

**Forum-55Plus.de**  
**- Partner der Generation 55Plus –**  
**Gottfr.-Keller-Str. 73**  
**71254 Ditzingen**

**Ansprechpartner für die Presse:**  
Werner R. Hoffmann  
1. Vorsitzender & Pressesprecher  
Telefon: (07156) 34354  
Telefax: (07156) 318 81  
eMail: [presse@forum-55plus.de](mailto:presse@forum-55plus.de)  
Internet: <http://www.forum-55plus.de>

Forum-55Plus.de entwickelt neue Alternativen für die Pflege

Pflegebedürftig möchte niemand werden und doch trifft es immer mehr Menschen. Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko, wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Beeinträchtigungen auf Hilfe im normalen Tagesablauf angewiesen zu sein.

Die steigende Anzahl älterer Menschen stellt wachsende Anforderungen an das Gesundheitswesen, die sozialen Sicherungssysteme und auch an die Pflegeversicherung.

Im Dezember 2005 waren in Deutschland 2,13 Millionen Menschen pflegebedürftig. Im Jahr 2010 waren bereits 2,91 Mio.

Zwar wird durch den medizinischen Fortschritt die Pflegebedürftigkeit altersmäßig auf einen späteren Zeitpunkt verlagert, aber zeitgleich wird die Lebenserwartung erheblich ansteigen.

Um dem wachsenden Bedarf an Pflegeplätzen zu decken, sind neue Alternativen gefragt.

Der gemeinnützige Verein Forum-55Plus.de hat sich auch zum Ziel gesetzt, neue Alternativen zu entwickeln und diese dann über die Presse und einen Podcast zu veröffentlichen.

Eines der ersten Seniorendörfer entstand 2010 in Meppen. Im Emsland wurden 44 barrierefreie Bungalows inklusive Laden und Sozialstation errichtet. Eine Bushaltestelle bietet die Möglichkeit zu der 1,5 km entfernten Innenstadt. Wer dort wohnen möchte, der muss mind. 60 Jahre jung sein.

In Bargteheide bei Hamburg soll ein Seniorendorf mit rund 100 Wohnungen und Reihenhäusern bis 2012 entstehen. Und anscheinend macht diese neue Wohnform auch in anderen Bundesländern Schule.

Für die Baubranche entsteht ein neuer Markt, der sich zum Trend entwickeln kann. Es ist auch nachvollziehbar, dass ältere Menschen lieber in den eigenen vier Wänden ihren Lebensabend verbringen möchten. Das Klischee Altenheim, Pflegeheim und auch teilweise „betreutes Wohnen“ sind sehr oft zu weit von einem selbstbestimmten Leben entfernt.

Haben Sie schon einmal Senioren gefragt, wo sie ihren Lebensabend verbringen möchten?

Nun, ich denke, dass Sie sich die Antwort schon denken können. Für Senioren ist die Heimunterbringung meist eine der unangenehmsten Vorstellungen.

Warum dies so ist, lässt sich schnell erklären:

1. Pflegeheime gehören einem Träger, der auch wirtschaftliche Aspekte mitverfolgen muss. Und für viele Außenstehende ist es auch nicht nachvollziehbar, warum eine Heimunterbringung teurer, als eine Kreuzschiffahrt ist.
2. Die Mitbestimmung der Heimbewohner ist in der Regel sehr eingeschränkt. Die Privat- und Intimsphäre ist sehr oft ein Fremdwort. Der Heimbewohner hat sich in eine Ordnung einzugliedern, die nicht von den Heimbewohnern erstellt wurde, sondern von der Heimleitung. Essenszeiten sind beispielsweise konkret vorgegeben. Und auch das Aufstehen sowie das Bettenmachen sind vom Zeitplan und Ablaufplan der Heimmitarbeiter abhängig.
3. Als Heimbewohner ist man in der Regel „Mieter“ mit einem eingegrenzten Spielraum. Eigene Möbel mitbringen ist beispielsweise noch vielleicht beim „Betreuten Wohnen“ möglich; bei Alten- und Pflegeheimen ist dies jedoch schon wegen gewissen Standards die Ausnahme.
4. Neben diesen Aspekten sind auch die berechtigten Diskussionen über den Pflege-TÜV und die vereinzelt auftretenden Missstände in dem einen oder anderen Heim verantwortlich. Auch in der Presse werden sehr oft im Rahmen der Aufklärung die

Negativbeispiele genannt, die dann den Senioren noch bestätigen, dass ein Alten- oder Pflegeheim nicht das Richtige für einen selber ist.

Natürlich hat die Unterbringung in einem Alten- und Pflegeheim auch Vorteile. Ein entscheidender Vorteil ist die Möglichkeit, sich mit anderen Menschen zu unterhalten und nicht nur wie zu Hause vor dem Fernseher zu sitzen. Ebenso ist auch die „Notfallhilfe“ in diesen Einrichtungen direkt vor Ort.

Leider können sich nicht alle Senioren den Kauf einer Immobilie in einem Senioren-dorf leisten, denn diese Wohnformen sind in der Vergangenheit noch nicht gebaut worden. Und Neubauten sind eben teuer.

Auf der anderen Seite ist es für ältere Menschen auch nicht immer möglich in der bisherigen Wohnung zu bleiben. Treppen im eigenen Haus, ein zu kleines Bad oder zu enge Türen verhindern dies sehr oft. Und die Umbaukosten stehen oft in keinem entsprechenden Verhältnis.

Aber welche Alternativen bleiben dann den heutigen Senioren?

Neben den typischen Wohnmöglichkeiten Alten- und Pflegeheim, sowie betreutem Wohnen sind in den letzten Jahren vereinzelt Wohngemeinschaften und auch „Mehrgenerationen-Wohnanlagen“ entstanden.

Als eine weitere interessante Alternative wurde von dem gemeinnützigen Verein Forum-55Plus folgende Idee entwickelt, die ihren Reiz hat. Das Forum-55Plus.de nimmt als Beispielgrundlage ein typisches Hochhaus mit 40-50 Wohneinheiten an.

Von allen Wohnungseigentümern entschließen sich zu Beginn etwa 20 der 50 Eigentümer eine Wohneinheit gemeinschaftlich zu erwerben. Diese Wohnung wird dann an einen ambulanten Pflegedienst (inkl. Haushälterinnen) vermietet.

Welcher Vorteil würde hierdurch für die beteiligten Hausbewohner und auch für den ambulanten Pflegedienst entstehen und wie soll die Wohnung für den ambulanten Pflegedienst finanziert werden?

1. Ein sehr wichtiger Aspekt ist, dass die Wohnung nicht von allen Wohnungseigentümern, sondern nur von interessierten Senioren gekauft werden soll.  
Der Erwerb durch das Unternehmen „Sozialstation“ ist nicht empfehlenswert. Dies hat Gründe, die anschließend erläutert werden.  
Wenn diese 20 Wohnungseigentümer eine 4-Zimmer-Wohnung in dieser Wohnanlage inklusive Nebenkosten zum Kaufpreis von ca. 200.000 Euro erwirbt, dann entstehen für jeden Teileigentümer Kosten in Höhe von 10.000

Euro.

Da die Vermietung durch einen gewerblichen Mietvertrag durchgeführt wird, könnte die Miete auch bei einer 100%-Finanzierung die Erwerbskosten vollständig abdecken.

Selbst bei einer Monatsmiete von 1.500 Euro würde das Unternehmen „Sozialstation“ aufgrund der Kundennähe und der feststehenden Patientenbestände eine hervorragende Kalkulationsgrundlage haben.

2. Für den ambulanten Pflegedienst entfallen die Fahrtwege und es steht mehr Zeit für die Pflege zur Verfügung. Das bedeutet, dass ein ambulanter Pflegedienst mehr Behandlungen in der gleichen Zeit durchführen kann, oder eben mehr Zeit für die Patienten hat.

Durch die wegfallenden Fahrtkosten gewinnt ein ambulanter Pflegedienst alleine bereits mtl. rund 400 Euro.

Rechnet man die Mehrbehandlungen durch die wegfallenden Fahrtzeiten hinzu, dürfte der höhere Ertrag nochmals bei 3.000 Euro liegen. Somit ist die Ertragslage für den Unternehmer des ambulanten Pflegedienstes erheblich verbessert.

Die höhere Marge könnte teilweise durch einen exklusiven Mietvertrag, den der ambulante Pflegedienst hat, wieder an die Eigentümer der Wohnung durch eine entsprechende Mietzahlung zurückfließen.

3. Durch die Nähe des ambulanten Pflegedienstes ist auch eine schnellere Hilfe beim Patienten gewährleistet.
4. Sofern auch eine oder mehrere Haushaltshilfen eingestellt werden, können die Kosten der Haushaltshilfe auf mehrere Schultern verteilt werden. Im Jahr 2010 beliefen sich die Kosten für eine polnische Haushaltshilfe auf ca. 1.700 EURO (inkl. Versicherungen und Abgaben und Steuern). Beschäftigen beispielsweise 5 Haushalte eine polnische Haushaltshilfe, dann entstehen hierdurch je Haushalt gerade einmal von 340 Euro an Personalkosten.
5. Ein weiterer Vorteil für die bisherigen Hausbewohner ist, dass sie weiterhin in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Umzugskosten und Eingewöhnungsphasen entfallen.
6. In Alten- und Pflegeheimen, aber auch in Einrichtungen mit „betreutem Wohnen“ legen die Träger der Einrichtungen – oft auch durch gesetzliche Vorgaben – einen Standard fest.

In einem Seniorenhochhaus entscheidet jeder Eigentümer selbst, wie der Mindeststandard sein muss. Die Anschaffung von Geländer im Flur, sanitäre Anla-

gen und auch anderen Einrichtungsgegenständen können von dem Eigentümer selbst entschieden werden.

7. Aber auch die jungen Eigentümer entsteht ein entschiedener Vorteil:  
In den letzten Jahren haben gerade Immobilien im ländlichen Raum oder auch Eigentumswohnungen in Hochhäusern eine Preisstagnation erfahren.  
Da wir in den kommenden Jahrzehnten immer mehr ältere Menschen haben werden, ist die Nachfrage nach „barrierefreien Immobilien“ steigend.  
Eigentumswohnungen in einem barrierefreien Seniorenhochhaus werden Mangelware sein. Als Folge steigen die Immobilienpreise dieser Seniorenhochhäuser.  
Und wer selbst nicht in dieser Immobilie wohnt und diese lediglich vermietet, hat mit der Einführung einer Sozialstation einen erheblichen Wertgewinn. Der Kauf einer Eigentumswohnung in einem Seniorenhochhaus wäre also nicht nur für die Eigentümer, die selbst betroffen sind interessant, sondern auch für Vermieter.  
Denn als Vermieter haben Sie mit diesem Eigentum eine Immobilie, die sicherlich einen interessanten Mieter findet. Hierzu möchte ich nur anmerken, dass ältere Mieter oft eine bessere Zahlungsmoral haben und auch ein Wohnnomade hier nicht zu finden sein wird. Auch die Vermietungsdauer ist bei Menschen ab 65 länger, als bei Menschen bis 30 Jahre.
8. In den kommenden Jahren führt der Fachkräftemangel zu erheblichen Engpässen. Jede 2. Pflegekraftstelle wird voraussichtlich nicht besetzt werden können.  
Durch das Pflegehochhaus können für die Pflegekräfte attraktive Arbeitsbedingungen oder auch finanziell interessante Lösungen entwickelt werden.  
Hierdurch ist die Versorgung mit Personal einfacher.
9. Ein weiterer entscheidender Vorteil ist, dass die Hausordnung nicht durch einen Träger festgelegt wird, sondern die betroffenen Hochhausbewohner die Entscheider sind.  
Sind beispielsweise die Dienstleistungen des ambulanten Pflegedienstes mangelhaft, kann die Gemeinschaft den Mietvertrag kündigen und somit den ambulanten Pflegedienst austauschen.  
Ein Personalaustausch im Alten- und Pflegeheim ist durchaus schwieriger, da die Mitarbeiter bei einem Träger angestellt sind. Dies bedeutet, dass bei einem Personalwechsel der Träger aktiv sein muss und dann auch die Mitbestimmungsgesetze (Personal- bzw. Betriebsrat) beachtet werden müssen. Die Mit-

bestimmung der betroffenen Senioren ist in einem Seniorenhochhaus mit Sicherheit ein entscheidender Vorteil.

10. Ein weiterer angenehmer Punkt ist, dass ein Hochhaus auch noch teilweise andere Gemeinschaftsräume hat, die oft ungenutzt sind. Gemeinschaftsveranstaltungen sind hier ebenso möglich, wie bei Altenheimen.

11. Viele Eigentümer benötigen für unterschiedliche Wartungsarbeiten oder auch beim Einkauf Hilfen, die nicht von einer Haushaltshilfe erledigt werden können.

Als Hausgemeinschaft können beispielsweise Wartungsverträge und auch Einkaufsverträge (z. B.: bei Getränken) mit einem Großmengenrabatt vereinbart werden. Einkaufsgemeinschaften haben hier einfach auch bessere Karten.

Sicherlich müssen die Voraussetzungen in einem Seniorenhochhaus gut und individuell festgelegt werden. Insbesondere der Kauf oder die Verwaltung einer Eigentumswohnung für die Sozialstation müssen in der richtigen Rechtsform geschehen. Werden beispielsweise Anteile an einer Wohnung direkt gekauft, dann entstehen hierdurch überproportionale Kosten und auch ggf. Probleme beim Wiederverkauf dieser Anteile. Und auch Haftungsprobleme dürfen hier nicht außer Acht gelassen werden.

Ebenso sollten vor dem Kauf der Gemeinschaftswohnung Entscheidungen getroffen werden, die den Kauf einer Gemeinschaftswohnung schnell zu dem Zeitpunkt ermöglichen, an dem ein Eigentümer aus dem Hochhaus seine Wohnung verkaufen möchte.

Der gemeinnützige Verein „Forum-55Plus.de“ unterstützt diese Entwicklung auch gerne mit einer allgemeinen Beratung zu diesem Thema. Weitere Informationen sind auch als kostenloses Hörbuch (Podcast) über die Internetseite [www.forum-55plus.de](http://www.forum-55plus.de) zu erhalten.