

Die Zukunft der Pflege lebt vom Miteinander

Von **Anke Pipke** (<mailto:pipke@iz.de>) aus Ausgabe **IZ 20/2024**

(<https://www.iz.de/service/epaper/2024-05-16/immobilienzeitung>)

Donnerstag, 16. Mai 2024



Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: erstellt mit Copilot/Robin Lorenz-Göckes

An gegenseitiger Hilfe wird für viele Senioren in Zukunft kein Weg vorbei gehen.

(</news/media/42/An-gegenseiti-Hil-wir-fr-vie-Senio-in-Zuku-kei-Weg-415705.jpeg>)

Es gibt Trends in der Pflege, die eine unheilvolle Mischung ergeben: Das Personal, die Pflegeplätze und die Finanzen sind knapp, während die Zahl der Pflegebedürftigen steigt. Das hat Auswirkungen auf die Konzepte, mit denen die Immobilienwirtschaft auf dem Sektor aktiv ist – besonders auch außerhalb des Pflegeheims.

"Das macht mir überhaupt nichts aus", sagt eine blonde Mittfünfzigerin in die Kamera, lächelt und stopft behände die getragenen Shirts, Pullis und Wäsche in eine Tüte. Dass sie ein Fernsehteam der ARD dabei filmt, unterstreicht die Besonderheit der Situation. Denn die Frau kümmert sich um die Wäsche ihrer Tante, bringt ihr jeden zweiten Tag frische Sachen, obwohl die betagte Dame in einer Art Pflegeheim lebt.

MEHR DAZU

Synergien im Mitmach-Heim

Bundesgesundheitsminister Karl Lauterbach will die "stambulante" Versorgung stärker gesetzlich verankern. Vermutlich wird es im Entwurf um etwas Ähnliches gehen wie das, was Benevit in Wyhl seit Jahren praktiziert.

(</projekte/news/-synergien-im-mitmach-heim-2000025368>)

Der Einsatz der Angehörigen ist typisch für das Versorgungskonzept, das im Haus Rheinaue der Benevit-Gruppe im baden-württembergischen Wyhl seit Jahren umgesetzt wird. Es ist ein Modellprojekt, will Vorbild sein für das "stambulante Konzept", das Gesundheitsminister Karl Lauterbach (SPD) in die Breite tragen will. Der Grundgedanke ist, Menschen eine professionelle

Rund-um-die-Uhr-Versorgung bieten zu können, sie ihren Alltag in Wohngemeinschaften je nach Fähigkeiten und Bedürfnissen selbstständig gestalten zu lassen und dabei das Pflegepersonal und das Engagement von Angehörigen effizient und kostenschonend einzusetzen. Das stambulante Konzept könnte somit zumindest ein Teil der schwierigen Antwort sein auf viele Probleme, die ein Weiter so mit der Pflege in klassischen stationären Heimen erschweren.

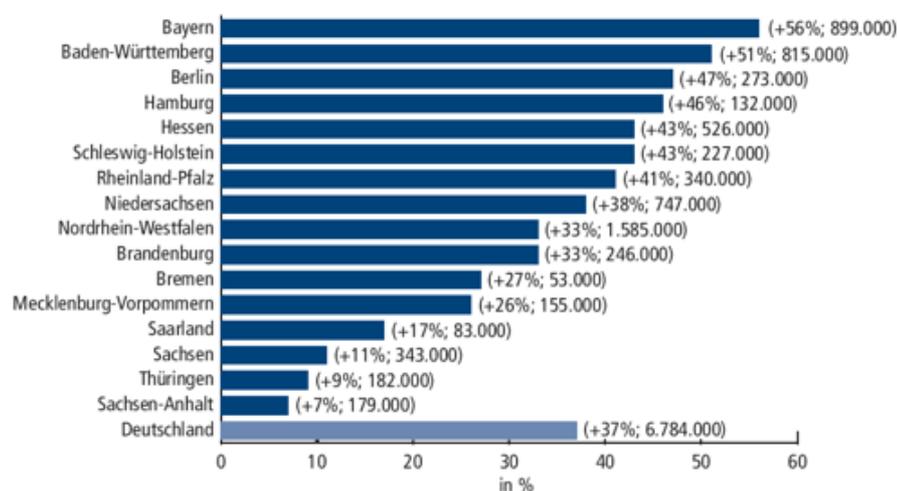
Baby-Boomer wirken auf die Pflege gleich mehrfach

Ein Knackpunkt ist dabei der Personalmangel in der Pflege, der schon heute manch einen Betreiber in die Knie zwingt und der sich noch verschärfen wird. Denn die Zahl der Pflegebedürftigen steigt laut Statistischem Bundesamt bei konstanten Pflegequoten bis 2055 auf 6,8 Mio., das wären 37% mehr als Ende 2021. Dabei sind allerdings regionale Unterschiede zu beachten (siehe Grafik "Das größte Plus an Pflegebedürftigen verzeichnet Bayern").

(/news/media/42/xxx-415577.png)

Das größte Plus an Pflegebedürftigen verzeichnet Bayern

Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen bis 2055 im Vergleich zu 2021 *



*2021 Pflegestatistik, 2035 und 2055 Pflegevorausberechnung, 2023 Variante konstanter Pflegequoten bei moderater demografischer Entwicklung und Wanderung © Immobilien Zeitung; Quelle: Statistisches Bundesamt

(/news/media/42/xxx-415577.png)

(/news/media/42/xxx-415577.png) Statistiken sagen zudem voraus, dass bis 2049 die Gesamtzahl der Menschen, die durch ambulante Dienste und vollstationäre Heime versorgt werden müssten, voraussichtlich auf 2,74 Mio. steigen wird, 52% mehr als im Jahr 2019. Die zeitweise starken Anstiege gehen vor allem auf die Baby-Boomer zurück, die in 15 bis 30 Jahren gepflegt werden wollen. Damit nicht genug, zuvor ist genau diese große Gruppe bereits in Rente gegangen, ihre Arbeitskraft wird in der Pflegebranche vermisst. In der Summe gehen die Vorausberechnungen des Bundes davon aus, dass im Jahr 2049 zwischen 280.000 und 690.000 Pflegekräfte fehlen. Minister Lauterbach arbeitet derzeit mit diversen Gesetzentwürfen daran, den Personaleinsatz flexibler zu regeln.

Denn eines ist trotz der Herausforderungen im Pflegesystem klar: Angesichts der demografischen Entwicklung werden Pflegeheime weiter benötigt. Eigentlich müssten sukzessive neue Plätze entstehen, laut Pflegeheimatlas von Wüest Partner fehlen bis 2040 rund 144.400 Stück. Doch der Neubau stockt zurzeit. "Der stationäre Bereich macht gerade eine Delle durch", meint Markus Bientretu, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Terranus. Er werde aber wieder angesichts des steigenden Pflegebedarfs in den Fokus der Investoren rücken.

MEHR DAZU**Sahle setzt auf Gefördertes**

Die meisten Rentner müssen sparen. Sahle bietet ihnen geförderte Wohnungen mit Unterstützung.

(/unternehmen/news/-sahle-setzt-auf-gefoerdertes-2000025407)

Nichtsdestotrotz wird es gleichzeitig darum gehen müssen, die stationären Einrichtungen stärker zu entlasten und Pflegebedürftigen ein angenehmes Leben so lange wie möglich außerhalb einer solchen Einrichtung zu ermöglichen. Seit Jahren schon werden alternative Wohnformen etabliert, nun rücken sie noch mehr ins Scheinwerferlicht. In der Vergangenheit haben sich in der Projektentwicklung etwa Kombinationsmodelle aus stationärer Pflege, Tagespflege und betreutem Wohnen bewährt. Investoren streuen auf diese Weise ihr Risiko, Betreiber stärken damit die Wirtschaftlichkeit des Standorts.

MEHR DAZU**Die Johanniter pflegen ihre Andreas-Gärten**

Junge und alte Menschen unter ein Dach zu bringen, ist das eine. Sie miteinander zu vernetzen, ist ein größere Herausforderung. Dieser hat sich die Johanniter-Unfall-Hilfe mit ihrem Quartier Andreas-Gärten in Erfurt gestellt.

(/projekte/news/-die-johanniter-pflegen-ihre-andreas-gaerten-2000025406)

"60 bis 70 Einheiten des betreuten Wohnens sind eine gute Größe, damit der ambulante Dienst mit diesen Bewohnern wirtschaftlich arbeiten kann", erklärt Terranus-Geschäftsführerin Anja Sakwe Nakonji. Bei der Tagespflege sei es sehr vom Konzept abhängig, wann sich die Wirtschaftlichkeit einstelle. Meist seien 15 bis 20 Plätze vorgesehen.

Diese Vorerfahrung ist wichtig für die weitere Entwicklung des Wohnangebots. Mit zunehmender Verbreitung etwa von Seniorenwohnanlagen, Haus- und Wohngemeinschaften steigt auch die Bereitschaft der jungen Senioren, sich frühzeitig mit diesen Wohnformen auseinanderzusetzen. "Repräsentative Bevölkerungsumfragen zeigen, dass gerade Menschen, die vor dem Eintritt in den Ruhestand stehen, jetzt über eine mögliche Aufgabe ihres Wohnsitzes anders nachdenken als noch vor zehn bis 15 Jahren", erklärt Christian Heerdt, Leiter Wohnen und Quartiersgestaltung beim Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA).

MEHR DAZU

Quelle: TAG Immobilien AG, Urheber: Thomas Müller

TAG bindet seniorige Mieter mit Smart-Home-Technik

Mit digitalen Assistenzsystemen versuchen Wohnungsunternehmen wie TAG Immobilien, ihren ältere Mietern mehr Sicherheit im Alltag zu vermitteln. Ein Geschäftsmodell für die Vermieter daraus zu machen, ist aber schwierig.

(/projekte/news/-tag-bindet-seniorige-mieter-mit-smart-home-technik-2000025408)

Als Wachstumsmarkt mit der größten Nachfrage macht er das Servicewohnen aus. "Das ist auch begründet durch die Serviceorientierung unserer Gesellschaft. Wir sind es in unserem Alltag zunehmend gewohnt, uns Hilfe etwa in Form von Warenlieferungen zu holen." Wichtig sei es den Bewohnern allerdings, bei eintretender Pflegebedürftigkeit nicht unbedingt umziehen zu müssen. "Das klappt aber in klassischen Servicewohnangeboten, wie wir sie heutzutage kennen, oft nicht", weiß Heerdt. "Dann ist zwar vielleicht eine Tagespflege oder ein ambulanter Pflegedienst vor Ort, aber wenn die Pflege nicht von vornherein architektonisch beim Bau der Wohnanlage mitgedacht wurde, dann wird es schwierig." Heerdt wünscht sich hierfür ein größeres Bewusstsein.

MEHR DAZU**Das Wir-Gefühl kommt nicht von alleine**

Hand in Hand den Alltag meistern und gemeinsam feiern. Quartiersentwickler preisen gerne ihre Wohnanlagen als Wohlfühl-Eldorado für Jung und Alt. Dabei ist das Quartiersmanagement eine oft unterschätzte Herausforderung.

(/projekte/news/-das-wir-gefuehl-kommt-nicht-von-alleine-2000025412)

Neben dem Servicewohnen wird auch der Ruf nach gemeinschaftlichen Wohnkonzepten immer lauter. Ein Beispiel dafür sind ambulante Wohngemeinschaften (WG), ähnlich wie das anfangs erwähnte stambulante Konzept. Von Betreibern ist oft zu hören, sie hätten in diesem Segment weniger Personalsorgen als in einem oft streng durchorganisierten Heim. "Das Fachpersonal fokussiert sich nicht allein aufs Pflegen, es darf mehr koordinieren, begleiten und aktivieren, weil der Kontext es zulässt", begründet KDA-Experte Heerdt diese Erfahrung. "Positive Effekte sehen wir auch in der Lebensqualität und der Rehabilitation der Bewohner, ebenso in der Zufriedenheit der Angehörigen, die sich beteiligen dürfen. Es gibt eigentlich keine Gründe, ambulante WGs nicht anzubieten."

Eine Hürde stellten allerdings organisatorische Regelungen dar. "Aber auch hier wurden in den vergangenen Jahren sehr gute Beratungsangebote für Anbieter aufgebaut", meint Heerdt. "Der nächste notwendige Schritt sind ordnungs- und leistungsrechtliche Verbesserungen, um alternative Wohnformen zu einer wirklichen Alternative zu klassischen Pflegewohnformen zu machen."



Quelle: Imago, Urheber: Funke Foto Services

In Senioren-WGs ist der Küchentisch der zentrale Treffpunkt.

(/news/media/42/In-Senio-WGs-ist-der-Kchenti-der-zentr-Treffpun-Qu-415707.jpeg) Das ehrenamtliche Engagement rüstiger Senioren, Angehöriger und Nachbarn ist auch zunehmend bei Wohnangeboten im bestehenden oder neu entwickelten Quartier gefragt. Immerhin zeigt eine repräsentative Umfrage im DRK-Pflegereport, "dass 72% der Befragten, die für die nächsten fünf bis zehn Jahre einen Pflegebedarf in der Partnerschaft oder Familie erwarten, bereit wären, Aufgaben der Pflege und Sorge zu übernehmen, oder übernehmen sie bereits". Gerade die Baby-Boomer, eben noch als Problem für die Pflege ausgemacht, könnten hier zu einer wichtigen Hilfe für ältere und gleichaltrige Mitbewohner werden.

Um das Engagement zu lenken, bedarf es allerdings eines Kümmerers. "Er sollte etwa die kulturelle und soziale Teilhabe attraktiv halten, Mobilitätsangebote zum Beispiel für Arztbesuche organisieren und die nachbarschaftliche Unterstützung einfädeln", rät Heerdt. Eine solche Stelle zu besetzen, muss nicht unbedingt Aufgabe des Wohnraumanbieters sein, das kann auch eine kommunale Aufgabe sein. "Ein guter Planer im Baumanagement, der integrierte Bedarfsplanung macht, denkt das bestenfalls gleich mit."

MEHR DAZU

Wenn aus der Büroetage eine Senioren-WG wird

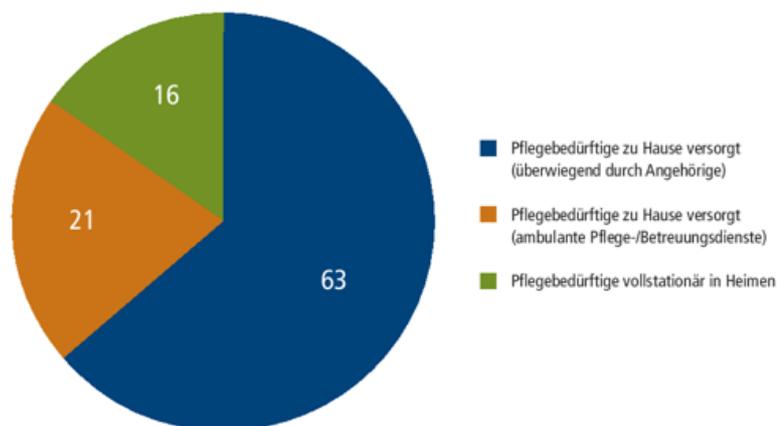
In Berlin nutzt FSW die Chance, aus leer stehenden Büroflächen Wohnraum für Senioren zu machen. Damit die Rechnung aufgeht, müssen aber viele Faktoren zusammenpassen.

(/projekte/news/-wenn-aus-der-bueroetage-eine-senioren-wg-wird-2000025409)

Was allerdings bei all den Ideen für die Zukunft der Seniorenversorgung ebenfalls nicht in Vergessenheit geraten darf, ist der Blick auf die Kostenseite für die Nutzer. Der Bedarf an betreutem Wohnen und ambulanten Wohngemeinschaften mag groß sein. Doch die derzeitigen Angebote kann sich nicht jeder Rentner leisten. Der Umgang mit Sozialhilfeempfängern stellt Anbieter vor Herausforderungen. Verhältnismäßig teure Mietwohnungen mit Betreuungsangebot seien für solche Bewohner häufig keine Option, erklärt Terranus-Chef Bientretu. Denn die Sozialhilfeträger werden die hohe Miete und die Servicepauschale in aller Regel nicht bezahlen. Bientretu sieht hier Anpassungsbedarf dahingehend, dass die Sozialhilfe einen bestimmten Anteil der Kosten refinanzieren müsste.

Die meisten werden zu Hause gepflegt

Versorgung Pflegebedürftiger (5 Millionen) im Jahr 2021 in %



© Immobilien Zeitung, Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

(/news/media/42/xxx-415573.png) Auch in ambulanten Wohngemeinschaften müssen laut Beraterin Sakwe Nakonji die Betreiber bei Bewohnern, die eine finanzielle Unterstützung vom Sozialhilfeträger benötigen, die Refinanzierung in Einzelverhandlungen mit den Sozialämtern klären. "In der Regel bemühen sie sich darum, Leistungsvereinbarungen mit den Sozialämtern zu schließen", erklärt sie. "Weil es dafür keinen Rahmen gibt, dauern diese Verhandlungen manchmal ein ganzes Jahr." Es ist zu wünschen, dass sich die rechtlichen Bedingungen zügig fügen.

MEHR DAZU

Der vierte Arm für die Pflege

Die Zahl der Pflegebedürftigen wächst. Um das Pflegesystem zu entlasten, wird dafür plädiert, dass sich in Zukunft Angehörige und Nachbarn noch stärker um und für die Betagten sorgen. IZ-Mitarbeiterin Anke Pipke malt sich aus, wie das aussehen könnte.

(/meinung/news/-der-vierte-arm-fuer-die-pflege-2000025395)