

## Bauen für das gemeinschaftliche Wohnen im Alter – Kurzbericht

### Gemeinschaftliches Wohnen ist günstig für das Wohnen im Alter

Gemeinschaftliche Wohnformen – als Nachbarschaftsgemeinschaften, Hausgemeinschaften und auch als Wohngemeinschaften – sind sehr geeignet auch und gerade für das Wohnen im Alter. Für das selbständige Wohnen bei nachlassenden Kräften und gesundheitlichen Einschränkungen ist es nicht nur wichtig, dass Wohnung und Wohnumfeld für das Alter günstig sind. Besonders wichtig für das Wohlbefinden ist auch die soziale Einbindung: Viele alte Menschen leben allein in einem Haushalt. Wenn sie schwächer werden, die Freundeskreise sich ausdünnen und der Aktionsradius kleiner wird, leiden viele unter Einsamkeit. Es fehlt ihnen an Kontakten, Anregungen und dem Gefühl, gebraucht zu werden.

Warum also nicht mit anderen zusammen in eine Wohngemeinschaft ziehen oder eine aktive Nachbarschaft im Haus pflegen oder im Quartier neue soziale Netze knüpfen? Zum gemeinschaftlichen Wohnen gehört darüber hinaus, selbst aktiv zu werden und selbst mitzugestalten. Das ist ohnehin das beste Rezept für erfülltes Leben und Lebensfreude, auch im Alter.

Viele gute Beispiele wurden realisiert. Sie haben auch viel öffentliche Anerkennung gefunden. Es haben sich auch gut organisierte Netzwerke gebildet, die Information, Rat und Unterstützung geben. Dennoch sind Projekte gemeinschaftlichen Wohnens noch vergleichsweise selten.

Diese Arbeit will dazu beitragen, das Bauen für gemeinschaftliches Wohnen im Alter leichter zu machen. Leichter werden die Entscheidungen für bauliche Investitionen vor allem durch mehr Sicherheit, dass das Gebaute dauerhaft nachgefragt wird und damit seinen Wert behält.

### Viele Chancen und wenig Risiken für die Investoren, Häuser für Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften von Jung und Alt zu bauen

Der Trend beim gemeinschaftlichen Wohnen sind heute Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften mit individuellen, unterschiedlich großen abgeschlossenen Wohnungen. Wohnungsgrößen sollten gemischt sein, weil man ein Zusammenleben von Jung und Alt bevorzugt. Auch für viele alte Menschen kommen nur größere Wohnungen in Frage. Damit verbunden ist auch die Kombination von Eigentum und Miete. Diese Anforderungen entsprechen denen im allgemeinen Wohnungsbau und sind leicht umzusetzen.

### *Barrierefreies Bauen setzt sich durch – es erhöht die Zukunftssicherheit*

Konsequentes barrierefreies Bauen setzt sich bei den gemeinschaftlichen Wohnprojekten und im Betreuten Wohnen zunehmend durch. Umsetzungsmängel sind aber immer noch sehr verbreitet. Im allgemeinen Wohnungsbau ist man allerdings noch weit davon entfernt, generell barrierefrei zu bauen. Die Wohnanlagen des gemeinschaftlichen Wohnens sind insofern zukunftssicherer als die des allgemeinen Wohnungsbaus.

Schwierigkeiten machen immer wieder schwellenlose Balkon- oder Terrassenzugänge. Häufig sind auch die Zuschnitte von so genannten halben Zimmern unzureichend. In diesen kleinen, meist zum Schlafen genutzten Räumen sollte der Grundriss so zugeschnitten sein, dass auch ein von drei Seiten zugängliches Bett aufgestellt werden kann.

Zusätzlicher Aufwand kann sich allerdings bei der Gebäudeerschließung in niedriggeschossigen Wohnanlagen ergeben, die ansonsten keinen Aufzug benötigen würden. Hier kommt es im Interesse der Wirtschaftlichkeit vor allem darauf an, möglichst viele Wohnungen an einen Aufzug anzubinden. Durch die Kombination von Laubengängen, offenen Erschließungskernen und Spännertypen können dabei monotone Flure oder lange unwirtliche Laubengänge vermieden werden.

*Die Gemeinschaftsräume sind insbesondere in Projekten für Jung und Alt schwierig zu finanzieren; es empfiehlt sich, flexibel und nicht zu groß zu planen*

Das „Extra“ beim Bauen im gemeinschaftlichen Wohnen sind die Gemeinschaftsräume. Der Bau wird im öffentlich geförderten Wohnungsbau in den meisten Bundesländern nur im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen oder anderen Altenwohnungen gefördert, nicht aber im allgemeinen Wohnungsbau. Die Finanzierung von Bau- und Betriebskosten gelingt oft nur, wenn das Wohnungsunternehmen die Kosten in seine gesamte Wirtschaftlichkeitsberechnung einfließen lässt und sie nicht als Umlage direkt für die einzelnen Haushalte ausweist und einfordert.

Gemeinschaftsräume können aber klein sein, schon ein oder zwei Quadratmeter pro Wohnung können ausreichen. Die Akzeptanz hängt eher von der zentralen Lage und der angenehmen Gestaltung einschließlich Freisitz und natürlich vor allem von der Initiative der Bewohner, das gemeinschaftliche Leben zu gestalten ab, als von der Größe. Das Risiko der Betriebskostenfinanzierung kann auf lange Sicht aber auch reduziert werden, indem die Gemeinschaftsräume flexibel nutzbar gebaut werden, so dass man sie wieder als Wohnung nutzen oder auch an einen Dienstleister vermieten kann.

*Die Chancen nutzen, die sich aus der aktiven Rolle der Bewohner bei der Planung und dem Betrieb ergeben*

Die oft langen Planungszeiten, bis sich die Initiativgruppe gefunden und ein Konzept entwickelt hat und der Wunsch vieler Beteiligter mitzubestimmen, sind für Wohnungsunternehmen zunächst eher abschreckend. Angesichts der Größe vieler Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften für Jung und Alt mit nicht selten mehr als 50 Wohnungen sind die Initiativgruppen solcher Projekte in der Regel nicht selbst Bauherr. Es gibt aber immer wieder auch kleinere Initiativen, bei denen die Bewohner in eigener Regie bauen und die Abwicklung einem leistungsfähigen Projektbetreuer übertragen.

Die Planung zusammen mit den zukünftigen Bewohnern, zumindest einer Kerngruppe von ihnen, kommt aber dem Ergebnis zu Gute: der Qualität des Gebäudes, der Erhaltung und Pflege des Objektes, einem harmonischen Zusammenleben, dem Wohlbefinden und der Wohnzufriedenheit.

## **Auch für das Wohnen im Alter: Grundrisse mit gleichwertigen Zimmern, für Paare und für kleine privat organisierte Wohngemeinschaften**

Kleine privat organisierte Wohngemeinschaften älterer Menschen haben wir kaum gefunden. Es gab allerdings einige, die sich das für die weitere Zukunft mit einem relativ komfortablen Wohnstandard gut vorstellen konnten. Wir stießen aber recht häufig auf ältere Menschen, die auch in sehr hohem Alter - auch weit über 65 Jahre alt - noch eine neue Partnerschaft eingegangen waren und mit oder ohne Trauschein zusammen lebten und solche auf der Suche nach einem neuen Partner. Die gewohnte Lebensweise als Paar fortzusetzen, auch wenn der frühere Partner gestorben ist oder man sich von ihm getrennt hat, scheint ein mittlerweile recht verbreitetes Verhalten und Bestreben auch im Alter zu sein.

Paare und kleine Wohngemeinschaften befreundeter Personen erwarten oftmals zusätzlich zu den gemeinschaftlich genutzten Räumen für jede Person ein eigenes Zimmer - nicht nur zum Schlafen, sondern auch für die persönlichen Beschäftigungen. Der klassische Familiengrundriss mit großem Wohnzimmer, mittelgroßem Elternschlafzimmer und kleinen Kinderzimmern eignet sich für sie nicht. Für sie geeignete Grundrisse mit gleichwertigen, flexibel nutzbaren Zimmern kommen auch der Lebensweise vieler junger Paare, Alleinerziehender und von Menschen, die viel zu Hause arbeiten, entgegen. Dementsprechend ist das Marktsegment für solche Grundrisse keineswegs klein und das Risiko ist gering, dass solche Wohnungen nicht vermarktet werden können.

## **Betreute Wohngruppen für hilfebedürftige alte Menschen - mehr Planungs- und Bauaufwand erforderlich und weniger langfristige Nutzungssicherheit**

Schwieriger ist es, Wohnungen für größere Wohngemeinschaften zu bauen. Der Markt ist sehr eng und die Anforderungen sind differenziert. Die Anforderungen lassen sich meist nur mit besonderem Aufwand in vorhandenen oder geplanten Wohngebäuden umsetzen. Außerdem ist es unsicherer, wie sich die Nachfrage in Zukunft entwickeln wird.

Neu entstehen solche Wohngemeinschaften fast nur noch für Menschen, die auf Hilfen angewiesen sind. Zum Konzept gehört die gemeinsame Haushaltsführung, die durch externe zeitweise oder ständig anwesende Haushaltshilfe und Betreuung unterstützt wird. Die Hilfe kann auch Pflege einschließen. Dies ermöglicht älteren Menschen, die nicht mehr ganz alleine zurecht kommen, weiterhin selbständig zu leben.

Betreute Wohngruppen mit 1 1/2 Zimmer-Appartements für jeden Bewohner und Gemeinschaftsräumen lassen sich gut durch Wohnungszusammenlegung realisieren, wenn die Gruppen aus nur vier oder fünf Personen bestehen.

In den letzten Jahren sind solche betreuten Wohngruppen speziell auch für demenziell erkrankte alte Menschen in der Bundesrepublik entstanden. Das Leben in der Wohngruppe bietet den verwirrten alten Menschen nicht zuletzt wegen der gemeinsamen Haushaltsführung viele Anregungen und Betätigungsmöglichkeiten in einem familiären Umfeld.

Der Wohnstandard bei den Wohngruppen für demenziell Erkrankte orientiert sich in der Bundesrepublik bisher am Wohnen in Pflegeheimen. Den Bewohnern steht nur ein individuelles Zimmer und meist auch ein Duschbad zur Verfügung. Die Gruppen sind mit sechs bis neun Personen größer. Der Flächenbedarf für die Wohngruppe kann 280 m<sup>2</sup> und mehr betragen.

Solche den Hotelzimmern ähnliche Grundrisse lassen sich sowohl wegen der umfangreichen Sanitärerschließung als auch wegen der großen in einer Einheit auf einer Ebene zusammen geschlossenen Wohnflächen nur als Sonderlösungen im Wohngebäuden realisieren, z.B. wenn Luftgeschosse von Wohnanlagen ausgebaut werden sollen oder Erdgeschosse umgenutzt werden oder Stadthäuser und Villen umfangreich saniert werden müssen. Wie sich die Rahmenbedingungen und die Nachfrage nach solchen intensiv betreuten Wohngruppen entwickeln wird, ist noch sehr unsicher.

### **Projekte gemeinschaftlichen Wohnens im Alter im Spannungsfeld zwischen dem Wunsch nach sozialer Einbindung und Distanz**

Heute stehen Wohnprojekte mit sehr intensiver Beteiligung und Verantwortung von Bewohnern und sehr aktivem gemeinschaftlichen Leben solchen gegenüber, bei denen Kommunikation als Teil der Dienstleistung, als „Service“ angeboten wird. Es ist verständlich, dass letztere - die den einzelnen Bewohnern nicht so viel Aktivität abverlangen - insbesondere für das Wohnen im Alter- überwiegen und die richtigen gemeinschaftlichen Wohnprojekte, bei denen Bewohner die Initiatoren und die Hauptakteure sind, die rühmlichen, bewundernswerten Ausnahmen bleiben.