

Auch im Alter selbstbestimmt wohnen

Möglichkeiten und Wege zu neuen Wohnformen im Alter



Inhalt:

- Bundespräsident Johannes Rau fordert mehr Initiative für das Wohnen im Alter
- "Neue Projekte sind rar - Bedarf übersteigt Angebot bei weitem"
- Wohnanlage Dahlemer Straße in Bielefeld - Abschied von der Grundpauschale
- Wie kann auf die Nachfrage reagiert werden?
- Projekte
- Informationen
- Hinweise
- Termine

Bundespräsident Johannes Rau fordert mehr Initiative für das Wohnen im Alter

In seiner Festrede zum 40-jährigen Bestehen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) am 24. Oktober 2002 hat **Bundespräsident Johannes Rau als Schirmherr der Altershilfe** vor Gästen aus Politik, Wirtschaft und Sozialverbänden folgende Forderung aufgestellt:

Deutschland solle ein Land sein und bleiben, "in dem man gut alt werden kann und in dem man auch gut alt sein kann und in dem man gern alt ist. Früher fehlten auch in Deutschland das medizinische Wissen und der Wohlstand um alten Menschen hohe Lebensqualität und möglichst viel Selbstbestimmung zu sichern. Heute haben wir das Wissen und wir haben den Wohlstand dafür. Wir sind verpflichtet, beides nach Kräften einzusetzen, damit Menschen auch im Alter in Würde leben können." Der Bun-

despräsident maß dem Bereich "Wohnen im Alter" einen hohen Stellenwert bei und ging weiter auf die Herausforderungen der Zukunft ein: "Mehr Wohnberatung, mehr altersgerechte Wohnungen und mehr ambulante Hilfen für einen Lebensabend Zuhause(.)" forderte er "als wichtige(r)n Baustein für ein selbstbestimmtes Alter."

Konsequenzen müssten in diesem Zusammenhang rechtzeitig gezogen werden. Wohngemeinschaften, Nachbarschaftshilfe, ehrenamtliches Engagement beim Miteinander der Generationen zeigte er als Chancen einer längeren Gesundheit und Aktivität und somit auch als Bewältigung des höheren Alters auf. Sein Anspruch an menschenwürdige Pflege sollte als Grundsatz für alle in diesem Bereich Tätigen gelten, und allen Projekten zugrunde gelegt werden. "Im Mittelpunkt der Pflege stehen doch der einzelne Mensch und sein selbstverständliches Bedürfnis nach ganzheitlicher Betreuung und nach Zuwendung." Erreicht werden müsste, dass

das Leben der Pflegebedürftigen und der Pflegenden zu erleichtern ist und nicht: das der Pflege- und Kostenverwaltungen!"

Was der Bundespräsident fordert, entspricht nach unserer Erfahrung dem Bedarf vieler Menschen.

"Neue Projekte sind rar - Bedarf übersteigt Angebot bei weitem"

Das Telefon steht in beiden Regionalbüros nicht still, wenn in den Medien ein Bericht über ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gebracht wird: "Wo gibt es solche Projekte? Haben sie eine Wohnung für mich? Wie kann so ein Projekt aufgebaut werden?" usw. lauten die Anfragen. Auch beim "Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter" in Hannover haben sich die Anfragen zum gemeinschaftlichen Wohnen von ca. 2000 im Jahr 1999 auf ca. 5500 im Jahr 2001 erhöht.

Wohnanlage Dahlemer Straße in Bielefeld

In unserer Beratungsarbeit stellen wir immer wieder fest, dass der Bedarf nach Wohnformen, die Nachbarschaft, Geselligkeit und Sicherheit bieten, größer ist als die Angebote. Auch in der Westfalenpost vom 25. September 2002 wurde das Service-Haus in Arnsberg, das den Bewohnern Sicherheit und Eigenständigkeit bietet, mit dem Hinweis vorgestellt: "Neue Projekte sind rar - Bedarf übersteigt Angebot bei weitem".

Das Bedürfnis nach einer gemeinschaftlichen Wohnform besteht vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Veränderungen und dem Wunsch: "nicht allein und nicht ins Heim". Dieser Bedarf kann durch das Leben in einem Betreuten Wohnen, in einer Haus- oder Wohngemeinschaft oder in einer Wohnanlage oder einem Quartier mit guter Nachbarschaft erfüllt werden.

Jedoch es fehlt an Angeboten neuer Wohnformen. Auch Frau Krings-Heckemeier von der Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH, Berlin, empirica, wies auf deflagung in Potsdam am 11./12. April zum Thema "Wie wohnen wenn man älter wird" auf die Misere der schlechten Rahmenbedingungen hin, die Angebote der gemeinschaftlichen Wohnprojekte schneller zunehmen.

Untersuchungen ergeben, dass 93% der älteren Menschen ab 65 Jahren in normalen Wohnungen leben und dort auch wohnen bleiben möchten. Nur 1,6 % wohnen in Betreuten Wohnanlagen und gerade mal 0,01% in gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Was ist zu tun? Zum einen müssen die Angebote im Bestand weiterentwickelt aber zum anderen müssen auch mehr Wohnprojekte angeboten werden. Hier besteht für die Wohnungswirtschaft ein großes Handlungspotential. Wie Wohnungsgesellschaften auf den Bedarf und die Nachfrage reagieren können zeigt zum Beispiel folgendes Projekt.

Zum Jahreswechsel 1996/97 ist die Wohnanlage Dahlemer Straße bezogen worden. Die Anlage umfaßt 55 Seniorenwohnungen und 7 Mietwohnungen mit einer Gesamtfläche von 3.240 qm. Die Gesamtkosten betrugen ca. 12 Mio DM. Diese wurden finanziert durch ein Darlehen der Stadt Bielefeld von ca. 6,8 Mio DM, durch ein Landesdarlehen von ca. 1,7 Mio DM sowie durch Eigenmittel der BGW in Höhe von ca. 3,3 Mio DM.

Die Miete beträgt z.Zt. 4,50 Euro zzgl. der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Neben der üblichen Ausstattung und Barrierefreiheit der Wohnungen wurden zusätzliche Einrichtungen erstellt:

- Aufzugsanlagen bei 2 geschossiger Bauweise.
- Pflegebäder und 1 weiteres Pflegebad als Option bei späterem Bedarf.
- Gästezimmer mit Bad und WC für Angehörige.
- Gemeinschaftsräume mit Möblierung und vollständigen Küchenzeilen.
- Besprechungs- und Beratungsräume für die verschiedenen sozialen Organisationen.
- Automatische Türöffner.

Die Wohnanlage weist Besonderheiten auf:

- Es wird eine Betreuungsform angeboten, die vorsieht, erforderliche Leistungen nicht pauschal zu gewähren und zu vergüten, sondern bedarfsgerecht im Einzelfall zu organisieren.
- In dem familiengerechten Wohngebäude wurde die Freistellung der Erdgeschoßwohnungen erwirkt, damit eine Elterninitiative aus dem Viertel einen zweizügigen Kindergarten einrichten kann.

Abschied von der Grundpauschale

Nach den damaligen Förderungsbestimmungen für Seniorenwohnungen in NRW hätte die verbindlich vorgesehene Kopplung von altersgerechten Wohnungen und Dienstleistungen mit den sogenannten Betreuungsnachweisen in Bezug auf das Projekt Dahlemer Straße bedeutet, dass die Vorhaltung der Betreuungsleistungen, ob sie vom Mieter in Anspruch genommen wird oder nicht, eine monatliche zusätzliche Belastung des Mieters von 100–150 DM bedeutet.

Da die BGW den Sinn solch einer Kopplung von Wohnungen und



Wohnanlage Dahlemer Straße

Dienstleistung nicht nachvollziehen konnte, haben wir in Verbindung mit dem Verein Freie Altenarbeit "Alt & Jung e.V.", der uns schon bei der Projektierung der Wohnanlage beratend zur Seite stand, nach Lösungsmöglichkeiten gesucht, die für die Bewohner so lange kostenneutral sind, bis eine konkrete Dienstleistung in Anspruch genommen wird. Wir sind zu folgender Lösung gekommen: Es wurde mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde aus fünf Wohneinheiten á ca. 45 qm eine Gruppenwohnung für fünf pflegebedürftige Personen gebildet. Etwaige bauliche Veränderungen mußten auf Wunsch der Behörde so vorgenommen werden, dass der Grundcharakter der einzelnen Wohnungen erhalten blieb. Aufgrund des Einzuges einer Wohngemeinschaft mit pflegebedürftigen Personen ist Pflegepersonal in der Wohnanlage rund um die Uhr gebunden.

Durch die Einplanung von Menschen mit Pflege- oder Hilfebedarf ist die Finanzierung der Versorgungssicherheit für die gesamte Wohnanlage gesichert. Die Wählbarkeit der Mieter, andere Dienstleister in Anspruch zu nehmen, bleibt davon unberührt. Es gibt keine Betreuungspauschalen, aber Versorgungssicherheit Tag und Nacht. In Verbindung mit der nachfolgenden Konzeption hat uns die Bewilligungsbehörde von den verpflichtenden und kostenträchtigen Betreuungsleistungen entbunden.

Der Vereinbarung zwischen dem Träger der freien Altenarbeit und der BGW liegt folgende Konzeption zu Grunde:

1. Hilfe und Pflege in der Wohngruppe.
2. Regelmäßige Beratungsangebote im Haus.
3. Unterstützung von Selbsthilfeaktivitäten.
4. Begegnung der Generationen.
5. Beratung von Angehörigen und Freunden.
6. Wählbarer Hausnotrufdienst.
7. Vermittlung von Hauswirtschafts-

und Pflegediensten.

8. Multikulturelle Seniorenhilfe.
9. Förderung der Selbsthilfe und Dienstleistungsvielfalt.

Einige Punkte im Detail:

- Es besteht die Möglichkeit Angehörigen der Mieter und Nachbarn aus dem Stadtteil häusliche Pflege, Rehabilitationsmaßnahmen und Krisenintervention zu bieten. Dieses Angebot kann bei begründetem Antrag auch für junge Menschen greifen. Auch schwerstpflegebedürftige Menschen (Pflegestufe 3) oder Härtefallregelungen erhalten ein Angebot, das bei Bedarf Tag und Nacht erfolgt.
- In Zusammenarbeit mit den sozialen Diensten der Stadt, den Krankenkassen, Pflegekassen und den ambulanten Diensten wird den älteren Bürgern Beratung und konkrete Hilfen geboten.
- In Zusammenarbeit mit Vereinen, den Fachhochschulen und der Universität wird in den Gemeinschaftsräumen des Hauses ein vielseitiges Programm an Aktivitäten ermöglicht - z.B. Hobby-, Kulturgruppen, Wissensbörse, Erzählcafé, Kochgruppen und Mittagstisch im Rahmen aktivierender Pflege. Diese Angebote stehen auch Freunden, Angehörigen der Mieter und Nachbarn offen.

Nach dem großen Erfolg dieser Wohnanlage hat die BGW zwei weitere Wohnanlagen nach gleichem Muster projektiert, aber es werden hier von vornerein 6 Wohnungen im Erdgeschoss ausschließlich für Menschen mit Hilfebedarf zur Verfügung gestellt werden.

Wir hoffen, dass wir mit dieser Konzeption einen zukunftsweisenden Weg beschritten haben.

Werner Stede; Biefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft

Wie kann auf die Nachfrage reagiert werden ?

Dazu einige Stichworte:

- Entwicklung von Unterstützungsstrukturen für ein Wohnen-bleiben im Bestand
- altersgerechte Wohnungsanpassungsmaßnahmen (Wohnung, Gebäude, Wohnumfeld)
- Bereitstellung von kleinen Wohnungen mit günstigen Mieten
- Kooperationen mit Dienstleistungsunternehmen vor Ort
- Bereitstellung von Gemeinschaftsflächen, um die Nachbarschaft zu unterstützen
- Angebot von Wohnprojekten mit der Bereitstellung einer Betreuungsleistung
- Unterstützung und Kooperationen mit Wohngruppen für ein gemeinschaftliches Wohnen
- Planungsbeteiligung der zukünftigen Mieter, denn dies fördert die Nachbarschaftsstruktur, Identifikation mit dem Projekt und eine Wohnzufriedenheit

Haben "Neue Wohnformen im Alter" auch Vorteile für die Wohnungsunternehmen?

Dazu einige Stichworte:

- langfristige und sichere Mieterschaft
- geringere Fluktuation
- Identifikation und Wohnzufriedenheit
- Imageverbesserung des Wohnungsunternehmens
- verantwortliche Mieter
- positive Ausstrahlung auf das Wohnumfeld, eine Form von Gemeinwesenarbeit
- ein Beteiligungsverfahren ermöglicht ein zukunftsorientiertes kunden- und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot.
- Verwaltungsaufwand kann durch Mieterbeteiligung verringert werden.

*Wir wünschen Ihnen ein frohes Weihnachtsfest
und ein glückliches neues Jahr*

Rundbrief

Nr. 3 Dezember 2002

Projektbeispiele

Wohnen im Alter mit Service und Nachbarschaft "Im Dahlacker"

Düsseldorfer Diakonie
Im Dahlacker 4-12
40223 Düsseldorf

Kontakt: Düsseldorfer Wohnungsbaugenossenschaft; Herr Gistl,
Tel.: 0211/1782103

Wohnanlage "Am Tabakspeicher"

Wohnen+Service/Dienstleitung
Bau und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG

Kontakt: Petra Eggert;
Tel.: 05223/9291-20

"Service -Haus Arnsberg-Hüsten"

Stadt und RAum GmbH Arnsberg
Am Hüttengraben
59759 Arnsberg

Kontakt: Ludger Clemens;
Tel.: 02932/700536

"WIR- Wir wohnen im (Un-) Ruhestand"

Kooperationsprojekt mit Verein und Wohnungsunternehmen
Juri-Gerus-Weg 7
44623 Herne

Kontakt: Irmgard Winter;

"Leben und Wohnen im Alter am Witthausbusch"

Kooperationsprojekt mit Verein und Wohnungsunternehmen
Verein für gemeinschaftliches Wohnen und Leben im Alter e.V.

Kontakt: Frau Spindeck;
Strippchenshof 7
45479 Mülheim/Ruhr

Informationen

Wohn-Projektbörse eingerichtet

Ab sofort bietet WohnBund-Beratung NRW die Möglichkeit für Interessierte, die ein Wohnprojekt suchen oder aufbauen möchten, über die Projektbörse Partner zu finden. Falls sie keinen Internet Zugang haben, können sie bei der WohnBund-Beratung einen entsprechenden Aufnahmebogen anfordern.

[wohnbund-beratung-nrw.de/
boersensuche.php3](http://wohnbund-beratung-nrw.de/boersensuche.php3)

WBB-Aktuell

Wenn Sie am Newsletter (WBB Aktuell) der WohnBund-Beratung NRW Interesse haben können sie unter: newsletter@wohnbund-beratung-nrw.de anfordern.

Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter - Bundesvereinigung e.V. / FGWA -Newsletter

Der dritte Newsletter mit vielen Informationen für Wohngruppen ist herausgekommen.
www.wohnprojekte.de

Mehr über FGWA unter:
[www.soziales-niedersachsen.de/
download/wohngem.ppt](http://www.soziales-niedersachsen.de/download/wohngem.ppt)

Literaturhinweise

"Betreutes Wohnen - Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen sollten" (gefördert vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend); Hrsg.: Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf, 2001

"Ratgeber Betreutes Wohnen Service, Preise, Verträge - Worauf müssen Sie achten?"; Hrsg.: Kuratorium Deutsche Altershilfe /Deutscher Mieterbund e.V., Köln, 2000

"Nicht allein und nicht ins Heim Alternative: Alten-WG"; Hrsg.: Freie Altenarbeit Göttingen e.V. und Eva-Meurer-Stiftung, 2000

Termine

Fachgespräch "Wohnungsunternehmen als Akteure der integrierten Stadt(teil)entwicklung" am 12. Dezember 2002, **mehr Information:** ILS; Deutsche Str. 5; 44339 Dortmund

Workshop der Initiative zur Einrichtung einer "Enquête der Heime": "Mit weniger Geld mehr Menschen versorgen? Scheitert "ambulante vor stationär" an der Bezahlbarkeit?" **Ort:** Umweltforum Berlin, Auferstehungskirche, Pufendorfer Str. 11; 10249 Berlin **mehr Information:** FAG "Menschen in Heimen": Fakultät für Gesundheitswissenschaften Uni Bielefeld

Regionalbüros: "Neue Wohnformen im Alter" gefördert durch das Ministerium für Arbeit und Soziales, Qualifikation und Technologie NRW

Regionalbüro Rheinland

Neues Wohnen im Alter e.V.

Erika Rodekirchen
Margot Opoku-Böhler

Tel.: 0221/2407075
Fax: 0221/9231887
E-mail:
nwia.ev@t-online.de
Internet: www.nwia.de

Regionalbüro Westfalen

WohnBund-Beratung NRW GmbH

Mustafa Cetinkaya
Sabine Matzke

Tel.: 0234/9044050/-51
Fax: 0234/9044011
E-mail:
mustafa.cetinkaya@wohnbund-beratung-nrw.de
sabine.matzke@wohnbund-beratung-nrw.de
Internet: www.wohnbund-beratung-nrw.de

Impressum:

Regionalbüro Rheinland und Westfalen

Texte: Mustafa Cetinkaya
Sabine Matzke
Margot Opoku-Böhler
Erika Rodekirchen

Fotos: Werner Stede BGW und Regionalbüro Rheinland

Gestaltung: Regionalbüro Rheinland und Westfalen