

# Wohnen mit Pflegebedarf

## Wohnpflegestufen einführen

Durch eine systematische Kooperation der Wohnungswirtschaft mit der Gesundheits- und Sozialwirtschaft könnte der Wunsch der meisten älteren Menschen erfüllt werden, auch bei körperlichen und geistigen Einschränkungen in der eigenen Wohnung zu bleiben. Die „Initiative „Wohnen-Plus“ schlägt dazu u.a. Kooperationen und eine Einteilung in neue Wohnpflegestufen vor.



**Andreas Mattner (re.) übergibt die Vorschläge an Karl-Josef Laumann (BMG) - die Politik soll die Anregungen der Initiative aufgreifen.**

Die Themen Betreuung und Pflege werden immer stärker zu einem Schwerpunkt für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. „Der demografische Wandel ist eine der bedeutendsten Herausforderungen unserer Gesellschaft“, erklärte **Dr. Andreas Mattner**, Präsident des **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**, bei Übergabe des Positionspapiers „Initiative WohnenPlus“ an **Karl-Josef Laumann**, Staatssekretär im **Bundesministerium für Gesundheit**. „Wenn tatsächlich mehr ambulante Pflege in den eigenen vier Wänden statt stationärer Pflege in externen Einrichtungen das politische Ziel ist, ist dafür ein Umdenken in der Wohnungs-, Gesundheits- und Sozialwirtschaft sowie der Politik nötig“, stellte Mattner heraus.

Laut der im Auftrag des **Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)** erstellten **Prognos**-Studie sind derzeit nur 600.000 bis 800.000 Wohnungen in Deutschland altersgerecht. Diese machen in etwa 1 bis 2 Prozent des Gesamtbestandes aus. Der Studie zufolge müsste die Wohnungswirtschaft bis 2030 rund 2,9 Mil-

lionen Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 50 Milliarden Euro baulich anpassen.

Die aktuellen Finanzierungsformen sind für den altersgerechten Um- und Neubau nur bedingt tauglich. „Der Wohnungswirtschaft muss eine angemessene Rendite ermöglicht werden. Dafür ist diese bereit, dauerhaft fremdfinanzierte Maßnahmen speziellen Bedarfsgruppen beispielsweise mit Belegungsrechten zur Verfügung zu stellen“, meinte **Rolf Buch**, **Vonovia**-CEO und Vorsitzender der ZIA-Plattform Wohnen. „Wir wollen als Wohnungswirtschaft unseren Beitrag für das Altwerden im Quartier leisten – der Mieter wird zum Kunden“.

Durch eine neue Kooperation von Pflegebedürftigen, Staat, Sozial- und Gesundheits- sowie Immobilienwirtschaft können für die Finanzierung und Implementierung neue Synergien entstehen. Durch diese Partnerschaften können Bewohner, Unternehmen und Sozialkassen gleichermaßen profitieren. Die Partnerschaft sieht folgende Einteilung vor:

1. Leistungen/Systeme, die das Wohnungsunternehmen kostengünstig/-frei bereitstellen kann.



**Heinz Lohmann stellte das Wohnstufenkonzept vor.**

Fotos: ZIA (1), Gp (2)

2. Leistungspakete, die über die staatliche Förderung begleitet werden (KfW-Förderprogramme, Umbau im Quartier, Städtebauförderung).
3. Leistungspakete, die durch die Pflegeversicherung übernommen werden.

## Moderne Quartierslösungen

Die Aufgabe der Wohnungsunternehmen wird sein, die baulichen Voraussetzungen für ein langes Leben in der eigenen Wohnung bzw. der gewohnten Umgebung zu schaffen. Dies geschieht durch die Anpassung der Wohnungen im Inneren wie etwa der Bäder (Dusche statt Wanne, Griffe, rutschfeste Böden etc.) oder auch breitere Türen. Zudem können technische Assistenzsysteme Älteren helfen, sich in der Wohnung sicherer zu fühlen und den Alltag zu erleichtern. Doch auch das Gesamtgebäude muss betrachtet werden. Hier können Rampen und Aufzüge helfen, Barrierefreiheit herzustellen.

„Der Um- und Neubau von altersgerechten Wohnungen wird in den nächsten Jahren zur Regel werden müssen“, erklärte Buch. „Altersgerechtes Wohnen bedeutet aber nicht nur, die baulichen Voraussetzungen zu schaffen. Gemischte Quartiere, in denen ältere Menschen, Familien und Singles gemeinsam wohnen, benötigen auch eine passende soziale Infrastruktur.“

Die Wohnungswirtschaft kann hier lokale Netzwerke initiieren, stärken und unterstützen. Diese Netzwerke aus gewerblichen Anbietern sowie Akteuren der Gesundheits- und Sozialwirtschaft können dabei helfen, in der eigenen Wohnung zu altern. Denkbar wären Quartiers-Concierge oder Quartierstreffpunkte, die beispielsweise als Begegnungsorte sowohl soziale als auch Versorgungsfunktionen übernehmen. „Dort, wo die sozialen Aspekte überwiegen, sind allerdings Zuschüsse der öffentlichen Hand notwendig, um die Miete bezahlbar zu halten und höhere Umlagen zu vermeiden“, sagte Buch.



Rolf Buch hat eine neue soziale Infrastruktur im Blick.

„Ich freue mich ganz besonders, dass die Initiative WohnenPlus nicht ausschließlich auf die Politik schaut, sondern zunächst die Innovationskräfte der Wirtschaft anspricht und dazu ein konkretes Stufenkonzept vorlegt“, erklärte der Gesundheitsunternehmer und Vorsitzende der **Initiative Gesundheitswirtschaft e.V., Prof. Heinz Lohmann**. Die Initiative WohnenPlus schlägt dazu folgende Einteilung in Wohnpflegestufen vor:

- Wohnpflegestufe 1: Barrierearme Wohnung wird vorgehalten, Quartierstreffpunkte
- Wohnpflegestufe 2: Barrierearme Wohnung, Hausmeister-/Conciergedienste können abgerufen werden, Apotheken-Bringdienst, bürgerschaftliches Engagement im Quartier
- Wohnpflegestufe 3: Barrierearme Wohnung, Hausmeister-/Conciergedienste können abgerufen werden, Apotheken-Bringdienst, niedrigschwellige Betreuungs- und Entlastungsleistungen für Menschen mit Demenz in der Pflegestufe 0
- Wohnpflegestufe 4: Barrierearme Wohnung, Hausmeister-/Conciergedienste können abgerufen werden, Apotheken-Bringdienst, niedrigschwellige Betreuungs- und Entlastungsleistungen für Menschen mit Demenz in der Pflegestufe 1-3, quartierseigener Pflegedienst, Tagespflege, neue Wohnformen
- Wohnpflegestufe 5: In bestimmten Fällen ist dennoch die Unterbringung für den letzten Lebensabschnitt in einer stationären Einrichtung erforderlich. Werden jedoch die Wohnpflegestufen 1-4 angeboten, lässt sich die Verweildauer in einem Pflegeheim von durchschnittlich einem Jahr auf bis zu sechs Monate verkürzen.

Neben Pflegeversicherung und Wohnungswirtschaft gewinnt das Ehrenamt an Bedeutung: Ehrenamtliches Engagement innerhalb und außerhalb der Familie senkt die Pflegekosten und steigert Effizienz und Menschlichkeit. Wohnungsunternehmen kooperieren mit ehrenamtlichen Akteuren. Das deutsche Stiftungswesen und die Wohnungswirtschaft sollten sich weiterentwickeln. Wohnungsgesellschaften können gewissermaßen als Stifterin einspringen: Ehrenamtliches Engagement muss an der Basis angeleitet werden durch regionale Stiftungen. Dafür ist es entscheidend, den Quartiersgedanken – also das durchmischte Zusammenwohnen von Jung und Alt – in Deutschland wiederzubeleben.

Es wird interessant sein zu verfolgen, inwieweit die ZIA-Vorschläge von der Wohnungs- und Gesundheitswirtschaft oder der Politik aufgegriffen werden. CARE INVEST bleibt dran. **Holger Göpel**