

## Frühzeitig den altersgerechten Umbau planen

STUTTGART. Wenn Frank und Margrit Balmer aus dem Fenster schauen, sehen sie ihre Altersvorsorge. Denn das Ehepaar aus der Nähe von Basel hat sich in den Garten seines Einfamilienhauses einen altengerechten Bungalow gebaut. „Dort werden wir einziehen, wenn uns der Aufwand mit dem großen Haus und das Treppensteigen zu mühsam werden“, sagt Balmer. „Bis es so weit ist, vermieten wir den Bungalow.“

Barrierefrei wohnen und das in der eigenen Immobilie wäre für viele ältere Menschen der Idealzustand. Doch drei Viertel der älteren Menschen müssen bereits Stufen und Schwellen überwinden, um auch nur in ihre Wohnung zu kommen, hat das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) ermittelt. In den Räumen selbst gilt es dann weitere Hürden zu nehmen: Die Flure sind zu eng, die Bewegungsfreiheit zum Beispiel im Badezimmer eingeschränkt oder die Regalbretter zu hoch, um sie von einem Rollstuhl aus zu erreichen.

### Die Immobilie muss sich ans Alter ihrer Bewohner anpassen

Die wichtigste Entwicklung der kommenden Jahre wird deshalb die Modularität der Wohnungen, sagt Altersforscher Helmut Bachmaier von der Uni Konstanz. Das bedeutet: Standardlösungen helfen nicht mehr weiter, jede Wohnung muss an die speziellen Bedürfnisse seiner alternden Bewohner angepasst werden, kurz: Die Immobilie muss mobiler werden. „Demnächst kommen in Deutschland die Babyboomer ins Rentenalter, und die sind es gewohnt, für sich selbst zu entscheiden“ und sich nicht mehr mit Alt-hergebrachtem zufriedenzugeben, sagt Bachmaier.

„Wünschenswert wäre eine Verzehnfachung der Quote an altengerechtem und barrierefreiem Wohnraum auf 20 Prozent bis 2030“, forderte deshalb kürzlich auch der baupolitische Sprecher der FDP-Fraktion im Bundestag, Sebastian Körber. Eine rechtzeitige Planung ist dabei wünschenswert, sagen die Experten. Sie raten dazu, schon drei bis fünf Jahre vor dem Ruhestand mögliche Umbaumaßnahmen zu planen - und wie Ehepaar Balmer vorbildlich vorzusorgen. ank

# Gefragt ist die Kombination aus Selbstbestimmung und Betreuung

Wichtigste Kriterien bei der Auswahl einer Seniorenresidenz sind die Pflegequalität und der Standort. Doch auch das Bauchgefühl zählt.

Anette Kiefer  
Stuttgart

Endlose mintgrüne Flure, durch die der Geruch nach Kohlsuppe und Desinfektionsmittel wabert: So stellen sich noch immer viele ein „Altenheim“ vor. Doch inzwischen sind aus den meisten Heimen attraktive, mitunter sogar luxuriöse Seniorenresidenzen geworden. Der Grund: Sie können nur dann wirtschaftlich erfolgreich sein, „wenn sich die Konzepte an die modernen Wohnbedürfnisse der Senioren anpassen“, begründet Stefan Arend, Vorstand des Dienstleisters Kuratorium Wohnen im Alter (KWA), diesen Trend.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an das Wohnen im Alter in den vergangenen zwei Jahrzehnten deutlich verändert. Eine starre Trennung in die drei Bereiche Altenwohnheim - Altenheim - Altenpflegeheim ist deshalb längst überholt,

sagen die Experten. Viel sinnvoller seien offene Konzepte, die den älteren Menschen nicht mehr, aber auch nicht weniger Hilfsangebote machen, als in ihrer jeweils aktuellen Situation nötig ist.

Denn auch wer sich entschließt, die eigenen vier Wände gegen eine Wohnung in der Seniorenresidenz einzutauschen, legt Wert auf „selbstbestimmtes Wohnen“. Das jedenfalls zeigt die Recherche bei der größten deutschen Immobiliensuchmaschine Immobilienscout 24. Hier gibt es seit längerem eine eigene Kategorie für Wohnen im Alter, die jeden Monat etwa 150 000 Besucher verzeichnet. „Betreutes Wohnen“ und „seniorengerechtes Wohnen“ zählen zu den Stichwörtern, die am häufigsten auf der Website eingegeben würden, berichtet Sprecherin Jenny Walther.

Damit das neue Heim auch bald ein Zuhause wird, sollten die Bewohner in spe und ihre Angehörigen bei der Auswahl Wert auf Außerlichkeiten legen, rät Felix von Braun, Vorstand der Deutschen Pflegeheim Fonds AG (DPF). „Strah-

len die Gemeinschaftsräume eine gute Stimmung aus, gibt es eine angenehme Cafeteria, haben die Zimmer nur die absolute Mindestgröße oder sind sie etwas großzügiger geschnitten?“ Auch auf eine vorzügliche Verpflegung legen gute Heime heute großen Wert: Schließlich trägt gesundes und leckeres Essen maßgeblich zum Wohlbefinden bei.

Gewichtiges Auswahlkriterium ist zudem die Qualität der Pflege. Erste Anlaufstelle ist die bundesweite Datenbank „Paula“, die alle 11 000 Pflegeheime

Deutschlands auflistet und detailliert mit Schulnoten bewertet. Diese allerdings sollten nicht allein den Ausschlag bei der Auswahl geben, rät Stefan Arend: „Die Note ist zwar wichtig, und eine gute Einrichtung muss auch gute Noten bekommen - aber letztlich ist das nur ein Kriterium unter vielen.“

Entscheidend ist zudem die Größe der Einrichtung: Ist sie zu groß, wächst die Gefahr der unpersönlichen Massenabfertigung. Wird jedoch eine Mindestbelegungszahl unterschritten, können die meisten

Betreiber auf Dauer nicht wirtschaftlich arbeiten, warnt Felix von Braun. Die Hauptkostenfaktoren wie Küche und Wäscherei rechnen sich erst ab einer bestimmten Zahl von Heimplätzen. Er empfiehlt als Idealgröße 80 bis 150 Betten.

### Wohnen zur Probe sollte zum Standardangebot gehören

Wie bei jeder anderen Immobilie gilt außerdem die Lage als wichtiges Kriterium. So sollte das Heim so wohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sein, sagt Stefan Arend und ergänzt: „Ein Seniorenheim gehört mitten ins Leben.“

Wenn anhand dieser Kriterien ein guter Kandidat gefunden ist, bleibt eigentlich nur noch eines übrig: der Testlauf unter Echtbedingungen. „Wer es Interessenten nicht ermöglicht, für eine gewisse Zeit auf Probe im Haus zu wohnen, hat meist etwas zu verbergen“, sagt ein Experte, der ungenannt bleiben will. Doch die meisten Heime bieten Interessenten auf Anfrage eine mehrwöchige Probeperiode, so dass Angebote genau unter die Lupe genommen werden können - und die Farbe der Flure gleich dazu.

### „Erfolgreich sind nur Konzepte, die sich dem Wohnbedürfnis von Senioren anpassen.“

Stefan Arend  
KWA



Seniorenresidenz in Berlin-Spandau: Selbstbestimmtes Wohnen verspricht der Betreiber des „Uferpalais“.

### PFLEGETIPPS

**Notenspiegel** Die bundesweite Pflegedatenbank der BKK listet detailliert die Benotungen für alle Pflegeeinrichtungen in Deutschland auf. [bkk-paula.de/Paula/](http://bkk-paula.de/Paula/)

**Maklerpool** Im Seniorenbereich des größten deutschen Online-maklers finden sich 5300 Wohnanlagen und 10 600 Altenpflegeeinrichtungen sowie eine Reihe von Checklisten, die bei der Auswahl eines Heims helfen. [immobilienscout24.de/senioren](http://immobilienscout24.de/senioren)

**Lexikon** Das Informationsportal des Bundesgesundheitsministeriums erklärt wichtige Begriffe und bietet eine Liste von Ansprechpartnern und Veröffentlichungen zum Thema. [bmg.bund.de/pflege.html](http://bmg.bund.de/pflege.html)