

PFLEGEHEIME – Investitionen in die Zukunft

„Wie in einer Familie“

In der Rüsternallee in Berlin-Westend ist ein Pflegeheim der neusten Generation fertiggestellt worden

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Diesen Wunsch haben die allermeisten Menschen: in den eigenen vier Wänden alt zu werden und nicht ins Heim gehen zu müssen. 67 Prozent der Menschen in Deutschland, das ergab unlängst eine Befragung von über 50-Jährigen durch das Meinungsforschungsinstitut TNS Emnid, würden den Lebensabend am liebsten ohne fremde Hilfe in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus verbringen. Nur 15 Prozent nannten die Seniorenresidenz oder das Pflegeheim als bevorzugte Wohnform.

Doch die Realität ist eine andere. Zurzeit gibt es in Deutschland rund 800 000 stationäre Pflegeplätze und 2,25 Millionen pflegebedürftige Menschen. Im Jahr 2050 könnten es einer Untersuchung von Deutsche Bank Research zufolge sogar über vier Millionen Pflegebedürftige sein. Da die Betreuung durch Familienangehörige als Folge gesellschaftlicher Veränderungen künftig einen geringeren Stellenwert einnehmen dürfte, rechnen manche Experten deshalb mit einer deutlichen Zunahme der Plätze in der stationären Pflege.

Allerdings werden die künftigen Heime wenig zu tun haben mit den Altenverharrungen früherer Zeiten. Das zeigt ein Rundgang durch das Haus Rüsternallee in Berlin, das an Stelle eines nicht mehr zeitgemäßen Heims entstanden und am 2. September eingeweiht worden ist. „Wir wollten hier ein Gebäude schaffen, das sich abhebt von normalen Funktionsbauten, die allein dem Kostendiktat folgen“, sagt der Berliner Architekt Roman Lichtl, der das Pflegeheim im Auftrag des Theodor-Wenzel-Werks entworfen hat.

Schon äußerlich ist das Haus etwas Besonderes. Das Theodor-Wenzel-Werk, das in Berlin mehrere Krankenhäuser und Pflegeheime betreibt, führte einen Wettbewerb unter sechs Architekten durch. „Wir wollen architektonisch dokumentieren, was wir leisten“, begründet dies Geschäftsführer Ronald Wehner. Zudem ergebe sich der hohe Anspruch daraus, dass das neue Heim in der Rüsternallee und damit im gediegenen Wohnviertel Westend liege. Architekt Lichtl löste die Aufgabe, indem er ein Gebäude in El-



Das neue „Haus Rüsternallee“. Die Geschichte als Pflegeheim reicht bis in das Jahr 1954 zurück. Circa 11 Millionen Euro wurden in den Neubau investiert. Auf dem insgesamt 5900 Quadratmeter großen Baugrundstück entstand ein viergeschossiges Gebäude in markanter Ellipsenform nach dem Entwurf des Architekten Roman Lichtl. Foto: Theodor-Wenzel-Werk

lipsenform entwarf, das sich in zwei- bis viergeschossiger Abstufung in die Umgebung einfügt. Neben ästhetischen hat diese Form auch funktionale Vorteile: „Dadurch ist das Gebäude lichtdurchflutet“, sagt Lichtl. Insbesondere sind auch die Flure natürlich belichtet – anders als bei einer traditionellen Aufteilung mit Zimmern links und rechts des Gangs. Ein weiterer Vorteil: Durch die Ellipsenform entsteht ein Innenbereich, in dem sich auf unterschiedlichen Ebenen großzügige Terrassengärten mit einer Fläche von insgesamt tausend Quadratmetern erstrecken. Diese ermöglichen es den Bewohnern, sich im Freien aufzuhalten. Gleichzeitig wird verhindert, dass sie unbeaufsichtigt das Areal verlassen – ein wichtiger Aspekt, weil ein Großteil der Bewohner an Demenz erkrankt ist.

Denn Pflegeheime wie das an der Rüsternallee sind keine Anlagen des betreuten Wohnens, in denen rüstige Rentner sich mal eben kurz zwischen Kreuzfahrt und Gleitschirmkurs aufhalten. „Die Leute kommen sehr spät ins Heim“, sagt Heimleiterin Simone Steffen. Die Verweildauer werde immer kürzer – im Klartext: Die Bewohner sterben in vielen Fällen nach wenigen Monaten.

Um ihnen diese letzten Monate so angenehm wie möglich zu machen, setzt die Einrichtung in der Rüsternallee auf das Hausgemeinschaftsmodell. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) bezeichnet dieses auch als vierte Generation des Altenheimbaus. Kennzeichnend dafür ist, dass das Heim nicht zentral versorgt wird, sondern sich am Alltagsleben orientiert. „Das ist ähnlich wie in einer Familie“, sagt Ronald Wehner. In der Rüsternallee gibt es auf jeder Ebene zwei Wohngruppen für jeweils etwa 15 Bewohner, die weitgehend autark funktionieren und beispielsweise eine eigene Küche haben.

Insgesamt verfügt die Einrichtung über 90 Betten in 60 Einbett- und 15 Zweibettzimmern. Aber geht die Tendenz nicht ausschließlich zu Einzelzimmern? „Wir bieten ganz bewusst auch Zweibettzimmer an“, antwortet Bauherr und Betreiber Wehner. „Denn gerade bei Demenzerkrankten ist es sinnvoll, dass sie Kontakt zu anderen Menschen haben.“ Außerdem sei die zukünftige Entwicklung schwer vorherzusagen. Hier hat Architekt Lichtl vorgesorgt: Drei Einbettzimmer lassen sich ohne großen Aufwand so umgestalten, dass daraus zwei Zweibettzimmer werden.

Diese durchdachte und hochwertige Architektur hat allerdings ihren Preis: „Die Baukosten liegen ein Drittel über dem Standard für öffentlich geförderte Einrichtungen“, sagt Ronald Wehner. Das bedeute jedoch nicht, dass als Bewohner nur Selbstzahler willkommen seien: „Wir nehmen auch Sozialhilfeempfänger auf.“

Für den Geschäftsführer des Theodor-Wenzel-Werks zeigt sein neues Heim, „dass wirtschaftliche Notwendigkeiten nicht dazu führen müssen, auf Kreativität zu verzichten“. Und darüber hinaus habe die architektonische und funktionale Qualität einen weiteren Vorteil: Sie erleichtere es, gute Mitarbeiter zu finden – ein wichtiges Argument in einer Branche, die immer wieder über Personalmangel klagt.

Wenn Opa das Heim wechseln muss

Der Schock saß tief. Binnen weniger Wochen mussten rund 20 Senioren eines baden-württembergischen Pflegeheims umziehen. In ihrem Domizil blieben über Monate viele Betten leer, am Ende war das Geld ausgegangen. Das ungemütliche Szenario ist kein Einzelfall – bis 2020 dürfte laut einer neuen Studie jedes siebte Pflegeheim in Deutschland pleitegehen. Auch wenn viele der Einrichtungen wohl auch noch im Insolvenzverfahren gerettet werden können – der Pflegemarkt steht vor einem dramatischen Umbruch. Nach Berechnungen von Immobilienberatungsunternehmen CB Richard Ellis ist davon auszugehen, dass in Deutschland bis in das Jahr 2030 mehr als 1,2 Millionen Menschen in Pflegeheimen mit Versorgungsauftrag leben werden. Gegenüber dem letzten Erhebungszeitpunkt 2009 ist dies ein Plus von rund 70 Prozent.

Schwer werden es vor allem kleine und mittelgroße Heime haben, Einrichtungen auf dem Land – und Heime mit Mehrbettzimmern und veralteter Bausubstanz. „Wenn der Standort unattraktiv ist und die Immobilie alt, wird eine Insolvenz wahrscheinlicher“, sagt Peter Lennartz, einer der Studienautoren von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young.

Die Zahl der Heime war in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Nach einem wahren Investmentboom gab es zuletzt rund 11 600 stationäre Einrichtungen. Die Experten geben etwa 1700 davon mittelfristig keine reelle Chancen mehr – Grund: steigende Kosten für Personal, Instandsetzung und Energie bei kaum steigenden Einnahmen.

Doch auf der anderen Seite stehen weitere Investoren bereit. „Vom Geschäftsmodell her ist man da im Grunde auf der sicheren Seite“, sagt Lennartz. Neue Heime sind deutlich attraktiver für die zahlreichen Bedürftigen – jedes dritte bestehende Heim ist alles andere als gut in Schuss. „Daher sind überalterte Pflegeheime immer schlechter ausgelastet“, heißt es in der Studie. Für viele ältere Häuser entsteht eine Abwärtsspirale.

Dazu kommt der Pflegenotstand. Zehntausende Altenpfleger fehlen – die Lücke wird immer größer. Doch Pflege im Minutentakt und schlechte Bezahlung machen den Beruf wenig attraktiv. Von den 150 Heimbetreibern, die für die neue Studie befragt wurden, klagten 46 Prozent, es sei „sehr schwer“, qualifiziertes Personal zu gewinnen.

Nötig seien höhere Löhne, so die Experten. Auch das kostet. „Daher werden weitere Betreiber in die Verlustzone rutschen.“ Auf der Straße sollten Pflegebedürftige nicht landen – darauf passen die Heimaufsichten auf. Doch auch ein Umzug ist für die Betroffenen mit Stress verbunden. Und für die Angehörigen oft mit weiteren Wegen.

Insgesamt dürfte es mehr Zusammenschlüsse und Ketten geben, mehr größere Einrichtungen und wahrscheinlich auch mehr Heime. Die Studienautoren schließen sich früheren Schätzungen an, nach denen die Zahl der Pflegebedürftigen von rund 2,3 auf 2,9 Millionen in zehn Jahren steigt. Sie erwarten auch eine wachsende Rolle alternativer Wohnformen wie Wohngemeinschaften oder -gruppen.

Aber: Das von der Koalition proklamierte Ziel „ambulant vor stationär“ dürfte laut Lennartz ein Schlagwort bleiben. „Aufgrund der zunehmenden beruflichen Mobilität wird die Pflege durch Angehörige immer stärker in den Hintergrund treten.“ Also werden mehr Heime gebraucht: Die Experten rechnen damit, dass es für 179 000 Menschen zusätzlich in stationärer Pflege bis 2020 rund 2000 neue Heime braucht. Dazu kämen 2300 Heime, die aufgrund ihres schlechten Zustands saniert oder neu gebaut werden müssten. Investitionen von 33,8 Milliarden Euro müssten dafür mobilisiert werden. Für das Jahr 2010 verzeichnete CBRE bei Alten- und Pflegeheimen ein Investitionsvolumen von rund 295 Millionen Euro. „Wir erwarten, dass bis zum Jahr 2030 rund 1400 marktfähige Pflegeimmobilien zusätzlich entstehen müssen, um die wachsende Nachfrage seitens der Pflegebedürftigen zu befriedigen“, sagt Jan Linsin von CBRE in Deutschland. Es sei davon auszugehen, dass in den nächsten 20 Jahren alleine für den Immobilieninvestmentsmarkt relevante Neubauprojekte mit einer Bettenzahl von mehr als 100 Betten pro Pflegeheim mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 6,4 Milliarden Euro auf den Markt kommen.

Für mehr Pflege zahlen werden am Ende wohl nicht zuletzt die Bedürftigen selbst. So erwarten 40 Prozent der befragten Heimbetreiber, dass die Einnahmen aus dem Privatanteil der Betroffenen steigen. Rund ein Drittel erwartet sinkende Einnahmen.

dpa/Bü.

Jedes dritte Heim ist nicht gut in Schuss – der Pflegemarkt steht vorm Umbruch

IMMOBILIE IM FOKUS

ANZEIGE



yoo berlin: Die Lage direkt an der Spree, neben dem Berliner Ensemble und mit Blick bis zur Museumsinsel, ist in Berlin einzigartig. Bilder: Peach Property Group/Eike Becker_Architekten

yoo berlin in Mitte: Exklusives Wohnen mit Blick auf Spree und Friedrichstraße

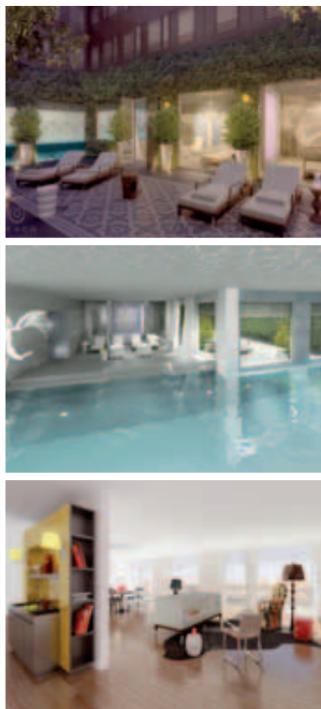
Auf historischem Grund in Berlin-Mitte, nur 50 Meter von der Friedrichstraße entfernt und direkt an der Spree gelegen, entsteht derzeit in Zusammenarbeit mit dem französischen Designer Philippe Starck eine einzigartige Design-Immobilie: „yoo berlin“. Ende 2012 werden hier die ersten von insgesamt 87 Eigentumswohnungen auf zehn Etagen bezugsbereit sein – mehr als 40 % sind bereits verkauft. „Unsere Kunden schätzen exklusivsten Wohnkomfort mit

individueller Note. Mit der Marke „yoo - inspired by Starck“ erfüllen wir diese Ansprüche auf höchstem Niveau“, sagt Thomas Wolfensberger, CEO der Peach Property Group AG, die das Projekt realisiert. Für die Architektur des Solitär von „yoo berlin“ zeichnet das preisgekrönte Berliner Architekturbüro Eike Becker Architekten verantwortlich. Die spektakuläre Außenfassade nimmt die legendäre Geschichte und den Glanz dieses Ortes in die Architektur auf – stand

hier doch einst Max Reinhardts „Großes Schauspielhaus“, in dem Stars wie Marlene Dietrich und die Comedian Harmonists ihre Auftritte hatten. Für die exklusiven Eigentumswohnungen von 2 bis 5 Zimmern mit Flächen zwischen 67 und 306 m² und Preisen ab EUR 388.000,- gibt es unterschiedliche Wohnkonzepte: Penthouses, Townhouses, Atrium Suites, Master Suites und Pied-à-terres. Die Käufer können dabei zwischen den vier Ausstattungslinien Classic, Minimal,

Culture und Nature wählen. Das private Day Spa, ein Wellness- und Fitnessbereich mit 235 m², steht den Eigentümern ebenso zur Verfügung wie die Lobby, eine Lounge mit Bar und Café und auf Wunsch einer der 105 Tiefgaragenplätze. Einen authentischen Eindruck vom späteren Wohneigentum inklusive dem Ausblick von der Dachterrasse auf die Spree, Museumsinsel, Friedrichstraße und die derzeitige Baustelle kann man im Showroom von „yoo berlin“ bekommen: auf

350 m², ausgestattet mit allen 4 Ausstattungslinien, inspired by Starck Interiors. Der Showroom ist für Besucher geöffnet montags bis freitags von 10 bis 18 Uhr und samstags und sonntags von 12 bis 15 Uhr. Für alle Fragen zu „yoo berlin“ oder die Vereinbarung von individuellen Terminen stehen die Rufnummern 030-84712690 oder die Email-Adresse contact@peachestates.com zur Verfügung. Weitere Informationen finden sich unter www.yooberlin.com



NACHRICHTEN

Die meisten Deutschen wollen im eigenen Haus alt werden

Die meisten Deutschen möchten möglichst in den eigenen vier Wänden alt werden. Neun von zehn wollen deshalb im Alter auf Angebote wie ambulante Pflege, Hausnotruf oder eine altersgerecht umgebaute Wohnung zurückgreifen (jeweils 87 Prozent). Das hat eine repräsentative Forsa-Umfrage ergeben. Mahlzeitendienste wie „Essen auf Rädern“ würden 72 Prozent der Befragten in Anspruch nehmen. Die Angehörigen spielen im Alter eine wichtige Rolle: 71 Prozent sind der Meinung, dass vor allem ihre Verwandten täglich nach dem Rechten sehen werden, wenn sie im Alter noch zu Hause wohnen. Fast ebenso viele erwarten, dass Mitarbeiter eines Pflegedienstes vorbeikommen (66 Prozent). Von den Nachbarn erwartet nur knapp ein Drittel (31 Prozent) Unterstützung. An der Umfrage im Auftrag der Johanniter-Unfall-Hilfe nahmen 1000 Befragte ab 18 Jahren teil. dpa

Krankheitsbedingte Heimkosten Angehöriger steuerlich absetzbar

Krankheitsbedingte Heimkosten von Angehörigen können steuermindernd geltend gemacht werden. Gehen die Kosten über eine „zumutbare Belastung“ hinaus, können sie die Einkommensteuer verringern, urteilte der Bundesfinanzhof (BFH) in München. Sie sind als außergewöhnliche Belastung absetzbar. (AZ: VI R 14/10) Im verhandelten Fall musste der Vater der Klägerin nach einem Schlaganfall ins Pflegeheim. Für 2006 fielen für Betreuung und Pflege Heimkosten von insgesamt 37 000 Euro an. Der Vater zahlte 9000 Euro, die Pflegeversicherung 22 000 Euro und die Sozialhilfe die restlichen 6000 Euro. Von der Tochter forderte das Sozialamt eine Kostenbeteiligung in Höhe von 1316 Euro zurück. Die Tochter wollte den Betrag beim Finanzamt als außergewöhnliche Belastung von der Steuer absetzen. Die Finanzbehörde lehnte dies jedoch ab. Der BFH stellte nun in seinem Urteil vom 30. Juni klar, dass die Heimkosten Angehöriger sehr wohl als außergewöhnliche Belastung steuermindernd geltend gemacht werden können. Sie seien als „Krankheitskosten“ abziehbar. Darunter fielen nicht nur die Pflegekosten, sondern auch die Kosten, die auf Unterbringung und Verpflegung entfielen. epd