

## **2. Unnaer Wohnprojekttag „Wohnprojekte für Senioren“**

**Dr. Torsten Bölting**

InWIS Forschung & Beratung GmbH

13.09.2018

# Gliederung

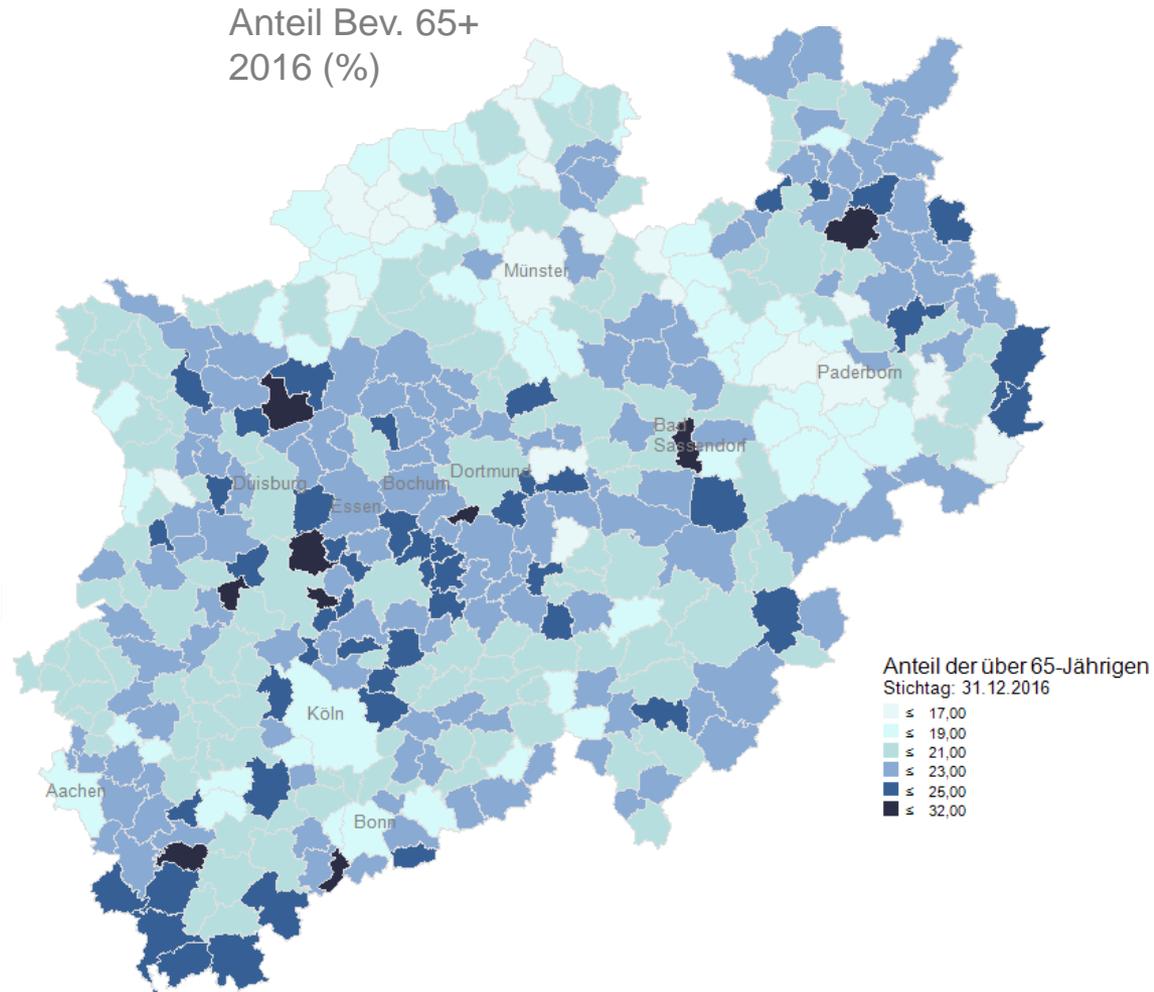
1. Wohnwünsche und Wohnformen im Alter
2. Wohnprojekte für ältere Menschen
3. Fördermöglichkeiten
4. Ansprechpartner und Informationsquellen

Wohnwünsche und Wohnformen im Alter

# **ZUHAUSE, BETREUT, GEMEINSCHAFTLICH – WIE WOHNEN ÄLTERE MENSCHEN?**

# Wir werden älter und weniger...

- Die Bevölkerung NRW ist gealtert und wird weiter altern
- Bereits heute sind vor allem das Ruhrgebiet und Teile von Ostwestfalen, des Sauerlands und der Eifel von einer Überalterung betroffen



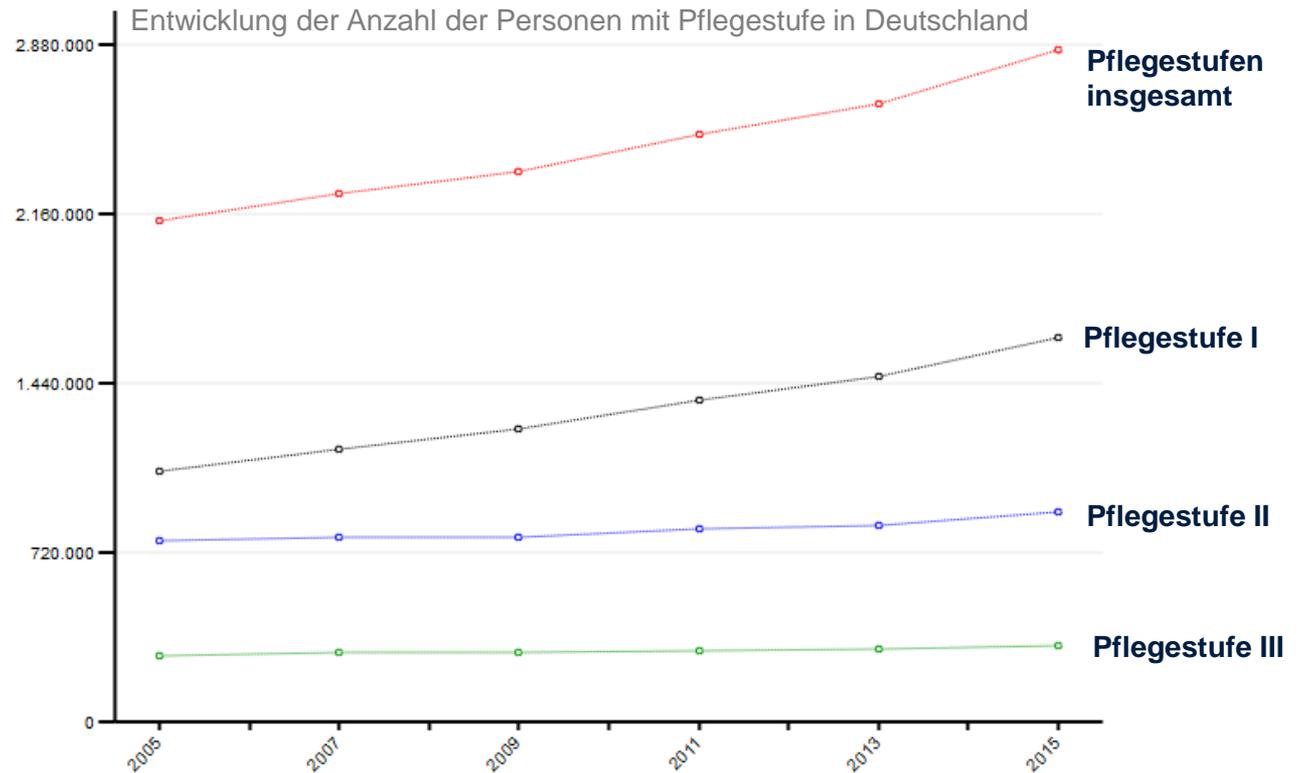
# ...wir werden bunter...

*Stockphoto / Abbildung kann  
aus urheberrechtlichen Gründen  
nicht online dargestellt werden.*

⇒ Die Pluralisierung der Lebensformen erfordert unterschiedliche Wohnformen und Wohnungstypen!

# ...und brauchen mehr Pflege!

- Rd. 73 % der Pflegebedürftigen werden zuhause versorgt
- Rd. 90 % aller Personen ab 80 leben in Privathaushalten
- Ü60-Jährige verbringen ~ 20 h pro Tag zu Hause

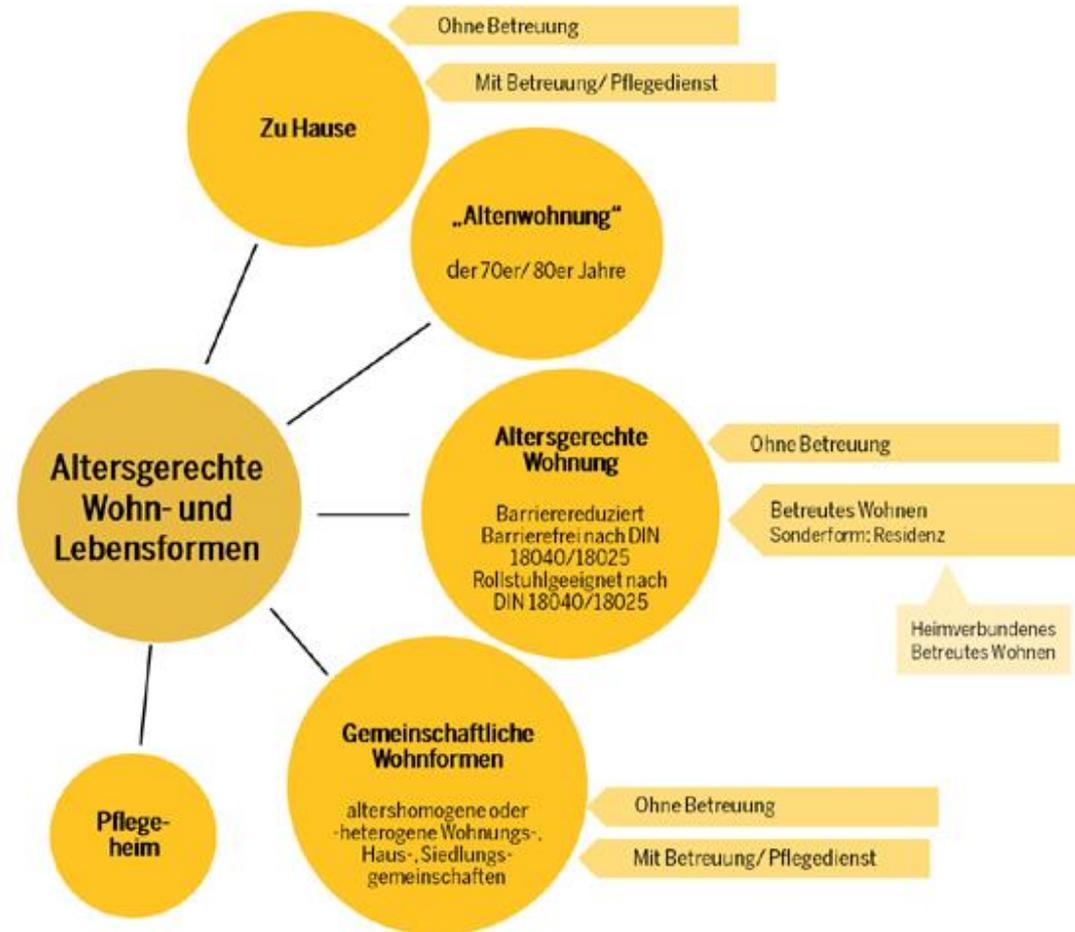


⇒ Hoher Bedarf an barrierefreiem Wohnraum!

Quellen: Gesundheitsberichterstattung des Bundes  
2018, Pflegestatistik 2017

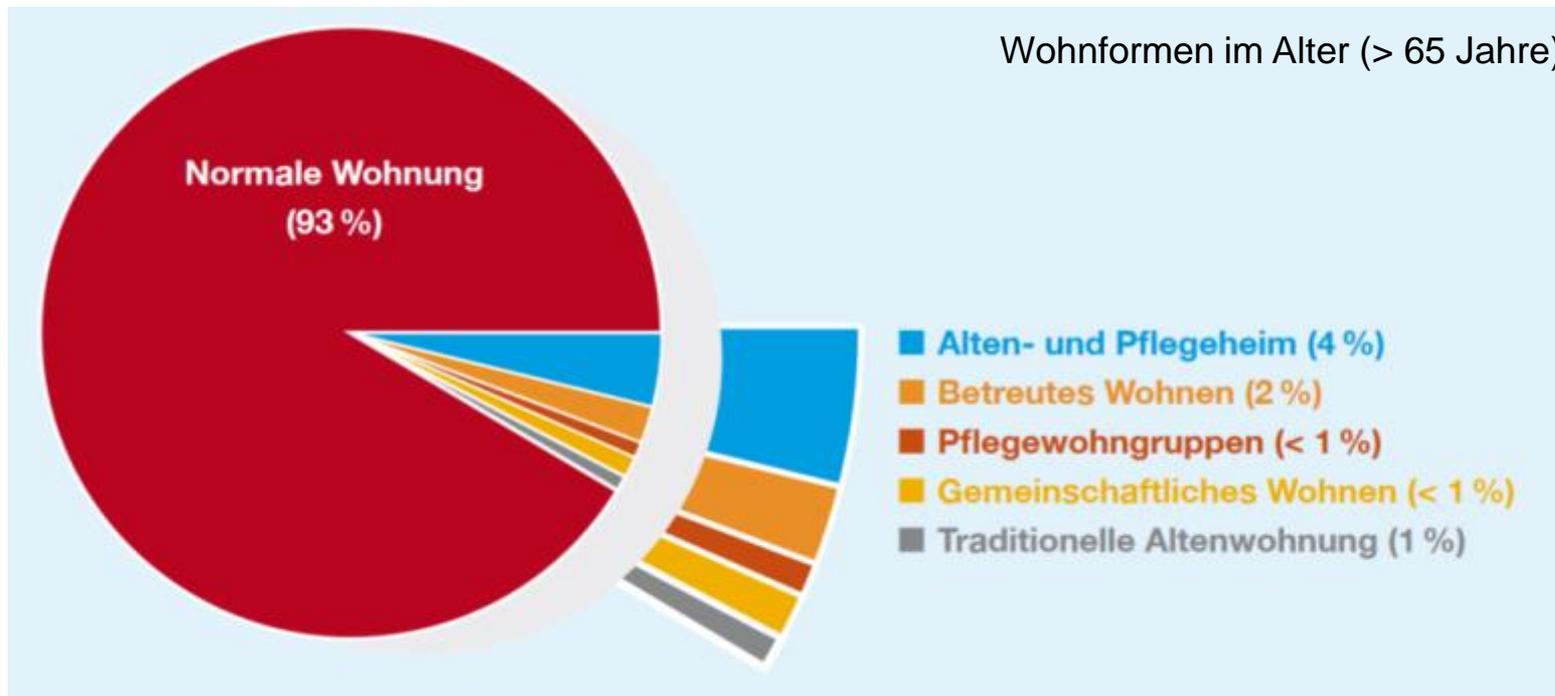
# Wohn- und Lebensformen

Mittlerweile hat sich eine Vielfalt an verschiedenen Wohnmodellen entwickelt!



Quelle: Kuratorium Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e. V. 2012

# Wie lebt die ältere Bevölkerung in NRW?



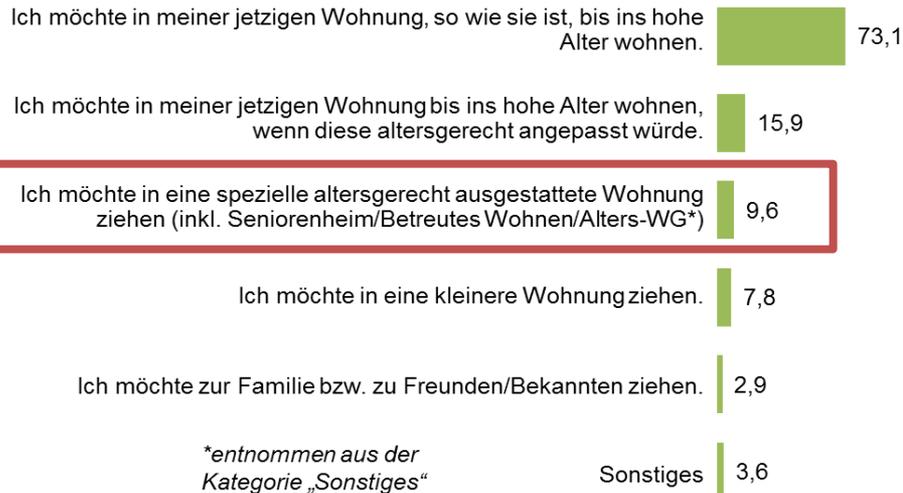
Quelle: BMVBS 2011

⇒ Die beliebteste Wohnform ist nach wie vor die eigene Häuslichkeit!

# Gewünschte Wohnung im Alter Zuhause bleiben um jeden Preis ! (?)...

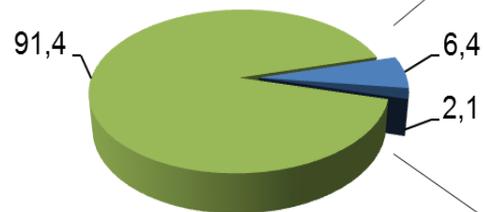
„Wie möchten Sie im Alter wohnen?“

Mehrfachnennungen möglich



Die Älteren wohnen also zumeist in der angestammten Wohnung und möchten dort auch bleiben!

„Wollen Sie in den kommenden drei Jahren ...“

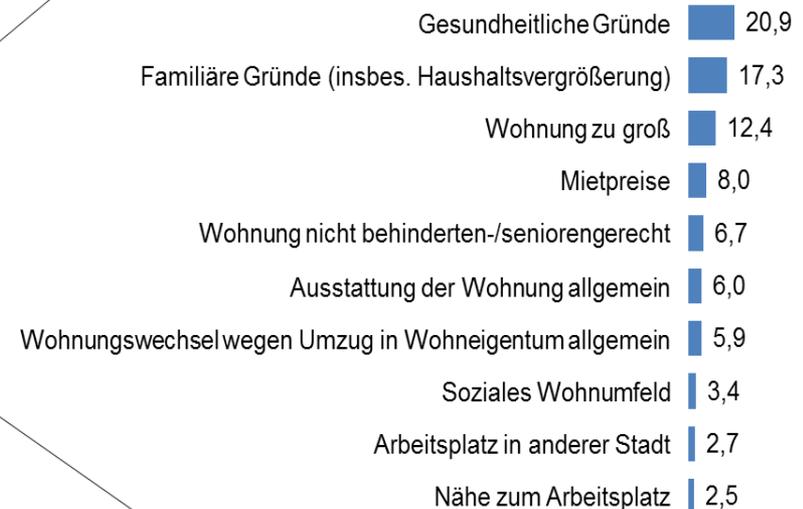


Angabe in %

- ... in Ihrer Wohnung bleiben?
- ... vielleicht umziehen?
- ... mit Sicherheit umziehen?

Wichtigster Umzugsgrund (TOP 10)

Gefilterte Ergebnisse - offene Frage



Quelle: InWIS/IAT 2017  
(im Auftrag der  
berlinovo Immobilien GmbH)

# Gewünschte Wohnung im Alter... ...bei näherer Betrachtung:

...das ändert sich ein wenig, wenn man alternative Modelle erklärt:

Angabe in %

**„Angenommen, Sie würden in eine seniorenfreundliche Wohnung/ Wohnform ziehen. Welche Wohnform käme – vor dem Hintergrund Ihrer finanziellen Möglichkeiten – für Sie in Frage?“**

■ Dies käme bereits innerhalb der nächsten 5 Jahre in Frage  
■ Dies käme zu einem späteren Zeitpunkt in Frage  
■ Dies kommt eher nicht in Frage

Barrierefrei/-arm ohne Serviceleistungen



Wohnen mit Service („normale“ barrierefreie/-arme Wohnung +  
Betreuungs-/ Serviceleistungen) mit Pflegeheimanschluss



Wohnen mit Service („normale“ barrierefreie/-arme Wohnung +  
Betreuungs-/ Serviceleistungen) ohne Pflegeheimanschluss



Gemeinschaftliches Wohnen generationenübergreifend (unterschiedliche  
Generationen, eigene Wohnung, Gemeinschaftsflächen)



Ambulant betreute Senioren-WG als Alternative zum Alten-/Pflegeheim  
(eigener Wohnraum, Gemeinschaftsflächen, Service/Betreuung/Pflege)



Seniorenresidenz (überdurchschnittliche Ausstattung, hotelähnlicher  
Charakter, häufig Appartements, luxuriöse Zusatzausstattungen,  
Pflegeleistungen)



Alten-/Pflegeheim (Zimmer, Pflege)



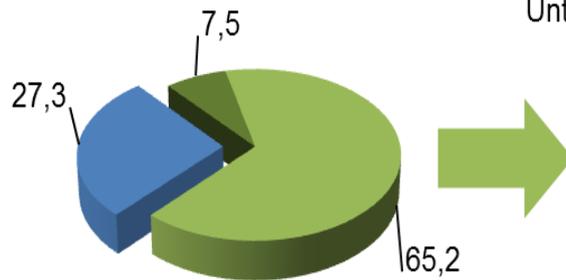
Quelle: InWIS/IAT 2017  
(im Auftrag der  
berlinovo Immobilien GmbH)

# Gewünschte Wohnung im Alter... ...gerne auch mit Unterstützung

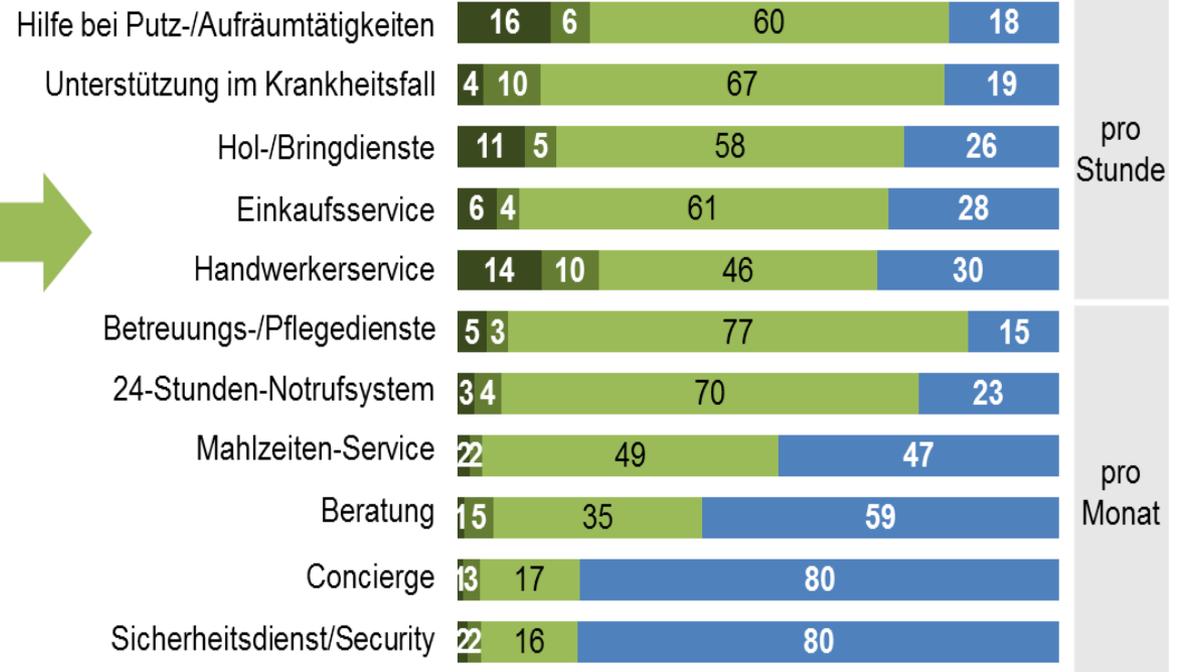
„An welchen folgenden Dienstleistungen hätten Sie Interesse und welchen Betrag würden Sie dafür ausgeben?“

Gefilterte Ergebnisse (nur Personen mit generellem Interesse)

Generelles Interesse



- Ja, bereits aktuell von Interesse
- Ja, in höherem Alter/ bei körperl. Einschränkungen von Interesse
- Nein



- Nutze ich bereits
- Ja, in höherem Alter/ körperl. Einschränkungen von Interesse
- Ja, aktuell von Interesse
- Nein

Quelle: InWIW/IAT 2017  
(im Auftrag der  
berlinovo Immobilien GmbH)

## Doch es gibt noch mehr...

- Wir wissen: Ein Großteil der älteren Menschen möchte in der eigenen Häuslichkeit wohnen (bleiben)
  - Sofern ein Umzug notwendig ist, sind in der Regel gesundheitliche Einschränkungen der Grund
- ⇒ Aber: Durch die Pluralisierung der Lebensstile, die insgesamt gestiegene Nachfrage und die Ausweitung der Angebotslandschaft gewinnen innovative Senioren-Wohnprojekte immer mehr an Bedeutung

Wohnprojekte für ältere Menschen

# **NEUES WAGEN: ALTERNATIVE WOHNPROJEKTE FÜR ÄLTERE MENSCHEN**

# Der „Klassiker“: Betreutes Wohnen für Senioren

- Betreutes Wohnen bietet...
  - Selbständiges Wohnen in barrierefreier / -armer Wohnung
  - Regelmäßige Betreuung und Beratung (Betreuungspauschale)
  - Zusätzlich wählbare Dienstleistungen



*Stockphoto / Abbildung kann aus urheberrechtlichen Gründen nicht online dargestellt werden.*

+

*Stockphoto / Abbildung kann aus urheberrechtlichen Gründen nicht online dargestellt werden.*

# Neues wagen: Alternative Wohnprojekte

- Diverse Konzepte für verschiedene Zielgruppen:
  - Senioren-Wohngemeinschaften
  - Mehrgenerationenwohnen
  - Hausgemeinschaft
  - Siedlungsgemeinschaft
  - Ambulant betreute Wohngruppen (Pflegewohngemeinschaften, z. B. Demenz-WG)
  - Integrierte Wohnkonzepte (z. B. Quartierskonzepte)



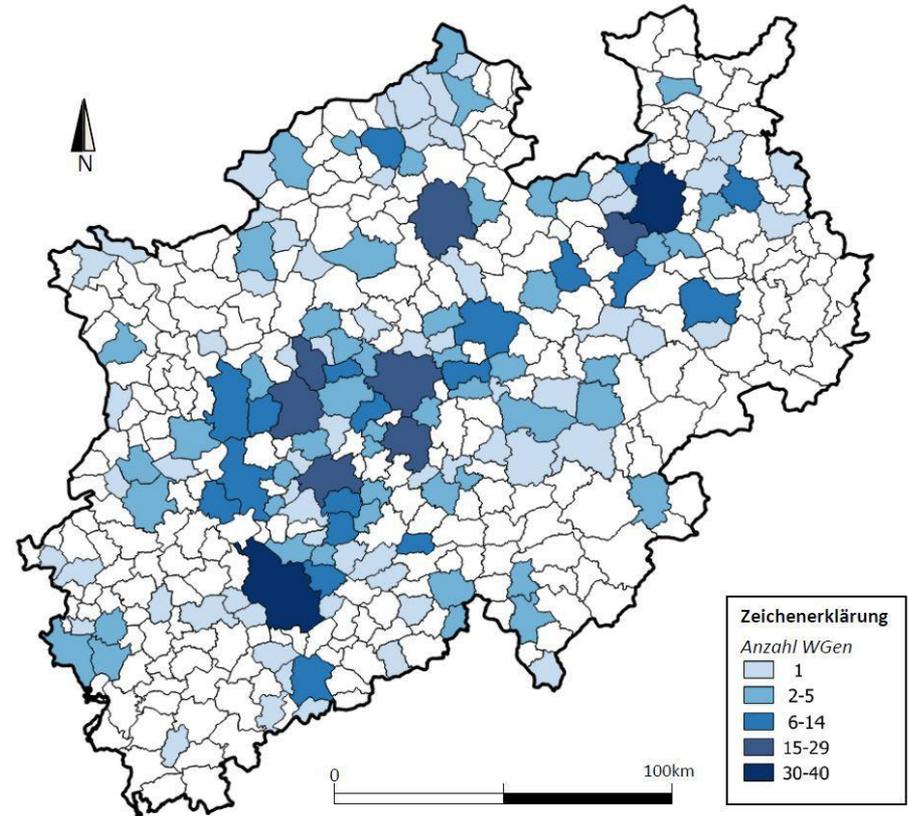
# Alternative Wohnprojekte in NRW:

KdA (2014):  
**260** gemeinschaftliche  
Wohnprojekte in NRW,  
Tendenz steigend

Klie et al. (2017):  
Rd. **500** ambulant  
betreute Wohngruppen  
in NRW  
(Versorgungsquote: 1 %)

Generali Deutschland  
(2017):  
Bundesweit leben **27.000**  
Personen über 65 Jahre  
in ca. **900**  
gemeinschaftlichen  
Wohnprojekten

MGEPA: RISP/InWIS et  
al. (2016): 543 abW mit  
Ø 9,03 Plätzen in NRW  
identifiziert, rd. 52 %  
davon (angeblich)  
„selbstverantwortet“



Datengrundlage: eigene Recherche; Bearbeiter: S. Jenniches, Duisburg 02/16

Quelle: RISP/InWIS/KCR/Michel 2016 (im Auftrag des MGEPA.NRW)

Konkrete Zahlen sind nicht bekannt, die Angaben beruhen auf Schätzungen  
⇒ Aber: Angebot und Nachfrage sind in den letzten Jahren stark gestiegen

# Typen gemeinschaftlichen Wohnens



## Altershomogene Hausgemeinschaft

- Abgeschlossene Apartments in einem (barrierefreien) Haus
- Eigenverantwortliche Haushaltsführung, selbstbestimmter Tagesablauf
- Homogene Altersstruktur
- Selbstorganisiertes Gemeinschaftsleben, gegenseitige Unterstützung



## Mehrgenerationenwohnen

- Abgeschlossene Wohnungen
- Gemeinschaftsflächen (z. B. Gemeinschaftsraum, Spielplatz)
- Gemischte Altersstruktur und Haushaltstypen
- Selbstorganisierte Aktivitäten und gegenseitige Unterstützung (z. B. Kinderbetreuung, Einkaufsdienste)

# Typen gemeinschaftlichen Wohnens



## (Demenz-) Wohngemeinschaften

- 6 – 8 Personen
- Eigener Wohn- und Schlafbereich, Mitnahme eigener Möbel
- Regelmäßige / permanente Begleitung durch ambulanten Betreuungsdienst (Demenz-WG)
- Alltagsorientierte Gruppenaktivitäten (Kochen, Waschen, etc.)



## Siedlungs- / Nachbarschaftsprojekte

- Mehrere gleichartige Gebäude in engem räumlichen Zusammenhang
- Aktive gemeinschafts- / nachbarschaftsfördernde Maßnahmen (z. B. Nachbarschaftshilfverein, generationenübergreifende Aktivitäten)

# Rechts- und Eigentumsformen

- Eigentümergeinschaft:
  - Großer Gestaltungsspielraum, mögliche Planungsbeteiligung (v.a. Architektur und Ästhetik)
- Genossenschaften:
  - Projektgenossenschaft, Dachgenossenschaft, Bestandgenossenschaft
  - „Mittelweg“ zwischen Eigentum und Miete, die Versorgung der Mitglieder steht im Vordergrund
- Investorenmodelle:
  - Beauftragung z. B. durch Wohngruppe (die wiederum als Verein oder GbR organisiert sein kann)
  - (Eingeschränkte) Beteiligung am Planungsprozess

# Herausforderungen auf dem Weg zum Wohnprojekt

- Für Interessenten:
  - Oftmals „steiniger Weg“ bis zur Realisierung:
    - Fragen der Finanzierung müssen geklärt werden
    - Man muss sich mit vielen Einzelnen arrangieren
    - Beratungsstellen sind nicht immer einfach zu finden
    - Oftmals lange Wartezeiten bis ein Projekt wirklich bezugsbereit ist
- Für Bauherren und Betreiber:
  - Abstimmung mit mehreren potentiellen Bewohnern
  - Kein Produkt „von der Stange“, zumeist längere Planungszeiten
  - Regional sehr unterschiedliche Verfügbarkeit und Qualität von geeigneten Grundstücken
  - Strengere bauliche Auflagen und technische Normen (z. B. Barrierefreiheit)
- Generell: Unübersichtliche Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für potentielle Bewohner, Bauherren und Betreiber

Fördermöglichkeiten

# **UNTERSTÜTZUNG FÜR SENIOREN-WOHNPROJEKTE**

# NRW / MHKBG.NRW: Neu- und Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur (WFB)



- **Förderinhalt**

- Neuschaffung barrierefreien Mietwohnraums (auch Gruppenwohnungen für ältere / behinderte Menschen, Mieteinfamilienhäuser)
- Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur
- Zusatzdarlehen für rollstuhlgerechten Wohnraum, Einbau von Aufzügen oder sozialplanerische Voruntersuchungen und Zusatzangebote (z. B. Sinnesgärten, Quartierskonzepte)

- **Förderberechtigte**

- Kommunale Träger, Träger der freien Wohlfahrtspflege, Wohnungsunternehmen, private Investoren, Privatpersonen

Weitere Informationen in den aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen:

⇒ [www.mhkbw.nrw/wohnen/wohneninderStadt/Foerderung/WFB\\_2018\\_Reintext.pdf](http://www.mhkbw.nrw/wohnen/wohneninderStadt/Foerderung/WFB_2018_Reintext.pdf)

# NRW / MHKBG.NRW: Experimenteller Wohnungsbau



- **Förderinhalt**
  - Förderdarlehen für innovative Wohnungsbauprojekte für das Wohnen im Alter (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftsprojekte)
  - Beratung und Unterstützung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte
- **Förderberechtigte**
  - Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, private Investoren, Wohneigentümer

Weitere Informationen im aktuellen Wohnraumförderungsprogramm:  
[www.mhkbw.nrw/wohnen/wohneninderStadt/Foerderung/WoFP\\_2018\\_-\\_2022\\_Fassung\\_2018.pdf](http://www.mhkbw.nrw/wohnen/wohneninderStadt/Foerderung/WoFP_2018_-_2022_Fassung_2018.pdf)

# NRW / MHKBG.NRW: Wohnraum für Menschen mit Behinderungen (BWB)



- **Förderinhalt**

- Neuschaffung von Wohnplätzen für Menschen mit Behinderung durch Neubau oder Umbaumaßnahmen
- Besondere behindertengerechte Außenanlagen / Haustechnik
- **Neubau von (kleinteiligen) Wohnformen**
- Bauliche Anpassungen in bestehenden Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

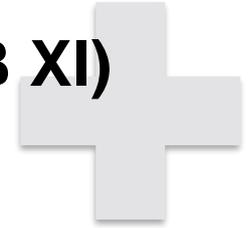
- **Förderberechtigte**

- Kommunale Träger, Träger der freien Wohlfahrtspflege, Wohnungsunternehmen und private Investoren

Weitere Informationen in den Förderungsbestimmungen des MHKBG:

⇒ [https://www.mhkbw.nrw/wohnen/wohneninderStadt/Foerderung/6-Reintext\\_BWB\\_2015.pdf](https://www.mhkbw.nrw/wohnen/wohneninderStadt/Foerderung/6-Reintext_BWB_2015.pdf)

# Pflegeversicherung – Wohngruppen ( § 45e SGB XI)



- **Förderinhalt**

- Altersgerechte und barrierearme Umgestaltung der gemeinsamen Wohnung zur Gründung von ambulant betreuten Wohngruppen

- **Förderberechtigte**

- Pflegebedürftige nach § 14 SGB XI, die einen Anspruch auf Leistungen nach § 38a SGB XI (zusätzliche Leistungen für Pflegebedürftige in ambulant betreuten Wohngruppen) haben
- Umbau auch vor Gründung und Einzug möglich

- **Förderumfang**

- Anschubfinanzierung von bis zu 2.500 Euro je pflegebedürftiger Person
- Max. Gesamtförderung je Wohngemeinschaft: 10.000 Euro

# Weitere Fördergeber: Stiftungen



- **Wie wird gefördert?**
  - Viele Stiftungen fördern Bauprojekte gemeinnütziger Organisationen in Form von Zuschüssen, Darlehen oder Wettbewerben, u. a.:
- **Stiftung Wohlfahrtspflege – Quartiersentwicklung**
  - Bau und Ausstattung von Begegnungszentren / -räumen
  - Schaffung gemeinschaftlicher Wohnangebote (z. B. Generationenwohnen)
  - Maßnahmen zur Sicherung der Barrierefreiheit
- **Stiftung Deutsches Hilfswerk – Quartiersentwicklung**
  - Barrierefreie Gestaltung der sozialen Infrastruktur
  - Generationengerechte räumliche Infrastruktur (z. B. Begegnungsmöglichkeiten)
  - Bedarfsgerechte Wohnangebote

# Weitere Fördergeber: Stiftungen



- Ähnliche Fördermöglichkeiten gibt es bei:
  - Aktion Mensch  
(u. a. Förderung von Menschen mit Behinderung, Förderaktion Barrierefreiheit)
  - Generali Zukunftsfonds  
(demografiefeste Infrastrukturen, bürgerschaftliches Engagement im Alter)
  - Stiftung Trias  
(gemeinschaftliche Wohnprojekte)
  - Montag Stiftungen  
(u. a. Nachbarschaftsprojekte, Stadtteil- und Immobilienentwicklung)
  - ...

Ansprechpartner und Informationsquellen

# **WO FINDEN INTERESSIERTE SENIOREN ORIENTIERUNG?**

# FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung

- Beratung für Kommunen, Wohnungswirtschaft und Interessierte auf der Suche nach neuen Wohnformen
- Vermittlung von Personen zur Prozessbegleitung und fachlichen Beratung
- Vorträge, Seminare, Workshops etc.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Bundesvereinigung



⇒ Weitere Informationen unter [www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)

# Stiftung trias

- Beratung für Kommunen, Wohnungswirtschaft und Interessierte auf der Suche nach neuen Wohnformen
- Vermittlung von Personen zur Prozessbegleitung und fachlichen Beratung
- Projektbörse



**wohnprojekte-portal.de** Inhaltsverzeichnis Impressum Datenschutz Drucken Volltextsuche Los

### Projekt des Monats

#### Super wohnen im Supermarkt

Das ehemalige Supermarkt-Gebäude im Zentrum des Wuppertaler Stadtteils Cronenberg macht Platz für ein Mehrgenerationen-Wohnhaus mit 15 Wohneinheiten. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein und in Niedrigenergie-technik errichtet.

Die zukünftige Genossenschaft bietet Platz für Menschen jeden Alters: Singles, Paare, Alleinerziehende und Familien mit Kindern. Auch Menschen mit Handicap und mit Bedarf an öffentlich geförderten Wohnraum sind willkommen.

"Wir wollen in einer Gemeinschaft wohnen und leben. Dabei ist die Balance von Nähe und Distanz und gegenseitige Unterstützung die Grundlage unserer Nachbarschaft. Die Mischung von gemeinschaftlichen Aktivitäten und individuellem Freiraum wird unseren Alltag bestimmen, den wir aktiv gestalten und fröhlich erleben wollen" sagt Michael Lippkau einer der Gründer des Projektes.

Sie haben Lust das Projekt näher kennenzulernen? Sie brauchen mehr Informationen?

Weitere Angaben zur Kontaktaufnahme finden Sie auf der [Website](#) des Vereins „Lebendiges Wohnen an der Wupper e.V.“ und dem [Wohnprojekte-portal](#).

⇒ [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)



# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Dr. rer. pol. Torsten Bölting, Stadtplaner AKNW

Geschäftsführer

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 20a  
44795 Bochum

Tel.: +49 (0) 234.89034.20

Fax: +49 (0) 234.89034.49

[torsten.boelting@inwis.de](mailto:torsten.boelting@inwis.de)

[www.inwis.de](http://www.inwis.de)