

Dorfentwicklung Stadt Lauterbach (Hessen)

Moderationsreihe „Zukunftsaufgaben vor dem Hintergrund der Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (demographischer Wandel)“

**Demographischer Wandel – Fakten und Folgen für Lauterbach
Wohnen im Alter und Innenentwicklung**



Demographischer Wandel – Fakten und Folgen für Lauterbach

Die Stadt Lauterbach steht vor **großen Zukunftsaufgaben** aufgrund des demographischen Wandels.



Der Begriff „**demografischer Wandel**“ beschreibt mehrere, spürbare Veränderungsprozesse in der Zusammensetzung der Bevölkerung:

- ✓ Die Lebenserwartung steigt.
- ✓ Die Geburtenraten sind weiterhin niedrig.
- ✓ Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung nimmt zu.

Ablauf der Veranstaltung

- **Daten zur Bevölkerungsentwicklung** in den Stadtteilen; **Problemfelder**
- Ergebnisse der **Online-Befragung**
- **Erste Diskussion:**

“Wie können wir junge Familien in den Stadtteilen halten oder anziehen?”

„Wo und in welcher Form existieren Probleme im Bereich der Versorgung und Unterstützung, speziell der älteren Bevölkerung?”

Pause

- „Wohnen“ im ländlichen Raum
- Demographischer Wandel und Wohnen (Wohnformen für das Alter); Beispiele „Umbau / Umnutzung im Bestand“
- „Junges Wohnen“: Chancen, Zukunftsorientierte Wohnmodelle
- Dorfumbau: Lösungsansätze für „Alt“ und „Jung“
- Fördermöglichkeiten im Rahmen der Dorfentwicklung, Fördergebiete
- **Zweite Diskussion:**
Wie sind die Potenziale und die Bereitschaft in den Stadtteilen einzuschätzen, speziell im Hinblick auf: Besondere Wohnformen für Ältere; auch Umgestaltung/Teilung von Einfamilienhäusern? / „Junges Wohnen“ in den Ortskernen?

Daten zur Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2025

	Anzahl der Einwohner:innen								Entwicklung
	1995	2000*	2005	2010	2015	2020	2022	2025*	1995 - 2025
Kernstadt	8.163	8.005	7.993	7.640	8.630	8.064	8.311	8.376	+ 2,6 %
Stadtteile	6.396	6.399	6.162	5.851	5.540	5.512	5.479	5.380	- 15,9 %
Gesamt	14.559	14.404	14.155	13.491	14.170	13.576	13.790	13.756	- 5,5 %
*2000 Daten 30.6.00 / Anzahl für Kernstadt schließt Blitzenrod und Rudlos ein // 2025: Stand 1.10.2025									
Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Lauterbach; Daten aus dem Kommunalen Entwicklungskonzept (KEK)									

Daten zur Bevölkerungsentwicklung

Veränderung der Altersstruktur zwischen 2015 und 2022

Altersstruktur (jeweils 31.12.) in der Gesamtstadt					
	2015	2020	2022	Veränderung 2015 - 2022	
0 - 18 Jahre	2.522	2.374	2.455	- 67	- 2,7 %
19 - 35 Jahre	2.520	2.312	2.412	- 1 08	- 4,3 %
35 - 55 Jahre	3.811	3.466	3.372	- 439	- 11,5 %
56 -75 Jahre	3.324	3.631	3.839	515	15,5 %
über 75 Jahre	1.836	1.740	1.680	- 156	- 8,5 %
Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Lauterbach; Daten aus dem Kommunalen Entwicklungskonzept (KEK)					

Daten zur Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 1995 bis 2022

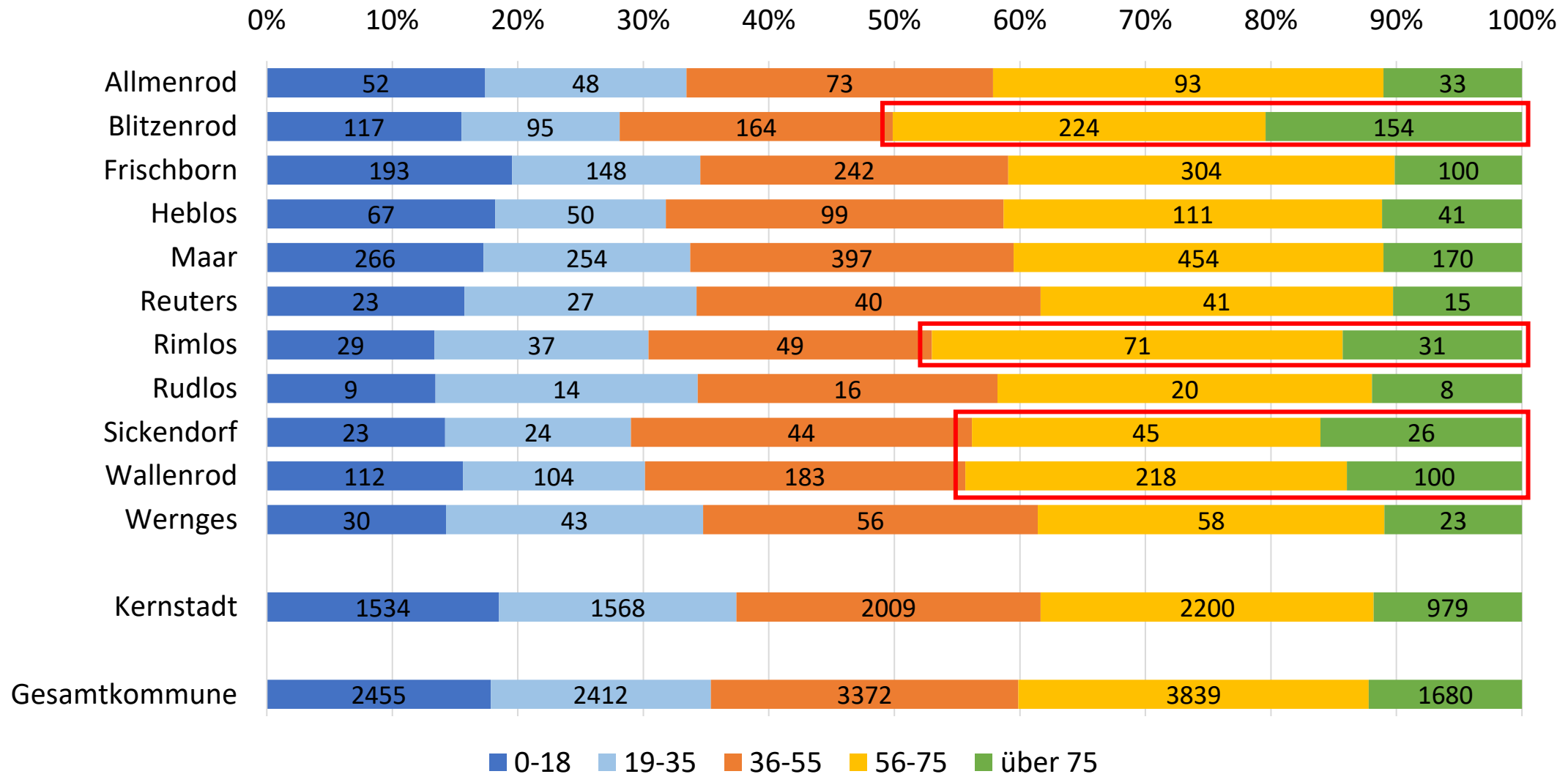
	Anzahl der Einwohner:innen							Entwicklung
Ortsteil	1995	2000*	2005	2010	2015	2020	2022	1995 - 2022
Allmenrod	367	370	353	317	331	305	298	- 18,8 %
Blitzenrod	1.067	1.102	1.007	861	802	792	756	- 29,1 %
Frischborn	1.070	1.050	1.014	991	943	984	990	- 7,5 %
Heblos	388	384	369	362	343	380	369	- 4,9 %
Maar	1.672	1.673	1.695	1.641	1.561	1.525	1.542	- 7,8 %
Reuters	186	190	181	175	161	153	148	- 20,4 %
Rimlos	263	251	241	241	219	217	217	- 17,5 %
Rudlos	101	90	72	75	65	69	67	- 33,7 %
Sickendorf	178	179	165	162	163	162	162	- 9,0 %
Wallenrod	870	867	828	796	724	718	720	- 17,2 %
Wernges	234	243	237	230	228	207	210	- 10,3 %
Stadtteile	6.396	6.399	6.162	5.851	5.540	5.512	5.479	- 14,3 %
Kernstadt	8.163	8.005	7.993	7.640	8.630	8.064	8.311	1,8 %
Gesamt	14.559	14.404	14.155	13.491	14.170	13.576	13.790	- 5,3 %

*2000 Daten 30.6.00 / Anzahl für Kernstadt schließt Blitzenrod und Rudlos ein

Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Lauterbach; Daten aus dem Kommunalen Entwicklungskonzept (KEK)

Daten zur Bevölkerungsentwicklung

Altersstruktur 2022



Daten zur Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Nichtdeutschen Bevölkerung 2015 - 2022

Stadtteil	Anzahl Ausländer			Veränderung	Ausländeranteil
	2015	2020	2022	2015 - 2022	2022 (%)
Allmenrod	4	4	10	6	3,4
Blitzenrod	44	47	32	-12	4,2
Frischborn	8	25	31	23	3,1
Heblos	2	9	13	11	3,5
Maar	35	47	67	32	4,3
Reuters	1	3	6	5	4,1
Rimlos	9	11	12	3	5,5
Rudlos	1	5	5	4	7,5
Sickendorf	1	2	2	1	1,2
Wallenrod	15	23	29	14	4,0
Wernges	14	12	14	0	6,7
Stadtteile gesamt	134	188	221	87	4,0
Kernstadt	1.585	1.435	1.721	136	20,7
Gesamtkommune	1.719	1.623	1.942	223	14,1

Die Gesamtentwicklung der Jahre 2015 – 2022 resultiert in starkem Maße aus der Entwicklung im Bereich der **Nichtdeutschen Bevölkerung**.

Dies zeigt sich primär beim Blick auf die Werte für die Kernstadt (+ 136), aber auch in Maar (+32), Frischborn (+23) und Wallenrod (+14).

Daten zur Bevölkerungsentwicklung

„Potenzieller Leerstand“ 2024

	Alleinlebens 75 u. älter	Paar 75 und älter
Allmenrod	26	7 (14 Personen)
Blitzenrod	88	34 (68 Personen)
Frischborn	65	22 (44 Personen)
Heblos	24	8 (16 Personen)
Maar	104	39 (78 Personen)
Reuters	10	3 (6 Personen)
Rimlos	21	9 (18 Personen)
Rudlos	8	1 (2 Personen)
Sickendorf	12	9 (18 Personen)
Wallenrod	58	21 (42 Personen)
Wernges	13	5 (10 Personen)
gesamt	429	158 (316 Personen)
Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Lauterbach, Stand 12.1.2024		

Im Zusammenhang mit der Altersstruktur richtet sich eine weitere wichtige Fragestellung auf das Thema **„Potenzieller Leerstand“**, d.h. auf die Zahl der Wohngebäude bzw. Wohnungen, in denen ausschließlich ältere Menschen allein / als Paar leben.

Ergebnisse der Online-Befragung

Beurteilung der Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil

	Stadtteile	Kernstadt
Sehr gut	7	2
Gut	21	5
Eher schlecht	5	2
Sehr schlecht	0	0
	33	9



Ergebnisse der Online-Befragung

Wohnsituation

	Stadtteile	Kernstadt
Einfamilienhaus	27	6
Eigentumswohnung	1	0
Mietwohnung	3	2
Sonstiges	2	1



	Stadtteile	Kernstadt
allein	3	1
als Paar ohne Kind(er)	6	2
als Paar mit Kind(ern)	13	5
Allein mit Kind(ern)	0	0
in einem Mehrgenerationenhaushalt	9	1
In einer Wohngemeinschaft	2	0

Ergebnisse der Online-Befragung

Wohnen Sie selbst in einem Haus bzw. einer Wohnung, deren Größe nicht zu Ihrem Bedarf / Ihren Wünschen passt?

	Stadtteile	Kernstadt
Ja, mein Haus / meine Wohnung bietet zu wenig Platz	4	2
Ja, mein Haus / meine Wohnung hat vielmehr Fläche, als ich (noch) benötige	3	0
Nein, die Größe entspricht unserem Bedarf	25	7

Ergebnisse der Online-Befragung

Wenn ja: Haben Sie ggf. den Wunsch, in den kommenden Jahren in eine andere Wohnung / ein Haus innerhalb des Stadtteils bzw. der Stadt umzuziehen?

Ja, ausziehen aus dem Elternhaus

Hausbau in einer Nachbargemeinde

Ich würde gerne bleiben, sofern ärztliche Versorgung und tägliche Bedürfnisse vor Ort erledigt werden können

Ja!

derzeit nicht geplant; ggf. später durch zusätzliche/neue Generation bedingt

Ja, wir würden gerne in eine passende Eigentumswohnung ziehen, diese sind aber, vor allem in den Ortsteilen, Mangelware.

Bezahlbare 2 Zimmer Wohnung

Nein alles andere finanziell nicht machbar

Jederzeit. Aber außerhalb von Lauterbach und dem Vogelsbergkreis. Der Markt lässt einen Kauf in strukturstarken Kommunen aktuell aus monetären Gründen nicht zu.

Nein, aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebes, der sich dem Haus anschließt.

Ergebnisse der Online-Befragung

Passen die gesamten Gebäude und Nutzflächen (z. B. Wohnhaus, Scheune, Stall, Nebengebäude) auf Ihrem Grundstück noch zu Ihrem heutigen Bedarf?

	Stadtteile	Kernstadt
Ja, die vorhandenen Flächen passen zu meinem/unserem Bedarf.	26	8
Teilweise – einzelne Gebäude oder Flächen werden kaum noch genutzt	4	1
Nein, die vorhandenen Gebäude- und Nutzflächen sind deutlich zu groß	2	0

Ergebnisse der Online-Befragung

Welche Veränderungen oder Nutzungsmöglichkeiten könnten Sie sich vorstellen?

Bitte nutzen Sie das Textfeld für Ihre Antwort:

Die Scheune könnte abgerissen werden und als Nutzfläche oder Baufläche umgewandelt werden, darf aber nicht weil es ein Denkmalschutz Gesamtanlage ist in der Straße, heutzutage leider total veraltet.

Vermietung des ungenutzten Wohnraums als Ferienwohnung

Wir ziehen in eine passende Eigentumswohnung, und in unser Haus dann eine Familie, die den Platz und den Garten brauchen kann.

Förderung von Umbau in Wohnraum

Vermietung, Event-Location

Umnutzung Kleingewerbefläche und oder Wohnraum

In ca. 15 Jahren wird das Haus ohne Kinder für uns viel zu groß sein

Ergebnisse der Online-Befragung

Versorgungssituation

	Stadtteile	Kernstadt
Sehr gut	0	1
Gut	8	6
Eher schlecht	13	1
Sehr schlecht	11	0



Anmerkungen:

Allmenrod	Außer einem Bäcker gibt es kein weiteres Angebot
Blitzenrod	Busse am Nachmittag fehlen Stadtbus wäre schön.
Frischborn	Es gibt zwar einen Metzger und eine Gaststätte aber für Lebensmittel muss man nach Lauterbach fahren. Busverbindung oft nur durch Anruf Linien Taxi geregelt. Lebensmittelladen wäre gut

Ergebnisse der Online-Befragung

Anmerkungen zur Versorgungssituation

Heblos	• Busfahrmöglichkeiten außerhalb Schulbus schlecht, für eine evtl mögliche Nutzung von Sammeltaxis wird zu wenig informiert. • Die Nähe zur Kreisstadt mit allen Einkaufsmöglichkeiten ist von Heblos aus in Ordnung. • Hier gibt es keine Versorgung. Es gibt kein Miteinander, sondern nur ein Reden übereinander. Jeder bittet um Mitarbeit, aber letztendlich wird nur gelästert und akzeptiert wird nur, wer hier geboren wurde. Jeder digitale Fortschritt ist unerwünscht und wird schlechtgeredet. Es herrscht eine Bier-und-Wurst-Mentalität, aber keine Aufbruchstimmung. Das Dorf ist im Jahr 1990 stehengeblieben.
Reuters	• keine gute ÖPNV-Anbindung zur Kernstadt und schlechtes Versorgungsangebot • Ohne eigenen PKW ist der Stadtteil nur unter starken Einschränkungen der Lebensqualität bewohnbar.
Rimlos	• Busverbindung zum Supermarkt/ Drogeriemarkt nicht vorhanden • Für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder ohne diese, wäre ein (Ehrenamtlicher ?) Fahrdienst sehr sinnvoll und notwendig.

Ergebnisse der Online-Befragung

Anmerkungen zur Versorgungssituation

Sickendorf	• Bei uns gibt es keine guten Busverbindungen. • Den Stadtbus Lauterbach sollte es auch für die Ortsteile geben. • Es gibt keinen Laden mehr, um sich mal Kleinigkeiten für Zuhause zu holen, man muss immer direkt nach Lauterbach. • Es fährt 3 mal am Tag ein Bus
Wallenrod	• Keine Einkaufsmöglichkeiten • Keine Geschäfte, Bank, Post, Bahnhalt mehr verfügbar
Wernges	• Keine Einkaufsmöglichkeiten (Mini Laden oder Automat), man muss mindestens nach Maar kommen. Busverbindungen schlecht. Nur zu Schulzeiten

Ergebnisse der Online-Befragung

Zukunftsaufgaben mit Blick auf die ältere Bevölkerung

Allmenrod	• Versorgung und Mobilität (bessere Anbindung ÖPNV)
Blitzenrod	• Personenbeförderung mit Hilfe
Frischborn	• Einkaufsmöglichkeiten schaffen • Mobilität fördern, mehr Aktivitäten für ältere anbieten um gegen Vereinsamung vorzugehen, Medizinische Versorgung verbessern
Heblos	• Das Altwerden in diesem Dorf macht mir Angst. Es gibt keinen ÖPNV und keine Mitfahrmöglichkeiten. Dass hier so viele Menschen über 80 noch Auto fahren, wundert mich nicht. Sie müssen einfach, um ihre Bedürfnisse einigermaßen gestillt zu bekommen.
Reuters	• Bessere Anbindung der Stadtteile (ÖPNV) sowie besseres Versorgungsangebot in den Stadtteilen oder bessere Erreichbarkeit • Nachbarschaftshilfe, bessere Busverbindung, Carsharing, etc. • Versorgung, Wertschöpfung und Infrastruktur im Ort erhalten.

Ergebnisse der Online-Befragung

Zukunftsaufgaben mit Blick auf die ältere Bevölkerung

Rimlos	• Angebot altersgerecht erweitern • Unterstützung durch jüngere Generationen
Sickendorf	• Ärzte, mehr Gemeinschaft gegen Einsamkeit • Die jüngeren ans Ruder lassen • Bessere Busverbindungen oder Stadtbus Lauterbach auch für die Ortsteile - oder ein Einkaufs-Lkw der 2 mal die Woche kommt; oder auf Bestellung • Vielleicht sollten mehr Geschäfte Lieferdienst anbieten • Es gibt keine Beschäftigungen bei uns im Ort, wenn mal älter ist und nicht mehr gut zu Fuß, sitzt man einfach fest.
Wallenrod	• Belebung der Gewerbeflächen schafft Flexibilität und gerade älteren wieder etwas Freiraum und Selbstständigkeit
Wernges	• Barrierefreiheit, Versorgung mit Dingen des täglichen Lebens • Mobilität

Ergebnisse der Online-Befragung

Zukunftsaufgaben mit Blick auf Familien / Jugendliche

Allmenrod	• Bessere Anbindung an Lauterbach und Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil selbst • Betreuungs- und Freizeitangebote • Ganz wichtig der Ausbau der digitalen Infrastruktur.
Blitzenrod	• Bekanntmachung von Vereinen. Nachmittags Betreuung Ferienspiele auch am Ende der Ferien • Jugendraum. Bolzplatz. Treffplätze ermöglichen. Busse auch zur späteren Stunde. Oder Sammeltaxis • Vereinsförderung
Frischborn	• Spielplätze renovieren/modernisieren attraktiver gestalten, mehr Angebote für Familien schaffen - zB Eltern Kind Café, Begegnungsstätten schaffen und fördern, Sauberkeit auf Spielplätzen erhöhen. Freizeitmöglichkeiten schaffen neben Schwimmbad und Minigolf wie zB einen Wasserspielplatz, Naturlehrpfad, Barfusspfad, den Stadtpark attraktiver und sicherer machen • Vereinsangebote sichtbar machen zB mit einem Vereinsführer, Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen, SkatePark

Ergebnisse der Online-Befragung

Zukunftsaufgaben mit Blick auf Familien / Jugendliche

Heblos	• Familienfeste, die außerhalb der Vereine angeboten werden, wären schön. Gemeinsame Ausflüge, Familienwanderungen... Auch eine feste Zuordnung zu einer Kita wären schön. Die Kinder im Dorf kennen sich teilweise nicht, da sie auf die Kitas Wallenrod, Maar, Rimlos und Frischborn verteilt sind und auf Antrag sogar unterschiedliche Schulen besuchen • Hier gibt es den Spielplatz und für manche Altersklassen, Fussballtraining und Spiele im Ort. Alles Andere findet nur in den Nachbarorten statt
Maar	• Ganztagsbetreuungsmöglichkeiten weiter verbessern • Sportangebote in Vereinen beibehalten
Reuters	• Innovative Angebote, schönerer Spielplatz • Begegnungsmöglichkeiten schaffen, Jugendräume erhalten, Vereine bewerben • Jugendraum, Kooperation mit Nachbarorten
Rimlos	• Ärztliche Versorgung verbessern und erweitern • Einen Radwegstreifen zum Kindergarten (hinter den Gärten der Häuser im Oberweg) • Es gibt kein Jugendraum, der einzig ansprechende Treffpunkt ist der Spielplatz. Hierfür sind Jugendliche eigentlich zu alt. • Ggf. könnte der Dorfplatz aufgewertet werden • Neue Freizeitangebote schaffen

Ergebnisse der Online-Befragung

Zukunftsaufgaben mit Blick auf Familien / Jugendliche

Sickendorf	• Auch hier für unser Dorf gibt es nichts Familienmäßiges, das einzigste ist einfach das es schön ruhig ist und nicht so viel verkehr (in unserer Straße) • Wenn du ruhe nicht wäre, gäbe es keine Gründe auf so einem Dorf weiter wohnen zu bleiben, weder jetzt noch im Hinblick aufs alter. • Unser Spielplatz und Aufenthaltsort ist für Kinder/Jugendliche nichts anziehendes, • Spielplatz sieht eher ungepflegt aus und für Kinder eher langweilig gehalten. • Aber auch unser Zuwachs an Kindern direkt im Dorf bleibt halt auch langsam aus.
Wallenrod	• Sicherung der Kindergartenplätze und mehr Flexibilität bei Berufstätigen Eltern (oftmals werden Kinder wegen Kleinigkeiten abgewiesen wie Schnupfen und Eltern können Job nicht wahrnehmen) • Unterstützung der Kinderbetreuung, Angebote auch schon für Kleinkinder • Internetzugang/Netzausbau • Spielplatz/Bauwagen

Erste Diskussionsrunde

Zentrale Zukunftsaufgaben in den Stadtteilen:

1. *“Wie können wir **Familien und junge Erwachsene** in den Stadtteilen halten oder anziehen?”*
2. *„Wo und in welcher Form existieren Probleme im Bereich der **Versorgung und Unterstützung**, speziell der **älteren Bevölkerung**?“*

Welche Lösungsansätze könnte es geben?

Hinweis:

Das Thema „**Wohnen**“ und „**Innenentwicklung**“ folgt im zweiten Teil gesondert!

„Wohnen“ im ländlichen Raum

Wohnungsbestand im ländlichen Raum

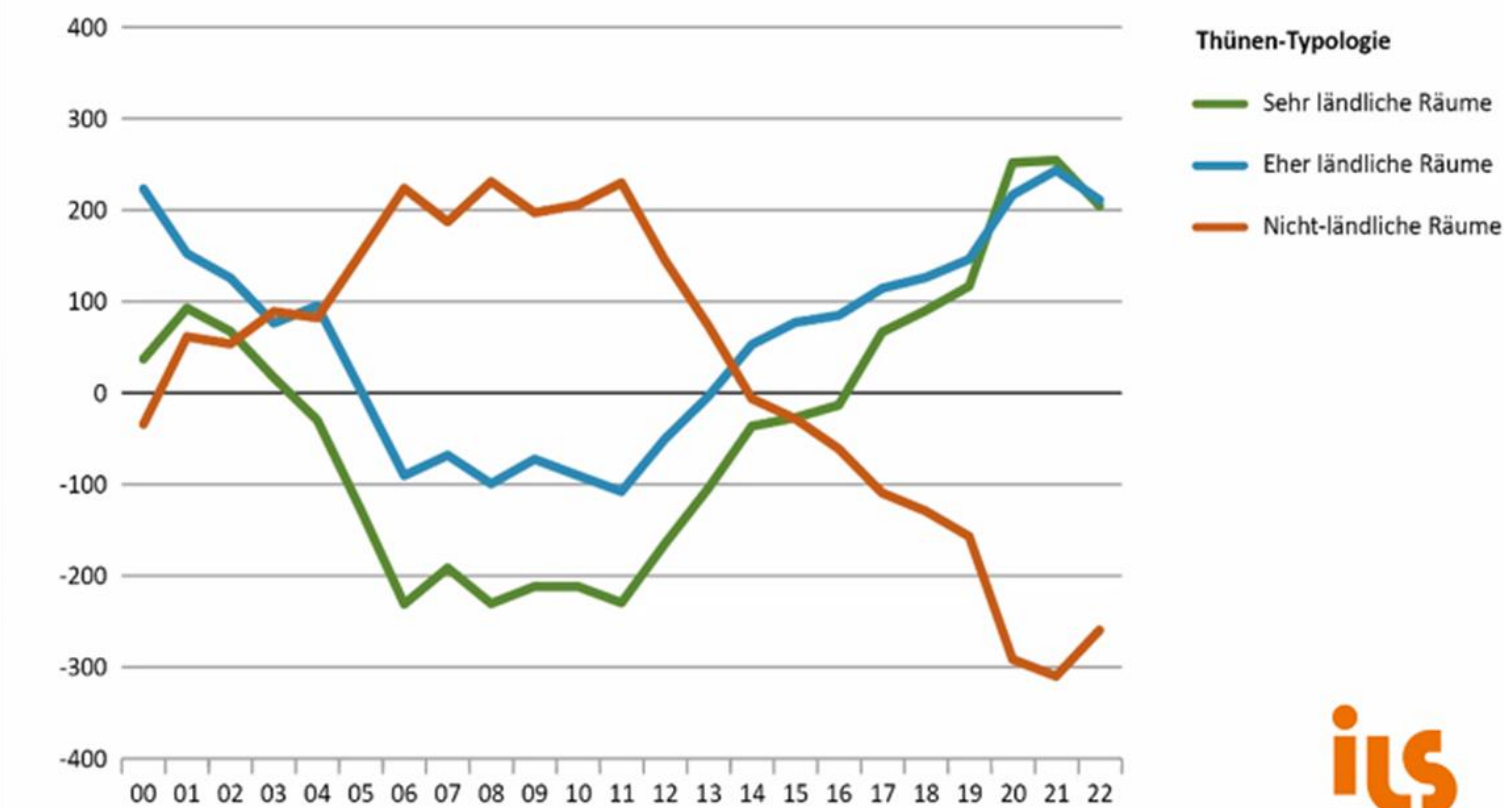
- **87 %** der Wohngebäude im ländlichen Raum sind **Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen** (= 58 % aller Wohnungen)
- Die **Wiedervermietungsmieten** (in Euro / qm) liegen
 - in ländlichen Kreisen mit guter sozioökonomischer Lage nur ca. 2 % unter dem Niveau nicht ländlicher Kreise
 - in ländlichen Kreisen mit weniger guter sozioökonomische Lage ca. 27 % unter dem Niveau nicht ländlicher Kreise
- Je nach Stadt-/Gemeindegröße sind in Westdeutschland im ländlichen Raum **nur ca. 30 – 40 %** der Wohnungen **Mietwohnungen** (in Ostdeutschland bis 50%)

Quelle: Thünen-Institut

„Wohnen“ im ländlichen Raum

Binnenwanderung

Binnenwanderungen: Saldo Deutsche 2000 bis 2022
Saldo pro 100.000 Einwohner/innen



Der Landkreis Göttingen wurde von der Analyse ausgeschlossen.
Datengrundlage: Statistisches Bundesamt (Destatis), Regionaldatenbank Deutschland; Berechnungen: ILS

„Wohnen“ im ländlichen Raum

Wanderungsgründe

Wanderungsgründe

(2) Zuzugsgründe: Hauptkategorien (% aller gültigen Fälle; Mehrfachantworten)

Hauptkategorien	Land zu Stadt	Stadt zu Land	Land zu Land	Stadt zu Stadt
Persönliche Gründe	37 %	38 %	37 %	31 %
Veränderungen der Haushaltskonstellation	3 %	3 %	3 %	4 %
Berufliche Gründe	31 %	24 %	25 %	33 %
Ausbildungsbezogene Gründe	29 %	13 %	9 %	20 %
Wohnungsbezogene Gründe	10 %	30 %	28 %	22 %
Wohnumfeldbezogene Gründe	24 %	22 %	24 %	25 %
Sonstige Gründe	7 %	9 %	10 %	7 %
<i>in Prozent der befragten Personen, Mehrfachnennungen möglich, gewichtet, n = 2.732</i>				

„Wohnen“ im ländlichen Raum

Wanderungsgründe

Wanderungsgründe

(b) 10 wichtigste wohnbezogene Zuzugsgründe (% aller gültigen Fälle; MFA)

	Land zu Stadt (n=442)	Stadt zu Land (n=455)	Land zu Land (n=1.212)	Stadt zu Stadt (n=623)
Wohnung/Haus/Grundstück gefunden	3,8	9,5	10,1	8,2
Wohnkosten/Kaufpreis finanzierbar/ Preis-Leistungs-Verhältnis relativ günstig	1,8	9,2	9,0	6,7
Ort/Gegend/Viertel schön/attraktiv	9,5	4,4	5,8	10,4
Wohnungsbezogene Gründe\Ausstattung Wohnung/Haus/Grundstück\allgemein Qualität passend/gut/attraktiv	2,0	7,7	5,5	4,8
Wunsch, an bestimmten Ort/ in bestimmter Region zu wohnen	5,9	4,0	4,0	4,3
Immobilie in Familienbesitz/Erbe	1,6	4,8	4,5	3,0
Wunsch nach bestimmtem Raumtyp: städtisch	5,0	0,9	3,1	3,9
Ort spielte keine (große) Rolle	1,8	1,5	3,1	1,0
Wunsch nach bestimmtem Raumtyp: ländlich	0,2	4,0	2,2	1,4
Ökonomische/finanzielle Gründe	2,3	2,6	2,1	1,1

Demographischer Wandel und Wohnen

Wohnen im Alter

Die allermeisten älteren Menschen wünschen sich, dass sie **so lange wie möglich in der vertrauten Umgebung** leben können, auch dann, wenn Krankheit, Hilfe- und Pflegebedürftigkeit eintreten.



Demographischer Wandel und Wohnen

Wohnen und Leben im Alter



Wesentliche Voraussetzungen zum Wohnen und Leben auf dem Land, im Alter

1. **Verfügbarkeit, Bezahlbarkeit und Barrierefreiheit** sind auch in ländlichen Räumen wichtige Voraussetzungen bez. des Wohnens, um dort in der eigenen Häuslichkeit (zur Miete od. im Eigentum) gut alt werden zu können
2. **Mobilität** ist ein zentraler Faktor um im ländlichen Raum gut wohnen und leben zu können
3. Die Nutzung der **Digitalisierung** für das Leben auf dem Land ist auch älteren Menschen noch näher zu bringen und ist auch eine Aufgabe des Alters



Wesentliche Voraussetzungen zum Wohnen und Leben auf dem Land, im Alter

4. Eine vorhandene, leicht erreichbare **Infrastruktur** ist eine wichtige Voraussetzung um im ländlichen Raum gut alt werden zu können
5. Die leichte Erreichbarkeit zur **medizinischen Versorgung** und **pflegerische Angebote** sind wichtige Voraussetzung um auf dem Land gut alt werden zu können
6. Die Qualität des nahen **Wohnumfelds** (z.B. vorhandene, leicht erreichbare Begegnungsorte) ist auch im ländlichen Raum ein wichtiger Faktor um dort gut alt werden zu können

Demographischer Wandel und Wohnen

Wohnen im Alter

- **Ältere Menschen leben häufiger allein.**
- Häufig sind **keine Angehörige** da, die sich um die Älteren kümmern können.
- Trotz des medizinischen Fortschritts nehmen **körperliche Einschränkungen** im höheren Alter zu und der Wohnalltag wird beschwerlicher.



Wenn mehr ältere Menschen länger in der eigenen Wohnung bleiben wollen, muss die **bauliche Gestaltung der Wohnungen** den Anforderungen (Barrierefreiheit) entsprechen und es müssen hinreichend **Pflege- und Versorgungsstrukturen** existieren.

Die **Zahl vorhandener altersgerechter Wohnungen** in Deutschland **reicht nicht aus**, um den Bedarf zu decken.

Wohnen umfasst auch die Umgebung, die Nachbarschaft, soziale Kontakte und die Einrichtungen im Umfeld: ob Haushaltshilfe und Pflegedienst oder Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Nahverkehr.

In einer Gesellschaft, in der sich die Gewichte zwischen den Altersgruppen verschieben, ist es umso wichtiger, dass **Jüngere und Ältere Kontakt haben**, einander helfen und zusammenhalten.

Demographischer Wandel und Wohnen

Bauliche, technische und soziale Aspekte des Wohnens im Alter: Worauf kommt es an?

- **Barrierefreie bzw. barrierearme Umgestaltung:** z.B. Bodengleiche Dusche, beidseitige Handläufe, Haltegriffe etc.)
- **Alltagshilfen:** Gebrauchsgegenstände, die das selbstständige Durchführen von alltäglichen Tätigkeiten erheblich erleichtern können (z.B. Geh-/Mobilitätshilfen, Fenstergriffverlängerungen, Treppenlift etc.)
- **Nachbarschaftshilfe:** Telefonkette, Einkaufsgemeinschaften, Hol- und Bringdienste, Tauschbörsen



Foto: Broschüre „Länger zuhause leben“

Demographischer Wandel und Wohnen

Besondere Wohnformen für das Alter

1. Gemeinsam mit anderen: Gemeinschaftliche Wohnformen

- Wohnprojekte mit älteren Menschen, bei denen das gemeinschaftliche Zusammenleben selbst organisiert wird.
- In der Regel hat jede Person eine Wohnung für sich, so dass für Individualität und Privatsphäre gesorgt ist.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen einander, wenn kleinere Hilfen notwendig sind.

Vorteile:

- Die Personen können im Alter lange selbstständig wohnen.
- Sie haben Kontakt mit anderen und können bei Bedarf im Alltag auf die Hilfe der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zurückgreifen.
- Oft wird bereits bei der Planung daran gedacht, dass, wenn nötig, auch ein ambulanter Pflegedienst zur Verfügung steht.

Demographischer Wandel und Wohnen

Besondere Wohnformen für das Alter

2. Betreutes Wohnen zuhause

- Betreutes Wohnen zuhause umfasst ein Paket aus professionell organisierten Unterstützungsleistungen, eine Hausnotrufsicherung und einen regelmäßigen Hausbesuch.
- Erforderlich ist ein Betreuungsvertrag (Zahlung einer Betreuungspauschale).

3. Betreutes Wohnen in einer Wohnanlage

- Das Betreute Wohnen bietet umfassende Dienstleistungen bei immer noch weitgehender Selbstständigkeit.
- Je nach Wohnanlage und Vertragsgestaltung werden Mahlzeiten, Pflegedienste, Reinigungsdienste oder auch Freizeitaktivitäten angeboten.

Demographischer Wandel und Wohnen

Besondere Wohnformen für das Alter

4. Wohn- und Hausgemeinschaften für Pflegebedürftige

- Betreute Wohn- und Hausgemeinschaften erlauben auch bei schwerer Pflegebedürftigkeit ein hohes Maß an Alltagsnormalität und Selbstbestimmung.
- In der Regel leben zwischen sechs und zwölf Menschen in einer Pflege-Wohngemeinschaft zusammen.
- Das eigene Zimmer oder Apartment wird mit eigenen Möbeln eingerichtet, die Wohnküche und die Sanitäranlagen werden gemeinschaftlich genutzt.
- Betreuungskräfte und Pflegepersonal sind bei Bedarf rund um die Uhr anwesend; sie organisieren den Haushalt für die ganze Gruppe.

5. Leben in einer Pflegeeinrichtung

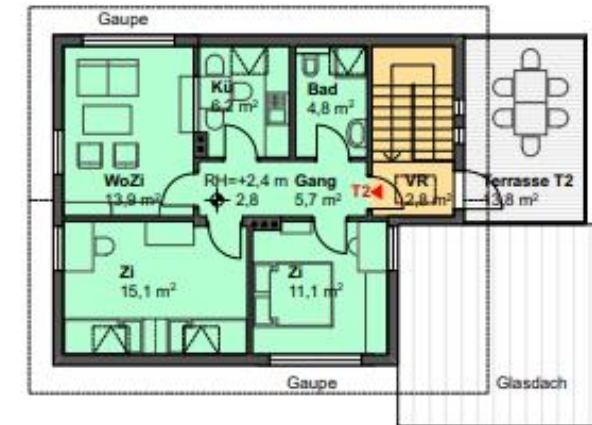
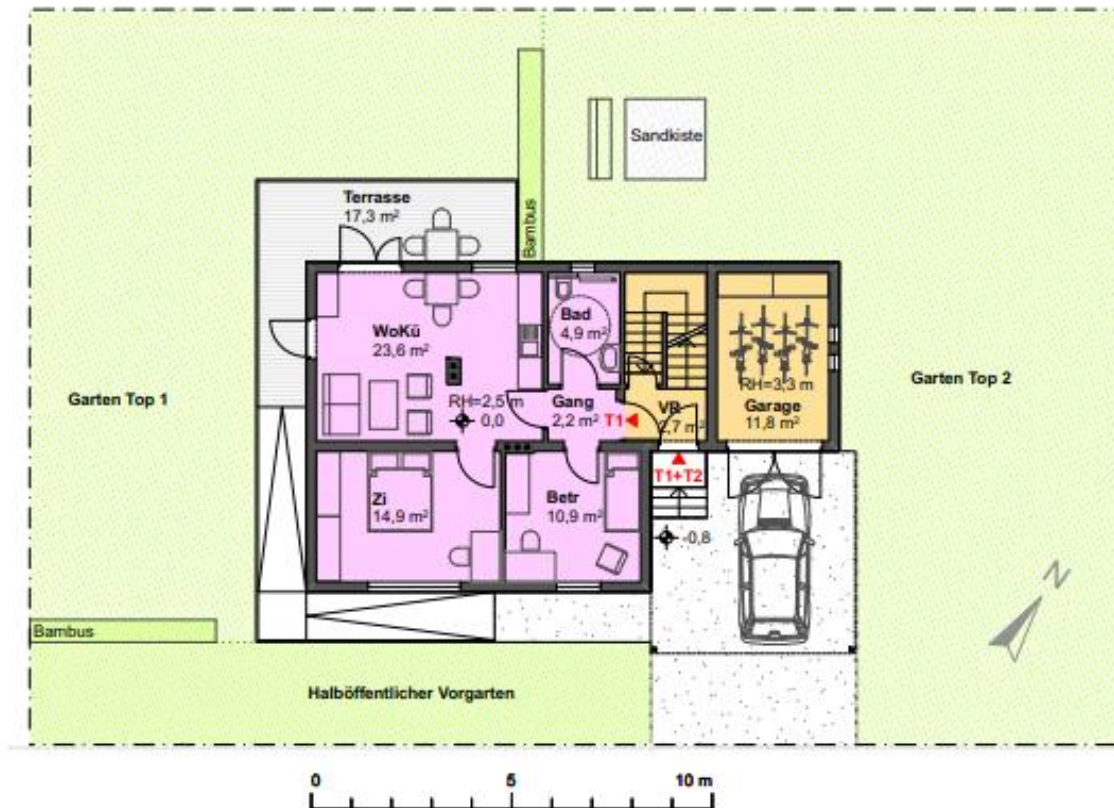
- Medizinische und pflegerische Unterstützung wird durch professionelles Personal gewährleistet,
- Kontakt- und Freizeitmöglichkeiten werden geboten

Beispiele „Umbau / Umnutzung im Bestand“

Nutzung vorhandener Wohnraumpotenziale

Wohnen im Alter und in familiärer Gemeinschaft:

Die Hausbesitzer nutzen das Erdgeschoß (barrierefrei) und vermieten das Dachgeschoss günstig an eine befreundete Familie mit ein bis zwei Kindern. Gegenseitige Hilfestellungen (bei der Kinderbetreuung oder Erledigungen) sind vertraglich festgehalten.



Quelle: ReHABITAT: Neues Wohnen im alten Haus

Beispiele „Umbau / Umnutzung im Bestand“

Wohnprojekt „Allengerechtes Wohnen“ (in Geseke-Störmede, NRW)

Bauträger: Störmede baut GmbH
(Bürger aus dem Dorf)

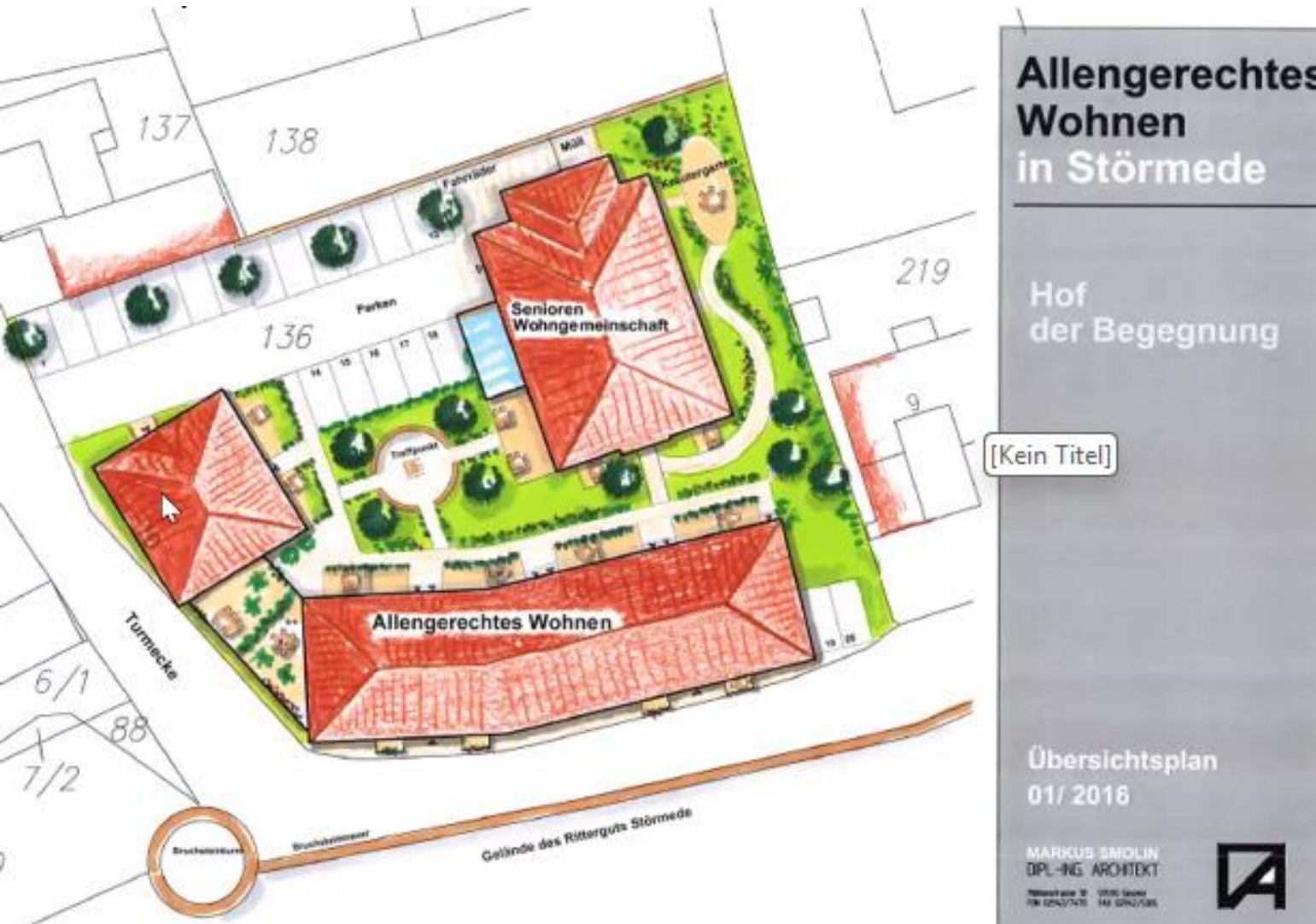
Eingebunden:

- Architekt aus dem Dorf
- Steuerkanzlei aus dem Dorf
- Örtliches Bankhaus



➤ brachfallende, ortsbildprägende Hofanlage stand aufgrund fehlender Nachfolge im Jahr 2015 zum Verkauf

Beispiele „Umbau / Umnutzung im Bestand“



- **Seniorenwohngemeinschaft**
- **Allengerechtes Wohnen:**
 - 8 seniorenrechtliche Wohnungen
 - 4 Wohnungen für junge Familien
 - 3 Wohnungen im Bestandsgebäude

Gesamtinvestition: 2,5 Mio. €

- Alle Wohnungen wurden verkauft
- Senioren-WG wurde langfristig vermietet
- In der Senioren-WG wurden mehrere neue Arbeitsplätze geschaffen

Beispiele „Umbau / Umnutzung im Bestand“

Wohnprojekt
„Allengerechtes Wohnen“
(in Geseke-Störmede, NRW)



Blick in den Innenhof der Anlage



Blick von der Straße auf die Anlage



Weihnachtsgrüße am Heilig Abend



Kaffeerunde der Bewohner

Beispiele

Barrierefreies Wohnen im Ortskern von Alfhausen (Niedersachsen)



Gemeinschaftliches Wohnen mit der Möglichkeit, sich nach Bedarf in „die eigenen vier Wände“ zurückziehen zu können. Den Bewohner*innen soll durch den Gemeinschaftsaspekt und die Barrierefreiheit möglichst lange ein **selbstständiges und selbstbestimmtes Leben** in den Apartments ermöglicht werden.

Anzahl der Bewohner/innen: 4-5

Eigentümer/in; Projektträger/in, Vermieter/in: Eigentümer und Vermieter ist Familie Stürenberg, die im Ortskern der Gemeinde seit Generationen eine alte Hofstelle bewohnt. Teile des Hofes sind u.a. an den Malteser Hilfsdienst e.V. vermietet.

Förderung: Dorfentwicklung und BAfA
(*Bundesamt für Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle*)

<https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften>

„Junges Wohnen“

Situation

- Aktuelle Studien bestätigen, dass **viele junge Erwachsene gerne im ländlichen Raum wohnen bleiben** oder wieder zurückkommen wollen, am liebsten in ihr vertrautes soziales Umfeld.
- Vielerorts **fehlt es allerdings an Mietwohnraum, passenden Wohnmodellen** und kleineren Wohneinheiten.

Ziele

- Schaffung **attraktiver, innovativer und bedarfsgerechter Wohnformen** für junge Erwachsene in ländlichen Gemeinden
- **Leerstehende oder untergenutzte Gebäude** einer neuen und nachhaltigen Nutzung zuführen (z.B.: Wohnhäuser, Pfarrhäuser, Schulen, Rathäuser, Supermärkte, Hallen, Scheunen, ...)
- **Auszubildende und Fachkräfte im ländlichen Raum halten** bzw. gewinnen

Potenziale / Chancen

- **Junge Leute haben Ideen, wollen gestalten**, leben ganz selbstverständlich eine Sharing- und Gemeinschaftskultur.
- Junges Wohnen in den Ortskernen kann wirksam helfen, den sogenannten **„Donut-Effekt“** (Wachsen an den Rändern / Aussterben der Mitte) **abzumildern** und neues Leben in die Kernbereiche zu bringen.

„Junges Wohnen“

Zukunftsorientierte Wohnmodelle

Wie müssen Wohnangebote in Kommunen geplant werden, damit sie so attraktiv für junge Erwachsene im Alter von 20–35 Jahren sind, dass diese Menschen gerne in der Gemeinde/Region bleiben oder zurückkehren?

- Die Lebensphase zwischen 20 und 35 Jahren ist häufig geprägt von **Bedürfnissen nach hoher Flexibilität und Veränderbarkeit, multilokalen Lebensformen, kurzfristiger Planung und Spontanität**.
- Die meisten jungen Erwachsenen legen daher Wert auf **günstige Miete, rasche Verfügbarkeit, geringe Verbindlichkeit** sowie individuelle Förderungen.
- Junge Erwachsene möchten häufig **nicht alleine und doch selbstständig** leben, verfolgen einen sozialen und nachhaltigen Lebensstil, wollen sich gegenseitig unterstützen und/oder Kinder in Gemeinschaft großziehen.
- Junge Leute möchten ihr **Wohnumfeld gestalten können**. Dazu muss nicht alles perfekt sein. **Individualität und Kreativität** soll Ausdruck finden dürfen.

„Junges Wohnen“

Zukunftsorientierte Wohnmodelle

- **Wohngemeinschaft:** eigenes Zimmer, gemeinschaftlich genutzte Küche und Bad
- **Cluster-Wohnungen:** Kleinstwohnungen inkl. Bad mit einem Gemeinschaftsraum (u.U mit Küche) bilden eine sogenannte Cluster-Wohnung
- **Kleinstwohnungen:** Basisausstattung mit Küchenzeile, Bad und WC, u.U. mit gemeinschaftlichem Aufenthaltsraum
- **Single-Wohnungen:** Wohnungen für 1-2 Personen – auch in außergewöhnlichen Gebäuden wie Lofts, Industriehallen, ehemaligem Supermarkt möglich
- **Wohnen & Mehr (Multifunktionalität)**
z.B. Co-Working, Co-Learning, Werkstatt im Keller, Fitnessraum, Begegnungsräume, Vereinsräume, gemeinsam genutzter Garten, Bistro, Bürgercafé, ...



Cluster-Wohnungen

Junges Wohnen



Erkenntnisse...

Jungen Erwachsenen ist wichtig:

- leistbare Miete hat Priorität
- Emotionale Verbundenheit mit Ort/Gebäuden
- individuelle Wohnorte sind begehrt - sich verwirklichen und ausprobieren können
- niedriger Standard genügt
- Multifunktionalität: Co-Working, Gemeinschafts-/Begegnungsräume, Werkstatt, Treffpunkte, Gärten, ...
- WohnenPLUS: ÖPNV, (Car-) Sharing, Food Coop, ...



<https://www.jungeswohnen.land/>

Junges Wohnen

Beispiel



Nach dem Prozess

Altes Pfarrhaus Bettringen

Junges Wohnen *Do-it-yourself*

Das Alte Pfarrhaus ist aktuell noch immer im Besitz der kath. Kirchengemeinde St. Cyriakus. Den oberen Stock bewohnt eine **junge Wohngemeinschaft**. Im Erdgeschoss belebt der **Kulturverein Altes Pfarrhaus e.V.** mit Irish Pub Abenden, Konzerten und Festen das Haus. Eine Terrasse lädt zum Verweilen ein.

Bettringen liegt in Baden-Württemberg



**JUNGES
WOHNEN**

Wohnbereich





Begegnungsraum





Bettringen

- 2021 Einzug der jungen Erwachsenen direkt nach Projektabschluss 2021
- Renovierung in Eigenleistung
- Neuer Treffpunkt und Belebung des gesamten Ortes
- 2023 Gründung Kulturverein Altes Pfarrhaus e.v.
- 2024 offizielle Anmietung des Begegnungsraumes durch den Kulturverein

Seit dem:

WG hat weiterhin Bestand, Kulturverein und regelmäßige Veranstaltungen im Pfarrhaus haben sich im Ort etabliert



https://www.instagram.com/kulturverein_altespfarrhaus/

<https://altes-pfarrhaus-bettringen.de/t>

Dorfumbau: Lösungsansätze für „Alt“ und „Jung“

Nutzung / Umnutzung im Bestand

Insgesamt existiert vor dem Hintergrund des Wandels der Bevölkerungsstruktur und –zahl ein **großes Potenzial für Nutzung / Umnutzung im Bestand**:

Aktivierung vorhandener, privater Wohnpotentiale

- Entwicklung zeitgemäßer Wohnmöglichkeiten in Bestandsgebäuden
- Generationenwechsel
- Initiierung / Umsetzung von Angeboten im Bereich „Junges Wohnen“

Altengerechtes Wohnen / Alternative Wohnformen für Ältere

Entwicklung von Angeboten für Wohnen in (verschiedenen) barrierefreien und altersgerechten Wohnformen (Alten-WG, betreutes Wohnen,...)

Aktivierung von Baulücken / Innenentwicklung: Aktivierung vorhandener (privater) innerörtlicher Baulandpotentiale; Vermarktung und Bebauung.

Dorfumbau: Lösungsansätze für „Alt“ und „Jung“

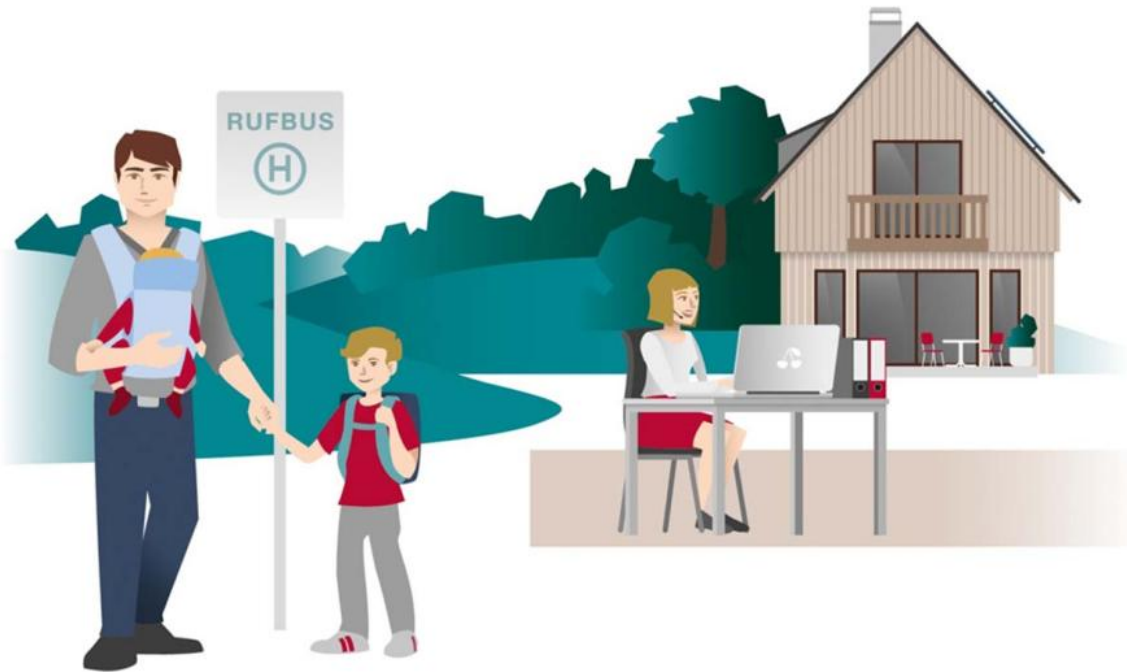
Potenzielle Interessengruppen für Bestandsbauten / Bauen in Ortskernlagen

Junge Familien

Wachsende Zahl junger Familien, die flexible Arbeitsbedingungen nutzen

Charakteristika gesuchter Objekte:

Junge Familien suchen Häuser zum familienfreundlichen Wohnen



Entscheidungskriterien:

- gewachsenes Umfeld
- naturnahe Umgebung
- Erreichbarkeit, Qualität von Kindergarten und Schule
- Nähe zu Familien in gleicher Lebensphase und zum verwandtschaftlichen Netzwerk
- verkehrsgünstige Lage zum Arbeitsplatz und zu größeren Zentren

Anforderungen:

- gute Infrastruktur (Kindergarten, Tagesmutter, Schule, Hort, Spielplatz, Sportvereine)
- gute Verkehrsanbindung in städtische Zentren

Quelle: „Neues Leben in historischen Gebäuden“, Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), 2019

Potenzielle Interessengruppen für Bestandsbauten / Bauen in Ortskernlagen

Heimkehrer

Emotionale Bindung an den Ort,
meist zu Investitionen bereit



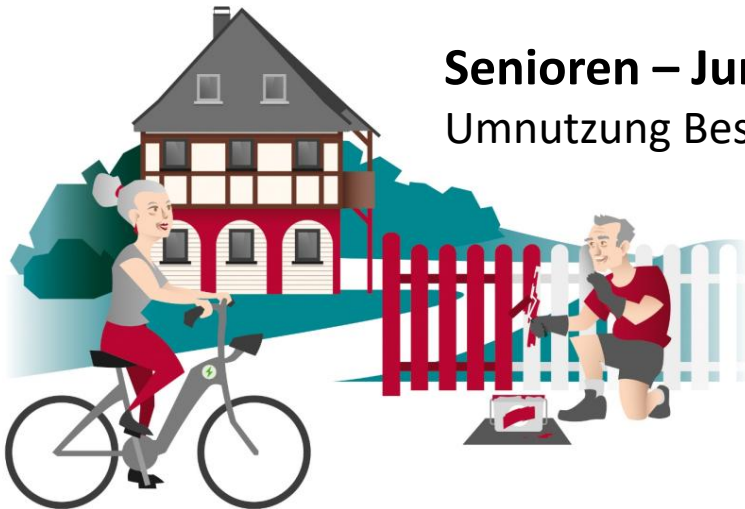
Erben

Weiter-, Wieder- und Umnutzung, auch gewerblich



Senioren – Junge Alte

Umnutzung Bestandsobjekte



Unternehmer der neuen Arbeitswelten

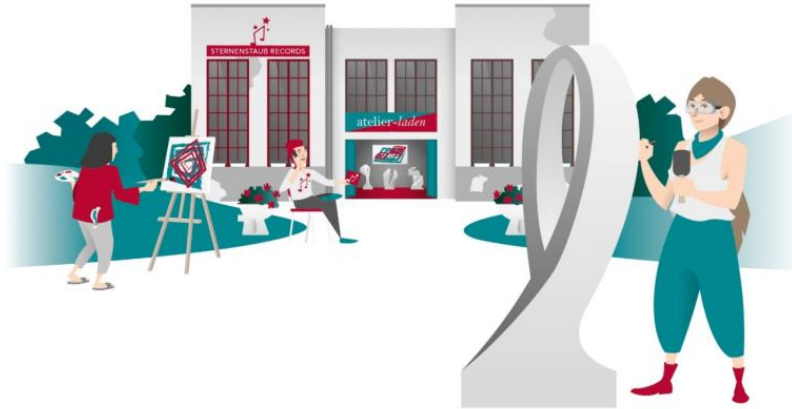
Digitalisierung ermöglicht Ansiedlung im ländlichen Raum



Potenzielle Interessengruppen für Bestandsbauten / Bauen in Ortskernlagen

Künstler, Kreative, Bastler

Wohnnutzung + Werkstätten / Ateliers



Raumpioniere, Lebensgemeinschaften

suchen für die Realisierung alternativer Lebensweisen oft große Liegenschaften



Örtliche Vereine und soziale Einrichtungen

größere Gebäude und Grundstücke mit Atmosphäre für gemeinschaftliche Zwecke



Stadtflüchter

suchen eine „ländliche Gegenwelt zum Alltag“



Dorfumbau: Lösungsansätze für „Alt“ und „Jung“

Anforderungen / Handlungsempfehlungen

- **Bewohner der Stadtteile „mitnehmen“** (auch nach dieser Veranstaltung) und erklären, welche Vorteile der Zuzug und die Umnutzung bringen
- **Verkäufer und Eigentümer** für Möglichkeiten und Chancen neuer Nutzungen im Gegensatz zur Gefahr des Substanzverlustes und seiner Folgen für das Dorf sensibilisieren
- **Ansprache und Information potenzieller Nutzer:**
 - auf die genannten Interessengruppen und ihre individuelle Motivation eingehen
 - Bedeutung des Erhalts der Baukultur für den Ort betonen
 - „Gebäude sprechen lassen“: verstärkt auf die Baukultur, die Besonderheiten in Architektur und Geschichte eingehen
 - Information über vorhandene Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- **Zukunftsvisionen entwickeln** und kommunizieren, Konzepte für Immobilien skizzieren und aktiv promoten
- **gelungene Beispiele** in Werbung und Pressearbeit einsetzen

Zweite Diskussionsrunde

Nutzung/Umnutzung im Bestand:

Wie sind die Potenziale und die Bereitschaft in den Stadtteilen einzuschätzen, speziell im Hinblick auf:

- 1. Besondere Wohnformen für Ältere; auch Umgestaltung/Teilung von Einfamilienhäusern?***
- 2. „Junges Wohnen“ in den Ortskernen?***

Gibt es bereits „Erfolgsgeschichten, d.h. positive Beispiele in den Stadtteilen, die bekannt gemacht werden könnten?

Welche Hindernisse gibt es ggf. in der Praxis?

Förderung privater Vorhaben in den Ortskernen

Privateigentümer von Gebäuden in den Ortskernen (Fördergebiete) sowie generell denkmalgeschützter Gebäude können im Rahmen der **Dorfentwicklung** eine **Förderung für Sanierungs-/Gestaltungsmaßnahmen** erhalten.

Städtebauliche, bautechnische Beratung

Beratung von bauwilligen privaten und öffentlichen Haus- und Grundbesitzern (für die Eigentümer kostenfrei)

- Beratungstermine zur umfassenden Erörterung von Bauvorhaben
- Erläuterung der Fördermöglichkeiten und des Antrags- und Förderverfahrens

Die **Beratung** übernimmt das **Architekturbüro Ruhl-Geißler (Alsfeld)**

Förderung privater Vorhaben in den Ortskernen

Was kann gefördert werden?

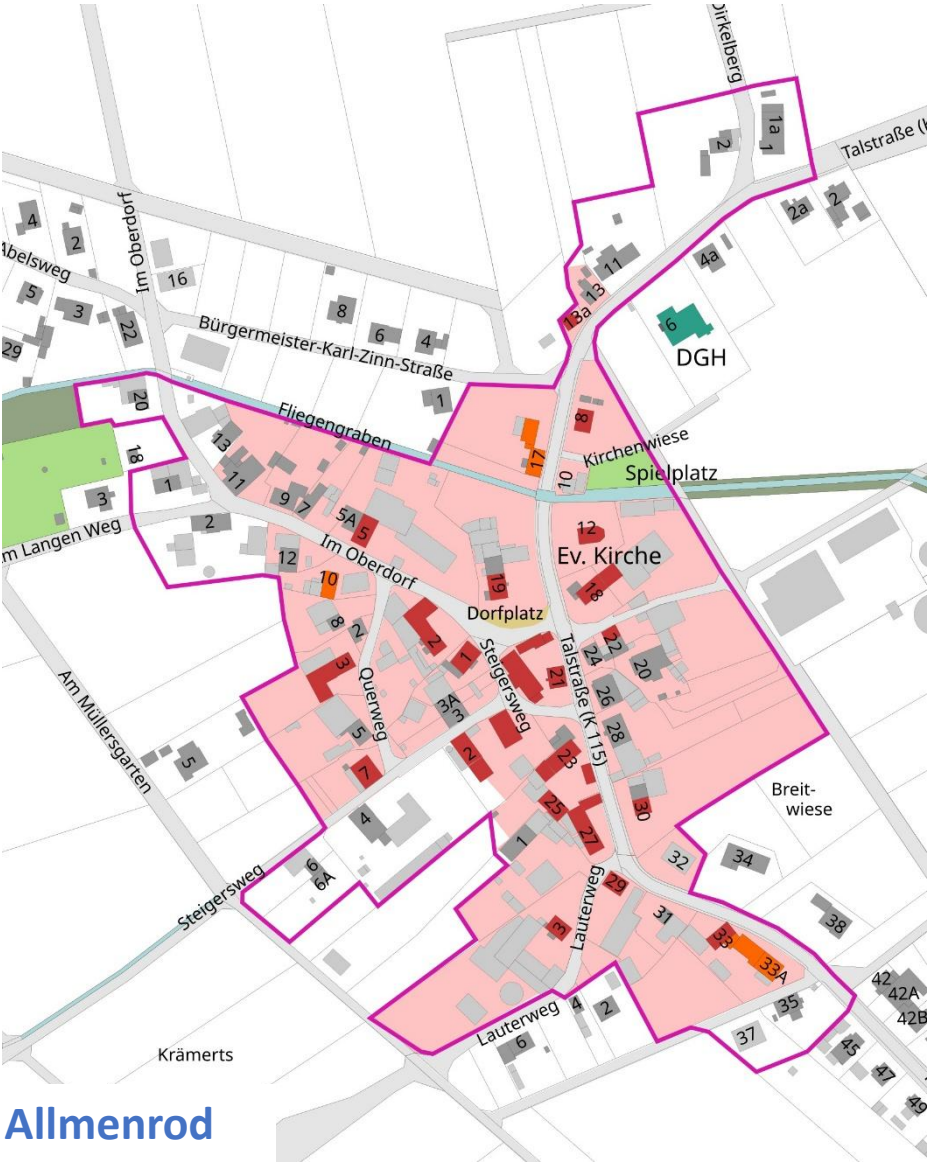
- **Umbau, Sanierung, Erweiterung und Gestaltung von ortstypischen Wohn- und Nebengebäuden**
- **Neubau** - Ersatzbauten in ortstypischer Bauweise z.B. nach vorherigem Abbruch bestehender Gebäude, zur Schließung von Baulücken oder in Ergänzung der bestehenden Baustruktur
- **Erweiterung und Neuanlage von privaten Hof-, Garten-, Grünflächen**

Wesentliche Förderkonditionen

- Lage im Fördergebiet
- Objektbezogene Förderung
- Mindestnettokosten 10.000 €
- Anteilsfinanzierung mit 35% Zuschuss auf die förderfähigen Nettokosten
- Max. 45.000 € Zuschuss (60.000 € bei Kulturdenkmalen)

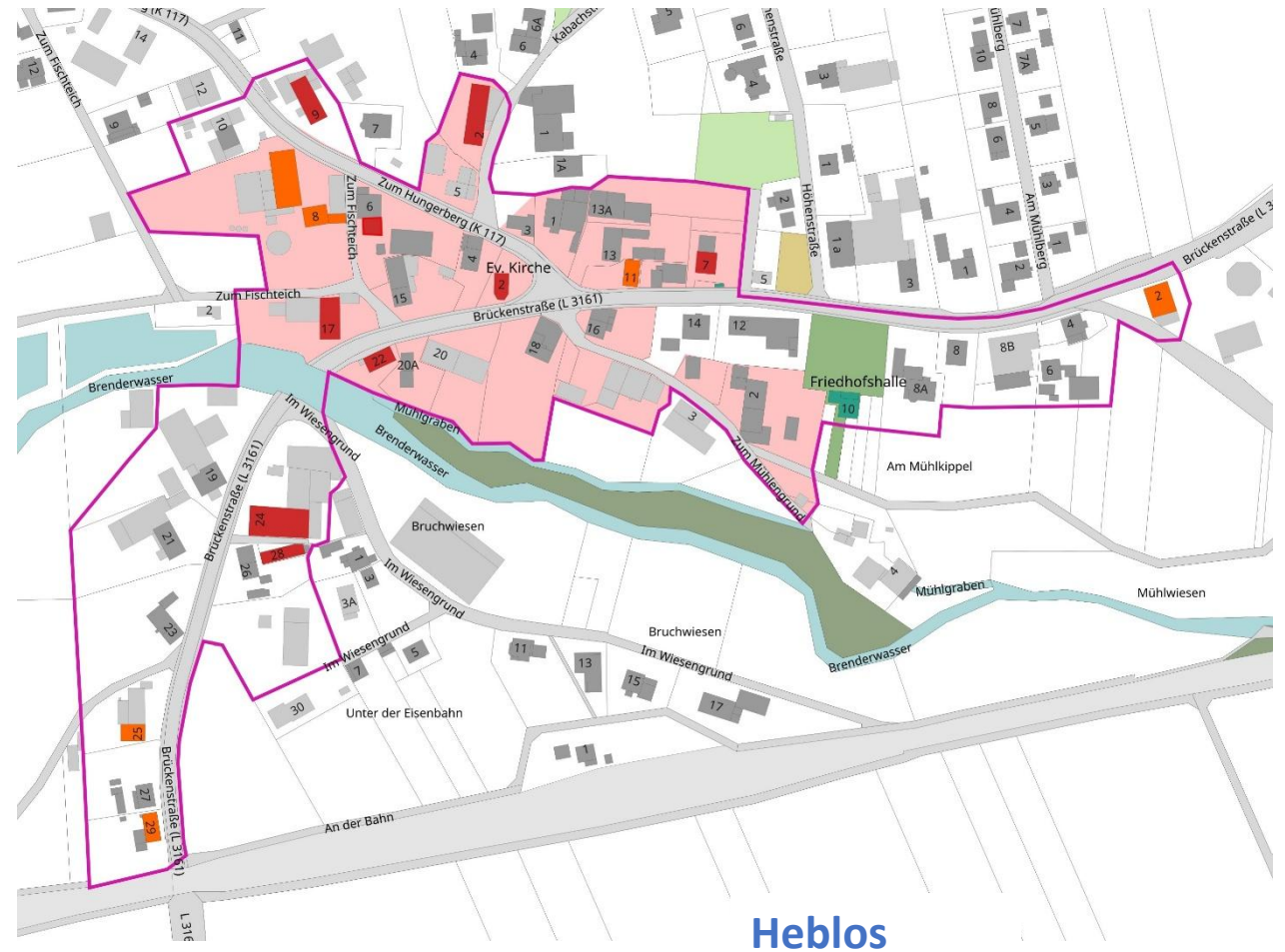


Fördergebiete der Dorfentwicklung in den Stadtteilen

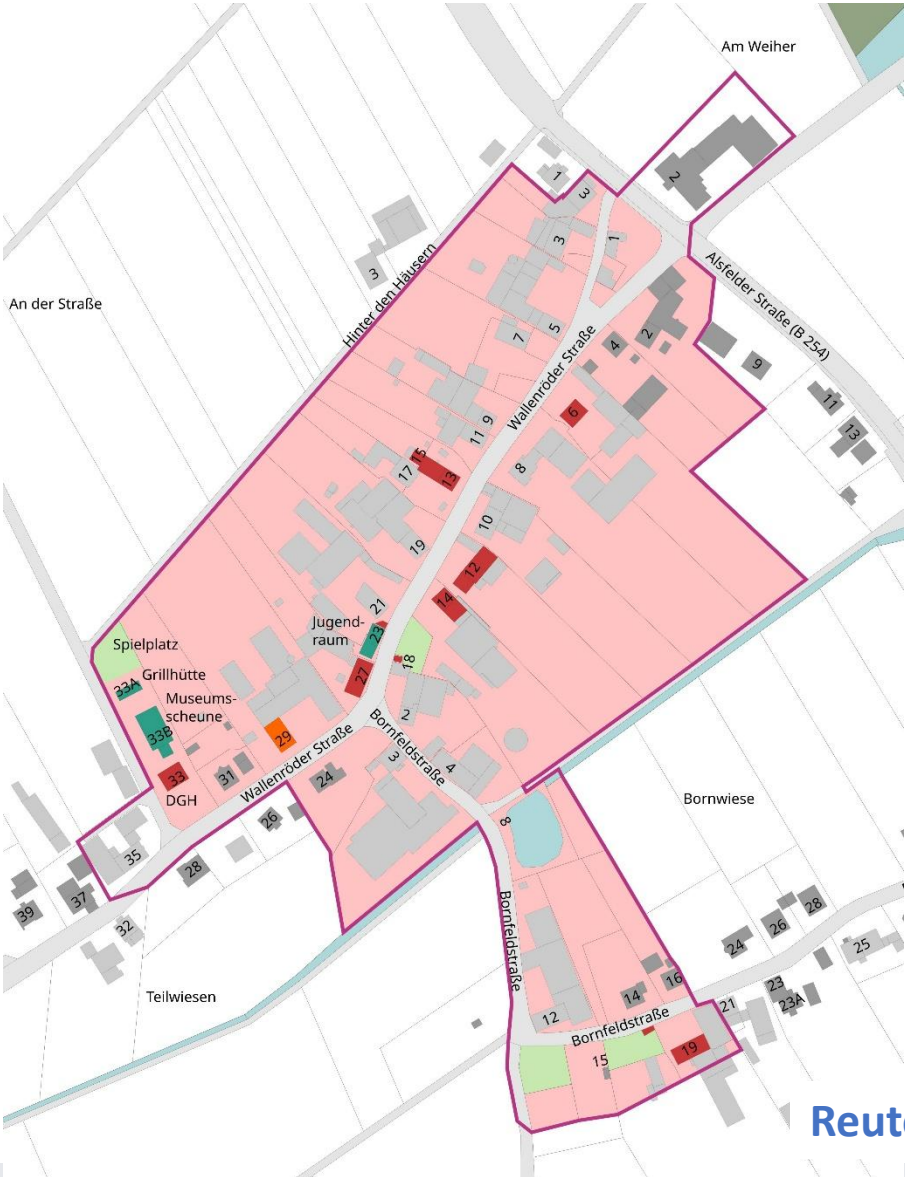
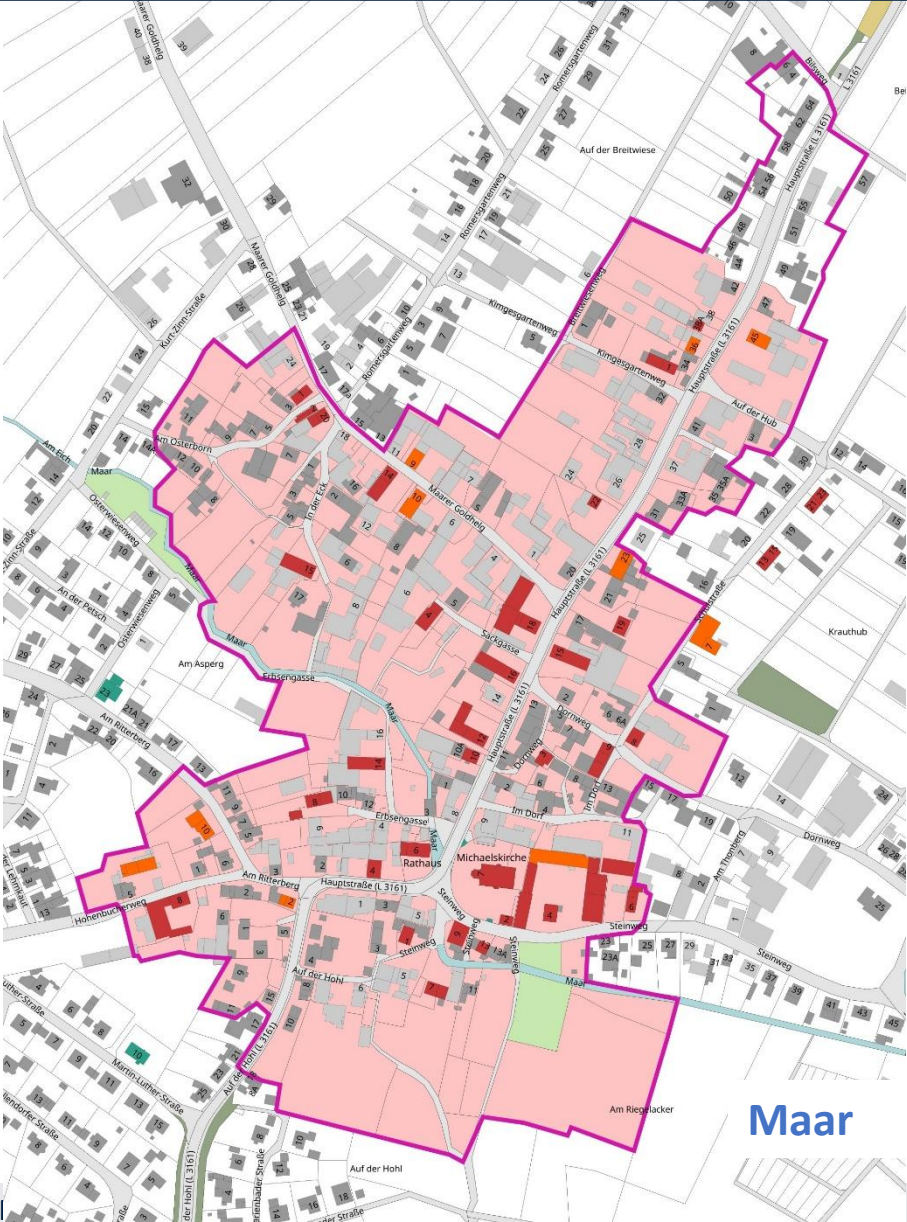


Allmenrod





Fördergebiete der Dorfentwicklung in den Stadtteilen



Fördergebiete der Dorfentwicklung in den Stadtteilen



Rimlos

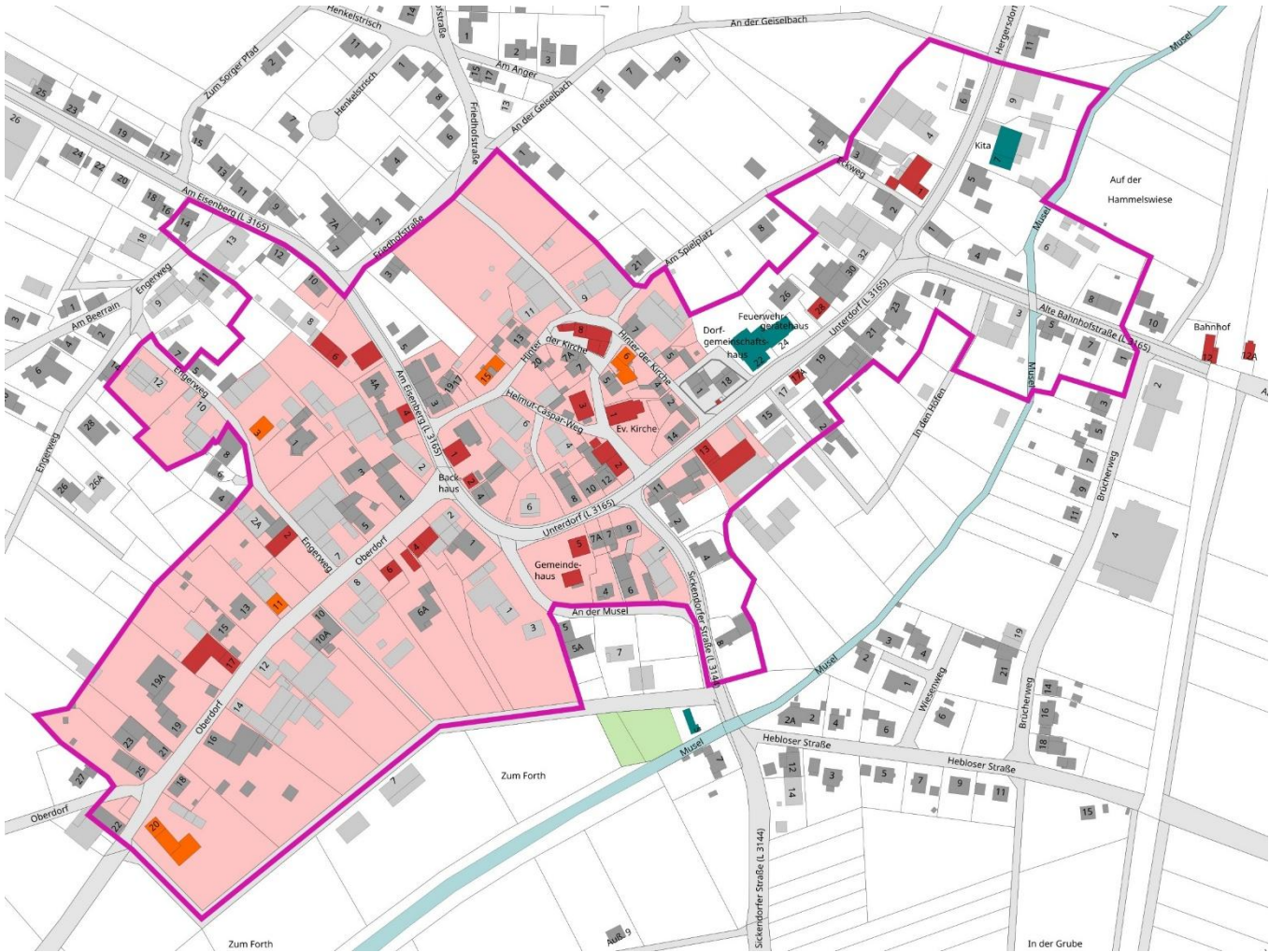


Rudlos

Fördergebiete der Dorfentwicklung in den Stadtteilen

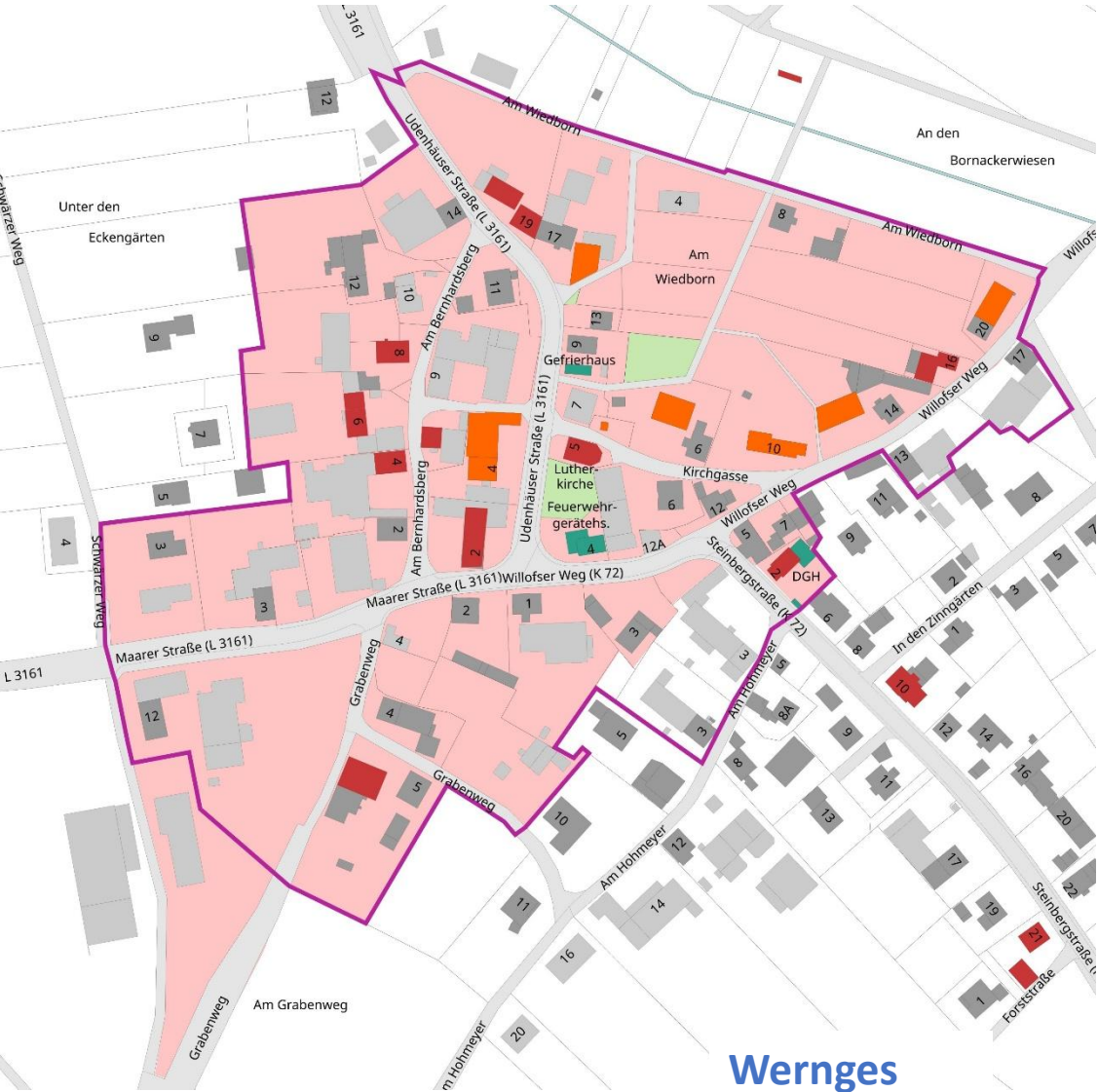


Sickendorf



Wallenrod

Fördergebiete der Dorfentwicklung in den Stadtteilen



Ausblick: 2. Veranstaltung (voraussichtlich im Spätherbst)

Moderationsreihe „Zukunftsaufgaben vor dem Hintergrund der Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (demographischer Wandel)“

Vorgesehenes Thema der Folgeveranstaltung:

Ehrenamt und Vereinsleben – Gemeinsam stark im demografischen Wandel

