



# Gemeinschaftsorientiertes Wohnen für und mit älteren Menschen





# Über uns

## mitbauzentrale münchen + regio



- Seit 2014 Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Auftrag des Stadt München
- Seit 2019 für Bürger\*innen & Kommunen in der Region München



# AGENDA

- Anforderungen und Wünsche für das Wohnen und Leben im Alter
- Bausteine eines Wohnprojekts
- Organisationsformen für das Wohnen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Unterstützung gewinnen





# Wohnen und Leben 60+

## Wünsche und Bedürfnisse

- Passende Wohnung
- Nachbarschaftlicher Zusammenhalt
- Einkaufsmöglichkeiten
- medizinische und pflegerische Versorgung
- Nahverkehrsanschluss
- Soziale Netzwerke
- Sicherheit
- .....
- .....

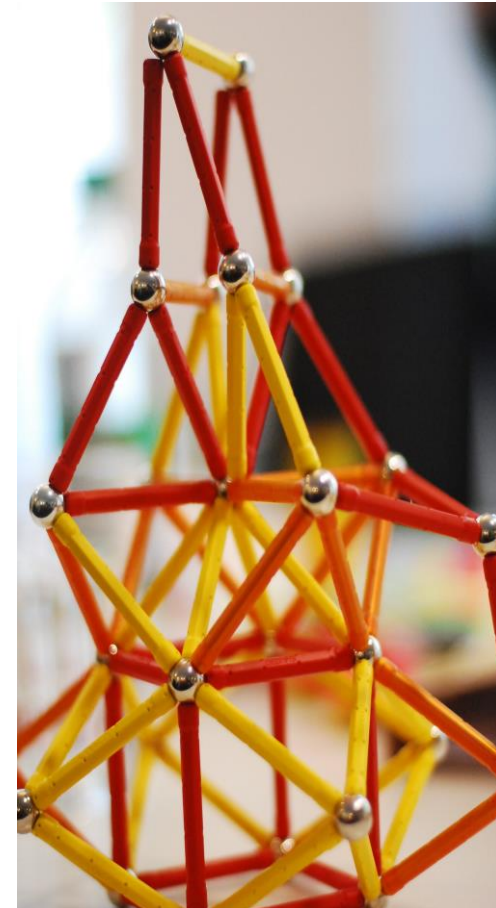




# Generationengemischte Wohnformen

## Chancen und Herausforderungen

- Selbstbestimmung
  - Kompensation für den Verlust an räumlichen und sozialen Teilnahme- und Teilhabechancen
  - Soziale Bezüge über den familiären Rahmen hinaus
  - Nachbarschaftliche Unterstützung
  - Neue Impulse
- 
- Bereitschaft zum Mitnehmen und Mitmachen
  - Toleranz
  - Belastung der Hausgemeinschaft z.B. durch Bedarf an Unterstützung und Pflege





# Mehr als ein Dach über dem Kopf

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte werden i.d.R. von den zukünftigen Bewohner:innen selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet.

## EIGENINITIATIVE MITGESTALTUNG

- Konzepte und Ideen umsetzen
- Selbstorganisation
- Selbstverwaltung

## NACHBARSCHAFT UND GEMEINSCHAFT

- Aktive Hausgemeinschaft
- Nachbarschaft mitgestalten
- Gegenseitige Unterstützung
- Integration und Inklusion

## PLANUNG UND ARCHITEKTUR

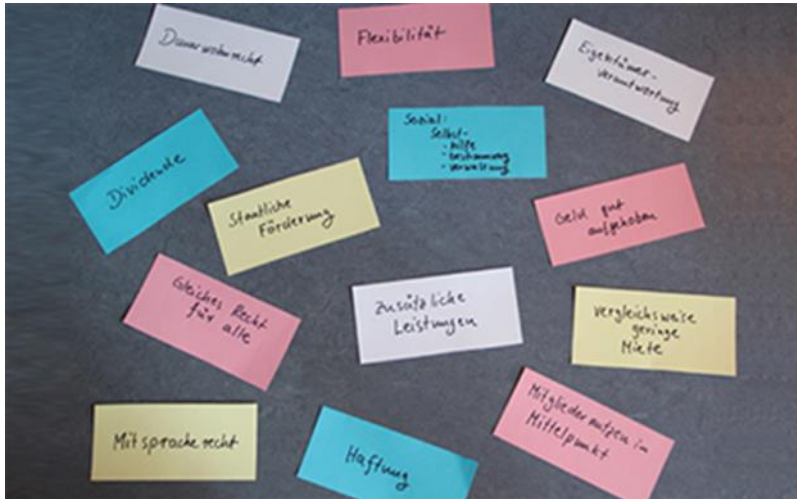
- Gemeinsam Planen
- Innovative Wohnkonzepte
- zukunftsfähige Gebäude
- Ökologie
- hohe Bauqualität

## WOHNEN

- Langfristig kostengünstig
- Wohnsicherheit
- Bildung von (Gemeinschafts-) Eigentum

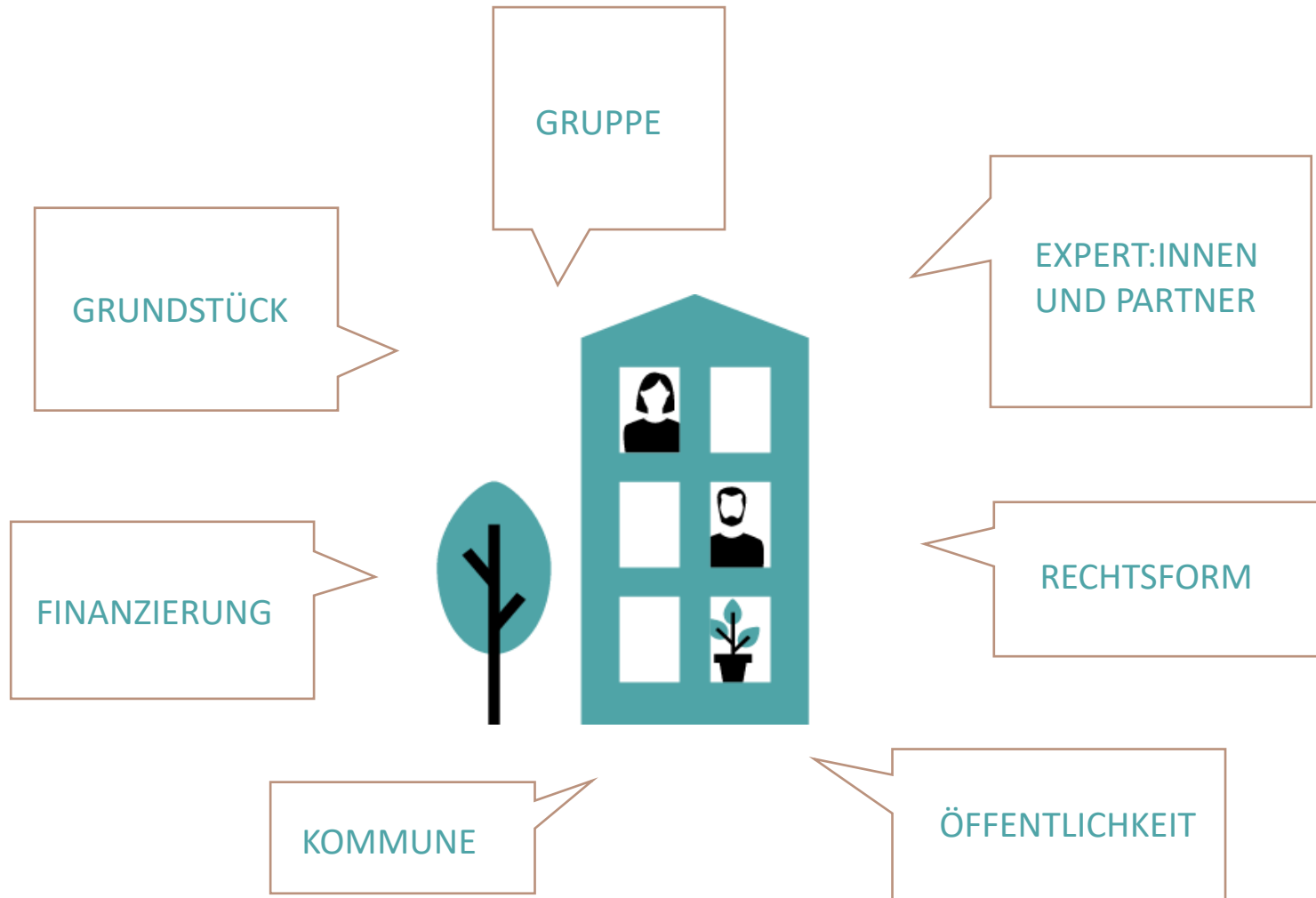


# Partizipation - gemeinsam Planen





# Bausteine eines selbstorganisierten Projekts







# Wohnprojekt Ziele und Konzept

## BESONDERE MERKMALE

- Homogen oder generationsübergreifend
- Spezielle Bedarfe
- Integrativer Anspruch
- Soziale Mischung

## SOZIALE ÜBERLEGUNGEN

- Wie individuell
- Nähe und Distanz
- Nachbarschaft, was bedeutet das?
- Entscheidungsregeln





# Rechtsformen / Kooperationspartner



## Wohneigentum

- GbR Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- WEG



## Gemeinschaftseigentum

- Genossenschaft
- GmbH, z.B. Miethäusersyndikat
- Kommanditgesellschaft
- Stiftung

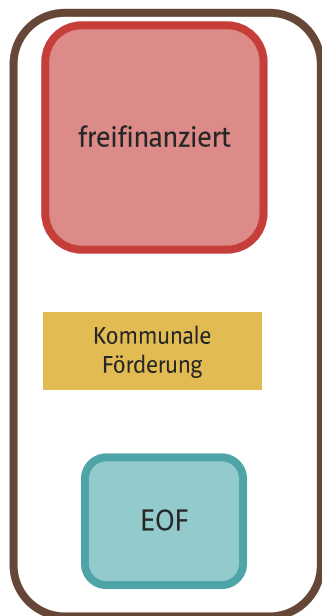


## Kommunaler Wohnungsbau und Mietgruppen

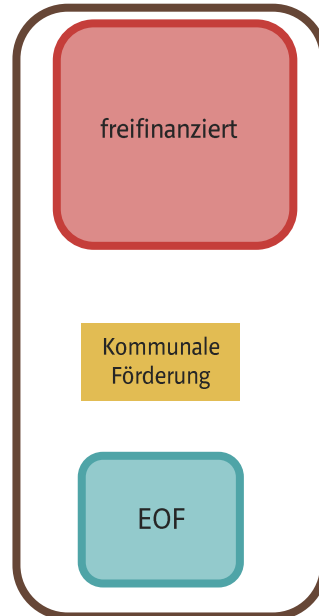
- Kommune als Kooperationspartnerin für Mietinitiative
- Organisationsform als Verein



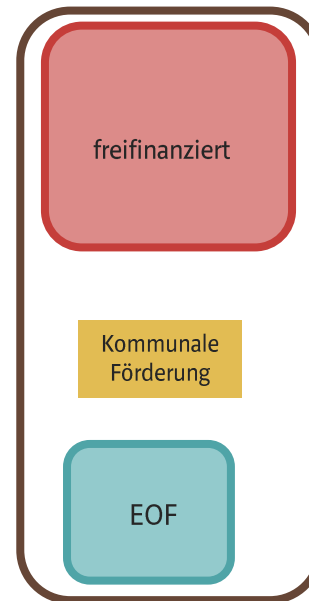
# Finanzierung



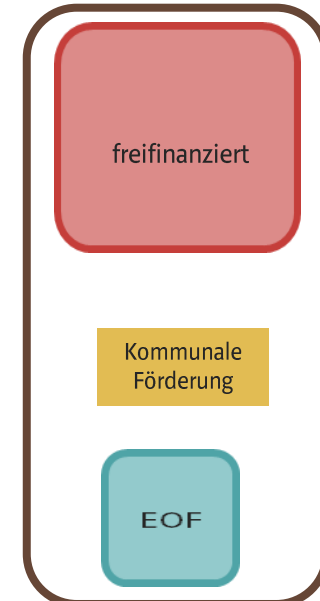
Baugemeinschaft



Genossenschaft



Mietshäuser  
Syndikat



Mietgemeinschaft



# Wohnprojekte realisieren



Quelle: pv-muenchen.de

- Umgang mit Wohnprojekten und Vergabe unterscheidet sich
- Kommunale Grundstücke als Chance
- Grundstücke für die ortsansässige Bevölkerung
- Private Grundstücke in Erbpacht
- Überzeugungsarbeit



# Beispiel Neunburg vorm Wald

## Wohnen am Ufertal

### Altersgerecht Wohnen AM UFERTAL

START AKTUELLES PROJEKT \* 9BÜRGER EG \* SO GEHT'S \* KONTAKT



- Ca. 15 Wohneinheiten
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Kommune als Erbbaurechtsgeber
- Örtliche Initiative



## Beispiel Weilheim

# Maro eG - Generationenübergreifendes Wohnen mit Demenz WGs



- Genossenschaftsprojekt mit 13 Wohnungen und zwei Demenz WGs
- Wohnen im Alter, Demenz und Pflege als integraler Bestandteil jedes Projektes

Bild: Maro eG



## Beispiel Nürnberg

# Olga GbR – „Oldies Leben Gemeinsam Aktiv“



- Private Initiative
- 12 Wohnungen
- Kooperation mit der der wbg Nürnberg



# München

## Sorgende Hausgemeinschaften – das Konzept

### Zielgruppe

- Haushalte 55 +
- 1 – 2 Personen
- Bevorzugt MünchenModell und freifinanziert
- Eingestreut in Wohnanlagen
- selbstorganisierte Gruppen, Ziel: gegenseitige Unterstützung

### Voraussetzungen

- Kooperationspartner
- Frühzeitige Gruppenbildung
- Information über Baugebiet, Infrastruktur, ÖPNV, Grundrisse
- Raum für Gemeinschaft fußläufig erreichbar







# Beispiele in München

Stand heute: es gibt 3 Gruppen in München

- Nachbarschaftlich Leben für Frauen im Alter
- MietMit
- ALIA GbR

**MIET  
MIT** Mieten Miteinander





# Vor dem Schritt in die Öffentlichkeit

## Selbstdarstellung der Gruppe

### Projektprofil:

<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/service/projektprofil/>

- **Personen** - Kurzbeschreibung der Kerngruppe, beteiligte Partner
- **Projektziele** – sozialer/gemeinschaftlicher Ansatz  
Was wollen wir gemeinsam tun?
- **Gemeinsame Vorstellungen** zur Selbstbestimmung und Selbstverwaltung
- **Ausschlusskriterien** – was wollen wir nicht
- **Aktueller Stand der Kerngruppe**
- Ggfs. Zeitplan
- Aktuelle Aktivitäten
- Projektgröße.....



# Vor dem Schritt in die Öffentlichkeit Selbstdarstellung der Gruppe

## Wir bieten

Wir haben uns zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen ALIA GbR (Anders Leben im Alter GbR) zusammengeschlossen.

Sie können dadurch mit uns (ALIA GbR) verbindliche Zusatzvereinbarungen schließen, die z.B. folgende Vorteile für Sie haben:

- kein Mietausfallrisiko bei freiverwendenden Wohneinheiten
- keine Belastungen durch die Nachmetersuche.

## Das bedeutet:

Ein langfristiges, finanziell abgesichertes, zuverlässiges Mietverhältnis.

## Und nicht zuletzt:

Ein funktionierendes, sozial- und wohnungspolitisch innovatives Seniorenwohnprojekt wird in der Öffentlichkeit positiv wahrgenommen.

## Wir suchen

Wohnraum zum Mieten in München, freifinanziert oder München Modell. Der Wohnraum sollte den spezifischen Anforderungen des Wohnens im Alter entsprechen.

Der Wohnraum sollte aus privat und gemeinschaftlich genutzten Flächen bestehen

- 6 - 10 Wohneinheiten von 40 - 75 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsraum mit Kochmöglichkeit
- Hauswirtschaftsraum für gemeinsam genutzte Waschmaschinen und Trockner
- eventuell Werkstattraum
- Gästezimmer

## Gelungene Beispiele:

- Wohnprojekt OLGA [www.wohnprojekt-olga.de](http://www.wohnprojekt-olga.de), Träger: wbg Nürnberg, [www.wbg-nuernberg.de](http://www.wbg-nuernberg.de)
- SALWE (Sozial u. Alternativ Leben u. Wohnen in Ebersberg) [www.salwe.eu](http://www.salwe.eu), Träger: GWG Wasserburg, [www.gwg-wasserburg.de](http://www.gwg-wasserburg.de)
- Nachbarschaftlich leben für Frauen im Alter e.V., [www.frauenwohnen-im-alter.de](http://www.frauenwohnen-im-alter.de), Träger: GEWOFAG, [www.gewofag.de](http://www.gewofag.de)

## Impressum:

ALIA GbR, c/o Anni Kammerlander, Püttrichstr. 4, 81667 München, Mail: [anni.kammerlander@gmx.de](mailto:anni.kammerlander@gmx.de); Alfred Bergmiller, Wörthstr. 17, 81667 München, Mail: [alfred.bergmiller@t-online.de](mailto:alfred.bergmiller@t-online.de) Stand 10/2015

**WIR  
WÜRDEN  
GERNE  
IHRE  
MIETER  
WERDEN**

**ALIA GbR  
Anders Leben Im Alter**

## Wir sind

ein fester Freundeskreis. Nach jahrzehntelangen gemeinsamen Aktivitäten (Kultur, soziales und kirchliches Engagement) suchen wir nach einer gemeinschaftlichen Wohnform im Alter, auch um Vereinsamung zu vermeiden.

Wir sind oder waren in den unterschiedlichsten Berufen tätig: Schreiner, Buchhalter, Sozialpädagogin, Physiker, Kunsttherapeutin, Lehrerin, Lehrer, Buchhändlerin und Journalist.

Wir haben uns in einer GbR zusammengeschlossen und sind bereit füreinander Verantwortung zu übernehmen.

Wir werden zuverlässige und verantwortungsbewusste Mieter sein!

## Wir möchten gerne

## Anders Leben Im Alter





# Gute Gründe für Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte

## Sprechen Sie Ihre Kommune an!

- Bedarf deutlich machen
- Mehrwert vermitteln

## gewinnen Sie Entscheidungsträger\*innen und Multiplikator\*innen vor Ort

## Ziel der Aktivitäten

- die Projektidee als eine wertvolle Ergänzung für das soziale Leben der Kommune zu platzieren.
- Entscheidungsträger\*innen und mögliche Unterstützer\*innen so weit wie möglich einzubinden und das Projekt auch zu deren Projekt zu machen.





# Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit

## Pressearbeit

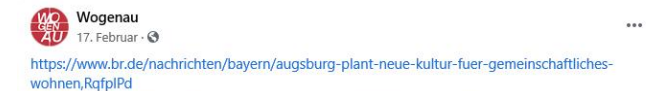
### Sich in Gespräch bringen

- Griffiger Name und Satzung mit Zielen machen ein Projekt leichter vermittelbar

### Pressearbeit

- Zusammenfassen des Projekts mit persönlichen Geschichte und Fakten
- Achten auf neutrale Sichtweise
- Darstellung in der Presse ist nur begrenzt steuerbar
- Achten auf den Kommunikationsstil und faires Verhalten der Gemeinde gegenüber

→ erhöht Ihre Chancen, als Partner\*innen auf Augenhöhe wahrgenommen zu werden.



BR,DE  
**Augsburg plant neue Kultur für gemeinschaftliches Wohnen**  
Erstmals will Augsburg beim Verkauf von Grundstücken eher nach Idee und Konzept für soziale...



WOGNAU stellt sich vor im kurzen Film. Viel Nähe im Rahmen der Abstandsbedingungen! Viel Aufbauwille trotz starkem Gegenwind. Viel trara obwohl nur ein kleiner Bruchteil der Truppe dabei sein konnte. Die Devise ist: MITMACHEN.  
Mehr unter <https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/wohnen-und-bauen/gemeinschaftliches-bauen/wie-finde-ich-eine-baugemeinschaft...> Mehr ansehen



**GEMEINSCHAFTLICH BAUEN**  
YOUTUBE.COM  
Projektinitiative WOGNAU



# Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit

## Mitstreiter\*innen gewinnen

### Im Gespräch bleiben und Mitstreiter\*innen gewinnen

- Regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit mit Themenvielfalt
- Veröffentlichung von Meilensteinen und aktuellen Aktivitäten  
z.B. feiern der Vereinsgründung mit Einladung von Presse, Gemeinderät\*innen und Unterstützern usw.
- Veranstaltungen rund um das Thema Wohnprojekte
- Projektbesichtigungen





mitbauzentrale münchen  
und region

Heike Skok

Schwindstraße 1 | 80798 München  
Telefon 089 – 57938950

[info@mitbauzentrale-muenchen.de](mailto:info@mitbauzentrale-muenchen.de)  
[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)

Die mitbauzentrale ist ein Projekt der



**stattbau münchen GmbH**

Konzepte für zukunftsfähige  
Wohn- und Siedlungsprojekte

