



# FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Bundesvereinigung

Modellprogramm

**Gemeinschaftlich wohnen,  
selbstbestimmt leben**

---

## Gemeinschaftliches Wohnen **plus.**

Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung.







**Ob in der Großstadt oder auf dem Land: Menschen wünschen sich, auch wenn sie älter werden und vielleicht Hilfe und Pflege brauchen, so lange wie möglich selbstbestimmt**

**und selbstständig in ihrer vertrauten Umgebung zu wohnen. Auf soziale Kontakte zur Familie, in den Freundeskreis und die Nachbarschaft wollen sie nicht verzichten. Zu einem Zuhause gehört Gemeinschaft, in welcher Form auch immer.**

Mit unserem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ fördert das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend Projekte, die Vorbild sein können. Sie ermöglichen es, dass Menschen gemeinschaftlich gut zusammen leben. In einem Haus mit individuellen Wohnungen oder in mehreren Häusern in direkter Nachbarschaft. Gemeinschaftsräume können als Nachbarschaftscafé, Pflegeberatungsstelle, Einrichtung für die Tagespflege oder 24-Stunden-Betreuung genutzt werden. Damit werden nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohnern der Projekte unterstützt, sondern auch die Nachbarschaft. Eine sichere Versorgung mit kurzen Wegen für Hilfe- und Pflegebedürftige wird zum Plus für die gesamte Umgebung.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können auch ihr Umfeld beleben, etwa, wenn sie ambulante Pflegedienste als Partner einbeziehen oder mit Vermittlern ehrenamtlicher Unterstützung zusammenarbeiten. Wohnen, verbunden mit einem gewissen Maß an Gemeinschaft, bereichert die Nachbarschaft. Die geförderten Projekte ermöglichen Begegnung und Teilhabe und schaffen damit mehr Lebensfreude. Das aber setzt voraus, dass sich Menschen engagieren. Ob gemeinschaftliches Wohnprojekt oder lebendige Nachbarschaft: Der Erfolg solcher Initiativen hängt davon ab, dass Menschen bereit sind, ihren Teil zu geben, sich um andere und um das Wohnumfeld zu kümmern. Mit meiner Politik will ich das unterstützen: Wir kümmern uns um die Kümmerner, zum Beispiel mit dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“. Allen, die daran mitwirken, danke ich ganz herzlich für ihr Engagement.

**Dr. Franziska Giffey,**

**Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend**

Vorwort	5
1 Einführung: Die Neuorganisation von Sorgearbeit als gesamtgesellschaftliche Herausforderung, Gemeinschaftliches Wohnen <b>plus</b> als Chance <b>Romy Reimer, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen</b>	6
2 Die Entwicklung: Vom Wohnprojekt zum Gemeinschaftlichen Wohnen <b>plus</b> <b>Romy Reimer, Josef Bura, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen</b>	14
3 Innovationen im Wohnen in Stadt und Land gestalten	
3.1 Gemeinschaftliches Wohnen <b>plus</b> , Versorgung und Pflege – Settings zur Entwicklung der ländlichen Räume <b>Andrea Töllner, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen</b>	28
3.2 Den Wandel im städtischen Quartier gestalten Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Impulse, Labore und Modelle <b>Ricarda Pätzold, Deutsches Institut für Urbanistik</b>	38
4 <b>plus</b> -Bausteine im Quartier entwickeln und finanzieren	
4.1 Wenn alle an einem Strang ziehen – das <b>plus</b> gemeinschaftlicher Wohnformen braucht Kümmernde und Koordinierende <b>Ursula Kremer-Preiß, Kuratorium Deutsche Altershilfe</b>	47
4.2 Sicher nachts versorgt!? Anforderungen an eine verlässliche Nachtversorgung im Quartier <b>Nina Gust, Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz der Freien und Hansestadt Hamburg</b>	52
4.3 Die Analyse steht am Anfang – Prüfsteine für eine Investitionsentscheidung für Gemeinschaftliches Wohnen <b>plus</b> <b>Britta Klemm, BFS Service GmbH</b>	58
4.4 Neue Wohnformen gender- und kultursensibel gestalten <b>Claudia Kaiser, Hochschule Niederrhein</b>	68
Autorinnen und Autoren	78
Impressum	79



**Die demografische Entwicklung und veränderte familiäre Strukturen stellen Bürgerinnen und Bürger, Kommunen und Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen.**

**Das betrifft vordringlich auch das Wohnen. Denn Wohnqualitäten beschränken sich nicht ausschließlich auf technische Parameter. Genauso entscheidend sind die Qualitäten von Quartieren, die die Selbstbestimmung und soziale Teilhabe aller in allen Lebenslagen gewährleisten sollen. Qualitätsvolle Quartiere entstehen nicht von selbst. Dafür braucht es die regulierende und fördernde Kraft aller Gebietskörperschaften bis hin zu den Kommunen, das Engagement von Bürgerinnen und Bürgern und die Potenziale der Wohnungs- und Pflegewirtschaft. Anfänge dafür sind, wie sich zeigt, inzwischen vielerorts erkennbar.**

Längst entstehen bundesweit neue Wohn- und Wohn-Pflegeformen in Stadt und Land: gemeinschaftliche Wohnprojekte und ambulant betreute Wohngemeinschaften. Sie tragen dazu bei, dass sich Menschen in ihren Quartieren gut aufgehoben fühlen können, indem sie die soziale Aufmerksamkeit verlässlicher Nachbarschaften mit neuen Angeboten der Fürsorge und Teilhabe verbinden. Das sind die Themen, für die das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen seit über 25 Jahren steht.

Es bedarf eines erheblichen Engagements aller Beteiligten, um Quartiere so zu organisieren, dass sie den Anforderungen an heutige und zukünftige Generationen gerecht werden. Das gilt gleichsam für Städte wie für ländliche Regionen, die entsprechend der örtlichen Gegebenheiten unterschiedliche Lösungen finden müssen.

Die vorliegende Veröffentlichung zeigt, welche Potenziale von neuen Wohnformen ausgehen, welche Impulse sie für den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft setzen und in welcher Weise sie zu lebenswerten Quartieren in Stadt und Land beitragen können, die auch Menschen im Alter und mit Unterstützungs- und Pflegebedarf ein umsorgtes Zuhause bieten.

**Dr. Josef Bura,**

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





## 1 Eine Einführung: Die Neuorganisation von Sorgearbeit als gesamtgesellschaftliche Herausforderung, Gemeinschaftliches Wohnen **plus** als Chance

---

**Dr. Romy Reimer, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen**

### **Neue Lösungen müssen her**

Gemeinschaftliches Wohnen gewinnt angesichts des gesellschaftlichen und demografischen Wandels und der damit verbundenen Auflösung traditioneller Sorgearrangements zunehmend an Bedeutung. Ab 2018 bis 2035 werden mit der sogenannten Babyboomer-

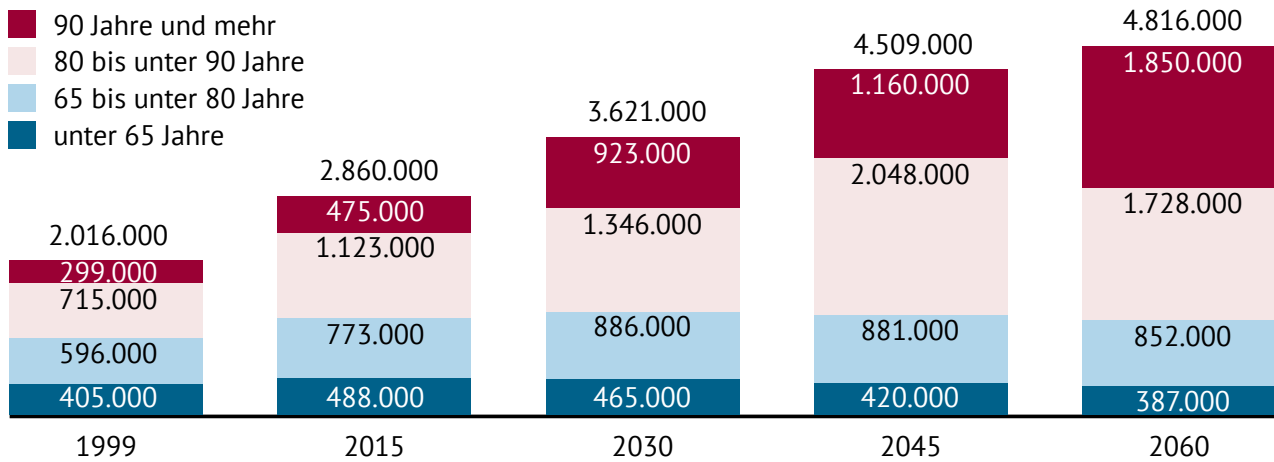
Generation ca. 37% der derzeit Erwerbstätigen aus dem Erwerbsleben ausscheiden.<sup>1</sup> In der Folge wird sich ab dem Jahr 2030 die Zahl an hochbetagten Menschen mit einem in der Regel vergleichsweise hohen Pflege- und Unterstützungsbedarf nahezu verdoppeln (vgl. Abb. 1).

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) 2017, Ergebnisbericht: Runder Tisch „Aktives Altern – Übergänge gestalten“. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/4> (Stand: 22.11.2017).

**Abb. 1: Entwicklung Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1999 – 2060<sup>2</sup>**

Anzahl pflegebedürftiger Personen auf (1.000 gerundet)



Die gewachsenen Sorgearforderungen einer alternden Gesellschaft treffen auf eine Reihe gesellschaftlicher Veränderungen, die sich massiv auf das traditionell familienzentrierte Versorgungsmodell auswirken. Zu ihnen gehören u. a. eine gestiegene Frauenerwerbstätigkeit bzw. die Zunahme von Doppelverdienerhaushalten, erhöhte Mobilitätsanforderungen der westlichen Arbeitswelt sowie die Zunahme alleinlebender und kinderloser alter Menschen. Es gilt als sicher, dass bei einem wachsenden gesellschaftlichen Bedarf an Unterstützungs- und Pflegeleistungen zukünftig weniger familiäre Ressourcen für die Betreuung alter Menschen zur Verfügung stehen (vgl. Abb. 2).

Lautete die politische Losung bis vor kurzem noch „ambulant vor stationär“, so markiert der Ruf nach einem flächendeckenden Ausbau der ambulanten außerhäuslichen

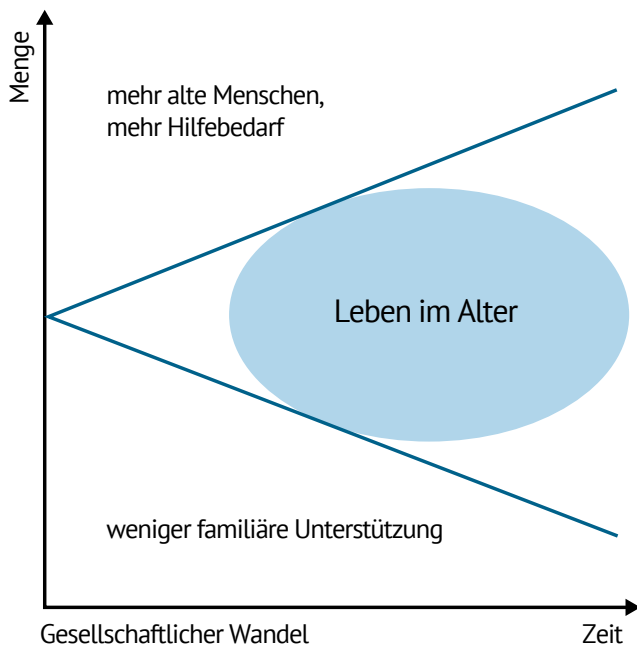
Versorgung und zusätzlichen Entlastungsangeboten für pflegende Angehörige ein Umdenken in der Pflegepolitik. Dieser Weg scheint alternativlos, da Familien zukünftig nur noch begrenzt und zunehmend weniger im Stande sein werden, die Pflege und Betreuung von Angehörigen zu übernehmen. Eine flächendeckende Versorgung in konventionellen Pflegeheimen ist weder gesellschaftlich akzeptiert noch finanzierbar. Doch auch der Ausbau der ambulanten Versorgungsangebote kann nur einen Baustein innerhalb einer umfassenden Demografiestrategie bilden, wenn neben der Sicherung der Daseinsvorsorge auch die Bedingungen eines würdevollen Lebens im Alter und bei Hilfebedarf Berücksichtigung finden sollen. Letztere hängen maßgeblich davon ab, Menschen ein selbstbestimmtes und soweit als möglich selbstständiges Leben im vertrauten Wohnumfeld sowie

<sup>2</sup> Annahme ab 2030: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten des Jahres 2015; Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB; ©BiB 2017 / [demografie-portal.de](http://demografie-portal.de).

# 1 Die Neuorganisation von Sorgearbeit

die Teilhabe und Teilnahme am Leben der Gemeinschaft zu ermöglichen.

**Abb. 2: Versorgung im Alter**<sup>3</sup>



## Herausforderungen für Kommunen, Wohnungswirtschaft und Bürgerschaft

In den vergangenen Jahren hat sich ein breiter öffentlicher Diskurs entwickelt, in dessen Zentrum die Frage nach der Gestaltung des Lebens im Alter und bei Pflege- und Hilfebedarf steht. Kennzeichnend für sämtliche Debatten in diesem Bereich ist eine Ablösung von den eher paternalistischen Vorstellungen und Konzepten traditioneller Altenpolitik und -fürsorge, verbunden mit einer Hinwendung zu den Potenzialen und Chancen des Alter(n)s. Die neuen

Perspektiven auf das Thema Alter(n) bilden die Grundlage einer neuen politischen Governance, die auf Empowerment – im Sinne einer Befähigung zur Selbsthilfe –, auf Teilhabe, Mitbestimmung – und Eigenverantwortlichkeit bei der Organisation der Für- und Selbstsorge im Alter setzt.

Kommunen, deren ureigener Auftrag in der Sicherung der Daseinsvorsorge besteht, sind in dieser Hinsicht gefordert, die eigene Rolle neu zu definieren. So verlangt die Siebte Altenberichtscommission von ihnen, Bürgerinnen und Bürger nicht länger als „passive Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger“ zu betrachten und stattdessen die Potenziale einer engagementbereiten Generation 55 **plus** zu erschließen, die im kommenden Jahrzehnt das Rentenalter erreichen wird. Der Kommission zu Folge sollte Daseinsvorsorge darauf gerichtet sein, Menschen ein gutes, selbstbestimmtes und eigenständiges Leben zu ermöglichen und die Teilnahme und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu garantieren.<sup>4</sup> Voraussetzung dafür bilde ein „umfassendes Unterstützungssystem, das 1. soziale und räumliche Vielfalt und Ungleichheiten berücksichtigt, 2. regional vernetzt ist, 3. gleichsam im Dorf und Quartier zum Tragen kommt, 4. für das Staat, Kommunen und Bürger Verantwortung tragen und das 5. allen Parteien ein entsprechendes Mitspracherecht an der

<sup>3</sup> Dehne 2017.

<sup>4</sup> Vgl. BMFSFJ 2017, Siebter Altenbericht. Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften. Online unter: <https://piko.link/x> (Stand 10.04.2018).



---

Ausgestaltung einräumt“.<sup>5</sup>

Doch um die Herausforderungen des Wandels zu meistern, ist auch die Zivilgesellschaft gefragt. Bürgerinnen und Bürger sind angehalten, frühzeitig Vorstellungen zu entwickeln, wie sie im Alter und bei Hilfe- und ggf. Pflegebedarf leben möchten und die entsprechenden Weichenstellungen vorzunehmen. Wie aktuelle Studien verdeutlichen, wünscht sich die Mehrheit der Menschen ein selbstbestimmtes Altern in der eigenen Häuslichkeit sowie die Möglichkeit zur Teilhabe und Teilnahme am gesellschaftlichen Leben. In dieser Hinsicht müssen Bürgerinnen und Bürger prüfen, inwieweit ihr bisheriges Wohnen bzw. ihre bisherige Wohnsituation und ihr soziales Netz realistische Chancen bieten, die eigenen Wohn-Ideale im Alter und bei Unterstützungsbedarf tatsächlich verwirklichen zu können. Ein selbstbestimmtes Wohnen setzt eine Reihe von ökonomischen, technischen und sozialen Faktoren voraus. Zu ihnen gehören u. a. eine barrierearme bzw. -freie Wohnung und Wohnumgebung, Mobilitätshilfen, eine Telefon- und idealerweise auch Internetanbindung, eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen, medizinische Versorgungsstrukturen, Hilfe- und Pflegeangebote, Angebote im Bereich Sport, Kultur, Soziales, Unterstützungsnetzwerke, Gemeinschaft, bezahlbarer Wohnraum usw.

Auch Wohnraumversorgern kommt neben den Kommunen eine Schlüsselfunktion bei der Schaffung der strukturellen Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu. Zunächst vollzieht sich der Aufbau nachbarschaftlicher Hilfenetzwerke nicht voraussetzungslos, sondern bedarf professioneller Anleitung und Koordination. Indem Wohnraumversorger ein Quartiersmanagement einrichten bzw. professionelles Personal für die Betreuung Ehrenamtlicher beschäftigen, fördern sie die Etablierung nachbarschaftlicher Hilfen. Des Weiteren setzt die Vernetzung von Akteurinnen und Akteuren Räume für gemeinschaftliche Begegnungen und nachbarschaftliche Aktivitäten voraus, die Wohnungsunternehmen, Genossenschaften etc. zur Verfügung stellen bzw. deren Entstehung sie fördern müssen. Last but not least bedarf es eines massiven Ausbaus altersgerechter Wohnangebote. So müssen durch Umbauten im Bestand zunächst die technischen Voraussetzungen (Notrufsysteme, AAL-Techniken, barrierefreie Zugänge etc.) dafür geschaffen werden, dass Menschen tatsächlich in der angemieteten Wohnung alt werden können oder alternativ Neubauprojekte barrierefreien Wohnraum bereitstellen. Auch der Bedarf an barrierefreien Kleinstwohnungen wird in den kommenden Jahrzehnten stark steigen. Wie eine von der Bertelsmann-Stiftung beauftragte aktuelle Studie zur Entwick-

---

<sup>5</sup> Dehne 2017: Empfehlungen des Siebten Altenberichts zum Wohnen im ländlichen Raum, Vortrag im Rahmen der Fachtagung „Neues Wohnen in alten Gebäuden“, 10. Niedersächsischer Fachtag Wohnen im Alter in Osterode am Harz, veranstaltet vom FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung.

# 1 Die Neuorganisation von Sorgearbeit

lung der Altersarmut bis 2036 zeigt, steigt das Armutsrisiko in den kommenden Jahrzehnten kontinuierlich an, so dass im Jahr 2036 jede/r fünfte Neurentner/in von Altersarmut betroffen sein könnte.<sup>6</sup> Ohne Investitionen in den Neu-, Aus- und Umbau von altersgerechtem Wohnraum im Niedrigpreissegment droht eine Wohnungsnot für die Gruppe der armutsgefährdeten Rentnerinnen und Rentner.

Nur durch ein Ineinandergreifen von zivilem Engagement, professionellen Dienstleistungen, von Leistungen im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, von sozialen Unterstützungsnetzwerken und quartiersnahen Freizeit- und Beratungsangeboten wird es gelingen, die Bedingungen der Möglichkeit eines selbstbestimmten Lebens im Alter und bei Hilfe- und Pflegebedarf zu schaffen. Sowohl auf der Ebene des Bundes, aber auch in vielen Ländern, wurde der sozialen Dimension des häuslichen Wohnens in den vergangenen Jahrzehnten zu wenig Beachtung geschenkt. Politische Programme und Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen ziel(t)en entsprechend primär oder ausschließlich auf die technischen Voraussetzungen (Wohnraumanpassungen, barrierefreie Umbauten etc.) sowie raumplanerischen Kriterien (medizinische und pflegerische Infrastruktur, Güter des

täglichen Bedarfs, Mobilität). Bestärkt durch den Siebten Altenbericht der Bundesregierung, aber auch durch den vielstimmigen öffentlichen Diskurs rund um den demografischen Wandel und seine Gestaltung hat vielerorts ein Umdenken eingesetzt. Diesen Prozess der Neujustierung in Bund, Ländern und Kommunen zu begleiten, wird Aufgabe der Expertinnen und Experten in den Bereichen neues Wohnen, soziale Stadtentwicklung sowie Pflege und Engagement sein.

## Potenziale des Gemeinschaftlichen Wohnens plus



Angesichts der eingangs skizzierten Lücke bei der gesellschaftlichen Organisation von Sorgearbeiten bzw. Sorgearbeit müssen neue Ansätze in den Bereichen Wohnen und Versorgung entwickelt und erprobt werden, die auch zukünftigen Generationen ein gutes Leben im Alter bzw. ein Altern in

<sup>6</sup> Als armutsgefährdet gelten Rentnerinnen und Rentner laut der Studie dann, wenn ihr monatliches Netto-Einkommen unter 958 € liegt. Betroffen sein werden vor allem alleinstehende Frauen, Menschen ohne Berufsausbildung und Langzeitarbeitslose resp. Personen, die von Grundsicherung leben, in Teilzeit arbeiten oder Minijobs ausüben. Vgl. Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) 2017, Entwicklung der Altersarmut bis 2036. Trends, Risikogruppen und Politiksznarien. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/5> (Stand: 30.01.2018).

Würde ermöglichen. Die soziale Dimension des Wohnens nimmt eine Schlüsselstellung bei der Neuorganisation von Care und Daseinsvorsorge ein und findet im Gemeinschaftlichen Wohnen einen wichtigen Ausgangs- bzw. Anknüpfungspunkt. So können Wohnprojekte Wahlverwandtschaften stiften, die auch in vulnerablen Phasen von Krankheit oder – bis zu einem gewissen Grad – bei Pflegebedürftigkeit Unterstützung aus dem sozialen Umfeld garantieren und damit einen längeren Verbleib im eigenen Zuhause ermöglichen.

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) unterstützt im Rahmen des Modellprogramms *Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben*<sup>7</sup> eine Vielzahl von Projekten, die Gemeinschaftliches Wohnen weiterentwickeln, indem sie Angebote zur Beratung, Unterstützung und Pflege integrieren und/oder die Entstehung von aktiven Nachbarschaften sowie Hilfenetzwerken im Quartier fördern. Wir schlagen vor, diesen neuen Projekttypus **Gemeinschaftliches Wohnen plus** zu nennen.

**Gemeinschaftliches Wohnen plus** bietet einen innovativen Ansatz zur Gestaltung des demografischen und gesellschaftlichen Wandels. Es stiftet einerseits soziale Bindungen, die den Boden für die Entstehung neuer solidarischer Gemeinschaften – jenseits von Familie – bereiten und treibt andererseits den Ausbau der Infrastruktur für Unterstützung, Pflege und Beratung im Quartier und Dorf voran.

Im Kern geht es darum, Sorgeverantwortung auf mehrere Schultern zu verteilen, um damit einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Häuslichkeit zu ermöglichen und gleichzeitig die Inklusion pflege- und unterstützungsbedürftiger Menschen in eine aktive Gemeinschaft zu gewährleisten.

Durch die Kombination von Gemeinschaftlichem Wohnen mit erweiterten Angeboten der Unterstützung und Versorgung verbessern sich die Lebensbedingungen älterer, unterstützungsbedürftiger

<sup>7</sup>Das Programm ist in drei Förderschwerpunkte unterteilt. Zum Förderschwerpunkt A zählen Projekte, die darauf zielen, die selbstständige Lebensführung älterer und hochaltriger Menschen im Quartier oder Dorf zu ermöglichen oder zu verbessern. Diese Projekte integrieren Pflege- und Betreuungsangebote im unmittelbaren Wohnumfeld und/oder organisierte Nachbarschaftsinitiativen und Hilfe-Mix-Strukturen, um einen längeren Verbleib im eigenen Zuhause zu ermöglichen. Förderschwerpunkt B versammelt Projekte, die vor allem den Zugang von Menschen mit niedrigem Einkommen in das Gemeinschaftliche Wohnen verbessern und sowohl eine soziale als auch eine generationenübergreifende Durchmischung realisieren. Zum Förderschwerpunkt C gehören Projekte, die gemeinschaftlichen Wohnraum für Personen mit körperlichen und/oder psychischen Beeinträchtigungen beziehungsweise Behinderungen schaffen. Zielsetzung ist dabei der Aufbau sozialräumlicher Strukturen, die eine Teilhabe am Gemeinwesen ermöglichen und die Projektmitglieder in ein „gemischtes“ Quartier integrieren. Der Förderschwerpunkt berücksichtigt zudem Projekte, die geflüchtete Menschen oder Menschen mit einer Migrationsbiografie einbeziehen.

# 1 Die Neuorganisation von Sorgearbeit

Projektbewohnerinnen und -bewohner deutlich. Zugleich steigen die Chancen, möglichst lange im eigenen Zuhause oder zumindest im angestammten Wohnumfeld verbleiben zu können. Gemeinschaftliches Wohnen **plus** stärkt die lokalen Selbsthilfepotenziale, indem es Akteure verbindet und die infrastrukturellen Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Leben im angestammten Wohnumfeld hervorbringt. Mit der Verbreitung dieser neuen Wohnformen wird eine Stärkung der sorgenden Gemeinschaft erreicht, die angesichts des gesellschaftlichen Wandels als unverzichtbarer Baustein einer Demografiestrategie für Bund, Länder und Gemeinden bewertet werden muss.



## Die Inhalte

Die vorliegende Publikation versammelt Beiträge, die sowohl den Gegenstand des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** schärfen, als auch Wege zur Weiterentwicklung des Gemeinschaftlichen Wohnens durch die Integration von **plus**-Bausteinen aufzeigen sollen. Sie basiert einerseits auf den im Rahmen des Modellprogramms gewonnenen Erkenntnissen und berücksichtigt andererseits die fachliche Expertise im Feld des

Gemeinschaftlichen Wohnens sowie die Ergebnisse anderer relevanter Förderprogramme und Studien.

**Josef Bura und Romy Reimer** skizzieren die Entwicklung des Gemeinschaftlichen Wohnens von den Anfängen der Wohnprojektebewegung bis hin zum Gemeinschaftlichen Wohnen **plus**. Der Beitrag veranschaulicht u. a. Kombinationsmöglichkeiten von Gemeinschaftlichem Wohnen mit **plus**-Bausteinen für Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung.

Welche Innovationen im Wohnen Gemeinschaftliches Wohnen mit **plus**-Bausteinen in Stadt und Land hervorbringen kann zeigen die Beiträge von Andrea Töllner und Ricarda Pätzold im anschließenden Kapitel.

**Andrea Töllner** nimmt die besonderen Bedingungen des ländlichen Raums in den Blick und zeigt anhand bestehender Projekte aus dem Niedersächsischen Förderprogramm *Wohnen und Pflege im Alter* Entwicklungsperspektiven für Akteure bzw. Kommunen in der Peripherie auf.

**Ricarda Pätzold** beleuchtet, ausgehend von aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen im Wohnungs- und Städtebau, die Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Entwicklung städtischer Quartiere. Deutlich wird dabei, dass es besonderer Kontextfaktoren bedarf, damit Wohnprojekte zunächst entstehen und später tatsächlich Quartiersrelevanz entfalten können.

Die Beiträge im folgenden Kapitel konzentrieren sich auf die Entwicklung und Finanzierung der **plus**-Bausteine. **Ursula**

---

**Kremer-Preis** zeichnet anhand des im *Modellprogramm zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen für Pflegebedürftige nach § 45 SGB XI* des GKV-Spitzenverbandes geförderten Modellprojektes *Heilhaus Kassel* nach, welche hohe Bedeutung „Kümmerern und Koordinierern“ für die Erschließung von Engagement-Potenzialen in Quartieren sowie für die Etablierung, Weiterentwicklung und Verstetigung von Quartiersnetzwerken und Kooperationen zukommt.

Der Beitrag von **Nina Gust** thematisiert die besonderen Herausforderungen, die mit der Etablierung einer nächtlichen Versorgung für hilfebedürftige Menschen in Quartieren verbunden sind. Mit dem Projekt *LeNa – lebendige Nachbarschaften* wird ein Modell zur Sicherung der nächtlichen Versorgung vorgestellt, welches die Stadt Hamburg in den vergangenen vier Jahren in zwei Quartieren erproben ließ.

Die Anforderungen an die Träger von Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus** sind komplex, wie der Beitrag **Britta Klemms** verdeutlicht. Neben den rechtlichen, konzeptionellen und qualitätsorientierten Fragestellungen, die bei der Realisierung neuer Wohn-Pflege-Formen zu berücksichtigen sind, spielt die Refinanzierung eine wichtige Rolle, da hierdurch nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens maßgeblich beeinflusst werden kann.

Gender- und kultursensible Wohn-Pflege-Angebote sind Thema des abschließenden Beitrages von **Claudia Kaiser**. Die Autorin markiert, dass vor dem

Hintergrund einer zunehmenden Vielfalt der Lebenslagen und Lebenswelten älterer Menschen auch die Nachfrage nach milieuspezifischen kleinteiligen und integrierten Wohn- und Pflegekonzepten steigt.





## 2 Vom Wohnprojekt zum Gemeinschaftlichen Wohnen **plus**

---

### **Dr. Romy Reimer / Dr. Josef Bura, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen**

Gemeinschaftliche Wohnformen werden zunehmend populärer. Sie bieten eine Chance auf soziale Kontakte und Rückhalt im Alltag jenseits der Familie und eröffnen Perspektiven für ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben im Alter. Denn insbesondere in Phasen der Unterstützungsbedürftigkeit, bei Krankheit, im Pflegefall oder auch im Alter bei eingeschränkter Mobilität, braucht es Menschen im nahen Umfeld, die bereit sind zu helfen und Verantwortung für ihre Mitmenschen zu übernehmen. Gemeinschaftliches Wohnen fördert die wechselseitige Unterstützung im sozialen Wohnumfeld und trägt damit zur Entlastung von Familien bei, die heute aufgrund wachsender Mobilitätsanforderungen und doppelter Erwerbstätigkeit vielfach nicht mehr oder zumindest nur noch in Teilen im Stande sind, traditionelle Sorgearbeiten

zu übernehmen. Auch der demografische Wandel wirkt sich inzwischen unmittelbar auf die Lebensumstände aus.

Eine wachsende Zahl an alternden Menschen steht einer verhältnismäßig geringeren Anzahl an jungen Menschen gegenüber, was neue Praxisformen der Finanzierung und Organisation von Wohnen, Pflege und Betreuung erfordert. Im Gemeinschaftlichen Wohnen stellen sich Menschen bereits heute den neuen Herausforderungen, indem sie ein unterstützendes Wohnumfeld schaffen und füreinander Verantwortung übernehmen. Ihr Ansatz sind lebendige und verbindliche Nachbarschaften, organisierte Hilfen im Alltag und – diese Form ist vergleichsweise jung, erfreut sich aber zunehmender Popularität – die Integration von Pflege-

und Unterstützungsangeboten wie bspw. Tagespflegeeinrichtungen oder ambulant betreute Pflege-Wohn-Gemeinschaften in das Gemeinschaftliche Wohnen.

### Gemeinschaftliches Wohnen im Wandel

Das Thema der neuen Wohnformen bzw. des Gemeinschaftlichen Wohnens scheint auf den ersten Blick relativ jung zu sein. Tatsächlich gibt es jedoch historische Vorläufer, die bis ins frühe Mittelalter hinein reichen und bis heute eine Rolle spielen.

Die Beginen z. B. sind eine mittelalterliche Bewegung von unabhängigen Frauen, die unverheiratet waren, aber auch nicht in Klöstern leben wollten. Die Gründe für ihre Entstehung und Verbreitung im 12. und 13. Jahrhundert in Nordeuropa sind nicht restlos geklärt. Alleinstehende Frauen schlossen sich, im Allgemeinen, um ihre Selbständigkeit und Unabhängigkeit zu sichern, zu Projekten gemeinschaftlichen Wohnens zusammen und lebten in sogenannten *Beginenhöfen*.

Was die damalige Bewegung für heute interessant macht, ist die Tatsache, dass sie wieder aufgeflammt ist: Seit den 1980er Jahren gibt es hierzulande eine neue Beginenbewegung mit sehr beachtenswerten Projekten gemeinschaftlichen Wohnens von Frauen.

Eine ganz andere Form von gemeinschaftlich organisierten Wohnformen waren die seit etwa der Mitte des 19. Jahrhunderts entstehenden genossenschaftlichen

Wohnbauten und Siedlungen. Bauwillige schlossen sich zusammen, um – außerhalb des damals hochspekulativen Mietwohnbaus der sog. Gründerjahre – in einer neuen Rechtsform gemeinschaftlich Wohnraum für ihre Familien zu errichten.

Eine besondere Bedeutung hatten die Wohnungsbaugenossenschaften – nachdem sie im Faschismus zerschlagen und in die „Deutsche Arbeitsfront“ zwangintegriert worden waren – auch in der Nachkriegszeit, als sie sich reorganisierten oder neu gründeten und vor allem in Großstädten zu relevanten Trägerinnen der Wohnungsversorgung wurden. Besondere inhaltliche Impulse gingen danach von den Genossenschaftsneugründungen in den frühen 1980er Jahren aus z. B. in Berlin und Hamburg im Zuge von konstruktiven Strategien des Umgangs mit der Hausbesetzerbewegung.

Der Genossenschaftsgedanke wurde vor wenigen Jahren in das immaterielle Weltkulturerbe aufgenommen: Er verbindet heute immer noch die Grundidee gemeinsamen wirtschaftlichen Engagements in einem demokratischen Setting mit dem durch Verzicht auf Renditen erzielbaren Nutzen für seine Mitglieder im Sinne eines Miteinander-Füreinander-Wirtschaftens. Das macht ihn – genau wie am Anfang der Genossenschaftsbewegung – in Zeiten enorm krisenhafter Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt als bürgergetragene Organisationsform besonders interessant. So lässt sich nachvollziehen, dass Personen, die mit anderen „anders“, d. h. selbstbestimmter

## 2 Vom Wohnprojekt zum Gemeinschaftlichen Wohnen plus

und sozial integriert wohnen wollen, sich auch heute wieder in genossenschaftlicher Form organisieren, allen voran junge Familien und ältere Menschen.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch die Konzeption des Miethäuser-syndikats, die, obwohl sie auf der Rechtsform der GmbH aufbaut, 2012 im internationalen Jahr der Genossenschaften mit dem Klaus-Novy-Preis für genossenschaftliche Innovationen ausgezeichnet wurde.

Angesichts der sich dramatisch veränderten Wohnungsmarktsituation der letzten Jahrzehnte, mit explodierenden Preisentwicklungen in den wachsenden Städten, verloren viele mit gutem Grund die Zuversicht, dass sich diese Probleme von selbst lösen würden. Ihre Alternative: Wenn bezahlbares und gesichertes Wohnen nicht oder zumindest kaum angeboten wird, hilft eben – wie vor über 100 Jahren – gemeinschaftliche Selbsthilfe. Dadurch entstand eine Vielzahl von Projekten in unterschiedlichen Rechts- bzw. Organisationsformen und teilweise auch mit baulicher Selbsthilfe, vor allem in Berlin und Hamburg. Ein bekanntes Beispiel für damals praktizierte Verfahren gegenüber Hausbesetzerinnen und Hausbesetzern, die zu großen Teilen in baulicher Selbsthilfe „ihre Häuser“ vor dem geplanten Abriss gerettet hatten, ist die Hamburger Hafensstraße. Die Stadt Hamburg z. B. stellte derartigen Gruppen Ende der 1980er Jahre

zum Zwecke der Deeskalation die ihr gehörenden und vormals besetzten Grundstücke in Erbpacht zur Verfügung. Zudem wurde das sogenannte Alternative Baubetreuungs- (ABB-) Programm entwickelt, das es ermöglichte, Eigenleistungen in Form von baulicher Selbsthilfe anstelle von Finanzierungsbeiträgen zu erbringen, um – unter fachlicher Anleitung – die fraglichen Gebäude zu erhalten und zu sanieren.<sup>1</sup>



In einer Reihe von deutschen Städten engagieren sich zwischenzeitlich auch klassische Wohnungsbaugenossenschaften und realisieren gemeinschaftliche Wohnprojekte zusammen mit externen Wohngruppen-Initiativen. Das erleichtert es Interessierten, Gemeinschaftliches Wohnen ohne hohe monetäre Einstiegskosten realisieren zu können. Sie und andere Gruppen, die ihr Gemeinschaftliches Wohnen im individuellen Eigentum praktizieren, zeigen, wie vielfältig neues Wohnen sein kann und wie

<sup>1</sup> Zusätzlich wurden als Vermittler zwischen der Hausbesetzerszene, Stadt und Eigentümern und zur Betreuung der Projekte die alternativen Bau- und Sanierungsträger Johann-Daniel-Lawaetz-Stiftung und STATTBAU Hamburg gegründet.



Menschen unterschiedlicher sozialer Provenienz und finanzieller Leistungsfähigkeit sich dort organisieren können.

Vieles weist darauf hin, dass hinter der wachsenden quantitativen Nachfrage nach neuen Wohnformen nicht nur wohnspezifische Gründe stehen, sondern auch soziale Veränderungen wie eine grundlegend veränderte Rolle der Familie in der Gesellschaft.

Die soziale Dynamik, die klassische Wohnprojekte mit sich bringen (können), hat längst auch das Interesse von Kommunen geweckt und vielerorts einen Prozess der Öffnung gegenüber Gemeinschaftlichen Wohnformen eingeleitet. Kommunen signalisieren die Bereitschaft mit Projektinitiativen zu kooperieren und/oder unterstützen Gemeinschaftliches Wohnen aktiv.

Um Projektgruppen den Zugang zu Grundstücken und Immobilien auf überhitzten Märkten überhaupt zu ermöglichen, veräußern immer mehr Kommunen ihre Grundstücke im sogenannten Konzeptverfahren, anstatt im sonst üblichen Höchstpreisverfahren. Dieses berücksichtigt bei der Preisgestaltung ein von den Bewerbergruppen angebotenes soziales Engagement und schreibt dieses in Verträgen fest, um auf diesem Wege erwünschte soziale Qualitäten in Quartieren zu realisieren.

## **Charakteristika Gemeinschaftlichen Wohnens**

Gemeinschaftliches Wohnen ist gegenüber dem klassischen Wohnen durch aktive

nachbarschaftliche Kontakte und einem regelmäßigen Austausch im Wohnalltag geprägt. Anders als in den vorwiegend studentischen „Kommunen“ der 1970er Jahre dient in modernen Wohnprojekten der private Wohnraum klar als Ort des Rückzugs und der Abgrenzung, während die gemeinschaftlichen Anlagen Raum für alltägliche Begegnungen, gemeinsame Aktivitäten, Treffen und Veranstaltungen bieten. Neben einem regelmäßigen nachbarschaftlichen Austausch gehört eine wechselseitige Unterstützung im Alltag ganz selbstverständlich zum Gemeinschaftsleben dazu. Gegenüber dem klassischen Wohnen verfügen die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinschaftlicher Wohnformen über erweiterte Selbstbestimmungs-, Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrechte, deren Umfang wiederum von der jeweiligen rechtlichen Konstruktion einer gemeinschaftlichen Wohnform abhängt.

Die Wahl der Rechtsform gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist im Regelfall abhängig von den finanziellen Ressourcen ihrer Mitglieder aber auch von ideellen Zielvorstellungen. Dabei geht es um die Verteilung von anfallenden Kosten, um Mitspracherechte z.B. bei der Auswahl von Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern sowie um Austrittsmodalitäten, Risiken und Haftungen. Typische Organisationsformen sind Wohnprojekte zur Miete, die über einen Verein oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert

sind und im Investorenmodell<sup>2</sup> realisiert werden, Wohnprojekte im privaten Eigentum (Wohnungseigentümergeinschaft), oder auch Wohnprojekte als neu gegründete Kleinstgenossenschaften oder GmbHs (z.B. Mietshäuser-Syndikatsmodell). Die meisten Wohnprojekte verwalten sich selbst und verteilen die anfallenden Verwaltungsaufgaben unter den Projektmitgliedern.

Das Gemeinschaftliche Wohnen stärkt die soziale Dimension des Wohnens, in dem es Menschen über die Nutzung des Gebäudes bzw. der Gemeinschaftsanlagen für gemeinschaftliche Zwecke und/oder durch die Verwaltung des Projektes miteinander verbindet. Wohnprojekte bilden dabei sorgende Gemeinschaften in einem doppelten Sinne. Die Gemeinschaftsmitglieder kümmern sich einerseits umeinander und andererseits um die gemeinschaftlichen Angelegenheiten im Rahmen des Projektes.

Dabei berührt die Verwaltung von Wohnprojekten im besten Falle sogar fünf Dimensionen der Kooperation: 1. Die soziale Dimension: hier werden die Ziele der Gruppe festgelegt, Regelungen bzw. Vereinbarungen getroffen und Konflikte bearbeitet. 2. Die kulturelle Dimension: zu ihr gehören die Planung und Organisation gemeinsamer Feste, Veranstaltungen, Aktivitäten etc. 3. Die technische Dimension: sie umfasst die Wartung, den Betrieb und die Instandhaltung des Gebäudes und der zugehörigen Anlagen. 4. Die ökonomische Dimension: sie betrifft

alle Angelegenheiten wirtschaftlicher Verwaltung (Jahresabschluss, Betriebskosten-/ Hausgeldabrechnungen, ggf. Mietverwaltung, Kassenführung, Wirtschaftspläne etc.) sowie insbesondere bei Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus**. 5. Die sozialpolitische Dimension: sie bildet die Brücke, die Projektgruppen in ihr Quartier schlagen, d. h. das Engagement und die Angebote mit denen sie zu einer Belebung des Quartiers und dessen Entwicklung beitragen.

### **Gemeinschaftliches Wohnen plus – Beispiele aus den Modellprogramm *Gemeinschaftlich Wohnen, selbstbestimmt leben***

Gemeinschaftliche Wohnformen bieten Unterstützung im Alltag, jenseits familiärer und/oder verwandtschaftlicher Beziehungen und füllen damit eine Lücke im Bereich der Sorgearbeit, die durch die abnehmende Verfügbarkeit familiärer Unterstützung aufgebrochen ist. Immer häufiger stoßen jedoch Projektgemeinschaften an ihre Grenzen, wenn eines der Projektmitglieder tatsächlich pflegebedürftig wird. Jüngere Projektinitiativen sind häufig stärker sensibilisiert für das Thema des selbstständigen und selbstbestimmten Wohnens und Lebens im Alter und bei Pflegebedürftigkeit. Sie diskutieren im Vorfeld, welche Unterstützung die Projektmitglieder leisten können bzw. leisten wollen und beziehen die Ergebnisse entsprechend in die Konzeptentwicklung ein. Das Modellprogramm *Ge-*

<sup>2</sup> Dabei übernehmen Wohnungsbaugenossenschaften oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften – und vereinzelt auch private Investoren – die Trägerschaft für die Projekte.



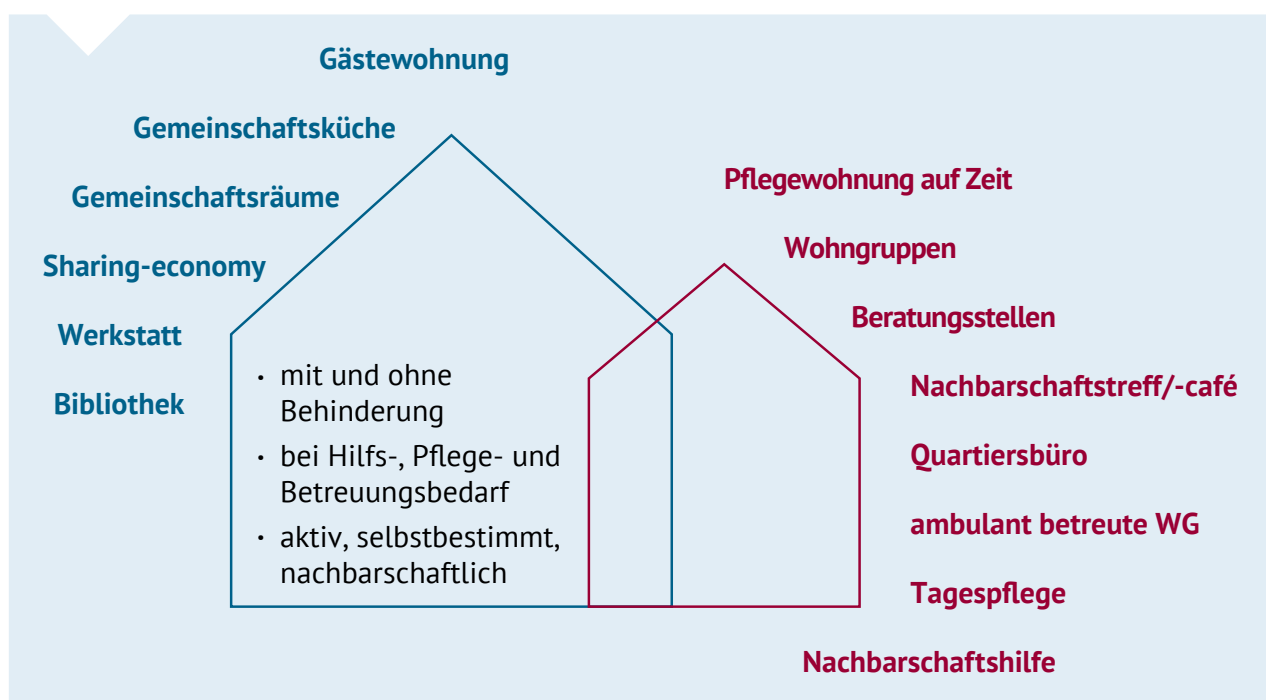
*meinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben*  
 des BMFSFJ fördert aktuell eine Reihe von Projekten, die Gemeinschaftliches Wohnen weiterentwickeln, indem Sie sogenannte **plus**-Bausteine für Beratung, Unterstützung und Pflege in ihr Konzept integrieren und damit die strukturellen Voraussetzungen für eine möglichst lange selbstbestimmte Lebensführung für die alle Menschen im Quartier oder im Dorf verbessern.

Gemeinschaftliches Wohnen **plus** geht dabei über den Kernbereich des sonst üblichen Gemeinschaftlichen Wohnens hinaus, indem es die besonderen Anforderungen an das Wohnen bzw. Wohnumfeld im Alter und bei Pflege- und Unterstützungsbedarf berücksichtigt. Konkret wird die Realisierung von gemeinschaftlichem Wohnen mit der Einrichtung von Räumen für Frei-

zeitangebote, Tagespflegeeinrichtungen, Angeboten im Bereich des Servicewohnens, Pflege-Wohn-Gemeinschaften, Büros für Nachbarschaftshilfen etc. verknüpft (vgl. Abb. 1). Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnprojekte sowie des umliegenden Quartiers profitieren von einem erweiterten Spektrum an Unterstützungsangeboten und gesundheitlichen Dienstleistungen sowie verbesserten Möglichkeiten, am Gemeinschaftsleben vor Ort zu partizipieren. Auf diese Weise verbessert das Gemeinschaftliche Wohnen **plus** die Chancen, im Alter und bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt in der vertrauten Wohn(umgeb)ung bleiben zu können.

Unterscheiden lässt sich das trägerinitiierte Gemeinschaftliche Wohnen **plus** vom zivilgesellschaftlich und kommunal initiierten Gemeinschaftlichen Wohnen **plus**. Beim trägerinitiierten Gemeinschaftlichen

**Abb. 1: Gemeinschaftliches Wohnen plus**



## 2 Vom Wohnprojekt zum Gemeinschaftlichen Wohnen plus

Wohnen **plus** werden die Projekte vom Entwicklungs- und Realisierungsprozess über den Einzug bis hin zur späteren Wohnphase durch Investoren koordiniert. Als Träger fungieren dabei z. B. Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände und Stiftungen, die in der Regel mit professionellen Dienstleistern aus dem Bereich der Pflege- und Sozialwirtschaft sowie sozialen Trägern und Initiativen im Stadtteil kooperieren. Auch beim kommunal und zivilgesellschaftlich initiierten Gemeinschaftlichen Wohnen **plus** sind erweiterte Kooperationen üblich, in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der integrierten **plus**-Bausteine. In beiden

Trägerformen kooperieren die Beteiligten z. B. mit ambulanten Diensten, wenn die Einrichtung einer Tagespflege, einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft oder Servicewohnen vorgesehen ist. Werden Angebote für Nachbarschaftshilfen, Quartierstreffs und Freizeitaktivitäten geplant, werden lokale Initiativen und bestehende Bürgervereine einbezogen. Beim trägerinitiierten Gemeinschaftlichen Wohnen werden im Rahmen der Projekte häufig auch die Gründung, Etablierung oder Erweiterung von Netzwerken für bürgerschaftliches Engagement mittels der Einrichtung eines Quartiersmanagements aktiv gefördert.

**Tabelle 1: Trägerformen und Kooperationen des Gemeinschaftlichen Wohnens plus im Modellprogramm *Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben***

Projekte		Projekte	
Trägerinitiiertes Gemeinschaftliches Wohnen plus	Kooperationen/ Akteure	Trägerinitiiertes Gemeinschaftliches Wohnen plus	Kooperationen/ Akteure
Soziales Beratungszentrum und Kiez-Café ANDERS Celsius, Berlin	TWSD in Berlin und Brandenburg gGmbH, Wohnungsunternehmen VONOVIA	Nahdran, Mittendrin – gemeinschaftlich Wohnen für Generationen, Winnenden	Wohngemeinschaften in Nahdran, Mittendrin e. V., pro...gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG
Festland, Hamburg	Hamburg Leuchtfleur Festland gGmbH	Allengerechtes Wohnen Burgrieden	Gemeinde Burgrieden, Bürgerstiftung Burgrieden, Lebensqualität Burgrieden e. V.
WIR am Klingenborn. Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max-Schulze-Kahleyss-Haus, Hofheim am Taunus	HWB – Hofheimer Wohnungsbau-gesellschaft GmbH, NAHbarschaft e. V.	Spiegelfabrik Fürth – Wohnen für Generationen	Spiegelfabrik GbR, Stadt Fürth, Initiativen und soziale Träger

Projekte		Projekte	
Trägerinitiiertes Gemeinschaftliches Wohnen plus	Kooperationen/ Akteure	Trägerinitiiertes Gemeinschaftliches Wohnen plus	Kooperationen/ Akteure
Petrihaus, Hofgeismar	Wohnungsbaugenossen- schaft Hofgeismar eG, Pflege-Hilfe & Betreuung (PHB) e.V., Selbstbestimmt Leben – Gemeinsam Wohnen e.V.	Seniorenwohnen DAHOAM, Ursensollen	Gemeinde Ursensollen, Bayerisches Rotes Kreuz
Gemeinschaftlich wohnen – selbst- bestimmt leben, Speyer	GEWO wohnen GmbH, GEWO leben gGmbH, Pflegeteam Hermann & Schäfer GmbH	Tante Huber, Tübingen	Wohnprojekt Huberstraße, Waldorfkindergarten (Südstadt), AIDSHil- fe-Wohngruppen, Sozial- psychiatrie e.V. (VSP).
Stiftungsdorf Graubündener Straße, Bremen	Bremer Heimstiftung, Eugen-Kulenkamp- Stiftung	Lebendige Inklusion, Hückeswagen	Lebendige Inklusion e.V., Ambulanter Dienst Wohnwege aus Lindlar
Wohnen im Quartier, Trier	Wohnungsgenossen- schaft Am Beutelweg eG, Pflegedienst Verrus	LebensRaum Hildesheim – Selbst- bestimmte Lebens- und Arbeitsgemein- schaft für Menschen mit Behinderung	LebensRaum Hildesheim e.V., gGiS mbH Landkreis, Hildesheim
Johanniter – Generationenwohnen Grünau-Nord	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. Regionalverband Leipzig/ Nordsachsen	Wunschnachbarn – Wohngemeinschaft und CoHousing für Ältere, Köln	Wunschnachbarn WEG
		Wohnprojekt Ro70, Weimar	Wohnprojekt Ro 70 eG, Lebenshilfe Weimar- Apolda e.V.

Im Modellprogramm *Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben* finden sich folgende Kombinationen von Gemeinschaftlichem Wohnen mit ergänzenden **plus**-Bausteinen:  
Projekte,

- ◆ die eine selbstbestimmte oder trägerverantwortete Pflege-Wohn-Gemeinschaft in das Gemeinschaftliche Wohnen einbinden,

- ◆ die Gemeinschaftliches Wohnen an den Auf- und Ausbau sowie die Begleitung von Angeboten zur Nachbarschaftshilfe und an ehren- oder hauptamtliche Beratungsleistungen koppeln,
- ◆ die im Gemeinschaftlichen Wohnen barrierefreie Begegnungsräume mit Teilnahme-/Teilhabemöglichkeiten (Café, Restaurant, Bewegungsraum mit Angeboten, Gemeinschaftsküche etc.) schaffen,

## 2 Vom Wohnprojekt zum Gemeinschaftlichen Wohnen **plus**

- ◆ die Gemeinschaftliches Wohnen mit einem Tagespflegeangebot (Kinder und Seniorinnen und Senioren) verknüpfen,
- ◆ die Räumlichkeiten in das Gemeinschaftliche Wohnen integrieren, die sich perspektivisch zu einer Pflege-Wohngemeinschaft umwandeln lassen, für temporäres Wohnen bei unvermittelt eingetretener Pflegebedürftigkeit genutzt und/oder kurzfristig von einer betreuenden Person bezogen werden können,
- ◆ die parallel zum Gemeinschaftlichen Wohnen ein Angebot an medizinischen und pflegerischen Dienstleistungen, niedrigschwelligen Unterstützungsangeboten und/oder hauswirtschaftlichen Hilfen sowohl für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Projektes als auch für das umliegende Quartier aufbauen.

Im Folgenden werden zwei Projekte aus dem Modellprogramm vorgestellt, die Gemeinschaftliches Wohnen **plus** realisieren.

### Allengerechtes Wohnen Burgrieden

In Burgrieden, einer kleinen baden-württembergischen Gemeinde mit ca. 4000 Einwohnern, entstand in der Ortsmitte das neue Quartier *Allengerechtes Wohnen Burgrieden*. Es handelt sich um ein zivilgesellschaftlich und kommunal initiiertes Projekt (vgl. Tabelle 1), das Gemeinschaftliches Wohnen mit Versorgungs-, Unterstüt-

zungs- und Beratungsangeboten verbindet und darauf zielt, ein möglichst langes, selbstbestimmtes Leben im Alter und bei Pflegebedarf in der vertrauten Wohnumgebung eines Dorfes zu ermöglichen.

Die Bewohnerschaft versteht sich als sorgende Gemeinschaft (Caring Community), in der die Bewohnerinnen und Bewohner wechselseitig aufeinander achten und einander unterstützen. Sie ist altersübergreifend zusammengesetzt, einige Personen verfügen über eine eingeschränkte Mobilität.



**Tabelle 2: Strukturdaten**

**Allengerechtes Wohnen Burgrieden**

Projektsteckbrief	
Rechtsform	Wohnungseigentümergeinschaft
Anzahl der Wohneinheiten	45 barrierefreie Wohneinheiten verteilt auf 4 Baukörper
Anzahl der Bewohner/-innen	75
Alter der Bewohnerschaft	1 – 92 Jahre
Wohnfläche	4.206 qm
Gemeinschaftsanlagen	Bewohnercafé, Bewegungsraum, Spielplatz, überdachtes Atrium als Treffpunkt
<b>plus</b> -Bausteine	Anlaufstelle Kontakt und Rat (KoRa), Pflege-Wohn-Gemeinschaft mit acht 1-Zimmer-Appartements

Das Projekt *Allengerechtes Wohnen Burgrieden* zeichnet sich durch eine intensive Bürger- und Kommunalbeteiligung in der Planungs- und Umsetzungsphase aus. Initiiert wurde es von der Bürgerstiftung Burgrieden und der Gemeinde Burgrieden. Um das Bauvorhaben (vgl. Tabelle 2) zu realisieren, gründeten die Bürgerstiftung und die Gemeinde die *Burgrieden baut GmbH*. Die Bürgerstiftung zeichnete 85% der Gesellschafteranteile, die Gemeinde

15%, wobei das Stimmrecht hälftig aufgeteilt wurde. Die Geschäftsführung der GmbH übernahmen der Bürgermeister und der Vorsitzende der Bürgerstiftung ehrenamtlich.

Eine Kreditaufnahme für das Bauvorhaben war nicht erforderlich, da mehr als 50% der Wohnungen zu Baubeginn verkauft waren. Der Verkaufspreis der Wohnungen lag zwischen 2.500 € und 2.800 € pro qm. Rund 40% der Wohnungen erwarben Anlegerinnen und Anleger zu Vermietungszwecken, die restlichen 60% der Wohnungen nutzen die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst. 75% der Investierenden waren Privatpersonen aus der Gemeinde, 25% stammten aus dem näheren Umfeld bzw. der weiteren Umgebung.

Das gesamte Grundstück stand im Eigentum der Gemeinde, die es an die *Burgrieden baut GmbH* zu einem marktüblichen Preis veräußerte. Den Erlös erhielt die Bürgerstiftung wiederum als Zustiftung, die sie zusammen mit dem vorhandenen Eigenkapital für den Erwerb der Wohnung für die Pflege-Wohn-Gemeinschaft und der zwei Gäste-Wohnungen einsetzte. Die von der Gemeinde verauslagten Kosten für die Baugrunduntersuchungen, Planung und Vertragsgestaltung wurden von der *Burgrieden baut GmbH* übernommen. Zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen erwarb die Gemeinde vor Baubeginn vier Wohneinheiten.

Für die Pflege-Wohn-Gemeinschaft und die erworbenen Wohnungen erhielt die



Bürgerstiftung ein KfW-Darlehen in Höhe von 650.000 €. Zudem wurde der Bau des Cafés und des Bewegungsraums mit 200.000 € bezuschusst. Die Ausstattung und der Aufbau der Kontakt- und Beratungsstelle KoRa wurden mit 50.000 € aus dem Modellprogramm *Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben* unterstützt.

### Organisation und Finanzierung des Gemeinschaftlichen Wohnen **plus**

Die Bürgerstiftung übernimmt die zentrale Verwaltung inklusive der Generalvermietung des Wohnparks. Für alle vermieteten Wohnungen wurden klassische Wohnraummietverträge mit einer Nettokaltmiete von 7,50 € pro qm geschlossen, zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von 2 € pro qm Wohnfläche, der Miete für den Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 45 € sowie einer Nutzungsgebühr für die Einbauküche in Höhe von 35 €. Zusätzliche Kosten für Versorgungs- und Unterstützungsangebote wie beim Service-Wohnen entstehen nicht. Im Bedarfsfall können die Bewohnerinnen und Bewohner einen externen ambulanten Pflegedienst beauftragen und/oder ehrenamtlich organisierte Versorgungs- und Unterstützungsleistungen der Anlaufstelle KoRa direkt anfragen.

Einen Überblick über die Organisation und Finanzierung der **plus**-Bausteine zeigt Tabelle 3. Zwei Wohneinheiten befinden sich im Stiftungseigentum. Eine davon ist voll möbliert und kann von der Bewohnerschaft für 40 € pro Tag als Gästewohnung genutzt werden. Die zweite Wohnung ist an die

Pflege-Wohn-Gemeinschaft angegliedert, so dass deren Bewohnerinnen und Bewohner im Bedarfsfall auch zeitweise durch entfernter wohnende Angehörige betreut werden können. Zudem wurde die Stiftung Eigentümerin der acht 1-Zimmer-Appartements, die sie als Generalvermieterin an die Pflege-Wohn-Gemeinschaft vermietet. Da es sich um eine selbstbestimmte Wohngruppe handelt, fungieren die Bewohnerinnen und Bewohner bzw. deren An- oder Zugehörige als Auftraggeber-Gemeinschaft für Pflegedienst und Alltagsbegleitung und bestimmen selbst über ihre Angelegenheiten.

Die Räumlichkeiten der Anlaufstelle *KoRa* mietet der Verein Lebensqualität Burgrieden von der Wohnungseigentümergeinschaft. KoRa öffnet wöchentlich für 10 Stunden. Die hier angebotenen niedrigschwelligen Unterstützungsangebote des Vereins werden über einen monatlichen Kostenbeitrag der Leistungsempfängerinnen und -empfänger finanziert, der derzeit bei 8 € pro Monat liegt. Zusätzlich sind die Mitgliedschaft im Verein sowie die Beteiligung am Ehrenamtsnetzwerk Voraussetzungen für die Nutzung der Angebote. Vereinsmitglieder zahlen einen monatlichen Vereinsbeitrag in Höhe von 12 € als Einzelperson und 20 € als Familie. Die Gemeinde Burgrieden trägt die Kosten einer von der Bürgerstiftung beschäftigten Minijobkraft, die die ehrenamtlichen Hilfen koordiniert und die Helfenden betreut.

Ebenfalls im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft befinden sich das Café und der Bewegungsraum für Bewegungsangebote. Auch hier fungiert der Verein

Lebensqualität Burgrieden als Betreiber. Die Öffnungszeiten des Cafés hängen von der Anzahl der ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer ab. Der Verein Lebensqualität

Burgrieden zahlt einen Betrag für die Nutzung als Café etc. Einen eventuellen Verlust übernimmt die Bürgerstiftung.

**Tabelle 3: Organisation und Finanzierung plus-Bausteine Burgrieden**

plus-Bausteine	Eigentümerin/ Eigentümer	Betreiberin/ Betreiber	Übernahme Mietkosten	Organisation
Anlaufstelle KoRa, ehren- amtliche Service- und Dienstleistungen	WEG	Lebensqualität Burgrieden e. V.	Bürgerstiftung Burgrieden	Angebote an Vereinsmitgliedschaft u. Engagement gebunden, Gemeinde zahlt Minijob- kraft zur Koordination des Ehrenamtsnetzwerks
Café mit Bewegungsraum	WEG	Lebensqualität Burgrieden e. V.	Lebensqualität Burgrieden e.V., Verluste übernimmt die Bürgerstiftung Burgrieden	Ehrenamtliches Engagement
Pflege-WG	Bürgerstiftung Burgrieden	Angehörigen- gemeinschaft	Angehörigen- gemeinschaft	Selbstbestimmte Pflege-WG, Angehörigen- gemeinschaft fungiert als Auftraggeber
Gästewohnungen	Bürgerstiftung Burgrieden	–	Nutzerinnen/ Nutzer	Eine Gästewohnung zur vorrangigen Nutzung durch Angehörige der Pflege-WG

## Wohnen im Quartier, Trier

Trier ist eine Großstadt mit etwa 115.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG (WOGEBE) ist eine sog. junge Genossenschaft, die 1991 aus der Gemeinwesenarbeit des dortigen Bürgerhauses Trier-Nord gegründet wurde. Sie entwickelt seit vielen Jahren Strategien zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Bewohnerinnen und

Bewohner aus dem als sozial benachteiligt geltenden Stadtteil Trier-Nord. Im vorliegenden Projekt geht es um ältere Menschen, für die die Genossenschaft ein Wohnangebot mit Nachbarschaftscafé schafft, das sich an ihren spezifischen Bedürfnislagen ausrichtet. Geplant ist ein barrierefreies Wohnungsbauvorhaben mit 37 Wohneinheiten zwischen 46–110 qm, die zu einem Drittel Menschen mit Hilfebedarf vorbehalten sind

## 2 Vom Wohnprojekt zum Gemeinschaftlichen Wohnen plus

(vgl. Tabelle 4). Das Vorhaben kombiniert frei finanzierten mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau und garantiert vergleichsweise preiswerte Nettokaltmieten zwischen 6,00 € für geförderte Wohnungen und 8,60 € für frei finanzierte Wohnungen. Der neue Wohnraum ist damit sowohl für Haushalte im mittleren Einkommensbereich als auch für Haushalte, die Transferleistungen beziehen, attraktiv. Das Bauprojekt befindet sich in der Realisierungsphase.

**Tabelle 4: Strukturdaten  
Wohnen im Quartier, Trier**

Projektsteckbrief	
Rechtsform	Genossenschaft
Anzahl der Wohneinheiten	37 barrierefreie Wohneinheiten
Anzahl der Bewohner/-innen	65
Alter der Bewohnerschaft	1 – 83 Jahre
Wohnfläche	2.535 qm
Wohnungsgrößen	46 – 110 qm
Gemeinschaftsanlagen	Nachbarschaftscafé mit angeschlossenem Nachbarschaftsbüro
<b>plus-Bausteine</b>	Büro eines Pflegedienstes, Tagespflege mit 25 Plätzen auf einer Fläche von 310 m <sup>2</sup>

Das Nachbarschaftscafé und das Nachbarschaftsbüro werden im Rahmen des Modellprogramms *Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben* mit einem Zuschuss in Höhe von 200.000 € gefördert.

### Organisation und Finanzierung der plus-Bausteine

Einen Überblick über die Organisation und Finanzierung der **plus**-Bausteine gibt Tabelle 5. Durch die Kooperation mit einem ambulanten Pflegedienst können zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner auch bei erhöhtem Pflege- und Unterstützungsbedarf im Quartier versorgt werden. Das Konzept orientiert sich dabei am sogenannten Bielefelder Modell. Der Pflegedienst betreibt im Neubau eine Tagespflege und erhält Räumlichkeiten für ein Büro. Von dort aus bietet er für registrierte Haushalte ambulante Dienstleistungen an, darunter eine Nacht- und Notrufbereitschaft. Zusätzliche Versorgungssicherheit soll ein nachbarschaftliches Hilfenetzwerk schaffen, das sich noch im Aufbau befindet. Der ambulante Pflegedienst erhält ein Belegungsrecht für sechs Wohnungen innerhalb des Neubauprojekts und erreicht damit eine „Grundauslastung“ seiner Mitarbeitenden im Quartier. Bewohnerinnen und Bewohner haben die Möglichkeit, ehrenamtlich aktiv zu werden und ihre individuellen Fähigkeiten in das zu aktivierende nachbarschaftliche Netzwerk einzubringen. Die Organisation und Begleitung der ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer wird durch eine sozialpädagogische Fachkraft professionell begleitet, die insgesamt die Entwicklung

einer Caring-Community im Quartier vorantreiben soll. Das Projekt ist eingebettet in die langfristige Stadtteilentwicklungsstrategie *Soziale Stadt Trier-Nord* und kooperiert mit allen im Stadtteil tätigen sozialen Akteurinnen und Akteuren.

Das ebenfalls geplante Nachbarschaftscafé soll den Bewohnerinnen und Bewohnern im Quartier als Bezugs- und Treffpunkt dienen. Darüber hinaus bietet das angeschlossene Nachbarschaftsbüro individuelle Wohnberatung.

**Tabelle 5: Organisation plus-Bausteine Wohnen im Quartier, Trier**

plus-Bausteine	Betreiberin/ Betreiber	Organisation
Tagespflege mit Pflegedienstbüro und Angebot an ambulanten Dienstleistungen	Pflegedienst Verrus	Belegungsrecht des Pflegedienstes für sechs Wohnungen
Nachbarschafts-Café (Gemeinschaftsraum mit Profi-Küche)	–	keine gewerbliche Nutzung, Angebote hängen ab von Engagement und Selbstorganisation der Bewohnerinnen und Bewohner
Nachbarschaftsbüro	WOGEBE	Sozialpädagogische Fachkraft berät und vermittelt bei Bedarf an andere Fachstellen und unterstützt das ehrenamtliche Engagement
Nachtbereitschaft	Pflegedienst Verrus	telefonischer Notruf

Es müssen nicht immer so umfassende **plus**-Bausteine realisiert werden, wie in den Projekten *Allengerechtes Wohnen Burgrieden* und *Wohnen im Quartier, Trier*. Das Gemeinschaftliche Wohnen **plus** bietet viele interessante Möglichkeiten, neue Qualitäten im

Sinne von mehr Selbstbestimmtheit und Teilhabe im Alter realisieren zu können. Die jeweiligen Konzepte sind dabei so vielfältig und unterschiedlich wie die Träger gemeinschaftlicher Wohnformen.





## 3 Innovationen im Wohnen in Stadt und Land gestalten

---

### 3.1 Gemeinschaftliches Wohnen plus, Versorgung und Pflege – Settings zur Entwicklung ländlicher Räume

Dr. Andrea Töllner, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen

#### Demografische Herausforderungen im ländlichen Raum – Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge

Die demografische Entwicklung stellt Stadt und Land vor sehr unterschiedliche Herausforderungen, häufig sogar vor gegenläufige Tendenzen. Der Staat steht in der Verantwortung, die Daseinsvorsorge zu sichern. Aber gehört das Wohnen älterer Menschen, deren soziale Einbettung, Betreuung, Versorgung und Pflege zur

Daseinsvorsorge? <sup>1</sup> Mit dem Siebten Altenbericht der Bundesregierung hat ein neues Verständnis von Daseinsvorsorge Einzug gehalten: <sup>2</sup> Noch vor zehn Jahren bezog sich Daseinsvorsorge auf den Ausbau von Straßen, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder die Ärzteversorgung. Tatsächlich bedeutet der Begriff jedoch viel mehr: Er legt nahe, dass Menschen befähigt sein sollen, auch an Orten wohnen zu bleiben, die weniger

---

<sup>1</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2017, Raumordnungsbericht 2017, Daseinsvorsorge sichern, S. 88 ff.

<sup>2</sup> BMFSFJ 2017, Siebter Altenbericht. Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften. Online unter: <https://piko.link/x> (Stand: 10.04.2018), Seite 38 ff.



begünstigt durch die gesellschaftliche Entwicklung sind.

Spricht man vom ländlichen Raum, ist zunächst festzustellen, dass es keine einheitliche Begriffsdefinition, sondern ein breites Bedeutungsspektrum gibt. So kann ländlicher Raum vom Umland verstädterter, auf große Zentren bezogene Räume bis hin zu peripheren dünn besiedelten Regionen ohne Nähe zu urbanen Mittelpunkten reichen.<sup>3</sup>

Im Kontext der Diskussion um soziales Wohnen jenseits städtischer Strukturen wird der Begriff der ländlichen Räume handlungsbezogen gefasst und bezeichnet ein Gebiet, in dem besondere Problemlagen und Bedürfnisse bestehen. Die ländlichen Räume weisen im Gegensatz zu den (groß-)städtischen Wohninfrastrukturen Eigenschaften wie geringe Dichte, Zentrenferne, weniger Interaktionsmöglichkeiten und keine oder nur geringe Pendelverflechtungen in die Großstädte auf.<sup>4</sup> Klarstellend wird ergänzt, dass nicht nur Dörfer, sondern auch kleine und mittelgroße Städte im ländlichen Raum Teil der Betrachtung sind, da sie basierend auf dem System der zentralen Orte eine hohe Bedeutung für die Raumordnungspolitik haben.

### Die Akteure in den ländlichen Räumen

Die Herausforderungen, die der gesellschaftliche Wandel im Bereich des sozialen

Wohnens stellt, sind in den ländlichen Räumen möglicherweise spürbarer als im städtischen Kontext. Denn hier wird anders gewohnt als in der Stadt. Die hohe Eigentumsquote ist eine Herausforderung, um neue Lösungen für ein demografiefestes Wohnen zu erarbeiten, andererseits bietet sie auch Chancen. In den Städten ermöglichen häufig kommunale Gesellschaften und Genossenschaften ein Wohnen in Selbstbestimmung mit Gemeinschaft und vor allem sozialen Bezügen sowie ggf. ergänzenden Pflegedienstleistungen. Demgegenüber stehen in ländlichen Räumen nur wenige Wohnungsgesellschaften zur Umsetzung von neuen Wohnformen zur Verfügung. In weit überwiegender Zahl leben die (immer älter werdenden) Einzeleigentümerinnen und -eigentümer, mit denen und für die neue Lösungen erarbeitet werden müssen, im selbstgenutzten Einfamilienhaus. Andererseits gibt es in den ländlichen Räumen ein großes Potential an bürgerschaftlichem Engagement, verbunden mit vielen Einzelinvestorinnen und -investoren, die jenseits der großen Städte in ihrer Region Investitionen tätigen möchten und zugleich einen Mehrwert für Land und Leute schaffen wollen.

In der Diskussion um die Entwicklung der Dorfzentren sowie der Rettung dorfbildprägender Immobilienbestände durch die Zuführung wirtschaftlich tragfähiger

---

<sup>3</sup>Kurz O. / Hawel B. W. / Döll G. 2014, in: Thesenpapier zur Entwicklung des ländlichen Raums, SRL-Arbeitskreis „Ländlicher Raum“ in der SRL, Fassung vom 24.05., S.2.

<sup>4</sup>Ebd. S.3.

Nutzungen spielen neue Wohnformen eine immer größere Rolle.<sup>5</sup>

#### **Vision oder Wirklichkeit – Gemeinschaftliches Wohnen plus Versorgung und Pflege im ländli- chen Raum?**

In den Köpfen vieler Menschen existiert Gemeinschaftliches Wohnen insbesondere im ländlichen Raum immer noch ausschließlich als „bottom up“ Modell. Dies wird von den späteren Bewohnerinnen und Bewohnern selbstinitiiert und finanziert. Dabei existieren unterschiedlichste Formen des Gemeinschaftlichen Wohnens und neuer Wohnformen für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf, die auch sehr unterschiedliche Investoren- und Trägermodelle aufweisen. Die klassische Form der gemeinschaftlichen „bottom up“ Wohnprojekte sieht sich oft als Lebens- und Arbeitsgemeinschaft, meistens als Mehrgenerationenwohnprojekt. Bekannt geworden als „Landkommunen“, die häufig von Menschen aufgebaut werden, die aus der Stadt in eine solche Gemeinschaft ziehen.<sup>6</sup> Von der „einheimischen“ Bevölkerung werden die Projekte oft zunächst als separierter Teil der Dorfgesellschaft wahrgenommen, der wenig bis keine Impulse für eine Verbesserung der Wohn- und Versorgungssituation der Menschen im Dorf bietet.

#### **Gemeinschaftliches Wohnen plus bietet vieles für die Menschen im ländlichen Raum:**

Neben dem **Vorteil des Wohnens** und Lebens, in der Regel **in altersgerechten, barrierearmen oder -freien Wohneinheiten**, stellt das Leben in gemeinschaftlichen Wohnformen für viele Menschen eine Alternative zum Leben im eigenen, zu groß gewordenen Haus dar. Es bietet verbindlichen sozialen Zusammenhalt, der zumindest in Teilen kompensiert, dass die Kinder oftmals weit entfernt leben und Bekannte und Verwandte ggf. bereits verstorben oder aufgrund abnehmender Mobilität nur selten präsent sind.

Kommen **plus-Bausteine zur Versorgung und Pflege** wie eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, eine Tagespflegeeinrichtung oder die Vermittlung von haushaltsnahen Dienstleistungen hinzu, entsteht ein Wohn- und Versorgungsangebot, das ein Wohnbleiben auch bei Pflegebedürftigkeit bis hin zum Lebensende ermöglicht.

Dabei erweist sich diese Annahme häufig als Trugschluss: Immer mehr selbstinitiierte

<sup>5</sup> Vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, Fachtagung „Neues Wohnen in alten Gebäuden“, 10. Niedersächsischer Fachtag Wohnen im Alter, Osterode am Harz, 2.11.2017. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/7> (Stand: 10.04.2018).

<sup>6</sup> Z. B. Gemeinschaft Lebensbogen Zierenberg, Hessen; Allmende Wulfsdorf, Niedersachsen; Gemeinschaft auf Schloss Tonndorf, Thüringen; Stadtgut Blankenfelde, Brandenburg.

gemeinschaftliche Wohnprojekte öffnen sich gegenüber gesellschaftlichen Fragestellungen des Wohnens im Alter und bei Pflegebedarf. Sie entwickeln Konzepte, die über das „klassische“ Gemeinschaftliche Wohnen hinausgehen; z. B. indem sie Dienstleistungen und Angebote auch für die älteren Menschen am Ort schaffen. Meist organisieren und finanzieren die Projektinitiativen die **plus**-Bausteine selbst, die Teil des Gesamtprojektes und somit auch Gegenstand der Gesamtfinanzierung werden. Die folgenden Beispiele, von denen viele über das Niedersächsische Förderprogramm *Wohnen und Pflege im Alter* gefördert werden, verdeutlichen, wie **plus**-Bausteine des Gemeinschaftlichen Wohnens zur sozialen Daseinsvorsorge in ländlichen Regionen beitragen können.

### **Beispiel Hofleben, Niedersachsen**

Das Projekt Hofleben<sup>7</sup> verbindet das gemeinschaftliche Wohnen vieler Generationen auf einem norddeutschen Bauernhof mit barrierefreien Wohneinheiten für ältere, pflegebedürftige Menschen in Form einer Pflege-Wohngemeinschaft. Einen besonderen Mehrwert für die älteren Menschen im Dorf schafft es mit der Einrichtung einer *Volksküche* mit täglichem Mittagstischangebot in der ehemaligen Scheune in Verbindung mit einem Hol- und Bringdienst.

Die *Volksküche* ist Teil des Gemeinschaftsei-

gentums, das über die Gemeinschaftsanteile mitfinanziert wird.



### **Beispiel Hitzacker, Niedersachsen**

Ein anderes „bottom up“-Projekt, das von einer Initiative in der Kleinstadt Hitzacker (Elbe) im Wendland gegründet wurde, ist das genossenschaftlich organisierte Gemeinschaftliche Wohnprojekt Hitzacker Dorf. Ziel ist der Bau eines interkulturellen und nachhaltigen Generationendorfs für 300 Bewohnerinnen und Bewohner.

Teil des Projektes ist auch eine Pflege- und eine Demenz-Wohngemeinschaft sowie ein Gesundheitshaus.<sup>8</sup>



<sup>7</sup> Hofleben e.V., Dahlenburg – Lemgrave, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/8> (Stand: 19.03.2018).

<sup>8</sup> Hitzacker Dorf eG, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/9> (Stand: 19.03.2018).

#### **Kommunen, Bürgergenossenschaften oder lokale Investierende schaffen Gemeinschaftliches Wohnen plus**

Noch interessanter und besonders gut zur Vervielfältigung in Regionen geeignet, in denen das Potential zur Selbstinitiative eher gering ist, sind Projekte, die von Kommunen oder anderen Akteuren ins Leben gerufen werden. Anders als bei den selbstinitiierten gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird hier soziales Wohnen für Dritte geschaffen. Nicht die späteren Bewohnerinnen und Bewohner realisieren ihr Wohnen in Eigeninitiative, sondern die Kommune oder andere Akteurinnen und Akteure engagieren sich für ihre älteren und hochaltrigen Bürgerinnen und Bürger, in der Regel mit der Absicht, ihnen den Verbleib im eigenen Wohnumfeld – und damit den Erhalt der langjährigen sozialen Kontakte – zu ermöglichen.

Findet sich kein Investor oder möchte die Kommune „ihr“ Projekt selbst gestalten, investiert sie selbst bzw. durch mit ihr verbundene Gesellschaften. Oft wird in diesem Rahmen ein Prozess angestoßen, um Bürgerinnen und Bürger als Akteure in das Projekt einzubeziehen. So gelingt es immer wieder, mit der Gründung eines Dorfvereins, einer Bürgergenossenschaft, einer Bürgerstiftung o.ä. Projekte auf eine solide finanzielle Basis zu stellen und eine Realisierung in Regionen zu ermöglichen,

die für Fremdinvestoren aufgrund der Strukturschwäche oder peripheren Lage nicht attraktiv für ein Investment sind.

Andere Kommunen fördern Gemeinschaftliches Wohnen durch die Veräußerung kommunaler Grundstücke über Konzeptverfahren<sup>9</sup> oder unterstützen lokale und regionale Investorinnen und Investoren, ein Projekt zu entwickeln und zu realisieren.

Die Finanzierung solcher Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens ist vielfältig: Häufig zu finden sind klassische Investorenprojekte, bei denen kleine Siedlungen mit Wohnungseigentum in Reihenhäusern oder Wohnungen entstehen. Die Gemeinschaft wird sichtbar in Form eines Gemeinschaftsraums bzw. einem – im ländlichen Raum eher verbreiteten – Gemeinschaftshaus. Diese werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern finanziert. Als Investorin oder Investor treten in der Regel Einzelpersonen oder auch ein Verbund von Personen mit hohem lokalem Bezug auf, selten jemand von außerhalb.

#### **Barrierefreies Wohnen mit gelebter Nachbarschaft – Gemeinschaft garantiert**

Viele Projekte, die ein Leben in Gemeinschaft bieten, fallen nicht in die klassische Einordnung des gemeinschaftlichen Wohnens. Sie entstehen häufig nicht auf Initiative der späteren Bewohnerinnen und

---

<sup>9</sup> FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. 2016, Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/11>. Weitere Informationen zu Konzeptverfahren unter: <https://piko.link/b> (Stand: 10.04.2018).



Bewohner, sondern durch Dritte, oftmals Investorinnen und Investoren, Demografiebeauftragte oder auch ehrenamtlich Engagierte, die sich für eine Verbesserung der Lebenssituation älterer Menschen im Ort stark machen. Das Leben in der Gemeinschaft entsteht häufig erst, wenn die Menschen eingezogen sind, ist aber konzeptionell berücksichtigt.

### Beispiel Selsingen, Niedersachsen



In der 3.500 Einwohner großen Gemeinde Selsingen in Niedersachsen hat ein Investor 13 barrierefreie Reihenhäuser errichtet und vermarktet. Die Eigentümerinnen und Eigentümer teilen sich ein zusätzlich entstandenes Gemeinschaftshaus, das sie auch gemeinsam finanziert haben. Das Projekt zeichnet sich durch seine Lage mitten im Ort und die Möglichkeit der Bewohnerinnen und Bewohner aus, selbstbestimmt über die Nutzung des Gemeinschaftshauses zu entscheiden; bspw. können Service- und Betreuungsangebote später geschaffen

werden, sie sind aber nicht zwingender (Kosten-)Bestandteil des Projektes.<sup>10</sup>

### Beispiel Külz, Rheinland-Pfalz

In Külz, einer Gemeinde mit 500 Einwohnerinnen und Einwohnern in Rheinland-Pfalz, wurde Gemeinschaftliches Wohnen **plus** durch die Kommune in Kooperation mit einem ortsansässigen Privatinvestor realisiert. Entstanden ist eine Seniorenwohngemeinschaft mit sechs Apartments im Herzen des kleinen Ortes. Der lokale Investor hat die barrierefreien Appartements errichtet und sie an die Dorfgemeinschaft Külz e.V. vermietet, die wiederum die Einzelmietverträge mit den Bewohnerinnen und Bewohnern schließt. Zusätzlich zum Gemeinschaftlichen Wohnen werden bei Bedarf professionelle Pflege- und haushaltsnahe Dienstleistungen angeboten.<sup>11</sup>



<sup>10</sup> Barrierefreie Wohneinheiten mit Gemeinschaftshaus in Selsingen, Niedersachsen, <https://piko.link/c> (Stand: 10.04.2018).

<sup>11</sup> FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung 2017, Starke Gemeinschaften – neue Ideen, S. 18 f.



### Der 500 m-Faktor: das ganze Dorf profitiert vom Gemeinschaftlichen Wohnen mit plus-Bausteinen

Gemeinschaftliches Wohnen, das mit weiteren Elementen der Versorgung und Betreuung für ältere Menschen verknüpft wird, ist in der Regel so angelegt, dass alle Angebote fußläufig in einem Radius von 500 m rund um das Projekt erreichbar sind.

Anknüpfend an das gemeinschaftliche Wohnen bieten die **plus**-Projekte nicht nur ein Miteinander im Wohnen mit den Vorzügen einer verbindlichen, gelebten Nachbarschaft, sondern zusätzliche Versorgungs- oder Dienstleistungselemente bis hin zu der Möglichkeit, dass hochaltrige, pflegebedürftig gewordene Bewohnerinnen und Bewohner des Dorfes am Ort wohnen bleiben können.

Anders als bei vielen selbstinitiierten Projekten kooperieren Investoren, die Gemeinschaftliches Wohnen **plus** realisieren, mit anderen professionellen Akteuren für die Umsetzung der **plus**-Bausteine des Projektes. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt **Allengerechtes Wohnen Burgrieden**, das in Kapitel 2 ausführlich dargestellt wird.<sup>12</sup>

#### Beispiel Varel, Niedersachsen

Auch in der niedersächsischen Kleinstadt Varel realisierte die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in einer ortsbildprägenden

alten Schule. Teil des Projektes ist die öffentliche Nutzung des Gemeinschaftsraums, der als Beratungsstelle für die Vareler Bürgerinnen und Bürger dient. Kooperationspartner der Wohnungsbaugesellschaft ist der Landkreis, der die Beratungsstelle betreibt und finanziert.<sup>13</sup>



### Mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen und Nachbarschaftshilfen den Verbleib im Dorf und Quartier ermöglichen

Bemerkenswert ist, dass mittlerweile immer mehr Settings für ein neues Wohnen mit Versorgung realisiert werden, die auf den ersten Blick keine Anknüpfung an den Anker des gemeinschaftlichen Wohnens aufweisen, allerdings bei näherer Betrachtung den Ideen eines kleinräumlichen, selbstbestimmten Wohnens und Lebens in der Gemeinschaft folgen.

**Ambulant betreute Wohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen oder Nachbarschaftshilfevereine** sind potentielle **plus**-Bausteine zum Gemeinschaftlichen

<sup>12</sup> Allengerechtes Wohnen Burgrieden, vgl. Kapitel 2, S. 22.

<sup>13</sup> FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung 2017, Starke Gemeinschaften – neue Ideen, S. 28 f.

Wohnen, die eine kleinräumliche Struktur bieten, die auch in peripheren Lagen älteren Menschen ermöglicht, in ihrem sozialen Zusammenhang ihres Dorfs oder Quartiers bis zum Ende ihres Lebens wohnen zu bleiben.<sup>14</sup>

## Sozialräumliche Funktion der plus-Bausteine

Die potentiellen **plus**-Bausteine sind so strukturiert und finanziert, dass sie isoliert bestehen können. Betrachtet man allerdings ihre sozialräumliche Funktion, zeigt sich, dass es wünschenswert ist, sie nicht als isolierte Bausteine bestehen zu lassen. Integriert in ein Gesamtkonzept für ein Wohnen und Leben mehrerer Generationen können **plus**-Bausteine einen Beitrag zur Stabilisierung der Dorfgemeinschaft und ein Miteinander der Generationen leisten.

So erreichen Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens **plus**, dass neben der reinen Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur auch das Moment der sozialen Einbindung gestärkt wird. Die Menschen profitieren vom Miteinander, die Dorfgemeinschaft erfährt das Projekt als gelebte Solidarität der Generationen.

## Mit neuen Engagementstrukturen den ländlichen Raum entwickeln

Ähnlich zu Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens zeichnet sich ein starker Trend ab, **plus**-Bausteine aus neuen Engagementstrukturen heraus zu entwickeln. So fungieren zunehmend neu gegründete Bürgergenossenschaften<sup>15</sup> oder Dorfvereine als Träger der Modelle. Vielfach investiert auch die Kommune direkt und tritt als Eigentümerin oder als Mitgesellschafterin einer eigens gegründeten Immobiliengesellschaft auf. Weiterhin werden zunehmend neue Genossenschaften gegründet, um Standorte für Wohnen und ggf. Pflege zu entwickeln. Immer wieder werden auch (Dach-)Genossenschaften<sup>16</sup> genutzt, die ebenfalls eine solide Finanzierungsbasis ermöglichen.

### Beispiel Wietmarschen, Niedersachsen

In Wietmarschen, nahe der niederländischen Grenze, wurde ein ehemaliges stationäres Alten- und Pflegeheim geschlossen, das Gebäude aber mit einer neuen Konzeption für Wohnen und ambulante Pflege der älteren Menschen im Ort erhalten. Eine neu gegründete Immobiliengesellschaft erwarb das Objekt, deren Gesellschafter die

<sup>14</sup> Vgl. Förderprojekte im Niedersächsisches Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter, <https://piko.link/a> (Stand: 10.04.2018).

<sup>15</sup> Vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, Starke Gemeinschaften – neue Ideen, sowie FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung 08/2015, Sozialgenossenschaften. Miteinander und füreinander in Niedersachsens Städten und Dörfern, Dokumentation 8. Niedersächsischer Fachtag Wohnen im Alter.

<sup>16</sup> Z. B. Wohngemeinschaften in Nahdran, Mittendrin e.V. in Kooperation mit pro...gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG, Winnenden, Baden-Württemberg, <https://piko.link/f> (Stand: 10.04.2018).

### 3 Innovationen im Wohnen in Stadt und Land gestalten

katholische Kirchengemeinde des Ortes und die Gemeinde Wietmarschen sind. Die Gesellschaft vermietet die Apartments der zwei neu gegründeten ambulant betreuten Wohngemeinschaften an die pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Zusätzlich bestehen im Gebäude eine Tagespflegeeinrichtung sowie zwei barrierefreie und rollstuhlgerechte, möblierte Apartments, die für Übergangssituationen (insbesondere für die Verhinderungspflege) genutzt werden können.<sup>17</sup>



#### Beispiel Vrees, Niedersachsen

Die Gemeinde Vrees realisiert ein Projekt zur Dorfentwicklung, das einen Verbleib der älteren Menschen am Ort durch diverse investive und nicht-investive Maßnahmen erreichen will. Zunächst baute sie als Investorin eine Versorgungs- und Dienstleistungszentrale, in der mittlerweile eine gemeindeeigene Dorfbibliothek, ein Jugendraum, ein Verwaltungsbüro sowie eine Tagesbetreuung und eine Beratungsstelle Einzug gehalten haben. Weiterhin sind in direkter Nachbarschaft fünf

barrierefreie Wohneinheiten entstanden. Die Gemeinde Vrees sowie der Arbeitskreis *Wir für euch – Altwerden in Vrees*, sind die Initiatoren des Gesamtprojektes.<sup>18</sup> Geplant ist die Überführung des Betriebs in die Hand des Arbeitskreises *Wir für euch, Altwerden in Vrees*, der sich als eingetragener Verein organisieren will.



#### Auf tatkräftige regionale Investorinnen und Investoren setzen und das Dorfleben erneuern

Übernimmt eine Kommune, häufig nicht zuletzt aus haushaltsrechtlichen Gründen, nicht die Rolle der Investorin, kann es für sie interessant sein, lokale Investorinnen und Investoren zu unterstützen. So entstehen **plus**-Bausteine wie ambulant betreute Wohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen oder barrierefreie, altersgerechte kleinere Wohneinheiten häufig aus dem Willen privatwirtschaftlicher Akteure heraus, eine solide Investition mit einem Engagement für die Menschen im eigenen

<sup>17</sup> Tagespflege und Wohnen in Wietmarschen, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/g> (Stand: 03.04.2018).

<sup>18</sup> Altwerden in Vrees, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/i> (Stand: 10.04.2018).

Dorf oder in der eigenen Stadt zu verbinden, um einen sozialen Mehrwert zu schaffen. Sie kennen die Marktlage sehr genau und wollen ihr Know-how und ihre Wirtschaftskraft gern für ihren Ort einsetzen.

### **Beispiel Surwold, Niedersachsen**

Ein regionales Bauunternehmen hat in Kooperation mit einem lokalen Pflegedienst in der Gemeinde Surwold (ca. 4000 Einwohnerinnen und Einwohner) ein Gebäude für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für elf pflegebedürftige Menschen sowie eine Tagespflegeeinrichtung entwickelt und gebaut. Das Unternehmen übernimmt auch die Vermietung der Appartements, über den kooperierenden Pflegedienst erfolgen die zusätzlichen Pflege- und haushaltsnahen Dienstleistungen.<sup>19</sup>



### **Beispiel Hameln, Afferde**

In dem teils ländlich geprägten Ortsteil Afferde der Stadt Hameln in Niedersachsen hat ein lokaler Investor mitten im alten Ortskern einen historischen Resthof erworben und zu einer Tagespflegeeinrichtung

sowie vier barrierefreien Wohneinheiten für ältere Dorfbewohnerinnen und -bewohner umgebaut. Ein Seniorencafé mit Begegnungsmöglichkeiten für das gesamte Dorf soll das Angebot ergänzen.<sup>20</sup>

### **Fazit**

Der Beitrag lässt erahnen, wie viele gute Beispiele für die Weiterentwicklung ländlicher Räume bereits bestehen. Insbesondere in strukturschwächeren ländlichen Räumen ist der Grad des Engagements allerdings nach wie vor der ausschlaggebende Faktor für die erfolgreiche Implementierung neuer Formen des Wohnens und der Pflege. Alle Projektträger verbindet, dass sie mit Unternehmergeist, Engagement und dem Bewußtsein einer sozialen Verpflichtung neue Wege der Organisation und auch der Finanzierung ihrer Projekte gehen. Diese sind maßgeschneidert für den jeweiligen Ort und meist aus der detaillierten Kenntnis des lokalen Kontextes, der Akteure und der Bedarfe der Menschen erwachsen.

Alle Projekte zeigen, dass der demografische Wandel große Chancen bietet – gelingen muss jedoch, dass Bund und Länder insbesondere für strukturell schwächere Regionen Strategien entwickeln, die den Weg ins Projekt erleichtern.

Kommunen und lokale Projektinitiativen durch verbesserte organisatorische und finanzielle Rahmenbedingungen zu

<sup>19</sup> Senioren-WG in Surwold, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/j> (Stand: 10.04.2018).

<sup>20</sup> Wohnen und Pflege in Hameln Afferde, Niedersachsen. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/k> (Stand: 10.04.2018).

fördern, bedeutet insbesondere in den strukturschwachen Regionen, ihnen überhaupt erst die Möglichkeit zu geben, ihre Selbstverantwortung wahrzunehmen. Und dies nicht nur im Einzelfall aufgrund eines außerordentlichen Engagements einzelner Personen, sondern überall dort, wo sich Akteure zusammenfinden, um Projekte zu realisieren. Nur so wird eine stärkere Verbreitung kleinteiliger, lokaler Wohn- und Pflegesettings möglich.

Gemeinschaftliches Wohnen **plus** sowie die potentiellen **plus**-Bausteine wie ambulant betreute Wohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen und Nachbarschaftshilfevereine sind als Teil der sozialen Infrastruktur wichtige Bestandteile der Daseinsvorsorge und damit zur Gestaltung des demografischen Wandels im ländlichen Raum von erheblicher Bedeutung.

---

### 3.2 Den Wandel im städtischen Quartier gestalten Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Impulse, Labore und Modelle<sup>1</sup>

**Ricarda Pätzold, Deutsches Institut für Urbanistik**

Bis vor einem Jahrzehnt herrschte der Eindruck vor, dass die Städte weitgehend gebaut sind. Auch zum Wohnen – so schien es – war weitgehend alles gesagt und gedacht. Mehr als Wohnen kann man schließlich nicht! Oder doch? Es war die Phase, in der sich Baugruppen in den Städten etablierten und die Möglichkeiten ausloteten, gemeinsam Mehrfamilienhäuser zu bauen. In Berlin wurde in den Jahren niedriger Bauvolumina fast ein Drittel des Neubaus in diesem Modus errichtet.<sup>2</sup> Auch wenn nicht jede

Baugruppe das Gemeinschaftliche Wohnen im Sinn hatte, versuchten doch viele andere Wohnqualitäten, angepasst an neue Wohn- und Lebensbedarfe umzusetzen – und nicht nur für den Einzelnen günstiger zu bauen. „Die ‚stille Bewegung der Wohnprojekte‘ ist mehr als nur ein neues Marktsegment, sondern Indikator für Bedürfnisse und Forderungen an das Wohnen, die in den bestehenden Bau- und Wohnformen nicht oder kaum umgesetzt werden können.“<sup>3</sup> Der Wind hat sich inzwischen gedreht und so

---

<sup>1</sup> Grundlage des Artikels ist das vom BMBF geförderte Forschungsvorhaben „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potentiale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen“ (2016-2019). Neben dem Difu sind in dem Konsortium das IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung gGmbH (Leadpartner), Plan und Praxis GbR – Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung und die Stadt Potsdam vertreten.

<sup>2</sup> Vgl. Ring, K. / SenStadtUm (Hrsg.) 2013, *Selfmade City*.

<sup>3</sup> Vgl. Kiehle, W. / Riege M. 2011, *Wohnprojekte – gesellschaftliche und politische Aspekte*, in *wohnbund-informationen*, Nr. 1, S. 4-7.



lautet das treibende Thema (wieder): Wie kann es gelingen, massenhaft, schnell und günstig zu bauen? Nicht nur die Bauwelt (4/2018) stellt angesichts der in hohem Maße von quantitativen Zielen geprägten Debatte fest, dass es „höchste Zeit [ist], auch über Qualitäten zu sprechen“.<sup>4</sup>

## Qualitäten gesucht

Diese Forderung nach inneren und äußeren Qualitäten ist angesichts der Langlebigkeit von Gebäuden respektive Wohnungen überaus plausibel, doch stellen sich insbesondere zwei Faktoren als Innovationsbremsen heraus: Einerseits kann in engen Märkten so gut wie jede Wohnung vermietet werden. Das Korrektiv der Nachfrager kommt damit kaum zum Tragen. Andererseits ist der Qualitätsbegriff an sich sehr facettenreich. Geht es um Qualitäten des Bauens, landet man schnell in der Diskussion über zu hohe Standards, die ihrerseits das günstige Wohnen verhindern würden – Untersuchungen, bspw. in Hamburg<sup>5</sup>, zeigen allerdings ein differenzierteres Bild. Demselben Pfad folgen häufig auch Debatten um Qualitäten der Nutzbarkeit und damit einer höheren Individualisierung des Wohnens, die (scheinbar) konträr zu der Hoffnung liegen, mit vorgefertigten Modulen Zeit und

Geld zu sparen. Auf diese Weise tun sich zwei auf den ersten Blick unversöhnliche Welten auf: Die eine Seite ruft nach einer neuen Einfachheit, die andere nach mehr Vielfalt im Wohnungs- und Städtebau. Die Vorstellung der Linearität von Investitionssummen und Wohnqualitäten, bzw. dass Bezahlbarkeit nur über Abstriche an Qualitäten realisiert werden kann, korrigiert indes eine Reihe von Projekten sehr unterschiedlicher Bauherren. Stellvertretend soll hier die Wohnanlage *wagnisART* im neuen Münchner Stadtquartier *Domagkpark* genannt werden, für die die Genossenschaft *wagnis eG* 2016 den Städtebaupreis der DASL verliehen bekam.<sup>6</sup>

Im Zentrum dieses Projektes mit 138 Wohnungen stehen Angebote für die Gemeinschaft wie Ateliers, ein Bade- und Saunaraum, zwei Dachgärten, Gäste-Apartments, Gemeinschaftsräume und -terrassen, Proberäume, ein Veranstaltungssaal, ein Waschcafé nebst Nähstube sowie Werkstätten. Viele der Angebote stehen auch nicht nur exklusiv dem Kreis der Bewohnenden zur Verfügung, sondern sind offen für das Quartier. Selbstbewusst wird der Anspruch formuliert, „die Welt zu verändern“.<sup>7</sup> Solche und viele weitere Projekte entstehen, weil

<sup>4</sup>Vgl. auch BDA – Bund Deutscher Architekten BDA, Landesverband Berlin e. V. (Hrsg.) 2014, Qualität und Quantität – Wohnungsbau mit Zukunft. Sechs Positionen zum Wohnungsbau in Berlin. Pätzold, R. 2014, Standpunkt: Wo bleibt die Qualität in der Neubaudebatte? Difu Berichte, Nr. 4, S. 2-3.

<sup>5</sup>Vgl. WSB – Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung 2017, Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg.

<sup>6</sup>Vgl. Mühleisen, S. 2016, „Die Großfamilie.“ Süddeutsche Zeitung, 13. September.

<sup>7</sup>Vgl. VdW Bayern 2016, *wagnisART*: Einweihungsfest und Deutscher Städtebaupreis 2016. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/o> (Stand: 11.03.2018).

### 3 Innovationen im Wohnen in Stadt und Land gestalten

es Akteure gibt, die sich mit dem Bestehenden nicht zufrieden geben. Eine wichtige weitere Bedingung ist aber das kommunale Handeln, indem etwa Grundstücke zu besonderen Konditionen zur Verfügung gestellt werden und die Vernetzung von Aktiven gefördert wird. Mit dem Druck auf den Wohnungsmärkten in den prosperierenden Städten steigt der Bedarf an innovativen Projekten, die dem Wohnen neue Impulse verleihen sowie einen über das Wohnen hinausgehenden Mehrwert in den Quartieren erzeugen. Gleichzeitig verengen sich die Spielräume für solche Experimente, denn in den prosperierenden Städten ist ein Kampf um die letzten freien Flächen entbrannt: Was kann dort gebaut werden und von wem und für wen?



#### Es wird eng in den Städten

Dafür ein Beispiel: Das Deutsche Institut für Urbanistik hat seinen Sitz in der Berliner

Mitte – in unmittelbarer Nachbarschaft des Checkpoint Charlie, an der Nahtstelle der Bezirke Kreuzberg und Mitte. Der Straßenraum wird von Touristen, Bussen, Hütchenspielern, Schnellgastronomie etc. dominiert. In der erweiterten Nachbarschaft liegen Ministerien, der Gropius-Bau und das Berliner Abgeordnetenhaus, der Sitz der TAZ, das Springer-Hochhaus und viele Bürogebäude. Das ist keine Wohngegend – lautet oft die erste Wahrnehmung. Schaut man sich aber genauer um, entdeckt man die Wohnbauten aus der Zeit der IBA Berlin 1984, die großen Wohnscheiben an der Leipziger Straße und noch viel mehr; vor allem wird momentan aber sehr viel neu gebaut, darunter auch eine große Zahl an Wohnungen. Es handelt sich bei Projekten wie *Charlie Living*, *NeuHouse* oder *Guardian* in erster Linie um hochpreisigen Wohnungsbau, dessen Quadratmeterpreis (Eigentum) bei 5.500 Euro beginnt. Dafür bekommt man auch „Wohnen mit Charakter und Niveau“ und das Versprechen eines „Lebensgefühls, welches individuelles Wohnen und eine lebendige nachbarschaftliche Community vereint“.<sup>8</sup> Berlin braucht mehr neue Wohnungen, das steht außer Frage. Bedarfsberechnungen summieren sich auf 100.000 bis zum Jahr 2021 und weitere 94.000 bis 2030.<sup>9</sup> Tragen die genannten Projekte aber zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei? Welche Antworten liefern sie auf drängende Zukunftsfragen

<sup>8</sup> Trockland 2018, Charlie Living. Online nachzulesen unter: [www.charlie-living.de](http://www.charlie-living.de) (Stand: 10.03.2018).

<sup>9</sup> SenSW – Sentatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2017): Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/n> (Stand: 11.03.2018).

des städtischen Wohnens? Wie wird sich der Stadtteil in ein paar Jahren darstellen? Wird die Gegend „bewohnter“ erscheinen? Wird sich eine Nachbarschaft entwickeln?

Vielleicht lösen die Fragen eher Erstaunen aus – ist ein substanzieller Beitrag zur Stadtdebatte an einem solch zentralen Ort der Stadt überhaupt (noch) zu erwarten? Die in astronomische Höhe gekletterten Bodenpreise lassen in der Regel nur „hochwertige“ Nutzungen zu, das betrifft nicht nur die Wohnungen, sondern ebenso das einliegende Gewerbe. Damit gibt es scheinbar keine Grundlage für eine Vielzahl an Stadtentwicklungsvorstellungen, die die Bezahlbarkeit des Wohnens betreffen sowie Ansprüche an eine funktionale und soziale Vielfalt formulieren. Während die „Investorenarchitektur“ in vielen Städten eine ästhetische Verzweiflung auslöst, ist die viel drängendere Frage die, wie sich die soziale Kubatur solcher neuen Quartiere und damit der städtischen Zentren entwickeln wird.<sup>10</sup> Darüber muss energischer verhandelt werden, aber diese Fragen können die Städte allein nicht lösen. Eine Zeit dynamischer Entwicklungen birgt grundsätzlich die Chance neue Weichenstellungen vorzunehmen, diese Chance muss allerdings auch genutzt werden. Gerd Poduschka würde deshalb „die Gegenwart nicht als Krisenzeit bezeichnen. Krisenzeit ist, wenn die Nachfrage schwä-

chelt, wenn Bauträger ihre Wohnungen nicht vermieten können“.<sup>11</sup>

## Die Herausforderung der städtischen Peripherie

Das partielle „Versagen“ bzw. die Schließung der Möglichkeitsräume in den Zentren führt in der Konsequenz zu einer sukzessiven Peripherisierung der Laborräume, die antreten städtische Urbanität, gesellschaftliches Miteinander neu zu bauen, aber auch Wohnbedürfnisse räumlich neu zu interpretieren. Viele der zentral gelegenen Konversionsflächen (z. B. Bahn, Militär, Industrie) wurden in den zurückliegenden Jahren bereits Entwicklungen zugeführt. Daher findet sich Platz für größere neue Wohnquartiere mittlerweile fast nur noch in städtischen Außenbezirken, in denen bisher das typische zwischenstädtische Amalgam aus Gewerbebauten, Autobahnzubringern und einer vergleichsweise lockeren Wohnbebauung vorherrschte. In diesen Entwicklungsgebieten treffen nun gleich drei Sorgenkonstellationen aufeinander: Zum Ersten geht es um eine generelle Skepsis gegenüber neuen „Großsiedlungen“, die auf den Erfahrungen der Stadterweiterungen aus den 1960-70er Jahren beruht. Zum Zweiten wird mit städtebaulicher Dichte nicht die Verheißung von Urbanität, sondern ein Fremdkörper

<sup>10</sup> Vgl. Weißmüller, L. 2018, „Jetzt nicht die Problemviertel von morgen schaffen.“ Süddeutsche Zeitung, 5. Februar und Weißmüller, L. 2018, „Union und SPD werden die Wohnungskrise weiter verschärfen.“ Süddeutsche Zeitung, 13. Februar.

<sup>11</sup> Novotny, M. 2018, Ein paar Prozent Innovation würden reichen. Interview mit Anna Popelka und Georg Poduschka. Bauwelt, Nr. 4, S. 28-33.

### 3 Innovationen im Wohnen in Stadt und Land gestalten

in der suburban geprägten Lebenswelt assoziiert. Das betrifft sowohl die soziale Fremdheit als auch die Veränderung des baulichen Umfelds und den Verlust von Grünräumen. Zum Dritten herrscht die Sorge, dass die neuen Bewohnerinnen und Bewohner zu einer Überlastung der Infrastrukturen beitragen. In Summe lässt sich eine eingeschränkte Begeisterung an der Wohnzukunft feststellen – bei den Alteingesessenen, aber auch bei den potenziellen neuen Einwohnerinnen und Einwohnern, deren Lebensvorstellungen einen Umzug in eine gefühlte und wahrhaftige Peripherie nicht unbedingt vorsahen.

Anders als Neubebauungen mit Anschluss an die vorhandenen städtischen Zentren, müssen größere neue Quartiere in peripheren Lagen eine eigene Zentralität sowie ein eigenes städtisches Verständnis entwickeln. Durch den Entwicklungsdruck und die Entwicklungsskepsis wachsen momentan die Ansprüche an sie in den Himmel: Sie sollen sozial gemischt sein und müssen ihren Beitrag zur Wohnungsversorgung auch von sozial Benachteiligten leisten. Sie sollen in jederlei Hinsicht – Mobilität, Energieversorgung, flächensparendes und gesundes Wohnen – nachhaltig sein. Sie sollen Lebensorte sein, d. h. auch Arbeitsplätze, soziale Infrastruktur, Einkaufs- und

Freizeitgelegenheiten bieten. Die angeführten Punkte zeigen schon: Wohnen allein ist bei weitem nicht genug. Es ist notwendig, ein positives Bild der ganz verschiedenen Dimensionen von „Dichte“ zu vermitteln, damit – wie Anna Popelka forderte – aus „NIMBY (Not in My Back Yard) YIMBY (Yes in My Back Yard) wird“.<sup>12</sup> Für die Entstehung eines neuen Stadtteils, einer lebendigen Nachbarschaft, braucht es zudem in den Quartieren Anlaufstellen bzw. sichtbare Akteure, die einem sozialen Miteinander Raum und Anlässe geben. An der Stelle ist also durchaus ein gutes Stück „Weltveränderung“ gefragt, zu der gemeinschaftliche Wohnprojekte ihren Beitrag leisten könnten. Ob, wie und worin dieser Beitrag in verschiedenen Städten gesehen wird, ist allerdings höchst unterschiedlich.

#### **Bedeutung und Unterstützung gemeinschaftlichen Wohnens in den Kommunen**

Welches Bild die Kommunen im Detail von der Leistungsfähigkeit gemeinschaftlicher Wohnprojekte haben, wird in starkem Maße von der vorhandenen lokalen Projektlandschaft geprägt,<sup>13</sup> d. h. generell trauen die Städte, in denen es bereits Wohnprojekte gibt, diesen mehr zu, als Städte, in denen bisher keine umgesetzt wurden. Die

<sup>12</sup> Novotny, M. 2018, a.a.O., S. 28-33.

<sup>13</sup> Von Februar bis März 2017 wurden 450 Kommunen (alle Kommunen mit mehr als 50.000 EW sowie eine 50%- Stichprobe der Städte ab 20.000 EW) schriftlich befragt. Der Rücklauf lag bei 33 Prozent der angeschriebenen Kommunen (zu weiteren Ergebnissen siehe Pätzold, R. / Abt J. 2018, Gemeinschaftliches Wohnen als kommunales Handlungsfeld, in: Sinning H. / Spars G. (Hrsg.), Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeit, Konsummodelle und die Rolle der Wohnungswirtschaft (im Erscheinen).

Befragung des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) ermittelte 839 gemeinschaftliche Wohnprojekte in 68 von 148 insgesamt antwortenden Kommunen. Übergreifend sehen die antwortenden Kommunen, in gemeinschaftlichen Wohnprojekten einen Beitrag zur Diversifizierung des Wohnungsangebots, indem individuellere Wohnvorstellungen zur Umsetzung kommen. Zudem bescheinigt die Hälfte von ihnen den Wohnprojekten, in gesellschaftlich relevanten Feldern einen Beitrag zu leisten. Dieser ist zum einen nach innen gerichtet und besteht im Aufbau informeller Unterstützungsstrukturen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst. Zum anderen wirken die Projekte nach außen und tragen zur sozialen Stabilisierung von Quartieren bei. Ein Drittel der Kommunen (mit Wohnprojekten) sieht zudem, dass die Projekte auch Modelle zur Sicherung des preiswerten Wohnens darstellen.

Die deutliche Mehrheit der Kommunen gab in der Befragung an, dass die Bedeutung des gemeinschaftlichen Wohnens in der Zukunft weiter zunehmen wird – und zwar unabhängig davon, ob es in der jeweiligen Stadt bereits realisierte Wohnprojekte gibt. Ob sich diese Bedeutungszuschreibung in Unterstützungsaktivitäten seitens der Kommune niederschlägt, ist wiederum von den vorhandenen Projekten abhängig. Die

Bewertung und Resonanz der Pionierprojekte sowie deren „Lobbyarbeit“ bereiten damit den Boden für potenzielle Nachfolger. In den Städten mit angespannten Wohnungs- und Bodenmärkten wird im Zugang zu Grundstücken – oder auch Bestandsgebäuden – das wichtigste Scharnier zwischen Beratung und Umsetzung gesehen, da diese Wohnformen in spekulativ geprägten Märkten sonst kaum noch eine Chance haben. Nicht von ungefähr kommt so dem Instrument der Konzeptvergabe eine hohe Bedeutung zu. In der Befragung des Difu (2017) gaben 38 Städte an, gemeinschaftliche Wohnformen im Rahmen solcher Konzeptvergabeverfahren zu berücksichtigen. Das ist eine hohe Zahl, bedenkt man, dass vor kurzem noch vielerorts auf Höchstpreisverfahren beim Verkauf von Grundstücken gesetzt wurde. Allerdings muss auch konstatiert werden, dass die steigende Bedeutung der städtischen Liegenschaften in eine Zeit fällt, in der die meisten Städte nur noch über sehr wenige Flächen verfügen.<sup>14</sup>

Eine der Vorreiterstädte einer anderen Vergabep Praxis ist Tübingen. Dort erhalten Baugemeinschaften bereits seit 1998 den Vorzug bei der Grundstücksvergabe. Im Ergebnis entstanden bundesweit bekannte neue Stadtquartiere, wie das Französische Viertel oder das Loretto-Areal.<sup>15</sup> Die Tübinger

<sup>14</sup> Bunzel, A. / zur Nedden M. / Pätzold R. et al. (Hrsg.) 2017, Bodenpolitische Agenda 2020-2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Online unter: <https://difu.de/11558> (Stand 11.03.2018).

<sup>15</sup> FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hrsg.) 2016, Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere: 5 f.



### 3 Innovationen im Wohnen in Stadt und Land gestalten

Konsequenz in der Anwendung solcher Verfahren wird bisher in den wenigsten Städten gepflegt. Aber es finden zunehmend Weichenstellungen statt, indem z.B. wie in München Quoten für genossenschaftliches Wohnen festgelegt, in einer Reihe von Städten Kriterien für Konzeptvergaben verbindlich und transparent verabschiedet, oder auch Fristen für Anhandgaben angepasst werden. In insgesamt 34 Kommunen wurde mittlerweile eine Beratungs- oder Koordinierungsstelle eingerichtet, bei der kommunale Unterstützungsaktivitäten für Gemeinschaftliches Wohnen gebündelt werden.

#### Reicht das alles aus?

Wie passen aber die oft kleinteiligen und partizipativ anspruchsvollen Wohnprojekte zu der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum – vor allem in quantitativer Hinsicht – zu bauen? Wie müssen Wohnprojekte ausgestaltet sein, um wirklich eine Quartiersrelevanz zu entfalten?

An der architektonischen und gesellschaftlichen Innovationskraft und -fähigkeit neuer Wohnformen gibt es kaum einen Zweifel.<sup>16</sup> Sicher kann nicht jedes Projekt gleichermaßen das Versprechen einer eigenständigen Wohninnovation einlösen, aber es wird mit einem wesentlich größeren Selbstverständnis experimentiert und so manch traditionelles Wohnungsverständnis in Frage



gestellt. Der klassische Einwand an der Stelle lautet, dass es sich um maßgeschneiderte, selbst geschaffene Angebote für eine spezifische Bedarfsgruppe handele, die darüber hinaus nicht marktgängig wären. Aber was marktgängig (d. h. vermietbar) ist, muss indes nicht optimal zu den individuellen Lebenssituationen passen, deren Vielfalt immer weiter zunimmt, nicht zuletzt weil deren Stabilität abnimmt. „Die Funktionalität der Zweizimmerwohnung kollabiert schon bei der alleinerziehenden Mutter, die im Wohnzimmer auf dem Sofa schläft“.<sup>17</sup> Im Mittelpunkt der Ausstellung *Willst Du wirklich wohnen wie deine Mutter* von PPAG architects in der Berliner Architekturgalerie Aedes (2017) stand deshalb die modellhaft gebaute Idee einer elastischen Wohnung. Solche und andere Angebote helfen auch, dem wachsenden Wohnflächenkonsum

<sup>16</sup> Vgl. u.a. LaFond, M. / Tsvetkova L. (Hrsg.) 2017, *CoHousing inclusive. Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*. Ring/SenStadtUm a.a.O.; Vitra Design Museum und Ruby Press (Hrsg.) 2017, *Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft*, Bearb.: Katalog der Ausstellung im Vitra Design Museum vom 3. Juni bis zum 10. September 2017.

<sup>17</sup> Novotny a.a.O., S. 29.

entgegenzuwirken, der nur zum Teil aus der „Freude am Flächenverbrauch“ resultiert.

Der Bekanntheit guter Beispiele neuer und gemeinschaftlicher Wohnformen zum Trotz, hakt es bisher an der Schnittstelle zu grundlegenden wohnungspolitischen Fragen. So werden gemeinschaftliche Wohnprojekte immer wieder als Nischenthema verhandelt. Dementsprechend gering ist die Erwartung, dass in diesem Segment Antworten für Herausforderungen des „Mainstreams“ des Wohnungsbaus entwickelt werden können.

wie das Beispiel von *wagnisART* zeigt. Für solche größeren Vorhaben, wie sich auch die Züricher Projekte darstellen – *Kalkbreite* (97 WE), *Mehr als Wohnen – Hunziker-Areal* (370 WE) oder *Zwicky-Süd* in Dübendorf (280 WE) – braucht es den Dreiklang von Akteuren, Vertrauen in deren Organisationsfähigkeit sowie den bereits thematisierten Zugang zu Flächen. Komplexe Projekte entstehen nicht über Nacht, sondern deren „Humus“ wird über Jahre aufgebaut. Über die Zeit wachsen aktive Kooperationsbeziehungen zwischen gemeinwohlorientierten Wohn-

unternehmen, die in unterschiedlichen Konstellationen zusammenarbeiten sowie den Kreis der Aktiven kontinuierlich erweitern. Das zeigt sich auch in München, wo sich bei der Entwicklung der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und Gewofag mit



Um aus dieser Sonderrolle bzw. Nische herauszukommen ist es auch notwendig, Gemeinschaftliches Wohnen in größeren Maßstäben zu denken. Ein ganz einfaches Beispiel sind die Gemeinschaftsräume, die zumeist als Bindeglied ins Quartier wirken. Deren Kosten werden auf alle Haushalte umgelegt. Sicher können auch Wohnprojekte mit acht bis 20 Wohnungen eine Reihe quartiersrelevante Angebote bereithalten. Das potenziert sich in größeren Zusammenhängen allerdings noch einmal erheblich,

Genossenschaften (Wogeno eG, wagnis eG, Progeno eG etc.), Baugemeinschaften und freien Bauträgern zu einem Konsortium zusammengeschlossen haben (Konsortium Prinz Eugen Park 2018). Beileibe nicht jede Gruppe, die sich für Gemeinschaftliches Wohnen interessiert, hat vor, immer weiter zu wachsen. Viele suchen stabile nachbarschaftliche Beziehungen, wollen nicht mehr als wohnen. Auch das muss in Quartierskonzepten Platz haben.

### 3 Innovationen im Wohnen in Stadt und Land gestalten

---

Eine weitere, noch brach liegende Ressource besteht darin, die in gemeinschaftlichen Wohnprojekten erprobten „Wohninnovationen“ stärker durch andere Wohnungsunternehmen zu nutzen. In der Umsetzung sozial geförderter Wohnungen wird momentan vor allem der Wohnungsmix – Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen – als Garant der Vermeidung zukünftiger „Problemquartiere“ hoch gehalten. Doch könnten nicht auch aktiv bespielte Gemeinschaftsräume, gemeinschaftlich genutzte Infrastrukturangebote und vieles mehr, Impulse in den neuen und alten Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus setzen? Der sich öffnende Gap zwischen quantitativer Wohnungsproduktion und qualitativen Ansprüchen an Lebensräume muss dringend überbrückt werden: „Wie wir bauen, das ist die Kultur, an der man die Verfasstheit unserer Gesellschaft noch in hundert Jahren ablesen kann.“<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Anna Popelka zit. nach Novotny a.a.O.





## 4 plus-Bausteine im Quartier entwickeln und finanzieren

### 4.1 Wenn alle an einem Strang ziehen – das plus gemeinschaftlicher Wohnformen braucht Kümmernde und Koordinierende

Ursula Kremer-Preiß, Kuratorium Deutsche Altershilfe

#### Zukünftige Herausforderungen erfordern neue Wege

Angesichts der demografischen sowie den damit auch verbundenen ökonomischen Herausforderungen für unsere sozialen Sicherungssysteme und den sozialen Veränderungen bedarf es eines Wandels bei der Gestaltung der Wohn- und Versorgungsstrukturen für ältere und unterstützungsbedürftige Menschen. Es werden mehr Wohnangebote gebraucht,

- ◆ die für Menschen mit Unterstützungsbedarf geeignet sind
- ◆ die bezahlbar sind

- ◆ die eine Antwort auf das Wegbrechen informeller Hilfesysteme und den Pflege(fachkräfte)mangel geben
- ◆ die den Bedürfnissen nach selbständiger und selbstbestimmter Lebensführung auch bei Hilfe- und Pflegebedarf bzw. sich zunehmend ausdifferenzierenden Wohn- und Versorgungswünschen gerecht werden.

Mit dem Ausbau der traditionellen stationären Versorgungsangebote – wie dies in den vergangenen zehn Jahren umfassend erfolgt ist<sup>1</sup> – wird man diesen Anforderungen alleine nicht gerecht werden können. Ein solcher Ausbau entspricht auch nicht

<sup>1</sup> Von 2005 bis 2015 wurde die stationäre Pflege bundesweit um mehr als 170.000 Plätze ausgebaut. Damit stieg die Anzahl der Plätze um 22,7%. Statistisches Bundesamt 2007-2015: Pflegestatistiken.

den Wohnwünschen der meisten älteren Menschen. Sie wollen auch bei Hilfe- und Pflegebedarf zuhause oder zumindest in ihrem vertrauten Wohnumfeld verbleiben, möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt leben und sozial integriert am gemeinschaftlichen Leben teilhaben und sich sorgend einbringen.<sup>2</sup>

Um diesen Wohnwünschen älterer Menschen und den zukünftigen Herausforderungen gerecht zu werden, bedarf es neuer Wege: Es sind Wohn- und Versorgungskonzepte gefordert, die das selbstständige Wohnen im vertrauten Wohnumfeld stärken, den sozialen Austausch fördern und möglichst viele an der Betreuung, Hilfe und Pflege beteiligen, um dem Rückgang des informellen Helferpotenzials zu begegnen. In den vergangenen 30 Jahren hat sich ein breites Spektrum an neuen Wohn- und Versorgungsformen entwickelt, die versuchen, diesen Anforderungen gerecht zu werden und zwischen Häuslichkeit und Heim ein Mehr an Selbstständigkeit durch Versorgungssicherheit, ein Mehr an individueller Lebensweltorientierung durch Selbstverantwortung und ein Mehr an Teilhabe durch soziale Einbindung zu erreichen.<sup>3</sup> Das Spektrum reicht von (selbstorganisierten) gemeinschaftlichen Wohnformen über betreutes Wohnen und Pflegewohngemeinschaften bis hin zu ambulantiserten Einrichtungen und Quartierskonzepten.

### Gemeinschaftliche Wohnformen entwickeln sich weiter

Neu ist auch die Vielzahl von weiteren integrierten Konzepten, die unterschiedliche Wohn- und Versorgungsangebote mischen, um Autonomie, Persönlichkeit und Teilhabe auch bei Einschränkungen zu sichern. So integrieren z. B. betreute Wohneinrichtungen Tagespflegeangebote oder (selbstorganisierte) gemeinschaftliche Wohnformen Pflegewohngemeinschaften; klassische häusliche Wohnsettings integrieren technische Leistungen, um mehr Versorgungssicherheit zu ermöglichen. Das „Modellprogramm zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen für Pflegebedürftige nach § 45 SGB XI“ des GKV-Spitzenverbandes gibt einen guten Einblick in diese Entwicklungen.<sup>4</sup> Hier wurden in den vergangenen drei Jahren 53 Modellprojekte gefördert, die neue Wege erprobt haben. Auch gemeinschaftliche Wohnprojekte wurden gefördert, die über eine Stärkung der Versorgungssicherheit, eine Öffnung in die Quartiere oder über die systematische Gestaltung eines Hilfemixes neue Wege gehen.

Ein interessantes Beispiel dafür ist das *Heilhaus in Kassel*, das in diesem Kontext gefördert wird. In diesem Mehrgenerationenwohnprojekt wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zum *Mehrgenerationenhaus*

<sup>2</sup> Generali Deutschland AG 2017: Generali Altersstudie 2017 – Wie alte Menschen in Deutschland denken und leben.

<sup>3</sup> Vgl. GKV-Spitzenverband 11/2017, Infobrief 05, Modellprogramm zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/p> (Stand: 26.03.2018).

<sup>4</sup> Vgl. GKV-Spitzenverband, Forschungsstelle Pflegeversicherung – neue Wohnformen. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/q> (Stand: 26.03.2018).





*Heilhaus* in der Siedlung am Heilhaus in Kassel (mit ca. 140 Bewohnerinnen und Bewohnern aller Generationen) ein „ambulant betreuter Wohnverbund“ integriert. Der „ambulant betreute Wohnverbund“ umfasst 23 Wohneinheiten in sechs Wohngruppen für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und Altersstufen in Einzel- und Paarwohnungen sowie in Wohngemeinschaften oder Wohnungen im Quartier. Für die Bewohnerschaft in diesem „ambulant betreuten Wohnverbund“ werden umfassende ambulante Pflege (Grundpflege und Behandlungspflege), hauswirtschaftliche Versorgung/haushaltsnahe Dienstleistungen, Angebote der Betreuung und Aktivierung, Einzel- und Gruppenangebote zur Freizeitgestaltung, Begleitung zu Behördengängen oder Arztbesuchen, Hol- und Bringdienste, Beratung und Vermittlung sowie Notrufsicherung vorgehalten. Projektträgerin ist die Heilhaus Kassel gGmbH, die das Projekt in Kooperation mit der Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG (Vermieterin), der

Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (Vermieterin), der Heilhaus-Stiftung Ursa Paul (Vermieterin), dem Pflegedienst Heilhaus gGmbH und dem medizinischen Versorgungszentrum MVZ Heilhaus gGmbH umsetzt.<sup>5</sup>

Die Besonderheit des Projektes besteht darin, die Versorgungskette in ambulanten Wohnsettings so zu ergänzen,

- ◆ dass auch bei sich veränderndem Hilfe- und Pflegebedarf und in akuten Krisensituationen ein möglichst selbstständiges Wohnen im vertrauten Wohnumfeld ermöglicht bzw. erhalten wird und
- ◆ dass dies durch das Zusammenwirken von markt- und zivilgesellschaftlichen Akteuren in „geteilter Verantwortung“ sichergestellt wird.

Die Versorgungssicherheit wird passgenau auf die unterschiedlichen Nutzendenbedarfe ausgerichtet. Dafür wurden in dem Wohnverbund verschiedene Wohnelemente entwickelt, die den unterschiedlichen Wohn- und Versorgungswünschen Unterstützungsbedürftiger gerecht werden. So wurden neben ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften, in denen Unterstützungsbedürftige in einem familienähnlichen Verbund leben, Einzel- und Paarwohnungen geschaffen, die ein selbstständiges Wohnen mit flankierender

<sup>5</sup> Vgl. GKV-Spitzenverband, Informationen zum Heilhaus Kassel. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/r> (Stand: 26.03.2018).

Unterstützung bieten. Die Versorgung gewährleistet ein breites Netz an professionellen Leistungen sowie ehrenamtlichen Unterstützungsangeboten. Letztere werden insbesondere durch etwa 30 Ehrenamtliche sichergestellt, die über das Mehrgenerationenwohnprojekt aktiviert werden konnten. Mit dieser nachbarschaftlichen Unterstützung wird die Verantwortungskultur im Quartier gestärkt und Versorgungssicherheit sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner des Mehrgenerationenhauses, als auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des umliegenden Quartiers erreicht.

### **Geteilte Verantwortung braucht Koordination**

Eine Herausforderung besteht darin, die unterschiedlichen Leistungen und Akteure passgenau zu verzahnen und eine Versorgungskontinuität durch einen Hilfemix zu gewährleisten. Die Umsetzung erfordert ein abgestimmtes und koordiniertes Vorgehen, das im Modellprojekt durch den Einsatz einer Case- und Caremanagerin (30 Wochenstunden) und zwei Koordinatoren für das Ehrenamt gesichert werden konnte. Die Case- und Caremanagerin koordiniert die unterschiedlichen Leistungen und die verschiedenen Leistungsträger mit ihren verschiedenen Funktionslogiken, aktiviert

und begleitet die Ehrenamtlichen, sichert die Transparenz des gesamten Prozesses und sorgt damit auch dafür, dass mehr Eigenverantwortung und Eigeninitiative der örtlichen Akteure zur Versorgung der unterstützungsbedürftigen Menschen aus dem Quartier entsteht.

Typisch für solche neuen Wohnformen sind die Stärkung der Selbstverantwortung auch bei hohem Hilfebedarf und der Hilfemix, um Versorgungssicherheit in „geteilter Verantwortung“ zu gewährleisten. Typisch ist auch, dass eine koordinierende Kraft eingesetzt wird, um Selbstverantwortung und das Zusammenwirken unterschiedlicher Akteure zu sichern. In der Praxis werden verschiedenste Namen für diese Koordinator in neuen Wohnformen verwendet: Man spricht von Case- und Caremanagern, wie im vorgestellten Wohnprojekt in Kassel, von Hybridmanagern in ambulant betreuten Pflegewohngemeinschaften,<sup>6</sup> von Kümmerern, Quartiersmanagern oder Sozialraumkoordinatoren in Quartiersprojekten.<sup>7</sup> So unterschiedlich ihr Wirkungskreis auch ist, immer geht es darum, dass sie die vielen Akteure in neuen Wohnformen zusammenbringen, sie in ihrer Verantwortungsrolle stärken und Transparenz für die Gesamtprozesse schaffen.

<sup>6</sup> Vgl. Klie, T./ Heislbetz, C./ Schuhmacher, B./ Keilhauer, A./ Rischard, P./ Bruker, C. 2017, Ambulant betreute Wohngruppen. Bestandserhebung, qualitative Einordnung und Handlungsempfehlungen. Abschlussbericht. AGP Sozialforschung und Hans-Weinberger-Akademie (Hrsg.). Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Gesundheit.

<sup>7</sup> Vgl. Kuratorium Deutsche Altershilfe 2016, Handreichung Quartiersentwicklung – Praktische Umsetzung sozialraumorientierter Ansätze in der Altenhilfe.

## Koordination braucht Finanzierung

Eine besondere Herausforderung in der Praxis ist die Finanzierung dieser koordinierenden Tätigkeiten. Die Regelfinanzierungssysteme eröffnen hier nur wenig Spielraum. Zwar kann der Wohngruppenschlag nach § 38a SGB XI für betreute Pflegewohngruppen für solche koordinierenden Tätigkeiten genutzt werden, in der Praxis wird dieser jedoch häufig für individuelle Betreuungsleistungen verwendet.<sup>8</sup>

Vielfach werden Kümmerer/innen und Koordinator/innen über Fördermittel refinanziert. So auch im Praxisbeispiel *Heilhaus in Kassel*, wo die Stelle der Case- und Caremanagerin zunächst über die Förderung des GKV-Modellprogramms gesichert wurde. Über Modellförderungen hinaus gibt es teilweise Regelförderungen, um solche koordinierenden Tätigkeiten zu finanzieren, wie z. B. den Förderbaustein 3.1.1 des Deutschen Hilfswerks für das Quartiersmanagement.<sup>9</sup>

Nach Auslaufen der Förderung besteht jedoch vielfach das Problem, dass derartige

Initiativen nicht fortgeführt werden können. In der Praxis gibt es engagierte Kommunen, die koordinierende Leistungen im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge als freiwillige Leistungen übernehmen (z. B. die Gemeinde Eching in Bayern) oder sich an Sozialfonds beteiligen, um solche Leistungen nachhaltig finanzieren zu können (z. B. die Gemeinde Amtzell bei *Lebensräume für Alt und Jung*). Aber für Kommunen, die sich in der Haushaltssicherung befinden und solche freiwilligen Leistungen nicht mehr vorhalten dürfen, ist auch dieser Weg versperrt.

Andere versuchen selbsttragende Strukturen in der Bürgerschaft aufzubauen, um solche koordinierenden Leistungen zu sichern, z. B. durch die Gründung von Bürgervereinen und Bürgerstiftungen.<sup>10</sup> Sie stoßen jedoch ohne professionelle Begleitung häufig an ihre Grenzen. Ohne die Sicherung einer nachhaltigen Finanzierung koordinierender Tätigkeiten werden sich gemeinschaftlich verantwortete Wohn- und Versorgungsmodelle kaum flächendeckend verbreiten lassen. Das **plus** gemeinschaftlicher Wohnformen braucht Kümmernde und Koordinierende!

<sup>8</sup> Vgl. Deutsche Fernsehlotterie, Förderkriterien des Deutschen Hilfswerks zur Erweiterung von Quartierskonzepten, Stand Oktober 2015. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/t> (Stand: 26.03.2018).

<sup>9</sup> Vgl. Klie, T.; Heislbetz, C.; Schuhmacher, B.; Keilhauer, A.; Rischard, P.; Bruker, C. 2017, Ambulant betreute Wohngruppen. Bestandserhebung, qualitative Einordnung und Handlungsempfehlungen. Abschlussbericht. AGP Sozialforschung und Hans-Weinberger-Akademie (Hrsg.), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Gesundheit. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/s> (Stand: 26.03.2018).

<sup>10</sup> Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2016, Quartiersmanagement Soziale Stadt, Eine Arbeitshilfe für die Umsetzung vor Ort. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/u> (Stand: 26.03.2018).

### 4.2 Sicher nachts versorgt!? Anforderungen an eine verlässliche Nachtversorgung im Quartier

**Nina Gust, Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz der Freien und Hansestadt Hamburg**

Im Jahre 2030 werden in Hamburg voraussichtlich 69.095 pflegebedürftige Menschen leben.<sup>11</sup> Die Mehrheit dieser Menschen möchte auch im Falle von Pflegebedürftigkeit auf Dauer in der vertrauten Umgebung bleiben. Pflegebedingte Umzüge in eine unbekannte Umgebung sind nicht selten mit einer vollstationären Versorgung verbunden und werden in der Bevölkerung nur als letzte Option gesehen.<sup>12</sup> Den Wunsch der Betroffenen, weiterhin möglichst selbstbestimmt am Leben in der gewohnten Umgebung teilhaben und Kontakte pflegen zu können, gilt es ernst zu nehmen. Jedoch ist die Pflege und Unterstützung älterer Menschen durch Angehörige aufgrund des sozialen Wandels mittlerweile schwieriger zu gewährleisten und weniger selbstverständlich; ebenso nimmt langsam aber stetig der Anteil der ausschließlich pflegenden Angehörigen ab.<sup>13</sup>

Die Stadt Hamburg legt daher einen Schwerpunkt ihrer fachlichen Planungen und Maßnahmen auf die „Demografie-Fes-

tigkeit“ in Stadtteilen und Quartieren. Hierbei werden vorhandene Potenziale der Bürgerinnen und Bürger insbesondere im ehrenamtlichen Bereich erschlossen sowie freiwilliges Engagement und professionelle Hilfsangebote verzahnt, um das Zusammenleben der Generationen in den unterschiedlichen Stadtteilen und Quartieren zu stärken und zu unterstützen.<sup>14</sup>



Dazu fördert die Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV) kleinräumige, quartiersorientierte Wohn- und Versorgungsformen in Hamburg.<sup>15</sup>

<sup>11</sup> Freie und Hansestadt Hamburg BGV 2015, Pflegerische Versorgungsstruktur, Rahmenplanung bis 2020. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/w> (Stand: 27.03.2018).

<sup>12</sup> Ebd.

<sup>13</sup> BMFSFJ 2017, Siebter Altenbericht. Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften. Online unter: <https://piko.link/x> (Stand 29.03.2018).

<sup>14</sup> Freie und Hansestadt Hamburg BGV 2015, a.a.O.

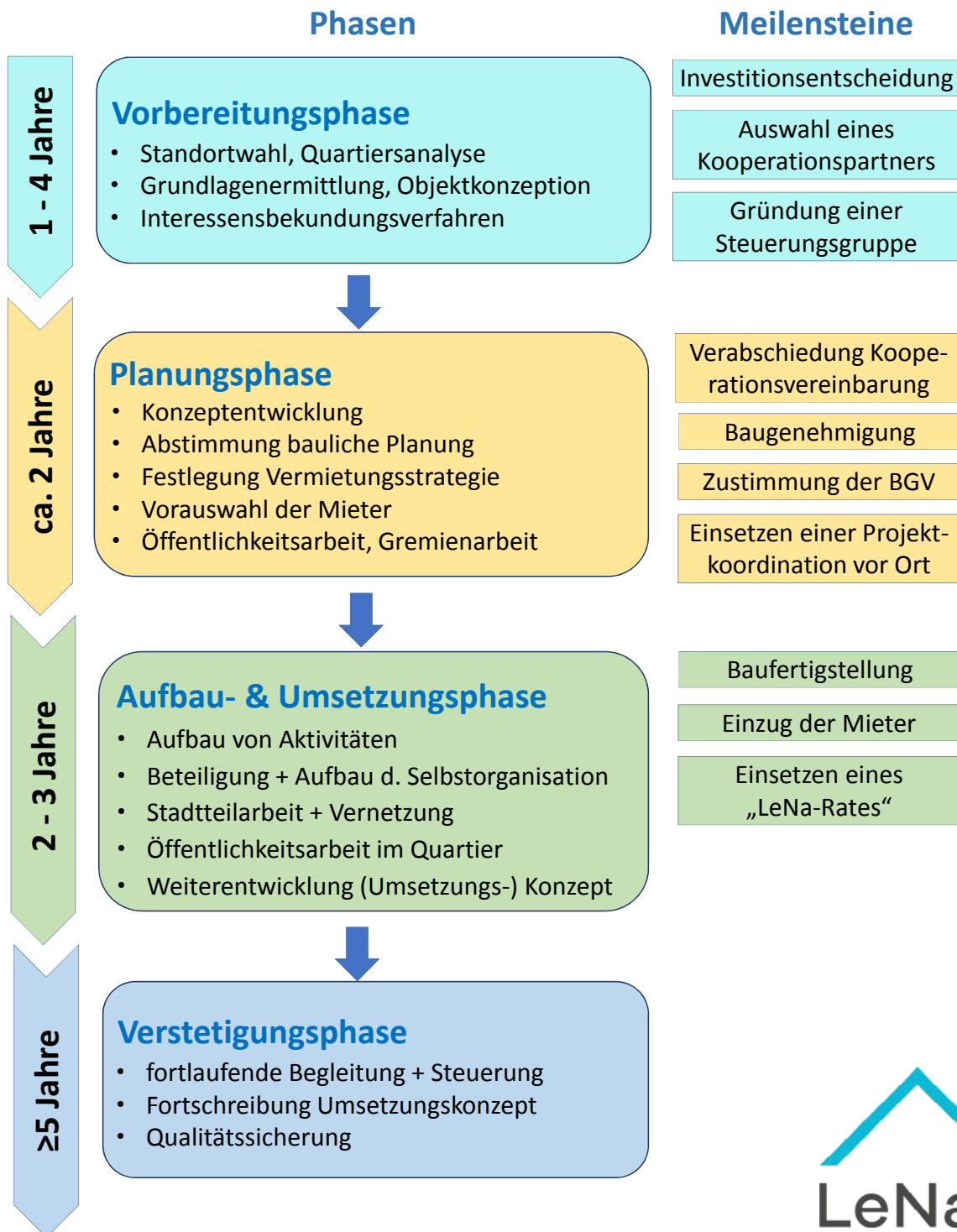
<sup>15</sup> Freie und Hansestadt Hamburg BGV 2016, Richtlinie zur Förderung von kleinräumigen, quartiersorientierten Wohn- und Versorgungsformen. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/z> (Stand: 27.03.2018).



Abb. 1 Projektentwicklung LeNa<sup>16</sup>

## Das Wohnungsunternehmen als Wohnprojektentwickler

Herausforderungen , Meilensteine und Erfolgsfaktoren



<sup>16</sup> Poster der SAGA-Unternehmensgruppe.

Oberstes Ziel des Förderprogramms ist es, neue Wohn- und Versorgungsformen sowie geeignete Rahmenbedingungen für gegenseitige Unterstützung, bürgerschaftliches Engagement und Selbsthilfe zu schaffen, um Menschen im Alter einen dauerhaften Verbleib in der eigenen Wohnung und im vertrauten Quartier zu ermöglichen. Neben investiven Förderungen stellt die Behörde u.a. zeitlich befristet finanzielle Mittel zum Aufbau und zur Etablierung von Strukturen und niedrigschwelligen Hilfenetzwerken im Quartier zur Verfügung.

### Mit LeNa länger zuhause Wohnen

Gegenstand einer erfolgreichen Fördermaßnahme war die Erprobung und Etablierung eines Quartiersnachtdienstes im Rahmen des Wohn- und Versorgungskonzeptes *LeNa – Lebendige Nachbarschaft*, an den Standorten Rungestieg, einem Quartier in Barmbek Nord, sowie in Vierbergen, einem Quartier in Hamburg-Horn. Das Versorgungskonzept *LeNa – Lebendige Nachbarschaft* zielt an beiden Standorten darauf ab, ein möglichst lebenslanges Wohnen im angestammten Wohnumfeld zu ermöglichen und dabei die selbstständige Lebensführung und Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner sicherzustellen. Entwickelt und initiiert wurde es von der SAGA Unternehmensgruppe mit Unterstützung der Tochtergesellschaft ProQuartier und in Kooperation mit ambulanten Dienstleistern.<sup>17</sup> Zu den wesentlichen strukturellen Elementen der *LeNa*-Konzeption gehören:

- ◆ eine barrierefreie Wohnanlage mit Ein- und Zwei-Personen-Wohnungen sowie einem barrierefreien oder barriere reduzierten Wohnumfeld,
- ◆ neun bis zehn Wohnungen, für die der ambulante Dienstleister Mieterinnen und Mieter mit einem hohen Pflege- und/oder Assistenzbedarf vorschlägt. Die Vermietung der so genannten „Vorschlagswohnungen“ erfolgt über die SAGA Unternehmensgruppe, das Wohnangebot ist nicht mit dem Leistungsangebot des kooperierenden Dienstleisters gekoppelt,
- ◆ eine so genannte „Pflegewohnung auf Zeit“, die wie ein Teil der Wohnungen mit einer erweiterten Elektro-Grundinstallation ausgestattet ist, um eine individuelle Nachrüstung von Smart-Home-Technik zu ermöglichen (Standort Rungestieg),
- ◆ ein Quartiersbüro mit einem ambulanten Pflegedienst als zentrale Anlaufstelle für alle Mieterinnen und Mieter im Haus und für Bürgerinnen und Bürger im umliegenden Wohngebiet,
- ◆ ein Nachbarschaftstreff mit Gemeinschaftsräumen als Ort der Begegnung für Kontakte und sinnvolle Beschäftigungen sowie
- ◆ ein Nachbarschaftsbüro als niedrigschwellige Kontaktbörse zur Vermittlung gegenseitiger nachbarschaftlicher Hilfen, wie z. B. die Begleitung beim Einkaufen oder kleine handwerkliche Hilfen.

<sup>17</sup> LeNa – Lebendige Nachbarschaft. Online nachzulesen unter: <https://piko.link/10> (Stand: 27.03.2018).

## Vom Quartiersnachdienst zum 24-Stunden erreichbaren Quartiersbüro

In diesem Wohn- und Unterstützungsetting erprobten die verantwortlichen Akteure im Zeitraum von Dezember 2014 bis Dezember 2017 in den Quartieren Rungestieg und Vierbergen einen Quartiersnachdienst. Die SAGA Unternehmensgruppe hat dazu Quartiere ausgewählt, die eine Neubau bzw. eine Sanierung der Wohnanlage vorsahen.

Ziel der Fördermaßnahme war es, eine Rund-um-die-Uhr-Präsenz für die Bewohnerinnen und Bewohner im Versorgungsgebiet (mit insgesamt rund 1.300 Menschen) sicherzustellen, durch den Aufbau eines auf Dauer angelegten, sich selbst tragenden Quartiersnachdienstes. Für die Projektaktive bestand das Entwicklungsversprechen darin, den Bewohnerinnen und Bewohnern präventiv die Sicherheit zu vermitteln, auch in der Nacht gut versorgt zu sein.

Da insbesondere Menschen mit hohem Hilfebedarf nicht selten ungeplant und aus einer Alltagssituation heraus Hilfe und Assistenz benötigen, können Notfallsituationen und pflegebedingte Einschränkungen in der eigenen Wohnung schnell an die Grenzen ambulanter Versorgung führen.

Als Anschubfinanzierung übernahm die BGV für die nächtliche Anwesenheit einer Pflege- bzw. Ansprechperson an beiden Standorten die vereinbarten Personalkosten im Rahmen von Zuwendungen.

Zu den Aufgaben des Quartiersnachdienstes (QND) gehören:

- ◆ geplante, einzelvertraglich bewilligte Leistungen nach dem SGB V, SGB XI und XII,
- ◆ ungeplante Leistungen, einschließlich Notfälle für angemeldete Personen,
- ◆ geplante, nicht einzelvertraglich abgestimmte Leistungen für Anwohnerinnen und Anwohner, die beim QND angemeldet sind,
- ◆ der einzelvertraglich vereinbarte Einsatz eines Hausnotrufes, der an den QND weitergeleitet wird, und
- ◆ ungeplante Leistungen für nicht angemeldete Personen.

Zu den vertraglich nicht abgestimmten Leistungen zählen z. B. das abendliche „Nach dem Rechten sehen“, eine Risikoeinschätzung und die Veranlassung notwendiger Maßnahmen sowie eine psychosoziale Begleitung durch die Mitarbeiterin bzw. den Mitarbeiter des Dienstes.

Insbesondere in der Anfangsphase bewarben die Projektkoordinatorinnen der beiden Quartiersprojekte das Angebot des Quartiersnachdienstes intensiv mit Flyern, Aushängen, im Rahmen von Stadtteil- und Netzwerktreffen, aber vor allem auch mündlich im Rahmen von Nachbarschaftsaktivitäten, z. B. bei gemeinsamen Kochtreffen oder Bewegungsangeboten. Da es in Hamburg das Angebot einer kostenlosen nächtlichen

Erreichbarkeit eines Pflegedienstes in dieser Form bisher noch nicht gab, bestand zunächst ein hoher Aufklärungsbedarf. Für den Not- und Krankheitsfall sollten die Nutzerinnen und Nutzer ursprünglich einen Haus- und Wohnungsschlüssel hinterlegen und einen Schlüsselvertrag abschließen. Die Anzahl der Kunden nahm daraufhin nur langsam zu, was auf ein Akzeptanz- und Vertrauensproblem hindeutete.

**Tabelle 1: Auswertung der Etablierung eines Quartiersnachtdienstes im Rahmen von LeNa<sup>18</sup>**

Quartier	Anzahl der Anmeldungen im	
	Dezember 2015	August 2016
LeNa Rungestieg Hamburg Barmbek	28	49
LeNa Vierbergen Hamburg Horn	0	26

Im Projektverlauf kristallisierten sich zwei Faktoren heraus, die für die Gewinnung von Kundinnen und Kunden bedeutsam waren:

1. Die Vermittlung des Angebotes durch mindestens eine Vertrauensperson, die der Anwohnerschaft als Brückenglied bereits durch andere Kontakte und Aktivitäten, z. B. durch eine persönliche Beratung und die Koordination der Freiwilligenarbeit, bekannt war. So stieg die Anzahl der Personen, die während der Erprobungsphase auf den Service zurückgriffen haben, allmählich durch vertrauensbildende Maßnahmen an.

2. Neben der notwendigen Vertrauensbasis zu den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spielte der Zugang der Nutzerinnen und Nutzer zum Unterstützungsangebot eine wichtige Rolle. Anstelle des eher hochschwelligigen „Schlüsselvertrages“ wurde im November 2015 ein neues, niedrigschwelliges, Anmeldeverfahren entwickelt und eingeführt: Die Interessentinnen und Interessenten stellen sich im Quartiersbüro vor und unterschreiben einen „Anmeldebogen“. Ihre Kontaktdaten werden in eine Adressliste aufgenommen und sie entscheiden selbst, ob sie den Wohnungsschlüssel hinterlegen wollen oder nicht. Zudem wurde nicht mehr der „Quartiersnachtdienst“, sondern die 24-Stunden-Erreichbarkeit des Quartiersbüros beworben, da sich viele durch den Begriff des Nachtdienstes nicht angesprochen fühlten.

### Planungssicherheit schaffen

Die wirtschaftliche Grundlage für die beiden Dienstleister bildet die Gesamtzahl der abgeschlossenen Leistungsverträge zur Finanzierung des Pflege- bzw. Assistenzteams am Tag sowie für die Projektkoordination und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Quartiersnachtdienstes. Um nach diesem Modell einen Quartiersnachtdienst refinanzieren zu können, müssen die Dienstleister eine möglichst hohe Anzahl von Kundinnen und Kunden binden, die viele unterschiedliche Leistungen nach dem SGB V, XI oder XII in Anspruch nehmen. Insofern spielt

<sup>18</sup>Daten der SAGA-Unternehmensgruppe.

die Anzahl der gewonnenen Kundinnen und Kunden eine elementare Rolle für die Planungssicherheit des Dienstleisters und für das Vorhalten von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die neben den abzurechnenden Leistungen in der Nacht auch andere Dienstleistungen wie Kriseninterventionen und beruhigende Gespräche leisten. In den letzten drei Jahren hat der Unterstützungsbedarf bei den Mieterinnen und Mietern und die Anzahl der Kundinnen und Kunden der betreffenden Dienstleister zwar insgesamt zugenommen, jedoch verpflichtet dieses Wohnmodell die Bewohnerschaft nicht dazu, die erforderlichen Versorgungsleistungen auch von dem vor Ort ansässigen Dienstleister in Anspruch zu nehmen (Wahlfreiheit). Zudem schwanken die Einnahmen der betreffenden Dienste z. B. durch Krankenhausaufenthalte, Auszug oder Tod von Kunden. Die Refinanzierung der Dienstleistungen im *LeNa*-Modell erfolgt derzeit vor allem durch die Versorgung der pflege- oder assistenzbedürftigen Personen in den neun Vorschlagswohnungen der Quartiersprojekte. Um die Planungssicherheit der Kooperationspartner zu verbessern, erhöhte die SAGA Unternehmensgruppe 2017 im *LeNa*-Projekt Rungestieg die Anzahl der Vorschlagswohnungen von acht auf neun Wohnungen; eine weitere soll folgen.

Grundsätzlich bedarf es für Bewohnerinnen und Bewohnern mit hohem Pflege- und Unterstützungsbedarf weiterer barrierefreier Wohnungen in den Quartieren. Geeignete bauliche Rahmenbedingungen können zum einen dazu beitragen, auf Dauer den Verbleib in der eigenen Wohnung sicher-

zustellen. Zum anderen tragen sie dazu bei, den Kundenkreis für den Dienstleister vor Ort zu erweitern und damit die Refinanzierungsmöglichkeiten des Präsenzangebotes zu verbessern.



Der Quartiersnachtdienst bildet eines von mehreren Elementen in den *LeNa*-Projekten, um ein dauerhaftes Wohnen in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Ebenso wichtig sind die Aktivitäten der zahlreichen Freiwilligen und Nachbarinnen und Nachbarn, die in diesem Wohnmodell zur Teilhabe, gegenseitigen Unterstützung und Selbsthilfe der Mieterinnen und Mieter beitragen. Sie unterstützen beim Einkaufen, bei kleinen handwerklichen Tätigkeiten, schaffen Begegnungsmöglichkeiten und bieten Kochgruppen in den Wohnanlagen an. Die lebendige Nachbarschaft mit all ihren Aktivitäten trägt durch ihren präventiven Charakter dazu bei, die Kompetenzen pflege- und assistenzbedürftiger Nachbarinnen und Nachbarn so lange wie möglich zu erhalten und die Selbstbestimmung zu bewahren. Fallbeispiele aus den *LeNa*-Projekten zeigen, dass neben der Vermeidung von Krankenseinweisungen oder einer Aufnahme in eine Pflegeeinrichtung auch akute gesundheitsgefährdende Situationen



durch das Zusammenwirken professioneller und freiwilliger Kräfte erfolgreich gemeistert werden können.

Präventiv und sozialräumlich ausgerichtete Wohn- und Versorgungsmodelle wie diese stehen derzeit noch am Anfang. Sie können aber zeigen, wie eine Nachtversorgung als **plus**-Baustein Gemeinschaftliches Wohnen ergänzen kann, um einen auf Dauer angelegten Verbleib im Projekt im Alter zu

ermöglichen. Auch umgekehrt erscheint die Integration von Gemeinschaftlichem Wohnen bzw. Wohnprojekten in derartige Quartierskonzepte als eine vielversprechende Ergänzung, schafft sie doch besonders günstige Rahmenbedingungen für die Aktivierung nachbarschaftlicher Hilfenetze. Es lohnt sich in jedem Falle, die Weiterentwicklung derartiger Ansätze zügig auf allen Ebenen voranzutreiben.

---

### 4.3 Die Analyse steht am Anfang – Prüfsteine für eine Investitionsentscheidung zum Gemeinschaftlichen Wohnen plus

**Britta Klemm, BFS Service GmbH**

Die Anforderungen der Integration von ambulanten Versorgungsangeboten im Rahmen des Gemeinschaftlichen Wohnen **plus** sind komplex. Neben den rechtlichen, konzeptionellen und qualitätsorientierten Fragestellungen, die bei der Planung von neuen Wohnformen zu berücksichtigen sind, spielt die Refinanzierung eine wichtige Rolle. Denn hierdurch kann nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens maßgeblich beeinflusst werden. Initiatorinnen und Initiatoren neuer Wohnformen (ambulante Pflegedienste, Angehörigengruppen etc.) treten zumeist nicht selbst als Investoren auf. Die Inanspruchnahme von verschiedenen Fördermitteln (z. B. im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung der Bundesländer, Zuschüsse im Rahmen sonstiger Förderprogramme, Förderung durch Kommunen) kann einen Anreiz bieten.

Unabhängig von einer möglichen Förderung lohnt es sich für alle Beteiligten durchaus, ambulante Angebote des Gemeinschaftlichen Wohnen **plus** zu initiieren, denn der zukünftige Bedarf kann nicht alleine durch vollstationäre Versorgungsangebote abgefangen werden.

Anders als stationäre Angebote sind neue Wohnformen dem wohnungswirtschaftlichen Bereich zuzuordnen und eine interessante Investmentstrategie in einem stark wachsenden Markt.

Im Pflegesektor werden zukünftig alle Angebotsformen benötigt, um dem wachsenden Bedarf an Versorgungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen. Die individuellen Wünsche der Betroffenen in den Fokus

zu stellen, sollte dabei ein wichtiges Ziel aller Versorgungsarten sein. Dabei geht es darum, der Kundin und dem Kunden genau den Service zu bieten, den sie oder er möchte und braucht.

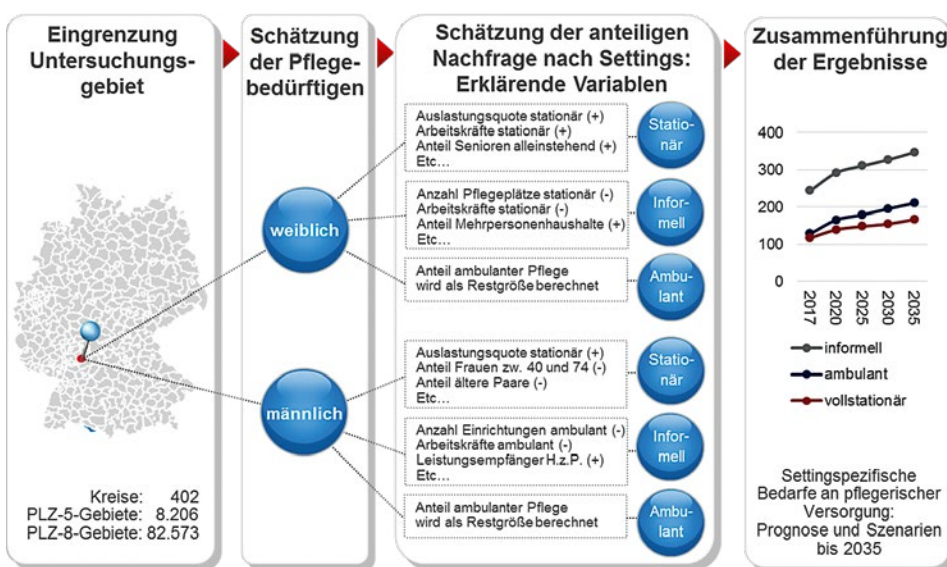
Gerade für Seniorinnen und Senioren mit zunehmenden Einschränkungen durch demenzielle Erkrankungen bieten neue Wohnformen eine interessante und zielgruppenorientierte Versorgungsmöglichkeit. Bundesweit entstehen daher ambulant betreute Wohngemeinschaften und Betreutes Wohnen als Regelversorgung und Alternative zu einer vollstationären Pflegeeinrichtung. Die nichtstationären Verbundangebote stehen den vollstationären Einrichtungen in der Versorgungstiefe kaum nach. Vielerorts entsteht zwischen den Anbietern klassischer vollstationärer Pflege und den ambulanten Angeboten somit ein starker Wettbewerb.

## Einzugsgebiet und Bedarfssituation

Die Bedarfe wie auch die Nachfrage nach vollstationärer Pflege und von Betreutem Wohnen gehen zunehmend ineinander über und bedingen sich wechselseitig.

Wie hoch der Pflegeplatzbedarf in einem Einzugsgebiet einzuschätzen ist, hängt von der Definition des Einzugsgebietes ab, bei der räumliche und demografische Gesichtspunkte beachtet werden müssen: Je größer die Anzahl der Personen, die im Einzugsgebiet leben – und darunter der Anteil derjenigen mit erhöhtem Risiko, pflegebedürftig zu werden – ist, desto höher fällt der Pflegeplatzbedarf aus. Das bedeutet selbstverständlich nicht im Umkehrschluss, dass das Einzugsgebiet nur groß genug gewählt werden muss, um einen hinreichenden Bedarf für eine beliebige Pflegeplatzzahl begründen zu können.

Abb. 1: Handhabung und Logik des Modells<sup>19</sup>



<sup>19</sup> Bedarfsberechnungsmodell Pflege der BFS Service GmbH.

Konzeptionelles Kriterium sind in dieser Hinsicht vielmehr die sozialen Bezüge der hilfsbedürftigen Personen, die auch nach einem Umzug möglichst erhalten bleiben sollen.

Bei der Definition eines Einzugsgebietes spielt der Versorgungsradius eines ambulanten Pflegedienstes – sofern vorhanden – eine wichtige Rolle, da dieser eine Zuweiserfunktion übernimmt. Aber auch der Quartiersorientierung sollte Rechnung getragen werden. Je kleiner die gewählte Wohnform, desto kleiner ist in der Regel auch das Einzugsgebiet.

Anders verhält es sich im Bereich der außerklinischen Intensivpflege. Das Einzugsgebiet für die außerklinische Intensivpflege ist deutlich größer als Einzugsgebiete klassischer Wohngemeinschaften oder vollstationärer Pflegeeinrichtungen. Hier fungiert in der Regel der gesamte Landkreis oder die kreisfreie Stadt als Einzugsgebiet, da aufgrund fehlender ortsnaher Angebote häufig lange Wegstrecken in Kauf genommen werden (müssen). Im Hinblick auf die zu versorgende Klientel wäre eine kleinräumige Betrachtung im Bereich der außerklinischen Intensivpflege nicht zielführend, da für ortsnahe, flächendeckende Angebote nicht genügend Nachfragepotential besteht. Eine zentrale Rolle spielt bei einer Investitionsentscheidung daher eine detaillierte Bedarfsermittlung. Diese erfolgt bei der BFS Service GmbH unter Inanspruchnahme eigener Bedarfsermittlungsmodelle.

### Bedarf Pflege

Das Bedarfsermittlungsmodell für den Bereich Pflege wurde ursprünglich in Zusammenarbeit mit dem auf diesem Gebiet führenden Institut für Gerontologie in Trägerschaft der Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V. (FfG) an der TU Dortmund entwickelt. In Zusammenarbeit mit der Prognos AG erfolgte eine methodische Weiterentwicklung des Modells mit einem verlängerten Prognosehorizont und unter fortlaufender Aktualisierung der Datenbasis. Mit dem Modell kann eine kleinteilige, regionale Betrachtungsweise durchgeführt werden. Statistisch relevante Einflussfaktoren fließen in die Prognoseberechnung mit ein.

Eine Bedarfsermittlung wird getrennt für die verschiedenen Pflegesettings der informellen, ambulanten und vollstationären Pflege vorgenommen.<sup>20</sup> Zu berücksichtigen ist dabei immer, dass der quantitative Bedarf an Pflegeplätzen ermittelt wird. Eine zunächst negative quantitative Bedarfsaussage bedeutet jedoch nicht, dass kein qualitativer Bedarf bestehen kann. Eine Betrachtung aus diesem Blickwinkel muss immer in Verbindung mit dem Wettbewerbsmarkt erfolgen. Gut strukturierte Angebote können zusätzliches Nachfragepotential generieren.

<sup>20</sup>Vgl. BFS Service GmbH/Prognos AG 2017, Bedarfsanalyse zur pflegerischen Versorgung in Deutschland auf regionaler Ebene.

## Bedarf Betreutes Wohnen

Für das Betreute Wohnen wird mit Hilfe des Bedarfsermittlungsmodells geprüft, unter welchen Kreistyp<sup>21</sup> das definierte Einzugsgebiet zu kategorisieren ist bzw., ob mehrere Kreistypen herangezogen werden müssen. Je nach Art des Kreistyps greift das Modell auf eine fest zugeordnete Schätzgleichung zurück. Die Gleichung operiert mit den Faktoren, die sich bei der Modellvalidierung jeweils statistisch als tatsächlich nachfrage relevant herauskristallisiert haben und berechnet den Bedarf bis zum Jahr 2035. Die Prognose erfolgt in 5-Jahres-Schritten.

Neben der reinen Quantifizierung des Bedarfs stehen weitere Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung. So lässt sich anhand der indexierten Gegenüberstellung der Prognoseergebnisse für verschiedene Regionen ablesen, ob der Bedarf in einem bestimmten Einzugsgebiet vergleichsweise dynamisch ist.

Es ist dadurch ersichtlich, ob der Bedarf der PLZ-Region stärker zunimmt als der im definierten Einzugsgebiet. Ebenso lassen sich Dynamiken des Landkreises sowie des Bundeslandes ablesen.

## Nachfragepotenzial Tagespflege

Für die Bedarfsermittlung von Tagespflegeplätzen liegen bisher keine wissenschaftlich fundierten Studien bzw. Verfahren vor.

Potenzielle Nutzerinnen und Nutzer einer Tagespflegeeinrichtung sind alle ambulanten Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher nach SGB XI sowie Personen ohne Pflegegrad mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz.

Als Nutzerinnen und Nutzer einer Tagespflegeeinrichtung kommen somit primär alle Pflegebedürftigen eines Einzugsgebietes in Frage, die in ambulanten und informellen Pflegesettings versorgt werden. Das bestimmbare Nachfragepotenzial ist jedoch nicht mit dem rechnerischen Bedarfswert gleichzusetzen. Es gibt bislang keine wissenschaftlich fundierten Aussagen, wie hoch der Anteil der Tagespflegenutzerinnen und -nutzer in dieser Gruppe zukünftig sein wird. Vielmehr ist zu beobachten, dass in diesem Segment das Angebot besonders stark die Nachfrage bestimmt. Bei der Auslastung von Tagespflegeeinrichtungen kommt es in besonderem Maße darauf an, dass der Betreiber durch sein Leistungsspektrum und ein professionelles Marketing in der Lage ist, das vorhandene Potenzial zu heben.

Die Kopplung verschiedener Leistungsbau- steine erweist sich in der Regel als günstig, wobei sich insbesondere die Vorschaltung eines ambulanten Pflegedienstes bewährt hat, der als Hauptzuweiser fungiert. Die Verbindung mit betreuten Seniorenwohnungen unterstützt ebenfalls die Auslastung einer Tagespflegeeinrichtung.

<sup>21</sup>Die Abgrenzung der Kreise erfolgt dabei gemäß den Kriterien des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und wird differenziert nach dünn besiedelten ländlichen Kreisen, ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen, städtischen Kreisen und kreisfreien Großstädten.

### Nachfragepotenzial Intensivpflege

Für die Inanspruchnahme der Intensivpflege gibt es bundesweit keine offiziellen Statistiken. Für eine Auslastung im Bereich der Intensivpflege ist die Anzahl der jungen Pflegebedürftigen unter 65 Jahren im Einzugsgebiet relevant, da diese die Hauptzielgruppe bilden. Die Anzahl von intensivpflegebedürftigen Menschen ist in den vergangenen Jahren angestiegen. Eine qualitative Datenerfassung der deutschlandweit vorhandenen Fälle der außerklinischen Intensivpflege liegt jedoch nicht vor. Ursachen für eine Häufung der Fälle sind unter anderem im höheren Lebensalter der Betroffenen und damit auch zunehmenden Mehrfacherkrankungen bei gleichzeitig deutlich verbesserten Behandlungsmöglichkeiten zu sehen. Auch der Wunsch vieler Betroffener, eine lebenserhaltende Therapie nach der Entlassung aus einer Klinik fortzusetzen, ist als Ursache relevant. Inzwischen gibt es bundesweit über 1.500 ambulante Pflegedienste, die entweder ausschließlich oder teilweise die Versorgung außerklinischer Intensivpflegepatientinnen und -patienten anbieten.

Trotz großer regionaler Unterschiede, kann ein Indiz für die Nachfrage nach Intensivpflegeplätzen die Auslastung der bestehenden Angebote, vornehmlich der außerklinischen Intensivpflege in ambulant betreuten Wohngemeinschaften, sein. Während es an manchen Orten zu einem Überangebot an außerklinischen Intensivpflegeplätzen kommt, spiegelt die

bisherige Inanspruchnahme an anderen Standorten bei weitem nicht das vorhandene Potenzial wider.

Aufgrund fehlender adäquater stationärer Angebote für die Intensivpflege werden suboptimale Pflegearrangements in der Häuslichkeit oder suboptimale Pflegesettings in klassischen Seniorenpflegeeinrichtungen deutlich länger aufrechterhalten, als sie unter Bedingungen einer bedarfsorientierten Angebotsstruktur bestehen würden.

### Formale Voraussetzungen für ambulant betreute Wohngemeinschaften

Zum jetzigen Stand der Pflegegesetzgebung ist eine Kombination von Betreutem Wohnen und Tagespflege an einem Standort möglich. Gegenwärtig zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die Verbindung von intensiv betreuten Wohnungen und Tagespflege als Alternative zu einer stationären Einrichtung vom Gesetzgeber zunehmend kritisch beobachtet wird. Insbesondere gilt dies dann, wenn die Angebotskonfiguration erkennbar darauf zielt, ein heimähnliches Angebot zu schaffen, ohne die damit verbundenen baulichen und pflegekonzeptionellen Anforderungen erfüllen zu müssen und gleichzeitig von den attraktiven abrechnungstechnischen Möglichkeiten der ambulanten Versorgung zu profitieren.

Da die Kostenstruktur in ambulant betreuten Wohngemeinschaften eine andere ist, sind die Voraussetzungen zur Leistungsabrechnung zu überprüfen. Zur Deckung evtl. offener Kosten kann der Sozialhilfeträger unter Umständen einspringen,



wenn die Aufwendungen die finanzielle Leistungsfähigkeit einer Bewohnerin oder eines Bewohners der ambulant betreuten Wohngemeinschaft übersteigen. Dies ist hinsichtlich der Aufnahme von Sozialhilfebezieherinnen und -bezieher von besonderer Bedeutung, da sich die Frage stellt, ob ein Verbleib von Selbstzahlerinnen und -zahlern mit möglichem Eintritt in die Sozialhilfe auch auf Dauer gewährleistet ist. Zur Absicherung eines Kreditengagements ist zudem von Belang, ob mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Einzelmietverträge oder mit dem Betreiber ein Generalmietvertrag abgeschlossen werden soll.

Für eine ambulante Wohngemeinschaft sollten folgende formale Voraussetzungen erfüllt sein:

- ◆ Ein Versorgungsvertrag für SGB XI- und SGB V-Leistungen sollte vorhanden sein.
- ◆ Eine Kostenübernahme der Miete durch den Sozialhilfeträger sollte vorliegen.
- ◆ Es sollte eine Kostenübernahmeregelung der Betreuungsleistungen mit dem Sozialhilfeträger erwirkt werden.
- ◆ Es sollte möglichst ein Generalmietvertrag angestrebt werden.
- ◆ Eine Statusprüfung durch die Heimaufsicht sollte vorliegen. Es wird empfohlen, die Heimaufsicht frühzeitig in die Planung eines Vorhabens einzubinden.
- ◆ Die landesrechtlichen Bauordnungen sollten berücksichtigt werden.

## Preisgestaltung

Die Preiskalkulation einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sollte in der Gesamtbetrachtung aller Parameter das Preisniveau der Wettbewerber nicht maßgeblich überschreiten. Relevant ist dies vor allem vor dem Hintergrund, eine Kostenübernahme mit dem Sozialhilfeträger zu erreichen. Ein weiteres Kriterium ist, langfristig ausreichend Nachfrager akquirieren zu können, da sich die Kundinnen und Kunden bei der Entscheidung für eine Versorgungsform zunehmend auch am Preisniveau orientieren.

Bei den SGB XI – Leistungen bestehen die gravierendsten Unterschiede in den bekannten Abrechnungsmodellen. Ein Teil der Pflegedienste rechnet zusätzlich zur Ausschöpfung der ambulanten SGB XI – Sachleistungen individuelle Leistungspauschalen ab. Andere Pflegedienste poolen die ambulanten Sachleistungen der Bewohnerinnen und Bewohner und rechnen darüber hinaus keine zusätzlichen Pflegeleistungen mit ihnen ab.

Die Gesamtkosten einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft setzen sich aus folgenden Bausteinen zusammen:

- ◆ Nettokaltmiete
- ◆ betriebsübliche Nebenkosten
- ◆ Betreuungspauschale
- ◆ Haushaltspauschale
- ◆ ggf. Pflegepauschale

Um ein vermarktungsfähiges Mietniveau auszuweisen, sollte der ortsübliche Mietpiegel berücksichtigt werden. Hierbei ist ein Aufschlag für die Sonderwohnform ambulant betreute Wohngemeinschaft auf die ortsübliche Miethöhe zu kalkulieren. Die Höhe des Aufschlags ist abhängig von der baulichen Konzeption (z.B. Barrierefreiheit).

Die Nutzerinnen und Nutzer einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft werden erfahrungsgemäß eine fixe Kostenkalkulation bevorzugen, welche sich durch die Eigenanteile im Bereich Pflege nicht monatlich verändert. Die Pflegekassen prüfen jedoch aus leistungsrechtlicher Sicht sehr genau, ob einzelne Verträge hinsichtlich der Miet- und Nebenkosten, der Pflege- und Betreuungsleistungen und der hauswirtschaftlichen Pauschale abgeschlossen wurden. Es ist erforderlich, dass den Nutzerinnen und Nutzern einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft die Kosten transparent und individuell in Rechnung gestellt werden, um hier keine Gesamtversorgung anzubieten, welche einem heimähnlichen Leistungsangebot entsprechen würde.

Pflegebedürftige aller Pflegegrade können einen Entlastungsbetrag von bis zu 125,00 € durch die Pflegekasse erhalten.<sup>22</sup> Darüber hinaus wird ein Wohngruppenschlag in Höhe von 214,00 € gewährt, wenn bestimmte Mindestanforderungen erfüllt sind.<sup>23</sup>

Der Wohngruppenschlag wird nur unter bestimmten Voraussetzungen gezahlt. Daher muss untersucht werden, ob der Leistungsanspruch überhaupt besteht bzw. ob die Leistungsvoraussetzungen erfüllt sind. Den Wohngruppenschlag erhält immer der Pflegebedürftige, welcher den Zuschlag dann an den Pflegedienst weiterreicht. Der Pflegedienst kann das bei seiner Kalkulation berücksichtigt haben oder auch nicht. Es muss individuell geprüft werden, ob sich der nutzerbezogene Eigenanteil des Pflegebedürftigen reduziert.

Leistungen der Tages- und Nachtpflege können zusätzlich zum Wohngruppenschlag nur dann in Anspruch genommen werden, wenn durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK) nachgewiesen ist, dass die Pflege in der ambulant betreuten Wohngruppe ohne teilstationäre Pflege nicht in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.<sup>24</sup>

Im Bereich der Tagespflege können Pflegebedürftige seit dem 01.01.2015 Sachleistungen der Tages- und Nachtpflege in Anspruch nehmen, unabhängig davon, ob sie bereits ambulante Pflegesachleistungen oder Pflegegeld beziehen.<sup>25</sup> Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass dieser Betrag leistungsbezogen ist und entsprechend verfällt, sofern er nicht in Anspruch genommen wird. Die monatlichen Leistungsbeträge variieren

<sup>22</sup> § 45b SGB XI.

<sup>23</sup> § 38a SGB XI.

<sup>24</sup> § 38a (1) SGB XI.

<sup>25</sup> § 41 (3) SGB XI.

dabei je nach Pflegegrad zwischen 689,00 € (Pflegegrad 2) und 1.995,00 € (Pflegegrad 5).

Das Betreute Wohnen setzt sich aus einer Kaltmiete zzgl. Nebenkosten zusammen. Zumeist wird eine Betreuungspauschale erhoben. Diese kann unterschiedlich ausgestaltet sein und kann lediglich einen Hausmeisterservice, aber auch vollumfängliche Leistungen bis zu einer 24-Stunden-Betreuung beinhalten. Oftmals können verschiedene Leistungsbausteine von den Kunden optional gebucht werden.

## Rechtliche Einordnung

Einen entscheidenden Einfluss auf die Betriebsvoraussetzungen stellt die rechtliche Einordnung des Vorhabens dar. Diese entscheidet darüber, welche baulichen und personellen Anforderungen einzuhalten sind sowie, ob und in welchem Umfang die ambulanten Wohnformen unter die Aufsicht der zuständigen Heimaufsichtsbehörde fallen. Die rechtliche Einordnung ist immer bundeslandspezifisch analog zu den aktuell gültigen Rahmenparametern vorzunehmen.

## Praxisbeispiel aus der Beratungspraxis der BFS Service

Nachfolgend werden die Prüfbausteine für das Neubauvorhaben *Petrihaus in Hofgeismar* aus dem Modellprogramm *Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben* vorgestellt.

Für das Vorhaben *Petrihaus in Hofgeismar* kamen in der Planungsphase vier verschiedene Varianten in Betracht:

### Variante 1:

Eine Tagespflege (15 Plätze), zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit jeweils acht Plätzen und max. zehn betreute Wohnungen.

### Variante 2:

Drei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit jeweils acht Plätzen.

### Variante 3:

Eine Intensivpflege-Wohngemeinschaft für jüngere Erwachsene (fünf bis sechs Plätze), zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit dem Schwerpunkt Demenz mit jeweils acht Plätzen und max. zehn betreute Wohnungen.

### Variante 4:

Eine Tagespflege mit 15 Plätzen und ca. 20 betreute Wohnungen.

Die projektierte ambulant betreute Wohngemeinschaft und die weiteren Projektvarianten stellten ein Pilotprojekt für den Betreiber dar. Nach der Bewertung aller relevanten Prüfbausteine ließen sich folgende Empfehlungen aussprechen:

Im definierten Einzugsgebiet bestand ein rechnerischer Bedarf von ca. 110 Wohneinheiten für das Betreute Wohnen, dem 53 Einheiten im Bestand gegenüberstanden. Mit Realisierung der geplanten 10-20 Wohneinheiten hätte sich der rechnerische

## 4 plus-Bausteine im Quartier entwickeln und finanzieren

Nachfrageüberhang auf ca. 40-50 Wohneinheiten reduzieren lassen. Ein Bedarf für betreute Wohnungen ließ sich somit eindeutig feststellen. Das untersuchte Wettbewerbsumfeld im Bereich des Betreuten Wohnens war sehr gut aufgestellt. Alle betreuten Wohnungen waren nahezu vollständig vermietet. Die Wartelistensituation bestätigte den rechnerisch ermittelten Nachfrageüberhang. Die Miethöhen der Wettbewerber lagen in einer recht großen Spannbreite von 170 € (geförderter Wohnraum) bis 800 € Warmmiete inklusive Betreuungsleistungen. Als vermarktungsfähiges, nachhaltiges Mietniveau für das Betreute Wohnen konnte eine Preisspanne von ca. 7,00 € bis ca. 8,00 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete empfohlen werden. Für die Etablierung einer Tagespflegeeinrichtung mit ca. 15 Plätzen konnte im Einzugsgebiet ein ausreichendes Nachfragepotenzial bestätigt da auch hier die Wettbewerbseinrichtungen Wartelisten angaben.

Im definierten Einzugsgebiet konnte eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit insgesamt 20 Plätzen ermittelt werden. Zwei weitere Einrichtungen mit 34 Plätzen befanden sich außerhalb des Einzugsgebiets ohne direkte Konkurrenzwirkung. Als vermarktungsfähiges, nachhaltig erzielbares Mietniveau im Bereich der ambulant betreuten Wohngemeinschaft konnte eine Kaltmiete von ca. 8,50 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen werden.

Im Bereich der Intensivpflege wurden im Einzugsgebiet zwei solitäre ambulant betreute Wohngemeinschaften und ein Intensivwohnpflegeheim recherchiert. Eine geplante Beatmungsstation wurde aufgrund

nicht auskömmlicher Refinanzierung nicht eröffnet. Zusätzlich konnten zwei vollstationäre Pflegeeinrichtungen mit einem intensivpflegerischen Schwerpunkt recherchiert werden. Die Einrichtungen wiesen durchgängig freie Platzvakanz auf. Im Einzugsgebiet befanden sich zudem zwölf ambulante Pflegedienste, welche zusammen ca. 1.200 Kundinnen und Kunden in Hofgeismar und den umliegenden Ortschaften im Einzugsgebiet betreuten. Im Versorgungsradius des ambulanten Intensivpflegedienstes befanden sich im Umkreis von bis zu 35 km 12 Pflegedienste mit einem Intensiv-Pflegeangebot.



Es wurde empfohlen **Variante 1** (eine Tagespflege mit 15 Plätzen, zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit jeweils acht Plätzen und max. zehn betreute Wohnungen) weiterzuverfolgen, da grundlegend ein Engagement in Hofgeismar in drei von vier untersuchten Segmenten empfehlenswert erschien. Mit Variante 1 konnte eine vollumfängliche Versorgerkette abgebildet werden. Der ambulante Dienst würde als Zuweiser für das Betreute Wohnen dienen. Die Tagespflege wiederum könnte für eine attraktive Alltagsgestaltung der Mieterinnen und Mieter sorgen und somit einen längeren Aufenthalt in ihrer Wohneinheit im Alter ermöglichen. Sollte für die Mieterinnen



und Mieter ein selbstbestimmtes Wohnen nicht mehr möglich sein, so könnten sie in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft aufgenommen werden, ohne erneut den Standort und das Lebensumfeld wechseln zu müssen. Ein Bedarf an Betreutem Wohnen könnte auch über 10-20 Wohneinheiten hinausgehend generiert werden, z.B. mit einer Struktur ähnlich der einer vollstationären Pflegeeinrichtung als „Betreutes Wohnen plus“ oder Ähnliches. Es wurde empfohlen, im Bereich der Intensivpflege zurückhaltend zu agieren. Allenfalls in einer Wohngemeinschaft mit acht Plätzen könne die Intensivpflege erprobt werden. Im ungünstigsten Fall könnte diese Wohngemeinschaft im Zuge der Drittverwendung auch wieder als klassische ambulant betreute Wohngemeinschaft genutzt werden.

**Variante 2** – drei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit jeweils acht Plätzen – stellte sich herausfordernd dar. In Hofgeismar befanden sich bereits vier stationäre Einrichtungen, eine weitere befand sich in der Bauphase. Mit bereits 362 verfügbaren Plätzen an dem Standort würde es hier einen hart umkämpften Konkurrenzmarkt geben. Die Auslastung der stationären Einrichtungen lag zum Zeitpunkt der Prüfung zwar bei durchschnittlich 96%, mit dem Neubau hätte sich jedoch der Wettbewerbsdruck in der stationären Pflege verschärft. Ein Projekt mit drei ambulant betreuten Wohngemeinschaften ohne weitere Standbeine und Vernetzung war daher nicht anzuraten.

**Die Variante 3** – eine Intensivpflege-Wohngemeinschaft für jüngere Erwachsene

mit fünf bis sechs Plätzen, zwei ambulant betreuten Demenzwohngemeinschaften mit jeweils acht Plätzen sowie max. zehn betreuten Wohnungen – war als risikobehaftet einzuschätzen, da die umliegenden Intensiv-Wohngemeinschaften nicht vollständig ausgelastet waren. Sollte der Betreiber diese Variante dennoch umsetzen wollen, wurde empfohlen vor der Umsetzung eines solchen Projektes die ambulante Refinanzierung mit den Pflegekassen abzustimmen sowie eng mit der Heimaufsicht zusammenzuarbeiten. Weiterhin wurde der Träger angehalten, den eigenen Bedarf und die mögliche Nachfrage nach einer Intensivpflege-Wohngemeinschaft aus dem eigenen Kundenstamm abzuschätzen. Sollte es ihm möglich sein, fünf bis sechs Plätze aus den eigenen Patientinnen- und Patientenreihen aktuell und nachhaltig zu belegen, so wäre die Empfehlung, das Konzept mit einer Tagespflege und dem Betreuten Wohnen ganzheitlich abzurunden.

**Variante 4** beinhaltet eine Tagespflege (15 Plätze) und ca. 20 betreute Wohnungen, welche sich nach Einschätzung der BFS Service GmbH schnell am Markt etablieren würden. Der Träger könnte die Bewohnerinnen und Bewohner jedoch bei zunehmendem Pflegebedarf, bspw. bei einer ausgeprägten Demenz, nicht in der eigenen Versorgungskette weiterversorgen.

Die Projektverantwortlichen entschieden sich für die Umsetzung von Variante 1. Mit dem *Petrihaus in Hofgeismar* wird damit ein ganzheitliches multifunktionales Wohnprojekt im Zentrum der Stadt entstehen.

### 4.4 Gender- und kultursensible Wohn-Pflege-Formen

**Prof. Dr. Claudia Kaiser, Hochschule Niederrhein**

Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Vielfalt der Lebenslagen und Lebenswelten älterer Menschen steigt auch die Nachfrage nach milieuspezifischen kleinteiligen und integrierten Wohn- und Pflegekonzepten. Ausgehend vom Ansatz einer gender- und kultursensiblen Versorgung und Pflege im Alter stellt der Beitrag mit dem *Veringeck* in Hamburg und dem *Lebensort Vielfalt* in Berlin exemplarisch zwei multifunktionale Wohn-Pflege-Formen vor, die sich zum einen schwerpunktmäßig an ältere Zugewanderte mit türkischen Wurzeln und zum anderen an ältere Schwule und Lesben wenden.

#### Vielfalt im Alter

Die Diskussion um den demografischen Wandel und die Alterung der Gesellschaft unterstellt häufig eine Homogenität der Gruppe Älterer (gegenüber Jüngeren), die kaum je gegeben war und zunehmend weniger gegeben ist. Ältere Menschen weisen – ebenso wie jüngere Generationen – eine hohe Variationsbreite von Lebenslagen, Lebensläufen, Lebensentwürfen, Alltagskulturen und Bewältigungsstilen auf. Den mit der Vielfalt einhergehenden höchst individuell ausgeprägten Bedarfen und Bedürfnissen älterer Menschen steht jedoch nur eine

geringe Variationsbreite von überwiegend standardisierten etablierten Angeboten der Altenhilfe gegenüber. Diese orientieren sich häufig an den Bedürfnissen einer – wie auch immer definierten – Mehrheitsgesellschaft.

Erst in der jüngeren Vergangenheit haben Erkenntnisse der Diversity- und Intersektionalitätsforschung Eingang in sozialpädagogische und gerontologische Handlungskonzepte zum Umgang mit Verschiedenheit im Alter gefunden.<sup>26</sup> Unter den Stichworten „Interkulturelle Öffnung der Altenhilfe“ und „Geschlechterdifferenzierte Altenarbeit“ werden zunehmend Bemühungen deutlich, Ungleichheiten im Zugang zur Versorgung und fehlende Passgenauigkeit der Angebote zu überkommen.<sup>27</sup>



<sup>26</sup> Czollek, L. C. / Perko, G. 2010, Gender und Diversity in ihrer Intersektionalität. Schlüsselkompetenzen in der Sozialen Arbeit, in: Sozial Extra 9/10, S. 37-41.

<sup>27</sup> Habermann, M. 2011, Ältere Migranten in der pflegerischen Versorgung, in: Kunz, T. / Puhl, R. (Hrsg.), Arbeitsfeld Interkulturalität. Grundlagen, Methoden und Praxisansätze der Sozialen Arbeit in der Zuwanderungsgesellschaft, S. 132-139.

Eine weitere Perspektive auf Vielfalt ermöglicht das Konzept der sozialen und kulturellen Milieus. Darunter versteht man jeweils Gruppen von Menschen, die ihre Lebensumstände ähnlich wahrnehmen, eine ähnliche Lebensführung haben und ihren Alltag in vergleichbarer Weise gestalten. Auch ähneln sich ihre Vorlieben und Haltungen, z.B. zu Themen wie Arbeit und Bildung, Familie, Freizeit, Rollenbildern, Religion, Sexualität oder Politik. Soziale und kulturelle Milieus bauen damit auf Wertvorstellungen und Überzeugungen auf, die über einen längerfristigen Sozialisationsprozess erworben und verinnerlicht wurden. Zugehörigkeit zu einem Milieu schafft Identifikation, bietet Orientierung und gibt Sicherheit. Dies spielt gerade dann eine Rolle, wenn Menschen in ihrem Leben Ausgrenzungs- und Diskriminierungserfahrungen gemacht haben, so wie z.B. viele ältere Migrantinnen und Migranten oder ältere Schwule und Lesben. Hier können gender- und kultursensible Wohn-Pflege-Angebote eine bedarfsgerechte Versorgung bieten, die kleinteilig in den vertrauten Sozialräumen integriert sind und damit eine stärkere Kontinuität der Lebenswelt ermöglichen.

## Gender- und Kultursensible Versorgung und Pflege

Moderne Pflegekonzepte stellen mit den Schlagworten „Personenzentrierung“, „Biografieorientierung“, „Lebensweltbezug“ oder „Milieuorientierung“ die Einzigartigkeit jedes hilfe- und pflegebedürftigen Menschen und seiner Umwelt in den Mittelpunkt.<sup>28</sup> Der Ansatz einer gender- und kultursensiblen Pflege konkretisiert diesen Gedanken und trägt dazu bei, dass pflegebedürftige Personen entsprechend ihrer individuellen Werte, kulturellen und religiösen Prägungen und Bedürfnisse selbstbestimmt leben können. Kultursensibel zu pflegen heißt demnach, offen zu sein für verschiedene biografische, religiöse, kulturelle, geschlechtsspezifische und/oder migrationsbedingte Hintergründe sowie individuellen Bedürfnissen sensibel zu begegnen und Interventionen entsprechend auszurichten.<sup>29</sup> Schlüsselkompetenzen für eine kultursensible Pflege sind die Bereitschaft zu sozialem Lernen, Offenheit und Neugier, Kreativität und (Selbst-)Reflexionsvermögen sowie ein gewisses Maß an Konfliktbereitschaft und Frustrationstoleranz.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> WERT.ARBEIT GmbH 2014, Das Alter ist bunt – Vielfalt in der Altenpflege lebendig gestalten. Erarbeitet im Rahmen des Projektes Fachkräftesicherung in der Altenpflege. Berlin: Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen, S. 18.

<sup>29</sup> Kronenthaler, A. u.a. 2017, Vorstellungen von Migrantinnen über eigene Pflege im Alter. Kontext von Rückkehr oder Bleiben älterer türkischer/türkisch-stämmiger Migrantinnen in Deutschland. In: Heilberufe Science pro care 3, S. 7-15, S. 13.

<sup>30</sup> Gaitanides, S. 2011, Anforderungen interkultureller Kompetenz, in: Kunz, T. / Puhl, R. (Hrsg.), Arbeitsfeld Interkulturalität. Grundlagen, Methoden und Praxisansätze der Sozialen Arbeit in der Zuwanderungsgesellschaft, S. 182-192.

Gender- und kultursensible Wohn- und Pflege-Formen sollten daher sowohl hinsichtlich ihres baulichen und gestalterischen Konzepts als auch ihres fachlich-inhaltlichen Ansatzes auf die milieu- und kulturspezifischen Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner eingehen.<sup>31</sup>

Zudem sollten diese – hilfsweise in Form ihrer Interessenvertretungen wie Migrantenselbstorganisationen oder Lesben- und Schwulenverbände – mit in die Planung und Umsetzung eingebunden sein.<sup>32</sup> Alle mit der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner betrauten Haupt- und Ehrenamtlichen sollten entsprechend inter- bzw. transkulturell geschult sein. Bei gemeinsamen Wohn- und Betreuungsformen gilt es dabei auch, die Toleranz der Bewohnerinnen und Bewohner unter einander zu fördern und die Angehörigen entsprechend zu sensibilisieren.

### Lebenssituationen älterer Migrantinnen und Migranten

Der Lebensverlauf von Migrantinnen und Migranten ist häufig begleitet von der Erfahrung des Fremd- oder Andersseins, von kulturellen und sozialen Brüchen, von Grenzerfahrungen oder auch Diskriminierung. Um belastende Situationen in der Mehrheitsgesellschaft zu vermeiden, konzentriert sich die soziale Interaktion und Kommunikation daher häufiger auf die Familie und die ethnische Gruppe. Dieser Prozess bekommt eine besondere Dynamik, wenn nach dem Ende der Erwerbstätigkeit der bis dahin über die Arbeit hergestellte Kontakt zur Mehrheitsgesellschaft weitgehend entfällt. Da ältere Migranten Achtung und Respekt gegenüber der eigenen Person vor allem in ihren Familien und der eigenen ethnischen Gruppe erfahren, wird es ihnen im vertrauten Kontext leichter möglich sein, in Würde zu altern.

Studien zufolge ist der objektive und subjektiv gefühlte Gesundheitszustand älterer Migrantinnen und Migranten durchschnittlich schlechter als der der deutschen Vergleichsgruppe.<sup>33</sup> Zudem scheint der Prozess des Alterns bei der Migrantenbevölkerung bei einer vergleichsweise niedrigeren Lebenserwartung insgesamt

<sup>31</sup> Gerlach, H. / Schupp M. 2016, Lebenslagen, Partizipation und gesundheitlich-/pflegerische Versorgung älterer Lesben und Schwuler in Deutschland. Expertise zum Siebten Altenbericht der Bundesregierung, S. 27.

<sup>32</sup> WERT.ARBEIT GmbH 2014, a.a.O., S. 14.

<sup>33</sup> Schimany, P. / Rühl, S. / Kohls, M. 2012, Ältere Migrantinnen und Migranten. Entwicklungen, Lebenslagen, Perspektiven. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge: Forschungsbericht 18, S. 217ff.



früher einzusetzen.<sup>34</sup> Da häufig mangelnde Sprachkenntnisse eine Kommunikation außerhalb der eigenen ethnischen Gruppe erschweren, besteht insgesamt ein geringes Wissen über Angebote des deutschen Pflege- und Gesundheitssystems und über sozialrechtliche Ansprüche.<sup>35</sup> Gleichzeitig sind Migrantinnen und Migranten aufgrund ihrer relativ schlechten wirtschaftlichen Lage häufiger von staatlicher Hilfe und Unterstützung abhängig.<sup>36</sup>

Hinzu kommt, dass es zwischen den Altersbildern und Pflegekulturen der Herkunftsländer und denen in Deutschland eine mehr oder weniger deutliche Diskrepanz gibt, die den Alterns- und Pflegeprozess individuell und kollektiv erschweren. Die meisten der heute älteren Migranten stammen aus Gesellschaften, die zum Zeitpunkt der Auswanderung über kein ausgebautes sozialstaatliches Sicherungssystem verfügten. Dort war es üblich, dass Sozialleistungen und Absicherungen von den Familien getragen wurden. Die Verantwortung für die

Versorgung bedürftiger Familienangehöriger wird in einem stärkeren Maße als in Deutschland der Familie übertragen.<sup>37</sup> Die kulturellen Diskrepanzen zeigen sich auch hinsichtlich der Autorität, die älteren Personen innerhalb einer Kultur zugestanden wird oder in der Rollenverteilung zwischen den Geschlechtern. Damit weichen die Erwartungen, die ältere Migrantinnen und Migranten bezüglich ihrer Pflege- und Hilfearrangements äußern, zum Teil deutlich von Normen und Erwartungen der deutschen Mehrheitsgesellschaft ab.<sup>38</sup> Gleichzeitig offenbaren sich zunehmend Diskrepanzen zwischen den Wünschen und Vorstellungen der älteren Migrantengeneration nach Versorgung in der und durch die Familie und den Vorstellungen und Möglichkeiten der jüngeren Migrantengeneration.<sup>39</sup> Aus dieser Perspektive wirken die im Folgenden vorgestellten neuen Ansätze des Wohnens und der Pflege umso bedeutender:

<sup>34</sup> Brucks, U. / Wahl, W.-B. 2003, Über-, Unter-, Fehlversorgung? Bedarfslücken und Strukturprobleme in der ambulanten Gesundheitsversorgung für Migrantinnen und Migranten, in: Borde, T. / David, M. (Hrsg.), Gut versorgt? Migrantinnen und Migranten im Gesundheits- und Sozialwesen, S. 15-34. Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hrsg.) 2006, Lebenssituation und Gesundheit älterer Migranten in Deutschland. Expertisen zum Fünften Altenbericht der Bundesregierung. Robert Koch-Institut 2008, Gesundheitsberichterstattung des Bundes: Schwerpunktbericht Migration und Gesundheit.

<sup>35</sup> Brzoska, P. / Yilmaz-Aslan, Y. / Probst, S. 2017, Umgang mit Diversität in der Pflege und Palliativversorgung am Beispiel von Menschen mit Migrationshintergrund, in: Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie.

<sup>36</sup> Schimany/Rühl/Kohls 2012, a.a.O., S. 181.

<sup>37</sup> Paillon, M. 2010, Kultursensible Altenpflege. Ideensammlung mit Fokus Demenz.

<sup>38</sup> Mogar, M. / von Kutzleben, M. 2015, Demenz in Familien mit türkischem Migrationshintergrund. Organisation und Merkmale häuslicher Versorgungsarrangements, in: Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie (48). S. 468.

<sup>39</sup> Kaiser, C. 2009, Ältere Migranten und Demenz. Versorgungssituation, Handlungsbedarfe und erste Modellprojekte.

### Das Wohn-Pflege-Projekt *Veringeck* in Hamburg

Das *Veringeck* ist ein innovatives interkulturelles Wohnprojekt mit ergänzenden Begegnungs-, Service- und Pflegeleistungen, das im Rahmen der „Internationalen Bauausstellung Hamburg“ (IBA) geplant und umgesetzt wurde. Anfang 2012 wurde der Neubau in Wilhelmsburg bezogen, einem Stadtteil mit einem überproportional hohen Anteil ausländischer Bevölkerung (34% gegenüber 17% im Hamburger Durchschnitt). Das Projekt *Veringeck* ist ein interkulturelles Wohnhaus für ältere Menschen, das sich in Bezug auf seine Bewohnerschaft, Nutzungsmischung und Gestaltung vielfältig präsentiert.<sup>40</sup> Das besondere Konzept sieht das Zusammenleben von Personen deutscher und ausländischer Herkunft mit unterschiedlichem ambulanten Hilfsbedarf vor. Das multifunktionale Angebot umfasst Service-Wohnen, eine Tagespflege, eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft, einen Gartenhof für alle Bewohnerinnen und Bewohner, sowie ein Stadtteilcafé und ein öffentliches türkisches Bad (Hamam). Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft, die Tagespflege und das Service-Wohnen werden vom ortsansässigen Multi-Kulti-Pflegedienst versorgt.<sup>41</sup>

Der Bereich Service-Wohnen besteht aus 18 Ein- und Zwei-Personen-Wohnungen mit eigener Küche und Bad sowie einem zugehörigen Gemeinschaftsraum für alle Wohnungen. Die Wohnungen wurden

an Einzelpersonen und Paare vermietet, die entsprechend der Hamburger Förderbedingungen für barrierefreie Wohnungen entweder eine Behinderung aufweisen oder über 60 Jahre alt sind. Zweites Kriterium war, dass sie sich zu einer Sozial-Charta verpflichteten, die den interkulturellen, integrativen und offenen Charakter des Hauses sichern soll. Auch wurde auf ein ausgeglichenes Verhältnis von deutschstämmiger und migrantischer Belegung der Wohnungen geachtet. Die Wohnungen konnten wegen der großen Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnungen schnell vermietet werden. Wichtige Einzugsgründe waren die unmittelbare Nähe zu Angehörigen oder dem angestammten Wohnquartier sowie die Barrierefreiheit.



In der Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist Platz für zehn türkischstämmige Seniorinnen und Senioren mit Demenzerkrankung, mit jeweils einem persönlichen Wohnraum mit eigenem

<sup>40</sup> Internationale Bauausstellung Hamburg 2014, Veringeck. Hamburg: BGV.

<sup>41</sup> Online nachzulesen unter: <http://multi-kulti-pflegedienst.de/> (Stand: 21.03.2018).

Bad sowie einem großen gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Wohnbereich mit Küche. Die Belegungsphase dauerte zwei Jahre, bis alle Zimmer vermietet waren. Im Frühjahr 2014 lebten sieben Frauen und drei Männer im Alter von Ende 60 bis Ende 80 in der Wohngemeinschaft. Viele hatten neben der Demenzerkrankung weitere typische Alterskrankheiten. In allen Fällen war eine längerfristige Versorgung zu Hause nicht mehr möglich. Der multikulturell aufgestellte Pflegedienst bildet eine Brücke in die türkischsprachige Community in Wilhelmsburg. Zu ihm hatten die Familien Vertrauen, u.a. weil einige Bewohnerinnen und Bewohner bereits häuslich von dem Pflegedienst betreut worden waren. Dadurch fiel es den Familien leichter, ihr pflegebedürftiges Familienmitglied loszulassen, auch wenn sie mit dem Konzept der Wohngemeinschaft wenig verbinden konnten.



Das kultursensible Konzept der Betreuung und Versorgung berücksichtigt die gewohnten Alltagspraktiken der Bewohnerinnen und Bewohner im Hinblick auf Sprache, Essgewohnheiten, religiöse Bedürfnisse und Rituale.<sup>42</sup> Gleichzeitig verlangt das gemeinschaftliche Zusammenleben auch Anpassungsleistungen der Bewohnerinnen und Bewohner und ihrer Angehörigen, beispielsweise im Hinblick auf geschlechterspezifische Rollenerwartungen im Zusammenleben von Männern und Frauen oder bei der Übernahme von Verantwortung und der Vertretung der Interessen im Bewohnerbeirat der Wohn-Pflege-Gemeinschaft.

Die Tagespflege bietet Pflege und Betreuung an fünf Tagen in der Woche für zwölf Personen. Die Plätze sind mit Gästen deutscher und türkischer Herkunft belegt, bei den Mahlzeiten und der Freizeitgestaltung werden die unterschiedlichen Gewohnheiten und Traditionen berücksichtigt und kennengelernt. Die gegenseitige Toleranz sei groß und es lasse sich beobachten, dass der Respekt vor der jeweiligen Andersartigkeit im Laufe der Zeit gewachsen sei.<sup>43</sup>

Mit der Tagespflege, dem Stadtteilcafé und dem öffentlichen Hamam werden die Integration und der kulturelle Austausch von Migrantinnen und Migranten mit der deutschstämmigen Nachbarschaft im Stadtteil gefördert. Damit ist das *Veringeck* zu einem integrativen Begegnungsort in Wilhelmsburg geworden.

<sup>42</sup> Internationale Bauausstellung Hamburg 2014, a.a.O.

<sup>43</sup> Ebd.

### Alter und sexuelle Orientierung

Der demografische und gesellschaftliche Wandel führt dazu, dass auch die Zahl älterer Menschen steigt, die sich als lesbisch, schwul, bi-, trans- oder intersexuell identifizieren und ihr Leben auch im Alter entsprechend leben möchten. In der Altersforschung gehörte Homosexualität bislang zu den vernachlässigten Themen und in der sozialwissenschaftlichen Homosexualitätsforschung findet die Lebensphase Alter kaum Berücksichtigung.<sup>44</sup> Noch sind ältere Menschen mit nicht-heterosexueller Orientierung in der Öffentlichkeit nur wenig sichtbar. Erste wissenschaftliche Studien und Praxisprojekte belegen jedoch ein steigendes Interesse für das Thema, was auch damit zu tun hat, dass die nachkommenden Generationen offener und selbstbewusster mit ihrer geschlechtlichen Orientierung umgehen als frühere Seniorinnen und Senioren. Auch im Alter erwarten sie von der Gesellschaft, dass diese ihren Lebensstil und ihre Identität anerkennt.<sup>45</sup>

Die Lebensstile und Biografien Homosexueller unterscheiden sich häufig von denen

heterosexuell orientierter Menschen. Sie haben z.B. in wesentlich geringerem Maße eigene Kinder und sind weniger in familiäre Netzwerke eingebunden. Dementsprechend sind ältere Homosexuelle signifikant häufiger Single und wohnen allein.<sup>46</sup> Dies wird bei der Frage möglicher Unterstützungsressourcen in der Lebensphase Alter relevant. Hinzu kommen teilweise schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen wie Infektionen mit dem HI-Virus oder eine Erkrankung an AIDS, die jedoch durch verbesserte Therapiemöglichkeiten die Lebenserwartung in geringerem Maße als früher beeinflussen.<sup>47</sup>

Die meisten der heute älteren nicht-heterosexuellen Menschen haben im Laufe ihres Lebens Ausgrenzung und Diskriminierung erfahren; insbesondere Schwule waren vermehrt auch von Kriminalisierung und staatlicher Verfolgung betroffen.<sup>48</sup> Das Alter kann zu einer doppelten Diskriminierungserfahrung führen, da es in der von Jugendlichkeit und Körperlichkeit geprägten Schwulenszene häufig verdrängt oder stigmatisiert wird.<sup>49</sup>

<sup>44</sup> Krell, C. 2014, Alter und Altern bei Homosexuellen.

<sup>45</sup> Reimann, K. / Lasch, V. 2006, Differenzierte Lebenslagen im Alter. Der Einfluss sexueller Orientierung am Beispiel homosexueller Männer. In: Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie 39, S. 16.

<sup>46</sup> Gerlach/Schupp 2016, a.a.O., S. 12.

<sup>47</sup> Misoch, S. 2016, „Lesbian, gay & grey“. Besondere Bedürfnisse von homosexuellen Frauen und Männern im dritten und vierten Lebensalter. In: Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie 50, S. 242.

<sup>48</sup> Marquardt, K. 2017, Pflege ohne Diskriminierung. Ein Altenheim für homosexuelle Bewohner, in: Heilberufe / Das Pflagemagazin, 69 (3), S. 40-42.

<sup>49</sup> Lottmann, R. 2016, Mehr als ein Leuchtturm? Der „Lebensort Vielfalt“ – ein Wohnprojekt für ältere Schwule, Lesben und Heterosexuelle, in: Lottmann, R. / Lautmann, R. / Castro Verla, M. (Hrsg.), Homosexualität\_en und Alter(n). Ergebnisse aus Forschung und Praxis, S. 83-110.



## Das Wohn-Pflege-Projekt *Lebensort Vielfalt* in Berlin

Vor dem Hintergrund der Sorge, dass homophobe Einstellungen und Vorbehalte des Personals in der etablierten Altenhilfe eine respektvolle Pflege und Betreuung älterer Schwulen und Lesben behindern würden, eröffnete 2012 das Wohn- und Pflegeprojekt *Lebensort Vielfalt* in Berlin.<sup>50</sup> Getragen wird es von der Schwulenberatung Berlin, deren Büro und Anlaufstelle im Haus integriert ist. Das Projekt besteht aus 24 Wohneinheiten, die hinsichtlich der Mieterschaft zwar überwiegend homosexuell, aber sozial-, generationen-, identitäts- und geschlechtergemischt organisiert sind. Nach einem zuvor festgelegten Schlüssel wurden die Wohnungen zu 60% an ältere schwule Männer, zu 20% an jüngere schwule Männer und zu 20% an lesbische oder heterosexuelle Frauen vergeben. Als Ergänzung gibt es eine Pflege- und Demenz-Wohngemeinschaft für acht schwule Männer, die ein milieusensibel geschulter Berliner Pflegedienst betreut. Ziel des Projektes ist es, ein diskriminierungsfreies Wohnumfeld zu schaffen, um selbstbestimmtes Wohnen mit dauerhafter Perspektive auch bei Pflegebedürftigkeit zu ermöglichen. Zugleich will sich das Projekt in den sozialen Nahraum öffnen, indem es eine große Bibliothek und das *Café Wilde*

*Oscar*, in dem regelmäßige Veranstaltungen stattfinden, betreibt. Derzeit sind an zwei weiteren Standorten (Südkreuz und Ostkreuz) ähnliche Wohn-Pflege-Projekte der Schwulenberatung Berlin geplant.<sup>51</sup>



Aus projektbegleitenden Studien wird deutlich, dass sich ältere Lesben und Schwule wünschen, dass sie bis ins (hohe) Alter ihre Identität und ihren Lebensstil beibehalten können. Die Forderung einer stärkeren Wahrnehmung und Respektierung von älteren lesbisch-, schwul-, bi-, trans- oder intersexuell-orientierten Menschen richtet sich auch an die offene und stationäre Altenhilfe, die verstärkt integrierte Wohn- und Pflegeeinrichtungen wie den *Lebensort Vielfalt* als Orte vielfältiger Biografien und Lebensstile entwickeln sollte.

<sup>50</sup> Lottmann 2016, R., a.a.O.

<sup>51</sup> Online nachzulesen unter: <https://piko.link/v> (Zugriff am 21.03.2018).



### Fazit

Beiden vorgestellten Projekten ist gemein, dass sie multifunktional ausgerichtet sind und mehrere Angebote unter einem gemeinsamen Dach vereinen, die zusammen ein Gemeinschaftliches Wohnen **plus** ergeben: Wohnen mit/ohne Service, Wohnen mit Pflege, Beratung, Gemeinschaft, Partizipation. Zudem richten sich die Wohn-Pflege-Konzepte nicht ausschließlich an eine spezifische Gruppe, sondern streben eine Mischung der Bewohnerinnen und Bewohner im Hinblick auf ihren kulturell-sprachlichen Hintergrund (*Veringeck*) bzw. auf Geschlecht und sexuelle Orientierung (*Lebensort Vielfalt*) an. Darüber hinaus erreichen beide Projekte mit integrierten Cafés oder Anlaufstellen auch eine Öffnung des Projektes in das jeweilige Quartier. Das *Veringeck* in Hamburg und *Lebensort Vielfalt* in Berlin-Charlottenburg zeigen auf vorbildliche Weise, welche Innovationen im Gemeinschaftlichen Wohnen **plus** möglich sind und können Anregungen für weitere gender- und kultursensible Wohn-Pflege-Formen geben. Ihre bundesweit einmaligen Ansätze wurden mit der Nominierung für den Deutschen Alterspreis 2016 honoriert.



**Dr. Josef Bura** ist seit 2010 erster Vorsitzender des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung. Dort wirkt er maßgeblich daran mit, den ältesten bundesdeutschen Verein zum Thema gemeinschaftliche Wohnformen zu einem

modernen sozialpolitischen Akteur weiter zu entwickeln. Zentrales Handlungsfeld ist die Selbstbestimmtheit und soziale Teilhabe im Wohnen durch neue Wohn-, Wohn-Pflegeformen und Settings inklusiver generationen- und gendergerechter Quartiere zu fördern.



**Nina Gust** ist Diplom-Sozialpädagogin und arbeitet seit 2001 als Fachreferentin in der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz der Freien und Hansestadt Hamburg, im Referat Senioren und Pflege. Zu ihren Arbeitsschwerpunkten

gehören die Fortschreibung des Hamburger Demografie-Konzeptes sowie die Förderung neuer Wohnformen mit Versorgungsangeboten.



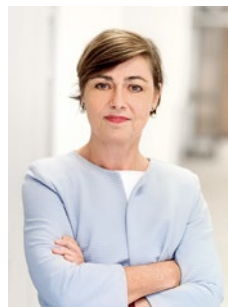
**Prof. Dr. Claudia Kaiser** ist seit 2016 Professorin für Gerontologie am Fachbereich Sozialwesen der Hochschule Niederrhein. Ihre Arbeitsschwerpunkte sind Gerontologie und Altenhilfe u.a. mit dem Fokus auf Gemeinwesenarbeit, altersgerechte

Stadt- und Quartiersentwicklung und Inklusion sowie auf gesundheitliche und pflegerische Versorgung älterer Menschen an der Schnittstelle von Alter, Vielfalt und sozialer Ungleichheit.



**Britta Klemm** leitet seit 2016 den Bereich Sozialmarktanalyse und Beratung in der Sozialwirtschaft bei der BFS Service GmbH, einer Tochtergesellschaft der Bank für Sozialwirtschaft AG. Sie verfügt über langjährige Erfahrung im Pflegesektor

und hat im Rahmen ihrer beruflichen Laufbahn über 5.000 ambulante und stationäre Wohnformen kennengelernt. Seit 2011 berät die Sozialmarktanalytistin Investoren, Betreiber und Kompetenzträger zur Umsetzungsfähigkeit ihrer Investitionsvorhaben und referiert regelmäßig auf Fachveranstaltungen zu Entwicklungen und zur Ausgestaltung des stationären und ambulanten Pflegemarktes.



**Ursula Kremer-Preiß** (Sozialwissenschaftlerin) ist seit 1998 Referentin im Kuratorium Deutsche Altershilfe im Fachbereich „Architektur und Wohnen“ und leitet seit 2010 den Fachbereich „Wohnen und Quartiersgestaltung“. Sie ist Expertin für die Themen

Wohnen im Alter, Quartiersgestaltung und kommunale Alten(hilfe)planung und hat umfassende Kenntnisse über den Anbietermarkt (kommunale und private Wohlfahrtspflege), Fördermittel sowie Kostenträgerstrukturen.

## Autorinnen und Autoren

---



**Ricarda Pätzold** (Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung) ist seit 2013 als Wissenschaftlerin und Projektleiterin am Deutschen Institut für Urbanistik in Berlin tätig. Neben den Hauptthemen Wohnen und Wohnungspolitik arbeitet sie auch zu

Fragestellungen von Partizipation, Integration und Nutzungsmischung. Vor der Zeit im Difu war sie neun Jahre in Forschung und Lehre am Fachgebiet für Stadt- und Regionalökonomie am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin tätig.



**Dr. Andrea Töllner** (Juristin) leitet im FORUM die Förderprojekte von Bundes- und Landesministerien, u.a. die Geschäftsstelle des Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“. Ihre Tätigkeit für Niedersachsen umfasst die

fachliche Begleitung eines Landesprogramms zu innovativen Formen des Wohnens und der Pflege, insbesondere in den ländlichen Räumen, sowie die Beratung von Projektinitiativen, Kommunen und weiteren Akteuren zu Trägerstrukturen und der Ausgestaltung neuer Wohn- und Wohn-Pflege-Formen.



**Dr. Romy Reimer** (Soziologin) begleitet als Referentin beim FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. das Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“. Sie verfügt über eine langjährige berufliche Expertise im Feld des

Gemeinschaftlichen Wohnens. Ihre Arbeitsschwerpunkte sind neue Wohn- und Wohn-Pflege-Formen, Gemeinschaftliches Wohnen **plus** sowie geschlechtergerechte Care-Arrangements. Vor der Zeit beim FORUM leitete sie verschiedene Forschungsprojekte an der Universität Paderborn.

## 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](mailto:programm@fgw-ev.de)

[wohnprogramm.fgw-ev.de](http://wohnprogramm.fgw-ev.de)

## Stand

Juni 2018

## Gestaltung

B:SiGN Design & Communications GmbH  
[www.bsign.de](http://www.bsign.de)

## Redaktion

Dr. Romy Reimer, Dr. Andrea Töllner

## Barrierefreiheit

Ein barrierefreies PDF dieser Broschüre finden Sie auf unserer Website:  
[wohnprogramm.fgw-ev.de](http://wohnprogramm.fgw-ev.de)

## Allgemeiner Hinweis – piko.link

Hinterlegte Dokumente und Websites laufen zur besseren Handhabung über einen Shortener des Drittanbieters YOURLS.

## Bildnachweis

- S. 1 groß: Die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée e.V., klein Mitte: Heilhaus-Stiftung Ursa Paul
- S. 14 Bürgerstiftung Burgieden
- S. 16 Ro70 eG
- S. 22 u. 28 Felix Kästle für Publikation „KONZEPT – Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen“
- S. 25 LAMBERTY architekten GmbH, Trier
- S. 31 oben: Hofleben e.V., unten: Hitzacker Dorf eG
- S. 33 Buck-MCF Wohn- und Gewerbeobjekt GmbH, rechte Spalte: Dieter Schael, Dorfgemeinschaft Külz e.V.
- S. 34 Rosenhaus e.V.
- S. 35 St. Matthiasstift Immobilien GmbH
- S. 36 Gemeinde Vrees
- S. 37 Terfehr Projektentwicklung GmbH
- S. 40 wagnisArt, Ricarda Pätzold
- S. 44 Mehr als Wohnen – Hunziker-Areal, Ricarda Pätzold
- S. 45 Zwicky Süd, Ricarda Pätzold
- S. 47 u. 49 Heilhaus-Stiftung Ursa Paul
- S. 52 u. 53 SAGA Unternehmensgruppe
- S. 66 GEWOBAG Hofgeismar eG, Entwurf: Schaarschmidt Architekten / Visualisierung: Proforma, Kassel
- S. 68, 73 u. 75 Schwulenberatung Berlin gGmbH
- S. 77 u. 78 Bildrechte liegen jeweils bei den abgebildeten Personen

Die Rechte aller übrigen Bilder liegen beim FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Die inhaltliche Verantwortung der Beiträge liegt bei den Autorinnen und Autoren.



# 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](mailto:programm@fgw-ev.de)

[wohnprogramm.fgw-ev.de](http://wohnprogramm.fgw-ev.de)

Gefördert vom:



Bundesministerium  
für Familie, Senioren, Frauen  
und Jugend