



Hochschule Anhalt

Anhalt University of Applied Sciences

Fachbereich 2

Studiengang: Immobilienwirtschaft

Bachelorarbeit

Altersgerechtes Wohnen

Elisabeth Rudi

Matrikelnummer: 4062474

Erstprüfer: Prof. Dr. Michael Kuhn

Zweitprüferin: Diplom-Betriebswirtin (FH) Manuela Kolbe

vorgelegt am: 20.09.2018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	V
1. Einleitung	7
2. Der Demografische Wandel	8
2.1. Bevölkerungsentwicklung	8
2.1.1 Einwohnerentwicklung in Sachsen-Anhalt	9
2.1.2 Einwohnerentwicklung in Hettstedt	10
2.2 Problem – Bezahlbarer Wohnraum	11
2.3 Altersstruktur	12
2.4 Haushaltsstruktur	14
3. Strategische Ausrichtung der Wohnungsunternehmen	17
3.1 Wohnungssituation in Deutschland	17
3.2 Altersarmut	19
4. Heimgesetz	20
5. Mehrgenerationswohnen	23
5.1 Abgrenzung zwischen MGH und MGW	24
5.2 Zielgruppen	25
5.3 Der Weg zum eigenen Mehrgenerationshaus	25
5.4 Vorteile	27
5.5 Nachteile	28
5.6 Projektbeispiel Vauban	30
5.6.1 Misslungenes Beispiel	30
5.6.2 Gelungenes Beispiel	31
6. Betreutes Wohnen	32
6.1 Definition	32
6.2 DIN 77800	32

6.3 Nachfrage an unterschiedlichen Konzepten des betreuten Wohnen	36
6.4 Qualitätssicherung	36
6.5 Kostenanalyse	37
7. Gemeinschaftliche Wohngruppenkonzepte	38
7.1 Nicht betreute Senioren-WGs	40
7.1.1 Definition und Prinzipien	40
7.1.2 Finanzierung	41
7.2 Ambulant betreute Senioren-WGs	41
7.2.1 Definition und Prinzipien	41
7.2.2 Varianten ambulant betreuter Wohngemeinschaften	43
7.2.3 Empfehlungen zur baulichen Gestaltung	45
7.2.4 Qualitätskriterien der Betreuungskraft	49
7.2.5 Gründung und Initiatoren	50
7.2.6 Gemeinschaftsgröße	51
7.2.7 Lage	53
7.2.8 Wohnfläche	55
7.2.9 Flexible Grundrisse	56
7.2.10 Bewohner und Wohndauer	56
7.2.11 Kostenquellen	58
7.2.12 Leistungen poolen	60
7.2.13 Förderungen	61
7.2.14 Vorteile	62
7.2.15 Nachteile	63
7.2.16 Qualitätskontrolle	63
8. Image-Problem Pflegeheim	64
9. Wohnen mit Demenz	67
9.1 Allgemeines	67
9.1.1 Zur Krankheit	67
9.1.2 Selbst-und Trägerorganisierte Demenz-WGs	68
9.1.3 Pflegeleistungen	69
9.2 Demenzfreundliches Bauen	70
9.2.1 Bewegung fördern	70

9.2.2 Farbkonzepte	71
9.2.3 Raumwahrnehmung	73
9.2.3.1 Flur	74
9.2.3.2 Wohnzimmer	76
9.2.3.3 Küche	77
9.2.3.4 Schlafzimmer	78
9.2.3.5 Badezimmer	78
9.3 Entwicklung des Altenwohnens	78
9.4 Multisensorische Architektur	81
9.5 Smart Home	82
9.6 Finanzierung der Demenz-WGs	84
10. Investitionen in Social Real Estate Immobilien	85
10.1 Pflegeimmobilie als Transaktionsobjekt	86
10.2 Drittverwendungsmöglichkeit	86
11. Fazit	87
Literaturverzeichnis	VI
Anhang	X
Selbstständigkeitserklärung	XIV

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung	8
Abbildung 2: Entwicklung der Altersgruppen	13
Abbildung 3: Haushaltstypen	15
Abbildung 4: Grundriss Senioren-WG	48
Abbildung 5: Initiatoren	50
Abbildung 6: Gruppengröße	52
Abbildung 7: Vergleich der Altersstrukturen	57
Abbildung 8: Demenz-Risiko bei Frauen und Männern nach Altersstufen	68
Abbildung 9: Modellprojekt Wohnen mit Demenz	72
Abbildung 10: Piktogramme	75
Abbildung 11: Durchlaufender Handlauf	76

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Altersstruktur in Hettstedt	14
Tabelle 2:	Altersstruktur der Singlehaushalte	16
Tabelle 3:	Zukünftige Nachfrage und Preisentwicklung bei Seniorenimmobilien	36

1. Einleitung

Betrachtet man die Bevölkerungsstruktur in Deutschland, so fällt auf, dass es immer mehr Ältere in unserem Land gibt. Das Durchschnittsalter steigt und somit auch der Pflegebedarf. Außerdem zieht es die Leute in die Städte, wobei die ländlichen Gebiete immer mehr Einwohner verlieren und daran zerfallen. Wie gehen Wohnungsunternehmen mit dieser Herausforderung um und wie reagieren sie auf die alternde Bevölkerung und die Landflucht? Haben pflegebedürftige Senioren eine Alternative zum klassischen Pflegeheim? Mit diesen Fragen habe ich mich in dieser Arbeit auseinandergesetzt.

Bereits während meines Studiums durfte ich eine Hausarbeit zu altersgerechten Wohngruppenkonzepten schreiben. Dieses Thema hat es mir sehr angetan. Ich selber wurde erst letztens mit dieser Thematik konfrontiert, als es darum ging meiner Oma eine passende Wohnform zu finden, denn alleine kam sie nicht mehr zurecht. Solch eine Entscheidung hängt von sehr vielen Faktoren ab. Fakt ist, dass jeder von uns früher oder später mit dem Thema Wohnen im Alter konfrontiert wird.

Ich entschied mich über altersgerechtes Wohnen zu schreiben, da es viele unterschiedliche Bereiche verbindet. Zum einen geht es um die Veränderungen in der Gesellschaft, den demografischen Wandel und die Wohnungswirtschaft, verbunden mit der speziellen Architektur. Auch soziale Aspekte, wie die Pflege der Senioren spielen eine Rolle. Ebenso gehören zu diesem Thema auch medizinische und technische Aspekte. Vor allem in der heutigen Zeit, wo Demenz eine weit verbreitete Krankheit ist und Smart Home an Attraktivität gewinnt.

Mit meiner Arbeit möchte ich den Lesern zeigen, dass die Älteren mittlerweile einige Auswahlmöglichkeiten haben, wenn es um Wohnformen geht, in der sie die notwendige Pflege und Betreuung erhalten. Nicht nur die Bevölkerung macht einen Wandel durch, sondern auch die Wohnungswirtschaft und auf diese Weise entstehen neue Wohnkonzepte.

2. Demografischer Wandel

Mit einem Blick aus dem Fenster auf den Wochenmarkt fiel mir etwas auf. Die Menschen auf dem Markt waren hauptsächlich Ältere und je mehr ich darauf achtete umso deutlicher machte sich der demografische Wandel. Aber was wird genau unter demografischen Wandel verstanden?

Es ist eine „Bezeichnung für die Bevölkerungsentwicklung und ihre Veränderungen insbesondere im Hinblick auf die Altersstruktur, die Entwicklung der Geburtenzahl und der Sterbefälle, die Anteile von Inländern, Ausländern und Eingebürgerten sowie die Zuzüge und Fortzüge.“¹

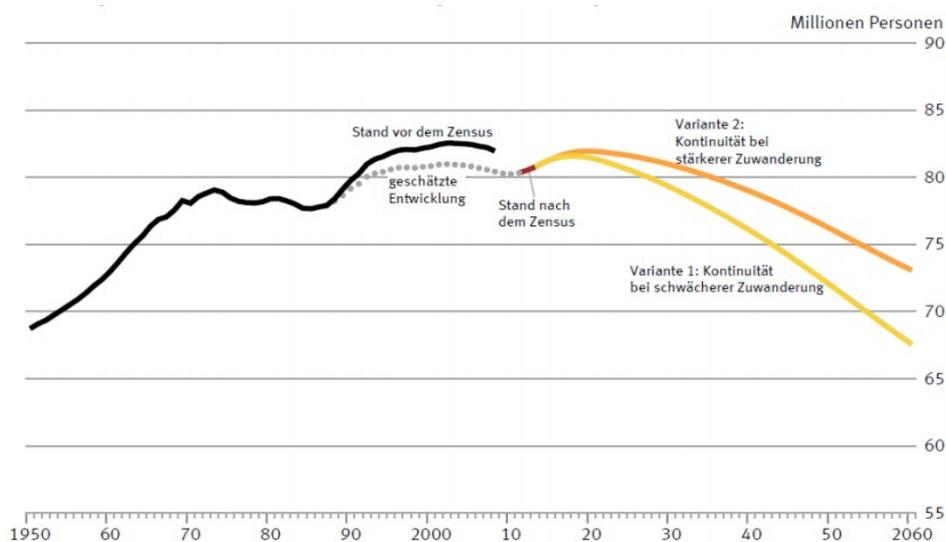


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung,

http://web.gdw.de/uploads/pdf/Abschlussarbeiten/2016/2_Jess_Jennifer_Oekonomarbeit_BR-WS13-HH1_Altersgerechtes_Wohnen.pdf, Stand:25.08.2018

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Abbildung kann man entnehmen, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland seit 1950 über einen langen Zeitraum gewachsen ist, da es einen hohen Geburtenüberschuss gab. 1950 lebten rund 68 Millionen Menschen in Deutschland. 20 Jahre später waren es schon um die 77 Millionen Deutsche. Allerdings ging die Geburtenrate seit der 1960er Jahre immer weiter zurück, bis sie Anfang der 1970er Jahre zu einem Sterbefallüberschuss führte. Die negative Bevölkerungsbilanz, der Saldo aus Geburten- und Sterbeanzahl, war der Hauptgrund für den Rückgang des Bevölkerungswachstums.²

¹ o.A., Bundeszentrale für politische Bildung, 2016, demografischer Wandel, <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/240461/demografischer-wandel>, Stand: 25.08.2018

² Vgl. Grünheid Fiedler, 2013: Bevölkerungsentwicklung, Daten Fakten, Trends zum demografischen Wandel, S.6

Nach dem 2. Weltkrieg wanderten immer mehr Leute nach Deutschland ein. Die Zuwanderer sorgten bis zum Jahr 2003 noch für eine wachsende Bevölkerungsentwicklung, jedoch konnten die Wanderungssalden die sinkende Geburtenrate nicht kompensieren, sodass die Einwohnerzahl ab diesem Zeitpunkt in Deutschland wieder abnahm. Im Jahr 2011 stieg die Bevölkerungszahl seit langer Zeit wieder leicht an, da in diesem Jahr besonders viele Einwanderer nach Deutschland kamen. Im Jahr 2011 zählte man in Deutschland 80.219.695 Einwohner und somit lag der Wert sogar unter der geschätzten Bevölkerungsgröße. Momentan bekommt jede Frau in Deutschland statistisch gesehen 1,4 Kinder. Damit werden nur zwei Drittel der Eltern ersetzt. Es wird vermutet, dass sich dieser Wert auch in Zukunft nicht besonders verändern wird und die Auswirkungen des Geburtendefizits noch stärker zu spüren sein werden.³

2.1.1 Einwohnerentwicklung in Sachsen Anhalt

Zwar schafft der Wandel viele neue Arbeitsplätze, wie zum Beispiel im Bereich Pflege und Betreuung, allerdings nur in den Großstädten oder im Umland. In den ländlichen Peripheriegebieten, vor allem in Ostdeutschland, verlieren immer mehr Menschen ihre Arbeitsplätze. Vorwiegend die jungen Leute wandern in die Metropolregionen ab. Aus diesem Grund sind auch die ländlichen Regionen besonders stark von der Alterung und der Abwanderung betroffen. Zwischen den Jahren 2003 und 2008 haben rund zwei Drittel der ländlichen Gemeinden über 1 Prozent ihrer Einwohner verloren. Besonders extrem ist die Situation im Osten Deutschlands. Hier haben mehr als die Hälfte der ländlichen Gemeinden sogar mehr als 5 Prozent der Bevölkerung durch die Abwanderung verloren.

Experten prognostizieren sogar, dass sich diese Entwicklung noch beschleunigen wird.

Da in den ländlichen Regionen so wenig Leute leben, sinken auch die Einnahmen aus Steuern in diesen Orten. Die Kosten etlicher infrastruktureller Dienstleistungen werden auf die wenigen Bewohner umgelegt, was bedeutet, dass die Kosten für die Müllentsorgung, Wasser und Abwasser etc. immer teurer werden.⁴ Auch die medizinische Versorgung der Älteren im ländlichen Bereich kann nicht immer ausreichend gewährleistet werden, da es kaum Fachärzte gibt, die sich in diesen kleinen Orten ansiedeln.

³ Vgl.: Grünheid Fiedler, 2013: Bevölkerungsentwicklung, Daten Fakten, Trends zum demografischen Wandel, S.17

⁴ Vgl.: Böhmer Heike, 2014, Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter, https://www.bsb-ev.de/fileadmin/user_upload/Bauherren-Schutzbund/Aktuell/Studien/IFB_Forschungsbericht_Metastudie_Demografische_Entwicklung_und_Wohnen_im_Alter.pdf, Stand: 28.08.2018

Im Bundesland Sachsen Anhalt sank die Zahl der Einwohner zum Jahr 2016 um 9.218 Personen, was 0,4 Prozent entspricht. Hier ist der demografische Wandel besonders stark zu spüren. Ein drastisches Geburtendefizit war der Grund für den Bevölkerungsrückgang. 2016 kamen in Sachsen-Anhalt 18.093 Kinder zur Welt. Die Zahl der Verstorbenen sank um 915 auf 31.454 Einwohner. Die Geburtenrate konnte die Sterbefälle nicht ausgleichen.

Ende 2016 gab es in Sachsen-Anhalt 1.286.207 Wohnungen und es lebten 2.236.252 Einwohner in diesem Bundesland. Aus der jährlichen Wohnungsbestandsfortschreibung kann entnommen werden, dass je 1000 Einwohner 573 Wohnungen zur Verfügung standen. Dabei haben die Wohnungen im Durchschnitt 4,1 Räume und sind 80,3 Quadratmeter groß. Somit hat ein Einwohner im Durchschnitt 46 Quadratmeter an Wohnfläche zur Verfügung. 2016 kamen 68.683 neue Einwohner nach Sachsen-Anhalt, dies waren 10.610 Personen weniger als im vorigen Jahr. Parallel wanderten 59.062 Menschen aus dem östlichen Bundesland aus. Die Entwicklung der Bevölkerung war allerdings in den kreisfreien Städten und Landkreisen unterschiedlich.⁵

2.1.2 Einwohnerentwicklung in Hettstedt

Während in den Universitätsstädten, wie Magdeburg oder Halle (Saale), ein Bevölkerungswachstum von 1,0 bzw. 0,4 Prozent registriert wurde, sank die Einwohnerzahl in allen Landkreisen und auch in Dessau-Roßlau. Die meisten Rückgänge wurden im Landkreis Mansfeld-Südharz (-1,2 Prozent), Altmarkkreis Salzwedel und Salzlandkreis (je -1,1 Prozent) und Anhalt Bitterfeld (-1,0 Prozent) verzeichnet.⁶

Ein Beispiel für so einen Extremfall der Abwanderung ist die Kleinstadt Hettstedt im Landkreis Mansfeld Südharz. Laut der Einwohner- Bestandsstatistik lag die Gesamteinwohnerzahl in Hettstedt bei eigentlich 24.709 Einwohnern. Davon sind allerdings zum Stichtag 31.12.2017 8.722 Personen verzogen und 1.202 verstorben. Somit ergibt sich eine bereinigte Einwohnerzahl von 14.785.⁷

Selbst der Saldo aus den Ein- und Auswanderern werden den demografischen Wandel nicht aufhalten können. Deshalb wird die Bevölkerung auch in langfristiger Zukunft weiterhin abnehmen.

Im Moment ist unklar, wie viele Flüchtlinge noch nach Deutschland kommen werden und wie sich die Migrationszahlen auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken werden.

5 Vgl.: VdW/VdWg, 2018, Sofortinformation 02/2018 Textbausteine für den Geschäftsbericht 2017

6 Vgl.: dies., 2017

7 Vgl.: Pick Andreas, 2018, Einwohner-Bestandsstatistik Hettstedt, Stand: 28.03.2018

2.2 Problem – Bezahlbarer Wohnraum

Jesko Feuer, Co Kurator der Ausstellung Haus der Kulturen in Berlin, sieht die Ursachen des demografischen Wandels in der Politik und kritisiert diese mit den Worten: „Hier in Deutschland haben wir keine Bevölkerungsexplosion, auch die Belastung durch Migration sind weit davon entfernt, die Bevölkerungszahlen dramatisch zu verändern. Viel mehr kann sie auf systematische Fehler von Seiten der Politik“⁸ zurückgeführt werden.

Das Schaffen bezahlbaren Wohnraums wird zum immer ernsteren Problem.

Lars Ernst sieht als kurzfristige Lösung, zum Schaffen bezahlbaren Wohnraumes, müssen wir bauen, bauen und bauen. Aber warum konzentriert sich die Problemlage auf die Hotspots? Weil es in diesen Regionen attraktiv ist. Es gibt Arbeit und eine gute Infrastruktur. Umgekehrt findet in den ländlichen Gebieten Landflucht statt, weil es genau an diesen Sachen fehlt. Wohnungspolitik verbindet Lars Ernst direkt mit Standortpolitik und Industriepolitik. In diesem Punkt stimme ich ihm zu.⁹

Früher haben die Unternehmen für ihre Mitarbeiter, dort wo die Arbeitsplätze waren, ihre Wohnungen gebaut. Standort- und Industriepolitik ist wichtig, um die Hotspots zu entlasten und neuen attraktiven Wohnraum zu schaffen. Das kann gelingen, wenn die Arbeit „durch geschickte politische Maßnahmen und durch Investitionen über die Regionen verteilen“.¹⁰ Auf diese Weise wird Arbeit und Wohnen besser verteilt, denn vor allem in den östlichen Regionen stehen viele Wohnungen frei. Hier gibt es zwar Wohnraum, aber es fehlt an Arbeit. Lars Ernst findet, dass sich auch die neuen Industrien und Behörden, sowie Ministerien in solchen Regionen ansiedeln sollten, um diese aufzuwerten.¹¹ Dies ist zwar keine schnelle Lösung auf das massive Wohnungsproblem, jedoch müssen auch langfristige Lösungen gefunden werden.

8 Feuer Jesko, 2015, Wohnungsfrage@Haus der Kulturen, <https://www.smow.de/blog/2015/12/wohnungsfrage-haus-der-kulturen-der-welt-berlin/>, Stand: 25.08.2018

9 Vgl.: Ernst Lars, 2018/04: Wohnungspolitik heißt auch Standortpolitik, In: Die Wohnungswirtschaft. S.48

10 Ernst Lars, 2018/04: Wohnungspolitik heißt auch Standortpolitik, In: Die Wohnungswirtschaft. S.48

11 Vgl.: dies, 2018/04

2.3 Altersstruktur

Laut dem Statistischen Bundesamt wird die Einwohnerzahl in Deutschland von 80 Millionen auf ca. 65 bis 70 Millionen im Jahr 2060 sinken. Das Bundesinstitut für Bau-,Stadt- und Raumforschung (BBSR) rechnet nicht mit so einem starken Rückgang. Ihre Berechnungen lassen vermuten, dass im Jahre 2050 immerhin noch 77,4 Millionen Menschen in unserem Land leben werden.¹²Allerdings sind dies alles nur Prognosen und niemand kann genau sagen, wie stark die Bevölkerung zurückgehen wird. Es gibt viele Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Lebenserwartung der Deutschen oder die Nettozuwanderung, die die Prognosen unsicher machen, weil nicht genau gesagt werden kann, wie und vor allem wie stark sich diese Faktoren verändern werden.

Nichtsdestotrotz sind die Vorhersagen zur Bevölkerungsentwicklung ziemlich zuverlässig, da viele Informationen schon in den heutigen Generationen bekannt sind, die sich auf diese Entwicklung auswirken. Eines dieser Einflussfaktoren ist zum Beispiel die Geburtenrate von heute. Anhand dieser kann die zukünftige Elterngeneration der Jahre 2030-2040 ermittelt werden.

Wie schon gesagt, die Bevölkerung in Deutschland wird immer weniger und es werden nicht mehr so viele Kinder geboren, die Lebenserwartung der Deutschen steigt und somit verändert sich auch die Altersstruktur der Bevölkerung.

„In der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung rechnet das Statistische Bundesamt mit einem weiteren Anstieg der Lebenserwartung in Deutschland. Demnach wird die Lebenserwartung 2060 bei 86,7 Jahren für Männer und bei 90,4 Jahren bei Frauen liegen. Das ist ein Zuwachs von 9 Jahren bei Männern und 7,6 Jahren bei Frauen im Vergleich zu 2010/12.“¹³

Aus diesem Grund nimmt bis zum Jahr 2060 die Zahl der 80 Jährigen und älter ziemlich stark zu.

12 Vgl.: Jeß Jennifer, 2015, Altersgerechtes Wohnen, http://web.gdw.de/uploads/pdf/Abschlussarbeiten/2016/2_Jess_Jennifer_Oekonomarbeit_BR-WS13-HH1_Altersgerechtes_Wohnen.pdf, Stand: 28.08.2018

13 Statistisches Bundesamt 2015: Bevölkerung Deutschlands bis 2060 ,13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, S. 19

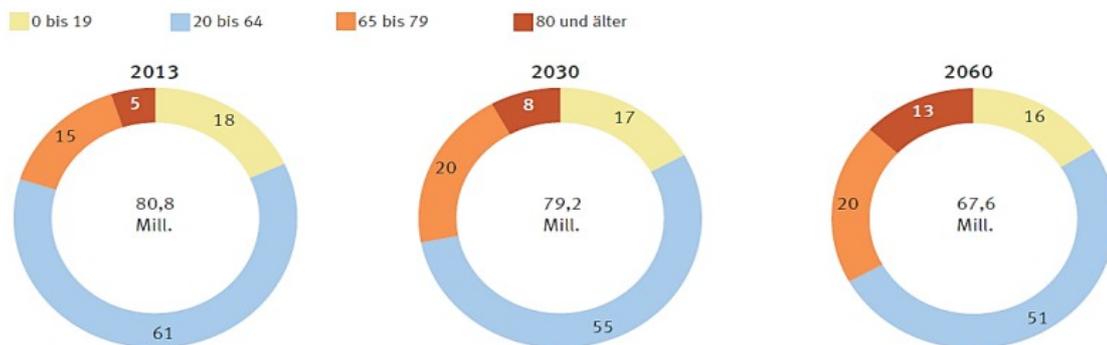


Abb.2: Entwicklung der Altersgruppen

http://web.gdw.de/uploads/pdf/Abschlussarbeiten/2016/2_Jess_Jennifer_Oekonomarbeit_BR-WS13-HH1_Altersgerechtes_Wohnen.pdf, Stand:3.09.2018

Die Abbildung zeigt die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen in den nächsten Jahren. Dabei wird unter den 0 bis 19 Jährigen, 20 bis 64 Jährigen, 65 bis 79 Jährigen und 80+ Jährigen unterschieden. Demnach nimmt die Zahl der jungen Leute immer weiter ab, sowohl der Anteil der 0 bis 19 Jährigen als auch der 20 bis 64 Jährigen. Allerdings steigt der Anteil der über 65 Jährigen deutlich an. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Jahr 2060 rund ein Drittel der deutschen Bevölkerung ausmachen werden. Vor zehn Jahren lag der Wert noch bei einem Fünftel. Demnach bedeutet es, dass der Anteil der über 65 Jährigen von 16,2 Millionen im Jahre 2013 auf etwa 22,2 Millionen im Jahre 2030 zunehmen wird. „Das Statistische Bundesamt prognostiziert, dass die Zahl der über 80 Jährigen von 4 Millionen (2013) auf 6,3 Millionen (2030) und auf ca. 8,8 Millionen bis 2060 zunehmen wird.“¹⁴ Bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Deutschland wäre jeder achte Einwohner 80 Jahre alt oder älter. Bei solch einem demografischen Wandel spricht man häufig auch von einer dreifachen Alterung. Damit ist gemeint, dass erstens allgemein gesehen die absolute Anzahl der Alten steigt, zeitgleich der relative Anteil zur Gesamteinwohnerzahl wächst und ebenso die Zahl der Hochaltrigen stetig zunimmt.¹⁵

¹⁴ Statistisches Bundesamt 2015: Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, S.8

¹⁵ Vgl.: dies., 2015, S.9

Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft die Altersstruktur für eine ostdeutsche Kleinstadt, wie Hettstedt. Die Zahlen verdeutlichen, wie hoch der Anteil der Älteren momentan in der Gesamtbevölkerung ist.

Alter	Anzahl
0 – 19 Jahre	2.027
20 – 64 Jahre	7.657
65 – 79 Jahre	3.333
80 – 103 Jahre	1.482

Tabelle 1: Altersstruktur in Hettstedt

In Hettstedt leben 2.027 Einwohner, die maximal 19 Jahre alt sind. Den größten Anteil, mit 7.657 Einwohnern, macht die Altersgruppe der 20 bis 64 Jährigen aus. Mit einer Gesamtbevölkerungszahl von 14.499 leben allein 3.333 Einwohner, die zwischen 65 und 79 Jahren sind. Sogar 1.482 Hochaltrige leben noch in der Kleinstadt. Prozentual gesehen wohnen in Hettstedt 23 Prozent, die 65 bis 79 Jahre alt sind und immerhin 10,2 Prozent, die älter als 80 Jahre sind. Verglichen mit einer Großstadt, wie Frankfurt am Main, wo im Jahre 2015 nur 11,6 Prozent der Einwohner 65 bis 79 Jahre alt und nur 4,2 Prozent älter als 80 Jahre waren, ist die Bevölkerung in Hettstedt wesentlich älter. Der Altersdurchschnitt in Hettstedt liegt bei 50 Jahren,¹⁶ währenddessen in Frankfurt am Main der durchschnittliche Einwohner 2015 gerade mal 40 Jahre alt war.¹⁷

2.4 Haushaltsstruktur

Mit der höheren Lebenserwartung verbringen die meisten auch mehr Lebensjahre in Gesundheit. Sie fühlen sich länger geistig als auch körperlich fit. Trotzdem nimmt die Wahrscheinlichkeit im hohen Alter zu auf Pflege und Betreuung angewiesen zu sein. Deswegen wird sich auch der Bedarf solcher Dienstleistungen erhöhen. Wie stark pflegebedürftig die Menschen sein werden, ist sehr schwer vorherzusagen. „Nach der Pflegestatistik von 2013 sind 11,5 Prozent der über 65 Jährigen pflegebedürftig. Bei den Hochaltrigen ist der Anteil der Pflegebedürftigen etwa drei mal so hoch. Von den zum Jahresende 2013 ermittelten 2,63 Millionen werden ca. 70 Prozent (1,86 Millionen) zu Hause versorgt und davon ca. 1,2 Millionen durch Angehörige. Nur ca. 30 Prozent der Pflegebedürftigen lebten in Einrichtungen mit einer stationären Pflege.“

¹⁶ Vgl.: Pick Andreas, 2018, Einwohner-Bestandsstatistik Hettstedt, Stand: 28.03.2018

¹⁷ Vgl.: BBSR, 2015, Deutschland altert unterschiedlich,

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/alterung_bevoelkerung.html, Stand: 28.08.2018

Laut dem Statistischen Bundesamt werden 2030 ca. 3 bis 3,4 Millionen pflegebedürftige Menschen in Deutschland leben.¹⁸

Trotz der abnehmenden Bevölkerungszahl in Deutschland, rechnet das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) mit einer hohen Nachfrage nach Wohnungen. Vor allem die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen soll zunehmen, „da die Nachfrage nicht durch die Einwohnerzahl, sondern durch die Anzahl der Haushalte beeinflusst wird. Die Haushaltsanzahl wird aufgrund des Trends zur Haushaltsverkleinerung weiter ansteigen.“¹⁹ Gründe dafür wären zum einen die niedrige Geburtenrate, viele Alleinlebende und die spätere Familienplanung. Außerdem steigt die Lebenserwartung der Menschen. Trotz der negativen Bevölkerungsentwicklung kommt es zu einem Wachstum der Haushaltszahlen bei zeitgleicher Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Personen. Dabei wächst vor allem der Bedarf an ein bis zwei-Personen-Haushalten.

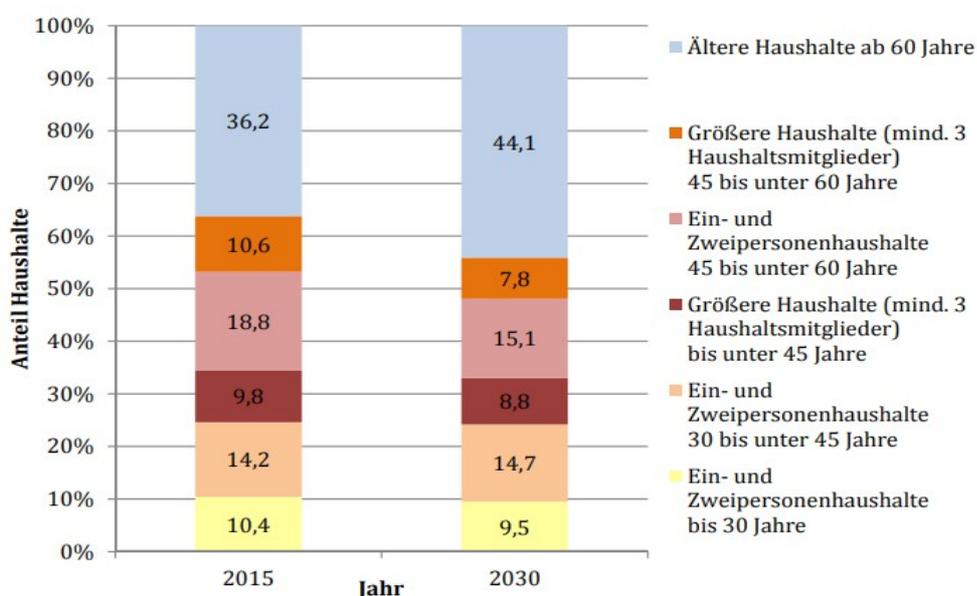


Abb.3: Haushaltstypen

http://web.gdw.de/uploads/pdf/Abschlussarbeiten/2016/2_Jess_Jennifer_Oekonomarbeit_BR-WS13-HH1_Altersgerechtes_Wohnen.pdf, Stand:03.09.2018

Die Abbildung beschreibt, wie sich die Haushaltstypen bis zum Jahr 2030 wahrscheinlich entwickeln werden und veranschaulicht gleichzeitig die Veränderungen der Größen- und Altersstruktur der Haushalte. Es ist erkennbar, dass die Anzahl größerer Haushalte, mit drei oder mehr Bewohnern, sinkt.

¹⁸ Vgl.: Statistisches Bundesamt ,2015: Pflegestatistik 2013, S.7ff.

¹⁹ Jeß Jennifer, 2015, Altersgerechtes Wohnen,

http://web.gdw.de/uploads/pdf/Abschlussarbeiten/2016/2_Jess_Jennifer_Oekonomarbeit_BR-WS13-HH1_Altersgerechtes_Wohnen.pdf, Stand: 28.08.2018

Jedoch steigt der Anteil der Haushalte ab 60 Jahren um etwa acht Prozent an, was hauptsächlich im Bereich der ein bis zwei-Personen-Haushalte der Fall ist. Bei der Altersgruppe der bis 45 Jährigen bleibt die Zahl der ein bis zwei-Personen-Haushalte eher stabil.²⁰

Anfang der neunziger Jahre lag der Anteil an Singlehaushalten noch bei 33 Prozent. Besonders hoch ist die Anzahl an Singlehaushalten in den Großstädten mit über 100.000 Einwohnern. Hier lebten im Jahre 2011 42 Prozent der Singlehaushalte. In den Stadtstaaten lag der Anteil sogar bei über 50 Prozent.

Über ein Drittel der Singlehaushalte sind Seniorenhaushalte (ab 65+ Jahre).

Altersklasse	Anteil in %
18 - 24	8,2
25 - 29	9,2
30 - 39	13,1
40 - 49	15,1
50 - 64	19,9
65 - 74	14,4
75 und älter	19,7

Tabelle 2: Altersstruktur der Singlehaushalte 2011

Anhand der Tabelle ist zu erkennen, dass der Anteil der jüngeren Altersgruppen in den Singlehaushalten gering ist. Vor allem steigt die Anzahl ab der Altersklasse 50 bis 64 Jahren. Es gibt jedoch erhebliche Unterschiede zwischen Frauen und Männern. 32 Prozent der Frauen über 70 und 56 Prozent über 80 Jährigen leben alleine. Bei den Männern betragen diese Anteile 16 Prozent und 22 Prozent.²¹

Der Singlehaushalt ist bereits jetzt eine sehr starke Haushaltsgruppe und wird noch größeres Gewicht erlangen, was die Wohnungswirtschaft vor einige Herausforderungen stellt.

²⁰ Vgl.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015: Wohnungsmarktprognose 2030, S.8

²¹ Vgl.: Lange Wolfgang, 2014/11: Die Gruppe der alleinlebenden Alten wächst am stärksten, In: immobilien vermieten & verwalten, S.33

3. Strategische Ausrichtung der Wohnungsunternehmen

Es ist festzustellen, dass die Zunahme der Haushaltszahlen hauptsächlich bei den älteren Haushalten zu beobachten ist. Demzufolge ist diese Altersgruppe auch für den Wohnungs- und Immobilienmarkt sehr interessant und von großer Bedeutung.

Den Wohnungsunternehmen muss bewusst werden, welche wichtige Rolle die ältere Bevölkerungsgruppe für die strategische Ausrichtung spielt, um zukunftsfähig am Markt etabliert zu sein.

Die Wohnungswirtschaft hat auf viele Politikfelder Auswirkungen, und so auch auf den Bereich Bauen und Wohnen. Es wird eine Erweiterung des Angebots an barrierefreien oder zumindest möglichst barrierearmen Wohnungen benötigt, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Das Wohnungsangebot muss stärker an die Bedürfnisse der älteren Generation ausgerichtet werden, sodass sie als eigene Mieter beibehalten werden können. Die Senioren möchten in ihrer gewohnten Umgebung, in welcher sie sich auskennen, bleiben. Auch dann noch, wenn sie eigentlich schon Hilfe und Pflege benötigen oder krank werden. Deshalb sollten die Wohnungsunternehmen versuchen durch bauliche Maßnahmen oder zusätzlichen Wohn- und Serviceleistungen die Fluktuation der Älteren einzudämmen, da dadurch ein Umzug in ein Pflegeheim höchstwahrscheinlich nicht mehr bzw. vorerst nicht notwendig ist.

3.1 Wohnungssituation in Deutschland

Werden Senioren gefragt, wo sie am liebsten wohnen würden, hört man in den meisten Fällen, dass sie in ihrer bisherigen Wohnung, wo ihnen auch das Umfeld bekannt ist, bleiben möchten. Oft werden mit altersgerechten Wohnen die unterschiedlichsten Sonderformen assoziiert, was in der Realität jedoch nicht so ist. 2013 wohnten sogar 93 Prozent, der über 65 Jährigen und zwei Drittel der 90 Jährigen, in normalen Wohnungen. Nur ein minimaler Teil lebte zu diesem Zeitpunkt in einem Heim, in einer Wohngemeinschaft oder im Betreuten Wohnen.

Es ist festzustellen, dass das Wohnungsangebot in Deutschland nicht ausreichend in Anzahl und Qualität der Ausstattung und den Bedürfnissen der Senioren entspricht. Im Jahr 2013 waren nur 570.000 Wohnungen, in denen ältere Menschen lebten, barrierefrei bzw. barrierearm. Einige Experten behaupteten sogar, dass 2013 nur ein bis zwei Prozent des gesamten Wohnungsbestandes Deutschlands wirklich altersgerecht war.²²

²² Vgl.: Lihs Verena, 2013, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2013/2/Inhalt/DL_Lihs.pdf?__blob=publicationFile&v=2, Stand: 28.08.2018

Altersgerechtes Wohnen spielt häufig im Neubau oder bei Modernisierungsmaßnahmen eine größere Rolle.

Es wird mit der Zeit versucht den aktuellen Notstand an barrierefreien Wohnungen zu beseitigen, um die Zahl der Wohnungen, die für die Senioren geeignet sind anzupassen.

Mit dem KfW-Programm Altersgerecht Umbauen konnten mittlerweile zwischen 2009 und 2012 immerhin schon in ca. 100.000 Wohnungen vorhandene Barrieren beseitigt werden. Bis heute werden es wahrscheinlich noch viel mehr sein.

Fakt ist, dass die vorhandenen Wohnungen nicht den hohen Bedarf abdecken.

Betrachtet man nur die Wohnungen, in denen Ältere leben, die in ihrer Mobilität, zum Beispiel durch einen Rollstuhl, eingeschränkt sind, so zeigt sich die riesige Herausforderung.

Im Jahr 2013 war der prozentuale Anteil der Seniorenhaushalte mit Personen, die in ihrer Bewegung eingeschränkt waren, bei 22,6 Prozent. Bei insgesamt 11 Millionen Seniorenhaushalten müssten somit eigentlich 2,5 Millionen Wohnungen barrierefrei sein.

Bis zum Jahr 2020 liegt dieser Bedarf schon bei rund 3 Millionen Wohnungen. Doch dieser Bedarf kann nicht allein durch den Neubau gedeckt werden.

Der momentane Wohnungsbestand muss möglichst gut an die Altersgruppe angepasst werden. Jedoch benötigt solch eine Umgestaltung des Wohnungsbestandes hohe Investitionskosten. Zur Veranschaulichung wurden typische Kosten einer solchen Bestandsanpassung von einem Architekten und Wohnungsanbieter ermittelt.

Zusammengerechnet wären das für 2,5 Millionen Wohnungen 18 Milliarden Euro an Mehraufwand und ein Investitionsvolumen von insgesamt 39 Milliarden Euro.²³

Innerhalb der letzten zwei Jahre hat das Bauvolumen in Deutschland noch einmal um 6,5 Prozent zugelegt. In die Modernisierung und den Neubau etlicher Wohnungen wurden laut DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) ca. 215 Milliarden Euro investiert. Dabei flossen letztes Jahr 73 Milliarden Euro in den Neubau von Wohnungen, was einen Anstieg von 12,9 Prozent ausmacht. Somit hat sich das Wachstum in der Baukonjunktur fortgeführt und wird auch in Zukunft, laut DIW, steigen.

Dieses Jahr rechnet man mit einem gesamten Bauvolumen von rund 392 Milliarden Euro und im nächsten Jahr wird vermutet, dass deutlich über 400 Milliarden Euro investiert werden.

²³ Vgl.: Lihs Verena, 2013, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IZR/2013/2/Inhalt/DL_Lihs.pdf?__blob=publicationFile&v=2, Stand: 28.08.2018

Da es zurzeit an ausreichenden Grundstücksangeboten mangelt und die Baukapazitäten bereits ziemlich ausgelastet sind, werden sich die Investitionen eher auf die Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände konzentrieren. Ein Indiz dafür könnten die abnehmenden Baugenehmigungen im Neubau sein.²⁴

3.2 Altersarmut

In einem Bericht des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird vermutet, dass die künftigen Senioren von einem höheren Armutsrisiko betroffen sein werden, als es die jetzige Generation schon ist. „Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, so zum Beispiel gebrochene Berufsbiografien, Teilzeitjobs und ein hoher Anteil Langzeitarbeitsloser, insbesondere in Ostdeutschland, werden zukünftig für viele Seniorenhaushalte zu einer schwierigen Einkommenssituation führen.“²⁵ Hinzu kommen die steigenden Zahlen an Migranten im Rentenalter. Sie werden noch größere Armutsrisiken aufweisen als der Durchschnitt.

Das geringe Einkommen einiger Älterer wird für die Wohnungsunternehmen eine weitere Herausforderung. Es müssen nicht nur altersgerechte Wohnungen geschaffen werden, sondern langfristige und marktorientierte Wohnkonzepte entwickelt werden, die auch von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen bezahlt werden können. Beispielsweise wird unter solchen Umständen auf Modernisierungsmaßnahmen verzichtet, weil sich die Miete dadurch nicht erhöht.

Die Wohnungsgröße ist entscheidend im Zusammenhang mit der Bezahlbarkeit der Wohnungen. Um dabei auch verschiedene Wohnungsgrößen anbieten zu können, sind flexible Grundrisse die Schlüsselfunktion.²⁶

Wie schon erwähnt wurde, ist der Anteil der Älteren der einzige, der zahlenmäßig wächst. Gleichzeitig wird dieser Anteil von einem Armutsrisiko gekennzeichnet sein, wodurch die Nachfrage nach niedrig- und mittelpreisigen Wohnungen höher sein wird, als nach hochpreisigen. Es wird eine „Nachfrageverschiebung der einzelnen Wohnungssegmente“²⁷ zu beobachten sein.

24 Vgl.: VdW/VdWg, 2018, Sofortinformation 02/2018 Textbausteine für den Geschäftsbericht 2017,

25 Analyse & Konzepte GmbH, InWIs GmbH im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2013: GdW Branchenbericht 6: Wohntrends 2030, S.9

26 Vgl.: dies., 2013, S.9

27 Bertelsmann Stiftung, 2005: Perspektiven für das Wohnen im Alter: Handlungsempfehlungen des Beirates Leben und Wohnen im Alter der Bertelsmann Stiftung, S.16

Der demografischer Wandel ist keine neue Thematik für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Sie beschäftigen sich bereits seit den 1980er Jahre mit den Folgen dieser Bevölkerungsentwicklung. Jedoch fokussierten sich alle nach der Reunion Deutschlands eher auf das familiengerechte Wohnen, weshalb der jetzige deutsche Gebäudebestand aus komplett anderen Hintergründen entstand.²⁸

Der Wohnungsbestand muss durch Umbauten und entsprechende Anpassungsmaßnahmen zielbewusst an die Wünsche und Bedürfnisse der älteren Generation angepasst werden, sodass die Zahl der altersgerechten Wohnungen zunimmt. Die Wohnqualität ist vor allem im Alter, in dem die Personen die meiste Zeit in ihrer Wohnung verbringen, ausschlaggebend für die Lebensqualität.

Es muss im Auge behalten werden, dass kein einseitig orientierter Weg eingeschlagen wird und dabei der Wohnraum für die jungen Leute verdrängt wird. Die Maßnahmen müssen alle Generationen ansprechen, damit ein entsprechender Mieter-Mix gewährleistet werden kann. Schließlich bedeutet altersgerechtes Wohnen auch, dass die Wohnungen für Menschen jeden Alters angemessen sind.

4. Heimgesetz

Das Heimgesetz (HeimG) dient in erster Linie zum Schutz der Heimbewohner, wie zum Beispiel ältere Menschen, Pflegebedürftige oder behinderte Volljährige. Zuvor war das Heimgesetz Ländersache. „Den Ausgangspunkt bildete im Jahre 1967 eine Änderung des §38 der Gewerbeordnung, die den Landesregierungen die Möglichkeit eröffnete, durch Rechtsverordnungen Regelungen über den Betrieb von Altenheimen, Altenwohnheimen und Pflegeheimen zu erlassen.“²⁹

Seit dem 01.01.1975 ist das Heimrecht keine Ländersache mehr, sondern Bundesrecht. Das Heimrecht enthält Regeln über den „Abschluss, den Inhalt und die Beendigung von Heimverträgen als auch öffentlich - rechtliche Vorschriften über den Betrieb von Heimen.“³⁰

„Im Rahmen der Föderalismusreform im Jahre 2006 wurde dem Bund die Gesetzgebungskompetenz wieder entzogen. Somit wurde eine neue alleinige Gesetzgebungskompetenz der Länder geschaffen.“³¹

28 Vgl.: Bertelsmann Stiftung, 2005: Perspektiven für das Wohnen im Alter: Handlungsempfehlungen des Beirates Leben und Wohnen im Alter der Bertelsmann Stiftung, S.16

29 Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend, 2016, Projekte für "vielfältiges Wohnen" ausgezeichnet, <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/aktuelles/alle-meldungen/projekte-fuer-vielfaeltiges-wohnen--ausgezeichnet/112314>, Stand: 28.08.2018

30 dies., 2016

31 dies., 2016

Senioren-WGs werden hauptsächlich zum Zwecke des Wohnens gegründet. Falls die Bewohner Unterstützung von außerhalb benötigen, holen sie sich diese von entsprechenden Dienstleistern. Mit einer Senioren-WG entscheiden sich die Älteren bewusst gegen ein Heim, um den Vorschriften im Landesheimgesetz zu entgehen. Deswegen trifft das Heimgesetz in der Regel nicht auf diese altersgerechte Wohnform zu.

„Die Nichtanwendung des Heimgesetzes auf die sogenannte Wohngemeinschaft oder Wohngruppe setzt also voraus, dass die durch die Aufnahme in eine Wohnung gebildete natürliche Gemeinschaft eine selbstständige und unabhängige Gruppe ist, die in allen das Zusammenleben betreffende Fragen eigenverantwortlich entscheidet.“³²

Weitere Voraussetzung für die Nichtanwendung des Heimgesetzes ist, dass die Wohngemeinschaft selbstständig den eigenen Haushalt führen muss. Es muss außerdem eine Möglichkeit zum Kochen vorhanden sein, wobei dies auch eine gemeinschaftlich genutzte Küche sein kann. Hauptsache jeder Bewohner hat seinen eigenen Rückzugsort. Falls aber die Bewohner viel Pflege benötigen und somit die Betreuung an erster Stelle steht und nicht das Wohnen, so muss geprüft werden, in wie weit das Landesheimgesetz gilt.

§1 Absatz 2 des Landesheimgesetzes beschreibt, was nicht unter das Heimgesetz fällt. Zum Beispiel, wenn die Bewohner laut Vertrag einen bestimmten Anbieter für den allgemeinen Betreuungsservice annehmen müssen. Zu solchen Leistungen gehört der Notrufdienst, Pflege-/ Informations-/ und Beratungsdienst. Wird der Mieter jedoch durch einen Vertrag gezwungen auch zusätzliche Leistungen anzunehmen, muss das Gesetz angewendet werden. Es kommt außerdem darauf an, ob die Bewohner den Anbieter dieser zusätzlichen Leistungen selber aussuchen dürfen oder nicht. Falls man nicht möchte, dass das Landesheimgesetz auf die eigene Einrichtung zutrifft, müssen die Mieter selber entscheiden dürfen, welchen Anbieter sie möchten. Die Wahlfreiheit der Mieter muss immer gewährleistet sein. Insgesamt muss die ganze Einrichtung betrachtet werden, um sagen zu können, ob das Heimgesetz angewendet werden muss oder nicht.³³

³² Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend, 2016, Projekte für "vielfältiges Wohnen" ausgezeichnet, <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/aktuelles/alle-meldungen/projekte-fuer-vielfaeltiges-wohnen--ausgezeichnet/112314>, Stand: 28.08.2018

³³ Vgl.: dies., 2016

Im §1 Absatz 7 S.1 steht geschrieben, dass das Gesetz nicht auf die Einrichtung zutrifft, wenn die Wohngemeinschaft strukturell unabhängig ist. Strukturelle Unabhängigkeit von Dritten bedeutet, dass die WG-Bewohner alle Probleme in einer Auftragsgemeinschaft selber bewerkstelligen.

Bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften gilt ebenso die Regel der Wahlfreiheit, was im §1 Absatz 7 S.4 L.Heim.G steht. Der Vermieter der Wohnfläche und der Anbieter von den Dienstleistungen dürfen nicht die identischen Personen sein und in irgendeiner Weise rechtlich miteinander verbunden sein. In ambulant betreuten Wohngemeinschaften vermutet man, dass sich alle Bewohner auf einen Anbieter für die Pflege entscheiden, um etliche Kosten zu sparen.

Deshalb hat man im Falle der ambulant betreuten WGs auf den Zwang der gemeinschaftlichen Wahlfreiheit verzichtet.

Mit der Zeit haben sich entsprechende Merkmale gebildet, die auf eine Nichtanwendung des Heimgesetzes deuten. Zum einen, wenn die Bewohner bei einem Mieterwechsel auch ein Wörtchen mitzureden haben oder auch ihre eigenen Möbel in die Wohngemeinschaft mitbringen und diese nicht vom Vermieter bereitgestellt werden. Dürfen die WG-Mitglieder ihren Tagesablauf eigenhändig gestalten und tragen die ganzen Kosten für den Haushalt selber, so handelt es sich in den meisten Fällen um Einrichtungen, auf die das Landesheimgesetz nicht anzuwenden ist.

So wie es Merkmale für die Nichtanwendung gibt, so gibt es auch Indizien, die darauf hinweisen, dass das Gesetz zu beachten ist. Zum Beispiel, wenn eine Versorgungsgarantie gewährleistet wird und die Betreuer und Pfleger den Tagesablauf der Bewohner gestalten. Außerdem werden in solchen Einrichtungen wichtige Entscheidungen von der Auftraggebergemeinschaft an Dritte übergeben.³⁴

³⁴ Vgl.: Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend, 2016, Projekte für "vielfältiges Wohnen" ausgezeichnet, <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/aktuelles/alle-meldungen/projekte-fuer-vielfaeltiges-wohnen--ausgezeichnet/112314>, Stand: 28.08.2018

5. Mehrgenerationswohnen

Mittlerweile sind die Folgen des demografischen Wandels in vielen Regionen zu erkennen. Bemerkbar machen sich diese beispielsweise durch die sinkende Zahl an Kindern, wodurch bereits etliche Kindergärten und auch Schulen schließen mussten.

In der heutigen Zeit leben Familien häufig viele Hunderte Kilometer voneinander entfernt, weshalb Kinder kaum noch direkten Kontakt zu ihren Familienangehörigen haben. „Sie erleben die Familie nicht mehr als Zusammenleben verschiedener Generationen.“³⁵

Eltern müssen viele Herausforderungen alleine stemmen und haben durch die weite Entfernung zu den Großeltern auch keine familiäre Unterstützung von ihrer Seite aus.

Dadurch, dass die Älteren schon so wenig Kontakt zur Familie haben und die Zahl der jungen Leute abnimmt, findet kaum noch eine Kommunikation zwischen den verschiedenen Generationen statt. Das hat zur Folge, dass sich jeweils die Altersgruppen voneinander isolieren und ein Generationskrieg zu entstehen droht.

Um dem entgegenzuwirken, wurde ein Wohnkonzept entwickelt, das die verschiedenen Generationen wieder näher zusammenbringt und versucht die familiären Netzwerke zu stärken und in eine gegenwärtige Form zu übertragen. Das Konzept der Mehrgenerationenhäuser soll das Leben widerspiegeln, wie es in einer Großfamilie ist, wo sich Menschen jeder Generation selbstverständlich über den Weg laufen, sich gegenseitig unterstützen und voneinander lernen. Es interagieren Menschen aus vier Lebensaltern miteinander, Kinder/ Jugendliche, Erwachsene, Senioren und Hochaltrige.

Mehrgenerationenhäuser stärken die Akzeptanz zwischen diesen verschiedenen Altersgruppen.³⁶

Es ist demnach kein neues Konzept. Mehrgenerationenhäuser orientieren sich nach dem Lebensmuster, wie es schon vor 100 Jahren war. Damals war es vor allem auf dem Land noch üblich, dass Großeltern, Eltern, Kinder und Enkelkinder zusammenlebten.

35 Böhmer Heike, 2014, Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter, https://www.bsb-ev.de/fileadmin/user_upload/Bauherren-Schutzbund/Aktuell/Studien/IFB_Forschungsbericht_Metastudie_Demografische_Entwicklung_und_Wohnen_im_Alter.pdf, Stand: 28.08.2018

36 Vgl.: dies., 2014

5.1 Abgrenzung zwischen MGH und MGW

In Deutschland gibt es über 500 Mehrgenerationenhäuser. Dabei darf man nicht die Mehrgenerationenhäuser (MGH) und das Mehrgenerationswohnen (MGW) miteinander verwechseln.

Das Bundesfamilienministerium definiert ein Mehrgenerationenhaus wie folgt: „Ein Mehrgenerationenhaus ist ein offener Treffpunkt (oft von Trägern der freien Wohlfahrtspflege unterhalten) für alle Menschen in der Nachbarschaft.“³⁷

Mehrgenerationenhäuser in diesem Sinne sind keine Wohnformen, sondern Orte, wo jeder hingehen kann.

In diesen Einrichtungen gibt es Betreuungs- und Hilfsangebote für Pflegebedürftige, umfassende Angebote wie zum Beispiel Krabbelgruppen, Kinder- und Hausaufgabenbetreuung oder Migranten können in entsprechenden Kursen die deutsche Sprache lernen.

Ein Mehrgenerationenhaus soll die Atmosphäre in der Nachbarschaft verbessern. Die Menschen können sich kennenlernen und treffen auf Leute verschiedenen Alters. Um die 20.000 Freiwillige beteiligen sich an solchen Projekten.

Jedoch ist die Form nicht zum Wohnen konzipiert worden. Was sich die meisten unter Mehrgenerationenhäuser vorstellen, ist das eigentliche Mehrgenerationswohnen. Es hat das gleiche Ziel, wie die Mehrgenerationenhäuser, nämlich die gegenseitige Unterstützung zwischen jungen und alten Menschen.

Allerdings teilen sie sich dabei entweder einen gemeinsamen Haushalt oder einen Wohnkomplex. Es muss nicht immer die eigene Familie sein, mit der man in so eine Wohnform zieht.

Trotz des Unterschieds nennen viele diese Wohnform auch als Mehrgenerationenhäuser.³⁸

Mehrgenerationenhäuser eignen sich hervorragend für altersgerechtes Wohnen, denn von der Ersatzfamilie erhalten sie die nötige Unterstützung und Hilfe.

37 Kilchert Lars, o.J., Mehrgenerationenhaus und Mehrgenerationswohnen,
https://www.pflege.de/altenpflege/mehrgenerationenhaus/#vorteile_nachteile, Stand 28.08.2018

38 Vgl.: Kilchert Lars, o.J., Mehrgenerationenhaus und Mehrgenerationswohnen,
https://www.pflege.de/altenpflege/mehrgenerationenhaus/#vorteile_nachteile, Stand 28.08.2018

5.2 Zielgruppen

Zur weiteren Zielgruppe dieser Wohnform gehören auch Menschen mit einer Behinderung, denn ihnen kann in einem Mehrgenerationshaus ein weitest gehend selbstständiges Leben ermöglicht werden.

Auch eine Kombination einer Senioren-Wohngemeinschaft und einem Mehrgenerationshaus ist möglich und kann funktionieren. Außerdem gehören zu den Zielgruppen Studierende, Alleinerziehende, Paare und Familien.³⁹

Allerdings wurden eher die Erfahrungen gemacht, dass die jungen Leute, zwischen 20 und 30 Jahren, eher selbstständig sein wollen ferner sozialer Kontrolle. Die meisten aus dieser Altersgruppe sind noch nicht lange aus dem Elternhaus ausgezogen und wollen ihre Freiheit genießen und versuchen im Leben selber zurechtzukommen und wollen auf keine Unterstützung und Hilfe anderer angewiesen sein. Dies ist in einem Mehrgenerationshaus anders.

Die Bewohner entscheiden sich mit dieser Wohnform bewusst für das Miteinander und gehen auch eine Verpflichtung ein, sich gegenseitig zu helfen und zu unterstützen.

Für Mehrgenerationshäuser gibt es bereits ein Bundesprogramm und sie sind längst ins Interesse der öffentlichen Hand gerückt. Schon 2006 entstanden in Deutschland die ersten Einrichtungen, die vom Bund und der EU finanzielle Unterstützung bekamen.⁴⁰

5.3 Der Weg zum eigenen Mehrgenerationshaus

Entscheidet sich jetzt eine Gruppe von Menschen in einem gemeinsamen Mehrgenerationshaus zu leben, so gehen sie durch vier Phasen.

5.3.1 Vorbereitungsphase

Die erste Phase ist die Vorbereitung. Bevor mit dem Projekt begonnen wird, ist es sehr wichtig, dass sich die zukünftigen Bewohner nach ähnlichen Projekten erkunden und nach Vorbildern suchen. Erst danach kann ein erster Entwurf des Wohnkonzepts gemacht werden. Sind alle Beteiligten mit dem Entwurf zufrieden und einverstanden können sie nun den zukünftigen Ort des Vorhabens festlegen. Dabei muss vor allem die Infrastruktur für die Älteren beachtet werden. Sie benötigen barrierefreie Wege und Supermärkte, Ärzte etc., die auch zu Fuß problemlos erreichbar sind.

39 Vgl.: Jeß Jennifer, 2015, Altersgerechtes Wohnen, http://web.gdw.de/uploads/pdf/Abschlussarbeiten/2016/2_Jess_Jennifer_Oekonomarbeit_BR-WS13-HH1_Altersgerechtes_Wohnen.pdf, Stand: 28.08.2018

40 Vgl.: Kremshuber Eva, 2011, MehrGenerationenWohnen, http://webopac.fh-linz.at/dokumente/Bachelorarbeit_Kremshuber.pdf, S.23, Stand: 28.08.2018

5.3.2 Phase der Gemeinschaftsbildung

Ist dies geschafft, durchleben die Initiatoren die zweite Phase, die Gemeinschaftsbildung.

In weiteren Treffen mit allen Beteiligten wird ein Konzept mit allen Wünschen der Bewohner erstellt. Es ist wichtig, dass sich auch jeder zu seinen Bedürfnissen äußert, damit es später zu keinen Problemen diesbezüglich kommt. Die schwere Storming-Phase der Gruppenbildung kann durch einen Sozialarbeiter begleitet werden.

Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums empfiehlt es sich in einigen Fällen einen Verein zu gründen, damit die Gemeinschaft auch rechtlich handlungsfähig wird. Alle Bewohner müssen Mitglieder des Vereins sein und sollten sich regelmäßig treffen und wichtige Themen zusammen besprechen.

5.3.3. Planungs- und Aufbauphase

Als nächstes folgt die Planungs- und Aufbauphase. Vor allem in dieser Zeit ist Durchhaltevermögen sehr wichtig, da in dieser Phase viele Konfliktpotenziale stecken und viele Projekte daran bereits scheiterten.

Für die Bauweise eines Mehrgenerationshauses bietet sich die Skelettbauweise an. Dabei sollen so wenig tragende Wände wie möglich verwendet werden, damit die Räume flexibel bleiben. So können später bei einem Auszug die Räumlichkeiten den neuen Personen individuell angepasst werden.

Die Bauweise der Mehrgenerationshäuser ist so gestaltet, dass sich die Bewohner möglichst häufig begegnen.⁴¹

Außerdem ist es wichtig ein Lärmkonzept zu erstellen, damit die Älteren nicht ständig von Lärm umgeben sind und sich auch in Ruhe zurückziehen können. Ebenfalls wäre die Erstellung eines Mobilitätskonzepts sinnvoll. Hier wird darauf geachtet, dass genügend Bewegungsflächen für die Älteren und Kinder geschaffen werden, wie zum Beispiel Spazierwege für die Senioren oder ein Spielplatz für die Kinder.

Um das Startkapital am Anfang etwas zu senken wird empfohlen, statt das gewünschte Grundstück zu erwerben, einen Nutzungsvertrag zu schließen.

Für den Bau wird bei einer Bank ein Kredit aufgenommen, welcher über den Verein läuft und durch die Beiträge der Mitglieder abbezahlt wird.

Ist das Mehrgenerationshaus errichtet, ist die Gemeinschaft endlich in der letzten Phase angelangt, der Wohnphase.

41 Vgl.: Kremshuber Eva, 2011, MehrGenerationenWohnen, http://webopac.fh-linz.at/dokumente/Bachelorarbeit_Kremshuber.pdf, S.23, Stand: 28.08.2018

Nach Empfehlungen sollen die Bewohner vor dem Einzug einen gemeinsamen Urlaub machen, um sich nochmal auf einer anderen Ebene kennenzulernen. Auf diese Weise verschaffen sich die Personen einen ersten Eindruck über das zukünftige Zusammenleben.⁴²

5.4 Vorteile

Das Leben in einem Mehrgenerationshaus kann viele Vorteile mit sich bringen.

Zum einen profitieren von dieser Wohnform die Älteren, da die Altenpflege effektiv strukturiert werden kann und die Senioren dadurch die Möglichkeit haben, länger zu Hause wohnen zu bleiben. Gleichzeitig sparen sie auch einiges an Kosten, da diese Wohnform meist günstiger ist, als eine Unterbringung in einem Heim. Zumindest so lange, bis die familiäre Versorgung nicht mehr ausreicht und professionelle Pflege in Anspruch genommen werden muss.⁴³

Besonders für die aktuelle Situation scheint diese Wohnform eine gute Alternative zu sein und es werden mit einem Mehrgenerationshaus gleichzeitig zwei Probleme gelöst. Momentan gibt es oft nicht genügend Kitaplätze in den Großstädten und Eltern verzweifeln auf der Suche nach einem Betreuungsplatz für ihre Kinder. Außerdem wird das Thema altersgerechtes Wohnen ebenfalls stark diskutiert. In einem Mehrgenerationshaus fühlen sich die Älteren nicht abgeschoben. Sie vereinsamen nicht, da ihre Unterstützung im Haushalt und in der Kinderbetreuung benötigt wird, was ihr Selbstwertgefühl steigert.⁴⁴

Viele Eltern geraten in Zeitstress, wenn sie versuchen Arbeit, Familie und Haushalt unter einen Hut zu bringen. Die Älteren haben im Gegensatz zu ihnen mehr Zeit zur Verfügung, weshalb auch immer mehr Eltern gerne auf diese Möglichkeit zurückgreifen.

Außerdem sind die Betreuungszeiten bei den Senioren meist flexibler und können individuell abgesprochen werden.

Besonders Alleinerziehende sind auf diese Hilfe angewiesen. Ihnen fehlt meist der soziale Kontakt mit anderen Erwachsenen, wodurch sie dazu neigen, ihre eigenen Kinder als Erwachsenenersatz zu behandeln.

Für Kinder ist es zudem sehr wichtig positive Erfahrungen mit älteren Menschen zu machen. Ein enges Verhältnis zu den Großeltern bzw. Ersatzgroßeltern fördert ihre Entwicklung und ihr Feingefühl im Umgang mit älteren Menschen.

42 Vgl.: Kremshuber Eva, 2011, MehrGenerationenWohnen, http://webopac.fh-linz.at/dokumente/Bachelorarbeit_Kremshuber.pdf, Stand: 28.08.2018

43 Vgl.: Kilchert Lars, o.J., Mehrgenerationshausund Mehrgenerationswohnen, https://www.pflege.de/altenpflege/mehrgenerationenhaus/#vorteile_nachteile, Stand 28.08.2018

44 Vgl.: Sebastian, 2013, Mehrgenerationen-Wohnen, <https://www.wohneigentumratgeber.de/2013/mehrgenerationen-wohnen-0562>, Stand: 28.08.2018

Dadurch können die Senioren am Leben der Jungen teilnehmen. Die gemeinsame Zeit mit den Kindern hält sie fit, da sie länger aktiv sind. Nicht nur auf das körperliche Wohlbefinden hat diese Wohnform positive Auswirkungen, sondern auch auf das seelische.

Mit dem Alter haben viele ein stärkeres Bedürfnis nach Nähe und Zuwendung. Sie sind emotionalem Druck ausgesetzt, weil sie nicht genügend Bezugspersonen in ihrem persönlichen Umfeld haben. In einem gut funktionierenden Mehrgenerationshaushalt haben die Senioren genügend Bezugspersonen für ein ausführliches Gespräch. Zwar kann so ein Gespräch auch mit einer geschulten Psychologin erfolgen, jedoch müssen die Älteren dann lange auf einen Termin warten. Deswegen ist es für sie umso schöner, wenn immer jemand in der Nähe ist, der spontan ein offenes Ohr für ihre Probleme hat, wenn das Bedürfnis nach einem Gespräch vorliegt.⁴⁵

Das ist das Besondere an einem Mehrgenerationshaushalt. Es finden Austauschbeziehungen materieller und ebenso immaterieller Leistungen statt, wie Gespräche oder Zuwendung. Ein Mehrgenerationshaushalt funktioniert nach einem Verpflichtungsgefühl gegenüber der Wahlverwandtschaft und auf der anderen Seite erwarten die Anderen auch eine Gegenleistung, wenn sie Hilfe brauchen.

Die Bewohner können nicht nur als Gesprächspersonen dienen, sondern auch Konflikte lösen und Missverständnisse klären. Solche Streitigkeiten sind jedoch auch sehr wichtig für eine Gemeinschaft. Auf diese Weise lernt jeder Bewohner, dass er nicht alleine Bedürfnisse hat und lernen muss die Bedürfnisse der anderen zu akzeptieren.

Durch die Vielfalt in so einer Großfamilie gibt es immer jemanden, der etwas kann oder weiß. Das Wissen und die unterschiedlichen Erfahrungen können in der Organisation der Gemeinschaft behilflich sein. Dadurch müssen möglicherweise keine zusätzlichen Leistungen in Anspruch genommen werden.⁴⁶

Ein weiterer Vorteil eines Mehrgenerationshauses ist, dass Aufgaben im Haushalt aufgeteilt werden, wodurch jeder Einzelne nicht mehr so viel Arbeit zu erledigen hat.

So muss sich nicht jeder bei den Gartenarbeiten beteiligen und trotzdem können sich alle an einem gepflegten Garten erfreuen, weil die Aufgaben im Haushalt aufgeteilt werden.

Nicht nur Aufgaben, sondern auch Kosten können durch die Gemeinschaft geteilt werden.

45 Vgl.: Kremshuber Eva, 2011, MehrGenerationenWohnen, http://webopac.fh-linz.at/dokumente/Bachelorarbeit_Kremshuber.pdf, Stand: 28.08.2018

46 Vgl.: Jäkel Silke, 2012, Wohnen im Alter mit (Mehr)-Generationen, <https://monami.hs-mittweida.de/files/2216/Bachelorarbeit.pdf> Stand 28.08.2018

Auch wenn sich viele aus der Gemeinschaft entscheiden in den Urlaub zu fahren, oder kurzzeitig krank werden, gibt es trotzdem genügend Bewohner, die sich um den Haushalt, Garten und allgemein um die Gemeinschaft kümmern.⁴⁷

5.5 Nachteile

Diese Wohnform einer Großfamilie hatte früher leider einige Nachteile, da viele Personen auf engem Raum zusammenlebten und nur wenig Privatsphäre hatten. Viele fürchten sich heute noch vor einer ungerechten Aufgabenverteilung und davor, nicht genügend Privatsphäre zu haben. Obwohl dies heutzutage selten der Fall ist und schon in der Planungsphase auf diese wichtigen Faktoren geachtet wird.

Ein weiterer Nachteil ist, dass nicht alle Erwachsenen lange mit den eigenen Eltern auskommen können. Manche verstehen sich über einen längeren Zeitraum gesehen einfach nicht mit Älteren. Sie bevorzugen dann die räumliche Trennung. Das trifft auch auf die Großeltern zu. Sie können auch nicht ständig bereit sein und müssen hin und wieder eine Pause von den Kindern nehmen.⁴⁸

Es zeigt, dass das Leben unter einem gemeinsamen Dach nicht für jeden die geeignetste Form des Dauerzustandes ist. In solchen Fällen ist es einfacher miteinander auszukommen, wenn „punktueller Treffen“⁴⁹ stattfinden.

In jeder Familie gibt es hin und wieder Konflikte, ebenso wie in einem Mehrgenerationshaushalt. Viele Menschen mit den unterschiedlichsten Charakteren, Persönlichkeiten und Meinungen treffen aufeinander.

Bereits in der Planungsphase müssen die Bedürfnisse der anderen Bewohner berücksichtigt werden und besonders in dieser Phase ist es schwierig, weil jeder sein eigenes Idealbild vom zukünftigen gemeinsamen Wohnen im Kopf hat. Es besteht hohes Konfliktpotenzial.

Außerdem kommen die Menschen aus unterschiedlichen Lebensphasen, somit unterscheiden sich die Bedürfnisse noch stärker.

Eine Witwe benötigt demnach weniger Raumfläche als eine Familie mit Kindern.

47 Vgl.: Pankratz Norman, 2015, Mehrgenerationenwohnen (MGW), Tagespflege & Bürgerinformationstreff in der Neuen Ortsmitte (Alter Sportplatz) in Schallstadt, <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:BPf0VbhvW6sJ:https://www.schallstadt.de/ceasy/modules/core/resources/main.php%3Fid%3D1420-0%26download%3D1+%&cd=1&hl=de&ct=clnk&gl=de>, Stand: 28.08.2018

48 Vgl.: Sebastian, 2013, Mehrgenerationen-Wohnen, <https://www.wohneigentumratgeber.de/2013/mehrgenerationen-wohnen-0562>, Stand: 28.08.2018

49 Kremshuber Eva, 2011, MehrGenerationenWohnen, http://webopac.fh-linz.at/dokumente/Bachelorarbeit_Kremshuber.pdf, S.58, Stand: 28.08.2018

Innerhalb einer Gemeinschaft mit vielen Beteiligten ist es oft schwierig eine Entscheidung zu treffen, die allen zusagt. „Vor allem Entscheidungen, die auf mangelndem Wissen bspw. über rechtliche, finanzielle oder soziale Aspekte basieren, bergen Gefahren in einer letztlich unzufrieden stellenden Situation zu münden.“⁵⁰

Außenstehende halten oft nichts von dieser Wohnform und fürchten sich vor außerfamiliären Verantwortungen, denn der Wert unbezahlter Leistungen wird leider häufig oft wenig angesehen.

In einem Mehrgenerationshaus erhalten die Älteren die nötige Pflege von den Bewohnern. Allerdings gibt es auch Grenzen, nämlich dort, wo auch die Kenntnisse und die Kompetenz der Pflegenden enden. Nicht all zu selten wird die Inanspruchnahme professioneller Pflegedienste hinausgezögert. Jedoch kann die familiäre Unterstützung keine geschulten ambulanten Pfleger ersetzen.

Nachteilig können in einem Mehrgenerationshaus finanzielle Probleme auftreten. Zieht ein Bewohner aus der Gemeinschaft aus, so werden die Kosten auf die Verbliebenen aufgeteilt. Das ist eine zusätzliche finanzielle Belastung für die Bewohner. Deswegen muss bei der Gruppenbildung möglichst genau geschaut werden, mit wem die Gemeinschaft gebildet wird und ob diese auch bestehen wird.⁵¹

5.6 Projektbeispiel Vauban

Es gibt unzählige Projekte, die erfolgreich waren, aber gleichzeitig auch einige die aufgrund von Fehlern gescheitert sind. Die Umsetzung eines solchen Wohnkonzepts stellt die Beteiligten vor große Herausforderungen.

5.6.1 Mislungenes Beispiel

„Etwas daneben gegangen ist aus stadtpolitischer Sicht der Freiburger Modellstadtteil Vauban in Deutschland.“⁵² Das Projekt entstand auf einem ehemaligen Kasernengrundstück, welches 3 Kilometer von der Innenstadt entfernt war. Die Entwicklung dieses Viertels hat nicht die gewünschte Richtung eingeschlagen. Bis auf wenige Hausgemeinschaften, die von den Bewohnern selber gegründet wurden, funktionieren die meisten Mehrgenerationshaushalte nicht.

50 Kremshuber Eva, 2011, MehrGenerationenWohnen, http://webopac.fh-linz.at/dokumente/Bachelorarbeit_Kremshuber.pdf, S.57, Stand: 28.08.2018

51 Vgl.: dies., 2011, S.57

52 Kremshuber Eva, 2011, MehrGenerationenWohnen, http://webopac.fh-linz.at/dokumente/Bachelorarbeit_Kremshuber.pdf, S.23, Stand: 28.08.2018

Die Bewohner sind mit der Bewohnerkonstellation unzufrieden. Es gäbe zu viele Familien, deren Kinder Lärm verursachen und es gäbe zu wenig Ältere. Viele Konflikte mussten gelöst werden, sodass sogar vor Ort eine Konfliktberatungsstelle errichtet wurde. Allein die PKW-Stellplätze waren Grund für viele Streitigkeiten. Die Planung wird kritisiert. Sie sei zu genau und schränke die eigenen Bedürfnisse der Bewohner ein.

5.6.2 Gelungenes Beispiel

Ein erfolgreiches Projekt in Vauban ist die Hausgemeinschaft Schloss Gripsholm. Hier leben verteilt auf sechs Wohnungen insgesamt 2 Familien, ein älterer Mann und zwei alleinstehende Damen. Die Familien haben sowohl junge als auch ältere Kinder. Diese Konstellation der Bewohner funktioniert. Das Haus wurde zusammen mit den Bewohnern errichtet, nachdem diese durch eine Ausschreibung gefunden wurden. Natürlich mussten dabei bauliche Vorschriften für das gesamte Stadtteilprojekt beachtet werden. Trotzdem ist im Gegensatz zum oberen Beispiel die Hausgemeinschaft gelungen.

Das zeigt, wie schwierig es ist den perfekten Mix der einzelnen Generationen, die passende Lage und die geeigneten Personen für ein Mehrgenerationshaus zu finden.

Eine gute Kommunikation zwischen den Gemeinschaftsmitgliedern ist ausschlaggebend für eine funktionierende Gemeinschaft.⁵³

Es ist eben nicht jeder für das Zusammenleben in einem Mehrgenerationshaus geeignet. Deswegen muss jeder diesbezüglich ehrlich zu sich sein. Es gibt Menschen, denen ihre Privatsphäre sehr wichtig ist, weswegen sie in einer Gemeinschaft höchstwahrscheinlich auf lange Sicht nicht glücklich werden. Personen, die allerdings sehr an ihrer Familie hängen, eine enge Bindung zu dieser haben und diese auch pflegen werden in einem Mehrgenerationshaus die geeignete Wohnform finden. Sie müssen in der Lage sein ab und zu individuelle Bedürfnisse für die Gemeinschaft unterzuordnen. Sind die richtigen Bewohner für das Projekt gefunden, kann das Konzept Mehrgenerationshaus gelingen und für alle Beteiligten eine Bereicherung sein.

⁵³ Vgl.: Kremshuber Eva, 2011, MehrGenerationenWohnen, http://webopac.fh-linz.at/dokumente/Bachelorarbeit_Kremshuber.pdf, S.23, Stand: 28.08.2018

6. Betreutes Wohnen

6.1 Definition

„Betreutes Wohnen ist ein Leistungsprofil für ältere Menschen, das einerseits die Leistungskomponente Wohnen in Form einer barrierefreien Wohnung oder Wohnanlage und andererseits die Leistungskomponente Dienstleistungen in Gestalt der Ausformung eines Grundleistungspakets umfasst, das integrierter Bestandteil des Leistungskonzeptes dergestalt ist, dass es mit dem Wohnen eine vertragliche kombinierte Leistung darstellt und inhaltlich wenigstens eine Basissicherheit in Gestalt der Hausnotrufsicherung, der Beratung und Betreuung in Form allgemeiner Unterstützungen ergänzt, um die Vermittlung von Wahlleistungen, die ihrerseits fakultativen Charakter besitzen, bildet.“⁵⁴

Das Wohnkonzept wird etwas unklar definiert, aber es gibt zwei Elemente, die immer Bestandteil des betreuten Wohnens sind. Das ist zum einen die barrierefreie Wohnung und zum anderen die bedarfsgerechte Betreuung und Versorgung der Bewohner. Eine vereinfachte Definition des betreuten Wohnens wäre die Kombination dieser beiden Elemente. Verglichen mit einer Senioren-Wohngemeinschaft haben die Bewohner im betreuten Wohnen, statt einem Zimmer, eine eigene Wohnung. Mit dem Einzug in so eine Wohnung entscheiden sich die Älteren bewusst für die Versorgungssicherheit, die durch die Vertragsformen ermöglicht wird.

6.2 DIN 77800

Viele Ältere interessieren sich für diese Form des altersgerechten Wohnens. Die Familie und die Senioren selber machen sich auf die Suche nach einer geeigneten Einrichtung und achten dabei besonders auf die Qualität der Wohnungen, schließlich sollen sich die Menschen dort Zuhause fühlen. Um ihnen die Entscheidung zu erleichtern, entstand die DIN 77800 im Bereich des betreuten Wohnens. Sie macht deutlich, welche Kriterien eine Wohnung erfüllen muss, um qualitativ hochwertig zu sein.⁵⁵

Ein weiteres Ziel mit der Einführung der DIN 77800 war es, Transparenz und eine gewisse Übersichtlichkeit für die Senioren und ihre Angehörigen zu schaffen und „ein gewisses Maß an Qualität zu standardisieren.“⁵⁶

⁵⁴ Schlüter Michel, 2012, Handbuch Betreutes Wohnen, S.2.

⁵⁵ Vgl.: Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, S.12 Stand: 28.08.2018

⁵⁶ dies., 2013, S.12

Außerdem gibt es keine klare Begriffserklärung für das betreute Wohnen, was dazu führte, dass etliche Wohnungen als betreute Wohnungen angeboten wurden, obwohl sie gar nicht diesem Konzept entsprachen. Es war einfach zwingend nötig, dass eine DIN-Norm Klarheit schafft.

Am 01.09.2006 erschien die DIN 77800-Qualitätsanforderungen an die Anbieter der Wohnform betreutes Wohnen für ältere Menschen.

Die DIN 77800 bezieht sich auf unterschiedliche Themen, wie zum Beispiel die Anforderungen an die Lage und das Gebäude, wie der Vertrag auszusehen hat und den Standards der Dienstleistungen.

Anforderungen an den Standort: Ausschlaggebendes Merkmal für den Einzug in eine Wohnung ist natürlich zunächst die Lage. Wohnungen nach dem Konzept betreutes Wohnen müssen besonders auf den Standort achten, da die Älteren durch die Lage nicht an ihrer selbstbestimmten Lebensweise eingeschränkt werden sollen. Ärzte, Supermärkte, Apotheken und Bushaltestellen sollten problemlos zu Fuß erreichbar sein.⁵⁷ Es reicht aber nicht aus, dass sich die Post in unmittelbarer Nähe befindet. Der Weg dorthin muss ebenso barrierefrei sein. „Was bringt es, wenn sie gleich nebenan ist, aber durch eine unüberwindbare Treppe doch nicht zu erreichen ist.“⁵⁸

Für Wohngruppen eignen sich sehr gut Bestandsgebäude, die ihre bisherige Nutzung verloren haben, wie zum Beispiel eine ehemalige Dorfschule, stillgelegene Fabrik oder Büroetage.

Eine andere Möglichkeit ist das Zusammenlegen schon bestehender Wohnungen. Für die energetische Sanierung oder den barrierefreien Umbau eines Bestandsobjektes können günstige KfW-Darlehen in Anspruch genommen werden. Handelt es sich bei dem Bestandsobjekt um ein Baudenkmal, bietet sich eine Investorenlösung an, bei der erhöhte Abschreibungen und steuerliche Vorteile genutzt werden können.⁵⁹

Neubauten sind natürlich im Gegensatz zu Bestandsobjekten planungssicherer und passgenauer, allerdings meist mit deutlich höheren Kosten verbunden.

57 Vgl.: Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, S.12 Stand: 28.08.2018

58 dies., 2013, S.12

59 Vgl.: Schmidt Peter, 2018/1: Der Trend geht zur WG, In: Altenheim, S.20

Bauliche Anforderungen: Im betreuten Wohnen müssen die Wohnungen, Gemeinschaftsräume und auch die Außenanlagen alle barrierefrei sein. Welche Kriterien für eine Barrierefreie Wohnung erfüllt werden müssen, stehen in der DIN 18025-2.

Vorteilhaft ist es, wenn die Betreuer auch einen kleinen Raum als Büro nutzen können. Außerdem sollte für genügend Gemeinschaftsfläche gesorgt werden.

Standards für Dienstleistungen: Für betreutes Wohnen werden zwei Verträge geschlossen. Zum einen wird ein Mietvertrag mit den Bewohnern vereinbart. Neben dem Mietvertrag wird ein Betreuungs-, Hilfe- oder Pflegevertrag geschlossen, der aus Grundleistungen und zusätzlichen Wahlleistungen besteht. Für die Leistungen, die zum GrundsERVICE zählen, zahlen die Bewohner einen monatlichen Pauschalbetrag. „Darunter zählt der haustechnische bzw. hauswirtschaftliche Service, welcher beispielsweise Reinigungsarbeiten umfasst.“⁶⁰

Zum Standard gehört ebenfalls ein Hausnotrufsystem, welches gewährleistet, dass im Falle eines Notrufes entsprechend reagiert wird und jemand zur Hilfe eilt. Dabei muss es nicht vom Betreiber selbst angeboten werden. Es genügt, wenn ein Anschluss an ein externes Notrufsystem existiert.

Zum GrundsERVICE zählen die Betreuungsleistungen. Die Bewohner müssen von den Betreuungskräften beraten werden und sie bei Behördenangelegenheiten unterstützen.

Die Informationspflicht umfasst die Aufklärung der Bewohner in Sachen, die die Wohnung, kulturelle Angebote in der Umgebung oder Ähnliches betreffen.

Die Informationspflicht ist auch dem GrundsERVICE zuzuordnen.⁶¹ „Laut der Begriffsdefinition in der DIN 77800 handelt es sich bei den Wahlleistungen um Leistungen, die über die allgemeinen Betreuungsleistungen hinausgehen, sowie die Verpflegung bei denen die Mieter weder zur Abnahme von einem bestimmten Anbieter, noch zur Abnahme der Leistung selbst verpflichtet sind.“⁶²

Für diese Arten der Leistungen müssen die Senioren zusätzlich zahlen. Dabei können sie sich den Anbieter und Art der Leistung selber aussuchen. In dem Fall gilt die Wahlfreiheit. Die Leistungen sind den Bewohnern individuell angepasst und sie bezahlen auch nur für die Leistungen, die sie wirklich benötigen.

60 Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, S.15, Stand: 28.08.2018

61 Vgl.: dies., 2013, S.15

62 Schlüter Michel, 2012, Handbuch Betreutes Wohnen, S.59

Dabei dürfen die Mietverträge auf keinen Fall mit den Wahlleistungen gekoppelt werden, da es auch vorkommt, dass noch ziemlich fitte Rentner ins betreute Wohnen wechseln, weil sie sich hier einfach wohler fühlen. Diese benötigen meist noch nicht so viele zusätzliche Leistungen, wie die anderen und müssen auch auf die Wahlleistungen verzichten dürfen. Die Betreiber selbst sind meistens gar nicht die Anbieter der Pflege, sondern ein ambulanter Dienst aus der Umgebung, mit denen ein Kooperationsvertrag geschlossen wurde. „Man hat festgestellt, dass beispielsweise hauswirtschaftliche Dienste zu 66 Prozent von der eigenen Familie übernommen werden und nur in 34 Prozent der Fälle professionelle Hilfe in Anspruch genommen wird.“⁶³

Verträge

Zunächst wird in der DIN 77800 zwischen der formellen und der materiellen Vertragsgestaltung unterschieden.

Formal muss der Vertrag eindeutig und lesbar aufgebaut sein. Die Gliederung sollte übersichtlich und verständlich sein, da die zukünftigen Mieter meist Ältere sind und bereits erste körperliche Handicaps haben und nicht mehr gut sehen können.

Um die Bewohner zu schützen und die Verträge in Zukunft verständlich sind, wurden diese Richtlinien Bestandteil der DIN 77800.

Die materielle Vertragsgestaltung muss deutlich machen, welche Leistungen nun zum Grundservice oder zu den Wahlleistungen gehören. Außerdem sollte das Leistungsangebot hinsichtlich Vertragsinhalt und Kosten klar definiert sein. Auf diese Weise können die Bewohner entscheiden, ob sie die Leistung wirklich benötigen oder nicht. Es wäre vorteilhaft, wenn die Senioren gleichzeitig aus der Beschreibung entnehmen könnten, welche Träger aus der Umgebung diese Dienstleistung anbieten.⁶⁴

⁶³ Krämer Karl, 2005, Wohnen im Alter, S.104

⁶⁴ Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, S.18, Stand: 28.08.2018

6.3 Nachfrage an unterschiedlichen Konzepten des betreuten Wohnen

Im Jahre 2003 hat das Marktforschungsinstitut Empirica unterschiedliche Konzepte des Betreuten Wohnen untersucht und einige Abgrenzungen vorgenommen.

Konzeption	Nachfrage in Zukunft
Altengerecht gestaltete Wohnungen ohne Dienstleistungen (Schwellenfreiheit und besondere Ausstattung)	Kein Bedarf
Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kombination mit Dienstleistungen, die über ein Vor-Ort-Büro organisiert werden	Kein Bedarf
Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kombination mit einer integrierten Sozialstation	Geringer Bedarf
Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kombination mit integriertem stationären Pflegebereich	Hoher Bedarf
Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kombination mit einem räumlich benachbarten Pflegeheim	Hoher Bedarf
Wohngruppen für Demenzkranke	Hoher Bedarf

Tabelle 3: „Zukünftige Nachfrage und Preisentwicklung bei Seniorenimmobilien“⁶⁵

Bei dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass ein hoher Bedarf an altersgerechten Wohnungen mit einem Pflegeheim in der Nähe besteht. Durch ein Gespräch mit einer Bewohnerin aus einer Senioren-WG, wurde mir auch klar, warum besonders an dieser Wohnform eine hohe Nachfrage besteht. Sie hatte das Problem, dass ihr Lebenspartner im Pflegeheim war. Allerdings hatte sie die Möglichkeit ihn täglich zu besuchen, da die Entfernung nicht so weit war. Durch die räumliche Nähe von altersgerechten Wohnungen und Pflegeheim können den Ehepaaren häufige Treffen ermöglicht werden.

6.4 Qualitätssicherung

Woher bekommt man die Informationen, die etwas über die Qualität einer solchen Einrichtung aussagen? Eine Quelle sind die Bewohner selbst. Es könnten vertrauliche und anonyme Befragungen durchgeführt werden, um so Auskünfte über die Qualität der Einrichtung zu bekommen. Diese Befragungen sollten möglichst in regelmäßigen Abständen stattfinden, womöglich aller drei Jahre.⁶⁶

⁶⁵ Schaper Daniela, 2014: Begriffsabgrenzungen. Bobka Gabriele, Spezialimmobilien von A-Z, S.493

⁶⁶ Vgl.: Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, Stand: 28.08.2018

Durch die Auswertung der Antworten können mögliche Mängel aufgedeckt werden, um diese abzustellen. Eine weitere Informationsquelle wäre das Einrichten eines Beschwerdemanagements. Hier werden eingereichte Beschwerden der Bewohner oder auch deren Angehörigen schriftlich festgehalten und zu einem bestimmten Zeitpunkt ausgewertet. Eine Alternative zum Beschwerdemanagement ist ein Kummerkasten für die Bewohner. Die Bewohner können auch auf diese Weise in anonymer Form ihre Hinweise mitteilen. Dabei sollten die Beschwerden und Hinweise nicht negativ gesehen werden, sondern eher als Chance, um entsprechende Verbesserungen vornehmen zu können.

Viele Betreiber lassen mittlerweile ihre Einrichtungen zertifizieren, damit die Bewohner sehen, welche der Kriterien aus der DIN 77800 eingehalten wurden und welche nicht.⁶⁷ So eine Zertifizierung kann von der DIN CERTCO durchgeführt werden. Seit 2012 gibt es in Europa einen „Qualitätsstandard für Betreutes Wohnen CEN/TS 16118 – Sheltered Housing, in der Form einer technical specification als Empfehlung des europäischen Normeninstituts CEN Comité Européen de Normalisation“.⁶⁸

Einige Experten der Bundesarbeitsgemeinschaft fordern das Einrichten externer Fachstellen für die Qualitätssicherung betreuter Wohngemeinschaften in allen Bundesländern. Diese sind ein externes Instrument zur Qualitätssicherung. Sie begleiten und beraten die Initiatoren bei der Gründung der Wohngemeinschaften und stellen eine Anlaufstelle für alle Beteiligten dar.⁶⁹

6.5 Kostenanalyse

Die Kosten im betreuten Wohnen setzen sich aus der Miete, den Nebenkosten und einer Betreuungspauschale zusammen. Wie hoch die Miete ist, hängt, wie auch bei Standardwohnungen, vom ortsüblichen Mietspiegel und den Quadratmetern ab.

Wohnungen im betreuten Wohnen können von 35 bis zu 90 Quadratmeter groß sein. Es gibt auch die Möglichkeit als Paar ins betreute Wohnen zu wechseln. Oft werden Wohnungen für Ehepaare angeboten. Um eine Möglichkeit zu bieten, den Lebensabend gemeinsam zu verbringen, obwohl der Partner einen hohen Grad gesundheitlicher Einschränkungen hat und die Pflege für den Ehepartner aus den unterschiedlichsten Gründen nicht mehr ermöglicht werden kann.

67 Vgl.: Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, Stand: 28.08.2018

68 Schaper Daniela, 2014: Begriffsabgrenzungen. Bobka Gabriele, Spezialimmobilien von A-Z, S.493

69 Vgl.: Jäkel Silke, 2012, Wohnen im Alter mit (Mehr-)Generationen, <https://monami.hs-mittweida.de/files/2216/Bachelorarbeit.pdf>, Stand: 30.08.2018

Der Pauschalbetrag für die Betreuung kann in der Höhe variieren. Es hängt zum Beispiel davon ab, ob die Bewohner auch in der Nacht betreut werden. So kann die Pauschale auch bei 150 Euro liegen. In einer Wohnung für ein Ehepaar muss die Pauschale in der Regel nicht zweimal gezahlt werden. Für solche Fälle gibt es einen pauschalen Aufpreis für die zweite Person.

Jetzt berechne ich beispielhaft die anfallenden Kosten für eine 44 Quadratmeter große Wohnung. Bei dieser Berechnung handelt es sich nur um ein Beispiel, deswegen kann es zu anderen Wohnungen Abweichungen geben.

	7,50 Euro/Quadratmeter	Miete
+	3,00 Euro/Quadratmeter	Nebenkosten
=	10,50 Euro/Quadratmeter	Gesamtkosten
	10,50 x 44 Quadratmeter =	462 Euro
		+ ca. 95 Euro Betreuungspauschale/Monat
		= 557 Euro Gesamtkosten im Monat

Falls der Bewohner noch zusätzliche Leistungen für die Pflege in Anspruch nehmen möchte kommen diese Kosten noch dazu.⁷⁰

7. Gemeinschaftliche Wohngruppenkonzepte

In Deutschland existiert kein spezielles Leitbild für gemeinschaftliches Wohnen. „Unter dem Begriff Gemeinschaftliches Wohnen im Alter werden alle Wohnformen zusammengefasst, in denen gemeinschaftliches Zusammenleben praktiziert wird. Das können auch Wohn- und Hausgemeinschaften als Nachbar- und Siedlungsgemeinschaften sein.“⁷¹ Die verschiedenen Wohnformen unterscheiden sich dann in der Organisationsform, den Quadratmetern oder haben verschiedene Zielgruppen.

In der Regel sind aber mit gemeinschaftlichem Wohnen die Haus- und Wohnungsgemeinschaften gemeint, wobei sich die Bewohner entweder eine Wohnung oder einen Gebäudekomplex gemeinsam teilen.

⁷⁰ Vgl.: Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, Stand: 28.08.2018

⁷¹ Jäkel Silke, 2012, Wohnen im Alter mit (Mehr-)Generationen , <https://monami.hs-mittweida.de/files/2216/Bachelorarbeit.pdf>, Stand: 30.08.2018

Wohngruppenorientierte Betreuungskonzepte kann man in zwei grobe Typen aufteilen. Beide Varianten unterscheiden sich jeweils in den Betreuungskonzepten und haben getrennte räumliche Anordnungen.

Zum einen existieren die bekannten Wohngemeinschaften, die im gewöhnlichen Wohnungsbestand gegründet werden.

Diese Wohnform hat den Vorteil, dass die Bausubstanz bereits gegeben ist und die Realisierung dieser Projekte schneller erfolgen kann. Genauso schnell können sie auch wieder abgebaut werden, falls die Wohnungen anderweitig genutzt werden sollen.

Zum anderen werden Wohngruppen auch im stationären Bereich eingesetzt, um den Ruf der Pflegeheime zu verbessern. Diese werden als Hausgemeinschaften bezeichnet.

Mithilfe des KDA (Kuratorium Deutsche Altershilfe) konnten die Hausgemeinschaften in die stationäre Pflege integriert werden. Auf diese Weise entstand eine 4. Generation der Pflegeheime.⁷² „Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs für eine bedarfsgerechte Gestaltung der Wohn- und Lebenssituation in den Heimen hat sich das KDA in den vergangenen Jahren verstärkt für die Etablierung wohngruppenorientierter Betreuungsformen für ältere Menschen eingesetzt.“⁷³

Gemeinschaftliche Wohngruppen können einerseits nicht betreut und selbstbestimmt, andererseits betreut und fremdbestimmt sein. Zu den selbstbestimmten Wohngemeinschaften gehören beispielsweise Behinderten-WGs oder Senioren-WGs, mit noch relativ fitten Bewohnern. Sie benötigen in der Regel kaum bzw. keine Betreuung und nutzen deshalb ein Hausnotrufsystem. Handelt es sich bei den Bewohnern um Senioren, die auf die Pflege und Betreuung angewiesen sind, wie zu Beispiel Demenzerkrankte, so leben sie in einer ambulant betreuten Senioren-WG oder Demenz-WG.

72 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, S.8, Stand: 30.08.2018

73 dies., 2004, S.9

7.1 Nicht betreute Senioren-WGs

7.1.1 Definition und Prinzipien

Hören die Menschen den Begriff Wohngemeinschaft, so verbinden sie diesen meistens mit den Studenten-WGs aus ihrer Jugendzeit. Vor allem bei Studenten ist diese Wohnform sehr beliebt. Der Lernaspekt und die eingesparten Kosten sind Hauptgründe für den Einzug in eine Studenten-WG. Aber diese Wohnform wird auch bei den Älteren immer beliebter. Erste Projekte zeigten, dass sich eine Wohngemeinschaft hervorragend für Senioren anbietet. Derzeit entwickeln sich Senioren-WGs zum Trend.

Dabei hat jede Person ihr eigenes Zimmer, als Privatsphäre und Rückzugsort, und die restlichen Räumlichkeiten werden gemeinschaftlich genutzt.

Die Senioren oder deren Angehörigen können selber Initiatoren sein oder die Wohngemeinschaft wird durch einen Träger organisiert.

Egal wer Initiator ist, beide Formen fokussieren sich auf das Leben in der Gemeinschaft und dem gemeinsamen Altwerden und verhindern, dass die Älteren vereinsamen.⁷⁴

Eine familiäre Atmosphäre wird aufgebaut und die Bewohner können in Gedankenaustausch mit Gleichaltrigen treten.

Im Gegensatz zu einer ambulant betreuten Senioren-WG werden die Bewohner in einer nicht betreuten Senioren-WG durch kein Pflegepersonal betreut. In den privat initiierten WGs suchen sich die Senioren einen ambulanten Dienst, falls sie zusätzliche Dienstleistungen benötigen, jedoch haben sie keine Betreuungskraft, die sie dauernd unterstützt.

In Sachsen-Anhalt stieg die Anzahl der Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Senioren oder Menschen mit einer Behinderung. Im Jahre 2011 gab es erst 14 WGs mit einer Gesamtkapazität von 111 Bewohnern. 2 Jahre später stieg die Zahl auf 34 Wohngemeinschaften mit Platz für insgesamt 301 Bewohner. Obwohl Sachsen-Anhalt zu den am stärksten schrumpfenden und gleichzeitig alternden Region in Deutschland gehört sind dies immer noch zu wenige Wohngemeinschaften.⁷⁵

Meiner Meinung nach fehlt das richtige Marketing. Die Menschen werden nicht genügend über die verschiedenen Alternativen zum Pflegeheim aufgeklärt. Dabei sollte der Fokus nicht nur auf der älteren Bevölkerungsgruppe liegen.

74 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, Stand: 30.08.2018

75 Vgl.: Gauselmann Kai, 2014, Senioren zieht es in eine WG, In Mitteldeutsche Zeitung

Häufig sind es die Kinder, die sich um diese Angelegenheiten kümmern und ebenso über die verschiedenen Wohnformen informiert werden müssen.

Es gibt zwar entsprechende Beratungsstellen für Senioren-WGs, jedoch müssen die Interessenten erst wissen, dass es diese Beratungsstellen gibt. Zum Beispiel informieren das Landesverwaltungsamt und die Heimaufsichten über dieses Thema.

Ein weiteres Problem stellt die Interessenbündelung dar. Zunächst müssen sich die passenden Leute zusammenfinden, mit denen eine funktionierende Senioren-WG gegründet werden kann.

7.1.2 Finanzierung

Die WG-Mitglieder zahlen ihre Miete für ihr eigenes Zimmer. Hinzu kommt die anteilige Miete für die Gemeinschaftsfläche, mit Nebenkosten und Haushaltsgeld. Benötigt ein Bewohner individuelle Zusatzleistungen, sind diese bei einem ambulanten Dienst einzukaufen.

Wie schon erwähnt fallen, Senioren-WGs nicht unter das Heimgesetz, wodurch auch kein Prüfdienst, wie der Medizinische Dienst der Krankenversicherung (MDK), die Wohnungen kontrolliert. Deshalb sollten sich die Senioren, bevor sie in eine WG einziehen ein genaues Bild von der Wohnung und dem Zusammenleben machen. Ihnen fehlen ansonsten die ausschlaggebenden Fakten, die über die Qualität der Wohngemeinschaft aussagen.

7.2 Ambulant betreute Senioren-WGs

7.2.1 Definition und Prinzipien

„Unter einer Wohnform, die individuelles und autonomes Wohnen, verbunden mit medizinischer Unterstützung und Sicherheit, die Möglichkeit sozialer Kontakte, hauswirtschaftlicher Unterstützung, guter Pflege und komfortables Wohnen bietet, ist die ambulant betreute Wohngemeinschaft zu verstehen.“⁷⁶

Im Gegensatz zum betreuten Wohnen, hat hier jeder Bewohner nur ein eigenes Zimmer und keine eigene Wohnung.

Zurzeit gibt es rund 3.500 ambulant betreute Wohngemeinschaften. Sie sind regional sehr unterschiedlich verteilt. Am meisten gibt es in Berlin und am wenigstens in Baden-Württemberg.⁷⁷

⁷⁶ Bayrisches Staatsministerium, 2012, Praxisleitfaden für die Qualitätssicherung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften, S.8

⁷⁷ Vgl.: Klie Thomas, 2018/1: Echte WGs sind rar gesät, In: Altenheim, S.16

Es könnten deutlich mehr ambulant betreute Wohngemeinschaften gegründet werden. Jedoch wird der Ausbau solcher WGs mit der Vorschrift, dass Wohngemeinschaften nicht in Verbindung mit einem Pflegeheim eingerichtet werden dürfen nur behindert, meint der Baden-Württembergische Landesvorsitzende Rainer Wiesner.⁷⁸

Zu den Prinzipien dieses Wohnkonzepts gehört die Erhaltung der Selbstständigkeit. Die Älteren sollen selbstbestimmt alle Entscheidungen treffen dürfen.

Wichtig ist es außerdem, den Bewohnern nur dann zu helfen, wenn sie wirklich Hilfe benötigen. Sie sollen möglichst viel selbstständig erledigen, nach dem Prinzip „nur so viel Fürsorge wie nötig und so viel Autonomie wie möglich.“⁷⁹

Die Senioren sollen mit dem Einzug in eine ambulant betreute Wohngemeinschaft nicht den Alltagsrhythmus verlieren, den sie in ihrer vorherigen Wohnung hatten. Im Fokus stehen der Alltag, das Zusammenleben und auf keinen Fall die gesundheitlichen Probleme.

In einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft ist die Versorgung und Betreuung der Bewohner gesichert.

Es leben in der Regel zwischen sechs und zwölf Senioren miteinander. Eine Betreuungskraft unterstützt sie im Alltag und steht ihnen 24 Stunden zur Verfügung. Sie helfen ihnen im Haushalt, zum Beispiel beim Kochen, Waschen und sonstigen Dingen der Alltagsgestaltung. Wie in einer Senioren-WG, hat jeder Bewohner sein eigenes Zimmer, während das Wohnzimmer und die Küche alle nutzen.

Dabei werden die Verträge, also Miet-und Betreuungsvertrag, einzeln betrachtet. Auch hier gilt das Prinzip der Wahlfreiheit, denn jeder Bewohner darf entscheiden, welchen ambulanten Dienst er für seine persönliche Betreuung haben möchte.⁸⁰

Eine Orientierung auf einen Anbieter im Rahmen einer Interessenbündelung ist hinsichtlich der Kosten-und Finanzierungsfrage hilfreich.

78 Vgl.: o.A., 2018/4, Ja zu Pflege-Wgs in Heimen, In: Altenheim, S. 11

79 Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, Stand: 30.08.2018

80 Vgl.: dies., 2004

7.2.2 Varianten ambulant betreuter Wohngemeinschaften

Es gibt verschiedene Varianten der Wohngemeinschaft. Die folgenden Beispiele sind die, die in der Praxis am häufigsten vorkommen.

1) Eine Variante dieser WG konzentriert sich dabei hauptsächlich auf demenzkranke Personen. Sie haben durch die Krankheit meist einen ganz anderen Rhythmus im Alltag, als Senioren, die nicht an Demenz leiden. Dadurch könnten Uneinigkeiten und Konflikte entstehen. Außerdem könnte durch die unterschiedlichen Rhythmen der Zusammenhalt in der Gemeinschaft abnehmen.

Die Senioren gestalten ihren Alltag getrennt von den Demenzerkrankten und verbringen nicht genügend Zeit miteinander, was eigentlich Sinn einer Gemeinschaft ist.

Menschen mit Demenz haben Schwierigkeiten in der Wahrnehmung und können sich schlecht orientieren. Deswegen empfiehlt sich für eine Wohngemeinschaft mit ausschließlich Demenzkranken eine 24-Stunden-Betreuung.

2) Es gibt WGs, in denen die Bewohner noch nicht so sehr auf Hilfe und Betreuung angewiesen sind, die bereits erwähnten nicht betreuten Senioren-WGs. Hier wird eine 24-Stunden-Betreuung nicht benötigt. Die Älteren werden stundenweise betreut, meist durch eine Präsenzkraft, da sie viele Dinge noch selber erledigen können. Bei diesem Konzept muss jedoch bedacht werden, dass für den Fall der Verschlechterung des Gesundheitszustandes eines Bewohners mehr Hilfeleistungen erforderlich sind. Diese Wohnform ist dann nicht mehr ideal. Häufig ist mit der Verschlechterung des Gesundheitszustandes ein Umzug verbunden.

Betreute Wohngemeinschaften, in denen keiner der Bewohner eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung benötigt, haben den Vorteil, dass die Betreuungskosten dadurch niedriger ausfallen als in den anderen Wohngruppen. Mit dem Verzicht auf eine 24-Stunden-Betreuung können die Senioren auch viel selbstbestimmter handeln und leben, was auch der Grundgedanke dieser Wohnform ist. Die Mitarbeiter sind nicht ständig anwesend, sodass keine Gefahr besteht, dass die Betreuer die Herren im Haus werden.⁸¹

81 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, S.28f., Stand: 30.08.2018

3) Wenn man sich einige Wohngemeinschaften genauer ansieht, stellt man fest, dass es auch gemischte WGs gibt. Eine Mischung beider Varianten kann auch funktionieren. Allerdings sollte trotzdem eine 24-Stunden-Betreuung gewählt werden, auch wenn nicht jeder eine Betreuung rund um die Uhr benötigt. Damit die Gemeinschaft funktionieren kann, sollten die Personen mit Demenz noch relativ mobil sein. Durch gemeinsame Aktivitäten bekommen sie eine bessere Ordnung in ihren Alltag und können diesen besser bewältigen. Wenn die Krankheit jedoch sehr weit fortgeschritten ist, muss beobachtet werden, ob dadurch eine Belastung für die restlichen Bewohner entsteht. In so einem Fall ist eine Demenz-WG wohl eher die geeignetere Wohnform.

In der Praxis wurde die Erfahrung gemacht, dass gemischte Wohngruppen, vor allem dann funktionieren können, wenn sich die Demenz erst im Laufe des Zusammenwohnens entwickelt oder beim Einzug wenigstens noch nicht so weit fortgeschritten ist. So haben die restlichen Mitbewohner genügend Zeit sich an die neuen Umstände zu gewöhnen und wachsen in gewisser Weise in die Situation rein.

4) Zur weiteren Zielgruppe dieser Wohnform gehören auch Leute mit psychischen Problemen. Dabei handelt es sich meistens um Personen mit Depressionen oder Menschen, bei denen die Gefahr besteht den Halt in der Gesellschaft zu verlieren. Die Gemeinschaft unterstützt sie und gibt ihnen den nötigen Halt.⁸²

„Bei Unterversorgung in der eigenen Wohnung und Überversorgung im Heim ist die ambulant betreute Wohngruppe eine Zwischenalternative.“⁸³

Einige wenige Wohngruppen bieten Senioren von außerhalb die Möglichkeit, als Tagesgast die WG zu besuchen und mit den Bewohnern zusammen Zeit zu verbringen.

Jedoch ist man sich noch nicht ganz sicher, welchen Einfluss Tagesgäste auf die Wohngemeinschaft haben, da in der Praxis die Tagesgäste häufig schwer pflegebedürftig waren. Meistens konnten sie sich nicht mehr selber aktiv am Alltag beteiligen und beanspruchten einen hohen Teil der Pflegeleistungen für sich.

Es steht allerdings fest, dass sie die Neubelegung frei gewordener Zimmer definitiv erleichtern.⁸⁴

82 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, S.28f., Stand: 30.08.2018

83 dies., 2004

84 Vgl.: dies., 2004

7.2.3 Empfehlungen zur baulichen Gestaltung

Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft unterliegt nicht dem Heimgesetz, somit sind die Bewohner auch keine Heimbewohner, sondern ganz normale Mieter und an keine heimrechtlichen Anforderungen bei der Gestaltung der Wohnung gebunden.

Auch wenn einige Wohngemeinschaften rund um die Uhr betreut werden, sollten sich die Betreuungskräfte immer bewusst machen, dass sie nur Gäste sind und die Bewohner die Herren im Haus.

Damit sich die Bewohner in der Wohngemeinschaft wohlfühlen, gibt es entsprechende Empfehlungen zum Beispiel zum Thema Bauen oder Personal.

Die Wohnungen müssen einerseits den Richtlinien einer Standardmietwohnung entsprechen und gleichzeitig barrierefrei sein. Die Senioren sollten sich ohne Probleme in der Wohnung bewegen können, auch wenn sie gesundheitliche Handicaps haben. Dabei darf auf keinen Fall der wohnliche Charakter verloren gehen.

Eigenes Zimmer:

Es muss darauf geachtet werden, dass die Einzelzimmer der Bewohner ebenso barrierefrei sind, wie der Rest der Wohnung. Am einfachsten ist es, wenn alle Zimmer auf einem Geschoss liegen und die Bewohner nicht gezwungen sind mühsam ins andere Geschoss zu gelangen. Außerdem sind keine teuren Treppenlifts bzw. Aufzüge notwendig und es werden Kosten gespart.

Jeder Mieter hat sein eigenes Zimmer und meistens auch ein eigenes kleines Badezimmer. Bei Einzug der Bewohner werden die Zimmer bewusst nicht möbliert. Sie sollen es sich nach ihren Wünschen einrichten, damit sie sich, so gut es geht, zu Hause fühlen. Die Ausstattung muss praktisch sein aber darf gleichzeitig nicht den wohnlichen Charakter verlieren.

Ist das Zimmer liebevoll nach dem Geschmack des Mieters eingerichtet, ist der erste Schritt in eine funktionierende Wohngemeinschaft gemacht.⁸⁵

Badezimmer:

Zum einen gehört in jede Wohngruppe ein Badezimmer. Es sollte die Möglichkeiten zum Duschen und zum Baden geben, da auch die Bewohner unterschiedliche Bedürfnisse haben. Es gibt auch Wohngruppen, in denen jeder Bewohner sein eigenes kleines Bad hat. Aus Platzgründen haben die kleinen Badezimmer meistens nur eine begehbare Dusche.

85 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmannstiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, S.33ff., Stand: 30.08.2018

Um trotzdem auch den Bedürfnissen der Bewohner nachgehen zu können, die lieber baden gibt es in solchen Wohngemeinschaften ein größeres Gemeinschaftsbad mit einer Badewanne. Die Älteren werden mit dem Gang ins Badezimmer häufig mit vielen Hürden konfrontiert. Hier sind einige Maßnahmen, die ihnen helfen sollen:

Angefangen bei der Badezimmertür, sollte diese stets nach außen öffnen und auch von außen zu entriegeln sein. Falls es mal zu einem Notfall kommt, können die Betreuer und Ärzte ins Zimmer gelangen und stehen vor keiner verschlossenen Tür. Die Senioren müssen genügend Fläche haben, um sich auch mit einem Rollstuhl genügend und problemlos bewegen zu können. Haltegriffe an der Dusche und neben der Toilette verhindern Stürze und helfen beim beschwerlichen Aufstehen. Der Boden sollte überall rutschfest und stufenlos sein.

Eine bodengleiche Dusche ohne jegliche Stufen ist zu empfehlen.

Beim Waschtisch gibt es auch einige Dinge, die zu beachten sind. Damit dieser individuell an die Personen angepasst werden kann, sollte dieser höhenverstellbar sein.

Auf diese Weise kann auch jeder Rollstuhlfahrer die Waschbecken unproblematisch benutzen.⁸⁶

Gemeinschaftsräume

Die Wohnkonzepte müssen individuell an die speziellen Zielgruppen angepasst werden. So benötigen Demenz-Wohngruppen in der Regel mehr als einen Aufenthaltsraum. Durch den Bewegungsdrang, den Demenzerkrankte entwickeln, sind sie ständig in Bewegung und halten sich eher weniger in den privaten Zimmern auf. Sie beschäftigen sich lieber mit Spielen oder Gedächtnisübungen in den Gemeinschaftsräumen. Durch die Gemeinschaftsräume sollen die Bewohner aus ihren Zimmern gelockt werden. In der Küche kann gemeinsam gekocht werden. Häufig haben die Wohngemeinschaften auch ein separates Wohnzimmer, in dem sie ihre Abende gemeinsam verbringen können. Dies sind die Herzstücke der WG, da hier das gemeinschaftliche Leben stattfindet und alle Bewohner aufeinandertreffen.

Wenn die Räumlichkeiten es hergeben, richten sich einige Gemeinschaften ein kleines Spielzimmer ein. Hier können sie bei schlechtem Wetter Spieleabende veranstalten, ihr Gedächtnis trainieren oder mit den Enkelkindern spielen, wenn sie zu Besuch sind.

86 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, S.33ff., Stand: 30.08.2018

Außenbereiche sind für ältere Menschen ziemlich wichtig und empfehlenswert.

In einer betreuten Wohngemeinschaft ist auch ein kleiner Garten oder zumindest ein Freisitz von großer Bedeutung. Die Älteren sind meistens körperlich beeinträchtigt und können die Wohnung aus eigener Kraft nicht mehr verlassen. Sie benötigen die Hilfe der Betreuer und das ist mit einem großen Aufwand verbunden. Ein Freisitz bietet an dieser Stelle den Betreuern eine Entlastung, da die Älteren draußen sitzen können, ohne dass die Mitarbeiter dabei sein müssen.

In der Realität können aufgrund des Angebots auf dem Wohnungsmarkt viele Wohngruppen keine Freisitze oder Gärten einrichten. Dieses Problem besteht vor allem in den betreuten Wohngemeinschaften, die sich in den Städten befinden. Rund 20 Prozent der untersuchten Wohngruppen hatten im Jahre 2005 weder einen Freisitz noch einen kleinen Garten.⁸⁷

Einige Initiatoren versuchen dem Problem zu entgehen, indem sie die Dachterrasse ausbauen. Dabei muss beachtet werden, dass die Senioren ungehindert auf diese gelangen können. Hierfür ist oft ein Aufzug notwendig.

Eigene Besprechungs- und Personalzimmer für die Betreuer sind umstritten. In der Praxis wurde häufig die Erfahrung gemacht, dass abgeschlossene Büroräume für das Betreuungspersonal gegenüber den Kostenträgern bei solchen Wohnprojekten nur sehr schwer zu legitimieren sind.

Deshalb wird eher empfohlen, dass sich die Betreuungskräfte eine kleine Arbeitsecke einrichten.⁸⁸

Das alles sind jedoch nur Empfehlungen. Letzten Endes richtet es sich jede Wohngemeinschaft so ein, wie sie es für richtig halten und womit sich die Bewohner wohlfühlen.

87 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, S.33ff., Stand: 30.08.2018

88 Vgl.: dies., 2004, S.33ff.

Die folgende Abbildung zeigt den Grundriss einer Senioren-WG aus Hettstedt.

Während meines Praktikums durfte ich diese Wohngemeinschaft besuchen und mich auch mit einigen Bewohnern unterhalten. Im Anhang befinden sich einige Fotos von den Gemeinschaftsräumen bzw. Einzelzimmern (Anlage 2).



Abb. 4: Grundriss Senioren-WG,
Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G.

Zu sehen sind die jeweiligen Einzelzimmer, wobei jedes eine eigene kleine Nasszelle mit einer Dusche hat. Um den Bewohnern auch das Baden zu ermöglichen, gibt es ein größeres Gemeinschaftsbadezimmer mit einer Badewanne.

Weitere Gemeinschaftsräume sind die Küche/Essraum und ein Wohnzimmer. Im Wohnzimmer befindet sich eine Trennwand. Diese wurde bewusst für die demenzkranken Bewohner eingerichtet. Durch den starken Bewegungsdrang, den diese Menschen haben, können sie endlos lange um diese Wand herumgehen.

Außerdem haben alle Senioren eine eigene kleine Terrasse.

Als ich diese Wohngemeinschaft besucht habe, kam am selben Tag der Kindergarten zu Besuch und hat einige Lieder vorgetragen.

Die WG machte einen fröhlichen und gemeinschaftlichen Eindruck. Bei der Wohngemeinschaft handelt es sich um eine Mischform, also wohnen dort auch Senioren mit Demenz. Nach einigen Einzelgesprächen mit den Bewohnern merkte ich, dass es nicht jedem so einfach fällt, mit Demenzkranken zu leben.

Sie zeigen zwar Verständnis, jedoch fällt nicht jedem der Umgang mit Demenzkranken leicht. Schließlich haben sie öfters einen anderen Tagesrhythmus, als die restlichen Senioren.

Auf die Frage wie ihnen die Zimmergröße gefällt reagierten die meisten zufrieden. Es hängt natürlich von den früheren Wohnverhältnissen ab. Eine Bewohnerin, mit welcher ich mich unterhalten habe, hat davor noch in ihrem großen Einfamilienhaus gelebt. Dazu ist ein Einzelzimmer natürlich erst einmal eine Umstellung.

Ansonsten waren die Bewohner ziemlich freundlich zueinander und zeigten großes Interesse bei gemeinsamen Aktivitäten, wie zum Beispiel Frühspor.

Zusammenfassend hat die Senioren-WG bei mir einen sehr guten Eindruck hinterlassen.

7.2.4 Qualitätskriterien der Betreuungskraft

Wie schon erwähnt, fällt eine ambulant betreute Wohngemeinschaft nicht unter das Heimgesetz, deshalb gibt es auch keine vorgeschriebenen Anforderungen, die eine Betreuungskraft erfüllen muss.

Ihre Hauptaufgabe besteht darin, den Haushalt in der Gemeinschaft zu organisieren. Oft werden die Betreuungskräfte auch Präsenzkraft oder Alltagsbegleiter genannt. Sie reinigen die Wohnungen, kümmern sich um den Abwasch. Außerdem decken sie den Tisch und erledigen die Wocheneinkäufe. Das sind alles Aufgaben, die in jedem Haushalt anfallen. Zwar dürfen die Bewohner auch gerne bei den Alltagsarbeiten helfen, jedoch sieht es in der Praxis anders aus.

Die Mieter lassen die Betreuer meist alles alleine erledigen und fühlen sich eher, wie in einem Hotel.⁸⁹

Eine gute Präsenzkraft zeichnen die sozialen Kompetenzen aus und wie sie mit den älteren Menschen umgeht. Dieser Beruf verlangt viel Einfühlungsvermögen und Geduld. Auch in stressigen Situationen müssen sie ruhig und ausgeglichen reagieren können.

In der Anlage 1 habe ich als Beispiel für eine ambulant betreute Senioren-WG eine Liste mit den ganzen Aufgaben beigefügt, die eine Präsenzkraft während ihrer Arbeitszeit üblicherweise erledigt. Es zeigt, wie vielfältig ihr Aufgabenbereich ist.

Die folgenden Informationen stammen aus einer Studie der Bertelsmann Stiftung aus den Jahren 2002 bis 2004 zum Thema ambulant betreute Wohngruppen. Dabei wurden 84 Wohngemeinschaften aus ganz Deutschland untersucht und ausgewertet. Untersucht wurden die Art der Gründung, Lage, Wohnfläche und die Bewohner selbst.

89 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, S.48ff., Stand: 30.08.2018

7.2.5 Gründung und Initiatoren

Die Organisation und Gründung einer solchen Wohngemeinschaft ist sehr aufwendig und beansprucht viel Zeit. Es müssen erst mal geeignete Wohnungen und Bewohner gefunden werden. Die Initiatoren benötigen ein umfangreiches Wissen in den verschiedensten Bereichen und sollten über „mietrechtliche, arbeitsrechtliche und sozialrechtliche Kenntnisse verfügen und zudem in der Lage sein eine kostendeckende Kalkulation⁹⁰ zu erstellen.

Die Angehörigen der Senioren unterschätzen immer wieder die umfangreichen Aufgaben, die mit der Organisation einer Wohngemeinschaft verbunden sind. Zwar wollen sie sich engagieren aber merken schnell, dass sie diesen Aufgaben nicht gewachsen sind. Das folgende Diagramm zeigt die prozentuale Verteilung der verschiedenen Initiatoren.

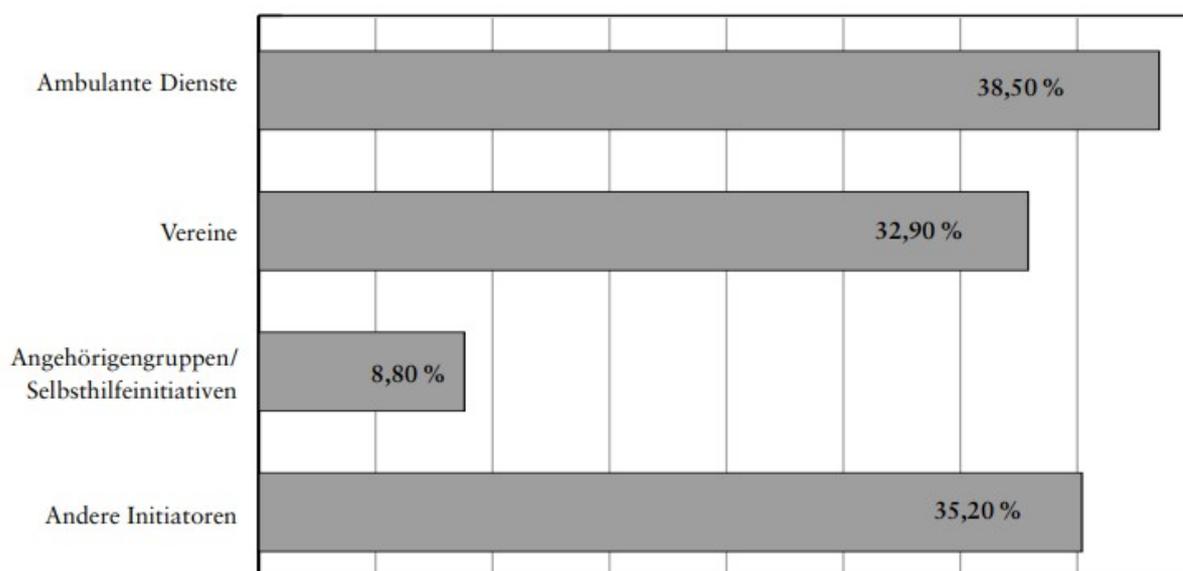


Abb.5: Initiatoren

http://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, Stand: 28.08.2018

Laut der Studie waren 2005 ca. 71 Prozent der Initiatoren ambulante Dienste und Vereine. Sie besitzen die notwendige Routine und sind somit den Anforderungen gewachsen.

Die Bertelsmann Stiftung fand in ihrer Untersuchung heraus, dass Angehörige nicht einmal in jeder zehnten Wohngemeinschaft die Initiatoren waren.

90 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, S.48ff., Stand: 30.08.2018

Nach dem Stand von 2005 kam es auch vor, dass Eigentümer bzw. Vermieter und vor allem Wohnungsunternehmen selber die Wohngruppen gründeten. Sie machen ca. 6,6 Prozent aus. Kommunen (5,5 Prozent), Altenpflegeeinrichtungen und Stiftungen (14,2 Prozent) kommen ebenfalls als Initiatoren in Frage.

Bei der Umsetzung solcher Wohnprojekte können einige Probleme vorkommen.

Nicht so selten sind es die Kostenträger selber, die die Umsetzung dieser Wohnform erschweren. Beispielsweise sind die Krankenkassen und Sozialhilfeträger nicht immer bereit, die Kosten für diese Wohnangebote zu übernehmen.⁹¹

In der Vergangenheit gab es Fälle, wo „Krankenkassen zum Teil über Jahre hinweg die Zahlungen für behandlungspflegerische Leistungen verweigert haben, weil sie die eigene Häuslichkeit der Bewohner in diesen Wohngruppen nicht anerkannten“.⁹²

Rund die Hälfte (47,6 Prozent) der untersuchten Wohngruppen hatten während der Planungsphase bzw. bei der Umsetzung Auseinandersetzungen mit den Krankenkassen.

Ungefähr 25 Prozent der Bewohner, der untersuchten Wohngemeinschaften, hatten Ärger mit den Sozialhilfeträgern. „Diese deckeln zum Beispiel Individualansprüche der Bewohner oder verlangen gar einen Umzug in eine stationäre Einrichtung, weil sie nicht bereit sind Kosten zu übernehmen, die über der stationären Pflege liegen.“⁹³

7.2.6 Gemeinschaftsgröße

Die in der Studie untersuchten Wohngemeinschaften hatten verschiedene Größen. Sie variierten von nur zwei Personen bis zu 24 Bewohnern in einer WG. Allerdings könnte man diskutieren, ob zwei Personen überhaupt noch eine richtige Wohngruppe bilden. Kritiker sind der Meinung, dass auch 24 Bewohner in einer Wohngemeinschaft nicht ideal sind, da diese Gruppengröße eher weniger überschaubar ist und keinen familiären Charakter mehr hat.

Das Diagramm zeigt die prozentuale Verteilung der Gruppengrößen. Die Angaben aus dem Säulendiagramm beziehen sich ebenfalls auf die Studie der Bertelsmann Stiftung.

91 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, S.66f., Stand: 30.08.2018,

92 dies., 2004, S.67

93 dies., 2004, 68

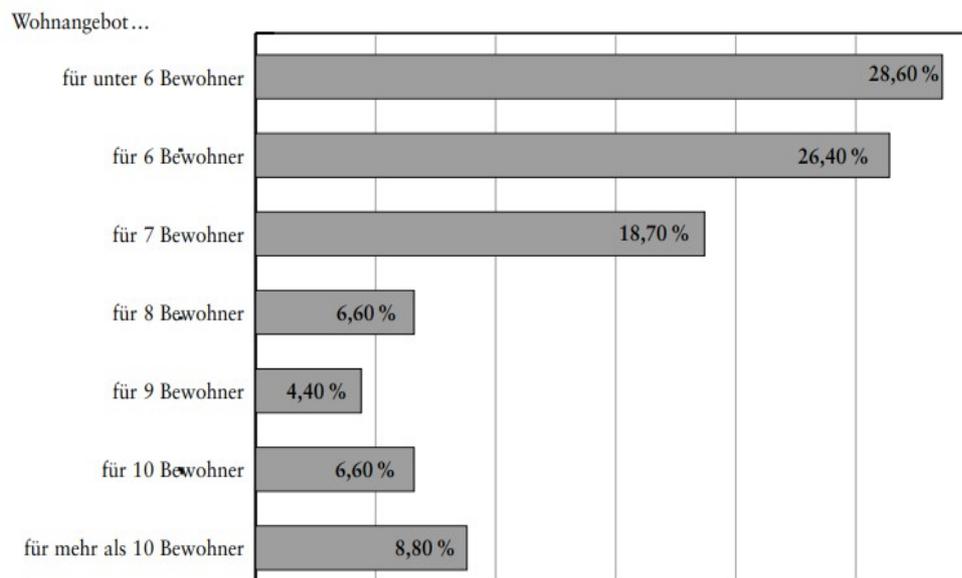


Abb.6: Gruppengröße

<http://www.bertelsmann->

[stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf](http://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf)

Über die Hälfte der untersuchten Wohngemeinschaften hatten sechs Bewohner oder weniger. Auch der Anteil der Wohngruppen mit sieben Personen haben mit 18,7 Prozent einen relativ großen Anteil. Die Zahl der WGs mit acht Senioren oder mehr ist hingegen kleiner. Am seltensten waren Gruppengrößen mit neun zu finden. Auffällig ist, dass die Zahl der Wohngemeinschaften mit mehr als zehn Bewohnern wieder leicht ansteigt.

Im Durchschnitt ergibt sich eine Gruppengröße von sieben Bewohnern.

In Deutschland werden eher kleinere Wohngruppen bevorzugt, wohingegen in der Schweiz häufiger größere betreute Wohngruppen zu finden sind. Hier sind sogar über 30 Prozent aller Wohngruppen für mehr als acht Bewohner geeignet.

Bei solch großen Gruppen handelt es sich meistens um größere Häuser, wie zum Beispiel Hotels. Die Hotels werden altersgerecht umgebaut und das gemeinschaftliche Zusammenleben zieht sich über mehrere Stockwerke eines Gebäudes.⁹⁴

Jedoch werden, wie schon erwähnt, so große Wohngemeinschaften eher kritisch gesehen. Zum einen kann die Gemeinschaft ihren familiären Charakter verlieren und zum anderen leidet die Beziehung zwischen den Betreuern und den Bewohnern darunter.

94 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, S.23f., Stand: 30.08.2018

Wenn die Zahl der Bewohner steigt, haben die Betreuungskräfte häufig nicht mehr so viel Zeit für jeden einzelnen Bewohner. „Im Rahmen dieser Studie wurde einheitlich beurteilt, dass die Obergrenze für eine gut funktionierende Wohngruppe bei acht Personen liegt.“⁹⁵

Damit eine Wohngemeinschaft gut funktionieren kann, sollte es nicht nur eine Obergrenze geben, sondern auch eine Mindestgröße. Nach einigen Untersuchungen wurde diese bei sechs Personen festgelegt. Dabei wurde besonders darauf geachtet, dass die Senioren genügend Gesprächspartner haben.

Bei der perfekten Gruppengröße gehen die Meinungen auseinander. Andere denken, dass Gemeinschaften mit vier oder fünf Bewohnern optimal wären. Sie begründen ihre Entscheidung damit, dass viele der älteren Bewohner vor dem Einzug viele Jahre alleine gelebt haben und es ihnen schwerfällt so schnell ein gemeinsames Zusammenleben mit so vielen Personen zu akzeptieren. Schließlich haben alle verschiedene Gewohnheiten und Lebensweisen an die sie sich gewöhnen müssen. Größere Gruppen könnten an dieser Stelle die Älteren schnell überfordern.⁹⁶

7.2.7 Lage

Die Lage ist auch bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien ausschlaggebend. Zur Lage betreuter Wohngruppen lässt sich sagen, dass sich der größte Teil in Städten befindet.

Die Anforderungen an den Standort in Bezug auf die Zentralität und Infrastruktur zeigen, dass im Bereich des betreuten Wohnens in den Innenstädten Wohnungen, die zur Straße liegen schneller vermietet waren. Grund dafür ist die nachlassende Mobilität der Bewohner. Mit dem Blick aus dem Fenster können sie jedoch weiterhin am Alltagsleben teilhaben. Bei den Pflegeheimen spielt die Zentralität eine nicht so wichtige Rolle. Allerdings hat eine zentrale Lage auch hier einige Vorteile, wie kurze Wege des Personals oder Angehörigen, eine bessere Integration ins Umfeld und der Bekanntheitsgrad des Pflegeheims steigert sich. Um den Bekanntheitsgrad noch weiter zu steigern, integrieren viele Betreiber auch Cafés und Restaurants in ihre Einrichtungen. In den Best-Practice-Projekten wurden hervorragende Begegnungsstätten durch Friseure oder Fußpflegesalons geschaffen.

95 Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, S.24, Stand: 30.08.2018

96 Vgl.: dies., 2004, S.24

Ganze 88 Prozent wurden in städtischen Regionen gegründet und nur 12 Prozent auf dem Lande. Wiederum ist dieses Wohnkonzept besonders geeignet, um die medizinische Versorgung in den ländlichen Gebieten zu verbessern.

Die Senioren sollen möglichst lange selbstständig und mobil bleiben. Um dies zu fördern, sollte auch das Umfeld die Älteren zur Bewegung ermutigen. Deswegen eignet sich für Wohngruppen eine zentrale Lage, damit alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs auch zu Fuß erreichbar sind, also maximal 500 bis 800 Meter entfernt. Hier haben die Senioren in der unmittelbaren Nähe genügend Einkaufsmöglichkeiten, Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und Cafés. Außerdem ist es sehr wichtig, dass sich auch Ärzte in der Nähe befinden und es ausreichende Grünflächen gibt, wo die Älteren spazieren gehen können. Vielen ist es auch wichtig, dass der Friedhof zu Fuß erreichbar ist.⁹⁷

Aber nicht alle Wohngruppen erfüllen diese Anforderungen. Etwa 20 Prozent der untersuchten WGs befanden sich im Jahre 2005 in den Randgebieten. Durch die schwierige Situation auf dem aktuellen Wohnungsmarkt ist es nicht so einfach eine gute Lage für Wohngruppen zu finden.⁹⁸

Für die Älteren wäre es außerdem vorteilhaft, wenn sich die betreute Wohngruppe in der Nähe der ursprünglichen eigenen Wohnung befindet, da sie sich in dieser Umgebung vertraut fühlen und auskennen. Jedoch ist es in der Realität eher schwierig zu gestalten und häufig ist ein Wechsel des Umfeldes nicht zu vermeiden.

Um die Eingewöhnung in das neue Umfeld so einfach wie möglich zu gestalten, müssen die WG-Bewohner in die Nachbarschaft gut integriert werden. Allerdings gelingt das nicht jedem Projekt. Es gibt Wohngruppen, die von sehr guten Kontakten zu ihren neuen Nachbarn berichteten. Vor allem Wohngemeinschaften mit Demenzkranken haben häufig Schwierigkeiten mit der Integration. Einige versuchen aktiv auf die Nachbarn zuzugehen, jedoch verlaufen diese Treffen nicht immer so erfolgreich. „Im sozialen Umfeld bestehen offensichtlich Hemmschwellen im Umgang mit Demenzkranken.“⁹⁹

97 Vgl.: Stähle Markus, 2016, Projektentwicklung „Wohnen im Alter“ dargestellt am Beispiel der Gemeinde Gottenheim, http://www.gottenheim.de/Aktuell/WohnenImAlter/2016_11_BachelorT_WohnenImAlterGo.pdf, S.16ff., Stand: 30.08.2018

98 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, S.26, Stand: 30.08.2018

99 Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, S.27, Stand: 30.08.2018

Die Betreuer selbst haben leider auch nicht immer genügend Zeit, um die sozialen Kontakte zu den Menschen in der Umgebung aktiv zu fördern. Das erschwert die Integration der Bewohner ins neue Umfeld zusätzlich.

Insgesamt kann man sagen, dass betreute Wohngemeinschaften sehr vielfältig sind. Einige wurden auf Bauernhöfen, in speziellen Seniorenwohnanlagen gegründet. Auch ehemalige gastwirtschaftliche Häuser oder Verwaltungsgebäude eignen sich hervorragend für Wohngemeinschaften. „Hierin zeigt sich die Vielfalt der Umstände unter denen betreute Wohngruppen gegründet und geführt werden.“¹⁰⁰

Trotzdem befinden sich die meisten WGs, ca. 70 Prozent, in einer normalen Mietwohnung eines Mehrfamilienhauses.

7.2.8 Wohnfläche

In der Regel sind 250 Quadratmeter Wohnfläche für eine durchschnittliche Wohngruppe angemessen und vollkommen ausreichend. Wenn man nun davon ausgeht, dass in einer durchschnittlichen betreuten Wohngemeinschaft sieben Bewohner leben, stehen jeder Person somit ungefähr 35 Quadratmeter an Wohnfläche zur Verfügung.

Dabei muss besonders darauf geachtet werden, welche Zielgruppe angesprochen werden soll. Die Raumkonzepte für die Wohngemeinschaften müssen an die speziellen Zielgruppen angepasst werden.

Beispielsweise empfiehlt der Verein für Selbstbestimmtes Wohnen im Alter e.V. für Demenzerkrankte eine ideale Wohnfläche von 30 Quadratmeter.

Auch die prozentuale Verteilung von Privat- und Gemeinschaftsräumen variiert je nach Zielgruppe.

Idealerweise wird eine Verteilung von 50:50 empfohlen, jedoch kann die Nutzung dieser Räume in den Wohngemeinschaften unterschiedlich sein.

In der Praxis wurden häufig die Erfahrungen gemacht, dass in den betreuten Wohngruppen ohne Demenzerkrankte der Bedarf an größeren Privatzimmern überwiegt. Ihnen ist ihre Privatsphäre wichtig und sie benötigen den Rückzugsort. In Demenz-WGs sieht das schon wieder ganz anders aus. Hier bevorzugen die Bewohner eher größere Gemeinschaftsräume. Sie nutzen die gemeinschaftliche Fläche viel intensiver und halten sich sehr oft in diesen Räumlichkeiten auf.¹⁰¹

100 Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, S.27, Stand: 30.08.2018

101 Vgl.: dies., 2004, S.32f.

7.2.9 Flexible Grundrisse

Ein flexibler Grundriss ermöglicht in der Nutzungsphase einen gewissen Spielraum, um auf Veränderung entsprechende Räumlichkeiten anpassen zu können und hinsichtlich der Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilie, wenn zum Beispiel eine geplante aber nicht funktionierende Wohngruppe umgewandelt werden muss.

Eine Variante der Grundrisslösung ist das Zusammenlegen von zwei Einzelzimmern. Dadurch entsteht eine flexible Nutzung von Wohn- und Schlafräum. Die Gebäude sind so gestaltet, dass die Wohnungen ohne Probleme in normale am Mietwohnungsmarkt vermietbare Wohnungen zurückgebaut werden können.¹⁰²

7.2.10 Bewohner und Wohndauer

Bezogen auf das Alter und das Geschlecht der Senioren, die in einer betreuten Wohngemeinschaft leben, lässt sich eine deutliche Struktur erkennen. Vor allem hochaltrige Seniorinnen nutzen diese Wohnform und nur jeder fünfte Bewohner ist männlich. Somit waren im Jahre 2003 ca. 80 Prozent der Bewohner Frauen und 42 Prozent der untersuchten Wohngruppen waren sogar reine Frauen-WGs. „Dies entspricht in etwa der geschlechtsspezifischen Verteilung in vollstationären Einrichtungen.“¹⁰³

Somit ergeben sich im Durchschnitt auf jede Wohngemeinschaft 1,2 Männer und 5,3 Frauen. Insgesamt sind die Senioren in den betreuten Wohngruppen etwas jünger als die Bewohner in den Heimen. Diese Darstellung zeigt, wie viele Bewohner aus den verschiedenen Altersgruppen im Jahr 2003 in einer betreuten Wohngruppe oder im Heim lebten.

102Vgl.: Stähle Markus, 2016, Projektentwicklung „Wohnen im Alter“ dargestellt am Beispiel der Gemeinde Gottenheim, http://www.gottenheim.de/Aktuell/WohnenImAlter/2016_11_BachelorT_WohnenImAlterGo.pdf, S.39f., Stand: 30.08.2018

103Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, S.40, Stand: 30.08.2018

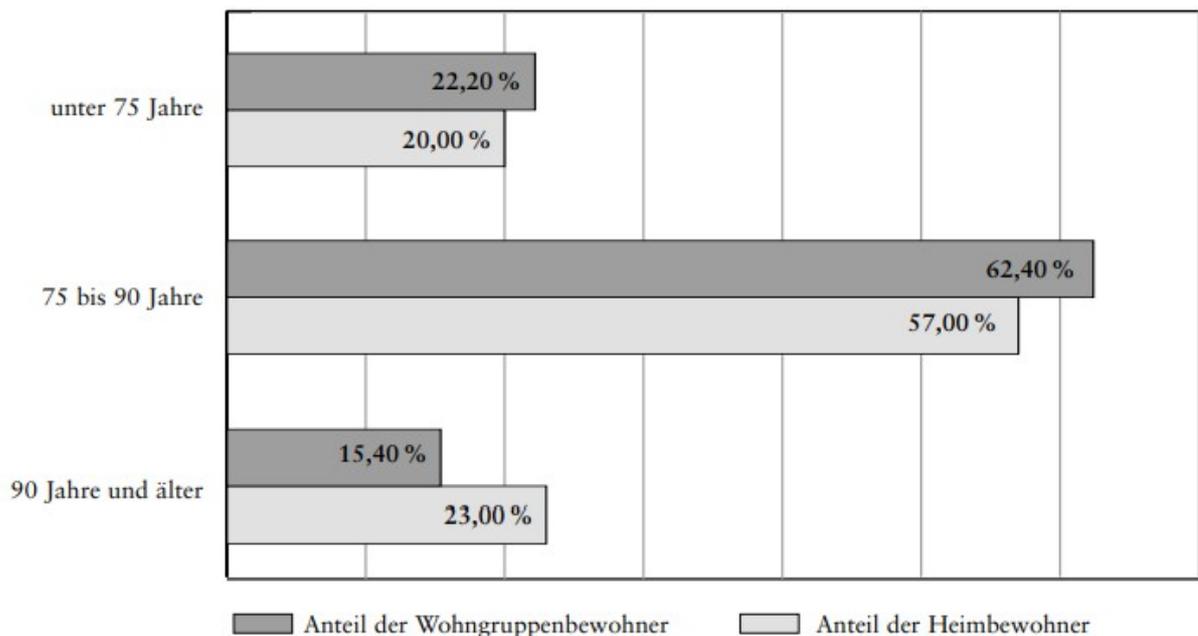


Abb.7: Vergleich der Altersstrukturen, http://www.bertelsmannstiftung.de/fileadmin/files/BSSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, Stand: 30.08.2018

In den WGs lebte, verglichen mit den Heimbewohnern, ein größerer Teil an unter 75 Jährigen und jünger. Auch die Zahl der 75 bis 90 Jährigen überwog mit 62,4 Prozent in den betreuten Wohngemeinschaften. Jedoch war der Anteil der Bewohner, die älter als 90 waren in den Heimen größer.

Das Konzept des ambulant betreuten Wohnens ist speziell dafür entwickelt worden, damit die Älteren bis an ihr Lebensende in den betreuten Wohnungen leben können. 80 Prozent der Bewohner versterben auch dort. Selbst wenn sie im Sterben liegen, wird in den meisten Fällen ein Krankenhausaufenthalt vermieden. Auf diese Weise kann ihnen ein würdevoller Abschied von den Angehörigen und den WG- Mitbewohnern ermöglicht werden.

Nichtsdestotrotz verlassen einige Senioren die Wohngemeinschaften. Dieser Wohnungswechsel kann verschiedene Gründe haben. Zum einen kann es sein, dass sich ihr Gesundheitszustand drastisch verschlechtert und die Bewohner in der ambulant betreuten Wohnung nicht mehr ausreichend versorgt werden können.

Nicht jede Person kommt mit dem intensiven Gruppenleben zurecht und sie merken einfach, dass diese Wohnform nicht für sie geeignet ist. Es gibt auch Senioren, die aggressives Verhalten aufzeigen. Solche Personen sind ebenfalls nicht für eine Wohngemeinschaft geeignet.

Einige Senioren informieren sich nicht gut genug über die Kosten, die in einer betreuten Wohngemeinschaft auf sie zukommen. Während des Zusammenlebens merken sie dann, dass sie nicht in der Lage sind die Kosten für ihre Wohnung bzw. Betreuung zu tragen und verlassen die Wohngruppe.

Es gab auch schon Situationen, in denen die Wohngruppe einen so positiven Einfluss auf den Gesundheitszustand der Bewohner hatte, sodass sie wieder in der Lage waren selbstständig in einer eigenen Wohnung zu leben.

Warum einige Ältere die Wohngemeinschaft verlassen, kann viele unterschiedliche Gründe haben, jedoch ist eine ambulant betreute Wohngruppe eine Wohnalternative, in der die Senioren bis an ihr Lebensende leben könnten.¹⁰⁴

7.2.11 Kostenquellen

Viele ältere Menschen wissen gar nicht, welche Kosten bei so einer Wohnform auf sie zukommen und ob diese überhaupt bezahlbar ist. Deshalb möchte ich die Kostenquellen aufzeigen. Lebt eine Person in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft, so entstehen im Monat variable und fixe Kosten.

Zu den fixen Kosten gehören die Mietkosten für das eigene Zimmer und die anteiligen Gemeinschaftsräume.

Die Privatzimmer können unterschiedlich groß sein, wodurch sich auch die Höhe der Miete unterscheidet. Jedoch kann man sagen, dass sich die Mietpreise an die ortsübliche Kostenstruktur anpassen. Die Miete für die Gemeinschaftsfläche wird auf die Bewohner anteilig umgelegt.

Jeder Bewohner zahlt außerdem noch Nebenkosten, wie Wasserverbrauch, Müllgebühren und Heizkosten. Zum einen zahlen sie Nebenkosten für den Verbrauch in ihren eigenen Zimmern und hinzu kommen die Nebenkosten, die in den Gemeinschaftsräumen entstehen. Sie werden ebenfalls anteilig auf alle Bewohner der WG umgelegt.

¹⁰⁴ Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, S.45ff., Stand: 30.08.2018

Eine weitere Kostenquelle sind die Haushalts-und Verpflegungskosten.

Davon werden die Wocheneinkäufe gemacht und Lebensmittel eingekauft. Für diese Kosten eignet sich eine Haushaltskasse. Jeder Bewohner zahlt einfach jeden Monat einen pauschalen Geldbetrag ein.

Bis hier her unterscheiden sich die Kosten eher nicht von den Kosten, die in einer nicht betreuten Senioren WG anfallen. Jedoch gibt es bei einer ambulant, betreuten Wohngemeinschaft noch eine weitere wichtige Kostenquelle, die Betreuungs-und Pflegekosten.

Zu dieser Kostenquelle können allerdings keine genauen Aussagen gemacht werden.

Sie sind immer individuell an die Senioren angepasst, weil sich der Pflegebedarf zwischen den Bewohnern unterscheiden kann. Diese Kostenquelle ist eher den variablen Kosten zuzuordnen, denn sie können sogar von Monat zu Monat unterschiedlich hoch sein. Benötigt ein Bewohner in einem Monat noch keine bestimmte Pflegeleistung, so kann er sich diese im nächsten Monat hinzu buchen.

Wie hoch die Kosten für die Betreuungskraft sind, kann auch nicht allgemeingültig gesagt werden. Das ist vom Konzept der ambulant betreuen Wohngemeinschaft abhängig. Es lässt sich jedoch sagen, dass die Personalkosten bei einer rund-um-die-Uhr-Betreuung natürlich höher ausfallen als bei einer stundenweisen Betreuung.¹⁰⁵

„Für die Pflege bestehen zumeist Ansprüche aus der Pflegeversicherung (häusliche Pflege nach SGB XI) und für die Behandlungspflege aus der Krankenversicherung (SGBV). Diese werden über den beauftragten Dienstleistungsanbieter mit den zuständigen Kassen abgerechnet.“¹⁰⁶

Die Senioren müssen somit nicht die kompletten Beträge selber bezahlen. Wie hoch die Leistung nach dem SGB XI ist, hängt davon ab, welchen Pflegegrad die Person hat. Wenn nachgewiesen werden kann, dass der Bedarf besteht, so können Ansprüche aus der Sozialhilfe (SGB XII) entstehen.

Sogar Wohn- und Heizkosten können vom Sozialhilfeträger übernommen werden.

¹⁰⁵ Vgl.: Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, S.31f., Stand: 28.08.2018
¹⁰⁶ dies., 2013, S.34f.

7.2.12 Leistungen poolen

Auf die Senioren kommen einige Kosten zu, wenn sie sich für diese Wohnform entscheiden. Deshalb ist es auch immer wichtig, an den Stellen Kosten zu sparen, wo es auch möglich ist. „Mit der Einführung des Pflege-Weiterentwicklungsgesetzes zum 01.08.2008 wurde das sogenannte Poolen von Leistungen eingeführt. Der Begriff Poolen stammt aus dem Englischen und bedeutet zusammenfassen, zusammenlegen oder bündeln.“¹⁰⁷

Die Senioren können freiwillig ihre Ansprüche auf Pflegeleistungen mit den anderen Mitbewohnern bündeln. Zum Beispiel kommt das Pflegepersonal in eine Wohngemeinschaft, in der mehrere Bewohner versorgt werden. Dabei spielt der Pflegeaufwand der einzelnen Personen keine Rolle. Durch das Poolen der Leistungen zahlen die Bewohner beispielsweise die Fahrtkosten der Personalkraft nur einmal. Es muss also nicht jeder WG-Bewohner die kompletten Anfahrtkosten zahlen, sondern nur einen gewissen Teil.¹⁰⁸ „Machen mehrere Pflegebedürftige vom Poolen der Pflegesachleistung Gebrauch, wird unterstellt, dass die Dienstleistungen auf die beteiligten Pflegebedürftigen zu gleichen Teilen entfallen.“¹⁰⁹

Wenn also in einer Wohngemeinschaft sieben Bewohner leben und alle ihre Leistungen bündeln, so zahlt jeder nur noch 1/7 der Fahrtkosten.

Die Bewohner sparen dadurch Kosten und Zeit. Die eingesparten Kosten können sie wiederum für neue Pflegeleistungen investieren.

Jedoch dürfen Pflegebedürftige ihre Leistungen nur dann poolen, wenn sie in einer gemeinsamen Wohngemeinschaft oder in der näheren Umgebung leben.

Vor allem Ehepaare können diese Form der Kostenersparnis nutzen. Es eignet sich auch für Pflegebedürftige, die zum Beispiel im gleichen Wohnviertel, Haus oder in derselben Straße leben.¹¹⁰

107 Vgl.: Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, S.33, Stand: 28.08.2018

108 Zermin Helmut, 2015, Poolen: Nehmen Sie Betreuungsleistungen gemeinsam in Anspruch, <https://www.curendo.de/pflege/poolen-nehmen-sie-betreuungsleistungen-gemeinsam-in-anspruch/>, Stand: 30.08.2018

109 Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, S.33, Stand: 28.08.2018

110 Vgl.: Zermin Helmut, 2015, Poolen: Nehmen Sie Betreuungsleistungen gemeinsam in Anspruch, <https://www.curendo.de/pflege/poolen-nehmen-sie-betreuungsleistungen-gemeinsam-in-anspruch/>, Stand: 30.08.2018

7.2.13 Förderungen

In Deutschland nimmt die Zahl der Pflegebedürftigen stetig zu. Es wird eine Pflegeversicherung benötigt, die den demografischen Wandel berücksichtigt. Deshalb hat die Bundesregierung das Pflege-Neuausrichtung-Gesetz, abgekürzt PNG, geschaffen.

„Am 29.06.2012 wurde es vom Deutschen Bundestag beschlossen und trat zum 01.01.2013 in Kraft.“¹¹¹ In dem Gesetz geht es hauptsächlich um die Erhöhung der Leistungen für Demenzerkrankte. Außerdem wird mit dem Gesetz die Gründung vieler neuer Wohn- und Betreuungsformen unterstützt. Um Alten- und Pflegeheime zu entlasten, werden Wohngruppen besonders gefördert.

Die Pflegebedürftigen können einen Wohngruppenzuschlag von 214 Euro im Monat erhalten. Der Wohngruppenzuschlag ist eine zusätzliche Pauschale, jedoch nur für die Beschäftigung einer Pflegekraft gedacht.

Den Zuschlag können auch Pflegebedürftige mit Pflegegrad 1 erhalten. Diese müssen jedoch nicht unbedingt Pflegegeld, ambulante Pflegesachleistungen oder einen Entlastungsbetrag beziehen, um den monatlichen Zuschlag von 214 Euro zu erhalten.

Um die Förderung zu bekommen, müssen einige Voraussetzungen erfüllt werden (siehe §38a SGB XI).¹¹²

Somit erhalten sie den Wohngruppenzuschlag nur, wenn sie „in ambulant betreuten Wohngruppen in einer gemeinsamen Wohnung mit häuslicher pflegerischer Versorgung leben“.¹¹³ In dieser WG müssen mindestens drei und dürfen höchstens 12 Personen leben. Davon müssen drei Personen regelmäßig auf Pflege angewiesen sein.

Außerdem müssen die Bewohner Pflegesachleistungen nach §36 SGB XI, Pflegegeld nach §37 SGB XI oder eine Kombinationsleistung nach §38 SGB XI beziehen. Eine weitere Voraussetzung ist, dass in der Wohngemeinschaft eine Pflegekraft tätig sein muss, die organisatorische Tätigkeiten erledigt und sich um verwaltende oder pflegerische Arbeiten kümmert.

111 Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, S.34, Stand: 28.08.2018

112 Vgl.: Bundesministerium für Gesundheit, 2018, Alternative Wohnformen <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/leistungen-der-pflegeversicherung/alternative-wohnformen.html>, Stand: 30.08.2018

113 Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, S.34, Stand: 28.08.2018

Die Gründung der ambulant betreuten Wohngemeinschaften wird durch eine Anschubfinanzierung gefördert. Jeder Bewohner erhält, laut §45e SGB XI, einen Zuschuss von 2.500 Euro, um die Wohnung altersgerecht und barrierearm umzugestalten.

Die Förderung, die einer Wohngruppe maximal zusteht, wurde auf 10.000 Euro begrenzt.

Allerdings ist dieses Förderungsprogramm zeitlich und finanziell begrenzt, denn sobald die zur Verfügung gestellten 30 Millionen Euro ausgeschöpft sind endet die Förderung.¹¹⁴

Für die Wohnungsanpassung werden den Pflegebedürftigen der Pflegegerade 1 bis 5 von der Pflegekasse nochmal 4.000 Euro zur Verfügung gestellt. Diese Maßnahmen sollen die Pflege in der eigenen Wohnung ermöglichen, verbessern oder sogar eine selbstständige Lebensführung gewährleisten. Es verhindert, dass sich die Pflegekräfte überfordern.¹¹⁵

7.2.14 Vorteile

Mit dem Einzug in eine WG wird die Unterbringung in einem Heim verzögert bzw. verhindert. Die Angehörigen werden entlastet und entwickeln meistens auch nicht so starke Schuldgefühle, wenn sie ihre älteren Familienangehörigen in eine Wohngemeinschaft unterbringen, als wenn sie in ein Pflegeheim ziehen müssten.

Wohngemeinschaften haben auf die Wohn- und Immobilienwirtschaft einen positiven Einfluss, da die Fluktuationsrate in den WGs ziemlich gering ist.

In privat initiierten Wohngruppen übernehmen häufig die Bewohner viele verwalterische Aufgaben und suchen zum Beispiel selber nach passenden Nachmietern. Somit ist der Verwaltungsaufwand geringer.

Die Mitbewohner in einer Wohngemeinschaft unterstützen sich gegenseitig. Gleichzeitig entlasten sie damit andere Kostenträger. Im Vergleich mit gewöhnlichen Wohnangeboten lassen sich auf diese Weise mit Wohngemeinschaften Kosten sparen.

Auch die öffentliche Hand profitiert von den Wohngemeinschaften. Sie haben den Vorteil, dass „durch das Hilfef Potenzial der Bewohner und das Grundprinzip der gegenseitigen Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnformen, die öffentliche Hand entlastet wird und öffentliche Kosten gespart werden können“.¹¹⁶

114 Vgl.: Landesrecht BW: § 45e SGB XI,
<http://www.landesrechtbw.de/jportal/portal/t/148u/page/bsbawueprod.psm?doc.hl=1&doc.id=BJNR101500994B&JNE020500819&documentnumber=5vmberofresults=5&showdoccase=1&doc.part=S¶mfromHL=true#focuspoint>, Stand 21.03.2013

115 Vgl.: Bundesministerium für Gesundheit, 2018, Alternative Wohnformen
<https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/leistungen-der-pflegeversicherung/alternative-wohnformen.html>, Stand: 30.08.2018

116 Jäkel Silke, 2012, Wohnen im Alter mit (Mehr)-Generationen, <https://monami.hs-mittweida.de/files/2216/Bachelorarbeit.pdf>, S.45, Stand 28.08.2018

Häufig beeinflussen solche Projekte auch die Nachbarschaft. In der Umgebung werden öffentliche Begegnungsstätte geschaffen, wo sich die Menschen treffen, wie zum Beispiel Cafés. Diese wirken sich positiv auf die Infrastruktur aus und verbessern die sozialen Kontakte unter den Nachbarn.

Die Wohnungen der Gemeinschaften erfordern eine spezielle Architektur, wodurch diese Wohnungen im Gegensatz zu den Standardwohnungen aufgewertet werden.

Bei den Pflegekräften sinkt das Risiko eines Burnout, denn sie werden nur für maximal 30 Stunden pro Woche eingesetzt.

7.2.15 Nachteile

In den Wohngemeinschaften leben zum Teil auch Senioren, deren frühere Wohnungen nicht barrierefrei waren. Aus diesem Grund ziehen sie in eine WG und sind in der Regel nur leicht pflegebedürftig. Vor allem bei diesen Seniorinnen entsteht der Eindruck, dass sie sich in der betreuten Wohnform nicht mehr so selbstständig versorgen, wie sie es vielleicht in ihrer eigenen Wohnung tun würden. Die Betreuungskräfte sind ständig anwesend, was bei einigen Bewohnern eine eher deaktivierende Wirkung haben kann. Besonders auffällig wird dies, wenn Aufgaben im Haushalt anstehen. Da holen sich die Älteren häufiger Hilfe, als es vielleicht nötig wäre. Ganz anders sieht es jedoch bei den Beschäftigungsmöglichkeiten außerhalb der WG aus. Es gibt viel mehr Freizeitangebote, die von den Älteren auch genutzt werden.¹¹⁷

7.2.16 Qualitätskontrolle

Die Bewohner der ambulant betreuten Wohngruppen sind sich einig, dass bestimmte Qualitätsstandards notwendig sind, da es auf dem Markt immer noch schwarze Schafe gibt. Die Mitarbeiter befürchten, dass damit noch mehr Dokumentationsarbeiten für sie anfallen. Man hatte sich bewusst gegen die Qualitätskontrolle durch staatliche Behörden, wie Heimaufsicht oder Sozialamt, entschieden, weil vermutet wurde, dass die Prüfungen formal durchgeführt werden. Die Bewohner und Mitarbeiter finden dafür eine „Kontrollinstanz, die sich aus Betroffenen und Fachleuten zusammensetzt“¹¹⁸ viel geeigneter. Diese Kontrollinstanz bekommt einen tieferen Einblick in die Wohngruppe und kann bei Problemen auch qualitative Ratschläge anbieten.¹¹⁹

117 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Aangebotes.pdf, S.79ff., Stand: 30.08.2018

118 dies., 2004, S.99

119 Vgl.: dies., 2004, S.99

Es gibt einige Leute, die die Qualität der Betreuungskräfte kritisieren.

In den betreuten Wohngemeinschaften arbeiten viele Betreuer, allerdings sind die meisten von ihnen Hilfskräfte. Diese Betreuungssituation wird von einigen Leuten kritisiert.

„Setzt man die Gesamtzahl der Bewohner zur Gesamtzahl der Beschäftigten in Beziehung, kommen auf einen Bewohner in einer Wohngruppe 1,3 Arbeitskräfte. Betrachtet man nur die Fachkräfte, ergibt sich in betreuten Wohngemeinschaften eine Betreuungsrelation von einem Bewohner zu 0,64 Fachkräften. Umgerechnet auf Vollzeitstellen sogar nur 0,30 Fachkräfte zu einem Bewohner.“¹²⁰

Die Kritiker sind der Meinung, dass die Betreuung nicht durch genügend qualifiziertes Personal geleistet wird. Ich denke jedoch, dass diese Betreuungssituation kein Problem darstellt. Über einige Gespräche mit Bewohnern aus einer betreuten Wohngruppe konnte ich keine Unzufriedenheiten mit der Betreuung feststellen. Außerdem fallen in einer Wohngruppe viele hauswirtschaftliche Aufgaben an, die auch problemlos von Hilfskräften erledigt werden können.

8. Image-Problem der Pflegeheime

Die älteren Menschen möchten heutzutage nicht fremdbestimmt in Heimen leben, sondern trotz ihres Alters und der benötigten Pflege ein möglichst selbstständiges Leben führen. Deswegen ist ein Pflegeheim für viele Senioren keine Option mehr. Das Heim als Wohnform, die meist auf eine funktionelle Pflege ausgerichtet ist, stößt heute auf eine geringere Akzeptanz als noch vor einigen Jahrzehnten.

Stationäre Einrichtungen haben meiner Meinung nach ein Image-Problem.

Laut einer Umfrage würden nur ca. 6 Prozent der Deutschen in ein Pflegeheim ziehen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PriceWaterhouseCoopers (PwC) hat Ende letzten Jahres 1000 Deutsche, die über 18 Jahre alt waren, zu diesem Thema befragt. Es hat sich dabei herausgestellt, dass etwa 80 Prozent der Befragten sogar Angst haben, später einmal im Pflegeheim betreut werden zu müssen. Grund für diese Angst ist der Personalmangel in stationären Einrichtungen. Die Deutschen befürchten, dass dadurch das Pflegepersonal sehr überlastet sein wird.¹²¹

120 Vgl.: Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, S.79, Stand: 30.08.2018

121 Vgl.: o.A., 2018/2, Deutsche fürchten Personalmangel in Heimen, In: Altenheim, S.4

Die Bedenken sind berechtigt, denn in unserem Land herrscht wirklich ein Fachkräftemangel und wird bei der immer alternden Bevölkerung zum ernstesten Problem.

Im Jahre 2016 haben die Altenpfleger in Deutschland zusammen mehr als 9,5 Millionen Überstunden geleistet, wobei ca. ein Drittel davon unbezahlt war.¹²²

Mit einem Personalmangel verbinden die Leute gleichzeitig auch eine schlechtere Qualität der Pflege.

Deswegen hat die Deutsche Stiftung Patientenschutz noch in diesem Jahr die Politik zu einem bundeseinheitlichen Personalschlüssel aufgefordert. Sie sagen, eine gute Pflege ist nur erreichbar, wenn es genügend Fachkräfte pro Heimbewohner gibt.

Die Arbeit der Pflegekraft wird in der Gesellschaft meiner Meinung nach auch zu wenig anerkannt und die Bezahlung ist bekanntlich auch nicht gut.

Weitere Gründe, warum die meisten Deutschen nicht ins Pflegeheim ziehen möchten, sind finanzielle Ängste. Sie glauben, sich einen Platz im Heim nicht auf Dauer leisten zu können. Außerdem denken sie, dass Pflegeheime sehr gewinnorientiert sind und dementsprechend handeln.¹²³

2017 entstanden laut dem Informationsdienstleister „marktdialog“ 163 neue Pflegeheime mit einer Gesamtkapazität von 11.000 Pflegeplätzen. Im Vergleich zum Jahr 2016 ist das ein Zuwachs von 26 Prozent. Trotz dieses Wachstums liegt das Angebot unter dem Bedarf.

„Private Betreiber seien außerdem für die Mehrheit der neu entstandenen Plätze verantwortlich (75 Prozent).“¹²⁴

Zum Beispiel wurde der Seniorenbetreiber Alloheim an einen Private-Equity-Investor verkauft. Nordic Capital aus Schweden kaufte das Düsseldorfer Unternehmen für rund 1,1 Milliarden Euro, berichtete das Nachrichtenportal Juve.

In unserem Land wird stark ordnungsrechtlich zwischen dem ambulanten und stationären Bereich unterschieden.¹²⁵

Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind ein dritter Weg zwischen einer Pflege zuhause und einem Pflegeheim.

122 Vgl.: o.A., 2018/4, 9,5 Millionen Überstunden, In: Altenheim

123 Vgl.: o.A., 2018/2, Deutsche fürchten Personalmangel in Heimen, In: Altenheim, S.4

124 o.A., 2018/2, 11 000 neue Betten in 2017, In: Altenheim, S.8

125 Vgl.: o.A., 2018/2, 11 000 neue Betten in 2017, In: Altenheim, S.8

Wie unterscheiden sich ambulant betreute WGs von Pflegeheimen?

Natürlich versuchen auch Pflegeheime heutzutage Orte zum Wohnen zu sein. Die Vorstellungen und Orientierung am sterilen Leitbild Krankenhaus ist demnach veraltet. Jedoch merkt man vielen Heimen diese Geschichte heute noch an. Die Wohnbereiche in den Pflegeheimen sind häufig sehr groß und erinnern an die Stationen in Krankenhäusern, ebenso wie die langen Flure. Die Bewohner müssen, ähnlich wie in einem Krankenhaus, etliche institutionelle Regeln befolgen. Dies ist in einer betreuten Wohngemeinschaft anders. Die Bewohner können beispielsweise frühstücken, wann sie wollen, denn eine Wohnküche macht dies möglich.¹²⁶

Jedoch sind nicht alle Pflegeheime gleich und es gibt mittlerweile stationäre Wohngemeinschaften. Sie sind im Durchschnitt größer als die normalen Demenz-WGs.

Es gibt größere Unterschiede in der Organisation und Finanzierung.

„Bei stationärer Versorgung werden alle Leistungen vom Heimträger erbracht: Pflege & Betreuung, Unterkunft & Hauswirtschaft. In einer ambulanten Wohngemeinschaft darf der Pflegeanbieter hingegen nicht zugleich Vermieter des zur Verfügung gestellten Wohnraums sein. Andernfalls unterliegt die WG definitiv den heimgesetzlichen Vorschriften.“¹²⁷

Ein weiterer Unterschied ist, dass die Wohngemeinschaften in der Regel ambulante Leistungen abrechnen, während die stationären Hausgemeinschaften auf der Basis von Tagessätzen abrechnen.

126 Vgl.: Hallensleben Jörg, o.J., Über Demenz-WGs, <https://demenz-wg.de/ueber-demenz-wgs/>, Stand:30.08.2018

127 Hallensleben Jörg, o.J., Über Demenz-WGs, <https://demenz-wg.de/ueber-demenz-wgs/>, Stand:30.08.2018

9. Wohnen mit Demenz

9.1 Allgemeines

9.1.1 Zur Krankheit

Demenz ist eine Krankheit, die sehr häufig im Alter auftritt. Die Betroffenen verlieren mit der Zeit an geistiger Leistungsfähigkeit und ihre Persönlichkeit verändert sich sehr stark. Im Jahr 2016 waren in Deutschland ungefähr 1,6 Millionen Menschen an Demenz erkrankt. Bisher sind leider noch nicht die Ursachen bekannt und deswegen gibt es kein Heilmittel für diese Krankheit.¹²⁸ Demenz kommt ursprünglich aus dem Lateinischen und bedeutet ohne Geist bzw. ohne Verstand.

Eine mögliche Definition für die Erkrankung wäre:

„Wer an einer Demenz, einem demenziellen Syndrom, erkrankt, verliert Schritt für Schritt seine geistigen und intellektuellen Fähigkeiten. Gedächtnis, Denkvermögen, Sprache und praktisches Geschick verschlechtern sich kontinuierlich.“¹²⁹

Menschen mit Demenz sind oftmals desorientiert und können nur schlecht ihre Emotionen unter Kontrolle halten.

Im Jahr 2016 lebten auf der Welt ca. 45 Millionen Menschen mit Demenz. Schätzungen zufolge wird sich dieser Wert bis zum Jahr 2050 noch verdreifachen. Allein in Deutschland lebten vor zwei Jahren bereits 1,6 Millionen Demenzerkrankte. Im Jahr 2050 rechnet man mit rund drei Millionen Demenzerkrankten in unserem Land.

Experten vermuten, dass jedes Jahr in Deutschland ca. 40.000 Neuerkrankte hinzukommen, was runter gerechnet auf jeden Tag 100 Personen wären.¹³⁰

Aktuelle Studien fanden heraus, dass etwa 30 Prozent aller Menschen, die an Demenz erkranken in eine stationäre Pflegeeinrichtung umziehen. Dabei dauert es etwa vier Jahre bis die Betroffenen in solch eine Pflegeeinrichtung umziehen.¹³¹

Je älter die Menschen werden, umso größer ist das Risiko, dass sie Demenz bekommen. Da die Lebenserwartung der Frauen etwas höher ist, als die der Männer sind vor allem hochaltrige Frauen von dieser Krankheit betroffen.

128 Vgl.: o.A., pflege.de, o.J., Demenz – Demenzformen, Symptome & mehr, <https://www.pflege.de/leben-im-alter/krankheiten/demenz/>, Stand: 30.08.2018

129 o.A., pflege.de, o.J., Demenz – Demenzformen, Symptome & mehr, <https://www.pflege.de/leben-im-alter/krankheiten/demenz/>, Stand: 30.08.2018

130 Vgl.: o.A., pflege.de, o.J., Demenz – Demenzformen, Symptome & mehr, <https://www.pflege.de/leben-im-alter/krankheiten/demenz/>, Stand: 30.08.2018

131 Vgl.: Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.45

Die folgenden Kreisdiagramme zeigen die jeweiligen Anteile der Demenzerkrankten in den einzelnen Altersphasen.



Abb.8: Demenz-Risiko nach Altersstufen, <https://www.pflege.de/leben-im-alter/krankheiten/demenz/> Stand: 30.08.2018

Das Diagramm zeigt deutlich, wie die Prozente mit zunehmenden Alter ansteigen.

Wobei in der Altersgruppe der 65 bis 69 Jährigen nur 1,6 Prozent der Menschen an Demenz erkrankt sind, so sind es in der Altersstufe der über 90 Jährigen schon 40,95 Prozent.

Rund zwei Drittel aller Menschen mit Demenz sind über 80 Jahre alt, während 80 Prozent der Betroffenen Frauen sind.

9.1.2 Selbst-und Trägerorganisierte Demenz-WGs

Meistens werden Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte durch professionelle Träger gesteuert. Nur vereinzelt werden sie von Angehörigen und gesetzlichen Betreuern selbst organisiert.

In einer selbstorganisierten Demenz-WG bestimmen die gesetzlichen Betreuer und Angehörigen der Erkrankten den Kurs der WG. Damit sie unabhängig vom Vermieter bzw. Pflegedienst sind, müssen sich die Angehörigen in irgendeiner Form, zum Beispiel Satzung, zusammenschließen. Es finden natürlich auch regelmäßige Mitgliederversammlungen statt.

In einer professionell betriebenen Demenz-WG müssen Angehörige oder gesetzliche Betreuer keine Verantwortung tragen. Die Wohngemeinschaft wird vom Betreiber organisiert. Der Betreiber der WG ist der, der maßgeblich über die Existenz der WG bestimmt und sich um alles kümmert. Manchmal ist der Betreiber des Wohnraums der Vermieter, wie zum Beispiel eine große kommunale Wohnungsbaugesellschaft. Häufig werden Demenz-WGs jedoch von der Pflegeeinrichtung gesteuert, die in der WG die bewohnerbezogenen Dienstleistungen erbringt.¹³²

¹³² Vgl.: Hallensleben Jörg, o.J., Über Demenz-WGs, <https://demenz-wg.de/ueber-demenz-wgs/>, Stand:30.08.2018

9.1.3 Pflegeleistungen

Die Krankheit beeinflusst nicht nur den Betroffenen, sondern auch sein Umfeld und die Angehörigen. Die Demenzerkrankten haben mit Verhaltensänderungen zu kämpfen und benötigen, je nachdem wie stark die Krankheit schon fortgeschritten ist, eine zum Teil intensive Betreuung. Dies ist eine sehr verantwortungsvolle Arbeit. Anfangs versuchen die Angehörigen die Pflege zu Hause zu ermöglichen, was in der Regel auch noch funktioniert. Die Krankheit schreitet allerdings immer weiter voran, deshalb ist die Hilfe von Fachkräften und entsprechenden Dienstleistern notwendig.

In den letzten Jahren hat das Betreuungsangebot für Menschen mit Demenz eine große und positive Entwicklung gemacht. „Durch das Zweite Pflegestärkungsgesetz, das zum 01.01.2017 in Kraft trat, haben vor allem die Demenzkranke profitiert. Ihnen stehen seit Januar 2017 endlich die gleichen Pflegeleistungen zu, wie körperlich Pflegebedürftigen.“¹³³ Mit dem Pflegegrad 2 haben Demenzkranke bereits im Anfangsstadium einen Anspruch auf Leistungen aus der Pflegekasse.

„Steht die Einschränkung der Alterskompetenz fest, so haben Erkrankte mit [...] Pflegegrad 2 Anspruch auf Pflegegeld und/oder Pflegesachleistungen, Leistungen der stationären Pflege, Pflegehilfsmittel zum Verbrauch, Verhinderungspflege, Kurzzeitpflege, Zuschüsse für die Wohnraumanpassung, Tages- und Nachtpflege.“¹³⁴

133 o.A., pflege.de, o.J., Demenz – Demenzformen, Symptome & mehr, <https://www.pflege.de/leben-im-alter/krankheiten/demenz/>, Stand: 30.08.2018

134 o.A., pflege.de, o.J., Demenz – Demenzformen, Symptome & mehr, <https://www.pflege.de/leben-im-alter/krankheiten/demenz/>, Stand: 30.08.2018

9.2 Demenzfreundliches Bauen

Das Thema altersgerechtes Wohnen hört man immer öfter in den Medien und das Interesse am Thema Demenz nimmt weiter zu. „Wir befinden uns auf dem Weg eines fundamentalen Wandels“¹³⁵, so Christoph Metzger. Seiner Meinung nach sollte dieses Thema schon längst zum Politikum werden.

9.2.1 Bewegung fördern

Er sieht ein grundlegendes Problem in der heutigen Architektur. Momentan zeigt die Architektur des altersgerechten Wohnens zwar Verständnis für die Bewegung im Haus, fördert jedoch nicht die Bewegung in der Umgebung bzw. verhindert diese sogar zum Teil. Für Christoph Metzger spielt die Bewegung der Menschen eine sehr wichtige Rolle. Gute Architektur soll zur Bewegung motivieren.

Vor allem für Demenzerkrankte ist dies ein wichtiger Bestandteil, denn „Bewegung fördert Gewissheit und Sicherheit“¹³⁶, wobei die Räume eine besondere Rolle spielen. Außerdem haben Menschen mit Demenz in der Regel einen Bewegungsdrang. Dieser lässt sich durch die klaustrophobische Wirkung der Räume erklären. Sie fühlen sich häufig eingesperrt und versuchen aus diesen Räumen zu flüchten. Sind die Räume einfach strukturiert und haben eine klare Gestaltung, so können sie dem Demenzkranken Sicherheit geben und in gewisser Weise eine Orientierung bieten. Experten fanden heraus, dass sich sensorische Qualitäten positiv auf die Orientierung auswirken. „Eine darauf ausgerichtete architektonische Gestaltung und Ausstattung kann ein neues Maß an Sicherheit bieten. Damit verbunden ist ein verstärktes Interesse an einer multisensorischen Wirkungen von Räumen, das die Chance auf ein neues Denken von Architektur und deren Gesetzmäßigkeiten bietet.“¹³⁷

Gerade Demenzerkrankte müssen mit vielen Einschränkungen kämpfen, haben Orientierungsprobleme und sind deshalb noch stärker auf unterstützende Wohnbedingungen angewiesen.

Bauen für Demenz verbindet einfache Formen mit naturbelassenen Oberflächen.

Es soll nicht nur das Leben der Betroffenen, sondern auch die Arbeit der Angehörigen und Betreuer erleichtern. Trotz des demenzgerechten Bauens ist die Erschließung der unbekannteren Umgebung und des neuen Gebäudes für die Bewohner im hohen Alter ziemlich schwierig.

135 Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.17

136 dies., 2016, S.42

137 Patrick Verhaest, 2014, Wohnumgebung: Diephysische Dimension bei der Unterstützung psychosozialen Wohlbefindens, in: Architektur für Menschen mit Demenz, S.23

Die Wahrnehmung und das Erleben der Umgebung sind wesentlicher Bestandteil der Neuorientierung und sollten intensiv von den Angehörigen oder Betreuern begleitet werden. Während der Erkundung der neuen Umgebung werden ihre Hände angeregt, indem sie die verschiedenen Oberflächen berühren. Auf diese Weise entstehen für sie lesbare Zimmer.¹³⁸ Mit dieser Architektur der Zukunft soll die Bewegung der Menschen in die Gebäude integriert werden und sollte als grundlegendes Element schon bei der Planung berücksichtigt werden.

9.2.2 Farbkonzepte

Rote Ampeln, gelbe Blumen oder grüne Wiesen. Farben beeinflussen unsere Stimmung, stimulieren, wecken Erinnerungen und unterstützen die Orientierung. Wichtige Eigenschaften, die in der Pflege von Senioren mit Demenz eingesetzt werden.

Bereits in unserer Kindheit lernen wir Farben mit Gegenständen und Empfindungen zu verbinden. Schwarz steht für Trauer, Gelb für Freunde und Rot ist eine Signalfarbe. Farbpsychologen wissen heute, dass unsere Assoziationen mit Farben den Alltag bestimmen und unser Verhalten steuern.

Überträgt man das auf die Pflege von Demenzkranken bedeutet dies, dass sich mit gezielten Farbkonzepten die Gefühlswelt und Orientierungsfähigkeit der Erkrankten auf positive Weise beeinflussen lässt. Sie sind besonders auf eine harmonische Gestaltung ihrer Umgebung angewiesen, um verlorene Fähigkeiten durch visuelle Stimulation auszugleichen.

Ein Maler kann ähnlich wie ein Therapeut Menschen helfen ihre Probleme zu bewältigen. Menschen mit Demenz können durch spezielle Farbkonzepte den Alltag in ihren Wohnungen leichter bewältigen. Vor allem in der Anfangsphase dieser Krankheit, wenn die Betroffenen zwar noch in ihrer eigenen Wohnung leben können aber schon Probleme mit der Orientierung aufzeigen können Farbkonzepte eine große Hilfe sein.

Demenzkranken haben für gewöhnlich einen Bewegungsdrang und es kann passieren, dass sie ihre Wohnung verlassen, jedoch nicht mehr zurück finden. Deshalb kann mithilfe eines Malerunternehmens versucht werden, die Eingangstür zu kaschieren. Die Tür wird mit der gleichen Wandfarbe angestrichen, was dazu führt, dass die Eingangstür untergeordnet wahrgenommen wird. Zusätzlich kann das Licht im Eingangsbereich gedimmt werden, denn Demenzkranken meiden in der Regel Dunkelheit.¹³⁹

¹³⁸ Vgl.: Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.45

¹³⁹ Vgl.: Holfeld Monika, 2013, Demenzkranken mit Farben das Leben erleichtern, S.11



Abb.9:Modellprojekt Wohnen mit Demenz,

https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf

Treppenhäuser müssen stets blend- und schattenfrei sein. Menschen mit Demenz fürchten sich vor Schatten und werden mit Verfolgung assoziiert. Bei der Intervallschaltung muss beachtet werden, dass die Älteren langsamer die Treppen aufsteigen und es trotzdem hell bleibt.

Spiegel sollten in der Wohnung am besten abgehängt werden, denn die Betroffenen nehmen ihr eigenes Ich nicht mehr als solches wahr. Dies würde nur zu Irritationen führen.

Die Böden sollten weder sehr dunkel, groß gemustert oder reflektierend sein. Bodenbeläge in warmen und etwas dunkleren Farbtönen vermitteln eine gewisse Trittfestigkeit. Empfohlen werden Naturmaterialien und auch Linoleum im Holzdekor. Jedoch darf der Bodenbelag auf keinen Fall blau sein, da die Demenzerkrankten mit dieser Farbe Wasser in Verbindung bringen und den Boden mit einer Wasseroberfläche verwechseln würden. Schwarze und dunkelgraue Böden sollten gemieden werden, da sie an einen Abgrund erinnern und Ängste verursachen würden.

Allerdings kann die Farbe Schwarz als gute Weglaufsperrung dienen. Ein schwarzer Streifen, der mindestens 80 Centimeter breit ist, wird von den Menschen mit Demenz nicht überschritten. Rein weiße Böden erinnern viele Betroffene an Krankenhäuser und können ebenso Ängste auslösen.¹⁴⁰

140 Vgl.: Holfeld Monika, 2013, Demenzkranken mit Farben das Leben erleichtern, S.11

Ein Maler kann mit den Farben viele Orientierungshilfen schaffen, zum Beispiel kontrastreiche Badewannenränder oder farbige Toilettensitze.

Ältere Menschen haben eine verkleinerte Pupille, weshalb sie eine deutlich höhere Beleuchtungsstärke benötigen als junge Menschen. „Bei Alzheimer-Demenzkranken besteht eine geringe Sensibilität beim Erkennen von Farbkontrasten. Auch das Farbsehen und die Tiefenwahrnehmung sind beeinträchtigt.“¹⁴¹

Bei Betroffenen dringt das Licht der gelben und roten Farbe noch ins Gehirn, denn diese Farben weisen Wellenlängen auf, die auch das Langzeitgedächtnis erreichen. Jegliche Mischformen von gelben und roten Farben werden im Alter deshalb häufig als sehr angenehm empfunden. Farben, die sich aus blauen Wellenlängen zusammensetzen, werden meist nur noch als Grau wahrgenommen, weshalb auf diese Farbe bei einer demenzfreundlichen Umgebung verzichtet werden sollte.

Für eine bessere Orientierung sollten alle Räume eine unterschiedliche Wandfarbe haben. Symbole in Verbindung mit Lieblingsfotos können dabei auch eine große Hilfe sein. Allerdings muss bei den Bildern auf einen Glasrahmen verzichtet werden, da sie reflektieren und eine Verletzungsgefahr sind.

Licht und Farben erleichtern das Leben der Demenzkranken. Geschickt eingesetzt steigern sie das Wohlbefinden und unterstützen die Orientierung und Sicherheit der Betroffenen in ihren eigenen vier Wänden.¹⁴²

9.2.3 Raumwahrnehmung

Wie schon erwähnt, nehmen Demenzerkrankte Räume anders wahr und die Orientierung ist nach den bekannten Standards des Bauens nicht mehr möglich. Damit sich diese Personen trotzdem wohlfühlen und ihre Lebensqualität nicht darunter leidet, müssen einige Punkte beachtet werden. In der Wohnung sollten kaum Abschottungen aufzufinden sein, da die Senioren sich dadurch eingeengt und eingesperrt fühlen. Die Angehörigen verschließen häufig Türen, zu denen die Demenzkranken keinen Zugang haben sollen, wie zum Beispiel Ausgangs- und Dienstleistungstüren. Jedoch führen die verschlossenen Türen zu Frustrationen bei den Demenzerkrankten.

Besser wäre es, diese Türen so diskret wie möglich zu gestalten, sodass sie diese Türen im besten Fall gar nicht mehr wahrnehmen. Beispielsweise werden in der Praxis manchmal Türen mit Fototapeten mit einem Bücherregal-Muster beklebt.

¹⁴¹ Holfeld Monika, 2013, Demenzkranken mit Farben das Leben erleichtern, S.12

¹⁴² Vgl.: dies., 2013, S.12

Sogenannte Ankerplätze sind ebenso wichtig für die Bewohner. Sie sollten problemlos zu finden und leicht zugänglich sein.

Ein intuitives Verstehen der Räume für die Bewohner mit Demenz ist empfehlenswert, da sie gleichzeitig die Funktion dieser Räume richtig zuordnen können. Mit multifunktionalen Räumen hat man in der Praxis eher schlechtere Erfahrungen gemacht, da sie nur für Verwirrungen sorgten.¹⁴³

In Deutschland leben zwei von drei Demenzerkrankten noch in ganz normalen Wohnungen. Die Problematik, trotz der Diagnose noch in der bisherigen Wohnung zu bleiben, ist auch für die Wohnungsunternehmen eine besondere Herausforderung. Zum einen muss nämlich die Wohnung an die neuen Bedürfnisse des Erkrankten angepasst werden und zum anderen muss ein Rückzugsort für die pflegenden Angehörigen geschaffen werden und dabei bezahlbar bleiben.

Sie versuchen mit möglichst wenigen Grundrissveränderungen und keinen wesentlichen Eingriffen in die Bausubstanz neue demenzfreundliche Wohnungen zu schaffen.

9.2.3.1 Flur

Der Flur hat für Menschen mit Demenz eine wichtige Funktion, denn über den Flur finden sich die Bewohner zurecht. Durch gestalterische Hilfsmittel wird die Orientierung in der Wohnung unterstützt, was für eine sichere Fortbewegung sorgt, was wiederum das Selbstvertrauen der Demenzkranken stärkt. Die Flure sollten so verlaufen, dass die Durchgänge geradlinig sind. Bisher werden hauptsächlich visuelle Aspekte bei der Orientierung verwendet. Dabei kann eine verbesserte akustische Orientierung durch die wechselnden Fußbodenbeläge erreicht werden.¹⁴⁴

„Erkennbare akustische Ereignisse können den sicheren Weg in die Küche, das Bad oder den Gemeinschaftsraum leiten. Die klingenden Zeichen sind emotional positiv besetzt und fordern dazu auf, sich in Richtung der Schallquellen zu bewegen, da dort vertraute Abläufe warten.“¹⁴⁵

Eine gute und gleichmäßige Beleuchtung des Flurs gibt den Bewohnern Sicherheit. Dunkle Ecken sollten gemieden werden, denn sie lösen Ängste bei den Demenzkranken aus.

143 Vgl.: Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.55

144 Vgl.: Anntons Michael, 2015, Modellprojekt: Wohnen mit Demenz,

https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf, Stand: 30.08.2018

145 dies., 2015

Es überwiegen harmonische Farben und durch farbige Akzente können Handlungen gezielt ausgelöst werden. Für eine bessere Orientierung empfiehlt sich eine farbige Codierung der einzelnen Räume.

Außerdem können sogenannte Piktogramme die Raumerkennung erleichtern.

Dabei hat das Badewannenschild an der Tür vor dem Bad eine hellblaue Farbe und unterstützt auf diese Weise die Wiedererkennung der Räume.



Abb.10: Piktogramme

https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf,
Stand: 30.08.2018

Der Flur hat noch eine weitere Funktion, dem Bewegungsdrang der Bewohner zu entsprechen. Dabei steht die Wohnzimmertür immer offen. Der Flur ist gut beleuchtet und schafft ein harmonisches Lichtverhältnis zum hellen Wohnzimmer.

Die gesamte Wohnung ist barrierefrei und schwellenlos. Um mögliche Stürze zu vermeiden oder Angstzuständen entgegenzuwirken wird ein Handlauf in der Wohnung installiert. So können die Senioren jederzeit anhalten und sich stützen. Lässt man den Handlauf auch an der Tür des Angehörigenzimmers durchlaufen, wie auf dem Foto auf der nächsten Seite, so wird diese von der Person mit Demenz auch nicht als Tür erkannt. Die pflegenden Angehörigen haben dadurch auch einen eigenen Rückzugsort bzw. Privatsphäre und müssen ihr Zimmer nicht zwingend abschließen.¹⁴⁶

¹⁴⁶ Vgl.: Anntons Michael, 2015, Modellprojekt: Wohnen mit Demenz,
https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf, Stand:
30.08.2018



Abb.11: Durchlaufender Handlauf

https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf

Eine Gegensprechanlage mit einem Display verhindert Unsicherheiten bei unerwartetem Besuch.

Für das Pflegepersonal oder Angehörige ist ein Hauptschalter hilfreich. Mit diesem können sie die gesamte Elektrik in der Wohnung ausschalten, ausgenommen dem Kühlschrank. So werden Unfälle mit angelassenen elektrischen Geräten vermieden.

9.2.3.2 Wohnzimmer

Das Wohnzimmer soll im Gegensatz zum Rest der Räume stimulierend wirken. Viel Tageslicht, Farben, wie Rot und Gelb, regen die Bewohner zur Bewegung an.

Die ganzen Möbel sehen auch aus, wie ganz normale Möbel. Es ist nicht erkennbar, dass es sich um Möbel für eine Demenzwohnung handelt, was auch ziemlich wichtig ist, damit die wohnliche Atmosphäre nicht zerstört wird. Sie haben außerdem einen hohen Gewohnheits- und Wiedererkennungswert.

Die gesamte Wohnung ist gut ausgeleuchtet und Tageslicht hat Priorität. Auf Vorhänge wird verzichtet, damit keine dunklen Ecken entstehen.

Menschen mit Demenz verfügen nicht mehr über die Fähigkeit, komplexe Orts- und Richtungswechsel ohne Probleme zu bewältigen. Sie benötigen sogenannte Referenzpunkte in den Räumen. Auch müssen die Fenster so geplant werden, dass sie den Raum um die Sichtachsen erweitern und genügend Tageslicht einfließen kann.

Senioren, die über lange Zeit das Bett nicht verlassen können, freuen sich über Blickachsen, die auf belebte Straßen, Schulhöfe oder Spielplätze ausgerichtet sind.

Christoph Metzger kritisiert die Isolation der älteren Generation aus der Öffentlichkeit mit den Worten: „Die Hochaltrigen sind irgendwie unsichtbar. Es sind meist nicht die Menschen, die sich freiwillig zurückziehen, sondern es sind die Anforderungen eines Systems der Architektur und der Versorgung, die nicht mehr selbstständig zu bewältigen sind und die Menschen dann in der Logik der Konsequenz von der Öffentlichkeit ausschließen.“¹⁴⁷

Die offenen Fensterfronten ermöglichen wenigstens eine visuelle Teilhabe am öffentlichen Leben.

Ein Balkon bietet dem Bewohner die Möglichkeit seine Umgebung durch Gerüche und Laute wahrzunehmen und stimuliert gleichzeitig die Sinne. Für Menschen mit Demenz bietet sich ein Pfad der Sinne auf dem Balkon an. Durch die unterschiedlichen Oberflächen, wie Sand, Erde, Kiesel oder Stroh soll dem Fortschreiten der sensorischen Einschränkung entgegen gewirkt werden.¹⁴⁸

9.2.3.3 Küche

In einer demenzfreundlichen Küche geht es in erster Linie darum Unfälle zu vermeiden. Ein montierter Sensor über dem Herd, der bei Kochzeitüberschreitung oder einer zu hohen Hitzeentwicklung ein akustisches Signal ertönen lässt, kann für Sicherheit sorgen.

Zudem geht mit Demenz häufig eine Fehlernährung einher. Sie verspüren kein Sättigungsgefühl und es kommt zum ungezügelten Essen. Deshalb haben viele Haushalte, in denen Demenzerkrankte leben, zwei Kühlschränke, wobei einer für den Betroffenen ist und der andere für die Angehörigen. In seinem Kühlschrank findet der Demenzerkrankte alle Nahrungsmittel für eine ausgewogene Ernährung.

Während der Mahlzeiten sollte die Person mit Demenz einen Stammpfatz am Esstisch haben, denn die Gewohnheit schafft Sicherheit.

In der Küche befindet sich nur das Nötigste. Alles muss übersichtlich und leicht zugänglich sein. Kleine Piktogramme an den Schränken mit Bildern über den Inhalt sind hilfreich. Es muss noch beachtet werden, dass sich das Geschirr von der Arbeitsplatte abhebt. Helles Geschirr bildet einen guten Kontrast zu einer dunkleren Arbeitsplatte.¹⁴⁹

147 Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.121

148 Vgl.: Anntons Michael, 2015, Modellprojekt: Wohnen mit Demenz,

https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf, Stand: 30.08.2018

149 Vgl.: dies., 2015

9.2.3.4 Schlafzimmer

Am wichtigsten im Schlafzimmer ist die Orientierung bei Nacht. Hier helfen beleuchtete Schalter, um das Licht bei Dunkelheit anzuschalten. Der Weg zur Toilette sollte dabei kurz sein. Die Knäufe an den Schlafzimmerschränken animieren mit ihrer roten Farbe zum Aufstehen und Anziehen. Auch die Schränke sollten keine Spiegel haben, damit sich die Bewohner mit Demenz nicht von ihrem eigenen Spiegelbild erschrecken.

9.2.3.5 Badezimmer

Im Badezimmer wird großer Wert auf technischen Komfort gelegt, denn Demenz wird auch mit den alterstypischen physischen Beeinträchtigungen begleitet. Hier bietet sich eine Badewanne mit einem seitlichen Eingang an.

Mit der richtigen innenarchitektonischen Gestaltung kann der Prozess des Fortschreitens der Krankheit entschleunigt werden. Dabei umfasst die Gestaltung das gesamte Spektrum der Innenarchitektur, wie Materialauswahl, Farben, die Lichtverhältnisse, technische Ausstattung, und natürlich die Möbel.

Die Bewohner sollen sich in den Zimmern wohlfühlen, was mit Hilfe von akustischen und anderen sensorischen Qualitäten erreicht werden kann. Solche Räume haben für die Demenzkranken einen besonders einladenden Charakter. Sie sollen zur Erinnerung und Erkundung der Umgebung anregen.

Somit ist es für Demenzkranke von großer Bedeutung, klar gegliederte Räumlichkeiten zu schaffen, was auch bei der Inneneinrichtung zu beachten ist.¹⁵⁰

9.3 Entwicklung des Altenwohnens

Heute befinden wir uns inmitten der multisensorischen Architektur und die riesige Entwicklung des Altenwohnens macht sich bemerkbar.

Christoph Metzger fasst die Entwicklung im Bereich des Altenwohnens aus seiner Perspektive zusammen. „Grob gesprochen verlief diese Entwicklung vom Typus der Verwahranstalt mit Bewohnern, die wie Insassen behandelt wurden, über das Krankenhaus mit dem Typ des Patienten bis hin zum Leitbild des Wohnens mit Betreuung.“¹⁵¹

Die Entwicklung lässt sich grob in 5 Stufen gliedern.

¹⁵⁰ Vgl.: Anntons Michael, 2015, Modellprojekt: Wohnen mit Demenz, https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf, Stand: 30.08.2018

¹⁵¹ Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.76

Die erste Stufe war durch den wirtschaftlichen Aufschwung der 1960er Jahre bestimmt und es entstanden drei wesentliche Einrichtungen. Es wurden Altenheime, Altenwohnheime und Altenpflegeheime gebaut. Diese Konzepte finden sich auch heute noch in der Praxis wieder. Zu diesem Zeitpunkt galten als Grundlage für die Planung die Maßstäbe für den Krankenhausbau. In den Einrichtungen herrschte eine militärische Strenge mit langen Fluren und stereotypische Raumfolgen mit den einzelnen Stationen. Die Zimmer waren in der Regel Mehrbettzimmer und die sanitären Einrichtungen wurden von mehreren Personen genutzt. Es bildeten sich Stationseinheiten mit ca. 36 Bewohnern, die in zwei bis drei-Bettzimmer untergebracht waren. Diese Gebäude hatten eine Bruttogeschossfläche von ungefähr 900 Quadratmetern, wodurch die Errichtung kleiner Gemeinschaftsräume möglich war.¹⁵²

Die zweite Stufe in der Entwicklung des Altenwohnens begann gegen Ende des 20. Jahrhunderts, als ein grundlegender Wandel zu beobachten war. Die Heimbewohner wurden von nun an als Personen mit Bedürfnissen wahrgenommen. „Hier werden zum ersten Mal pflegerische Anforderungen mit Wohnbedürfnissen in Verbindung gebracht.“¹⁵³ Die Zimmer wurden auf ein bis zwei Personen reduziert und durch ein eigenes kleines Bad konnte für etwas Privatsphäre gesorgt werden. Außerdem durften die Bewohner ihre Räume mit einigen persönlichen Gegenständen ausstatten. Die notwendige medizinische Technik befand sich zwar nach wie vor in den Zimmern der Bewohner, bildeten aber nicht mehr den Mittelpunkt im Raum. Durch die kleineren Wohneinheiten versuchte man eine familiäre Atmosphäre zu schaffen.

Die Gemeinschaftsräume wurden zunehmend von den Senioren genutzt, wo sie miteinander in Kontakt treten konnten.

Mit der Zeit verbesserte sich die medizinische Versorgung der Menschen und sie erreichten ein höheres Alter. Somit stieg auch der Anteil der Hochaltrigen in den Einrichtungen. Dies führte dazu, dass während der dritten Stufe Quartiere mit umfangreichen Serviceleistungen entstanden. Acht bis zehn Senioren schlossen sich zu einer Gemeinschaftsgruppe zusammen. Jeder der Bewohner hatte ein privates Einzelzimmer mit einem eigenen kleinen Badezimmer mit einer Dusche. Ein größeres Pflegebad teilten sich die Gruppenmitglieder miteinander.¹⁵⁴ Es entwickelten sich „eigenständige Hausgemeinschaften, die nun Teil einer sonst vollstationären Pflegeeinrichtung sind“.¹⁵⁵

152 Vgl.: Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.79

153 dies., 2016, 79

154 Vgl.: dies., 2016, S.76

155 dies., 2016, S.80

Wir befinden uns heute an der Grenze der vierten Stufe, wo der Bewohner schon als Kunde bezeichnet werden kann. Er ist Kunde vieler Serviceleistungen, welche er bei entsprechenden Dienstleistern einkaufen kann. Neu ist auch, dass sich die Einrichtungen nach außen öffnen.

Die Bewohner können dadurch länger in ihrer vertrauten Umgebung leben bleiben und am gesellschaftlichen Leben teilnehmen. Die Gemeinschaften werden mittlerweile als familiäre Systeme akzeptiert.

Gleichzeitig stehen wir heute an der Schwelle zur fünften Stufe, auch sechste Generation des Altenwohnens genannt. Diese meint, das multisensorische Wohnen. „Unter dem Stichwort Demenz wird die Integration multisensorischer Ansätze in die künftige Architektur zur Perspektive eines neuen Wohnverständnisses.“¹⁵⁶

Spricht man also von der sechsten Generation, so spielen Neuheiten im Bereich Struktur, Ausstattung und Assistenzsysteme eine wichtige Rolle. Das Zusammenspiel von technischen Hilfssystemen und sensorischen Materialien gehört die Zukunft. Multisensorische Qualitäten sind auch auf die Gebäudetechnik und die Innenausstattung zu übertragen. Die Technik nimmt dem Personal entweder viel Arbeit ab oder erspart den Senioren, im besten Fall, sogar das Einstellen von Personal. Die Älteren bewältigen ihren Alltag einfacher und können länger in ihrer eigenen Wohnung leben bleiben.

Die einzelnen Entwicklungsstufen des Altenwohnens zeigen die deutlichen Fortschritte. Jedoch kritisiert Christoph Metzger, dass „nach wie vor [...] die Alten in unserer Gesellschaft vernachlässigt und an den Rand der gesellschaftlichen Öffentlichkeit gedrängt“¹⁵⁷ werden.

Der Mangel an genügend Wohnraum, die hohen Grundstückspreise und die Verdichtung in den Städten sind die Hauptgründe dafür, dass die Senioren zunehmend in den weniger attraktiven Regionen leben. Diese Situation könnte auf Dauer zu einer Ausschließung und Verdrängung der Älteren aus dem öffentlichen Leben führen.

156 Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.76

157 dies., 2016, S.76

9.4 Multisensorische Architektur

Im Alter ist es üblich, dass nicht mehr alle Sinne ohne Probleme funktionieren, was für die Architektur zur Folge hat, dass nicht nur eine Architektur nach dem Zwei-Sinne-Prinzip gefragt ist, sondern eine, die alle Sinne des Menschen anregt. Sie sollte außerdem in der Lage sein altersbedingte Beeinträchtigungen kompensieren zu können.

Das Wohlfühlen der Senioren im neuen Zuhause kann durch vertraute Muster und Gegenstände aus der Kindheit erreicht werden. Dies wird auch bei der Gestaltung von Altenpflegeeinrichtungen beachtet.

Bisher standen die visuellen Qualitäten in der altersgerechten Architektur im Vordergrund und haben damit andere Eigenschaften verdrängt. Die Wichtigkeit der auditiven, tastbaren oder riechbaren Eigenschaften wurde dabei übersehen und unterschätzt. Sie sind extrem wichtig. Die multisensorischen Räume ermöglichen eine entsprechende Reaktion auf die veränderte sensorische, körperliche und kognitive Verfassung.¹⁵⁸ Im Übersichtsbeitrag zur Literatur über altengerechte Architekturplanung wurde bewiesen, dass solche Räumlichkeiten eine positive und nachhaltige Wirkung auf das Verhalten und die Kognition der Senioren hat.

Solche Räume schwächen zum einen den starken Bewegungsdrang der Bewohner und gleichzeitig ihr aggressives Verhalten.

Das Einsetzen von Farben, Licht, Kontrasten und Akustik sind wesentliche Bestandteile der demenzfreundlichen Architektur.

Bezogen auf die akustische Qualität eines Raumes spielt die Wahl der Oberflächen eine wesentliche Rolle. Die Oberflächen sollten solche sein, dass der Schall wenig gebrochen wird. Auf diese Weise erreicht man eine hohe Sprachqualität im Zimmer, denn der Primärschall wird nicht durch Reflexionen oder Geräuschen von draußen überlagert. Es wurde bewiesen, dass die Ortung der Schallereignisse für ein sicheres Gehen beitragen und somit Stürze vermeiden kann.

Die Sehkraft und das Hörvermögen lassen mit dem Alter meistens nach, wodurch die Orientierung zur Herausforderung wird. Auch wenn sich alle Sinne mit dem Alter verändern, so kann der Hörsinn andere zum Teil unterstützen, wie zum Beispiel das Sehen. Diese Chance wird allerdings nicht genutzt. Optische und akustische Orientierungshilfen können die Menschen zur Bewegung motivieren, denn der zurückgelegte Weg erscheint den Senioren sicher.¹⁵⁹

158 Vgl.: Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.84f.

159 Vgl.: dies., 2016, S.86 ff.

Musik wird in der Demenztherapie häufig angewendet. Beispielsweise lösen bestimmte Abfolgen von Tönen und Frequenzen positive Reaktionen bei den Demenzkranken aus. Bei Heimbewohnern mit Demenz wurden außerdem Lichttherapien durchgeführt. Sie zeigten eine erfolgreiche Wirkung auf das Schlafverhalten der Personen.

9.5 Smart Home

Mittlerweile können Systeme im Auto erkennen, wenn der Fahrer Anzeichen von Müdigkeit anzeigt und ihn dann zu einer Fahrpause motivieren. Solche ähnlichen Erinnerungshilfen sollten auch in den Wohnungen für Ältere möglich sein. Diese Systeme erinnern die Senioren beispielsweise an die Medikamenteneinnahme. Assistenzsysteme lernen die Gewohnheiten ihrer Nutzer und werden somit fast zu einem „unsichtbaren Butler“.¹⁶⁰

Vor allem im Alter, wenn die kognitiven Fähigkeiten abnehmen, können Assistenzsysteme von großer Bedeutung sein. Sie dienen zur Komfortsteuerung, Versorgung, Unterhaltung und sogar zur medizinischen und seelsorgerischen Betreuung.

Dabei muss die Bedienung stets einfach und intuitiv sein, damit auch die ältere Generation mit den Assistenzsystemen zurecht kommt. Bei den Assistenzsystemen im Smart Home Bereich werden nicht nur die Nutzer unterstützt, sondern das gesamte Umfeld gewinnt an Sicherheit. Deshalb sollte die Förderung solcher Projekte von sozialpolitischem Interesse sein.

Durch die Systeme können Rückschlüsse über die körperliche oder seelische Verfassung der Bewohner gemacht werden. Dabei wertet das System biometrische Daten, wie zum Beispiel die Atmung oder das Ernährungsverhalten, aus.

In diesem Fall können die elektrischen Geräte im Haushalt des Bewohners ebenso wichtige Informationen liefern. Je nachdem, wann eine Kaffeemaschine oder die elektrische Zahnbürste genutzt wird, kann das System die Tagesabläufe des Bewohners lernen und etwaige Abweichungen registrieren.

Häufig sind Sensoren, die sich am Körper oder in den Kleidungsstücken befinden, nicht mehr notwendig und die Senioren könnten sich dadurch viel freier in ihren Wohnungen bewegen.

¹⁶⁰ Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.94

Neben den vielen Assistenzsystemen macht ein Notfallsystem Sinn, wenn sich in der Nähe eine helfende Person befindet. Spezielle Bodenbeläge, die an ein Alarmsystem angeschlossen sind und aktiv werden falls etwas auf den Boden fällt, sind nur in akuten Fällen empfehlenswert. Die meisten Senioren fühlen sich sonst durch solche SOS-Systeme unter Stress gesetzt, was noch viel schneller zu einem Sturz führen könnte.¹⁶¹ Meiner Meinung nach, ist und bleibt das beste Notfallsystem ein Mensch, der sich in der Nähe befindet und im Notfall eingreifen kann.

Digitale Lösungen können hilfreich sein, solange sie die sozialen Kontakte ergänzen und nicht ganz ersetzen bzw. einschränken. Die Digitalisierung im Bereich Altenpflege wird häufig aus ethischer Sicht ambivalent angesehen. Die Bewohner dürfen sich nicht dauerhaft beobachtet und bewacht fühlen. Außerdem muss mit den Daten des Bewohners höchst vertraulich umgegangen werden.

Zusätzlich sind Assistenzsysteme für die Wohnungsunternehmen eine preisgünstigere Variante zu den herkömmlichen altersgerechten, bautechnischen Anpassungsmaßnahmen.

In der Vergangenheit hat man versucht Assistenzsysteme mit Kommunikation zu verbinden, wodurch die Gemeinschaftssysteme entstanden.

In einem Projekt von 2009 wurden in New York über einen Gebäudekomplex Pflanzen verteilt und durch einen elektrischen Kreislauf miteinander verbunden. „Es ging darum, die CO₂-Bilanz der Pflanzen, die offensichtlich vom Wasserhaushalt beeinflusst ist, als diskretes System der Gemeinschaft zu installieren. Gegenseitig konnten sich die Nachbarn kontrollieren, denn nur bei positiven Emissionswerten wurde auch das Licht der Verbraucher in der Wohnung aktiviert.“¹⁶² Auf diese Weise kommunizierten die Nachbarn miteinander und sie hatten alle eine Gemeinsamkeit, die sie verbunden hat, wodurch eine interaktive Architektur geschaffen wurde. Obwohl Smart Home marktrelevant ist und viele positiven Wirkungen hat, wird ihm bisher nur eine bescheidene Bedeutung zugeschrieben. Smart Home befindet sich in den Kinderschuhen und hat noch eine geringe Marktgröße. Die Marktteilnehmer sind vom Potenzial im Smart Home Bereich überzeugt und rechnen mit einer hohen Relevanz dieses Themas.¹⁶³

¹⁶¹ Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.94

¹⁶² dies., 2016, S.99

¹⁶³ dies., 2016, S.99

9.6 Finanzierung der Demenz-WGs

Jeder Mieter zahlt seine Miete und die Kosten für die hauswirtschaftliche Versorgung werden aus einer gemeinsamen Haushaltskasse getragen.

Die Miete liegt üblicherweise ca. 10 bis 30 Prozent, wegen der besonderen Ausstattung, über der ortsüblichen Miete, in einigen Fällen sogar bis zu 50 Prozent.

Dabei ist zu beachten, dass durch eine sehr gute Ausstattung und viel Wohnfläche die Investitionskosten in die Höhe getrieben werden, welche dann mit einer marktfähigen Miete nicht mehr refinanziert werden könnten.

Erklärungsbedürftig ist eigentlich nur die Finanzierung der Pflege und Betreuung. Hier gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten.

1) Betreuungspauschale + individuelle Pflegekosten

Bei dieser Finanzierungsmöglichkeit werden die Kosten für die Betreuung auf alle Bewohner der Wohngemeinschaft umgelegt.

Zusätzlich bekommt jeder Bewohner durch einen ambulanten Pflegedienst die ihm zustehenden Krankenversicherungsleistungen, mit denen er sich die notwendigen Pflegeleistungen kaufen kann.

2) Alle Leistungen aus einem Topf

Alle Versicherungsleistungen und Pauschalen werden zusammengeworfen, aus dem die Pflege und Betreuung eingekauft wird.

Die Pflege in einer Demenz-WG ist in der Regel immer teurer als in einem Pflegeheim, da die Gruppen relativ überschaubar sind und der Betreuungsschlüssel meist besser ist als im Pflegeheim.

Wenn eine Demenz-WG trotzdem billiger sein will, dann nur aufgrund geringerer Qualität oder weniger Personal. Oder das Personal wird deutlich schlechter bezahlt als im Pflegeheim, allerdings ist die Bezahlung dort bekanntlich schon nicht hoch.

Es gibt noch eine theoretische dritte Finanzierungsmöglichkeit. Hierbei müssten die Angehörigen einen Teil der Betreuung in der Wohngemeinschaft verlässlich übernehmen.¹⁶⁴

¹⁶⁴ Vgl.: Hallensleben Jörg, o.J., Über Demenz-WGs,
http://www.gottenheim.de/Aktuell/WohnenImAlter/2016_11_BachelorT_WohnenImAlterGo.pdf , Stand:
30.08.2018

10. Investitionen in Social Real Estate Immobilien

Für die Planung bzw. Umsetzung einer ambulant betreuten Wohngruppe fallen meistens keine investiven Anlaufkosten an. Es müssen personelle Ressourcen gewährt und für die Entwicklung des Konzeptes externe Unterstützungsleistungen eingekauft werden. Außerdem suchen die Initiatoren nach passendem Wohnraum, geeigneten Bewohnern und Pflegediensten. Zusätzlich können Anlaufkosten für entsprechende Fortbildungsmaßnahmen des Pflegepersonals entstehen.

Für den Neubau oder Umbau eines Objektes entstehen weitere Investitionskosten. Um das Risiko gering zu halten, sind die Initiatoren bei der Umsetzung der Projekte häufig selber nicht die Investoren. Der Wohnraum wird angemietet und die notwendigen Investitionen tätigen in der Regel die lokalen Wohnungswirtschaftsunternehmen. Die Höhe der Investitionskosten setzt sich aus den baulichen Maßnahmen, der Größe, Qualität und Ausstattung der Wohnung und der Höhe der Finanzierungskosten zusammen.

Die Refinanzierung erfolgt über die Mieten, die von den Bewohnern gezahlt werden.¹⁶⁵

Ein Risiko bei der Investition in Social Real Estate Immobilien ist der Fachkräftemangel in zweierlei Hinsicht. Mit der Alterung der Bevölkerung steigt die Nachfrage nach professioneller Pflege, allerdings sinkt gleichzeitig das Arbeitskräftepotenzial, aus dem der Bedarf nach Pflegefachkräften gedeckt werden kann.¹⁶⁶

165 Vgl.: Sobottke Markus, 2013, Ambulant betreute Wohngemeinschaften, https://www.ambulant-betreute-wohngemeinschaften.de/files/abw/dokumente/Infos%20abWG/BFS_AH_ambulant_131113.pdf, Stand: 30.08.2018

166 Vgl.: Schulten Andreas, 2018/1, Residential and Social Real Estate- Sorgt die Demographie für sichere Renditen für Immobilieninvestoren?, In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, S.10

10.1 Die Pflegeimmobilie als Transaktionsobjekt

Trotz des Risikos lässt sich „im Bereich des deutschen Pflegeimmobilienmarktes eine anhaltend hohe Nachfrage von vorwiegend institutionellen, größeren Investoren beobachten“.¹⁶⁷

Gründe für diese attraktive Anlage sind zum einen die hohen Auslastungsquoten wegen des demografischen Wandels. Außerdem lassen sich Gründe für die Attraktivität in „der geringen Ausfallwahrscheinlichkeit der Betreiber durch weitgehende Regulierung und konjunkturunabhängige Krisenfestigkeit, den zumeist vorzufindenden langfristigen sogenannten Double-Net Verträgen (der Mieter trägt alle Kosten mit Ausnahme der Kosten für Instandsetzung/Instandhaltung an Dach und Fach) sowie dem allgemeinen Niedrigzinsumfeld ausmachen“.¹⁶⁸

Es kommen als Erwerber auch zunehmend ausländische Immobilien- und Spezialfonds, Immobilienfonds und REIT's auf, wobei auch Privatanleger sehr aktiv sind.

Verglichen mit Gewerbe- und Wohnimmobilien (3,5 Prozent Rendite), ist eine Rendite von 5,5 Prozent möglich. Bei solch einer Investition spielt auch die Drittverwendungsmöglichkeit immer eine wichtige Rolle.¹⁶⁹

10.2 Drittverwendungsmöglichkeit

In den Ballungsgebieten ist eine Nutzungsänderung des Objektes relativ einfach zu adaptieren, zum Beispiel Studentenwohnungen oder barrierefreies Wohnen. In den ländlichen Gebieten gestaltet sich die Drittverwendung etwas schwieriger. In solchen Regionen eignen sich vor allem Gebäudestrukturen, die flexibel nutzbar sind und ohne größere Aufwände der entsprechenden Marktsituation angepasst werden können. Dabei sollte eine eventuelle Nachnutzung mit dem finanzierenden Kreditinstitut abgesprochen werden. Falls sich die Nutzung des Objektes ändern sollte, so muss unter Umständen der Beleihungswert der Immobilie angepasst werden, was den Investor Schwierigkeiten bereiten könnte.¹⁷⁰

¹⁶⁷ o.A., 2018/2, Pflegeimmobilie als Transaktionsobjekt, In: Altenheim

¹⁶⁸ dies., 2018

¹⁶⁹ Vgl.: o.A., 2018/2, Pflegeimmobilie als Transaktionsobjekt, In: Altenheim

¹⁷⁰ Vgl.: Haesner Maja, 2018/3, Drittverwendbarkeit des Objekts von zentraler Bedeutung, In: Altenheim, S.77

11. Fazit

Die herausgearbeiteten Zahlen und Fakten zum demografischen Wandel, wie auch die starke Präsenz des Themas in der Politik, zeigen deutlich, dass in naher Zukunft altersgerechte Wohnungen und entsprechende Wohnkonzepte mehr denn je gebraucht werden.

Die aufgezeigte Situation hinsichtlich demografischen Wandels, Überalterung der Bevölkerung, Leerstandsproblematik der Wohnungsunternehmen und im Gegenzug der nachweisbare Mangel an altersgerechtem barrierefreiem Wohnraum stellt die Wohnungswirtschaft und die Politik vor eine große Herausforderung und zeigt gleichzeitig Chancen für die zukünftige strategische Ausrichtung der Beteiligten auf.

Die Wohnungswirtschaft hat bereits erste Fortschritte im Bereich altersgerechtes Wohnen gemacht. Im Mittelpunkt stehen dabei die Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes und der Bau neuer Wohnungen, sowie die Organisation sozialer Dienstleister für die älteren Mieter. Bezogen auf die Entwicklung der Leerstandszahlen konnten mithilfe ihrer Anpassungsmaßnahmen sogar erste positive Auswirkungen verzeichnet werden.

Meine Analysen zeigen auf, wie viele Wohnungen noch gebaut werden müssten, um den zukünftigen Bedarf decken zu können. Insbesondere, wenn man von demenzgerechtem Wohnraum spricht, hat Deutschland definitiv ein Verbesserungspotenzial.

Vor allem in den ländlichen Regionen fehlt es an entsprechenden Angeboten. Gleichzeitig stellt das Fehlen des benötigten Pflegepersonals ein großes Problem dar. Allerdings liegt es in der Hand der Politik, diese Berufe durch geförderte Ausbildung mit anschließenden existenzsichernden Entlohnungssystemen attraktiver zu gestalten.

Das große gesellschaftliche Interesse zwingt jedoch auch die Politik in die Verantwortung. Die Wohnungsunternehmen, Pflegedienstleister, Betroffene und deren Angehörige selbst können die Herausforderung nicht eigenständig bewältigen. Geeignete Förderinstrumente in finanzieller und beratender Form müssen den Initiatoren zur Verfügung gestellt werden.

Diese Arbeit zeigt, es gibt einige Alternativen zum Pflegeheim.

Sei es das Mehrgenerationenhaus für Senioren, die sich nach einer familiären Bindung sehnen oder in einer Seniorengemeinschaft gesellschaftlichen Kontakt finden.

Die Älteren müssen sich nur selber bewusst machen, welche Bedürfnisse sie haben und welche Wohnform für sie am geeignetsten ist.

Idealerweise sollte diese Entscheidung von den Betroffenen frühzeitig selbstbestimmt werden, um möglichst dauerhaft nach eigenem Ermessen gut versorgt zu sein.

Trotz der vorhandenen Wohnkonzepte ist die ältere Generation auch für neue Konzeptideen offen. Situationsbedingt werden sich zukünftig die aufgezeigten und noch weitere Wohnformen am Markt etablieren. Durch den technischen Fortschritt und die Digitalisierung wird der Markt einen weiteren Wandel erfahren.

Literaturverzeichnis

Analyse & Konzepte GmbH, InWIs GmbH im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2013: GdW Branchenbericht 6: Wohntrends 2030, S.9

Anntons Michael, 2015, Modellprojekt: Wohnen mit Demenz,
https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf,
Stand: 30.08.2018

Bayrisches Staatsministerium, 2012, Praxisleitfaden für die Qualitätssicherung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften, S.8

BBSR, 2015, Deutschland altert unterschiedlich,
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/alterung_bevoelkerung.html, Stand: 28.08.2018

BBSR, 2015: Wohnungsmarktprognose 2030, S.8

Bertelsmann Stiftung, 2005: Perspektiven für das Wohnen im Alter: Handlungsempfehlungen des Beirates Leben und Wohnen im Alter der Bertelsmann Stiftung, S.16

Böhmer Heike, 2014, Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter, https://www.bsb-ev.de/fileadmin/user_upload/Bauherren-Schutzbund/Aktuell/Studien/IFB_Forschungsbericht_Metastudie_Demografische_Entwicklung_und_Wohnen_im_Alter.pdf, Stand: 28.08.2018

Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend, 2016, Projekte für "vielfältiges Wohnen" ausgezeichnet, <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/aktuelles/alle-meldungen/projekte-fuer-vielfaeltiges-wohnen--ausgezeichnet/112314>, Stand: 28.08.2018

Bundesministerium für Gesundheit, 2018, **Alternative Wohnformen**,
<https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/leistungen-der-pflegeversicherung/alternative-wohnformen.html>, Stand: 30.08.2018

Bundeszentrale für politische Bildung, 2016, demografischer Wandel,
<http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/240461/demografischer-wandel>,
Stand: 25.08.2018

Ernst Lars, 2018/04: Wohnungspolitik heißt auch Standortpolitik, In: Die Wohnungswirtschaft. S.48

Feuer Jesko, 2015, Wohnungsfrage@Haus der Kulturen,
<https://www.smow.de/blog/2015/12/wohnungsfrage-haus-der-kulturen-der-welt-berlin/>, Stand:
25.08.2018

Gauselmann Kai, 2014, Senioren zieht es in eine WG, In Mitteldeutsche Zeitung

Grünheid Fiedler, 2013: Bevölkerungsentwicklung, Daten Fakten, Trends zum demografischen Wandel, S.6

Haesner Maja, 2018/3, Drittverwendbarkeit des Objekts von zentraler Bedeutung, In: Altenheim, S.77

Hallensleben Jörg, o.J., Über Demenz-WGs, <https://demenz-wg.de/ueber-demenz-wgs/>,
Stand:30.08.2018

Holfeld Monika, 2013, Demenzkranken mit Farben das Leben erleichtern, S.11

Jäkel Silke, 2012, Wohnen im Alter mit (Mehr)-Generationen, <https://monami.hs-mittweida.de/files/2216/Bachelorarbeit.pdf> Stand 28.08.2018

Jeß Jennifer, 2015, Altersgerechtes Wohnen,
http://web.gdw.de/uploads/pdf/Abschlussarbeiten/2016/2_Jess_Jennifer_Oekonomarbeit_BR-WS13-HH1_Altersgerechtes_Wohnen.pdf, Stand: 28.08.2018

Kilchert Lars, o.J., Mehrgenerationenhaus und Mehrgenerationenwohnen,
https://www.pflege.de/altenpflege/mehrgenerationenhaus/#vorteile_nachteile, Stand 28.08.2018

Klie Thomas, 2018/1: Echte WGs sind rar gesät, In: Altenheim, S.16

Krämer Karl, 2005, Wohnen im Alter, S.104

Kremer-Preiß Ursula, 2004, Betreute Wohngruppen Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Betreute_Wohngruppen_Struktur_des_Angebotes.pdf, S.9, Stand: 30.08.2018

Kremshuber Eva, 2011, MehrGenerationenWohnen, http://webopac.fh-linz.at/dokumente/Bachelorarbeit_Kremshuber.pdf, S.23, Stand: 28.08.201

Landesrecht BW: § 45e SGB XI: URL:

[http://www.landesrechtbw.de/jportal/portal/t/148u/page/bsbawueprod.psml?](http://www.landesrechtbw.de/jportal/portal/t/148u/page/bsbawueprod.psml?doc.hl=1&doc.id=BJNR101500994B)

[doc.hl=1&doc.id=BJNR101500994B](http://www.landesrechtbw.de/jportal/portal/t/148u/page/bsbawueprod.psml?doc.hl=1&doc.id=BJNR101500994B)

[JNE020500819&documentnumber=5vemberofresults=5&showdoccase=1&doc.part=S¶mfromHL=true#focuspoint](http://www.landesrechtbw.de/jportal/portal/t/148u/page/bsbawueprod.psml?doc.hl=1&doc.id=BJNR101500994B&documentnumber=5vemberofresults=5&showdoccase=1&doc.part=S¶mfromHL=true#focuspoint), Stand 21.03.2013

Lange Wolfgang, 2014/11: Die Gruppe der alleinlebenden Alten wächst am stärksten, In: Immobilien vermieten & verwalten, S.33

Lihs Verena, 2013, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2013/2/Inhalt/DL_Lihs.pdf?__blob=publicationFile&v=2 Stand: 28.08.2018

Metzger Christoph, 2016, Bauen für Demenz, S.45

o.A., pflege.de, o.J., Demenz – Demenzformen, Symptome & mehr, <https://www.pflege.de/leben-im-alter/krankheiten/demenz/>, Stand: 30.08.2018

o.A., Wohnungsgenossenschaft Hettstedt eG., 2017, Textbausteine für den Geschäftsbericht

Pankratz Norman, 2015, Mehrgenerationenwohnen (MGW), Tagespflege & Bürgerinformationstreff in der Neuen Ortsmitte (Alter Sportplatz) in Schallstadt, <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:BPf0VbhvW6sJ:https://www.schallstadt.de/ceasy/modules/core/resources/main.php%3Fid%3D1420-0%26download%3D1+%&cd=1&hl=de&ct=clnk&gl=de>, Stand: 28.08.2018

Patrick Verhaest, 2014, Wohnumgebung: Die physische Dimension bei der Unterstützung psychosozialen Wohlbefindens, in: Architektur für Menschen mit Demenz, S.23

Pick Andreas, 2018, Einwohner-Bestandsstatistik Hettstedt, Stand: 28.03.2018

Schaper Daniela, 2014: Begriffsabgrenzungen. Bobka Gabriele, Spezialimmobilien von A-Z, S.493

Schlüter Michel, 2012, Handbuch Betreutes Wohnen, S.2.

Schmidt Peter, 2018/1: Der Trend geht zur WG, In: Altenheim, S.20

Schulten Andreas, 2018/1, Residential and Social Real Estate- Sorgt die Demographie für sichere Renditen für Immobilieninvestoren?, In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, S.10

Sebastian, 2013, Mehrgenerationen-Wohnen,
<https://www.wohneigentumratgeber.de/2013/mehrgenerationen-wohnen-0562>, Stand: 28.08.2018

Statistisches Bundesamt, 2015: Bevölkerung Deutschlands bis 2060 ,13. koordinierte
Bevölkerungsvorausberechnung, S. 19

Sobottke Markus, 2013, Ambulant betreute Wohngemeinschaften, https://www.ambulant-betreute-wohngemeinschaften.de/files/abw/dokumente/Infos%20abWG/BFS_AH_ambulant_131113.pdf, Stand:
30.08.2018

Statistisches Bundesamt ,2015: Pflegestatistik 2013, S.7ff.

Stähle Markus, 2016, Projektentwicklung „Wohnen im Alter“ dargestellt am Beispiel der Gemeinde
Gottenheim,
http://www.gottenheim.de/Aktuell/WohnenImAlter/2016_11_BachelorT_WohnenImAlterGo.pdf, S.16ff.,
Stand: 30.08.2018

VdW/VdWg, 2018, Sofortinformation 02/2018 Textbausteine für den Geschäftsbericht 2017

Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G., 2018

Zermin Helmut, 2015, Poolen: Nehmen Sie Betreuungsleistungen gemeinsam in Anspruch,
<https://www.curendo.de/pflege/poolen-nehmen-sie-betreuungsleistungen-gemeinsam-in-anspruch/>,
Stand: 30.08.2018

Zunnert Sandra, 2013, Weder allein noch im Heim – Gemeinschaftliches Wohnen im Alter,
https://opus-hslb.bsz-bw.de/files/294/Bachelorarbeit_Sandra_Zunnert_ohne_Anschrift.pdf, S.12 Stand:
28.08.2018

Anhang

Anlage 1: Aufgaben einer Präsenzkraft

Die Grundbetreuung umfasst:

- die Information der Bewohner
 - die individuelle Beratung der Bewohner
 - die Vermittlung von Dienstleistungsangeboten
 - Kommunikation mit Leistungserbringern im Gesundheitswesen
 - Leistungen im Krankheitsfall
 - Reinigung der Gemeinschaftsflächen der Wohngemeinschaft im Innenbereich
- Zusätzlich kann das Betreuungsunternehmen Angebote zur Freizeitgestaltung machen.

Das Angebot der zusätzlichen Wahlleistungen umfasst folgende Bereiche:

a) Hauswirtschaftliche Hilfen

- Wäschepflege (waschen, bügeln, nähen)
- Reinigung der Wohnung bis dreimal wöchentlich
- Glasreinigung
- Blumenpflege
- Einkaufsdienst Lebensmittel, Hilfe bei der Zubereitung von Speisen

b) Technische Dienstleistungen

Das Betreuungsunternehmen bietet den Bewohnern der Wohnanlage im Bedarfsfall auf Anforderung kleinere technische Dienstleistungen in ihrer Wohnung.

Zu den kleineren technischen Dienstleistungen gehören:

- das Aufstellen, Auf- oder Abhängen von vorhandenen Einrichtungsgegenständen und Gardinen,
- das Transportieren von schweren Gegenständen, Möbeln etc. innerhalb der Wohnanlage bei der Anlieferung oder beim Abtransport bis zum Hauseingang bzw. Parkplatz,
- der Austausch von Glühbirnen sowie Kleinreparaturen an den Einrichtungsgegenständen des Bewohners ohne großen Zeitaufwand und Materialeinsatz.

Die Durchführung umfangreicher Montagearbeiten, Schönheitsreparaturen usw. zählt nicht zum Bereich der kleineren technischen Dienstleistungen.

c) Weitere Leistungen:

größere Dienstleistungen in ihrer Wohnung zu einem Objektlohn (Wahlleistung II) bedürfen einer gesonderten, von beiden Parteien zu unterzeichnenden Vereinbarung. Möglich sind u.a.:

Wohngruppenzuschlag nach § 38a SGB XI / Präsenzkraft

Bei dem Zuschlag für ambulant betreute Wohngruppen, dem sogenannten Wohngruppenzuschlag, handelt es sich um eine Leistung für Pflegebedürftige, welche sich in ambulant betreuten Wohngruppen befinden. Das heißt, dass der Zuschlag dann gewährt wird, wenn die Pflegebedürftigen ambulante Pflegeleistungen (Pflegesachleistung nach § 36 SGB XI, Pflegegeld nach § 37 SGB XI oder die Kombinationsleistung nach § 38 SGB XI) beziehen. Der Wohngruppenzuschlag beträgt monatlich 205,00 Euro und wird als zweckgebundene Geldleistung ausgezahlt. Die Kosten / Entlohnung der Präsenzkraft erfolgt zusätzlich und nur nach Genehmigung der Leistungen durch die Pflegekasse.

Die Vermietung des Wohnraums erfolgt über die Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G. und die Menüversorgung erfolgt über den Verein "Nicht Allein Zuhause" e.V.!

Es besteht keine Verpflichtung alle angebotenen Komponenten vertraglich festzuhalten. Die Vermietung erfolgt unabhängig von Leistungen der Kranken- und Altenpflege Wend GmbH. Jeder Mieter ist selbst bestimmt.

Bei Pflegebedürftigkeit und Vorliegen einer Pflegestufe wird die Pflege bis zur Höhe des Sachleistungsbetrages der Pflegestufen von der Pflegekasse übernommen.

Investitionskosten in Höhe von 7,9 % der Pflegeleistungen werden monatlich zusätzlich berechnet.

Die Medikamente oder ggf. andere behandlungspflegerische Tätigkeiten werden wenn eine ärztliche Verordnung der Häuslichen Krankenpflege vorliegt, von der Krankenkasse nach Genehmigung übernommen.¹⁷¹

171 Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G., 2018

Anlage 2: Fotos Senioren-WG in Hettstedt



Frontansicht des Wohngebäudes (Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G.)



Wohngebäude mit eingezäuntem Außenbereich (Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G.)



Küche mit Essbereich (Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G.)



Wohnzimmer (Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G.)



Ein unmöbliertes Einzelzimmer mit einem Balkon (Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G.)



Gemeinschaftsbad mit Badewanne (Wohnungsgenossenschaft Hettstedt e.G.)

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, die vorliegende wissenschaftliche Bachelorarbeit selbstständig verfasst und noch nicht anderweitig zu Prüfungszwecken vorgelegt zu haben. Ich habe keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet und habe direkte und indirekte Zitate als solche kenntlich gemacht.

Elisabeth Rudi,

Hettstedt, 20.09.2018