



# „Neue Wohnformen im Alter“

Seniorentag am 24.09.2013  
in Manching

**Bernhard Reindl**

Bereichsleiter Wohnen im Alter  
und bei Behinderung  
Stadtteilarbeit e.V.



Verein  
**Stadtteilarbeit**

## ■ Wer oder was sind „die Alten“?

Menschen über 50 sind keine homogene Gruppe:

- Ihre Lebensstile, Wertewelten, Kompetenzen und Sehnsüchte

sind nicht weniger vielfältig als in jüngeren Altersgruppen



Verein  
**Stadteitarbeit**

# ■ Altersbilder: Irreführende Stereotype und Klischees

über alte Menschen, Begriffe wie:  
Senioren, Junge Alte, Mid Ager oder  
Silver Generation, Best Ager, Golden Oldies,  
Master Consumers...

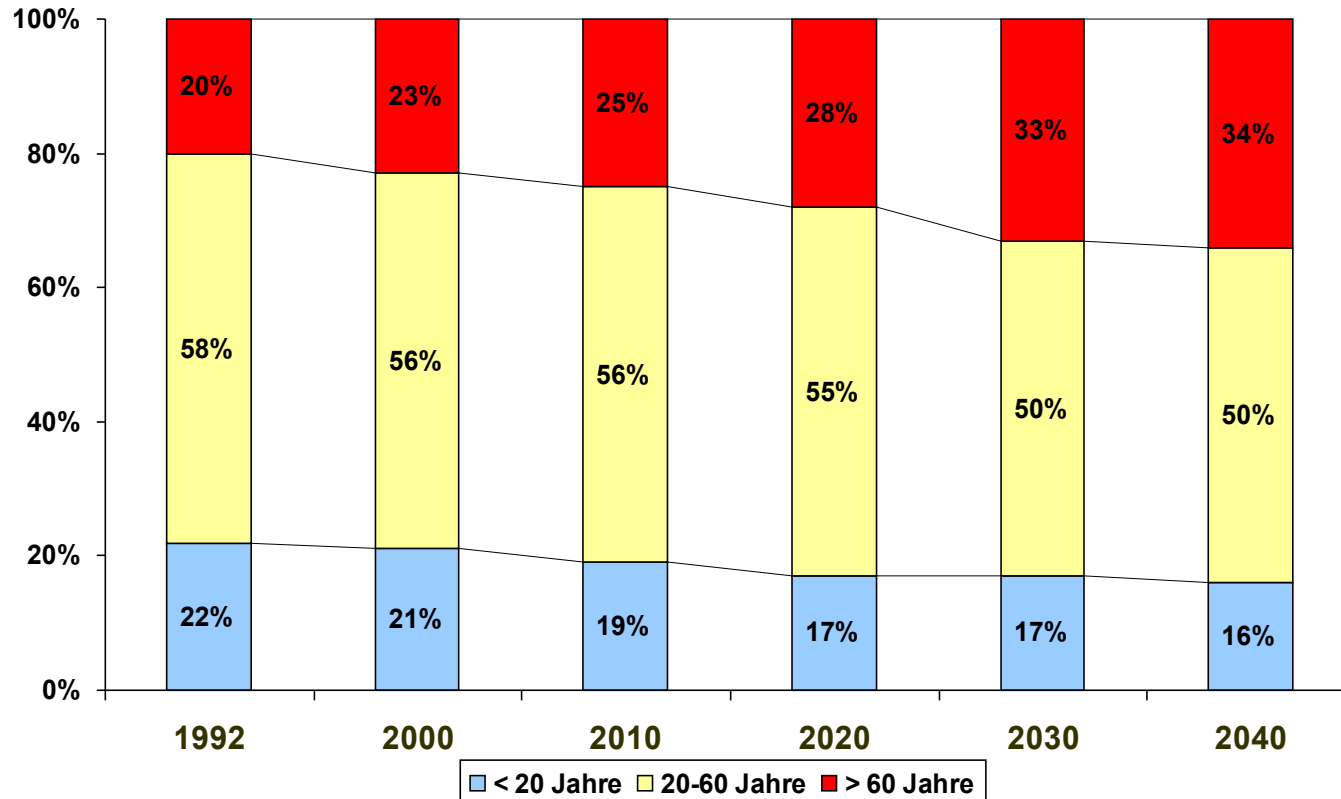
entlarven die Klischees und Stereotype, mit  
denen die Bevölkerung über 50 oder 60 gelabelt  
wird

- nach Alter und nach Größe des Geldbeutels



Verein  
**Stadteitarbeit**

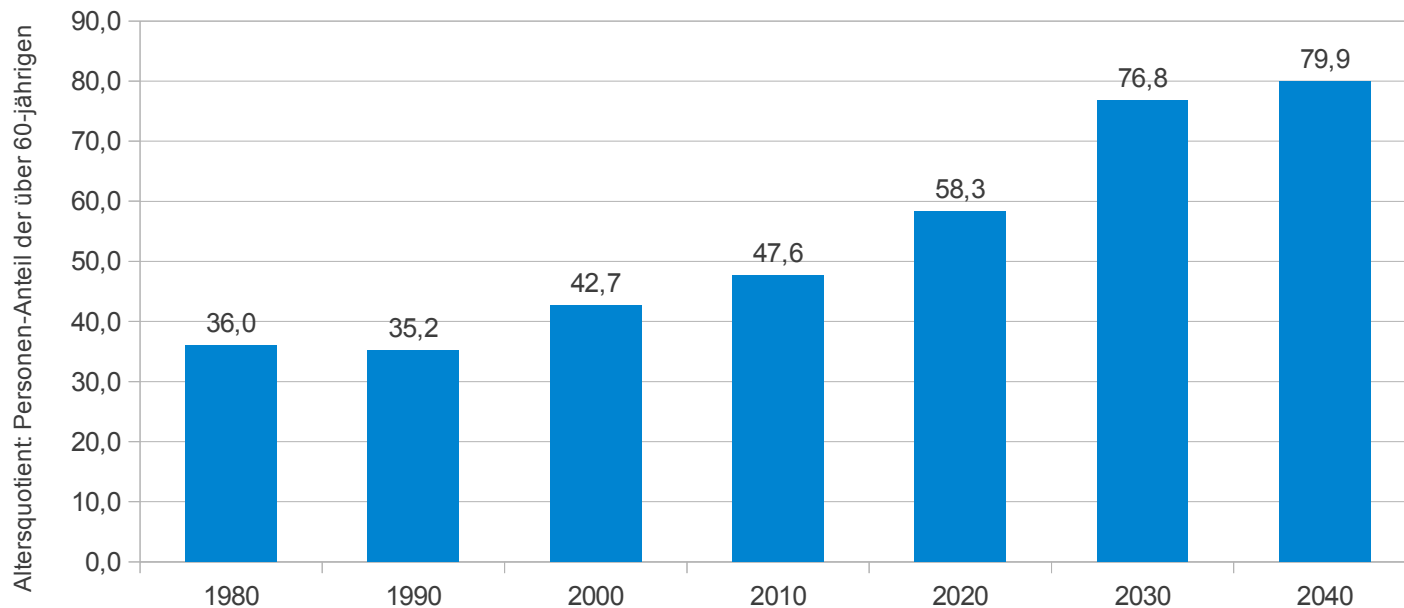
## ■ Veränderungen der demographischen Struktur bis 2040



# ■ Altersquotient

Anteil der über 60-Jährigen  
im Verhältnis zu den 20 bis 60-Jährigen

1980 bis 2040



Quelle: Bundesamt für Statistik

## ■ Aspekte „Wohnen im Alter“

- Für ältere Menschen bildet die Wohnung den Lebensmittelpunkt schlecht hin: sie verbringen dort viel mehr Zeit als Jüngere
- Wohnen und die Wohnung ist für viele wichtiger Teil der eigenen Biographie (Ausstattung + Einrichtung, soziales Umfeld, „Zuhause“)
- Ältere Menschen leben meist schon viele Jahre in der jetzigen Wohnung (→ Wohnungsstandard tendenziell eher unterdurchschnittlich)
- Die Erwerbsbiographie ist abgeschlossen, an der finanziellen Situierung ändert sich meist nicht mehr viel.
- Wohnen ist mit Selbständigkeit und Selbstbestimmung verknüpft. Dies wird mit zunehmendem Alter (und einhergehender Hilfebedürftigkeit) in Frage gestellt – und damit der Verbleib in der Wohnung



## ■ Aspekte „Wohnen im Alter“ - 2

- Der Anteil allein stehender Rentner ohne Kind und damit ohne Unterstützung durch Familienangehörige, wächst
- Das familiäre Hilfefotenzial nimmt kontinuierlich ab
- Heute ist etwa jede zehnte Frau im Alter 60plus kinderlos  
Im Jahr 2025 trifft dies bereits auf jede Vierte zu
- 70 % der Pflegebedürftigen werden zu Hause versorgt
- Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko der Hilfe- und Pflegebedürftigkeit (und die Wahrscheinlichkeit, an Demenz zu erkranken...)



## ■ Pflegebedürftigkeit im Alter

65- bis unter 70-jährige	2,5 %
70- bis unter 75-jährige	4,8 %
75- bis unter 80-jährige	9,5 %
80- bis unter 85-jährige	21,1 %
85- bis und Ältere	47 %

Seniorenpolitisches Konzept, BayStMAS 2003

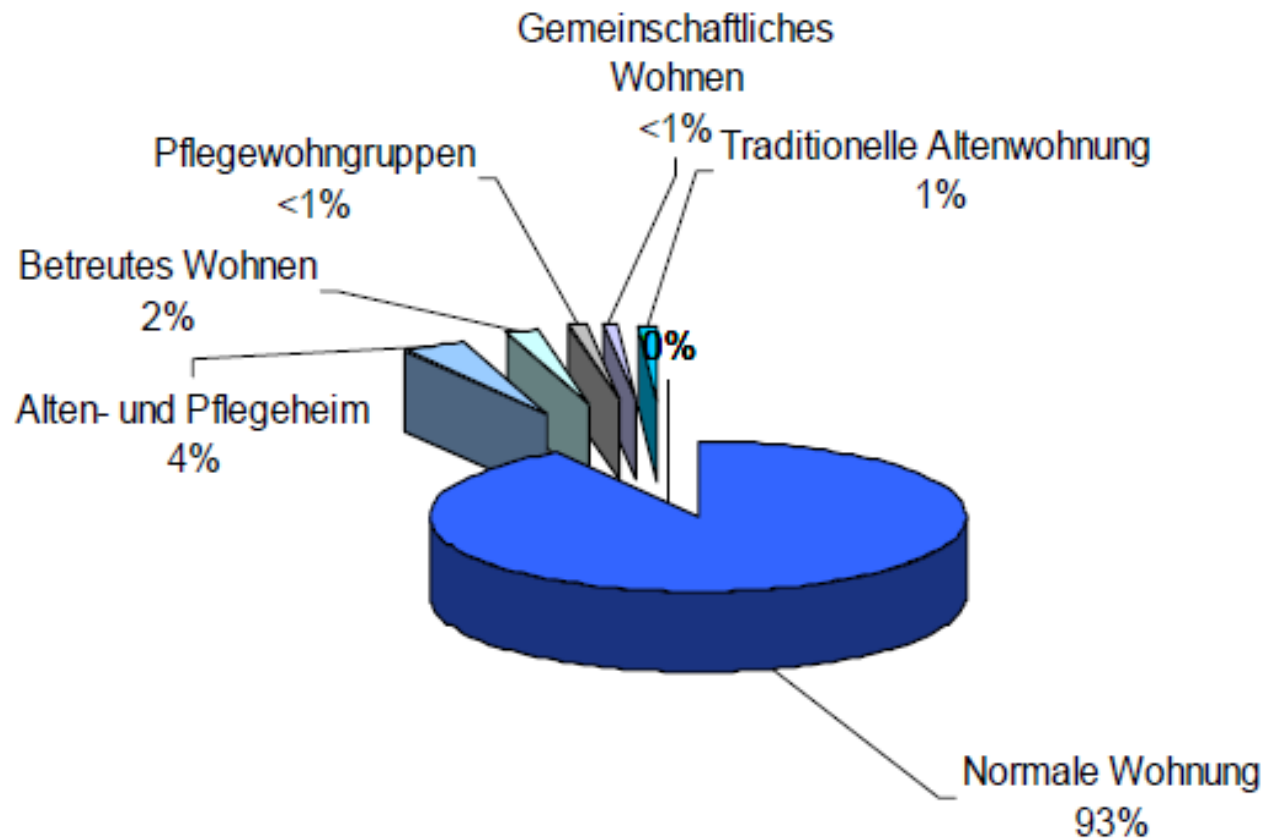


Verein  
**Stadteitarbeit**



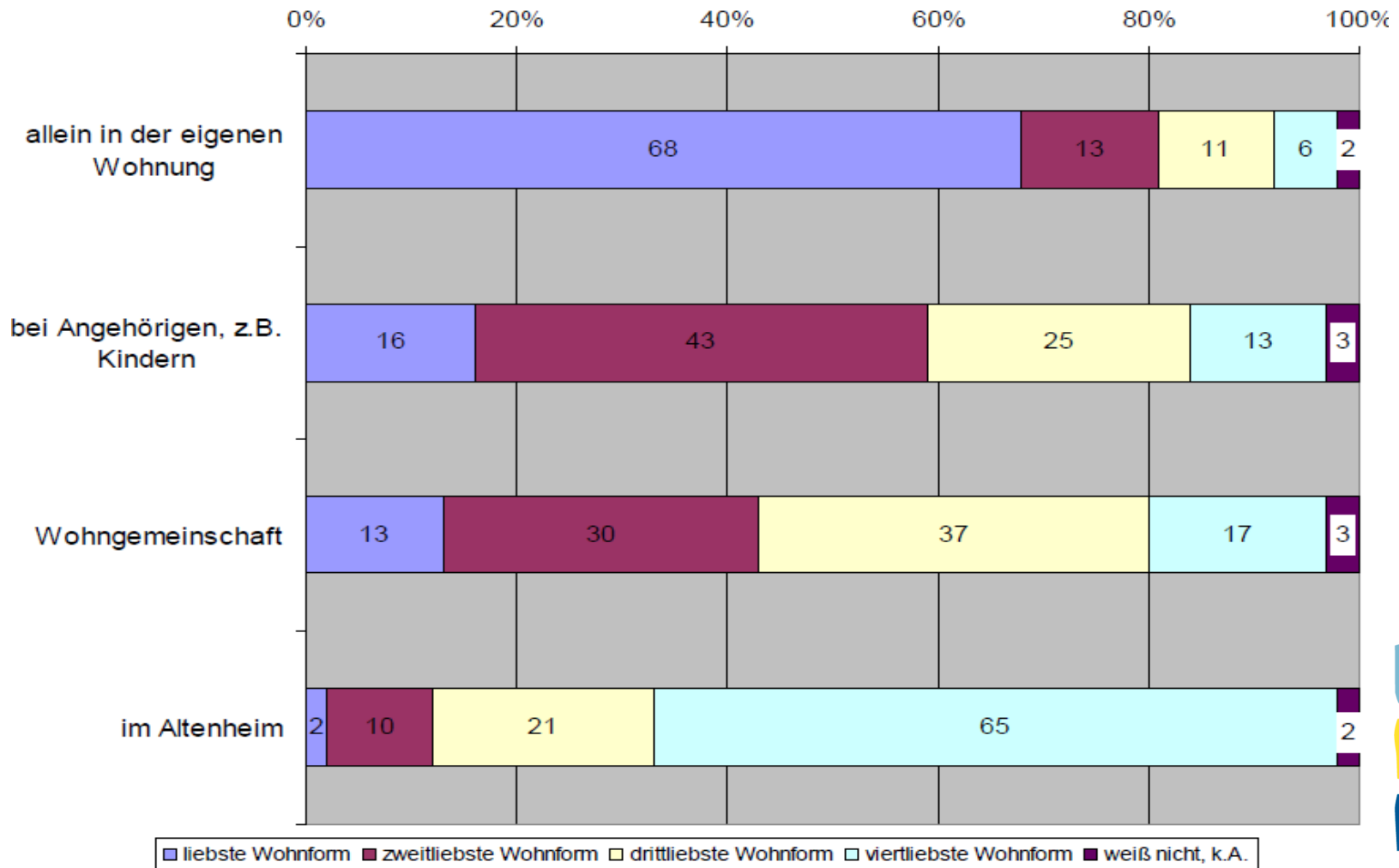
# ■ Wohnformen im Alter - Iststand

## Wohnen im Alter (> 65 Jahre)



Quelle: BFW-Research (Zitat KDA)

# Emnid-Umfrage: Präferierte Wohnwünsche im Alter



Quelle: tns emnid (Zitat KDA)

© Bernhard Reindl --- [www.beratungsstelle-wohnen.de](http://www.beratungsstelle-wohnen.de)

# ■ Kernthemen für das Wohnen im Alter

- möglichst barrierefreie (-arme) Wohnung
- Lage der Wohnung: Nähe zu Dienstleistungen (Einkaufen des tägl. Bedarfs, Kirche, Kultur, gesundheitliche Versorgung, Pflege und Betreuung)
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Bezahlbares Wohnen
- Nähe und Einbindung in soziale Bezüge, Kommunikation, Nachbarschaft



## ■ Quartierskonzepte

- ◆ Quartierskonzepte zielen darauf, ein Dorf, eine Gemeinde, einen Stadtteil so zu gestalten, dass auch ältere Menschen – mit und ohne Unterstützungsbedarf – im vertrauten Umfeld bleiben können
- ◆ Es sollen möglichst viele altersgerechte Wohnangebote sowie soziale Unterstützungsangebote kleinräumig verfügbar sein (Bausteine: Wohnen, Soziales, Pflege)
- ◆ Bei der Planung und Umsetzung werden vor Ort tätige Akteure und Bewohner einbezogen, um Eigeninitiative und gegenseitige Hilfe zu stärken
- ◆ Zur Koordination der Akteure und zur Aktivierung der Bürger ist ein „Kümmerer“ notwendig, der das Quartiersmanagement übernimmt

## ■ Quartierskonzepte

- ◆ Übergeordnetes Ziel: Nachbarschaftliches Wohnen
- ◆ Grundidee: bei Bedarf können sich alle Bürger/innen mit Hilfebedarf an den Stützpunkt wenden. Diese Notfallversorgung ist für Bürger des Quartiers kostenfrei
- ◆ Unterschiedliche Angebotsspektren:
  - von der normalen Nachbarschaftshilfe bis zu
  - zentralen Versorgungsstützpunkten mit 7 x 24 Stunden-Präsenz, oder eine Sozialstation
  - Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten
  - Schaffung ambulant betreuter Pflege-WG's
- ◆ i.d. R. Generationsübergreifend

# ■ Quartierskonzepte

## Einige ausgewählte Bausteine

- ◆ Gemeinschaftliche Wohnformen /-angebote
- ◆ Betreutes Wohnen (in Wohnanlagen)
- ◆ Betreutes Wohnen zu Hause
- ◆ Wohnen für Hilfe

# ■ Gemeinschaftliches Wohnen

## Schlagworte und Begriffe

- ◆ (Senioren-)Wohngemeinschaften
  - Selbstorganisierte ...
  - Trägerorganisierte (Pflege-)Wohngemeinschaften
  - Betreute (Pflege-)Wohngruppen
- ◆ Hausgemeinschaften, Generationsübergreifendes Wohnen  
Mehrgenerationenwohnen, Wohnen für "Jung und Alt"
  - Selbstorganisierte ...  
auf Mietbasis, Eigentum
  - Mit Träger / Wohnungsbaugesellschaft / Kommune
- ◆ Großprojekte
  - i.d.R. Vereine, Genossenschaften, Bauträger ...
- ◆ Quartierskonzepte ...

## ■ (Senioren-)Wohngemeinschaften – selbst organisiert

- Im Kleinen, ganz einfach und pragmatisch:
  - z.B. alleinstehende Geschwister, die im Alter zusammenziehen, sind de facto auch eine WG
- Wahlverwandschaften
  - mit dem "späten" Lebensgefährten
  - mit Freunden
  - Gemeinschaftsaspekt, soziales Netz
  - Hilfe- und Versorgungsaspekt
- ökonomischer Vorteil
- Braucht keine Organisation und staatliche Hilfe



# ■ **Selbst organisierte Wohnprojekte** → **Merkmale**

- Menschen möchten einen Teil ihres Lebens gemeinsam gestalten
  - Betont Eigenverantwortung
  - Gegenseitige Hilfe – Sicherheit – Lebensqualität erhalten (...Verbindlichkeit ...?)
  - Selbstorganisation und Selbstverwaltung
- 
- Neue genossenschaftliche Projekte aus München: WOGENO, Frauenwohnen, Wagnis
  - Maro-Genossenschaft (Weilheim, Ottobrunn, Oberammergau)



Verein  
**Stadtteilarbeit**

# Selbstorganisierte Wohnprojekte

## - Phasen

- ◆ Gleichgesinnte finden
  - generationsübergreifend oder altershomogen
  - Bsp. Frauen Wohnen im Alter
  - Baugemeinschaften (meist Familien mit Kindern)
- ◆ Ziele – was soll gemeinsam getan werden
- ◆ Das Geld:
  - wie viel kann eingebracht werden
  - Finanzierungspotenzial und Haftungsfragen
  - Wertabschöpfung und Wertausgleich
- ◆ Entscheidung und Verantwortung
  - wie viel Basisdemokratie, Selbstverwaltung
- ◆ Mitgliederwechsel und Erbschaft
  - können Interessen der Gruppe gewahrt werden

# ■ Rechtsformen im Überblick

- ◆ Hängen ab von den Faktoren
  - Wohnen zur Miete
  - im Eigentum
  - in der Genossenschaft
- ◆ Übergangs- und Sonderformen
  - e.V. als Vorbereitung für ein Wohnprojekt
  - GbR zur Vorbereitung für ein Wohnprojekt
  - Genossenschaften
  - GmbH: Miethäusersyndikat (nicht für kleine Gruppen)
  - Stiftungs-Mietmodell (Stiftung Liebenau, Joseph-Stiftung Bamberg)
  - Stiftung-Trias (Schwerpunkt: gemeinsch. Wohnen, Ökologie)

# Gemeinschaftliches Wohnen

## → zur Miete

- ◆ Struktur:
  - Einzelmietverträge mit Investor  
ggf. Kooperationsvereinbarung über
    - Laufzeit, Kündigung, Belegungsrechte,  
Gemeinschaftsflächen, Hausordnung, u.a.m.
  - Generalmietvertrag des Vereins mit dem  
Investor u.a. mit Abwicklung der Mieten  
verbunden
- ◆ Vorteile:
  - kein Eigenkapital, kein finanzielles Risiko
- ◆ Problem:
  - Kooperationswillige Partner
  - Mitsprache der Mieter (diverse Interessen)
  - Dauerhaftigkeit (was ist bei Wechsel?)

# ■ **Gemeinschaftliches Wohnen**

## → **im Eigentum**

- ◆ **Stufen der Projektentwicklung:**
  - Findung
  - Planungsphase:  
Verein oder Bauplanungsgemeinschaft GbR  
(Haftungsrisiko! Kann aber vertraglich beschränkt werden)
  - Wohnphase
  - WEG (Wohnungseigentümergeinschaft  
Einzелеigentum (der Wohnung) mit Gemein-  
schaftselementen (Räume, Garten etc.)
  
- ◆ **Verbereitungsdauer: mehrere Jahre!!!**

# Gemeinschaftliches Wohnen

## → in der Genossenschaft

- ◆ Eintrag ins Genossenschaftsregister
- ◆ Stimmrecht: jedes Mitglied hat 1 Stimme
- ◆ Modelle:
  - Projekt-Genossenschaft (für 1 Haus)
  - Dachgenossenschaft (Maro, Wagnis, Wogeno)
- ◆ Vorteile:
  - Dauerhafte Sicherung der Projektidee
  - Dauerhaftes Wohnrecht
  - Solidarische Finanzierung, Haftungsbeschränkung
  - Sicherung: Pflichtprüfung des Verbandes 2-jährig
- ◆ Nachteile:
  - Aufwändige Gründung, Verwaltung
  - Kosten

# ■ **Selbst organisierte Wohnprojekte** → **Erfahrungen**

- ◆ Vergleichsweise geringe Bereitschaft der Wohnungsunternehmen, Interessenten mit einzubinden
- ◆ Geeignete Grundstücke und Häuser sind rar
- ◆ Wenig Unterstützung im Vorfeld bei der Konzeption und Praxisbegleitung
- ◆ Projekte mit sozial hoher Differenzierung tun sich schwer (Voraussetzungen für Mitmacher/innen)
- ◆ i.d.R. sehr lange Vorlaufzeiten, deshalb Gefahr der Fluktuation der Interessenten
  
- ◆ Es ist „in“ - trotzdem gibt es insg. wenige umgesetzte Projekte im süddeutschen Raum

# ■ Ambulant betreute Wohngruppen → Merkmale

- Hilfe- und pflegebedürftige Menschen werden in Wohngruppen versorgt
- Maximal 12 Bewohner/innen
- Maximal 2 Gruppen in räumlicher Nähe
- Vermietung und Pflege muß getrennt sein  
→ (wird mitunter bei einzelnen Projekten umgangen)
- Kleinteilige Wohnform – 7x24 Std. Betreuung
  - Vermeidung Heimcharakter
  - orientiert an "Familiensstruktur" und Alltag
  - Realisierung eines Bleiberechts bis zum Lebensende
- Angehörigengruppe bzw. Bewohner engagieren ambulanten Pflegedienst, bestimmen über Haushaltsgeld, interne Organisation in allen Belangen





## ■ **Ambulant betreute Wohngruppen** → **Organisationsstruktur**

- Initiatoren und Akteure häufig ambulante Dienste, Vereine, weniger die traditionellen Wohlfahrtsverbände
- Anschubförderung durch
  - das BayStMAS,
  - PflegeleistungsEG
- Teilweise (Anschub)-Förderung durch Kommunen (München)
- Ergebnisqualität wird von der Heimaufsicht geprüft



## ■ ...Alltagsgestaltung



## ■ **Ambulant betreute Wohngruppen** → **Sonderformen**

- Pflegedienste, die Wohnungen für Pflegewohngemeinschaften anmieten
- Pflege-Wohngruppen (WG) für spezifische Intensivpflege  
z.B. Demenzerkrankte (Rothenfußer Wohngemeinschaft)  
z.B. Beatmungspatienten
- Vom Urlaub auf dem Bauernhof zur  
→ betreuten Pflegewohngemeinschaft auf dem Land  
(Bauernhof)
- Pensionsbetriebe, die auf „Seniorenbetreuung“ mit  
ambulanter Pflege umstellen

## ■ **Ambulant betreute Wohngruppen** → **Vorteile - Nachteile**

- Ältere leben in überschaubaren Wohnungen (familiärer Charakter, Alltagsgestaltung)
- Hohe individuelle Betreuungsqualität
- Bezug zum Stadtviertel / zur Gemeinde bleibt erhalten
- Angehörige sind eingebunden
  
- Akzeptanz durch Nachbarn möglicherweise kritisch
- Homogenität vs. Heterogenität der Bewohner/innen



# ■ **Betreutes Wohnen** → **in Wohnanlagen**

- Boom in der 2. Hälfte der 90er Jahre
- Knapp 2 % der über 65jährigen
- Unterschiedliche Typen,
  - Eigenständige (solitäre) Einrichtung, ca. 60 %
  - angegliedert an Pflegeheim, rund 30 %
- Große Bandbreite an Komfort, Ausstattung, Preise
  - auf Mietbasis (vorwiegende Angebotsform)
  - und Eigentum
  - (von preisgünstigen kommunalen Wohnanlagen, bis zu luxuriösen Residenzen in besten Lagen)



## ■ **Betreutes Wohnen (in Wohnanlagen)** → **Vorteile - Nachteile**

- i.d.R. barrierefreie Wohnung
- nachbarschaftliches Wohnen / Kontakt
- Gemeinschaftsräume
- abrufbare Leistungen (Bezahlung nach Aufwand)
- Preis- / Leistungsverhältnis teils undurchsichtig
- Qualitätssiegel haben sich nicht durchgesetzt
  - Bayerisches Qualitätssiegel für Betreutes Wohnen
  - DIN 78 000 Betreutes Wohnen
- Grenzen des Wohnens
  - Pflegebedürftigkeit
  - Demenz und Nachtversorgung



## ■ Wohnen im Quartier → „Wohnen für Hilfe“

### Merkmale:

- ◆ Hilfebedürftige Senioren/innen (oder Familien) vermieten Zimmer ... (Untermiete)
- ◆ Untermieter helfen im Haushalt, Garten, Besorgungen oder anderweitig
- ◆ i.d.R. nicht Pflege, nicht Putzen!
- ◆ Regel: eine Stunde Hilfe p.M. für einen qm Wohnfläche
- ◆ Nebenkosten extra gegen Geld (Verbrauchsumlage)
- ◆ Empfohlen: genaue vertragliche Regelung



## ■ Wohnen im Quartier → „Wohnen für Hilfe“

### Wie erreichbar?

- ◆ Vermittlung möglichst durch Profis (z.B. Studentenwerk, oder soziale Einrichtungen),  
→ achten auf soziale „Chemie“, können ggf. bei Streit schlichten

### Voraussetzungen:

- ◆ Genügend großer Wohnraum...
- ◆ Bereitschaft zur „Nähe“, Kommunikation, Toleranz





## ■ Wohnen im Quartier

### → „Ambulant betreute Wohngruppen“

→ orientiert am „Bielefelder Modell“

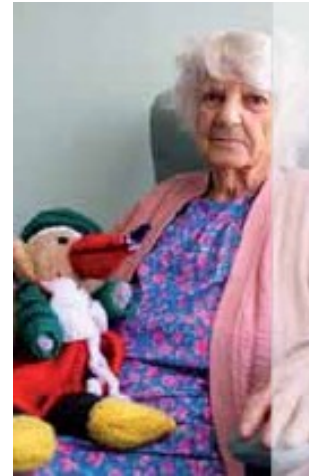
- Ambulant betreute Wohngruppe bzw. Einzelwohnungen (barrierefrei) durch ambulanten Pflegedienst
- ambul. Pflegedienst richtet vor Ort Pflegestützpunkt (Büro) ein, 7 x 24 Std. auch für andere Bewohner erreichbar
- mindestens 10 hilfe- / pflegebedürftige Bewohner sind die Basis der Finanzierung über Leistungsabrechnung
- Leistungen der Pflegekasse, Sozialhilfeträger, Selbstzahler
- Leistung des Wohnungsunternehmens:
  - 10 geeignete Wohnungen bzw. Wohngruppe,
  - Raum für Pflegestützpunkt (= ambulanter Dienst),
  - Gemeinschaftsräume: Nachbarschaftscafe, -treffpunkt
- Akquise ehrenamtlicher Mitarbeit



## ■ Wohnen im Quartier

### → Betreutes Wohnen zu Hause

- ◆ Angebot seit rund 10 Jahren auf dem Markt
- ◆ Bisherig geschätzt ca. 70 Projekte hauptsächlich im südbayerischen Raum
- ◆ Wohnen in der herkömmlichen Wohnung / Haus (kein Umzug...), mit Streuung im Stadtteil / in der Gemeinde
- ◆ Konzeptionell: Betreutes Wohnen wird auf normales Wohnquartier übertragen
  - Beratung und Koordination von Hilfen und Wahlleistungen per Vertrag gegen Bezahlung)
  - häufig ehrenamtlicher Besuchsdienst als "Soziales Auge vor Ort"
  - "Kümmerer" (Kordinator/in)



Verein  
**Stadteitarbeit**

## ■ Wohnen im Quartier → **Betreutes Wohnen zu Hause**

- ◆ Anbieter sind:  
Betreute Wohnanlagen, Pflegeeinrichtungen,  
Anlauf- und Beratungsstellen,  
Ambulante Dienste,  
Nachbarschaftshilfen, Vereine, Gemeinde
- ◆ Vertragliche Regelung zwischen Kunde und Anbieter  
(Verbindlichkeit), Entgelter in pauschalen oder  
Zeitabrechnung; bei kommunalen Angeboten teils auch  
kostenfrei
- ◆ Grundsätzlich zwei Typen
  - Leistungen werden vom Träger /  
Anbieter selbst erbracht
  - Leistungen werden organisiert  
und durch Dritte erbracht



## ■ Weiterführende Informationen

[www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)

Forum für gemeinschaftliches Wohnen

→ Bundesweiter Zusammenschluss / Kontaktstelle für Wohnprojekte, Beratung, Vermittlung zu Projekten vor Ort

[www.urbanes-wohnen.de](http://www.urbanes-wohnen.de) → für Bayern

[www.netzwerk-wohnprojekte.de](http://www.netzwerk-wohnprojekte.de)

→ (Wohnprojekte-Atlas Bayern)

→ Beratung von Projekten / Initiativen, die selbst organisierte Wohnprojekte auf den Weg bringen wollen

→ Kontaktbörse

[www.wohnen-alter-bayern.de](http://www.wohnen-alter-bayern.de)

→ Übersicht über Pfliegewohngemeinschaften in Bayern

→ Beratung und „Best Practice-Beispiele“



Verein  
**Stadteitarbeit**

## ■ **Wohnen im Alter – Wohnen im Wandel** → **Trends und Perspektiven**

- „Wohnen zu Hause“ bleibt die wichtigste Wohnform
- Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten müssen sich dem anpassen
- Tendenz zu kleinräumigen Versorgungsstrukturen (Quartierskonzepte)
- Aspekt der Gemeinschaft bei Wohnformen wird stärker werden, gemeinschaftliche Wohnprojekte werden zunehmen
- Gemeinschaftsliche Wohnprojekte benötigen Unterstützung seitens der Kommune, der Wohnungswirtschaft
- Dezentrales Betreutes Wohnen für den ländlichen Raum ist wichtiges Zukunftsthema
- Zunehmende „Angebotsvielfalt“ - steigende Spezialisierung und Ausdifferenzierung





Vielen Dank für  
Ihre  
Aufmerksamkeit!



Verein  
**Stadteitarbeit**