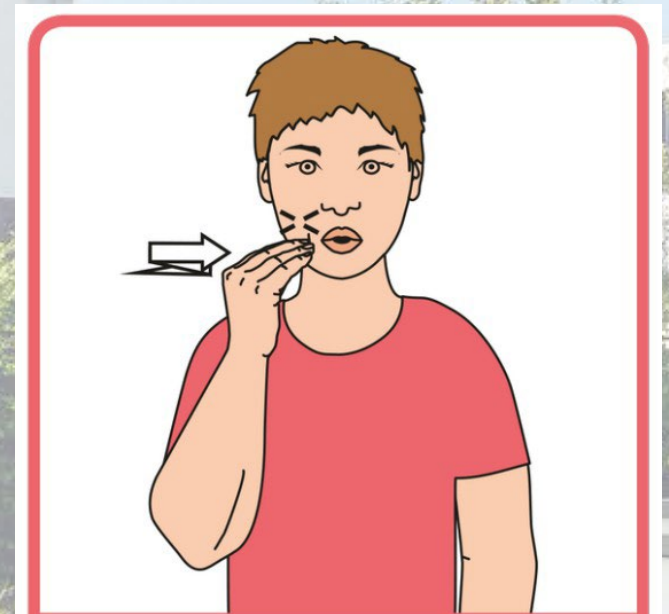


Wohnen für alle?! Inklusive gemeinschaftliche Wohnprojekte im Fokus

30. Oktober 2025



Netzwerk für
gemeinschaftliches
Bauen und Wohnen



1.  **Menschen mit Behinderung in Deutschland - Zahlen**
2.  **Wohnformen für Menschen mit Behinderung**
3.  **Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte: Status & Beispiele**
4.  **Förder- und Rahmenbedingungen**
5.  **Chancen und Herausforderungen**
6.  **Handlungsempfehlungen für neue Projekte**
7.  **Ausblick & Diskussionsimpulse**



I. Menschen mit Behinderung in Deutschland

Wie viele sind es?

7,9 M

7,9 Millionen Menschen mit Schwerbehinderung leben aktuell in Deutschland *

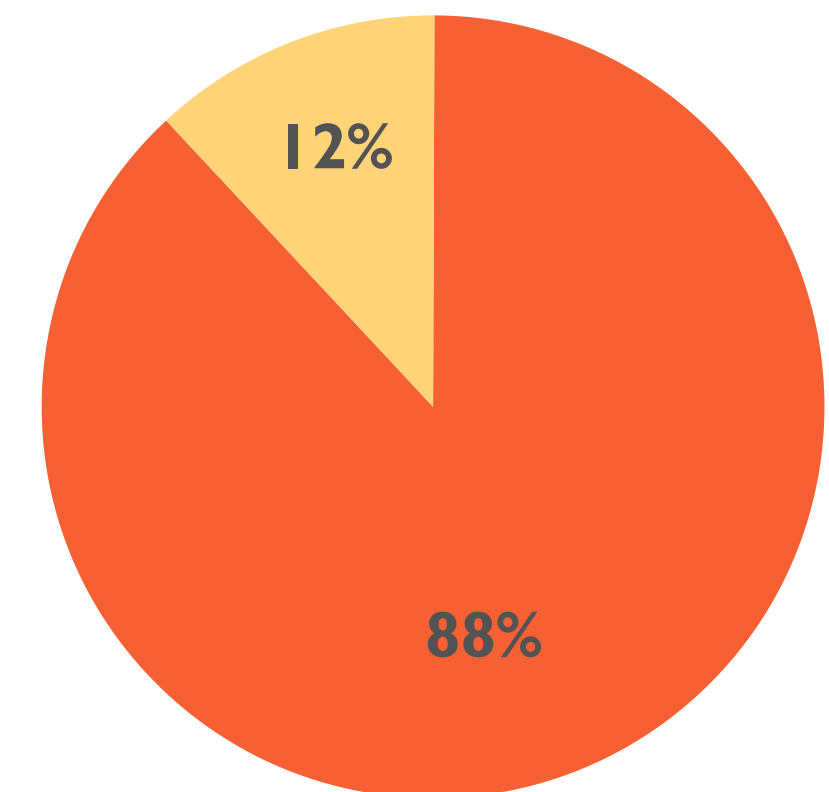
>10 M

Über 10 Millionen Menschen mit unterschiedlich ausgeprägten Einschränkungen - Fast 12% der Gesamtbevölkerung**

(*) Stand 2023 - Quelle: Statistische Bundesamt, Schwerbehindertenstatistik

(**) Geschätzte Zahlen, da nicht jede Behinderung amtlich registriert wird

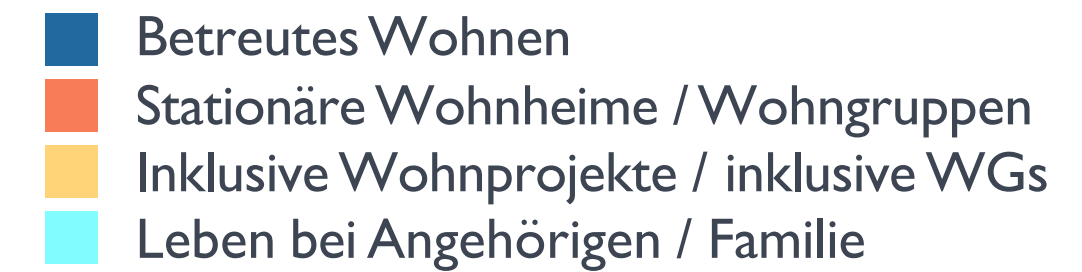
● Menschen mit Behinderung
● Rest der Bevölkerung



2. Wohnformen für Menschen mit Behinderung Welche und wie viele?

- Eigene Wohnung mit Assistenz
- Wohnen im elterlichen (familiären) Umfeld
- Betreutes Wohnen als häufigste Form
- Stationäre Wohnheime bzw. Wohngruppen der Behindertenhilfe
- Inklusive (gemeinschaftliche) WGs / Wohnprojekte
- Inklusive Nachbarschaftsprojekte / Mehrgenerationenhaus / Quartieransätze

Nur ca. 120
inklusive
Wohnprojekte
deutschlandweit



Es gibt **keine belastbare Gesamtstatistik** der Wohnformen für Menschen mit Behinderung!

Verteilung sehr grob geschätzt.
Je nach Region, Behinderungsart und
Unterstützungsbedarf stark variierend.

2. Wohnformen für Menschen mit Behinderung

Merkmale der verschiedenen Wohnformen

	Eigene Wohnung mit Assistenz	Betreutes Wohnen WGs	Wohnen im elterlichen Umfeld	Stationäre Einrichtungen	Inklusive gemeinschaftliche Wohnprojekte	Inklusive Nachbarschaftsprojekte Mehrgenerationenhaus Quartieransätze
Zielgruppe / Gestaltung	Miete oder Eigentum Oft bei Senioren und MmB mit höherem Grad der Selbstständigkeit	Homogene Gruppe: Nur Menschen mit Behinderung oder nur ältere Menschen	Elternhaus (meistens bei Kindern / jungen Erwachsenen) Wenig Anbindung in der Nachbarschaft	Größere Gruppen Ohne Anbindung in der Nachbarschaft Kaum Inklusion	Gemischte Nachbarschaft in der gleichen Wohnanlage Unterschiedliche Wohnformen koexistieren Keine Trennung der Wohnformen	Nachbarschaftliche Strukturen Mehrere Wohnformen können koexistieren Integration anderer gesellschaftlichen Gruppen
Assistenzstruktur	Ambulante Pflegedienste stundenweise (Haushalt, Pflege, Mobilität) Persönliches Budget	Assistenz in Teilzeit durch Betreuungspersonal Gemischte Geldtöpfe	Assistenz/Betreuung durch Eltern/ Verwandte Wenig bis kaum externe Assistenz	Rund-um-die-Uhr Betreuung Träger der Behindertenhilfe	Gemischte Assistenzstruktur: Mitbewohner*innen ohne Behinderung, Assistenzdienste, Persönliches Budget	Assistenz- und Versorgungsstrukturen im Quartier integriert Einbindung der Strukturen in der Nachbarschaft
Eigenschaften/Soziale Aspekte	Individuelle Wohnform Hohes Maß an Selbstbestimmung	Gemeinschaftsräume (Küche, Wohnzimmer) Kleine Peer-Gruppe Soziale Teilhabe und Selbstbestimmung	Häufig Isolation Soziale Anbindungen nur mit Intervention der Familie	Feste Strukturen Weniger Möglichkeiten der Selbstbestimmung Weniger Privatsphäre	Gemeinschaftliche Nutzflächen Inklusion auf vielen Ebenen Mitwirkung in Nachbarschaft	„Open Spaces“ Gemeinschaftliche Nutzflächen Unterschiedliche Zielgruppen nachbarschaftlich verbunden Partizipative Strukturen

3. Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte

Merkmale des „inklusive gemeinschaftlichen Wohnens“

IM FOKUS



- Menschen mit und ohne Behinderung leben zusammen in einer Gemeinschaft
- Berücksichtigung von Partizipation, Selbstbestimmung, barrierefreiem Umfeld und gegenseitiger Unterstützung
- Niemand wird auf eine spezielle Wohnform gezwungen. Möglichst viel Selbstbestimmung - Laut Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention: Menschen mit Behinderung haben das Recht, selbst zu wählen, wo sie leben wollen
- Der Unterstützungsbedarf wird individuell geregelt
- Keine „Behinderteninstitution“
- Transparenz, Gemeinschaftsregeln, Aushandlung von Pflichten und Freiräumen sind zentral

3. Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte

Status & Mapping



Projektformen	Wohnprojekte	Wohnprojekte in Gründung
• Wohngemeinschaft • Hausgemeinschaft • Nachbarschaftsverbund • Clusterwohnen	123	52

- Wohnprojekte-Portal der Stiftung Trias - Einträge zu „Inklusive“ Wohnprojekte (Verständnis für „inklusiv“ nicht einheitlich)
- **Keine zentrale Erhebung auf Bundesebene der geplanten oder realisierten Wohnprojekte !**

Quelle: <https://www.wohnsinn.org/suchen-finden/wohnprojekte-karte>

3. Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte

Status & Mapping - Köln im Fokus

Status	Name	Rechtsform	Wohnform	Größe	Umsetzungsmodell
Realisiert	Inklusives Wohnen Köln e.V. (Sürth)	e.V.	Inklusives Wohnprojekt	2 Was für jeweils 9 Personen + geförderte Wohnungen und	GAG als Vermieter
Realisiert	LEDO Bewohnerverein (Köln Niehl)	e.V.	Sozialgefördertes Mehrgenerationenhaus	95 Menschen in 64 barrierefreie Wohnungen	GAG als Vermieter
In Realisierung	WohnWerk Cologne (Köln Ehrenfeld)	e.V. (Genossenschaft?)	Inklusive Nachbarschaftsprojekt	120 Menschen in ca. 30-50 Wohneinheiten	Konzeptvergabe Stadt Köln (Instandhaltung vorhandenen Objekts)
In Realisierung	Der Mühlenhof Longerich e.V. (Köln Longerich)	e.V.	Inklusive Nachbarschaftsprojekt	?	Grundstück im Privatbesitz Private Investoren gesucht (Instandhaltung vorhandenen Objekts)

KÖLN im FOKUS

3. Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte

Gemeinsam Leben Lernen e.V.

**PIONIER-
Wohnprojekt
im ganzen
Land**



Haus- & Hofgemeinschaft München

Ein Projekt des Vereins

Gemeinsam Leben Lernen e.V.

- Der Verein ist seit 1980 aktiv
- Es startete als Pilotprojekt
- Gemeinschaftliche Kriterien: geteilte Räume, gegenseitige Unterstützung, barrierefreies Bauen, Partizipation
- Architektur & Bauweise: barrierefrei, mit gemeinschaftlichen Flächen und Rückzugsoptionen
- **Elf** abgetrennte Wohnungen, Gemeinschaftsbereich, 20 Bewohner*innen, jung und älter, mit und ohne Behinderung

3. Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte

Gemeinsam Leben Lernen e.V.

- **Finanzierung** der Miete:
 - Aus Renten, Gehältern oder Eingliederungshilfe für die Bewohner*innen **mit** Behinderung
 - Reduzierte Miete und Erbringung von Unterstützungsleistungen für die Bewohner*innen **ohne** Behinderung
- Der Verein ist mit dem Jahren gewachsen und hat mittlerweile andere Angebote
 - ✓ Andere Wohngemeinschaften mit rund-um-die-Uhr Betreuung
 - ✓ Ambulant Begleitetes Wohnen in „Satelliten-Appartements“
 - ✓ Ambulanter Dienst: Inklusionsbegleitung und Beratung der Sozialarbeit



Quelle alle Bilder der Folien zu Gemeinsam Leben Lernen e.V.:

<https://gll-muenchen.de>

3. Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte

VAUBANaise e.G.

VAUBANaise e.G.

- Projekt in **Genossenschaftsform**
- Im Stadtteil Vauban in Freiburg i.B.
- Gehört zum Projektverbund der Genossenschaftsfirma Oekogeno e.G. (gegründet in 1988)
- 2011 gegründet und 2013 bezogen
- Als Quartierentwicklung war der Stadtteil Vauban Vorreiter: innovative Ideen rund um Lebens- und Wohnqualität, nachhaltiges Bauen, reduzierter Autoverkehr, mehr Platz für Begegnung und inklusive Quartierstrukturen - Das Wohnprojekt ließ sich optimal in die bestehenden Quartierstrukturen einbinden!

Die **KRAFT** der
Genossenschaft



 Köln-
Kreuzfeld?

3. Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte

VAUBANaise e.G.

Wie ist das Haus aufgebaut?

- Ca. 3.500 m² Wohnfläche mit 40 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
- Es gibt Gemeinschaftsräume, wo sich alle treffen können
- Ökologische Bauweise

Im Haus gibt es:

- Eine WG für 5 junge Menschen mit Behinderung
- 6 Einzelwohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf
- Eine Wohngruppe mit 12 pflegebedürftigen Personen
- Weitere Wohnungen für Familien, Studierende und andere Personen



3. Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte

VAUBANaise e.G.

Wie wird das Projekt finanziert?

- Das Haus wurde nicht von einem Investor, sondern von den Bewohnern und Anlegern bezahlt
- Alle Bewohner*innen sind Mitglieder der Genossenschaft
- Bewohner*innen zahlen 30.000 € Eigenanteil pro Wohnung
- Anleger erhalten ca. 3 % Rendite pro Jahr, die Bewohner*innen erhalten keine Rendite
- Bewohner*innen profitieren von stabilen Mieten und einer sozialen Gemeinschaft



Ein besonderes Projekt der OEKOGENO eG

Quelle alle Bilder der VAUBANaise-Folie:

[https://www.vaubanaise.de/fileadmin/redaktion/Dokumente/Vaubanaise Broschuere Web.pdf](https://www.vaubanaise.de/fileadmin/redaktion/Dokumente/Vaubanaise_Broschuere_Web.pdf)

3. Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte

Wohnfreu(n)de Refrath e.V.

Wohnfreu(n)de Refrath e.V.

- In Trägerschaft eines Vereins
- Im Ortsteil Kippekausen in Refrath
- Zusammenkommen von Eltern von Kindern mit Behinderung und dem Verein miteinander e.V. (Projekt Mehrgenerationenhaus)
- Kooperation mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen des Rheinisch-Bergischen Kreises (RBS) - Baurecht für ein Grundstück
- Projektentwicklung finanziert durch das Förderprogramm „Experimenteller Wohnungsbau“
- **Modellprojekt** des Landes NRW für zukunftsweisende Wohnformen

e.V. in
Kooperation
mit
Kommunalem
Unternehmen



3. Gemeinschaftliche inklusive Wohnprojekte

Wohnfreu(n)de Refrath e.V.



Wohnfreu(n)de
Refrath e.V.

Wie ist das Haus aufgebaut?

- 30 barrierefreie Wohnungen für alle Generationen (45 bis 100 qm)
- Zusammensetzung: 1/3 Familien, 1/3 Personen zwischen 40 und 60 J., 1/3 älter als 60 J.
- 9 Wohnungen für Interessenten mit Wohnberechtigungsschein
- Spezielle Wohnungen für Rollstuhlfahrer*innen
- Wohngemeinschaft für 9 Menschen mit Behinderung auf 450 qm mit kleinen Appartements mit Bad und Küchenzeile, gemeinsame Küche/ Essbereich, Raum für die Betreuer*innen, Waschraum, Abstellraum und Stellflächen für Rollstühle
- Gemeinschaftsraum, gemeinsamen Fahrradkeller, Werkstatt, Trockenraum und Gastwohnung

4. Förder- und Rahmenbedingungen Rechtsformen

GmbH

eGbR (eingetragene
Gesellschaft bürgerlichen
Rechts)

Mietergemeinschaft
oder Mixed-Modelle
(Genossenschaft +
private Miete)

Eingetragener Verein
(e.V.)

Beteiligungsmodelle
(Stiftung, öffentlich-private
Partnerschaft)

Mietergemeinschaft mit
gemeinschaftlichem Vertrag

Gemeinnützige
GmbH

Genossenschaft (z.B.
Wohnbaugenossenschaft)

Mietshaussyndikat

Die Wahl hängt u.a. von Haftungsfragen, Finanzierung, Steuerfragen, Beteiligung der Nutzer*innen und Förderfähigkeit ab.

4. Förder- und Rahmenbedingungen

Förderprogramme auf Bundesebene

Förderung auf Bundesebene

- Förderprogramme zur Erstellung von Barrierefreiem Wohnraum sowie Programme für inklusives Wohnen (z. B. über das Bundessozialministerium, KfW -Kreditanstalt für Wiederaufbau-, Städtebauförderung)
- Bundesprogramm **Mehrgenerationenhaus-Miteinander-Füreinander** (ca. 530 Mehrgenerationenhäuser)

<https://www.mehrgenerationenhaeuser.de>

- Portal **WIN für Gemeinschaftliches Wohnen** - Wissen, Informationen, Netzwerke - Bundesweites Koordinierungsangebot und Informationsplattform für Gemeinschaftliches Wohnen. Vermittlung von Wissen, Informationen und Netzwerken
- WIN bietet auch eine **Förderdatenbank** an mit einem ziemlich vollständigen Überblick der Förderlandschaft, je nach Thema und Bundesland:

<https://win.fgw-ev.de/win-foerderdatenbank>



4. Förder- und Rahmenbedingungen

Förderprogramme auf Bundesebene

Förderung auf Bundesebene

- Das **Programm Housing First** fördert Neubau oder Erwerb mit Zuschüssen (z. B. bis zu 40 %, maximal 40.000 €) und Sanierungen (30 %, bis zum maximal 30.000 €) im Kontext inklusiver Wohnangebote für Obdachlose
- Der **Bundesteilhabepreis** und **Wettbewerbe im Bereich Inklusion** fördern innovative Projekte, z. B. durch die vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) initiierte „Initiative Sozialraum inklusiv“
https://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de/DE/Initiative-Sozialraum-Inklusiv/Initiative/initiative_node.html



4. Förder- und Rahmenbedingungen

Förderprogramme auf Landesebene

Förderung des Landes NRW

- NRW fördert inklusive Bauprojekte **aktiv durch die Öffentliche Wohnraumförderung** - Das Programm besteht aus verschiedenen Bausteinen. Einige Bausteine des Programms sind:
- ✓ Wohnraum für Menschen mit Behinderung
 - ✓ Neuschaffung von qualitativ hochwertigen, energieeffizienten und barrierefreien Mietwohnungen
 - ✓ Bau- und Wohngruppenprojekte
 - ✓ Wohnen im Alter

Im Rahmen dieser Förderung sind Mietpreis- und Belegungsbindungen (Zweckbindungen) bis zu 30 Jahren üblich.

Informationen unten:

<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/oeffentliche-wohnraumfoerderung>



4. Förder- und Rahmenbedingungen

Förderprogramme auf Landesebene

Förderung des Landes NRW

- Die Fördergelder der Öffentlichen Wohnraumförderung des Landes werden durch das NRW Bank ausgegeben (<https://www.nrwbank.de/de>)
- Die Maßnahme „Inklusive Bauprojektförderung“ des **Landschaftsverbands Rheinland (LVR)** förderte bis jetzt inklusive Bauprojekte mit Zuschüssen - *Zum jetzigen Zeitpunkt können keine neuen Anträge gestellt und auch keine Beratungen zu geplanten Vorhaben durchgeführt werden!!*
- **Bauen für Menschen GmbH**, Tochtergesellschaft des LVR, baut und optimiert inklusive Wohnangebote in Wohnanlagen und Quartieren (www.bfm-wohnen.de)
- SeWo-Programm (Selbstständiges Wohnen) des **Landschaftsverbands Westfalen-Lippe** - Realisierung Apartmenthäuser mit barrierefreien Wohnungen für Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf (<https://lwl-sewo.de>)

4. Förder- und Rahmenbedingungen Beratungsstellen & Netzwerke

Stiftung Trias

<https://www.stiftung-trias.de/home/>

Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

[https://www.hda-koeln.de/projekte/
netzwerk-fuer-gemeinschaftliches-
bauen-und-wohnen/](https://www.hda-koeln.de/projekte/netzwerk-fuer-gemeinschaftliches-bauen-und-wohnen/)

Agentur Barrierefrei NRW

<https://www.ab-nrw.de>

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

<https://verein.fgw-ev.de/>

Bundesvereinigung

WohnPortal Köln-Bonn

<https://wohnportal-koeln-bonn.de>

WOHN:SINN – Bündnis für inklusives Wohnen e.V.

Bundesweite Plattform für Austausch,
Projektförderung, Beratung. Es berät und
begleitet Wohnprojekte - Regionale
Beratungsstellen in Köln, Dresden,
München und Bremen

Immovielen

[https://www.netzwerk-
immovielen.de](https://www.netzwerk-immovielen.de)

Netzwerk für
mehr Gemeinwohlorientierung
in der Immobilien- und
Quartiersentwicklung

5. Chancen und Herausforderungen

Die Chancen und Nutzungen der gemeinschaftlichen inklusiven Wohnformen sind viele und vielfältig!

Positive Wirkung auf das Wohnumfeld und das Quartier

Flexible Unterstützung je Bewohner*in, weniger Segregation

Stärkere Eigenverantwortung und Mitbestimmung der Bewohner*innen

Verbesserte Nutzung gemeinschaftlicher Ressourcen (z. B. Gemeinschaftsräume, Assistenzdienste)

Förderung sozialer Teilhabe, Vorbeugung von Isolation

Kostenvorteile, Skaleneffekte bei Infrastruktur (z. B. technische Assistenzsysteme)

Normalisierung und Abbau von Vorurteilen durch Zusammenleben

5. Chancen und Herausforderungen

Aber sie sind auch vielen Herausforderungen und Stolpersteinen ausgesetzt!

Abstimmung von
Assistenzleistungen,
Betreuung,
Zuständigkeiten

Akzeptanz bei
Verwaltung, Nachbarschaft,
Politik

Finanzierung und
Sicherung langfristiger
Trägerschaft



Flächen- und
Grundstücksverfügbarkeit,
Bebauungsrecht

Konfliktmanagement in
Gemeinschaft
(Privatsphäre vs.
Gemeinschaftspflichten)

Rechtliche Fragen
(Haftung, Mietverträge,
Mitbestimmung)

Barrierefreiheit und
technische
Anforderungen

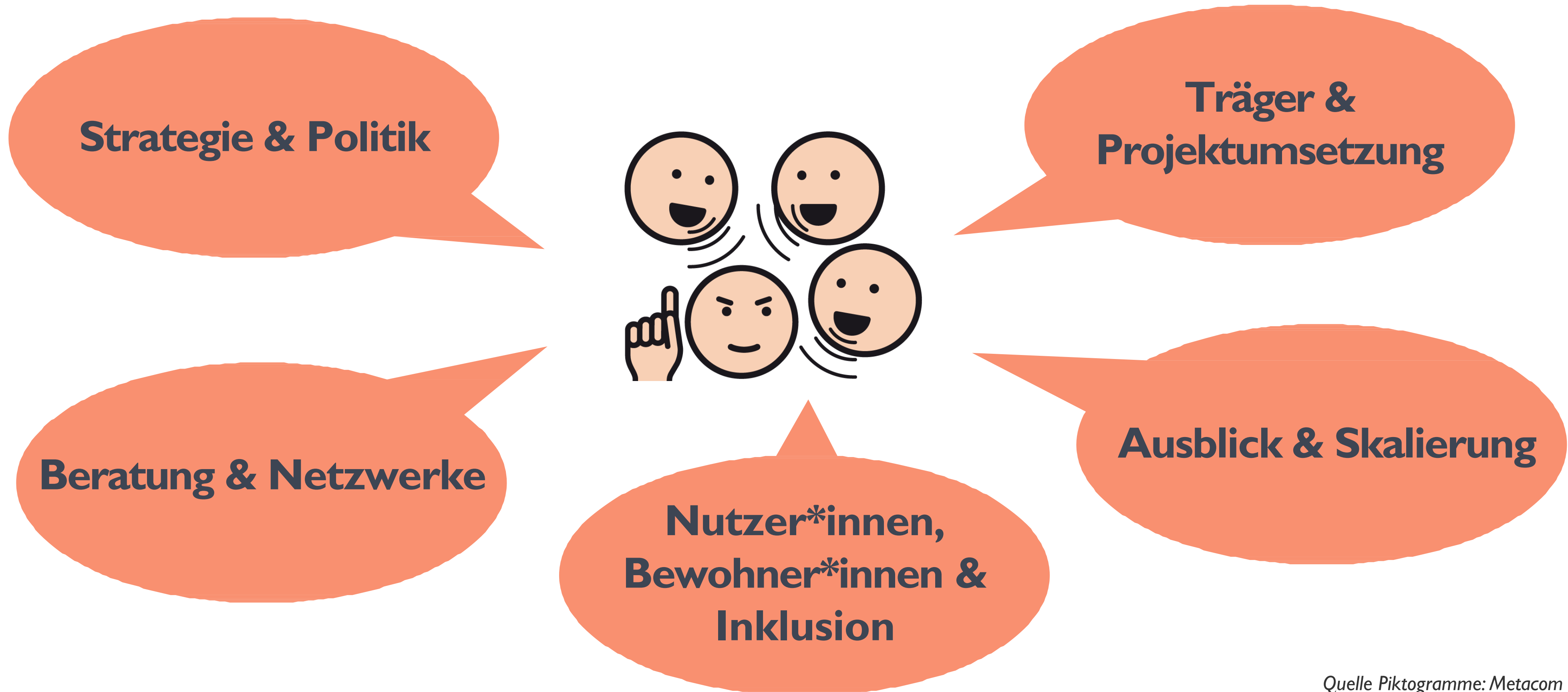
Nachhaltige
Betriebskosten und
Instandhaltung

6. Handlungsempfehlungen für neue Projekte

- Frühzeitige **Vernetzung** mit Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen, Sozialträgern
- **Beteiligung** der zukünftigen Bewohner*innen von Anfang an
- Belastbare **Finanzierungsstruktur** mit Fördermitteln + Eigenanteilen
- **Transparentes** Gemeinschaftsmodell (Regeln, Partizipation, Konfliktregelung)
- **Kooperation** mit ambulanten Unterstützungsdiensten
- **Flexible Architektur** (barrierefrei, modular, adaptionsfähig)
- Langfristige **Bindung** (Zweckbindungen, Mietpreisbindung)
- Öffentliche **Wirkung** & Sensibilisierung (Politik, Öffentlichkeit)
- **Qualitätssicherung** und Evaluationskonzepte



7. Ausblick & Diskussionsimpulse



7. Ausblick & Diskussionsimpulse

Das Podium

	WohnWerk e.V.	Inklusiv Wohnen Aachen e.V.	WohnProjekt Bergisch Gladbach e.V.
Rechtsform	Eingetragener Verein Genossenschaft?	Eingetragener Verein	Eingetragener Verein
Projektform	Inklusives Nachbarschaftsprojekt	Inklusives Wohnprojekt	Inklusives Wohnprojekt
Baufläche	Konzeptvergabe der Stadt Köln Erbpachtvertrag	Vergabe der Stadt Aachen Erbpachtvertrag Mit Bauinvestor	Baufläche von Privatinvestor

**DANKE FÜR
IHRE/EURE
AUFMERKSAMKEIT!!**

