



Wohnen im Alter: Welche Wohnformen gibt es? Was ist zu beachten?

**Marktplatz der Generationen
15.10.2020, Vestenbergsgreuth**

Brigitte Herkert

Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung

Koordinationsstelle Wohnen im Alter

finanziert aus Mitteln des



Bayerisches Staatsministerium für
Familie, Arbeit und Soziales



Themen

- Einführung
 - Herausforderungen demografischer Wandel
- Wohnen im Alter – wie kann es gelingen?
 - Zu Hause in den eigenen 4Wänden
 - In anderen / alternativen Wohnformen
- Was ist zu beachten?



Veränderung 2038 gegenüber 2018
in Prozent

| Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent | Häufigkeit |
|--|------------|
| unter -7,5 „stark abnehmend“ | 5 |
| -7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“ | 15 |
| -2,5 bis unter 2,5 „stabil“ | 25 |
| 2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“ | 33 |
| 7,5 oder mehr „stark zunehmend“ | 18 |

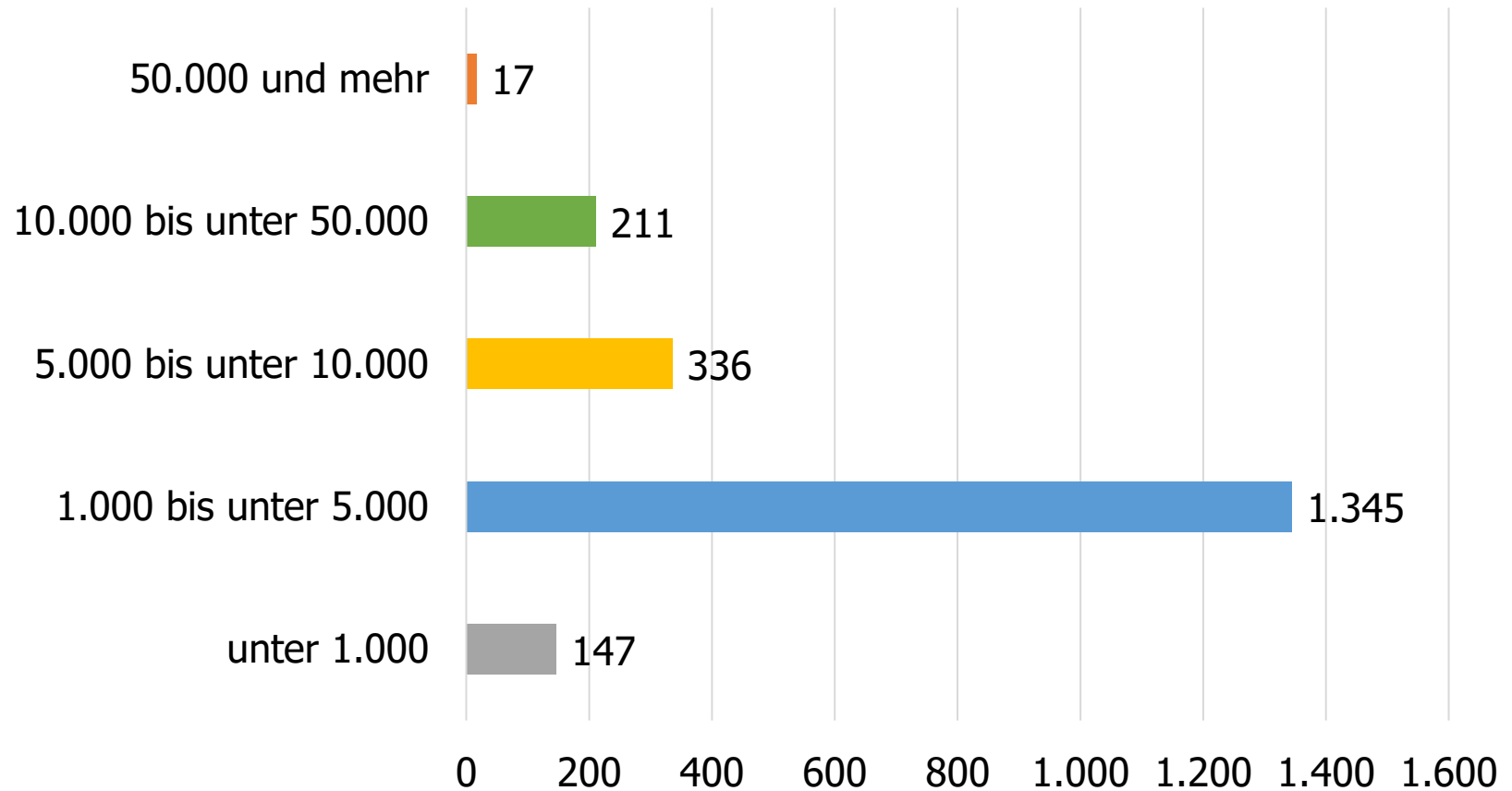
Größte Abnahme: Lkr Kronach -11,8 %

Größte Zunahme: Lkr Dachau +12,4 %

Bayern: +4,0 %

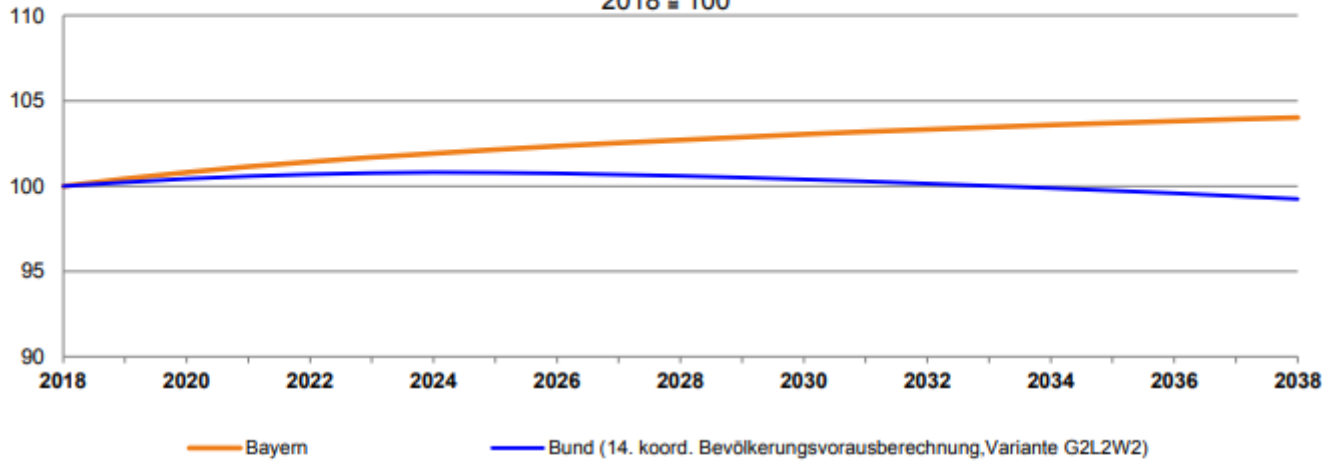


Anzahl der jeweiligen Städte, Märkte und Gemeinden in den Gemeindegrößenklassen

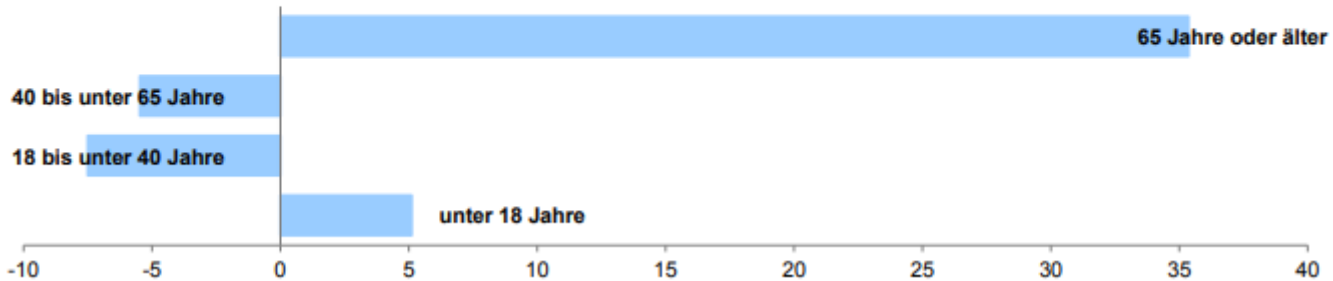




**Entwicklung der Bevölkerung von 2018 bis 2038
im Vergleich zum Bund
2018 = 100**



**Veränderung der Bevölkerung 2038 gegenüber 2018 nach Altersgruppen
in Prozent**



Herausforderungen im Zuge des demografischen Wandels im ländlichen Raum



Herausforderungen

- Sinkende Geburtenraten
- Abwanderung Jüngerer
- Zunahme alleinstehender älterer Menschen
- Oft ungeeignete Wohnsituation
- Zunehmender Bedarf an bezahlbaren Wohn- und Betreuungsangeboten
- Steigender Bedarf an Betreuung und Pflege (u.a. aufgrund Demenz)
- Verringerung des Potenzials helfender Angehöriger
- Wirtschaftlicher Strukturwandel
- Ausdünnung der Versorgungsinfrastruktur
- Herausforderungen vor allem in ländlichen Gemeinden – z.B.
 - Infrastruktur und Mobilität
- Verödung der Ortskerne



Chancen für das Wohnen im Alter ländlichen Raum



Chancen

- Vielfältige individuelle Wohnwünsche, aber: Wohnen bleiben wie bisher
- Umsetzung ortsangepasster Konzepte
- Hilfeleistungen: Kurze Wege, man kennt die Ansprechpartner
- Aufbau von Wohnberatung
- (Alternative) Wohnformen werden nachgefragt
- (Noch) Günstige Mietpreise
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften
- Kommunale Steuerung - Quartiersprojekte



Ihre Fragen / Seniorengerechtes Wohnen

- Wir stellt man die Bedarfe an Wohnprojekten fest?
- Welche Wohnprojekte gibt es?
- Können leerstehenden Gebäude, wie Schulen oder Gaststätten für Seniorenangebote umgenutzt werden?
- Wie kann eine Finanzierung aussehen, gibt es Fördermittel?
- Welche Rolle spielen Quartierskonzepte?
- Welche Kosten entstehen für die Betroffenen?
- Wie kann ein örtliches Pflegekonzept entwickelt werden?
-



Wünsche – zum Wohnen im Alter!

Ich möchte selbstbestimmt wohnen

Ich kann mir vorstellen, noch einmal umzuziehen

Ich möchte zusammen mit anderen „alt“ werden

Ich möchte so lange es geht tätig sein

So lange wie es geht zu Hause bleiben

Meine Kinder können mir helfen, wenn ich nicht mehr zurecht komme

Ich möchte am gesellschaftlichen Leben teilnehmen, auch wenn ich nicht mehr so mobil bin



Entwicklungen in den vergangenen Jahren

- Differenzierung „gemeinschaftlicher“ Wohnformen
→ Bottom-up und Top-Down sind möglich
- Trägerinitiierte Projekte dominieren gegenüber „Eigeninitiativen“
- „Seniorenwohnen“ ist oft ein Markt für Investoren, die „standardisierte“ Modelle anbieten
- Kommunen sind an ortsangepassten Lösungen interessiert
- Wohnangebote werden immer häufiger mit Pflegeangeboten gekoppelt, z.B. mit Tagespflege, ambulant betreute Wohngemeinschaften
- „Soziale Landwirtschaft“ hat Potential



Kriterien für ein „seniorengerechtes“ Wohnen

- Wohnverhältnisse, die ein möglichst selbständiges, sicheres Wohnen im Alter ermöglichen → **Barrierefreiheit**
- Möglichst **zentral** gelegen → Innenentwicklung
- Mit fußläufig erreichbare **Nachversorgung**
- Ambulante Versorgung bei Bedarf (Nachbarschaftshilfe, ambulante Dienste, Tagespflege)
- Ein Wohnumfeld, das Kontakte zu anderen Menschen ermöglicht und fördert
- Angebote für Geselligkeit, Kultur/ Bildung, Betätigung/ Engagement
- Unterstützung der individuellen Mobilität



Welche (Umzugs-)Alternativen werden gewünscht?

Wohnung mit „gesicherter“ Betreuung

Wohnung
in der man besser zurecht
kommt

Umzug
in die Nähe der Kinder

Gemeinschaft –
Jung und Alt

Gemeinschaft
nur „Senioren“



Entwicklung von Versorgungsstrukturen

1. Investoren / Träger bieten ihr Konzept der Kommune an. Kommune stellt ggf. Grundstück
2. Gemeinde überlegt, welche Versorgungsbausteine notwendig sind, formuliert dies eine Ausschreibung und sucht ggf. einen Träger / Investor

Was ist aus Sicht der Kommune wichtig/möglich?

- Standort: zentral oder „im Grünen“
- Einflussmöglichkeiten der Gemeinde bei der Belegung
- Selbst investieren oder Investor suchen
- „Richtigen“ Betreiber finden
- Interkommunale Kooperation



Unterschiedliche Träger von Wohnprojekten

- Eigentümerfinanziert und –bewohnte oder vermietete Projekte
- Kommunen
- Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften (teilw. kommunal)
- Privatwirtschaftliche Wohnungs(bau)gesellschaften
- Genossenschaften (eG)



Seniorengerechte Wohnungen

- **Barrierefreie** oder barrierearme Wohnungen
 - Möglichst **zentral** gelegen
 - Mit fußläufig erreichbarer **Nachversorgung**
 - Kompensation – falls nicht zentral gelegen!
 - Unterstützt durch Hilfen
 - Wohnverhältnisse, für ein **selbständiges, sicheres** Wohnen
 - Wohnumfeld, das **Kontakte** zu anderen Menschen ermöglicht und fördert
 - **Versorgungsinfrastruktur**, u.a. täglicher Bedarf, ÖPNV
 - Angebote für **Geselligkeit, Kultur/ Bildung, Engagement**
 - Unterstützung der individuellen **Mobilität**





Umzug in „neue Wohnformen“

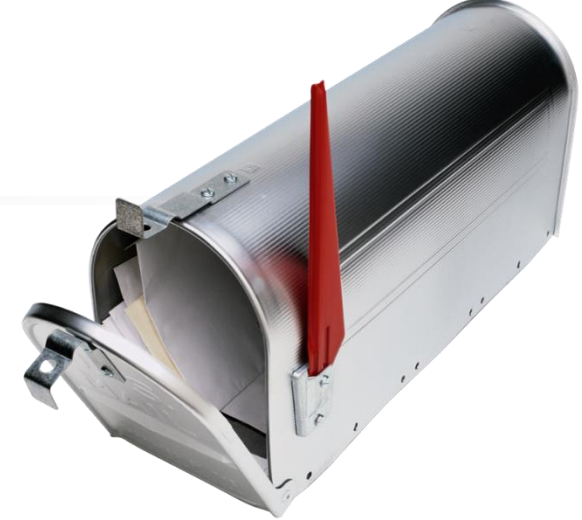
- Betreute Wohnanlagen
- Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Jede „neue Wohnform“ hat ihre spezielle Zielgruppe, ein besonderes Konzept und ihre Vorteile!

Was bedeutet das für die Umsetzung der Konzepte?



Betreutes Wohnen



In der Regel:

Barrierefrei erschlossene Miet- oder Eigentumswohnungen

Mit Einzug wird ein **Vertrag** über soziale Betreuung abgeschlossen

- Grundleistungspauschale je nach Leistung
 - Traditionell: Hausnotruf, Vermittlung von Dienstleistungen, Information, Beratung, ..
 - Pflegeorientierung: Tagepflege, Ambulante Pflege usw.

→ Kein geschützter Begriff – aber nicht Pflegeheim! Rentabilität?

→ Außer Grundleistung – Wahlfreiheit!



Gemeinschaftsorientierte Wohnformen



- **Senioren**hausgemeinschaften oder Wohnen „**Alt & Jung**“
- Gemeinsam und in guter Nachbarschaft **zusammen** leben
- Eigene Wohnung - (Miete / Eigentum / Genossenschaft)
- **Gemeinsam**: Gemeinschaftsraum, Gästeappartement, o.ä.
- Regeln des Zusammenlebens werden erstellt
- Neuen Lebensabschnitt **aktiv planen**
- Anregendes und unterstützendes Umfeld schaffen
- Vereinsamung vorbeugen – „**Gemeinsam statt einsam**“
- **Hilfe** geben, aber auch Hilfe in Anspruch nehmen
- Evtl. gemeinsame **Werteorientierung**
- Sich im Verbund mehr leisten können z.B. Bau, Auto

Praxisbeispiel: Wohnprojekt OLGA, Nürnberg (518.000 Einwohner, Mittelfranken)



- Standort Nürnberg
- 11 Wohnungen, barrierefrei zugänglich
- Gemeinschaftswohnung und Garten
- Sanierung durch wbg Nürnberg GmbH
- GbR mietet die Wohnungen
- Interner Vertrag regelt die Bedingungen für das Gemeinschaftsleben als GbR

Wohnprojekt **O**ldies **L**eben **G**emeinsam **A**ktiv
Selbst bestimmtes Wohnen bis ins Alter



Praxisbeispiel: Haus der Begegnung Kirchanschöring (4.151 Einwohner, Oberbayern)

Barrierefreie Wohnanlage mit

- **9 barrierefreie Wohnungen** mit 2-3 Zimmern, 5 davon EOF-gefördert
- 10 Wohneinheiten innerhalb einer **ambulant betreuten Wohngemeinschaft**
- Arztpraxis
- **Sozialbüro**
- **Gemeinschaftsräume** (Vorträge, Workshops, VHS-Kurse u.v.m.)
- **Planung:** Kommune gemeinsam mit Kirchengemeinden, Bürgerinnen und Bürgern
- **Vermietung:** kommunale Wohnbaugesellschaft



Dorf- und Begegnungszentrum Niederwinkling (2.700 Einwohner Niederbayern)



Aufbau eines **multifunktionalen Ortszentrums** darin u.a. integriert

- Dorf- und Begegnungszentrum
- Praxisräume, Arzt, Physiotherapie, Fußpflege
- Apotheke
- Gemeindebücherei
- Veranstaltungs- und Begegnungsräume
- Ehrenamtsbüro
- Quartiersmanagement

- **14 barrierefreie Wohnungen** (50% EOF gefördert)
- **Ambulant betreute Wohngemeinschaften**
- **Tagespflege**



Praxisbeispiel: Lebensräume für Jung und Alt in Oberhausen (2.800 Einwohner, Mittelfranken)

- 12 **barrierefreie** Wohnungen im Ortszentrum für gemeinschaftsorientiertes Wohnen für Jung und Alt
- **Gemeinschaftsraum**
- **Seniorenbüro** der Gemeinde ist angegliedert
- Nachbarschaftliche Unterstützung mit **professioneller Begleitung**
- Umsetzung durch die **Stiftung Liebenau**

Soziale Landwirtschaft (für Ältere)

Landwirte schaffen neue Wohn- und Pflegeangebote auf ihrem Anwesen

Beispielsweise:

- **Barrierefreie Wohnungen**, ggf. mit Hausmeisterdienst
- Barrierefreie Wohnungen, **Gemeinschaftsraum, Betreuungsangebot**
- **Ambulant betreute Wohngemeinschaft** für Pflegebedürftige
- **Tagespflegeangebot**

Besonderheiten

- **Lage**, wenn nicht Ortsinnenlage → „ausgleichen“
- **ÖPNV, Fahrdienste, Einkaufservice, ...**
- Herausforderung – weitgehend bis absolute **Barrierefreiheit schaffen**
- Besonderheiten – z.B. **Teilhabe am „landwirtschaftlichen“ Alltagsgeschehen** Natur / Garten / Tiere

Praxisbeispiel: Lebensräume für Jung und Alt in Oberhausen (2.800 Einwohner, Mittelfranken)

- 12 **barrierefreie** Wohnungen im Ortszentrum für gemeinschaftsorientiertes Wohnen für Jung und Alt
- **Gemeinschaftsraum**
- **Seniorenbüro** der Gemeinde ist angegliedert
- Nachbarschaftliche Unterstützung mit **professioneller Begleitung**
- Umsetzung durch die **Stiftung Liebenau**



Seniorenwohngemeinschaft

- **Senioren**wohngemeinschaft
- Gemeinsam in einem Haushalt **zusammen** leben
- **Gemeinsam**: Gemeinschaftsräume wie Küche und Bad
- **Privatsphäre**: Das eigene Zimmer
- Regeln des Zusammenlebens werden erstellt – was wir in Gemeinschaft erledigt? Keine Vorgabe von außen!
- Vereinsamung vorbeugen – „**Gemeinsam statt einsam**“
- **Hilfe** geben, aber auch Hilfe in Anspruch nehmen

→ Individueller Freiraum ist eingeschränkt!



Ambulant betreute Wohngemeinschaften



Zielgruppe:

Betreuungs- und pflegebedürftige Menschen

Ambulante Wohnform als Alternative zum Pflegeheim, ermöglicht größere Selbstbestimmtheit (durch Engagement in einem Angehörigengremium)

Max. **12 pflege- und betreuungsbedürftige Personen** leben gemeinsam in einer Wohnung / einem Haushalt und organisieren gemeinsam Pflege und Betreuung



Ambulant betreute Wohngemeinschaft





Ziel von Quartierskonzepten

Quartierskonzepte zielen darauf, einen **sozialen Nahraum** mit dem sich die Bewohner **identifizieren** – ein Dorf, ein Gemeinde, ein Stadtteil, ein Viertel – so zu gestalten, dass auch ältere Menschen und Menschen mit Unterstützungsbedarf in ihrem **vertrauten Wohnumfeld verbleiben** können. (KDA)

Handlungsfelder

- ❖ Wohnen und Grundversorgung
- ❖ Beratung und Soziale Netzwerke
- ❖ Ortsnahe Unterstützung und Pflege



Quartiersmanagement / Aufgaben

- **Verantwortliche Koordinierung** der Quartiersentwicklung,
→ Zielsetzung immer im Blick zu behalten
- **Begleitung aller Prozesse** der Quartiersentwicklung
- **Dokumentation**, Sicherung der **Transparenz**, kontinuierliche **Öffentlichkeitsarbeit**
- **Koordinierung der Vernetzung** der Akteure
- **Einbindung der Bürgerinnen und Bürger**
- **Eigeninitiativen anregen**
- **Stärkung sozialer Netze**
- **„Kümmerer“ Casemanagement** (Hilfe und Beratung)



Förderung neuer Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter (SeLA):

- Anschubfinanzierung bis zu 10.000 € für max. 2 Jahre für
 - Bürgerschaftlich engagierte Nachbarschaftshilfen
- Anschubfinanzierung bis zu 40.000 € für max. 2 Jahre für
 - Seniorenhausgemeinschaften
 - Generationsübergreifende Wohnformen
 - Quartierskonzepte
 - Sonstige innovative ambulante Konzepte (u.a. Wohnberatung)
- Anschubfinanzierung bis zu 80.000 € für max. 4 Jahre für
 - Quartierskonzepte, die insbes. die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen

Desweiteren:

- Förderung von Seniorengenossenschaften bis zu 30.000 €, max. 2 Jahre, StMAS

Andere Förderprogramme sind z.B.

- LEADER Förderrichtlinie
- KfW-Förderungen – z.B. altersgerecht umbauen, zur Existenzgründung
- Bayerisches Dorferneuerungsprogramm (Stmelf)
- Bay. Wohnbauprogramme - Mietwohnraum (Stmb)
- Förderprogramme Pflege - PflegesoNah und WoLeRaF (z.B. für ambulant betreute Wohngemeinschaften) (Stmgp)
- Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (Stmb)

Infos unter: www.wohnen-alter-bayern.de/foerdermoeglichkeiten.html

Infos unter: AELF www.stmelf.bayern.de/foerderwegweiser

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Koordinationsstelle Wohnen im Alter

(gefördert vom StMAS) berät Interessierte rund um das Thema „Wohnen im Alter“

Koordinationsstelle Pflege und Wohnen

(gefördert vom StMGP)

Kontakt:

Spiegelstr. 4, 81241 München

www.wohnen-alter-bayern.de

Tel. 089/20189857

Weitere Informationen:

www.wohnen-alter-bayern.de

www.pflege-wohnen-bayern.de

