



Bachelorarbeit
an der Hochschule Anhalt,
Fachbereich Wirtschaft,
Studiengang Immobilienwirtschaft

Bachelorarbeit zum Thema:

**Besondere Aspekte des
altersgerechten Wohnens**

Verfasserin:	Felicitas Linkohr
Matrikelnummer:	4060714
Betreuer:	Prof. Dr. Michael Kuhn
Zweitbetreuer:	Sylvia Burkat
Abgabetermin:	09.01.2018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
1 Einleitung	4
2 Wohnbedürfnisse älterer Menschen	5
3 Charakterisierung altersgerechter Wohnformen	6
3.1 Barrierefreies Wohnen	6
3.1.1 Definition und besondere Merkmale des barrierefreien Wohnens	6
3.1.2 Mögliche Vor- und Nachteile	8
3.2 Mehrgenerationenwohnen	9
3.2.1 Definition und besondere Merkmale des Mehrgenerationenwohnens	9
3.2.2 Mehrgenerationenhäuser in Deutschland	12
3.2.2.1 Die Amaryllis eG in Bonn	12
3.2.2.2 Mehrgenerationenwohnen in der Marthastraße in Nürnberg	14
3.2.3 Mögliche Vor- und Nachteile des Mehrgenerationenwohnens	16
3.3 Gemeinschaftliches Wohnen	17
3.3.1 Die Senioren-Wohngemeinschaft	17
3.3.1.1 Definition und besondere Merkmale einer Senioren-WG	17
3.3.1.2 Senioren-Wohngemeinschaft am Beispiel der Senioren-WG Borsfleth	18
3.3.1.3 Mögliche Vor- und Nachteile	19
3.3.2 Die Demenz-Wohngemeinschaft	21
3.3.2.1 Definition und besondere Merkmale einer Demenz-WG	21
3.3.2.2 Demenz-Wohngemeinschaft am Beispiel der Demenz-WG Mühlenrad	24
3.3.2.3 Mögliche Vor- und Nachteile	25
4 Bauliche und technische Anforderungen an das altersgerechte Wohnen sowie Gestaltungsmerkmale	26
4.1 Bauliche und technische Besonderheiten bei barrierefreiem Wohnen	26

4.1.1	Allgemeines	26
4.1.2	Besonderheiten im Außenbereich	28
4.1.3	Eine barrierefreie Gestaltung nach Räumen	30
4.2	Besonderheiten im speziellen Fall des Wohnens mit Demenz	35
5	Finanzierung von altersgerechtem Wohnraum	40
5.1	Finanzierung barrierereduzierender Umbaumaßnahmen	40
5.2	Finanzierung von Wohn- und Pflegewohngemeinschaften	44
6	Altersgerechte Stadtentwicklung	47
6.1	Allgemeines	47
6.2	Bedeutung einer altersgerechten Stadtentwicklung für die Seniorinnen und Senioren	47
6.3	Altersgerechte Stadtentwicklung am Beispiel der Stadt Bielefeld	51
7	Zusammenfassung	56
	Literaturverzeichnis	LIX
	Selbständigkeitserklärung	LXIII

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grundriss einer barrierefreien Wohnung.....	7
Abbildung 2: Statistik: Wohnen im Falle einer Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit im Alter	8
Abbildung 3: Statistik – Wie möchten Sie im Alter von 70 Jahren wohnen?	11
Abbildung 4: Die Mehrgenerationenwohnhäuser der Amaryllis eG.....	13
Abbildung 5: Mehrgenerationenwohnen in der Marthastraße Nürnberg	15
Abbildung 6: Die Senioren-Wohngemeinschaft Borsfleth	19
Abbildung 7: Relevante Punkte für das Leben von dementen Senioren in einer Wohngemeinschaft	22
Abbildung 8: Gestaltungsbesonderheiten für Menschen mit Demenz	23
Abbildung 9: Bewohnerzimmer der Demenz-WG Mühlenrad	25
Abbildung 10: Flächenbedarf in cm für Rollstuhlfahrer und Personen mit Gehhilfen	27
Abbildung 11: nötige Bewegungsflächen an WC und Waschbecken.....	31
Abbildung 12: einzeilige Küche	32
Abbildung 13: zweizeilige Küche.....	32
Abbildung 14: Küche in U-Form	32
Abbildung 15: L-Form	32
Abbildung 16: L-Form mit Essplatz	32
Abbildung 17: L-Form mit Kochinsel	32
Abbildung 18: Kontrastreiche Haltegriffe mit abgerundeter Form	35
Abbildung 19: Symbole als Orientierungshilfen	36
Abbildung 20: Beispiel einer klar strukturierten Küche in einer Demenzwohnung	38
Abbildung 21: Idealer Grundriss einer Demenzwohnung mit Angehörigen- bzw. Pflegerzimmer	39
Abbildung 22: Konditionen für das endfällige Darlehen des KfW-Kredits für Altersgerechtes Umbauen.....	41
Abbildung 23: Konditionen für das Annuitätendarlehen des KfW-Kredits für Altersgerechtes Umbauen	42
Abbildung 24: Kosten in ambulant betreuten Wohngemeinschaften.....	46
Abbildung 25: Handlungsfelder einer altersgerechten Stadtentwicklung	48
Abbildung 26: Aufgaben im Handlungsfeld Unterstützung und Integration	49
Abbildung 27: Aufgaben im Handlungsfeld öffentlicher Raum und Mobilität.....	50
Abbildung 28: Aufgaben im Handlungsfeld Nahversorgung	51
Abbildung 29: Bevölkerungsvorausberechnung für Bielefeld und Nordrhein-Westfalen	52

1 Einleitung

Diese wissenschaftliche Arbeit beschäftigt sich mit den besonderen Aspekten des altersgerechten Wohnens. Hierbei werden nach einer Erläuterung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen zunächst verschiedene Wohnformen ausführlich vorgestellt und hinsichtlich ihrer möglichen Vor- und Nachteile analysiert. Danach wird auf bauliche und technische Anforderungen sowie auf die Finanzierung altersgerechten Wohnens eingegangen. Der letzte Teil der Arbeit beschäftigt sich mit der Bedeutung einer altersgerechten Stadtentwicklung und erläutert diese kurz am Beispiel der Stadt Bielefeld.

Das altersgerechte Wohnen ist ein Thema, welches aufgrund des demografischen Wandels immer wichtiger wird und womit im Laufe eines Lebens die meisten Menschen konfrontiert werden. Statistiken beweisen, dass die deutsche Bevölkerung zunehmend altert. Im Jahr 2060 soll die Lebenserwartung der Männer bei 85,0 Jahren und die der Frauen bei 89,2 Jahren liegen. Gleichzeitig sinkt die Geburtenrate. Aus diesem Grund ist das altersgerechte Wohnen ein Modell, das auf dem Immobilienmarkt in Zukunft einen sehr wichtigen Status einnehmen wird. Denn die Anforderungen an das Wohnen verändern sich im Laufe eines Lebens.

Im Alter haben viele Menschen mit körperlichen oder psychischen Einschränkungen zu kämpfen, was das selbstständige Leben in einer üblichen Wohnung oft unmöglich macht. Auch leben viele alte Menschen allein, sind aber nicht mehr in der Lage, sich selbst ausreichend zu versorgen, da nicht alle Wohnungen barrierefrei sind. Deshalb müssen viele Senioren irgendwann die Hilfe eines Pflegedienstes in Anspruch nehmen oder ganz in ein Alten- oder Pflegeheim umziehen. Dort werden sie durch Pflegekräfte sowie durch Schwestern und Ärzte betreut und versorgt und haben gleichzeitig die Möglichkeit im ständigen Kontakt mit anderen älteren Menschen zu stehen, gemeinsam zu essen und sich zu beschäftigen. Auch das betreute Wohnen stellt eine Alternative dar. Die älteren Menschen leben in einer eigenen Wohnung und schließen zusätzlich zum Mietvertrag einen Betreuungsvertrag ab. So haben sie den Anspruch auf bestimmte Betreuungsleistungen.

Senioren, die grundsätzlich noch in der Lage sind, sich eigenständig zu versorgen, haben die Möglichkeit in einer barrierefreien Wohnung zu leben. Außerdem haben sich in den letzten Jahren moderne Wohnformen für ältere Menschen entwickelt, bei denen diese nicht auf sich allein gestellt sind und in denen die sozialen Beziehungen nicht verloren gehen. Dazu gehört zum einen das Mehrgenerationenwohnen und zum anderen das Leben in Wohngemeinschaft-

ten, so etwa in einer Senioren-Wohngemeinschaft (Senioren-WG) oder einer Demenz-Wohngemeinschaft (Demenz-WG). Was diese Wohnformen ausmacht und wie sie das Leben der alten Leute erleichtern, wird auf den folgenden Seiten beschrieben.

2 Wohnbedürfnisse älterer Menschen

Grundsätzlich unterscheiden sich die Wohnbedürfnisse älterer Menschen nicht von denen der Jüngeren. Jedoch spielen die eigene Wohnung sowie das Wohnumfeld bei Senioren, die häufig in ihrer Mobilität und ihrem Handlungsradius eingeschränkt sind, eine wesentlichere Rolle als im Leben der meist mobilen jungen Menschen. Ältere Menschen verbringen wohl vier Fünftel des Tages in ihrer Wohnung. Bei Senioren, die in Privatwohnungen leben, heißt es sogar, dass sie lediglich 2,5 Stunden am Tag nicht in ihrer Wohnung verbringen.¹

Bei den Älteren wird der Wunsch, so lange es geht in der eigenen Wohnung und dem bekannten Umfeld leben zu bleiben, zunehmend größer. Denn mit steigendem Alter werden die Grenzen des eigenen Lebensraumes enger, weshalb die Wohnung und das wohnortnahe Umfeld eine immer größer werdende Rolle im Leben der Senioren einnehmen. Sie gehören zu den wichtigsten Aufenthaltsorten für die alten Menschen. Laut dem Kuratorium Deutsche Altershilfe leben ganze 93 Prozent der ab 65-Jährigen noch in ihrer vertrauten Wohnung und möchten dies auch weiterhin, so lange wie möglich, tun. Dabei ist es ihnen wichtig, dort möglichst lange ein selbständiges Leben führen zu können.²

Jedoch spielen im Alter auch die Kosten der Wohnung eine große Rolle, da viele Senioren nur eine recht geringe Rente erhalten. Aus diesem Grund sollte der Wohnraum kostengünstig sein, aber dennoch einen gewissen Wohnkomfort bieten. In den meisten Fällen wird eine Zweizimmerwohnung gewünscht. Zu erkennen ist, dass die Ansprüche an die Wohnungsgröße und die Ausstattung der Wohnung höher ausfallen, je jünger die Senioren sind. Mit abnehmender Haushaltgröße werden aber auch die sozialen Kontakte mit der Hausgemeinschaft oder den Nachbarn wichtiger. Ein gutes Nachbarschaftsklima vermittelt den Senioren ein Gefühl von Sicherheit und macht es leichter, wenn nötig, um Hilfe zu bitten.³

Ebenso entscheidend ist ein Wohnumfeld, das den Bedürfnissen der Älteren gerecht wird. Aufgrund der oft eingeschränkten Mobilität sollten wohnungsnah bestimmte Dienstleistungen, Versorgungsmöglichkeiten und Kulturangebote zur Verfügung stehen. Eine zentrale Lage erhält die Selbständigkeit der Senioren. Ist diese nicht gegeben, so sollte eine gute und schnell

¹ Vgl.: gemeinschaftlicheswohnen.de, o.J.

² Vgl.: ebd.

³ Vgl.: gemeinschaftlicheswohnen.de, o.J.

zu erreichende Anbindung an den Nahverkehr gewährleistet sein. Gleichzeitig darf aber die Erholung im Grünen nicht zu kurz kommen. Gerade weil die Senioren viel Zeit in ihrer Wohnung verbringen, ist es wichtig, dass sie die Möglichkeit haben in die Natur zu schauen und so eventuell angeregt werden, einen Teil ihres Tages dort zu verbringen.⁴

3 Charakterisierung altersgerechter Wohnformen

3.1 Barrierefreies Wohnen

3.1.1 Definition und besondere Merkmale des barrierefreien Wohnens

Ältere Menschen, denen es aufgrund physischer Einschränkungen schwer fällt Stufen zu beschreiten oder die sogar auf einen Rollstuhl angewiesen sind, sich aber im Großen und Ganzen in der Verfassung fühlen, eine eigene Wohnung zu bewohnen, haben die Möglichkeit in eine barrierefreie Wohnung zu ziehen. Hier können sie sich, allein oder mit ihrem Partner, ohne Einschränkungen bewegen. Dabei darf das barrierefreie Wohnen jedoch nicht mit dem barrierearmen Wohnen verwechselt werden, denn eine solche Wohnung kann im Gegensatz zu einer barrierefreien Wohnung noch einige bauliche Hindernisse und Einschränkungen aufweisen, wie zum Beispiel Schwellen oder vereinzelte Stufen. Eine völlige Barrierefreiheit kann aber auch durch die Anordnung der Zimmer ausgeschlossen werden, wenn man sich dort mit dem Rollstuhl nicht zu hundert Prozent frei bewegen kann. Ebenso zu hoch angebrachte Schränke, Türklinken, Postkästen etc. machen eine scheinbar barrierefreie Wohnung lediglich zu einer barrierearmen Wohnung.⁵

Barrierefreies Bauen bedeutet, den Wohnraum so zu gestalten, dass es sowohl dem Bedarf von Menschen mit Behinderungen gerecht wird, als auch den Einschränkungen, die das Älterwerden mit sich bringt. Das bedeutet, dass alle Räume, ein eventueller Freisitz sowie Alltagsgegenstände bequem und ohne großen Aufwand zu erreichen, zu begehen und zu benutzen sind.⁶ Dies ermöglicht Menschen jeden Alters weitestgehend selbstständig und uneingeschränkt zu leben. Die Herausforderung dabei ist, das gesamte Wohnumfeld vollständig barrierefrei zu gestalten. Denn barrierefrei ist eine Wohnung nur dann, wenn auch der Zugang zum Haus, der Zugang zur Wohnung und die Zugänge zu Müllstellplätzen sowie zum Parkplatz barrierefrei erschlossen sind.⁷ Ein bestehendes Haus barrierefrei umzubauen ist aufgrund dessen mit einem sehr hohen Aufwand an Umbaumaßnahmen und hohen Kosten verbunden. Wer barrierefrei bauen möchte, hat sich an genaue bauliche Vorschriften zu halten. So dürfen zum Beispiel zwischen den Räumen keine Schwellen liegen, Türen und Gänge müssen eine

⁴ Vgl.: gemeinschaftlicheswohnen.de, o.J.

⁵ Vgl.: Paradisi-Redaktion, 2014

⁶ Vgl.: Schöner Wohnen, o.J.

⁷ Vgl.: Barrierefrei.de, o.J.

ganz bestimmte Breite haben und bei höheren Ebenen muss ein Aufzug vorhanden sein.⁸ Auf die genauen baulichen Besonderheiten des barrierefreien Wohnens wird im Punkt 4.1 „Bauliche und technische Besonderheiten bei barrierefreiem Wohnen“ näher eingegangen.

Tatsächlich ist es so, dass aufgrund des demografischen Wandels bereits im Jahr 2050 ein Drittel der deutschen Bevölkerung 60 Jahre oder älter sein wird.⁹ Aus diesem Grund sollte sich die Immobilienbranche zunehmend damit beschäftigen barrierefreien Wohnraum zu schaffen, um den Seniorinnen und Senioren ein Leben in einer eigenen Wohnung so lange es geht zu ermöglichen. Gerade den vielen im Alter alleinstehenden Personen nimmt ein barrierefreier Wohnraum viele Hürden. Ein Beispiel eines Grundrisses einer barrierefreien Wohnung zeigt die folgende Abbildung. Diese Wohnung ist so konzipiert, dass sich die Bewohner auch mit einem Rollstuhl frei bewegen können und in jedem Raum die Möglichkeit haben, diesen zum Beispiel auch zu wenden.

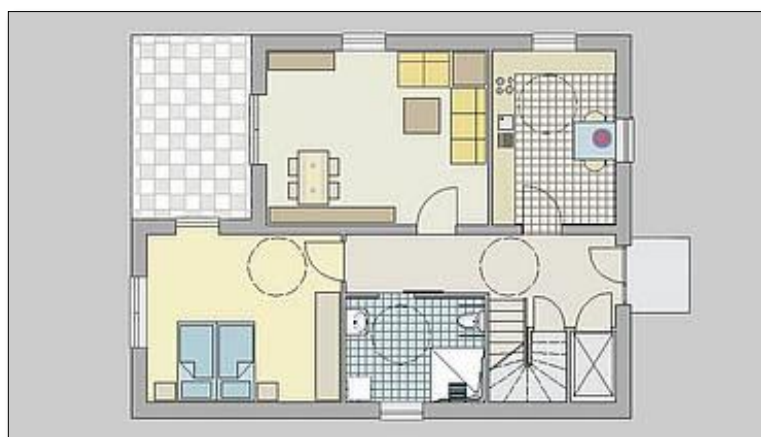


Abbildung 1: Grundriss einer barrierefreien Wohnung¹⁰

Die gezeigte Wohnung ist mit einem Bad mit Dusche und einem behindertengerechten WC mit Haltegriffen ausgestattet. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Bewegungsfreiheit. Daran angrenzend liegen ein großes Wohnzimmer und die Terrasse, die über Wohn- und Schlafzimmer zu erreichen ist. Neben dem Wohnzimmer befindet sich die ebenso rollstuhlgerechte Küche. Die Wohnung ist sowohl über eine Treppe, als auch über einen Aufzug zu erreichen. An den Raumübergängen befinden sich keine Schwellen, was ein weiteres Merkmal der Barrierefreiheit darstellt. Für alleinstehende Seniorinnen und Senioren beziehungsweise für ein

⁸ Vgl.: Paradisi-Redaktion, 2014

⁹ Vgl.: Patrick Gunti, 2013

¹⁰ [https://www.online-wohn-beratung.de/wohnungsanpassung-barrierefrei-\(um-\)-bauen-1/](https://www.online-wohn-beratung.de/wohnungsanpassung-barrierefrei-(um-)-bauen-1/)

Seniorenpaar bietet diese Wohnung eine optimale Lösung zum unbehinderten, eigenständigen Wohnen.¹¹

3.1.2 Mögliche Vor- und Nachteile

Die Vorteile einer barrierefreien Wohnung als mögliche Wohnform für Personen im Alter sind eindeutig. Den wohl entscheidendsten Vorteil zeigt die folgende Statistik. Sie ist das Ergebnis einer Umfrage. Es wurden Personen verschiedenen Alters befragt, wo sie im Falle einer Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit im Alter wohnen wollen würden.¹²

Fast die Hälfte, nämlich genau 49,5 Prozent der Befragten, gaben an in einem solchen Fall weiterhin in ihrer eigenen Wohnung leben zu wollen.

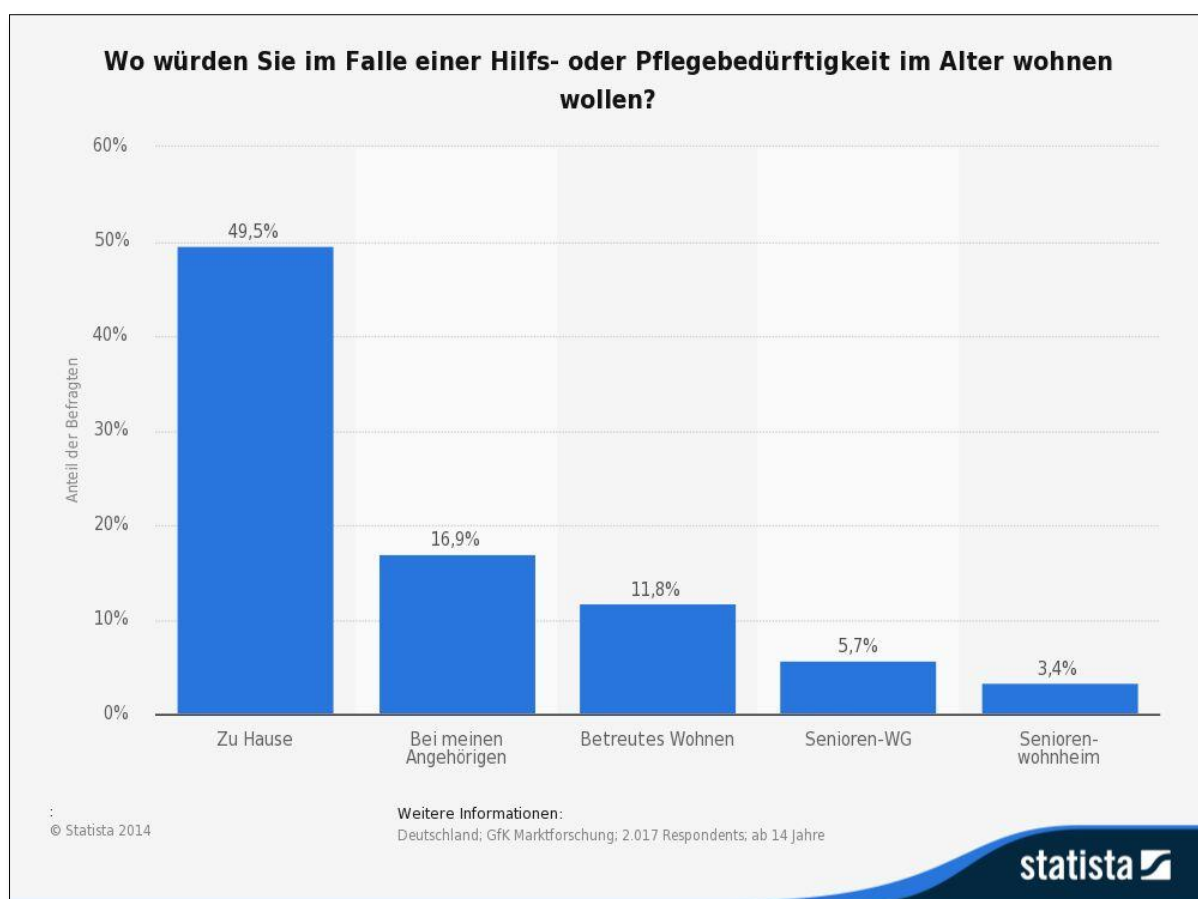


Abbildung 2: Statistik: Wohnen im Falle einer Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit im Alter¹³

¹¹ Vgl.: Barrierefrei Leben e.V., o.J.

¹² Vgl.: Statista, 2014

¹³ <http://kurklinikverzeichnis.de/aktuelles/die-vor-und-nachteile-verschiedener-arten-des-wohnens-im-alter>

Genau das ermöglicht das barrierefreie Bauen. Wenn die älteren Menschen schon in einer barrierefreien Wohnung leben, dann können sie auch später im Krankheitsfall oder bei eventuell auftretenden Bewegungseinschränkungen in ihrer eigenen Wohnung wohnen bleiben. Andernfalls besteht die Möglichkeit die Wohnung oder das Haus barrierefrei umbauen zu lassen. Ist ein solcher Umbau nicht möglich oder zu kostenintensiv, so müssen die Seniorinnen oder Senioren in eine neue Wohnung umziehen, die die Ansprüche eines barrierefreien Wohnraums erfüllt und können so weiterhin selbständig in ihrer eigenen Wohnung leben.¹⁴

Ein weiterer Vorteil des barrierefreien Wohnens ist die Selbstbestimmtheit, die das Leben in einer eigenen Wohnung mit sich bringt. Die Seniorinnen und Senioren können, anders als in Pflegeheimen, weiterhin eigenständig leben und haben dennoch die Möglichkeit später gegebenenfalls einen Pflegedienst zu beanspruchen, der zu ihnen nach Hause kommt und sie vor Ort betreut.¹⁵

Die Nachteile im Falle eines nötigen Umbaus – der extrem hohe Aufwand und die damit verbundenen hohen Kosten – beeinflussen die Entscheidung der Älteren für oder gegen einen Umbau beziehungsweise Umzug. Wenn ein Zuhause erst in einen barrierefreien Wohnraum umgebaut werden soll, müssen unzählige Dinge beachtet werden. Die Demontage von Schwellen, die eventuelle Verbreiterung von Türen und der Einbau von Rampen oder Aufzügen sind dabei nur einige entscheidende Punkte, die die Kosten steigen lassen.¹⁶ Aus diesem Grund können sich viele Menschen einen solchen Umbau nicht leisten und müssen dann in eine neue, altersgerechte Wohnung umziehen.

Grundsätzlich ist eine barrierefreie Wohnung jedoch für alle Seniorinnen und Senioren zu empfehlen, da ihnen hier sämtliche Mobilitätseinschränkungen genommen werden und ihnen somit die Möglichkeit gegeben wird, so weit es geht ein selbständiges Leben zu führen.

3.2 Mehrgenerationenwohnen

3.2.1 Definition und besondere Merkmale des Mehrgenerationenwohnens

Die Folgen des demografischen Wandels machen sich zunehmend bemerkbar. Die Menschen werden immer älter, während gleichzeitig immer weniger Kinder geboren werden. Das Modell Großfamilie, wie es die Senioren oft noch von früher kennen, gibt es deshalb kaum noch. Aus diesem Grund hat das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2006 die Initiative des Mehrgenerationenhauses ins Leben gerufen.¹⁷ Das Ziel des Mehrgenerationenwohnens ist es, verschiedene Altersgruppen aus verheirateten und unverheirateten Paaren,

¹⁴ Vgl.: Kurklinikverzeichnis, 2014

¹⁵ Vgl.: ebd.

¹⁶ Vgl.: ebd.

¹⁷ Vgl.: Infomagazin Seniorenbedarf, o.J.

mit oder ohne Kinder, Alleinstehenden oder Alleinerziehenden in einem barrierefreien Wohnprojekt zu vereinen und somit ein gemeinschaftliches Wohnen für unterschiedliche Generationen zu ermöglichen, in dem trotzdem jeder eine eigene abgeschlossene Wohnung besitzt.¹⁸

Teilweise unterscheiden sich die Definitionen eines Mehrgenerationenhauses. Während der Begriff auch eine Begegnungsstätte in der Nachbarschaft bezeichnet, in der Jung und Alt sich jederzeit treffen können, so ist hier mit dem Mehrgenerationenhaus ausschließlich das Leben verschiedener Generationen in ein und demselben Wohnhaus gemeint.¹⁹

Ein entscheidendes Merkmal eines solchen Mehrgenerationenhauses ist, dass sich die Generationen gegenseitig unterstützen. Die Gemeinschaft wird durch ein ständiges Geben und Nehmen geprägt.²⁰ Kommunikation, das lebendige Miteinander, Hilfe im Notfall, nachbarschaftliche Unterstützung und Kinderfreundlichkeit sollen das Konzept des Mehrgenerationenwohnens bestimmen.²¹ Die jüngeren Bewohner profitieren von den Erfahrungen der Seniorinnen und Senioren, während diese aktiv von den jungen Familien in den Alltag integriert werden und von der Mobilität derer ebenso profitieren können. Durch die zeitliche Flexibilität der Älteren, können diese gegebenenfalls für eine gewisse Zeit die Kinderbetreuung übernehmen und den Eltern so bei der Bewältigung des Alltags helfen. Der Umgang mit Kindern hält die Senioren außerdem leistungsfähig. So lernt jeder von jedem und wichtige Werte, wie Toleranz, Respekt und Verantwortung werden im Mehrgenerationenhaus täglich gelebt und geprägt.²² Da jeder eine eigene Wohnung im Haus besitzt, kann auch jeder Bewohner selbst entscheiden, wie sehr er sich in die Gemeinschaft einbringt und welchen Beitrag er leistet. Zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls gibt es in Mehrgenerationenhäusern üblicherweise Gemeinschaftsräume sowie Garten- und Parkanlagen, in denen die Generationen bestimmte Aktivitäten miteinander ausüben können.²³ Außerdem werden oftmals verschiedene Dienstleistungen angeboten, wie Lernkurse für Kinder, Weiterbildungskurse und Betreuungshilfen für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren oder Menschen mit Behinderungen, damit die Bewohner ihre Lebensqualität erhalten können.²⁴

Die folgende Abbildung zeigt, dass das Mehrgenerationenwohnen ein Wohnmodell ist, das sich viele Seniorinnen und Senioren für ihre Zukunft vorstellen können. Zur Erhebung dieser Statistik wurden im Vorfeld Personen ab einem Alter von 50 Jahren zu verschiedenen Wohn-

¹⁸ Vgl.: Infomagazin Seniorenbedarf, o.J.

¹⁹ Vgl.: Pflege.de, 2016

²⁰ Vgl.: WIR – Hausgemeinschaft am Campus, o.J.

²¹ Vgl.: ebd.

²² Vgl.: Wohnen im Alter, o.J.

²³ Vgl.: WIR – Hausgemeinschaft am Campus, o.J.

²⁴ Vgl.: Infomagazin Seniorenbedarf, o.J.

möglichkeiten befragt, ob sie so mit 70 Jahren leben möchten. In einem Haus oder einer Wohnung ohne Hilfe wollen 67 Prozent der Befragten leben. Das Leben in einer Wohnung oder einem Haus mit der Möglichkeit zur Hilfe konnten sich 57 Prozent vorstellen. Fast ein Drittel der Befragten, genau 32 Prozent, gaben an mit 70 Jahren in einem Mehrgenerationenhaus leben zu wollen.²⁵ Jeweils weniger als 25 Prozent entschieden sich für ein betreutes Wohnen mit beziehungsweise ohne Pflegeheimanschluss, Wohnen bei Kindern oder Verwandten und das Leben in einem Pflegeheim oder einer Seniorenresidenz. Unentschlossen waren vier Prozent der Befragten.²⁶

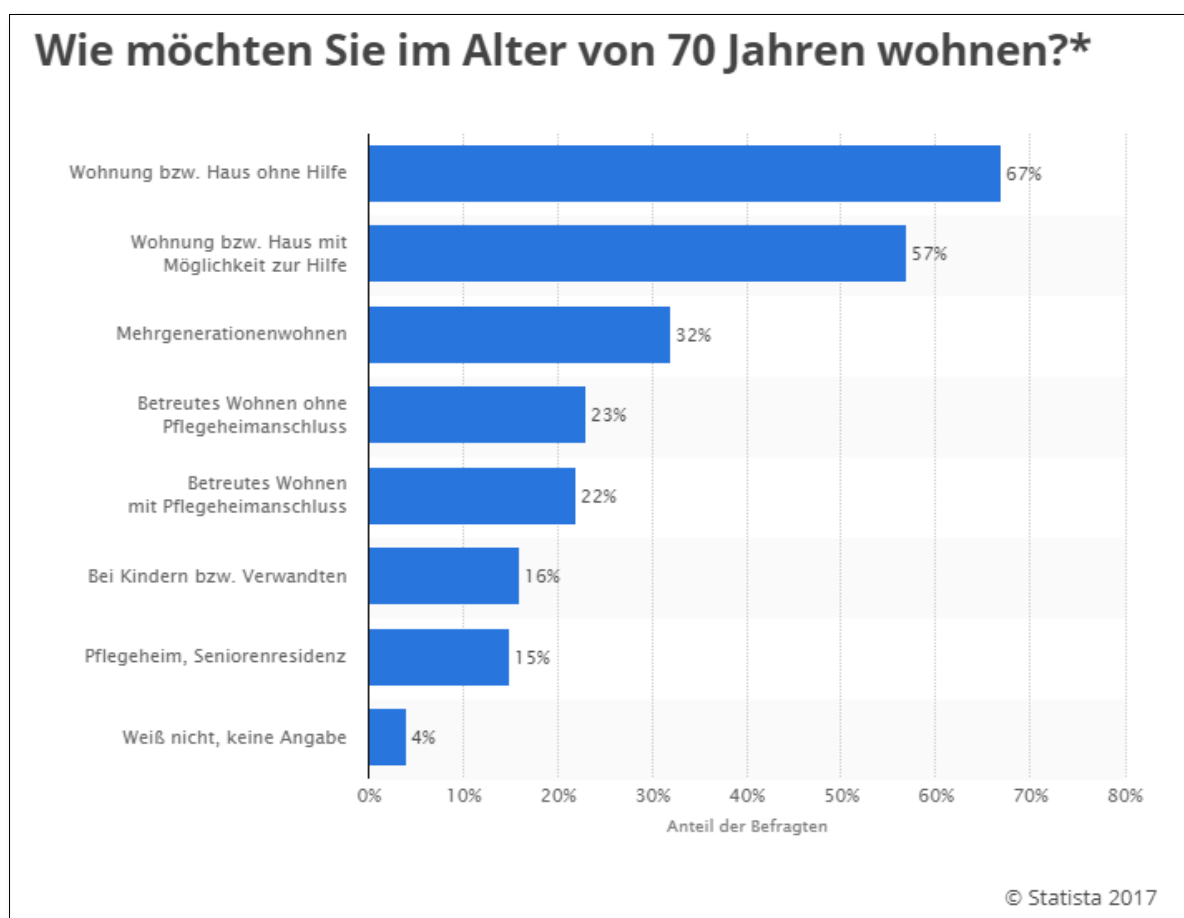


Abbildung 3: Statistik – Wie möchten Sie im Alter von 70 Jahren wohnen?²⁷

Dies zeigt, dass das Mehrgenerationenwohnen bereits ein relativ bekanntes und beliebtes Modell für Seniorinnen und Senioren sowie zukünftige Seniorinnen und Senioren geworden ist. Es bietet eine geeignete Alternative zur üblichen Seniorenwohnung oder einem Pflegeheim, in denen die alten Menschen sich oft einsam fühlen. Dem wird hier entgegen gewirkt und es

²⁵ Vgl.: Statista, 2017

²⁶ Vgl.: ebd.

²⁷ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/170431/umfrage/gewuenschte-wohnformen-der-generation-50-plus-mit-70-jahren/>

wird eine Wohnform angeboten, die versucht, sämtliche Bedürfnisse der alten Menschen zu vereinen und zu erfüllen.

3.2.2 Mehrgenerationenhäuser in Deutschland

Mittlerweile gibt es in Deutschland mehr als 500 Mehrgenerationenhäuser, die sich meist in größeren Städten befinden. Die Konzepte ausgewählter Beispiele werden im Folgenden erklärt, um das Modell des Mehrgenerationenwohnens verständlicher zu gestalten.²⁸

3.2.2.1 Die Amaryllis eG in Bonn

Die „MehrgenerationenWohngenossenschaft Amaryllis eG“ (Amaryllis eG) ist eine Wohngenossenschaft, die im Jahr 2005 gegründet wurde. Das 2007 fertig gestellte Mehrgenerationenprojekt liegt am Bonner Stadtstrand rechts des Rheins mit rund 70 Bewohnern, die verteilt auf drei Häuser mit insgesamt 33 Wohneinheiten leben und zwischen einem Jahr und 80 Jahren alt sind. Ein viertes Gebäude mit weiteren 16 Wohneinheiten und einer Wohnpflegegemeinschaft, die die hilfs- und pflegebedürftigen Bewohner versorgt, ist bereits in Planung.²⁹

Auf rund 3.500 Quadratmetern liegen die drei Wohnhäuser, die durch Laubengänge miteinander verbunden sind sowie ein 170 Quadratmeter großer Gemeinschaftsbereich bestehend aus einem großen und einem kleinen Gemeinschaftsraum sowie einem Gästezimmer, einer Gemeinschaftsküche, die zum gemeinsamen Kochen einlädt, einer Werkstatt und einem Gartenhaus. Die Wohnungen wurden weitestgehend barrierefrei gebaut wobei auf eine ökologisch-nachhaltige Bauweise mit einem sehr geringen Energieverbrauch durch so genannte KW-40-Häuser geachtet wurde. Die Außenanlage ist durch einen hohen Grünflächenanteil geprägt und gewährleistet den Bewohnern so ein angenehmes Wohngefühl im Grünen mit verschiedenen Begegnungsflächen und einem Sinnesgarten sowie einem Gemüsegarten. Zusätzlich gibt es seit 2012 einen Gemeinschaftsgarten in der Nachbarschaft. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in unmittelbarer Nähe zu erreichen, damit auch die Bewohner ohne Auto in der Lage sind Einkaufsmöglichkeiten schnell zu erreichen. Außerdem wurden ein Kindergarten und ein großer Kinderspielplatz für die Wohngemeinschaft errichtet, sodass die Betreuung der Kinder in unmittelbarer Nähe gewährleistet ist und auch den jungen Familien eine Last genommen wird. Außerdem können in einer solchen Gemeinschaft die Seniorinnen und die Senioren des Hauses einen bestimmten Teil der Kindebetreuung übernehmen. So ist das Leben im Mehrgenerationenhaus von einem ständigen Geben und Nehmen geprägt und die Bewohner profitieren voneinander.³⁰

²⁸ Vgl.: Wohnen im Alter, o.J.

²⁹ Vgl.: Amaryllis eG, 2017

³⁰ Vgl.: ebd.



Abbildung 4: Die Mehrgenerationenwohnhäuser der Amaryllis eG³¹

Die Wohngenossenschaft hat zu Gunsten der Grünflächen ein eigenes Mobilitätskonzept entwickelt, welches pro zwei Wohneinheiten nur ein Auto vorsieht. Dafür haben sich einige Bewohner bereit erklärt ohne eigenes Auto auszukommen oder ihr Auto mit anderen Bewohnern zu teilen. Für diesen Fall gibt es einen Nutzer- oder Miteigentümervertrag, der alle gesetzlichen Kriterien regelt.³²

Um Mitglied in der Amaryllis eG zu werden, ist ein Eintrittsgeld in Höhe von 100 Euro zu zahlen. Außerdem muss für jede Wohnung eine Einlage gezahlt werden, welche im Falle eines Auszuges zurückgezahlt wird. Diese orientiert sich an der Wohnungsgröße und liegt für die freifinanzierten Wohnungen bei 400 Euro pro Quadratmeter und bei den sechs öffentlich geförderten Wohnungen bei 300 Euro pro Quadratmeter. Die Einlage entspricht somit einem Fünftel der Herstellungskosten der jeweiligen Wohnung und bildet einen Teil des Eigenkapitals der Genossenschaft.³³

Für ihre Wohnung zahlen die Bewohner eine Miete von 8,70 Euro pro Quadratmeter für die freifinanzierten Wohneinheiten und 5,20 Euro pro Quadratmeter für die öffentlich geförderten

³¹ <http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=22388>

³² Vgl.: Amaryllis eG, 2017

³³ Vgl.: ebd.

Wohnungen. Dazu kommen 1,50 Euro pro Quadratmeter für die Nebenkosten sowie den Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen.³⁴

Die Amaryllis eG verfolgt ein klares Konzept mit entsprechenden Zielen. Hierbei ist es ihr wichtig, dass der Wohnraum für die Mitglieder sicher und auch günstig ist. Jeder Bewohner ist Teil der Gemeinschaft und soll seinen Beitrag für ein angenehmes Zusammenleben leisten, damit diese sich weiterentwickelt, wächst und gestärkt wird. Vor allem geht es darum, dass sich die Bewohner untereinander helfen und unterstützen, sei es im normalen Alltag oder speziell im Krankheitsfall. Da jeder Bewohner finanziell an der Genossenschaft beteiligt ist, ist auch jeder Mieter gleichzeitig ein Eigentümer der Anlage und kann die Zukunft der Genossenschaft aktiv mitgestalten.³⁵

3.2.2.2 Mehrgenerationenwohnen in der Marthastrasse in Nürnberg

Das Generationen übergreifende Wohnprojekt der WIN GmbH in der Marthastrasse 31 bis 39 in Nürnberg wurde im Juni 2014 fertiggestellt und eröffnet. Es entstanden 62 Mietwohnungen zwischen 40 und 95 Quadratmetern, wovon 17 sozial gefördert worden, Gemeinschaftsräume, ein integrativer Kindergarten, vier Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage und Außenstellplätze. Sowohl das Gebäude als auch die Außenanlagen sind vollkommen barrierefrei, um auch Mietern mit Behinderung oder einer eingeschränkten Mobilität das Leben in ihrer eigenen Wohnung solange es geht zu ermöglichen.³⁶

In der Wohngemeinschaft leben zu etwa gleichen Teilen junge und alte Personen, Familien, Paare, Alleinerziehende, Menschen mit und ohne Behinderung und Personen unterschiedlicher ethnischer Herkunft. Schwerpunkt des Zusammenlebens sind auch hier die gegenseitige Unterstützung im Alltag sowie Mitbestimmung. In dem 84 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum oder den Hobbyräumen können die Bewohner ihre Freizeit individuell gestalten. Außerdem können die Mieter ihre Zeit in der Gartenanlage oder auf dem Spielplatz verbringen. In der Nähe befinden sich weitere Grünanlagen, der Wöhrder See und ein Freibad. Die Kinder, die in der Gemeinschaft wohnen, können die integrative Kindertagesstätte auf dem Grundstück besuchen. Durch die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln wird auch den Bewohnern ohne Auto ein problemloses Erreichen von Geschäften, Banken und anderen Einrichtungen ermöglicht.³⁷

Die Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück sind bezogen von einem Friseursalon, einem Café, einer Heilpraktikerpraxis und der ACCESS GmbH. Die gemeinnützige ACCESS GmbH ist ein

³⁴ Vgl.: Amaryllis eG, 2017

³⁵ Vgl.: ebd.

³⁶ Vgl.: WIN GmbH, o.J.

³⁷ Vgl.: ebd.

Fachdienst, der sich für die Qualifizierung und Vermittlung von Menschen mit Behinderung in den allgemeinen Arbeitsmarkt engagiert.³⁸

Die Mieter haben sich in fünf Hausgemeinschaften aufgeteilt, je nach Interessen und Gemeinsamkeiten. Sie bestimmen selber in welche der Hausgemeinschaften neue Mieter aufgenommen werden. Die Vertreter der Gemeinschaften treffen sich regelmäßig um Vorhaben zu besprechen und gemeinsame Abstimmungen vorzunehmen. Außerdem haben alle Mieter gemeinsam den gemeinnützigen Verein „Lebenswerkstatt Martha e. V.“ gegründet. Ein Teil der Verwaltung des Wohngebäudes, wie zum Beispiel Hausordnung und Gartenpflege, übernehmen die Bewohner selbst. Die restlichen Aufgaben übernimmt die WIN GmbH. In den 45 frei finanzierten Wohnungen haben die Bewohner eine Miete von 8,75 bis 9,00 Euro pro Quadratmeter zu zahlen. Die Miete der öffentlich geförderten Wohnungen ist etwas niedriger und wird durch die Stadt Nürnberg bestimmt. Das Gebäude wurde als KfW-55-Energieeffizienzhaus errichtet. Die Nebenkosten betragen deshalb nur etwa die Hälfte im Vergleich zu den Nebenkosten im üblichen Wohnungsbau. Einen der 50 Tiefgaragenstellplätze kann man für monatlich 25 Euro zuzüglich Umsatzsteuer mieten.³⁹



Abbildung 5: Mehrgenerationenwohnen in der Marthastrasse Nürnberg⁴⁰

³⁸ Vgl.: WIN GmbH, o.J.

³⁹ Vgl.: ebd.

⁴⁰ <http://www.wingmbh.de/win-gmbh/wohnprojekt/>

3.2.3 Mögliche Vor- und Nachteile des Mehrgenerationenwohnens

Das Problem der mangelnden Betreuungsplätze für Kinder und auch der Pflegeplätze für Seniorinnen und Senioren ist in den meisten Städten Deutschlands sehr aktuell. Dahingehend bietet das Mehrgenerationenwohnen einen großen und entscheidenden Vorteil und vereint beides unter einem Dach. Die älteren Bewohner, die noch in der Lage dazu sind, können einen Teil der Kinderbetreuung übernehmen, wenn diese gerade nicht im Kindergarten sind oder die Eltern Verpflichtungen nachgehen. Gleichzeitig können die Seniorinnen und Senioren die Unterstützung der Jüngeren in Anspruch nehmen oder auch einen Pflegedienst, der sie zu Hause besucht, beanspruchen. Die junge Generation kann somit von den Erfahrungen der Seniorinnen und Senioren profitieren. So fühlen sich die alten Menschen nicht einsam, so wie es in Altersheimen oft vorkommt, sondern werden immer noch gebraucht und können so das Leben in der Gemeinschaft aktiv mitgestalten. Trotz alledem hat jeder Bewohner seine Privatsphäre und die Möglichkeit unabhängig und selbstbestimmt in seiner Wohnung zu leben.⁴¹

Dies stellt einen weiteren Vorteil des Mehrgenerationenwohnens dar, denn mit Hilfe der Unterstützung durch die Bewohner, können die Seniorinnen und Senioren so lange es geht in einer eigenen Wohnung leben. Das ist zudem weitaus kostengünstiger als ein Platz in einer Pflegeeinrichtung.⁴²

Natürlich kann das Zusammenleben in einer solchen Gemeinschaft auch Nachteile mit sich bringen. Wenn verschiedene Generationen unter einem Dach leben ist eben ein gewisses Konfliktpotenzial gegeben. Oft haben die Generationen unterschiedliche Auffassungen zum Beispiel in Bezug auf die Kindererziehung oder die Arbeit im Haushalt. Auch haben die Seniorinnen und Senioren eventuell andere Ruhebedürfnisse als die jüngere Generation, deshalb ist es wichtig, dass in einer solchen Gemeinschaft alle miteinander kommunizieren, um Konflikte von vornherein zu vermeiden.⁴³ Für die mittlere Generation, besonders für die Frauen, kann das Leben im Mehrgenerationenhaus eine Belastung darstellen, da sie sowohl für die jüngere als auch für die ältere Generation sorgen möchte und so eventuell eigene Bedürfnisse zurückstellt. Aus diesem Grund sollte man mit der Inanspruchnahme eines professionellen Pflegedienstes für die Seniorinnen und Senioren nicht zu lange warten.⁴⁴

Abschließend lässt sich sagen, dass die Vorteile des Mehrgenerationenwohnens die möglichen Nachteile überwiegen. Mit ausreichend Kommunikation lassen sich auch möglichen Probleme überwinden oder sogar vermeiden.

⁴¹ Vgl.: Wohneigentumratgeber, 2013

⁴² Vgl.: Pflege.de, 2016

⁴³ Vgl.: Seniorenbedarf.info, 2016

⁴⁴ Vgl.: Pflege.de, 2016

3.3 Gemeinschaftliches Wohnen

Das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens ist in Deutschland allgemein bekannt. Verschiedene Menschen leben zusammen in einer Wohnung oder einem Haus und kümmern sich gemeinsam um den Haushalt. Meist sind es Wohngemeinschaften bestehend aus jungen Menschen und Studenten. Doch auch für die ältere Generation gibt es solche Gemeinschaften wie Senioren-WGs oder sogar Demenz-WGs. Hier geht es vor allem um die gegenseitige Unterstützung und Hilfestellung der älteren Menschen, die mit mehr oder weniger starken Einschränkungen im Alltag zu kämpfen haben und um die aktive Betätigung in der Gemeinschaft.⁴⁵

3.3.1 Die Senioren-Wohngemeinschaft

3.3.1.1 Definition und besondere Merkmale einer Senioren-WG

Senioren-Wohngemeinschaften können privat oder trägergestützt sein. Die klassische Senioren-WG ist der typischen Studenten-WG sehr ähnlich. Die Bewohner teilen sich eine Wohnung oder ein Haus und haben als Rückzugsort nur ihr eigenes WG-Zimmer. Alle anderen Räume wie Küche und Bad werden gemeinschaftlich genutzt. Es wird zusammen gekocht und gegessen. In diesem Fall lebt die Gemeinschaft eng zusammen und organisiert die Pflichten im Haushalt dementsprechend auch gemeinschaftlich.⁴⁶

Mehr Privatsphäre haben die Seniorinnen und Senioren in einer Hausgemeinschaft. Hier leben die Bewohner in einem Mehrfamilienhaus und bewohnen jeweils ihre eigene Wohnung. Zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls gibt es in der Regel zusätzliche Gemeinschaftsräume und gemeinsame Aktivitäten. So hat jeder die Möglichkeit sein Leben in der Wohnung unabhängig zu gestalten und gleichzeitig bei Bedarf die Hilfe der anderen Hausbewohner in Anspruch zu nehmen oder die Freizeit mit ihnen zu verbringen.⁴⁷

Des Weiteren gibt es ambulant betreute Wohngemeinschaften, welche sich an pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren richten, die nicht in einem Alters- oder Pflegeheim leben möchten. Diese werden meist von Pflegediensten oder Wohlfahrtsverbänden gegründet. Wie in anderen Senioren-WGs bewohnen die älteren Menschen hier ihr eigenes Zimmer und nutzen alle weiteren Räume gemeinschaftlich mit den restlichen WG-Bewohnern. Sie nehmen aktiv am Alltag teil, werden aber im Gegensatz zu anderen Wohngemeinschaften zusätzlich von Pflegekräften betreut und unterstützt.⁴⁸

⁴⁵ Vgl.: Wohnblog, 2017

⁴⁶ Vgl.: Pflege.de, 2016

⁴⁷ Vgl.: ebd.

⁴⁸ Vgl.: ebd.

Ein wichtiges Kriterium für alle Senioren-Wohngemeinschaften, um den Bewohnern ein weitestgehend selbständiges Leben zu ermöglichen, ist die Barrierearmut beziehungsweise im besten Fall die Barrierefreiheit. Auf die genauen baulichen Anforderungen, die dafür erforderlich sind, wird später näher eingegangen. Ebenso wichtig ist eine schnell und gut zu erreichende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, um Einkäufe, Arztbesuche und andere Erledigungen selbständig tätigen zu können. Eine zentrale Lage der Senioren-WG ist daher von Vorteil.⁴⁹

3.3.1.2 Senioren-Wohngemeinschaft am Beispiel der Senioren-WG Borsfleth

Auf einem alten Bauernhof in der Gemeinde Borsfleth in Schleswig-Holstein haben Seniorinnen und Senioren gemeinsam mit einem Altenpfleger im Jahr 2006 eine begleitete Senioren-Wohngemeinschaft gegründet. Ihre Absicht war es, einen Wohnraum zu schaffen, in dem sie nicht, wie es in Alters- und Pflegeheimen in der Regel der Fall ist, fremdbestimmt leben müssen, sondern auch im Alter noch selbständig und selbstbestimmt wohnen können und gleichzeitig nicht einsam sind. Die Seniorinnen und Senioren leben in einem alten Haus, welches vor dem Einzug renoviert und teilweise erneuert wurde. Es entstanden im Erdgeschoss die Gemeinschaftsräume wie das Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche und der Wintergarten, außerdem zwei der Bewohnerzimmer mit je einem Duschbad. Ein Wäscheraum, Toiletten und ein Personalraum für Servicekräfte sind ebenfalls im Erdgeschoss zu finden. Über eine Treppe, die zusätzlich mit einem Treppenlift ausgestattet ist, um den Bewohnern mit Bewegungseinschränkung den Aufstieg beziehungsweise den Abstieg zu erleichtern, erreicht man das Obergeschoss. Hier befinden sich sieben weitere Bewohnerzimmer, die alle nach den individuellen Wünschen der Bewohner gestaltet und eingerichtet wurden.⁵⁰

Auf dem ehemaligen Bauernhof haben die Seniorinnen und Senioren die Möglichkeit ihre Zeit im Freien zu verbringen und beispielsweise die Tiere zu versorgen, die auf dem Hof leben. Auch ein großer Garten schließt sich dem Wohnhaus an, in dem neben verschiedensten Pflanzen auch landwirtschaftliche Beete angelegt sind.⁵¹

⁴⁹ Vgl.: PflegeWiki, 2017

⁵⁰ Vgl.: Senioren-Wohngemeinschaft Borsfleth, o.J.

⁵¹ Vgl.: ebd.



Abbildung 6: Die Senioren-Wohngemeinschaft Borsfleth⁵²

Neben dem selbstbestimmten Alltag haben die Bewohner aber auch die Möglichkeit verschiedene Leistungen in Anspruch zu nehmen. Für ihre Zimmer zahlen die Seniorinnen und Senioren eine Miete, die sowohl die Nebenkosten als auch die Nutzung der Gemeinschaftsräume beinhaltet. Lediglich die Kosten der GEZ und Telefonkosten werden von den Bewohnern zusätzlich gezahlt. Außerdem schließt jeder Mieter einen Servicevertrag ab, der die Kosten für das hauswirtschaftliche Personal, den Hausmeister und Gärtner und den Nachtportier deckt. Das Personal steht den Bewohnern 24 Stunden am Tag zur Verfügung und übernimmt unter anderem den Haushalt und die Reinigung der Gemeinschaftsräume, die Tierpflege, die Wäsche, die Einkäufe und die regelmäßige Zubereitung der Mahlzeiten. Die Reinigung der Bewohnerzimmer und der Badezimmer übernimmt das Servicepersonal kostenlos. Somit wird den Bewohnern, die diese Aufgaben nicht mehr eigenständig übernehmen können, eine große Last genommen. Dies erklärt auch den zu Anfang erwähnten Namen „begleitete Senioren-Wohngemeinschaft“. Benötigt jemand aus der Gemeinschaft weitere Unterstützung durch geschultes Pflegepersonal, so kann diese durch ambulante Pflegedienste jederzeit gewährleistet werden.⁵³

3.3.1.3 Mögliche Vor- und Nachteile

Der wohl entscheidendste Vorteil einer Senioren-Wohngemeinschaft ist das gemeinschaftliche Zusammenleben, welches keinen Platz für Einsamkeit lässt. Der Alltag der Älteren wird durch Kommunikation, Geselligkeit und gegenseitige Unterstützung bestimmt. Trotzdem ist niemand in seiner Selbständigkeit eingeschränkt, da jeder sein eigenes Zimmer bewohnt.⁵⁴ Die Seniorinnen und Senioren haben in der Gemeinschaft immer Ansprechpartner vor Ort und können ähnliche Interessen oder Hobbys zusammen ausüben. Die Arbeit im Haushalt kann so aufgeteilt werden, dass physische Einschränkungen berücksichtigt werden und trotzdem jeder

⁵² <http://www.senioren-wohngemeinschaft.de/images/Ansicht-001.jpg>

⁵³ Vgl.: Senioren-Wohngemeinschaft Borsfleth, o.J.

⁵⁴ Vgl.: Miomedi.de, 2015

seinen Beitrag für die Gemeinschaft leistet. So spielen altersbedingte Defizite eine untergeordnetere Rolle als beim Zusammenleben mit anderen Generationen. Für alltägliche Aufgaben, die die Bewohner nicht mehr bewerkstelligen können, haben sie die Möglichkeit, ein Service- oder Pflegepersonal in Anspruch zu nehmen und sich die Kosten dafür zu teilen.⁵⁵

Ein weiterer Vorteil für die Bewohner sind die Kosten einer Senioren-WG. Es ist grundsätzlich günstiger eine größere Wohnung gemeinsam zu beziehen als eine Einzelwohnung.⁵⁶ Die Miete für die Wohnung kann ganz fair aufgeteilt werden und die Kosten für Fernsehen, Zeitung etc. sind nur einmal fällig, da sich die Seniorinnen und Senioren diese Medien teilen können.⁵⁷

Natürlich gibt es auch negative Punkte, die das Zusammenleben in einer solchen Wohngemeinschaft mit sich bringt. Nicht jeder ist für das Gemeinschaftsleben geschaffen. Daher ist es wichtig, dass die WG-Bewohner gesellig und tolerant sind, damit es weniger zu Konflikten kommt. In einer Wohngemeinschaft muss man sich unterordnen können und wichtige Entscheidungen gemeinsam treffen.⁵⁸

Da hier ausschließlich alte Menschen mit verschiedenen Krankheiten und physischen Einschränkungen unter einem Dach leben, bestimmen diese Krankheiten den Alltag mit. Das kann sich negativ auf die Stimmung auswirken. Auch müssen die Bewohner sich früher oder später mit dem Tod eines Mitbewohners auseinandersetzen. Doch nicht jeder kann damit umgehen und verkraftet dies. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass auch Familie, Freunde und gegebenenfalls Pflegepersonal von außen wirken und Abwechslung in die Gemeinschaft bringen.⁵⁹

Unter Betrachtung dieser Aspekte bleibt zu sagen, dass eine Senioren-WG eine gute Lösung für alle Älteren ist, die gerne in Gesellschaft sind, aber dennoch auf ein selbstbestimmtes Wohnen nicht verzichten möchten. Letztendlich sollte aber jeder im Vorhinein abwägen, ob er für ein solches Gemeinschaftsleben geeignet ist. Mit ausreichend Kommunikation, Toleranz und der Bereitschaft gegebenenfalls Kompromisse einzugehen, kann eine Senioren-Wohngemeinschaft ein Gewinn für jeden alten Menschen sein.⁶⁰

⁵⁵ Vgl.: Curendo-Redaktion, 2015

⁵⁶ Vgl.: Miomedi.de, 2015

⁵⁷ Vgl.: Wohnblog, 2017

⁵⁸ Vgl.: Curendo-Redaktion, 2015

⁵⁹ Vgl.: Wohnblog, 2017

⁶⁰ Vgl.: ebd.

3.3.2 Die Demenz-Wohngemeinschaft

3.3.2.1 Definition und besondere Merkmale einer Demenz-WG

Eine Demenz-Wohngemeinschaft wird grundsätzlich wie eine Senioren-Wohngemeinschaft organisiert. Die Bewohner leben auch hier in einem Haus oder einer großen Wohnung zusammen, in der jede Partei mindestens ein eigenes Zimmer zur Verfügung hat. Küche, Badezimmer und Wohnzimmer sind, wie auch in anderen WGs üblich, Gemeinschaftszimmer. Der entscheidende Unterschied zu einer Senioren-WG ist jedoch, dass hier die Bewohner von ihrer Krankheit Demenz gezeichnet sind. Aus diesem Grund ist ein ambulanter Pflege- und Betreuungsdienst in einer solchen Wohngemeinschaft notwendig, der die Seniorinnen und Senioren im Alltag unterstützt.⁶¹

Soweit es noch geht, versorgen sich die dementen Bewohner auch hier selbst und leben selbständig und selbstbestimmt. Die Pflegekräfte leisten aber Hilfe bei Alltagsaufgaben, die von den Seniorinnen und Senioren nicht mehr alleine bewerkstelligt werden können und versorgen die pflegebedürftige Bewohner.⁶² In einer Demenz-WG ist es wichtig, dass den Bewohnern rund um die Uhr Pflegekräfte zur Verfügung stehen, denn für Demenzkranke ist ein klar strukturierter Alltag und ein geregelter Tagesablauf, an dem sich die Kranken orientieren können, von sehr großer Bedeutung. Trotz allem wird mit dem Konzept der Demenz-Wohngemeinschaft versucht, so viel Normalität wie nur möglich in den Alltag der alten Menschen zu bringen. Deshalb ist es wichtig, dass die Seniorinnen und Senioren an der Erledigung von alltäglichen Aufgaben teilhaben und vom Pflegepersonal mit einbezogen werden.⁶³

⁶¹ Vgl.: PflegeWiki, 2016

⁶² Vgl.: ebd.

⁶³ Vgl.: Demenz-WG.de, 2017



Abbildung 7: Relevante Punkte für das Leben von dementen Senioren in einer Wohngemeinschaft⁶⁴

Die vorangestellte Abbildung zeigt alle Faktoren, die für eine demente Person innerhalb ihrer Wohngemeinschaft wichtig sind. Die Wohnung sollte so aufgebaut sein, dass die Bewohner weiterhin aktiv und selbstbestimmt leben können und lediglich in ihrer Lebensführung unterstützt werden. Außerdem sollten sie innerhalb der Wohngemeinschaft soziale Kontakte pflegen können. Deshalb sind Gemeinschaftsräume sehr wichtig für Seniorinnen und Senioren. Ihre Zimmer sollten ihnen aber ausreichend Privatsphäre bieten, so dass sie eine gute Balance zwischen ihrem Privatbereich und der Gemeinschaft finden können. Wichtig für das Wohlbefinden der alten Menschen ist eine möglichst barrierefreie Gestaltung der Wohngemeinschaft, damit auch die Bewohner mit körperlichen Einschränkungen am Gemeinschaftsleben teilhaben können und alle Seniorinnen und Senioren die Möglichkeit haben bis zu ihrem Ableben in der Wohngemeinschaft leben zu können.⁶⁵

⁶⁴ http://www.bpa.de/fileadmin/user_upload/MAIN-dateien/NW/Volker_Huelsewiesche___Relevante_konzeptionelle_Aspekte.pdf

⁶⁵ Vgl.: Volker Hülseswiesche, 2013

Vor allem besondere Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnung sind wichtig, um den dementen Seniorinnen und Senioren bei der Orientierung im Alltag zu helfen. Dazu gehören eine gute Beleuchtung für die Sicherheit und ruhige, klare Farbtöne ohne Muster. Besonders Grün- und Rosatöne wirken beruhigend auf die Bewohner. Dennoch sollten ausreichend Kontraste in der Gestaltung vorhanden sein, die das Erkennen erleichtern, oder sogar Farbgrenzen, die bestimmte Wege leiten. Wichtig ist außerdem, dass die Möbel und deren Inhalt auf das wichtigste reduziert sind, denn sonst kann es bei Demenzkranken schnell zu Verwirrung und Orientierungsproblemen kommen. Glastüren an Schränken oder offene Regale bieten außerdem wichtige Orientierungshilfen.⁶⁶



Abbildung 8: Gestaltungsbesonderheiten für Menschen mit Demenz⁶⁷

Generell sollten Aufkleber mit Texten oder Symbolen verwendet werden, die beispielsweise Zimmer kennzeichnen oder bei der Bedienung von elektrischen Geräten helfen. Stufen oder andere Hindernisse sollten sich farblich immer abheben und Stolperfallen soweit es geht vermieden werden. Auch Ecken und Kanten sollten entschärft werden, damit die Bewohner sich nicht daran verletzen können. Handläufe an Wänden geben den Seniorinnen und Senioren zusätzlich Sicherheit. Je nachdem, wie schwerwiegend ein Bewohner erkrankt ist, kann es natürlich noch weitere Dinge geben, die beachtet werden müssen.⁶⁸

Ebenso, wie bei der Senioren-WG spielt auch hier das Umfeld eine wichtige Rolle. Trotz Pflegekräften, die wichtige Aufgaben übernehmen, sollten die dementen Seniorinnen und Senioren die Möglichkeit haben, in ihrer unmittelbaren Umgebung kleinere Einkäufe erledigen zu

⁶⁶ Vgl.: Diakonie Hamburg, o.J.

⁶⁷ https://www.diakonie-hamburg.de/export/sites/default/.content/downloads/spenden/Stiftung_0014_FlyerMusterwohnung_RZ.pdf

⁶⁸ Vgl.: Diakonie Hamburg, o.J.

können. Auch ein grünes Umfeld ist von großer Bedeutung, damit sie die Möglichkeit haben, sich zu bewegen und sich durch die Natur und die frische Luft zu beruhigen.⁶⁹

3.3.2.2 Demenz-Wohngemeinschaft am Beispiel der Demenz-WG Mühlenrad

Ende 2016 wurde die Demenz-Wohngemeinschaft Mühlenrad in Bad Driburg in Nordrhein-Westfalen von Angehörigen, die vergebens nach einer geeigneten Unterbringung ihrer demenz-erkrankten Familienmitglieder suchten, gegründet. Hier haben zwölf an Demenz erkrankte Seniorinnen und Senioren die Möglichkeit selbstbestimmt in der Gemeinschaft mit Unterstützung ihrer Angehörigen zu leben. Sie werden von einem ambulanten Pflegedienst betreut und sind so rund um die Uhr unter Aufsicht. Die Mitarbeit im Haushalt wird durch die Betreuerinnen und Betreuer täglich gefördert, sodass die Seniorinnen und Senioren aktiv am Alltag teilhaben können und sich gebraucht fühlen. Außerdem werden Freizeitaktivitäten wie zum Beispiel Basteln, Singen, Spaziergehen regelmäßig gemeinsam durchgeführt.⁷⁰

Die Wohnung bietet für jeden der zwölf Bewohner ein eigenes Zimmer, welches eine Größe von 21 oder 25 Quadratmetern hat, mit einem daran angeschlossenen behindertengerechten Badezimmer. Ein großes Wohnzimmer und eine große Essküche bilden die Gemeinschaftszimmer der Demenz-WG. Außerdem gibt es noch ein Pflegebad mit Badewanne. Die Privatzimmer sind mit den eigenen Möbeln der Bewohner und privaten Erinnerungsstücken eingerichtet. Von den Zimmern aus haben die Seniorinnen und Senioren einen angenehmen Blick ins Grüne des eigenen kleinen Gartens.⁷¹

Der Mietpreis beträgt 7,50 Euro pro Quadratmeter und wird anteilig auf die Gemeinschaftsflächen aufgeteilt. So liegt der Mietpreis beispielsweise bei ungefähr 355 Euro zuzüglich 150 Euro Nebenkosten. Für die 24-Stunden-Betreuung der Wohngemeinschaft fallen für jeden Bewohner monatlich noch einmal 1.365 Euro an. Außerdem zahlt jeder einen monatlichen Beitrag in Höhe von 150 Euro in die Gemeinschaftskasse. Von diesem Geld werden die gemeinsamen Mahlzeiten, kleinere Reparaturen, Feiern oder sonstige Anschaffungen der Wohngemeinschaft bezahlt.⁷²

⁶⁹ Vgl.: PflegeWiki, 2016

⁷⁰ Vgl.: Demenz-WG Westfalen, 2017

⁷¹ Vgl.: ebd.

⁷² Vgl.: Demenz-WG Westfalen, 2017



Abbildung 9: Bewohnerzimmer der Demenz-WG Mühlenrad⁷³

3.3.2.3 Mögliche Vor- und Nachteile

Ein großer Vorteil der Demenz-WG ist, dass die dementen Seniorinnen und Senioren nicht vereinsamen, sondern rund und um die Uhr Mitbewohner und Pflegekräfte in der Nähe haben. Sie können in einer solchen WG einen weitestgehend normalen Alltag leben, da die Bewohner sich gegenseitig unterstützen und sie durch professionelle Pflegekräfte eine gezielte Förderung erhalten, die es den Kranken ermöglicht Alltagsarbeiten, wie Kochen, Putzen oder Einkaufen, zu bewältigen.⁷⁴

Positiv ist auch, dass die Seniorinnen und Senioren weiterhin selbstbestimmt leben können und nicht aufgrund ihrer Krankheit entmündigt werden, sondern lediglich die nötige Versorgung und Unterstützung erhalten, die ihre Krankheit erfordert. Vor allem die täglichen gemeinsamen Aktivitäten, die das Leben in der Gemeinschaft ermöglicht, tragen zu einem längeren Erhalt der kognitiven Fähigkeiten bei. Und anders als in einem Pflegeheim kümmern sich die Pflegekräfte hier nur um eine kleine Gruppe, was ihnen ermöglicht viel intensiver auf die Bedürfnisse der einzelnen Bewohner einzugehen. Auch gibt es den dementen Bewohnern ein besseres Gefühl, wenn sie unter Gleichgesinnten leben und sich nicht aufgrund der Demenz anders fühlen.⁷⁵

⁷³ <http://demenz-wg-westfalen.de/bilder/>

⁷⁴ Vgl.: Gesundheitsberater Berlin, 2016

⁷⁵ Vgl.: Pflege-ABC, o.J.

Natürlich bildet, wie schon bei der Senioren-WG, auch der finanzielle Aspekt in der Gemeinschaft einen Vorteil. Die Kosten für die Miete, gemeinsame Anschaffungen und die Pflege können auf alle Bewohner aufgeteilt werden und sind deshalb in der Regel geringer als bei einer Unterbringung in einem Heim. Außerdem sind die Bewohner nicht mehr auf die Pflege und Unterstützung ihrer Angehörigen angewiesen, sondern haben professionell ausgebildete Pflegekräfte an ihrer Seite. Dennoch lässt das Konzept der Wohngemeinschaft es zu, dass sich die Verwandten oder Bekannten jederzeit in den Alltag einbringen und sich an der Pflege ihrer Angehörigen beteiligen können.⁷⁶

Leider müssen sich auch die Bewohner einer Demenz-WG früher oder später mit dem Tod eines Mitbewohners auseinandersetzen. Hierbei sind die Arbeit des Pflegepersonals und die Wirkung der Angehörigen wichtig, damit trotz allem die Normalität und die Freude im Alltag der Demenzkranken erhalten bleibt.⁷⁷

Außerdem können, wie in jeder anderen Wohngemeinschaft, hin und wieder Konflikte entstehen, wenn die Seniorinnen und Senioren zum Beispiel gemeinsam Entscheidungen treffen müssen. Deshalb sollten die dementen Bewohner in der Lage sein, sich anzupassen und Kompromisse einzugehen, damit die Gemeinschaft grundsätzlich durch ein harmonisches Zusammenleben bestimmt wird.⁷⁸ Ist dies der Fall, dann ist die Demenz-WG eine sehr gute Lösung für an Demenz erkrankte Seniorinnen und Senioren, die es ihnen ermöglicht, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Alltag frei zu bestimmen und trotzdem jederzeit auf die Unterstützung durch Pflegekräfte und Bewohner zurückzugreifen.

4 Bauliche und technische Anforderungen an das altersgerechte Wohnen sowie Gestaltungsmerkmale

4.1 Bauliche und technische Besonderheiten bei barrierefreiem Wohnen

4.1.1 Allgemeines

Die DIN 18040-2 definiert „die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen“ ganz genau.⁷⁹ Diese Norm soll eine Nutzungserleichterung darstellen. Sie definiert die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, sodass diese für körperlich eingeschränkte oder behinderte Menschen ohne fremde Hilfe und Erschwernisse zugänglich und frei nutzbar sind. Berücksichtigt werden hierbei die Bedürfnisse von Menschen mit Hör- oder

⁷⁶ Vgl.: Pflege-ABC, o.J.

⁷⁷ Vgl.: PflegeWiki, 2016

⁷⁸ Vgl.: ebd.

⁷⁹ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

Sehbehinderung, motorischen oder kognitiven Einschränkungen, Menschen, die auf Mobilitätshilfen oder Rollstühle angewiesen sind, großwüchsigen oder kleinwüchsigen Personen, Kindern und älteren Menschen sowie Kinderwagen und Gepäck.⁸⁰

Besonders wichtig bei der Planung von barrierefreiem Wohnraum ist die Beachtung des Mehrbedarfs an Bewegungsflächen bei Menschen, die auf Hilfsmittel wie Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind. Ein Rollstuhlfahrer benötigt einen Wendekreis von 150 cm x 150 cm und eine Person mit Rollator 120 cm x 120 cm. Menschen mit Gehhilfen oder einem Rollator benötigen außerdem eine Durchgangsbreite von ≥ 80 cm bis ≥ 100 cm, um sich frei bewegen zu können. Personen mit Rollstuhl benötigen mindestens eine Breite von 90 cm, um Durchgänge bequem durchfahren zu können. Im Falle einer Begegnung zweier Rollstuhlfahrer sollte die Begegnungsfläche mindestens 180 cm x 180 cm groß sein, um ein problemloses Passieren mit den Rollstühlen zu gewährleisten. Da diese Bewegungsflächen knapp bemessen sind, dürfen sie nicht durch Handläufe, Mauervorsprünge, Vitrinen oder sonstiges eingeschränkt werden.⁸¹ Weitere Flächenmaße, die in der DIN 18040-2 festgeschrieben sind und dementsprechend beim barrierefreien Bauen berücksichtigt und erfüllt werden müssen, zeigt die folgende Abbildung.

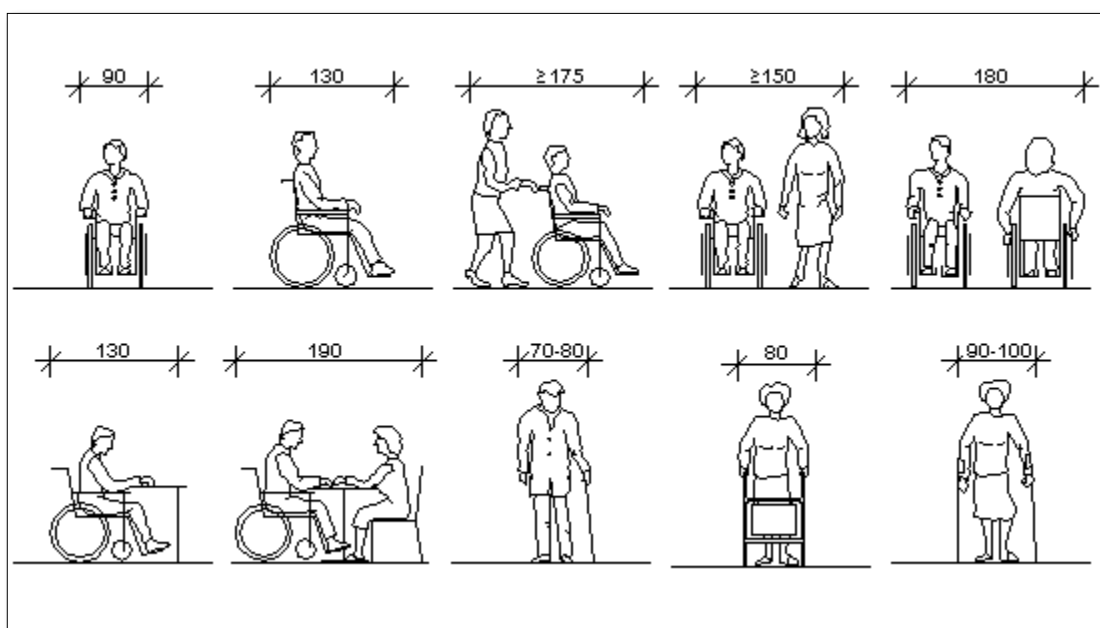


Abbildung 10: Flächenbedarf in cm für Rollstuhlfahrer und Personen mit Gehhilfen⁸²

Die angegebenen Maße sind natürlich nicht nur für Durchgänge oder Bewegungsflächen vorgeschrieben. Auch der Fahrstuhl im Hausflur muss so gebaut sein, dass eine Rollstuhlfahrerin

⁸⁰ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

⁸¹ Vgl.: ebd.

⁸² <https://nullbarriere.de/din18040-2-flaechen.htm>

oder ein Rollstuhlfahrer diesen uneingeschränkt befahren kann. Das bedeutet, dass die Fahrkorbbreite mindestens 100 cm und die Fahrkorbtiefe mindestens 140 cm betragen muss. Die Aufzugstür darf nicht schmaler als 90 cm sein. Liegt der Aufzug gegenüber einer Treppe, so muss die Entfernung zu dieser mindestens 300 cm betragen.⁸³ Generell ist im Hausflur ein großes Flächenangebot sehr wichtig, damit sich hier Personen ungehindert mit verschiedenen Gehhilfen bewegen können. Die Norm fordert für barrierefreies Bauen eine minimale Flurbreite von 150 cm. Bei untergeordneten Flurgängen ist auch eine Breite von 120 cm zulässig, sofern mindestens an einer Stelle des Ganges eine Fläche von 150 cm x 150 cm vorhanden ist. Es sollten außerdem genügend Nischen in den Fluren zu finden sein, die das Abstellen von Rollatoren, Rollstühlen oder anderen Gehhilfen ermöglichen. Damit die Treppen auch von körperlich eingeschränkten Personen genutzt werden können, bedarf es einer speziellen Planung. Die meisten Personen empfinden es als angenehm, wenn die Stufen eine Höhe von ungefähr 17 cm besitzen und eine ungefähre Auftrittstiefe von 28 cm. Für die Seniorinnen und Senioren ist der Aufstieg einfacher, wenn die Treppe gerade verläuft und keine Wendelungen enthält. Zusätzliche Zwischenpodeste können ihnen eine kleine Erholungspause gewähren.⁸⁴ Handläufe sollten an beiden Seiten vorhanden sein. Eine gute Beleuchtung im Flur sowie farbige Stufenmarkierungen sind ebenso wichtig, um Unfälle zu vermeiden. Eine leicht überschaubare Gestaltung des Flures sowie eine kontrastreiche Farbgestaltung helfen den Seniorinnen und Senioren sich zu orientieren.⁸⁵

Da Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind sehr tief sitzen, dürfen die Türgriffe und Drücker im gesamten Haus eine Höhe von 85 cm nicht überschreiten. Die Fenster in der Wohnung sollten so montiert sein, dass auch im Sitzen ein Blick nach draußen gewährleistet ist. Um auch hier ein uneingeschränktes Bedienen zu ermöglichen, muss der Fenstergriff auf einer Höhe von 85 cm bis höchstens 105 cm angebracht sein.⁸⁶

4.1.2 Besonderheiten im Außenbereich

Alle sich auf dem Grundstück befindlichen Wege, vor allem die zum Hauseingang oder zum Parkplatz führen, müssen barrierefrei gestaltet sein. Im Optimalfall haben die Oberkante des Fußbodens im Innenbereich sowie der Weg im Außenbereich das gleiche Höhenniveau.⁸⁷ Ist dies nicht der Fall, so muss eine entsprechende Rampenanlage gebaut werden. Möglich ist auch die Kombination einer Rampe und einer Treppe, bei der Hausbewohner und Besucher selbst wählen können, welchen Weg sie nehmen. Die Rampe darf ein Gefälle von sechs Pro-

⁸³ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

⁸⁴ Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

⁸⁵ Vgl.: ebd.

⁸⁶ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

⁸⁷ Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

zent nicht überschreiten und sollte spätestens nach 6 m Länge ein 1,50 m langes Zwischenpodest enthalten. Dieses dient einer kurzweiligen Pause, da das Befahren einer Rampe mit dem Rollstuhl viel Kraft erfordert. Um das Befahren mit dem Rollstuhl zu gewährleisten, muss die Rampe eine Mindestbreite von 1,20 m vorweisen. Hier dürfen weder Handläufe noch andere Bauteile hineinragen. Neben einem beidseitigen Geländer sind des Weiteren 10 cm hohe Radabweiser erforderlich, die das Abkommen des Rollstuhls von der Rampe verhindern. Am Anfang und Ende der Rampe sind jeweils Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm notwendig. Gibt es zusätzlich zur Rampe eine Treppe, so empfiehlt sich hier eine farbliche Markierung der einzelnen Stufen.⁸⁸

Die Regelungen für die Zugangs- und Eingangsbereiche besagen, dass diese nicht nur breit genug, sondern auch zu jeder Tages- und Nachtzeit gut auffindbar und nachts ausreichend beleuchtet sein müssen. Außerdem ist ein Schutz vor Witterung sehr wichtig, um die Gefahr des Ausrutschens zu vermeiden. Hier ist ein rutschsicherer Bodenbelag zusätzlich zu einer Bedachung von Vorteil. Die Türen sollten deutlich zu erkennen, leicht zu öffnen und zu schließen und ohne Einschränkungen zu passieren sein.⁸⁹ Am besten eignet sich eine Tür, die mit Hilfe eines Sensors automatisch öffnet und schließt, sobald jemand durch den Eingang möchte. So müssen die Seniorinnen und Senioren keine Kraft aufwenden, um diese zu öffnen.⁹⁰

Die Briefkästen sollten auf einer ungefähren Höhe von 85 cm liegen, um sie auch aus dem Rollstuhl problemlos öffnen zu können. Damit die Seniorinnen und Senioren keine unnötigen Wege zurücklegen müssen, ist eine Klingelanlage mit Freisprecheinrichtung, durch die die Tür von der Wohnung aus zu öffnen ist, ein Muss. Ein höheres Maß an Sicherheit bieten allerdings Klingelanlagen mit einer Videokamera, durch die die Bewohner sehen können, wer sich vor der Tür befindet.⁹¹

Ein weiterer wichtiger Punkt im Außenbereich ist die Erreichbarkeit der Müllstellplätze. Die Müllentsorgung ist eine alltägliche Aufgabe und sollte deshalb kein Problem darstellen. Auch die Wege zu den Containern müssen also barrierefrei angelegt sein. Da die Einwurfhöhe von üblichen Mülltonnen bei 85 bis 100 cm liegt und damit zu hoch für die Benutzung mit einem Rollstuhl ist, muss hier entweder eine erhöhte Einwurffläche, die über eine Rampe erreichbar ist, geschaffen werden oder die Mülltonnen beispielsweise etwas in die Erde eingelassen werden, um die Idealhöhe von 70 cm gewährleisten zu können.⁹²

⁸⁸ Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

⁸⁹ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

⁹⁰ Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

⁹¹ Vgl.: ebd.

⁹² Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

Wie bereits erwähnt muss auch der Weg zu den Parkplätzen ohne Barrieren sein. Übliche Stellplätze haben eine vorgeschriebene Breite von 2,30 m bis 2,50 m. Sitzt eine Person aber im Rollstuhl, dann wird ein normaler Parkplatz zum Problem. Stellplätze für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, müssen eine Mindestbreite von 3,50 m und eine Länge von 5,00 m vorweisen. Dies ist der Platzbedarf, der für das seitliche Ein- und Aussteigen mit einem Rollstuhl notwendig ist. Der Bodenbelag auf dem Parkplatz sowie den restlichen Wegen sollte keine großen Rillen oder Fugen besitzen, da dies die Benutzung von Rollatoren und Rollstühlen erschwert. Dennoch sollte der Belag auch hier fest und rau sein, um ein Ausrutschen möglichst zu vermeiden. Ideal wären jedoch barrierefreie Garagen, welche über den Hausflur erreichbar sind. So sind die Seniorinnen und Senioren keinen Witterungen ausgesetzt, um an ihr Auto zu gelangen. Denn gerade mit einem Rollstuhl kann das Ein- und Aussteigen einige Zeit dauern und wird bei Regenwetter schnell unangenehm.⁹³

4.1.3 Eine barrierefreie Gestaltung nach Räumen

Bei barrierefreien Wohnungen ist es wichtig, dass sie funktional geschnitten sind, jedoch eine hohe Aufenthaltsqualität vorweisen. Hierbei spielen die Größe der jeweiligen Räume sowie deren Lage zueinander und deren Versorgung mit Tageslicht und frischer Luft eine wichtige Rolle.⁹⁴ Sehr entscheidend für die Seniorinnen und Senioren ist die uneingeschränkte Nutzung des Badezimmers. Um den Platz nicht zu verkleinern sollte die Tür immer nach außen zu öffnen sein. Die Wände sollten so gebaut sein, dass auch nachträglich noch senkrechte oder waagerechte Haltegriffe angebracht werden können. Je nach Ausstattung des Badezimmers muss entweder eine Dusche, die stufenlos begeh- oder befahrbar ist, vorhanden sein oder eine Badewanne mit tiefem Einstieg, im besten Fall mit einer Tür, da der Einstieg bei alten Menschen oft beschwerlich ist und eine gewisse Unfallgefahr darstellt. Deshalb sollten sowohl Dusche als auch Badewanne zusätzlich mit einem rutschhemmenden Bodenbelag ausgestattet sein.⁹⁵ Außerdem sollte es in der Dusche immer eine Sitzgelegenheit geben und sie sollte größer sein als die üblichen Duschen, nämlich 120 cm x 120 cm. Sitzt eine Person im Rollstuhl, so benötigt sie eine 150 cm x 150 cm große Dusche, um diese mit ihrem Rollstuhl befahren zu können.⁹⁶ Waschtische, die von Rollstuhlfahrern genutzt werden, müssen unterfahrbar und in einer geringeren Höhe angebracht sein. In diesem Fall bietet sich ein höhenverstellbares Waschbecken an, damit auch andere Personen dieses nutzen können.⁹⁷

⁹³ Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

⁹⁴ Vgl.: ebd.

⁹⁵ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

⁹⁶ Vgl.: Isabel Naus, 2016

⁹⁷ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

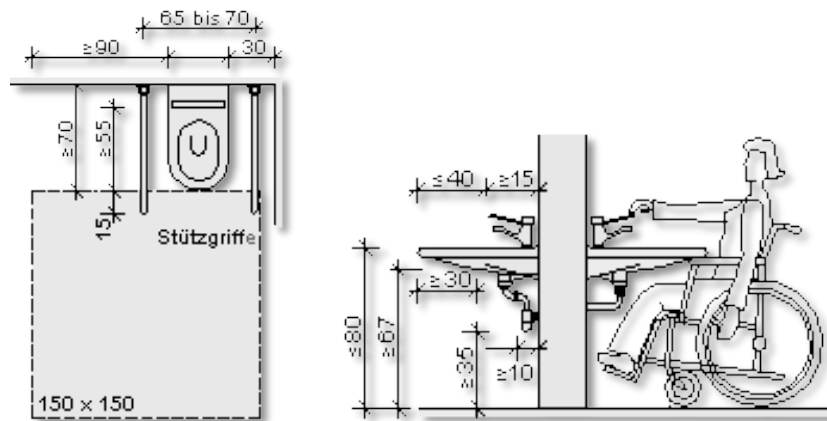


Abbildung 11: nötige Bewegungsflächen an WC und Waschbecken⁹⁸

Auch vor dem WC muss der Wendekreis eines Rollstuhls freigehalten werden.⁹⁹ Die optimale Sitzhöhe bei Toiletten liegt zwischen 46 cm und 48 cm und der Abstand des WCs sollte zur einen Seite bei 30 cm liegen, zur anderen Seite bei mindestens 90 cm, damit Seniorinnen und Senioren mit Rollator oder Rollstuhl seitlich bis an die Toilette heranfahren können. Ein Griff neben der Toilette erleichtert das Aufstehen und sollte deshalb auch an den Waschplätzen jeweils 28 cm über Sitzhöhe montiert sein.¹⁰⁰

Damit auch in der Küche die Barrierefreiheit gewährleistet ist, müssen auch hier die genannten Bewegungsflächen eingehalten werden. Des Weiteren sollte die Arbeitsfläche unterfahrbar sein, um auch im Sitzen kochen zu können. Damit sich die Seniorinnen und Senioren nicht zu sehr bücken müssen ist es von Vorteil, wenn Backofen und Geschirrspüler erhöht angebracht sind.¹⁰¹ Apothekerschränke und Oberschränke mit einer Absenkautomatik können das Leben der eingeschränkten Senioren zusätzlich erleichtern. Gerade für Rollstuhlfahrer ist es notwendig, dass sich die wichtigen Ausstattungselemente nicht über einer Höhe von 140 cm befinden oder eben mit solch technischen Hilfen dennoch erreichbar sind.¹⁰²

Zu beachten ist auch die Form der Küche und die entsprechende Größe, damit genug Platz zum problemlosen und uneingeschränkten Bewegen mit dem Rollstuhl gegeben ist. Je nach Küchenform gibt es dabei verschiedene Vorgaben hinsichtlich der benötigten Quadratmeteranzahl.¹⁰³ Einzeilige Küchen, wie im folgenden Beispiel links abgebildet, benötigen eine Größe von mindestens 6,5 m², damit sie als barrierefrei gelten. Bei zweizeiligen Küchen, in

⁹⁸ <https://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm>

⁹⁹ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

¹⁰⁰ Vgl.: Isabel Naus, 2016

¹⁰¹ Vgl.: ebd.

¹⁰² Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

¹⁰³ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

denen sich die beiden Küchenzeilen gegenüber liegen, ist eine Mindestgröße von 8 m² erforderlich, um sich uneingeschränkt mit dem Rollstuhl bewegen zu können. Dieses Maß gilt ebenso für Küchen, die U-förmig geschnitten sind.¹⁰⁴

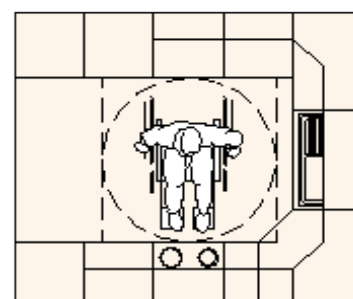
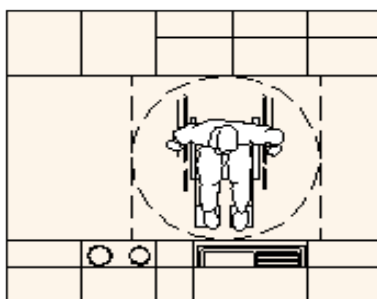
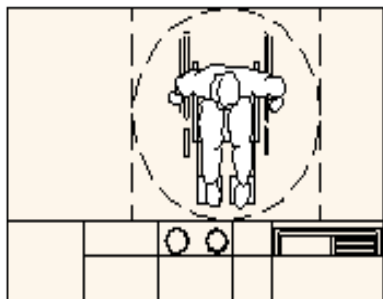


Abbildung 12: einzeilige Küche

Abbildung 13: zweizeilige Küche

Abbildung 14: Küche in U-Form

(Abbildung 12 – 14)¹⁰⁵

L-förmige Küchen, die einen Essplatz enthalten, müssen eine Größe von mindestens 14,5 m² vorweisen, sofern sich der Essplatz direkt an die Küchenzeile anschließt. Liegt der Essplatz mitten im Raum, ohne Kontakt zu der Küchenzeile, dann wird eine Mindestgröße von 16,5 m² benötigt. Bei L-förmigen Küchen mit einer Kochinsel ist lediglich zu beachten, dass die Abstandsflächen von 1,20 m eingehalten sind.¹⁰⁶

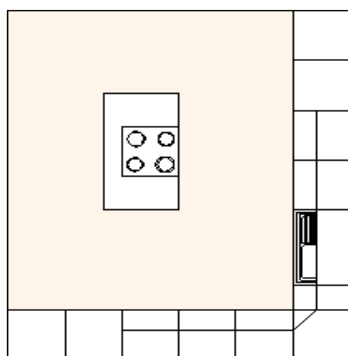


Abbildung 17: L-Form mit Kochinsel

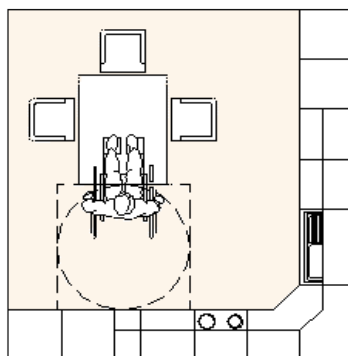


Abbildung 15: L-Form

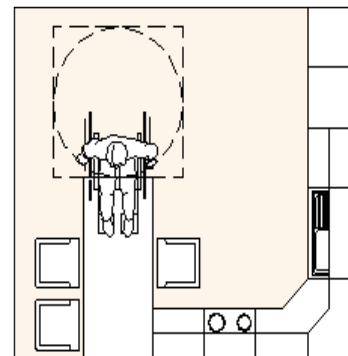


Abbildung 16: L-Form mit Essplatz

Abbildung (15 – 17)¹⁰⁷

Ausreichend Bewegungsfläche und Beinfreiheit sind ebenso beim Esstisch zu beachten. Personen mit einem Rollstuhl benötigen zum bequemen Sitzen am Esstisch ungefähr eine

¹⁰⁴ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

¹⁰⁵ Abb. 12 bis 14: <https://nullbarriere.de/din18040-2-kuechen.htm>

¹⁰⁶ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

¹⁰⁷ Abb. 15 bis 17: <https://nullbarriere.de/din18040-2-kuechen.htm>

Breite von 80 cm. Damit sie problemlos an den Tisch heranfahren können, muss eine unterfahrbare Höhe von wenigstens 60 cm gegeben sein.¹⁰⁸

Um auch im Schlafzimmer eine barrierefreie Nutzung zu gewährleisten, sollte ein Bett mit einer angenehmen Höhe zum Hinsetzen und Aufstehen gewählt werden. Bei erhöhtem Pflegebedarf sollte das Bett höhenverstellbar sein. Seitlich des Bettes sollte ein Platz von 90 bis 120 cm Breite, beziehungsweise 150 cm Breite bei Rollstuhlfahrern, zur Verfügung stehen. Leichter fällt den Seniorinnen und Senioren das Ein- und Aussteigen, wenn das Bett von drei Seiten zugänglich ist. So ist die Hilfestellung für Pflegekräfte oder andere Personen, die gegebenenfalls beim Aufstehen helfen müssen, einfacher durchzuführen. Für den Fall, dass die Senioren nachts aufstehen müssen, um beispielsweise zur Toilette zu gehen, sollte der Lichtschalter in direkter Nähe zum Bett sein oder eine Fernbedienung, über die das Licht ein- und ausgeschaltet werden kann, vorhanden sein.¹⁰⁹ Der Kleiderschrank muss so gebaut sein, dass die Fächer auch vom Rollstuhl aus erreichbar sind oder andernfalls ein eingebautes Liftsystem enthalten, bei dem die Kleiderstangen automatisch aus dem Schrank klappen.¹¹⁰

Im Wohnzimmer sollten die Möbel ebenfalls auf die wichtigsten beschränkt sein, damit der Bewegungsraum der Bewohner nicht eingeschränkt wird und alle Einrichtungsgegenstände einfach mit dem Rollstuhl angefahren werden können. Wie in den anderen Zimmern auch, sollten die Sitzmöbel eine angenehme Höhe haben, die das Aufstehen und Hinsetzen der Seniorinnen und Senioren erleichtern und Lichtschalter sollten in einer vom Rollstuhl zu erreichenden Höhe angebracht sein. Teppiche stellen eine Unfallgefahr dar und sollten deshalb vermieden werden.¹¹¹

Generell gilt für die gesamte Möblierung in einer barrierefreien Wohnung, dass die Möbelstücke stabil und standfest sind, damit sich die Seniorinnen und Senioren, wenn nötig, daran festhalten können. Abgerundete Kanten sowie der Verzicht auf Teppiche können die Verletzungsgefahr minimieren. Sitzmöbel sollten entweder erhöht sein oder eine Aufstehhilfe besitzen. Bei Schreib- und Esstischen ist die Möglichkeit der Höhenverstellbarkeit eine Erleichterung für die alten Menschen. Außerdem sollten sämtliche Oberflächen in der Wohnung ohne großen Aufwand gereinigt werden können.¹¹²

Besitzt die Wohnung einen Freisitz, wie einen Balkon oder eine Terrasse, muss auch dieser die Vorgaben der Barrierefreiheit erfüllen. Ein Problem, welches sich hierbei ergibt, ist die

¹⁰⁸ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

¹⁰⁹ Vgl.: Isabel Naus, 2016

¹¹⁰ Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

¹¹¹ Vgl.: ebd.

¹¹² Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

durch die Rahmenkonstruktion bedingte Türschwelle, über die man auf den Freisitz gelangt. Wirklich barrierefrei wäre eine Schwelle von 0 mm. Da die Schwelle aber der Abdichtung des Gebäudes sowie dem Schall- und Einbruchschutz dient, besitzen auch die barrierefreien Rahmenkonstruktionen meist eine Schwelle mit maximal 2 cm Höhe. Hierfür gibt es eine spezielle Norm beim barrierefreien Bauen, die dies zulässt, sofern es technisch unabdingbar ist. Die Balkon- oder Terrassentür sollte aber in jedem Fall einfach zu bedienen und auch für Rollstuhlfahrer leicht zu öffnen und zu schließen sein. Da ein Freisitz gerade für ältere Menschen, die physisch eingeschränkt sind sehr wichtig ist, um trotzdem an die frische Luft zu gelangen, sollte ein dementsprechender Witterungsschutz gegeben sein. Eine Überdachung, die vor Regen schützt, sowie ein zusätzlicher Sonnenschutz in Form einer ausziehbaren Markise bietet sich hier an. An den Seiten sollte der Freisitz außerdem ausreichend vor Wind schützen. Genügend Bewegungsfreiheit ist ebenso wichtig, um die Barrierefreiheit zu erfüllen und sich auch mit dem Rollstuhl auf dem Balkon oder der Terrasse bewegen zu können.¹¹³ Da das Sichtfeld einer sitzenden Person niedriger ist, als das einer Stehenden, sollte die Brüstung ab einer Höhe von 60 cm bis zur absturzsicheren Höhe von 90 bis 110 cm, je nach Landesbauordnung, durchsichtig sein, um den Bewohnern in jedem Fall einen Ausblick in die Umgebung zu gewähren. Die Sitzmöbel sollten, wie auch innerhalb der Wohnung, eine angenehme Höhe zum Aufstehen und Hinsetzen besitzen.¹¹⁴

Nicht weniger wichtig, als die eben beschriebenen Raumkonzepte sind die Farb- sowie Materialkonzepte in einer barrierefreien Wohnung. Für ältere Menschen mit Sehbehinderungen und physischen Einschränkungen spielen deutliche Kontraste und sichere Griffe an Wänden und Türen eine große Rolle in der Bewältigung des Alltags. Halte- oder Stützgriffe, genau wie Knäufe, sollten sich deshalb nicht kalt oder rutschig anfühlen und auch nicht kantig geformt sein. Wärmeleitende Stoffe wie spezielle Kunststoffe oder auch Holz fühlen sich warm und nicht zu hart an. Abgerundete Griffe geben außerdem ein angenehmeres Gefühl in der Hand. Handläufe, die mit der gesamten Hand umschlossen werden, sollten einen Durchmesser zwischen 3 cm und 4,5 cm besitzen. Damit diese baulichen Hilfen auch für Seniorinnen und Senioren, die in ihrer Sehfähigkeit eingeschränkt sind, deutlich erkennbar sind, ist es zu empfehlen, dass sie sich farblich, wie im folgenden Bild dargestellt, von der Umgebung abheben.¹¹⁵

¹¹³ Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

¹¹⁴ Vgl.: ebd.

¹¹⁵ Vgl.: ebd.



Abbildung 18: Kontrastreiche Haltegriffe mit abgerundeter Form¹¹⁶

Farben können das Befinden von Menschen beeinflussen. Aus diesem Grund sollten auch die Wandfarben sowie die Farbe des Fußbodens innerhalb der Wohnung bewusst gewählt werden. Grün und Gelb beispielsweise sind Farben, die frisch und stimulierend wirken und zudem das Auge beruhigen. Die Kombination aus hellen Wandfarben und dunklen Böden lässt die Räume größer und offener wirken. Außerdem strahlen dunkle Bodenbeläge eine gewisse Gemütlichkeit aus. Seniorinnen und Senioren mit einer geringeren Sehkraft kann es bei der Orientierung helfen, wenn die Räume oder Wohnbereiche durch verschiedene Bodenbeläge und wechselnde Wandfarben differenziert werden. Der Fußboden in einer Seniorenwohnung sollte zudem trittfreundlich sein und ein warmes Gefühl abgeben. Elastische Beläge schonen die Gelenke und eine Fußbodenheizung fördert die Durchblutung der Füße. Da ältere Menschen oft ein schwächeres Immunsystem besitzen, ist generell darauf zu achten, dass die verwendeten Farben und Materialien reizarm sind und keine ungesunden Stoffe an die Raumluft abgeben.¹¹⁷

4.2 Besonderheiten im speziellen Fall des Wohnens mit Demenz

Ist eine Person an Demenz erkrankt, so fällt es ihr oft schwer sich zu orientieren, selbst in der eigenen Wohnung. Außerdem kommt es durch Unachtsamkeit der Erkrankten oft zu kleineren Unfällen und Verletzungen. Aus diesem Grund gibt es wichtige Punkte, die bei der Gestaltung der Wohnung eines Menschen mit Demenz beachtet werden müssen. Eine wichtige Orientierungsfunktion nimmt hier der Flur der Wohnung ein. Er ist der Schlüsselpunkt, über den sich die dementen Seniorinnen und Senioren zurecht finden sollen. Deshalb ist hier in erster Linie

¹¹⁶ https://www.barrierefreie-immobilie.de/wp-content/uploads/barrierefreies_wohnen.pdf

¹¹⁷ Vgl.: Dipl.-Ing. Frauke von Nathusius, o.J.

eine gute Beleuchtung wichtig. Dunkle Ecken können bei den Erkrankten Ängste hervorrufen und sollten deshalb generell in der Wohnung vermieden werden. Gedeckte Farben, die miteinander harmonisieren wirken beruhigend auf die Seniorinnen und Senioren. Mit Kontrasten sollen bewusst Aktivitäten ausgelöst werden. So sollten Türklinken beispielsweise farblich gekennzeichnet sein. Außerdem sollte vom Flur aus ganz klar ersichtlich sein, wo sich welches Zimmer befindet, ohne, dass der Bewohner die Tür öffnen muss. Dies wird am einfachsten durch Symbole deutlich gemacht. Vor dem Badezimmer kann zum Beispiel ein Badewannensymbol angebracht sein. Als zusätzliche Unterstützung ist eine Farbe zu empfehlen, die man mit dem Raum verbinden kann, wie in diesem Fall die Farbe blau, welche das Wasser symbolisiert.¹¹⁸



Abbildung 19: Symbole als Orientierungshilfen¹¹⁹

Natürlich ist auch eine Wohnung für Demente barrierefrei zu gestalten. Um Stürzen oder Angstzuständen vorzubeugen sollte der Flur außerdem durchgehend mit einem Handlauf durchzogen sein, an dem sich die Kranken jederzeit festhalten können.¹²⁰

Eine Gegensprechanlage mit Kamera im Flur der Seniorinnen und Senioren, ist ebenso zu empfehlen, da so Unsicherheiten, die bei einem unerwarteten Besuch auftreten können, reduziert werden.¹²¹

¹¹⁸ Vgl.: Hallesche Wohnungsgenossenschaft Freiheit eG, 2015

¹¹⁹ https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf

¹²⁰ Vgl.: Hallesche Wohnungsgenossenschaft Freiheit eG, 2015

¹²¹ Vgl.: ebd.

Im Wohnzimmer sollte sehr viel Tageslicht vorhanden sein und anregende Farben, wie gelb und orange überwiegen.¹²² Damit das Gedächtnis der dementen Seniorinnen und Senioren jederzeit angeregt wird, sollten hier viele persönliche Dinge zu finden sein. Fotos an den Wänden, die von Ereignissen und Personen aus dem eigenen Leben stammen, regen Gespräche an und wecken alte Erinnerungen. Hat die Person ein Lieblingsmöbelstück, beispielsweise einen Sessel, so sollte dieser unbedingt in der Wohnung bleiben, denn das gibt den Erkrankten ein Gefühl von Sicherheit. Demente Personen haben oft einen erhöhten Bewegungsdrang. Dem könnte mit einem bequemen Schaukelstuhl mit einer angenehmen Sitzhöhe im Wohnzimmer nachgekommen werden. Eine sogenannte Kramkiste ist ebenso hilfreich und regt das Denken an. Hier können sich Dinge mit einem persönlichen Bezug, Zeitschriften und Fotos befinden. Elektrische Geräte, wie Fernseher oder Radio, sollten eine sehr einfache Bedienung gewährleisten und die dazugehörigen Fernbedienungen möglichst wenige Tasten besitzen. Beschriftungen oder farbliche Akzente können die Handhabung unterstützen.¹²³

Der Zugang zu einem Balkon ist bei an Demenz erkrankten Personen von großer Bedeutung. Hier erleben sie die Umgebung und die Natur, können beobachten, die Jahreszeiten und das Wetter erleben. All das hilft ihnen Erinnerungen aufrecht zu erhalten und wirkt zudem beruhigend. Im besten Fall wird auch hier das haptische Erlebnis, durch beispielsweise verschiedene Bodenoberflächen oder einen Trampelpfad, gefördert. So werden die Sinne angeregt und sensorischen Einschränkungen entgegen gewirkt.¹²⁴

Die Küche sollte übersichtlich gestaltet, die Einrichtung auf das Nötigste beschränkt und Utensilien leicht zugänglich sein. Auch hier bieten sich Symbole an Schranktüren an, die zeigen, wo welches Geschirr zu finden ist und wo sich die Kochutensilien befinden. Da Gewohnheit bei den Seniorinnen und Senioren für Sicherheit sorgt, sollte am Esstisch ein Stammplatz für sie eingerichtet sein.¹²⁵ Um der Verletzungsgefahr der Seniorinnen und Senioren vorzubeugen, sie aber dennoch nicht in der Benutzung der Geräte einzuschränken, ist es zu empfehlen, Zeitschaltuhren zu montieren, bei denen sich Elektrogeräte nach einer bestimmten Zeit selbst abstellen. Auch beim Herd kann eine spezielle Schaltung eingebaut werden, bei der sich die Herdplatte nach einiger Zeit abstellt und abkühlen kann. Ein Wasserhahn mit einem extra Hebel für warmes und kaltes Wasser ist für die Erkrankten oft besser zu bedienen als ein Einhand-Mischgerät.¹²⁶

¹²² Vgl.: Hallesche Wohnungsgenossenschaft Freiheit eG, 2015

¹²³ Vgl.: Diakonie Hamburg, o.J.

¹²⁴ Vgl.: Hallesche Wohnungsgenossenschaft Freiheit eG, 2015

¹²⁵ Vgl.: ebd.

¹²⁶ Vgl.: Diakonie Hamburg, o.J.



Abbildung 20: Beispiel einer klar strukturierten Küche in einer Demenzwohnung¹²⁷

Damit sich die Bewohner bei der Bedienung des Wasserhahns nicht verbrühen können, ist es möglich die Temperatur am Boiler nach oben hin zu begrenzen. Ob scharfe und spitze Gegenstände, wie Messer oder Scheren, eine Gefahr darstellen, muss für jede Person speziell entschieden werden. Gerade demente Frauen sind oft sehr lange in der Lage verletzungsfrei mit den Küchenmessern umzugehen. Ist dies nicht der Fall, so sollten diese Dinge aus der Küche entfernt werden.¹²⁸

Im Bad sollte ebenfalls darauf geachtet werden, dass alles klar zu erkennen und die Ausstattungselemente gut zugänglich sind. Zu empfehlen ist eine Tür, die nach außen zu öffnen ist, da es vorkommt, dass Personen im Bad stürzen und die Tür in diesem Fall sehr schlecht zu öffnen ist. Die sanitären Anlagen sollten ebenfalls nach den durch die Norm für barrierefreies Bauen festgelegten Vorgaben angelegt sein. Die Dusche sollte also ebenerdig gebaut sein und genügend Bewegungsfreiheit bieten. Die Badewanne, sofern vorhanden, sollte mit einer Tür, die einen seitlichen Einstieg ermöglicht, versehen sein. Selbstreinigende Toilettenbrillen bieten sich bei den oft sehr vergesslichen dementen Seniorinnen und Senioren an und nehmen ihnen die Arbeit ab.¹²⁹ Leichter fällt den Bewohnern die Benutzung, wenn sich die Sanitärobjekte farblich etwas von der Umgebung abheben. Die Dusche könnte hierfür anders gefliest sein, als der Fußboden. Auch Handtücher sollten farblich hervorstechen. Haltegriffe und Rutschmatten geben den Seniorinnen und Senioren Sicherheit und sollten deutlich erkennbar sein. Hilfreich ist es auch, die Badartikel stark zu reduzieren. Es reicht, wenn eine Zahnbürste, Zahnpasta sowie ein Kamm und Seife vorhanden sind. So kön-

¹²⁷ https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf

¹²⁸ Vgl.: Diakonie Hamburg, o.J.

¹²⁹ Vgl.: Hallesche Wohnungsgenossenschaft Freiheit eG, 2015

nen sich die Bewohner der Demenzwohnung leichter zurecht finden. Die restlichen Artikel können gut sortiert verstaut werden, sodass sie nicht auf den ersten Blick sichtbar sind, da ein zu großes Angebot sehr verwirrend wirkt und überfordert.¹³⁰ Eine Fußbodenheizung im Bad gibt ein angenehmes und beruhigendes Gefühl und fördert zudem die Durchblutung.¹³¹

Im Schlafzimmer ist es sehr entscheidend, dass sich die Seniorinnen und Senioren auch in der Nacht gut orientieren können. Lichtschalter sollten deshalb beleuchtet und vom Bett aus zu bedienen sein. Ein kurzer Weg zum Badezimmer ist zu empfehlen. Die Ausstattung sollte sich auf ein Bett mit Beistelltisch und einen Kleiderschrank beschränken. Schranktürknäufe in Signalfarbe animieren zum Öffnen und Benutzen der Schränke. Auf Spiegel sollte im Schlafzimmer verzichtet werden, da sie ein Erschrecken vor sich selbst beim Aufstehen in der Nacht auslösen können.¹³²



Abbildung 21: Idealer Grundriss einer Demenzwohnung mit Angehörigen- bzw. Pflegerzimmer¹³³

Generell ist also bei einer Demenzwohnung darauf zu achten, dass beruhigende, stimulierende Farben für die Wandgestaltung verwendet werden. Kontraste kennzeichnen Bau- und Einrichtungselemente, die der täglichen Verwendung dienen und Symbole im gesamten Haus dienen der Orientierung. Die gesamte Wohnung sollte eine gute Belichtung durch Tageslicht besitzen und eine gute Ausleuchtung im Dunkeln. Muster sowie blendende Oberflächen, wie Glas oder Spiegel, sollten vermieden werden, da sie die Erkrankten stark verunsichern.¹³⁴

¹³⁰ Vgl.: Diakonie Hamburg, o.J.

¹³¹ Vgl.: Hallesche Wohnungsgenossenschaft Freiheit eG, 2015

¹³² Vgl.: ebd.

¹³³ https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf

¹³⁴ Vgl.: Hallesche Wohnungsgenossenschaft Freiheit eG, 2015

5 Finanzierung von altersgerechtem Wohnraum

5.1 Finanzierung barriere-reduzierender Umbaumaßnahmen

Das Angebot an barrierefreiem Wohnraum ist in den meisten Städten nicht besonders groß, nahm aber in den letzten Jahren stetig zu. Betrachtet man den demografischen Wandel, so ist zu erkennen, dass die Menschen grundsätzlich immer älter werden. Männer haben eine durchschnittliche Lebenserwartung von 78 Jahren und Frauen von 83 Jahren.¹³⁵ In den nächsten Jahrzehnten wird die Lebenserwartung immer mehr steigen. Aus diesem Grund wird die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum zunehmend größer werden.¹³⁶

Da die meisten Wohnungen und Häuser die Anforderungen an das barrierefreie Wohnen nicht oder nicht vollständig erfüllen, stellt sich für viele Seniorinnen und Senioren mit zunehmenden physischen Einschränkungen die Frage, ob sie ihre Wohnung oder ihr Haus verlassen sollen, um in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen. Da die meisten aber sehr an ihrem Haus hängen, wählen einige die Option, ihr Haus oder ihre Wohnung barrierefrei umbauen zu lassen. Grundsätzlich ist dies ein Schritt, der gut und auch recht früh überlegt werden sollte. Denn die Kosten für eine altersgerechte Modernisierung sind in vielen Fällen fast so hoch, wie die Kosten für einen Neubau.¹³⁷ Gerade beim rollstuhlgerechten Umbau muss die Barrierefreiheit nicht nur innerhalb des Hauses gewährleistet sein, sondern eben auch außerhalb. Rampen müssen gebaut werden und in mehrstöckigen Häusern werden Fahrstühle benötigt. Der Einbau eines Fahrstuhls kann sich dabei schon auf 15.000 bis 20.000 Euro pro Etage belaufen. Dies sind Kosten, die die meisten Haus- oder Wohnungseigentümer nicht alleine stemmen können. Für diesen Fall gibt es verschiedene Fördermittel in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen.¹³⁸

Liegt bei einer oder mehreren Personen im Haushalt ein Pflegegrad vor, so übernimmt die Pflegeversicherung einen Teil der entstehenden Kosten, wie zum Beispiel einen Teil der Kosten für den Bau einer Rampe oder des barrierefreien Umbaus des Badezimmers. So können den Auftraggebern des Umbaus bis zu 4.000 Euro pro Umbaumaßnahme gewährt werden. Dabei muss der Wohneigentümer genau auf die Bedingungen und den Leistungsumfang der Pflegeversicherung achten. So ist zum Beispiel eine Maßnahme nicht jede einzelne Tür, die beispielsweise verbreitert werden muss, sondern die Gesamtheit der zu verbreiternden Türen stellt eine Maßnahme dar. Die Pflegeversicherung hat bei einem solchen Umbau die Pflicht im

¹³⁵ Vgl.: Anna Kröning, 2016

¹³⁶ Vgl.: ebd.

¹³⁷ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

¹³⁸ Vgl.: ebd.

Vorfeld zu prüfen, ob nicht auch einfachere Maßnahmen als Problemlösung in Betracht kommen, die weniger Kosten für den Betroffenen verursachen.¹³⁹

Gerade für Hauseigentümer, die Wohnungen ihres Hauses zur Miete für Seniorinnen und Senioren anbieten, aber auch für Seniorinnen und Senioren, die ihr Haus umbauen lassen möchten, bietet sich der Kredit 159 „Altersgerecht Umbauen“ der KfW-Bank an. Je Wohnung kann der Auftraggeber eine Förderung von 50.000 Euro für barriere-reduzierende Umbaumaßnahmen, aber auch für den Ersterwerb von barrierearm modernisiertem Wohnraum erhalten. Die wichtigsten Maßnahmen, die gefördert werden, sind die Barrierereduzierungen der Wege zu den Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen, Barrierereduzierungen im Eingangsbereich und Wohnungszugang, die Überwindung von Treppen und Stufen, das Anpassen der Raumaufteilung sowie der Schwellenabbau in den Wohnungen, erforderliche Maßnahmen der Barrierereduzierung an den Sanitärräumen, Bediensysteme, die der Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag dienen sowie die Schaffung von Gemeinschaftsräumen für das Modell des Mehrgenerationenwohnens. Finanziert werden kann dies durch ein Annuitätendarlehen oder ein endfälliges Darlehen. Die Konditionen beider Darlehen der KfW-Bank sind im Folgenden dargestellt.¹⁴⁰

Endfälliges Darlehen ⓘ	
Sollzins (Effektivzins) pro Jahr	Laufzeit
1,15 % (1,16 %)	4 bis 10 Jahre

Abbildung 22: Konditionen für das endfällige Darlehen des KfW-Kredits für Altersgerechtes Umbauen¹⁴¹

Das endfällige Darlehen wird am Ende der gesamten Laufzeit zurückgezahlt. Die KfW-Bank bietet bei diesem Kredit eine Laufzeit von vier bis zehn Jahren an. Während dieser Laufzeit werden nur die Zinsen gezahlt, keine Tilgungsraten. Der Sollzins für den KfW-Kredit 159 liegt bei 1,15 Prozent pro Jahr, der Effektivzins bei 1,16 Prozent pro Jahr. Der Sollzins gibt hierbei an, wie viel Geld jährlich für einen Zins zu zahlen ist. Beim Effektivzins werden zusätzlich zum Sollzins noch die sonstigen Kosten, die eventuell anfallen können, berücksichtigt.¹⁴²

¹³⁹ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

¹⁴⁰ KfW, 2017

¹⁴¹ https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-%28159%29/index-2.html?wt_cc1=wohnen&wt_cc2=pri|bestandimmobilie&wt_mc=43732738452_213337444939&wt_kw=e_43732738452_kfw%20159&wt_cc3=43732738452_kwd-326469334452_213337444939

¹⁴² KfW, 2017

Annuitätendarlehen i			
Sollzins (Effektivzins i) pro Jahr	Laufzeit	tilgungsfreie Anlaufzeit i	Zinsbindung i
0,75 % (0,75 %)	4 bis 10 Jahre	1 bis 2 Jahre	5 Jahre*
0,75 % (0,75 %)	4 bis 10 Jahre	1 bis 2 Jahre	10 Jahre
0,75 % (0,75 %)	11 bis 20 Jahre	1 bis 3 Jahre	5 Jahre*
1,00 % (1,00 %)	11 bis 20 Jahre	1 bis 3 Jahre	10 Jahre*
0,75 % (0,75 %)	21 bis 30 Jahre	1 bis 5 Jahre	5 Jahre*
1,10 % (1,11 %)	21 bis 30 Jahre	1 bis 5 Jahre	10 Jahre*

Abbildung 23: Konditionen für das Annuitätendarlehen des KfW-Kredits
für Altersgerechtes Umbauen¹⁴³

Beim Annuitätendarlehen werden während der Laufzeit Raten zurück gezahlt, die sich aus Zins und Tilgung zusammensetzen. Die Rate ist hierbei jedes Jahr gleich hoch, jedoch wächst von Jahr zu Jahr der Anteil der Tilgung und der Zinsanteil sinkt dementsprechend. Die Zinsbindung gibt den Zeitraum an, in dem sich der Zins nicht verändert. Die tilgungsfreie Zeit am Anfang einer Investition ist je nach Laufzeit unterschiedlich. In dieser Zeit müssen nur die Zinsen, nicht die Tilgung gezahlt werden. Dies dient der Schonung der Liquidität des Auftraggebers am Anfang einer solchen Investition.¹⁴⁴

Die KfW-Bank bietet des Weiteren den Investitionszuschuss 455 „Altersgerecht Umbauen“ an. Die Höhe des Zuschusses errechnet sich aus der Art der Umbaumaßnahmen und der Höhe der Investitionsmaßnahmen. Wird ein gesamtes Haus altersgerecht umgebaut, so werden 12,5 Prozent der förderfähigen Kosten, aber maximal 6.250 Euro je Wohneinheit bezuschusst. Bei einzelnen Maßnahmen zum Barriereabbau liegt der Zuschuss bei zehn Prozent der Investitionskosten und maximal 5.000 Euro je Wohneinheit. Bei Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz sind es ebenfalls zehn Prozent der förderfähigen Investitionskosten, aber maximal 1.500 Euro je Wohneinheit. Werden sowohl Maßnahmen zum Barriereabbau als auch zum Einbruchschutz vorgenommen, so liegt die Höhe des Zuschusses bei zehn Prozent der Kosten, jedoch bei höchstens 5.000 Euro je Wohnung.

¹⁴³ https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-%28159%29/index-2.html?wt_cc1=wohnen&wt_cc2=pri|bestandimmobilie&wt_mc=43732738452_213337444939&wt_kw=e_43732738452_kfw%20159&wt_cc3=43732738452_kwd-326469334452_213337444939

¹⁴⁴ KfW, 2017

Damit die KfW- Bank diese Zuschüsse gewährt, müssen bestimmte Vorgaben erfüllt sein. So werden Maßnahmen zur Barrierereduzierung erst ab einer Investitionssumme von 2.000 Euro bis höchstens 50.000 Euro pro Wohneinheit bezuschusst und Maßnahmen zum Einbruchschutz ab einer investierten Summe von 500 Euro bis zu 15.000 Euro je Wohneinheit.¹⁴⁵ Förderfähig sind hierbei Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses mit maximal zwei Wohneinheiten sowie Eigentümer einer Wohnung, außerdem Ersterwerber eines sanierten Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer sanierten Wohnung, Wohnungseigentümergeinschaften bestehend aus Privatpersonen und auch Mieter. Letztere sollten im Vorfall jedoch in jedem Fall eine Modernisierungsvereinbarung mit ihrem Vermieter abschließen.¹⁴⁶

In jedem Bundesland gibt es auch die Möglichkeit eine Landesförderung für den Erwerb einer Wohnung oder den Umbau einer solchen zu erhalten. Jedes Bundesland bestimmt für sich, wie viel Geld es für bestimmte Maßnahmen zur Verfügung stellt. Für Personen mit einem gewissen Pflegegrad gibt es in der Regel zusätzliche Fördermittel, die sich nach dem Grad der Pflegebedürftigkeit richten. Zu beachten bei einer solchen Landesförderung ist, dass der Antrag vor Beginn der Umbaumaßnahmen bzw. vor Abschluss des Kaufvertrags einer barrierefreien Wohnung gestellt werden muss. Die Mittel werden nach Eingangsdatum und sozialer Dringlichkeit vergeben. Ein Eigenkapital von zehn bis 25 Prozent, je nach Bundesland, ist bei der Landesförderung notwendig. Alternativ werden aber auch bauliche Eigenleistungen anerkannt.¹⁴⁷

Eine weitere Fördermöglichkeit zur Finanzierung der Barrierereduzierung ist die Eigenheimrente (auch „Wohn-Riester“). Dieses Eigenheimrentengesetz ist im August 2008 in Kraft getreten und ermöglicht die staatliche Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum, welches der Altersvorsorge dient.¹⁴⁸ Genutzt werden kann Wohn-Riester von rentenversicherungspflichtigen Arbeitnehmern, Beamten, Richtern, Soldaten, Amtsträgern sowie von Beziehern von Arbeitslosen- oder Krankengeld.¹⁴⁹ Seit 2014 kann neben dem Kauf einer solchen Immobilie auch ein altersgerechter Umbau durch Wohn-Riester gefördert werden. In den ersten drei Jahren nach Bau oder Kauf von Wohneigentum können mindestens 6.000 Euro aus dem Geld-Riester-Vertrag, welcher ursprünglich für die Zahlung einer Rente gedacht war, entnommen werden. Ist der Bau oder Kauf länger her, so können mindestens 20.000 Euro aus dem Vertrag entnommen werden.¹⁵⁰

¹⁴⁵ Vgl.: Pflege.de, 2017

¹⁴⁶ Vgl.: KfW, 2017

¹⁴⁷ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

¹⁴⁸ Vgl.: ebd.

¹⁴⁹ Vgl.: Verbraucherzentrale, 2017

¹⁵⁰ Vgl.: HyperJoint GmbH, 2011

Dabei muss mindestens die Hälfte der Umbaumaßnahmen die DIN 1840-2 für barrierefreies Bauen erfüllen und der übrige Teil der Reduzierung von Barrieren in oder an der Immobilie dienen. Für die Finanzierung gibt es drei verschiedene Möglichkeiten. Das Annuitätendarlehen, wie bei dem KfW-Kredit, stellt eine Variante dar. Eine weitere Möglichkeit bietet der Bausparvertrag. In diesem wird Eigenkapital über mehrere Jahre angespart und kann, wenn es zuteilungsfähig ist, für den Bau, Umbau oder Kauf einer Immobilie genutzt werden. Man hat hierfür den Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen. Die dritte Möglichkeit ist eine Bausparkombifinanzierung. Hierbei wird ein Vorausdarlehen aufgenommen, für welches nur die Zinsen gezahlt werden, keine Tilgungen. Parallel zu dem Vorausdarlehen wird dann ein Bausparvertrag angelegt. Ist dieser zuteilungsfähig, so kann er das Darlehen ablösen und eine Rate aus Zins und Tilgung für die Zurückzahlung des Darlehens gezahlt werden.¹⁵¹

Kommt keine andere Fördermöglichkeit in Frage, weil die bewilligten Mittel nicht ausreichen und eine Finanzierung mit eigenen Mitteln nicht gestemmt werden kann, dann besteht die Möglichkeit einen Antrag zur Übernahme der Kosten an das Grundsicherungs- oder Sozialamt des jeweiligen Wohnortes zu stellen. Voraussetzung für eine Auftragsgewährung ist jedoch, dass die Einkommens- und Vermögensgrenzen eingehalten werden. Dazu sollte eine Beratung durch die entsprechende Wohnberatungsstelle durchgeführt werden.¹⁵²

5.2 Finanzierung von Wohn- und Pflege Wohngemeinschaften

Die Kosten innerhalb einer Senioren-Wohngemeinschaft entsprechen in der Regel den üblichen Miet-, Kauf- oder Baukosten. In den meisten Fällen leben die Seniorinnen und Senioren in einer Wohnung oder einem Haus zur Miete. Jeder Bewohner zahlt die Miete für den privaten Wohnbereich und die anteiligen Kosten der Gemeinschaftsflächen.¹⁵³ Für die Mietform in einer solchen Wohngemeinschaft gibt es mehrere Varianten. Empfohlen wird, dass jeder Bewohner einen Einzelmietvertrag über sein Privatzimmer mit dem Vermieter abschließt. Die Gemeinschaftsflächen werden dann an die gesamte Wohngruppe vermietet und die Kosten nach Anteilen umgelegt. Bei der zweiten Variante ist einer der Bewohner der Hauptmieter und vermietet an die restlichen Bewohner unter. Hierbei sind jedoch die Untermieter in Entscheidungen benachteiligt, was zu Konflikten führen kann. Ebenfalls nicht zu empfehlen ist eine dritte Variante, bei der der Mietvertrag mit mehreren Hauptmietern abgeschlossen wird, die dann für alle anderen haften.¹⁵⁴

¹⁵¹ Vgl.: Verbraucherzentrale, 2017

¹⁵² Vgl.: Dr. Roland Zimmermann, o.J.

¹⁵³ Vgl.: Pflege.de, 2017

¹⁵⁴ Vgl.: ebd.

Entscheiden sich die Seniorinnen und Senioren eine Immobilie für die Wohngemeinschaft zu kaufen oder gar bauen zu lassen, dann gestaltet sich die Finanzierung wie beim individuellen Erwerb oder Bau von Eigentum. Die Bewohner müssen ihren Eigentumsanteil selbst, mit Hilfe eines Darlehens oder mit angelegtem Vermögen, finanzieren.¹⁵⁵

Sind Bewohner der Gemeinschaft pflegebedürftig, wie es beispielsweise bei der Demenz-WG der Fall ist, so bietet die Wohngemeinschaft Möglichkeiten die Pflegekosten zu reduzieren. Ist die Miete für die Wohnung nicht so hoch, dann steht mehr Geld für erforderliche Pflegeleistungen zur Verfügung. Außerdem kann ein gemeinsamer Pflegedienst für die Bewohner beauftragt werden, damit unter anderem die Kosten für die Anfahrt geringer ausfallen. Gibt es Bewohner, die einen Anspruch auf Pflegegeld haben, so können diese Mittel zusammengelegt werden.¹⁵⁶ Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit jede gewöhnliche Senioren-WG in eine ambulant betreute Wohngemeinschaft umzuwandeln und die daraus resultierenden Förderungen in Anspruch zu nehmen. Die Seniorinnen und Senioren können in diesem Fall einen Wohngruppenzuschlag von 205 Euro pro Monat erhalten, sofern mindestens bei drei der WG-Bewohner eine Pflegebedürftigkeit oder eine eingeschränkte Alltagskompetenz nachgewiesen werden kann. Wohngemeinschaften, die dieses Kriterium erfüllen und eine Pflege-WG gründen möchten, haben außerdem bei der Neugründung das Recht auf eine sogenannte Anschubfinanzierung zur altersgerechten Umgestaltung der Wohnung. Das bedeutet, dass der Wohngemeinschaft je Bewohner 2.500 Euro durch die Pflegekasse gewährt werden. Jedoch begrenzt sich diese Finanzierung auf 10.000 Euro pro Wohngemeinschaft.¹⁵⁷

Die grundsätzlichen Kosten, die sich für die Bewohner einer Pflegewohngemeinschaft ergeben, sind Kosten für Verpflegung, Kosten für das Wohnen, Kosten für die hauswirtschaftliche Versorgung, Kosten für die Betreuung und Kosten für die Pflege. In der folgenden Abbildung sind diese dargestellt und erläutert.

¹⁵⁵ Vgl.: Pflege.de, 2017

¹⁵⁶ Vgl.: ebd.

¹⁵⁷ Vgl.: ebd.

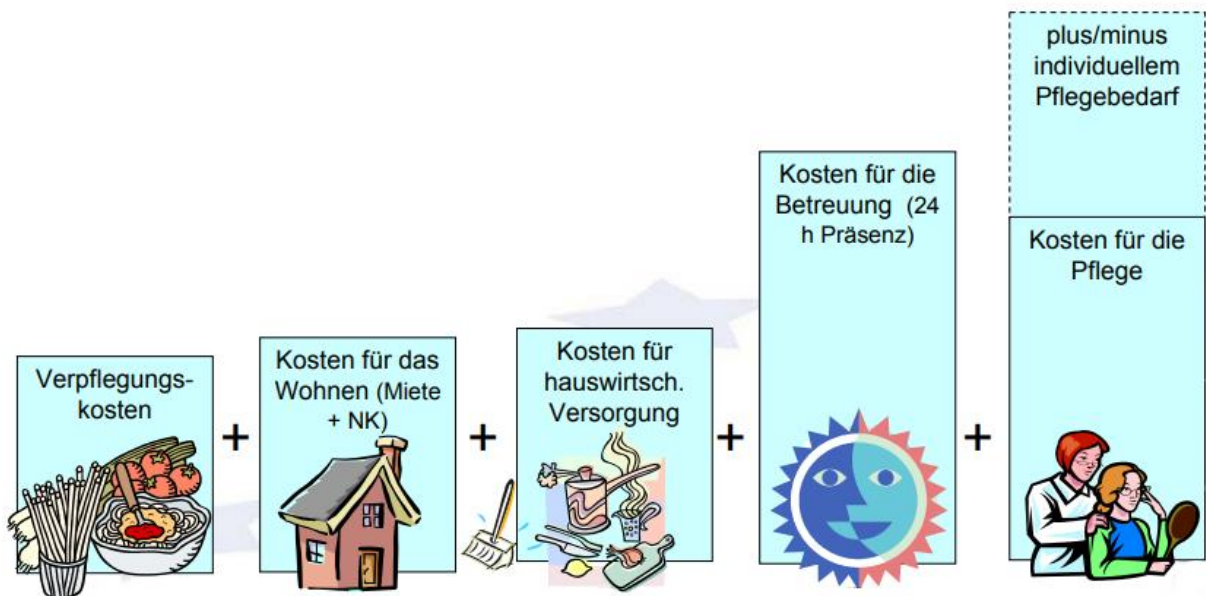


Abbildung 24: Kosten in ambulant betreuten Wohngemeinschaften¹⁵⁸

Die Kosten der Bewohner für die Verpflegung beinhalten hier neben dem Aufwand für die Mahlzeiten und Getränkeversorgung auch die wirtschaftlichen Kosten sowie die Kosten für unter anderem das Telefon oder die Zeitung. Sie werden vom Einkommen und dem Vermögen der Bewohner bezahlt. Die Kosten für das Wohnen unterteilen sich in die Miete des privaten Wohnraums, die anteiligen Kosten für die Gemeinschaftsflächen und die laufenden Betriebskosten wie beispielsweise Strom und Wasser. Diese Kosten werden ebenfalls vom Einkommen und Vermögen der Bewohner gezahlt. Wenn die Seniorinnen und Senioren nicht mehr in der Lage sind den Haushalt selbst zu erledigen, dann fallen zusätzliche Kosten für die hauswirtschaftliche Versorgung durch Service- und Pflegekräfte an. Dazu können beispielsweise die Zubereitung warmer Mahlzeiten, das Reinigen der Wohnung sowie das Erledigen von Einkäufen gehören. Diese Kosten werden neben der Finanzierung durch Einkommen und Vermögen der Bewohner mit Leistungen der Pflegeversicherung unterstützt und finanziert. Ebenso läuft die Finanzierung bei den Kosten für die Betreuung, die, falls nötig, die Kosten für eine psychosoziale Begleitung und die 24-Stunden-Betreuung durch Pflegepersonal umfassen. Nötig ist diese Betreuung gerade bei Wohngemeinschaften mit dementen Personen.¹⁵⁹

Der letzte Kostenpunkt setzt sich aus den Kosten für den individuellen Pflegebedarf zusammen und ist je nach Pflegegrad unterschiedlich hoch. Hierzu können unter anderem die Kosten für die tägliche Pflege sowie die Hilfestellung bei alltäglichen Wegen gehören.¹⁶⁰ Auch die Pfl-

¹⁵⁸ www.europaeische-senioren-akademie.de/aspe_shared

¹⁵⁹ Vgl.: Birgit Leuderalbert, o.J.

¹⁶⁰ Vgl.: ebd.

gekostet werden durch das Einkommen und das Vermögen sowie Leistungen aus der Pflegeversicherung finanziert. Für alle Kostengruppen kann gegebenenfalls eine zusätzliche Unterstützung in Form von Sozialhilfe in Anspruch genommen werden.¹⁶¹

6 Altersgerechte Stadtentwicklung

6.1 Allgemeines

In deutschen Städten, vor allem in den Großstädten, wird viel für die Modernisierung, Digitalisierung und Technologisierung getan. Es wird viel Geld investiert, um das Leben für junge Leute attraktiv zu gestalten und diese in die Städte zu locken, in denen oft die ältere Generation einen großen Anteil der Bevölkerung darstellt. Deshalb sollte auch diese berücksichtigt werden. Der Bevölkerungsanteil der älteren Menschen nimmt stetig zu. Aufgrund der niedrigen Geburtenraten und der steigenden Lebenserwartung wird sich dieses Wachstum in den nächsten Jahrzehnten beschleunigen. Allerdings ist Deutschland von einem negativen Bild des Alterns geprägt und sieht dabei nicht die Potenziale des demografischen Wandels. Seniorinnen und Senioren werden aufgrund ihrer benötigten Pflege und Betreuung, die ihr Gesundheitszustand früher oder später mit sich bringt, oft als Ballast gesehen. Aber die Realität zeigt, dass ältere Menschen heute gesünder und leistungsfähiger sind als früher. Diese veränderte Altersstruktur eröffnet in der Gesellschaft neue Märkte für Wohnformen und Infrastrukturen.¹⁶²

6.2 Bedeutung einer altersgerechten Stadtentwicklung für die Seniorinnen und Senioren

Laut dem Anforderungs-Kompetenz-Modell, das der amerikanische Psychologe M. P. Lawton aufstellte, gibt es zwei Hypothesen, die aufzeigen, welche Wirkung die Umwelt auf einen Menschen haben kann. Eine davon ist die Umwelt-Fügsamkeits-Hypothese. Sie besagt: „Je stärker ein Mensch durch altersbedingte Einschränkungen seine Kompetenzen zum Leben in seiner Umwelt verliert, umso stärker muss er sich den Einflüssen seiner Umwelt fügen.“ In der Umwelt-Aktivitäts-Hypothese hingegen heißt es: „Je größer die Kompetenz einer Person ist, umso vielfältiger sind die Umweltressourcen, die zur Befriedigung von Wünschen und Bedürfnissen wahrgenommen werden können.“¹⁶³ Das bedeutet, dass die Umwelt eines Menschen entweder als Barriere wirken kann oder aber den Menschen unterstützen und gesundheitliche Einschränkungen sowie fehlende Kompetenzen kompensieren kann. Ist der Bewegungsapparat einer Person eingeschränkt, so stellt beispielsweise das Treppensteigen eine Herausforderung dar und erfordert viel Kraft und Mühe. Eine barrierefreie Wohnung wäre in diesem Fall

¹⁶¹ Vgl.: Birgit Leuderalbert, o.J.

¹⁶² Vgl.: Harald Wilkoszewski, o.J.

¹⁶³ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

eine förderliche Umwelt. Passt sich die Umwelt jedoch nicht an die Einschränkungen der Person an und die nichtförderliche Umwelt bleibt bestehen, so muss die Person ihre Erwartungen und Ziele dieser Umwelt anpassen.¹⁶⁴

Das Ziel einer altersgerechten Stadtentwicklung sollte es deshalb sein, den Menschen eine möglichst selbständige und selbstbestimmte Lebensführung bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Eine weitestgehende Übereinstimmung der Lebensumwelt und der Bedürfnisse der Bevölkerung ist erstrebenswert. Bei einer altersgerechten Stadtentwicklung gibt es dabei verschiedene Handlungsfelder, die beachtet werden müssen und die für die Seniorinnen und Senioren von großer Bedeutung sind. Hierbei handelt es sich um die Themen Wohnen, Integration und Unterstützung, öffentlicher Raum und Mobilität sowie Nahversorgung.¹⁶⁵

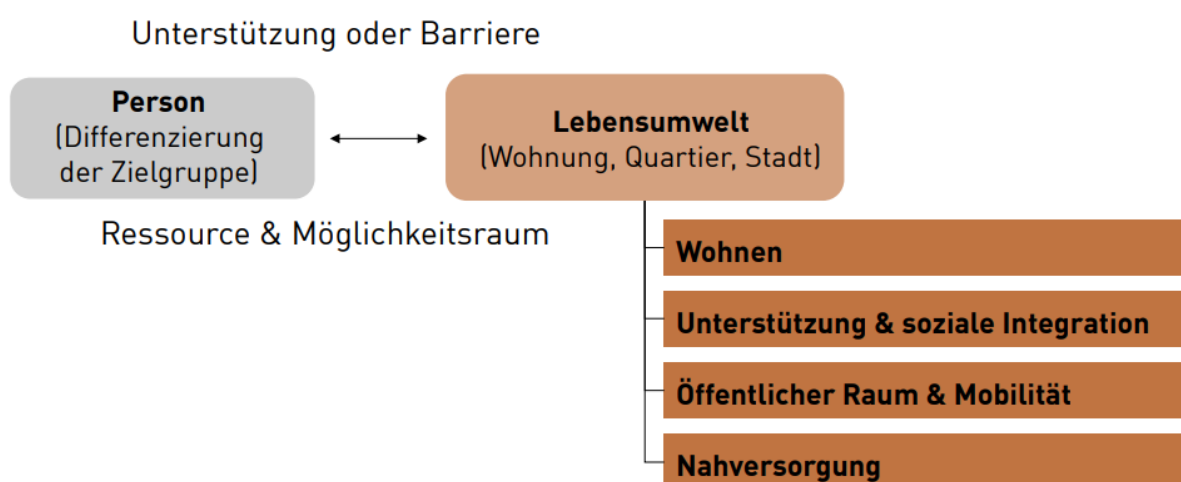


Abbildung 25: Handlungsfelder einer altersgerechten Stadtentwicklung¹⁶⁶

Das Handlungsfeld Wohnen ist in der altersgerechten Stadtentwicklung der entscheidendste Punkt. Eine Wohnung ist ein privater Rückzugsort, der Schutz bietet und in dem ein Großteil des Alltags verbracht wird. Mit der eigenen Wohnung wird außerdem Individualität und die persönliche Identität ausgedrückt. Gerade im Alter symbolisiert sie eine selbständige Lebensführung. Die Bedeutung der Wohnung nimmt deshalb im Laufe des Lebens immer mehr zu. Vor allem Personen, die in umweltrelevanten Fähigkeiten, wie Sehen oder Hören, eingeschränkt sind, sind stark an ihre Wohnung gebunden. Doch auch für ältere Menschen, die noch leistungsfähig sind, ist sie der zentrale Punkt im Leben, da hier nach dem altersbedingten Ausscheiden aus dem Berufsleben die meiste Zeit verbracht wird. Um dauerhaft die Grundbedürfnisse der Älteren zu erfüllen, wird die Barrierefreiheit mit steigendem Alter zu einer Vo-

¹⁶⁴ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁶⁵ Vgl.: ebd.

¹⁶⁶ https://www.dortmund.de/media/p/senioren_1/downloads_senioren/Kreuzer_Vortrag_Stadt_Dortmund.pdf

raussetzung für eine selbstbestimmte Lebensführung. Bei Bestandswohnungen ist die barrierefreie Gestaltung mit sehr hohen Kosten verbunden, weshalb in den meisten Städten nicht genügend barrierefreie Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Mehrkosten einer barrierefreien Gestaltung bei einem Neubau sind jedoch nur gering und sollten deshalb im Hinblick auf eine altersgerechte Stadtentwicklung zunehmend investiert werden. Da die Bedürfnisse der Menschen sich unterscheiden, ist es wichtig, dass auch im Bereich der barrierefreien Wohnungen ein breites Spektrum hinsichtlich Größe, Ausstattung und Architektur zur Verfügung steht. Auch im Hinblick auf das Modell des gemeinschaftlichen Wohnens, das in den letzten Jahren für Senioren und Seniorinnen immer attraktiver wurde, sollten ausreichend geeignete Wohnungen geschaffen werden.¹⁶⁷

In dem Handlungsfeld Unterstützung und Integration geht es vor allem um Aufgaben, die sich aus dem zunehmenden Unterstützungs- und Pflegebedarf im Alter ergeben. Je höher die Einschränkungen in der Gesundheit sind, desto höher wird auch der Pflegeaufwand. Dies kann bis zu einer pflegerischen 24-Stunden-Betreuung führen. Doch auch bei geringen gesundheitlichen Einschränkungen können Alltagshilfen oder ambulante Pflegedienste nötig werden. Die Aufgabe bei einer altersgerechten Stadtentwicklung ist es deshalb, ein umfangreiches Netzwerk aus sozialen und professionellen Dienstleistungen zu schaffen, das jeder pflegebedürftigen Person in jedem Fall zur Verfügung steht. Diese Dienstleister sollten kleinräumig verteilt sein, um eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Die räumliche Nähe zu Cafés oder ähnlichen Einrichtungen fördert die Pflege der sozialen Kontakte und die gesellschaftliche Integration der Seniorinnen und Senioren. Gemeinschaftseinrichtungen in der Nachbarschaft, Freizeit- und Kulturangebote sowie religiöse Einrichtungen gelten als Begegnungsstätten und fördern ebenfalls die Integration der Älteren.¹⁶⁸ Auch die Möglichkeit, sich ehrenamtlich zu engagieren, wird von einigen gern genutzt, da sie sich so gebraucht fühlen.¹⁶⁹

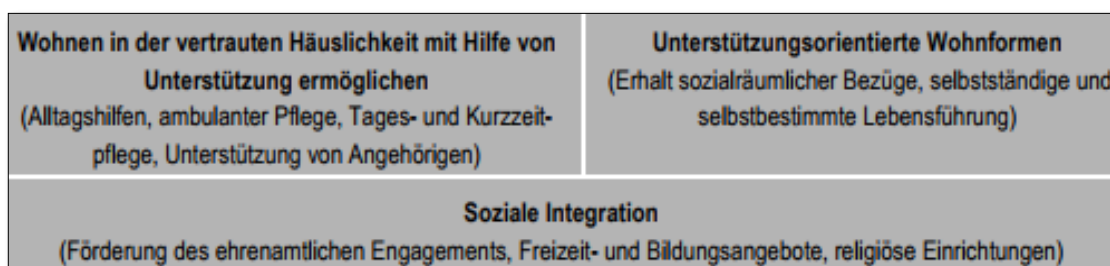


Abbildung 26: Aufgaben im Handlungsfeld Unterstützung und Integration¹⁷⁰

¹⁶⁷ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁶⁸ Vgl.: ebd.

¹⁶⁹ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁷⁰ <https://eldorado.tu-dortmund.de/handle/2003/27644>

Ebenso wichtig ist das Handlungsfeld öffentlicher Raum und Mobilität für die oft nicht mehr so mobilen alten Menschen. Dieses bezieht sich auf die Themen, die außerhalb der Wohnung entscheidend sind. Öffentliche Räume haben eine wichtige Funktion als Aufenthaltsorte und fungieren als Treffpunkte, die der Pflege sozialer Kontakte dienen. Um diese zu ermöglichen, sind eine wohnortnahe Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, der motorisierte Individualverkehr sowie Fußwege von sehr großer Bedeutung. Sie bestimmen die Mobilität einer Person.¹⁷¹

Die folgende Abbildung fasst die wichtigsten Aufgaben einer altersgerechten Stadtentwicklung hinsichtlich Stadtgestaltung, Freiraumgestaltung und Verkehrsplanung zusammen. Der öffentliche Raum wird mit dem Heraustreten aus der eigenen Haustür betreten und umfasst Gehwege, Plätze, Parks und andere Grünflächen. Er ist Kommunikationsraum für Begegnungen und bietet Raum für verschiedene Aktivitäten. Wichtig ist hierbei, dass der öffentliche Raum ein vielfältiges Angebot an Aufenthaltsmöglichkeiten für die Seniorinnen und Senioren bietet. Außerdem sollte er die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllen und die Wege der Älteren beispielsweise durch Sitzgelegenheiten und öffentliche Toiletten unterstützen. Der öffentliche Personennahverkehr sollte sehr gut erschlossen sein und eine weitestgehende Nutzung ohne fremde Hilfe ermöglichen. Wichtig ist vor allem die Gewährleistung von niveaugleichen Einstiegen und Bodenbelägen, die auch mit Rollatoren und Rollstühlen bequem befahrbar sind. Fahrgastinformationen an Haltestellen sollten sowohl optisch als auch akustisch zur Kenntnis genommen werden können. Fuß- und Radwege sollten stets instandgehalten werden und einen hohen Sicherheitsgrad aufweisen. Über Radwege sollten die Älteren die Möglichkeit haben auch andere Stadtteile sicher zu erreichen. Fuß- und Radweg sollten hierbei klar voneinander getrennt werden, um Konflikte und Unfälle zu vermeiden.¹⁷²

<p>Vielfältige, anregende und sichere Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen (Aufenthaltsfunktion) (Kommunikationsräume und Treffpunkte, Ausreichendes Angebot an unterschiedlichen und zugänglichen öffentlichen Räumen, Differenzierte und kleinteilige Räume)</p>	<p>ÖPNV (Hoher Erschließungsgrad, Gute Bedienungsqualität, ÖPNV-Angebote sind von fremder Hilfe weitgehend unabhängig nutzbar (Barrierefreiheit), Informations- und Service- und Tarifangebote, Sicherheit)</p>
<p>zu Fuß gehen (Wegefunktion) (Barrierefreiheit (schließt z. B. Sitzmöglichkeiten, Schatten, Toiletten ein), Direkte und kurze Wegeführungen ohne Umwege, Sicherheit, Instandhaltung)</p>	<p>Motorisierter Individualverkehr (MIV) (Sicherheit)</p>
<p>Radverkehr (Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen schaffen)</p>	

Abbildung 27: Aufgaben im Handlungsfeld öffentlicher Raum und Mobilität¹⁷³

¹⁷¹ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁷² Vgl.: ebd.

¹⁷³ <https://eldorado.tu-dortmund.de/handle/2003/27644>

Neben der Funktionalität öffentlicher Räume spielt aber auch die Ästhetik eine wesentliche Rolle. Sie beeinflusst vor allem das Wirksamwerden der Erholungsfunktion. Ein großer Grünanteil wirkt beruhigend. Außerdem sind Bäume Schattenspender und bei Wegen zu Fuß an heißen Tagen für Seniorinnen und Senioren unverzichtbar. Wegführungen sollten außerdem immer kurz sein und keine Umwege enthalten. Durch Bündelungen von Strecken können die Wege belebt werden, was zu einem höheren Sicherheitsempfinden führt.¹⁷⁴

Das letzte Handlungsfeld bei der altersgerechten Stadtentwicklung stellt die Nahversorgung dar. Hierzu können der Einkauf von Lebensmitteln und Drogerieartikeln, der Friseurbesuch sowie der Arztbesuch gehören. Wichtig für ein selbständiges Leben ist, dass diese Dinge in unmittelbarer Nähe zu erreichen sind. Sie bieten einen Anlass für die Älteren ihre Wohnung zu verlassen und bieten ebenfalls einen Treffpunkt für soziale Kontakte. Die fußläufige Sicherung der Grundversorgung sollte daher in jedem Fall gewährleistet sein.¹⁷⁵

<p>Fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 10 Minuten Fußweg (Lebensmittel/Getränke; Drogerie-, Kosmetikartikel, Haushaltswaren; Dienstleistungen; ärztliche Versorgung)</p>	<p>Wichtige Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind in Wege- und Liniennetze eingebunden</p>
---	--

Abbildung 28: Aufgaben im Handlungsfeld Nahversorgung¹⁷⁶

Es ist nicht festgeschrieben, welche Angebote eine Nahversorgung ausmachen. In der Regel zählen dazu die Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerieartikel, Getränke sowie Haushaltswaren, aber auch Dienstleistungseinrichtungen wie Banken, Friseure und gastronomische Einrichtungen. Die Distanz zu diesen Nahversorgungsmöglichkeiten sollte nicht länger als ein zehnminütiger Fußweg sein. Jedoch ist dies nur ein ungefährender Wert, da je nach körperlichen Einschränkungen und Wetterverhältnissen der Weg mehr oder weniger Zeit in Anspruch nehmen kann. Dinge des täglichen Bedarfs sollten hierbei eine geringere Entfernung für die Seniorinnen und Senioren haben, als die Dinge, die man wöchentlich einkauft.¹⁷⁷

6.3 Altersgerechte Stadtentwicklung am Beispiel der Stadt Bielefeld

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt in Nordrhein-Westfalen mit 333.156 Einwohnern und bildet das Oberzentrum für die Region Ostwestfalen-Lippe. Die Bevölkerungs- und Altersentwicklung Bielefelds im Vergleich zum Bundesland Nordrhein-Westfalen ist in der folgenden Abbildung zu sehen.¹⁷⁸

¹⁷⁴ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁷⁵ Vgl.: ebd.

¹⁷⁶ <https://eldorado.tu-dortmund.de/handle/2003/27644>

¹⁷⁷ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁷⁸ Vgl.: ebd.

Alter	Bevölkerung				Altersklassenanteile			
	Bielefeld			NRW	Bielefeld		NRW	
	2008	2030	Veränderung	Veränderung	2008	2030	2008	2030
0 – 19	60 400	53 100	- 12,1 %	- 18,6 %	18,6 %	17,4 %	19,1 %	16,2 %
19 – 40	92 900	83 400	- 10,2 %	- 12,2 %	28,6 %	27 %	25,8 %	23,6 %
40 – 60	89 300	73 600	- 17,5 %	- 20,3 %	27,5 %	23,8 %	30 %	24,8 %
60 – 80	64 700	75 300	+ 16,3 %	+ 30,2 %	19,9 %	24,4 %	20,2 %	27,3 %
80+	17 800	23 700	+ 33,1 %	+ 63,3 %	5,5 %	7,7 %	4,8 %	8,1 %
	324 900	308 900	- 4,9 %	- 3,7 %	<i>Daten jeweils zum 01.01. eines Jahres</i>			

Abbildung 29: Bevölkerungsvorausberechnung für Bielefeld und Nordrhein-Westfalen¹⁷⁹

Erkennbar ist, dass 2008 die Altersgruppe der 19- bis 40-Jährigen mit 28,6 Prozent den größten Bevölkerungsanteil eingenommen hat. Im Jahr 2030 wird diese durch die Gruppe der 60- bis 80-Jährigen abgelöst, die dann mit 24,4 Prozent den größten Anteil einnehmen wird.¹⁸⁰

Das Thema einer altersgerechten Stadtentwicklung wird aufgrund der Altersentwicklung also auch für Bielefeld in Zukunft zunehmend interessanter und vor allem wichtiger. Auf der Anbieterseite hat es bereits in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Es gibt derzeit viele Projekte, die sich mit der Thematik Wohnen im Alter befassen und mithilfe von innovativen Ansätzen nach Lösungen für die vielen Seniorinnen und Senioren suchen. Die „Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH“ (BGW) und die „Baugenossenschaft Freie Scholle eG“ (Freie Scholle) bilden die größten Wohnungsunternehmen in Bielefeld und gehen mit gutem Beispiel voran. „Freie Scholle“ hat ein Leitbild des lebensgerechten Wohnens entwickelt und legt viel Wert auf das Genossenschaftsgefühl und die Mitbestimmung der Mieter. Das Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen wurde ausgebaut, eine Wohn- und Sozialberatung für die Genossenschaftsmitglieder ins Leben gerufen und zunehmend Pflegewohngruppen in den Bestand integriert. Besonderen Wert legt die Genossenschaft auf eine barrierefreie Gestaltung, auch bei bereits bestehenden Wohnungen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf eine aktive Quartiersentwicklung gelegt, beispielsweise durch verbesserte Versorgungsstrukturen, die Altenarbeit sowie die Freiraumgestaltung.¹⁸¹

Die BGW hat das sogenannte Bielefelder Modell für das Konzept altersgerechtes Wohnen entwickelt. Es werden barrierefreie Wohnungen in einer Wohnanlage angeboten, die durch ein

¹⁷⁹ <https://eldorado.tu-dortmund.de/handle/2003/27644>

¹⁸⁰ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁸¹ Vgl.: ebd.

umfassendes Versorgungsangebot in einem Service-Stützpunkt sowie durch einen ambulanten Pflegedienst, der 24 Stunden vor Ort präsent ist, ergänzt wird. Alle Bewohner haben die Wahl, ob sie den Pflegedienst vor Ort in Anspruch nehmen oder einen anderen beauftragen möchten. Auf dem Gelände gibt es außerdem Gemeinschaftsräume, die zu gemeinsamen Aktivitäten einladen und Gästezimmer, die für Besucher zur Verfügung stehen.¹⁸² Mittlerweile gibt es in Bielefeld 17 Wohnanlagen nach dem Bielefelder Modell. In Zukunft möchte die BGW mit diesem Konzept flächendeckend in der ganzen Stadt vertreten sein.¹⁸³ Auch andere Bielefelder Wohnungsunternehmen, wie zum Beispiel die „Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH“, bieten bereits Wohnanlagen, die den Ansatz des Bielefelder Modells verfolgen, jedoch unterschiedlich ausgestalten. Ebenso interessant ist das Konzept für private Investoren.¹⁸⁴

Grundsätzlich ist das Wohnen im Alter ein Thema, das auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt sehr präsent ist und sowohl von Wohnungsunternehmen, als auch von privaten Investoren zunehmend in verschiedenen Projekten auf unterschiedliche Art und Weise realisiert wird. So wird den Älteren ein breites Spektrum an altersgerechten Wohnungen und Wohnquartieren geboten, in denen sie selbstbestimmt leben können.¹⁸⁵

Im Handlungsfeld Unterstützung und Integration bei der altersgerechten Stadtentwicklung der Stadt Bielefeld steht das Wohnen im eigenen Zuhause durch Unterstützungsleistungen im Alltag oder bei Pflegebedürftigkeit im Mittelpunkt. Außerdem geht es in diesem Handlungsfeld um Aktivitäten, die der sozialen Integration dienen, wie Freizeitangebote für Senioren und Seniorinnen oder ehrenamtliche Engagements. Neben öffentlichen Akteuren wird dieses Handlungsfeld auch durch eine Vielzahl privater Akteure und Wohlfahrtsverbände geprägt. Vor allem im Bereich der Service- und Begegnungszentren, der Seniorenarbeit, aber auch der Pflegeeinrichtungen haben die Wohlfahrtsverbände und die kirchlichen Einrichtungen das mehrheitliche Angebot. Das Sozialdezernat der Stadt bietet älteren Menschen und ihren Angehörigen eine Pflege- und Wohnberatung und schafft so einen Überblick über die möglichen Unterstützungsleistungen. Außerdem werden hier die Rechte der Seniorinnen und Senioren sowie verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Auch Pflegebüros und Pflegestützpunkte der Stadt bieten ähnliche Beratungsmöglichkeiten an.¹⁸⁶ Mobile soziale Dienste sowie hauswirtschaftliche Hilfen und Begleitdienste sind die Kerngruppen im Bereich Alltagshilfe. Hierbei sind unter anderem die „Freie Scholle“ mit ihrem mobilen sozialen Dienst, das „Evangelische Johanneswerk“ und die „Johanniter“ zu nennen. Außerdem gründeten sich zahlreiche

¹⁸² Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁸³ Vgl.: BGW, o.J.

¹⁸⁴ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁸⁵ Vgl.: ebd.

¹⁸⁶ Vgl.: ebd.

ambulante Pflegedienste, die ihre Leistungen in bestimmten Stadtbezirken oder dem gesamten Stadtgebiet anbieten. Hierzu gehören beispielsweise die „Bonitas“, die „Diakoniestation Brackwede“ und „Bethel ambulanz“. Das Pflegepersonal der Anbieter fährt in der Regel mit PKWs zu den Älteren und leistet Unterstützung bei der Bewältigung des Alltags. Zusätzlich gibt es in Bielefeld Tagespflegeeinrichtungen, die eine bestimmte Anzahl an pflegebedürftigen Seniorinnen und Senioren aufnehmen können und für eine gewisse Zeit betreuen.¹⁸⁷

Mit den insgesamt 21 Service- und Begegnungszentren der Stadt werden verschiedene Funktionen der öffentlichen Seniorenarbeit von der Beratung über Freizeitangebote bis zur Unterstützung ehrenamtlicher Engagements erfüllt. Eine Vielzahl von Projekten innerhalb der Stadt dient der Stärkung sozialer Netzwerke der Älteren. Mit Hilfe der „Initiative Nachbarschaft“ des Sozialdezernats der Stadt Bielefeld werden Kontakte zwischen Menschen, die sich ehrenamtlich engagieren wollen und Menschen, die Unterstützung im Alltag benötigen, hergestellt.¹⁸⁸

Zentrale Akteure der Stadt Bielefeld im Handlungsfeld öffentlicher Raum und Mobilität sind unter anderem der Rat der Stadt, der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss und der Beirat für Behindertenfragen.¹⁸⁹ Die bauliche Gestaltung übernehmen verschiedene Abteilungen des Bauamtes der Stadtverwaltung. Die Abteilung „gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung“ übernimmt besondere Projekte der Stadtentwicklung. Hierbei geht es zum Beispiel um die Umgestaltung der Fußgängerzonen in der Altstadt Bielefelds. Die „moBiel GmbH“ als eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Bielefeld ist der größte Anbieter von Verkehrsdienstleistungen, betreibt den Stadtbahnverkehr und den Großteil der Buslinien. Alle übrigen Verkehrsdienstleistungen übernimmt die „go.on Gesellschaft für Bus- und Schienenverkehr mbH“.¹⁹⁰ Ein großes Augenmerk der Stadt liegt außerdem auf der barrierefreien Gestaltung und dem Bau öffentlicher Toiletten. Bereits 2004 wurden vom Amt für Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Beirat für Behindertenfragen Standards für eine barrierefreie Gestaltung durch Gehwegabsenkungen erarbeitet. Die Kantenhöhe der Gehwege wurde auf 1,5 Zentimeter festgelegt, um eine sichere und problemlose Nutzung mit Rollstühlen und Rollatoren zu gewährleisten.¹⁹¹ Die Fußgängerzone in der Altstadt wurde ebenfalls mit Hilfe einer barrierefreien Umgestaltung an die Bedürfnisse der physisch eingeschränkten Seniorinnen und Senioren sowie Behinderten angepasst. 2009 rief die Stadtverwaltung zudem das Projekt „freundliche Toiletten“ ins Leben. Ziel war es, bestehende Toiletten öffentlich nutzbar zu machen. Um dies erfolgreich

¹⁸⁷ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁸⁸ Vgl.: ebd.

¹⁸⁹ Vgl.: ebd.

¹⁹⁰ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁹¹ Vgl.: ebd.

umzusetzen, zahlt die Stadt jedem Gastronomiebetrieb, der seine Toiletten für die Öffentlichkeit zur Verfügung stellt und mit einem Schild darauf hinweist, eine Aufwandsentschädigung von 150 Euro im Monat.¹⁹²

Um die Verkehrssicherheit zu verbessern, wurde 2007 das Bielefelder Netzwerk für Verkehrssicherheit durch die Bielefelder Polizei und das Amt für Verkehr gegründet. Neben dem Thema Seniorinnen und Senioren im Straßenverkehr war auch der Radverkehr ein Schwerpunkt in diesem Netzwerk. Das Fahrrad sollte als vollwertiges Verkehrsmittel im Alltag anerkannt werden und der Fahrradanteil am Gesamtverkehr erhöht werden. Außerdem wurden Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern umgesetzt.¹⁹³

Auf eine barrierefreie Nutzung von öffentlichen Fahrzeugen und Haltestellen wurde ebenfalls geachtet. Des Weiteren wurden seniorenspezifische Angebote für die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs entwickelt. Die Bielefelder Innenstadt kann mit der Stadtbahn aus allen Stadtbezirken erreicht werden. Dabei fahren alle Stadtbahnlinien im 5- bis 30-Minutentakt. Seit 2003 bietet das größte Taxiunternehmen der Stadt das sogenannte Seniorentaxi an. Die Seniorinnen und Senioren können zu einem normalen Tarif fahren, jedoch bieten die Fahrer ergänzende Serviceleistungen, wie das Begleiten zur Haustür oder die Mitnahme von Rollatoren oder Rollstühlen, an.¹⁹⁴

Die Nahversorgungsstruktur ist in den jeweiligen Stadtbezirken Bielefelds sehr unterschiedlich gestaltet. Um dem entgegen zu wirken und in jedem Stadtbezirk ein gut ausgeprägtes Nahversorgungsnetz gewährleisten zu können, hat der Rat der Stadt ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt. Darin geht es vor allem darum, die Angebotsstruktur in den Zentren zu wahren beziehungsweise zu stärken und eine flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten und zu stärken. Außerdem sollen die vorhandenen Einrichtungen in Zukunft besser erreichbar sein. Der „Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V.“ sorgt mit seinem Flächenmanagement dafür, Leerstand zu vermeiden und somit das Nahversorgungsangebot zu verbessern. Auch die Wohnungsunternehmen der Stadt versuchen mit bestimmten Aktivitäten Geschäfte in ihren Siedlungsquartieren zu platzieren und so einer schlechten Nahversorgungsqualität entgegen zu wirken.¹⁹⁵

¹⁹² Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁹³ Vgl.: ebd.

¹⁹⁴ Vgl.: Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011

¹⁹⁵ Vgl.: ebd.

7 Zusammenfassung

Das altersgerechte Wohnen ist ein Thema, das aufgrund des demografischen Wandels eine immer größer werdende Rolle in der Gesellschaft und auch in der Immobilienbranche einnimmt. Der Anteil der Älteren in Deutschland wächst stetig. Die Anforderungen der älteren Generation an das Wohnen sind dabei teilweise andere, als die der jüngeren. Viele Seniorinnen und Senioren haben mit Einschränkungen im Bewegungsapparat, manche auch mit psychischen Einschränkungen zu kämpfen. Dennoch möchten die meisten möglichst selbständig und selbstbestimmt leben. Die eigene Wohnung spielt dabei eine entscheidende Rolle. Sie ist der Mittelpunkt im Leben der Älteren, da sie dort den größten Teil ihres Alltags verbringen. Deshalb ist es umso wichtiger, dass die Wohnung den Anforderungen der alten Menschen gerecht wird und sie in einer weitestgehend selbstbestimmten Lebensführung unterstützt, statt eine Barriere darzustellen. Eine barrierefreie Gestaltung der Wohnung ist aus diesem Grund mit zunehmendem Alter meist unverzichtbar.

Vielen Seniorinnen und Senioren steht deshalb irgendwann der Umzug in eine altengerechte Wohnung bevor. Dies kann zum Beispiel eine normale Wohnung sein, in der auf sämtliche Barrieren, wie Türschwellen und Stufen, verzichtet wurde. Wer das nötige Vermögen hat, kann seine geliebte Wohnung auch barrierefrei umbauen lassen. Die Kosten eines solchen Umbaus sind jedoch in vielen Fällen fast so hoch, wie die eines Neubaus. Denn neben dem Vermeiden von Schwellen und Stufen gibt es unzählige Dinge, die bei einer barrierefreien Bauweise beachtet werden müssen. Sie sind alle in der DIN 18040-2 verankert. Diese gibt unter anderem spezielle Flächenmaße vor, die eingehalten werden müssen, damit eine Wohnung als barrierefrei gilt, das heißt ohne Probleme von einer Person mit einem Rollstuhl genutzt werden kann. Die Flächenmaße gelten für Tür- sowie Durchgangsbreiten und für Bewegungsflächen vor Sanitäreinrichtungen und anderen Einrichtungsgegenständen. Auch die Höhe sämtlicher Drücker und Griffe an Türen und Fenstern, die Höhe von Briefkästen und Klingeln und die Höhe sämtlicher Alltagsgegenstände muss beachtet werden, damit eine Benutzung aus dem Rollstuhl gewährleistet werden kann. Auch die äußere Erschließung einer barrierefreien Wohnung sollte ohne Barrieren gestaltet sein.

Da viele Seniorinnen und Senioren oft allein sind, weil sie vielleicht ohne Partner leben und die Familie selten Zeit hat, ist Einsamkeit ein Thema, das mit zunehmendem Alter eine Rolle spielt. Für diesen Fall hat das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Jahre 2006 das Konzept des Mehrgenerationenwohnens entwickelt. Es richtet sich nach dem Modell der Großfamilie und vereint mehrere Generationen, bestehend aus Alleinlebenden, Paaren oder Familien mit Kindern, unter einem Dach. Die Bewohner leben zwar in der Ge-

meinschaft, jedoch hat dabei jeder seine abgeschlossene Wohnung. Das Mehrgenerationenwohnen ist ein Konzept, welches das ständige Geben und Nehmen und die gegenseitige Unterstützung der Bewohner fordert und fördert. Die Jungen lernen hier von den Alten und andersherum. Während die jüngere Generation bei der Alltagsunterstützung der Seniorinnen und Senioren hilft und Teile der Pflege übernehmen kann, können diese beispielsweise einen Teil der Kinderbetreuung übernehmen und mit ihren Erfahrungen Hilfe leisten. Natürlich kann das Leben in einer solchen Hausgemeinschaft mit verschiedenen Generationen auch Konflikte mit sich bringen. Grundsätzlich sollte jedoch ein harmonisches Miteinander das Leben im Mehrgenerationenhaus bestimmen.

Eine weitere Möglichkeit der Einsamkeit im Alter entgegen zu wirken, bietet das gemeinschaftliche Wohnen in Form einer Senioren-Wohngemeinschaft. Diese ähnelt der typischen Studenten-WG und ist für kontaktfreudige Seniorinnen und Senioren eine gute Alternative zur eigenen Wohnung. Sie leben in der Gemeinschaft zusammen und können sich in ihr eigenes Zimmer zurückziehen. Räume wie Küche und Wohnzimmer, meist auch Badezimmer werden gemeinschaftlich genutzt.

Der Vorteil einer solchen Wohngemeinschaft ist, dass die Älteren sich jederzeit gegenseitig unterstützen können und im Notfall immer jemand da ist. Aufgaben im Haushalt werden gemeinschaftlich aufgeteilt und können so für jeden Einzelnen reduziert werden. Bei Pflegebedürftigkeit einzelner Bewohner kann ein Pflegedienst in die Wohnung kommen und die Personen betreuen. So können sogar Kosten gespart werden. Die Aufteilung der Miete in der Gemeinschaft ist ebenfalls ein Vorteil für Seniorinnen und Senioren, die nicht so viel Geld zur Verfügung haben und sich das Leben in einer eigenen Wohnung oder einem Pflegeheim nicht leisten können.

Ähnlich wie die Senioren-WG funktioniert auch die Demenz-WG. Der Unterschied ist, dass in einer solchen Wohngemeinschaft ausschließlich Menschen leben, die von der Krankheit Demenz betroffen sind. Dies erfordert deshalb einen erhöhten Pflegebedarf und besondere Maßnahmen bei der Gestaltung der Wohnung, die auf das Krankheitsbild abgestimmt sind. Nicht jeder Mensch ist aber für das Leben in einer Gemeinschaft geschaffen, weshalb die Vor- und Nachteile im Vorfeld gut überdacht werden sollten. Auch die Kosten sind ein ausschlaggebender Punkt bei der Entscheidung für eine Wohnform. Es gibt jedoch verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten, wie günstige Darlehen oder Zuschüsse, die die Entscheidung unterstützen können. Außerdem übernimmt die Pflegeversicherung einen Teil der Kosten, wenn eine Pflegebedürftigkeit nachgewiesen wird.

Da grundsätzlich der Anteil der Älteren an der deutschen Bevölkerung zunimmt und die Bevölkerung insgesamt älter wird, ist eine altersgerechte Stadtentwicklung ein Thema, das zunehmend an Bedeutung gewinnt und nach und nach in den deutschen Städten umgesetzt werden sollte, um den Seniorinnen und Senioren auch außerhalb ihrer vertrauten Wohnung das Leben zu erleichtern und eine möglichst selbständige Lebensführung zu gewährleisten.

Grundsätzlich haben viele deutsche Städte in den letzten Jahren die Bedeutung der älteren Generation an der Gesellschaft erkannt und tun immer mehr dafür, dieser ein selbstbestimmtes und selbständiges Leben zu ermöglichen. Auch in Zukunft wird der Anteil der Seniorinnen und Senioren weiterhin steigen und eine altersgerechte Stadtentwicklung, die auf alle Handlungsfelder eingeht, unverzichtbar werden.

Literaturverzeichnis

Amaryllis eG, 2017, Generationenwohnen in der Amaryllis eG, <https://www.amaryllis-bonn.de>, 04.09.2017

Anna Kröning, 2016, Lebenserwartung der Deutschen steigt auf Rekordwert, <https://www.welt.de/gesundheit/article152931462/Lebenserwartung-der-Deutschen-steigt-auf-Rekordwert.html>, 15.11.2017

Barrierefrei Leben e.V., o.J., Wohnungsanpassung barrierefrei (Um-)Bauen, [https://www.online-wohn-beratung.de/wohnungsanpassung-barrierefrei-\(um-\)-bauen-1/](https://www.online-wohn-beratung.de/wohnungsanpassung-barrierefrei-(um-)-bauen-1/), 28.08.2017

Barrierefrei.de, o.J., Was bedeutet Barrierefreiheit eigentlich?, <https://barrierefrei.de/ratgeber/grundlagen/was-bedeutet-barrierefreiheit-eigentlich.html>, 21.08.2017

BGW, o.J., Selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit, <https://www.bgw-bielefeld.de/bielefelder-modell/>, 10.12.2017

Birgit Leuderalbert, o.J., Finanzierung der Pflege und Betreuung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften, www.europaeische-senioren-akademie.de/aspect_shared, 25.11.2017

Curendo-Redaktion, 2015, Entscheidungshilfen: Vor- und Nachteile von Senioren-Wohngemeinschaften, <https://www.curendo.de/pflege/entscheidungshilfen-vor-und-nachteile-von-senioren-wohngemeinschaften/>, 03.10.2017

Demenz-WG Westfalen, 2017, Demenz-WG Mühlenrad, <http://demenz-wg-westfalen.de>, 12.10.2017

Demenz-WG.de, 2017, Über Demenz-WGs, <http://demenz-wg.de/ueber-demenz-wgs/>, 07.10.2017

Diakonie Hamburg, o.J., Demenz-Musterwohnung, https://www.diakonie-hamburg.de/export/sites/default/.content/downloads/spenden/Stiftung_0014_FlyerMusterwohnung_RZ.pdf, 12.10.2017

Dipl. Ing. Frauke von Nathusius, o.J., Barrierefreies Wohnen, https://www.barrierefreie-immobilie.de/wp-content/uploads/barrierefreies_wohnen.pdf, 02.11.2017

Dipl.-Ing. Volker Kreuzer und Dipl.-Ing. Tobias Scholz, 2011, Altersgerechte Stadtentwicklung, <https://eldorado.tu-dortmund.de/handle/2003/27644>, 02.12.2017

Dr. Roland Zimmermann, o.J., Förderprogramme für Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit, http://www.barrierefreiheit.de/tl_files/bkb-downloads/Projekte/foerderprogramme_barrierefreiheit/foerderprogramme_barrierefreiheit_ab_2014.pdf, 25.11.2017

Gemeinschaftlicheswohnen.de, o.J., Wohnbedürfnisse, <http://gemeinschaftlicheswohnen.de/html/wohnbedurfnisse.html>, 30.11.2017

Gesundheitsberater Berlin, 2016, Ratgeber: Vor- und Nachteile der Demenz-Wohngemeinschaften, <http://www.gesundheitsberater-berlin.de/pflegeheime/themen/pflege-von-demenz-erkrankten/vorteile-nachteile-demenzwohngemeinschaft>, 16.10.2017

Hallesche Wohnungsgenossenschaft Freiheit eG, 2015, Modellprojekt: Wohnen mit Demenz, https://www.wgfreiheit.de/fileadmin/materialien/broschueren/Broschuere_Wohnen_mit_Demenz.pdf, 13.11.2017

Harald Wilkoszewski, o.J., Alternde Gesellschaft, https://www.rostockerzentrum.de/demografischer_wandel/alternde_gesellschaft, 02.12.2017

HyperJoint GmbH, 2011, DIN 18040-2 Aufzug, <https://nullbarriere.de/din18040-2-aufzug.htm>, 22.08.2017

HyperJoint GmbH, 2011, DIN 18040-2 Bad, WC, <https://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm>, 22.08.2017

HyperJoint GmbH, 2011, DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen Ausgabe 2011-09, <https://nullbarriere.de/din18040-2.htm>, 21.08.2017

HyperJoint GmbH, 2011, DIN 18040-2 Flächen, Platzbedarf, <https://nullbarriere.de/din18040-2-flaechen.htm>, 22.08.2017

HyperJoint GmbH, 2011, DIN 18040-2 Türen, Fenster, <https://nullbarriere.de/din18040-2-tue-ren.htm>, 22.08.2017

HyperJoint GmbH, 2011, Inhalte der DIN 18040-2, <https://nullbarriere.de/din18040-2-inhalts-verzeichnis.htm>, 22.08.2017

HyperJoint GmbH, 2011, Wohnungsanpassung – Finanzierung, <https://nullbarriere.de/woh-nungsanpassung-finanzierung.htm>, 15.11.2017

Infomagazin Seniorenbedarf, o.J., Generationsübergreifendes Wohnen – Mehrgenerationenhaus belebt die Idee von Familie, <http://www.seniorenbedarf.info/generationsubergreifendes-wohnen-mehrgenerationenhaus-belebt-die-idee-von-familie>, 29.08.2017

Isabel Naus, 2016, Altersgerechtes Wohnen – Raum für Raum barrierefrei, <https://ratgeber.immowelt.de/a/altersgerechtes-wohnen-raum-fuer-raum-barrierefrei.html>, 30.10.2017

KfW, 2017, Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss – Barrierereduzierung, [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Foerderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Foerderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/), 25.11.2017

KfW, 2017, Altersgerecht Umbauen – Kredit 159, https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-%28159%29/index-2.html?wt_cc1=wohnen&wt_cc2=pri|bestandimmobilie&wt_mc=43732738452_213337444939&wt_kw=e_43732738452_kfw%20159&wt_cc3=43732738452_kwd-326469334452_213337444939, 16.11.2017

Kurklinikverzeichnis, 2014, Die Vor- und Nachteile verschiedener Arten des Wohnens im Alter, <http://kurklinikverzeichnis.de/aktuelles/die-vor-und-nachteile-verschiedener-arten-des-wohnens-im-alter>, 29.08.2017

Miamedi.de, 2015, Senioren-WG – Vorteile und Nachteile, <https://www.miamedi.de/gesund-heit/gesunde-senioren/wohnen-pflege-alter/senioren-wg/senioren-wg-vorteile-nachteile.html>, 03.10.2017

Paradisi-Redaktion, 2014, Erklärung der Begriffe „barrierefrei“, „barrierearm“, „behinderten-gerecht“ und „altengerecht“, http://www.paradisi.de/Freizeit_und_Erholung/Gesellschaft/Barrierefreiheit/Artikel/24453.php#Barrierearm, 21.08.2017

Patrick Gunti, 2013, Wohnen im Alter: Am liebsten Zuhause, <https://www.myhandicap.de/gesundheits/alter-behinderung-senioren/wohnen/>, 28.08.2017

Pflege.de, 2016, Mehrgenerationenhaus und Mehrgenerationenwohnen, <https://www.pflege.de/altenpflege/mehrgenerationenhaus/>,

Pflege.de, 2016, Mehrgenerationenhaus und Mehrgenerationenwohnen, <https://www.pflege.de/altenpflege/mehrgenerationenhaus/>, 14.09.2017

Pflege.de, 2016, Senioren-WG, <https://www.pflege.de/altenpflege/senioren-wg/#definition>, 20.09.2017

Pflege.de, 2017, Altersgerecht Umbauen – KfW-Zuschuss, https://www.pflege.de/barriere-freies-wohnen/kfw-zuschuss/#investitionszuschuss_455, 20.11.2017

Pflege-ABC, o.J., Demenz-Wohngemeinschaft, http://www.pflege-abc.info/pflege-abc/artikel/demenz_wohngemeinschaften.html, 16.10.2017

PflegeWiki, 2016, Demenz-Wohngemeinschaft, <http://www.pflegewiki.de/wiki/Demenz-Wohngemeinschaft>, 07.10.2017

PflegeWiki, 2017, Pflege-Wohngemeinschaft, <http://www.pflegewiki.de/wiki/Pflege-Wohngemeinschaft>, 22.09.2017

Schöner Wohnen, o.J., Barrierefrei wohnen, <https://www.schoener-wohnen.de/einrichten/28094-rtkl-barrierefrei-wohnen>, 30.11.2017

Seniorenbedarf.info, 2016, Generationsübergreifendes Wohnen - Mehrgenerationenhaus belebt die Idee von Familie, <https://www.seniorenbedarf.info/generationsubergreifendes-wohnen-mehrgenerationenhaus-belebt-die-idee-von-familie>, 18.09.2017

Senioren-Wohngemeinschaft Borsfleth, o.J., Hof, <http://www.senioren-wohngemeinschaft.de/Hof.htm>, 30.09.2017

Senioren-Wohngemeinschaft Borsfleth, o.J., Leistung, <http://www.senioren-wohngemeinschaft.de/Leistung.htm>, 30.09.2017

Senioren-Wohngemeinschaft Borsfleth, o.J., Unsere Geschichte, <http://www.senioren-wohngemeinschaft.de/index.html>, 30.09.2017

Statista, 2017, Wie möchten Sie im Alter von 70 Jahren wohnen?, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/170431/umfrage/gewuenschte-wohnformen-der-generation-50-plus-mit-70-jahren/>, 01.09.2017

Verbraucherzentrale, 2017, Wohn-Riester: Immobilienfinanzierung mit staatlicher Förderung, <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/altersvorsorge/wohnrriester-immobilienfinanzierung-mit-staatlicher-foerderung-7538>, 20.11.2017

Volker Hülsewiesche, 2013, Selbstbestimmte Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz – „Relevante konzeptionelle Aspekte“, http://www.bpa.de/fileadmin/user_upload/MAIN-dateien/NW/Volker_Huelsewiesche__Relevante_konzeptionelle_Aspekte.pdf, 10.10.2017

WIN GmbH, o.J., Generationen übergreifendes Wohnprojekt – Beschreibung des Projekts, <http://www.wingmbh.de/win-gmbh/wohnprojekt/>, 11.09.2017

WIR – Hausgemeinschaft am Campus, Mehrgenerationenwohnen im „Haus am Campus“ o.J., http://www.haus-am-campus.de/index.php?option=com_content&view=article&id=62&Itemid=69, 30.08.2017

Wohnblog, 2017, Vor- und Nachteile von Senioren-WGs, <http://www.wohnen.de/magazin/Vor--und-Nachteile-von-Senioren-WGs.html>, 03.10.2017

Wohnblog, 2017, Vor- und Nachteile von Senioren-WGs, <http://www.wohnen.de/magazin/Vor--und-Nachteile-von-Senioren-WGs.html>, 20.09.2017

Wohneigentumratgeber, 2013, Mehrgenerationenwohnen, <https://www.wohneigentumratgeber.de/2013/mehrgenerationen-wohnen-0562>, 14.09.2017

Wohnen im Alter, o.J., Mehrgenerationenhaus, <https://www.wohnen-im-alter.de/einrichtung/mehrgenerationenhaus>, 30.08.2017

Selbständigkeitserklärung

Ich versichere, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig verfasst, in gleicher oder ähnlicher Fassung noch nicht in einem anderen Studiengang als Prüfungsleistung vorgelegt und keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel und Quellen benutzt habe.

Aken, 9. Januar 2018