen Förderprogramm „Wohnen und Pflege im Alter“ mit einem Förderbetrag von bis zu 100.000 Euro pro Projekt (jeweils baulich und nicht-baulich) die Umsetzung modellhafter regionaler Projekte, die älteren Menschen ein weitgehend selbstständiges Leben in einem häuslichen Wohnumfeld auch bei Hochaltrigkeit oder Pflegebedürftigkeit ermöglichen.²¹

Hamburg fördert Initiativen im Rahmen der Richtlinie zur Förderung von quartiersorientierten Wohnformen und Nachbarschaftspflege „Wohnen bleiben im Quartier“.²² Der Mittelumfang der Förderrichtlinie lag laut BGV im Zeitraum 2016 bis 2019 bei 3 Mio. Euro. Jedes Förderprojekt kann danach für zwei Jahre eine Zuwendung von maximal 60.000 Euro jährlich für Personal- oder Sachkosten erhalten, um eine Stelle für Quartiers- und Netzwerkarbeit zu finanzieren.

Das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege fördert im Rahmen

²⁰ Informationen unter URL: <https://msagd.rlp.de/de/unsere-themen/wohnen/foerdermoeglichkeiten/>, (Zugriff 05.05.2020).

²¹ Informationen unter URL: <http://wohnenundpflege.fgw-ev.de/>, (Zugriff 06.04.2020).

²² Vgl. weiterführend: Richtlinie der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV) zur Förderung von quartiersorientierten Wohnformen und Nachbarschaftspflege – Wohnen bleiben im Quartier. URL: www.hamburg.de/contentblob/13535646/8915e5a6745140f1b3d1185f22972cfc/data/foerderrichtlinie-wohnen-bleiben-im-quartier.pdf, (Zugriff, 10.03.2020).

3 Bilanz des Modellprogramms

der Förderrichtlinie WoLeRaF den Auf- und Ausbau neuer ambulant betreuter Wohnformen mit einer Anschubfinanzierung von bis zu 25.000 Euro pro Projekt über einen Regelförderungszeitraum von bis zu zwei Jahren. Zuwendungsfähig sind bspw. Mittel für Personal- und Sachkosten für externe Beratungsleistungen zur Koordination und Organisation zur vorübergehenden Begleitung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sowie Ausgaben für Öffentlichkeitsarbeit sowie die Kosten einer externen Moderation zum Aufbau des Gremiums der Selbstbestimmung.²³ Spiegelbildlich zur Richtlinie WoLeRaF fördert das Land zudem mit dem Förderprogramm „Selbstbestimmt Leben im Alter (SeLA)“

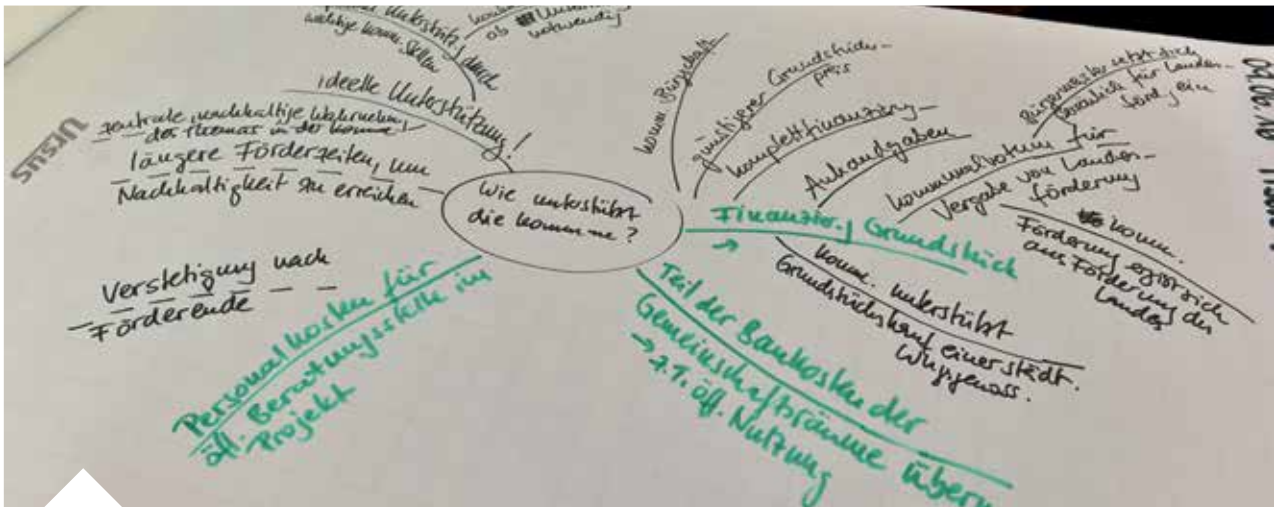
Konzepte, die die Voraussetzungen für einen möglichst langen Verbleib und ein selbstbestimmtes Leben älterer Menschen im eigenen Zuhause schaffen, indem sie bspw. bürgerschaftlich engagierte Nachbarschaftshilfen aufbauen. Je nach Projektträger und Maßnahme werden Beträge von 10.000 bis 80.000 Euro über einen Zeitraum von 2 bis 4 Jahren gewährt. Zuwendungsfähig sind Ausgaben für Personal- und Sachkosten, Moderationskosten sowie Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit und für Ausstattungsgegenstände für Gemeinschaftsräume, die auf die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt sind.²⁴

Zusammengefasst: Handlungsempfehlungen auf Länderebene

- ◆ Integration des Gemeinschaftlichen Wohnens in die Soziale Wohnraumförderung
- ◆ Förderung eines gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus stärken, durch neue Programmlinien und mehr Flexibilität bei Förderbestimmungen bestehender Programme
- ◆ Förderung von Genossenschaftsanteilen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung
- ◆ Landesbürgschaften für Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens
- ◆ Förderung von Fach-, Koordinations-, Beratungs- und Anlaufstellen für Gemeinschaftliches Wohnen und neue Wohn- bzw. Wohn-Pflege-Formen
- ◆ Zuschussförderung für die Ausstattung von Gemeinschaftsräumen in ambulant betreuten Wohnformen
- ◆ Förderung von neuen Wohn- bzw. Wohn-Pflege-Formen durch nicht-bauliche Zuschüsse

²³ Ausführliche Informationen unter StMB, URL: <https://www.stmgp.bayern.de/service/foerderprogramme/foerderung-ambulant-betreuter-wohngemeinschaften/>, (Zugriff 05.03.2020).

²⁴ Weitere Informationen unter StMB, URL: <https://www.stmas.bayern.de/senioren/recht/index.php#sec2>, (Zugriff 05.03.2020).



3.2.3 Handlungsempfehlungen auf kommunaler Ebene

Regelförderung für Netzwerk und Quartiersarbeit

Es besteht ein dringender Bedarf an einer dauerhaften verlässlichen **Förderung von Kümmernden und Koordinierenden in Projekten mit Quartiersbezug**. Die Einbindung ehrenamtlicher Hilfen bzw. die Mobilisierung zivilgesellschaftlicher Potenziale braucht – das ist bekannt – professionelle Koordination, Anleitung und Begleitung, um dauerhaft bestehen bzw. nachhaltig wirken zu können. Viele Projekte finanzieren solche Personalstellen jedoch über zeitlich befristete Projektfördermittel, bspw. der Deutschen Fernsehlotterie oder über die skizzierten Landesprogramme. Dabei ist mit

dem Auslaufen der Förderung häufig auch das Fortbestehen des Angebots gefährdet. Wünschenswert wäre im Sinne der Nachhaltigkeit eine größere Kontinuität in der Förderung von Angeboten, die letztlich das zivilgesellschaftliche Engagement und die Hilfe zur Selbsthilfe stärken.²⁵

Finanzierung erleichtern

Problematisch stellt sich die Situation für Projektinitiativen dar, die auf überhitzten Immobilien- und Grundstücksmärkten bezahlbare Grundstücke oder langfristig bezahlbaren Wohnraum suchen. Einige Kommunen wie Frankfurt am Main, München, Tübingen, Hamburg oder Hannover

²⁵ Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und Übertragbarkeit von Modellprojekten markiert auch der Abschlussbericht des GKV Modellprogramms zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen für pflegebedürftige Menschen nach § 45f, u.a. den Bedarf einer Regelförderung für die Finanzierung von Kümmernden und Koordinierenden. Der Abschlussbericht steht online zur Verfügung unter URL:

www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/Pflege_Endbericht_Wohnformen_45_28.02.2019.pdf, (Zugriff 15.05.2020).

Die Bedeutung einer fachlichen Einbettung zivilgesellschaftlichen Engagements unterstreicht auch die jüngere Ergebnispräsentation zum Projekt „Förderung von Nachbarschaftshilfe durch Servicepunkte“ des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA). Vgl. <https://einzelhelfer.de/>, (Zugriff 02.07.2020).

3 Bilanz des Modellprogramms

haben darauf reagiert und veräußern ihre Grundstücke zumindest in Teilen über **Konzeptverfahren**. Letztere ermöglichen ihnen die besonderen Qualitäten Gemeinschaftlicher Wohnprojekte zur Entwicklung neuer Quartiere zu nutzen. Denn im Unterschied zum üblichen Höchstpreisverfahren spielen im Konzeptverfahren qualitative Nutzungsvorhaben eine Rolle. Auf die Weise erhalten Kommunen die Möglichkeit, den Entwicklungsprozess von Arealen und Quartieren ein Stück weit inhaltlich steuern zu können. Dazu legen sie im Ausschreibungsverfahren programmatisch fest, in welchem Umfang z. B. öffentlich geförderter und barrierefreier Wohnraum oder Wohnangebote für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte gesellschaftliche Gruppen (z. B. Geflüchtete und Menschen mit körperlichen oder psychischen Beeinträchtigungen) geschaffen werden sollen. Auch die verstärkte **Vergabe von Erbbaurechten** kann Projektinitiativen mit schmalen Geldbeutel unterstützen bzw. Zugangsbarrieren reduzieren. Beim Projekt Froh2Wo in Bad Dürkheim reduzierte die Stadt sogar den Erbpachtzins von 3 auf 1,5 Prozent, weil hier auch öffentlich geförderter Wohnraum entsteht.

Damit Gemeinschaftliches Wohnen auch Menschen mit geringem Einkommen offensteht, empfehlen sich, neben Quoten für die Integration öffentlich geförderter Wohnungsbaus bei Konzeptverfahren, öffentliche Zuschüsse z. B. für den Bau von Gemeinschaftsräumen und -flächen. Die

Bereitstellung von entsprechenden Mitteln hilft, die Baukosten zu senken und damit den späteren Mietzins in einem sozial verträglichen Rahmen zu halten. Weiterhin können Kommunen einen Zugang für Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger zu Gemeinschaftlichen Wohnformen schaffen, indem sie bspw. die Kosten für deren Genossenschaftsanteile übernehmen. Diese sind bei kleinen/jungen Genossenschaften in der Regel höher als bei traditionellen Genossenschaften, die über ein deutlich höheres Kapitalvermögen verfügen. Kleinen Genossenschaften bzw. Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum helfen darüber hinaus kommunale Ausfallbürgschaften bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln.

Initiative(n) stärken

Eine weitere Form aktiver kommunaler Unterstützung sind der Aufbau bzw. die Förderung einer kommunalen Koordinierungs- und Beratungsstelle wie beispielsweise die von der Stadt Leipzig geförderte Koordinierungsstelle „Netzwerk Leipziger Freiheit“.²⁶

Darüber hinaus können Kommunen die Entstehung Gemeinschaftlicher Wohnformen auch **ideell/konzeptionell** durch die Politik und Verwaltung der Stadt begünstigen. Dazu gehören öffentlichkeitswirksame Auftritte lokaler Amtsinhaberinnen und Amtsinhaber ebenso wie das Ausschöpfen von Ermessensspielräumen bei Genehmigungsverfahren und Prüfentscheidungen.

²⁶Weitere Informationen unter URL: www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/, (Zugriff 10.03.2020).

Zusammengefasst: Handlungsempfehlungen auf kommunaler Ebene

- ◆ Regelförderung zur Finanzierung von Kümmernden und Koordinierenden im Quartier
- ◆ Konzeptverfahren bei kommunalen Grundstücksvergaben
- ◆ Grundstücksvergabe in Erbpacht
- ◆ kommunale Zuschüsse z. B. für den Bau von Gemeinschaftsräumen und -flächen
- ◆ Übernahme von Genossenschaftsanteilen durch Sozialamt bei Sozialhilfebeziehenden
- ◆ Einrichten kommunaler Koordinierungs- und Beratungsstellen
- ◆ konzeptionelle/ideelle Unterstützung von Projektinitiativen

3.2.4 Handlungsempfehlungen an die Wohnungswirtschaft

Die Integration von Neuen Wohnformen im Bestand und bei Neubauprojekten bietet für wohnungswirtschaftliche Akteure viele Vorteile. Angesichts einer älter werdenden Mieterschaft braucht es spezifische Wohnangebote für Menschen im Alter und mit Pflege- und Unterstützungsbedarf. Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** wie z. B. die Projekte „Petrihaus in Hofgeismar“, „RuT – Frauen Kultur & Wohnen in Berlin-Mitte“, „Lebensort Vielfalt am Südkreuz“, „WIR am Klingenborn“ oder auch „Wohnen im Quartier“ zeigen vielversprechende Ansätze, um barrierefreien Wohnraum bereitzustellen, der in ein umfassendes Netz sozialer Teilhabe- und Teilnahmestrukturen eingebunden ist.²⁷

Das Gemeinschaftliche Wohnen stiftet dabei die sozialen Bezüge, aus denen nachbarschaftliche Unterstützung und niedrigschwellige Hilfsangebote erwachsen können. Ergänzend dazu fördern

angeschlossene **plus**-Bausteine wie Quartierstreffs, Nachbarschaftscafés und Veranstaltungsräume die Entstehung sozialer Kontakte. Mit der Integration ambulant betreuter Wohn- und Versorgungsformen entstehen zudem Perspektiven für Menschen im Alter und mit Unterstützungs- und Pflegebedarf, um im vertrauten Wohnumfeld verbleiben zu können.

„**PFEILE**“ ist die Faustformel der Entwicklung und Realisierung von Gemeinschaftlichem Wohnen **plus**.

PFEILE steht für:

Partner für Kooperationen finden: Dazu gehören Gespräche bspw. mit ambulanten Dienstleistern, lokalen Vereinen, ortsansässigen Unternehmen, zivilgesellschaftlichen Initiativen usw., unter anderem zur Angebotsentwicklung, Organisation niedrigschwelliger Hilfen oder auch zur Gewinnung von Fördernden und Unterstützenden.

²⁷ Für Details zu den Projekten siehe Kapitel 4.

3 Bilanz des Modellprogramms

Fördermöglichkeiten prüfen: zur Beratung kommunale Anlaufstellen aufsuchen; Beratung durch Landesförderbank in Anspruch nehmen; für Fördermöglichkeiten vom Bund Förderberatung der KfW konsultieren; Optionen bzgl. Städtebauförderung, Stiftungsdarlehen/-förderung prüfen. Über aktuelle Modell- und Förderprogramme informieren professionelle Institutionen wie das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, die Stiftung trias, das Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA).

Erfahrungen und Erkenntnisse anderer (Modell)Projekte berücksichtigen: Die Fachveranstaltungen im Rahmen des Modellprogramms haben gezeigt, wie wichtig der Austausch von Wissen und Erfahrungen zwischen Projektinitiativen bzw. Projektträgern ist. Es besteht die Möglichkeit, Kontakte bei Fachveranstaltungen, insbesondere im Rahmen von Modellprogrammen, zu knüpfen oder (Modell)Projekte direkt anzusprechen. Kontaktadressen finden sich u. a. auf der Homepage des Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“²⁸ oder beim Serviceportal „Zuhause im Alter“ des BMFSFJ²⁹.

Informieren der Öffentlichkeit über das Projekt: Es lohnt sich von Anfang an auf Transparenz zu setzen und die Öffentlichkeit, insbesondere das unmittelbare nachbarschaftliche Umfeld, über die Pro-

jektplanung zu informieren. Im besten Fall kann auf diese Weise ein Kreis von Befürwortenden und Unterstützenden aufgebaut und darüber hinaus ein ggf. vorhandenes Risiko von Klagen gegen das Bauvorhaben minimiert werden.

Lokale politische Unterstützerinnen und Unterstützer gewinnen: Im besten Fall wird die Kommune als Unterstützerin des Projekts gewonnen. Ggf. werden dadurch unbürokratische Lösungen in Planungs- und Baufragen (z. B. bei Stellplatzvorgaben) möglich. Neben der ideellen Unterstützung fördern einige Kommunen Projekte auch finanziell. Lokalpolitische Unterstützung stärkt zudem die öffentliche Wahrnehmung des Projektes und kann ein positives Echo in der lokalen Bevölkerung erzeugen.

Einbeziehen der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer in die Projektentwicklung: Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens (**plus**) profitieren in puncto Nachhaltigkeit von einer frühen Beteiligung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner an der Planung und Realisierung des Vorhabens. Denn Partizipation steigert auch die Identifikation mit dem neuen Wohnobjekt und fördert darüber hinaus das Zusammenwachsen der zukünftigen Bewohnerschaft.

Wohnraumversorgern kommt neben den Kommunen eine Schlüsselfunktion bei der Schaffung der strukturellen Voraussetzun-

²⁸ Homepage Modellprogramm unter URL: <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/die-modellprojekte/>, (Zugriff 17.02.2020)

²⁹ Homepage Serviceportal unter URL: <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/>, (Zugriff 17.03.2020).



gen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu. Deutlich stärker als bisher sind sie aufgefordert, ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden. Zentrale Handlungsfelder sind: erstens, der Aufbau nachbarschaftlicher Hilfenetzwerke, der professioneller Anleitung und Koordination bedarf. Indem Wohnraumversorger ein Quartiersmanagement einrichten bzw. professionelles Personal für die Betreuung Ehrenamtlicher beschäftigen, können sie die Etablierung nachbarschaftlicher Hilfen unterstützen. Zweitens bedarf es zur Vernetzung von Akteuren Räume für gemeinschaftliche Begegnungen und nachbarschaftliche Aktivitäten.

Wohnungsunternehmen können entsprechende Räume im Bestand oder Neubau zur Verfügung stellen. Drittens bedarf es eines massiven Ausbaus generationengerechter Wohnangebote. Wohnungsunternehmen können einerseits, durch Umbauten im Bestand, die technischen Voraussetzungen

(Notrufsysteme, AAL-Techniken, barrierefreie Zugänge etc.) dafür schaffen, dass Menschen tatsächlich in der angemieteten Wohnung alt werden können und andererseits Neubauprojekte barrierefrei und – zumindest in Teilen – rollstuhlgerecht konzipieren.

Beim sogenannten Bielefelder Modell werden seit Jahrzehnten in beispielgebender Weise Wohnangebote entwickelt, die unterschiedliche Bedarfslagen berücksichtigen und Menschen, ungeachtet ihrer sozialen, gesundheitlichen, psychischen und physischen Disposition Selbstbestimmung und Selbstständigkeit ermöglichen. Das Modell basiert auf neuen Kooperationen und Beteiligungsfomen und verbindet individuelles Wohnen mit Angeboten im Quartier. Auf diese Weise entstehen inklusive Wohnumfelder, die Menschen in verschiedenen (gesundheitlich) prekären Lebenslagen Hilfen im Alltag bieten.³⁰

³⁰ Vgl. u. a. Klingelberg, Oliver 2020: Pflegewohnen auf Zeit als Quartiersbaustein im Rahmen des Bielefelder Modells. In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (Hrsg.), Temporäre Wohnangebote. Eine Handreichung, S. 28 ff.

3.2.5 Handlungsempfehlungen an Sozialverbände und die Pflegewirtschaft

Die Sozialverbände sind stärker denn je gefragt, Kommunen bei der Sicherung der Daseinsvorsorge zu unterstützen. Der 7. Altenbericht der Bundesregierung hat noch einmal gezeigt, wie disparat die Lebensbedingungen in deutschen Kommunen sind. Vielerorts fehlt es an einer Infrastruktur, die Selbstständigkeit und Selbstbestimmung auch im Alter und bei Pflege- und Unterstützungsbedarf ermöglicht. Das Gros der Menschen möchte jedoch auch in vulnerablen Phasen des Lebens in der eigenen Wohnung oder – wenn dies nicht möglich ist – zumindest im angestammten Wohnumfeld verbleiben. Sozialverbände und die Pflegewirtschaft können Kooperationen mit Wohnraumanbietern anstreben, um Angebote wie das Gemeinschaftliche Wohnen **plus** weiter zu verbreiten. Auch neue Kooperationen auf der Verbandsebene können die Entwicklung innovativer Handlungsansätze fördern, um Herausforderungen wie der Alterung der Gesellschaft, dem Pflegekräftemangel und der Anforderung von mehr Inklusion und Teilhabe mit neuen Konzepten zu entsprechen. Beispielgebend ist hier das Netzwerk Soziales neu gestalten (SONG), ein Zusammenschluss mehrerer Akteure aus der Sozialwirtschaft aus dem ganzen Bundesgebiet. Das Netzwerk veröffentlichte zuletzt 2019 eine Empfehlung, welche Weichenstellungen angesichts der



gegenwärtigen Herausforderungen erfolgen sollten.³¹ Insbesondere im Bereich der ambulanten Versorgung, aber auch in der Organisation von niedrigschwelligen Hilfen oder bei der Mobilisierung von ehrenamtlich Helfenden verfügen Sozialverbände und Pflegeanbieter über ein besonderes Know-how. Wünschenswert wäre, dass sie dieses stärker im Bereich der neuen Wohn- und Versorgungsformen einbringen, d. h. nicht allein als Kooperationspartner zur Verfügung stehen, sondern auch aktiv entsprechende Projekte entwickeln und vorantreiben. Gute Beispiele hierfür sind unter anderem das Berliner Modellprojekt: Soziales Beratungszentrum und Kiez-Café „ANDERS Celsius“ vom Trägerwerk Soziale Dienste in Berlin und Brandenburg gGmbH (TwSD) sowie das „Mehrgenerationenhaus Schweizer Viertel – Stiftungsdorf Graubündener Straße“ der Bremer Heimstiftung.

³¹ Vgl. Netzwerk SONG, URL: <http://www.netzwerk-song.de/downloads-publikationen/>, (Zugriff 19.05.2020).

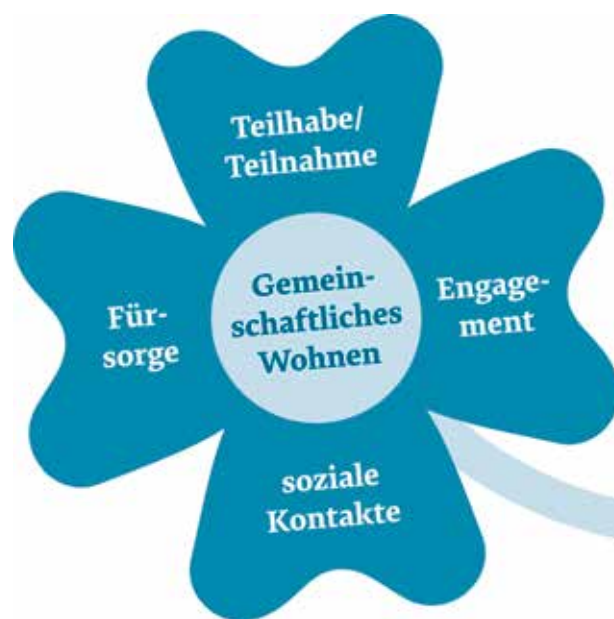
3.3 Fazit

Gesellschaftliche Sorgearbeit wird zukünftig stärker auf Fürsorgebeziehungen jenseits der Familie angewiesen sein. Gerade in peripheren strukturschwachen Regionen fehlt es jedoch vielfach an Angeboten und Strukturen, die die Folgen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels abfedern können. Die Förderung Gemeinschaftlicher Wohnformen bietet hier einen vielversprechenden Lösungsansatz: Das Gemeinschaftliche Wohnen mit geteilten Verantwortungsbereichen und Räumen für Begegnungen und Aktivitäten

- ◆ fördert die Entwicklung sorgender Gemeinschaften, auch jenseits der Familie,
- ◆ stiftet nachbarschaftliches/ehrenamtliches Engagement bzw. eine „Kultur des Kümmerns“,
- ◆ beugt der Gefahr der Vereinsamung und sozialen Isolation vor, indem es verlässliche soziale Kontakte bietet und zur Teilnahme an gemeinschaftlichen Aktivitäten einlädt.

Dabei stärkt der Raum für Teilhabe und Engagement, den das Gemeinschaftliche Wohnen eröffnet, das Prinzip der Subsidiarität, auf dem die öffentliche Daseinsvorsorge schlussendlich aufbaut.

Gemeinschaftliche Wohnformen, die **plus**-Bausteine zur Versorgung und Unterstützung wie z. B. Tagespflege-



einrichtungen, ambulant betreute Wohngemeinschaften, Pflegewohnungen auf Zeit, Mittagstischangebote, Nachbarschaftstreffs oder Beratungsstellen integrieren, tragen darüber hinaus zu einem Ausbau außerstationärer, quartiersnaher Wohn- und Wohn-Pflege-Angebote bei und schaffen damit Wahlmöglichkeiten für Menschen mit Assistenz-, Unterstützungs- und/oder Pflegebedarf, die möglichst selbstbestimmt und selbstständig im vertrauten Wohnumfeld leben möchten.³² Gemeinschaftliches Wohnen **plus** ist ein Zukunftsmodell für einen gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, der Inklusion und Vielfalt beim Wohnen fördert und dabei über die Frage der Einkommensverhältnisse, die für die öffentliche Wohnungsbauförderung virulent ist, hinausgeht: Indem Teilhabemöglichkeiten und Versorgungs- bzw. Unterstützungsbedarfe

³² Vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung 2018: Gemeinschaftliches Wohnen **plus**. Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung

3 Bilanz des Modellprogramms



von vornherein in die Planung einbezogen werden, entstehen neue Wohnangebote, die auch Menschen in besonderen Lebenslagen bzw. mit besonderen Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld offenstehen (z. B. Geflüchtete, Menschen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, Menschen mit chronischen Erkrankungen, Menschen mit physischen oder psychischen Einschränkungen). In das Gemeinschaftliche Wohnen integriert werden u. a. (auch gender- und kultursensible) Pflege- und Unterstützungsangebote, barrierearme/barrierefreie und rollstuhlgerechte Bauweisen und/oder öffentlich geförderter Wohnungsbau.³³ Das Gemeinschaftliche Wohnen bildet somit ein neues, von der Familie unabhängiges Fürsorgeangebot.

Dank des Modellprogramms konnten grundlegende Erkenntnisse über diesen neuen Projekttypus des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** gewonnen werden. So wurden im Rahmen der fachlichen Begleitung u. a. verschiedenste Finanzierungsmodelle, Kooperations- und Organisationsformen dokumentiert, die Wege einer erfolgreichen Planung und Umsetzung entsprechender Vorhaben aufzeigen. Dabei sind verlässliche rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen für Projektinitiativen, die inklusive Wohnangebote schaffen möchten, von fundamentaler Bedeutung.

Aufgrund der Neuartigkeit dieser Wohnformen fehlt es vielerorts noch an Ansprechpersonen sowie Unterstützerinnen

³³ Vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung 2019: Inklusion und Vielfalt im Gemeinschaftlichen Wohnen.

und Unterstützern in der lokalen Politik und Verwaltung. Modellprogramme wie das hier beschriebene leisten einen kleinen Beitrag dazu, innovative Ansätze im Feld des Gemeinschaftlichen Wohnens bzw. der Neuen Wohnformen bekannter zu machen. Sie verdeutlichen, dass Neue Wohnformen einen Weg zum Umgang mit dem demografischen Wandel eröffnen und bereiten den Boden für mehr Offenheit und Unterstützungsbereitschaft seitens der Kommunen.

Die skizzierten Handlungsempfehlungen veranschaulichen, wie Gemeinschaftliches Wohnen und damit auch Wohnvielfalt gefördert werden können. Dabei wird deutlich, dass auf verschiedenen Ebenen Unterstützungsbedarf seitens der Projektträger besteht. Gefragt sind in erster Instanz die Länder und Kommunen. Abgesehen von finanziellen und ideellen Unterstützungsformen müssen hier insbesondere die rechtlichen Weichen (wie z. B. klar definierte ordnungsrechtliche Anforderungen) so gestellt werden, dass **plus**-Bausteine wie ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften wirtschaftlich abgesichert realisiert werden können. Zudem sind eigene Informations- und Beratungsangebote für die Neuen Wohnformen erforderlich. Auch Wohnungsunternehmen und Sozialverbände können einen Beitrag zur Weiterverbreitung Neuer Wohnformen leisten, indem sie derartige Projekte (mit)entwickeln und umsetzen und damit auch zur Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge beitragen.

Der Bund kann nicht zuletzt durch eine gezielte, die Länderregelungen flankierende Förderpolitik die Rahmenbedingungen für die Entstehung und Verbreitung eines gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus verbessern, für den die Projekte aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ exemplarisch stehen. Ein wichtiger Schritt ist mit der durch das Modellprogramm angestoßenen Verbesserung der baulichen Förderung von Gemeinschaftsräumen im Bestand im KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ bereits getan.³⁴ Weitere Maßnahmen und Schritte seitens der verschiedenen Verantwortungsträger müssen nun folgen.

³⁴ Vgl. hierzu Kapitel 3.2.



4 Projektbeschreibungen

Die Vielfalt der Modellprojekte ist groß und das breite Spektrum zeigt sich im Überblick auf den folgenden Seiten. Nach Bundesländern sortiert, werden die Modellprojekte vorgestellt. Die Kurzbeschreibungen der realisierten und in Realisierung befindlichen Projekte geben einen Überblick über wichtige Eckdaten, wie die Fertigstellung, den Standort im städtischen oder ländlichen Kontext, die Wohnfläche und Anzahl der nicht gewerblichen Wohneinheiten, die Versorgungs- und Pflegeangebote sowie die Kooperationspartner/innen, die in die Projektentwicklung eingebunden waren oder den laufenden Betrieb des Projekts unterstützen.

Ausführliche Informationen sowie Berichte zu den Meilensteinen der Modellprojekte finden Sie auf der Webseite des Modellprogramms (<http://wohnprogramm.fgw-ev.de/modellprojekte>).

Nahdran, Mittendrin – gemeinschaftlich Wohnen für Generationen, Winnenden / BW

Fertigstellung voraussichtlich 2020

Die Baugemeinschaft realisiert in zentraler Lage ein barrierefreies Mehrgenerationenwohnhaus mit Eigentums- und Mietwohnungen für Jung und Alt, Familien mit kleinen Kindern, Singles, Alleinerziehende und Menschen mit Unterstützungsbedarf. Neben den Wohneinheiten entstehen zwei Gewerbeeinheiten und ein Gemeinschaftsraum inklusive einem Gästezimmer.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 29, davon 14 barrierefrei u. Pflege-WG mit 8 Zimmern

Wohnfläche: 2.451 m²

Wohnungsgrößen: 35 – 125 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: Baugemeinschaft GbR mbH, Dachgenossenschaft, Verein (Bewohner/innen)

Projektträger: Wohngemeinschaften in Nahdran, Mittendrin e.V.

Kooperationspartnerin: pro...gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG, Stuttgart

Allengerechtes Wohnen Burgrieden / BW

Fertigstellung 2016

Das Projekt in der Ortsmitte zeichnet sich durch eine intensive Bürger- und Kommunalbeteiligung in der Planungs- und Umsetzungsphase aus, die von der BauWohnberatung Karlsruhe moderiert wurde. Partnerschaftlich haben die Bürgerstiftung Burgrieden und die Gemeinde ein Mehrgenerationenwohnprojekt im Eigentum mit einer Pflegewohngemeinschaft, einer Beratungsstelle sowie einem Café und Gemeinschaftsräumen realisiert. Bei 50 % der Eigentumswohnungen tritt die Bürgerstiftung als Generalmieterin auf und vermietet diese weiter.



Standort: Dorfmitte

Wohneinheiten: 45 u. Pflege-WG mit 8 Zimmern, alle barrierefrei, im EG rollstuhlgerecht

Wohnfläche: 4.206 m²

Wohnungsgrößen: 52 – 165 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: WEG, Stiftung als Generalmieterin und Verwalterin

Projektträgerin: Bürgerstiftung Burgrieden

Kooperationspartner: Gemeinde Burgrieden, Lebensqualität Burgrieden e.V.

Tante Huber: Vielfalt leben – beteiligt statt betroffen, Tübingen / BW

Fertigstellung 2017

Eine Gruppe Wohnungssuchender hat sich mit drei sozialen Vereinen zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zusammengeschlossen, um ein altes Bestandsgebäude zu sanieren und als langfristig bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Mit dem Umbau des Bestandsgebäudes wurden unterschiedliche Wohnformen unter einem Dach in einer selbstverwalteten Struktur realisiert, die im Mietshäuser-Syndikat eingebettet ist.



Standort: Stadtmitte

Wohneinheiten: 16, davon 12 barrierefrei

Wohnfläche: 2.388 m²

Wohnungsgrößen: 60 – 180 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: GmbH, Wohnen zur Miete (MHS), Hausverein

Projekträgerin: Wohnprojekt Tante Huber GmbH

Kooperationspartner/innen: Mietshäusersyndikat, AIDS-Hilfe Tübingen-Reutlingen, Verein für Sozialpsychiatrie (VSP), Waldorfkindergarten Südstadt e.V.

Spiegelfabrik Fürth – Wohnen für Generationen / BY

Fertigstellung voraussichtlich 2020

Auf dem Gelände der ehemaligen Spiegelfabrik realisierte die Baugemeinschaft ein generationenübergreifendes, inklusives und interkulturelles Wohnprojekt. Ein sozial ausgewogener Mix aus genossenschaftlichen Wohnungen, Wohneigentum und Wohngemeinschaften zur Miete für Studierende, junge Geflüchtete und Menschen mit geistiger Behinderung wurde geschaffen.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 57, davon 55 barrierearm

Wohnfläche: 5.239 m²

Wohnungsgrößen: 39 – 175 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: WEG, Genossenschaft, Verein

Projekträgerin: Spiegelfabrik Planungs-GbR

Kooperationspartnerinnen: Stadt Fürth, Lebenshilfe Fürth e.V., König-Ludwig-Stiftung Fürth

Seniorenwohnen DAHOAM, Ursensollen / BY

Fertigstellung 2021

Die Gemeinde Ursensollen realisiert in Kooperation mit einer Genossenschaft den Bau eines Seniorenzentrums im Dorfkern für Menschen ab 60 Jahren und Menschen mit Behinderung. Die Wohneinheiten sind Eigentums- sowie Mietwohnungen, außerdem gibt es zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für demenziell erkrankte Menschen, ein Café sowie 15 Tagespflegeplätze.



Standort: Dorfmitte

Wohneinheiten: 21, alle barrierefrei

Wohnfläche: 1.702 m²

Wohnungsgrößen: 62 – 97 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: WEG, Genossenschaft, Wohnen zur Miete

Projekträger: Wohnungsunternehmen Amberg eG

Kooperationspartnerinnen: Schwesternschaft des Wallmenichhauses Amberg, Gemeinde Ursensollen, Seniorennetzwerk/Nachbarschaftshilfe

Umbau von Bestandsgebäuden zu einem barrierefreien generationenübergreifenden Wohnprojekt, Moabit, Berlin-Mitte / B

Fertigstellung voraussichtlich 2022

Zusammen mit engagierten Menschen aus dem Quartier realisiert ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ein altersgerechtes und gemeinschaftliches Mietwohnprojekt. Ziel ist es, Menschen, die bereits lange in Moabit leben, mit bezahlbaren Mieten vor Verdrängung zu schützen, barrierefreien Wohnraum zu schaffen und eine externe Gruppe von Personen durch den Ausbau des Dachgeschosses in das gemeinschaftliche Wohnen zu integrieren.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: ca. 10

Wohnfläche: ca. 700 m²

Wohnungsgrößen: 25– 40 m²

Gemeinschaftsanlagen: Gemeinschaftsfläche im Erdgeschoss

Rechts-/Organisationsform: gGmbH, Wohnen zur Miete

Projekträgerin: GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH

begleitet durch STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Kooperationspartnerin: Wohnprojekt- und Alten-Selbsthilfegruppe „Gemeinschaftlich wohnen Moabit“

Lebensort Vielfalt am Südkreuz, Berlin-Tempelhof-Schöneberg / B

Fertigstellung voraussichtlich 2022

In einem Stadtumbaugebiet realisiert die Schwulenberatung Berlin gGmbH den Neubau eines generationenübergreifenden und interkulturellen gemeinschaftlichen Wohnprojekts. Die barrierefreien Wohnungen sowie verschiedene Angebote zum Wohnen mit Versorgung richten sich vor allem an alleinstehende schwule Senioren, aber auch an ältere lesbische Frauen, an Trans- und Inter-Menschen sowie an jüngere LSBTI-Menschen. Eine Kindertagesstätte und ein Gastronomiebetrieb mit angegliedertem Kiez-Veranstaltungsraum bilden eine Brücke ins Quartier.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 69 u. Pflege-WG mit 8 Zimmern, alle barrierefrei

Wohnfläche: 4.050 m²

Wohnungsgrößen: 29 – 158 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: gGmbH, Wohnen zur Miete mit Mieterinnen- und Mieterbeirat

Projekträgerin: Schwulenberatung Berlin gGmbH

Kooperationspartner: aus dem Bezirk und anderen sozialen Bereichen

RuT – Frauen Kultur & Wohnen in Berlin-Mitte / B

Fertigstellung voraussichtlich 2022

Das Projekt plant ein inklusives, generationenübergreifendes Wohnprojekt für frauenliebende Frauen und queere Menschen, das bezahlbaren, diskriminierungs- und barrierefreien Wohnraum bietet und eine selbstbestimmte, würdevolle Lebensgestaltung bis ins hohe Alter ermöglicht. In das Projekt integriert werden ein Beratungs- und Kulturzentrum sowie ein Kiez-Café.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 72 u. Pflege-WG mit 8 Zimmern, alle barrierefrei

Wohnfläche: 3.200 m²

Wohnungsgrößen: 27 – 83 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: gGmbH, Wohnen zur Miete

Projekträgerin: RuT – Rad und Tat Berlin gGmbH

Kooperationspartnerin: Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM)

Soziales Beratungszentrum und Kiez-Café „ANDERS Celsius“ – Aufbau eines innovativen, gemeinschaftsorientierten Wohn- und Quartiersprojekts, Lichterfelde, Berlin-Steglitz-Zehlendorf / B

Fertigstellung 2017

Das Beratungszentrum mit Kiez-Café ist in einen Wohnkomplex einer großstädtischen Stadtrandsiedlung eingebunden. In den um- bzw. ausgebauten Räumen werden von der Projektträgerin niedrigschwellige Angebote auf ehrenamtlicher Basis organisiert, die sich schwerpunktmäßig an Personen mit geringem Einkommen richten.



Standort: innerstädtisches Quartier

Bestandteile: ehrenamtliche Hilfen, Quartiersbüro, Nachbarschaftstreff

Projektträgerin: Trägerwerk Soziale Dienste in Berlin und Brandenburg gGmbH

Kooperationspartnerin: Wohnungsbaugesellschaft Vonovia

Seniorinnen und Senioren leben in Würde und mit viel Freude in Berlin / B

Fertigstellung 2020

Ein gemeinnütziger Verein, der in Seniorenwohnanlagen alltagsnahe Hilfen, Begleitdienste und Freizeitangebote für Seniorinnen und Senioren organisiert, möchte zukünftig noch mehr Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf erreichen. Zu diesem Zweck wurden ein Hybrid-Fahrzeug angeschafft und ein zusätzlicher Standort in Treptow Köpenick eröffnet. Das Projekt richtet sich insbesondere an Menschen, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind. Durch eine Verbindung von Wohnen mit Angeboten der Aktivierung und Teilhabe sollen Menschen befähigt werden, für sich und für andere (wieder) Verantwortung zu übernehmen.



Standorte: Reuterkiez, Rollbergkiez, High-Deck-Siedlung, Treptow/Köpenick

Bestandteile: alltagsnahe Hilfen, Begleitdienst, Beratung, Freizeitangebote, Nachbarschafts-/Quartierstreff

Projektträgerin: MoRo Seniorenwohnanlagen e.V.

WohnMichel: Generationenübergreifendes und ökologisches Gemeinschaftswohnprojekt in Michendorf / BB

Fertigstellung voraussichtlich 2021

Mit dem Ziel langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, organisierte sich dieses generationenübergreifende ökologische Wohnprojekt am Rande Potsdams. Das Mietwohnprojekt wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Neben dem teilweise barrierefreien Wohnangebot wurden Gemeinschaftsflächen bereitgestellt. Auch ein Blockheizkraftwerk, Solarthermie, Photovoltaik, Wärmerückgewinnung und Erdwärmespeicher wurden berücksichtigt.



Standort: Kleinstadt

Wohneinheiten: 37, davon 13 barrierefrei

Wohnfläche: 2.750 m²

Wohnungsgrößen: 40 – 140 m²

Gemeinschaftsanlagen: Gemeinschaftsgarten, -wohnzimmer, Mehrzweckraum, Waschküchen, Kinder-Toberaum, Werkstatt
Rechts-/Organisationsform: GmbH, Wohnen zur Miete (MHS), Hausverein

Projekträgerin: WohnMichel Gemeinschaft GmbH

Kooperationspartner: Mietshäusersyndikat

Nachbarschaftliches Mehrgenerationenwohnen im Grünen, Ludwigsfelde / BB

Fertigstellung voraussichtlich 2021

Ein Vierseithof wurde zu Wohnraum umgewidmet und saniert. Das Projekt bietet Wohnungen für Allein-erziehende und für Menschen mit niedrigem Einkommen.



Standort: Dorfmitte

Wohneinheiten: 19, mehrheitlich barrierearm

Wohnfläche: 1.740 m²

Wohnungsgrößen: 40 – 130 m²

Gemeinschaftsanlagen: Werkstatt, Wintergarten, Küche

Rechts-/Organisationsform: GmbH & Co. KG, Wohnen zur Miete

Projekträgerin: Grundstücksgesellschaft Wietstocker

Dorfstr. 24 GmbH & Co. KG

Kooperationspartner: verschiedene

Mehrgenerationenhaus Schweizer Viertel – Stiftungsdorf Graubündener Straße, Bremen / HB

Fertigstellung 2020

In einem sozial benachteiligten Quartier ist ein multifunktionales Kultur- und Mehrgenerationen-Zentrum mit Mietwohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen entstanden. Projektbestandteile sind u.a. verschiedene Formen ambulant betreuten Wohnens, eine Praxis für Ergo-, Logo- und Physiotherapie sowie ein Kindergarten.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 8 u. Pflege-WG mit 12 Zimmern, alle barrierefrei

Wohnfläche: 1.146 m²

Wohnungsgrößen: 20 – 100 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: Stiftung, Wohnen zur Miete

Projekträgerin: Bremer Heimstiftung

Kooperationspartner/innen: Eugen-Kulenkamp-Stiftung, Hans-Wendt-Stiftung, Mobile Reha, Bras

FESTLAND – das Leuchtfeuer-Wohnprojekt für chronisch kranke Menschen, Hamburg / HH

Fertigstellung voraussichtlich 2020

In der HafenCity Hamburg entsteht ein Wohnangebot, das auf die spezifischen Bedürfnisse und Ressourcen von überwiegend jungen Menschen mit chronischen Erkrankungen ausgerichtet ist. Um Versorgungssicherheit bei maximaler Selbstbestimmung zu ermöglichen, kombiniert das Projekt barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraum mit einem Betreuungskonzept. Integriert werden auch sechs frei finanzierte Wohneinheiten für Menschen ohne chronische Erkrankungen.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 27, alle barrierefrei

Wohnfläche: 1.624 m²

Wohnungsgrößen: 48 – 97 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: gGmbH, Wohnen zur Miete

Projekträgerin: Hamburg Leuchtfeuer Festland gGmbH

Kooperationspartnerinnen: Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG, Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, HafenCity Hamburg GmbH

BeTrift Niederrad, Frankfurt am Main / HE

Fertigstellung 2021

Das genossenschaftliche Projekt schafft altersgerechten, barrierefreien Wohnraum für Menschen aller Generationen und mit unterschiedlichem sozio-kulturellem Hintergrund. Ziel des Neubauvorhabens ist es, gemeinschaftliches Wohnen in Selbstverwaltung zu verwirklichen und – auch durch bewusste Öffnung in die Stadtteile – neue Impulse für das Wohnen in Frankfurt zu setzen.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 51, alle barrierefrei u. zwei Pflege-WGs

Wohnfläche: 4.560 m²

Wohnungsgrößen: 28 – 141 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: Genossenschaft

Projekträgerin: Wohngeno eG

Kooperationspartner: Wohnbund Frankfurt GmbH,

Komm Ambulante Dienste e.V.

WIR am Klingenborn. Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max Schulze-Kahleyss-Haus, Hofheim am Taunus / HE

Fertigstellung 2020

Ein kommunales Wohnungsunternehmen hat auf einem städtischen Grundstück ein Neubauvorhaben mit drei unterschiedlichen Wohnformen realisiert: dem selbstorganisierten Mehrgenerationenwohnen, dem Seniorenwohnen mit Versorgungssicherheit sowie einer selbstbestimmten ambulanten Wohngemeinschaft für Menschen mit demenzieller Erkrankung.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 41, davon 3 rollstuhlgerecht, Demenz-WG mit 9 Zimmern

Wohnfläche: 2.300 m²

Wohnungsgrößen: 48 – 100 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: GmbH, Wohnen zur Miete,

Verein (gemeinschaftliches Wohnen)

Projekträgerin: HWB – Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft GmbH

Kooperationspartner: NAHbarschaft e.V.

Pfad-Finder Frankfurt: Wege zur Umsetzung von neuen Wohn- und Pflegeformen in Frankfurt am Main und Umgebung / HE

Veröffentlichung 2017

Im Projekt „Pfad-Finder“ wurde eine Handreichung erstellt mit Empfehlungen, wie bedarfsorientiert neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens in der Stadt Frankfurt am Main entwickelt werden können. Dafür wurden die Kompetenzen professioneller und kommunaler Akteure aus den Bereichen Wohnen, Senioren, Pflege, Angehörigenvertretungen und bestehende Wohnprojekte gebündelt.



Die Orientierungshilfe bietet Informationen u. a. zu den Themen:

- ◆ Unterstützungs- oder Serviceangebote für Ältere
- ◆ Beratungsangebote zu gemeinschaftlichen Wohnformen
- ◆ Vorsorge und Absicherung von Selbstbestimmung
- ◆ Wohnform für ältere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen oder einer demenziellen Erkrankung
- ◆ Kontaktadressen

Projektträger: Menschen voller Energie e.V.

Petrihaus in Hofgeismar / HE

Fertigstellung 2019

In Hofgeismar haben sich verschiedene professionelle und zivilgesellschaftliche Akteure zusammenschlossen und in einem Altstadtquartier ein Wohn- und Dienstleistungszentrum realisiert, das die soziale und pflegerische Infrastruktur vor Ort ergänzt und neue Angebote für ältere pflegebedürftige Menschen schafft.



Standort: Altstadt

Wohneinheiten: 12, alle barrierefrei u. zwei Pflege-WGs mit je 11 Zimmern

Wohnfläche: 1.972 m²

Wohnungsgrößen: 36 – 80 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: WEG, Genossenschaft

Projektträgerin: Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar eG

Kooperationspartner: Pflege, Hilfe & Betreuung e.V.,

SelbstbestimmtLeben – GemeinsamWohnen e.V.

Gesellschaftshaus Greifswald (STRAZE) Wohnprojekt im Zentrum bürgerschaftlichen Engagements / MV

Fertigstellung des Gesamtprojekts 2020

Das ehemalige Gesellschaftshaus wurde mit enormem bürgerschaftlichen Engagement und baulicher Selbsthilfe grundlegend saniert und in seiner ursprünglichen Funktion als Kultur- und Bildungszentrum wiederbelebt. Gleichzeitig wurde im historischen Baudenkmal ein gemeinschaftliches Mietwohnprojekt realisiert, das auch Personen mit geringem Einkommen einbindet.



Standort: Stadtmitte

Wohneinheiten: 3, alle barrierefrei

Wohnfläche: 1.000 m² (Gesamtprojekt 2.500 m²)

Zimmergrößen: 15 – 40 m² (Wohngemeinschaftsprojekt)

Gemeinschaftsanlagen: Gemeinschaftsräume mit Teeküche und Gemeinschaftsbäder im Wohnprojekt

Rechts-/Organisationsform: GmbH, Wohnen zur Miete (MHS), Hausverein und Kulturverein

Projekträgerin: Stralsunder Straße 10 GmbH

Kooperationspartner: Mietshäusersyndikat

Das Quartier Hattendorffstraße – Sanierung und Ausstattung für mehr Lebensqualität, Celle / NI

Fertigstellung 2019

Das Projekt mit mehreren Gebäuden in der Hattendorffstraße wird seit über 10 Jahren von der Celler Bau- und Sparverein eG betrieben und kontinuierlich weiterentwickelt. Zu den Projektbausteinen der generationengerechten Quartiersentwicklung gehören eine Demenz-WG, alten- und barrierefreies Wohnen, Wohnen für Alleinerziehende und der Nachbarschaftstreff Capito.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 124, davon 57 barrierefrei u. Demenz-WG mit 9 Zimmern

Wohnfläche: 6.475 m²

Wohnungsgrößen: 37 – 90 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: eG, Wohnen zur Miete

Projekträgerin: Celler Bau- und Sparverein eG

Kooperationspartner/innen: Johanniter, ASB, Caritas, Atelier 22 e.V., Capito e.V., Stadt Celle

LebensRaum Hildesheim – Selbstbestimmte Lebens- und Arbeitsgemeinschaft für Menschen mit Behinderung/ NI

Fertigstellung 2020

Im Stadtzentrum wurde mit Hilfe eines Bauträgers ein individuell geplantes Wohnhaus mit Appartements zur Anmietung für junge Erwachsene mit unterschiedlichen Behinderungen errichtet. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind auf eine lückenlose ambulante Betreuung angewiesen und erhalten somit die Möglichkeit, selbstbestimmt zu leben. Die inklusive Lebens- und Wohnform zeigt eine Alternative zur stationären Unterbringung auf.



Standort: Stadtmitte

Wohneinheiten: 10, alle rollstuhlgerecht

Wohnfläche: 850 m²

Wohnungsgrößen: 53 – 60 m²

Gemeinschaftsanlagen: 2 Gemeinschaftsräume, 1 Pflegebad, geschützt begrünte Außenanlagen

Rechts-/Organisationsform: e.V., Wohnen zur Miete (WG)

Projekträger: LebensRaum Hildesheim e.V.

Kooperationspartner: gGis Hannover

Zwei Flügel: Wohnen und Kultur unter einem Dach, Hameln / NI

Fertigstellung 2020

Das ehemalige Fabrikgebäude in Bahnhofsnähe wurde von Freiwilligen zu einem selbstverwalteten Projekt mit Wohn- und Kulturflügel umgebaut. Der Wohnraum bietet Platz für ca. zwanzig Menschen in großen und kleinen Wohngemeinschaften, Singlewohnungen und viel Gemeinschaftsfläche. Den anderen Flügel mietet der Freiraum e.V. und schafft unkommerziell Raum für kulturelles und politisches Engagement.



Standort: Stadtmitte

Wohneinheiten: 6 – 8, EG barriere reduziert

Wohnfläche: 850 m²

Wohnungsgrößen: 51 – 225 m²

Gemeinschaftsanlagen: Wohnküchen, Gemeinschaftsgarten

Rechts-/Organisationsform: GmbH, Wohnen zur Miete (MHS), Hausverein

Projekträgerin: Walkemühle GmbH

Kooperationspartner: Mietshäusersyndikat

Gründung eines Wohnprojekts in Selbstverwaltung – dauerhaft gemeinschaftlich und bezahlbar! (FLUSE), Lüneburg / NI

Fertigstellung 2020

Im Herzen Lüneburgs entstand ein Neubau für Menschen unterschiedlichen Alters und mit verschiedenen Lebensentwürfen. Das Mietwohnprojekt sichert langfristig bezahlbaren Wohnraum und ein selbstbestimmtes Leben in Gemeinschaft über mehrere Lebensphasen hinweg. Im nicht-kommerziellen Veranstaltungs- und Gruppenraum ist Platz für Vorträge, Workshops, Ausstellungen und Gruppentreffen.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 11, davon 1 rollstuhlgerecht, 10 barriere reduziert

Wohnfläche: 1.160 m²

Wohnungsgrößen: 49 – 159 m²

Gemeinschaftsanlagen: großer Gemeinschaftsraum, Garten, Dachterrasse, Badewannenraum, Werkstätten, Lebensmittelkooperative

Rechts-/Organisationsform: GmbH, Wohnen zur Miete (MHS), Hausverein (Bewohner/innen)

Projekträgerin: gemeinschaft.sinn Wohnprojekt GmbH

Kooperationspartner: Miethäusersyndikat

Inklusives ambulant betreutes Wohnen in einer umgebauten Scheune auf einem Bauernhof, Hückeswagen / NRW

Fertigstellung 2017

Auf einem ehemaligen Bauernhof wurde eine Scheune zu einem inklusiven Wohnhaus umgebaut. Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf leben und arbeiten dort in einer inklusiven Gemeinschaft und unterstützen sich. Den Bewohnerinnen und Bewohnern soll es auch nach Ausscheiden aus dem Berufsleben möglich sein, im Projekt wohnen zu bleiben. Der Projektträger unterhält einen eigenen ambulanten Betreuungsdienst, der die im Projekt lebenden Menschen mit körperlicher und geistiger Behinderung unterstützt und pflegerisch versorgt.



Standort: ländliche Siedlung

Wohneinheiten: 2, beide barriere reduziert

Wohnfläche: 300 m²

Wohnungsgrößen: 44 – 89 m²

Gemeinschaftsanlagen: Gemeinschaftsgarten

Rechts-/Organisationsform: e.V., Wohnen zur Miete mit separatem
Betreuungsvertrag

Projekträger: Lebendige Inklusion e.V.

So bunt wie möglich, Bielefeld / NRW

Fertigstellung 2015

Im innerstädtischen Quartier mit einer kulturell heterogenen und generationengemischten Bewohnerstruktur entstand das interkulturelle Mehrgenerationenwohnprojekt mit einem Mix an Eigentumswohnungen sowie öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen für Menschen mit und ohne Behinderung.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 24, alle barrierearm

Wohnfläche: 1.885 m²

Wohnungsgrößen: 52 – 124 m²

Gemeinschaftsanlagen: Gemeinschaftsraum inkl. Küche, Kinderraum, Gästezimmer, Multifunktionsraum

Rechts-/Organisationsform: WEG und Wohnen zur Miete, verwaltet durch UG (haftungsbeschränkt), Verein

Projekträger: Die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée e.V.

Von der Wohngemeinschaft zum Little-Cohousing für Ältere in einem altersgemischten Wohnprojekt, Köln / NRW

Fertigstellung 2017

Auf einer revitalisierten Industriebrache realisierte die Planungsgemeinschaft ein selbstorganisiertes, generationenübergreifendes Wohnprojekt. Speziell für ältere Menschen entstand eine „CoHousing-Etage“ mit vier Wohneinheiten. Nachbarschaftliche Aktivitäten und gegenseitige Unterstützung im Alltag prägen das Zusammenleben.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 11, alle barrierefrei

Wohnfläche: 878 m²

Wohnungsgrößen: 50 – 125 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: WEG

Projekträgerin: Wunschnachbarn WEG

Wohnungsgenossenschaft Froh2Wo – ein generationenübergreifendes Wohnprojekt auf dem Fronhof II in Bad Dürkheim / RLP

Fertigstellung voraussichtlich 2021

Die 2019 gegründete Genossenschaft Froh2Wo realisiert in einem Neubaugebiet ein generationenübergreifendes Wohnprojekt. Ziel ist es, den Projektmitgliedern ein solidarisches, nachbarschaftliches Zusammenleben in einer aktiven Gemeinschaft unabhängig von Herkunft, Kultur oder Beeinträchtigung in sicherem und bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. 13 der Wohnungen sind nach dem WoFG geförderte Wohnungen.



Standort: zentrumsnah

Wohneinheiten: 41, überwiegend barrierefrei

Wohnfläche: 3.013 m²

Wohnungsgrößen: 48 – 98 m²

Gemeinschaftsanlagen: Multifunktionsraum, Küche, Bad, Waschsalon, Hobbywerkstatt, Gästewohnung

Rechts-/Organisationsform: Genossenschaft

Projekträgerin: Wohnungsgenossenschaft Froh2Wo eG

Quartiersoffensive Gemeinschaftliches Wohnen Speyer-West. Bedarfsgerechter Wohnraum dank Nachverdichtung, Speyer / RLP

Fertigstellung 2017

In drei Punkthäusern wurde altersgerechter Wohnraum durch Nachverdichtung in einem gemischten Quartier geschaffen. Die Neubauten ermöglichten es älteren Mieterinnen und Mietern, innerhalb des Quartiers in kleinere Wohnungen umzuziehen. Zugleich wurden die größeren Wohnungen für Familien mit Kindern frei.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 36, alle altersgerecht, davon 3 barrierefrei

Wohnfläche: 2.379 m²

Wohnungsgrößen: 46 – 86 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: GmbH (kommunales Wohnungsunternehmen), Wohnen zur Miete

Projekträgerin: GEWO Wohnen GmbH

Kooperationspartner: Pflorgeteam Handermann und Schäfer

Wohnen im Quartier Thyrsusstraße, Trier / RLP

Fertigstellung 2020

Das genossenschaftliche Wohnungsbauvorhaben mit 85 % geförderten Wohnungen entstand in einem benachteiligten Stadtteil mit dem Ziel, die Lebensbedingungen älterer Menschen im Quartier zu verbessern und ein an ihren spezifischen Bedürfnislagen ausgerichtetes Wohnangebot zu schaffen. In das Projekt integriert wurden ein Nachbarschaftscafé und ein Nachbarschaftsbüro, das mit einer hauptamtlichen Kraft besetzt ist.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 37, alle barrierefrei, davon 3 rollstuhlgerecht

Wohnfläche: 2.528 m²

Wohnungsgrößen: 46 – 105 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: eG, Wohnen zur Miete

Projekträgerin: WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG

Kooperationspartner: Pflegedienst VERRUS e.V. für den Bereich der Pflege; THYRSUS gGmbH zur Förderung aktiver Nachbarschaft

Galia III – Solidarisch leben im Quartier, Saarbrücken / SL

Fertigstellung 2018

Finanziert durch einen Bauträger realisierte der Verein Galia das dritte Wohnprojekt für Menschen aller Generationen, die gemeinschaftlich in einer verbindlichen Nachbarschaft wohnen möchten. Unter dem Motto „Alt und Jung gemeinsam – Wege des sozialverträglichen und bezahlbaren Wohnens“ möchte das Projekt auch Personengruppen mit geringem Einkommen den Weg ins gemeinschaftliche Wohnen ermöglichen.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 16, davon 2 barrierefrei, 14 barrierearm

Wohnfläche: 1.363 m²

Wohnungsgrößen: 68 – 131 m²

Gemeinschaftsanlagen: barrierefreie EG-Wohnung als Gemeinschaftsraum

Rechts-/Organisationsform: Wohnen zur Miete, Verein (Bewohner/innen)

Projekträgerin: Galia e.V. Gemeinsam aktiv leben ist attraktiv

Kooperationspartner: bAu Immobilien GmbH

Generationenwohnen Grünau-Nord, Leipzig / SN

Fertigstellung 2016

Ein Bestandsgebäude wurde saniert und umgebaut, um ein bedarfsgerechtes gemeinschaftsorientiertes Wohnangebot für ältere Menschen, Menschen mit körperlichen und kognitiven Einschränkungen sowie für alleinerziehende Eltern und Kleinfamilien zu schaffen. Ein integriertes Begegnungszentrum und ein Aktivgarten fördern nachbarschaftliche Kontakte und Unterstützung im Wohnalltag.



Standort: Stadtrand

Wohneinheiten: 131, davon 2 barrierefrei

Wohnfläche: 7.000 m²

Wohnungsgrößen: 37 – 100 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: e.V., Wohnen zur Miete

Projektträger: Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. Regionalverband
Leipzig/Nordsachsen

gemeinsam leben – gemeinsam wachsen – gemeinsam altern, Magdeburg / ST

Fertigstellung 2020

Eine genossenschaftliche Projektinitiative erwarb vier Gebäude, die ehemals vom Stadtgartenbetrieb genutzt wurden, um in dem historischen Gebäudeensemble ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, ein Café und eine Radlerherberge direkt am Elberadweg aufzubauen. Ziel ist es, gemeinsam, solidarisch und vor allem nachhaltig zu leben und zu wirtschaften.



Standort: Stadtrand

Wohnfläche: 390 m²

Zimmergrößen: 10 – 20 m² (Wohngemeinschaftsprojekt)

Gemeinschaftsanlagen: Garten, Gemeinschaftsküche

Wohneinheiten: 2

Rechts-/Organisationsform: Genossenschaft, Verein (Bewohner/innen)

Projektträgerin: Vitopia eG

Kooperationspartner: Lebensraum am Fluß ~ Kultopia e.V.

Neues Leben in alten Klassenzimmern – Wohnprojekt staTThus, Husum / SH

Fertigstellung 2019

Ein ehemaliges denkmalgeschütztes Schulgebäude wurde mit Unterstützung der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH zu einem generationenübergreifenden gemeinschaftlichen Wohnprojekt umgebaut. Neben der Schaffung von 19 Miet- und 4 Eigentumswohnungen entstand Wohnraum auch für ältere Menschen mit geringem Einkommen. Die Gemeinschaftsräume bieten die Voraussetzungen für intensive soziale Begegnungen in Projekt und Quartier.



Standort: Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung

Wohneinheiten: 23, davon 9 barrierefrei

Wohnfläche: 1.595 m²

Wohnungsgrößen: 47 – 104 m²

Gemeinschaftsanlagen: Gemeinschaftsraum mit Küche und Versammlungsraum, Werkraum, Bibliothek, Gemeinschaftsgarten, Büro

Rechts-/Organisationsform: WEG, Genossenschaft, Verein (Bewohner/innen)

Projekträgerin: staTThus eG

Kooperationspartner: ZdK Hamburg

Wohnprojekt Ro70 – Neues Wohnen und Arbeiten im alten Klinikum Weimar / TH

Fertigstellung 2019

In einer ehemaligen Kaserne aus den 1930er Jahren entstand aus bürgerschaftlichem Engagement ein generationenübergreifendes, inklusives genossenschaftliches Wohnprojekt mit Café und Gewerbeeinheiten. Insbesondere für Ältere und Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf bietet das Projekt die Möglichkeit, weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können.



Standort: Stadtrand

Wohneinheiten: 76, davon 3 rollstuhlgerecht

Wohnfläche: 7.000 m²

Wohnungsgrößen: 44 – 150 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: Genossenschaft

Projekträgerin: Wohnprojekt Ro70 eG

Kooperationspartner: Lebenshilfe Weimar/Apolda e.V.

Anhang – Übersicht der Projekte mit plus-Bausteinen

Projektname	Anzahl Wohn-einheiten	ambulante Wohn-Pflege-Gemein-schaft	Tages-pflege	Service-Wohnen	Wohn-gruppe	Pflege-wohnen auf Zeit
Nahdran, Mittendrin – gemeinschaftlich Wohnen für Generationen, Winnenden	29					
Allengerechtes Wohnen Burgrieden	45	X				
Tante Huber: Vielfalt leben – beteiligt statt betroffen, Tübingen	16					
Spiegelfabrik Fürth – Wohnen für Gene-rationen	57				X	
Seniorenwohnen DAHOAM, Ursensollen	21	X	X			
Lebensort Vielfalt am Südkreuz, Berlin	69	X			X	
RuT – Frauen Kultur & Wohnen in Berlin-Mitte	72	X				
Mehrgenerationenhaus Schweizer Viertel – Stiftungsdorf Graubündener Straße, Bremen	8	X	X			
FESTLAND – das Leuchtfeuer-Wohnpro-jekt für chronisch kranke Menschen	27					
BeTrift Niederrad, Frankfurt a.M.	51	X				X
WIR am Klingenborn. Gemeinschaftli-ches Wohnen im Dr. Max Schulze-Kah-leyss-Haus, Hofheim am Taunus	41	X		X		
Petrihaus in Hofgeismar	12	X	X	X		
Das Quartier Hattendorffstraße – Sanierung und Ausstattung für mehr Lebensqualität, Celle	124	X	X			
Von der Wohngemeinschaft zum Little-Cohousing für Ältere in einem altersgemischten Wohnprojekt, Köln	11					
Quartiersoffensive Gemeinschaftliches Wohnen Speyer-West	36		X			
Wohnen im Quartier, Trier	37		X			
Generationenwohnen Grünau-Nord	131			X		
Wohnprojekt Ro70 – Neues Wohnen und Arbeiten im alten Klinikum Weimar	76				X	

Nachbarschaftliche/ehrenamtliche Hilfen	Beratungsstelle/Quartiersbüro	Quartierscafé/Nachbarschaftstreff	Gemeinschaftsräume	Gästewohnung	sonstige Besonderheiten
			X	X	2 WE, die als WG genutzt werden können
X	X	X	X	X	überdachtes Atrium als Treffpunkt, Pflege-WG (8 Plätze), alle WE im EG rollstuhlgerecht
			X		Kita, 2 WE und WG (4 Personen) des AIDS-Hilfe Tübingen-Reutlingen e.V., WGs des Verein für Sozialpsychiatrie e.V.
	X		X	X	Wohngruppe der Lebenshilfe Fürth e.V. (4 Plätze), 2 Pflege-WGs mit je 9 Plätzen, 4 WE für junge Geflüchtete
X					Wohnen für Menschen ab 60 oder mit Behinderung
	X	X	X	X	Pflege-WG (8 Plätze), 2 therapeutische WGs für LSBTI mit/ohne Fluchthintergrund (15 Plätze), 1 Krisenwohnung (3 Plätze), Beschäftigungstagesstätte, LSBTI Pflegestützpunkt, Kita, auch rollstuhlgerechte WE
X	X	X	X		4 WE rollstuhlgerecht, Pflege-WG mit 8 Plätzen, Kulturzentrum, ehrenamtl. Besuchsdienst,
	X	X			Kita, Pflege-WG (8 Plätze), Praxis für Logopädie, Mittagstischangebot, Kooperation mit Eugen-Kulenkamp-Stiftung (50 Mietwohnungen)
			X		Wohnprojekt für Menschen mit und ohne Erkrankungen, psychosoziales Begleitungsteam für den Stadtteil im EG, AAL, 24-h-Betreuung, barrierefreie/rollstuhlgerechte WE
		X	X	X	Stadtteilwerkstatt, barrierefreier Wohnraum, 2 Pflege-Wohnungen, Wohngruppe für junge Menschen mit 24-Stunden-Pflegeassistenz
X			X		selbstbestimmte Demenz-WG (9 Plätze), 3 WE rollstuhlgerecht
	X	X		X	2 Pflege-WGs mit je 11 Plätzen
X					generationenübergreifendes, alten- und behindertengerechtes Wohnen, Demenz-WG (9 Plätze)
			X		CoHousing-WG für Ältere
X	X	X			Mittagstisch, Büro Pflegedienst, Hausnotruf
	X	X			Büro Pflegedienst, alle WE barrierefrei, 3 rollstuhlgerecht
		X		X	wählbare amb. Dienstleistungen, Fahrdienst, Hausnotruf, große Garten- und Grünanlage mit Freizeitangebot, Gemeinschaftsraum mit Küche
		X	X		Wohngruppe der Lebenshilfe Weimar-Apolda e.V. (10 Plätze), 3 WE rollstuhlgerecht

Bildnachweise

- S. 1 großes Bild, 81 oben: Wohnen im Quartier Trier, E. Dubois
- S. 1 kleines Bild oben, 12, 64: Fachtagung Modellprogramm (Weimar), Thomas Müller
- S. 1 kleines Bild Mitte, 79 oben: Die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée e.V.
- S. 1 kleines Bild unten, 41, 42, 57: Auftaktveranstaltung Modellprogramm (Berlin), Michael Kirsten
- S. 3 Foto Franziska Giffey, Bundesregierung, Jesco Denzel
- S. 6, 25: Abschlussveranstaltung Modellprogramm (Berlin), Sebastian Greuner
- S. 9, 67 unten: Burgrieden Allengerechtes Wohnen, Felix Kästle
- S. 16, 20, 27, 83 oben: Wohnprojekt staTThus Husum, Jörg Schischke (BAFzA)
- S. 19: Richtfest, FESTLAND (2019), Hamburg Leuchtfuer Festland gGmbH
- S. 31, 49: Spiegelfabrik Planungs-GbR
- S. 35: Mehr Leben - Wohnprojekte Lüneburg e.V.
- S. 37: Photovoltaikanlage Wohnen im Quartier (Trier), WOGEBE eG
- S. 41: Expertenworkshop Modellprogramm (Bremen), Rainer Geue
- S. 61: GEWO Wohnen GmbH
- S. 66: Leuchtfuer Hamburg, Jörg Schischke (BAFzA)
- S. 67 oben: Wohngemeinschaften in Nahdran, Mittendrin e.V.
- S. 68 oben: B. Wiedermann
- S. 68 unten: Heide & von Beckerath/Ponnie
- S. 69 oben: Architekturbüro Heinrich Berr + Franz Schindlbeck
- S. 69 unten: Theo Killewald (STATTBAU Berlin)
- S. 70 oben: roedig.schop architekten
- S. 70 unten: GSAI – Galandi Schirmer Architekten und Ingenieure GmbH
- S. 71 oben: TWSD gGmbH
- S. 71 unten: MoRo Seniorenwohnanlagen e.V.
- S. 72 oben: WohnMichel e.V.
- S. 72 unten: Alexander Winde
- S. 73 oben: Schröder Architekten
- S. 73 unten: bloomimages
- S. 75 unten: Schaarschmidt Architekten_Proforma
- S. 76 oben: Kultur- und Initiativenhaus Greifswald e.V.
- S. 76 unten: Celler Bau- und Sparverein eG
- S. 77 oben: Ludwig Mellin, LebensRaum Hildesheim e.V.
- S. 77 unten: Walkemühle GmbH
- S. 78 unten: Lebendige Inklusion e.V.
- S. 79 unten: Wunschnachbarn WEG
- S. 80 oben: Dr. Rudolf Pachtl
- S. 80 unten: GEWO Wohnen GmbH
- S. 81 unten: Galia e.V.
- S. 82 oben: Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
- S. 82 unten: Vitopia eG
- S. 83 unten: Wohnprojekt Ro70 eG

Die Rechte aller übrigen Fotos, Grafiken
und Tabellen liegen beim FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung

Herausgeber

Geschäftsstelle

**Modellprogramm „Gemeinschaftlich
wohnen, selbstbestimmt leben“** des
Bundesministeriums für Familie,
Senioren, Frauen und Jugend

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15
30169 Hannover
Telefon 0511 165910-0
programm@fgw-ev.de

wohnprogramm.fgw-ev.de

Stand

September 2023
2. Auflage

Gestaltung und Realisation

B:SiGN GmbH
Kaulbachstr. 18
30625 Hannover
www.bsign.de

Autorinnen

Dr. Romy Reimer, Stefanie Röder,
Maren Kaiser

Redaktion

Dr. Romy Reimer, Jana Ostermann

Barrierefreiheit

Ein barrierefreies PDF dieser Broschüre
finden Sie auf unserer Website:

wohnprogramm.fgw-ev.de



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Wir beraten, informieren und koordinieren

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. agiert bundesweit. Mit 26 Regionalstellen in fast allen Bundesländern und der Bundesgeschäftsstelle in Hannover verfügen wir über ein breites Netzwerk rund um das Gemeinschaftliche Wohnen und neue Wohn-Pflege-Formen. Wir koordinieren und moderieren Projekte und bündeln Wissen und Erfahrungen für Menschen im demografischen Wandel. Bei uns organisieren sich Hunderte von Akteuren, die das gesamte Spektrum der neuen Wohnformen abbilden. Dieses Know-how prägt unsere Workshops und Fachtagungen. Parallel unterstützen unsere Regionalstellen alle, die Impulse für eine zukunftsfähige Gesellschaft geben.

Geschäftsstelle

Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15

30169 Hannover

Telefon 0511 165910-0

programm@fgw-ev.de

wohnprogramm.fgw-ev.de

Gefördert vom:



Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend