



## Innovative zukünftige Wohn- und Betreuungsformen

### Von der Invention zur Innovation

Referent: Rolf Gennrich, Geschäftsführer des  
Instituts für Altenwohnbau und Qualitätsmanagement  
(INFAQT)  
42699 Solingen, Mankhauser Str. 1  
[info@infaqt.de](mailto:info@infaqt.de)



## Themenschwerpunkte

- **Ausgangspunkt innovativer Konzepte in der ambulanten und stationären Pflege sind zunehmend 1. die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer und 2. das Wohnquartier**
- **Wohnbedürfnisse älterer Menschen**
  - Wer sind eigentlich die „Alten“ -heute und in Zukunft-
  - „Wie“ Altern heißt oft „Wo“ altern
  - Bedeutung des Wohnens für die Lebensqualität

### Wer sind die eigentlich die „Alten“ Unzureichende Definition über das Alter - Die traditionelle Variante -

**Es können (mindestens 3 Gruppen unterschieden werden)**

**1. Rüstige Frühergeständler (etwa 55 bis 70 Jahre)**

sind körperlich und geistig aktiv, verfügt über umfangreiche Ressourcen. Die Wohnbedürfnisse sind in dieser Phase durch Komfort- und Freizeitorientierung geprägt.

**2. Ruheständler (etwa 70 bis 80 Jahre)**

weisen schon spürbare Einschränkungen der körperlichen und geistigen Leistungsfähigkeit auf, Pflege ist in dieser Altersgruppe noch kaum ein Thema – die Pflegefallwahrscheinlichkeit liegt noch unter 5 %. Das Aktivitätsniveau lässt deutlich nach und die sozialen Kontaktnetze dünnen sich aus. Steigender Bedarf für vorpflegerische Hilfeleistungen, häufig noch mit Komfortcharakter mit dem Ziel eine selbständige Lebensführung aufrecht zu erhalten.

**1. Hochbetagte (über 80 Jahre)**

Schon deutliche Einschränkungen in der Mobilität, Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit steigt überproportional an (20 % bei den 80- bis 85jährigen, 36% bei den 85- bis 90jährigen und fast 60% bei den über 90jährigen. In dieser Altersgruppe gewinnt die aufsuchende Betreuung an Gewicht (z.B. „Essen auf Rädern), die ambulante und auch die stationäre Pflege.

---

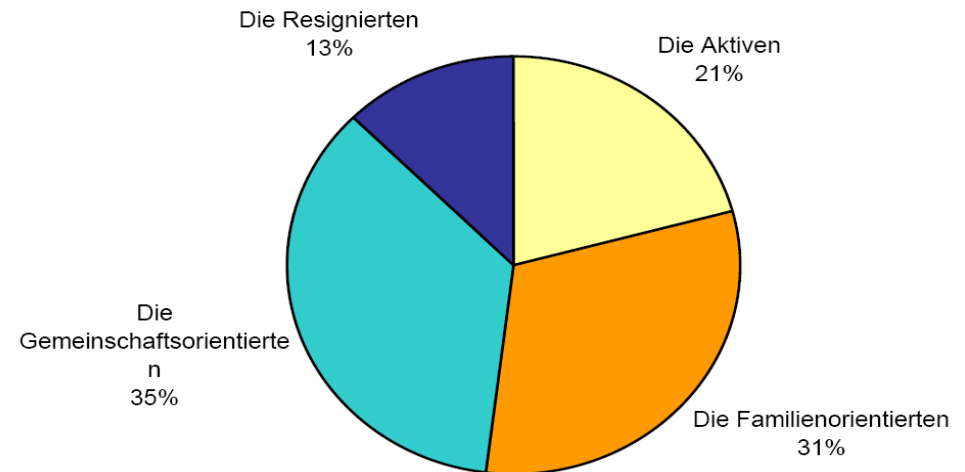
# Wer sind die eigentlich die „Alten“ - Definition über den Lebensstil-

InWIS Institut für Wohnungswesen,  
Immobilienwirtschaft, Stadt- und  
Regionalentwicklung GmbH  
Wohnen älterer und pflegebedürftiger Menschen in  
NRW – Formen, Modelle, Zukunftsperspektiven

### Die Aktiven (21 %)

- extensives, erlebnisorientiertes Freizeitverhalten,
- Ruhestand wird als genussvoll erlebt,
- eine positive Lebenseinstellung, eine Fixierung auf den Partner bzw. die Familie und
- eine hohe Präferenz für eine komfortable und attraktive Wohnung,
- überdurchschnittliches Einkommen (häufig auch Wohneigentum).

Lebensstilgruppen älterer Menschen



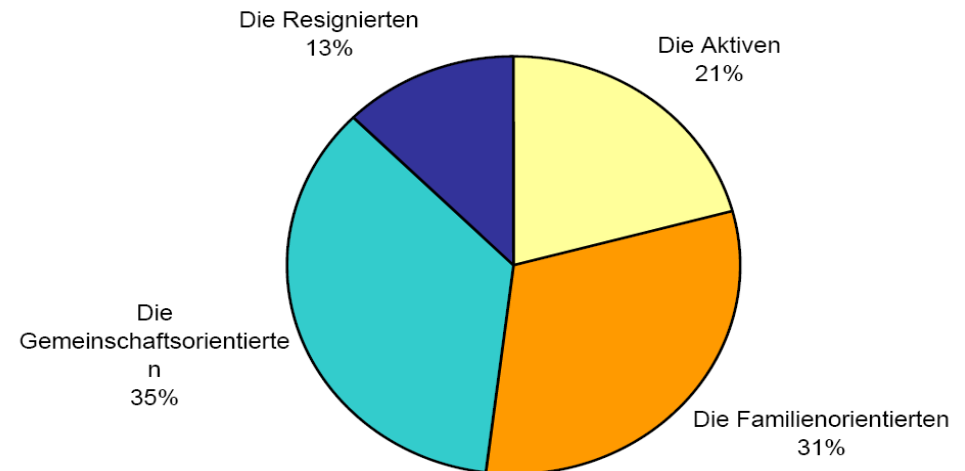
### Wer sind die eigentlich die „Alten“ -heute und in Zukunft-

InWIS Institut für Wohnungswesen,  
Immobilienwirtschaft, Stadt- und  
Regionalentwicklung GmbH  
Wohnen älterer und pflegebedürftiger Menschen in  
NRW – Formen, Modelle, Zukunftsperspektiven

#### Die Familienorientierten (31%)

- überwiegend ein gutes Allgemeinbefinden,
- in ihrer Freizeitgestaltung aber sehr stark auf ihre Familien (Kinder, Enkel, Urenkel) fixiert,
- Das Freizeitverhalten ist durchaus diversifiziert, spielt sich aber sehr stark in der Wohnung und im unmittelbaren Wohnumfeld ab,
- In dieser Gruppe finden sich alle sozialen Schichten.

Lebensstilgruppen älterer Menschen



## 2. GSD Intensivtag Rotes Kreuz Oberösterreich

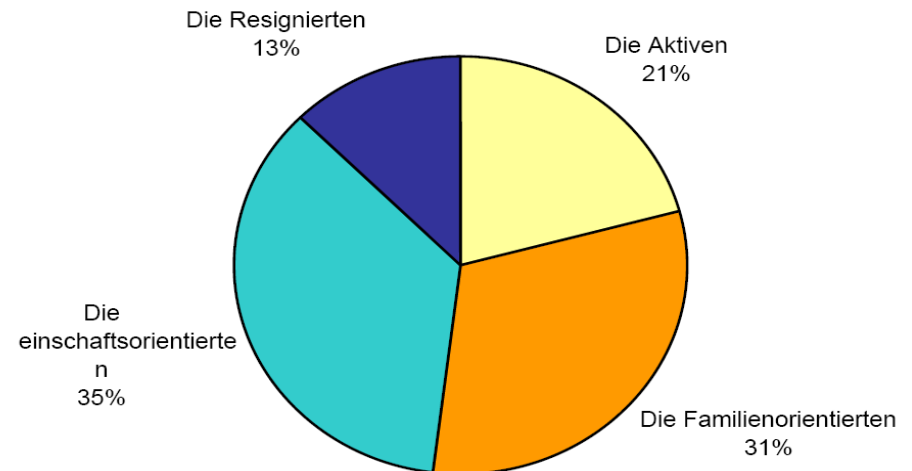
### Wer sind die eigentlich die „Alten“ -heute und in Zukunft-

InWIS Institut für Wohnungswesen,  
Immobilienwirtschaft, Stadt- und  
Regionalentwicklung GmbH  
Wohnen älterer und pflegebedürftiger Menschen in  
NRW – Formen, Modelle, Zukunftsperspektiven

#### Die Gemeinschaftsorientierten (35%)

- viele Merkmale der Familienorientierten,
- mehr sozialen Kontakte und Freizeitaktivitäten in Freundeskreisen und in Vereinen, weniger in der Familie,
- passives Freizeitverhalten (insbesondere Fernsehen) stärker ausgeprägt,
- das Allgemeinbefinden ist auch bei dieser Gruppe gut.

Lebensstilgruppen älterer Menschen



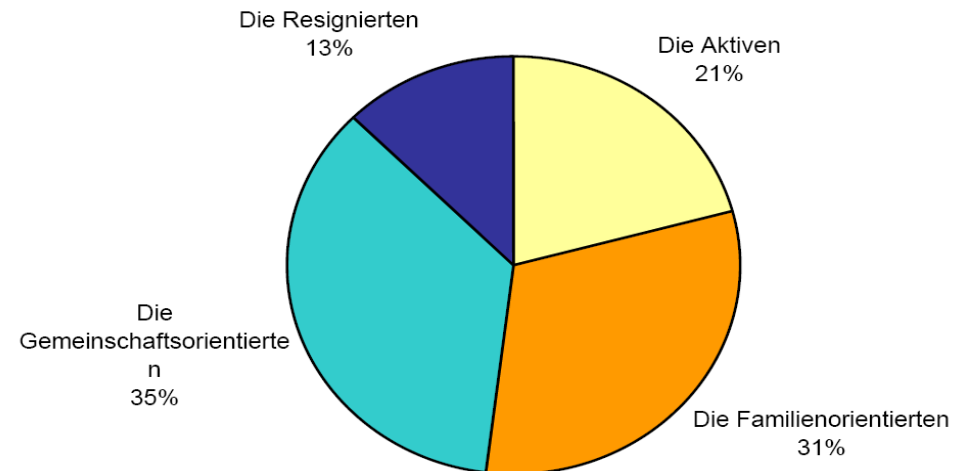
### Wer sind die eigentlich die „Alten“ -heute und in Zukunft-

InWIS Institut für Wohnungswesen,  
Immobilienwirtschaft, Stadt- und  
Regionaleentwicklung GmbH  
Wohnen älterer und pflegebedürftiger Menschen in  
NRW – Formen, Modelle, Zukunftsperspektiven

#### Die Resignierten (13 %)

- das Allgemeinbefinden ist ausgesprochen schlecht,
- die Lebenseinstellung negativ.
- die Freizeitgestaltung ist passiv,
- geringe Kontakte zur Familie, aber auch zu anderen (Problem einer latenten soziale Isolation)
- 93% der Resignierten verfügen über ein niedrigeres Bildungsniveau
- sie wohnen fast alle zur Miete und überwiegend in kleinen Wohnungen

Lebensstilgruppen älterer Menschen



### Bewertung: Es gibt nicht die „Alten“, aber

es gibt eine Korrelation zwischen Bildung, Einkommen, Wohnsituation, sozialen Kontakten, Aktivitätsniveau, Lebenseinstellung und Allgemeinbefinden, wobei auffällig ist, dass die Wohnsituation mit den Lebensstilen korreliert und die subjektiv empfundene Lebensqualität entscheidend mitbestimmt. **Gut Wohnen bedeutet oft auch gut zu leben.**

**Nicht immer zutreffend – „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“**

**Dieses Vorurteil geht von zwei Annahmen aus, die zwar häufig, aber längst nicht immer zutreffen:**

#### **1. alte Menschen leben in funktionierenden Nachbarschaften**

- **Realität ist, dass die Resignierten zu 95% in ihren angestammten Nachbarschaften leben und in genau diesen Nachbarschaften sozial isoliert sind, weil ein großer Teil ihrer Gleichaltrigen bereits gestorben oder weggezogen sind oder auch, weil sie sich mit ihnen, häufig schon vor langer Zeit, zerstritten haben.**

#### **2. „Alten Leuten“ sollten grundsätzlich Veränderungen erspart bleiben.**

- **Realität ist, dass mit zunehmendem Lebensalter das Niveau von sozialen Kontakten und von Aktivitäten zurückgeht, dass es aber Kontakte und Aktivitäten sind, die alte Menschen körperlich und geistig rüstig halten (und sogar dementiellen Erkrankungen vorbeugen).**

**Fazit: Eine Veränderung der Wohnsituation, beispielsweise der Umzug in eine betreute Wohnanlage bzw. Service-Wohnanlage kann zu einem Ansteigen des Niveaus sozialer Kontakte führen und somit einen positiven Aktivitätsimpuls auslösen, der sich in einem höheren Kontaktniveau niederschlägt.**

# Bedeutung des Wohnens für die Lebensqualität I

### **Wohnzufriedenheit** (Fr. Prof. Ursula Lehr)

Derjenige, der sich in seiner Wohnung und Wohnumwelt wohl fühlt, unternimmt mehr, ist aktiver, kommt mehr mit anderen Menschen zusammen.

- Je kompetenter ein Mensch (noch) ist, umso weniger lässt er sich von einer günstigen oder ungünstigen Umwelt beeinflussen; aber je mehr kleine Einschränkungen ein Mensch hat, um so mehr kann die dingliche Umwelt den Lebensraum einschränken oder auch bei günstigen Bedingungen ausweiten. LAWTON (1995)<sup>1</sup>
  - Zum Wohlfühlen in der eigenen Wohnung tragen im Alter neben objektiven Bedingungen, keine Treppen, „seniorengerechte“ Einrichtungen des Badezimmers etc., auch subjektive Gegebenheiten - wie biografische Verankertheit, Nachbarschaft, gegenseitige Hilfeleistungen – bei.
-

# Bedeutung des Wohnens für die Lebensqualität II

### **Bedeutung der Größe des Wohnraums**

- Zeitbudgetforschungen zufolge halten sich über 70-jährige Männer 19,5 Stunden, gleichaltrige Frauen sogar 20,43 Stunden täglich in der Wohnung auf.

Die immer wieder erhobene Forderung nach einer „Verkleinerung der Wohnung im Alter“ ist kritisch zu hinterfragen. Mit abnehmender Beweglichkeit wird die Größe der Wohnung noch bedeutsamer. Enge Wohnverhältnisse schränken dann jede noch mögliche körperliche Aktivität ein und können zu einem völligen Verlust der Beweglichkeit und damit zur Erhöhung der Pflegebedürftigkeit führen. Allerdings ist Pflege und Bewirtschaftung des Wohnraums ein nicht zu unterschätzendes Problem.

### **Betreutes Wohnen – wieder einmal die Wohnform der Zukunft !?**

Betreutes Wohnen oder Service Wohnen ist sicher für viele Ältere eine Wohnform der Zukunft, -neben anderen! Bisher ist die Bezeichnung jedoch ein Sammelbegriff für sehr unterschiedliche Angebote im Hinblick auf verschiedene Dienstleistungen.

Ob die **DIN 77800 "Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform 'Betreutes Wohnen für ältere Menschen'"** hilft, bleibt abzuwarten!

---

### Einige Erwartungen der älteren Generation und Entwicklungen

So lange wie möglich **selbstständig** in der vertrauten Wohnung zu leben, aber

Die Zahl **umzugsbereiter älterer Menschen** nimmt zu:

65 % der Altershaushalte sind noch umzugsbereit (nach dem 55. Lebensjahr ziehen rund 20% der Eigentümerhaushalte und 50 % der Mieterhaushalte noch einmal um). Diese Bereitschaft nimmt allerdings mit steigendem Alter ab.

Der Bedarf an **selbst bestimmten Wohnformen** steigt.

Das Pflegeheim, als institutionalisierte Wohnform, hat eine geringere Akzeptanz als noch vor einigen Jahrzehnten. Hierbei ist zu beachten:

- Die Zahl **ausländischer älterer Mitbürger** steigt
  - Die Zahl der **behinderten älteren Menschen** zu.
  - Die meisten Heimbewohner sind **faktisch unfreiwillig** im Pflegeheim.
-

## 2. GSD Intensivtag Rotes Kreuz Oberösterreich

### Anforderungen an die zukünftigen Wohnangebote und Dienstleistungen für Ältere.

- **Exemplarischer Überblick über die bestehenden und so genannten „Neuen Wohnformen“**

- Anmerkung: **Eine innovative Wohnform begründet sich nicht in erster Linie durch die Architektur, sondern zunehmend durch seine wirtschaftliche, rechtliche und fachliche Gesamtkonzeption**  
**Das gilt insbesondere auch für Pflegeheime!**



Wohnformen können baulich, konzeptionell, wirtschaftlich und rechtlich unterschieden werden –Folie I-

- **Die Normalwohnung**  
nicht altersgerecht ausgestattet, kann aber mit ambulanten Diensten versorgt werden.
- **Altersgerecht angepasste Wohnungen**  
Bestandswohnungen, die individuell an die Bedarfe der Bewohner angepasst werden. Dienstleistungen werden ambulant organisiert.
- **Das Eigenheim mit Einliegerwohnung**  
Hier wohnt eine Betreuungskraft (häufig Migrantin) in einem Mini-Job-Verhältnis in der Einliegerwohnung und übernimmt die Betreuung der Bewohner des Eigenheims. Aber es gibt auch andere Modelle (Beispiel: Studentisches Wohnen)
- **Die (reine) Altenwohnung**  
Wohnung, die zwar in baulich-technischer Hinsicht altersgerecht ist, aber nur ambulante Dienstleistungen bietet.

Wohnformen können baulich, konzeptionell, wirtschaftlich und rechtlich unterschieden werden –Folie II-

- **Das betreute Wohnen, auch Service-Wohnen**

selbständiges Wohnen in abgeschlossenen, altersgerecht ausgestatteten Wohnungen, die sich in Wohnanlagen befinden, die zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen und integrierte Betreuungsangebote bieten. **Zunehmende Integration in gewachsene Quartiere.**

- **Das virtuelle Altenheim**

bezeichnet Bestandswohnungen, in denen eine gewisse Betreuung über Multimedia angeboten wird (**Smart Houses**)

- **(Bürgerschaftlich, nachbarschaftlich organisierte) Netzwerke im Bestand**

Verbundlösung um eine niedrighschwellige Betreuung durch bürgerschaftliches Engagement im Wohnungsbestand zu organisieren. Das sogenannte Bielefelder Modell.

- **Wohnresidenzen bzw. Wohnstifte**

überwiegend hochpreisige (ab 2.000 €pro Monat), luxuriöse betreute Wohnanlagen mit hotelähnlichem Service.

Wohnformen können baulich, konzeptionell, wirtschaftlich und rechtlich unterschieden werden –Folie III-

- **Heimverbundenes Wohnen bzw. Verbundkonzepte**  
Anlagen, die betreutes Wohnen mit stationärer Pflege kombinieren
- **Das Alten- oder Pflegeheim**  
unselbständiges Wohnen mit intensiven Betreuungsmöglichkeiten und stationärer Pflege, in neuerer Zeit auch in Form von Hausgemeinschaften oder als Gemeinde- oder stadtteilorientiertes Wohnhaus für Pflegebedürftige oder Quartierprojekt Huchting, Bremen
- **Mehrgenerationenwohnen**  
Service-Wohnen, das nicht auf alte Menschen fokussiert ist, sondern wo alte und junge Menschen miteinander wohnen. Die Dienstleistungen können rein auf Gegenseitigkeit oder aber auch, wie beim Service-Wohnen, professionell organisiert sein
- **Dezentrale (ambulant betreute) Wohngruppen**  
kleine Wohngemeinschaften, zu meist in speziell umgebauten Bestandswohnungen.

## 2. GSD Intensivtag Rotes Kreuz Oberösterreich

Eine Wohnform für die Zukunft muß stärker als bisher die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer, deren soziales Engagement und auch deren Kapital nutzen, damit aus einer guten Idee auch eine

### **Vorteile**

- Investition in die eigene Zukunft, Unabhängigkeit von der „Trägerlandschaft“, Profit wird in Qualität umgesetzt und nicht an anonyme Investoren abgeführt, Kommune verhindert die Abwanderung der Älteren, schafft Arbeitsplätze, verhindert Schwarzarbeit und ermöglicht den Zuzug von Jüngeren.

### **Hinderungsgründe**

- Aktive Bürger der Gemeinde finden vor Ort keinen „zuverlässigen“ Rahmen und keine Struktur sich selbst zu organisieren, obwohl das Interesse und auch das Kapital verfügbar wäre.
- Verstaubtes Verständnis von Bürgerschaftlichen Engagement!  
Beispiel: Die zukünftigen „Ehrenamtlichen“ und potenziellen Kapitalgeber werden sich nicht mit einer alljährlichen Kaffeefahrt für Ihre Leistungen „entlohnen“ lassen. Sie wollen Mitbestimmen und Mitgestalten und auch am wirtschaftlichen Erfolg teilhaben.

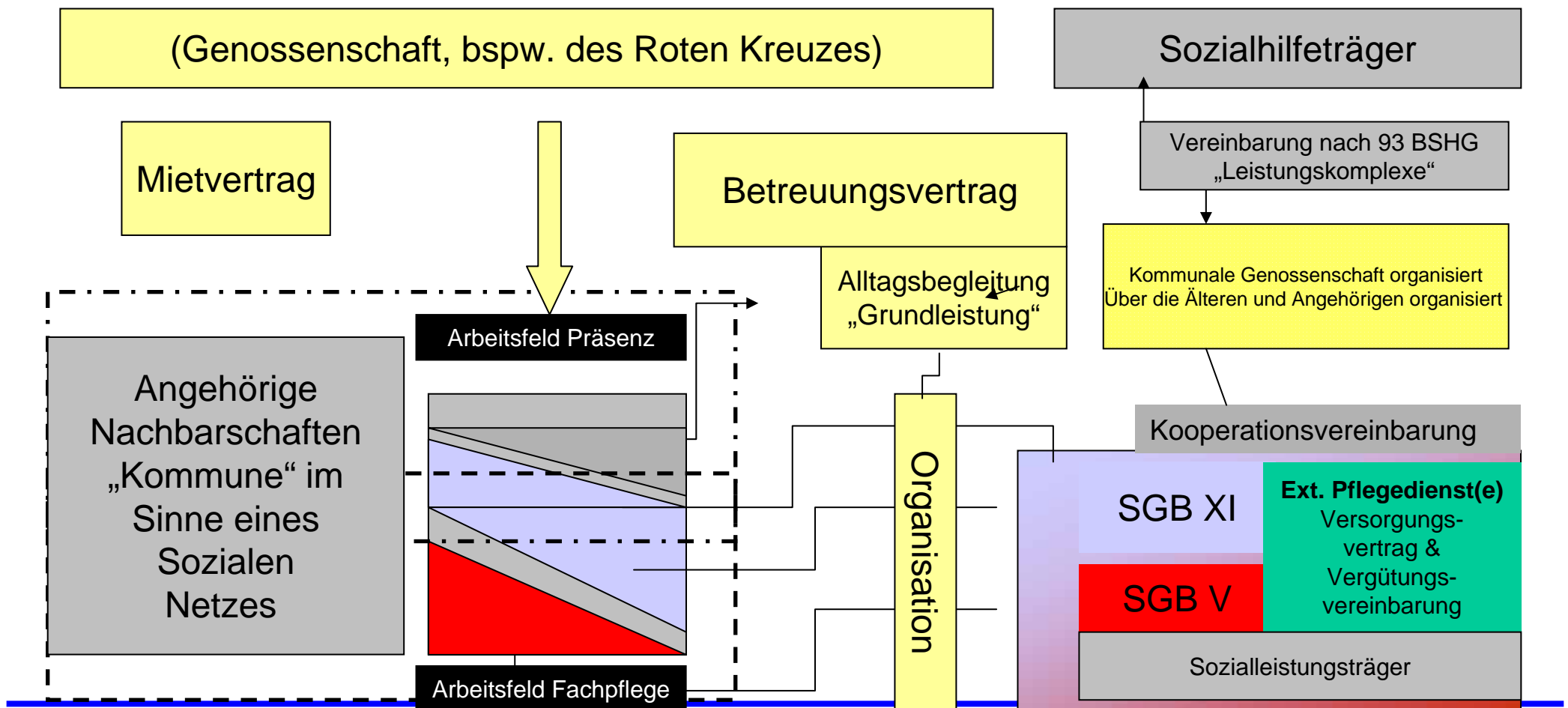
### **Lösung**

- Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement braucht eine Struktur (Rechtsform), die eine echte Mitbestimmung ermöglicht und die den wirtschaftlichen Erfolg an den unmittelbaren (sozialen) Nutzen für die Mitglieder ausrichtet. Die Genossenschaft bietet sich als geeignete Rechtsform an!

## 2. GSD Intensivtag Rotes Kreuz Oberösterreich



### Betriebs- und Organisationsstruktur -Kommunales Pflegewohnhaus oder quartierbezogenes Zentrum-



# Projektbeispiele

---

# Wohnmodell Hausgemeinschaft



## Projektbeispiele des AGE AWARD 2007

Der Age Award wird im Zweijahresrhythmus vergeben und besteht aus dem Preisgeld sowie aus einem Film. Das Preisgeld ist mit CHF 250 000 dotiert. Die Jury, welche vom Stiftungsrat eingesetzt wird, bestimmt jedes Mal ein Schwerpunktthema, welches der Ausschreibung des Wettbewerbs zugrunde liegt. Mit dem Preis zeichnet die Age Stiftung jeweils ein innovatives Projekt aus und stellt dieses einer breiten Öffentlichkeit vor.

Ziel des Age Awards ist es, durch gute Beispiele neue Projekte und Entwicklungen anregen zu können.

## 2. GSD Intensivtag Rotes Kreuz Oberösterreich

Age Award 2007 – Der Preisträger: Die Genossenschaft Solinsieme

### Die Wohnfabrik in St. Gallen



## 2. GSD Intensivtag Rotes Kreuz Oberösterreich

Age Award 2007 – Der Preisträger: Die Genossenschaft Solinsieme

### Die Wohnfabrik in St. Gallen

#### Kenndaten Wohnfabrik Solinsieme

<b>Rechtsform und Trägerschaft</b>	Genossenschaft (allgemeine Teile) und Stockwerkeigentum (Eigentumswohnungen)
<b>Bauherrschaft</b>	Solinsieme, Genossenschaft für neue Wohnformen
<b>Architektur</b>	Archplan AG, St. Gallen und Thalwil

#### Umfang

Ehemalige Fabrik mit 17 Kleinlofts (Balkon/Loggia/Terrassen), Mehrzweckraum (vermietet), Gemeinschaftsraum für Feste/Vorträge/Bar/Aufenthalt, zwei Ateliers, ein Gästezimmer, allgemeine Terrassen, drei Parkplätze, Veloraum, Kellerräume.

#### Wohnungsmix und Mieten

17 Kleinlofts (1245 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	55-93 m <sup>2</sup>	CHF 238 000–375 000
Gemeinschaftsräume*	222 m <sup>2</sup>	

\*Anteil von CHF 20 000 pro Wohneinheit an Gemeinschaftsräume, zahlbar in Form von zehn Genossenschaftsanteilscheinen.

<b>Anlagekosten</b>	CHF 6,0 Mio.
<b>Abbrucharbeiten und Bauzeit</b>	Mai 2001 bis Juni 2002



Ambulant betreute Wohngemeinschaft  
im Verbund mit einer Wohnungsbaugenossenschaft

Caritasverband Paderborn

---

### Neubau Sighard-Gärten

Datum: 08.08.2007

### Neues Wohnprojekt ist „demographiefest“ und stadtbildprägend

Von viel öffentlicher Anerkennung und Lob begleitet hat der Spar- und Bauverein Paderborn eG jetzt das Wohnprojekt Sighard-Gärten (Mälzerstr. 45) eröffnet.

- 20 Wohnungen und Apartments für Senioren
- 1 Senioren-Wohngemeinschaft
- Kooperationspartner Caritas-Verband Paderborn, Seniorenbüro der Stadt Paderborn

In der Wohngemeinschaft leben acht Mieter, jeder von ihnen in einem Einzelzimmer mit Bad. Der Alltag findet in den gemeinschaftlichen Wohnräumen statt. Mitte 2007 sind die ersten Mieter in die „Sighard-Gärten“ eingezogen.

Bei diesem Projekt ist der Spar- und Bauverein eine Partnerschaft mit dem Caritas-Verband Paderborn e.V. als sozialem Dienstleister eingegangen. In enger Zusammenarbeit ist ein neuartiges Konzept entstanden, das die Lebens- und Wohnqualität älterer Mieter besser gewährleistet als viele traditionelle Wohnformen.



## 2. GSD Intensivtag Rotes Kreuz Oberösterreich

### Grundrisse und Kosten



**Kaltmiete: 5,70/qm (wie in den Wohnungen, frei-finanziert)**

**Nebenkosten: ca. 2.- Euro/qm**

**Keine Betreuungspauschale!**

**Betreiber Caritasverband Paderborn. Dieser bietet alle haushaltsnahen Dienstleistungen und bei Bedarf Pflege an. Er organisiert die WG in Abstimmung mit den Bewohnern bzw. den Angehörigen bzw. Betreuern.**

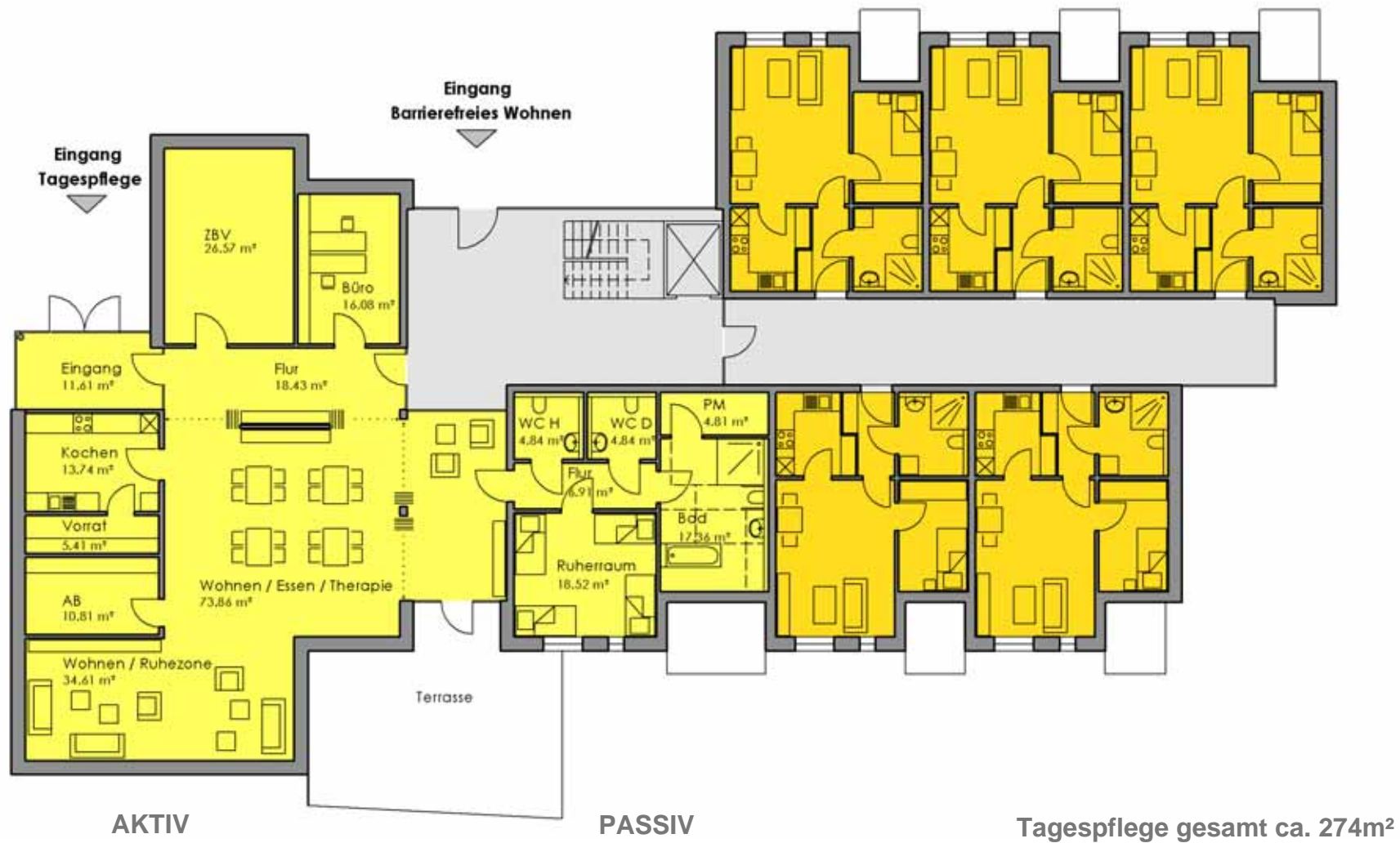
# Service Wohnungen im Quartier mit integrierter Tagespflege und Beratungsstelle

Caritasverband Marl

---

## 2. GSD Intensivtag Rotes Kreuz Oberösterreich

### Erdgeschoss



Tagespflege gesamt ca. 274m<sup>2</sup>

# Ambulanter Pflegedienst im Verbund mit einem Kleinstpflegeheim

Vitalis Pflegedienst Schönningen

---

Erweiterung der ambulanten Pflege durch ein vollstationäres Angebot  
im ländlichen Raum (durch Umbau Bestand)

Privater ambulanter Pflegedienst Vitalis, 38364  
Schöningen, Mitglied im bpa  
(Niedersachsen) [www.vitalishkp.de](http://www.vitalishkp.de)

Umbau eines alten Forsthauses (390 qm) mit 3.500  
qm Gartenfläche. Nach Umbau 13 vollstationäre  
Pflegeplätze mit Zulassung und  
Vergütungsvereinbarung

(sollte eine ambulant betreute Wohnform werden)

### Prinzipien der Vitalis Hausgemeinschaft (Auszug)

- 13 demenziell erkrankte Pflegebedürftige
- Jeder Bewohner hat ein Einzelzimmer
- Präsenzkraft „ersetzt“ den Angehörigen
- Pflegeleistungen werden nach dem ambulanten Prinzip erbracht
- Pflegemitarbeiter wechseln in die Präsenzkraftrolle nach Erbringung der Grundpflege
- Angehörige und nahe stehende Personen werden eingebunden und können sich an hauswirtschaftlichen Aktivität und der Grundversorgung beteiligen
- Die Kontakte zum bisherigen sozialen Umfeld werden intensiv gepflegt

## 2. GSD Intensivtag Rotes Kreuz Oberösterreich

Eigenleistung ca. 100.000 Euro





Bewohnerzimmer

Bewohnerbad

Selbstverständlich sind  
Haustiere erlaubt

Gemeinschaftsbad

# Kleinstpflegeheim im kleinstädtischen Raum -Projekt Wesselburen-

David gegen Goliath – kleinteilige, flexible Strukturen mit hoher Eigenverantwortung statt unüberschaubare und starre „Pflegekonzerne“

NoRa – Pflegewohnhaus KG, Bernd Nommensen

---

# Projekt Wesselburen



### Hausgemeinschaft vollstationär

NGF m<sup>2</sup>

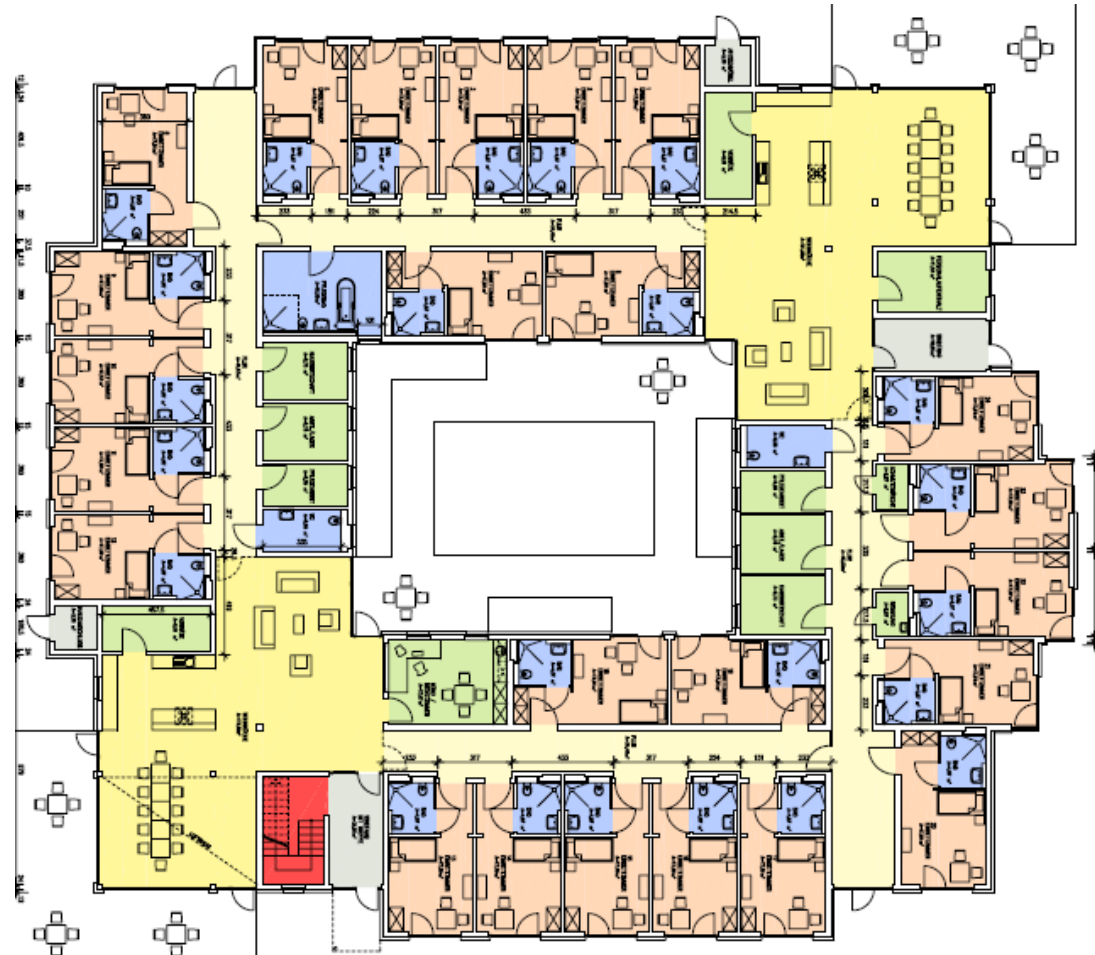
1.200

1.515.000 €

pro Platz 63.125 €

1.575.000 €

pro Platz 65.625 €





# Investor und Betreiber

- NoRa – Pflegewohnhaus KG: eigens für dieses Projekt gegründetes privatwirtschaftliches Unternehmen
  - GF Herr Nommensen, 37 Jahre aus Wesselburen / Dithmarschen / Schleswig-Holstein ( 6500 Einwohner / 3000 Einwohner Stadt Wesselburen/ 3500 Einwohner Umlandgemeinden )
  - Altenpfleger mit Zusatzqualifikation PDL / HL
  - Letzten 5 Jahre als PDL / HL in einer kleinen DRK – Pflegeeinrichtung in Wesselburen tätig ( 33 Betten )
  - Geschäftsführer der NoRa Pflegewohnhaus KG ( neu gegründet im Februar 2009 )
-

# Markteinschätzung und Problembeschreibung

- Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen wird es zukünftig zu einer deutlichen Verschlechterung der Infrastruktur insgesamt, aber insbesondere der pflegerischen und medizinischen Versorgung kommen. Die Folge ist eine Abwanderung der pflegebedürftigen Einwohner. Dies führt zu einer zusätzlichen Schwächung der Kommunen
- Der Bedarf ist hoch (zumindest in den nächsten 15 Jahren), das Angebot aber eher schlecht! Gründe: Die Schaffung von dezentralen, der regionalen Nachfrage angemessenen Wohnstrukturen, scheitert am Mangel potenzieller Investoren, da sich diese nicht für kleine und dezentrale Projekte interessieren („Pflegeheime rechnen sich erst ab 80 Plätzen“)
- Wohlfahrtsverbände und private Anbieter stationärer Leistungen (Betreiber) sind auf Grund der geringen Rendite und der Risiken ebenfalls nicht interessiert.
- Ambulante Anbieter, die unter Umständen noch vor Ort sind, stellen für die Banken keine „akzeptablen“ Partner dar
- Die Kommunen können ein Wohnprojekt nicht aus eigener Kraft finanzieren und wenn doch, fehlt ihnen oft der zuverlässige Betreiber
- Das Investitionsvolumen ist für eine einzelne Person zu hoch.

### **Grundkonzept: ambulant**

*Das Hausgemeinschaftshaus für Pflegegebedürftige  
Sicher, geborgen und selbstbestimmt leben*

Das Pflegewohnhaus richtet sich an allein stehende ältere Menschen, die ihr Alter bewusst nicht in einem Pflegeheim, sondern in einer barrierefreien Wohnung in einer sozialen Gemeinschaft gestalten wollen. Ziel des Pflegewohnhauses ist der langfristige Erhalt der Selbstständigkeit der Mieter mit der Sicherheit, im Bedarfsfall alle erforderlichen Hilfen individuell und im ausreichendem Maß abrufen zu können. Dies gilt im besonderen Maße für alle Dienstleistungen im Bereich der hauswirtschaftlichen Versorgung und der Alltagsgestaltung, die über den Betreiber besser „Organisator“, zur Verfügung gestellt werden.

Die Mieter profitieren von umfassenden Versorgungsleistungen, die durch eine immer anwesende Alltagsbegleiterin, die auch den kompletten Haushalt übernimmt, erbracht werden.

Die evtl. notwendige Fachpflege wird bei Bedarf, wie im häuslichen Umfeld, grundsätzlich durch einen externen ambulanten Pflegedienst erbracht.

---

# Fazit

Die Zukunftsperspektive für das Wohnen und Leben im Alter und bei Pflegebedürftigkeit liegt nicht vorrangig im Bereich der Sonderwohnformen wie Alten- oder Pflegeheime, gleichwohl diese zukünftig konzeptionell „neu gedacht“ werden müssen.

Die zentrale Aufgabe und der größte Entwicklungsbedarf wird im Bereich der Ausgestaltung eines differenzierten und flexiblen Angebotes an „normalen Wohn- und Lebensräumen“ liegen.

Innovative Wohn- und Betreuungsformen sollten jederzeit auf die individuelle Lebens- und Bedürfnislage der betreffenden Menschen ausgerichtet werden können und flexibel sein.

Es wird deshalb zunehmend wichtig sein, bedürfnisgerechte, neue und zusätzliche Wohn- und Hilfeangebote für pflegebedürftige und/oder ältere Menschen im normalen Wohnungsbau zu verankern und damit Wohnraum für alle Lebenslagen zu schaffen.

---

## 2. GSD Intensivtag Rotes Kreuz Oberösterreich



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

INFAQT

Institut für Altenwohnbau und Qualitätsmanagement

Mankhauser Str. 1, 0212 3830268

[www.infaq.de](http://www.infaq.de) [www.hausgemeinschaft.eu](http://www.hausgemeinschaft.eu)

**Lebensräume schaffen – Qualität gestalten**

