

Aktueller Fachbeitrag

Spezialwohnformen für Senioren und junge Pflegebedürftige

Zwei Spezialwohnformen stehen im Mittelpunkt dieses Fachbeitrages: Im ersten Teil geht es um die Frage: Sind „Rentnerstädte“ wie die amerikanischen „Sun Cities“ auch in Deutschland denkbar? Aktuelle Branchennachrichten legen nahe, dass zumindest das Konzept „Seniendorf im Dorf“ auch hierzulande eine der möglichen Wohnformen für ältere Menschen sein könnte. Martin Hölscher, Pflegemarktanalyst der IS Immobilien-Service GmbH, stellt mit dem Seniorenwohnpark Meppen ein bereits realisiertes Modell vor.

Im zweiten Teil beantwortet Britta Klemm, Pflegemarktanalystin der IS Immobilien-Service GmbH, die Frage: Welche Aspekte sollten beachtet werden, wenn stationäre Pflege für junge Pflegebedürftige geplant wird? Denn obwohl die Zahl junger Pflegebedürftiger steigt, gibt es bisher wenige adäquate Angebote.

Teil I: Der Seniorenwohnpark Meppen – die deutsche Antwort auf „Sun City“

Im Frühjahr dieses Jahres bekam die IS Immobilien-Service GmbH einen interessanten Analyseauftrag auf den Tisch: Bei dem zu finanzierenden Projekt handelte es sich um ein Seniendorf, das an die Beschreibungen der „Sun Cities“ in den USA erinnerte.

Was sind „Sun Cities“?

In den USA entwickelten sich bereits Anfang des 20. Jahrhunderts große Siedlungen, die ausschließlich auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten waren. Diese Entwicklung setzte sich fort, bis die erste „Sun City“ entstand. Vorläuferin der heute als „Sun City“ bekannten Rentnerstädte ist die bereits 1954 gegründete Stadt Youngtown. 1960 wurde dann in der Nähe von Phoenix, Arizona, die erste „Sun City“ eröffnet, die sich bis 1978 zu einer Stadt mit 47.000 Einwohnern entwickelte. Insgesamt wurden in über zehn Bundesstaaten Sun Cities realisiert (<http://www.lexikon-definition.de/Sun-City.html> (2005)).¹

Kerngedanke war und ist, Städte zu schaffen, in denen aktive Rentner selbstbestimmt ihren Lebensabend unter Gleichgesinnten gestalten können. Nach einem „Schnupperurlaub“ können Interessenten sich ein Appartement oder einen Bungalow kaufen. Zielgruppe ist die obere Mittelschicht, die bereits eine Immobilie besitzt und z. B. durch den Verkauf dieser Immobilie den Einstieg in die „Sun City“ finanzieren kann. In den USA wird in der Regel zunächst die gesamte Infrastruktur (Straßen, Einkaufsmärkte, Läden, Praxen, Freizeitanlagen, Altersheime) gebaut, bevor mit der Besiedlung begonnen wird. Ein riesiges Freizeitangebot gibt es ebenso wie Möglichkeiten der zugehenden Hilfeleistungen bei zunehmender Hilfebedürftigkeit. Zudem kommt der Freiwilligenarbeit eine hohe Bedeutung zu.

Die Rezeption dieses Wohnmodells durch die deutsche (Medien-) Öffentlichkeit ist bisher vorwiegend negativ geprägt. Auch ethnische Abgrenzung (in den Sun Cities wohnen nahezu ausschließlich Weiße) und Generationenabgrenzung werden dem Wohnmodell vorgehalten.

Seniorenwohnpark Meppen

Trotz aller Skepsis entsteht seit 2010 am Rande der Stadt Meppen im Kreis Emsland der erste Seniorenwohnpark Deutschlands, initiiert von dem Architekten Josef Wulf. Das erste

¹ aus: „Sun Cities“ – ist diese Wohnform auch eine Lebensform für Senioren in Deutschland?, Nils Claassen, Hochschule Bremen, Fachbereich Sozialwesen, Fach Gerontologie, Hausarbeit WS 2004/2005, Bremen, 2005

Baufeld mit 36 Bungalows und Gemeinschaftshaus ist komplett verkauft; ein Großteil der Gebäude ist erstellt und bezogen. Derzeit verhandelt Wulf über ein benachbartes Grundstück für weitere 40 Bungalows mit der Stadt Meppen. 40 verbindliche Kaufzusagen von Interessenten aus dem gesamten Bundesgebiet liegen ihm vor. Seit der ersten Publikation seines Projektes habe es ein riesiges Medieninteresse gegeben, so der 66-Jährige.

Konzeptionell gibt es Gemeinsamkeiten, aber auch deutliche Unterschiede zu dem amerikanischen Prototyp. Eine Gemeinsamkeit besteht z. B. in der Altersselektierung. Bewohner müssen entweder mindestens 60 Jahre alt sein, eine Schwerbehinderung von mindestens 80 % aufweisen oder berentet sein. Selbstverständlich können jüngere Lebenspartner ebenfalls hier wohnen. Da Grundstück und Bungalow erworben werden müssen, erfolgt automatisch auch eine gewisse soziale Selektion. Allerdings werden mehrere Bungalows von Eigentümern vermietet, die sich frühzeitig die Option sichern wollten, nach ihrer Berentung in den Seniorenwohnpark ziehen zu können, die aber aktuell noch im Berufsleben stehen. Kaltmieten von 7,50 €/m² stehen dem Vorwurf der Abgrenzung gegenüber durchschnittlichen Einkommensbeziehern hier deutlich entgegen.

Ehrenamt/Nachbarschaftshilfe kann entstehen und wird teilweise auch bereits gelebt; sie ist aber nicht im gleichen Ausmaß verpflichtend vorgegeben wie beim amerikanischen Prototypen. Neben dem eigenen Grundstück erwerben die Käufer einen Teil der Gemeinschaftsflächen (Straße, Plätze, Wege, Gemeinschaftshaus) in Bruchteilsgemeinschaft. Hier muss in der Eigentümergemeinschaft (1 Haus = 1 Stimme) über die gemeinsamen Angelegenheiten entschieden werden. Prinzipiell ist sogar ein Verkauf an jüngere Eigentümer möglich; grundbuchseitig besteht für diesen Fall jedoch eine Nachzahlungspflicht an den Grundstücksverkäufer.

Unter den von Initiator Wulf aufgezählten Bewohnern befinden sich aktuell viele ehemals Selbständige: Handwerker, Unternehmer, Ärzte, die bewusst nach dem Ende ihrer Berufstätigkeit einen neuen, ebenfalls selbstbestimmten Lebensabschnitt beginnen wollen. Nur sechs der 36 Bungalows wurden/werden von Einheimischen gebaut; der Großteil der Bewohner kommt aus anderen Regionen der Bundesrepublik (Berlin, Köln, Offenbach etc.). Derzeit leben erst wenige über 70-Jährige im Seniorenwohnpark; lediglich vier der aktuellen Bewohner beziehen schon ambulante Pflegeleistungen.

Insgesamt wird eine Umlage von 70,- €/mtl. erhoben. 25,- Euro entfallen dabei für die Bezahlung einer „Kümmerin“, die restlichen 50,- Euro auf Dienstleistungen wie den Winterdienst o. ä. Für ihren Grundlohn von 750,- €/mtl. hat die „Kümmerin“ wöchentlich 10 Stunden für Beratung und die Organisation von Gemeinschaftsdiensten/-veranstaltungen zur Verfügung zu stehen und zudem eine 24-Stunden Rufbereitschaft für den Notfall sicherzustellen. Weitere Einkünfte können erzielt werden durch den Betrieb eines kleinen „Tante Emma Ladens“ im Gemeinschaftshaus, wobei dieser Betrieb nur aufrechterhalten wird, wenn er sich betriebswirtschaftlich rechnet - Letzteres ist in den Kaufverträgen festgeschrieben.

Perspektive/Einordnung

Dass die Bank für Sozialwirtschaft inzwischen Finanzierungsanfragen für ähnlich gelagerte Wohnprojekte erhält, zeigt, dass auch in Deutschland ein Interesse an dieser Wohnform vorhanden ist. Aktuell handelt es sich eindeutig um ein Nischenprodukt. Wir vermuten, dass in den nächsten Jahren weitere Projekte dieser Art in Deutschland entstehen werden. Aus unserer Sicht ist dies positiv zu bewerten, erhöht es doch die Angebotsvielfalt bei den Wohnalternativen im Alter.

Teil II: Zu jung für's Altenheim

Junge Pflegebedürftige im Alter zwischen 18 und 65 Jahren leben häufig in Seniorenpflegeeinrichtungen oder in Einrichtungen für behinderte Menschen. Spezielle Angebote für diese Zielgruppe gibt es bisher selten. Dabei spricht fachlich Einiges dafür: Junge Menschen, die aufgrund eines Unfalls, einer Aids- oder Suchterkrankung, durch einen Schlaganfall, durch Multiple Sklerose, Morbus Parkinson oder Chorea Huntington oder einer anderen neurologischen Erkrankung pflegebedürftig geworden sind, haben in der Regel andere Anforderungen an ihr Lebensumfeld als die Bewohner einer Senioreneinrichtung. Sie benötigen nicht nur die rein pflegerische Versorgung, sondern mehr als alte Menschen auch die Unterstützung und Assistenz für ein möglichst selbstbestimmtes Leben. Zudem verweilen junge Pflegebedürftige grundsätzlich deutlich länger in einer Pflegeeinrichtung als alte Menschen. Nur bei guten Rehabilitationserfolgen können einige von ihnen darauf hoffen, die Einrichtung irgendwann einmal wieder zu verlassen.

In einer klassischen Senioreneinrichtung leben junge Pflegebedürftige in einem Umfeld hochbetagter, zumeist demenziell erkrankter Menschen. Den besonderen Bedürfnissen junger Menschen kann in diesem Rahmen nur sehr eingeschränkt Rechnung getragen werden. Die Vorstellungen alter und jüngerer Menschen von einem Leben in einer Pflegeeinrichtung sind kaum kompatibel und schränken letztlich beide Gruppen in ihrer Lebensqualität ein.

Anforderungen an die „Junge Pflege“

Das Angebot der „Jungen Pflege“ richtet sich an pflegebedürftige Menschen zwischen 18 und 65 Jahren, ohne geistige Behinderung. Angesprochen sind neben den aktuell im Seniorenheim lebenden jungen Menschen auch junge Pflegebedürftige, die aufgrund fehlender Angebote ambulant versorgt werden.

Bei der Planung sollte bedacht werden, dass sich bei weitem nicht jeder Standort für die „Junge Pflege“ eignet. Die Standortwahl muss sehr sorgfältig geprüft werden. Junge Pflegebedürftige zieht es „mitten ins Leben“. Kino, Cafés und andere Freizeitmöglichkeiten müssen schnell erreichbar sein. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist essentiell. So sind als Standorte in der Regel zentrumsnahe Objekte in größeren Städten zu bevorzugen. Auch das Einzugsgebiet für die „Junge Pflege“ ist anders zu definieren: Die Bewohner kommen meist aus der ganzen Region.

Im Hinblick auf die Gebäudekonstruktion ist ohne Zweifel eine separate Pflegeeinrichtung mit eigenem Eingang für die „Junge Pflege“ sehr attraktiv. Da in der „Jungen Pflege“ meist deutlich weniger Plätze als in einer Senioreneinrichtung angeboten werden, muss bei der Refinanzierung des Objektes jedoch ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet werden, dass die Planungsschritte immer unter der Prämisse der das Gesamtinvestitionsvolumen fixierenden Ertragskraft des Gebäudes erfolgen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Eine Pflegeeinrichtung zur „Jungen Pflege“ entspricht einer SGB XI Einrichtung, für die es in einigen Fällen auch noch weitere Kostenträger gibt (z. B. Berufsgenossenschaft). Pflegeeinrichtungen für junge Pflegebedürftige grenzen sich zu den Pflegeeinrichtungen der Wiedereingliederungshilfe ab, bei welchen der überörtliche Sozialhilfeträger der Kostenträger ist. Es gilt zu berücksichtigen, dass es keinen bundeseinheitlichen Anspruch auf gesonderte Leistungen der „Jungen Pflege“ gibt.

Wenn bei den Kostenträgern durchsetzbar, kann ein separater Versorgungsvertrag abgeschlossen werden. Dabei sind von den Pflegeeinrichtungen jedoch bestimmte Auflagen zu erfüllen. Sofern solch ein Versorgungsvertrag abgeschlossen wurde, sind die Aufnahmekriterien klar definiert und Ausschlusskriterien für die Heimaufnahme benannt. Somit ist eine Vermischung mit anderen Pflegegruppen nicht mehr zulässig. Um ein möglichst breites Spektrum von Pflegebedürftigen versorgen zu können und damit eine gute Auslastungsquote zu gewährleisten, bietet es sich daher an, in den Pflegesatzverhandlungen mit den Kostenträgern individuelle Vergütungsvereinbarungen zu treffen und erhöhte Pflegesätze individuell zu verhandeln. Ergänzende Leistungen werden im Einzelfall über Leistungen der Krankenversicherung (SGB V/Behandlungspflege) gewährt.

Auch in einer „klassischen“ Senioreneinrichtung lässt sich in einem separaten Wohnbereich „Junge Pflege“ integrieren. Umbaumaßnahmen in einer Bestandseinrichtung sind oft mit erheblichen Kosten verbunden, daher ist eine Prüfung der Refinanzierbarkeit im Vorfeld notwendig.

Besonderheiten des Betreuungskonzepts

Pflegeeinrichtungen für junge Pflegebedürftige unterscheiden sich auch vom Betreuungskonzept deutlich von Altenpflegeeinrichtungen. So kommen bevorzugt Einzelzimmer in Betracht. Für junge Menschen gilt es in besonderem Maße, die Intimsphäre zu wahren und Raum für Zweisamkeit und Nähe zur Verfügung zu stellen. Die Zimmer sollten über Internet, Kabel-TV, Radio und Notrufanlage verfügen. Zur sinnvollen Lebensgestaltung gehört, dass der Kontakt zum privaten Umfeld und zu Freunden aufrechterhalten wird. Der Einbindung von Angehörigen kommt eine hohe Bedeutung zu, und auch die Sexualität hat einen anderen Stellenwert als bei den Senioren.

Das gemeinsame Freizeitangebot muss die Bedürfnisse junger Menschen berücksichtigen. So können Angebote wie Ausflüge, Grillabende, Restaurantbesuche, Museums-, Kino-, Konzert- und Theaterbesuche zur Tagesbetreuung gehören. Auch Urlaubsreisen oder Englischkurse, Literaturkreise, Wellnessangebote etc. können in das Betreuungskonzept passen. Die Angebote sollten zur Tagesstrukturierung beitragen, die sich am Normalitätsprinzip orientiert und somit die Lebensqualität der jungen Pflegebedürftigen verbessert.

Bei der täglichen Pflege muss berücksichtigt werden, dass junge Menschen oft einen anderen Tagesablauf als ältere Menschen haben, z. B. später aufstehen und nicht so früh zu Bett gehen. Daher kann es notwendig sein, die Dienstzeiten des Pflegepersonals an diesen Umstand anzupassen. Bei der Pflege und Betreuung junger Menschen ist ganz besonders auf die individuellen Wünsche und Bedürfnisse einzugehen. So kann z. B. das Schminken zur täglichen Grundpflege dazugehören.

Für das Pflegepersonal sind Schulungen zu bestimmten Krankheitsbildern notwendig. Die Pflege wird vor neue Herausforderungen gestellt und muss mit neuen und zum Teil komplexen Situationen umgehen; dies erfordert in der Regel eine engmaschige Begleitung des interprofessionellen Teams durch Supervision.

Der Aufbau einer bedarfsgerechten Versorgungsstruktur soll eine „Fehlplatzierung“ der jungen Pflegebedürftigen vermeiden. Bundesweit gibt es keine offizielle Statistik über die Zahl der Inanspruchnahme vollstationärer Pflege von jungen Pflegebedürftigen. Mit dem Bedarfsrechnungsmodell der IS Immobilien-Service GmbH ist es nun erstmals möglich, die Inanspruchnahme vollstationärer Pflege von Menschen unter 60 Jahren abzubilden:

Am 15.12.2005 betrug die Anzahl der 20- bis 60- jährigen Pflegebedürftigen bundesweit 216.659 Personen, am 15.12.2009 bundesweit 233.059 Personen. Die Zahl der jungen

Pflegebedürftigen wird voraussichtlich noch weiter steigen. Durch die Möglichkeiten der modernen Medizin überleben Opfer schwerer Unfälle häufiger als in der Vergangenheit; eine anschließende Pflegebedürftigkeit ist oft die Folge. Aber auch onkologische und neurologische Erkrankungen sowie Suchterkrankungen nehmen zu. Zudem steigt die Zahl der Singlehaushalte und somit fehlen familiäre Versorgungsstrukturen.

Bisheriges Angebot

In einigen klassischen Pflegeeinrichtungen gibt es spezialisierte Wohnbereiche für junge Pflegebedürftige; wenige Pflegeeinrichtungen sind vollständig für junge Pflegebedürftige konzipiert. Nordrhein Westfalen gehört zu den Bundesländern mit dem höchsten Angebot an spezialisierten Plätzen für die „Junge Pflege“ bundesweit. Aber auch in anderen Bundesländern werden Spezialeinrichtungen angeboten (z. B. http://www.vitanas.de/de/senioren_centren/niedersachsen/am_loensbruch_hildesheim/Wohngruppe-Junge-Pflege-Vitanas-Pflege-Centrum-Am-Loensbruch.php). Das ZDF berichtete am 30.04.2011 über die „Junge Pflege“ (<http://www.zdf.de/ZDFmediathek/beitrag/video/1299354/Junge-Menschen-in-Pflege#/beitrag/video/1299354/Junge-Menschen-in-Pflege>).

Kontakt zu den Autoren: Teil 1: Martin Hölscher, E-Mail: m.hoelscher@sozialbank.de, Tel. 0221/97356-497; Teil 2: Britta Klemm, E-Mail: b.klemm@sozialbank.de, Tel. 0221/97356-474

Dieser Beitrag wurde in leicht gekürzter Form veröffentlicht in der BFS-Info 9/2011.