

# Neues Wohnen im Alter

*-“Alt genug für neue Wege“-*

„Titel eines Artikels in FREI HAUS Nr.12 HRSG.: STATTBAU HAMBURG“

Emsland Fachkongress  
„Demografischer Wandel“  
Freitag, 06. Juni 2008



Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanerin Anke Al-Mazraawi

# Grund zum Handeln!

- Gedanken zum Älterwerden von J. W. v. Goethe -

**„Älterwerden heißt,  
selbst ein neues Geschäft antreten;  
alle Verhältnisse ändern sich,  
und man muss entweder  
zu handeln ganz aufhören,  
oder mit Willen und Bewusstsein  
das neue Rollenfach übernehmen.“**

# Inhaltsverzeichnis

**Wohnbedürfnisse + Wohnleitbilder**

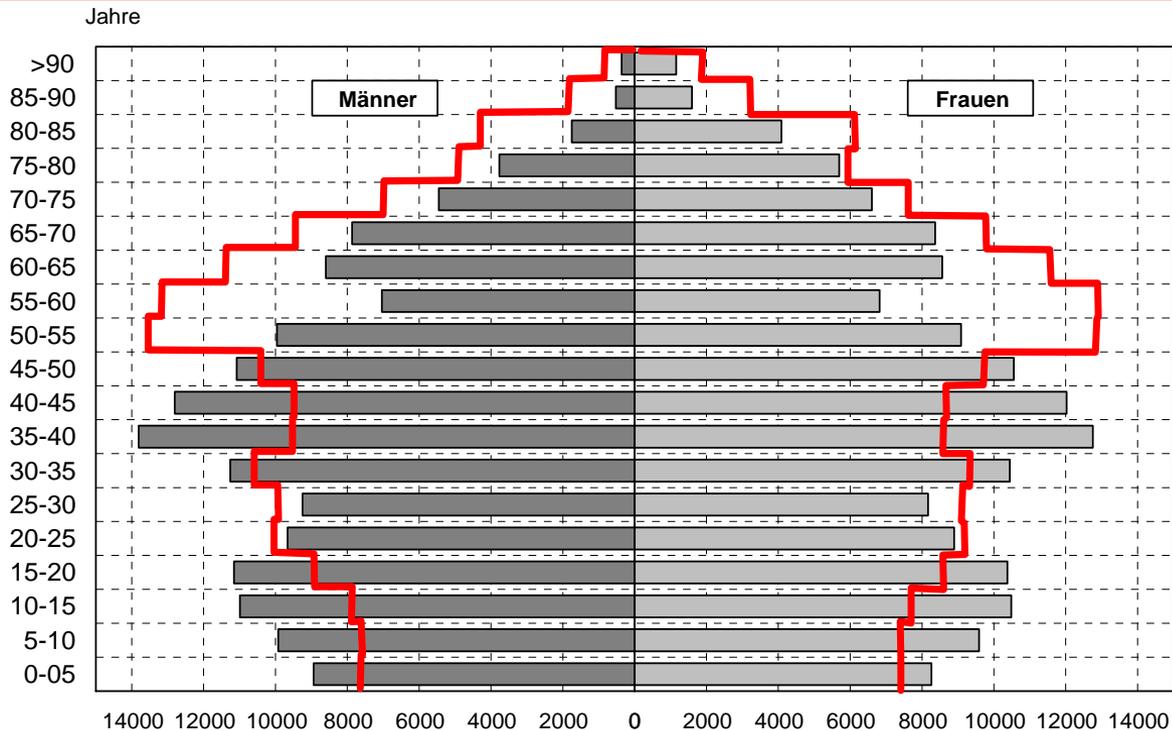
**Merkmale genossenschaftlichen Wohnens**

**Genossenschaftliches Wohnprojekt in Horst**

**Nützliche Infos und Adressen zur Umsetzung**

# „Standortfaktor Demographie“

Die emsländische Bevölkerung wird immer älter und weniger!  
Die Altersarmut steigt deutlich!  
Zukunftsaufgabe: Bezahlbare Wohnraumversorgung für alle!



*Altersaufbau der Bevölkerung im Landkreis Emsland 2004 und 2021*

# Lokale u. regionale Ausgangslage / „Ist-Zustand“ der Bevölkerungssituation

- Die Jugend zieht in die Stadt
- Die ältere Generation bleibt zurück
- Das Verhältnis „Jung zu Alt“ verändert sich
- Die Dorfbewohnerschaft altert
- Viele Hofstellen vereinsamen langsam

# Persönliche Fragen an die Zukunft

- Was heißt ein selbstbestimmtes Leben für mich?
- Wie kann ich möglichst lange selbstständig wohnen?
- Wie bleibt das Wohnen im Alter bezahlbar?
- Wie gestalte ich ein menschenwürdiges Leben und Wohnen im Alter?

# Wohnleitbilder

- selbstbestimmt
- selbstständig
- Jung und Alt
- altersgerecht

- generationen-  
verbindend
- gut  
nachbarschaftlich
- gemeinschaftlich

# Merkmale genossenschaftl. Wohnens aus sozialer und wirtschaftlicher Sicht



Wohngruppe bei der Planung

- wohnenbleiben in vertrauter Umgebung
- Gegenseitige Unterstützung Gleichgesinnter
- Hilfsbereite Nachbarn
- Gutes Wohnumfeld für Kinder und Ältere
- Noch einmal gebraucht werden
- Alternative zum Eigenheim
- Preisgünstiges Wohnen

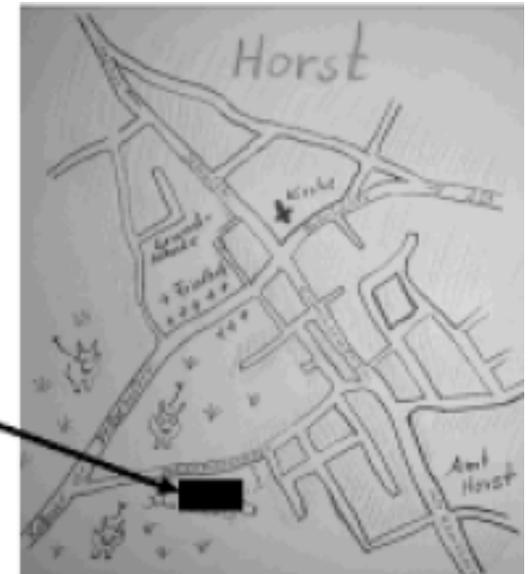
# Wohnprojekt auf dem Lande

- Beispiel: Horst in Schleswig-Holstein -

- 14 WE überwiegend als Doppelhäuser
- Energiesparbauweise
- Miete 6,30 €/m<sup>2</sup> zuzügl. Nebenkosten
- Genossenschaftsanteil ca. 1500,00 €
- Eintrittsgeld 60,00 €
- Baubeginn Juni 2008
- Kontakt unter [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)
- Stattbau: Tel. 040/ 43 29 42 32



**Johannes  
-feld in  
Horst:**  
Idyllisch  
am Rande  
des Ortes  
und doch  
mittendrin.



# Modell Gen.- Wohnprojekt in Horst

Auch ein Modell für den ländlichen Raum im Emsland?

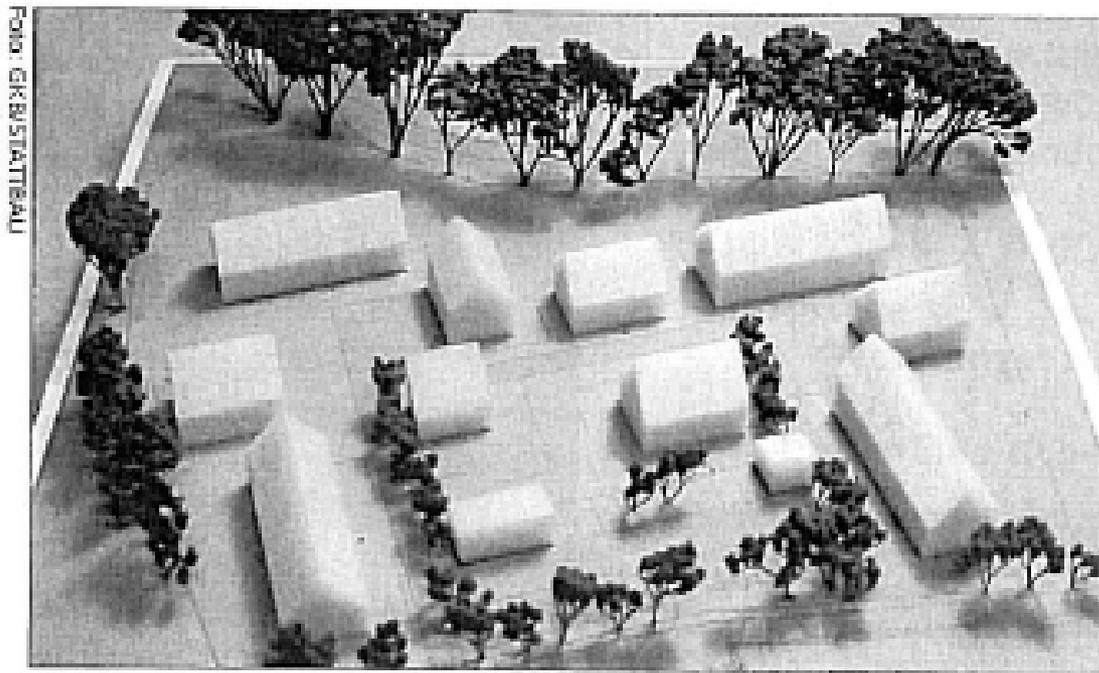
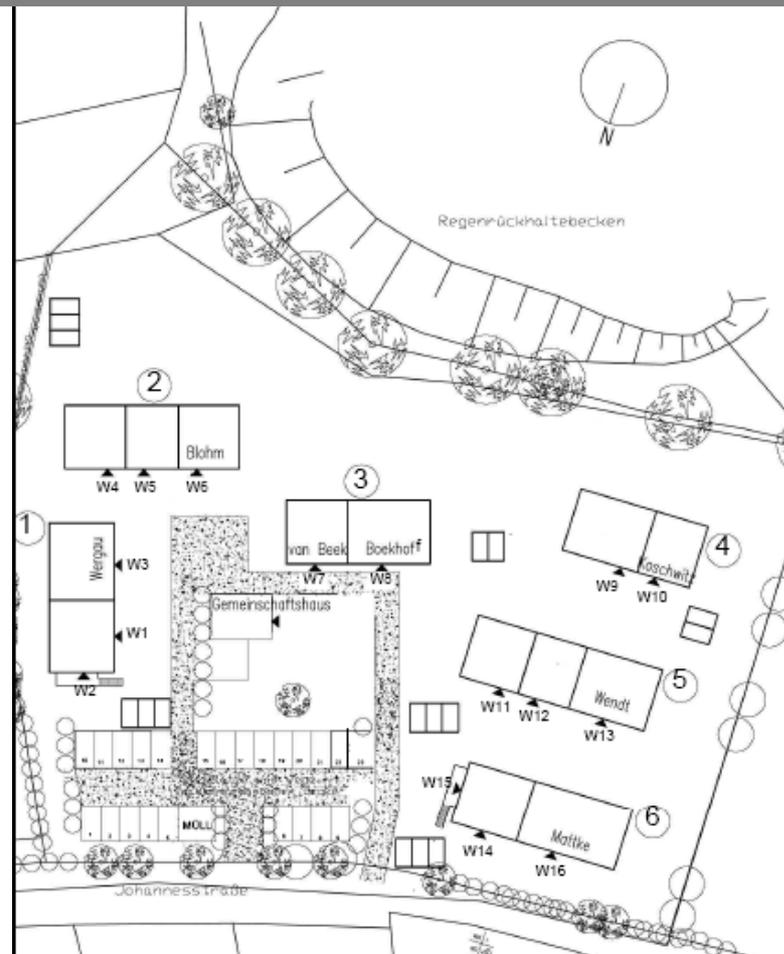


Foto: GKB STATTEAU

# Aktueller Lageplan Horst-Johannesfeld

4 Doppelhäuser und 2 Reihenhäuser mit 14 WE

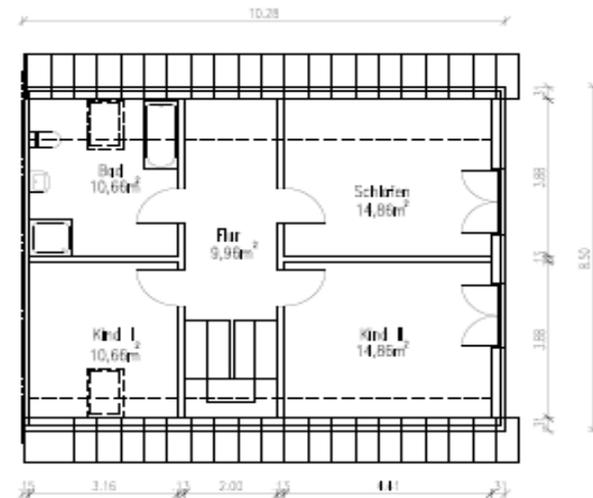


## Grundriss EG 70 m<sup>2</sup>

Genossenschaftliches  
Wohnen bedeutet  
**keinen Verlust an  
Wohn- und  
Lebensqualität**

## Grundriss I. OG 60 m<sup>2</sup>

Wendt / Wergau 131,18m<sup>2</sup>



# Genossenschaftliche Prinzipien

- **Selbstverwaltungsprinzip** - Selbsthilfegedanke
- **Solidaritätsprinzip** – gegenseitige Hilfe
- **Gleichheitsprinzip** – “eine Person – eine Stimme“
- **Identitätsprinzip** – Entscheidungsträger = Nutzer
- **Gleichbehandlungsprinzip** – gleiche wirtschaftliche Bedingungen
- **Subsidiaritätsprinzip** – Eigenverantwortlichkeit vor staatlicher Förderung

# Gen. Rechts- u. Organisationsform

- **01.05.1889** Genossenschaftsgesetz
- **Def.:** Sie ist lt. § 1 des GenG eine Gesellschaft unbegrenzter Mitgliederzahl
- **Zweck:** Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren sozialer oder kultureller Belange
- **Ansprechpartner:** Jan Eyting, Verb.-Berater  
Genossenschaftsverband Weser-Ems e.V.  
Tel.: 0441/ 21003-632; [jan.eyting@gvweser-ems.de](mailto:jan.eyting@gvweser-ems.de)

# Form u. Funktion der Genossenschaft

**Genossenschaftsmitglieder**

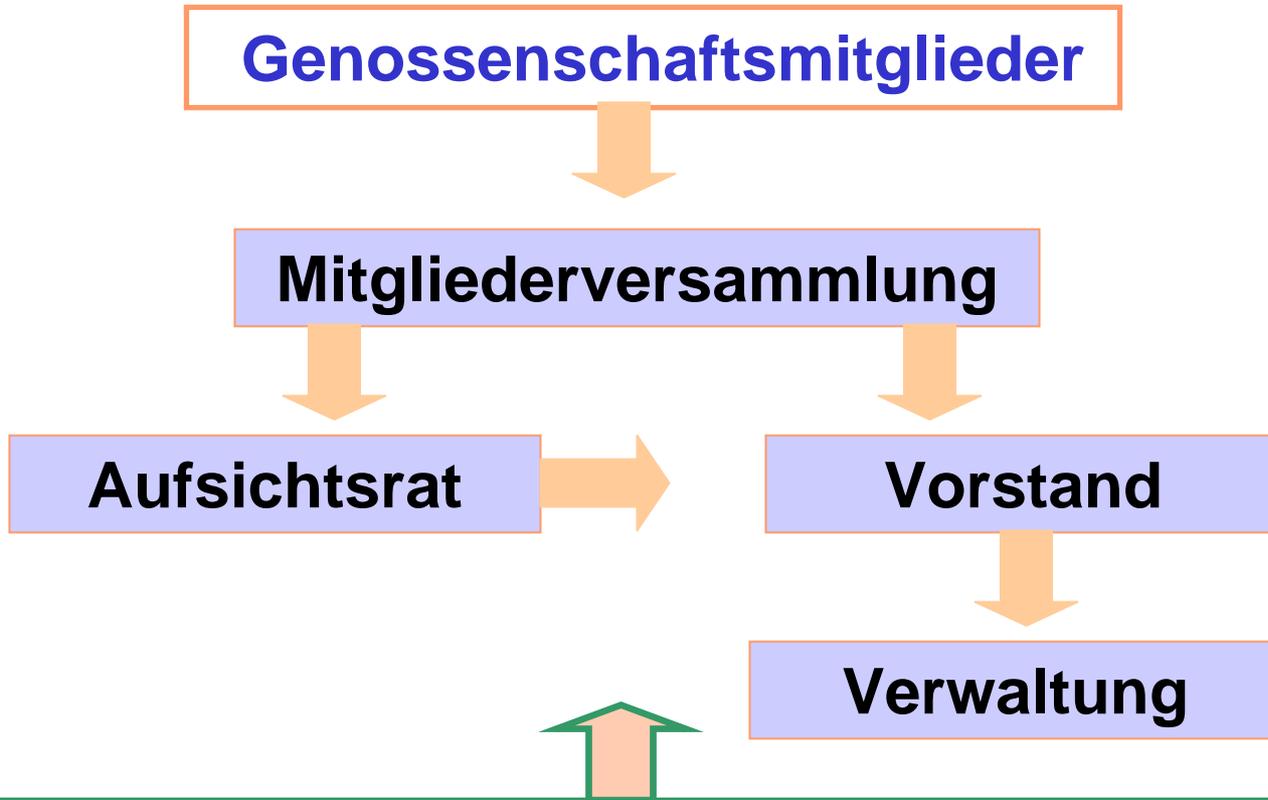
**Mitgliederversammlung**

**Aufsichtsrat**

**Vorstand**

**Verwaltung**

**Prüfungsverband der Genossenschaften kontrolliert und berät**



# Verschiedene Genossenschaftstypen

- 3. Säule zwischen Eigentum und Miete -

<b>Modell Dachgenossen- schaft</b>	<b>Modell Bestands- genos- senschaft</b>	<b>Mietergen. bzw. Verwaltungs- genossenschaft</b>
<b>Schanze EG HH</b>	<b>Horst/Schleswig -Holstein</b>	<b>Falkenried- Terrassen/HH</b>
<b><u>Eigentümerin:</u></b> ist die Genossenschaft; die Hausgemeinschaft als Verein oder GbR wird Vertragspartner der eG.	<b><u>Eigentümerin:</u></b> Wohnungsgenos- schaft GKB-Pinneberg Gen. u. Hausgem. identisch	<b><u>Eigentümerin:</u></b> Johann Daniel Lawaetz-Stiftung <b><u>Selbstverwaltung:</u></b> Mieter-Gen.-Falk.

# Förderungen für Wohnprojekte

**Bund:** KfW –Förderungen

**Investitions- und Förderbank Niedersachsen GmbH**  
**in Hannover:** NBank - Förderungen

- Förderungen von Altenwohnungen als Mietwohnungen
- Förderung von Mietwohnungen für Wohngruppen
- Energetische Modernisierung von Mietwohnungen
- Eigentumsförderung für kinderreiche Haushalte
- Energetische Modernisierung von Wohneigentum
- Eigentumsförderung für Schwerbehinderte

**GLS-Bank in Bochum:** besondere Hauskredite

# Kontakte bei Projektgründungen

<p><b>„Niedersachsenbüro-Neues Wohnen im Alter“</b> Hildesheimer Str. 20 30169 Hannover Tel.: 0511/ 388 2895 <a href="http://www.neues-wohnen-nds.de">www.neues-wohnen-nds.de</a></p>	<p><b>GKB-Pinneberg</b> Baugenossenschaft eG Tel.: 04101 / 517 939 0 <a href="mailto:fischer@gkb-pinneberg.de">fischer@gkb-pinneberg.de</a> <a href="http://www.gkb-pinneberg.de">www.gkb-pinneberg.de</a></p>
<p><b>„Forum Gemeinschaftl. Wohnen e.V.-Bundesvereinigung“</b> Tel.: 0511 / 475 32 53 <a href="mailto:info@fgw-ev.de">info@fgw-ev.de</a> <a href="http://www.fgw-ev.de">www.fgw-ev.de</a></p>	<p><b>Internetportal f. Wohnprojekte</b> von der Stiftung trias, dem Forum für Gemeinschaftliches Wohnen u. dem Wohnbund e.V. <a href="http://www.wohnprojekte-portal.de">www.wohnprojekte-portal.de</a></p>
<p><b>„Initi. Wohnberatungsprojekt Balance“ LA 21 Oldenburg</b> Tel.: 0441 / 36 18 30 40 <a href="mailto:anke.al-mazraawi@ewetel.net">anke.al-mazraawi@ewetel.net</a></p>	<p><b>Igel - Initiative gemeinschaftlich eigenständiges Leben</b> Tel. 02294 / 91 22 <a href="http://www.igel-nuembrecht.de">www.igel-nuembrecht.de</a></p>

# Wohnen in Genossenschaften

Im Alter auf dem Lande in Gemeinschaft

Vorteile angesichts des demographischen Wandels:

Eine Option für wohnen gebliebene ältere Menschen in familienfreundlichem Nachbarschaftsverbund zu leben

Außerdem preisgünstige Wohnmöglichkeit für junge Familien mit Kindern, die sich sonst kein Wohneigentum leisten können

Wohngemeinschaftsprojekte können in die Bauleitplanung integriert werden

Die ländliche Region als ein Eldorado für Natur- und Tierfreunde  
z. B.: Umnutzung von leerstehenden Gebäuden auf Resthöfen

# Umnutzung – Viele Möglichkeiten „auf dem Lande“!

In vielen Ortschaften finden sich günstige Erweiterungsmöglichkeiten durch ausreichende Abstände der Hofstelle zur angrenzenden Bebauung



Beispiel:

**Umnutzung  
Kossehof  
bei Meppen**  
für Ver-  
anstaltungen  
und  
ähnliches

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**

**„In der Balance zwischen individueller  
Freiheit und verantwortungsvoller  
Gemeinschaft liegt die Chance,  
man selbst zu sein.“**

**- Erich Fromm -**