

# DAS KONZEPT PFLEGEHOF

*Ein Zuhause in Natur und Gemeinschaft  
für Menschen mit Demenz*

Das Handbuch für Gründer:innen





**Herausgeberin**

Initiative Pflegehof GmbH  
Am Räuberberg 39  
29499 Zernien (D)

[www.initiative-pflegehof.de](http://www.initiative-pflegehof.de)  
[kontakt@initiative-pflegehof.de](mailto:kontakt@initiative-pflegehof.de)

**Autor:innen**

Dr. Katharina Rosteius  
Jan Adams  
Sabrina Winn  
Ira-Simone Schnadenberger-Czaia  
Sofia Lobianco  
Holger Hasse

**Zitationsvorschlag:** Initiative Pflegehof (2026): Das Konzept Pflegehof, Ein Zuhause in Natur und Gemeinschaft für Menschen mit Demenz – Das Handbuch für Gründer:innen (Version 1.0)

**Layout, Cover und Satz:** Paula Schinkel

**Illustrationen:** Sofia Lobianco und Paula Schinkel

**Bilder:** © René Schwerdtel (wenn nicht anders angegeben)

**Lektorat:** Marilena Kipp



Kofinanziert von der  
Europäischen Union



**Förderhinweis:** Dieses Handbuch ist im Rahmen der Richtlinie „Soziale Innovation“ des Niedersächsischen Ministeriums für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung und der NBank entstanden. Wir bedanken uns herzlich für die finanzielle und inhaltliche Unterstützung.

**Ausgabe:** Dieses Handbuch wird als eBook / PDF zum Download zur Verfügung gestellt. Eine gedruckte Ausgabe kann auf Nachfrage bei der Initiative Pflegehof GmbH bestellt werden.

**Haftungsausschluss:** Die in diesem Handbuch enthaltenen Informationen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer-, Architektur- oder Fachberatung im Einzelfall. Die Herausgeberin übernimmt keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte. Die Nutzung der Informationen erfolgt in eigener Verantwortung. Das Handbuch gibt den Rechtsstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder.

Version 1.0, Juni 2026

© 2026 Initiative Pflegehof GmbH

Für all diejenigen, die nicht darauf warten wollen,  
bis sich die Dinge von selbst ändern.

## Hinweise zur Sprache

Liebe Leserinnen, liebe Leser, liebe alle dazwischen und außerhalb,

in diesem Handbuch haben wir uns für eine Form gendergerechter Sprache entschieden, die möglichst viele Menschen ansprechen soll. Uns ist bewusst: Sprache ist nicht neutral – und unsere Entscheidung ist es auch nicht. Sprache ordnet, hebt hervor, macht sichtbar, lässt verschwinden. So möchten wir beispielsweise bei Menschen mit Demenz den Menschen in den Mittelpunkt stellen, nicht die Diagnose. Deshalb sprechen wir von „Menschen mit Demenz“ statt von „Demenzkranken“. Die Sprache dieses Handbuchs ist nicht nur Transportmittel seiner Inhalte, sondern zugleich Ausdruck unserer Haltung. Daher möchten wir uns auch darum bemühen, möglichst gendersensibel zu formulieren. Wir wählen ganz bewusst eine Sprachform, die Gewohnheiten irritiert, den Blick auf sprachliche Selbstverständlichkeiten öffnet und gleichzeitig einen möglichst angenehmen Lesefluss ermöglicht. Im Rahmen dieses Handbuchs verwenden wir deshalb eine Kombination aus generischem Femininum und inklusivem Doppelpunkt. Sie werden daher auf Begriffe wie „die Bewohner:in“, „die An- und Zugehörige“ oder „die Unterstützer:in“ stoßen. Wir sind zuversichtlich, Sie werden sich schneller daran gewöhnt haben, als Sie sagen können: „Sternchen, Doppelpunkt und Unterstrich, einfach ist das Gendern nicht.“

## Lernen, Nutzen, Weiterentwickeln

Soweit nicht anders gekennzeichnet, steht dieses Handbuch unter der Lizenz Creative Commons Namensnennung – Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International:

## CC BY-SA 4.0

Wir haben uns für diese Lizenz entschieden, weil wir uns ausdrücklich wünschen, dass die in diesem Handbuch beschriebenen Ideen aufgegriffen, angewendet und weiterentwickelt werden. Unser Ziel ist es, Gründer:innen, Kommunen, Träger:innen, Pflegeakteur:innen und weitere Interessent:innen dabei zu unterstützen, eigene Green Care-Vorhaben auf den Weg zu bringen. Dabei ist uns bewusst, dass die in der Praxis entstehenden Projekte vielfältig sein werden – geprägt von unterschiedlichen Ausgangslagen, regionalen Rahmenbedingungen, Zielgruppen, Ressourcen und Anforderungen. Deshalb verstehen wir dieses Handbuch nicht als abgeschlossenes Werk,

sondern als Beitrag zu einem gemeinsamen Lernprozess. Es darf und soll mit den hier veröffentlichten Inhalten gearbeitet werden. Erfahrungen aus der Praxis, Anpassungen an unterschiedliche Ansprüche und fachliche Weiterentwicklungen können dazu beitragen, das Konzept Pflegehof gemeinsam wachsen zu lassen.

Die Lizenz CC BY-SA 4.0 ermöglicht genau das: Die lizenzierten Inhalte dürfen genutzt, geteilt, bearbeitet und weiterentwickelt werden – auch für kommerzielle Zwecke. Voraussetzung ist, dass die Initiative Pflegehof als Urheberin genannt wird, ein Hinweis auf die Lizenz erfolgt, Änderungen kenntlich gemacht werden und veröffentlichte Bearbeitungen wiederum unter denselben Lizenzbedingungen zugänglich gemacht werden. Das bedeutet auch: Diese Werke müssen wieder kostenlos (online) oder zum Selbstkostenpreis (print) zur Verfügung gestellt werden. So möchten wir sicherstellen, dass Wissen, das auf diesem Handbuch aufbaut, nicht exklusiv bleibt, sondern wiederum allen Menschen zur Verfügung steht – so, wie wir es mit diesem Handbuch versuchen.

Vollständiger Lizenztext: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

**Achtung, ausgenommen von dieser Lizenz sind:** Fotografien, Portraits, Illustrationen, Grafiken, Logos und Förderzeichen, Zitate aus Interviews mit Betroffenen und Angehörigen sowie das Geleitwort. Diese dürfen nicht frei verwendet werden. Für diese Bestandteile gelten die jeweiligen Rechte der Rechteinhaber:innen beziehungsweise die gesetzlichen Schranken des Urheberrechts. Die Weitergabe des unveränderten Handbuchs als vollständige Datei bleibt zulässig; eine gesonderte Nutzung, Bearbeitung, Extraktion oder Weiterverwendung der ausgenommenen Bestandteile außerhalb dieses Handbuchs ist nur mit gesonderter Erlaubnis der jeweiligen Rechteinhaber:innen zulässig.

## Wie will ich leben, wenn ich alt bin...



Bildquelle: Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V.

...oder aufgrund einer Demenz nicht mehr ohne eine Unterstützung auskomme? Diese Frage stellen sich viele Menschen und bestenfalls sollte sich wohl jeder damit irgendwann auseinandersetzen. Die Antworten darauf fallen individuell unterschiedlich aus, sie hängen von eigenen Präferenzen, Lebenserfahrungen und sozialen Beziehungen ab. Die meisten Menschen wünschen sich aber, nicht alleine, sondern im Kontakt mit anderen Menschen zu sein und die Möglichkeit zu haben, weiter aktiv am Leben teilzunehmen. Für nicht wenige gehört auch eine Nähe zur Natur und vielleicht zu Tieren dazu.

Die Deutsche Alzheimer Gesellschaft setzt sich als Selbsthilfeorganisation und Dachverband der rund 130 Alzheimer-Gesellschaften auf lokaler und Landesebene seit mehr als 35 Jahren für ein besseres Leben mit Demenz ein. In dieser Zeit sind eine Vielzahl von neuen Konzepten und Angeboten entwickelt worden, die zu den Bedürfnissen von Menschen mit Demenz und ihren Angehörigen passen. Dazu gehören Betreuungsgruppen und Tanzcafés, selbstverantwortete ambulante Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz, betreute Urlaube, Demenz-Chöre, Sport- und Freizeitangebote für Menschen mit beginnender Demenz, demenzsensible Gottesdienste, Konzertbesuche und Museumsführungen und vieles mehr. Auch Bauernhöfe öffnen sich seit einigen Jahren ganz vielfältig stärker für Menschen mit Demenz, bieten beispielsweise Besuchsnachmittage an, bei denen Tiere beobachtet, gestreichelt und gefüttert werden können. Es werden Spaziergänge gemacht, auch mal mit Alpakas, oder gemeinsam gebuttert oder Sträuße gebunden. Unter anderem hat die Alzheimer Gesellschaft Schleswig-Holstein e. V. dazu von 2015 bis 2019 das Projekt „Bauernhöfe als Orte für Menschen mit Demenz“ durchgeführt.

Das Thema „Green Care“ ist aber in Deutschland nach wie vor erst in kleinem Umfang etabliert. Insbesondere Wohn-Pflege-Angebote für Menschen mit Demenz auf Bauernhöfen sind noch schwer zu finden.

Wir freuen uns deshalb, dass die Initiative Pflegehof mit dem vorliegenden Handbuch allen Interessierten eine Anleitung an die Hand gibt, die von der ersten Ideenentwicklung bis zur konkreten Umsetzung all die vielfältigen Aspekte adressiert, die für den Aufbau eines Pflegehofs zu bedenken sind. Besonders positiv ist es, dass auch die Stimmen von Menschen mit Demenz und ihren Angehörigen dabei gehört und einbezogen wurden.

Wir wünschen der Initiative Pflegehof viel Erfolg und hoffen, dass bald eine Vielzahl solcher neuen Angebote für Menschen mit Demenz im ländlichen Raum das Kaleidoskop der Unterstützungsangebote bereichern.

Swen Staack

*1. Vorsitzender der Deutschen Alzheimer Gesellschaft e. V. Selbsthilfe Demenz*

## Die Initiative Pflegehof

Aus dem Zusammenschluss von vier Menschen, die in der Altenpflege neue Wege gehen wollten, entstand 2022 die Initiative Pflegehof. Seitdem setzen wir uns dafür ein, den Green Care-Ansatz für ältere Menschen mit Pflegebedarf und insbesondere für Menschen mit Demenz in Deutschland zu verbreiten, weiterzuentwickeln und praktisch umsetzbar zu machen. Green Care verstehen wir dabei nicht nur als die Einbindung von Natur und Tieren in Pflege- und Betreuungskonzepte. Für uns geht es um mehr: um einen möglichst normalen Alltag, um Gemeinschaft, um sinnstiftende Tätigkeiten, um Selbstbestimmung und um Lebensorte, an denen Menschen mit Pflegebedarf nicht nur versorgt werden, sondern dazugehören.

Unsere Arbeit verbindet konzeptionelle Entwicklung, praktische Umsetzung und Wissenstransfer. Mit dem Pflegehof Zernien entwickeln wir im Landkreis Lüchow-Dannenberg ein eigenes Modellprojekt nach niederländischem Vorbild. Dort soll ein Ort entstehen, an dem ältere Menschen mit Pflegebedarf in ambulant betreuten Wohngemeinschaften leben können – eingebunden in Natur, Tiere, Alltag und Gemeinschaft. Gleichzeitig begleiten wir andere Menschen und Organisationen bei der Umsetzung ihrer Ideen. Wir entwickeln neue Ideen, erste Ansätze und ganze Konzepte. Als Themenexpert:innen, Impulsgeber:innen und Sparringspartner:innen unterstützen wir bei Fragen rund um Pflegevision, Green Care, Architektur, Organisation, Finanzierung, rechtliche Rahmenbedingungen und mehr. Zugleich teilen wir unsere Erfahrungen in Vorträgen, Veröffentlichungen und im Austausch mit Fachverbänden und anderen Initiativen. Wir glauben fest an Kooperation statt Konkurrenz, denn gemeinsam sind wir stark und können Pflege nachhaltig verändern. Mehr über uns und unsere Arbeit erfahren Sie auf unserer Website: [www.initiative-pflegehof.de](http://www.initiative-pflegehof.de).



V. l.: Jan Adams, Dr. Katharina Rosteius, Holger Hasse, Oliver Czaia  
Bildquelle: Initiative Pflegehof

## Von der Idee zum Handbuch: Ein Gemeinschaftsprojekt

Die Idee zu diesem Handbuch ist bei der Arbeit an unserem eigenen Modellprojekt, dem Pflegehof Zernien entstanden. Als wir uns 2022 auf den Weg machten, in Niedersachsen einen eigenen Pflegehof für Menschen mit Demenz zu gründen, wurde schnell deutlich, dass dieser Weg mit zahlreichen Herausforderungen verbunden ist. Rechtliche, finanzielle, organisatorische und architektonische Fragen mussten neu durchdacht, Lösungen entwickelt und an vielen Stellen ganz neue Wege erschlossen werden.

Mit der Zeit zeigte sich: Wir sind mit diesen Fragen nicht allein. Immer mehr Menschen nahmen Kontakt zu uns auf; Menschen, die ähnliche Projekte entwickeln wollten, sich mit denselben Themen beschäftigten und vor vergleichbaren Hürden standen. Aus diesen Begegnungen entstand der Wunsch, ein übertragbares „Konzept Pflegehof“ zu entwickeln und das daraus resultierende Wissen mit allen Interessierten zu teilen. Mit diesem Handbuch möchten wir Green Care und innovative Wohn- und Versorgungsformen für Menschen mit Demenz – aber auch für andere Zielgruppen – voranbringen und Gründer:innen auf ihrem Weg möglichst niedrigschwellig unterstützen.

Von Anfang an war klar: Dieses Handbuch kann nur gemeinsam entstehen. Deshalb basiert es nicht nur auf der Arbeit der Autor:innen, sondern auf den Beiträgen vieler engagierter Menschen. In Interviews mit Menschen mit Demenz und Angehörigen haben 14 Personen ihre Erfahrungen mit der Krankheit sowie ihre Bedürfnisse und Wünsche an eine Wohn-Pflegeumgebung eingebracht. Hinzu kamen Fokusgruppen mit Gründer:innen von Green Care-Projekten, Vertreter:innen der Wohlfahrtspflege, Fachverbänden, Pflegediensten und weiteren Expert:innen aus der Branche. Insgesamt sind so 25 weitere Perspektiven in die Entwicklung des Handbuchs eingeflossen – zur Struktur des Handbuchs, zu seinen Inhalten, zur Verständlichkeit und fachlichen Korrektheit.

Auch über die inhaltliche Arbeit hinaus war die Entstehung dieses Buches gemeinschaftlich geprägt: Die Fotos wurden auf zwei Pflegehöfen in den Niederlanden aufgenommen – ZorgErf buiten-land und Ouderenlandgoed Grootenhout. Die Kapitel wurden durch eine Lektorin weiterentwickelt und von einer Designerin gestalterisch umgesetzt.

Neben den sechs Autor:innen der Initiative Pflegehof haben so insgesamt 42 Personen an diesem Handbuch mitgewirkt. Es ist damit ein echtes Gemeinschaftsprojekt. Wir sind stolz und dankbar, dass so viele Menschen – größtenteils ehrenamtlich – zur Entstehung des Konzepts Pflegehof beigetragen haben. Allen Beteiligten danken wir herzlich für ihr Vertrauen, ihre Zeit, ihre Erfahrungen und ihr Engagement. Alle Mitwirkenden, die einer Nennung zugestimmt haben, sind am Ende des Handbuchs aufgeführt.

### Die Autor:innen



V. l.: Holger Hasse, Sabrina Winn, Dr. Katharina Rosteius, Jan Adams, Sofia Lobianco, Ira-Simone Schnadenberger-Czaia, Bildquelle: Initiative Pflegehof

**Dr. Katharina Rosteius** wurde 1994 in Hamburg geboren. Während eines Freiwilligenjahres in Ecuador erlebte sie in der Reittherapie mit Kindern mit Behinderung, welche positive Wirkung Natur und Tiere auf Menschen haben können. Diese Erfahrung prägte ihren weiteren beruflichen Weg nachhaltig. Die studierte Gesundheitsökonomin promovierte in den Niederlanden zu Bauernhöfen für Menschen mit Demenz und beschäftigt sich seither intensiv mit innovativen, naturgestützten Wohn- und Versorgungsformen. Durch ihre Forschungsarbeit und als Mitgründerin der Initiative Pflegehof ist sie national und international mit Wissenschaft, Praxis und anderen Initiativen im Bereich Green Care vernetzt. Sie berät Initiativen bei der Entwicklung neuer Wohnformen und bringt das Thema Green Care als Speakerin in Fachveranstaltungen, Netzwerke und öffentliche Debatten ein.

**Jan Adams** wurde 1994 in Wermelskirchen geboren. Schon während seines Studiums der Betriebswirtschaftslehre gründete er gemeinsam mit Freunden sein erstes Start-up. Es folgten weitere Gründungsbegleitungen im sozialen und impactorientierten Bereich, und er vertiefte seine unternehmerische Expertise durch ein Masterstudium in Entrepreneurship und Innovation. Heute ist er Mitgründer und Geschäftsführer der Initiative Pflegehof. Dort unterstützt er Initiativen, die innovative Wohn- und Pflegeprojekte auf den Weg bringen wollen, insbesondere in den Bereichen Finanzplanung, Konzeption und strategischem Aufbau. Sein besonderes Interesse gilt der Frage, wie sozial innovative Ideen in tragfähige, langfristig funktionierende Modelle übersetzt werden können.

**Sabrina Winn** wurde 1990 in Siegburg geboren und studiert derzeit Angewandte Psychologie. Sie war insgesamt zehn Jahre im Krankenhaus tätig, davon acht Jahre in der Pflege und zwei Jahre im Qualitätsmanagement. In dieses Buch hat sie ihre praktischen Erfahrungen ebenso eingebracht wie ihr psychologisches Fachinteresse. Besonders wichtig war ihr dabei, verschiedene Perspektiven zusammenzuführen und das Handbuch so mitzugestalten, dass es Leser:innen nicht nur informiert, sondern sie in ihrer eigenen Handlungsfähigkeit bestärkt.

**Ira-Simone Schnadenberger-Czaia** ist 1969 in Nordrhein-Westfalen geboren und aufgewachsen und lebt heute mit ihrer Familie als freischaffende Architektin in Berlin. Die Fragestellung, welche Wirkung Architektur auf den Menschen hat und wie sie das Leben und Wohlbefinden beeinflussen kann, ist für sie essenziell. Sie begleitet sie bei ihrer täglichen praktischen Arbeit und war auch während ihrer langjährigen Hochschullehrtätigkeit zentral. Es war ihr deshalb ein großes Anliegen, mit der Arbeit am Handbuch darzustellen, wie die Gestaltung der physischen Umgebung bis in das Detail hineinwirkt und welchen Einfluss sie auf die emotionale und soziale Teilhabe von Menschen mit Demenz hat und somit ihr Wohlbefinden fördert, sowie auch das ihrer An- und Zugehörigen und der Menschen, die auf dem Pflegehof arbeiten.

**Sofia Lobianco** wurde 1999 in Rio de Janeiro geboren. Sie studierte Architektur an der Universität der Künste Berlin, wo sie sowohl ihren Bachelor als auch ihren Master absolvierte. Während ihres Studiums arbeitete sie bei der Initiative Pflegehof und brachte ihre architektonische Perspektive ein. Darüber hinaus gestaltete sie die Illustrationen und trug so dazu bei, die Pflegevision zu visualisieren.

**Holger Hasse**, geb. 1965 in Oldenburg, ist Diplom-Ingenieur (FH) für Technik mit Abschluss an der Fachhochschule Wilhelmshaven. Seit vielen Jahren beschäftigt er sich intensiv mit innovativen Wohn- und Lebensformen für Menschen mit Demenz, unter anderem in Zusammenarbeit mit der Alzheimer Gesellschaft Oldenburg e. V. Durch persönliche Erfahrungen als Angehöriger sowie als gewählter Angehörigensprecher in verschiedenen Wohn-Pflegegemeinschaften verfügt er über fundierte Einblicke in die Bedürfnisse von Betroffenen und ihren Familien. Mit seinem Ingenieurbüro arbeitet er seit vielen Jahren an nachhaltigen Baukonzepten, technischer Gebäudeausstattung und energetischen Lösungen. Als Mitgründer der Initiative Pflegehof liegt sein besonderer Fokus auf der Gestaltung geeigneter Lebensräume und Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohn- und Pflegeformen.

## Mit dem Handbuch arbeiten

Bis hierhin haben wir vor allem über die Entstehung und den Hintergrund dieses Handbuchs gesprochen. Jetzt geht es los. Und das bedeutet:

– ab hier wechseln wir ins **Du** –

Dieses Handbuch soll nicht klingen wie ein distanziertes Fachbuch oder wie die Veröffentlichung einer Behörde. Wer sich mit der Realisierung alternativer Versorgungsmodelle beschäftigt, ist Teil einer Bewegung. Eine Bewegung aus Menschen, die Entscheidungen treffen, Unsicherheiten und Zweifel hegen, Rückschläge aushalten müssen, aber auch Ausdauer und Mut zeigen. Wir machen alle dasselbe durch und das verbindet. Deshalb möchten wir dir das Du anbieten – willkommen im Team!

Dieses Handbuch richtet sich in erster Linie an Menschen, die einen Pflegehof oder ein anderes Green Care-Projekt gründen, entwickeln oder weiterdenken möchten. Im Mittelpunkt steht dabei das Konzept eines Pflegehofs als ambulanter Wohn- und Pflegeort für Menschen mit Demenz: mit 24-stündiger Versorgung, organisiert in Wohngemeinschaften und eingebettet in einen Alltag, der Natur, Tiere, Gemeinschaft und sinnstiftende Tätigkeiten einbezieht.

Trotzdem ist jeder Weg, der zu einem Pflegehof führt, hochgradig individuell. Unterschiedliche Orte, Grundstücke, Zielgruppen, rechtliche

Rahmenbedingungen, finanzielle Möglichkeiten und persönliche Ausgangslagen führen zu unterschiedlichen Lösungen. Wir beschreiben hier zwar eine Möglichkeit der Realisierung eines Pflegehofes – das Konzept Pflegehof – aber wir wissen auch: Nicht jeder Pflegehof muss für Menschen mit Demenz sein und nicht jeder eine 24-stündige Versorgung bieten. Vielleicht möchtest du zunächst einzelne Elemente übernehmen – mehr Naturbezug im Alltag, die Einbindung von Tieren, neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens, andere Raumkonzepte oder eine stärkere Beteiligung von An- und Zugehörigen, Nachbarschaft und Ehrenamt. Auch dafür ist dieses Handbuch gedacht. Bitte verstehe es als Baukasten. Du kannst einzelne Bausteine herausgreifen, kombinieren oder weglassen. Du kannst das Konzept auf eine andere Zielgruppe anpassen. Du kannst das Handbuch von vorne bis hinten lesen oder gezielt dort einsteigen, wo du gerade stehst. Es geht nicht darum, das vorgestellte Konzept eins zu eins zu kopieren, sondern es mit Leben zu füllen, damit es zu dir und deiner Vision passt.

Wenn du mehr über die fachlichen Zusammenhänge des Konzepts erfahren möchtest, beginne im Theorieteil des Handbuchs. Dort findest du Grundlagen zu Demenz, zur Pflege- und Versorgungslandschaft, zu Green Care und zu den Hintergründen des Konzepts. Im Praxisteil werden diese Grundlagen dann in konkrete Umsetzungsschritte übersetzt. Hier geht es darum, wie aus einer Idee ein tragfähiges Projekt werden kann.

Unser Ziel ist es, dir Orientierung zu geben und Mut zu machen. Manchmal wirst du Antworten finden, manchmal neue Fragen. Manches wird sich schnell klären, anderes erst im Laufe des Prozesses. Dieses Handbuch soll dich nicht nur informieren, sondern ins Arbeiten bringen. Deshalb findest du neben fachlichen Texten, Hinweisen und Exkursen auch Leitfragen und Praxisaufgaben. Nutze dieses Handbuch so, wie es für dich passt: als Nachschlagewerk, als Inspirationsquelle oder als Notizbuch. Markiere dir Stellen, schreibe deine Ideen an den Rand, füge eigene Seiten hinzu. Mach es zu deinem Handbuch und lass dich von ihm Schritt für Schritt begleiten – von der ersten Vision bis zur konkreten Umsetzung.

Ob du einzelne Bausteine aufgreifst oder den ganzen Weg gehst – wichtig ist, dass du anfängst. Jeder kleine Schritt, jede frische Idee, jede neue Initiative bringt uns gemeinsam weiter. Also: Schlag die nächsten Seiten auf, entdecke die Möglichkeiten – und mach dich auf den Weg, deine Vision von einem Pflegehof oder von einer neuen Form der Versorgung Wirklichkeit werden zu lassen. Dieses Handbuch gehört jetzt dir – nutze es, probiere aus, gestalte, verändere. Die Zukunft der Pflege beginnt nicht irgendwann, sie beginnt hier und heute – mit dir.

**THEORIE**

## Willkommen im Theorieteil

Pflege betrifft uns alle. Manche Menschen sind bereits heute unmittelbar damit konfrontiert – als Betroffene, als An- und Zugehörige oder als Fachkräfte im Gesundheits- und Sozialwesen. Andere werden früher oder später auf irgendeine Weise damit in Berührung kommen. Denn in Deutschland wird die Bevölkerung in den kommenden Jahrzehnten weiter altern. Damit wächst auch das Risiko für Pflegebedürftigkeit. Gleichzeitig verschärft sich der Fachkräftemangel in der Pflege. Immer mehr Menschen benötigen Unterstützung, während immer weniger Fachkräfte zur Verfügung stehen, um diese Unterstützung zu leisten. Diese Entwicklung stellt An- und Zugehörige, Pflegekräfte, Pflegeorganisationen, Kommunen und Politik vor eine zentrale Frage: Wie kann es gelingen, auch unter schwieriger werden-den Rahmenbedingungen eine würdevolle, bedarfsgerechte und lebens-nahe Versorgung sicherzustellen?

Besonders sichtbar wird diese Herausforderung bei Menschen mit Demenz. In Deutschland leben bereits heute rund 1,8 Millionen Menschen mit einer demenziellen Erkrankung. Da das Risiko, an Demenz zu erkranken, mit steigendem Alter zunimmt, wird auch hier ein weiterer Anstieg erwartet. Da Demenz derzeit nicht heilbar ist, gilt es, die Lebensqualität zu erhalten, Selbstbestimmung so lange wie möglich zu unterstützen und An- und Zugehörige zu entlasten. Dabei reicht es nicht aus, Demenz ausschließlich als medizinische Diagnose zu betrachten. Sie betrifft den ganzen Menschen – seine Biografie, seine Gefühle, seine Beziehungen, seine Gewohnheiten, sein Sicherheitsempfinden und sein Erleben der Welt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie Pflegeorte gestaltet sein müssen, damit sie nicht nur gute pflegerische Versorgung bieten, sondern auch Lebensqualität ermöglichen. Diese Frage wird umso drängender, wenn man auf ländliche Räume blickt. Dort ist der Anteil älterer Menschen vielerorts besonders hoch. Gleichzeitig sind Versorgungsangebote häufig weniger dicht verfügbar als in städtischen Regionen. Wege zu Hausärzt:innen, Krankenhäusern, Beratungsstellen oder Pflege- und Unterstützungsangeboten können länger sein; Teilhabemöglichkeiten eingeschränkter. Gerade in strukturschwächeren Regionen braucht es daher innovative Ansätze, die Pflege, soziale Einbindung, kommunale Daseinsvorsorge und regionale Ressourcen miteinander verbinden.

Ein solches innovatives Modell sind Pflegehöfe, inspiriert von den sogenannten Green Care Farms, die insbesondere in den Niederlanden entstanden sind. Dort werden landwirtschaftliche oder naturnahe Umgebungen mit Pflege- und Betreuungsangeboten verbunden. Im Mittelpunkt steht nicht ein therapeutisches Einzelangebot, das losgelöst vom Alltag stattfindet, sondern ein Lebensumfeld, in dem Natur, Tiere, Gartenarbeit, Hausarbeit und Gemeinschaft selbstverständlich zum Tagesablauf gehören. Bewohner:innen können sich beteiligen, wenn sie möchten, Verantwortung übernehmen, Routinen wiederfinden oder einfach beobachten und dabei sein. Hühner, Katzen, ein Garten oder gemeinsames Kochen sind ganz normaler Teil eines lebendigen Alltags.

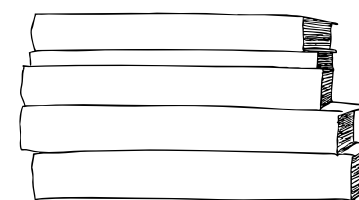
Genau darin liegt die besondere Kraft des Pflegehof-Gedankens. Er eröffnet einen anderen Blick auf Pflegebedürftigkeit und Demenz: Statt Defizite, Einschränkungen und Krankheit in den Mittelpunkt zu stellen, fragt er danach, was Menschen weiterhin können, was ihnen Freude macht, was ihnen Orientierung gibt und wodurch sie sich gebraucht fühlen. Ein Pflegehof kann ein Ort sein, an dem Menschen weiterhin eingebunden sind – in Tätigkeiten, Beziehungen, Jahreszeiten, Natur und Gemeinschaft. Ein Pflegehof ist damit mehr als eine Alternative zum klassischen Pflegeheim. Er ist Ausdruck einer grundsätzlichen Frage: Wie wollen wir alt werden? Wie wollen wir Menschen begleiten, die auf Pflege angewiesen sind? Und welche Orte brauchen wir, damit Pflege nicht nur Versorgung bedeutet, sondern Leben, Teilhabe und Würde ermöglicht?

Der Theorieteil dieses Handbuches vermittelt Hintergrundwissen zu Demenz, zum Pflegesystem in Deutschland und innovativen Versorgungsansätzen wie Green Care und Pflegehöfen. Damit bildet er den Rahmen für den anschließenden Praxisteil, der Schritt für Schritt durch die Gründung eines Pflegehofes führt. Los geht's!

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Demenz verstehen und begleiten</b>                                       | <b>24</b> |
| Demenzformen                                                                | 27        |
| Krankheitsverlauf                                                           | 29        |
| Demenz erkennen                                                             | 30        |
| Die Diagnose                                                                | 32        |
| Behandlungsmöglichkeiten                                                    | 32        |
| Die Lebensrealität von Menschen mit Demenz                                  | 34        |
| Einen persönlichen Umgang finden                                            | 44        |
| Den weiteren Weg gestalten: Vorsorge, Wohnformen und Entscheidungen treffen | 51        |
| Literatur                                                                   | 55        |
| <b>Pflegeleistungen und Versorgungsangebote in Deutschland</b>              | <b>58</b> |
| Die Grundbausteine der sozialen Sicherung                                   | 60        |
| Zentrale Leistungssysteme im Pflegekontext                                  | 61        |
| Die unterschiedlichen Versorgungsformen                                     | 68        |
| Ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften als alternative Versorgungsform | 77        |
| Literatur                                                                   | 82        |

|                                                                                                  |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Green Care: Eine neue Perspektive in der Versorgung von Menschen mit Unterstützungsbedarf</b> | <b>86</b>  |
| Ursprung von Green Care                                                                          | 88         |
| Green Care Farms als Alternative zum stationären Pflegeheim für Menschen mit Demenz              | 91         |
| Das Potenzial von Pflegehöfen                                                                    | 92         |
| Green Care und Pflegehöfe in Deutschland                                                         | 100        |
| Literatur                                                                                        | 102        |
| <b>Das Konzept Pflegehof als alternative Wohn- und Pflegeumgebung</b>                            | <b>106</b> |
| Unsere Vision in Leitgedanken                                                                    | 109        |
| Organisatorischer Rahmen                                                                         | 115        |
| Physische Umgebung Pflegehof                                                                     | 125        |
| Soziales Miteinander und Alltag                                                                  | 131        |
| Der Pflegehof: Orientierung am Wohl aller                                                        | 136        |
| Literatur                                                                                        | 137        |



# Demenz verstehen und begleiten



## Demenzformen

Primäre Demenzformen

Sekundäre Demenzformen

## Krankheitsverlauf

## Demenz erkennen

## Die Diagnose

## Behandlungsmöglichkeiten

Medikamentöse Behandlung

Nichtmedikamentöse Behandlung

Palliative Versorgung

## Die Lebensrealität von Menschen mit Demenz

Was sich verändert

Was lebendig bleibt

Die Perspektive wechseln

„Lügen“ – ethisch verwerflich oder vertretbares Mittel zum Zweck?

## Einen persönlichen Umgang finden

Sich selbst nicht zu kurz kommen lassen

Sich unterstützen lassen

Was wir von Menschen mit Demenz lernen können

Tipps zum Umgang mit Menschen mit Demenz

## Den weiteren Weg gestalten: Vorsorge, Wohnformen und Entscheidungen treffen

Organisatorische und formelle Vorbereitungen treffen

Ein geeignetes Wohnumfeld wählen

Versprechen brechen?

## Literatur

*„Ich war mitten im Leben – Geschäftsführerin, Mutter von drei Kindern, Taktgeberin der Familie. Und dann kam diese Erkrankung.“*

L. Klotz, Vice Chair Alzheimer Europe EWGPWD; Interviewpartnerin mit Demenz

Demenz ist ein Wort, das für viele Menschen mit Sorge, Unsicherheiten und Fragen verbunden ist. Fast jede Person kommt heute früher oder später mit dem Thema in Berührung – ob selbst oder im Familien-, Freundes- oder Bekanntenkreis. Schon heute leben in Deutschland über 1,7 Millionen Betroffene, in wenigen Jahrzehnten, so zeigen Prognosen, könnten es noch deutlich mehr sein.<sup>1</sup>

Demenz ist kein einzelnes Krankheitsbild, sondern ein Sammelbegriff für verschiedene Erkrankungen, die sich auf das Gehirn auswirken. Ihnen gemein ist eine Beeinträchtigung der geistigen Funktionen wie Gedächtnis, Sprache, Orientierung, Aufmerksamkeit und planendes Denken über einen längeren Zeitraum hinweg und über das altersübliche Maß hinaus.<sup>2,3</sup> Durch eine Demenzerkrankung verändert sich vieles im Leben: die Wahrnehmung der Außenwelt, die Verarbeitung von Reizen, aber auch die Erfahrungen mit sich selbst.<sup>4</sup> Dies bringt für alle Beteiligten eine neue Lebensrealität mit sich. Ein Leben mit Demenz kann aber dennoch gelingen und lebenswert sein – mit dem richtigen Wissen über die Krankheit und ihren Verlauf und einer Umgebung, die sich an die veränderten Bedürfnisse anpasst.

In diesem Kapitel möchten wir dir Demenz vorstellen, den Umgang mit Menschen mit Demenz näherbringen und auf die Rolle von An- und Zugehörigen eingehen. Denn um eine Wohnumgebung bestmöglich auf die besonderen Bedürfnisse der Betroffenen anzupassen, braucht es zuerst Wissen über die Lebensrealität von Menschen mit Demenz. Dazu gehört es, neben der physischen Versorgung auch die emotionale Situation der Betroffenen zu berücksichtigen und stets den Menschen dahinter zu sehen – mit seiner Persönlichkeit, seinen Wünschen und Bedürfnissen.

*„Demenz ist eine sehr sinnliche Krankheit. Die ganzen Sinne sind gefordert.“*

Petra, WG Hospitalstraße; Angehörige

## Demenzformen

Demenz ist ein Sammelbegriff für über 50 verschiedene Erkrankungen des Gehirns.<sup>5</sup> Hinter ähnlichen Symptomen können unterschiedliche Krankheitsprozesse liegen. Die Einteilung in Demenzformen hilft, Verlaufsmuster zu verstehen, die Diagnostik gezielt zu planen und therapeutische Möglichkeiten realistisch einzuordnen. Die einzelnen Demenzformen lassen sich zunächst in zwei Kategorien unterteilen: Primäre Demenzen – sie entstehen direkt durch irreversible Schädigungen des Gehirns – und sekundäre Demenzen – hierzu zählen alle Formen, die als Folge einer anderen Grunderkrankung entstehen. Diese sind teilweise reversibel. Wichtig ist: Die Grenzen sind nicht immer scharf – Mischbilder sind häufig und das klinische Bild kann sich im Verlauf verändern.<sup>6</sup>

### Primäre Demenzformen

Wenn von primären Demenzformen gesprochen wird, sind damit Erkrankungen gemeint, bei denen die Störung im Gehirn selbst entsteht, und dort zu einer irreversiblen und fortschreitenden Zerstörung führt, ohne dass eine andere behandelbare Ursache wie eine Stoffwechselstörung, Medikamentenwirkung oder eine Infektion das Bild erklärt.<sup>5</sup> Sie sind damit nicht heilbar – Behandlungen können derzeit ausschließlich auftretende Symptome mindern. Diese primär neurodegenerativen Prozesse verlaufen meist langsam, sind anfangs oft unspezifisch<sup>7</sup> und zeigen je nach Demenzform typische Schwerpunkte: Mal steht das Gedächtnis im Vordergrund, mal die Aufmerksamkeit, räumliche Orientierung, Verhalten oder Sprache.<sup>5</sup> Gemein haben jedoch alle: Eine Diagnose bedeutet für Betroffene unumgänglich eine fortschreitende Unterstützungs- und Pflegebedürftigkeit. Beispiele für primäre Demenzformen sind<sup>5</sup>:

- **Die Alzheimer-Demenz (kurz: Alzheimer):** Etwa 60 bis 80 % der an Demenz erkrankten Menschen in Deutschland leiden an der Alzheimer-Demenz. Damit ist sie die am häufigsten auftretende Form der Demenz.<sup>8</sup> Die Ursachen sind noch nicht eindeutig geklärt, allerdings lassen sich eine Reihe von Veränderungen im Gehirn der Betroffenen beobachten. Dies sind beispielsweise ein Absterben von Nervenzellen und die Zerstörung ihrer Verbindungen sowie Eiweißablagerungen im Gehirn. Die ersten Anzeichen sind häufig Gedächtnisstörungen und Stimmungsschwankungen, hinzu kommen Sprachschwierigkeiten und Orientierungsschwierigkeiten. Manche Betroffene erleben einen akuten Beginn oder

einen wechselhaften Verlauf mit Phasen der Verschlechterung und vorübergehender Verbesserung.

- **Die vaskuläre Demenz:** Etwa jeder fünfte Mensch mit Demenz leidet unter vaskulärer Demenz. Ursache ist eine Durchblutungsstörung im Gehirn, und damit eine Unterversorgung der Nervenzellen im Gehirn. Aus diesem Grund kann das Phänomen eines „guten Tages“ auftreten. Ist der Blutdruck des Betroffenen an diesem Tag beispielsweise etwas höher als sonst, kann auch die Durchblutung und damit die Versorgung der Nervenzellen im Gehirn wieder etwas steigen. Die Symptome setzen in der Regel eher und intensiver ein als bei der Alzheimer-Demenz, oft stehen eher eine grundsätzliche Verlangsamung und Stimmungsschwankungen im Vordergrund statt Gedächtnisstörungen.<sup>9</sup>
- **Die Lewy-Körperchen-Demenz:** Etwa 15 % der Menschen mit Demenz leiden unter der Lewy-Körperchen-Demenz.<sup>9</sup> Die Ursache sind hier, ähnlich wie bei der Alzheimer-Demenz, Eiweißablagerungen im Gehirn, die zu einem irreversiblen Nervenzellenuntergang führen. Die Symptome setzen jedoch häufig früher ein, das Gedächtnis bleibt im Vergleich aber oftmals länger erhalten.<sup>5</sup> Typisch sind stark schwankende kognitive Fähigkeiten, Halluzinationen sowie Bewegungsstörungen wie beispielsweise Zittern oder steife Muskeln.

*„Ich habe die Lewy-Körperchen-Demenz. Und die führt ja zu Halluzinationen, ich sag immer dazu: Ich sehe was, was du nicht siehst. Aber da hilft sie mir [ihre Hündin Dorie], sie ist wirklich eine therapeutische Einheit hier im Haus.“*

L. Klotz, Vice Chair Alzheimer Europe EWGPWD; Interviewpartnerin mit Demenz

- **Die Frontotemporale Demenz (auch Pick-Krankheit):** Sie gilt als eine der seltenen Demenzformen. Die Symptome werden häufig mit psychischen Erkrankungen verwechselt, da zunächst die Hirnregionen betroffen sind, die das soziale Verhalten (vor allem Hemmungen) steuern. Betroffene wirken teilnahmslos, taktlos, impulsiv und haben keinerlei Bewusstsein für diese Veränderungen.<sup>9</sup> Das Gedächtnis bleibt in den frühen Stadien hingegen weitgehend erhalten. Häufig beginnt die Frontotemporale Demenz zwischen dem 50. und 60. Lebensjahr, in einigen Fällen auch früher.

## HINWEIS

Die Altersvergesslichkeit wird häufig, aber fälschlicherweise synonym für eine Demenz im Alter genutzt. Eine reduzierte Reaktivität ist im Alter allerdings zu einem gewissen Grad normal und nicht immer gleich pathologisch oder besorgniserregend. Bei zunehmender Vergesslichkeit sollte jedoch eine ärztliche Abklärung erfolgen.

## Sekundäre Demenzformen

Nicht jede anhaltende Gedächtnis- oder Denkstörung beruht auf einem eigenständigen neurodegenerativen Prozess. Unter sekundären Demenzformen werden Zustände zusammengefasst, bei denen kognitive Einbußen Folge einer anderen, teils behandelbaren Grunderkrankung oder Einwirkung sind. Als Ursache gelten vor allem Stoffwechselstörungen, Vitaminmangel (zum Beispiel Vitamin B12) oder toxische Schädigungen durch Alkohol oder Medikamente.<sup>5</sup> Diese sekundären Demenzursachen können schleichend wirken, sind aber oft beeinflussbar, sobald die Quelle erkannt und behandelt wird. Denn als Folgeerkrankung einer bereits bestehenden Grunderkrankung haben sekundäre im Vergleich zu primären Demenzformen den Vorteil, dass sie durch gezielte medizinische Interventionen verbessert oder sogar geheilt werden können. Dies erfordert jedoch die rechtzeitige Erkennung und Behandlung der zugrunde liegenden Ursache.

Als eine der bekanntesten sekundären Demenzformen gilt das „Wernicke-Korsakow-Syndrom“ (kurz: Korsakow-Syndrom). Es ist eine häufige Folge von langjährigem Alkoholmissbrauch und einem damit einhergehenden Vitaminverlust.

## Krankheitsverlauf

Das Risiko, an einer Demenz zu erkranken, steigt mit zunehmendem Alter, insbesondere ab dem 65. Lebensjahr. Etwa zwei Drittel aller Menschen mit Demenz sind Frauen. Das liegt zum einen an einer höheren Lebenserwartung und zum anderen, Vermutungen zufolge, an Veränderungen des weiblichen Hormonhaushalts während der Menopause.<sup>10</sup> Neben den genetischen Faktoren und Prädispositionen in der Familie spielen ebenso die Lebensumstände, wie körperliche Aktivität oder soziale Interaktion, eine wichtige Rolle bei der Entstehung.<sup>11</sup>

Der Verlauf einer Demenz ist je nach Krankheitstyp, Person und Umständen hochgradig individuell und lässt sich nur schwer prognostizieren. Grob können die Alzheimer-Demenz, und auch einige andere Formen, jedoch in drei Stadien unterteilt werden: das frühe, mittlere und fortgeschrittene Stadium. Diese sind nicht strikt voneinander getrennt, sondern überschneiden sich in ihren Übergängen.

In den frühen Stadien zeigen sich häufig Symptome wie Konzentrations- und Wortfindungsstörungen sowie Probleme mit dem Kurzzeitgedächtnis.<sup>4,5</sup> Als Folge haben Betroffene häufig Schwierigkeiten, sich an vergangene Aktivitäten oder geplante Termine zu erinnern, oder sie verlegen Gegenstände. Oft versuchen Betroffene zudem neue und ungewohnte Situationen zu meiden und reagieren mit Reizbarkeit und Stimmungsschwankungen auf Fragen oder Situationen, die sie überfordern. Im mittleren Stadium baut auch das Langzeitgedächtnis immer weiter ab. Betroffene haben nunmehr Schwierigkeiten, sich in den eigenen vier Wänden zurechtzufinden. Sie erleben vergangene Kindheits- und Jugenderinnerungen als aktuell, was häufig zu tiefgreifenden Verhaltens- und Persönlichkeitsveränderungen führt. In weit fortgeschrittenen Stadien treten Schwierigkeiten beim Kauen, Schlucken sowie dem Atmen auf – nicht selten versterben die Betroffenen an den Folgen einer Atemwegsinfektion. In der Regel sind sie in diesem Stadium bereits bettlägerig und vollständig auf Pflege und Betreuung angewiesen.<sup>4,5</sup>

## Demenz erkennen

Die ersten Anzeichen einer Demenz werden häufig erst spät erkannt. Das liegt zum einen an der schleichenden Entwicklung der Symptome, aber auch daran, dass Betroffene zu Beginn der Erkrankung leichte Defizite und Symptome gut maskieren können. Dennoch gibt es typische Warnsignale, die auf eine beginnende Demenz hindeuten können<sup>4,12,13</sup>:

- **Gedächtnisprobleme und Vergesslichkeit:** Ein häufiges und meist auch erstes Anzeichen einer Demenz ist das Nachlassen des Kurzzeitgedächtnisses. Kürzlich geführte Gespräche, die Platzierung von Gegenständen oder wichtige Termine werden vermehrt vergessen. Als Folge beginnen Betroffene häufig, sich Notizen zu belanglos wirkenden Themen zu machen, was in eine Zettelwirtschaft münden kann.
- **Herausforderungen bei alltäglichen Tätigkeiten:** Routineaufgaben wie Kochen, das Bedienen von Haushaltsgeräten oder die Verwaltung von

Finanzen bereiten den Betroffenen zunehmend Schwierigkeiten. Sie zeigen vermehrt Unsicherheiten bei Abläufen, die sie früher mühelos bewältigt haben.

- **Orientierungsprobleme im Alltag:** Es treten Schwierigkeiten auf, sich in vertrauten Umgebungen zurechtzufinden. Betroffene verlieren die Orientierung in bekannten Straßen oder Gebäuden. Sie können Probleme haben, das Datum, die Jahreszeit oder die Uhrzeit korrekt einzuordnen.
- **Sprachliche Herausforderungen:** Ein typisches Warnsignal ist das Verwenden falscher Begriffe, Probleme mit dem Zuordnen von Namen zu Personen oder Objekten oder der wiederholte Verlust des roten Fadens im Gespräch.
- **Veränderungen im Verhalten und in der Persönlichkeit:** Demenz geht nicht nur mit kognitiven Einbußen einher, sondern auch mit Veränderungen des Verhaltens. Das kann eine Reaktion auf die bereits genannten Symptome sein, wie beispielsweise Gereiztheit aufgrund von Überforderung. Allerdings können Verhaltensänderungen auch die Folge einer angegriffenen Hirnregion sein, wie im Falle der Frontotemporalen Demenz. Betroffene ziehen sich zunehmend aus sozialen Aktivitäten zurück, wirken gereizt oder entwickeln Ängste und Misstrauen gegenüber nahestehenden Personen. Plötzliche Stimmungsschwankungen und veränderte Reaktionen auf alltägliche Situationen sind ebenfalls Hinweise auf eine mögliche Erkrankung.

Wer bereits einen Menschen mit Demenz in seiner Familie oder im Bekanntenkreis hatte, der wird eventuell die Erfahrung gemacht haben, dass es schwierig sein kann, Betroffene auf Symptome anzusprechen und von einem Besuch bei einer Ärztin zu überzeugen. Um eine Demenz frühzeitig diagnostizieren oder ausschließen zu können, sollte dennoch ärztlicher Rat eingeholt werden. Dadurch können auch eventuell andere Krankheiten, die ähnliche Symptome hervorrufen, erkannt und behandelt werden. Zudem ermöglicht eine frühzeitige Diagnose auch das frühzeitige Einleiten symptomatischer Therapien zur Behandlung von Begleitfaktoren wie Depressionen und Schlafstörungen sowie strukturierter, alltagsnaher Trainingsprogramme. Gerade in frühen Stadien lassen sich mit kognitiver Stimulation<sup>14</sup> oder Physiotherapie<sup>15</sup> Fähigkeiten oft stabilisieren und der Abbau zumindest verlangsamen.

## Die Diagnose

Demenz lässt sich nicht an einem bestimmten Blutwert oder durch eine einzige Untersuchung feststellen. Die Diagnose erfolgt vielmehr durch den Ausschluss anderer Ursachen. Die durchgeführten Tests reichen von einfachen kognitiven Untersuchungen bis hin zu komplexeren diagnostischen Verfahren.

Ein Beispiel für einen kognitiven Test ist der Uhrentest. Dabei werden Patient:innen gebeten, eine Uhr samt Zeigern entsprechend einer vorgegebenen Uhrzeit zu zeichnen. Darüber hinaus kommen bildgebende Verfahren zum Einsatz, wie etwa die Magnetresonanztomografie (MRT), mit der strukturelle Veränderungen im Gehirn sichtbar gemacht werden können. Auch die Positronen-Emissions-Tomografie (PET) wird genutzt. Sie ermöglicht Einblicke in Stoffwechselvorgänge im Gehirn. Ergänzend werden Blutuntersuchungen durchgeführt, um beispielsweise Vitaminmängel festzustellen. Außerdem spielen neurologische, psychiatrische und psychologische Tests eine wichtige Rolle. Diese helfen, die Symptome von anderen Erkrankungen – etwa Depressionen oder Angststörungen – abzugrenzen.

## Behandlungsmöglichkeiten

Auch wenn die überwiegende Anzahl der Demenzformen nicht heilbar ist, so kann die Lebensqualität von Betroffenen durch eine begleitende Behandlung doch zumindest verbessert werden. Dabei liegt der Fokus dieser Behandlungen primär auf einer Minderung der Symptome sowie einer Verlangsamung des Krankheitsverlaufs.

### Medikamentöse Behandlung

Zur Behandlung einer Demenz können verschiedene Medikamente eingesetzt werden. So werden bei Bedarf beispielsweise Psychopharmaka gegen Begleitsymptome wie Schlafstörungen und Depressionen verschrieben. Antidementiva hingegen bekämpfen die Ursache von Demenz direkt. Die Forschung auf diesem Gebiet steckt noch in den Kinderschuhen, da die Zusammenhänge zwischen Ursache und Wirkung noch nicht vollständig erforscht sind. Dennoch macht die medizinische Forschung Fortschritte: Neuartige Therapieansätze – etwa Antikörper, die auf krankhafte Eiweißablagerungen im Gehirn zielen – zeigen in Studien erste Erfolge und

können das Fortschreiten der Alzheimer-Demenz bei manchen Betroffenen etwas verlangsamen. Gleichzeitig werden Nutzen, Risiken und Zugänglichkeit weiterhin sorgfältig geprüft.

Die Entscheidung für oder gegen ein Medikament ist so individuell wie die Erkrankung selbst. Sie sollte niemals leichtfertig getroffen werden, denn auch im Falle einer Demenz ist die Einnahme von Medikamenten mit Nebenwirkungen und eventuellen Begleitscheinungen verbunden. Aus diesem Grund sollte vor allem die behandelnde Ärzt:in gut über andere bestehende Erkrankungen und Medikamenteneinnahmen informiert sein. Zudem ist es sinnvoll, im Vorfeld einer Medikamenteneinnahme zu eruieren, was die Ursache für ein auftretendes Symptom ist und ob die Möglichkeit besteht, vielmehr die Ursache selbst als nur das Symptom zu behandeln. So kann aggressives Verhalten ein Symptom mit verschiedenen Ursachen sein. Es könnte sowohl die Folge einer Psychose sein – eine Ursache, die rein physisch begründet ist und damit ein rechtfertigender Grund für die Gabe von Medikamenten – als auch eine Reaktion auf Frust und Angst aufgrund von Unsicherheit – hier ließen sich die Lebensumstände ändern.

### Nichtmedikamentöse Behandlung

Einen besonders großen Hebel bei der nichtmedikamentösen Behandlung von Demenz hat die Gestaltung des Alltags. So können soziale Aktivitäten wie gemeinsames Kochen oder Bewegung in der Natur einen positiven Einfluss auf das Befinden von Menschen mit Demenz haben.<sup>16,17</sup> Zu den nichtmedikamentösen Behandlungsmöglichkeiten zählen außerdem Angebote wie Ergo- und Physiotherapie, die sowohl dem Abbau körperlicher als auch kognitiver Fähigkeiten entgegenwirken. Auch Psychotherapie und Bio-graphiearbeit sind hier zu nennen, die den emotionalen Umgang mit der Krankheit erleichtern können.

*„Ich habe mich zu meinem eigenen wissenschaftlichen Projekt gemacht und arbeite jeden Tag an mir.“*

Volkmar Schwabe; Interviewpartner mit Demenz

### Palliative Versorgung

Im fortgeschrittenen Stadium der Demenz steht die palliative Versorgung der Betroffenen im Vordergrund. Hierbei handelt es sich um die Behandlung

von Patient:innen in ihrer letzten Lebensphase. In diesem Rahmen hat die Linderung von beispielsweise Schmerzen nun höchste Priorität. Oft bleiben diese unerkannt, da Betroffene nicht mehr in der Lage sind, diese zu kommunizieren – und damit unbehandelt. Aber auch Symptome wie Atemnot oder Ernährungsprobleme sollten in dieser Phase achtsam behandelt und reduziert werden.

Eine effektive palliative Versorgung ist ein feingefühliges Zusammenspiel aus verschiedenen Personen und Verantwortlichen. Neben einem interdisziplinären Team aus diversen Fachkräften spielen vor allem die An- und Zugehörigen eine zentrale Rolle. Neben einem ebenso bestehenden Bedarf an emotionaler und psychologischer Unterstützung sollten sie außerdem aktiv in Entscheidungsprozesse und ethische sowie rechtliche Fragen, wie dem Wunsch nach lebensverlängernden Maßnahmen oder Reanimation, miteinbezogen werden.<sup>18</sup> Wichtige Dokumente, wie eine Patientenverfügung, die die Wünsche der Betroffenen für zukünftige Behandlungen festhält, sollten frühzeitig erstellt werden. Außerdem sollte eine Vorsorgevollmacht einer Person, die im Namen der Betroffenen Entscheidungen trifft, wenn diese nicht mehr in der Lage dazu ist, rechtzeitig vorhanden sein (mehr dazu in: „Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur“).

## Die Lebensrealität von Menschen mit Demenz

*„Nach außen wirke ich oft wie ein glänzend restaurierter Altbau. Dahinter ist aber eine große Ruine.“*

Volkmar Schwabe; Interviewpartner mit Demenz

Veränderungen im Gehirn eines Menschen mit Demenz verursachen nicht nur den Verlust seiner kognitiven Fähigkeiten, sondern beeinflussen seine gesamte Lebensrealität.<sup>4</sup> Im Fall der Alzheimer-Demenz führen beispielsweise Eiweißablagerungen im Gehirn zu einem Absterben von Nervenzellen, vor allem im Bereich des Hippocampus – dem Zentrum für Lernen und Gedächtnis. Die Funktion des Kurzzeitgedächtnisses nimmt nach und nach ab, was dazu führt, dass Betroffene sich nicht mehr an kurz zurückliegende Ereignisse erinnern können. Die Betroffenen bemerken, dass sie Gegenstände nun häufiger verlegen, ihnen Aufgaben zu komplex oder Verabredungen zu einer ungewohnten Herausforderung werden. Die Umgebung bietet nach und nach weniger Orientierung, was für Betroffene als irritierend oder sogar bedrohlich wahrgenommen werden kann. Dies

kann zu Gefühlen von Unsicherheit bis hin zu Scham oder Angst führen. Ergänzend dazu verändern sich häufig auch Aufmerksamkeit, Planungs- und Urteilsvermögen, sogenannte Exekutivfunktionen: Mehrschrittige Tätigkeiten wie „Post holen, sortieren, beantworten“ geraten durcheinander, kleine Ablenkungen werfen die Betroffenen aus der Bahn.<sup>19</sup> Auch die visuelle Verarbeitung kann sich wandeln – Kontraste, Tiefenwahrnehmung und Wegfindung werden schwieriger, glänzende Böden wirken wie Pfützen, dunkle Teppiche wie Löcher, reizreiche, neue Umgebungen überfordern schneller als früher.<sup>20</sup>

## Was sich verändert

*„Am Anfang war die Diagnose für mich die Demontage meiner Persönlichkeit.“*

L. Klotz, Vice Chair Alzheimer Europe EWGPWD; Interviewpartnerin mit Demenz

*„Es ist manchmal, als wäre da ein Eisberg: Ich weiß oft nicht einmal mehr, was ich vergessen habe.“*

Barbara, Interviewpartnerin mit Demenz

Viele Betroffene spüren anfangs sehr wohl, dass etwas nicht stimmt. Sie wissen, dass sie Namen vergessen, Verabredungen durcheinanderbringen oder sich in Gesprächen verlieren. Häufig versuchen sie, beginnende Symptome zu vertuschen oder mit Ausflüchten oder Humor zu überspielen. Mit zunehmender Demenz bleiben diese jedoch nicht unbemerkt für die Menschen in ihrem Umfeld. Die Familie bemerkt sie, Kolleg:innen werden ungeduldig und Freundschaften beginnen sich zu lösen. Das sind für Betroffene und An- und Zugehörige echte emotionale Rückschläge: Einladungen bleiben aus, Anrufe werden seltener, man fühlt sich „peinlich“ oder fehlt am Platz. Nicht selten entsteht ein Kreislauf aus Scham, Rückzug und Einsamkeit.<sup>21</sup>

*„Zu den Symptomen kam die Angst, dass jemand etwas merkt. Dieses Verschweigen und der permanente Druck haben mich schließlich zusammenbrechen lassen.“*

L. Klotz, Vice Chair Alzheimer Europe EWGPWD; Interviewpartnerin mit Demenz

Gleichzeitig kann beispielsweise bei der Alzheimer-Demenz – je nach Stadium – ein eingeschränktes Krankheitsbewusstsein auftreten: Betroffene

können dann die eigene Veränderung nicht (mehr) einschätzen, was von An- und Zugehörigen oft wie Uneinsichtigkeit interpretiert wird, tatsächlich aber Teil der Erkrankung ist.<sup>22</sup> Hilfreich ist es, in dieser Phase behutsam aufzuklären, konkrete, kleine Besuchs- und Unterstützungsangebote zu machen – beispielsweise mittwochs 30 Minuten spazieren zu gehen – und gewohnte soziale Rituale zu bewahren, damit der Kontakt nicht abreißt.

Je nach Art und Stadium der Demenz verändert sich nicht nur das Gedächtnis, sondern auch die Wahrnehmung der Umwelt. Das kann zu Spannungen im Alltag führen, etwa, wenn eine Mutter ihre Tochter plötzlich für eine Pflegekraft hält oder ihren verstorbenen Ehemann bald von der Arbeit zurückerwartet. Für An- und Zugehörige kann das erschütternd sein, doch für die Betroffenen ist es ihre gelebte Realität. In einigen Demenzformen wie der Lewy-Körperchen-Demenz können zusätzlich Fehleinschätzungen oder Halluzinationsphänomene auftreten; für Betroffene sind diese Erlebnisse stimmig und logisch. Ein direktes Dagegenreden erhöht oft Stress – hilfreicher ist es, die erlebte Wirklichkeit ernst zu nehmen, Sicherheit zu vermitteln und behutsam umzulenken. Auch tageszeitliche Schwankungen spielen eine Rolle: Gegen Abend nehmen Unruhe und Verwirrtheit nicht selten zu.<sup>23</sup> Schlafstörungen und ein verschobener Tag-Nacht-Rhythmus belasten viele Familien; regelmäßiges Tageslicht, Bewegung am Vormittag und ruhige Abendroutinen mit gedämpftem Licht sowie feste Ansprechpersonen und reduzierte Reize können diese Phasen abfedern.<sup>24</sup>

*„Ich weiß, dass ich oft mehr Geduld bräuchte, als ich aufbringen kann. Häufig ist mir gar nicht bewusst, wie sich die Situation aus deiner Perspektive darstellt, weil sie für mich ganz anders aussieht. Aber dann gibt es diese kleinen Momente der Überschneidung, in denen ich plötzlich verstehe, wie es dir gerade geht.“*

Jonas Legge; Angehöriger, im Interview an seine Mutter gewandt

Auch motorische Fähigkeiten nehmen im Verlauf der Erkrankung ab. Das zeigt sich beispielsweise beim Gangbild, das unsicherer wird, bei feinen Bewegungen wie dem Knöpfen eines Hemdes oder sogar bei Inkontinenz, die für viele eine Schamgrenze überschreitet. Gleichzeitig kann sich das Verhalten der Betroffenen verändern: Aus einer sonst ausgeglichenen, geselligen Frau kann eine ängstliche oder gar misstrauisch-aggressive Person werden. Neue Situationen überfordern, unbekannte Gesichter machen Angst. Was wie Ablehnung wirkt, ist aber oft schlichtweg ein Ausdruck der Überforderung. Zusätzlich wird Schmerz häufig nicht klar benannt und äußert sich dann als „Rufen“, Rückzug oder Gereiztheit<sup>25</sup>;

ein Blick auf Grundbedürfnisse (Schmerz, Hunger/Durst, Toilette, Kälte/Wärme, Ruhe) ist dann immer ein sinnvoller erster Schritt. Essen und Trinken geraten bei vielen Menschen im Krankheitsverlauf in den Hintergrund – veränderte Wahrnehmung, weniger Appetit oder motorische Hürden führen zu Gewichtsverlust. Kleine, appetitliche Portionen, Fingerfood, vertraute Lieblings Speisen und Getränke in Sichtweite sind einfache, wirksame Gegenmaßnahmen.<sup>26</sup>

## Was lebendig bleibt

Trotz aller Veränderungen bleibt bei vielen Menschen mit Demenz eine erstaunlich feine emotionale Wahrnehmung erhalten. Sie spüren Stimmungen, lesen Gesichter und Körperhaltungen und nehmen den Grundton einer Situation wahr, beispielsweise ob jemand ihnen wohlgesonnen, ruhig, zugewandt oder abweisend begegnet. Gefühle hinterlassen oft länger Spuren als konkrete Worte oder Fakten. Erhalten bleibt häufig auch die Fähigkeit zur Beziehung: das Erleben von Nähe, Vertrauen, Verbundenheit und Trost. Bindungsmuster, die ein Leben lang gewachsen sind, wirken weiter und können auch in unruhigen Situationen Sicherheit vermitteln – die Präsenz vertrauter Menschen, ihre Stimme, ihr Geruch oder eine charakteristische Art zu lachen.

*„Wenn die Erinnerung verschwindet, bleibt doch etwas Wesentliches erhalten: die Emotion.“*

Rainer Heydenreich; Interviewpartner mit Demenz

*„Irgendwann braucht es gar keine Worte mehr. Dann reicht ein Blick, ein Lächeln oder eine Berührung.“*

Petra, WG Hospitalstraße; Angehörige

Auch viele bewährte Routinen, wie Bewegungsmuster, Handgriffe und Körperrhythmen, bleiben bei vielen Menschen mit Demenz lange erhalten. Schritte eines Tanzes, das Summen einer Melodie, das automatische Sortieren, Falten, Zuknöpfen – solche eingeübten Abläufe können verfügbar bleiben, auch wenn das bewusste Erinnern schwerfällt. Dazu passt, dass Rhythmus und Musik oft tief verankert sind: Takt, Melodienfragmente, bekannte Liedzeilen oder Reime tauchen wieder auf und verbinden Vergangenheit mit Gegenwart. Ebenso wie Redewendungen, Dialektfetzen, Lieblingsfarben, Vorlieben und Abneigungen sowie der Sinn für Humor.

Werte und Haltungen können spürbar fortbestehen: der Wunsch, „nützlich zu sein“, der Sinn für Ordnung, religiöse oder spirituelle Prägungen. Und auch Sinnesfreuden bleiben bedeutsam: der Geschmack einer vertrauten Speise, der Duft von Kaffee, Wärme auf der Haut, Licht im Raum, Wind im Gesicht. Schließlich bleibt die Fähigkeit, Schönheit und Gegenwärtigkeit zu erleben: ein Blick in den Garten, das Funkeln eines Gegenstands, das Rascheln von Blättern, ein Tier auf dem Schoß. Dieses Wahrnehmen, das „Lebendige“, bildet einen verlässlichen Kern – und es erinnert daran, dass der Mensch mehr ist als sein Gedächtnis.



## Sexualität, Sinnlichkeit und Selbstwahrnehmung im Alter mit Demenz

Für viele von uns gehört es ganz selbstverständlich zum Leben, sich als fühlender Mensch zu erleben: den eigenen Körper wahrzunehmen, Nähe zu suchen oder zu genießen, sich verbunden zu fühlen, und auch zu flirten oder sich berühren zu lassen. Dabei muss nicht immer das Körperliche im Vordergrund stehen; manch einer genießt vor allem das Emotionale und das Gefühl von Wärme und Zugehörigkeit.

Mit dem Älterwerden verändern sich Körper, Alltag und Rollen. Wünsche und Bedürfnisse können sich verschieben: Für manche wird Zärtlichkeit wichtiger als Aufregung, Vertrautheit wichtiger als Neues, Ruhe wichtiger als Intensität. Kommt zusätzlich eine Demenz ins Spiel, denken viele Menschen zunächst an Vergessen und Orientierungsschwierigkeiten. Dass Bedürfnisse nach Nähe oder dem Erleben von Sinnlichkeit damit nicht automatisch verschwinden, rückt im Bewusstsein Außenstehender häufig in den Hintergrund oder wird erst gar nicht mehr wahrgenommen. Auch wenn es Betroffenen schwerer fallen kann, eigene Bedürfnisse auszudrücken oder gut einzuordnen, besonders wenn sich Grenzen, Schamgefühle oder die eigene Wahrnehmung verändern, bleibt diese Seite des Lebens für viele bedeutsam, auch wenn darüber nicht immer offen gesprochen wird.

Auch für An- und Zugehörige, Mitbewohner:innen und Mitarbeiter:innen kann das Thema verunsichernd sein. Zwischen dem Wunsch, zu schützen, und dem Anspruch, Würde, Privatsphäre und Selbstbestimmung zu achten, entstehen mitunter Spannungen. Es kann Unsicherheit darüber geben, wie man angemessen reagiert oder wie Situationen eingeordnet werden können. Hinzu kommen gesellschaftliche Tabus und die eigenen Prägungen: Was man gewohnt ist zu verschweigen, ist im Alltag oft schwerer achtsam zu begleiten.

Gerade in gemeinschaftlichen Settings stellt sich dann die Frage nach der Haltung im gelebten Alltag: Wie kann Privatsphäre möglich sein? Wie lässt sich Würde wahren? Wie kann Nähe Raum bekommen? Solche Fragen lassen sich jedoch selten allgemein beantworten, weil

sie immer mit Biografie, Beziehungen, Räumen, Kultur und konkreten Situationen zusammenhängen.

Wie lebendig und zugleich klar begrenzt solche Erfahrungen sein können, zeigt die Perspektive einer Interviewpartnerin, die mit Demenz lebt:

*„Eine neue Partnerschaft – das wäre für mich heute undenkbar. Aber ich bin doch nicht sexuell abgeschaltet. Ich bin 65, ich bin immer noch eine Frau. Ich habe einen Körper, ich habe Gefühle – auch wenn viele das nicht sehen wollen oder gar nicht für möglich halten. Und ich finde es traurig, wie selbstverständlich dieser Bereich aus unserem Leben gestrichen wird, als wäre mit der Diagnose alles erledigt. Dabei gehört Sexualität doch zu uns – sie kann schön sein, sie kann schwierig sein, aber sie ist ein Teil des Lebens.“*

*Ich erinnere mich an eine Alzheimer-Veranstaltung: Da saß ein Mann neben mir, und plötzlich war da dieses Gefühl – wie früher, so ein Moment von ‚schockverliebt‘. Einfach dieses intensive Wohlgefühl, sogar sexuelle Erregung. Drei Stunden an einem Abend, und ich durfte das noch einmal spüren. Das war für mich wie: Oh mein Gott – wie gut war das denn!*

*Und trotzdem: Ich kenne meine Grenzen. Ich setze sie klar – auch, weil ich niemandem ein ‚neues Paket‘ zumuten möchte. Aber dieser Moment... dieses schöne Spüren: Seele, Körper, Geist – alles war im gleichen Takt.“*

L. Klotz, Vice Chair Alzheimer Europe EWGPWD; Betroffene

## Die Perspektive wechseln

Da Menschen mit Demenz eine veränderte Wahrnehmung der Realität haben können und häufig stark auf Gefühle reagieren, müssen Pflegende bei der Versorgung von Menschen mit Demenz oft besonders offen für die Bedürfnisse der Betroffenen sein und sich in ihre Realität hineinversetzen. So können sie eine Verbindung zu ihnen herstellen, die essenziell für eine gute Versorgung ist. Ein klassisches Beispiel hierfür ist folgende Situation: Eine ältere Dame sitzt in einem Pflegeheim und sagt immer wieder, dass sie nach Hause will. Ihr logisch zu erklären, dass sie jetzt hier wohne, es ihr altes Haus

nicht mehr gebe oder hier jetzt ihr neues Zuhause sei, ist nicht unbedingt zielführend – im Gegenteil, es kann Angst, Verwirrung oder Traurigkeit nur noch weiter verstärken, da sich die Betroffene nicht verstanden oder mit ihrem Bedürfnis gar abgelehnt fühlt. Stattdessen kann es hilfreicher sein, empathisch und auf emotionaler Ebene zu reagieren, indem man die Dame bittet, von ihrem Zuhause, wie es dort war und was sie besonders vermisst, zu erzählen und ihr beruhigend zu versichern, dass sie in Sicherheit und nicht allein ist. Häufig geht es darum, das emotionale Bedürfnis hinter dem Wunsch zu erkennen – denn möglicherweise geht es nicht um den geografischen Ort „Zuhause“, sondern das Gefühl von Geborgenheit, Sicherheit und Vertrauen.



Gegenstände aus dem früheren Zuhause wecken Erinnerungen und sind eine tolle Gelegenheit, um Geschichten aus alten Zeiten zu erzählen.

Eine besonders wichtige Rolle für das Verhalten und Erleben von Menschen mit Demenz nimmt die Biografie der Betroffenen ein. Auch wenn biografische Erinnerungen mehr und mehr verblassen und einfache Freuden und Werte an Bedeutung gewinnen, sind sie prägend für viele Verhaltensweisen von Menschen mit Demenz.<sup>4</sup> Denn häufig können bestimmte Situationen, Momente oder Aussagen Gefühle auslösen, die für Außenstehende überraschend kommen und schwer nachzuvollziehen sind. Das Erstellen von Biografie-Büchern durch An- und Zugehörige kann es Pflegenden erleichtern, wichtiges Wissen über prägende Ereignisse in der

Vergangenheit, Ängste und Charakterzüge der Betroffenen zu erlangen – sie bekommen ein Bild davon, wer ihr Gegenüber einst war und heute ist.

*„Ich gehe einmal in der Woche zur Ergotherapie, und wir machen dort gerade Biografiearbeit. Das finde ich schön, weil man dann noch einmal schauen kann, was alles in der eigenen Vergangenheit liegt. Durch die Ergotherapie habe ich mir auch angewöhnt, abends in ein grünes Buch einen Satz zu schreiben – darüber, was der Tag gebracht hat oder was sonst so passiert ist. Damit ich nicht alles vergesse, reichen oft schon ein paar Stichworte. Manchmal sind es nur zwei Wörter, und später weiß ich dann trotzdem noch, was ich damit gemeint habe.“*

Guido Cremer, Alzheimer Gesellschaft; Interviewpartner mit Demenz

## Der Konferenztisch von Holger Hasse; Angehöriger

EXKURS

*„Ein Mitbewohner bei uns in der WG war früher beim Bundesnachrichtendienst. Morgens nach dem Frühstück veranstaltete er regelmäßig ein wichtiges, geheimes Meeting, während ein anderer Mitbewohner, ein ehemaliger Schuldirektor, eine Lehrerkonferenz einberufen wollte. Beide fingen oft an, sich um den vermeintlichen Konferenztisch im Esszimmer zu streiten und jeder war davon überzeugt, er habe den Termin schon rechtzeitig vorgeplant. Wenn eine Pflegekraft sodann versuchte, einzugreifen, um den Streit zu beenden, wurden beide Herren oft noch ungehaltener und schnell sehr zornig. Es brachte auch nichts, wenn man ihnen in diesem Moment erklärte, dass sie schon seit vielen Jahren in Rente seien oder dass jetzt gar keine Konferenz stattfände. Doch erklärte man ihnen mit klarem Auftritt, dass die Schule heute gar keine Lehrerkonferenz halte, sondern mit dem Bundesnachrichtendienst, einer wichtigen Aufsichtsbehörde im Land, einen gemeinsamen Termin zur Besprechung wahrnehme und die Pflegekraft mit dem Tonfall einer Schulsekretärin die beiden Teilnehmer höflich fragte, ob sie bei ihrer Besprechung gerne auch einen heißen Kaffee serviert bekommen möchten, so beruhigten sie sich unmittelbar, schauten kurz etwas verwundert, antworteten aber sehr selbstbewusst: ‚Ja sehr gerne, aber nicht die Kekse für die Gäste vergessen‘ – und der Streit war aus dem Raum.“*

## „Lügen“ – ethisch verwerflich oder vertretbares Mittel zum Zweck?

Eine kleine Notlüge hier, eine kleine Schummelei dort – es könnte manche Situationen doch so viel einfacher machen, wenn da nicht das schlechte Gewissen wäre, nicht ehrlich zu sein zum Gegenüber. Lügen kann ein Dilemma sein, denn der Grat zwischen Notlüge und Täuschung ist schmal.

Doch nehmen wir einmal Abstand vom wertenden Begriff des Lügens. Sich nicht an der Wahrheit zu orientieren, ist im Umgang mit Menschen mit Demenz sehr individuell und gehört häufig dazu, wenn man sich auf die Welt der Betroffenen einlässt. So bringt es zum Beispiel nichts, der eigenen Mutter faktenorientiert zu erklären, dass ihre Eltern nicht mehr leben, da sie schließlich selbst schon über 80 sei, wenn sie sich selbst aber gerade in ihrer Lebensphase als Kind befindet. Hier würde es Sinn machen „mitzuspielen“, um die Mutter nicht noch mehr zu irritieren und damit Gefühle von Angst, Verzweiflung oder Aggressivität zu fördern.

Dennoch sollte man nicht versuchen, jede Situation, die man als herausfordernd oder kritisch antizipiert, mit Überlistung oder einer erfundenen Geschichte handzuhaben. Der Umzug in ein Pflegeheim oder auf den Pflegehof darf ruhig auch als solcher benannt werden und muss nicht als Tagesausflug verkauft werden. Denn Menschen mit Demenz können durchaus noch etwas Neues lernen, wenn auch mit etwas mehr Zeit und Geduld. Daher sollten wir je nach Situation abwägen, ob hier eine kurzfristige emotionale Beruhigung mehr wiegt oder die langfristige Akzeptanz einer neuen Situation.

*„Ohne Lügen geht es manchmal nicht. Wenn man in solchen Situationen die Wahrheit sagt, geraten die Betroffenen häufig unter Stress. Es hilft ihnen nicht weiter, wenn man ihre Realität korrigiert. Meine Mutter nimmt sich zum Beispiel gern Dinge, schmiert auf dem Tisch oder malt darauf herum. Wenn ich dann sagen würde: ‚Hör auf, das macht man nicht‘, würde sie mich vermutlich nur irritiert ansehen und vielleicht sogar Angst bekommen. Deshalb können solche ‚Lügen‘ in manchen Momenten entlastend sein. Wir lügen hier, dass sich die Balken biegen (lacht).“*

Petra, WG Hospitalstraße; Angehörige

## Einen persönlichen Umgang finden

Die mentale Belastung pflegender An- und Zugehöriger, besonders in der häuslichen Pflege, nimmt im fortgeschrittenen Stadium der Demenz erheblich zu. Einerseits muss man möglicherweise eine neue Form der Nähe zulassen: beispielsweise, wenn es um die Unterstützung bei der Körperpflege geht, man von nun an die eigene Mutter duschen oder den eigenen Bruder beim Wechseln der Inkontinenzprodukte unterstützen muss. Auch muss man sich eventuell eingestehen, dass man selbst nicht alles allein schafft und – im Falle von Unterstützung durch einen ambulanten Pflegedienst – fremde Menschen in seine privaten vier Wände lassen. Wenn man als An- und Zugehörige:r nicht mehr erkannt oder sogar abweisend behandelt wird, kann dies zusätzlich emotional belastend und sogar verletzend sein. Die Herausforderung besteht dann vor allem darin, das Verhalten der Betroffenen nicht persönlich zu nehmen.

## Sich selbst nicht zu kurz kommen lassen

Empathie und das Bewusstsein über das eigene Wirken sind nicht zu unterschätzen, wenn es darum geht, mit den Betroffenen in Verbindung zu bleiben. Bin ich selbst beispielsweise gestresst, so kann sich dies auch auf mein Gegenüber übertragen. Doch vor allem Menschen mit Demenz können Schwierigkeiten haben, nachzuvollziehen, was die Ursache für diesen Stress ist und dadurch weniger rational oder empathisch reagieren. Ihr Verhalten verstärkt die gespürte Anspannung oft noch zusätzlich. Gerade deshalb ist es existenziell wichtig, als An- und Zugehörige:r konsequent auf die eigene körperliche und seelische Gesundheit zu achten. Selbstfürsorge ist keine Kür und kein Egoismus, sondern die Voraussetzung dafür, verlässlich, geduldig und sicher unterstützen zu können. Wer dauerhaft erschöpft ist, verliert schneller die Ruhe, missversteht Signale, greift eher zu unpassenden Lösungen und riskiert, dass aus kleinen Missverständnissen belastende Konflikte werden. Umgekehrt wirkt ein belastbarer, ausgeruhter Mensch regulierend: Er oder sie kann Anspannung aufnehmen, ruhig bleiben, klarer entscheiden und damit Situationen für alle Beteiligten entschärfen. Sich selbst zu schützen, heißt also, auch die betreute Person zu schützen.

## Sich unterstützen lassen

Sollte man bemerken, dass einem die persönliche Umstellung im Umgang mit dem Betroffenen nicht gelingt oder einen die Situation zunehmend emotional belastet, ist es immer ratsam, sich Unterstützung zu suchen – sei es psychische oder organisatorische. Oft hindert jedoch persönliche Scham oder Unsicherheit An- und Zugehörige daran, rechtzeitig Hilfe in Anspruch zu nehmen. Dabei kann die Belastung für pflegende An- und Zugehörige so stark werden, dass sie selbst erkranken, soziale Kontakte verlieren und ihre Lebensqualität leidet. Man kann einen Menschen mit Demenz jedoch nur adäquat unterstützen, wenn es einem selbst gut geht und man sowohl mental als auch körperlich in der Lage dazu ist. Aus diesem Grund ist es wichtig, Unterstützung durch Familie, Freund:innen, Nachbar:innen und professionelle Betreuungs- und Pflegedienste zuzulassen. Dazu gehören auch kleine, regelmäßige Auszeiten, das Aufteilen von Aufgaben, das Annehmen von Entlastungsangeboten und die Klarheit, eigene Grenzen zu benennen. Darüber hinaus gibt es viele regionale und online verfügbare Beratungsstellen wie örtliche Betreuungsstellen und Pflegestützpunkte, Alzheimer-Gesellschaften in der Region, die Kranken- und Pflegekassen sowie karitative Einrichtungen und lokale Selbsthilfegruppen, die pflegende An- und Zugehörige bei Fragen zu Betreuung und Pflege von Menschen mit Demenz helfen können. Neben medizinischen und gesetzlichen Informationen können sie auch Hinweise zu lokalen Angeboten, Dienstleister:innen und Selbsthilfegruppen geben. Diese sind oft sogar kostenlos.

*„In solchen Situationen ist es wichtig, Kinder, Freunde oder überhaupt ein tragfähiges soziales Netz zu haben.“*

Angehörige:r; anonym

*„Wie dramatisch eine demenzielle Erkrankung in ein Familiensystem eingreift, habe ich selbst erlebt. Sie betrifft nicht nur eine Person, sondern das ganze System: Rollen und Funktionen müssen neu definiert werden.“*

L. Klotz, Vice Chair Alzheimer Europe EWGPWD; Interviewpartnerin mit Demenz

## Es hat nicht alles nur sein Schlechtes

von Holger Hasse; Angehöriger

*„Die Demenz meiner Mutter veränderte nicht nur ihr Leben, sondern auch unsere Beziehung auf eine Weise, die ich nie erwartet hätte. Schon vor ihrer Diagnose hatte ich oft das Gefühl, dass sie in ihren Pflichten, Gewohnheiten und Denkmustern gefangen war. Sie wirkte auf mich häufig fern, angespannt und nur schwer erreichbar. Wirkliche Nähe zwischen uns entstand nur selten.“*

*Mit dem Fortschreiten der Demenz wurde zunächst alles schwieriger. Es kamen Ängste, Verwirrung, Halluzinationen und aggressive Reaktionen hinzu. Für uns als Angehörige war das belastend – ein offener, entspannter Umgang war kaum noch möglich. Ich hatte eher das Gefühl, meine Mutter immer mehr zu verlieren. Erst mit dem Umzug in eine Demenz-WG veränderte sich etwas Grundlegendes. Sie wurde fast über Nacht ganz ruhig. Ihre Ängste, Halluzinationen und Weglauftendenzen schmolzen dahin wie Eis in der Sonne. Nach etwa einer Woche war sie wieder ganz normal ansprechbar. Das ungewohnte Umfeld der Neun-Personen-WG hatte sie aufgefangen, beruhigt und trotz der Demenz auf eine erstaunliche Weise stabilisiert. Nach einigen Wochen war sie freundlich, zugewandt, fast kuschelig, voller Freude und ganz wild auf gemeinsame Ausflüge – und freute sich jedes Mal auf die Rückkehr in ihr neues Zuhause. Alle Sorgen, Vorurteile und Ängste waren wie abgeschüttelt – verschwunden. Vor allem aber war das geistige Rollenspiel, in das sie jahrzehntelang hineingeschlüpft oder durch ihre Umwelt hineingedrängt wurde, von ihr abgefallen. So realisierte ich erst viel später, dass ich nun meine wahre Mutter kennenlernen durfte.*

*Diese Phase dauerte etwa zwei Jahre an. Wir hatten alle viel Freude mit der nunmehr 80-jährigen Barbara, viel Nähe, viel Lachen. Heute bin ich als einziger Sohn besonders dankbar für diese Erfahrung, da ich mich in früheren Lebensphasen nicht immer gut mit ihr verstanden hatte. Sie hatte sich für mich oft abwesend und fremd angefühlt. Doch dieses Gefühl war verschwunden. Und in großer Dankbarkeit denke ich nun – einige Jahre nach ihrem Tod – daran zurück, welches unerwartete Glück mir durch die Demenz meiner Mutter zuteilwurde.“*



Holgers Mutter genießt die Zeit mit einer Mitarbeiterin, die ihr die Haare frisiert.  
Bildquelle: Holger Hasse

*„Sie hat sich immer ganz viel mit allen Sachen beschäftigt und sich doll geärgert und schlecht geschlafen. Und hier in der WG wurde sie auf einmal ganz ruhig, weil sie die Sachen ja nicht mehr so im Kopf hatte, sondern sie war so zufrieden mit ihrem Umfeld. Und nachher fing es an, dass sie, wenn ich da war, ganz doll meine Hand gehalten hat und mich geküsst hat, das hat sie früher nie gemacht.“*

Petra, WG Hospitalstraße; Angehörige

## Was wir von Menschen mit Demenz lernen können

Menschen mit Demenz leben oft stärker im Hier und Jetzt. Dies kann durchaus neue Chancen bieten. Während An- und Zugehörige in vielen Fällen große Schwierigkeiten haben, sich auf die neue Situation einzustellen, erscheint das Leben für die Betroffenen oft weniger tragisch. Menschen mit Demenz entwickeln ab einem gewissen Stadium neue Lebensgefühle und Perspektiven. Alltägliche Sorgen, die einen sonst gewöhnlich belasten, fallen häufig weg und auch frühere soziale Rollen und materieller Besitz verlieren an Bedeutung.

*„Durch die Krankheit habe ich ein neues Leben begonnen. Ich lebe heute bewusster, kontaktfreudiger und bin trotz aller Einschränkungen zufriedener als früher.“*

Volkmar Schwabe; Interviewpartner mit Demenz

„Die Welt ist für mich in mancher Hinsicht freier geworden, weil ich die Vergangenheit nicht mehr ständig mit mir herumtrage.“

Rainer Heydenreich; Interviewpartner mit Demenz

„Mit meiner Mutter hatte ich in den letzten Jahren eine Nähe, die es früher so nicht gab. Ich habe diese Zeit sehr genossen.“

Birgitt, WG Hospitalstraße; Angehörige



Die Demenz kann Betroffenen auch erlauben, wieder voll und ganz im Moment zu sein. Während der gemeinsamen Gartenarbeit mit ihren Kindern können sich Menschen mit Demenz mit allen Sinnen an der Schönheit der Natur erfreuen.

Tipps zum Umgang mit Menschen mit Demenz

In Anlehnung an den „Ratgeber Demenz“ des Bundesministeriums für Gesundheit<sup>4</sup> und an Tipps der Deutschen Alzheimer Gesellschaft e. V.<sup>27</sup> haben wir eine Liste zusammengestellt, die beschreibt, wie man Menschen mit Demenz am besten begegnen kann und welches Verhalten weniger ziel-führend im Umgang mit Betroffenen sein kann.

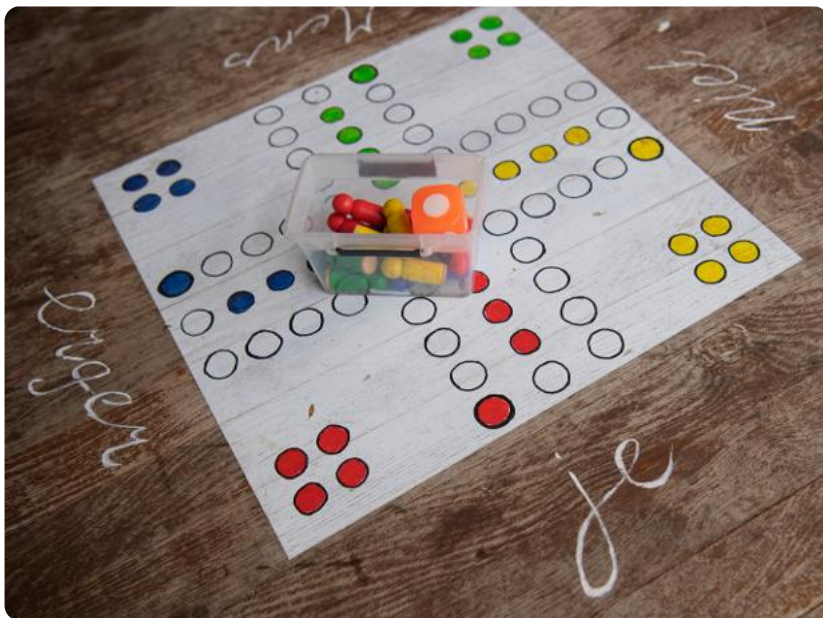
„Angehörige antworten oft anstelle der Betroffenen. Das ist ein großer Fehler. Man muss Menschen mit Demenz ausreden und antworten lassen.“

Interviewpartner:in mit Demenz, anonym

Tabelle 1-1: Empfohlene und abgeratene Verhaltensweisen im Umgang mit Menschen mit Demenz

| Empfohlen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Abgeraten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Lass vergessene Informationen wie das aktuelle Datum oder Namen unauffällig ins Gespräch einfließen.</li><li>• Unterstütze bei kognitiven und moto-rischen Trainings oder beim Pflegen von Kontakten.</li><li>• Im Anfangsstadium der Demenz kön-nen Notizen (zum Beispiel Tagebuch-einträge) oder Schilder (zum Beispiel an Türen) helfen, das Erinnerungsver-mögen zu stützen.</li><li>• Eine gleichbleibende Umgebung und ein strukturierter Tagesablauf geben Halt und Sicherheit.</li><li>• Halte biografische Erinnerungen des Menschen mit Demenz leben-dig. Schaut euch beispielsweise gemeinsam alte Fotos an.</li><li>• Gehe Streitereien oder Diskussionen aus dem Weg, indem du nachgibst oder ablenkst.</li><li>• Beseitige die Ursachen von Sorgen und Fehlinterpretationen wie etwa knackende Heizungsrohre.</li><li>• Ist dies nicht möglich, versuche, auf der Gefühlsebene zu beruhigen, etwa durch Argumente wie: „Ich verstehe, dass das Heulen des Windes dir Angst macht, aber ich passe auf, dass uns nichts passiert.“</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verzichte auf Korrekturen von Fehl-leistungen, wann immer das möglich ist, da diese die betroffene Person beunruhigen und beschämen.</li><li>• Vermeide vermeintliches „Gehirn-training“ durch regelmäßiges, kon-frontierendes Abfragen. Dies kann für die Betroffenen quälend und beschämend sein.</li><li>• Nimm das Verhalten der Betroffenen nicht persönlich – etwa, wenn die betroffene Person deinen Namen vergisst.</li><li>• Versuche nicht, den Menschen mit Demenz mithilfe logischer Argu-mente von deiner Sicht der Dinge zu überzeugen.</li><li>• Erwarte nicht, dass ein Mensch mit Demenz fähig ist, eigene Handlungen zu erklären. Beispiel: Ein Mensch mit Demenz wird eventuell einen viel zu heißen Tee weitertrinken, obwohl er sich bei jedem Schluck verbrennt, da er die Korrelation zwischen Hitze und Schmerz nicht mehr herstellt.</li><li>• Vermeide so weit wie möglich alles, was negative Gefühle auslöst, wie zum Beispiel Kritik, Überforderung oder unangenehme Situationen.</li><li>• Beziehe starke Gefühlsschwankungen nicht auf dich.</li></ul> |

- Suche nach Ursachen, wenn der Mensch mit Demenz scheinbar grundlos beunruhigt oder verängstigt ist.
- Akzeptiere Ausreden und Leugnungen wie etwa ein „Das war ich nicht“ für ein eingenässes Bett als Bewältigungsversuch.
- Ermutige und lobe den Menschen mit Demenz so oft wie möglich.
- Beruhige ihn bei Angst- oder Furchtreaktionen und halte Körperkontakt.
- Wenn die betroffene Person sich an dich klammert oder dir hinterherläuft, versichere ihr, dass du wiederkommst, und suche jemanden, der sich während deiner Abwesenheit um sie kümmert.
- Habe kein schlechtes Gewissen, wenn du nicht immer perfekt reagierst oder handelst!



Gesellschaftsspiele sind eine tolle Gelegenheit, den Abend gemeinsam zu verbringen und gleichzeitig das Gedächtnis zu trainieren.

## Den weiteren Weg gestalten: Vorsorge, Wohnformen und Entscheidungen treffen

Die Diagnose Demenz verändert nicht nur den Alltag, sondern wirft auch viele Fragen für die Zukunft auf. Neben der emotionalen Verarbeitung geht es zunehmend darum, frühzeitig Entscheidungen vorzubereiten, Zuständigkeiten zu klären und gemeinsam zu überlegen, welche Formen von Unterstützung, Versorgung und Wohnen im weiteren Verlauf passend sein können. Viele dieser Schritte sind herausfordernd, zugleich können sie Orientierung geben und dazu beitragen, spätere Krisensituationen zu vermeiden. Es kann entlastend sein, den weiteren Weg nicht erst dann zu organisieren, wenn der Druck bereits groß geworden ist, sondern wichtige Fragen nach und nach in den Blick zu nehmen – so weit wie möglich gemeinsam mit der betroffenen Person und orientiert an ihren Wünschen, Bedürfnissen und ihrem Wohlbefinden.

### Organisatorische und formelle Vorbereitungen treffen

Mit dem Fortschreiten der Demenz steigen die Unterstützungsbedarfe oft in unterschiedlicher zeitlicher und thematischer Abfolge. Um Wartezeiten zu vermeiden, ist daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit Beratungsstellen ratsam. Vor allem notarielle Verfügungen sollten abgeschlossen und beurkundet werden, solange die Betroffene noch Willenserklärungen geben kann. Vollmachten für beispielsweise Bankangelegenheiten, Patientenverfügungen und Testamente halten die Wünsche und Bedürfnisse der Betroffenen auch über ihren Tod hinweg fest.

Darüber hinaus ist die Feststellung des Pflegegrades bei Kranken- und Pflegekassen notwendig, um finanzielle Unterstützung zu erhalten (mehr dazu in: „Pflegeleistungen und Versorgungsangebote in Deutschland“).<sup>28</sup> Hierfür sollten zusätzlich die finanziellen Verhältnisse der Betroffenen und ihrer An- und Zugehörigen und mögliche Ansprüche für Pflege- und Wohnkosten geprüft und geklärt sein. Auch die Zukunftsentscheidungen zum Wohnort und der Pflegeform sollten getroffen werden.

*„Wenn es möglich ist, sollte man die erste Zeit nicht nur für Vollmachten und Organisatorisches nutzen, sondern auch, um noch gemeinsame Zeit zu genießen.“*

Petra Fuchs; Angehörige

Sobald die Demenz nicht mehr zu verheimlichen ist und die Diagnose gestellt wurde, bleibt nur, sich so gut wie möglich auf den Verlauf vorzubereiten, sowohl emotional und organisatorisch als auch rechtlich. Innerhalb der nächsten Monate und Jahre wird sich vieles verändern und die Erkrankten selbst sowie ihre Umgebung sollten sich so früh wie möglich ein Hilfe-Netzwerk aufbauen. Die Unterstützung durch private Kontakte und externe Pflegekräfte und Beratungsstellen ist oftmals essenziell, um die Gesundheit aller Beteiligten zu schützen.

## Ein geeignetes Wohnumfeld wählen

Auch wenn man es sich häufig anders wünscht, so zeigt die Realität doch, dass die meisten Menschen mit Demenz irgendwann nicht mehr zu Hause versorgt werden können.<sup>29</sup> Der Unterstützungsbedarf wird so hoch, dass das eigene Zuhause dies nicht mehr ausreichend gewährleisten kann. Um auch die Wünsche der Erkrankten berücksichtigen zu können, sollte sich über einen eventuellen Umzug in eine 24-stündige Versorgungsform frühzeitig Gedanken gemacht werden. Häufig wird dies allerdings erst geplant, wenn sich die Situation zu Hause schon zugespitzt hat – in diesem Fall bleibt oftmals eine umfangreiche Wahlmöglichkeit aus.



Wer noch gerne aktiv im Alltag mithilft, sollte eine Wohnumgebung wählen, die dies ermöglicht.

Bei der Wahl des zukünftigen Wohnumfeldes gilt es vor allem die Bedürfnisse des Menschen mit Demenz zu erkennen, zu verstehen und zu berücksichtigen. Fragen, die man sich hierzu stellen sollte, können sein:

- Braucht die Person eher Ruhe oder genießt sie es, wenn um sie herum viel los ist?
- An welchen Aktivitäten hat die Person Freude? Welchen Hobbies ist sie in ihrem Leben nachgegangen?
- Hat die Person das Bedürfnis nach vielen sozialen Kontakten oder ist sie gern allein?
- Hat die Person ein hohes Bedürfnis nach Sicherheit und Geborgenheit?

*„Für eine gute Wohnumgebung wären für mich ein eigenes Zimmer, viel Licht, Orientierungshilfen und möglichst wenige Hindernisse wichtig.“*

Manfred Heigl, Beirat Alzheimer Gesellschaft; Interviewpartner mit Demenz

*„Wichtig wären für mich Ruhe, freundliche Menschen, Zuwendung, sinnliche Anregung und ein Umfeld, in dem ich mich sicher fühlen kann.“*

L. Klotz, Vice Chair Alzheimer Europe EWGPWD; Interviewpartnerin mit Demenz

## Versprechen brechen?

Ein Versprechen, einen geliebten Menschen „niemals in ein Heim zu geben“, entsteht oft in einer Phase, in der man sich noch ein gemeinsames Bild von der Zukunft machen kann. Es ist Ausdruck von Liebe und Verbundenheit. Wenn die Demenz fortschreitet, verschiebt sich jedoch die Realität: Nächte werden unruhig, Stürze häufen sich, Pflege wird komplexer und eventuell leidet sogar die eigene Gesundheit. Dann steht man vor einem schmerzhaften Spannungsfeld zwischen dem gegebenen Wort und den Grenzen des Machbaren.

Die Gefühle, die damit einhergehen, sind häufig vielschichtig: Schuld, Scham, Traurigkeit, manchmal auch Wut – auf die Krankheit, auf die Umstände, auf sich selbst. Wichtig ist, diese Gefühle als verständliche Reaktion zu sehen, nicht als Beweis für ein Versagen. Denn das ursprüngliche Versprechen

wurde in einer anderen Situation gemacht; es war ehrlich gemeint, aber an Bedingungen geknüpft, die sich gravierend verändert haben. In diesem Sinne ist es kein „Brechen“ im moralischen Sinne, sondern ein notwendiges Neuverhandeln dessen, was Fürsorge unter den aktuellen Bedingungen bedeutet.

Hilfreich kann sein, den Kern des Versprechens freizulegen. Häufig steckt darin nicht der Ort („zu Hause um jeden Preis“), sondern Werte: Sicherheit, Würde, Zuwendung. Wenn diese Werte zu Hause nicht mehr zuverlässig gewährleistet werden können – etwa, weil Rund-um-die-Uhr-Anwesenheit nötig wäre oder medizinische Anforderungen den Alltag übersteigen –, kann eine gute Einrichtung genau dabei helfen, das eigentliche Versprechen zu halten. Auch Worte prägen das Erleben. Von „abschieben“ zu sprechen, verstärkt Ohnmacht und Vorwürfe. Von „einem geschützten Ort“, „professioneller Begleitung“ oder „entlastender Unterstützung“ zu sprechen, benennt realistischer, was tatsächlich geschieht: Man sorgt dafür, dass der betroffene Mensch gut versorgt ist – und dass die Beziehung diese Belastung überdauern kann. Und als An- und Zugehörige:r bleibt man selbst immer wichtig: durch regelmäßige Besuche, vertraute Rituale, das Mitgestalten des Alltags und das Aufmerksamsein für Bedürfnisse, die der Mensch mit Demenz selbst nicht mehr äußern kann.

Der Übergang lässt sich behutsam gestalten. Kurzzeitpflege oder Tagespflege können ein erster Schritt sein, um die neue Umgebung kennenzulernen. Ein Abschieds- und Begrüßungsritual – ein Fotoalbum, ein vertrauter Duft, eine Lieblingsdecke – hilft, die Verbindung mit Zuhause aufrechtzuerhalten. Für An- und Zugehörige ist es legitim, eigene Grenzen anzuerkennen und Unterstützung anzunehmen: ein Gespräch mit Fachpersonen, Austausch in Angehörigengruppen, psychosoziale Beratung. Man darf um das nicht eingelöste Bild trauern und sich gleichzeitig die „innere Erlaubnis“ geben, eine tragfähige Lösung zu wählen.

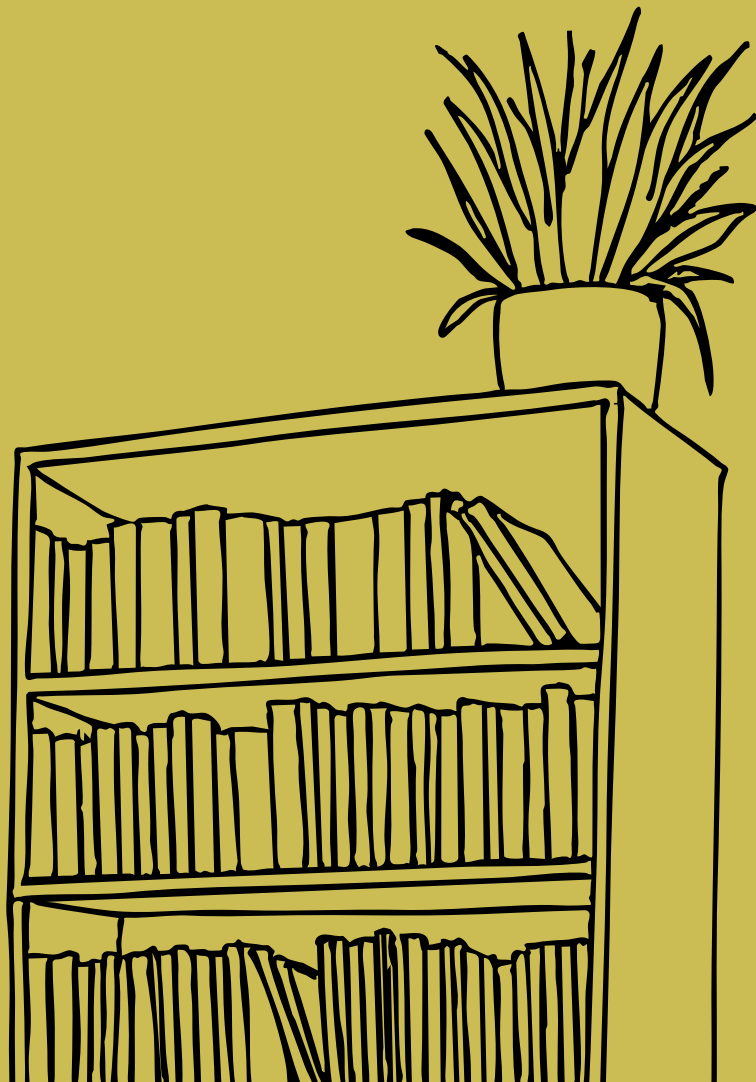
Am Ende ist es ein Akt von Verantwortung, wenn man anerkennt: Die Liebe bleibt – sie sieht jetzt nur anders aus. Wer eine Einrichtung wählt, weil die häusliche Pflege zu überfordernd wurde, hält das tiefere Versprechen, dem Menschen mit Demenz Sicherheit, Würde und gute Versorgung zu ermöglichen und der Beziehung eine Chance zu geben, im Rahmen des Möglichen weiter zu bestehen.

## Literatur

1. Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V. Informationsblatt 1: Die Häufigkeit von Demenzerkrankungen. [https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt1\\_haeufigkeit\\_demenzerkrankungen\\_dalzg.pdf](https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt1_haeufigkeit_demenzerkrankungen_dalzg.pdf) (2024).
2. Bundesinstitut für Arzneimittel und Medizinprodukte. Organische, einschließlich symptomatischer psychischer Störungen (F00-F09). <https://klassifikationen.bfarm.de/icd-10-gm/kode-suche/htmlgm2024/block-f00-f09.htm> (2024).
3. World Health Organization. Dementia. Key facts. <https://www.who.int/news-room/fact-sheets/detail/dementia> (2025).
4. Bundesministerium für Gesundheit. Ratgeber Demenz – Informationen für die häusliche Pflege von Menschen mit Demenz (2025).
5. Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Wegweiser Demenz. Weitere Demenzformen. <https://www.wegweiser-demenz.de/www/medizinisches/demenzformen/weitere-demenzformen--180204> (2024).
6. National Institute on Ageing. Alzheimer's disease fact sheet. <https://order.nia.nih.gov/sites/default/files/2024-07/hia-alzheimers-fact-sheet.pdf> (2024).
7. Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V. Alzheimer-Patienten im frühen Stadium. <https://www.deutsche-alzheimer.de/archiv-alzheimer-info/demenz-im-fruehen-stadium/alzheimer-patienten-im-fruehen-stadium>.
8. Alzheimer's Association. Alzheimer's Disease Facts and Figures - Special Report. (2024).
9. DZNE Stiftung. Demenz. <https://www.dzne-stiftung.de/demenz/#c1043>.
10. Valencia-Olvera, A. C., Maldonado Weng, J., Christensen, A., LaDu, M. J. & Pike, C. J. Role of estrogen in women's Alzheimer's disease risk as modified by APOE. *J. Neuroendocrinol.* 35, e13209 (2023).
11. Deutsches Zentrum für Neurodegenerative Erkrankungen. Faktenzentrale: Demenz. <https://www.dzne.de/aktuelles/hintergrund/faktenzentrale/> (2024).
12. Castellani, R. J., Rolston, R. K. & Smith, M. A. Alzheimer disease. *Dis. Mon.* 56, 484 (2010).

13. World Health Organization. *Global status report on the public health response to dementia*. (2021).
14. Woods, B., Aguirre, E., Spector, A. E. & Orrell, M. *Cognitive stimulation to improve cognitive functioning in people with dementia*. *Cochrane database of systematic reviews* (2012).
15. Liu, C., Gao, S. & Li, S. *The effect of physical exercise intervention on the ability of daily living in patients with Alzheimer's dementia: a meta-analysis*. *Front. Aging Neurosci.* 16, 1391611 (2024).
16. Olsen, C., Pedersen, I., Bergland, A., Enders-Slegers, M. J. & Ihlebæk, C. *Engagement in elderly persons with dementia attending animal-assisted group activity*. *Dementia* 18, 245–261 (2019).
17. Rosteijs, K. et al. *The physical environment of Green Care Farms and its relation to residents' activity engagement*. *Wellbeing, Space and Society* 9, 100300 (2025).
18. Mo, L. et al. *Referral criteria to specialist palliative care for patients with dementia: a systematic review*. *J. Am. Geriatr. Soc.* 69, 1659–1669 (2021).
19. Guarino, A. et al. *Executive functions in Alzheimer disease: A systematic review*. *Front. Aging Neurosci.* 10, 437 (2019).
20. Alzheimer's Society. *Sight, perception and hallucinations in dementia*. Factsheet 527LP (2016).
21. Lynch, C. *World Alzheimer Report 2019: Attitudes to dementia, a global survey: Public health: Engaging people in ADRD research*. *Alzheimer's & Dementia* 16, e038255 (2020).
22. Zilli, B. B. C. de C. & Damasceno, B. P. *Anosognosia in Alzheimer's disease: A neuropsychological approach*. *Dement. Neuropsychol.* 1, 81–88 (2007).
23. Canevelli, M. et al. *Sundowning in dementia: clinical relevance, pathophysiological determinants and therapeutic approaches*. *Front. Med. (Lausanne)*. 3, 73 (2016).
24. National Institute for Health and Clinical Excellence. *Dementia: Assessment, Management and Support for People Living with Dementia and Their Carers* (2018).
25. Horgas, A. L. *Assessing pain in older adults with dementia*. New York: University College of Nursing (2007).
26. Volkert, D. et al. *ESPEN guideline on nutrition and hydration in dementia–Update 2024*. *Clinical Nutrition* 43, 1599–1626 (2024).
27. Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V. *11 Tipps für eine bessere Verständigung mit Menschen mit Demenz*. <https://shop.deutsche-alzheimer.de/broschueren/18>.
28. Medizinischer Dienst. *Pflegebegutachtung*. <https://www.medizinischerdienst.de/versicherte/pflegebegutachtung>.
29. Beard, J. R. et al. *The World report on ageing and health: A policy framework for healthy ageing*. *The Lancet* vol. 387 2145–2154 Preprint at [https://doi.org/10.1016/S0140-6736\(15\)00516-4](https://doi.org/10.1016/S0140-6736(15)00516-4) (2016).

# Pflegeleistungen und Versorgungsangebote in Deutschland



## Die Grundbausteine der sozialen Sicherung

### Zentrale Leistungssysteme im Pflegekontext

Die Gesetzliche Krankenversicherung (SGB V)

Die Soziale Pflegeversicherung (SGB XI)

Sozialhilfe im Pflegekontext (SGB XII)

### Die unterschiedlichen Versorgungsformen

Die häusliche Pflege

Die teilstationäre Pflege

Die stationäre Pflege

### Ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften als alternative Versorgungsform

Leben in ambulant betreuten Pflege-Wohngemeinschaften

Organisationsformen: selbstverantwortet oder trägergestützt?

Leistungen der Pflegeversicherung in ambulant betreuten Pflege-Wohngemeinschaften

### Literatur

Wer einen Pflegehof für Menschen mit Pflegebedarf, beispielsweise für Menschen mit Demenz, gründen möchte, muss zunächst grundlegend verstehen, wie das deutsche Pflegesystem funktioniert. Denn Menschen mit Pflegebedarf müssen die benötigte Unterstützung nicht vollständig aus eigener Tasche zahlen, sondern haben Anspruch auf verschiedenste Sach- und Finanzleistungen. Diese reichen von medizinischer Versorgung über pflegerische Unterstützung im häuslichen Umfeld bis hin zu teilstationären und stationären Angeboten. Je nachdem, worauf Menschen aus deiner Zielgruppe Anspruch haben, kann dieses System dein Konzept oder deinen Finanzplan beeinflussen. Für dich als Gründer:in ist es daher wichtig, die zentralen Begriffe, Versorgungsformen und Leistungsansprüche zu kennen und einordnen zu können.

In diesem Kapitel geben wir dir einen Überblick über die Grundbausteine dieses sozialen „Netzes“. Ziel ist es, die wichtigsten Leistungen, Strukturen und Begriffe verständlich zu erklären und damit eine Grundlage für die weitere Auseinandersetzung mit der Gründung eines Pflegehofs zu schaffen.

## Die Grundbausteine der sozialen Sicherung

In Deutschland ist das soziale Sicherungssystem eng mit dem Sozialstaatsprinzip verbunden. Dieses ist im Grundgesetz verankert, insbesondere in Artikel 20 und Artikel 28. Der Staat hat dadurch den Auftrag, soziale Sicherheit und soziale Gerechtigkeit zu fördern. Für Menschen mit Pflege- oder Unterstützungsbedarf bedeutet das: Sie sollen in diesen Lebenslagen nicht allein gelassen werden.<sup>1</sup> Der Staat ist angehalten, grundlegende Versorgungsangebote, wie Krankenhäuser und Pflegeheime sowie Angebote der Mobilität und Teilhabe selbst oder durch Schaffung geeigneter Strukturen sicherzustellen. Zusätzlich ist der Staat verpflichtet, dafür zu sorgen, dass alle Menschen in Deutschland eine Mindestmenge an Einkommen zum Leben zur Verfügung haben – das sogenannte Existenzminimum.

Das System der sozialen Sicherung wird in Deutschland im Wesentlichen von drei Säulen getragen: Versicherung, Versorgung und Fürsorge.<sup>2</sup> Das Prinzip der Versicherung bezeichnet die beitragsfinanzierte Absicherung nach dem Solidarprinzip. Versorgung meint steuerfinanzierte Leistungen für bestimmte Gruppen ohne Bedürftigkeitsprüfung, zum Beispiel einzelne Versorgungs- und Entschädigungsleistungen wie die Beamtenversorgung oder die Kriegsopferversorgung. Fürsorge greift ein, wenn

eigenes Einkommen und Vermögen sowie vorrangige Ansprüche nicht ausreichen. Sie ist steuerfinanziert, Bedürftigkeitsgeprüft und sichert das Existenzminimum.<sup>2</sup>

Ein wichtiger Bestandteil des Netzes der sozialen Sicherung ist die Sozialversicherung.<sup>2</sup> Sie umfasst fünf Versicherungszweige und schützt gegen gesetzlich definierte Lebensrisiken: Arbeitslosigkeit, Krankheit, Pflegebedürftigkeit, Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten sowie Alter. Nahezu alle Bürger:innen in Deutschland sind gegen diese Lebensrisiken abgesichert. Die Leistungen werden überwiegend durch Beiträge, teilweise auch durch Steuermittel finanziert. Gesetze legen fest, wer in der Arbeitslosen-, Kranken-, Pflege-, Unfall- und Rentenversicherung versichert ist. Für bestimmte Personengruppen bestehen abweichende Regelungen oder eigene Sicherungssysteme, etwa für Beamten:innen oder teilweise für Selbstständige. Tritt ein Lebensrisiko ein, können Versicherte Leistungen aus der jeweils zuständigen Versicherung beanspruchen. Ergänzend können je nach Einzelfall Leistungen der Sozialfürsorge wie Bürgergeld, Sozialhilfe oder Wohngeld in Anspruch genommen werden.<sup>2</sup>

## Zentrale Leistungssysteme im Pflegekontext

Im Kontext von Menschen mit Demenz rückt besonders die Frage in den Vordergrund, welche Unterstützung im Alltag, in der Pflege und in der Betreuung zur Verfügung steht. Ein großer Teil dieser Leistungen wird in Deutschland über die Sozialversicherung abgesichert, insbesondere über die Krankenversicherung und die Pflegeversicherung. Während die Krankenversicherung vor allem medizinisch notwendige Leistungen finanziert, unterstützt die Pflegeversicherung Menschen mit anerkanntem Pflegegrad bei pflegerischen Hilfen, Betreuung und Entlastung im Alltag. Reichen eigenes Einkommen und Vermögen sowie vorrangige Leistungsansprüche nicht aus, kommen ergänzend Leistungen der Sozialfürsorge in Betracht. Die zentralen gesetzlichen Grundlagen dafür finden sich in den Sozialgesetzbüchern. Die gesetzliche Krankenversicherung ist im Sozialgesetzbuch Fünftes Buch (SGB V) geregelt, die soziale Pflegeversicherung im Sozialgesetzbuch Elftes Buch (SGB XI) und die Sozialhilfe im Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII). Im Folgenden findest du einen Überblick über die jeweiligen Ziele, Zuständigkeiten und typische Leistungsbereiche dieser Unterstützungssysteme.

Bundesrecht vs. Landesrecht

Die Regelungen der Sozialgesetzbücher gehören zum Bundesrecht und gelten grundsätzlich bundesweit. Sie legen vor allem fest, wer unter welchen Voraussetzungen welche Leistungen beanspruchen kann. In diesem Zusammenhang wird daher häufig auch von sogenanntem Leistungsrecht gesprochen. Ergänzt werden die bundesweit geltenden Vorgaben durch zahlreiche landesspezifische Regelungen – insbesondere in Verbindung mit den verschiedenen Wohn- und Versorgungsformen. So werden beispielsweise die strukturellen und organisatorischen Rahmenbedingungen der verschiedenen Versorgungsformen definiert sowie die zugehörigen Mechanismen zur Gefahrenabwehr, Aufsicht und Kontrolle. Auf Landesebene ist bei dieser Art Regelungen deshalb oftmals auch von sogenanntem Ordnungsrecht die Rede. Eine Übersicht der wichtigsten landesspezifischen Gesetze findest du im Praxisteil im Kapitel „Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur“.

Die Gesetzliche Krankenversicherung (SGB V)

Die älteste und zentrale Säule der sozialen Sicherung ist in Deutschland seit 1883 die Gesetzliche Krankenversicherung, heute geregelt im SGB V.<sup>3</sup> Die Gesetzliche Krankenversicherung sichert die Versicherten gegen das Risiko Krankheit ab. Seit einigen Jahren besteht in Deutschland eine allgemeine Versicherungspflicht, wonach alle Einwohner gegen das Risiko Krankheit versichert sein müssen.

Das SGB V regelt klar, welche Menschen versicherungspflichtig sind. Diese sind dann automatisch Versicherte in der Gesetzlichen Krankenversicherung und angehalten, Beiträge zu zahlen. Daneben gibt es noch Gruppen und Menschen wie Beam:t:innen, Soldat:innen oder Selbstständige, für die andere zusätzliche gesetzliche Regelungen in Bezug auf die Absicherung des Risikos Krankheit gelten.<sup>4</sup> Sobald Versicherte erkranken oder medizinische Hilfe benötigen, erhalten sie auf Antrag oder durch Vorlage der Versichertenkarte Leistungen der Krankenversorgung; beispielsweise durch das Aufsuchen der Hausärzt:in.

Ein Anspruch auf Leistungen der Krankenversicherung besteht in Form von haus- oder fachärztlicher Versorgung, zahnärztlicher Versorgung,

Krankenhausbehandlung, aber auch in Form von Versorgung mit Arzneimitteln, Heilmitteln wie Physio- oder Ergotherapie sowie Hilfsmitteln wie Rollstühlen und Inkontinenzversorgung. Angeboten werden von den Krankenkassen auch Vorsorge- und Früherkennungsangebote, Präventionsangebote und Impfungen. Das Angebot der Krankenkasse wird vervollständigt durch Angebote der häuslichen Versorgung von Kranken wie die der häuslichen Krankenpflege und auch der palliativen ambulanten Versorgung der Versicherten. Durch diese Leistungen, die von der Krankenversicherung bezahlt werden und von zum Beispiel einem ambulanten Pflegedienst erbracht werden können, soll die angemessene und notwendige Versorgung der Versicherten sichergestellt werden.

Alle Versicherten haben Anspruch auf diese Leistungen als Sachleistung. Suchen die Versicherten die Hausärzt:in auf, erhalten sie nach Diagnosestellung eine Behandlung und die Ärzt:in stellt die Kostenrechnung unmittelbar gegenüber der Krankenkasse. Die Versicherten legen nur ihre Versichertenkarte bei der Hausärzt:in vor. Sie zeigen damit ihre Berechtigung, dass sie als Versicherte auf der einen Seite den Behandlungsvertrag mit der Ärzt:in schließen möchten und auf der anderen Seite, dass die Ärzt:in ihre Vergütung von der Krankenkasse erhält.<sup>4</sup> Leistungen dürfen von der Krankenkasse bezahlt werden, solange von medizinischem Fachpersonal bestätigt wird, dass der Zustand der Versicherten eine Behandlung erfordert.

Tabelle 2-1: Übersicht über von der Gesetzlichen Krankenversicherung vergütete und nicht vergütete Leistungen

| Wird von der Gesetzlichen Krankenversicherung vergütet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wird nicht von der Gesetzlichen Krankenversicherung vergütet (möglicherweise über andere Versicherungen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Haus- und fachärztliche Versorgung inklusive Diagnostik, Therapie, Vorsorge/Früherkennung und Impfungen.</li><li>• Krankenhausbehandlung (stationär/ teilstationär/ambulant) inklusive Entlassmanagement.</li><li>• Verordnungsfähige Arzneimittel, Heilmittel (Physio-, Ergotherapie, Logopädie) und Hilfsmittel (zum Beispiel Prothesen, Rollstuhl, Inkontinenzhilfen – als medizinische Hilfsmittel).</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Langfristige Pflege (Grundpflege, Betreuung, Entlastung im Alltag)</li><li>• Pflegegeld, Pflegesachleistungen, Tages-/Kurzzeitpflege et cetera.</li><li>• Pflegehilfsmittel zum Verbrauch (zum Beispiel Handschuhe, Bettschutzeinlagen) und Wohnraumanpassung.</li><li>• Haushaltshilfe ohne medizinische Indikation, Alltagsbegleitung, soziale Teilhabe ohne Krankheitsbezug.</li></ul> |

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Häusliche Krankenpflege nach ärztlicher Verordnung: vor allem Behandlungspflege (zum Beispiel Wundversorgung, Injektionen, Medikamentengabe).</li> <li>• Zahnärztliche Versorgung inklusive Kieferorthopädie in medizinisch begründeten Fällen; Zahnersatz mit Festzuschuss.</li> <li>• Palliativversorgung inklusive spezialisierte ambulante Palliativversorgung.</li> <li>• Rehabilitation (medizinisch) – je nach Fall über Gesetzliche Krankenversicherung oder Deutsche Rentenversicherung.</li> <li>• Krankengeld bei längerer Arbeitsunfähigkeit; Fahrkosten in eng definierten Fällen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosmetische/Lifestyle-Eingriffe ohne medizinische Notwendigkeit.</li> <li>• Reha zur Teilhabe am Arbeitsleben (berufliche Reha).</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesministerium für Gesundheit<sup>5</sup>

Das Ziel der Gesetzlichen Krankenversicherung ist, als Gemeinschaft der Versicherten gemeinschaftlich und solidarisch diejenigen zu versorgen, die krank sind – und zwar so lange, wie eine Behandlung notwendig ist. Auch Versicherte, die nie oder selten Leistungen der Gesetzlichen Krankenversicherung in Anspruch nehmen, zahlen den vollen monatlichen Beitrag.<sup>4</sup> Es geht darum, in der Gesellschaft möglichst bei allen Kranken die Aufgabe zu erfüllen, die Gesundheit zu erhalten, wiederherzustellen oder den Gesundheitszustand zu bessern (§ 1 SGB V).

Menschen mit einem dauerhaften Pflegebedarf benötigen häufig wiederkehrend und regelmäßig Unterstützung im Bereich der Grundpflege und im Haushalt. Dies kann von der Gesetzlichen Krankenversicherung nicht ausreichend gedeckt werden. Diese Lücke im sozialen Netz wird nunmehr durch die Leistungen der Sozialen Pflegeversicherung (SGB XI) zumindest in Teilen abgedeckt.

## Die Soziale Pflegeversicherung (SGB XI)

Die jüngste Säule der sozialen Sicherung ist die Soziale Pflegeversicherung, geregelt im SGB XI. Sie existiert seit 1995.<sup>6</sup> Die Soziale Pflegeversicherung sichert gegen das Risiko der Pflegebedürftigkeit – wobei nicht unterschieden wird, ob ein Mensch von Geburt an pflegebedürftig ist oder die Pflegebedürftigkeit im Laufe seines Lebens erworben wurde. Pflegebedürftig ist nach dem Gesetz, wer infolge von Krankheit oder Behinderung – unabhängig vom Alter – voraussichtlich mindestens sechs Monate in seiner Selbstständigkeit oder seinen Fähigkeiten beeinträchtigt ist.<sup>7</sup> Dies liegt in der Regel vor, wenn eine Person nicht mehr in der Lage ist, alltägliche Aufgaben selbstständig zu bewältigen. Sie benötigt somit in unterschiedlichen Lebensbereichen wie Körperpflege, Mobilität, Ernährung oder Haushaltsführung Unterstützung.

### HINWEIS

Menschen ohne anerkannten Pflegegrad können dennoch Unterstützungsbedarf haben; eine Finanzierung erfolgt dann jedoch nicht über SGB XI, sondern gegebenenfalls über andere Leistungssysteme (zum Beispiel SGB V oder SGB XII), abhängig von der individuellen Situation.

Die Leistungen der Sozialen Pflegeversicherung dienen dazu, die Versicherten bei körperbezogenen Pflegemaßnahmen, pflegerischen Betreuungsmaßnahmen und Hilfen bei der Haushaltsführung finanziell zu unterstützen. Dafür erhalten sie Geld-, Sach- und/oder Dienstleistungen.

Um Leistungen von der Pflegeversicherung erhalten zu können, stellen die Versicherten einen Antrag bei der Pflegekasse. Für die Versicherten in der Sozialen Pflegeversicherung wird in der Regel der Medizinische Dienst (MD) von der Pflegekasse beauftragt, in der Häuslichkeit der Versicherten die Selbstständigkeit und die Fähigkeiten zu begutachten.<sup>8</sup> Das Gutachten über das Ausmaß der Pflegebedürftigkeit wird anhand der Richtlinie zur Feststellung der Pflegebedürftigkeit erstellt. Betrachtet werden dabei die Bereiche<sup>9</sup>:

- Mobilität
- Kognitive und kommunikative Fähigkeiten
- Verhaltensweisen und psychische Problemlagen
- Selbstversorgung

- Umgang mit krankheits- und therapiebedingten Anforderungen
- Gestaltung des Alltagslebens

Die Bereiche gehen mit verschiedener Gewichtung in die Bewertung ein. Wenn der Medizinische Dienst in der Begutachtung ein bestimmtes Ausmaß an Pflegebedürftigkeit attestiert, kann eine Pflegebedürftigkeit im Sinne der Sozialen Pflegeversicherung anerkannt werden. Dazu werden die Beeinträchtigungen mit Punktwerten bestimmt. Die Pflegekasse erlässt eine Entscheidung in Form eines schriftlichen Bescheides, in dem das Ausmaß der Pflegebedürftigkeit (Pflegegrad 1-5) anerkannt wird.<sup>9</sup>

Nach dem Willen des Gesetzgebers werden Menschen mit Pflegebedarf in ihrer Häuslichkeit vorrangig von ehrenamtlichen Pflegepersonen, wie Angehörigen oder Nachbar:innen, unterstützt. Mit dem Pflegegeld, welches die Pflegekasse an die versicherten Menschen mit Unterstützungsbedarf entsprechend der Pflegegrade auszahlt, wird die Möglichkeit geschaffen, ihre Arbeit zu entlohnen: durch die Zahlung kleinerer Geldbeträge zum Beispiel als Zuschuss zu Fahrtkosten oder anderen Aufwendungen (§ 3 SGB XI).

Im nächsten Schritt sieht die Soziale Pflegeversicherung vor, dass die ehrenamtliche Pflege ergänzt wird: durch professionelle Anbieter wie ambulante Pflegedienste und Angebote der teilstationären Pflege (Tages-, Nachtpflege) sowie der Verhinderungs- und Kurzzeitpflege in einem Alten- und Pflegeheim. Leistungen der vollstationären Pflege runden das Angebot ab. Die Leistungen der Sozialen Pflegeversicherung gliedern sich in folgende Versorgungsformen: ambulant, teilstationär und stationär (siehe Tabelle 2-2).

Wichtig ist: Die Pflegeversicherung ist eine Teilleistungsversicherung – das bedeutet: Zahlungen richten sich in der Höhe immer nach den Vorgaben der Sozialen Pflegeversicherung.<sup>10</sup> Diese Leistungen werden in der Regel bis zu der im Gesetz festgelegten maximalen Höhe ausgegeben. Darüber hinaus gehende Kosten müssen privat oder über andere Leistungssysteme getragen werden. Die Zahlungen der Sozialen Pflegeversicherung sind daher als Zuschuss zu den anfallenden Kosten zu bewerten.

Tabelle 2-2: Leistungen der Sozialen Pflegeversicherung (SGB XI) nach Versorgungsform

| Ambulant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Teilstationär                                                                       | Stationär                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Pflegegeld</li><li>• Pflegesachleistungen (ambulanter Pflegedienst)</li><li>• Kombinationsleistungen</li><li>• Verhinderungspflege (Ersatzpflege)</li><li>• Entlastungsbetrag (anerkannte Alltagsangebote)</li><li>• Pflegehilfsmittel</li><li>• Wohnumfeld-Anpassung</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tagespflege</li><li>• Nachtpflege</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vollstationäre Pflege</li><li>• Kurzzeitpflege (Übergang/ Entlastung)</li><li>• Leistungszuschläge zum pflegebedingten Eigenanteil</li></ul> |

Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesministerium für Gesundheit<sup>10</sup>

Sozialhilfe im Pflegekontext (SGB XII)

Einleitend haben wir bereits aufgezeigt, dass der Staat durch das Grundgesetz (Artikel 20) verpflichtet ist, im Rahmen der sozialen Gerechtigkeit dafür zu sorgen, dass möglichst alle Menschen in Deutschland eine Mindestmenge an Einkommen zum Leben zur Verfügung haben (Existenzminimum) – unter anderem durch das Zahlen von Sozialleistungen. Sozialleistungen wie Hilfe zur Pflege, Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten Menschen, deren Einkommen und/oder Vermögen nicht ausreichen, die anfallenden Kosten der Lebenshaltung wie Miete und Nahrung zu begleichen; aber auch Menschen, die anfallende Kosten vor allem im Bereich der Pflege als Mensch mit Unterstützungsbedarf nicht decken können durch Zahlungen der Sozialen Pflegeversicherung und der Gesetzlichen Krankenversicherung. Sozialleistungen in Form von Bürgergeld für Menschen, die arbeiten können, werden wir an dieser Stelle wegen des Schwerpunktes dieses Handbuches (Pflege und Wohnen) nicht erwähnen.

Durch Sozialleistungen könnten unter anderem ungedeckte Pflegekosten im häuslichen Bereich bei der Versorgung durch einen ambulanten Pflegedienst, notwendige Pflegehilfsmittel und angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung ergänzt werden.<sup>10</sup> Wohnt ein Mensch mit Unterstützungsbedarf im Alten- oder Pflegeheim, so können Sozialleistungen (SGB XII) unter anderem für nicht gedeckte Kostenanteile an Pflege-, Unterkunfts- und Verpflegungskosten sowie Investitionskosten beantragt werden. Persönliche Bedürfnisse von Pflegeheimbewohner:innen wie der regelmäßige Besuch beim Friseur werden durch die Sozialleistung in Form des Barbetrages vergleichbar einem Taschengeld gedeckt.

In bestimmten Fällen können auch Sozialleistungen beantragt werden, beispielsweise wenn Einkommen und Vermögen nicht ausreichen oder eine Finanzierung nicht durch Zahlungen der Sozialen Pflegeversicherung abgedeckt wird.<sup>10</sup> Stürzt beispielsweise eine Person und muss wegen eines Oberschenkelhalsbruches operiert werden, braucht sie Zeit zur Genesung und muss hierbei unterstützt werden. Nimmt sie hierfür eine Kurzzeitpflege in einem Alten- oder Pflegeheim in Anspruch, aber kann sich den Eigenanteil nicht leisten, könnten Sozialleistungen greifen.

Die unterschiedlichen Versorgungsformen

Pflege findet je nach Bedarf in unterschiedlichen Versorgungsformen statt: ambulant in den eigenen vier Wänden, teilstationär (zum Beispiel Tages- oder Nachtpflege) und vollstationär in einem Alten- oder Pflegeheim. In der Sozialen Pflegeversicherung ist der Grundsatz verankert, dass vorrangig die häusliche Pflege unterstützt werden soll, damit Menschen mit Unterstützungsbedarf möglichst lange in ihrer häuslichen Umgebung bleiben können (§ 3 SGB XI). Zudem gehen Leistungen der teilstationären Pflege Leistungen der vollstationären Pflege grundsätzlich vor.<sup>11</sup>

Die häusliche Pflege

Die häusliche Pflege ist eine der zentralen Leistungen der Pflegeversicherung. Zu den ambulanten Pflegeformen zählt vorrangig die Pflege und Unterstützung zuhause durch ehrenamtliche Pflegepersonen. Das SGB XI räumt der Pflege in der Häuslichkeit den Vorrang ein und ermöglicht Menschen mit Unterstützungsbedarf somit die Versorgung im vertrauten Umfeld. Der Grundgedanke dieser Versorgungsform ist es, die

Selbstständigkeit der Menschen zu fördern und ihre Lebensqualität zu erhalten.

Pflegebedürftige mit Pflegegrad 2 oder höher können ein sogenanntes Pflegegeld erhalten, wenn sie ihre Pflege selbst organisieren, beispielsweise mithilfe von An- und Zugehörigen oder anderen ehrenamtlichen Helfer:innen. Das Pflegegeld wird an die Pflegebedürftige:n ausbezahlt und kann von ihr genutzt werden, um die selbst beschaffte Pflege zu ermöglichen oder private Unterstützer:innen finanziell anzuerkennen. Reicht diese Form der Unterstützung nicht mehr aus, kann die Pflege ganz oder teilweise durch professionelle Dienstleister:innen wie ambulante Pflegedienste erfolgen. Dazu können sogenannte Pflegesachleistungen in Anspruch genommen werden. Der Pflegedienst erbringt vereinbarte Leistungen der körperbezogenen Pflege, Betreuung oder Haushaltsführung und rechnet diese bis zur jeweiligen gesetzlichen Höchstgrenze direkt mit der Pflegekasse ab. Pflegegeld und Pflegesachleistungen können auch miteinander kombiniert werden.

Tabelle 2-3: Pflegegeld für häusliche Pflege sowie pflegefachliche Beratungsbesuche

| Pflegegrad | Leistungen<br>pro Monat |
|------------|-------------------------|
| 1          | -                       |
| 2          | 347 Euro                |
| 3          | 599 Euro                |
| 4          | 800 Euro                |
| 5          | 990 Euro                |

Eigene Darstellung nach Bundesministerium für Gesundheit<sup>12</sup>

Tabelle 2-4: Pflegesachleistungen für häusliche Pflege

| Pflegegrad | Leistungen<br>pro Monat |
|------------|-------------------------|
| 1          | *                       |
| 2          | 796 Euro                |
| 3          | 1.497 Euro              |
| 4          | 1.859 Euro              |
| 5          | 2.299 Euro              |

\* Personen mit Pflegegrad 1 können für Leistungen der ambulanten Pflegedienste auch den Entlastungsbetrag in Höhe von bis zu 131 Euro pro Monat einsetzen.

Eigene Darstellung nach Bundesministerium für Gesundheit<sup>12</sup>

Sollten pflegende An- und Zugehörige aus persönlichen Gründen, wie beispielsweise Krankheit, Urlaub oder Erholung, verhindert sein, die Pflege selbst durchzuführen, bietet die Verhinderungspflege eine temporäre Vertretung. Sie ist eine wichtige Unterstützung, da sie den pflegenden An- und Zugehörigen ermöglicht, dringend benötigte Pausen einzulegen, ohne aber die Versorgung der Betroffenen zu gefährden. Verhinderungspflege kann für bis zu acht Wochen im Jahr in Anspruch genommen werden. Hierfür organisiert die Pflegeperson im Namen des Menschen mit Pflegebedarf privat eine Vertretung und die Pflegebedürftige stellt daraufhin einen Erstattungsanspruch bei der Pflegekasse.

Darüber hinaus haben Menschen mit Unterstützungsbedarf in häuslicher Umgebung Anspruch auf einen monatlichen Entlastungsbetrag von 131 Euro.<sup>12</sup> Dieser gilt bereits ab Pflegegrad 1 und dient der Entlastung pflegender An- und Zugehöriger durch Betreuungs- und Entlastungsleistungen sowie zur Förderung der Selbstständigkeit. Zudem besteht das Recht auf einen sogenannten Umwandlungsanspruch: Mit diesem können Beträge aus nicht voll ausgenutzten Pflegesachleistungen für anderweitige anerkannte Unterstützungsangebote im Alltag genutzt werden.

Zur Erleichterung der Pflege im eigenen Zuhause stellt die Pflegeversicherung auch Mittel für Pflegehilfsmittel und Wohnraumanpassungen bereit.<sup>13</sup> Menschen mit Unterstützungsbedarf können so Zuschüsse für Dinge, die früher nicht selbstverständlich zum Alltag gehörten und einen mit unerwarteten Kosten konfrontieren, erhalten. Dazu gehören beispielsweise technische Hilfsmittel wie Pflegebetten oder Rollstühle, aber auch für Verbrauchsmaterialien wie Handschuhe oder Desinfektionsmittel. Für bauliche Veränderungen, die das Leben und die Pflege im eigenen Zuhause erleichtern, wie der Einbau eines barrierefreien Bades oder eines Treppenlifts, gewährt die Pflegeversicherung Zuschüsse von 4.180 Euro pro Maßnahme.<sup>13</sup>

## Der ambulante Pflegedienst

Ambulante Pflegedienste sind ein zentraler Baustein der häuslichen Versorgung und haben sich historisch aus der Gemeindekrankenpflege entwickelt, die bereits Ende des 19. Jahrhunderts entstanden ist.<sup>14</sup> Während früher vor allem kirchliche Schwesternschaften und Wohlfahrtsverbände die Versorgung zu Hause sicherstellten, entstanden ab den 1970er- und 1980er-Jahren zunehmend professionelle,

staatlich zugelassene ambulante Pflegedienste.<sup>15,16</sup> Mit der Einführung der Sozialen Pflegeversicherung 1995 gewann der ambulante Bereich weiter an Bedeutung, da erstmals ein gesetzlich geregelter Leistungsanspruch auf eine Pflege zu Hause entstand. Heute sind ambulante Dienste ein hochregulierter, wettbewerblicher Markt mit freien, gemeinnützigen und privaten Trägerorganisationen, die nach bundesrechtlichen Qualitäts- und Vergütungsstandards arbeiten.<sup>17</sup>

Ambulante Pflegedienste erbringen in der Häuslichkeit professionell ausgewählte Leistungen der Grundpflege, pflegerischen Betreuung (SGB XI) sowie – bei Vorliegen einer ärztlichen Verordnung (SGB V) – medizinischen Behandlungspflege. Zu den typischen Aufgaben zählen die Unterstützung bei der Körperpflege, Ernährung, Mobilität, das An- und Auskleiden, die Förderung der Alltagskompetenz sowie das strukturierende „Drumherum“ einer tagespraktischen Versorgung.<sup>13</sup> Hinzu kommt die Behandlungspflege im Sinne des SGB V, etwa das Verabreichen von Medikamenten, die Versorgung von Wunden, Katheterpflege oder Injektionen.<sup>18</sup> Darüber hinaus übernehmen ambulante Dienste Beratungsaufgaben, die Qualitätssicherung in der häuslichen Pflegesituation sowie notwendige Dokumentations- (SGB XI) und Abstimmungsprozesse mit Hausärzt:innen, Krankenhäusern oder Therapeut:innen (SGB V).<sup>19</sup>

Ambulante Dienste sind jedoch nicht für alle Aufgaben im Zuhause des Menschen mit Unterstützungsbedarf zuständig. Sie ersetzen weder eine umfassende hauswirtschaftliche Vollversorgung noch eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung – es sei denn, dies wird im Einzelfall gesondert vereinbart und finanziert. Tätigkeiten wie Putzen, Kochen oder Einkaufen werden nur im Rahmen der Pflegeversicherung erstattungsfähig, sofern sie als sogenannte „Hilfen bei der Haushaltsführung“ den Pflegebedarf funktional ergänzen.<sup>10</sup> Ebenfalls nicht zum Leistungsspektrum gehören die medizinische Diagnostik, ärztliche Therapieplanung oder Krisenintervention im Sinne eines Notdienstes.<sup>18</sup> Die zentrale Aufgabe eines Pflegedienstes ist daher vorrangig die pflegerische Unterstützung.<sup>10</sup>

Ambulante Pflegedienste werden im Wesentlichen über zwei Säulen finanziert: die Soziale Pflegeversicherung und die Gesetzliche Krankenversicherung. Leistungen der Grundpflege, pflegerischen Betreuung und Hilfen bei der Haushaltsführung werden als Pflegesachleistungen nach SGB XI vergütet; der Pflegebedürftige schließt

hierfür einen Vertrag mit dem Dienst, die Abrechnung erfolgt direkt mit der Pflegekasse, gegebenenfalls ergänzt um private Eigenanteile.<sup>10</sup> Medizinische Behandlungspflege wie Wundversorgung, Medikamentengabe oder Injektionen wird dagegen ausschließlich auf Grundlage einer ärztlichen Verordnung durch die gesetzliche Krankenversicherung nach dem Sachleistungsprinzip bezahlt (SGB V).<sup>18</sup> Reichen eigene Mittel sowie Leistungen aus SGB XI und SGB V nicht aus, können nach § 61 SGB XII – nachrangig – Sozialhilfeleistungen (Hilfe zur Pflege) gewährt werden, um die ambulante Versorgung sicherzustellen. Ergänzende Leistungen, die über die gesetzlichen Kataloge hinausgehen, können privat hinzugebucht und selbst bezahlt werden.<sup>10</sup>



In teilstationären Angeboten erfahren Menschen mit Unterstützungsbedarf nicht nur Hilfe bei der Pflege, auch tut die soziale Einbindung in die Gruppe vielen gut.

Die teilstationäre Pflege

Zeichnet sich ab, dass die häusliche Pflege nicht mehr ausreicht, bieten teilstationäre Angebote eine vorübergehende Betreuung in einer Pflegeeinrichtung.<sup>10</sup> Das Hauptangebot der teilstationären Pflege ist die Tagespflege. Hier werden Menschen mit Unterstützungsbedarf betreut, ohne dort fest zu wohnen. So können sie beispielsweise tagsüber Unterstützung und Betreuung erhalten, während sie die Nächte in ihrem eigenen Bett zu Hause

verbringen. Ziel ist es, die pflegenden An- und Zugehörigen zu entlasten und die Betroffenen bestmöglich zu fördern, ohne sie vollständig stationär unterzubringen.<sup>10</sup>

Die Pflegekasse übernimmt bei Inanspruchnahme von teilstationärer Pflege im Rahmen des monatlichen Maximalbetrages je Pflegegrad pflegebedingte Aufwendungen, Aufwendungen für die Betreuung und notwendige medizinische Behandlungspflege in der Einrichtung. Die Kosten für die Unterkunft, die Verpflegung und Investitionskosten müssen privat getragen werden.<sup>13</sup>

Tabelle 2-5: Leistungsansprüche nach Pflegegrad in der teilstationären Tages- und Nachtpflege.

| Pflegegrad | Leistungen pro Monat |
|------------|----------------------|
| 1          | *                    |
| 2          | 721 Euro             |
| 3          | 1.357 Euro           |
| 4          | 1.685 Euro           |
| 5          | 2.085 Euro           |

\* Personen mit Pflegegrad 1 können für Leistungen der Tages-/ Nachtpflege den Entlastungsbetrag in Höhe von bis zu 131 Euro pro Monat einsetzen.

Eigene Darstellung nach Bundesministerium für Gesundheit<sup>13</sup>

Die stationäre Pflege

Ziehen Menschen auf Dauer in ein Alten- oder Pflegeheim, spricht man von stationärer Pflege. Stationäre Einrichtungen bieten Menschen mit Unterstützungsbedarf eine Kombination aus Wohnen und Betreuung sowie Grundpflege.<sup>10</sup> Sie sind eine Option für Menschen, bei denen die häusliche Pflege nicht mehr ausreicht oder nicht möglich ist. An ihrem neuen Wohnort erhalten sie zusätzliche Leistungen wie in einem Hotel, also auch Mahlzeiten, das Säubern aller Räumlichkeiten und das Waschen der Wäsche. Das Angebot ist in Pflegeheimen sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Pflegeheime sind streng gesetzlich reguliert und müssen umfangreiche Maßnahmen zur Qualitätssicherung erfüllen, geregelt im SGB XI und den landesspezifischen und regionalen Verordnungen. So unterliegen Pflegeheime der Heimaufsicht und sind wie auch Krankenhäuser zu einem Berichtswesen und einer Dokumentation verpflichtet. Diese soll eine

wiederkehrende und kontrollierbare Qualität sicherstellen. Sollte beispielsweise dennoch etwas passieren, so kann mithilfe der Dokumentation nachgewiesen werden, wo der Fehler liegt, und Maßnahmen ergriffen werden, diese Fehlerquelle zukünftig zu vermeiden.

Die Pflegeversicherung beteiligt sich an den Kosten der stationären Pflege, indem sie abhängig vom jeweiligen Pflegegrad Leistungen an die Einrichtungen zahlt. Grundlage dafür sind unter anderem Vergütungsvereinbarungen, die zwischen Pflegekassen und Einrichtungen abgeschlossen werden. Diese Zahlungen decken jedoch in der Regel nicht die Gesamtkosten, sodass Bewohner:innen einen Eigenanteil leisten müssen. Für Pflegegrade 2 bis 5 erheben viele Einrichtungen einen sogenannten einrichtungseinheitlichen Eigenanteil. Er bezieht sich ausschließlich auf die pflegebedingten Aufwendungen und bleibt für Bewohner:innen gleich, unabhängig davon, ob sich ihr Pflegegrad im Verlauf erhöht und dadurch mehr Unterstützung erforderlich wird. Zusätzlich zum einrichtungseinheitlichen Eigenanteil fallen weitere Kosten an, die nicht durch die Pflegeversicherung abgedeckt werden. Dazu zählen insbesondere die Ausgaben für Unterkunft und Verpflegung (die sogenannten Hotelkosten) sowie die Investitionskosten der Einrichtung. Diese müssen von den Bewohner:innen vollständig privat getragen werden. Um die finanzielle Belastung zumindest teilweise zu mindern, zahlt die gesetzliche Pflegeversicherung seit 2022 einen gestaffelten Leistungszuschlag. Dieser bezieht sich ausschließlich auf den einrichtungseinheitlichen Eigenanteil und steigt mit der Dauer des Heimaufenthalts: 15 Prozent im ersten Jahr, 30 Prozent im zweiten Jahr, 50 Prozent im dritten Jahr und 75 Prozent ab dem vierten Jahr.<sup>13</sup>

Tabelle 2-6: Leistungen je Pflegegrad in der vollstationären Pflege.

| Pflegegrad | Leistungen<br>pro Monat |
|------------|-------------------------|
| 1          | 131 Euro                |
| 2          | 805 Euro                |
| 3          | 1.319 Euro              |
| 4          | 1.855 Euro              |
| 5          | 2.096 Euro              |

Eigene Darstellung nach Bundesministerium für Gesundheit<sup>12</sup>



In stationären Einrichtungen ziehen Menschen auf Dauer ein, es ist ihr neues Zuhause.

Auch die Kurzzeitpflege (SGB XI) zählt zur stationären Pflege. Sie dient als Entlastungsleistung für pflegende An- und Zugehörige sowie zur Überbrückung von Situationen, in denen die häusliche Pflege zeitweise nicht sichergestellt werden kann. Fällt eine private Pflegeperson etwa aufgrund von Krankheit, Urlaub oder akuter Überlastung vorübergehend aus, kann die Person mit Unterstützungsbedarf für einen gewissen Zeitraum in eine stationäre Einrichtung ziehen.

HINWEIS

Die Verhinderungspflege dient ebenfalls der Entlastung pflegender An- und Zugehöriger, hier erfolgt die Unterstützung allerdings in der Regel zu Hause.

Seit dem 1. Juli 2025 werden die bislang getrennten Budgets für Verhinderungs- und Kurzzeitpflege zu einem gemeinsamen Jahresbetrag zusammengeführt. Menschen mit Pflegebedarf ab Pflegegrad 2 können diesen Betrag flexibel für beide Formen der Ersatzpflege einsetzen – abhängig vom individuellen Bedarf. Der gemeinsame Jahresbetrag beträgt bis zu 3.539 Euro pro Kalenderjahr.<sup>13</sup> Nicht enthalten sind weiterhin die sogenannten Hotelkosten sowie gegebenenfalls Investitionskosten der Einrichtung; diese Kosten sind grundsätzlich selbst zu tragen. Während der Inanspruchnahme von Verhinderungs- oder Kurzzeitpflege wird das anteilige Pflegegeld für bis zu acht Wochen hälftig weitergezahlt.

Tabelle 2-7: Pflege bei Verhinderung einer Pflegeperson (im Rahmen des gemeinsamen Jahresbetrags)

|            | Verhinderungspflege<br>durch pflegende<br>Angehörige oder sonstige<br>Haushaltsmitglieder | durch sonstige<br>Personen |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pflegegrad | Pflegeaufwand nur für bis zu 8 Wochen im Jahr von bis zu ... Euro jährlich                |                            |
| 1          | –                                                                                         | –                          |
| 2          | 694 Euro                                                                                  | 3.539 Euro                 |
| 3          | 1.198 Euro                                                                                | 3.539 Euro                 |
| 4*         | 1.600 Euro                                                                                | 3.539 Euro                 |
| 5*         | 1.980 Euro                                                                                | 3.539 Euro                 |

\* Für Verhinderungspflege und Kurzzeitpflege zusammen stehen bis zu 3.539 Euro als Gemeinsamer Jahresbetrag zur Verfügung.  
Eigene Darstellung nach Bundesministerium für Gesundheit<sup>12</sup>

Tabelle 2-8: Kurzzeitpflege (im Rahmen des gemeinsamen Jahresbetrags)

| Pflegegrad | Leistungen<br>maximale Leistungen                             |
|------------|---------------------------------------------------------------|
| 1          | *                                                             |
| 2–5        | pro Jahr: 3.539 Euro **<br>für Kurzzeitpflege bis zu 8 Wochen |

\* Personen mit Pflegegrad 1 können für Leistungen der Kurzzeitpflege den Entlastungsbetrag in Höhe von bis zu 131 Euro pro Monat einsetzen.  
\*\* Für Verhinderungspflege und Kurzzeitpflege stehen zusammen bis zu 3.539 Euro als Gemeinsamer Jahresbetrag zur Verfügung.  
Eigene Darstellung nach Bundesministerium für Gesundheit<sup>12</sup>

## Ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften als alternative Versorgungsform

Alternative Wohn- und Pflegeumgebungen sind keineswegs ein Modethema der letzten Jahre, sondern das Ergebnis einer längeren Entwicklung: Mindestens seit den 1990er-Jahren wird die klassische Heimversorgung immer wieder kritisch hinterfragt – als Institution, die Alltag, Selbstbestimmung und soziale Rollen ihrer Bewohner:innen einschränkt.<sup>20,21</sup> Aufbauend auf dem Leitgedanken, dass der Mensch und sein Wohlergehen im Fokus stehen und Alter und Krankheit lediglich ein Teil des Lebens sind, entstanden in vielen Ländern zunächst kleinere, überschaubare Wohnformen, in denen Alltagsleben, Beziehungsarbeit und Teilhabe schwerer wogen als die rein medizinische beziehungsweise pflegerische Versorgung. Ein frühes Beispiel ist die 1994 entwickelte „Eden Alternative“: Um Einsamkeit und Langeweile in Pflegeheimen zu begegnen, wurden hier die Beziehungen zu Pflanzen, Tieren und Kindern in den Mittelpunkt gerückt und alltagsnahe Reize, Orientierungshilfen und biografisch bedeutsame Dinge betont.<sup>22</sup> Andere prominente Wohnformen, vor allem für Menschen mit Demenz, sind die „Green Houses“ in den USA<sup>23</sup> oder Gruppenwohnungen in Japan<sup>24,25</sup>. In den letzten Jahren sind schließlich großräumiger angelegte Konzepte wie beispielsweise Demenzdörfer hinzugekommen, international bekannt geworden durch Beispiele wie „De Hogeweyk“ in den Niederlanden.<sup>26</sup> Gemeinsam ist ihnen der Fokus auf kleine Bewohnergruppen, die in einem „typischen“ Haus mit gemeinsamem Wohnraum leben, oft mit persönlichen Möbeln und Gegenständen ausgestattet. Parallel dazu entwickelten sich auch in Deutschland Alternativen zur klassischen Versorgung im stationären Heim. Die bekannteste Alternative sind ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften.<sup>27</sup>

### Leben in ambulant betreuten Pflege-Wohngemeinschaften

Ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften – im Folgenden werden wir sie einfach WGs nennen – ermöglichen Menschen mit Unterstützungsbedarf ein gemeinschaftliches Leben in einer überschaubaren Wohnform. Der Grundgedanke ist einfach: Mehrere Menschen leben gemeinsam in einer Wohnung oder einem Haus. Jede Person hat in der Regel ein eigenes Zimmer. Küche, Wohnzimmer und weitere Gemeinschaftsräume werden gemeinsam genutzt. Pflege, Betreuung und hauswirtschaftliche Unterstützung werden ambulant organisiert und je nach Bedarf hinzugebucht.

Damit unterscheiden sich WGs sowohl vom klassischen Leben allein zu Hause als auch vom stationären Pflegeheim. Sie sollen ein Leben in häuslicher Umgebung ermöglichen, ohne dass die Bewohner:innen vollständig auf sich selbst gestellt sind. Typisch sind gemeinsame Mahlzeiten, Mithelfen im Haushalt, Gespräche, Musik, Bewegung und Besuche aus dem Ort. Gerade für Menschen mit Demenz kann eine solche Umgebung hilfreich sein, weil die kleine Gruppe und überschaubare Wohnumgebung Vertrautheit und soziale Einbindung bietet. Bei Demenz-WGs spielen biografieorientierte Angebote, eine ruhige Atmosphäre, wiedererkennbare Abläufe und eine überschaubare Gruppengröße eine besondere Rolle.<sup>28,29</sup>

Je nach Ausgestaltung einer WG und in Abhängigkeit des Unterstützungsbedarfs der Bewohner:innen reicht das Angebot in WGs von einer stundenweisen Versorgung bis hin zu 24-stündiger, intensiver Pflege und Betreuung. Auch die Versorgung bei höheren Pflegegraden und eine palliative Begleitung sind in WGs möglich. Entscheidend ist jedoch: Die Versorgung wird nicht automatisch wie in einem Pflegeheim „aus einer Hand“ erbracht, sondern ambulant organisiert, also durch einen ambulanten Pflegedienst. Pflege, Betreuung, Hauswirtschaft, Miete und Alltagsorganisation können rechtlich und organisatorisch voneinander getrennt sein.



Ambulant betreute WGs sind oft kleiner als stationäre Einrichtungen und werden mitunter durch die Bewohner:innen und ihre An- und Zugehörigen selbst eingerichtet.

## Organisationsformen: selbstverantwortet oder trägergestützt?

In der Praxis gibt es unterschiedliche Formen ambulant betreuter WGs. WGs spielen in den landesspezifischen Regelungen inzwischen zwar eine wichtige Rolle, werden aber nicht in allen Landesgesetzen gleich bezeichnet oder nach den gleichen Kriterien systematisiert. Manche Landesgesetze sprechen von unterstützenden Wohnformen, andere von betreuten gemeinschaftlichen Wohnformen, ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Pflege-Wohngemeinschaften oder vergleichbaren Kategorien. Gemeinsam ist den Regelungen, dass sie einen Ausgleich zwischen zwei Zielen suchen: Einerseits sollen neue, wohnortnahe und selbstbestimmte Wohn-Pflege-Formen ermöglicht werden. Andererseits müssen Menschen mit Pflege- oder Unterstützungsbedarf vor Abhängigkeit, Überforderung und Qualitätsmängeln geschützt werden. In den meisten Landesgesetzen wird bei WGs daher zwischen zwei Grundformen unterschieden. Zwar kann die genaue Bezeichnung je nach Bundesland abweichen, zum einfacheren Verständnis im Rahmen dieses Handbuchs verwenden wir im Folgenden jedoch einheitlich die Begriffe „selbstverantwortete“ und „trägergestützte“ WGs. Besonders wichtig ist für die Einordnung einer WG in eine der beiden Grundformen, wer über Wohnen, Pflege, Betreuung und Alltag entscheidet.

Bei selbstverantworteten WGs liegt die Verantwortung weitgehend bei den Bewohner:innen beziehungsweise ihren An- und Zugehörigen oder rechtlichen Vertreter:innen. Wohn- und Pflegevertrag sind in der Regel getrennt. Die Bewohner:innen mieten Wohnraum und entscheiden selbst, welchen ambulanten Pflegedienst sie beauftragen, welche zusätzlichen Dienstleistungen sie nutzen und wie der Alltag gestaltet wird. Der Pflegedienst ist in dieser Logik Dienstleister:in und nicht Trägerorganisation des gesamten Wohn- und Pflegeangebots. Dadurch bleibt die WG stärker dem privaten Wohnen angenähert.

Bei trägergestützten WGs übernimmt dagegen eine Trägerorganisation eine stärkere organisatorische Rolle. Sie kann zum Beispiel Wohnraum, Betreuung und Pflege koordinieren oder einzelne Leistungen miteinander verbinden. Je stärker Wohnen, Pflege und Betreuung von einer Trägerorganisation gebündelt werden, desto näher kann die Wohnform rechtlich und praktisch an stationäre Strukturen heranrücken. Das kann für Bewohner:innen sowie An- und Zugehörige organisatorisch entlastend sein, führt aber zugleich dazu, dass strengere Schutz- und Aufsichtsanforderungen greifen können. Je nach Bundesland bestehen in dieser Form meist deutlich

strengere Anforderungen an Aufsicht, Qualität, Personal, bauliche Standards oder Mitwirkungsrechte.

Die genaue rechtliche Einordnung ist nicht bundeseinheitlich, sondern hängt vom jeweiligen Landesrecht ab. Je stärker Bewohner:innen und An- und Zugehörige Wohnen, Pflege und Alltag selbst steuern, desto eher handelt es sich um eine selbstverantwortete Wohnform. Je stärker eine Trägerorganisation das Gesamtarrangement organisiert und verantwortet, desto eher greifen ordnungsrechtliche Anforderungen, die der stationären Versorgung näherkommen können. Ein zentrales Unterscheidungsmerkmal ist in der Praxis die vertragliche und tatsächlich gelebte Wahlfreiheit der Bewohner:innen. Können sie die Pflege- oder Betreuungsdienstleister:innen wechseln, ohne dadurch ihr Wohnrecht zu verlieren oder ihren Mietvertrag zu gefährden, spricht dies für eine selbstverantwortete WG. Sind Wohnen, Pflege und Betreuung dagegen eng miteinander verbunden – etwa weil eine Trägerorganisation Wohnraum und Versorgungsleistungen gemeinsam organisiert oder vertraglich koppelt – spricht dies eher für eine trägergestützte WG. Entscheidend ist dabei nicht allein, was in den Verträgen steht, sondern auch, wie die Verantwortung im Alltag tatsächlich gelebt wird.

## Leistungen der Pflegeversicherung in ambulant betreuten Pflege-Wohngemeinschaften

Bewohner:innen von WGs können grundsätzlich die allgemeinen ambulanten Leistungen der Pflegeversicherung nutzen, sofern die jeweiligen Voraussetzungen erfüllt sind. Dazu gehören zum Beispiel Pflegegeld, Pflegesachleistungen, Kombinationsleistungen, der Entlastungsbetrag, Pflegehilfsmittel und Zuschüsse für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen. Zusätzlich gibt es für WGs unter bestimmten Voraussetzungen einen Wohngruppenzuschlag.

<sup>30</sup> Pflegebedürftige können diesen Zuschlag auf Antrag erhalten, wenn sie mit mindestens zwei und höchstens elf weiteren Personen in einer gemeinsamen Wohnung zum Zweck der gemeinschaftlich organisierten pflegerischen Versorgung leben. Außerdem müssen mindestens zwei weitere Personen pflegebedürftig sein, und die Wohngruppe muss gemeinschaftlich eine Person beauftragen, die organisatorische, verwaltende, betreuende oder das Gemeinschaftsleben fördernde Tätigkeiten übernimmt. Die Höhe des Wohngruppenzuschlags beträgt pro Person aktuell 224 Euro monatlich.<sup>31</sup>

Für die Gründung einer ambulant betreuten Wohngruppe kann außerdem eine einmalige Anschubfinanzierung bei der Pflegeversicherung beantragt

werden. Dieser Zuschuss dient dazu, die WG startklar zu machen – etwa für grundlegende Ausstattung oder notwendige organisatorische Vorbereitung – und beträgt bis zu 2.613 Euro pro Person, maximal jedoch 10.452 Euro pro WG.<sup>31</sup> Daneben können Zuschüsse für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen relevant sein, etwa wenn ein Bad barrierefrei umgebaut, Türen verbreitert oder Zugänge stufenlos gestaltet werden. Für solche Anpassungen sind aktuell bis zu 4.180 Euro pro pflegebedürftiger Person und Maßnahme möglich. Wenn mehrere Anspruchsberechtigte zusammen in einer WG leben, können diese Einzelbeträge gebündelt werden, sodass insgesamt bis zu 16.720 Euro für eine gemeinsame Maßnahme in derselben Wohnung zur Verfügung stehen.<sup>32</sup>

EXKURS

## Das Freiburger Modell

Wer sich mit dem Konzept von WGs im Kontext von Menschen mit Demenz beschäftigt, stößt regelmäßig auf das sogenannte Freiburger Modell. Es wurde Anfang der 2000er-Jahre als Alternative zur traditionellen stationären Pflege entwickelt und stellt Selbstbestimmung, Teilhabe und Alltag in den Mittelpunkt.<sup>30</sup> Zentrales Merkmal ist die geteilte Verantwortung. Damit ist gemeint, dass die Versorgung nicht allein durch eine Trägerorganisation wie beispielsweise einen ambulanten Pflegedienst bestimmt wird. Vielmehr tragen Bewohner:innen, An- und Zugehörige, gesetzliche Vertreter:innen, professionelle Dienste, Assistenzkräfte und bürgerschaftlich Engagierte gemeinsam Verantwortung für Alltag, Betreuung und Organisation. An- und Zugehörige sind in diesem Verständnis nicht nur Besucher:innen, sondern wirken verbindlich an Fragen des Wohnens, der Haushaltsführung, der Alltagsgestaltung und der Betreuung mit.<sup>30</sup>

Die Wohngruppe soll klein, überschaubar und alltagsnah bleiben. Im Mittelpunkt steht der gemeinsame Haushalt: Mahlzeiten, vertraute Tätigkeiten, persönliche Gegenstände, Beziehungen und wiedererkennbare Routinen. Gerade für Menschen mit Demenz kann dies wichtig sein, weil Orientierung und Sicherheit häufig stärker über vertraute Abläufe und Beziehungen entstehen als über formale Versorgungsstrukturen. Das Freiburger Modell hat damit ein fachliches Leitbild geprägt, das für die Entwicklung alternativer Wohn-Pflegeumgebungen in Deutschland bedeutsam war. Es steht beispielhaft für eine Versorgung, die nicht vom Heim als Institution ausgeht, sondern vom gemeinsamen Wohnen, von Selbstbestimmung und von geteilter Verantwortung.<sup>30</sup>

## Literatur

1. Bundeszentrale für politische Bildung. Der deutsche Sozialstaat. <https://www.bpb.de/themen/politisches-system/24-deutschland/40475/der-deutsche-sozial-staat/> (2013).
2. Bundesministerium für Arbeit und Soziales. Soziale Sicherung im Überblick. (2023).
3. Bundesministerium für Gesundheit. Geschichte der Gesetzlichen Krankenversicherung. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/krankenversicherung/grundprinzipien/geschichte.html>.
4. Bundesministerium für Gesundheit. Das deutsche Gesundheitssystem. (2022).
5. Bundesministerium für Gesundheit. Leistungen der (gesetzlichen) Krankenversicherung. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/begriffe-von-a-z/l/leistungskatalog>.
6. Bundesministerium für Gesundheit. Pflegeversicherung. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/die-pflegeversicherung.html>.
7. Medizinischer Dienst. Pflegebegutachtung. <https://www.medizinischerdienst.de/versicherte/pflegebegutachtung>.
8. Medizinischer Dienst Bund (KöR). Richtlinien des Medizinischen Dienstes Bund zur Feststellung der Pflegebedürftigkeit nach dem XI. Buch des Sozialgesetzbuches (2024).
9. Verbraucherzentrale Bundesverband. Was Pflegegrade bedeuten und wie die Einstufung funktioniert. <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/gesundheitspflege/pflegeantrag-und-leistungen/was-pflegegrade-bedeutet-und-wie-die-einstufung-funktioniert-13318> (2026).
10. Bundesministerium für Gesundheit. Ratgeber Pflege. Alles, was Sie zum Thema Pflege wissen sollten (2026).
11. Bundesministerium für Bildung und Forschung. Ambulant vor stationär. <https://www.gesundheitsforschung-bmbf.de/de/ambulant-vor-stationar-6788.php>.
12. Bundesministerium für Gesundheit. Leistungsansprüche der Versicherten im Jahr 2025 an die Pflegeversicherung im Kurzüberblick. ([https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3\\_Downloads/P/Pflegeversicherung\\_Leistungsbeitraege/Uebersicht\\_Leistungsbeitraege\\_2025.pdf](https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3_Downloads/P/Pflegeversicherung_Leistungsbeitraege/Uebersicht_Leistungsbeitraege_2025.pdf), 2025).
13. Bundesministerium für Gesundheit. Pflegeleistungen zum Nachschlagen. (2026).
14. Wendt, W. R. Geschichte der sozialen Arbeit. (1995).
15. Kreutzer, S. Vom "Liebesdienst" zum modernen Frauenberuf: die Reform der Krankenpflege nach 1945. vol. 45 (Campus Verlag, 2005).
16. Schaeffer, D. & Wingenfeld, K. Entwicklung von Pflegewissenschaft in Deutschland. in Handbuch Pflegewissenschaft (eds. Schaeffer, D. & Wingenfeld, K.) vol. 9 (Beltz Juventa, Weinheim, 2011).
17. Pick, P., Brüggemann, J., Grote, C., Grünhagen, E. & Lampert, T. Pflege: Schwerpunktbericht zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes. (Robert Koch-Institut Berlin, 2004).
18. Gemeinsamer Bundesausschuss. Richtlinie des Gemeinsamen Bundesausschusses über die Verordnung von häuslicher Krankenpflege. ([https://www.g-ba.de/downloads/62-492-3999/HKP-RL\\_2025-10-16\\_iK-2025-12-12.pdf](https://www.g-ba.de/downloads/62-492-3999/HKP-RL_2025-10-16_iK-2025-12-12.pdf), Deutschland, 2025).
19. GKV-Spitzenverband. Maßstäbe und Grundsätze für die Qualität und Qualitätssicherung sowie für die Entwicklung eines einrichtungsinternen Qualitätsmanagements nach § 113 SGB XI in der ambulanten Pflege. [https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/richtlinien\\_vereinbarungen\\_formulare/richtlinien\\_und\\_grundsätze\\_zur\\_qualitätssicherung/20231024\\_MuG-ambulante-Pflege\\_Vereinbarungstext.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/richtlinien_vereinbarungen_formulare/richtlinien_und_grundsätze_zur_qualitätssicherung/20231024_MuG-ambulante-Pflege_Vereinbarungstext.pdf) (2023).
20. Koren, M. J. Person-centered care for nursing home residents: The culture-change movement. Health Affairs vol. 29 Preprint at <https://doi.org/10.1377/hlthaff.2009.0966> (2010).
21. Zimmerman, S., Shier, V. & Saliba, D. Transforming nursing home culture: Evidence for practice and policy. Gerontologist 54, S1–S5 (2014).
22. Thomas, W. H. The Eden Alternative: Nature, Hope, and Nursing Homes. (Eden Alternative Foundation, 1994).

23. Loe, M. & Moore, C. D. From nursing home to green house: Changing contexts of elder care in the United States. *Journal of Applied Gerontology* 31, 755–763 (2012).
24. Nagasawa, T. Group homes for elders with dementia in Japan. *Care Management Journals* 9, 89 (2008).
25. Anbäcken, E. M., Minemoto, K. & Fujii, M. Expressions of identity and self in daily life at a group home for older persons with dementia in Japan. *Care Management Journals* 16, 64–78 (2015).
26. Vinick, D. Dementia-friendly design: Hogeweyk and beyond. *The British Journal of General Practice* 69, 300 (2019).
27. Gräske, J., Worch, A., Meyer, S. & Wolf-Ostermann, K. Ambulant betreute Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen in Deutschland: Eine Literaturübersicht zu Strukturen, Versorgungsauscomes und Qualitätsmanagement. *Bundesgesundheitsblatt Gesundheitsforschung Gesundheitsschutz* 56, 1410–1417 (2013).
28. Kane, R. A., Lum, T. Y., Cutler, L. J., Degenholtz, H. B. & Yu, T. C. Resident outcomes in small-house nursing homes: A longitudinal evaluation of the Initial Green House Program. *J. Am. Geriatr. Soc.* 55, 832–839 (2007).
29. Krier, D., de Boer, B., Hilgsmann, M., Wittwer, J. & Amieva, H. Evaluation of Dementia-Friendly Initiatives, Small-Scale Homelike Residential Care, and Dementia Village Models: A Scoping Review. *Journal of the American Medical Directors Association* vol. 24 1020-1027.e1 Preprint at <https://doi.org/10.1016/j.jamda.2023.03.024> (2023).
30. Klie, T. & Schuhmacher, B. Wohngruppen in geteilter Verantwortung für Menschen mit Demenz – Forschungsbericht – Das Freiburger Modell. (2007).
31. Bundesministerium für Gesundheit. Leistungen in ambulant betreuten Wohngruppen und in gemeinschaftlichen Wohnformen mit Verträgen zur pflegerischen Versorgung. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/leistungen-der-pflegeversicherung/pflege-wohngemeinschaften-und-andere-alternative-wohnformen>.
32. Bundesministerium für Gesundheit. Zuschüsse zur Wohnungsanpassung. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/pflege-zu-hause/zuschuesse-zur-wohnungsanpassung>.

# Green Care: Eine neue Perspektive in der Versorgung von Menschen mit Unterstützungsbedarf



Ursprung von Green Care

Green Care Farms als Alternative zum stationären Pflegeheim für Menschen mit Demenz

Das Potenzial von Pflegehöfen

...für Menschen mit Demenz

...für An- und Zugehörige

...für Mitarbeiter:innen in Pflege und Betreuung

...für Landwirt:innen, Pflegeorganisationen und andere Gründer:innen

...für die Gesellschaft

Green Care und Pflegehöfe in Deutschland

Literatur

Im vorherigen Kapitel haben wir die Versorgungslandschaft in Deutschland vorgestellt: die zentralen Leistungssysteme, die wichtigsten Versorgungsformen und ambulant betreute WGs als alternative Wohn-Pflegeumgebung. Damit wurde deutlich, dass Pflege nicht nur davon abhängt, welche Leistungen finanziert werden, sondern auch davon, wo Menschen leben, wie ihr Alltag gestaltet ist und wer Verantwortung für Wohnen, Pflege, Betreuung und Gemeinschaft übernimmt. Genau an dieser Schnittstelle setzt das Konzept Pflegehof an. Es verbindet die Idee alternativer Wohn-Pflegeumgebungen mit dem Green Care-Ansatz, also mit der bewussten Einbindung von Natur, Tieren, Garten, Hofleben und sinnstiftenden Alltagsaktivitäten. Bevor wir im nächsten Kapitel darstellen, wie ein solcher Pflegehof in deutsche Versorgungsstrukturen übertragen werden kann, erläutern wir in diesem Kapitel zunächst die fachlichen und wissenschaftlichen Grundlagen von Green Care. Wir zeigen, woher der Ansatz kommt, wie sich Pflegehöfe daraus entwickelt haben und welches Potenzial sie für Menschen mit Unterstützungsbedarf, An- und Zugehörige, Mitarbeiter:innen, Gründer:innen und die Gesellschaft bieten.

## Ursprung von Green Care

Green Care beschreibt die Integration von Natur und Tieren („Green“) bei der Pflege, Therapie oder Versorgung („Care“) von Menschen mit Unterstützungsbedarf.<sup>1</sup> Damit verbindet Green Care naturnahe Umgebungen – wie Gärten, Wälder, Bauernhöfe oder tiergestützte Angebote – mit gesundheitsfördernden oder rehabilitativen Maßnahmen. Sowohl die Aktivität als auch die Zielgruppe können hierbei ganz unterschiedlich sein. Die stundenweise Interaktion mit einem Pferd gehört genauso zu Green Care wie tage-, wochen-, monatsweise Gärtnerkurse, ein Burnout-Retreat im Urwald oder das dauerhafte Mitarbeiten in einem landwirtschaftlichen Betrieb – solange diese Aktivität einen therapeutischen oder rehabilitativen Zweck erfüllt. Die Zielgruppen reichen von Menschen mit psychischen Krankheiten über Menschen mit Behinderung, Älteren bis zu Kindern mit Lernschwäche. Genau diese Vielfalt an Kombinationsmöglichkeiten zwischen Mensch und Aktivität ist einer der Vorteile von Green Care.

Green Care ist zurückzuführen auf die Biophilia-Theorie, ursprünglich formuliert von dem amerikanischen Biologen Edward O. Wilson in den 1980er-Jahren.<sup>2</sup> Sie beschreibt, dass Menschen eine angeborene, evolutionär verankerte Verbindung zur Natur und zu anderen Lebewesen haben. Damit liefert sie eine Erklärung dafür, warum Naturerfahrungen so heilsam sein können.

Der Kontakt mit Natur und Tieren hat sowohl körperliche als auch kognitive und emotionale Auswirkungen auf den Menschen. So bedarf Gartenarbeit, Spazieren im Wald oder auch das Streicheln eines Hundes Muskelkraft, Gleichgewicht und Koordination.<sup>3,4</sup> Das Umgraben eines Beetes oder das Versorgen von Tieren erfordert außerdem kognitive Arbeit, denn die nötigen Handlungen müssen in der richtigen Reihenfolge ausgeübt werden. Aber auch emotional helfen Natur und Tiere vielen Menschen. Eine Katze oder ein Hund zeigen Zuneigung, genießen es, gestreichelt zu werden, und stellen keine konfrontierenden Fragen. Gerade für Menschen mit Demenz können Gespräche überfordernd wirken. Sie können die Interaktion mit einem Tier genießen, das nicht fragt, wie der gestrige Tag verlaufen ist. Außerdem finden viele Menschen im Kontakt zur Natur einen Sinn, denn man kann wortwörtlich die Früchte seiner Arbeit ernten, tut Tieren etwas Gutes oder findet über die Arbeit neue Gemeinschaft.<sup>5,6</sup> Aufgrund dieses ganzheitlichen Einflusses von naturgestützten Aktivitäten können verschiedenste Menschen mit Unterstützungsbedarf von Green Care profitieren.

### EXKURS

## Beispielhafte Green Care-Aktivitäten für unterschiedliche Zielgruppen

### **Gartenarbeit für Senioren:**

In einem Gemeinschaftsgarten pflegen ältere Menschen Hoch- und Kräuterbeete. Tätigkeiten wie Gießen, Unkrautzupfen oder das Ernten von Gemüse sind überschaubar und leicht an die individuellen Kräfte anpassbar. Die sinnliche Erfahrung – Erde riechen, Pflanzen fühlen, Farben sehen – aktiviert Erinnerungen und regt Gespräche an. Gleichzeitig trainiert die Bewegung Motorik und Beweglichkeit, während die Routine Sicherheit und Orientierung im Alltag bietet.

### **Tiergestützte Aktivitäten für Kinder:**

Das Versorgen von Kaninchen, Hühnern oder Ziegen spricht die natürliche Neugier und Begeisterung von Kindern an. Beim Füttern, Streicheln und Beobachten entwickeln sie Verantwortungsbewusstsein und Empathie. Der Kontakt zu Tieren stärkt ihr Selbstvertrauen, reduziert Stress und bietet wertvolle Lernerfahrungen zu Naturkreisläufen und Fürsorge. Durch einfache Aufgaben – Wasser nachfüllen, Stroh verteilen – können Kinder aktiv teilhaben, ohne in eine Überforderung zu geraten.

### ***Gesprächstherapie mit einem Pferd für Menschen mit Demenz:***

Die Gesprächsaktivität mit einem Pferd für Menschen mit Demenz kann so gestaltet werden, dass das Tier als Impulsgeber dient. Die Teilnehmenden beobachten gemeinsam das Pferd beim Stehen, Fressen oder Bewegen. Die Betreuungsperson stellt einfache, offene Fragen wie: „Was frisst das Pferd gerade?“, „Wie fühlt sich wohl sein Fell an?“ oder „Erinnert Sie das an etwas?“. Durch das Erzählen eigener Erlebnisse mit Pferden oder Tieren werden Erinnerungen aktiviert, biografische Bezüge hergestellt und Kommunikation gefördert. Gleichzeitig schafft die ruhige Präsenz des Pferdes eine entspannte Atmosphäre, die Ängste mindert und Sicherheit vermittelt.



Pferde sind zwar große Tiere, vermitteln vielen Menschen aber eine Atmosphäre der Ruhe.

### ***Waldaktivitäten für Menschen mit psychischen Erkrankungen:***

Geführte Spaziergänge oder kleine Orientierungsspiele im Wald schaffen Abstand zum Alltag und wirken beruhigend auf Körper und Geist. Das Naturerleben unterstützt den Abbau von Stress, fördert Achtsamkeit und stärkt die Resilienz. Gemeinsame Gruppenaufgaben bieten Struktur, vermitteln Zugehörigkeit und helfen, soziale Kompetenzen zu festigen.

## **Green Care Farms als Alternative zum stationären Pflegeheim für Menschen mit Demenz**

Green Care Farms sind eine konkrete Ausprägung des breiteren Green Care-Ansatzes. Historisch ist eine Green Care Farm – wir nennen es im Folgenden „Pflegehof“ – ein landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb, der Pflege als Nebenaktivität anbietet.<sup>7</sup> Damit sind Pflegehöfe eine Form von sozialer Landwirtschaft. In den 1990er-Jahren begannen Landwirt:innen, vor allem in den Niederlanden, Pflegeaktivitäten auf ihren Betrieben anzubieten, meist um ein zusätzliches Einkommen zu erzielen.<sup>1</sup> Dies waren häufig Tagespflege-Angebote oder stundenweises Mithelfen im Betrieb. Seitdem hat sich „Care Farming“ weiterentwickelt und wird allein in den Niederlanden von schätzungsweise 1.250 Betrieben genutzt.<sup>8</sup> Aber auch in anderen europäischen Ländern und darüber hinaus haben sich Pflegehöfe entwickelt.<sup>7,9</sup> Zunehmend entstanden auch Betriebe, die keine landwirtschaftliche Produktion (mehr) betreiben, sondern sich ausschließlich auf den Pflege- und Unterstützungsbereich konzentrieren. Einige Höfe begannen zudem, zusätzlich zu ihren tagesstrukturierenden oder therapeutischen Angeboten auch Wohnmöglichkeiten anzubieten und haben sich so zu einer Alternative zum stationären Pflegeheim entwickelt. Genau diese Pflegehöfe sind dabei besonders prägend für die Entwicklung unseres Konzepts Pflegehof.



Einige Pflegehöfe haben sich auf die Versorgung von Menschen mit Demenz spezialisiert. Sie kombinieren ein dauerhaftes Wohnen mit einer 24-stündigen Pflege- und Betreuungsstruktur. Gemein haben diese Art Pflegehöfe, dass sie Natur und Tiere in den Alltag ihrer Bewohner:innen integrieren.<sup>10,11</sup> Hierbei ist das Wort „integrieren“ wichtig, denn Tiere und Pflanzen sind auf Pflegehöfen ein normaler Teil des Lebens und keine geplante Aktivität, die nur zu einer bestimmten Uhrzeit stattfindet. Katzen oder Hunde laufen durchs Wohnzimmer, Hühner müssen morgens gefüttert und Ziegen rausgelassen werden, und die Petersilie für das Mittagessen aus dem Garten geholt werden. Viele Pflegehöfe sind zudem aus privaten Initiativen entstanden, beispielsweise durch Landwirt:innen, die auf ihrem Hof auch Pflege anbieten.<sup>12</sup> Dadurch herrscht oft eine eher familienähnliche Atmosphäre und die Bewohner:innen helfen im Haushalt mit. Es wird gemeinsam gekocht, abgewaschen und die Tiere versorgt – also der gesamte Alltag gemeinsam gelebt.<sup>11</sup> Das Wohnumfeld ist meist sehr häuslich gestaltet, mit Möbeln, die Bewohner:innen selbst mitgebracht haben. Auch wenn die Größe, Architektur oder anwesende Tiere sich von Pflegehof zu Pflegehof stark unterscheiden, haben sie einen durch Haushalt und Hofleben sehr aktiven Alltag gemein.<sup>13</sup>

## Das Potenzial von Pflegehöfen

Pflegehöfe bieten eine radikal andere Pflegeumgebung im Vergleich zu traditionellen Pflegeeinrichtungen, was ganz neue Perspektiven in der Versorgung von Menschen mit Unterstützungsbedarf, wie beispielsweise Demenz, eröffnet. Aber auch für eine Gemeinde, für An- und Zugehörige und nicht zuletzt für Mitarbeiter:innen in Pflege und Betreuung ist ein Pflegehof eine ganz andere Umgebung. Was dies konkret für die unterschiedlichen Anspruchsgruppen rund um einen Pflegehof bedeuten kann, erfährst du im Folgenden.

### ...für Menschen mit Demenz

Gerade für Menschen mit Demenz haben Pflegehöfe zunehmend an Aufmerksamkeit gewonnen. Der Alltag auf einem Pflegehof steht neben der ländlichen Atmosphäre im Zeichen von eigener Aktivität. Die täglich anfallenden Aufgaben im Haushalt und auf dem Hof bieten Besucher:innen oder Bewohner:innen unzählige Möglichkeiten, je nach Interessenlage zum Gemeinschaftsleben beizutragen.<sup>11,14,15</sup> Aktivitäten wie Kochen, Wäsche

waschen und zusammenlegen, die Tiere füttern oder Gärtnern sind in doppelter Hinsicht vorteilhaft: zum einen sind diese Tätigkeiten produktiv und sinnstiftend und können damit das Selbstwertgefühl steigern.<sup>14</sup> Denn etwas erledigt zu haben, gibt einem das Gefühl, wichtig zu sein und noch etwas zu können. Zum anderen fallen diese Tätigkeiten sowieso an; Bewohner:innen bei der Erledigung mit einzubinden, schont sowohl die Mitarbeiter:innen, die diese sonst allein erledigen würden, als auch die Gemeinschaftskassen, falls Dienstleister:innen beauftragt würden. Wichtig ist, dass ein Pflegehof Möglichkeiten bietet. Die Besucher:innen oder Bewohner:innen sind nicht gezwungen, sich auf dem Hof oder im Haushalt zu engagieren. Stattdessen kann jeder ganz nach Interesse und Energie selbst entscheiden, wann und wobei sie oder er mithelfen möchte.



Bildquelle: Yvonne van der Leest

Neben dem aktiven Alltag ist das Leben auf einem Pflegehof eng mit den natürlichen Rhythmen verbunden.<sup>16</sup> Im Frühling werden Blumen gesetzt, im Herbst Obst geerntet und im Winter Schnee geschippt und Holz für den Kamin geholt. Für Menschen mit Demenz kann dieses bewusste Erleben von Tages- und Jahreszeiten Orientierung bieten. Dazu müssen jeden Morgen die Tiere gefüttert und rausgelassen werden, über den Tag werden Ställe gesäubert und abends werden die Tiere wieder hereingeholt. Übrigens erlauben viele Pflegehöfe das Mitbringen der eigenen Haustiere beim

Einzug, wenn diese charakterlich zu den anderen menschlichen und tierischen Bewohner:innen passen. Für viele Menschen ist das Haustier wie ein Familienmitglied und das Haustier-Verbot in vielen Pflegeeinrichtungen ein Grund, einen Umzug so lange wie möglich hinauszuzögern.

Auf Pflegehöfen sind Natur und Tiere ein allgegenwärtiger Bestandteil des täglichen Lebens, was für Menschen mit Demenz sowohl kognitiv, körperlich als auch emotional förderlich sein kann. So zeigten Menschen mit fortgeschrittener Demenz während tiergestützter Interventionen vermehrt positive Emotionen<sup>6</sup> und mehr soziale Interaktion mit anderen<sup>5</sup>. Die Katze, die neben einem auf dem Sofa schläft oder der Hund, der sich regelmäßig Streicheleinheiten abholt: Diese Erfahrungen geben Menschen über den Tag immer wieder das Gefühl, so akzeptiert zu werden, wie sie sind, und gebraucht und gemocht zu werden. Dies kann sich positiv auf die Stimmung auswirken. So konnten Studien bei Menschen mit Demenz, die regelmäßig mit Tieren interagieren, allgemein ein höheres Wohlbefinden, eine höhere Lebensqualität<sup>17</sup> sowie einen Rückgang von Angst und Depressionen<sup>18</sup> nachweisen.

Generell scheinen Pflegehöfe einen positiven Einfluss auf Menschen mit Demenz zu haben. Beispielsweise berichteten Besucher:innen von Tagespflegen auf Pflegehöfen, dass sie sich dort wie eine vollwertigere Teilnehmer:in am täglichen Leben fühlten.<sup>19</sup> Außerdem konnten erste Studien eine höhere körperliche Aktivität im Vergleich zu Besucher:innen regulärer Tagespflegeeinrichtungen zeigen.<sup>20</sup> Im Vergleich mit Besucher:innen von regulären Tagespflegen konnten weniger Verhaltensprobleme<sup>21</sup> sowie eine bessere Nahrungsaufnahme<sup>22</sup> festgestellt werden. Menschen mit fortgeschrittener Demenz, die fest auf Pflegehöfen wohnen, verbrachten mehr Zeit im Freien und waren aktiver über den Tag.<sup>23</sup> Außerdem deuten erste Ergebnisse darauf hin, dass Bewohner:innen von Pflegehöfen eine höhere Lebensqualität als Bewohner:innen von regulären Heimen haben könnten, und das bei vergleichbarer Pflegequalität.<sup>24</sup> Dies setzt sich auch in der letzten Lebensphase fort – in qualitativen Studien, die sich mit palliativer Pflege von Menschen mit Demenz auf Pflegehöfen befassen, wird von einer häuslichen Atmosphäre auf dem Bauernhof berichtet. Diese sei auf die persönliche Zuwendung, das Einfühlungsvermögen und den ganzheitlichen Pflegeansatz zurückzuführen, der auch die Familie mit einbezieht.<sup>25,26</sup>

So positiv diese Ergebnisse sind, sie schließen nur die Menschen ein, die tatsächlich auf Pflegehöfen leben oder dort in die Tagespflege gehen. Das klingt erstmal logisch, allerdings bedeutet das, dass diese Ergebnisse nicht

für jeden Menschen mit Demenz gelten. Unserer Erfahrung nach achten Pflegehöfe sehr genau darauf, wer bei ihnen einzieht beziehungsweise zu ihnen in die Tagespflege kommt. Denn nicht für alle Menschen mit Demenz ist dieses Umfeld das Richtige. Bei einigen Demenzformen, und auch je nach persönlicher Disposition, können die vielen Eindrücke auf dem Pflegehof auch zu viel sein und zu einer Überstimulation führen. Andere Menschen könnten Angst vor Tieren haben oder eine Allergie – alles Gründe, die einen Pflegehof für diese Person als unpassend darstellen. Daher sollten Pflegehöfe als *eine* Alternative in der Versorgung gesehen werden. Von ihr können diejenigen profitieren, die eine Affinität zu Natur und Tieren haben sowie viel Aktivität schätzen.

### ...für An- und Zugehörige

Demenz beeinflusst nicht nur die Betroffenen selbst, auch für An- und Zugehörige und das weitere soziale Umfeld hat die Erkrankung weitreichende Folgen. Die meisten Menschen mit Demenz werden zu Hause versorgt. Wenn die Betreuung und Pflege aber nicht mehr aus eigener Kraft sichergestellt werden kann, ist ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung oft nicht zu vermeiden. Diese Entscheidung zu treffen und einen passenden Platz zu finden, gehört oft zu den schwierigsten Entscheidungen, die An- oder Zugehörige treffen müssen.<sup>27</sup>

Ein Pflegehof kann sich sowohl für die Betroffenen selbst als auch für An- und Zugehörige als passende Alternative zu einem Heim darstellen.<sup>28</sup> Hat die Familie beispielsweise eine enge Bindung zu Tieren, kann die Präsenz von Hunden, Katzen und Hoftieren die Entscheidung, ihr Familienmitglied in eine Einrichtung zu bringen, erleichtern: Dieser Zugang sowie die Integration der Außenumgebung in das tägliche Leben bleiben weiterhin bestehen. Hier können die Bewohner:innen etwas zum Alltagsgeschehen beitragen, aktiv sein und soziale Interaktion erleben. Die familienähnliche Atmosphäre wird von An- und Zugehörigen oft als positiv erfahren und als Grund angegeben, warum ein Pflegehof gewählt wird, statt einer konventionellen Einrichtung.<sup>28</sup>

Werden die An- und Zugehörigen von Pflegehof-Mitarbeiter:innen eingeladen, mitzuessen, oder abends mit den Bewohner:innen einen Film zu schauen, kann diese inklusive Atmosphäre dazu führen, dass sie gerne Zeit im neuen Zuhause ihres Familienmitglieds verbringen. Vielleicht wird dies auch noch verstärkt durch die anwesenden Tiere: Durch die Möglichkeit, Katzen und Kaninchen zu streicheln oder Ponys zu striegeln, ist der

Besuch auch für Kinder ein toller Ausflug. So kann der Pflegehof für An- und Zugehörige selbst zu einer neuen Anlaufstelle werden. Durch die Zeit, die sie hier verbringen, lernen sie möglicherweise auch andere An- und Zugehörige kennen, die ähnliche Erlebnisse mit der Erkrankung eines Familienmitglieds gemacht haben. Durch den Austausch mit Menschen, die einen verstehen, kann das Erlebte vielleicht ein Stück besser verarbeitet werden.

### ...für Mitarbeiter:innen in Pflege- und Betreuung

Pflegehöfe können auch für Mitarbeiter:innen im Pflege- und Betreuungsbereich ein attraktives alternatives Arbeitsumfeld bieten.<sup>29</sup> Pflegehöfe sind Teil eines kulturellen Wandels in der Pflege, der traditionelle Arbeitsweisen ablöst.<sup>30</sup> Vor allem drei Punkte stechen hier heraus, die Pflegehöfe aus Sicht von Mitarbeiter:innen zu einem deutlich anderen Arbeitsumfeld machen als eher traditionell geprägte Pflegeeinrichtungen.<sup>31</sup>



Auch für Mitarbeiter:innen sind Natur und Tiere ein allgegenwärtiger Bestandteil des Alltages.

Der vielleicht offensichtlichste Punkt, der Pflegehöfe von anderen Wohn-Pflegeumgebungen unterscheidet, sind die Natur und die Tiere, die zum Alltag von Bewohner:innen und Pflegekräften gehören. Auch wenn es meist spezialisierte Mitarbeiter:innen gibt, die für das Tierwohl die Verantwortung

tragen, so werden diese damit verbundenen Aufgaben, soweit möglich, bewusst durch die Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen im Pflege- und Betreuungsbereich erledigt. Wer als Mitarbeiter:in keine Affinität zu Natur und Tieren hat, der wird Schwierigkeiten in diesem Arbeitsumfeld haben.<sup>32</sup> Denn hier läuft auch mal ein aus dem Stall ausgebrochenes Huhn durch die Küche oder es müssen Katzenhaare vom Sofa entfernt und Ställe ausgemistet werden. Wem die Interaktion mit Tieren und Pflanzen aber liegt, dem kann dieses Arbeitsumfeld eine ganz neue Perspektive bieten – denn plötzlich ist die Natur nicht nur Teil der Freizeit, sondern auch Teil des Berufsalltags. Während nämlich Natur und Tiere für Bewohner:innen eine sinnstiftende Beschäftigung darstellen, können sie auch für Mitarbeiter:innen eine kleine Pause von der Arbeit bedeuten. Auch für sie hat das Streicheln einer Katze oder das gemeinsame Sammeln von Blumen für einen Strauß für das Wohnzimmer positive Auswirkungen auf Körper und Geist. Haben Mitarbeiter:innen vielleicht sogar einen Hund, kann dieser, bei guter Verträglichkeit, auch mit zur Arbeit gebracht werden, was eine Win-win-Situation darstellen kann.

Des Weiteren haben Mitarbeiter:innen auf Pflegehöfen und in anderen alternativen Wohn-Pflegeumgebungen im Vergleich zu traditionell stationären Pflegeeinrichtungen häufig ein diverseres Tätigkeitsfeld.<sup>31</sup> Hier werden sie häufig eher als „Alltagsbegleiter:innen“ der Bewohner:innen gesehen, statt für eine bestimmte Aufgabe angestellt zu sein.<sup>33</sup> Denn statt nur für die Pflege zuständig zu sein oder in einer zentralen Küche für die Zubereitung von Mahlzeiten, helfen sie den Bewohner:innen bei ihrem gesamten Alltag. Sie sind zu einem gewissen Grad Allround-Talente, was einerseits abwechslungsreich ist, andererseits aber auch einiges an Flexibilität, Übersicht und Kommunikation untereinander erfordert.<sup>31,33,34</sup> Dieses Umfeld ist nicht für jeden passend, daher sollten die Erwartungen beider Parteien bei der Bewerbung gut abgeglichen werden. Wem dies aber liegt, und wer bereit ist, mehr Verantwortlichkeiten zu übernehmen, der kann auf Pflegehöfen und in anderen alternativen Wohnumgebungen ein Stück berufliche Erfüllung finden. Durch dieses intensive Mit(er)leben des Alltags lernen Mitarbeiter:innen und Bewohner:innen sich zudem gut kennen, was zu einer tieferen Bindung führen und nachweislich die Pflegequalität verbessern kann.

Dadurch, dass Pflegehöfe oft durch kleine, private Initiativen entstanden sind und die Gründer:innen selbst in der Pflege oder Betreuung mitarbeiten, finden sich häufig flache Organisationsstrukturen wieder.<sup>12</sup> Häufig gibt es weniger Management-Ebenen als in großen Pflegeorganisationen, zu denen Pflegeheime oftmals gehören. Stattdessen sind die Gründer:innen in den

Gruppen oft anwesend, machen sich selbst „die Hände schmutzig“ und können bei Fragen oder Verbesserungsvorschlägen spontan angesprochen werden. Gründer:innen und Mitarbeiter:innen empfinden sich dadurch häufig als *ein* Team, das gemeinsam für die Bewohner:innen sowie den Erfolg des gesamten Projekts zuständig ist.<sup>29</sup> Diese größere Nähe spiegelt sich auch in Studien wider: So zeigt eine erste Vergleichsstudie zwischen Mitarbeiter:innen von Pflegehöfen und konventionellen Pflegeeinrichtungen, dass erstere einen stärkeren Teamzusammenhalt erleben sowie mehr emotionale Unterstützung von sowohl Kolleg:innen, als auch dem Management.<sup>29</sup>

Zusammenfassend können Natur und Tiere, die diversen Aufgaben und die engere Zusammenarbeit auf Organisationsebene für Mitarbeiter:innen eine attraktive Alternative zu anderen Wohn-Pflegeumgebungen darstellen. Viele Einrichtungen erhalten bereits in der Planungsphase Initiativbewerbungen, einige berichten sogar von Wartelisten für Interessierte.



Gemeinsam bereiten diese Bewohnerin und Ehrenamtliche den Kuchen für die Gruppe vor.

### ...für Landwirt:innen, Pflegeorganisationen und andere Gründer:innen

Die Pflegebranche befindet sich im Wandel – die Nachfrage nach wohnortnaher, persönlicher und alltagsnaher Pflege steigt stetig.<sup>30</sup> Genau hier

setzen innovative Pflegeformen an – und schaffen ein Umfeld, das sowohl Lebensqualität als auch individuelle Betreuung ermöglicht. Pflegehöfe können aus sehr unterschiedlichen Ausgangssituationen entstehen. Manche werden aus landwirtschaftlichen Betrieben beziehungsweise von Landwirt:innen entwickelt, die ihren Hof um soziale oder pflegerische Angebote erweitern möchten. Andere entstehen aus bestehenden Pflegeorganisationen heraus oder werden von Menschen gegründet, die eine alternative Wohn- und Pflegeform aufbauen wollen. Die jeweiligen Chancen unterscheiden sich je nachdem, welche Ressourcen, Erfahrungen und Ziele die Gründer:innen mitbringen.

Für landwirtschaftliche Betriebe eröffnet die Verbindung von Landwirtschaft und Pflege zunächst eine wirtschaftliche Entwicklungsperspektive. Bestehende Ressourcen wie Hofgebäude, Tiere, Garten- und Grünflächen können in ein neues Angebot eingebunden werden. Dadurch kann eine zusätzliche Einnahmequelle entstehen, ohne dass der Hof seine landwirtschaftliche Identität vollständig aufgeben muss. Und während Pflegebedürftige von der naturnahen Umgebung und dem Leben auf dem Bauernhof profitieren, erzielen die Landwirt:innen Mehreinnahmen und können so zur Zukunftssicherung ihres Betriebs beitragen. Green Care kann zudem eine Möglichkeit sein, dem Hof eine neue Bestimmung zu geben und ihn als lebendigen Ort im Dorf oder in der Region zu erhalten. In einigen Fällen kann dies auch Teil einer Lösung für die Hofnachfolge sein. Gleichzeitig sollte gut überlegt werden, wie weit die soziale Öffnung des eigenen Hofes gehen soll. Es macht einen Unterschied, ob Besucher:innen im Rahmen einer Tagespflege am Abend wieder nach Hause gehen oder ob Menschen dauerhaft auf dem Hof wohnen. Gerade weil Green Care viele Abstufungen zulässt, kann ein Angebot zunächst klein beginnen und später weiterentwickelt werden.

Für Trägerorganisationen wie beispielsweise Pflegedienste bieten Pflegehöfe, wie auch andere innovative Wohn-Pflegeumgebungen, die Möglichkeit, ihre bestehenden Versorgungsangebote weiterzuentwickeln oder ihr Portfolio zu erweitern. Häufig stehen sie unter dem Druck, immer mehr Klient:innen in begrenzter Zeit zu versorgen; hinzu kommen Personalengpässe und der Wunsch vieler Mitarbeiter:innen nach mehr persönlicher Verbindung im Umgang mit den von ihnen versorgten Menschen. Für Trägerorganisationen können solche Modelle deshalb eine Möglichkeit sein, ihren Mitarbeiter:innen eine neue Perspektive und ein einzigartiges Arbeitsumfeld zu bieten. Je nach Konzept können Trägerorganisationen unterschiedliche Rollen übernehmen: Sie können selbst Betreiber:in eines

Pflegehofes sein, pflegerische Leistungen einbringen, Tagespflege- oder Betreuungsangebote entwickeln oder mit landwirtschaftlichen Betrieben, Kommunen und anderen Initiativen kooperieren.

## ...für die Gesellschaft

Auch für die Gesellschaft können Pflegehöfe neue Perspektiven aufzeigen. Beispielsweise kann die Etablierung von Pflegehöfen ländliche Gebiete durch die Schaffung neuer Lebensmittelpunkte stärken. Sie bieten nicht nur Menschen mit Unterstützungsbedarf ein Zuhause, sondern auch An- und Zugehörigen und Bürger:innen des Ortes eine Anlaufstelle. Ein Hof-Café kann sogar für die ganze Gemeinde eine neue Gemeinschaftsstruktur werden, genau wie ein Weihnachtsmarkt auf dem Hofgelände oder die Vermietung von Räumen für Feste aller Art. Lokale Schulen oder Kindergärten können Projekte auf dem Pflegehof realisieren – so werden Generationen zusammengebracht und Jung und Alt können voneinander profitieren. Zudem bieten Pflegehöfe verschiedenste Arbeitsplätze sowie attraktiven Raum für ehrenamtliche Tätigkeiten. Sie beleben den gesamten ländlichen Raum, was zur Verhinderung von Abwanderung aus ländlichen Regionen beitragen kann.

Durch die Öffnung einer Pflegeeinrichtung für die ganze Gemeinde und darüber hinaus können Pflegehöfe (genauso wie andere Wohnformen) zudem zu einer Wandlung des gesellschaftlichen Bildes von Demenz und Altern im Allgemeinen beitragen. Je häufiger Kinder und Erwachsene mit Menschen mit Demenz interagieren, desto mehr Potenzial besteht, Vorbehalte abzubauen. Dies gilt selbstverständlich auch für andere Zielgruppen eines Pflegehofes, denn genauso könnte sich das Angebot an Menschen mit Behinderung richten oder verschiedene Gruppen mischen. Durch die aktive Teilhabe von Menschen mit Pflegebedarf am täglichen Leben können sie zeigen, dass sie noch viele Talente haben – und nicht durch ihre Krankheit oder Einschränkung definiert werden.

## Green Care und Pflegehöfe in Deutschland

In Deutschland gewinnt Green Care, insbesondere in Form der sozialen Landwirtschaft, zunehmend an Bedeutung. Immer mehr landwirtschaftliche Betriebe öffnen sich für soziale Dienstleistungen und verbinden landwirtschaftliche Arbeit mit Angeboten für Menschen in besonderen Lebenslagen.

Dazu zählen betreute Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung, pädagogische Programme für Kinder und Jugendliche, tiergestützte Therapien oder tagesstrukturierende Angebote für Senior:innen. Pflegehöfe für Menschen mit Demenz befinden sich bislang noch in einem frühen Entwicklungsstadium. Die wenigen Projekte sind fast ausschließlich mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben verknüpft und bieten meist stundenweise Aktivität oder Tagesbetreuung. Wohnangebote oder gar 24-Stunden-Pflege sind nur in Einzelfällen vorhanden.<sup>35</sup>

Doch die Nachfrage wächst: Pflegehöfe bieten authentische Erfahrungsräume, die Natur, Sinneserfahrungen und Alltagsstrukturen vereinen. Immer mehr Gründer:innen machen sich auf den Weg, Angebote im Green Care-Bereich zu realisieren; sowohl im Zusammenhang mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben als auch als Projekt „auf der grünen Wiese“. Gleichzeitig stehen Gründer:innen von Green Care-Vorhaben in Deutschland vor zahlreichen Herausforderungen: Die baulichen Anforderungen an beispielsweise Brandschutz oder Barrierefreiheit sind komplex und die Finanzierung sozialer Dienstleistungen ist oft undurchsichtig, da sie, je nach Zielgruppe, zwischen Pflege-, Jugendhilfe- und Agrarförderung angesiedelt ist. Zudem erfordert die Umsetzung hohe fachliche Kompetenz in Sozialpädagogik, Pflege oder Therapie – häufig in Kooperation mit externen Partner:innen.

Gründer:innen haben besonders am Anfang oft Schwierigkeiten, an die richtigen Informationen zu gelangen, wodurch sie lange Planungszeiträume in Kauf nehmen müssen. Auch auf Green Care spezialisierte Beratungsangebote sind rar, wodurch die Gründer:innen Beratung aus verschiedenen Teilbereichen zusammen „puzzeln“ müssen. Zudem erschweren uneinheitliche Regelungen auf lokaler Ebene die Planung und Umsetzung. Und Regeln, die in einem Bundesland gültig sind, gelten in einem anderen möglicherweise nicht. Dazu kommt, dass auch die zuständigen Behörden häufig unsicher im Umgang mit innovativen Vorhaben sind.<sup>35</sup> Aufgrund dieser Herausforderungen steckt das Thema Green Care, und insbesondere Pflegehöfe mit 24-stündiger Versorgung, noch in den Kinderschuhen – trotz des enormen Potenzials für sowohl Gründer:innen als auch für Menschen mit Demenz und andere Zielgruppen.

Mit diesem Handbuch möchten wir dazu beitragen, das Thema sichtbarer zu machen, Erfahrungen zu bündeln und die Entwicklung neuer Angebote zu unterstützen. Im folgenden Kapitel und im Praxisteil des Handbuchs stellen wir dir ein konkretes Konzept vor, wie ein Pflegehof für Menschen

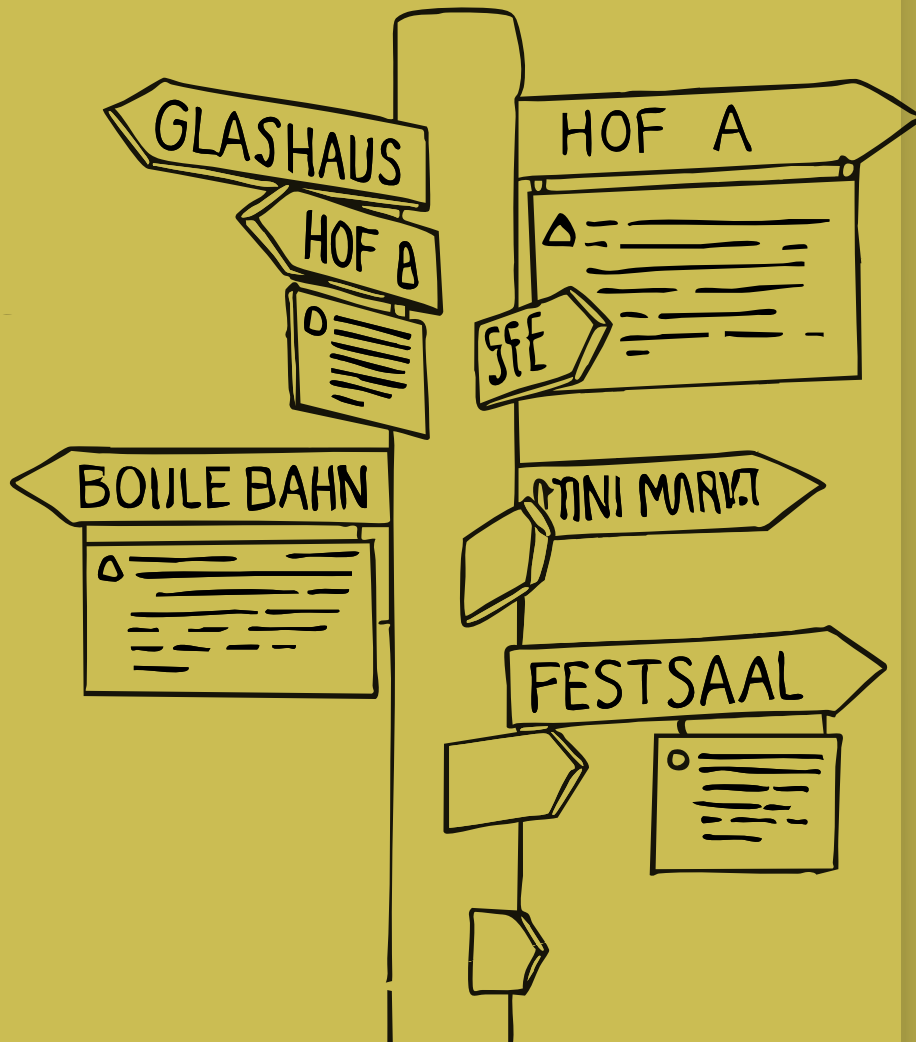
mit Demenz praktisch umgesetzt werden kann. Uns ist dabei bewusst, dass wir mit unserem Konzept nur einen Teilbereich von Green Care abdecken. Dieses Konzept versteht sich nicht als abschließende Lösung, sondern als ein möglicher Ausgangspunkt. Es soll zeigen, was bereits heute denkbar und gestaltbar ist – und zugleich dazu ermutigen, die Idee weiterzuentwickeln, an andere Rahmenbedingungen anzupassen und auf weitere Bereiche von Green Care zu übertragen. Nicht zuletzt deshalb steht dieses Handbuch unter einer Open-Source-Lizenz: Es soll aufgegriffen, genutzt, verändert und weitergetragen werden, damit Green Care in Deutschland Schritt für Schritt wachsen kann.

## Literatur

1. Bock, B. B. & Oosting, S. J. A classification of Green Care Arrangements in Europe. in *COST866 Green Care in Agriculture - The Economics of Green Care in Agriculture* (eds. Dessein, J. & Bock, B.) (Loughborough University, 2010).
2. Wilson, E. O. *Biophilia*. (Harvard university press, 1986).
3. Yakimicki, M. L., Edwards, N. E., Richards, E. & Beck, A. M. Animal-Assisted Intervention and Dementia: A Systematic Review. *Clinical Nursing Research* vol. 28 9–29 Preprint at <https://doi.org/10.1177/1054773818756987> (2019).
4. Olsen, C., Pedersen, I., Bergland, A., Enders-Slegers, M. J. & Ihlebæk, C. Engagement in elderly persons with dementia attending animal-assisted group activity. *Dementia* 18, 245–261 (2019).
5. Hassink, J., de Bruin, S. R., Berget, B. & Elings, M. Exploring the role of farm animals in providing care at care farms. *Animals* 7, (2017).
6. Wesenberg, S., Mueller, C., Nestmann, F. & Holthoff-Detto, V. Effects of an animal-assisted intervention on social behaviour, emotions, and behavioural and psychological symptoms in nursing home residents with dementia. *Psychogeriatrics* 19, 219–227 (2019).
7. Haubenhofer, D. K., Elings, M., Hassink, J. & Hine, R. E. The Development of Green Care in Western European Countries. *Explore: The Journal of Science and Healing* 6, 106–111 (2010).
8. Hassink, J. et al. The Care farming sector in the Netherlands: A reflection on its developments and promising innovations. *Sustainability (Switzerland)* 12, (2020).
9. Hassink, J. & van Dijk, M. Farming for Health across Europe: comparison between countries, and recommendations for a research and policy agenda. in *FARMING FOR HEALTH 345–357* (Springer Netherlands, 2006). doi:10.1007/1-4020-4541-7\_22.
10. Ellingsen-Dalskau, L. H., de Boer, B. & Pedersen, I. Comparing the care environment at farm-based and regular day care for people with dementia in Norway – An observational study. *Health Soc. Care Community* 29, 506–514 (2021).
11. Myren, G. E. S., Enmarker, I., Hellzen, O. & Saur, E. The Influence of Place on Everyday Life: Observations of Persons with Dementia in Regular Day Care and at the Green Care Farm. *Health N. Hav.* 09, 261–278 (2017).
12. Hassink, J., Hulsink, W. & Grin, J. Farming with care: The evolution of care farming in the Netherlands. *NJAS - Wageningen Journal of Life Sciences* 68, 1–11 (2014).
13. Rosteius, K. et al. The physical environment of Green Care Farms and its relation to residents' activity engagement. *Wellbeing, Space and Society* 9, 100300 (2025).
14. de Bruin, S. R., Buist, Y., Hassink, J. & Vaandrager, L. I want to make myself useful: The value of nature-based adult day services in urban areas for people with dementia and their family carers. *Ageing Soc.* 41, 582–604 (2021).
15. de Bruin, S. R. et al. Green care farms: An innovative type of adult day service to stimulate social participation of people with dementia. *Gerontol. Geriatr. Med.* (2015).
16. Ulrike Kreuer. *Gartengestaltung für Menschen mit Demenz – Ein Praxisbuch für den Alltag*. vol. 1 (Haupt Verlag, 2020).
17. Kårefjård, A. & Nordgren, L. Effects of dog-assisted intervention on quality of life in nursing home residents with dementia. *Scand. J. Occup. Ther.* 26, 433–440 (2019).
18. Majić, T., Gutzmann, H., Heinz, A., Lang, U. E. & Rapp, M. A. Animal-assisted therapy and agitation and depression in nursing home residents with dementia: A matched case-control trial. *American Journal of Geriatric Psychiatry* 21, 1052–1059 (2013).

19. Ibsen, T. L. & Eriksen, S. The experience of attending a farm-based day care service from the perspective of people with dementia: A qualitative study. *Dementia* 20, 1356–1374 (2021).
20. Finnanger Garshol, B., Ellingsen-Dalskau, L. H. & Pedersen, I. Physical activity in people with dementia attending farm-based dementia day care – a comparative actigraphy study. *BMC Geriatr.* 20, 219 (2020).
21. Schols, J. M. G. A. & van der Schriek-van Meel, C. Day Care for Demented Elderly in a Dairy Farm Setting: Positive First Impressions. *J. Am. Med. Dir. Assoc.* 7, 456–459 (2006).
22. de Bruin, S. R. et al. Day care at green care farms: a novel way to stimulate dietary intake of community-dwelling older people with dementia? *J. Nutr. Health Aging* 14, 352–357 (2010).
23. de Boer, B. et al. Green Care Farms as Innovative Nursing Homes, Promoting Activities and Social Interaction for People With Dementia. *J. Am. Med. Dir. Assoc.* 18, 40–46 (2017).
24. de Boer, B., Hamers, J. P. H., Zwakhalen, S. M. G., Tan, F. E. S. & Verbeek, H. Quality of care and quality of life of people with dementia living at green care farms: A cross-sectional study. *BMC Geriatr.* 17 (2017).
25. Smit, K. D., Bolt, S. R., de Boer, B., Verbeek, H. & Meijers, J. M. M. End-of-life care for people with dementia on a green care farm during the COVID-19 pandemic: a qualitative study. *BMC Geriatr.* 22, (2022).
26. DeGraves, B., Meijers, J., Estabrooks, C. & Verbeek, H. 411 - Palliative Care in Dutch Green Care Farms and Innovative Small-Scale Living Facilities. *Int. Psychogeriatr.* 33, 36 (2021).
27. Caron, C. D., Ducharme, F. & Griffith, J. Deciding on institutionalization for a relative with dementia: the most difficult decision for caregivers. *Canadian Journal on Aging/La Revue canadienne du vieillissement* 25, 193–205 (2006).
28. de Boer, B., Verbeek, H., Zwakhalen, S. M. G. & Hamers, J. P. H. Experiences of family caregivers in green care farms and other nursing home environments for people with dementia: A qualitative study. *BMC Geriatr.* 19 (2019).
29. Rosteijs, K., de Boer, B., Backhaus, R., de Jonge, J. & Verbeek, H. Staff outcomes and the work environment in Green Care Farms and traditional nursing homes: A comparative study. *Int. J. Nurs. Stud.* 167, 105078 (2025).
30. Koren, M. J. Person-centered care for nursing home residents: The culture-change movement. *Health Affairs* vol. 29 Preprint at <https://doi.org/10.1377/hlthaff.2009.0966> (2010).
31. de Boer, B., Buist, Y., de Bruin, S. R., Backhaus, R. & Verbeek, H. Working at green care farms and other innovative small-scale long-term dementia care facilities requires different competencies of care staff. *Int. J. Environ. Res. Public Health* 18 (2021).
32. Cremer, S. et al. Utilizing the physical green care environment to support activities of daily living for nursing home residents: a focused ethnographic case study. *BMC Nurs.* 23 (2024).
33. Sharkey, S. S., Hudak, S., Horn, S. D., James, B. & Howes, J. Frontline caregiver daily practices: A comparison study of traditional nursing homes and the green house project sites. *J. Am. Geriatr. Soc.* 59, 126–131 (2011).
34. Bowers, B. J. & Nolet, K. Developing the green house nursing care team: Variations on development and implementation. *Gerontologist* 54 (2014).
35. Busch, C. Social services for seniors on farms: perspectives in Germany. *New Rural Geographies in Europe* 6, 65–86 (2020).

# Das Konzept Pflegehof als alternative Wohn- und Pflegeumgebung



## Unsere Vision in Leitgedanken

Den Menschen hinter der Krankheit sehen  
Selbstbestimmung ermöglichen  
Ein Alltag, der fit hält  
Zusammen ist man weniger allein

## Organisatorischer Rahmen

Ambulant statt stationär  
Selbstverantwortet oder trägergestützt  
Mehrere Wohngemeinschaften im Verbund  
Ein Leben in geteilter Verantwortung  
Eine Sozialgenossenschaft als Vermieterin  
und Problemlöserin

## Physische Umgebung Pflegehof

Kleine häusliche Wohnumgebung  
Sensorische Stimulation  
Übersichtlichkeit und Orientierung

## Soziales Miteinander und Alltag

Gemeinsam statt allein  
Ein sinnstiftender, aktiver Alltag  
Ein respektvoller Umgang miteinander

Der Pflegehof: Orientierung am Wohl aller

## Literatur

Im Rahmen dieses Handbuchs haben wir dir gezeigt, warum es unserer Ansicht nach neue Ansätze in der Demenzversorgung braucht. Wir haben darüber gesprochen, wie Menschen mit Demenz ihre Umwelt erleben und wie wichtig ihre Biografien, Gewohnheiten, Fähigkeiten, Wünsche und Bedürfnisse sind. Wir haben dir den Green Care-Ansatz und Pflegehöfe als alternative Wohn-Pflegeumgebung vorgestellt. Darüber hinaus haben wir dir im Kapitel „Pflegeleistungen und Versorgungsangebote in Deutschland“ einen grundlegenden Überblick über das deutsche Pflegesystem gegeben. All diese Themen führen wir im folgenden Kapitel nun zusammen. In diesem Kapitel stellen wir dir nun den im Rahmen dieses Handbuchs entwickelten Ansatz vor, wie die Versorgung von Menschen mit Demenz im Kontext Green Care aussehen kann. Mit dem Konzept Pflegehof geben wir eine Antwort auf die Frage, wie Menschen mit Demenz in Deutschland anders wohnen, leben und begleitet werden können: in kleinen häuslichen Gemeinschaften, eingebettet in Natur und Verbundenheit, mit einem Alltag, in dem nicht die Pflege, sondern das Leben im Vordergrund steht.

Wir verstehen das Konzept Pflegehof als ein Zusammenspiel aus drei „Umgebungen“: einer organisatorischen Umgebung, einer physischen und einer sozialen Umgebung<sup>12</sup>. Sie alle drei lassen sich gestalten. Sie stehen nicht unabhängig nebeneinander, sondern sind miteinander verwoben und beeinflussen sich gegenseitig. Wie ein Gebäude gestaltet ist, beeinflusst, welche Formen von Gemeinschaft, Aktivität und Selbstbestimmung möglich werden. Wie eine Gruppe organisiert ist, bestimmt mit, wie viel Handlungsspielraum Bewohner:innen, An- und Zugehörige und Mitarbeiter:innen tatsächlich haben. Und wie Menschen miteinander umgehen, entscheidet letztlich darüber, ob aus einem Wohn- und Pflegeangebot ein echtes Zuhause werden kann.

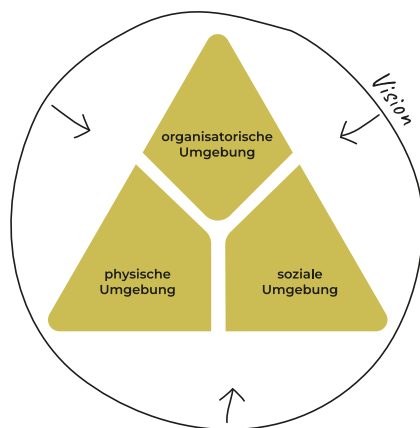


Abbildung 4-1: Die organisatorische, physische und soziale Umgebung, beeinflusst durch eine übergeordnete Vision

Eigene Darstellung in  
Anlehnung an de Boer et al.<sup>1</sup>

Den Rahmen für die Ausgestaltung dieser drei Ebenen bildet eine bestimmte Vision, wie die Versorgung von Menschen mit Demenz aussehen soll. Oft stammt diese Vision von einer bestimmten inneren Haltung gegenüber der Zielgruppe. Sie geht weit über das Konzept Pflegehof hinaus. In ihr sind die meisten Menschen, die sich mit Green Care und innovativen Wohn-Pflege-umgebungen beschäftigen, verbunden. Häufig werden Gründer:innen und andere Aktive gerade aufgrund ihrer inneren Haltung aktiv. Sie stellen Gewohntes infrage und gehen ganz bewusst andere Wege, weil sie überzeugt sind, dass mehr möglich ist. Mehr Selbstbestimmung, mehr Teilhabe, mehr Normalität, mehr Sinn im Alltag von Menschen mit Demenz. Aus dieser Überzeugung heraus ist auch dieses Handbuch entstanden.

Für das Konzept Pflegehof ist unsere Vision der Leitstern und die Grundlage, auf der wir alle weiteren Entscheidungen getroffen haben. Deshalb haben wir uns darum bemüht, die passenden Worte zu finden und sie in Form von Leitgedanken zu verschriftlichen. Diese Leitgedanken beschreiben, worauf das Konzept Pflegehof aufgebaut ist. Sie legen jedoch nicht fest, dass es nur eine einzige richtige Art gibt, eine alternative Wohn- und Pflegeumgebung wie einen Pflegehof zu gestalten. Die soziale, physische und organisatorische Ebene, wie wir sie im Folgenden beschreiben, ist eine mögliche Variante, diese Haltung umzusetzen. Andere Gründer:innen, Trägerorganisationen, Initiativen können zu anderen Lösungen kommen, wenn sie vor anderen räumlichen, rechtlichen, finanziellen oder persönlichen Voraussetzungen stehen. Wenn du also beispielsweise einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb hast, ein stationäres Pflegeheim oder eine Tagespflege, kannst du dir die Bausteine herausnehmen, die zu dir passen. Hast du also bereits bestehende Gebäude, findest du vielleicht neue Impulse im sozialen Miteinander. Möchtest du neu bauen, ist die beschriebene physische Umgebung vielleicht dein primärer Fokus. Und auch wenn in deiner Tagespflege keine Tiere erlaubt sind, kannst du andere Wege finden, die Bewohner:innen zu aktivieren und sinnvoll zum täglichen Leben beitragen zu lassen. Wir laden dich daher ein, dich inspirieren zu lassen und das Konzept Pflegehof als eine Vorlage zu verstehen, die mit Leben gefüllt werden möchte.

## Unsere Vision in Leitgedanken

Die folgenden Leitgedanken bilden die Grundlage des Konzepts Pflegehof. Sie bilden die Basis für die konkrete Ausgestaltung der organisatorischen, physischen und sozialen Umgebung. Sie erheben weder einen Anspruch auf Perfektion noch Vollständigkeit. Vielmehr sollen sie dir Orientierung bieten,

dich zum Nachdenken anregen und verdeutlichen, welches Verständnis von Demenz, Pflege, Alltag und Zusammenleben unserem Ansatz zugrunde liegt.

## Den Menschen hinter der Krankheit sehen

*Menschen mit Demenz **haben** Demenz, aber sie **sind nicht** ihre Krankheit. Eine Wohn-Pflegeumgebung sollte daher nicht nur die Demenz behandeln, sondern die Bedürfnisse des ganzen Menschen berücksichtigen.*

Jeder Mensch mit Demenz hat eines Tages eine Diagnose erhalten, die ihn aus seinem Alltag gerissen hat. Jeder von ihnen hat ein ganzes Leben gelebt, vielleicht eine Familie gegründet, ist seine eigenen beruflichen Wege gegangen, hat Hobbies und Interessen. Deshalb ist uns wichtig zu betonen: Menschen mit Demenz haben Demenz, klar, ABER sie sind nicht ihre Krankheit. Obwohl die Demenz weitreichende Folgen für den Alltag eines Menschen hat, sind diese Charakterzüge, die die Person ausmachen, nicht weg. Auch nach der Diagnose hat ein Mensch eine individuelle Persönlichkeit, seine ganz eigenen Macken und Ängste, möchte weiterhin seinen Hobbies nachgehen und hat vielleicht sogar ganz besondere Talente.



Diese Individualität stellt Pflegeumgebungen vor Herausforderungen, die nicht nur in Kontrast zur Effizienz einer „one size fits all“-Pflege (zu Deutsch in diesem Kontext: „einheitliche Pflege“) stehen, sondern überhaupt in Frage stellen, inwieweit Pflege im Mittelpunkt des Alltags stehen sollte. Denn nicht jeder Mensch mit Demenz braucht Pflege, nicht jeder braucht dieselbe Unterstützung, eine bestimmte Herangehensweise funktioniert nicht bei jedem und nicht jeder hat Spaß an Bingo. Statt lediglich eine Krankheit zu betreuen, sollten auf dem Pflegehof daher vielmehr *Menschen* begleitet werden, in all ihren Farben und Formen. Es sollten Möglichkeiten geschaffen werden, dass sie weiterhin Mensch sein können, statt einer homogenen Gruppe „Dementer“.

## Selbstbestimmung ermöglichen

*Menschen mit Demenz dürfen ihre eigenen Entscheidungen treffen, auch wenn sie in einer Wohn-Pflegeumgebung leben. Denn das ist ihr Zuhause.*

Pflegeheime und andere Wohn-Pflegeumgebungen sind Orte, an denen Menschen Unterstützung bekommen, weil sie einen gewissen physischen, kognitiven oder emotionalen Hilfebedarf haben. Diese Hilfe sollten Bewohner:innen annehmen oder ablehnen dürfen. Sie sollten ihren Alltag gestalten dürfen, wie sie möchten, und sich frei am Ort bewegen. Der Fakt, dass sie Unterstützung nötig haben, bedeutet nicht automatisch, dass sie nicht selbstbestimmt leben können.

Für Pflegeorganisationen und ihre Mitarbeiter:innen kann Selbstbestimmung der Bewohner:innen viele Fragen aufwerfen: Wie kann Selbstbestimmung gewährleistet werden, wenn die Bewohner:innen vielleicht nicht mehr einschätzen können, was die beste Entscheidung für ihre Gesundheit ist? Wenn Freiheit weniger Kontrolle und Übersicht bedeutet? Wenn die organisatorischen Prozesse aufgrund von Zeit- und Personalmangel durchgetaktet sein müssen und wenig Zeit für Flexibilität bleibt? Vielleicht ist hier ein Umdenken nötig. Welcher Mensch trifft immer die besten Entscheidungen für seine Gesundheit? Welcher Mensch ist immer sicher vor Gefahren? Und wer hat immer alles sofort zur Verfügung, was er will und braucht? Wenn eine Wohn-Pflegeumgebung ein neues Zuhause für Bewohner:innen ist, dann sollten Bewohner:innen auch so wie zuhause leben – frei, selbstbestimmt und mit allen Konsequenzen. In der Literatur nennt man dies „dignity to risk“ – das Recht, Risiken einzugehen.<sup>3,4</sup>

Gleichzeitig sind die Bewohner:innen natürlich nicht ohne Grund dort eingezogen. Die Umgebung muss ihnen und ihrer besonderen Situation gerecht werden und darf nicht jede Verantwortung für ihre Bewohner:innen ablegen. Selbstbestimmung kann auch im Kleinen gelebt werden, beispielsweise durch das gemeinsame Planen der Abendessen oder durch das Einrichten des eigenen Zimmers. Auf dem Pflegehof soll stets die Selbstbestimmung der Bewohner:innen im Zentrum stehen und Einschränkungen dieser Selbstbestimmung nur in begründeten Ausnahmefällen und in sorgfältiger Abstimmung mit allen Beteiligten stattfinden.

## Ein Alltag, der fit hält

„Use it or lose it“ (zu Deutsch: *Gebrauche es oder verliere es*)

Für Menschen mit Pflegebedarf kann der Alltag mit seinen vielen kleinen Aufgaben zunehmend zur Belastung werden. Den Garten pflegen, die Wäsche waschen, das Essen zubereiten und einkaufen – all das sind Aufgaben, die schwieriger zu erledigen sind, wenn Körper oder Geist nicht mehr so mitmachen wie früher. Gleichzeitig kann die Bewältigung des täglichen Lebens Menschen aber auch einen Sinn geben, da sie etwas Sichtbares schaffen und produktiv sind.<sup>5,6</sup> So wird jeder das Gefühl genießen, wenn die frisch gefaltete Wäsche im Schrank liegt, der Rasen gemäht ist oder man für sich und die Familie ein leckeres Essen gekocht hat. Vielleicht erledigt man



diese Aufgaben auch gemeinsam – so geht es gleich viel schneller und man hat Gesprächs- und vielleicht auch Diskussionsstoff. Ganz nebenbei halten diese Aufgaben auch noch fit, nicht nur körperlich, sondern auch kognitiv. Die richtigen Aufgaben können also, im richtigen Maße, und wenn man die richtige Unterstützung bekommt, sogar positiv sein.

Genau diese positiven Seiten der Alltagsaufgaben machen den Alltag zur perfekten „Therapie“. Denn ganz nach dem Motto „Use it or lose it“ zeigen zahlreiche Studien die Vorteile von Aktivität für Menschen mit Demenz.<sup>7-9</sup> Ähnlich wie bei einem Muskel fördert regelmäßige kognitive und körperliche Aktivität die Fähigkeiten des Gehirns und kann den Krankheitsverlauf sogar verlangsamen. Denn wenn man eine Fähigkeit nicht trainiert, wird man sie auf kurz oder lang verlernen oder verlieren. Dabei ist Vielseitigkeit besonders wichtig, denn verschiedene Reize fördern die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit des Gehirns, auch bei fortschreitendem Krankheitsverlauf. Die täglich anfallenden Aufgaben im Haushalt und darum herum sind nicht nur vielseitig in ihren kognitiven und körperlichen Anforderungen, sie sind auch vielseitig in dem Sinne, dass jede und jeder etwas findet, was Spaß macht und womit sie oder er gerne einen Teil zur Gruppe beiträgt. Und sie sind immer da, denn Essen muss täglich zubereitet werden, die Tiere müssen täglich versorgt werden und die Wäsche wird (leider) auch nicht weniger.

Die Bewohner:innen an den täglichen Aufgaben zu beteiligen, kann also förderlich für ihre Gesundheit sein. Aber es gibt noch weitere Vorteile: Sie haben das Gefühl, selbstwirksam zu sein und gebraucht zu werden.<sup>10</sup> Und auch für Pflegekräfte kann es die Arbeit erleichtern. Statt alles zu übernehmen und danach mit Bewohner:innen zu puzzeln, können sie die Aufgaben gemeinsam erledigen, sich dabei unterhalten und danach gemeinsam die getane Arbeit bei einem Kaffee zelebrieren. Oder puzzeln.

## Zusammen ist man weniger allein

Was einer allein nicht schafft, das schaffen wir zusammen.

Der Mensch ist ein soziales Wesen. Die Qualität der Beziehungen, die wir zu anderen pflegen, beeinflusst direkt unsere emotionale, körperliche und geistige Gesundheit.<sup>11-13</sup> Sie sind Ursprung der besten und der schlimmsten Erfahrungen, die wir im Laufe unseres Lebens machen. Erst durch den Austausch mit anderen formen und festigen sich unsere Persönlichkeit und Werte – und wir erfahren, wer wir eigentlich sind.

Allerdings fühlen sich viele Menschen einsam, und das nicht nur im Alter.<sup>14</sup> Der Umzug in eine Wohn-Pflegeumgebung hat das Potenzial, in dieser Hinsicht eine große Veränderung im Leben der Bewohner:innen darzustellen. Denn hier wohnen sie zusammen mit anderen Menschen, können sich austauschen und gemeinsam Dinge unternehmen. Auf dem Pflegehof sollen aber nicht nur Bewohner:innen neue Gemeinschaft finden. Jeder auf dem Pflegehof, ob Bewohner:in, An- und Zugehörige:r, Mitarbeiter:in, Freiwillige:r oder Besucher:in, soll das Gefühl haben, dazuzugehören. So kann der Pflegehof beispielsweise für An- und Zugehörige zu einer neuen Anlaufstelle werden. Hier treffen sie Menschen in einer ähnlichen Situation und können sich über Erfahrungen austauschen. Durch die Schaffung eines Ortes und einer Atmosphäre, in der sich Menschen willkommen fühlen, verbringen sie gerne Zeit auf dem Pflegehof, was zu mehr Aktivität und tieferen Gesprächen führen kann.



Aber das Gemeinschaftsgefühl hat noch einen Vorteil. Wenn Menschen viel Zeit miteinander verbringen, lernen sie einander gut kennen. So teilen An- und Zugehörige vielleicht eher wichtige Details aus dem Leben der Bewohner:innen mit Mitarbeiter:innen, wenn sie bei einem Kaffee mit ihnen ins Gespräch kommen. Dies kann die Pflegequalität ganz direkt beeinflussen. Zeigt eine Bewohnerin herausforderndes Verhalten, könnte der Ursprung in ihrer Biografie liegen und das Wissen darüber erstaunlich einfache Lösungen aufzeigen. Eine Pflege, die sich auf die Beziehung zwischen Mitarbeiter:in und Mensch mit Unterstützungsbedarf konzentriert, nennt man in der

Forschung „Relationship-centered care“, zu Deutsch beziehungsorientierte Pflege.<sup>15-17</sup> Sie schließt explizit die Einbeziehung des weiteren Netzwerks der Menschen mit Unterstützungsbedarf mit ein und priorisiert Kommunikation, Empathie und gemeinsame Entscheidungen aller Beteiligten.

## Organisatorischer Rahmen

Die erste Umgebung des Konzeptes Pflegehof, die wir beschreiben möchten, ist die organisatorische Umgebung. Die organisatorische Umgebung eines Unternehmens beschreibt seine Struktur, seine Unternehmenskultur, seine Rechtsform und die Prozesse der Leistungserbringung.<sup>18</sup> Damit bildet die organisatorische Umgebung den Kontext, in dem strategische und operative Entscheidungen getroffen werden. Sie beeinflusst, direkt oder indirekt, jede Handlung, die im Unternehmen ausgeführt wird.<sup>19</sup> Das bedeutet, dass du einen Pflegehof nicht in einem luftleeren Raum gründen kannst. Er entsteht innerhalb der rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Rahmenbedingungen des deutschen Pflegesystems. Dazu gehören Fragen der Wohn- und Versorgungsform, der Zuständigkeiten, der Finanzierung, der Verantwortung von An- und Zugehörigen sowie möglicher Trägerorganisationen und der Eigentumsstrukturen. Die organisatorische Umgebung ist entscheidend dafür, ob die Vision eines Pflegehofs im Alltag tatsächlich tragfähig umgesetzt werden kann. Sie soll nicht nur Versorgung ermöglichen, sondern Selbstbestimmung, Mitverantwortung und gemeinschaftliches Handeln strukturell absichern.

## Ambulant statt stationär

Bei der Entwicklung des Konzeptes Pflegehof stand früh eine grundlegende Frage im Raum: Möchten wir das Konzept als stationäre Einrichtung oder als ambulant organisierte Wohnform gestalten? Diese Entscheidung ist richtungsweisend. Sie bestimmt, welche rechtlichen Vorgaben gelten, wie Leistungen finanziert werden können und wie Wohnen, Pflege, Alltag, Verantwortung und Selbstbestimmung zueinanderstehen. Der stationäre Bereich bietet einen klar abgesteckten Rahmen. Zuständigkeiten, Abläufe, Prüfmechanismen und Verantwortlichkeiten sind vergleichsweise eindeutig geregelt. Das kann Sicherheit geben: für Gründer:innen, Mitarbeiter:innen, Bewohner:innen und An- und Zugehörige. Viele Vorgaben sind aus guten Gründen entstanden, etwa um Menschen mit Pflegebedarf zu schützen und eine verlässliche Versorgung sicherzustellen. Gleichzeitig ist der stationäre

Rahmen stark reguliert. Diese Regulierung kann dazu führen, dass Alltag, Wohnen und Pflege stärker institutionell geprägt sind und weniger Spielraum für individuelle Lösungen bleibt.

Für das Konzept Pflegehof haben wir uns daher bewusst für die ambulante Logik entschieden. Das bedeutet nicht, dass der Rahmen einer stationären Einrichtung grundsätzlich ungeeignet für die Realisierung eines Pflegehofs wäre oder dass Menschen mit Demenz dort nicht gut versorgt werden können. Wir glauben aber, dass unsere Leitgedanken etwas leichter in einem Umfeld mit ambulanter Versorgung umgesetzt werden können. Denn auf einem Pflegehof sollen Menschen mit Demenz nicht in erster Linie Bewohner:innen einer Einrichtung sein, sondern Menschen, die in ihrem Zuhause leben. Sie sollen ihren Alltag mitgestalten, sich frei bewegen, sich an Haushalt, Garten, Tieren und Gemeinschaft beteiligen und selbst beziehungsweise gemeinsam mit ihren An- und Zugehörigen entscheiden können, welche Unterstützung sie brauchen.

Ambulant betreute Pflege-WGs bieten hierfür einen besonders geeigneten Rahmen. Wie im Kapitel „Pflegeleistungen und Versorgungsangebote in Deutschland“ beschrieben, leben die Bewohner:innen dort in ihrer eigenen Häuslichkeit.<sup>20</sup> Sie mieten Wohnraum, teilen sich Gemeinschaftsflächen und organisieren die notwendige Pflege, Betreuung sowie hauswirtschaftliche Unterstützung gemeinsam und mit der Unterstützung eines ambulanten Pflegedienstes. Dieser wird durch die WG beziehungsweise ihre Vertreter:innen beauftragt.<sup>21</sup> Damit sind Wohnen und Pflege organisatorisch voneinander getrennt. Diese Trennung ermöglicht, dass die Unterstützung bedarfsgerecht organisiert werden kann. Die WG entscheidet gemeinsam, welche Leistungen sie in Anspruch nimmt, wie viel professionelle Begleitung notwendig ist und welche Aufgaben gegebenenfalls durch An- und Zugehörige oder andere Beteiligte übernommen werden können. Der ambulante Pflegedienst kann je nach Unterstützungsbedarf nur zu bestimmten Zeiten anwesend sein oder eine 24-stündige „Rund-um-die-Uhr-Versorgung“ sicherstellen. Für das Konzept Pflegehof ist dieser flexible Rahmen besonders passend: Er verbindet professionelle Pflege mit einem möglichst normalen Alltag und schafft eine Umgebung, die durch die Bewohner:innen sowie ihre An- und Zugehörigen gemeinsam selbstbestimmt gestaltet werden kann.

## Selbstverantwortet oder trägergestützt

Im Kapitel „Pflegeleistungen und Versorgungsangebote in Deutschland“ haben wir bereits beschrieben, dass ambulant betreute Pflege-WGs unterschiedlich organisiert sein können. Grundsätzlich lassen sich selbstverantwortete und trägergestützte WGs unterscheiden. Beide Formen können sinnvoll sein, je nachdem, welche Ziele mit dem Projekt verfolgt werden, welche Menschen beteiligt sind und welche Strukturen vor Ort bestehen.

Trägergestützte WGs bieten in der Regel mehr vorbereitete Strukturen. Eine Trägerorganisation übernimmt eine stärkere organisatorische Rolle, begleitet Prozesse, stellt Abläufe bereit und kann Bewohner:innen, An- und Zugehörige und Gründer:innen dadurch entlasten. Das kann besonders hilfreich sein, wenn An- und Zugehörige weniger Verantwortung übernehmen können oder wenn ein Projekt stärker professionell vorstrukturiert werden soll. Gleichzeitig wird die WG dadurch im Alltag stärker von einer Anbieter:in geprägt. Sie kann sich damit einer Einrichtung annähern, auch wenn sie formal ambulant organisiert ist.<sup>20</sup>

Selbstverantwortete WGs setzen den Schwerpunkt stärker auf Mitbestimmung und gemeinsame Verantwortung. Die Bewohner:innen beziehungsweise die Menschen, die sie rechtlich oder praktisch unterstützen, entscheiden gemeinsam über zentrale Fragen des Zusammenlebens: über den Pflegedienst, über die Gestaltung des Alltags, über gemeinsame Ausgaben, über Regeln des Zusammenlebens und über die Nutzung der gemeinsamen Räume und Außenbereiche. Der Pflegedienst ist in diesem Modell Dienstleister der WG. Er ist zu Gast und nicht Betreiber des gesamten Lebensortes.<sup>20</sup>

Gerade diese Offenheit macht ambulant betreute Pflege-WGs für das Konzept Pflegehof so interessant. Ein Pflegehof kann von sehr unterschiedlichen Akteur:innen gegründet werden: von engagierten Menschen, privaten Initiativen, An- und Zugehörigen, Hofbesitzer:innen ebenso wie von professionellen Trägerorganisationen, ambulanten Pflegediensten oder Sozialunternehmen. Je nach Ausgangslage kann eine andere Organisationsform passend sein. Für professionelle Akteur:innen kann ein trägergestütztes Modell naheliegen, weil vorhandene Strukturen und Erfahrungen eingebracht werden können. Für private Akteur:innen kann eine selbstverantwortete WG besonders interessant sein, weil sie gemeinschaftliche Gestaltung und Mitbestimmung stärker in den Mittelpunkt

stellt. Damit bietet die WG als Wohnform einen flexiblen Rahmen, der unterschiedliche Wege zum Pflegehof zulässt.

Für das Konzept Pflegehof halten wir grundsätzlich beide Formen für anschlussfähig. Ein wenig näher an unseren Leitgedanken liegt aus unserer Sicht jedoch die selbstverantwortete WG. Sie stärkt die Rolle der Bewohner:innen und ihrer An- und Zugehörigen, trennt Wohnen und Pflege besonders deutlich und macht Mitbestimmung zu einem tragenden Element des Alltags. Deshalb fokussieren wir uns im Folgenden auf die selbstverantwortete Ausführung. Sie ist nicht der einzige mögliche Weg zu einem Pflegehof und ganz bestimmt nicht der einfachste. Sie verlangt Engagement, Absprachen, Kommunikation und die Bereitschaft, Verantwortung tatsächlich zu teilen. Aus unserer Sicht ist sie aber die passendste Organisationsform, wenn ein Pflegehof möglichst konsequent als Zuhause, Gemeinschaftsort und selbstbestimmte Wohnform gedacht werden soll.

## Mehrere Wohngemeinschaften im Verbund

Ein Pflegehof besteht in unserem Ansatz nicht nur aus einer einzelnen WG. Im Konzept Pflegehof denken wir ihn als Zusammenschluss mehrerer ambulant betreuter Pflege-WGs auf einem gemeinsamen Grundstück, eingebettet in Natur, Garten, Tiere und gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche. Jede WG ist eine in sich geschlossene, organisatorisch funktionierende Einheit: mit privaten Zimmern, gemeinschaftlichen Wohnbereichen, eigenen Entscheidungen und einem Alltag, der im kleinen, überschaubaren Kreis gestaltet wird. Gleichzeitig sind die WGs nach außen durchlässig und Teil eines größeren Ortes: des Pflegehofs als gemeinsamer Lebens-, Begegnungs- und Unterstützungsraum.

Diese Struktur macht den Pflegehof für Gründer:innen variabel gestaltbar. Je nach Standort, Grundstück, Gebäudebestand, Finanzierung und Zielgruppe kann ein Pflegehof aus einer, zwei oder mehreren WGs bestehen. Die Größe wächst damit nicht beliebig, sondern in überschaubaren WG-Einheiten. In den meisten Bundesländern ist die Zahl der Bewohner:innen pro WG auf zwölf begrenzt.<sup>20</sup> Dadurch bleibt jede einzelne WG klein und häuslich, während der Pflegehof als Gesamtort dennoch unterschiedliche Größen annehmen kann.

### HINWEIS

Ob und unter welchen Voraussetzungen mehrere ambulant betreute Pflege-WGs auf einem Grundstück oder in einem organisatorischen Verbund umgesetzt werden können, hängt vom jeweiligen Landesrecht ab. In Niedersachsen ist ein solcher Zusammenschluss grundsätzlich möglich. In anderen Bundesländern können abweichende Vorgaben gelten. Gründer:innen sollten die landesrechtlichen Anforderungen daher frühzeitig prüfen. Mehr dazu findest du im Praxisteil im Kapitel „Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur“.

Damit entsteht eine besondere organisatorische Situation. Einerseits soll jede WG selbstverantwortet bleiben und ihre eigenen Entscheidungen treffen können. Andererseits teilen sich die WGs ein Grundstück, Außenanlagen, Wege, Gärten, Tiere und vielleicht weitere gemeinschaftliche Orte. Hinzu kommen ambulante Pflegedienste, An- und Zugehörige, eine Vermieter:in, Freiwillige und Menschen aus der Gemeinde. Der Pflegehof braucht deshalb eine Struktur, die Selbstverantwortung ermöglicht, aber das Zusammenspiel der vielen Beteiligten nicht dem Zufall überlässt.

## Ein Leben in geteilter Verantwortung

Die ambulant betreuten WGs auf dem Pflegehof leben vom Zusammenspiel mehrerer Akteur:innen: Bewohner:innen, An- und Zugehörige, ambulanter Pflegedienst und Vermieter:in tragen jeweils einen Teil der Verantwortung. Keine dieser Gruppen gestaltet den Pflegehof allein. Vielmehr entsteht das, was den Pflegehof ausmacht, erst durch ihr Zusammenwirken: ein Zuhause, in dem professionelle Pflege möglich ist, der Alltag aber gemeinschaftlich gelebt und gestaltet wird.

Im Zentrum stehen die Bewohner:innen. Sie leben auf dem Pflegehof, es ist ihr Zuhause. Ihre Bedürfnisse, Gewohnheiten, Fähigkeiten und Wünsche bilden den Ausgangspunkt für die Gestaltung des Alltags.<sup>21</sup> Sie sollen sich nicht als passive Empfänger:innen von Pflege erleben, sondern als Menschen, die weiterhin Teil einer Gemeinschaft sind. Je nach Demenzstadium können sie Entscheidungen selbst treffen, gemeinsam mit anderen abwägen oder durch An- und Zugehörige beziehungsweise rechtliche Vertreter:innen unterstützt werden. Auch wenn Menschen mit Demenz nicht mehr jede Entscheidung allein treffen können, bleiben ihre Vorlieben, Grenzen und Ausdrucksweisen handlungsleitend.

Der ambulante Pflegedienst erbringt Leistungen der Pflege, Betreuung und Hauswirtschaft. Er hat damit eine zentrale Rolle in den WGs auf dem Pflegehof. Er wird von den Bewohner:innen einer WG beziehungsweise ihren Vertreter:innen ausgewählt und beauftragt. Im besten Fall entscheiden sich die Bewohner:innen einer WG gemeinsam für denselben Dienstleister, damit Pflege, Betreuung und Alltag gut aufeinander abgestimmt werden können.<sup>22</sup> Je nach Unterstützungsbedarf und Wunsch der Bewohner:innen kann der Pflegedienst nur zu bestimmten Zeiten anwesend sein oder eine 24-stündige Versorgung sicherstellen. Der Pflegedienst ist dabei nicht Betreiber des gesamten Lebensortes, sondern Dienstleister der WG. Er ist fachlich verantwortlich für die Leistungen, die mit ihm vereinbart wurden. Gleichzeitig ist er Teil des Alltags und prägt durch seine Haltung, Kommunikation und Arbeitsweise das Leben in der WG stark mit. Für das Konzept Pflegehof ist daher entscheidend, dass der Pflegedienst nicht nur pflegerisch zuverlässig arbeitet, sondern auch die Grundidee des Pflegehofs mitträgt: Bewohner:innen sollen nicht möglichst reibungslos „versorgt“, sondern in ihrem Alltag begleitet, aktiviert und in ihrer Selbstbestimmung gestärkt werden. Wenn das Konzept der WG, die pflegerische Situation und die beteiligten Dienste es ermöglichen, können Bewohner:innen auch bis zum Lebensende auf dem Pflegehof wohnen bleiben. Auf Wunsch kann dann auch palliative Versorgung eingebunden werden.

Da mehrere Bewohner:innen an einem Ort leben, können Leistungen gebündelt und Wege eingespart werden. Der Pflegedienst muss nicht zu jeder Person einzeln fahren, sondern kann seine Arbeit innerhalb der WG organisieren. Trotzdem reichen die Leistungen der Pflegeversicherung in der Regel nicht aus, um alle Kosten zu decken. Ähnlich wie in einem Pflegeheim ist daher meist ein Eigenanteil zu leisten.<sup>21</sup> Der Unterschied liegt jedoch darin, dass Bewohner:innen und ihre Vertreter:innen stärker mitentscheiden können, welche Leistungen sie in Anspruch nehmen möchten. Je nach Unterstützungsbedarf der Gruppe, Engagement der An- und Zugehörigen und gewähltem Konzept kann die professionelle Unterstützung unterschiedlich umfangreich gestaltet werden.

Eine ebenso wichtige Rolle übernehmen die An- und Zugehörigen. Der Pflegehof bietet ihnen die Möglichkeit, sich weiterhin in das Leben ihrer Familienmitglieder oder nahestehenden Menschen einzubringen und dabei selbst Unterstützung zu erfahren.<sup>21</sup> Sie können Betreuungstätigkeiten übernehmen, beim Einkauf helfen, Wäsche waschen, Ausflüge organisieren, Feste mitgestalten oder einfach Zeit in der WG verbringen. Dadurch unterstützen sie nicht nur die ihnen zugehörigen Bewohner:innen, sondern die gesamte

Gemeinschaft. Gerade für Bewohner:innen ohne nahes soziales Netzwerk oder mit weiter entfernt lebenden An- und Zugehörigen kann dieses gemeinschaftliche Engagement besonders wichtig sein.

An- und Zugehörige bringen außerdem Wissen ein, das für eine gute Begleitung von Menschen mit Demenz unverzichtbar ist. Sie kennen biografische Details, frühere Gewohnheiten, Vorlieben, Abneigungen, Ängste und kleine Rituale, die im Alltag Sicherheit geben können. Dieses Wissen hilft Mitarbeiter:innen, Verhalten besser zu verstehen und passender zu reagieren. Wenn eine Bewohnerin unruhig wird, sich zurückzieht oder immer wieder nach Hause möchte, kann der Blick in ihre Lebensgeschichte manchmal mehr erklären als jede formale Pflegedokumentation.<sup>23</sup>

Neben ihrer Rolle im Alltag haben An- und Zugehörige in einer selbstverantworteten WG auch eine organisatorische Funktion. Sie bilden einen WG-Rat, um dort in Vertretung oder in Unterstützung der Bewohner:innen wichtige Fragen rund um die WG zu besprechen und entscheiden. Dazu gehören zum Beispiel die Wahl des Pflegedienstes, die Höhe des Beitrags zur Gemeinschaftskasse, gemeinsame Anschaffungen, Regeln des Zusammenlebens, die Nutzung von Gemeinschaftsflächen oder die Aufnahme neuer Bewohner:innen. Da An- und Zugehörige häufig Vorsorgevollmachten oder rechtliche Betreuungsfunktionen innehaben, sind sie oft auch diejenigen, die Verträge im Namen der Bewohner:innen abschließen, etwa Mietverträge oder Vereinbarungen mit Dienstleistern.

*„Wichtig ist, dass nicht nur die Bewohner:innen und der Pflegedienst zueinander passen (...). Auch die Angehörigen müssen dazu passen. Sie sollen sich einbringen und mitmachen.“*

Petra, WG Hospitalstraße; Angehörige

Geteilte Verantwortung bedeutet jedoch nicht, dass alle alles machen müssen. Menschen bringen unterschiedliche Möglichkeiten, Ressourcen und Grenzen mit. Manche An- und Zugehörige wohnen in der Nähe und können regelmäßig vorbeikommen. Andere leben weiter entfernt, sind beruflich stark eingebunden oder emotional bereits sehr belastet. Manche übernehmen gerne organisatorische Aufgaben, andere bringen sich lieber praktisch ein. Entscheidend ist, dass Verantwortung sichtbar, fair verteilt und gemeinsam abgesprochen wird. Eine selbstverantwortete WG braucht daher nicht nur Engagement, sondern auch klare Kommunikationswege, regelmäßige Treffen und eine Kultur, in der Konflikte früh angesprochen werden können. Genau darin liegt die besondere Qualität des Pflegehofs:

Verantwortung wird nicht vollständig an eine Einrichtung abgegeben, sondern gemeinsam getragen. Bewohner:innen, An- und Zugehörige sowie Pflegedienst gestalten den Alltag miteinander. Jede Gruppe bringt eine eigene Perspektive ein: die Bewohner:innen ihre Wünsche und Lebensrealität, die An- und Zugehörigen ihre Beziehung und ihr biografisches Wissen, der Pflegedienst seine fachliche Kompetenz. Wenn dieses Zusammenspiel gelingt, kann eine Wohnform entstehen, in der Menschen mit Demenz gut begleitet werden und zugleich Teil einer lebendigen Gemeinschaft bleiben.

## Eine Sozialgenossenschaft als Vermieterin und Problemlöserin

Das Konzept Pflegehof ist somit ein Zusammenschluss mehrerer selbstverantworteter WGs, in denen verschiedene Akteur:innen, die Versorgung von Menschen mit Demenz in einer geteilten Verantwortung organisieren. Einen besonderen Stellenwert nimmt dabei die besondere physische Umgebung des Pflegehofs ein, die von allen WGs gemeinschaftlich genutzt wird. Sie ist speziell auf die Bedürfnisse von Menschen mit Demenz zugeschnitten und umfasst neben den Wohngebäuden auch Gärten, Wege, Terrassen, Tierbereiche und weitere Flächen, die für den Alltag auf dem Pflegehof wichtig sind. Damit ein Pflegehof als Gesamort langfristig bestehen kann, braucht es aus unserer Sicht eine zusätzliche organisatorische Instanz, die hierfür die Verantwortung übernimmt. Sie muss Gebäude, Grundstück, Außenanlagen und die gemeinschaftliche Infrastruktur halten, pflegen und weiterentwickeln.

Für das Konzept Pflegehof schlagen wir deshalb vor, dass diese Rolle durch eine gemeinwohlorientierte Sozialgenossenschaft getragen wird. Sie ist Eigentümerin oder langfristige Trägerin der Anlagen, vermietet die Wohnräume an die Bewohner:innen der WGs und kümmert sich um Pflege, Wartung und Weiterentwicklung des Ortes. Sie betreibt dabei nicht die selbstverantworteten WGs im Sinne einer stationären Einrichtung, sondern stellt den räumlichen und organisatorischen Rahmen bereit, in dem die WGs selbstverantwortet leben können.

Eine Sozialgenossenschaft passt besonders gut zum Konzept Pflegehof, weil sie Gemeinschaft und Mitbestimmung bereits in ihrer Rechtsform anlegt.<sup>24</sup> Eine Genossenschaft gehört ihren Mitgliedern. Mitglied können je nach Satzung unterschiedliche Menschen werden: Bewohner:innen, An- und Zugehörige, Mitarbeiter:innen, Unterstützer:innen aus der Gemeinde oder andere Menschen, die sich dem Pflegehof verbunden fühlen. Dadurch wird

der Pflegehof nicht zum Projekt einzelner Eigentümer:innen, sondern zu einem Projekt von vielen für viele. Er kann im besten Sinne zu „unserem Pflegehof“ werden.

Diese Struktur stärkt zwei zentrale Leitgedanken des Konzeptes Pflegehof: Selbstbestimmung und Gemeinschaft. Selbstbestimmung, weil richtungsweisende Entscheidungen nicht allein von externen Eigentümer:innen getroffen werden, sondern durch die Mitgliedergemeinschaft mitgestaltet werden können. Gemeinschaft, weil Menschen nicht nur Nutzer:innen eines Angebots sind, sondern Verantwortung für den Ort übernehmen können.<sup>24</sup> Für Bewohner:innen bedeutet das, dass ihnen ein Stück ihres Wohnortes gehört. Für Mitarbeiter:innen kann es bedeuten, dass ihnen ein Stück ihres Arbeitsplatzes gehört. Für An- und Zugehörige und Menschen aus der Gemeinde kann es bedeuten, dass sie nicht nur unterstützen, sondern Teil des Pflegehofs werden.

Neben ihrer Rolle als Vermieterin kann die Sozialgenossenschaft auch eine wichtige vermittelnde und unterstützende Funktion übernehmen. In einer selbstverantworteten WG soll Verantwortung zwar bei den Bewohner:innen und ihren Vertreter:innen liegen. Gleichzeitig dürfen sie mit dieser Verantwortung nicht allein gelassen werden. Gerade wenn mehrere WGs, ein ambulanter Pflegedienst, An- und Zugehörige, Freiwillige und weitere Beteiligte auf einem Gelände zusammenkommen, braucht es Ansprechpersonen, Koordination und manchmal auch Vermittlung. Hier kann die Sozialgenossenschaft als Problemlöserin wirken. Sie kann Mitarbeiter:innen beschäftigen, die als WG-Beistand oder koordinierende Ansprechperson tätig sind. Diese Personen ersetzen nicht die Selbstverantwortung der WG und übernehmen nicht die Rolle des Pflegedienstes. Sie können aber helfen, dass das Zusammenleben im Alltag funktioniert. Sie können Treffen vorbereiten, neue An- und Zugehörige beim Ankommen unterstützen, zwischen Beteiligten vermitteln, organisatorische Fragen aufnehmen, kleine Probleme weiterleiten und darauf achten, dass die gemeinsame Vision im Alltag nicht verloren geht. Solche Aufgaben können auch sehr praktisch sein: eine kaputte Waschmaschine, die repariert werden muss; ein Fahrdienst, der organisiert werden soll; ein Missverständnis zwischen An- und Zugehörigen und Pflegedienst; eine Frage zur Nutzung des Gartens; ein regelmäßiges Treffen des WG-Rats, das vorbereitet werden muss. Gerade solche scheinbar kleinen Dinge entscheiden oft darüber, ob eine selbstverantwortete WG im Alltag trägt oder ob Verantwortung liegen bleibt. Die Sozialgenossenschaft kann damit eine Brücke schlagen: zwischen Bewohner:innen, An- und Zugehörigen, Pflegedienst, Mitarbeiter:innen und Gemeinde, zwischen einzelnen WGs und dem gesamten Pflegehof.

## Verträge und Finanzierung im Konzept Pflegehof

Auch die Finanzierung und Vertragsstruktur eines Pflegehofs folgt der ambulanten Logik. Anders als in einer vollstationären Einrichtung gibt es nicht ein einziges Gesamtpaket aus Wohnen, Pflege, Betreuung, Verpflegung und Gemeinschaft. Stattdessen setzt sich das Modell aus mehreren Bausteinen zusammen, die getrennt organisiert, aber im Alltag miteinander verbunden werden.

- **Wohnen:** Die Bewohner:innen schließen Mietverträge über ihre privaten Zimmer und die anteilig genutzten Gemeinschaftsflächen ab. Im Konzept Pflegehof geschieht dies mit der Sozialgenossenschaft als Vermieterin. So bleibt das Wohnen organisatorisch von der Pflege getrennt.
- **Pflege, Betreuung und Hauswirtschaft:** Diese Leistungen werden durch einen ambulanten Pflegedienst erbracht. Manche Leistungen können für die WG gemeinsam organisiert oder gebündelt werden, andere richten sich nach dem individuellen Bedarf der einzelnen Bewohner:innen. Nach Inanspruchnahme von Leistungen der Pflege- und gegebenenfalls Krankenkasse bleibt in der Regel ein privat zu tragender Eigenanteil.
- **WG-Beistand und Koordination:** Der Wohngruppenzuschlag kann, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, genutzt werden, um eine Person zu finanzieren, die organisatorische, betreuende oder koordinierende Aufgaben für die WG übernimmt.<sup>25</sup> Im Konzept Pflegehof kann dies der beschriebene WG-Beistand sein.
- **Gemeinschaftskasse:** Gemeinsame Ausgaben des WG-Alltags, etwa für Lebensmittel, Haushaltsartikel, kleinere Anschaffungen, Aktivitäten, Gartenbedarf oder gemeinsame Feste, können über eine Gemeinschaftskasse finanziert werden. Über Höhe und Verwendung entscheidet die WG beziehungsweise der WG-Rat.
- **Ergänzende Dienstleistungen:** Für zusätzliche Aufgaben wie Gebäudereinigung, Fensterputzen, Gartenarbeiten oder Fahrdienste können professionelle Dienstleister:innen beauftragt werden. Gleichzeitig kann geprüft werden, welche Aufgaben An- und Zugehörige, Freiwillige oder andere Beteiligte übernehmen

möchten und können. Das kann Kosten senken, sollte aber klar abgesprochen werden, damit Engagement nicht selbstverständlich vorausgesetzt wird.

Dieses Bausteinsystem schafft Flexibilität, verlangt aber auch Transparenz. Für Bewohner:innen und An- und Zugehörige muss nachvollziehbar sein, welche Kosten wofür entstehen, welche Leistungen über Versicherungen finanziert werden können und welche Eigenanteile privat zu tragen sind. Für Gründer:innen bedeutet das: Ein Pflegehof braucht nicht nur ein gutes Wohn- und Pflegekonzept, sondern auch eine sorgfältige Vertrags- und Finanzierungsstruktur. Mehr dazu erfährst du im Praxisteil im Kapitel „Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur“.

## Physische Umgebung Pflegehof

Die zweite Umgebung, die wir beschreiben möchten, ist die physische Umgebung Pflegehof. Architektur, Innenräume, Außenanlagen, Gärten, Tiere, Wegeführung, Licht, Farben und Materialien schaffen den räumlichen Rahmen, in dem Alltag stattfindet. Hier spielt sich das gesamte Leben ab – hier bewegen sich Menschen, hier wird gegessen, gefeiert, gearbeitet, gelebt. Damit beeinflusst die physische Umgebung das tägliche Leben ganz direkt.<sup>26</sup> Sie kann es erleichtern, beispielsweise können Bewohner:innen direkt nach draußen, wenn auf Bodenebene gebaut wurde. Die physische Umgebung kann das tägliche Leben aber auch erschweren: So ist der Weg nach draußen bei einem mehrstöckigen Gebäude, bei dem erst ein Fahrstuhl benutzt werden muss, ungleich aufwendiger. Die Art, wie die Umgebung gestaltet ist, beeinflusst damit auch, wie einfach unsere Leitgedanken im Alltag tatsächlich umgesetzt werden können. Eine gut gestaltete Umgebung kann auf natürliche Weise dazu beitragen, einen aktiven Alltag zu fördern, die Sinne zu stimulieren, Orientierung zu geben, Gemeinschaft zu ermöglichen oder ein Gefühl von Zuhause entstehen zu lassen.<sup>27,28</sup> Im Konzept Pflegehof verstehen wir die physische Umgebung daher nicht nur als Gebäudehülle oder Grundstücksgestaltung. Sie ist ein aktiver Teil des Versorgungskonzepts. Sie soll Menschen mit Demenz nicht bevormunden, sondern sie befähigen: zu Bewegung, Begegnung, Rückzug, Selbstbestimmung und sinnstiftender Aktivität.

Bestimmte Aspekte der physischen Umgebung sind, wissenschaftlich belegt, ein großer Hebel, wenn man das tägliche Leben von Menschen mit

Demenz anders gestalten möchte.<sup>29-33</sup> Unser im Folgenden beschriebenes Wohnkonzept baut auf dieser Forschung zur Wohnumgebung für Menschen mit fortgeschrittener Demenz sowie auf für dieses Handbuch geführten Interviews mit Betroffenen und Fokusgruppen mit Expert:innen auf. Wichtig ist: Die physische Umgebung eines konkreten Pflegehofes kann ganz unterschiedlich ausgestaltet sein. Sie hängt vom Standort, von bestehenden Gebäuden, von rechtlichen Vorgaben, finanziellen Möglichkeiten und der konkreten Zielgruppe ab. Die folgenden Beschreibungen sind deshalb keine Bauanleitung, sondern beschreiben die Grundidee: Welche räumliche Umgebung passt zu unserer Vision eines Pflegehofes?

## Kleine, häusliche Wohnumgebung

Ein Pflegehof besteht, je nach Standort und landesspezifischer Gesetzgebung, aus einer oder mehreren WGs mit je zehn bis zwölf Bewohner:innen. Die WGs sind locker über das Gelände verteilt, sodass jede als geschützter Raum für sich steht, das Gemeinschaftsgefühl aber gleichzeitig durch Sicht aufeinander erhalten bleibt. Jede WG soll Bewohner:innen durch ihre architektonische Gestaltung Normalität und Geborgenheit vermitteln.<sup>34</sup> Dafür ist eine kleine, häusliche Wohnumgebung entscheidend. Kleine Räume sind leichter zu erfassen, übersichtlich und meist gemütlicher einzurichten als große, offene Flächen. Statt einem großen Raum bieten mehrere Räume außerdem die Möglichkeit, verschiedene Aktivitäten gleichzeitig stattfinden zu lassen, ohne sich gegenseitig zu stören. So kann im Wohnzimmer das aktuelle Fußballspiel geschaut werden, während in der Küche das Abendessen zubereitet wird und in einem ruhigeren Raum eine Bewohner:in ungestört lesen kann. Lange, gerade Flure werden möglichst vermieden, denn diese vermitteln eher das Gefühl einer Institution statt eines Zuhauses.

Die Einrichtung der Gemeinschaftsflächen des Pflegehofes ist bewusst häuslich gestaltet. Bewohner:innen können beim Einzug nicht nur für ihre eigenen Zimmer, sondern auch für Wohnzimmer oder Küche Möbel und Erinnerungsstücke mitbringen. So stehen in der WG Stücke mit Geschichte: ein Sessel, der früher im Wohnzimmer stand, eine auffällige Wanduhr oder eine Kommode noch aus dem Elternhaus. Solche Dinge können Erinnerungen lebendig halten und Gespräche über mit den Stücken verbundene Erlebnisse anregen. Dabei kann eine nicht perfekt aufeinander abgestimmte Einrichtung ganz automatisch zu einer gemütlicheren Atmosphäre beitragen: ein Stück weit „kreatives Chaos“ wie bei einer Familie kann

ein Zuhause erst richtig persönlich und wohnlich machen. Weil Bewohner:innen dazu beitragen, die WG einzurichten, kann sie zudem ein Stück mehr zu „ihrem“ Zuhause werden.<sup>35,36</sup>

Auch die technische Ausstattung ist ganz wie zuhause gestaltet. Statt Effizienz und Praktikabilität allein in den Vordergrund zu stellen, wird eine Atmosphäre geschaffen, die Normalität vermittelt. Statt Küchengeräten einer professionellen Großküche stehen in den WGs Herde oder Geschirrspüler, wie man sie aus einem normalen Haushalt kennt. Diese Geräte sind vertraut, verständlich und leichter in alltägliche Handlungen einzubinden. Statt Sensoren als Türöffner, die zwar hygienischer zu reinigen sind, aber für viele Menschen unintuitiv zu bedienen sind, haben die Türen auf dem Pflegehof gewöhnliche Klinken, mit denen jeder vertraut ist. Die Umgebung soll nicht erklären müssen, dass sie ein Zuhause ist – sie soll sich wie eines anfühlen.

## Sensorische Stimulation

Das gesamte Umfeld des Pflegehofes ist so gestaltet, dass es die Sinne der Bewohner:innen anspricht. Menschen erleben ihre Umwelt über das, was sie sehen, hören, riechen, schmecken und fühlen. Gerade bei Menschen mit Demenz können solche Sinneseindrücke helfen, mit der Umgebung in Verbindung zu bleiben, Erinnerungen zu wecken, Orientierung zu geben und Aktivität anzuregen<sup>28</sup>, was den Krankheitsverlauf verlangsamen kann.<sup>7-9</sup>



Auf dem Pflegehof gibt es sowohl drinnen wie draußen etwas zu entdecken, zum Anfassen, Riechen, Schmecken, Hören oder Beobachten. Pflanzen und Tiere stimulieren auf natürliche Weise die Sinne; Tiere bewegen sich, geben Laute von sich, suchen selbstbestimmt Kontakt und reagieren auf den Menschen. Pflanzen sind bunt, entwickeln sich im Laufe der Jahreszeiten, duften und können sogar essbar sein. Wie schon beschrieben, können auch Kunstwerke oder Möbel, die Bewohner:innen beim Einzug mitbringen, sie animieren, über ihr Zuhause oder frühere Geschichten zu sprechen. So gibt es drinnen wie draußen immer etwas Neues zu entdecken und zu besprechen. Eine eigene Küche in jeder WG statt einer zentralen Großküche sorgt dafür, dass Geräusche und Gerüche der Essenszubereitung Teil des Alltags bleiben. Bewohner:innen riechen, wenn gekocht wird, hören, wenn mit Geschirr geklappt wird, und sehen, wenn andere den Tisch decken oder Gemüse schneiden. So wird aus Essen ein gemeinschaftlicher, aktiver Vorgang, an dem man teilhaben kann.

*„Ich brauche dieses Haptische. Auch bei der Katze – ich mag das einfach. Ich finde es so schön: dieses Kuschelige, die schönen Augen. Ich bin jemand, der hundertprozentig mit Tieren leben müsste.“*

Interviewpartner:in mit Demenz; anonym



Auch die Bauweise eines Pflegehofs trägt zur sensorischen Stimulation von Bewohner:innen bei. In kleineren Räumen entstehen einfacher Gespräche und Bewohner:innen können bei Aktivitäten anderer zuschauen, auch wenn sie selbst nicht mitmachen möchten.<sup>34</sup> Große Fenster ermöglichen

Bewohner:innen, das Treiben draußen zu beobachten – sie sehen, wer kommt und geht, was die Tiere machen oder wie das Wetter ist.<sup>28</sup>

Gleichzeitig bietet der Pflegehof auch die Möglichkeit, sich vor zu viel Stimulation zurückzuziehen. Nicht jede Bewohner:in hat dieselben Bedürfnisse; manchen helfen viel Stimulation und Aktivität und sie sind gerne in Gesellschaft und haben etwas zu tun. Für andere können Sinneseindrücke aber auch schnell überfordernd wirken.<sup>34</sup> Dafür besteht der Pflegehof drinnen wie draußen aus vielen verschiedenen Orten mit ganz unterschiedlichen Funktionen. So ist das eigene Zimmer bewusst ein Ort der Ruhe und lediglich ein großes Fenster bietet visuelle Stimulation durch den Blick nach draußen. Der kleine Garten jeder WG kann gleichzeitig die Sinne anregen oder ein Ort der Ruhe sein: Morgens auf dem Weg zum Frühstück aktiviert er die Bewohner:innen, denn sie sehen die Tiere und Pflanzen und bekommen ganz nebenbei ein Gefühl für das Wetter, die Tages- und Jahreszeit. Ist aber auf der Terrasse zu viel los, können sie sich hier auch zurückziehen und zwischen den Pflanzen allein Zeit verbringen. Die Gemeinschaftsräume wie Küche und Wohnzimmer sind eher aktivere Räume; hier verbringen die Bewohner:innen ihren Tag mit Kochen, Unterhaltungen, Lesen oder Spielen. Auch Besuch kann hier in der Gemeinschaft empfangen werden. Trotzdem gibt es hier ein zweites Wohnzimmer, welches eher für ruhigere Aktivitäten wie Lesen ausgerichtet ist. Durch die Geräusche von den Aktivitäten in Küche oder Wohnzimmer haben Bewohner:innen hier aber dennoch, stärker als im eigenen Zimmer, das Gefühl von Nähe zur Gruppe.

## Übersichtlichkeit und Orientierung

Der Pflegehof hilft Bewohner:innen, sich zurechtzufinden und vermittelt ihnen möglichst intuitiv ein Gefühl dafür, wo sie sich gerade befinden. Gleichzeitig ist er nicht zu steril und übersichtlich, denn kleine Ecken und geschützte Räume, die nicht von allen Seiten einsehbar sind, machen einen Ort interessanter, gemütlicher und können ein Gefühl von Sicherheit geben, ohne institutionell zu wirken. Bei einem Spaziergang über den Pflegehof gibt es stets einen neuen Winkel zu entdecken oder einen anderen Weg, das Gelände zu erforschen. Und vielleicht hier und da eine „tote Ecke“, in der nur eine Bank steht und den Blick in die Natur erlaubt.<sup>28</sup>

Um die Orientierung von Bewohner:innen in einer Umgebung zu unterstützen, die bewusst zu einem gewissen Grad unübersichtlich ist, werden verschiedene Orientierungshilfen genutzt. Ein wichtiges Element ist

Wiedererkennbarkeit. Jede WG ist in einer eigenen Farbe gestrichen oder nutzt andere charakteristische Elemente, sodass Bewohner:innen intuitiv merken können, ob sie vor ihrer eigenen stehen oder einer anderen. Auch hilft die Ausrichtung der Häuser, sich zurechtzufinden. So haben der Ausblick von jeder Terrasse, und der Lichteinfall, je nach Ausrichtung des Hauses, Wiedererkennungswert – oder eben nicht. Weiterhin werden Bewohner:innen durch die Wegeführung von allein wieder auf den zentralen Hof oder auf einen zentralen Weg geführt, statt dass sie bei vielen Abzweigungen selbst den richtigen Weg kennen müssen.<sup>34</sup>

Aber auch im Innenbereich des Pflegehofes unterstützen Architektur und Einrichtung die Orientierung der Bewohner:innen. Beispielsweise gibt es immer wieder visuelle Hinweise auf den Aufenthaltsort, wie auffällige Möbel. Eine antike Kommode vor der Wohnzimmertür oder ein mitgebrachter Sessel vor der eigenen Zimmertür können von Bewohner:innen mit der Zeit eindeutig zugeordnet werden. Auch bunte Zimmertüren helfen, denn Menschen mit Demenz können durchaus lernen, dass sie hinter der roten, grünen oder blauen Tür wohnen.<sup>37,38</sup> Auch gibt es Fotos von Bewohner:innen an ihren Zimmertüren und Schilder an WC-Türen. WC-Schilder sind so geläufig im öffentlichen Leben, dass sie auch mit fortschreitender Demenz oft noch erkannt werden. Zusätzlich wird mit Licht gearbeitet, denn Licht kann Menschen mit Demenz auf ganz natürliche Weise leiten. Ein helles Fenster zieht automatisch die Aufmerksamkeit auf sich und kann, in eine Tür eingebaut, Bewohner:innen in einem sonst eher dunklen Flur automatisch zu einem wichtigen Ort wie der Küche ziehen.<sup>39,40</sup>



Orientierung bedeutet dabei, neben dem „sich zurecht finden“ auch zu verstehen: Wo bin ich? Was kann ich hier tun? Gehört dieser Ort zu mir? Bin ich hier sicher? Eine gut gestaltete physische Umgebung gibt intuitiv Antworten auf diese Fragen, ohne viele Erklärungen.

## Soziales Miteinander und Alltag

Neben der organisatorischen und der physischen Umgebung beschreibt das soziale Miteinander und den Alltag. Gemeint ist damit die Art und Weise, wie Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen, An- und Zugehörige, Freiwillige und Besucher:innen im Alltag miteinander leben, arbeiten und kommunizieren. Beispielsweise könnte eine Mitarbeiterin allein in der Küche stehen und kochen; sie könnte aber auch das Gemüse, Bretter und Messer zum Küchentisch bringen und einen anwesenden Bewohner bitten, ihr zu helfen. Dies sind zwei völlig unterschiedliche Möglichkeiten des sozialen Miteinanders – beim einen sind beide Menschen allein. Beim anderen gibt es eine Interaktion, der Mitarbeiterin wird Arbeit abgenommen, der Bewohner hat einen aktiveren Alltag, kann etwas Sinnvolles beitragen und das Gemeinschaftsgefühl beider wird gestärkt. Beim genaueren Hinschauen hat diese Situation aber noch mehr Nuancen: Die Art, wie die Mitarbeiterin den Bewohner anspricht, gehört auch zum sozialen Miteinander. Dies umfasst sowohl die gewählten Worte als auch ihre Gestik und Mimik. Sie könnte den Bewohner beispielsweise fragen, ob er Gemüse schneiden möchte, was er vielleicht verneint, da er früher nie gekocht hat. Sie könnte ihn aber auch bitten, ihr zu helfen, da es gleich Essen geben soll, aber sie die Zeit nicht gut geplant hat. Der Wunsch, jemandem in einer „Notsituation“ zu helfen, bewegt ihn vielleicht eher dazu, das Gemüse zu schneiden. Im Folgenden beschreiben wir, wie das soziale Miteinander im Konzept Pflegehof ausgestaltet ist und was das für das Alltagsgeschehen, aber auch für Pflegesituationen bedeutet.

## Gemeinsam statt allein

Auf dem Pflegehof werden Bewohner:innen nicht als passive Empfänger:innen von Pflege gesehen, die, ähnlich wie in einem Hotel, Dienstleistungen von Mitarbeiter:innen empfangen. Stattdessen wird der Alltag gemeinsam von Mitarbeiter:innen, Bewohner:innen und An- und Zugehörigen gemeistert. Der Pflegehof ist eine Gemeinschaft, zu der alle mit ihren individuellen Fähigkeiten etwas beitragen. Denn auch Menschen mit Demenz wünschen sich, Teil einer Gruppe zu sein.<sup>14,41</sup> Dadurch, dass das Leben

gemeinsam gemeistert wird, entstehen auf ganz natürliche Weise Gespräche über die Arbeit oder über ihr vergangenes Familienleben. Und nach getaner Arbeit schmeckt ein gemeinsames Stück Kuchen gleich viel besser.



Auch die Mitarbeiter:innen verbringen einen großen Teil ihres Tages auf dem Pflegehof, bauen Bindungen zu Bewohner:innen und ihren Familien auf und sollten daher nicht ausschließlich als Dienstleister:innen gesehen werden.<sup>42,43</sup> Während sie vielleicht in einem Moment eher für die körperliche Pflege und Betreuung zuständig sind, können Bewohner:innen ihnen auch etwas zurückgeben. Dies muss nicht in derselben „Währung“ sein, beispielsweise kann ein Lächeln auch emotionale „Pflege“ sein und genau das, was eine Mitarbeiterin in dem Moment braucht.<sup>44</sup> Durch dieses gegenseitige Geben und Nehmen kann eine Atmosphäre von „Wir leben hier gemeinsam“ entstehen. Dies schließt auch Familienmitglieder ein – sie haben die Möglichkeit, sich in das tägliche Leben zu integrieren, mit anderen An- und Zugehörigen im Austausch zu sein, Zeit in der Gruppe zu verbringen und aktiv am sozialen Leben teilzunehmen. Diese Offenheit hat weitreichende Vorteile: Wenn Familienmitglieder beispielsweise mitessen dürfen, bringen sie automatisch neue Gesprächsthemen mit, die wiederum für alle am Tisch mehr Interaktion und Aktivität bedeuten.

*„Diese WG ist wirklich ein Zuhause – auch für uns Angehörige.“*

Birgitt, WG Hospitalstraße, Angehörige

*„Auch wir Angehörigen können uns jederzeit anrufen. Gerade die Anfangszeit war wirklich hart. Ich bin sehr dankbar dafür, dass wir uns gegenseitig anrufen und sagen können: ‚Ich brauche gerade mal ein offenes Ohr, ich kann mit der Situation im Moment nicht mehr gut umgehen.‘ Dann kann man mitteilen, wie man sich fühlt, und der andere kann Unterstützung geben – und wenn es nur Zuhören ist. Man kann sagen: ‚Pass auf, das kenne ich auch. Bei mir war das so, und ich habe dann dieses oder jenes gemacht.‘ Das ist unglaublich hilfreich.“*

Petra Seidel, WG Hospitalstraße; Angehörige

Und der Pflegehof soll auch über die Grundstücksgrenzen hinaus ein Gemeinschaftsgefühl erzeugen.<sup>45</sup> Werden Nachbarschaft, die ansässige Grundschule oder Vereine eingeladen (hierfür braucht es selbstverständlich passende architektonische Gegebenheiten wie ein Café, eine Orangerie oder einen Marktplatz), kann in der Gemeinde auch das Gefühl entstehen, dass es „unser Pflegehof“ ist. Beispielsweise kann ein kleiner Weihnachtsmarkt veranstaltet werden, das Café kann für alle Menschen zugänglich gemacht werden oder die Grundschüler werden eingeladen, im Nutzgarten gemeinsam mit den Bewohner:innen etwas über das Gärtnern zu lernen. Und ganz nebenbei hilft dieses Gemeinschaftsgefühl vielleicht auch ein Stück dabei, Vorurteile gegenüber Menschen mit Demenz abzubauen.

## Ein sinnstiftender, aktiver Alltag

Wie in den Leitgedanken beschrieben, steht der Alltag auf dem Pflegehof im Zeichen von Aktivität. Bewohner:innen werden daher eingeladen, beim Erledigen der täglich anfallenden Aufgaben zu helfen, ganz nach eigenem Können und Belieben. Denn auch Menschen mit Demenz brauchen eine Aufgabe, wollen sich gebraucht und nützlich fühlen.<sup>10</sup> Das kann im Kleinen wie im Großen geschehen – die einen falten gerne Wäsche, die anderen graben ein Kartoffelbeet um und ein anderer hört einfach nur jemandem zu, der ein offenes Ohr braucht. All diese Aktivitäten haben eins gemeinsam: Sie sind sinnvoll; das heißt, sie sind produktiv und für die Bewohner:in selbst oder eine andere Person von Bedeutung.<sup>46,47</sup>

Der Pflegehof bietet ein einzigartiges Umfeld für einen sinnvollen, aktiven Alltag.<sup>28</sup> Aufgrund der normalen, häuslichen Wohnumgebung und des Hofes können der gesamte Haushalt sowie die Tiere und Gärten von Bewohner:innen im Alltag genutzt werden. Neben der eben beschriebenen Wohnumgebung, die es Bewohner:innen überhaupt ermöglicht, aktiv am

Alltagsgeschehen teilzunehmen, und der natürlichen Stimulation durch die physische Umgebung spielen Mitarbeiter:innen eine zentrale Rolle bei der Aktivierung von Bewohner:innen.<sup>43,48,49</sup> Sie können Bewohner:innen animieren, die physische Umgebung zu nutzen, zum Beispiel durch die Einbindung in die Zubereitung von Mahlzeiten oder das Versorgen von Pflanzen und Tieren. Generell wirken solch sinnstiftende Aktivitäten, die etwas zum Gemeinschaftsleben beitragen oder anderen helfen, oft Wunder bei der Aktivierung. Hierbei hilft es, Bewohner:innen gut zu kennen und zu wissen, was ihnen Freude bereitet. So kann die Stimulation und Aktivierung an die individuellen Vorlieben und auch Bedürfnisse angepasst werden. Ein Bewohner steht morgens vielleicht nur auf, weil die Ziegen gefüttert werden müssen, und genießt die körperliche Aktivität.<sup>27</sup> Für eine andere Bewohnerin ist diese Aufgabe zu viel und sie faltet lieber Wäsche in einem ruhigeren Umfeld.

Für Mitarbeiter:innen kann die Ermutigung von Bewohner:innen zur Teilnahme bedeuten, dass sie ein wenig Geduld mitbringen müssen. Wenn ein Bewohner seine Schuhe bindet, statt dass es der Mitarbeiter „schnell selbst macht“, dauert es möglicherweise dreimal so lang, bis er fertig ist. Gleichzeitig nimmt man dem Bewohner durch die Übernahme von solchen kleinen Handlungen ein Stück Selbstwirksamkeit und vielleicht auch Stolz. Diese alltäglichen Dinge selbst zu machen, kann die Fingerfertigkeit und die Konzentration fördern, und Menschen das Gefühl geben, etwas zu können, statt komplett auf Hilfe angewiesen zu sein. Durch wiederholtes Selbermachen können Menschen mit Demenz auch neue Dinge lernen oder Verlerntes wieder erlernen<sup>37,38</sup> – so ersparen sie Mitarbeiter:innen auf lange Sicht Arbeit.

## Ein respektvoller Umgang miteinander

Der Pflegehof soll ein Ort sein, an dem Menschen mit Demenz sich zuhause, ihre An- und Zugehörigen sich willkommen und Mitarbeiter:innen sich gesehen fühlen. Respekt ist dabei die Grundlage für das soziale Miteinander. Die Art, wie Menschen miteinander umgehen, ist stark beeinflusst von ihrer Haltung der anderen Person gegenüber. Wie Mitarbeiter:innen Menschen mit Demenz sehen, beeinflusst ganz direkt, wie sie mit ihnen sprechen und was sie gemeinsam unternehmen. Sehe ich einen Menschen mit Demenz als *ranke Person*, werde ich ihn pflegen; sehe ich ihn als *Person mit einer Krankheit*, werde ich ihn unterstützen, mit seiner Krankheit zu leben. Sieht eine An- und Zugehörige einen Mitarbeiter als Dienstleister, wird sie ihm Dinge auftragen; sieht sie ihn als Partner in der Versorgung, wird sie mit ihm gemeinsam überlegen, wie sich Probleme lösen lassen.

Ein respektvoller Umgang bedeutet auch, individuelle Verhaltensweisen zu akzeptieren und zu würdigen. Jeder Mensch, ob mit Demenz oder ohne, bringt besondere Erfahrungen und persönliche Werte mit, die sein Handeln beeinflussen. Das kann die Herkunft sein, die Kultur, sexuelle Orientierung, Erziehung oder Religion. Daraus resultierende Verhaltensweisen mögen für andere ungewohnt oder irritierend sein.<sup>50</sup> Wenn dann noch, wie im Fall der Bewohner:innen, Demenz dazu kommt, können bestimmte Charakterzüge oder Prägungen verstärkt werden. So können beispielsweise Menschen, die Deutsch als Zweitsprache gelernt haben, durch die Demenz zunehmende Probleme mit der Sprache haben. Genauso kann Religion, die nur als Kind gelebt wurde, plötzlich wieder mehr Bedeutung für die Person bekommen. Das kann für andere irritierend sein. Wer auf dem Pflegehof wohnt, arbeitet oder zu Besuch ist, muss anderen nicht nur mit Achtung, Geduld und Wertschätzung begegnen, sondern auch eine gewisse Neugierde mitbringen, zu ergründen, woher bestimmte Verhaltensweisen kommen. Den Menschen besser zu kennen, bedeutet, den eigenen Horizont zu erweitern. Dies ist vielleicht sogar eine Bereicherung für die ganze Gruppe. Beispielsweise können Feste aus anderen Kulturen mit allen gefeiert werden, was ein kleines Abenteuer ist, von dem alle lange sprechen werden. Auch liegen die Ursachen für möglicherweise herausfordernde Verhaltensweisen oft in der Biografie eines Menschen.<sup>51</sup> Zu wissen, was einen Menschen geprägt hat, kann bedeuten, auf ganz einfache Lösungen zu stoßen.<sup>23</sup>

Zudem sollte sich jeder Mensch bewusst sein, dass eigene Verhaltensweisen für andere ebenso irritierend sein können. Menschen mit Demenz nehmen die Realität möglicherweise anders wahr<sup>50</sup> und können Handlungen von Mitarbeiter:innen als höchst grenzüberschreitend wahrnehmen. Warum sollte mir eine fremde Person auf die Toilette oder in die Dusche folgen? Warum kann ich nicht nach Hause? Diese Diskrepanz in den Wahrnehmungen zweier Menschen ist ein Resultat aus unserer Vielfalt. Sähen wir alle gleich aus, wären gleich alt und hätten die gleiche Erziehung, wäre das soziale Miteinander ganz schön langweilig. Unsere Vielfalt macht das Leben erst interessant. Denn ein Mensch mit Demenz kann einer Mitarbeiterin, die gestresst ist, durch seine andere Wahrnehmung der Realität genauso zeigen, wie schön die Sonne gerade durch die Blätter der Bäume fällt und damit einen Moment der Ruhe erzeugen. Ein respektvoller Umgang miteinander, der von Offenheit und Neugierde, wie ein anderer Mensch die Welt sieht, geprägt ist, ist daher das Fundament der sozialen Umgebung Pflegehof.

## Der Pflegehof: Orientierung am Wohl aller

In einer Zeit, in der sich die Wirtschaft immer wachstumsorientierter entwickelt, wollen wir mit dem Konzept Pflegehof ein Umdenken anstoßen. Wir fühlen Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und Umwelt und wollen zeigen, wie man auch diejenigen würdevoll versorgen kann, die ihr Erwerbsleben hinter sich haben und von vielen als Last für die Gesellschaft gesehen werden. Mit dem Konzept Pflegehof zeigen wir, wie bei Pflegeorganisationen Sinn vor Gewinn stehen kann, ohne die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Projektes außer Acht zu lassen.

Der Pflegehof bietet eine bislang einzigartige und attraktive Lebens- und Arbeitsumgebung für seine Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen, indem er familiäre, solidarische Strukturen und ein ganzheitliches Pflegeverständnis schafft. Er berücksichtigt gleichermaßen die Bedürfnisse von Menschen mit Demenz, die Erwartungen ihrer An- und Zugehörigen sowie die Anforderungen der Fachkräfte. Durch die gemeinschaftliche Struktur wird soziale Integration gefördert und ein starkes Gefühl der Zugehörigkeit geschaffen. Hier steht der Mensch mit seinen individuellen Bedürfnissen, Potenzialen und Ressourcen im Mittelpunkt – er wird unterstützt, wertgeschätzt und in seiner Selbstbestimmung gestärkt. Dies gilt nicht nur für die Bewohner:innen, sondern auch für Mitarbeiter:innen der Pflege und Betreuung, Freiwillige, Besucher:innen, Gärtner:innen und Haushaltshilfen, die alle als wertvolle und gleichwertige Mitglieder des Pflegehofs anerkannt werden. Der Pflegehof schafft eine Umgebung, in der alle Beteiligten aktiv am Gemeinschaftsleben teilhaben und eine tragende Rolle übernehmen können. Damit leistet das Konzept Pflegehof einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung einer zukunftsgerichteten Pflegekultur und verdeutlicht, dass Pflege mehr sein kann als nur eine Notwendigkeit – sie kann ein lebendiges, gemeinschaftliches und bereicherndes Miteinander schaffen.

Darüber hinaus kann der Pflegehof als Brücke zwischen Menschen mit Demenz, ihren An- und Zugehörigen und der Gesellschaft fungieren. Er eröffnet neue Begegnungsräume für Bürger:innen der Gemeinde, Kinder und Jugendliche sowie Bildungseinrichtungen. So kann er dazu beitragen, Vorurteile abzubauen und die Segregation von Menschen mit Demenz zu überwinden – hin zu echter Inklusion. Wir wünschen uns, dass sich diese Vision in der Pflegelandschaft fortträgt und sich Pflegeorganisationen durch kooperatives Handeln gegenseitig stärken. Sie sollen voneinander lernen, um miteinander statt gegeneinander neue Wege zu erforschen, die den Alltag für diejenigen verbessern, die es so dringend brauchen.

## Literatur

1. de Boer, B. et al. *The homestead: Developing a conceptual framework through co-creation for innovating long-term dementia care environments*. *Int. J. Environ. Res. Public Health* 18, 1–18 (2021).
2. Rosteius, K., de Boer, B., Staudacher, S., Schols, J. & Verbeek, H. *How the inter-related physical, social and organizational environment impacts daily life of residents with dementia on a Green Care Farm*. *Front. Public Health* 10, 946962 (2022).
3. Perske, R. *The dignity of risk and the MR*. *Ment. Retard.* 10, 24 (1972).
4. Ibrahim, J. E. & Davis, M. *Impediments to applying the 'dignity of risk' principle in residential aged care services*. *Australas. J. Ageing* 32, 188–193 (2013).
5. Van Vliet, D. et al. *Feeling useful and engaged in daily life: Exploring the experiences of people with young-onset dementia*. *Int. Psychogeriatr.* 29, 1889–1898 (2017).
6. Dewitte, L., Vandenbulcke, M. & Dezutter, J. *Meaning in life matters for older adults with Alzheimer's disease in residential care: Associations with life satisfaction and depressive symptoms*. *Int. Psychogeriatr.* 31, 607–615 (2019).
7. Beerens, H. C. et al. *The relation between mood, activity, and interaction in long-term dementia care*. *Aging Ment. Health* 22, 26–32 (2018).
8. Smit, D., De Lange, J., Willemse, B., Twisk, J. & Pot, A. M. *Activity involvement and quality of life of people at different stages of dementia in long term care facilities*. *Aging Ment. Health* 20, 100–109 (2016).
9. Cohen-Mansfield, J., Dakheel-Ali, M., Jensen, B., Marx, M. S. & Thein, K. *An analysis of the relationships among engagement, agitated behavior, and affect in nursing home residents with dementia*. *Int. Psychogeriatr.* 24, 742–752 (2012).
10. de Bruin, S. R., Buist, Y., Hassink, J. & Vaandrager, L. *I want to make myself useful: The value of nature-based adult day services in urban areas for people with dementia and their family carers*. *Ageing Soc.* 41, 582–604 (2021).
11. Morgan, D. C. & Stewart, N. J. *The importance of the social environment in dementia care*. *West. J. Nurs. Res.* 19, 740–761 (1997).

12. Seeman, T. E., Lusignolo, T. M., Albert, M. & Berkman, L. Social relationships, social support, and patterns of cognitive aging in healthy, high-functioning older adults: MacArthur studies of successful aging. *Health Psychology* 20, 243–255 (2001).
13. Calkins, M. P. The physical and social environment of the person with Alzheimer's disease. in *Aging and Mental Health* vol. 5 (Carfax Publishing Company, 2001).
14. Kemperman, A., Van Den Berg, P., Weijs-Perrée, M. & Uijtdewillegen, K. Loneliness of older adults: Social network and the living environment. *Int. J. Environ. Res. Public Health* 16, (2019).
15. Beach, M. C. et al. Relationship-centered care: A constructive reframing. in *Journal of General Internal Medicine* vol. 21 (2006).
16. de Witt, L. & Fortune, D. Relationship-Centered Dementia Care: Insights from a Community-Based Culture Change Coalition. *Dementia* 18, 1146–1165 (2019).
17. Suchman, A. L. A New Theoretical Foundation for Relationship-centered Care Complex Responsive Processes of Relating. *J GEN INTERN MED* 21, 40–44 (2006).
18. Waterman Jr, R. H., Peters, T. J. & Phillips, J. R. Structure is not organization. *Bus. Horiz.* 23, 14–26 (1980).
19. André, B., Sjøvold, E., Rannestad, T. & Ringdal, G. I. The impact of work culture on quality of care in nursing homes—a review study. *Scand. J. Caring Sci.* 28, 449–457 (2014).
20. Klie, T. et al. Ambulant betreute Wohngruppen Bestandserhebung, qualitative Einordnung und Handlungsempfehlungen. (2017).
21. Freie und Hansestadt Hamburg. Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz - Ein Leitfaden für Angehörige. Hamburg: Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (Hrsg.) <https://koordination-wpf-hamburg.de/wp-content/uploads/2021/04/Leitfaden-2017-klein.pdf> (2017).
22. Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V. Informationsblatt 13: Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz. [https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt13\\_demenz-wg\\_dalzg.pdf](https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt13_demenz-wg_dalzg.pdf).
23. Bettinger, G. Im Stillstand bewegt man sich vorwärts - Eine andere Sichtweise auf „Problemverhalten“. (SWP, Publisher BV, 2021).
24. Genodigital. Die sieben internationalen Prinzipien von Genossenschaften. <https://genossenschaften.digital/ressourcen/genossenschaftliche-werte/die-sieben-internationalen-prinzipien-von-genossenschaften>.
25. Bundesministerium für Gesundheit. Leistungen in ambulant betreuten Wohngruppen und in gemeinschaftlichen Wohnformen mit Verträgen zur pflegerischen Versorgung. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/leistungen-der-pflegeversicherung/pflege-wohngemeinschaften-und-andere-alternative-wohnformen>.
26. Lawton, M. P. The physical environment of the person with Alzheimer's disease. *Aging Ment. Health* 5, 56–64 (2001).
27. Cremer, S. et al. Utilizing the physical green care environment to support activities of daily living for nursing home residents: a focused ethnographic case study. *BMC Nurs.* 23, (2024).
28. Rosteijs, K. et al. The physical environment of Green Care Farms and its relation to residents' activity engagement. *Wellbeing, Space and Society* 9, 100300 (2025).
29. Fleming, R., Goodenough, B., Low, L. F., Chenoweth, L. & Brodaty, H. The relationship between the quality of the built environment and the quality of life of people with dementia in residential care. *Dementia* 15, 663–680 (2016).
30. Fleming, R. & Purandare, N. Long-term care for people with dementia: Environmental design guidelines. *International Psychogeriatrics* vol. 22 1084–1095 Preprint at <https://doi.org/10.1017/S1041610210000438> (2010).
31. Day, K., Carreon, D. & Stump, C. The Therapeutic Design of Environments for People With Dementia: A Review of the Empirical Research. *The Gerontologist* vol. 40 <https://academic.oup.com/gerontologist/article/40/4/397/641845> (2000).
32. Dijkstra, K., Pieterse, M. & Pruyn, A. Physical environmental stimuli that turn healthcare facilities into healing environments through psychologically mediated effects: systematic review. *J. Adv. Nurs.* 56, 166–181 (2006).
33. Chaudhury, H., Cooke, H. A., Cowie, H. & Razaghi, L. The Influence of the Physical Environment on Residents with Dementia in Long-Term Care Settings: A Review

- of the Empirical Literature. *Gerontologist* vol. 58 e325–e337 Preprint at <https://doi.org/10.1093/geront/gnw259> (2018).
34. Alzheimer's Disease International. *World Alzheimer Report 2020 – Design Dignity Dementia: Dementia-Related Design and the Built Environment*. (2020).
  35. Lemos Dekker, N. & Pols, J. Aspirations of Home Making in the Nursing Home. in *Health, Technology and Society* 183–201 (Springer Nature, 2020). doi:10.1007/978-981-15-0406-8\_9.
  36. Nygaard, A., Halvorsrud, L., Grov, E. K. & Bergland, A. What matters to you when the nursing is your home: A qualitative study on the views of residents with dementia living in nursing homes. *BMC Geriatr.* 20, (2020).
  37. de Werd, M. M. E., Boelen, D., Rikkert, M. G. M. O. & Kessels, R. P. C. Errorless learning of everyday tasks in people with dementia. *Clin. Interv. Aging* 1177–1190 (2013).
  38. Clare, L. et al. Intervening with everyday memory problems in dementia of Alzheimer type: an errorless learning approach. *J. Clin. Exp. Neuropsychol.* 22, 132–146 (2000).
  39. McNair, D., Pollock, R. & Cunningham, C. *Enlighten: Lighting for Older People and People Living with Dementia*. (HammondCare, 2017).
  40. Calkins, M. How colour throws light on design in dementia care. *Journal of Dementia care* 10, 20–23 (2002).
  41. Casey, A. N. S., Low, L. F., Jeon, Y. H. & Brodaty, H. Residents Perceptions of Friendship and Positive Social Networks Within a Nursing Home. *Gerontologist* 56, 855–867 (2016).
  42. Bowers, B. J. & Nolet, K. Developing the green house nursing care team: Variations on development and implementation. *Gerontologist* 54, (2014).
  43. Sharkey, S. S., Hudak, S., Horn, S. D., James, B. & Howes, J. Frontline caregiver daily practices: A comparison study of traditional nursing homes and the green house project sites. *J. Am. Geriatr. Soc.* 59, 126–131 (2011).
  44. Vernooij-Dassen, M., Leatherman, S. & Rikkert, M. O. Quality of care in frail older people: the fragile balance between receiving and giving. *Bmj* 342, (2011).
  45. Verbeek, H., Pedersen, I., de Boer, B. & de Bruin, S. *Green Care Farms and other innovative settings. in Creating empowering environments for people with dementia* 205–215 (Routledge, 2024).
  46. Mmako, N. J., Courtney-Pratt, H. & Marsh, P. Green spaces, dementia and a meaningful life in the community: A mixed studies review. *Health and Place* vol. 63 Preprint at <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2020.102344> (2020).
  47. Morley, J. E., Philpot, C. D., Gill, D. & Berg-Weger, M. Meaningful Activities in the Nursing Home. *Journal of the American Medical Directors Association* vol. 15 79–81 Preprint at <https://doi.org/10.1016/j.jamda.2013.11.022> (2014).
  48. de Boer, B., Buist, Y., de Bruin, S. R., Backhaus, R. & Verbeek, H. Working at green care farms and other innovative small-scale long-term dementia care facilities requires different competencies of care staff. *Int. J. Environ. Res. Public Health* 18, (2021).
  49. Rosteijs, K., de Boer, B., Steinmann, G. & Verbeek, H. Fostering an active daily life: An ethnographic study unravelling the mechanisms of Green Care Farms as innovative long-term care environment for people with dementia. *Int. Psychogeriatr.* 37, 100017 (2025).
  50. Bundesministerium für Gesundheit. *Ratgeber Demenz – Informationen für die häusliche Pflege von Menschen mit Demenz*. (2025).
  51. Kellett, U., Moyle, W., McAllister, M., King, C. & Gallagher, F. Life stories and biography: a means of connecting family and staff to people with dementia. *J. Clin. Nurs.* 19, 1707–1715 (2010).

## Von der Theorie in die Praxis

Mit diesen Zeilen hast du das Ende des Theorieteils dieses Handbuchs erreicht. In den vorangegangenen Kapiteln konntest du einen Überblick darüber gewinnen, warum wir neue Wege in der Versorgung von Menschen mit Unterstützungsbedarf – und insbesondere von Menschen mit Demenz – brauchen. Immer mehr Menschen benötigen Unterstützung, während immer weniger Pflege- und Betreuungskräfte verfügbar sind. Wir haben uns daher näher mit Demenz beschäftigt – nicht nur als Krankheit, sondern als veränderte Lebensrealität, die für die Menschen selbst, An- und Zugehörige und das gesamte Umfeld eine besondere Herausforderung bedeutet. Wer Demenz versteht, erkennt, wie wichtig es ist, den Menschen hinter der Diagnose zu sehen und seine Persönlichkeit, seine Biografie und seine Bedürfnisse ernst zu nehmen. Darauf aufbauend haben wir dir den Green Care-Ansatz und insbesondere Pflegehöfe vorgestellt. Hier werden Natur, Tiere und gemeinschaftliches Leben nicht als Zusatz verstanden, sondern selbstverständlich in den Alltag der Bewohner:innen integriert. Pflegehöfe bieten so einen aktiven, sinnstiftenden Lebensraum, der Teilhabe ermöglicht und auch An- und Zugehörigen sowie Mitarbeiter:innen neue Perspektiven eröffnet. Mit dem Konzept Pflegehof haben wir dir dann eine ganz konkrete Umsetzungsmöglichkeit an die Hand gegeben. Ein Konzept, das auf einer bestimmten inneren Haltung und Vision aufbaut und diese in eine organisatorische, physische und soziale Umgebung übersetzt. Damit haben wir eine Vorlage erstellt, die auf einem gemeinschaftlichen und sinnstiftenden Alltag basiert, dafür gezielt die Möglichkeiten der besonderen Umgebung Pflegehof nutzt und mit ihrem organisatorischen Rahmen an die Bedingungen des deutschen Pflegesystems angepasst ist: in Form von mehreren selbstverantworteten WGs mit 24-stündiger ambulanter Versorgung, eingerahmt in einer Sozialgenossenschaft.

Nun, da die Grundlagen klar sind, richtet sich der Blick nach vorn: Wie lässt sich das, was wir hier theoretisch erarbeitet haben, praktisch umsetzen? Im Praxisteil dieses Handbuchs möchten wir dir zeigen, wie du Schritt für Schritt ein eigenes Pflegehof-Projekt realisieren kannst: von der Standortsuche über die Gestaltung der Umgebung zur Nachhaltigkeit, von der Organisation bis hin zu den Finanzen, rechtlichen Fragen und dem Alltag auf deinem Pflegehof. Dabei orientieren wir uns an dem vorgestellten Konzept Pflegehof und helfen dir mit jeder Menge Wissen, Praxistipps und Entscheidungshilfen aus dieser Vorlage dein eigenes individuelles Vorhaben zu machen.

**PRAXIS**

## Jetzt wird es praktisch

Vielleicht fühlst du dich nach unserem Theorieteil so, als hättest du ein Stück Land vor dir, das voller Möglichkeiten steckt. Du hast schon eine Richtung im Kopf, eine Vision davon, was einmal wachsen soll. Der Praxisteil dieses Handbuchs ist dafür da, dein Vorhaben Stück für Stück in die Realität zu übersetzen. Vielleicht entdeckst du in diesem Teil Antworten auf Fragen, die dich schon länger beschäftigen. Vielleicht stößt du aber auch auf neue Fragen, die dir helfen, dein Vorhaben noch klarer zu sehen. Nimm dir die Freiheit, durch die Kapitel dieses Teils zu wandern wie durch einen Garten: mal hier verweilen, mal dort genauer hinschauen, mal etwas direkt mitnehmen, mal etwas als Idee im Hinterkopf behalten. Alles, was du hier findest, soll dir helfen, deine Vision Schritt für Schritt Wirklichkeit werden zu lassen.

Aber seien wir ehrlich: Für die Realisierung eines Pflegehofes gibt es nicht den einen Weg. Je nachdem, wie deine Ausgangslage aussieht, wirst du ganz unterschiedliche Schritte zu unterschiedlichen Zeitpunkten unternehmen müssen. Gehst du beispielsweise von einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb aus, entfällt für dich die Standortsuche, gleichzeitig musst du dein Konzept an die bestehenden Strukturen anpassen. Hast du noch keinen Standort, wird die Suche nach einem Ort, an dem du deine Vision umsetzen kannst, vermutlich deine erste Herausforderung. Gleichzeitig hast du die Möglichkeit, den Standort genau nach deinen Bedürfnissen auszusuchen. Zudem setzt jede Gründer:in andere Schwerpunkte: möchte einer eine Tagespflege auf einem Resthof gründen, träumt eine andere vielleicht von einem Ort, an dem Menschen auch wohnen können und möchte klimafreundlich neu bauen.

Trotz, oder vielleicht genau wegen der mannigfaltigen Möglichkeiten, ein Green Care-Projekt umzusetzen, haben wir uns dazu entschieden, uns im Praxisteil dieses Handbuchs auf das zuvor beschriebene Konzept Pflegehof zu konzentrieren: Ein genossenschaftlich organisierter Pflegehof für Menschen mit Demenz, die in selbstverantworteten, ambulant betreuten WGs leben. Um dir einen möglichst umfassenden Überblick über alle damit verbundenen Fragestellungen, Entscheidungen und Herausforderungen zu geben, gehen wir der Einfachheit halber davon aus, dass du mit deinen Überlegungen noch ganz am Anfang stehst und auch auf keine bereits bestehenden Strukturen zurückgreifen kannst. Uns ist bewusst, dass dein Weg anders aussehen wird, dass du möglicherweise eine andere Vision und andere Voraussetzungen hast, andere Ressourcen einsetzen kannst. Trotzdem wirst du einiges mitnehmen können – vielleicht nicht genau in dieser

Form, aber zumindest prinzipiell. Im Folgenden möchten wir dich „geradlinig“ durch die größten Themen mitnehmen, die die Realisierung eines Pflegehofes mit sich bringt. Diese Themen erwarten dich:

**Mit dem Anfangen anfangen** – entwickle deine eigene Vision, reflektiere deine Kompetenzen und Ressourcen und stelle dein Team zusammen.

**Lage, Lage, Lage** – lerne, welche Faktoren bei der Standortwahl für einen Pflegehof wichtig sind, eine Marktanalyse zu erstellen und gehe auf die Suche nach dem richtigen Ort für deine Vision.

**Alles, was man anfassen kann** – wie baut und gestaltet man eigentlich für Menschen mit Demenz? In diesem Kapitel geht es um die Gebäude, Räume und Außenanlagen eines Pflegehofes.

**Nachhaltigkeit** – Nachhaltigkeit ist mehr als nur Energiesparen und klimaneutrales Bauen. Erstelle dein eigenes Nachhaltigkeitskonzept von Materialien über Energie bis hin zu Betriebswirtschaft und Personal.

**Das Rückgrat eines Betriebs** – Wie soll das Angebot auf deinem Pflegehof aussehen? Und wie funktionieren eigentlich ambulant betreute WGs in der Praxis? All das lernst du hier.

**Die Gründung** – Welche Rechtsform zu dir und deinem Vorhaben passt und welche Möglichkeiten eine Sozialgenossenschaft bietet, erfährst du in diesem Kapitel.

**Ohne Moos nix los** – apropos Betriebswirtschaft: hier geht es um die Erstellung eines Finanzplanes für deinen Betrieb und ein Bauvorhaben. Außerdem stellen wir dir Möglichkeiten für die Finanzierung deines Vorhabens vor.

**Dem Pflegehof Leben einhauchen** – Geschafft! Die Eröffnung deines Pflegehofes steht bevor. Wie du passende Mitarbeiter:innen sowie Bewohner:innen auswählst, lernst du hier. Außerdem gibt es Tipps für Alltagsaktivitäten und für herausfordernde Situationen.

In den Kapiteln wollen wir dich nicht mit Anleitungen erschlagen, sondern dir Impulse geben, Inspirationen und Werkzeuge, die dir helfen, deinen eigenen Weg zu finden. Auch findest du hier und da Fragen und kleine Aufgaben, um die Inhalte direkt auf dein Projekt zu übertragen. Denn so

unterschiedlich wie die Menschen sind, die einen Pflegehof ins Leben rufen, so unterschiedlich sind auch die Wege dorthin. Auch hängen die Themen stark voneinander ab: ohne Standort keine Architektur, ohne Architektur keine Finanzplanung, und wiederum ohne Finanzplanung kein Standort. Die Planung eines Pflegehofes besteht daher aus einem ständigen Prüfen und Anpassen. Hast du ein vorläufiges Architekturkonzept erstellt und darauf eine erste Finanzplanung abgestellt, könnte dieses nach der Wahl eines Standortes aufgrund der besonderen örtlichen Topografie angepasst werden müssen. Auch kann es vorkommen, dass sich nach monatelanger Arbeit ein Grundstück doch als ungeeignet herausstellt, dass ein Finanzierungsversprechen nicht wahr gemacht wird oder dass sich mitten im Planungsprozess Gesetze ändern. Dies sind frustrierende Momente, die wiederum Anpassungen in allen Themenbereichen nach sich ziehen. Da Gründer:innen in der Realisierungsphase viel investieren müssen – sei es Zeit, Geld oder kognitive Energie – ist es zudem wichtig, immer wieder innezuhalten und ehrlich mit sich und dem Projekt zu sein: Führen die Aktivitäten, die ich gerade unternehme, noch in eine erfolgsversprechende Richtung? Und stimmt diese Richtung immer noch mit meiner Vision überein?

Wie auch immer dein Weg aussieht, wir wünschen dir viel Erfolg und auch eine Prise Glück. Denn was man selbst investiert, ist das eine – überraschend oft ist man aber auch einfach zur richtigen Zeit am richtigen Ort, lernt zufällig einen ganz bestimmten Menschen auf einer Veranstaltung kennen oder macht genau heute die Grundstückssuche im Internet auf und etwas später steht er da: der Pflegehof.

# INHALTSVERZEICHNIS

## Die allerersten Schritte 154

Den Anfang wagen 156

Definiere deine Vision 158

Die benötigten Ressourcen und Kompetenzen –  
Identifikation deiner individuellen Ausgangslage 160

Gründen im Team 178

Literatur 182

## Ein geeigneter Standort 184

Deine Vision: Basis für die Suchkriterien 186

Ein passendes Grundstück 188

Ein passender Standort 197

Die systematische Standortanalyse 201

Recherchequellen zur Grundstückssuche 203

Erste Projektplanungen vor dem Ankauf eines Grundstücks 205

Instrumente der Standortsicherung 213

Wenn die Entscheidung schwerfällt 215

Literatur 216

## Die physische Umgebung – Außen- und Innenraumgestaltung 218

Gestaltungsprinzipien für eine Umgebung für  
Menschen mit Demenz 221

Rundgang über einen Modellhof 232

Umsetzungstipps für die Außen- und Innenraumgestaltung 249

Gesetzliche Grundlagen für die bauliche Umsetzung  
eines Pflegehof-Projektes 296

Mögliche Planungspartner:innen und weitere Expert:innen 300

Allgemeine Tipps zur Beauftragung von Planungs-  
und Umsetzungspartner:innen 311

Literatur 314

## Nachhaltigkeit auf dem Pflegehof 320

Eine kurze Geschichte der Nachhaltigkeit 323

Ökologische Nachhaltigkeit 324

Ökonomische Nachhaltigkeit 346

Soziale Nachhaltigkeit 350

Literatur 354

# INHALTSVERZEICHNIS

## Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur 358

Die Akteur:innen eines Pflegehofs im Überblick und ihre Vertragsbeziehungen 360

Bestimmung des Leistungsangebots und der Rollenverteilung auf deinem Pflegehof 377

Besonderheiten der Vertragsgestaltung 397

Literatur 410

## Die Gründung einer Eigentums- und Betriebsgesellschaft 414

Viele Wege führen zum Pflegehof: Eine passende Rechtsform finden 416

Eine Sozialgenossenschaft als Eigentums- und Betriebsgesellschaft 423

Wie du Unterstützer:innen für dein Vorhaben gewinnst 432

Literatur 441

## Die Erstellung eines Finanzplans für eine Eigentums- und Betriebsgesellschaft 444

Erste Überlegungen 446

Erstellung einer Investitionskostenplanung 450

Erstellung einer Rentabilitätsübersicht 462

Erstellung einer Liquiditätsplanung 465

Zusammenfassung der Ergebnisse deiner Finanzplanung 467

Literatur 471

## Den Pflegehof zum Leben erwecken 474

Die Mitarbeiter:innen als Fundament des Pflegehof-Alltags 476

Die Bewohner:innen als Herz und Mitte des Pflegehofes 488

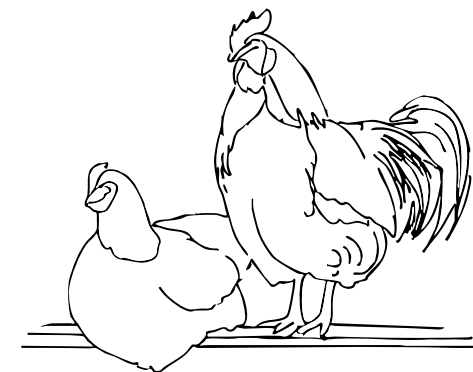
Der Einzug der Bewohner:innen – Ankommen im neuen Zuhause 493

Der Alltag auf dem Pflegehof 497

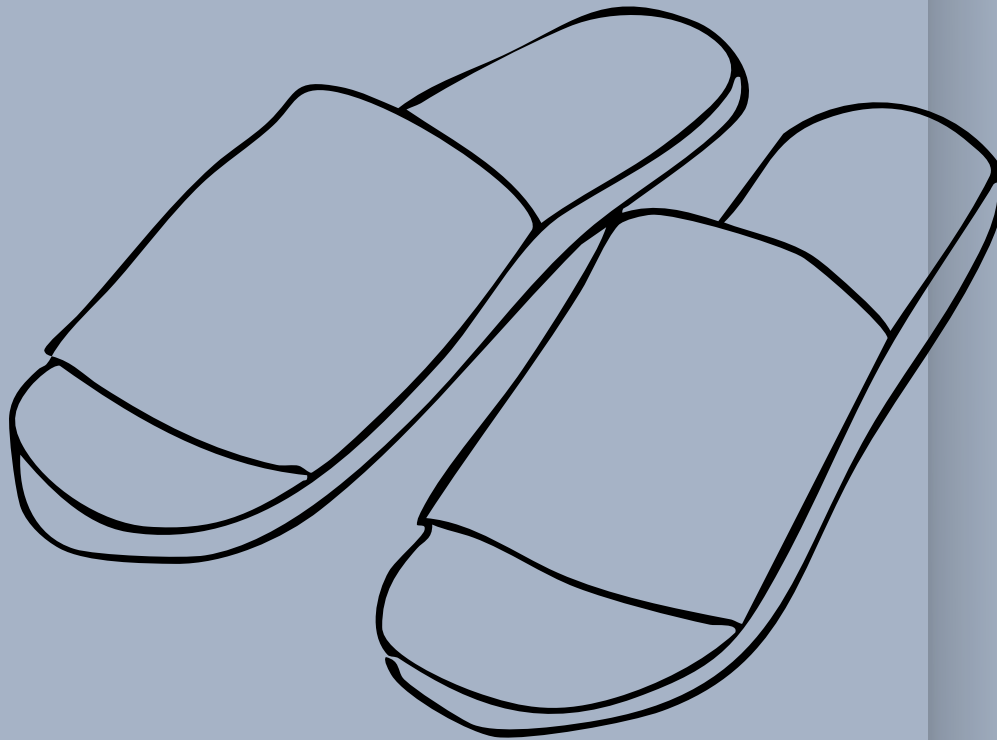
Die Vision lebendig halten 515

Was uns glücklich macht 518

Literatur 521



# Die allerersten Schritte



## Den Anfang wagen

Starte mit kleinen Schritten

Bringe deine Gedanken auf Papier

Arbeite in Zeitfenstern statt mit Zielen

## Definiere deine Vision

1. Wer soll meine Zielgruppe sein?

2. Was möchte ich mit meinem Pflegehof erreichen?

3. Wie möchte ich meine Ziele erreichen?

## Die benötigten Ressourcen und Kompetenzen – Identifikation deiner individuellen Ausgangslage

Soziales Kapital: Beziehungen und Netzwerke

Fachwissen zur Zielgruppe und ihrem Unterstützungsbedarf

Fachwissen zu Tieren und Landwirtschaft

Zeitliche Ressourcen

Architektur

Nachhaltigkeit

Rechtliches und organisatorisches Fachwissen

Finanzielle Ressourcen und unternehmerische Kompetenz

Führungskompetenz

Bilanz ziehen: Wo du stehst, was du mitbringst und was dir fehlt

Wähle dein Team und unterstützende Partner:innen

Beratung und Begleitung

## Gründen im Team

Euer "Warum" definieren

Eine gemeinsame Sprache finden

Rollen, Verantwortlichkeiten und Entscheidungen

Kommunikationsregeln festlegen

## Literatur

Bevor es an das Eingemachte geht – konkrete Standortsuche, Baupläne, Finanzen – beginnt jedes Vorhaben mit den allerersten Schritten. Sie wirken weniger handfest, sind aber entscheidend: Hier klärst du deine Beweggründe und Ziele, prüfst, ob die Idee trägt, ordnest Ressourcen und Grenzen. Du formst aus vielen losen Gedanken einen ersten tragfähigen Pfad. Diese Vorarbeit schafft Orientierung, spart Umwege und legt den Grundstein dafür, dass spätere Entscheidungen – vom Grundstück bis zum Einzug der Bewohner:innen – stimmig und realistisch werden.

Genau durch diese Phase führt dich dieses Kapitel: Es hilft dir, deine Ausgangslage zu sortieren, die richtige Reihenfolge zu finden und kleine, machbare Schritte zu definieren, die dich vom Überlegen ins Handeln bringen – bevor du dich an die nächsten größeren Herausforderungen machst.

## Den Anfang wagen

Der Anfang ist oft der schwierigste Schritt. Nicht weil es an Ideen fehlt, sondern weil zwischen Idee und Umsetzung eine große Lücke klafft. Vielleicht kennst du das Gefühl, auf den perfekten Moment, vollständige Klarheit oder auf noch ein bisschen mehr Wissen zu warten. Doch die Wahrheit ist: Kein Projekt startet unter perfekten Bedingungen! Deshalb möchten wir dich ermutigen, den ersten Schritt trotzdem zu gehen – nicht obwohl, sondern gerade weil noch nicht alles klar ist. Es geht nicht darum, sofort alles zu wissen oder jede Eventualität bedacht zu haben. Denn Perfektionismus ist einer der häufigsten Gründe, warum Menschen nicht anfangen. Die Angst, etwas falsch zu machen oder nicht „gut genug“ zu sein, kann dich im schlimmsten Fall sogar blockieren – manchmal gerade dann, wenn es sich um ein Herzensprojekt handelt.

## Starte mit kleinen Schritten

Eine große Idee braucht keinen großen Start. Gerade die ersten Schritte können besonders schwierig wirken, weil wir uns innerlich schon mit dem zehnten oder gar dem letzten Schritt beschäftigen. Mach dir also viel lieber Gedanken dazu, welchen Schritt du bereits heute tun kannst. Das kann eine E-Mail sein, die du an eine Expert:in in dem Bereich schickst, um dich zu vernetzen, es kann ein kurzes Gespräch mit der Bürgermeister:in sein oder vielleicht eine erste Mindmap zu deiner Projektidee. Vielleicht bist du über diese Schritte schon hinaus; dann schau und hör dich unverbindlich nach

Grundstücken oder Höfen um, trete mit Fachverbänden oder Pflegediensten in Kontakt, steige in Konferenzen tiefer in die Materie ein und komme auf diesen Wegen bereits mit interessanten Netzwerkpartner:innen ins Gespräch. Diese kleinen Schritte erzeugen Bewegung und schaffen Klarheit – und jeder einzelne Schritt, so unscheinbar er auch wirken mag, bringt dich näher an dein Ziel.

## Bringe deine Gedanken auf Papier

Viele Ideen bleiben vage, solange sie nur in unserem Kopf existieren. Aufschreiben kann helfen, deinen Gedanken Struktur zu verleihen. Dabei geht es gar nicht darum, gleich einen fertigen Plan zu haben; es reicht schon, klar zu formulieren, was dich zum Beispiel an dem Thema beschäftigt, warum es dir wichtig ist oder was du dir für dich und andere wünschst.

Hierfür kannst du ruhig in Form von freiem Brainstorming ungeordnet runterschreiben, was dir spontan in den Kopf kommt oder worüber du dir eventuell sogar schon länger Gedanken machst – ob in Stichpunkten, Skizzen oder Collagen. Das Ziel hierbei sollte weniger die Vollständigkeit, sondern viel mehr die Sichtbarkeit deiner Ideen und Gedanken sein. Denn was sichtbar ist, wird greifbarer – und was greifbar ist, an dem kannst du arbeiten.

## Arbeite in Zeitfenstern statt mit Zielen

Kurze, fokussierte Zeiträume führen oft zu mehr Produktivität als große, unkonkrete Vorhaben. Außerdem können sie leichter in deinen Alltag integriert werden, auch wenn du gerade wenig Zeit hast. Anstatt dir also vorzunehmen „Ich muss jetzt das Konzept schreiben“, kann es hilfreicher sein, dir begrenzte Zeitfenster einzuplanen, wie zum Beispiel: „Ich beschäftige mich heute 25 Minuten mit meinem Projekt.“ Danach kannst du immer noch aufhören – oder, wenn du im Fluss bist und die Zeit hast, weitermachen. Wichtig hierbei ist vor allem, dass du dir realistische Zeitfenster setzt, Ablenkungen, wie dein Handy, ausschaltest oder beiseitelegst und dir einen klaren Fokus für diese Zeit setzt (zum Beispiel „Zielgruppe definieren“, siehe weiter unten). So entsteht Kontinuität ohne Überforderung.

Du wirst schnell merken, dass du bereits bei deinen ersten kleinen Schritten und auch bei späteren intensiven Recherchen immer wieder auf Links, Adressen und Informationen stößt. Diese benötigst du vielleicht nicht genau in diesem Moment, sie könnten aber zu einem späteren Zeitpunkt interessant oder sogar wichtig sein. Um genau zu den passenden Zeitpunkten die richtigen Notizen zur Hand zu haben, solltest du dir bereits zu Beginn eine Ablagestruktur überlegen, mit der du während deines gesamten Projekts arbeiten kannst. Das kann ein einfacher Zettelkasten sein oder auch umfangreiche Systeme wie die PARA-Methode, bei der Informationen nach Projekten, Bereichen, Ressourcen und Archiv sortiert werden<sup>1</sup>; du wirst im Internet auf viele weitere Tools stoßen, die dir dabei helfen können. Wichtig dabei ist, dass sich die Struktur für dich möglichst intuitiv anfühlt – sie soll dich unterstützen und keine weitere Herausforderung sein!

## Definiere deine Vision

Der erste Schritt eines erfolgreichen Projekts ist eine klare Vision. Denn sie ist nicht nur das Herzstück deines Projekts – sie ist dein Leitstern. Sie definiert dein langfristiges Ziel und ist leitend für alle Entscheidungen, die getroffen werden.<sup>2</sup> Auch wenn sich die äußeren Umstände manchmal schwieriger gestalten werden, als du vorhersehen konntest, stellt deine Vision wie ein Kompass sicher, dass du nicht von deinem Kurs abkommst. Zudem wird sie dein wichtigstes Tool werden, um auch andere von deinem Projekt zu begeistern und zu überzeugen – sei es ein:e Teampartner:in, Investor:innen oder zukünftige Bewohner:innen.

Im Theorieteil des Handbuchs haben wir dir unsere Haltung und Vision in Form von Leitgedanken vorgestellt und anschließend in ein konkretes Konzept mit organisatorischem, physischem und sozialem Rahmen übersetzt. Vielleicht hast du dich und deine Überzeugungen darin sogar schon in Teilen wiedererkannt. Dennoch ist es von enormer Bedeutung, deine eigene Vision zu formulieren, die deine individuellen Motivationen und Inspirationen widerspiegelt. Nimm dir Zeit, deine Vision zu entwickeln, und sei mutig, groß zu träumen. Hier findest du die unserer Meinung nach wichtigsten Fragen, die du bei der Entwicklung deiner Vision berücksichtigen solltest:

## 1. Wer soll meine Zielgruppe sein?

Überlege dir, für wen dein Pflegehof gedacht ist. Auch wenn wir uns in diesem Handbuch auf Menschen mit Demenz fokussieren, so können verschiedenste Gruppen von einem Leben auf einem Pflegehof profitieren (mehr dazu in: „Green Care: Eine neue Perspektive in der Versorgung von Menschen mit Unterstützungsbedarf“). Das können Menschen mit körperlichen oder kognitiven Einschränkungen sein, Menschen mit psychischen Erkrankungen, wie einer Suchterkrankung, oder Kinder und Jugendliche, die aus diversen Gründen nicht bei ihrer Familie leben können. Wichtig ist, deine Zielgruppe klar zu definieren. Eine Mischung verschiedener Zielgruppen ist zwar denkbar, jedoch solltest du im Kopf behalten: Zu viele Anspruchsgruppen können schnell sehr komplex werden und die organisatorischen, rechtlichen sowie finanziellen Anforderungen die Umsetzung erschweren.

## 2. Was möchte ich mit meinem Pflegehof erreichen?

Deine Vision darf ruhig ehrgeizig genug formuliert sein, um dich zu motivieren, sollte jedoch realistisch genug sein, um glaubwürdig zu bleiben. Mache dir hierfür Gedanken, welche konkreten Ergebnisse du mit deinem Pflegehof leisten willst. Möchtest du anderen helfen und ihre Lebensqualität verbessern? Willst du die Infrastruktur in deiner Region stärken? Treibt dich ein persönliches Herzensanliegen an? Oder möchtest du ein bereits vorhandenes Grundstück sinnvoll nutzen und gemeinwohlorientiert tätig werden? Mit einem Pflegehof kannst du unschätzbaren ideellen Wert schaffen – für dich und deine Zielgruppe.

Unser Konzept ist nicht auf Gewinnmaximierung ausgelegt (mehr dazu in: „Die Gründung einer Eigentums- und Betriebsgesellschaft“). Das kann und darf bei deinem Vorhaben anders sein – wichtig ist jedoch, dass deine finanziellen Erwartungen mit deinem gewählten Ansatz übereinstimmen.

## 3. Wie möchte ich meine Ziele erreichen?

Überlege, welche Ressourcen dir bereits zur Verfügung stehen und was du bereit bist zu investieren. Verfügst du über ein Gebäude oder Grundstück, das du nutzen kannst? Welche Größe könntest du dir vorstellen – sowohl

finanziell als auch organisatorisch? Möchtest du lieber allein oder im Team arbeiten? Und wie viel Zeit, Geld und Energie bist du bereit zu investieren?

Egal, ob du ein kleines, persönliches Projekt oder einen größeren Pflegehof ins Leben rufen möchtest – wichtig ist, dass du dich mit deinen Entscheidungen sicher und wohl fühlst. Dein Weg ist individuell und es gibt keine falschen Antworten.

## Die benötigten Ressourcen und Kompetenzen – Identifikation deiner individuellen Ausgangslage

Deine individuelle Ausgangslage spielt bei der Realisierung eines Pflegehof-Projektes eine wichtige Rolle. Hast du vielleicht bereits einen landwirtschaftlichen Betrieb, den du neu aufstellen und mit Green Care verbinden möchtest? Bist du Teil eines ambulanten Pflegedienstes oder einer anderen Trägerorganisation und auf der Suche nach neuen Erweiterungsmöglichkeiten deines Angebotes? Arbeitest du für die öffentliche Hand und schaust dich nach innovativen Konzepten für die regionale Daseinsvorsorge um? Oder hast du einfach eine gute Idee? Vielleicht konnten wir dich auch mit dem ersten Teil unseres Handbuchs motivieren und deine Ausgangslage sind nun erst einmal die von dir bisher gelesenen Seiten dieser Lektüre.

Egal wo du stehst, was du bereits weißt und welche Startvoraussetzungen du mitbringst – wir möchten dir erstmal einen realistischen Überblick über die aus unserer Sicht erforderlichen Ressourcen und Kompetenzen geben. Lasse dich hierbei aber bitte nicht von der Komplexität abschrecken. Du musst nicht selbst alle Ressourcen und Kompetenzen in dir als Person vereinen und nun anfangen, dein Jura-, Architektur-, BWL- oder Pflege-managementstudium zu planen. Niemand kann alle benötigten Ressourcen und Kompetenzen alleine abdecken. Die Lösung liegt vielmehr darin, die richtigen Menschen zu finden, die dich und dein Projekt ergänzen können. Ob sie dich dabei ehrenamtlich unterstützen, ob du sie als professionelle Dienstleister:innen beauftragst, oder ob ihr gemeinsam zu einem festen Gründungsteam zusammenwächst, liegt ganz bei dir beziehungsweise euch. Im Folgenden werden wir zunächst darauf eingehen, welche Ressourcen aus unserer Sicht für ein erfolgreiches Projekt wichtig sind. Anschließend möchten wir dich dazu anregen, auf dich selbst zu schauen. Wir laden dich dazu ein, zu überlegen, welche Ressourcen und Kompetenzen du bereits abdecken kannst und welche dir zum jetzigen Zeitpunkt noch fehlen.

## Soziales Kapital: Beziehungen und Netzwerke

Soziales Kapital bezeichnet die Gesamtheit deiner Beziehungen, Kontakte sowie Netzwerke. Es ist eine Ressource, die für den Erfolg sozialer Projekte oft entscheidend ist. Anders als finanzielle Mittel ist soziales Kapital nicht direkt übertragbar, aber es kann entscheidende Wirkung entfalten: Beziehungen ermöglichen Zugang zu Informationen, Ressourcen, Unterstützung und öffentlicher Aufmerksamkeit. Gerade bei gemeinwohlorientierten Projekten wie einem Pflegehof kann die persönliche Vernetzung wie ein Katalysator für Fortschritt und Sichtbarkeit wirken (mehr dazu in: „Die Gründung einer Eigentums- und Betriebsgesellschaft“).

Für die Gründung eines Pflegehofes bedeutet das: Beziehungen zu relevanten Akteur:innen aus Verwaltung, Pflege, Planung, Politik, Zivilgesellschaft oder Finanzierung können entscheidende Impulse geben oder sogar Hindernisse beseitigen. Wer neue Kontakte knüpft und aktiv kommuniziert, vergrößert die Chancen auf Unterstützung, Kooperationsangebote und Anschluss an bestehende Strukturen. Dabei zählen nicht nur formale Partnerschaften, sondern auch informelle Gespräche, gegenseitige Empfehlungen und Netzwerke aus früheren Projekten oder Ausbildungs- und Studienzeiten. Denn das gesamte Konzept Pflegehof lebt vom sozialen Miteinander. Daher ist eine hohe soziale wie auch emotionale Kompetenz aller Mitwirkenden nicht nur unerlässlich für den Umgang mit den Bewohner:innen, sondern auch schon viele Schritte zuvor, wenn es beispielsweise um den Kontakt mit Geldgeber:innen oder der Öffentlichkeit geht.

### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

→ Wo und wie bin ich bereits vernetzt?



→ Wo brauche ich Sichtbarkeit, damit ich die richtigen Menschen erreiche?

---

---

---

---

---

Wenn du feststellst, dass dir bislang ein aktives Netzwerk fehlt, ist das kein Hindernis – aber eine Aufgabe: besuche Fachtagungen und Veranstaltungen, führe Gespräche mit regionalen Entscheidungsträger:innen oder baue gezielt deine Online-Präsenz auf. Beginne dabei mit bestehenden Kontakten und erweitere nach und nach deinen Radius. Unserer Erfahrung nach nehmen sich Menschen sehr gerne die Zeit für einen informellen Austausch bei einem Kaffee, auch wenn es keine konkrete Agenda gibt, sondern es einfach nur um ein Kennenlernen geht. Wichtig ist: Sei offen, auch für kritische Stimmen. Denn jeder Austausch kann perspektivisch wertvoll werden. Und mithilfe von Beziehungen können dir auch mal Türen geöffnet werden, die allein vielleicht verschlossen geblieben wären.

## Fachwissen zur Zielgruppe und ihrem Unterstützungsbedarf

Das zentrale Element für den Erfolg eines Pflegehofs ist das Verständnis für die Bedürfnisse der gewählten Zielgruppe. Je klarer diese definiert wurde, desto gezielter lassen sich Räume, Angebote und Versorgungsstrukturen auf sie zuschneiden. Die Bedürfnisse von Menschen mit Demenz unterscheiden sich beispielsweise von denen junger Erwachsener mit psychosozialen Hintergrund oder von Familien mit Fluchterfahrung. Für die Gründung eines Pflegehofs bedeutet das: Es braucht ein grundlegendes Wissen über zwischenmenschliche, versorgungstechnische und gegebenenfalls auch räumlich-umgebungsbezogene Anforderungen deiner Zielgruppe. Dieses Wissen kann entweder aus der eigenen beruflichen Erfahrung stammen oder durch gezielte Partnerschaften und Fortbildung erworben werden.

Solltest du noch kein Fachwissen in diesem Bereich mitbringen, empfiehlt sich die frühe Kooperation mit erfahrenen Akteur:innen. Ein ambulanter Pflegedienst ist hierbei oft ein zentraler Kooperationspartner. Er bringt

nicht nur fachliches Know-how zur Zielgruppe ein – sondern weiß auch, welche Ausstattung und organisatorischen Abläufe notwendig sind, um eine qualitativ hochwertige Versorgung sicherzustellen und Mitarbeiter:innen bestmöglich zu unterstützen. Auch Fortbildungen, Hospitationen oder Gespräche mit Betroffenen und pflegenden An- und Zugehörigen können wertvolle Einblicke liefern und dein fachliches Wissen stärken.

## RAUM FÜR DEIN PROJEKT

→ Welches Fachwissen zur gewählten Zielgruppe habe ich bereits?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

→ Welche Menschen aus der Zielgruppe, aus Organisationen oder ähnlichen Berufen kenne ich, durch die ich mein Fachwissen ausbauen kann?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Fachwissen zu Tieren und Landwirtschaft

Tiere und Landwirtschaft prägen die Atmosphäre, Tagesstruktur und Identität eines Pflegehofes. Gärten, Felder, Streuobstwiesen, Gewächshäuser, kleine Anbauflächen und Tiere auf dem Hof machen natürliche Kreisläufe unmittelbar erlebbar: Das Säen, Pflegen, Ernten und Zubereiten können Orientierung, Sinn und Teilhabe vermitteln. Der Umgang mit Landschaft und Tieren eröffnet vielen Menschen einen niedrigschwelligen Zugang zu Aktivität, Verantwortung und Naturerfahrung. Gleichzeitig bringen sie eigene Anforderungen mit sich, denn sie wollen versorgt, gepflegt und geschützt werden.



Pferde gibt es auf vielen Pflegehöfen – doch ihre Versorgung ist komplex und sollte klar geregelt sein.

Für die Gründung eines Pflegehofs bedeutet das: Wenn Tiere, Natur oder landwirtschaftliche Elemente Teil deines Konzepts sein sollen, musst du einschätzen können, welche konkrete Funktion sie in deinem Vorhaben erfüllen. Geht es vor allem um Begegnung und Beziehungsgestaltung mit Tieren? Oder geht es um gemeinschaftliches Gärtnern, um Selbstversorgung (in Teilbereichen)? Oder eher um die Atmosphäre eines lebendigen Hofes und die Verbindung zu Natur und ländlichem Leben? Je klarer du diese Rolle definierst, desto besser lässt sich beurteilen, welches Ausmaß von Natur und Tierhaltung sinnvoll, tragfähig und mit deiner Zielgruppe vereinbar ist. Denn Pflanzen, Naturerfahrungen und Tiere können beruhigend, aktivierend und strukturgebend wirken – sie können aber auch überfordern, Ängste auslösen oder zusätzliche Risiken mit sich bringen. Zudem bringen Tiere ihre ganz eigenen Bedürfnisse und Anforderungen an Umgebung, Alltag und Versorgung mit. Schließlich sollen auch sie sich auf deinem Pflegehof wohl und zuhause fühlen. Deshalb braucht es nicht nur Sympathie für Tiere oder eine romantische Vorstellung vom Landleben, sondern fachlich fundiertes Wissen über Auswahl, Gestaltung, Haltung und Einbindung in den Alltag der Bewohner:innen (mehr dazu in: „Die Gründung einer Eigentums- und Betriebsgesellschaft“ und „Den Pflegehof zum Leben erwecken“).

#### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

→ Welches Wissen über Tiere, Tierhaltung oder landwirtschaftliche Abläufe bringe ich bereits mit?

---

---

---

→ Welche Tierarten und landwirtschaftlichen Tätigkeiten passen wirklich zu meiner Zielgruppe und meinem Konzept?

---

---

---

→ Kenne ich Menschen mit landwirtschaftlicher oder tierfachlicher Expertise, die mich bei der Planung und Umsetzung unterstützen können?

---

---

---



Wenn du in diesem Bereich noch wenig Erfahrung mitbringst, ist das kein Hindernis. Sprich mit erfahrenen Landwirt:innen, Tierhalter:innen oder Fachpersonen aus der tiergestützten Arbeit, besuche andere Höfe und sammle erste praktische Einblicke. Denn Tiere und Landwirtschaft können einen Pflegehof auf wunderbare Weise bereichern – vorausgesetzt, sie werden nicht nur mit Herz, sondern auch mit Fachkenntnis und Verantwortung in das Projekt eingebunden.

## Zeitliche Ressourcen

Zeit ist eine der kritischsten und gleichzeitig am meisten unterschätzten Ressourcen bei der Umsetzung eines Pflegehof-Projekts. Der Satz „Zeit ist Geld“ kommt nicht von ungefähr. Doch anders als Geld lässt sich Zeit weder vermehren noch ansammeln. Sie hat jedoch enormen Einfluss auf die Qualität der Umsetzung deines Projekts und erhöht gleichzeitig die Kosten, wenn du zu viel von ihr einsetzt. Kurz gesagt, sie ist eine strategische Ressource, die bewusst geplant, geschützt und eingesetzt werden sollte.

Deine Zeit als Gründer:in ist damit die vielleicht wichtigste Ressource für die Gründung eines Pflegehofes. Kaum ein Prozessschritt verläuft von allein – vielmehr ist ein ständiges Anstoßen, Nachhalten und Koordinieren deinerseits gefragt. Wer mit einem engen Budget arbeitet und viele Schritte selbst übernehmen möchte, wird zusätzlich zeitlich gefordert sein. Auch ist zu beachten: Nicht selten liegen zwischen den ersten Planungen und der Fertigstellung zwischen zwei und fünf Jahre. Denn viele Prozessschritte sind abhängig von der Zuarbeit anderer – Verzögerungen durch externe Faktoren wie Genehmigungen, Lieferfristen oder Abstimmungsprozesse sind eher die Regel als die Ausnahme. Und so dauern die Dinge fast immer länger als gedacht.

Für die Umsetzung eines Pflegehofs ist daher ein realistischer Umgang mit der Ressource Zeit essenziell. Benötigt werden zeitliche Kapazitäten für strategische Planung, Recherchen, Abstimmungen mit Partner:innen, Projektsteuerung und operative Aufgaben. Hierfür ist ein verlässliches Zeitmanagement erforderlich, um Ressourcen effizient zu nutzen und Erschöpfung zu vermeiden.

### HINWEIS

Wirkt das viel? Ja – aber du musst diesen Weg nicht allein gehen. Gerade dort, wo sonst viel Zeit in Recherche, Orientierung und das Zusammenführen von Informationen fließen würde, kann Unterstützung helfen, Prozesse zu verkürzen und auf vorhandenes Expert:innenwissen zurückzugreifen. Es gibt Menschen mit Erfahrung, die den Gründungsprozess beratend, begleitend und strukturierend mittragen können. Auch wir als Initiative Pflegehof stehen dir bei Fragen rund um strategische Planung, Recherche, Abstimmungen, Projektsteuerung und praktische Umsetzung gerne zur Seite.

Ein geschicktes Zeitmanagement kann dir bei der Realisierung eines solchen Projekts nicht nur die Arbeit, sondern dein ganzes Leben erleichtern. Bewährte Methoden wie beispielsweise Prioritätenlisten, Meilenstein-Pläne oder feste Zeitfenster für fokussiertes Arbeiten helfen dir dabei, deine Zeit nicht nur effektiv, sondern effizient einzusetzen. Und mit kleinen Zeitpuffern hier und da kannst du unerwarteten Problemen begegnen, denn diese werden trotz minutiöser Planung garantiert auftreten. Wir empfehlen dir zudem, deine Fortschritte schriftlich festzuhalten. So kannst du deine Erfolge für dich sichtbar machen. Dies kann dir insbesondere dann einen Motivationsschub geben, wenn du in einer Projektphase einmal das Gefühl hast, dass nichts vorangeht. Nimm dir in diesem Rahmen auch ab und zu Zeit für eine kurze Reflexion. Frage dich, ob du deine Zeit gerade an den richtigen Stellen investierst und wie es dir damit geht. So bleibt dein Projekt für dich persönlich tragbar.

Und denk daran: Die Realisierung eines Pflegehof-Projekts ist ein Marathon und kein Sprint. Unterschätze bei dem Projekt nie die Fähigkeit, langfristig motiviert zu bleiben und Durchhaltevermögen zu beweisen. Krisen, Rückschläge und Unsicherheiten werden dich vermutlich auf den meisten Etappen begleiten. Eine klare Vision und das Wissen darum, wofür du es machst, sowie der Austausch mit Teammitgliedern und Projektpartner:innen werden dir helfen, auch in schwierigen Phasen dranzubleiben. Und das Wichtigste: Plane neben deiner Arbeitszeit auch genügend Regenerationsphasen ein, damit dir nicht auf halber Strecke die Puste ausgeht.

### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

→ Wie viel Zeit kann ich pro Woche tatsächlich in das Projekt investieren?

→ Über welchen Zeitraum hinweg kann ich dieses Engagement realistisch aufrechterhalten?

→ Welche Aufgaben kann ich im Team aufteilen, welche an externe Unterstützung abgeben?

## Architektur

Bereits dem Begriff „Pflegehof“ ist zu entnehmen, dass es sich um einen besonderen Ort, einen besonderen Raum und eine besondere Bauweise handelt. Die Architektur ist viel mehr als nur die äußere Hülle eines Pflegehofs. Sie übersetzt dein soziales und organisatorisches Konzept in eine konkrete physische Umgebung (mehr dazu in: „Die physische Umgebung – Außen- und Innenraumgestaltung“ und „Nachhaltigkeit auf dem Pflegehof“). Dabei beeinflusst sie nicht nur Aspekte wie Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Pflegeeffizienz, sondern vor allem die Aufenthaltsqualität für Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen. Je nach Zielgruppe ergeben sich dabei unterschiedliche Anforderungen an Raumgrößen, Wegeführung, Barrierefreiheit, Materialien oder Gemeinschaftsbereiche. Die Architektur prägt den Alltag der Bewohner:innen und trägt wesentlich dazu bei, wie wohl sich Menschen in der Umgebung fühlen, wie intuitiv sie sich orientieren können und wie gut pflegerische Abläufe funktionieren.<sup>3-5</sup>

Als Gründer:in eines Pflegehofs musst du daher ein grundlegendes Verständnis der architektonischen Zusammenhänge deines Konzepts entwickeln, damit du etwaige Architekt:innen und Fachplaner:innen anleiten kannst, deine Vision in ihre Sprache zu übersetzen. Dazu gehört auch die Einschätzung, welche Funktionen ein Raum erfüllen muss, wie sich Alltagssituationen konkret abspielen und welche gesetzlichen Anforderungen (zum Beispiel zur Barrierefreiheit) beachtet werden müssen.

### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

→ Welche Kontakte zu Architekt:innen, im besten Fall mit Erfahrung im sozialen oder pflegerischen Bauwesen, habe ich bereits?

---

---

---

Fehlt dir das architektonische Fachwissen, empfiehlt sich die frühe Einbindung geeigneter Planer:innen. Achte dabei auf Referenzen, thematische Erfahrung und eine gemeinsame Kommunikationsbasis. Ziel ist es, dass deine Vorstellungen gehört, verstanden und in ein tragfähiges architektonisches Konzept übersetzt werden.

## Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein ethischer Grundwert, der sich durch alle Bereiche deines Vorhabens zieht (mehr dazu in: „Nachhaltigkeit auf dem Pflegehof“). Dabei geht es um allgemeine Nachhaltigkeitsthemen wie die ökologische, ökonomische und soziale Schonung von Ressourcen<sup>6</sup>, die Reduzierung von Umweltbelastung durch beispielsweise energieeffizientes Bauen sowie eine nachhaltige Betriebsführung und sozial nachhaltige Personal- und Versorgungsstrukturen.<sup>7</sup> Auch die Frage, wie Bewohner:innen, An- und Zugehörige und Mitarbeiter:innen in Entscheidungen einbezogen werden, ist Teil nachhaltigen Handelns. Ziele sollen eine langfristige Lebensqualität und der Schutz künftiger Generationen sein.

Um diese nachhaltigen Prinzipien bestmöglich umzusetzen, bedarf es neben einer generellen Sensibilität für das Thema auch technischen Fachwissens, wenn es beispielsweise um die Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen geht. Des Weiteren benötigt man zeitliche und finanzielle Ressourcen, um nachhaltige Standards bereits in den frühen Planungsphasen zu integrieren, und Kenntnisse über gesetzliche Anforderungen und gegebenenfalls auch Möglichkeiten der Zertifizierung. So können beispielsweise Zertifizierungen wie das QNG-Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) den Nachhaltigkeitsanspruch für Dritte sichtbar und messbar machen und somit auch die Chancen auf Fördermittel und öffentliche Unterstützung verbessern.

Wenn du selbst keine Expertise in Nachhaltigkeitsfragen mitbringst, empfiehlt sich die Einbindung spezialisierter Fachplaner:innen, Nachhaltigkeitsberater:innen oder Ingenieur:innen für technische Gebäudeausstattung mit entsprechendem Profil. Auch erste Orientierungsgespräche mit Zertifizierungsstellen oder kommunalen Umweltbeauftragten können wertvolle Impulse geben. Entscheidend ist die Bereitschaft, Nachhaltigkeit als durchgängiges Leitprinzip zu begreifen und im Alltag des Pflegehofs konkret umzusetzen.

### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

→ Welche Bedeutung hat Nachhaltigkeit für mich persönlich und für mein Projekt?

---

---

---



→ Kenne ich Fachpersonen oder Berater:innen, die mich bei der Umsetzung unterstützen können?

.....

.....

.....

## Rechtliches und organisatorisches Fachwissen

Rechtsformen, Verträge, Datenschutzerklärungen, Steuerformulare: Ganz egal, ob diese Materie ein Lächeln oder ein Gähnen bei dir auslöst, diese bürokratischen Hürden müssen genommen werden. Insbesondere der Pflegesektor unterliegt einer Vielzahl gesetzlicher Anforderungen – vom Sozial- über das Steuer- bis hin zum Baurecht. Achte also bei deinem gesamten Vorhaben – von der Gründung über den Betrieb bis zur Zusammenarbeit mit Partner:innen und Institutionen – auf die Einhaltung formaler Vorgaben.

Als Gründer:in gehören zu den wiederkehrenden Aufgaben unter anderem das Entscheiden für eine passende Rechtsform, das Erstellen von Verträgen und möglicherweise Satzungen, die Berücksichtigung von Datenschutzbestimmungen sowie die Einhaltung steuerrechtlicher und gemeinnütziger Vorgaben (mehr dazu in: „Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur“ und „Die Gründung einer Eigentums- und Betriebsgesellschaft“). Auch die Koordination mit Behörden, die Einholung von Genehmigungen und die Umsetzung regulatorischer Standards in Architektur und Pflegebetrieb gehören dazu. Entscheidend ist dabei nicht, alles im Detail selbst zu wissen, sondern die Bereitschaft zu haben, sich in zentrale Regelwerke einzuarbeiten und den fachlichen Dialog mit Expert:innen zu führen.

Sollten dir entsprechende Kenntnisse fehlen, kannst du auf fachliche Expertise zurückgreifen; frage beispielsweise Gründer:innen ähnlicher Projekte nach ihren Erfahrungen (das erweitert auch ganz nebenbei dein Netzwerk) und hole dir rechtliches Fachwissen ein – etwa durch Fachanwält:innen, Steuerberater:innen oder gemeinnützige Fachverbände. Wichtig ist, dass du als Gründer:in die Verantwortung für den rechtssicheren Rahmen deines Projekts übernimmst und an den Stellen entsprechende Kompetenzen einbindest, wo sie dir selbst nicht zur Verfügung stehen.

## RAUM FÜR DEIN PROJEKT

→ Welche rechtlichen Themengebiete werden für dein Projekt relevant sein?

.....

.....

.....

→ Welche dieser Themengebiete sind dir bereits vertraut – und wo brauchst du voraussichtlich externe Unterstützung?

.....

.....

.....

## Finanzielle Ressourcen und unternehmerische Kompetenz

Die Finanzierung ist ein zentraler Aspekt bei der Realisierung eines Pflegehofs. Je nach Art, Größe oder Ausgangslage deines Projektes können die notwendigen Investitionen stark variieren. Die Bandbreite der dafür notwendigen Investitionskosten bewegt sich dabei zwischen einigen Tausend und mehreren Millionen Euro.

Ein solches Vorhaben erfordert unternehmerisches Denken und Handeln und eine solide finanzielle Planungskompetenz. Dazu braucht es nicht nur die Fähigkeit, die zu erwartenden Projektkosten realistisch einzuschätzen, sondern mithilfe eines Finanzplans alle wesentlichen Kosten, Einnahmen und Investitionen abbilden und kalkulieren zu können (mehr dazu in: „Die Erstellung eines Finanzplans für eine Eigentums- und Betriebsgesellschaft“). Hierzu gehört auch, verbindliche Honorarangebote von Planungs- und Fachpartner:innen für die verschiedenen Leistungsphasen des Projekts einzuholen. Ein grundlegendes betriebswirtschaftliches Verständnis ist dabei ebenso wichtig wie zum Beispiel die Kenntnis typischer Abläufe bei der Gründung einer Kapitalgesellschaft. Nur wer diese wirtschaftlichen Zusammenhänge versteht, kann fundierte Entscheidungen treffen und einen Pflegehof langfristig tragfähig steuern.

Ein weiterer wichtiger finanzieller Aspekt ist die Frage nach dem erforderlichen Kapital. Dieses muss nicht notwendigerweise aus der eigenen Tasche aufgebracht werden. Vielmehr geht es darum, geeignete Finanzierungswege wie Eigenmittel, Kredite oder Zuschüsse zu identifizieren und potenzielle Unterstützer:innen zu gewinnen.

Sollten dir betriebswirtschaftliche oder finanzielle Kompetenzen fehlen, muss das kein Ausschlusskriterium sein. Es gibt verschiedene Wege zur Ergänzung: Du kannst erfahrene Gründungsberater:innen einbinden, mit betriebswirtschaftlich geschulten Personen im Team zusammenarbeiten oder dir externe Fachunterstützung sichern. Entscheidend ist die grundsätzliche Bereitschaft, sich mit finanziellen Fragestellungen auseinanderzusetzen und Verantwortung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts zu übernehmen. Finanzielle Stabilität ist keine Randbedingung, sondern eine der Grundvoraussetzungen für das langfristige Gelingen deines Vorhabens. Und auch hierbei hilft es immer, andere mit der Idee und Vision des Projekts zu begeistern.

#### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

→ Wie viel Geld hast du zur Verfügung, um es in dein Projekt zu investieren?

.....

→ Wie wohl fühlst du dich mit unternehmerischer Verantwortung und was traust du dir zu?

.....

.....

.....

## Führungskompetenz

Bereits vorab: Führung ist kein angeborenes Talent, sondern eine erlernbare Kompetenz – vorausgesetzt, es besteht die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen und an der eigenen Entwicklung zu arbeiten. Gerade bei der Gründung eines Pflegehofs ist Führungskompetenz ein entscheidender Erfolgsfaktor: Strukturen entstehen gerade erst und viele Beteiligte bringen

unterschiedliche Bedürfnisse und Perspektiven mit. Wir versuchen, die Führungskompetenz hier einmal in drei zentrale Ebenen zu gliedern, die sich gegenseitig beeinflussen: Selbstführung, Teamführung und Unternehmensführung.<sup>8</sup>

Bevor du andere führen kannst, musst du zuallererst dich selbst führen können! Das bedeutet beispielsweise, auch in Phasen von Unsicherheit oder Druck handlungsfähig zu bleiben. Dazu gehört auch, Klarheit über eigene Werte und Ziele zu haben, über ein strukturiertes Zeitmanagement zu verfügen, konstruktiv mit Stress und Ablenkung umgehen zu können sowie die Fähigkeit zur Selbstreflexion zu haben. All dies sind Eigenschaften, die entscheidend dafür sein können, wie du mit den dir bevorstehenden Anforderungen umgehen kannst und wie stabil und langfristig das Vertrauen anderer in dich bestehen bleibt.

Teamführung bedeutet, die Rahmenbedingungen für ein funktionierendes sowie motiviertes Miteinander zu schaffen. Dabei geht es nicht immer nur um „Anweisungen geben“, sondern vielmehr darum, eine solide Basis der Kommunikation, des Vertrauens und der Klarheit zu schaffen. Hierfür sollten beispielsweise die gemeinsame Vision und Ziele vermittelt, die definierten Rollen und Erwartungen geklärt sowie eine wertschätzende Feedback- und Fehlerkultur vorgelebt werden.

Unternehmensführung ist hingegen der Blick aufs Ganze. Hierfür benötigst du neben strategischem Denken auch die Fähigkeit, deine vorhandenen Ressourcen zu steuern und damit Zeit, Geld, Personal und Wissen zielgerichtet einzusetzen. Du solltest erkennen, welche Strukturen und Prozesse deine Unternehmung braucht und welche Kultur du fördern möchtest, um deine Organisation zu entwickeln. Dazu gehört auch die Entwicklung der Außenwirkung deines Pflegehofs, um sicher gegenüber Stakeholdern, Partner:innen, Förder:innen oder der Öffentlichkeit aufzutreten. Letztlich liegt die Verantwortung für Entscheidungen, Risiken und Ergebnisse bei dir – dessen solltest du dir bewusst sein.

Wie bereits zu Beginn gesagt: Führung ist lernbar; du kannst sie durch gezielte Weiterbildung, Coaching oder Mentoring erlangen. Wichtig ist dabei vor allem eine offene Haltung für persönliche Entwicklung und die bewusste Auseinandersetzung mit der eigenen Rolle im Projekt.

### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

- Bin ich bereit, Verantwortung für mich und andere zu übernehmen?
- Verfüge ich über Erfahrung in der Leitung von Teams oder Organisationen?
- Welche Rolle möchte ich selbst im Projektverlauf einnehmen – operativ, strategisch, koordinierend?

## Bilanz ziehen: Wo du stehst, was du mitbringst und was dir fehlt

Wir haben dir unsere Empfehlung zu den wichtigsten Kompetenzen und Ressourcen nun vorgestellt. Im besten Fall hast du bereits zu Beginn deines Vorhabens einen Plan, wie und mit wem du diese abdecken kannst. Bevor du mit deinem Projekt richtig durchstartest, lohnt es sich also, einen ehrlichen Blick auf deine individuelle Ausgangslage zu werfen. Diese persönliche Bestandsaufnahme ist ein wichtiger Schritt, um dein Projekt realistisch einzuschätzen und umzusetzen. Nur wenn du deine Stärken und Schwächen kennst, wirst du Wege finden können, mit beidem gut umzugehen.

Reflektiere deine bisherigen Erfahrungen, beruflichen Stationen, Ausbildungen oder persönlichen Motivationen. Vielleicht verfügst du über Fachwissen im Bereich Pflege, Landwirtschaft oder Projektmanagement. Vielleicht hast du schon Kontakt zu wichtigen Partner:innen. Auch Softskills wie Empathie, Teamfähigkeit oder Organisationstalent sind essenzielle Fähigkeiten. Notiere dir konkret, was du bereits einbringen kannst – materiell, fachlich, zeitlich und auch emotional.

Schaue dir im nächsten Schritt ehrlich an, welche Kompetenzen, Kontakte, Mittel oder Strukturen dir noch fehlen. Hast du genügend Wissen zu Finanzierung oder Rechtsfragen? Fehlen dir Partner:innen, die bestimmte Fachgebiete abdecken? Oder brauchst du Beratung zum Beispiel zur Architektur, Pflege oder Nachhaltigkeit? Du kannst dabei zwischen „unverzichtbar“

und „wünschenswert“ unterscheiden, um Prioritäten herauszuarbeiten. Aus den identifizierten Lücken ergeben sich Aufgaben: Wen kannst du ins Boot holen? Wo kannst du dich fortbilden, beraten lassen oder auf bestehende Netzwerke zurückgreifen? Und wenn du einfach „nur“ richtig viel Motivation und Zeit mitbringst? Dann ist auch das okay und sogar total wichtig! Dann wird der Kreis an Menschen, mit denen du zusammenarbeitest, eben etwas größer ausfallen.

### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

#### Zeit für Reflexion

→ Folgende Kompetenzen und Ressourcen...

...habe ich schon

...benötige ich noch

|       |       |
|-------|-------|
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |



Wer hat welche Kompetenzen? Welche fehlen noch? Themen wie diese zu visualisieren, kann helfen, einen klaren Kopf zu behalten.  
Bildquelle: Dr. Katharina Rostei

## Typische Fallstricke und wie sie sich vermeiden lassen

Häufig scheitern Projekte nicht an der Idee, sondern an einem schwachen Fundament. Am Anfang steht deshalb sorgfältige Recherche: Bedarf der Gemeinde, rechtliche Rahmenbedingungen, finanzielle Fragen, Personalmarkt, Standorttauglichkeit, Betriebsmodell und umfassende Kenntnisse über die Einbettung des eigenen Projekts in das deutsche Pflegesystem. Neutrale Erstberatung hilft, blinde Flecken früh sichtbar zu machen. Oft lohnt die Kontaktaufnahme mit Politik und Verwaltung erst, wenn die Hausaufgaben gemacht sind. Zu früher Kontakt erzeugt oft diffuse Erwartungen, zu später Kontakt verschenkt Zeitfenster. Sinnvoll ist meist die Erstellung eines kurzen Exposés und der Besuch von Gemeinde- oder Stadtratssitzungen beziehungsweise Fachausschüssen, um Entscheidungswege, Zuständigkeiten und Stimmungen kennenzulernen.

Ein weiterer Stolperstein ist die solide Planung der Finanzen. Tragfähig wird ein Vorhaben nur mit Vollkostenblick: Personal(neben)-kosten, Instandhaltung, Tierhaltung, Versicherungen, Bau- und Folgekosten sowie Reserven für Unvorhergesehenes. Fördermittel sind willkommen, ersetzen aber kein belastbares Erlösmodell – sie beschleunigen, sie tragen nicht. Eine vorsichtige Finanzplanung mit Szenarien schafft Handlungsspielraum. Klärungen mit der Hausbank gehören früh auf die Agenda: Bonität, Sicherheiten, Laufzeiten, Tilgung. Auch die private Lebenssituation von dir als Gründer:in kann dabei Einfluss auf mögliche Konditionen haben. Sprich kritische Themen lieber proaktiv an, bevor Entscheidungen anstehen.

Unterschätzt wird häufig auch die unternehmerische Seite. Ein Pflegehof ist ein Betrieb: Rollen und Verantwortlichkeiten müssen klar sein, Ziele und Kennzahlen definiert, Belegung und Marketing geplant, Risiken aktiv gemanagt und Qualität gesichert werden. Regelmäßige Reviews sorgen dafür, dass Annahmen und Zahlen nicht „einfrieren“, sondern mit der Realität abgeglichen werden. Und schließlich gehört auch die private Absicherung von Anfang an dazu: Kranken-, Renten-, Berufsunfähigkeitsversicherung sowie Haftungsfragen sollten von Beginn an mitgedacht werden, ebenso wie betriebliche Versicherungen, etwa eine Betriebs- oder Tierhalterhaftpflichtversicherung. Auch bauliche Sicherheitsanforderungen

und Fragen rund um den Brandschutz dürfen nicht erst am Ende berücksichtigt werden. Wer diese Punkte früh und nüchtern adressiert, reduziert Reibungsverluste – und erhöht die Chance, dass aus einer guten Idee ein tragfähiger Alltag wird.

## Wähle dein Team und unterstützende Partner:innen

Da wahrscheinlich niemand alle Ressourcen und Kompetenzen auf einmal abdecken kann, möchten wir dir ans Herz legen, dir, wo erforderlich, Unterstützung zu holen. Dies können ehrenamtliche Unterstützer:innen, professionelle Dienstleister:innen oder feste Teammitglieder sein. Eine gut funktionierende Zusammenarbeit mit motivierten und kompetenten Mitstreiter:innen kann der entscheidende Erfolgsfaktor deines Projekts sein – eventuell noch mehr als deine Idee selbst. Ob du dich nun ausschließlich für dir bereits bekannte Personen entscheidest oder du aktiv nach neuen Mitstreiter:innen Ausschau hältst – bei der Zusammenarbeit sollte es nicht nur um Fachwissen, sondern auch um gemeinsame Werte, Kommunikation und Vertrauen gehen. Mache dir im Vorfeld Gedanken darüber, welche Eigenschaften und Werte dir besonders wichtig sind. Nimm dir Zeit für einen Austausch über die gemeinsame Vorstellung vom Projekt, den Rahmen der Zusammenarbeit und mögliche Grenzen. So wirst du herausfinden, ob ihr zusammenpasst. Denn ob es zwischen dir und anderen „klickt“, ist ebenso wichtig, wie das Fachliche – schließlich werdet ihr im besten Fall einige Zeit miteinander verbringen.

## Beratung und Begleitung

Frühzeitig Beratung zu sichern und in kontinuierliche Begleitung zu investieren, spart Zeit, Umwege und nach hinten raus Geld. Wir empfehlen dir eine „Sparringspartner:in“, also eine erfahrene Person, mit der du dich austauschen kannst: Ein bis zwei Orientierungstermine, daraus abgeleitete zu klärende Fragestellungen und – wo nötig – vertiefende Fachgespräche. Öffentliche, neutrale Anlaufstellen sind dafür gut geeignet; sie arbeiten trägerunabhängig, sind oft kostenfrei oder gefördert und kennen die regionalen Wege.

So bietet für inhaltliche Fragen rund um Demenz unter anderem die Arbeitsgemeinschaft der bundesweiten Fachstellen für Demenz einen guten Einstieg. Sie bündelt Materialien, Praxiswissen und verweist auf die zuständigen

Landes- und Regionalstellen. Ergänzend eignen sich Senioren- und Pflegestützpunkte als erste Adresse für Pflege- und Finanzierungsfragen im System: Welche Leistungen sind realistisch, welche Bausteine fehlen noch, welche regionalen Angebote gibt es? Geht es um Wohnen, Quartier und Projektentwicklung, unterstützt beispielsweise in Niedersachsen das Programm „Zukunftsräume Niedersachsen“ des Niedersachsensbüros „Neues Wohnen im Alter“ mit Erstberatung, Arbeitshilfen und einem Überblick zu Fördermöglichkeiten; überregional ist das „FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung“ eine hilfreiche erste Anlaufstelle. Bei Fragen rund um das Thema Landwirtschaft findest du Hilfe bei der Landwirtschaftskammer deines jeweiligen Bundeslandes. Der Besuch von Gemeinde- oder Stadtratssitzungen hilft zusätzlich, Entscheidungswege und Ansprechpersonen kennenzulernen. Und nicht zuletzt gibt es Menschen, die ähnliche Projekte bereits umgesetzt haben und ihre Erfahrungen gerne weitergeben. Vielleicht findest du unter ihnen Mentor:innen, die dich auf deinem Weg begleiten. Auch wir teilen gerne unsere Erfahrungen und unterstützen dich.

## HINWEIS

Ein kleiner Tipp von unserer Seite: Hab keine Scheu vor jungen und vermeintlich „unerfahrenen“ Expert:innen. Diese sind einerseits häufig noch nicht so „festgefahren“ und andererseits eventuell sogar günstiger, da dein Projekt ihnen die Möglichkeit bietet, sich „auszutoben“ und ihr Portfolio zu erweitern.

## Gründen im Team

Wenn du dich – wie wir – dafür entscheidest, die Gründung deines Pflegehofs mit festen Teammitgliedern anzugehen, stehst du beziehungsweise steht ihr vor einer der wichtigsten Aufgaben der Anfangsphase: Aus einzelnen Ideen, individuellen Motivationen und Kompetenzen muss eine von allen gemeinsam getragene Struktur entstehen. Ihr werdet in den nächsten Jahren intensiv zusammenarbeiten. Psychologische Faktoren wie die Frage nach dem Sinn des Projekts und der gemeinsamen Arbeit, gegenseitige Anerkennung und die gemeinschaftliche wie auch individuelle Entwicklung jeder Einzelnen werden eine große Rolle bei der Zusammenarbeit spielen. Eine gute Ausgangsbasis ist die Entwicklung einer gemeinsamen Vision, in der sich alle Teammitglieder wiederfinden. Auch wenn du diesen Prozess bereits alleine durchlaufen hast und dich mit jedem einzelnen Teammitglied

darüber ausgetauscht hast, empfehlen wir dir, euch auch in der Gruppe noch einmal die Zeit dafür zu nehmen. Lernt euch kennen und schafft von Beginn an Raum für offene Gespräche. Sie sind die Grundlage für Vertrauen untereinander und ein positives Teamgefühl. Denn nicht nur die Idee entscheidet über den Erfolg eures Projekts, sondern vor allem die Qualität eurer Zusammenarbeit. Im Folgenden findest du einige Hilfestellungen, wie du gemeinsam mit deinem Team die zentralen Grundlagen eurer Zusammenarbeit klären kannst: von der Vision über Rollen und Verantwortlichkeiten bis hin zu eurer Kommunikationskultur. Dies hilft euch, Missverständnisse zu vermeiden und mit Klarheit und Motivation in die nächste Phase zu starten.

## Euer „Warum“ definieren

Tauscht euch auch in großer Runde darüber aus, was mit diesem Projekt konkret erreicht werden soll und warum es dieses Team in dieser Konstellation gibt. Klärt hierbei eure gemeinsamen Werte und die Erwartungen jeder Einzelnen. Ein gemeinsames Verständnis des „Warums“ gibt euch Orientierung und Motivation für die kommenden Jahre der Zusammenarbeit.



Mit dem Team einen Wertekompass zu erstellen, kann ein erster Schritt sein, um die Vision zu schärfen. Und manchmal muss auch eine Hundeleine als Kreis herhalten ;) Bildquelle: Sabrina Winn

Macht euch hierbei auch Gedanken darüber, wie ihr von außen wahrgenommen werden möchtet und welchen Zweck ihr für die Öffentlichkeit erfüllen wollt. Hierfür kann es hilfreich sein – das war es zumindest für uns – euch am Modell des „Golden Circles“ zu orientieren, das den Zweck, das Vorgehen und das konkrete Handeln eines Projekts beschreibt.<sup>9</sup>

## Eine gemeinsame Sprache finden

Eine gemeinsame Sprache zu finden, ist für euch als Gründer:innen-Team ein zentraler Bestandteil der Identität. Gerade bei einem Pflegehof, der mit sensiblen Zielgruppen arbeitet, prägt Sprache das Bild nach außen und die Haltung nach innen. Wichtig ist dabei, dass Kommunikation respektvoll, inklusiv und klar ist. Beispielsweise reduzieren Begriffe wie „Demente“ Menschen auf eine Diagnose. Demgegenüber verdeutlicht „Menschen mit Demenz“ die Person im Vordergrund und die Erkrankung als einen Teil ihres Lebens, nicht als ihr gesamtes Wesen. Solche sprachlichen Entscheidungen sind Ausdruck der Haltung eures Teams: Wir sehen die Menschen, nicht die Defizite.

Die Entwicklung einer eigenen Sprache bedeutet, sich bewusst zu machen, welche Werte ihr vertretet und diese Werte konsequent sprachlich abzubilden. Sie fließen in alle Texte ein, von Broschüren über Social Media bis hin zur alltäglichen Ansprache im Team. Auf diese Weise entsteht eine einheitliche und wiedererkennbare Sprachkultur, die das Profil eures Projektes stärkt und Vertrauen schafft. Inspirationen für die sprachliche Gestaltung:

- „Menschen mit Pflegebedarf“ statt „Pflegefälle“
- „Bewohner:innen“ oder „Mitbewohner:innen“ statt „Patienten“ oder „Klienten“
- „Gemeinsam gestalten“ statt „werden betreut“
- Menschen „ziehen ein“ statt „aufgenommen zu werden“
- „Pflege“ oder „Unterstützung“ – wann werden Menschen wirklich gepflegt und wann erhalten sie Unterstützung im Alltag?
- Ein Mensch zeigt „Signalverhalten“, statt „aggressiv“ zu sein

## Rollen, Verantwortlichkeiten und Entscheidungen

Bevor ihr Aufgaben verteilt und Verantwortlichkeiten festlegt, solltet ihr euch darüber austauschen, wie ihr eigentlich zusammenarbeiten und Entscheidungen treffen möchtet. Denn Teams unterscheiden sich nicht nur in

ihren fachlichen Kompetenzen, sondern auch in ihren persönlichen Präferenzen: Manche Menschen wünschen sich klare Zuständigkeiten, eindeutige Entscheidungswege und feste Ansprechpersonen. Andere arbeiten lieber in offenen Prozessen, möchten Entscheidungen gemeinsam abwägen und brauchen Raum für Austausch, Beteiligung und Mitgestaltung.

Keine dieser Herangehensweisen ist grundsätzlich besser oder schlechter. Wichtig ist, dass ihr eure unterschiedlichen Bedürfnisse früh sichtbar macht und daraus eine Form der Zusammenarbeit entwickelt, die zu euch und eurem Projekt passt. Klärt deshalb miteinander: Wie viel Struktur brauchen wir? Welche Entscheidungen möchten wir gemeinsam treffen – und welche sollten einzelne Personen oder kleinere Gruppen verantworten? Wo brauchen wir Tempo, wo braucht es Beteiligung? Wie gehen wir damit um, wenn Meinungen auseinandergehen?

Die Auswahl deiner Teammitglieder wird wahrscheinlich bereits erste Verantwortungsbereiche nahelegen. Darüber hinaus wird es jedoch zahlreiche Aufgaben geben, die unabhängig von euren Fachgebieten bearbeitet werden müssen. So kann sich zum Beispiel die Frage stellen, wer nach außen für das Projekt spricht, wer kommunikative Aufgaben übernimmt, wer Termine koordiniert oder wer Entscheidungen vorbereitet. Definiert deshalb klar, wer was macht, wer welche Entscheidungen trifft und wer strategisch oder operativ verantwortlich ist. So schafft ihr Orientierung, vermeidet Doppelarbeit und reduziert das Risiko von Missverständnissen, Leerlauf oder Frustration.

## Kommunikationsregeln festlegen

Habt ihr euch als Team gefunden, solltet ihr euch auch Gedanken um eure fortan geltenden Kommunikationsregeln machen und die damit verbundenen administrativen sowie kommunikativen Prozesse klären. Das fängt bereits bei der Wahl der gemeinsamen Serverstrukturen und internen E-Mail-Adressen an. Auch die Frage danach, wie ihr kommunizieren möchtet, sollte geklärt sein. Welche Tools nutzt ihr? In welcher Frequenz haltet ihr Meetings ab und tauscht euch aus? Wir haben beispielsweise mit Treffen nach Bedarf begonnen, sind dann aber recht schnell zu einem wöchentlichen Termin von einer Stunde übergegangen und mussten diesen später auf zwei Stunden ausweiten.

Auch solltet ihr euch die Frage stellen, wie ihr miteinander umgehen und miteinander kommunizieren möchtet. Baut eine Kommunikations- und

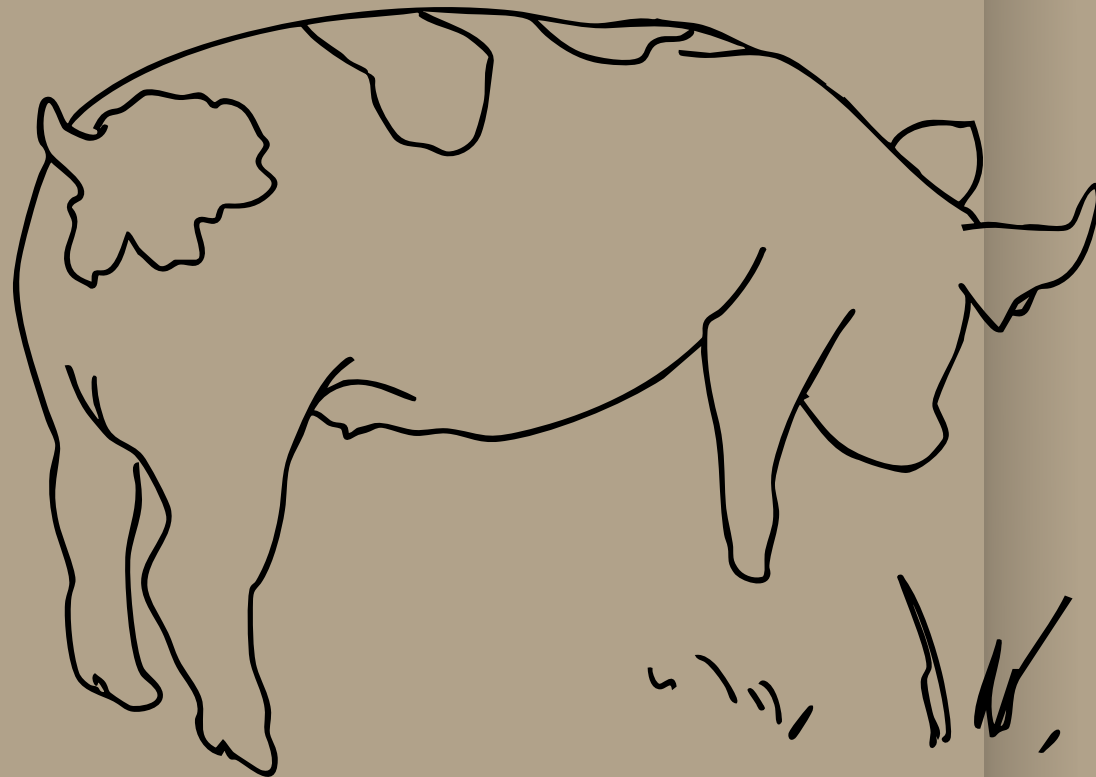
Feedbackkultur auf, in der ihr regelmäßige Check-ins sowie Retrospektiven einplant, und etabliert konstruktives Feedback als festen Bestandteil eurer Zusammenarbeit – eine offene und ehrliche Kultur stärkt nicht nur euer Vertrauen ineinander, sondern letztendlich die Qualität eurer Arbeit (mehr dazu in: „Nachhaltigkeit auf dem Pflegehof“). Dokumentiert eure Entscheidungen und haltet sie in Form von Ergebnisprotokollen oder gegebenenfalls sogar als Leitlinien fest. Auch mit dem Hintergedanken, dass euer Team im Laufe des Projekts noch wachsen kann, sollte euer Wissen festgehalten werden, um später geteilt werden zu können.

## Literatur

1. Forte, T. *The PARA Method: Simplify, Organize, and Master Your Digital Life.* (Simon and Schuster, 2023).
2. Rosteijs, K., de Boer, B., Steinmann, G. & Verbeek, H. *Fostering an active daily life: An ethnographic study unravelling the mechanisms of Green Care Farms as innovative long-term care environment for people with dementia.* *Int. Psychogeriatr.* 37, 100017 (2025).
3. Chaudhury, H., Cooke, H. A., Cowie, H. & Razaghi, L. *The Influence of the Physical Environment on Residents with Dementia in Long-Term Care Settings: A Review of the Empirical Literature.* *Gerontologist* vol. 58 e325–e337 Preprint at <https://doi.org/10.1093/geront/gnw259> (2018).
4. Lawton, M. P. *The physical environment of the person with Alzheimer's disease.* *Aging Ment. Health* 5, 56–64 (2001).
5. Fleming, R. & Purandare, N. *Long-term care for people with dementia: Environmental design guidelines.* *International Psychogeriatrics* vol. 22 1084–1095 Preprint at <https://doi.org/10.1017/S1041610210000438> (2010).
6. Brown, B. J., Hanson, M. E., Liverman, D. M. & Merideth, R. W. *Global Sustainability: Toward Definition.* *Environ. Manage.* 713–719. (1987).
7. Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen. *Informationsportal Nachhaltiges Bauen – Dimensionen und Schutzziele des nachhaltigen Bauens.* <https://www.nachhaltigesbauen.de/hintergrund/dimensionen-und-schutzziele-des-nachhaltigen-bauens/>

8. Malik, F. *Führen Leisten Leben: Wirksames Management für eine neue Welt.* (Campus Verlag, 2019).
9. Sinek, S. *Start with Why: How Great Leaders Inspire Everyone to Take Action.* (Penguin, 2009).

# Ein geeigneter Standort



**Deine Vision: Basis für die Suchkriterien**

**Ein passendes Grundstück**

Anforderungen an das Grundstück

Potenzielle Risiken eines Grundstücks

**Ein passender Standort**

Bewertung des Standortes

**Die systematische Standortanalyse**

**Recherchequellen zur Grundstückssuche**

Allgemeine Recherchequellen

Recherchequellen zur pflegehofspezifischen  
Grundstücksuche

**Erste Projektplanungen vor dem Ankauf  
eines Grundstücks**

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Die Bauvoranfrage

Grundstückskaufpreis validieren

**Instrumente der Standortsicherung**

Absichtserklärung – „Letter of Intent“

Reservierungsvereinbarung

Vorvertrag

Rücktrittsrechte

**Wenn die Entscheidung schwerfällt**

**Literatur**

Der Standort ist einer der zentralen Bausteine für die erfolgreiche Umsetzung und den langfristig wirtschaftlich tragfähigen Betrieb deines Pflegehofs. Er bestimmt nicht nur einen großen Teil davon, wie dein Hof aussieht, sondern auch die soziale Akzeptanz, betrieblichen Abläufe und die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner:innen. Ein geeigneter Standort sollte daher möglichst gut zu deinem Vorhaben passen – von Größe und Zuschnitt des Grundstücks über Infrastruktur und Erreichbarkeit bis hin zur Einbindung in die soziale Umgebung. Zwischen Vision und Praxis klaffen jedoch oft Lücken. Theoretische Wunschbilder treffen auf baurechtliche Vorgaben, Marktbedingungen und lokale Interessen. Selten gibt es den einen perfekten Standort; wahrscheinlich wirst du Kompromisse eingehen müssen. Deine persönliche Vision – genährt von Überzeugungen, gelungenen Vorbildern und erprobten Konzepten – ist dabei die Messlatte: Je näher die Realisierungsmöglichkeiten an dieses Ideal heranreichen, desto geeigneter ist der Standort.

Passende Standorte lassen sich allerdings oft nicht „auf den ersten Blick“ aus Immobilienanzeigen herauslesen – ihre Tauglichkeit zeigt sich erst nach einer differenzierten Analyse funktionaler, rechtlicher und sozialer Faktoren. Eine präzise und realistische Standortbewertung ist zudem eine wichtige Voraussetzung für die Vergabe von Fördermitteln, Bankdarlehen oder Kapital von Investor:innen. Eine gut dokumentierte Analyse schafft Vertrauen, stärkt deine Position in Entscheidungsprozessen und liefert überzeugende Argumente gegenüber potenziellen Partner:innen, Geldgeber:innen und anderen Unterstützer:innen.

Ob ein Grundstück letztendlich tragfähig ist, entscheidet sich nicht allein über Quadratmeterzahl und Baurecht. Ein passender Standort entsteht erst im Zusammenspiel von Projektidee, lokalen Rahmenbedingungen, Nachfrage, öffentlicher Zustimmung und einer guten Portion Bauchgefühl. In diesem Kapitel zeigen wir dir Schritt für Schritt, wie du bei der Suche vorgehen kannst. Wir stellen dir auch bewährte Fragestellungen vor, die als Grundlage für eine fundierte, zukunftsfähige Standortentscheidung dienen können.

## Deine Vision: Basis für die Suchkriterien

Die Anforderungen an das Grundstück und den gesamten Standort leiten sich aus deiner Vision, die du im Kapitel „Die allerersten Schritte“ (mit deinem Team) definiert hast, ab. Möchtest du einen Pflegehof für junge Menschen mit Unterstützungsbedarf gründen, ergeben sich daraus möglicherweise

andere Anforderungen an die Topografie deines Grundstücks, als wenn du einen Pflegehof für ältere Menschen mit Demenz gründest. Auch die Größe kann stark variieren, je nachdem, welche Anzahl Menschen dir vorschwebt, und ob du lediglich ein Angebot für eine Tagesbetreuung schaffen möchtest oder auch Wohnmöglichkeiten anbieten willst. Falls du diese Grundlage noch nicht geschaffen hast, empfehlen wir dir, dir vor dem Start der Suche zumindest grundlegende Gedanken über deine Vision zu machen.

Oft können an einem potenziellen Standort nicht immer alle Aspekte der ursprünglichen Vision vollständig umgesetzt werden. Daher ist es wichtig, frühzeitig zu definieren, welche Elemente unverzichtbar, also „Must-haves“ (frei aus dem Englischen übersetzt: „unverzichtbare Kernanforderungen“) sind. Zugleich sollte kritisch geprüft werden, welche Anpassungen möglich sind, ohne die Grundidee zu verwässern. Hierfür kann es helfen, sogenannte „Nice-to-haves“ (frei aus dem Englischen übersetzt: „wünschenswerte, aber verzichtbare Aspekte“) zu definieren. Diese klare Priorisierung ermöglicht es, flexibel zu bleiben, ohne den Kern der Vision zu verlieren. Allerdings ist es essenziell, realistische Grenzen zu setzen, da zu große Kompromisse den langfristigen Erfolg des Projekts gefährden könnten. Die richtige Balance zwischen Anpassungsfähigkeit und Zielstrebigkeit ist entscheidend für eine zügige und erfolgreiche Standortwahl.

### RAUM FÜR DEIN PROJEKT



#### Deine Must-haves und Nice-to-haves

Notiere dir deine, aus deiner Vision abgeleiteten Must-haves und Nice-to-haves für deinen Standort:

##### Must-haves:

- Baurechtliche Genehmigungsfähigkeit für Wohn- und Pflegezwecke
- Grundstücksgröße mindestens ..... qm
- Kindergarten oder Schule im Ort offen für Kooperationen
- .....
- .....

- .....
- .....

Nice-to-haves:

- *Bestehende Gebäudestruktur zur Umnutzung für Tierställe oder Werkstätten vorhanden*
- *Alter Baumbestand auf dem Grundstück*
- *Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich*
- .....
- .....
- .....
- .....

Ein passendes Grundstück

Im vorangegangenen Schritt hast du dir Gedanken gemacht, welche Kriterien sich aus deiner Vision für dein optimales Grundstück oder den gesamten Standort ableiten lassen. Im Folgenden möchten wir zunächst das Grundstück selbst betrachten, bevor wir uns im nächsten Kapitel den gesamten Standort ansehen.

Anforderungen an das Grundstück

In der folgenden Tabelle 2-1 möchten wir dir einige generelle Fragestellungen an die Hand geben, die du für ein Grundstück, das für deinen Pflegehof infrage kommt, beantworten solltest. Die Fragestellungen helfen dir dabei, ein potenzielles Grundstück frühzeitig grob einzuschätzen und offensichtliche Ausschlusskriterien zu erkennen. Erst wenn diese Punkte zumindest vorläufig positiv bewertet werden können, lohnt sich in der Regel eine vertiefende Analyse des gesamten Standorts und seines Umfelds.

Tabelle 2-1: Anforderungen an das Grundstück

| Kriterium                            | Fragestellungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baurecht                             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hast du den Status von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan bei der Gemeinde erfragt und bewertet? Ist die Bebauung des Grundstücks grundsätzlich zulässig, wenn ja, für welche Nutzungsarten? Besteht möglicherweise bereits ein Bebauungsplan? (mehr dazu im Unterkapitel: „Erste Projektplanungen vor Ankauf eines Grundstücks“)</li><li>• Gibt es Aussicht auf eine passende bauplanungsrechtliche Einstufung des Vorhabens (zum Beispiel, dass der Pflegehof als „Anlage für soziale oder gesundheitliche Zwecke“ anerkannt wird), und sind daraus entstehende mögliche Nutzungsänderungen des Gebiets schon mit der Gemeinde oder den Behörden erörtert worden?</li></ul>                                                                                                                                |
| Grundstücksgröße und Bestandsgebäude | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie groß ist das Grundstück genau und passt diese Größe zu deinen Anforderungen?</li><li>• Bestandsgebäude: Falls bestehende Bausubstanz genutzt werden soll – ist sie für eine genehmigungsfähige Umnutzung und Modernisierung grundsätzlich geeignet (Denkmalschutz, Bauzustand, Statik, ...)?</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundstückswerte und Lagequalität    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sind die Bodenverhältnisse (biologische, physische und chemische Parameter) für eine Bebauung sowie für Gartenflächen, Grünzüge und gegebenenfalls landwirtschaftliche Nutzung geeignet, oder müssen sie noch gutachterlich geprüft werden?</li><li>• Liegt das Grundstück in einer ruhigen, eher ländlichen Umgebung, die zu einem Pflegehof-Konzept passt (Lärm, Verkehr, Nachbarschaft)?</li><li>• Ist die Topografie (Gefälle, Ebenheit, Bodenverhältnisse) für dein Bau- und Nutzungskonzept geeignet, insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit und gute Orientierung?</li><li>• Wie verteilen sich bebaubare Flächen, Grünflächen und sonstige Flächen? Ist die geometrische Ausformung des Grundstücks günstig (lange, schmale Flächen = längere Wege oder kompakte Form = kürzere Wege)?</li></ul> |
| Erschließung, Medien, Baugrund       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ist das Grundstück ausreichend erschlossen oder ist dies möglich (Zufahrt, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, ...)?</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nachhaltigkeit und Energieeffizienz               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Möglichkeiten für nachhaltige Heiz- und Energiekonzepte gibt es auf deinem Grundstück (zum Beispiel Wärmepumpe, Nah- oder Fernwärmeversorgung), und sind diese technisch und wirtschaftlich umsetzbar?</li> <li>• Wie hoch ist das Verschattungspotenzial (zum Beispiel durch hohen Baumbestand oder angrenzende Bebauung), und eignet sich das Grundstück grundsätzlich für die Nutzung von Solarenergie?</li> <li>• Kannst du durch den Einsatz regionaler Anbieter:innen und Handwerker:innen sowie nachhaltiger Materialien eine ressourcenschonende Bau- und Betriebsweise erreichen?</li> </ul> |
| Wirtschaftlichkeit und Finanzierung               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche baulichen und technischen Anpassungen sind auf dem Grundstück erforderlich, und wie hoch schätzt du den dafür nötigen Aufwand ein?</li> <li>• Hast du Grundstücks- beziehungsweise Gebäudepreis, Umbaukosten, laufende Betriebskosten und Rücklagen für Instandhaltung bereits überschlägig geprüft?</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Langfristige Perspektiven und Anpassungsfähigkeit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gibt es Spielraum, bei steigendem Bedarf weitere WGs oder Pflegeangebote auf dem Grundstück zu entwickeln?</li> <li>• Lässt sich das Grundstück so bebauen und strukturieren, dass du zukünftige Pflegekonzepte, gesetzliche Änderungen oder Marktveränderungen berücksichtigen kannst (zum Beispiel Drittverwendungsfähigkeit der Gebäude)?</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |



Dieser Pflegehof befindet sich auf einem bewirtschafteten Gestüt – inklusive Reitplatz, Paddocks und laufendem Zuchtbetrieb. Ein tolles Beispiel für den Einfluss des Bestandes auf das tägliche Leben der Bewohner:innen.



Auch ein vorhandener Teich auf einem Grundstück muss kein Ausschlusskriterium sein: Auf diesem Pflegehof wurde der Teich zur Sicherheit der Bewohner:innen eingezäunt und das Wasser für ein Pumpensystem auf dem „Spiel-Areal“ genutzt – nicht nur für Kinder ein toller Spaß!

## Bauen im Bestand oder Neubau?

EXKURS

Ob ehemalige Gutshöfe, Nebengebäude oder ganze landwirtschaftliche Strukturen – vorhandene Bauten bieten oft attraktive Potenziale zur Entwicklung eines Wohn-Pflegeprojekts. Ein charmantes Bauernhaus kann als neues Wohnhaus renoviert werden, oder ein historisch gewachsenes Ensemble auf einem ausfindig gemachten Flurstück kann zur Quelle einer ganz neuen Vision werden. Ein Pflegehof kann ältere Bestandsgebäude, wie ein Landhaus als Mehrzweckgebäude oder Nebengebäude zum Beispiel als Stallanlagen, Futter- und Stroh-lager oder Geräteschuppen sinnvoll integrieren und umnutzen. Ihr architektonischer Charakter und die Einbettung ins Ortsbild verleihen dem Vorhaben zusätzlich Identität und Authentizität. Sie sind nicht nur bauliche Substanz, sondern auch kulturelle Ankerpunkte – mit emotionalem Wert, historischer Tiefe und einem starken Bezug zur Heimat.

Gleichzeitig muss bei Bestandsgebäuden ein besonderes Augenmerk auf beispielsweise denkmalschutzrelevante oder energetische

Anforderungen gelegt werden (mehr dazu in: „Nachhaltigkeit auf dem Pflegehof“). Vor einigen Jahrzehnten war es vergleichsweise einfach, Bestandsgebäude mit überschaubarem Aufwand umzunutzen. Heute erschweren strengere Vorgaben in den Bereichen Barrierefreiheit, Brandschutz oder Energieeffizienz die Umsetzung solcher Projekte mit mehr als einer begrenzten Anzahl von Bewohner:innen mit Unterstützungsbedarfen. Auch aus wirtschaftlicher Sicht können die Investitionen für eine umfassende Modernisierung den Aufwand eines Neubaus durchaus erreichen oder sogar übersteigen. Aus baurechtlicher Perspektive ist zu berücksichtigen, dass eine Umnutzung bestehender Gebäude in der Regel einer behördlichen Genehmigung bedarf. Möchtest du beispielsweise einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb umnutzen, für den eine entsprechende Baugenehmigung besteht, kann ein Pflegehof nicht ohne Weiteres unter dieser bestehenden Genehmigung betrieben werden. Vielmehr ist eine formelle Nutzungsänderung bei der zuständigen Baubehörde zu beantragen.



Auf diesem Pflegehof wurde ein Bestandsgebäude aus dem 19. Jahrhundert in eine WG umgebaut.



Dieses ehemalige Wohnhaus auf einem Pflegehof war zu klein für eine WG und wurde zu einer Tagespflege umgebaut.



Dieser ehemalige Heuschöber ist nun ein Raum für sportliche und kreative Aktivitäten.

Ein Neubau auf der anderen Seite ermöglicht eine flexible Anpassung von Grundrissen, Gebäudeform und Freiflächen auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen. Barrierefreiheit, kurze Wege, klare Orientierung, Gemeinschaftsflächen, Ruhezonen und Arbeitsabläufe lassen sich so von Anfang an in der Architektur mitdenken (mehr dazu in „Die physische Umgebung – Außen- und Innenraumgestaltung“). Auch werden Risiken, Kosten und Bauzeiten besser kalkulierbar. Zudem können aktuelle Standards im Brand- und Arbeitsschutz, Schallschutz und in der Energieeffizienz

wesentlich leichter erreicht oder sogar übertroffen werden. Allerdings ist ein Neubau nicht automatisch der „bessere“ Weg. Auch hier müssen Grundstückseignung und Baurecht sorgfältig geprüft werden; je nach Lage muss sogar erst planungsrechtlich die Grundlage für das Vorhaben geschaffen werden. Anders als bei einer Umnutzung bestehender Gebäude beginnt die bauliche Entwicklung zudem häufig bei null: Grundstückssicherung, Erschließung, Entwurfsplanung, Genehmigungsverfahren und Bauausführung müssen vollständig neu gedacht und finanziert werden. Die anfänglichen Investitionen sind vergleichsweise hoch und Finanzierungslücken oder Kostensteigerungen während der Bauphase können das Projekt erheblich unter Druck setzen. Auch aus ökologischer Perspektive ist zu berücksichtigen, dass ein Neubau in der Regel mit einem höheren Ressourcenverbrauch verbunden ist als die Weiternutzung bestehender Bausubstanz. Wir empfehlen dir, diese Vor- und Nachteile sorgfältig abzuwägen, bevor du die Entscheidung für einen Neubau oder die Weiternutzung von Bestandsgebäuden triffst.



Dieser Pflegehof wurde als Neubau auf einem ehemaligen Campingplatz errichtet – durch niedrige Gebäude, Holzfassade und Gründächer konnte eine naturnahe, gemütliche Atmosphäre geschaffen werden – auch ohne Bestandsgebäude.



Potenzielle Risiken eines Grundstücks

Bei der Grundstückssuche können dir offensichtliche Risiken ins Auge springen: ein zu hoher Kaufpreis, Nutzungskonflikte oder eine starke Hanglage. Etwas tückischer sind dagegen jene Merkmale, die auf den ersten Blick harmlos wirken, aber im weiteren Verlauf zu Verzögerungen, Zusatzkosten oder sogar zum Scheitern deines Vorhabens führen können – etwa komplizierte Eigentumsverhältnisse, ungünstige Erschließungssituationen oder strenge Auflagen aus Natur- oder Denkmalschutz. Dies sind Faktoren, die nicht automatisch einen Ausschluss bedeuten, aber deine Planung deutlich verkomplizieren können. Wenn du sie frühzeitig kennst und systematisch prüfst, kannst du realistisch einschätzen, ob sich weitere Investitionen von Zeit, Geld und Energie lohnen. In der folgenden Tabelle 2-2 möchten wir dir einige Risiken vorstellen.

Tabelle 2-2: Potenzielle Risiken eines Grundstücks

| Kriterium                    | Fragestellungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungs- und Rechtslage     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gibt es Gebäudebestand, der unter Denkmalschutz steht?</li><li>• Gibt es Vorgaben zum Ortsbild (zum Beispiel Gestaltungssatzungen, Erhaltungssatzungen), die Veränderungen einschränken?</li><li>• Welche planungsrechtlichen Festsetzungen gelten (zum Beispiel Bebauungsplan, Baugrenzen, Geschossigkeit)?</li><li>• Bestehen Baulasten, Wegerechte, Leitungsrechte oder Dienstbarkeiten, die die Nutzung einschränken können?</li></ul>                                               |
| Bestand, Abriss und Baugrund | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie sind der Umfang und die Kosten von Abrissarbeiten, inklusive Entsorgung von Bauschutt und Problemstoffen (zum Beispiel asbesthaltige Baustoffe, alte Gülle- oder Klärgruben, Öltanks im Erdreich), einzuschätzen?</li><li>• Wie sind die Baugrundverhältnisse (zum Beispiel Tragfähigkeit, Grundwasserstand, Setzungsrisiken) und werden gegebenenfalls Spezialgründungen notwendig?</li><li>• Sind ein umfangreicher Abtrag und die Entsorgung von Erdreich erforderlich?</li></ul> |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umwelt, Altlasten und Emissionen | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gibt es vorhandene oder vermutete Kontaminationen und Altlasten (zum Beispiel Altstandort, Altablagerung) und muss gegebenenfalls ein Bodengutachten erstellt werden?</li><li>• Wie ist die Oberflächen- beziehungsweise Regenwasserableitung (zum Beispiel Versickerungsfähigkeit, Rückhaltepflichten, Anschlussmöglichkeiten)?</li><li>• Gibt es relevante Einflüsse und Emissionen benachbarter Wohn-, Gewerbe-, Landwirtschafts- oder Industriegebiete wie Lärm, Gerüche oder Verkehr?</li><li>• Gibt es besondere Gefahren durch Gefahrstoffe (zum Beispiel Chemikalienlager, Bahntrassen mit Gefahrguttransport, Hochspannungsleitungen, Kampfmittelverdacht)?</li><li>• Liegt das Grundstück in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet oder gibt es artenschutzrechtliche Konflikte?</li></ul> |
| Naturgefahren und Erreichbarkeit | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie sind die Risiken durch Naturgefahren wie Hochwasser-/Überschwemmungsgebiete, Hangrutsch, Steinschlag, Lawinen, Starkregenabfluss einzuschätzen?</li><li>• Gibt es möglicherweise Probleme bei der Erschließung mit Verkehrswegen (zum Beispiel steile Zufahrten, enge Wege, Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr, Winterdiensttauglichkeit)?</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**HINWEIS** Nicht selten ergeben sich Konstellationen, bei denen der Standort für dein Vorhaben bereits vorgegeben ist – zum Beispiel durch eigenen Grundbesitz, Empfehlungen, bestehende Initiativen oder in Anlehnung an ein vorhandenes Pflegeheim oder ähnliche Arrangements. Auch wenn dadurch keine umfassende Suche erforderlich wird, sollte dennoch unbedingt eine sorgfältige Prüfung des Grundstücks und eventueller bestehender Gebäude erfolgen. Wir empfehlen dir dringend, sowohl die grundsätzliche Eignung für Bebauung oder Umnutzung als auch die spezifischen Anforderungen an einen Pflegehof für das Grundstück systematisch zu überprüfen, diese mit der eigenen Vision abzugleichen und möglichst neutral zu bewerten.

## Ein passender Standort

Hast du ein potenziell passendes Grundstück gefunden und die grundsätzlichen Anforderungen an die Fläche geprüft, kannst du deinen Blick im nächsten Schritt auf den Standort im weiteren Sinne richten. Dabei geht es nicht mehr nur um das Grundstück selbst, sondern um die Frage, ob das Umfeld deines Pflegehofs langfristig tragfähig ist: Gibt es ausreichend Bedarf, geeignete Versorgungsstrukturen, erreichbare Fachkräfte, Kooperationsmöglichkeiten, soziale Akzeptanz und eine passende Infrastruktur?

## Bewertung des Standortes

In Tabelle 2-3 findest du eine Übersicht der wichtigsten Kriterien, die du bei der Bewertung des Standortes beachten solltest. Die Fragen unter jedem Kriterium sollen dir einige Anhaltspunkte geben, welche Dinge du beachten solltest. Gleichzeitig erheben sie keinen Anspruch auf Vollständigkeit – vielleicht fallen dir weitere Fragen ein.

Tabelle 2-3: Fragestellungen für die Bewertung des Standortes

| Kriterium                           | Fragestellungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerungsentwicklung / Wanderung | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie groß ist die Bevölkerung im Umkreis von 10, 25 und 50 km?</li><li>• Wächst oder schrumpft die Region?</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Demografische Struktur              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie ist die Altersstruktur in der Region?</li><li>• Wie entwickelt sie sich voraussichtlich in den nächsten 5, 10 und 20 Jahren?</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pflegebedürftigkeit / Pflegebedarf  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie viele Pflegebedürftige gibt es heute?</li><li>• Welche Entwicklung wird erwartet in den nächsten Jahren?</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Arbeitsmarkt / Fachkräfte           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie ist die Situation in der Region im Hinblick auf Arbeitslosigkeit, Erwerbstätigkeit und Fachkräftemangel (insbesondere bei Pflegekräften)?</li><li>• Gibt es vakante ambulante Pflegedienste, die Interesse an WG-Formen haben beziehungsweise dafür ausbaufähig wären? Sind Kooperationen möglich?</li><li>• Sind ausreichend Fachkräfte in der Pflege sowie Betreuungskräfte vorhanden oder besteht hier ein Defizit?</li></ul> |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Ausbildungsstätten und Ausbildungsmöglichkeiten für Pflegekräfte gibt es in der Region und wie ist deren Kapazität einzuschätzen?</li> <li>• Wie attraktiv ist der Standort für Mitarbeiter:innen in Betreuung, Verwaltung, Pflege sowie für Dienstleistungsbereiche wie Gartenpflege, Hausmeistertätigkeiten und Ähnliches?</li> <li>• Falls ein Zuzug von Mitarbeiter:innen erforderlich ist: Sind geeignete Wohnmöglichkeiten vorhanden und wie sind die Entfernungen für zukünftige Mitarbeiter:innen zu bewerten?</li> </ul>         |
| Bildung / Schul- und Ausbildungssituation  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gibt es Schulen, (Fach-)Hochschulen, Pflege- und Gesundheitsausbildungen im Umfeld?</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kaufkraft / Einkommenslage                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie hoch sind die Kaufkraft und das Einkommensniveau der Bevölkerung?</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wirtschaftliche Entwicklung / Dynamik      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie ist die wirtschaftliche Lage und Perspektive der Region zu beurteilen (Industrie, Innovation, Arbeitsplätze, ...)?</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Regionale Pflegeinfrastruktur / Wettbewerb | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Pflegeeinrichtungen gibt es bereits, wie sind Belegung und Wartelisten einzuschätzen?</li> <li>• Wie hoch sind die Eigenanteile für einen Heimplatz bei zum Beispiel Pflegegrad 3?</li> <li>• Gibt es vakante Plätze in Pflegeheimen (Belegungsquote ermitteln, gegebenenfalls Ursachen prüfen)?</li> <li>• Bestehen in der Region bereits spezielle Wohnangebote für deine Zielgruppe?</li> <li>• Gibt es betreutes Wohnen, Service-Wohnen oder ähnliche Angebote für Senioren – in welchem Umfang / Entfernung / Auslastung?</li> </ul> |
| Ambulante Pflege                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existieren weitere WGs mit ambulanter Betreuung?</li> <li>• Welche Pflegedienste haben dafür die Versorgungsleistungen übernommen?</li> <li>• Wie ist die Belegung der WGs?</li> <li>• Wie hoch sind die monatlichen Eigenanteile?</li> <li>• Existieren in der Region ambulante Pflegedienste? Haben diese Erfahrungen mit WGs? Gibt es Interesse, auf deinem Pflegehof tätig zu werden?</li> </ul>                                                                                                                                             |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ist die Nähe zu Ärzt:innen, Apotheken, Krankenhäusern und anderen medizinischen Einrichtungen überprüft und ausreichend gegeben?</li> <li>• Sind die Anbindung mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln so gestaltet, dass An- und Zugehörige, Mitarbeiter:innen und Rettungsdienste den Standort gut erreichen können?</li> <li>• Sind Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Drogerien und andere wichtige Versorgungsangebote in angemessener Entfernung erreichbar?</li> <li>• Sind Cafés, Restaurants oder Aussichtspunkte zur Naherholung erreichbar?</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Umgebung      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ist eine ruhige, ländliche und naturnahe Lage gegeben?</li> <li>• Wie ist die Akzeptanz durch angrenzende Nachbar:innen, zum Beispiel in Wohngebieten oder auf Bauernhöfen beziehungsweise landwirtschaftlichen Betrieben?</li> <li>• Sind in der Umgebung landwirtschaftlich bedingte Lärm- und Geruchsemissionen vorhanden und wenn ja, in welchem Ausmaß?</li> <li>• Gibt es wenig Industrie und Gewerbe und einen insgesamt geringen Verkehrslärm, insbesondere in der Nacht?</li> <li>• Sind Landwirtschaft, Tierhaltung und Veterinärversorgung in der Umgebung so vorhanden, dass sie eine eigene Hof-tierhaltung unterstützen können?</li> <li>• Wie ist die Akzeptanz in der Gemeinde insgesamt: Gibt es Unterstützung oder zumindest aufgeschlossenes Interesse seitens der Öffentlichkeit, der Anwohner:innen, lokaler Akteur:innen und der Kommunalpolitik?</li> <li>• Bestehen realistische Möglichkeiten für soziale Integration und Beschäftigung, etwa durch Begegnungen mit der Dorfgemeinschaft, Kooperationen mit Schulen und Kitas oder durch intergenerationelle Wohn- und Begegnungsformen?</li> </ul> |

Für die Recherche kommen sowohl Primärdaten (zum Beispiel Umfragen, Vor-Ort-Analysen) als auch Sekundärdaten wie amtliche Statistiken oder Marktforschungsberichte zum Einsatz. Die Ergebnisse müssen stets nachvollziehbar sein: Empfehlungen sollten logisch aus den Daten und Analysen abgeleitet werden und sich mit belastbaren Zahlen belegen lassen. Außerdem sind Besuche vor Ort und verschiedene persönliche Kontaktaufnahmen hilfreich. Oft kann es helfen, mit der Bürgermeister:in ins Gespräch zu gehen

sowie mit weiteren Behörden und Ämtern. Fällt die Resonanz spürbar positiv aus, ist das ein starkes Signal für zukünftige Akzeptanz und Unterstützung. Diese Rückmeldungen fließen in deine Standortbewertung ein und stärken die Zuversicht in die Realisierbarkeit des Projekts. Umgekehrt können kritische Stimmen und Vorbehalte frühzeitig sichtbar werden – eine wertvolle Chance, Missverständnisse zu klären und dein Konzept weiter zu schärfen. Auch ein Spaziergang durch den Ort kann wichtige Informationen liefern: ein Gespräch mit Menschen, die du auf der Straße triffst, trägt oft mehr zu der Recherche bei als stundenlanges Wälzen von Berichten.

## Wie groß ist das Einzugsgebiet?

WG für Menschen mit Pflegebedarf sind für Menschen aus der Region eine attraktive Alternative zu einem Pflegeheim. So kommen im Bundesdurchschnitt rund 75 % der Bewohner:innen aus 15 km Umkreis der WG.<sup>1</sup> Im ländlichen Raum dürfte dieser Anteil aufgrund der geringeren Bevölkerungsdichte weitaus niedriger ausfallen. Auch durch den speziellen Charakter eines Pflegehofes kann davon ausgegangen werden, dass Menschen weitere Wege auf sich nehmen werden, um in dieser besonderen Wohnform leben zu können. Daher ist anzunehmen, dass das Einzugsgebiet für einen Pflegehof in ländlicher Prägung in vier Zonen gegliedert werden kann:

- **Nahbereich (Radius < 15 km):** Bis zu 30 % der Bewohner:innen stammt aus dem unmittelbaren Umfeld.
- **Mikro-Region (Radius < 25 km):** Hier ist mit weiteren 40 % zu rechnen.
- **Makro-Region (Radius < 50 km):** Bis zu 20 % der Nachfrage kann aus weiter entfernten Orten stammen – etwa umliegenden Landkreisen.
- **Fernbereich (Radius bis circa 100 km):** Rund 10 % der Interessent:innen kommen aus deutlich größerer Entfernung – bei hoher Strahlkraft des Projekts.

Diese Einschätzung kann je nach Qualität der Öffentlichkeitsarbeit, der Kostenstruktur, der regionalen Nachfrage und der Attraktivität des Gesamtangebots variieren.

## Die systematische Standortanalyse

Mit Hilfe einer systematischen Standortanalyse kannst du sowohl das Grundstück als auch den Standort bewerten. Sie erfordert zwar einigen Rechercheaufwand, ermöglicht dir aber eine strukturierte Einschätzung, ob dein Pflegehof an diesem Ort nicht nur gebaut, sondern auch dauerhaft betrieben werden kann. Hast du mehrere Grundstücke im Auge, kannst du die Kriterien mit einer systematischen Standortanalyse effizient vergleichen und solche mit klaren Defiziten frühzeitig ausschließen. So entsteht Schritt für Schritt eine faktenbasierte, transparente Grundlage für deine Vorentscheidung, welche Standorte für einen Pflegehof du weiterverfolgen möchtest – und welche nicht. Denn zeigt sich im Verlauf, dass zentrale Kriterien nicht erfüllbar sind, solltest du den Prüfprozess beenden und den Fokus auf alternative Standorte legen. Auf eine systematische Standortanalyse solltest du nicht verzichten, denn sie bildet die fachliche Grundlage für eine fundierte Entscheidung und hilft, teure Fehlplanungen zu vermeiden.

Die Form und Tiefe der Analyse können dabei sehr unterschiedlich ausfallen. Verfügst du selbst über die notwendigen Grundlagen- und Fachkenntnisse, kannst du oder dein Team Teile der Bewertung durchaus eigenständig vornehmen; in vielen Fällen kann es jedoch sinnvoll sein, sich bei einzelnen Prüfschritten von erfahrenen Fachleuten begleiten oder absichern zu lassen. Auch Banken fordern oft Standortanalysen oder zumindest einzelne Gutachten für besonders kritische Standortaspekte beziehungsweise Risiken von einer unabhängigen Stelle.

Verschiedene Dienstleister:innen kommen dafür in Betracht:

- **Spezialisierte Immobilienberater:innen:** Unternehmen, die sich auf Gesundheits- und Pflegeimmobilien spezialisiert haben, bieten fundierte Standortanalysen an und kennen die Marktbedingungen sowie regulatorische Anforderungen.
- **Architektur- und Planungsbüros mit Schwerpunkt Gesundheitswesen:** Architekt:innen mit Erfahrung im Bau von Pflegeheimen können nicht nur bei der Gestaltung der Gebäude helfen, sondern auch bei der Bewertung, ob und inwieweit ein Pflegehof-Projekt am Standort baurechtlich genehmigungsfähig ist oder werden könnte.
- **Stadtplanungs- und Ingenieurbüros:** Sie analysieren Infrastruktur, Verkehrsverbindungen und die Integration des Projekts in das städtebauliche Umfeld.

- **Marktforschungsunternehmen im Gesundheitssektor:** Sie liefern demografische Daten, Bedarfsanalysen und Marktstudien, um die Nachfrage nach Pflegeplätzen am potenziellen Standort zu bewerten.
- **Beratungsfirmen für das Gesundheitswesen:** Spezialisierte Berater:innen unterstützen bei der strategischen Planung und berücksichtigen dabei gesetzliche Vorgaben, Finanzierungsmöglichkeiten und betriebswirtschaftliche Aspekte.
- **Gutachter und Sachverständige:** Sie führen technische Bewertungen durch, prüfen Bodenbeschaffenheit, Umweltaspekte und mögliche Risiken am Standort.

Wenn du eine Standortanalyse oder ein Gutachten für das Grundstück beauftragst, empfehlen wir dir, die Qualifikation und Erfahrung der Sachverständigen vorab zu überprüfen. Zertifizierungen oder Mitgliedschaften in Fachverbänden sind ein wichtiges Qualitätsmerkmal. Frage nach Referenzen, besonders nach Projekten im Pflegeheim- oder Immobiliensektor, um sicherzustellen, dass ähnlich gelagerte Aufgaben bereits erfolgreich bearbeitet wurden. Achte außerdem auf die Unabhängigkeit der Gutachter:innen. Sie dürfen keinerlei wirtschaftliche Interessen am Ergebnis haben – etwa in Form von Vermittlungsprovisionen oder Beteiligungen – und sollten mögliche Interessenkonflikte offenlegen.

Ebenso entscheidend ist eine transparente Methodik. Ein seriöses Gutachten beschreibt detailliert, welche Verfahren angewendet und welche Datenquellen genutzt wurden. Scheue dich nicht, eine mündliche Erläuterung zu verlangen, falls einzelne Schlussfolgerungen unklar bleiben. Bei hohen Investitionssummen oder besonders kritischen Fragen kann ein Peer-Review, also eine Begutachtung durch eine zweite qualifizierte Person, zusätzliche Sicherheit bieten.

Die Dauer einer umfassenden Standortanalyse hängt stark vom Umfang der Prüfung und von der Lage des Grundstücks ab. In der Regel ist für eine durch professionelle Hand erstellte Analyse mit etwa ein bis zwei Wochen reiner Arbeitszeit zu rechnen – mögliche Wartezeiten, bis ein Büro Kapazitäten frei hat, sind darin noch nicht enthalten. Entsprechend bewegen sich die Kosten meist in einer Größenordnung von etwa 3.500 bis 7.000 Euro.

## Recherchequellen zur Grundstückssuche

Die Suche nach einem geeigneten Grundstück ist oft das Ergebnis gezielter Recherche und guter Vernetzung. Vielleicht hast du zu Beginn der Suche bereits eine bestimmte Region, einen Landkreis oder eine Gemeinde im Fokus. In diesem Fall lässt sich die Analyse gezielt auf bestehende Liegenschaften oder ausgewiesene Bauflächen in dieser Region konzentrieren. Ist die Zielregion jedoch noch offen, empfehlen wir dir eine systematische Recherche nach Regionen oder Bundesländern mit passenden Rahmenbedingungen für dein Pflegehof-Projekt. Alternativ kann die Suche auch als Inspirationsquelle dienen: Wenn deine Vision noch in der Entstehung ist, kann der Blick auf verfügbare Grundstücke und deren Umfeld neue Perspektiven eröffnen.

## Allgemeine Recherchequellen

Um den Suchprozess effizient zu gestalten, lohnt es sich, verschiedene Institutionen, Dienstleister:innen und Netzwerke parallel anzusprechen und systematisch vorzugehen. Die Kombination aus klassischen Recherchewegen und digitalen Ressourcen ist dabei oft der Schlüssel, um zügig ein passendes Grundstück zu finden. Diese Aufgabe muss nicht allein auf deinen Schultern liegen: Vielleicht hast du ja bereits dein Gründungsteam beisammen? Dann kannst du die unterschiedlichen Stärken deiner Teammitglieder, etwa Fachwissen aus der Pflege, architektonische und planerische Kompetenz oder Kontaktfreudigkeit mit Präsentations- und Marketingfähigkeiten, nutzen.

Die folgenden typischen Anlaufstellen und Plattformen können bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück hilfreich sein:

- Städte, Landkreise und Gemeinden: Informationen zu verfügbaren Flächen, Fördermöglichkeiten und baurechtlichen Voraussetzungen
- Immobilienportale: Online-Suche nach verfügbaren Liegenschaften
- Spezialisierte Immobilienmakler:innen und Sachverständige: Expertise bei der Standortbewertung und Marktkennntnisse
- Banken und Finanzdienstleister:innen: Informationen zu Finanzierungsmöglichkeiten und Objekten, die zwangsversteigert werden
- Privatinvestor:innen, Stiftungen
- Kirchenverwaltungen und -ämter: Zur Pacht (meist Erbpacht) oder zum Verkauf angebotene Kirchengrundstücke könnten eine interessante Option sein, da Kirchen oft große Grundstücke oder leerstehende Gebäude

besitzen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und Größe für soziale oder gemeinnützige Zwecke eignen. Zudem zeigen die Kirchen häufig ein großes Interesse an der Förderung sozialer Projekte, was die Verhandlungen erleichtern kann. Gleichzeitig sind einige kirchliche Grundstücke an Nutzungsaufgaben gebunden (zum Beispiel soziale oder gemeinnützige Zwecke).

- Branchenspezifische Messen und Veranstaltungen: Direkter Austausch mit Fachleuten und potenziellen Partner:innen.
- Regionale Zeitungen und Anzeigenblätter: Oft werden Immobilien und Grundstücke auf lokaler Ebene angeboten.
- Soziale Netzwerke und Online-Foren: Hier inserieren möglicherweise Privatverkäufer:innen interessante Angebote.

## Recherchequellen zur pflegehofspezifischen Grundstückssuche

Häufig sind Verbände, Vereine, Unternehmen und Stiftungen daran interessiert, soziale und gemeinwohlorientierte Projekte wie einen Pflegehof zu unterstützen. Für die Grundstückssuche können solche Kontakte besonders wertvoll sein: Viele geeignete Grundstücke, Höfe oder Bestandsgebäude erscheinen nie auf Immobilienportalen, sondern werden über persönliche Netzwerke, lokale Empfehlungen oder direkte Hinweise bekannt. Wenn du mit regionalen und überregionalen Institutionen ins Gespräch kommst, erhöhst du deshalb nicht nur die Reichweite deiner Suche, sondern erschließt auch informelle Zugänge: Vielleicht kennt eine Stiftung eine leerstehende Immobilie, ein Wohlfahrtsverband eine aufgeschlossene Gemeinde oder ein Landwirtschaftsnetzwerk einen interessierten landwirtschaftlichen Betrieb. Gerade bei Pflegehöfen gilt: Oft führt nicht die eine Anzeige zum passenden Grundstück, sondern ein Hinweis, der über mehrere Ecken entsteht.

Nachfolgend nennen wir dir einige typische Organisationen und Akteur:innen, die als Multiplikator:innen, Hinweisgeber:innen, Förder:innen oder Kooperationspartner:innen speziell für einen Pflegehof infrage kommen können.

### Soziale und pflegebezogene Organisationen:

- Alzheimergesellschaften und Demenznetzwerke
- Arbeiterwohlfahrt
- Pflegekammern und Berufsverbände für Pflege

- Lokale Senioren- und Pflegebeiräte: Sie sind gemeinnützig tätig und spielen eine zentrale Rolle in der Pflege und Organisation von unterstützenden Einrichtungen. Diese Organisationen sind Teil der Freien Wohlfahrtspflege in Deutschland und koordinieren zahlreiche soziale Dienstleistungen, darunter auch Pflegeeinrichtungen und ambulante Pflegedienste. Die bekanntesten Wohlfahrtsverbände sind:

- Deutsches Rotes Kreuz (DRK)
- Arbeiter-Samariter-Bund (ASB)
- Malteser Hilfsdienst
- Caritas (katholisch)
- Diakonie (evangelisch)
- Der Paritätische Wohlfahrtsverband

### Anlaufstellen aus der Landwirtschaft:

- Landwirtschaftliche und nachhaltigkeitsorientierte Netzwerke
- Verbände für ökologischen Landbau und Agrargenossenschaften
- Landwirtschaftskammern
- Initiativen für sonstige landwirtschaftliche Angelegenheiten:
  - Landwirtschaftliche Genossenschaften und Netzwerke wie zum Beispiel Raiffeisen eG, Deutscher Bauernverband (DBV), Landfrauenverbände...
  - Plattformen wie Agrar-Netzwerke oder Landwirt-Agraranzeigen bieten oft Inserate für landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe
  - Agrar-Messen und Ausstellungen

## Erste Projektplanungen vor dem Ankauf eines Grundstücks

Du wirst merken: Die Planung eines Pflegehofs unterliegt in Deutschland einer Vielzahl baurechtlicher Vorgaben und technischer Anforderungen. Vor dem Erwerb eines Grundstücks sollte daher sorgfältig geprüft werden, ob das Vorhaben mit der jeweiligen Landesbauordnung (LBO) sowie dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vereinbar ist. Das im BauGB und der BauNVO enthaltene Bauplanungsrecht ist Bundesrecht, welches deutschlandweit gilt. Demgegenüber regeln die Landesbauordnungen das für das jeweilige Bundesland geltende Baunutzungsrecht. So ist etwa für ein in Niedersachsen gelegenes Grundstück

die niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu beachten. Ziel ist es, frühzeitig die grundsätzliche Realisierbarkeit zu klären und spätere Genehmigungsrisiken zu minimieren (mehr dazu in: „Die physische Umgebung – Außen- und Innenraumgestaltung“).

Flächennutzungsplan

Die kommunale Bauleitplanung erfolgt in zwei Stufen. Auf der vorbereitenden Ebene steht der Flächennutzungsplan. Er bildet für das gesamte Gemeindegebiet in groben Zügen ab, welche Flächen künftig etwa als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Fläche oder Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen sind. Der Flächennutzungsplan bildet den Rahmen für die spätere, verbindliche Planung und zeigt, ob ein Pflegehof an einem bestimmten Ort grundsätzlich zur Entwicklungsstrategie der Gemeinde passt.

Bebauungsplan

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde für Teilbereiche einen verbindlichen Bebauungsplan aufstellen. Der Bebauungsplan legt präziser als der Flächennutzungsplan fest, welche Nutzung auf den einzelnen Grundstücken zulässig ist, in welchem Maß gebaut werden darf (zum Beispiel Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit), wie die Bauweise aussieht und welche Baugrenzen und Abstandsflächen einzuhalten sind. Liegt ein Bebauungsplan vor, muss sich das Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich an diese Festsetzungen halten (§§ 30, 31 BauGB).

Tabelle 2-4 zeigt dir eine Übersicht der wichtigsten planungsrechtlichen Kennzahlen, die typischerweise im Bebauungsplan festgesetzt werden – insbesondere im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Tabelle 2-4: Übersicht planungsrechtlicher Kennzahlen im Bebauungsplan

| Bezeichnung              | Abkürzung  | Bedeutung / Anwendung                                                                                                                                   |
|--------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundflächenzahl         | GRZ        | Gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstück überbaut werden darf. Beispiel: GRZ 0,4 → 40 % der Fläche dürfen überbaut werden. |
| Geschossflächenzahl      | GFZ        | Verhältnis der Summe aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche. Beispiel: GFZ 0,8 → Auf 1.000 m² Grundstück max. 800 m² Geschossfläche.                 |
| Baumassenzahl            | BMZ        | Gibt das Verhältnis der Baumasse (m³) zur Grundstücksfläche an, zum Beispiel bei gewerblichen Bauten.                                                   |
| Anzahl der Vollgeschosse | ---        | Gibt an, wie viele oberirdische Vollgeschosse zulässig sind (zum Beispiel „2 Vollgeschosse“).                                                           |
| Gebäudehöhe              | TH oder TG | Maximal zulässige Gebäudehöhe (zum Beispiel Traufhöhe oder Firsthöhe in m oder über Normalnull).                                                        |
| Baugrenzen / Baulinien   | ---        | Räumliche Grenzen innerhalb des Grundstücks, in denen gebaut werden darf (Grenzen) oder muss (Linien).                                                  |
| und weitere              | ...        | ....                                                                                                                                                    |

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans kann die Gemeinde zwischen zwölf unterschiedlichen Typen von Baugebieten auswählen. Die Typen der Baugebiete sind in der BauNVO näher definiert. In den verschiedenen Baugebieten sind jeweils unterschiedliche Nutzungen zugelassen. In der BauNVO lässt sich nachlesen, welche Nutzungsart im jeweiligen Gebiet erlaubt ist. Baugebiete sind im Bebauungsplan durch die folgenden Abkürzungen gekennzeichnet:

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Besondere Wohngebiete (WB)
- Dorfgebiete (MD)
- Dörfliche Wohngebiete (MDW)

- Mischgebiete (MI)
- Urbane Gebiete (MU)
- Kerngebiete (MK)
- Gewerbegebiete (GE)
- Industriegebiete (GI)
- Sondergebiete (SO)

Diese Baugebietstypen sind grundsätzlich für einen Pflegehof geeignet:

- **Kleinsiedlungsgebiet und Reines Wohngebiet:** Nur eingeschränkt geeignet; eine Eignung kommt in Betracht, wenn der Pflegehof als Wohnnutzung argumentiert werden kann; die Nutzung als Pflegehof als Anlage für gesundheitliche Zwecke könnte zudem als sogenannte Ausnahmebebauung zugelassen werden, das heißt, die Gemeinde trifft über die Erteilung der Baugenehmigung eine Ermessensentscheidung. Im reinen Wohngebiet darf ein Pflegehof als Anlage für gesundheitliche Zwecke nur für die Bedürfnisse der Bewohner:innen des Gebietes zugelassen werden, sodass der Einzugskreis beschränkt ist.
- **Allgemeines Wohngebiet:** Sofern der typische Wohncharakter gewahrt bleibt, kann ein Pflegehof als Wohnnutzung oder als Anlage für soziale oder gesundheitliche Zwecke möglich sein.
- **Besonderes Wohngebiet:** häufig gut geeignet, wenn die besondere Schutzbedürftigkeit der Bewohner:innen berücksichtigt wird.
- **Dorfgebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Kerngebiet:** Ein Pflegehof ist hier grundsätzlich zulässig, abhängig von der konkreten Ausgestaltung des Konzepts.
- **Sondergebiet:** besonders geeignet, wenn ein Gebiet speziell für Pflegeeinrichtungen oder größere Wohn-Pflegekonzepte (zum Beispiel mehrere Gruppen mit mehr als 12 Personen mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit) ausgewiesen wird.

Für Pflegehöfe und Wohn-Pflegegemeinschaften wird die Nutzung häufig als „Wohnen für besonders schutzbedürftige Personen“ verstanden. Diese fällt nicht immer unter klassische Wohnnutzung, sondern kann in vielen Fällen als Sondernutzung („Sonderwohnen“) bewertet werden. In vielen Fällen – abhängig von Landesbauordnung, kommunaler Planungshoheit, Lage und Umfeld – ist daher die Festsetzung eines baurechtlichen Sondergebiets

nach § 11 BauNVO sinnvoll oder sogar erforderlich, insbesondere bei höheren Personenzahlen und besonders schutzbedürftigen Bewohner:innen.

EXKURS

## Sonderbau

Parallel zur bauplanungsrechtlichen Einordnung sind bei einem Pflegehof häufig auch bauordnungsrechtliche Vorgaben zu beachten. Bei einem Pflegehof spielt der Begriff des Sonderbaus eine zentrale Rolle, geregelt in den LBOs der Länder. Ein Sonderbau liegt häufig bereits dann vor, wenn mehr als sechs Personen mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit untergebracht werden. Dies führt zu erhöhten Anforderungen an Brandschutz, Flucht- und Rettungswege, Barrierefreiheit und Haustechnik.<sup>2</sup>

Wichtig ist: Ein Sonderbau erfordert nicht automatisch ein Sondergebiet im Bebauungsplan. Entsprechende Nutzungen können grundsätzlich auch in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten oder in Mischgebieten zulässig sein, sofern das Planungsrecht dies hergibt. Eine bundesweit einheitliche, rechtsverbindliche Definition und Regelung für „Sonderbauten“ gibt es nicht; die Länder orientieren sich zwar teilweise an Musterregelungen, rechtlich maßgeblich sind aber stets die jeweilige Landesbauordnung, ergänzende Sonderbauvorschriften und die örtlichen Bauleitpläne. In Niedersachsen enthält etwa § 51 NBauO nähere Bestimmungen für Sonderbauten.

Für alle Gebiete gilt: Das Vorhaben darf nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen; auch ist das Vorhaben unzulässig, wenn hiervon Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder das Vorhaben solchen Belästigungen ausgesetzt wird (§ 15 BauNVO).

Ob bereits ein Bebauungsplan besteht oder nicht, hat große Auswirkungen auf dein weiteres Vorgehen:

### • Mit Bebauungsplan:

Für ein Grundstück mit bestehendem Bebauungsplan ist zunächst zu prüfen, welche Nutzungsarten in dem Baugebiet erlaubt sind und ob das Konzept des Pflegehofs hierzu passt. Bei der Planung des Gebäudes

sind zudem die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, Baulinien, zulässige Geschosszahl sowie Grundflächenzahl und gegebenenfalls Geschossflächenzahl zu beachten. Ergibt sich, dass dein Konzept damit nicht vollständig vereinbar ist, können in Abstimmung mit der Gemeinde planungsrechtliche Anpassungen – zum Beispiel Änderungen oder Befreiungen – erforderlich werden.

#### • Ohne Bebauungsplan:

Fehlt ein Bebauungsplan, kommen im Wesentlichen die folgenden Konstellationen in Betracht:

1. Das Vorhaben kann im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig sein. Hierfür ist erforderlich, dass das Vorhabengrundstück in einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (sogenannter „Innenbereich“) liegt. Ein abgeschiedenes Waldgrundstück wäre kein Innenbereich, sondern Außenbereich, sodass eine Bebauung nach § 34 BauGB ausscheiden würde. Liegt das Grundstück in einem Innenbereich, muss sich der Pflegehof hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. In diesem Fall ist zu prüfen, welche Gebäude in der näheren Umgebung vorhanden sind und ob der Pflegehof hierzu passt. Hierbei orientiert man sich an den verschiedenen Gebietstypen der BauNVO.
2. Die Gemeinde entscheidet, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen (§ 30 Abs. 1 BauGB). In ländlichen Regionen ist dies häufig der Regelfall, wenn ein größeres Projekt wie ein Pflegehof mit besonderen Anforderungen realisiert werden soll.
3. Besteht auch kein Flächennutzungsplan oder legt dieser eine andere Nutzung fest (beispielsweise Gewerbe, Landwirtschaft), oder liegt das Grundstück im Außenbereich, kann durch Änderung des Flächennutzungsplans und darauf aufbauende städtebauliche Planung eine neue Grundlage für einen Bebauungsplan geschaffen werden. Dies dauert in der Regel mehrere Jahre.

## Die Bauvoranfrage

Bevor du einen vollständigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung stellst, kann es sich anbieten, einzelne, potenziell kritische Aspekte der

Baugenehmigung durch die Baubehörde im Rahmen einer Bauvoranfrage beantworten zu lassen. Die Bauvoranfrage kann etwa die planungsrechtliche Zulässigkeit deines Vorhabens klären – du erfährst rechtsverbindlich und gegebenenfalls noch vor dem Kauf des Grundstücks, ob dein Vorhaben dort grundsätzlich zulässig ist oder unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Dadurch minimiert sie Risiken und schafft Sicherheit für den Grundstückskauf und die weitere Projektentwicklung. Die Bauvoranfrage wird bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt – in der Regel dem Bauamt des Landkreises, der kreisfreien Stadt oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt. Die Kosten eines Planungsbüros belaufen sich dabei auf circa 1.500 bis 3.000 Euro zuzüglich Gebühren. Im privaten Bereich kann sie teils formlos erfolgen, für komplexe Vorhaben wie einen Pflegehof empfiehlt sich jedoch eine strukturierte, möglichst vollständige Anfrage. Ein erteilter Bauvorbescheid ist – im Rahmen der geprüften Fragen – für die Bauaufsichtsbehörde verbindlich und in der Regel für einen befristeten Zeitraum (häufig etwa drei Jahre, je nach Landesrecht) gültig. Er kann den späteren Baugenehmigungsprozess deutlich beschleunigen, da viele zentrale Punkte bereits vorab geklärt sind.

#### HINWEIS

Für eine Bauvoranfrage werden in der Praxis meist folgende Unterlagen benötigt:

- + Lageplan mit Grundstücksgrenzen (oft im Maßstab 1:500)
- + Kurzbeschreibung des Vorhabens (Art und Maß der Nutzung, zum Beispiel „Pflegerwohngemeinschaft für 12 Personen in Hofstruktur“)
- + einfache Skizzen oder eine grobe Entwurfsplanung (optional, aber sehr hilfreich)
- + konkrete Fragestellungen an die Behörde (zum Beispiel Zulässigkeit der Nutzung, Geschossigkeit, Stellplätze)

## Grundstückskaufpreis validieren

Die Grundstückskosten inklusive Erwerbsnebenkosten sind ein zentraler Posten der Investitionsrechnung und wirken sich unmittelbar auf die späteren Mieten aus. Für einen Pflegehof braucht es viel Fläche – oft mehrere Tausend Quadratmeter bis hin zu rund zwei Hektar. Dadurch können erhebliche

Kosten entstehen, sowohl beim Kauf als auch bei einer Pachtlösung. Die Preise variieren stark in Abhängigkeit von Gebietstyp, Lage und planungsrechtlichem Status; beispielsweise sind Grundstücke in bereits ausgewiesenen Wohngebieten meist deutlich teurer. Günstiger kann die Entwicklung eines anderen Gebietstyps im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sein, allerdings musst du hier mehr Zeit für die Verfahren einplanen. Grundsätzlich gilt: Je spezifischer die Nutzung festgelegt und je geringer die zulässige Bebauungsdichte, desto niedriger fällt in der Regel der Quadratmeterpreis aus – was bei der Bewertung und Verhandlung des Kaufpreises mitbedacht werden sollte. Wird landwirtschaftlich oder naturnah genutzte Fläche im Zuge eines Bauleitplanverfahrens in Bauland umgewandelt, ist zudem mit einer erheblichen Wertsteigerung zu rechnen. Dabei sind jedoch mögliche Verpflichtungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich zu berücksichtigen, etwa für Ausgleichsflächen, Wallhecken, ökologische Schutzzonen oder Pflanzvorgaben. Diese können sich wiederum auf die wirtschaftliche Bewertung des Grundstücks auswirken.

Neben dem eigentlichen Erwerbspreis sind die Bau- und Erwerbsnebenkosten von großer Bedeutung. Dazu zählen unter anderem: Abrisskosten bei Bestandsgebäuden, Erdarbeiten (Aushub, Geländemodellierung), Rodungen, zusätzliche Erschließungskosten, mögliche Dekontaminationsmaßnahmen, behördliche Gebühren, Sicherheitsleistungen sowie temporäre Maßnahmen wie Baustelleneinrichtung, Zufahrten oder Provisorien. Wir empfehlen dir eine sorgfältige Erfassung dieser Positionen, um den Grundstückskaufpreis realistisch zu validieren und verschiedene Standorte vergleichbar zu machen.

## Erbbaurecht

Erbbaurecht (umgangssprachlich auch Erbpacht genannt) bedeutet, dass du ein Grundstück nicht kaufst, sondern es für einen sehr langen Zeitraum – meist 60 bis 99 Jahre – gegen einen regelmäßigen Erbbauzins, also eine Art Pacht, nutzt. Du darfst darauf bauen und das Gebäude gehört dir, das Grundstück bleibt aber im Eigentum der Verpächter:in (zum Beispiel Privatperson, Kirche, Kommune, Stiftung). Nach Ablauf der Laufzeit fällt das vorhandene Bauwerk in der Regel, gegen Entschädigung, an den Grundstückseigentümer. Erbbaurecht kann die Investitionskosten deutlich senken, da das Grundstück nicht erworben werden muss, und dennoch eine hohe Planungssicherheit ermöglichen.

## Instrumente der Standortsicherung

Wie du bereits herauslesen konntest, können baurechtliche Prüfungen und weitere Planungen einige Wochen bis Monate andauern. Sollten bei deinem Projekt planungsrechtliche Anpassungen erforderlich werden, zum Beispiel Änderungen des Bebauungsplanes oder sogar Anpassungen im Flächennutzungsplan, sind die behördlichen Verfahren umfänglich und können durchaus ein bis mehrere Jahre der Planung bis zum gewünschten Ergebnis beanspruchen. In dieser Phase ist ein sofortiger Grundstückskauf oft mit erheblichen Risiken verbunden, weil noch nicht abschließend geklärt ist, ob und unter welchen Voraussetzungen dein Pflegehof dort tatsächlich realisiert werden kann. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass ein grundsätzlich passendes Grundstück in der Zwischenzeit anderweitig vergeben oder verkauft wird. Um diese Zwischenphase zu überbrücken, gibt es verschiedene Möglichkeiten, ein Grundstück vorläufig zu sichern, ohne dich vorschnell und ohne ausreichende Entscheidungsgrundlage endgültig zu binden.

### Absichtserklärung – „Letter of Intent“

Eine Absichtserklärung, auch „Letter of Intent“ genannt, ist ein rechtlich nicht bindendes Dokument, in dem die Parteien ihre vorläufige Verständigung über einen Kauf beziehungsweise Verkauf festhalten, bevor ein endgültiger Vertrag abgeschlossen wird. Darin werden meist die wesentlichen Rahmenbedingungen der geplanten Vereinbarung skizziert, etwa der Kaufpreis, der Umfang des Vorhabens, grobe Zeitpläne sowie bestimmte Eventualitäten. Im Kontext des Grundstückserwerbs dient die Absichtserklärung dazu, die wichtigsten Punkte eines späteren Kaufvertrags vorab zu strukturieren und zu dokumentieren. Typischerweise enthält er außerdem Vertraulichkeitsbestimmungen, gegebenenfalls eine Exklusivitätsvereinbarung – also das Versprechen, für einen bestimmten Zeitraum nur mit dieser einen Partei zu verhandeln – sowie die zentralen Konditionen, die in einem zukünftigen Vertrag weiter ausgearbeitet und rechtlich verbindlich gefasst werden sollen.

### Reservierungsvereinbarung

Eine Reservierungsvereinbarung ist rechtlich grundsätzlich möglich, muss aber bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Zum einen darf sie nicht als Vorvertrag gewertet werden, denn für Grundstückskäufe sind notarielle Verträge erforderlich. Zum anderen darf sie nicht sittenwidrig sein oder dich

unangemessen benachteiligen, etwa wenn eine sehr hohe Reservierungsgebühr verlangt wird, ohne dass dir dafür eine echte Gegenleistung gegenübersteht. Eine bloße privatschriftliche Reservierungsvereinbarung ist rechtlich nicht im Sinne eines Kaufvertrags bindend – sie verhindert also nicht, dass die Eigentümer:in das Grundstück dennoch an einen Dritten verkauft. Wird die Vereinbarung jedoch sorgfältig und klar formuliert, zum Beispiel mit Regelungen zu Rückzahlungspflichten bei Verstoß, kann sie vertraglich durchsetzbar sein, etwa durch Rückforderung einer etwaigen Reservierungsgebühr oder Schadenersatzansprüche.

Triff Reservierungsvereinbarungen stets schriftlich und formuliere sie klar und eindeutig. Planst du einen Grundstückskauf, solltest du jeden Schritt – vor allem, wenn eine Reservierungsgebühr vereinbart wird – frühzeitig mit einer Notar:in oder einer im Immobilienrecht spezialisierten Anwält:in abstimmen.

## Vorvertrag

Ein Vorvertrag ist ein verbindliches Abkommen, mit dem sich die Parteien verpflichten, zu einem späteren Zeitpunkt einen endgültigen Kaufvertrag abzuschließen. Beim Erwerb eines Grundstücks dient er häufig dazu, das Objekt zu sichern, während noch Prüfungen, Genehmigungen, Finanzierungszusagen oder andere Voraussetzungen geklärt werden. Enthält der Vorvertrag eine Verpflichtung zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrags, bedarf er zwingend der notariellen Beurkundung; eine einfache schriftliche Vereinbarung genügt nicht. Rücktrittsrechte und auflösende beziehungsweise aufschiebende Bedingungen sollten klar geregelt werden. Wird eine Partei vertragsbrüchig, können, je nach vertraglicher Gestaltung, vereinbarte Vertragsstrafen oder Schadenersatzansprüche nach den allgemeinen Vorschriften geltend gemacht werden.

## Rücktrittsrechte

Auch kann ein Grundstück gekauft werden, der Kauf jedoch an bestimmte Bedingungen geknüpft werden. Treten diese nicht ein, hat die Käufer:in Rücktrittsrechte. Entsprechende Klauseln können so – gegebenenfalls unter anwaltlicher Begleitung – in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Klauseln wie Rücktrittsrechte haben ein hohes wirtschaftliches Gewicht und bieten in der Praxis ein hohes Streitpotenzial, sodass hier ein sensibler Umgang erforderlich ist. Du solltest beachten, dass die Notariats- und

Grundbuchgebühren auch dann anfallen, wenn der Kaufvertrag später rückgängig gemacht wird. Auch die Grunderwerbsteuer ist in der Regel bei Abschluss des Vertrages zu entrichten. Sie kann jedoch erstattet werden, wenn die Vertragsaufhebung innerhalb von zwei Jahren erfolgt.

### HINWEIS

Bindende, also rechtsverbindliche Verträge über den Kauf von Grundstücken oder ein Erbbaurecht bedingen notarielle Beurkundungen und sind daher mit Kosten für die Vertragsgestaltung und notarielle Beurkundung verbunden. Hinzu können Kosten für eine Anwält:in kommen, die zur Erstellung der Verträge erforderlich sind. Möchtest du ein Grundstück mit Gebäude pachten, kann dies privatschriftlich erfolgen, wobei eine anwaltliche Begleitung ebenfalls sinnvoll ist.

## Wenn die Entscheidung schwerfällt

Deine Vision für dein Projekt bildet das Fundament für den Erfolg. Sie spiegelt nicht nur die fachliche und wirtschaftliche Grundlage, sondern auch die persönliche Motivation wider, das Projekt mit Überzeugungskraft, Freude und Durchsetzungskraft nachhaltig zu gestalten und langfristig zu betreiben. Außerdem bestimmt sie die unverzichtbaren Anforderungen an dein Grundstück und den Grundstücksstandort. Daher ist es essenziell, nach der Bewertung aller Kriterien noch einmal zurückzublicken: Passt dieser Ort wirklich zu deiner Vision? Denk aber daran: Vieles kann sich auch schrittweise während des Betriebs ergeben – sei es die Infrastruktur, Kooperationen, soziale Netzwerke oder die naturnahe Gestaltung des Geländes. Nicht nur Pflanzen und Bäume entwickeln sich mit der Zeit, sondern auch das Projekt selbst.

Letztendlich kann eine Entscheidung zur Standortfrage aber nicht allein durch Zahlen, Paragraphen oder objektive Kriterien getroffen werden. Ein wesentlicher Faktor liegt im persönlichen Eindruck, in der Atmosphäre eines Ortes und in der Mentalität der Menschen in der Region und der Nachbarschaft. Vernachlässige dein Bauchgefühl nicht! Der erste Eindruck bei Besuchen vor Ort kann oft mehr über die Stimmigkeit zwischen Vision, Projekt und Gesellschaft verraten als jede analytische Bewertung. Nimm dir Zeit, besichtige den Ort mehrmals, sprich mit der zukünftigen Nachbarschaft, schau dich um und gehe zur lokalen Bäckerei, sprich mit Menschen, die in der Umgebung heimisch sind und mit Zugezogenen.

Versuche herauszufinden, was für die Menschen in der Region wichtig ist – und was nicht. Ein In-sich-Hineinfühlen, sei es auf dem Wochenmarkt, im Kindergarten, in Schulen, bei vorhandenen Pflegeeinrichtungen oder in einer Gemeinderatssitzung, liefert dir vielschichtige Einblicke und dient der Aufklärung. Danach lassen sich Zweifel im besten Fall ausräumen und Entscheidungen fallen leichter. Nutze diese Gelegenheit auch dazu, in das regionale Netzwerk aufgenommen zu werden. Je mehr Kontakte man knüpft, desto schneller kommt man später in der Planung bis zur Bekanntmachung voran. Ein Standort muss nicht nur funktional passen – er muss sich auch richtig anfühlen.

## Literatur

1. *Klie, T. et al. Ambulant betreute Wohngruppen Bestandserhebung, qualitative Einordnung und Handlungsempfehlungen. (2017).*
2. *Simon, S., Diewald, P. & Lorenz, D. Eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit im Kontext der brandschutztechnischen Gebäudeplanung.*

# Die physische Umgebung – Außen- und Innenraum- gestaltung



## Gestaltungsprinzipien für eine Umgebung für Menschen mit Demenz

Häuslichkeit räumlich herstellen

Orientierung unterstützen

Bewegungsfreiheit ermöglichen und Barrieren reduzieren

Sinnesreize gezielt einsetzen und Überforderung vermeiden

Alltagsaktivität durch Raumgestaltung anregen

## Rundgang über einen Modellhof

### Die Außenanlagen

*Eingänge und Zugänge*

*Orte, Plätze und Treffpunkte*

*Straßen, Wege und Wegeführung*

### Die WGs

*Die WGs – ein Hof im Hof*

*Die Erscheinung der Häuser*

### Das Gemeinschaftshaus

*Eingangsbereich*

*Küche*

*Terrasse*

*Wohnzimmer*

*Ruheraum*

*WCs*

*Hauswirtschaftsraum*

*Vorratsraum*

*Technikraum*

### Die Wohnhäuser

*Private Zimmer*

*Badezimmer*

*Abstellraum*

## Umsetzungstipps für die Außen- und Innenraumgestaltung

### Tipps für die Außenraumgestaltung

*Die Verbindung von Innen und Außen*

*Wegeführung*

*Selbstbestimmtes Handeln in geschütztem Rahmen*

*Subtile Aktivierung*

*Pflanzen*

*Tiere*

*Nebengebäude und Gartengeräte*

## **Tipps für die Innenraumgestaltung**

*Die Räume*

*Möbel und Einrichtungsgegenstände*

*Green Care im Innenbereich*

*Haushalts- und Unterhaltungsgeräte*

*Wände, Farben und Böden*

*Lichtkonzept*

## **Gesetzliche Grundlagen für die bauliche Umsetzung eines Pflegehof-Projektes**

Privates Baurecht

Öffentliches Baurecht

Baunebenrecht und weitere Fachvorschriften

Einordnung als Sonderbau

Heimrechtliche Einordnung und bauliche Folgen

## **Mögliche Planungspartner:innen und weitere Expert:innen**

Architekt:in

Landschafts- oder Freianlagenplaner:in

Fachplaner:in Technische Gebäudeausrüstung

Energieeffizienzberater:in und Nachhaltigkeitsberater:in

Fachplaner:in für Tragkonstruktion und Statik

Innenarchitekt:in

Stadtplaner:in

Gutachter:innen (Sachverständige)

Behörden

## **Allgemeine Tipps zur Beauftragung von Planungs- und Umsetzungspartner:innen**

Verträge

Projektmanagement

Die Honorarordnung für Architekt:innen (HOAI)

Einzelvergabe oder Generalunternehmer:in?

Dokumentation

## **Literatur**

Vielleicht hast du beim Lesen der vorangegangenen Kapitel schon Bilder deines eigenen Pflegehofes im Kopf entwickelt oder bereits deine eigene konkrete Vision niedergeschrieben.

Im Theorieteil dieses Handbuchs haben wir dir unsere Vision von Demenzpflege vorgestellt, aufgeteilt in vier Leitgedanken: den Menschen hinter der Krankheit sehen, Selbstbestimmung ermöglichen, einen aktiven Alltag leben und Gemeinschaft erleben. Wir haben dann beschrieben, welche Rolle die physische Umgebung für die Vision des Pflegehofs spielt. Dort ging es vor allem um die Frage, *warum* eine kleine, häusliche, sinnlich anregende und gut verständliche Umgebung für Menschen mit Demenz wichtig ist. In diesem Kapitel geht es nun einen Schritt weiter: *Wie* lässt sich diese Vision räumlich umsetzen? Wie werden aus Leitgedanken konkrete Gebäude, Wege, Räume, Übergänge, Materialien, Möbel und Handlungsanlässe?

Noch einmal zur Erinnerung: Die physische Umgebung beschreibt alles, was man anfassen kann, also beispielsweise die Gebäude, die Außenanlagen oder die Möbel.<sup>1</sup> Die große Herausforderung und zugleich Chance bei der Planung besteht darin, die Vision eines Pflegehofs in räumliche Strukturen zu übersetzen, die deine Vision nicht nur ermöglichen, sondern ihre Umsetzung fast schon automatisch durchsetzen. Dafür möchten wir dir erst einige Grundprinzipien der räumlichen Gestaltung für Menschen mit Demenz näherbringen. Danach werden wir dich durch einen Modellhof führen und schließlich erläutern, was die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen für den Bau eines Pflegehofes sind, und dir mögliche Planungspartner:innen vorstellen.

## **Gestaltungsprinzipien für eine Umgebung für Menschen mit Demenz**

In den letzten Jahren zeichnet sich zunehmend eine Veränderung im Verständnis von Menschen mit Demenz ab. In der Vergangenheit war die Versorgung eher von einem medizinischen Fokus geprägt, der vor allem auf die zunehmenden Einschränkungen durch die Krankheit einging und die physische Gesundheit priorisierte. Dies verändert sich hin zu einem Blick auf das gesamte Wohlbefinden eines Menschen mit Demenz, mit dem Ziel, ein gutes Leben trotz der Krankheit zu führen. Die möglicherweise veränderten neurologischen, kognitiven, psychosozialen und kulturellen Eigenschaften von Menschen mit Demenz werden dabei nicht mehr als Defizit gesehen, sondern als Ausgangspunkt zur Stärkung ihrer Fähigkeiten.

Da wir uns als Menschen in der physischen Umgebung bewegen, beeinflusst sie ganz direkt, wie das tägliche Leben abläuft. Und damit auch den Grad, zu dem Menschen ein erfülltes Leben führen können. Die physische Umgebung kann uns nämlich sowohl begrenzen als auch befähigen. Dies beginnt ganz banal: Befinde ich mich in einem Raum ohne Fenster, „begrenzen“ die Wände meine Möglichkeit, nach draußen zu sehen. Sind stattdessen Fenster vorhanden, „befähigt“ mich die physische Umgebung, den Außenraum zu sehen. Gleichzeitig kann eine Treppe für einen Menschen mit körperlichen Einschränkungen ein unüberwindbares Hindernis darstellen, ist aber alles auf einer Ebene gebaut, wird der Mensch befähigt, alle Orte seiner Wohnung zu erreichen.

Wie wir alle stehen auch Menschen mit Demenz in ständiger Wechselwirkung mit ihrer Umgebung. Sie nehmen die Größe eines Raumes oder Ortes wahr, die Bewegungsmöglichkeiten, die Temperatur, die Geräusche, den Lichteinfall. Der Ort, an dem sie sich befinden, kann in ihnen gleichermaßen ein Gefühl von Geborgenheit wie von Unsicherheit hervorrufen, von Gemütlichkeit, aber auch von Kälte, von Freiheit, aber auch von Eingesperrtsein. Die Art, wie ein Ort gestaltet ist, hat dadurch ganz direkt Einfluss auf das Wohlbefinden aller, die sich darin befinden. Sie ist ein zentrales Werkzeug, um Menschen mit Demenz in ihrem Alltag zu unterstützen, Bewegung und Aktivität zu fördern, soziale Begegnungen zu stimulieren oder ein Gefühl von Zuhause zu geben. Da Menschen mit Demenz mit fortschreitender Erkrankung zunehmend die Fähigkeit verlieren, ihre Umgebung selbst zu gestalten und an ihre Bedürfnisse anzupassen, muss die Umgebung diese Aufgabe ein Stück weit übernehmen: Sie sollte so auf ihre Bedürfnisse abgestimmt sein, dass sie Orientierung, Sicherheit, Aktivierung und Rückzug auch dann ermöglicht, wenn diese nicht mehr selbstständig hergestellt werden können.

Selbstverständlich gibt es kein allgemeingültiges Rezept, wie die perfekte Umgebung für Menschen mit Demenz aussehen soll. Jeder Mensch ist anders, hat andere Bedürfnisse und Vorlieben, wenn es um seine Umgebung geht. Jedoch gibt es wissenschaftlich gut erforschte Gestaltungsprinzipien, die eine strategische Richtung vorgeben.<sup>2-6</sup> Sie eröffnen flexible Wege zur Gestaltung der physischen Umgebung für Menschen mit Demenz, ohne konkrete Elemente festzuschreiben. Einige in der Literatur gängige Gestaltungsprinzipien möchten wir dir gerne vorstellen, jeweils mit Umsetzungsbeispielen in der Praxis. Die Prinzipien bedingen einander in großen Teilen. Das bedeutet, dass eine große Schnittmenge an Gemeinsamkeiten und Konsequenzen, die aus der Gestaltung der physischen Umgebung erfolgen, existiert.

## Häuslichkeit räumlich herstellen

Demenz führt bei vielen Betroffenen dazu, dass vertraute Abläufe, Erinnerungen und Orte verloren gehen oder verschwimmen.<sup>7</sup> In einer Pflegeeinrichtung kann das leicht zu Verunsicherung und Angst führen: Räume wirken fremd, gewohnte Orientierungspunkte fehlen, unbekannte Menschen begegnen einem. Ein wohnliches Umfeld, das an vertraute Menschen, Orte und Erinnerungen aus früheren Lebensphasen anknüpft, kann dagegen Vertrautheit erzeugen und helfen, die eigene Identität zu bewahren.<sup>2,8</sup>

Häuslichkeit entsteht beispielsweise durch die Anordnung der Räume. Räume sollten so positioniert und proportioniert sein, dass sie an das gewohnte Leben anknüpfen und in ihrer Funktion klar erkennbar sind. Küche, Esszimmer und Wohnzimmer sind für viele Menschen zentrale Alltagsorte – sie wecken vertraute Routinen und erleichtern Aktivität. Das Raumkonzept sollte daher sicherstellen, dass diese Bereiche übersichtlich angeordnet, gut erreichbar und leicht zugänglich sind. Bewohner:innen sollten nicht erst durch lange Flure oder an vielen Türen vorbeigehen müssen, um zu den wichtigsten Orten des täglichen Lebens zu gelangen. Auch die Größe der Wohnumgebung spielt eine wichtige Rolle für eine häusliche Atmosphäre. Ein „menschlicher Maßstab“<sup>2</sup>, also kurze Wege, kleine bis mittelgroße Räume und eine überschaubare Anzahl anderer Menschen hilft vielen Bewohner:innen eher, sich zuhause zu fühlen. Lange Flure, große Speisesäle oder institutionell wirkende Gemeinschaftsbereiche erschweren dagegen die Erzeugung einer häuslichen Atmosphäre.

Ein eigenes Zimmer bietet Menschen mit Demenz eine besonders wichtige Möglichkeit, ein Zuhause-Gefühl zu erleben<sup>9</sup>. Es kann nach persönlichen Bedürfnissen gestaltet werden und bietet Privatsphäre. Ein Familienfoto über dem Bett, eine vertraute Tagesdecke, Platz für den alten Holzschrank oder der Lieblingssessel am Fenster mit Blick in den Garten schaffen emotionale Verbundenheit.<sup>10</sup> In der Planung sollte daher berücksichtigt werden, dass Wandflächen, Fensterpositionen und Grundrisse der Privatzimmer individuelle Gestaltung ermöglichen.

Auch in den Gemeinschaftsräumen sollte Platz für persönliche und vertraute Gegenstände sein: ein mitgebrachtes Radio oder Bild im Wohnzimmer, die Lieblingsuhr im Flur oder ein gewohnter Küchengegenstand. Solche Dinge können Erinnerungen aktivieren und eine natürliche Wohnlichkeit entstehen lassen. Besonders wirkungsvoll ist eine ganz normale Küche

in der Wohngruppe, die die Sinne anspricht und bekannte Handlungen erleichtert: der Duft von Kaffee, offene Regale, sichtbares Geschirr, gut erreichbare Arbeitsflächen sowie einfach bedienbare Geräte (zum Beispiel Kaffeemaschine oder Wasserkocher mit Kippschalter). Ein großer Holztisch mit bequemen Stühlen, Pflanzen auf der Fensterbank, Bücher im Regal, ein Sofa mit Decke, Vorhänge, Zeitungen und ein Fernseher laden ein, sich zu setzen, zu verweilen und mitzumachen. Denn Häuslichkeit entsteht nicht nur durch Einrichtung oder Dekoration, sondern auch durch alltagsnahe Aktivität: den Tisch decken, Blumen gießen, eine Tasse Kaffee einschenken, sich unterhalten, Zeitung lesen, Fernsehen schauen, Hausarbeiten erledigen oder einfach nur da sein.

## Orientierung unterstützen

Menschen mit Demenz kann es zunehmend schwerer fallen, Informationen zu verarbeiten, sich Wege zu merken oder komplexe Umgebungen zu erfassen.<sup>7</sup> Unübersichtliche Räume, viele Reize oder unklare Strukturen können schnell zu Verwirrung, Angst oder Rückzug führen. Eine übersichtliche Umgebung mit Orientierungshilfen kann dagegen helfen, sich intuitiv und mit möglichst wenig Unterstützung zurechtzufinden.<sup>11</sup> So können Menschen mit Demenz bestimmte Tätigkeiten länger eigenständig ausführen, beispielsweise allein einen Spaziergang machen oder den Weg von den Gemeinschaftsräumen zu ihrem Zimmer finden.

Die physische Umgebung schafft Orientierung beispielsweise, indem sie Bewohner:innen visuell unterstützt, sich zurechtzufinden.<sup>2</sup> Menschen mit Demenz kann es helfen, wenn sie durch sogenannte Blickachsen erkennen können, wo sie sich befinden, woher sie gekommen sind und wohin sie gehen können. Große Fenster beispielsweise lassen draußen die Terrasse mit gemütlichen Stühlen in der Sonne erkennen. Durch ihre Sichtbarkeit von drinnen aus ist sie einladend; wäre sie schlecht sichtbar und schwierig zu finden, würde sie vermutlich seltener genutzt werden. Auch im Inneren können Blickachsen Orientierung geben: von der Haustür in die Küche oder das Wohnzimmer, vom Wohnzimmer in den Flur mit den Zimmern oder vom Eingangsbereich auf die WC-Tür. Solche Blickachsen erleichtern es, Wege auch ohne Erklärung zu finden. Licht kann die Orientierung zusätzlich unterstützen. Ein Fenster in oder direkt neben der Haustür oder ein gut beleuchteter Gemeinschaftsraum lenken die Aufmerksamkeit auf natürliche Weise.

Auch die Möblierung kann die Orientierung unterstützen. Auffällige Stücke, wie eine bunte Kommode oder ein besonderer Sessel, können den Eingang zu einem bestimmten Raum markieren. Solche Gegenstände helfen intuitiv, sich zurechtzufinden. Dies kann noch verstärkt werden, indem Personal neue Bewohner:innen regelmäßig beim Vorbeigehen auf die Verbindung zwischen Möbelstück und Raum hinweist. Dies wird sich einprägen und die Orientierung zunehmend erleichtern. Weiterhin können Möbel, die zu der Funktion des Raumes passen, die Orientierung erleichtern – ein Raum sollte sich selbst „erklären“. Eine Küche sollte beispielsweise wie eine typische Küche zu Hause aussehen, statt mit Industriemaschinen ausgestattet zu sein, die eher an ein Restaurant erinnern. Genauso helfen die eigenen Möbel im Zimmer ebenfalls, dieses zu erkennen. Ähnlich wie das eigene Foto oder der Name an der Tür können die vertrauten Möbel unterbewusst das Gefühl erzeugen, hier richtig zu sein.

## Bewegungsfreiheit ermöglichen und Barrieren reduzieren

Menschen mit Demenz erleben Veränderungen auf vielen Ebenen: kognitiv, sensorisch und motorisch.<sup>7</sup> Um ihnen dennoch größtmögliche Freiheit im täglichen Leben zu bieten, sollte die physische Umgebung so barrierearm wie möglich sein. Denn was gut zugänglich ist, lässt sich leichter nutzen. Gerade für Menschen mit Demenz ist eine leicht begehbare Umgebung – innen wie außen – entscheidend.<sup>12</sup> Sie unterstützt dabei, den eigenen Lebensstil beizubehalten und vorhandene Fähigkeiten auszuschöpfen. „Barrierearmut“ ist damit die Grundlage für Selbstbestimmung: Sie eröffnet die Freiheit, selbst Entscheidungen zu treffen – ob es darum geht, Geselligkeit im Gemeinschaftsraum zu suchen, aktiv am Alltag mitzuwirken, einen Spaziergang zu den Tieren zu machen oder sich ins eigene Zimmer zurückzuziehen. Eine Umgebung, die nur mit Hilfe zugänglich ist, macht solche Entscheidungen abhängig von anderen Menschen.

Eine barrierearme Gestaltung beginnt bei der baulichen Struktur: Gebäude sollten möglichst schwellenlos errichtet werden, ohne Stufen oder Höhenversprünge, die nur mit technischen Hilfsmitteln wie Rampen oder Aufzügen überwunden werden können. Eingeschossige, ebenerdige Bauweisen erfordern zwar mehr Grundfläche, ermöglichen aber zugleich deutlich einfachere Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Ebenso wichtig sind leicht verständliche und zu öffnende Türen sowie gut erreichbare Bedienungselemente. Auch die Wegführung trägt entscheidend zur

Barrierearmut bei: Sie sollte körperlich leicht begehbar und ausreichend breit gestaltet sein, sodass sie von Menschen mit Rollator, Rollstuhl, Gehstützen oder eingeschränktem Sehvermögen problemlos genutzt werden kann.

Gleichzeitig wird es nie möglich sein, eine Umgebung zu schaffen, die tatsächlich für alle barrierefrei ist. Menschen und ihre Möglichkeiten sind so unterschiedlich, dass das, was für die eine kein Problem ist, für jemand anderen ein unüberwindbares Hindernis darstellen kann. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob eine zu hundert Prozent barrierefreie Umgebung das Ziel ist. Kleine Herausforderungen wie ein geschotterter Weg oder eine kleine Stufe stärken nicht nur die Muskelkraft, sondern auch die kognitiven Fähigkeiten der Bewohner:innen. Eine gute Umgebung bietet daher unterschiedliche Schwierigkeitsgrade an: breite, ebene Hauptwege für uneingeschränkte Erreichbarkeit und kleinere, leicht unebenere Wege für Menschen, die mehr Herausforderung suchen. Ein geschotterter Weg, ein kleiner Waldpfad oder ein Holzhackschnitzelweg können als Training dienen, solange es immer auch eine gut zugängliche Alternative gibt.

~~~~~ RAUM FÜR DEIN PROJEKT



### Die täglichen Wege

→ Zeichne den typischen Weg, den Bewohner:innen und/oder Mitarbeiter:innen für verschiedene Handlungen gehen müssen. Wo könnte Verwirrung entstehen? Wie könnte Architektur helfen (Licht, Kontrast, Blickbeziehung)?

• Handlung: .....

• Handlung: .....

• Handlung: .....

- Handlung: .....

### Weniger Sicherheit durch mehr Barrierefreiheit?

EXKURS

Eine barrierearme Umgebung, die in der Konsequenz Freiraum schafft, kann durchaus zu Konflikten mit dem Sicherheitsgefühl führen. Ein Beispiel hierfür sind nicht-abgeschlossene Türen, sowohl innerhalb des Hauses als auch nach außen. Offene Türen ermöglichen das Erkunden des Hauswirtschaftsraumes, einen Spaziergang im Freien oder einfach nur den Blick auf die Straße vor dem Haus. Eine abgeschlossene Tür dagegen stellt eine ganz eindeutige Barriere dar und kann zu viel Frust führen, wenn eine Person vergeblich einen Weg nach draußen sucht. Gleichzeitig sind viele Menschen zurückhaltend, wenn es darum geht, Menschen mit Demenz die Freiheit zu lassen, jederzeit nach draußen zu gehen. Zu groß ist die Angst vor Unfällen im Straßenverkehr, vor dem Verlorengehen, vor zu wenig Kontrolle. Hier schließen sich ethische Fragen an, auf die wir im Kapitel: „Den Pflegehof zum Leben erwecken“ näher eingehen. Die Gestaltung einer physischen Umgebung, die einerseits Freiheit, Aktivität und eigene Entscheidungen fördern soll, andererseits aber

die Gesundheit einer Personengruppe schützen soll, ist komplex. Um beidem gerecht zu werden, können bestimmte Elemente in der physischen Umgebung barrierearm sein, wie die offene Tür, und andere wiederum ein gewisses Maß an Sicherheit bieten. Dies könnte beispielsweise unauffällige Sensorik sein oder ein durch natürliche Elemente abgegrenzter Außenbereich, beispielsweise durch eine dichte Hecke oder ein Tiergehege. So kann Menschen das gewünschte Maß an Freiheit gewährleistet werden, ohne sie offensichtlich einzuschränken.

### Sinnesreize gezielt einsetzen und Überforderung vermeiden

Sensorische Stimulation bedeutet, dass Menschen die Welt um sich herum wahrnehmen, mit allen Sinnen (sehen, hören, riechen, schmecken und fühlen). Dies muss übrigens nicht immer ein direkter Sinnesreiz sein – auch eine Erinnerung kann einem lebhaft frühere Gerüche, Geräusche oder Berührungen vor Augen führen.<sup>13</sup> Wenn Menschen mit Demenz Dinge sehen, hören oder riechen können, die ihnen Hinweise darauf geben, wo sie sich befinden und was sie tun können, kann dies dazu beitragen, dass sie mit ihrer Umwelt in Verbindung bleiben.<sup>14,15</sup> Allerdings geht es nicht darum, möglichst viele Reize anzubieten, sondern sie gezielt einzusetzen, um Überforderung zu vermeiden.<sup>14</sup> Demenz kann die Fähigkeit beeinträchtigen, Reize zu filtern. Was für eine Person belebend ist, kann für eine andere zu viel sein. Die Umgebung sollte deshalb verschiedene Intensitäten ermöglichen: anregende Orte, ruhige Orte und Übergangsbereiche dazwischen.

Gerade Natur und Tiere sind eine vielfältige, natürliche Möglichkeit für sensorische Stimulation. Ein Pferd kann beim Grasens beobachten werden, man kann sein Fell und die weichen Nüstern fühlen, und auch riechen tut man einen Pferdestall schon aus einigen Metern Entfernung. Pflanzen versprühen oftmals einen weitaus angenehmeren Duft, ihr Aussehen verändert sich über das Jahr, und viele Menschen erfreuen sich an ihren bunten Blüten. Viele kann man sogar essen und die ganze Bandbreite an Geschmäckern erleben – von kräftigen Kräutern über süßes Obst bis hin zu herzhaftem Gemüse. Und auch erfühlen kann man Pflanzen: von den krausen Blättern der Petersilie über die zarten Blätter eines Salates bis hin zu samtweichen Blüten einer Rose und ihren spitzen Stacheln. Der Vorteil von Natur und Tieren liegt einerseits darin, dass sie nicht nur einen Sinn

stimulieren, wie beispielsweise ein Bild an der Wand. Andererseits bewegen und verändern sie sich von selbst – sie stimulieren ständig aufs Neue und bringen immer neue Eindrücke mit.<sup>16,17</sup>

Jedoch sollte Sinnesstimulation nicht nur denjenigen vorbehalten sein, die sich draußen aufhalten. Auch im Innenbereich sollten die Sinne vielseitig aktiviert werden. Eine Küche in unmittelbarer Nähe zum Wohnzimmer lässt Bewohner:innen riechen, wenn das Essen zubereitet wird und gibt Hinweise auf die bevorstehende Mahlzeit und die Tageszeit. Pflanzen auf Fensterbänken, eine Katze im Gemeinschaftsraum oder ein Aquarium mit bunten Fischen können Naturerfahrungen auch für diejenigen erlebbar machen, die sich häufiger drinnen aufhalten. Fenster, Terrassentüren und offene Übergänge holen die Außenumgebung zusätzlich nach drinnen: Sonnenlicht, Luftbewegung, Vogelstimmen oder der Geruch von frisch gemähtem Gras werden so Teil des Alltags.

Gleichzeitig braucht es Orte, an denen Sinneseindrücke reduziert werden können. Flexible Raumteiler oder mehrere kleine Räume geben Personal und Bewohner:innen die Möglichkeit, variabel verschiedene Raumbereiche für Aktivitäten oder Ruhe zu schaffen.<sup>18</sup> Auch die akustische Qualität der Räume ist wichtig. Bodenbeläge, Türen, Möbel und Raumgrößen sollten so gewählt werden, dass störende Geräusche gemindert werden. Eine Umgebung, in der es ständig hallt, piept, klappert oder überfüllt ist, kann Stress auslösen.<sup>19</sup>

## Alltagsaktivität durch Raumgestaltung anregen

Ein aktiver Alltag für Menschen mit Demenz bedeutet, dass sie an täglichen Aufgaben und Tätigkeiten teilnehmen können, die ihren Fähigkeiten, Interessen und Bedürfnissen entsprechen. Aktivität hat sowohl kognitive als auch körperliche und mentale Vorteile.<sup>20-22</sup> Aktivität stimuliert das Gehirn und hilft, verbliebene kognitive Fähigkeiten länger zu erhalten. Körperlich aktive Menschen bleiben länger mobil, sturz sicherer und haben häufig ein besseres Schlaf- und Essverhalten.<sup>23</sup> Aktive Teilnahme am Alltag gibt das Gefühl, etwas beizutragen, denn wer helfen darf, sich nützlich fühlt oder eigene Interessen einbringt, erlebt sich als produktives Mitglied der Gemeinschaft – auch bei fortschreitender Erkrankung.<sup>24,25</sup>

Die physische Umgebung kann Alltagsaktivität anregen, indem sie vielseitige Aktivitätsmöglichkeiten anbietet und Handlungsanlässe schafft.

Die Gießkanne neben der Pflanze, der Brotkorb auf dem Tisch oder die Zeitung auf dem Sofa regen an, bekannte Tätigkeiten auszuführen.<sup>14</sup> Eine Teekanne auf einem niedrigen Regal in der Küche erinnert ans Teekochen, die Wäscheleine im Garten ans Wäsche aufhängen – oft auch ohne verbale Erinnerung oder Motivation durch andere. Hochbeete oder eine Kräuterspirale laden ein zum Gärtnern, der Blick auf die Tiergehege und Stallungen motiviert zu einem Rundgang zu den Tieren. Wenn Handlungsanlässe sichtbar und verständlich sind und Arbeits- und Abstellflächen gut erreichbar, fällt es leichter, aktiv zu werden und mitzuhelfen.<sup>14,16</sup>

Für Menschen, die einen Bezug zu Tieren haben, sind Tiere ein besonders starker Handlungsanlass, da sie an Erfahrungen, Emotionen und Fähigkeiten aus dem früheren Leben anknüpfen.<sup>26</sup> Tiere brauchen Futter, Pflege und Aufmerksamkeit und wirken dadurch unmittelbar als Teil eines sinnstiftenden Alltags. Jeden Morgen den Hühnern, Schafen oder Ponys etwas Gutes zu tun, kann motivieren, aufzustehen und nach draußen zu gehen.<sup>27</sup> Die Versorgung und Beobachtung von Tieren fördert nebenbei, fast beiläufig, Muskelkraft, Feinmotorik, Sinneswahrnehmung und Beziehung.<sup>27,28</sup> Und auch bei fortgeschrittener Demenz bieten Tiere einfache, aber tiefgehende Begegnungen, ganz ohne Worte – wie die Katze, die sich auf den Schoß legt und deren Schnurren und Wärme direkt und unmittelbar zu spüren ist.

Auch die räumliche Trennung von Gemeinschaftshäusern und Wohnhäusern kann Aktivität fördern. Wenn Bewohner:innen schon morgens ihr Wohnhaus verlassen, durch den Garten gehen und zum Frühstück ins Gemeinschaftshaus laufen, beginnt der Tag bereits mit Bewegung. Sie ziehen Schuhe und Jacke an, spüren das Wetter, sehen Pflanzen und Tiere und begegnen Mitbewohner:innen. Diese kleinen Wege aktivieren den Körper, die Sinne und die Aufmerksamkeit. Statt den Alltag künstlich zu aktivieren, ist Aktivität so bereits in der räumlichen Struktur verankert.

Wichtig ist, dass Aktivität unterschiedliche Formen haben darf. Nicht jede Person möchte oder kann dieselben Dinge tun. Manche schneiden Gemüse, andere decken den Tisch, wieder andere sitzen dabei, hören zu oder beobachten das Geschehen. Auch Dabeisein kann Aktivität sein. Eine gute Raumgestaltung bietet deshalb nicht nur Aktivitätsmöglichkeiten, sondern auch Plätze zum Zuschauen.

## Rundgang über einen Modellhof

Im vorhergehenden Unterkapitel hast du Gestaltungsprinzipien kennengelernt, die flexible Wege zur Gestaltung der physischen Umgebung für Menschen mit Demenz eröffnen. Neben den genannten Beispielen gibt es zahlreiche weitere Möglichkeiten, diese Prinzipien umzusetzen. Am Ende soll ein Pflegehof nicht nur ein Ort für Pflege sein, sondern eine harmonische Verbindung von Menschen, Natur und Gebäuden, deren Gestaltung die Werte und Visionen des Pflegehofs widerspiegeln. Von der Konzeption der Gebäude über die Gestaltung der Außenanlagen bis hin zur Inneneinrichtung: Alle Elemente tragen dazu bei, den Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen einen Wohlfühlort zu bieten.

Im folgenden Abschnitt möchten wir deshalb noch etwas konkreter werden und dir zeigen, wie sich die Gestaltungsprinzipien in einem räumlichen Entwurf niederschlagen könnten. Wir möchten dir einen Modellhof vorstellen, der dir als Beispiel dienen soll, wie sich die Vision eines Pflegehofs auf der grünen Wiese – als Neubau – umsetzen lässt. Er ist kein real existierender Pflegehof, sondern eine bunte Mischung aus verschiedenen gelungenen Beispielen bereits bestehender niederländischer Pflegehöfe und eigenen, fiktiven, konzeptuellen Überlegungen. Der Modellhof soll dich inspirieren, ist aber – wie alle Inhalte dieses Handbuchs – nicht als einzig richtige Lösung zu verstehen. Daher solltest du den Modellhof nicht als feste Richtlinie sehen, sondern an deinen Hof, an deine eigene Vision, an deinen Standort und deine Zielgruppe anpassen. Im Folgenden nehmen wir dich mit, den Modellhof zu erkunden – vom ersten Schritt durch das Eingangstor, durch die Außenanlagen bis zu den verschiedenen Räumen, die das Zuhause der Bewohner:innen prägen.

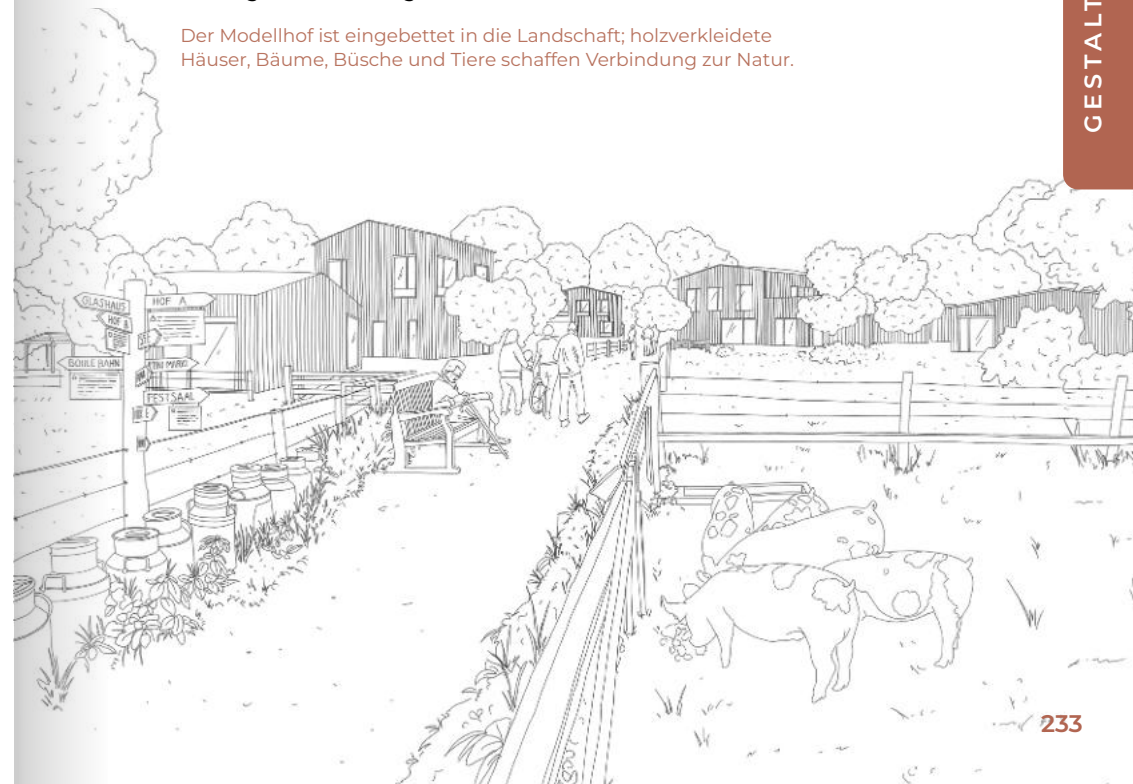
### Die Außenanlagen

Der Modellhof befindet sich auf einem circa zwei Hektar großen Areal. Er besteht aus vier WGs, die in die gestaltete Landschaft eingebettet sind. Jede WG besteht aus einer Gruppe von vier Häusern, die über einen kleinen Garten miteinander verbunden sind und einen privaten Raum für ihre jeweils zwölf Bewohner:innen bilden. Der Modellhof bietet somit insgesamt Platz für bis zu 48 Bewohner:innen. Zusätzlich gibt es ein Landhaus mit einem Café sowie verschiedene Gebäude mit Ställen oder Werkstätten.

### Eingänge und Zugänge

Ein Schild am Haupteingang heißt die Bewohner:innen und Besucher:innen auf dem Hof willkommen. Vom Parkplatz aus gelangt man durch ein großes, offenstehendes Tor auf das Areal. Um einen gewissen Schutz der Bewohner:innen zu gewähren, ist der Hof abgegrenzt von der Umgebung. Dies ist keinesfalls durch hohe Zäune gegeben – stattdessen ist der Hof von raumbildender, ortstypischer Vegetation wie Bäumen und Hecken umgeben. Er fügt sich damit harmonisch in den Kontext seiner räumlichen Umgebung ein. An einigen Stellen sind auch Tiergehege am Rand des Grundstücks platziert, die ebenfalls eine natürliche Barriere darstellen, ohne dass die Bewohner:innen das Gefühl haben, eingesperrt zu sein. Dies hat auch den Nebeneffekt, dass Passant:innen die Tiere von außen beobachten können, was beispielsweise Kindern große Freude bereitet. Auf diese Weise wird der Hof ein integraler Bestandteil des Ortes und die Barriere zwischen Hof und Ort minimiert. Die WGs auf dem Modellhof sind jeweils von einem kleinen Gartenzaun umgeben und über ein eigenes Gartentor zugänglich. Die hierdurch erzeugte private, häusliche Atmosphäre bietet Bewohner:innen, die mehr Ruhe bevorzugen, die Möglichkeit, sich vom Geschehen auf dem Gesamtareal zurückzuziehen. Eingänge und Zugänge sind jeweils auch wichtige Orientierungshilfen für die Bewohner:innen.

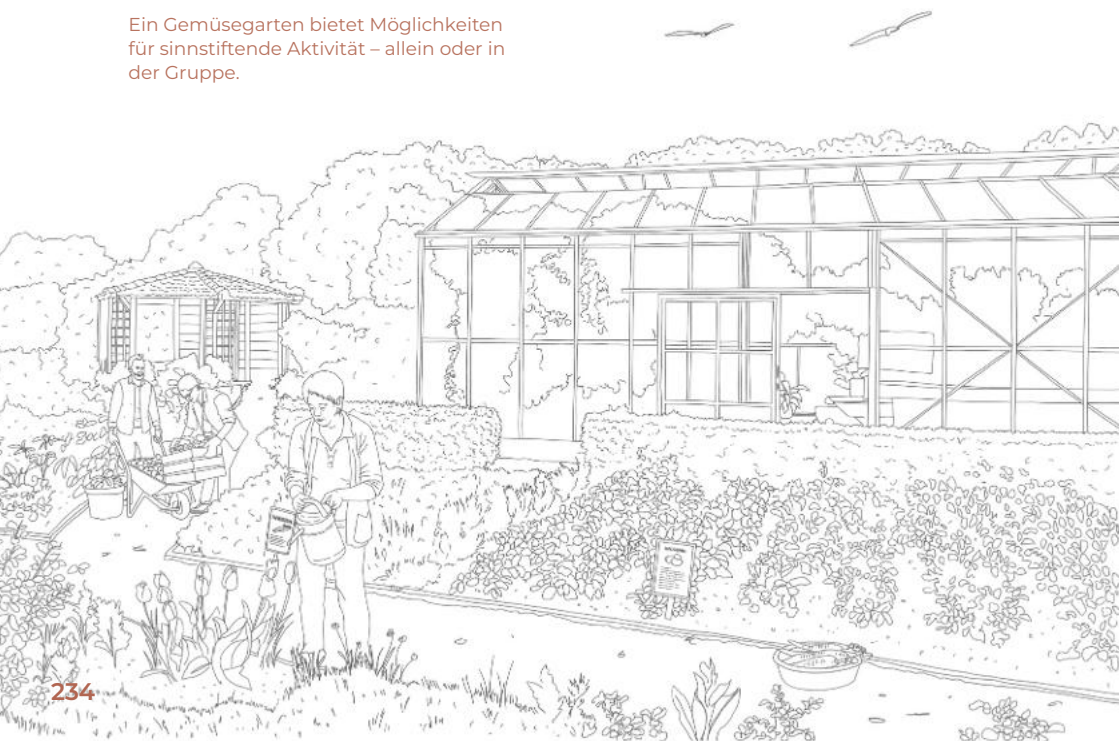
Der Modellhof ist eingebettet in die Landschaft; holzverkleidete Häuser, Bäume, Büsche und Tiere schaffen Verbindung zur Natur.



## Orte, Plätze und Treffpunkte

Auf dem Modellhof gibt es verschiedenste Orte, die Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und Besucher:innen die Möglichkeit bieten, etwas zu erleben, miteinander zu interagieren, sich auszutauschen und aktiv zu werden. All diese Orte haben einen Sinn, erinnern an früher, regen zu Aktivität an oder bieten Gesprächsstoff. Es gibt keinen „leeren Raum“, überall gibt es etwas zu entdecken. Ein Landhaus beherbergt ein Café und bietet Raum für wechselnde Aktivitäten, wie Workshops, saisonale Veranstaltungen oder einen wöchentlichen Friseursalon. In einem anderen Teil des Geländes öffnet sich ein kleiner, mit Bäumen umsäumter Platz für vielfältige Aktionen. Hier finden Konzerte, saisonale Märkte und andere Feste statt und schaffen auch für die Bürger:innen des Ortes einen neuen Raum für Kultur und Begegnung. Eine Boule-Bahn ist ein Ort für die Bewohner:innen, um sportlich aktiv zu sein, während Stallungen und Außengehege Möglichkeiten zur Pflege und Interaktion mit Tieren bieten. Das leise, stetige Läuten der Glöckchen am Hals der Schafe und das Meckern der Ziegen regen die Sinne an und wirken beruhigend. Gemeinsam kann ihnen beim Fressen oder den Hühnern beim Picken zugeschaut und ihre Eier eingesammelt werden.

Ein Gemüsegarten bietet Möglichkeiten für sinnstiftende Aktivität – allein oder in der Gruppe.



Außerdem lädt die umgebende Landschaft zu gärtnerischen Aktivitäten ein. Der jahreszeitliche Verlauf der Natur wird unmittelbar erlebbar: Durch das Aussäen von Blumen, den Anblick der Blütenpracht, das Schmücken des Esstisches mit einem Blumenstrauß aus dem eigenen Blumengarten sowie das Pflanzen von Gemüse, seine Ernte und das Zubereiten und Verzehren. Sitzplätze im Garten ermöglichen es, sich auszuruhen, die Sonne zu genießen und in Gemeinschaft zu sein. Ein kreisförmiger Platz oder ein Baum mit Bank bieten genauso einen Ort für besondere Aktivitäten, wie auch für eine Pause bei einem Spaziergang.

## Straßen, Wege und Wegeführung

Das Gelände des Modellhofs ist durchzogen von kleineren und größeren Wegen, die die unterschiedlichen Orte miteinander verbinden. Aber die Wege sind mehr als nur eine Möglichkeit, von A nach B zu gelangen: Auch zwischen zwei Orten gibt es stets etwas zu entdecken. So kommen Spaziergänger:innen beispielsweise auf dem Weg von ihrer WG zum Landhaus an einigen Tiergehegen und einer bunten, duftenden Blumenwiese vorbei – unzählige Gesprächsthemen und Sinneseindrücke inklusive. Eine Himbeerhecke, die den Weg säumt, ermöglicht, kurz ein paar süße Beeren zu probieren. Blumen, die am Wegesrand blühen und die Luft mit ihrem Duft erfüllen oder ein Kunstobjekt aus Holz, welches zum Anfassen einlädt, lassen den Weg zu einem kleinen Abenteuer werden.

Die Wegesysteme sind überwiegend als Rundläufe angelegt, sodass die Spaziergänger:innen immer wieder zum Zentrum des Hofes zurückgeführt werden. Zusätzlich führen Abzweige in Form von Trampelpfaden oder auch stark geschwungene Wege zu besonderen Orten auf dem Hof, sei es zu einer kleinen Lichtung mit einer Bank oder zu einem besonderen Baum. Leichte Steigungen und die geschwungene Wegeführung regen Bewohner:innen zu einem dynamischeren Gehen an. Die Wege bestehen aus unterschiedlichen Materialien – mal gepflastert, mal geschottert, mal mit Holzhackschnitzeln – was ein bewussteres Gehen erfordert und als kleines Training dienen kann. Die Bewohner:innen sind dazu angehalten, ihre Füße zu heben und aufmerksam zu sein. Gleichzeitig ist immer auch für Menschen in einem Rollstuhl oder mit anderen Einschränkungen die Möglichkeit gegeben, die verschiedenen Orte des Modellhofs zu erreichen. So wird beispielsweise die eine Seite des Tiergeheges von einem breiteren, gepflasterten Weg flankiert, während ein kleinerer, unbefestigter Weg an der anderen Seite des Geheges vorbeiführt.

Markante Elemente bieten klare Orientierung bei einem Spaziergang. Eine bestimmte Fassadenfarbe oder die Farbgebung der Eingangstüren und -tore, ein Baum oder eine Gartenbank schaffen visuelle Wiedererkennung und helfen Bewohner:innen, sich auf dem Modellhof zurechtzufinden. Auch Themen-Schilder mit einprägsamen Bildern oder Namen, die am Eingangstor jeder WG angebracht sind, unterstützen die Bewohner:innen bei der Orientierung.

Ein etwas breiterer gepflasterter Weg führt bis zu jedem Eingangstor, um Anlieferungen zu erleichtern und auch mal jemanden mit einem Auto direkt vor der Tür abzuholen. Auf diese Weise ist auch sichergestellt, dass Notfallfahrzeuge, Wartungsdienste oder Ähnliches ihr Ziel direkt und effizient erreichen können, was den reibungslosen und sicheren Betrieb des Modellhofs unterstützt.

## Die WGs

Jede WG beherbergt zwölf Bewohner:innen und besteht aus einem Gemeinschaftshaus sowie drei kleineren Wohnhäusern, in denen die Bewohner:innen ihre privaten Zimmer haben. So bildet jede der WGs einen eigenen kleinen Hof, der einen ruhigeren und privaten Raum für die Bewohner:innen bietet. Tiergehege, Bäume und Beete umrahmen jede WG und grenzen sie von den anderen, gemeinschaftlich genutzten Flächen auf dem Modellhof ab.

### *Die WGs – ein Hof im Hof*

Die Häuser jeder WG sind bewusst auseinandergezogen: Gemeinschaftshaus und Wohnhäuser gruppieren sich um den kleinen Innenhof oder Garten. Durch die räumliche Trennung von Wohnhäusern und Gemeinschaftshaus bekommen Bewohner:innen ein intensives Bewusstsein für ihre Umgebung, die Tageszeit und wechselnde Jahreszeiten. Die körperliche Mobilisierung, die Notwendigkeit des Anziehens von Schuhen und Jacken für den täglichen Weg zum Gemeinschaftshaus und zurück, stellt eine Gewohnheit und Normalität des aktuellen, aber vielleicht auch schon gelebten Lebens dar, nun verbunden mit einer physischen, aber auch geistigen Stärkung. Jeder Morgen beginnt mit einem Atemzug frischer Luft, wenn die Bewohner:innen ihre Zimmer verlassen, durch den Garten und an den Hühnergehegen vorbeigehen, um für das Frühstück zum Gemeinschaftshaus zu gelangen. Am Abend bedeutet das Nach-Hause-Kommen ins private Zimmer einen kurzen Spaziergang unter dem Abendhimmel. Diese regelmäßige



Ein hölzernes Tor heißt Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und Besucher:innen im Garten einer WG willkommen.

körperliche und geistige Mobilität wirkt beruhigend und führt zu einer angenehmen Erschöpfung.

Eine vielfältige Vegetation im Innenhof fördert die Biodiversität und die lebendigen Farben stimulieren die Sinne. Nicht nur visuell, sondern auch durch Riechen und Berühren entsteht eine tiefere Verbindung zur Natur. Blumenkübel und Hochbeete bieten Möglichkeiten für den Anbau von Kräutern, Gemüse und Blumen, wodurch die Bewohner:innen in Gartenaktivitäten eingebunden werden und die Früchte ihrer Arbeit über die Jahreszeiten hinweg genießen können. Kletterpflanzen wachsen entlang von kleinen Holzzäunen und Mauern, die die Grenzen des Innenhofs definieren. Außerdem bieten sie auch Privatsphäre und verleihen den Bewohner:innen ein Gefühl des Schutzes und der Ruhe im Garten der WG.

Die Eingangstüren sind so zum Garten ausgerichtet, dass zwischen Häusern Blickachsen entstehen, die durch eine klare visuelle Führung den Weg durch den Garten der WG erleichtern. Diese Blickachsen lenken die Aufmerksamkeit auf bestimmte Orientierungspunkte wie zum Beispiel die Eingangstür des Gemeinschaftshauses, das Hühnergehege oder das Kräuterhochbeet. Sie erleichtern den Bewohner:innen, sich intuitiv zurechtzufinden und die Struktur ihrer WG zu erfassen, ohne sich verloren zu fühlen. Gleichzeitig

tragen diese Blickachsen dazu bei, den Raum offen und einladend wirken zu lassen, indem sie wichtige Orte und die Höfe selbst miteinander in visuelle Beziehung setzen.

### Die Erscheinung der Häuser

Gesamtbild und Atmosphäre des Modellhofs spielen eine entscheidende Rolle für die Annahme durch die Bewohner:innen. Die äußere Erscheinung der Häuser spiegelt die Normalität des Alltags wider. Die baulichen Elemente wie Fassaden, Dächer, Fenster und Türen prägen maßgeblich die Wahrnehmung des Modellhofs – von der Form und den Proportionen der Gebäude bis hin zu den verwendeten Materialien, die sowohl funktionale als auch ästhetische Aspekte vereinen. Die Gebäude fügen sich durch ihre ein- bis zweigeschossige Bauweise harmonisch in die Landschaft ein. Natürliche und ökologische Baumaterialien fördern einen naturnahen, dem Ort angemessenen, ländlich geprägten Charakter, zum Beispiel eine holzverkleidete Fassade oder ein Gründach.

Farbige Akzente innerhalb des Gesamtgestaltungskonzeptes schaffen optische Wiedererkennungsmerkmale und dienen auch als Orientierungshilfe für Bewohner:innen. So ist eine WG beispielsweise in einem gedeckten Grün gestrichen, eine andere in einem Graublau. Diese visuell deutlich andere Erscheinung gibt den Bewohner:innen Hinweise, ob sie in ihrer eigenen WG sind oder es sich um eine der anderen WGs handelt. Außerdem unterstützen einzelne Elemente wie eine farblich abgesetzte Tür Bewohner:innen dabei, sich zurechtzufinden. Durch das farbliche Hervorstechen einzelner Gebäudeteile wird automatisch ihre Aufmerksamkeit auf wichtige Orte gelenkt, wie beispielsweise auf den Eingang des Gemeinschaftshauses.

Auch Fenster schaffen eine Verbindung zum Außenraum. Auf dem Modellhof sind die meisten Fenster bodentief und ermöglichen den Bewohner:innen, den Garten und ihr direktes Umfeld auch im Sitzen zu beobachten. Fenster finden sich an allen Seiten des Gebäudes und bieten verschiedene Ausblicke, sodass die Bewohner:innen den Garten, die Wege, die Tiere oder auch die anderen WGs aus der Ferne erleben können. Zudem ermöglichen sie es sowohl den Bewohner:innen als auch dem Pflegepersonal, das Umfeld der WG gut zu überblicken und zu sehen, wer kommt und geht. Besucher:innen kann beim Ankommen oder Vorbeilaufen zugewinkt werden. Auch für die Atmosphäre in den Räumen sind die Größe und die Proportionen der Fenster unabdingbar. Sie bringen reichlich Tageslicht in die Räume und vermitteln den Bewohner:innen ein Gefühl für die Tageszeit. Gibt es eine

Fensterbank, kann diese der Ort für die Lieblingspflanze sein oder sogar zur Sitzbank werden. Ein leichter Vorhang am Fenster bietet sowohl Sicht- als auch Blendschutz. So stellen die Fenster nicht nur eine Erweiterung der physischen Umgebung in den Außenraum dar, sondern beeinflussen unmittelbar auch das Leben im Inneren.

### Das Gemeinschaftshaus

Das Gemeinschaftshaus jeder WG beherbergt das gemeinschaftliche Wohnzimmer, die große WG-Küche und andere Gemeinschaftsräume. Es ist der Raum für Begegnungen. Die große, zentral gelegene Essküche und das angrenzende Wohnzimmer sind Orte für verschiedenste Aktivitäten des täglichen Lebens und des Austauschs zwischen den Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und Besucher:innen. Ein zusätzlicher Raum ermöglicht Bewohner:innen mit mehr Ruhebedarf, sich zurückzuziehen oder eine Aktivität für eine kleinere Gruppe Bewohner:innen abseits des großen Wohnzimmers stattfinden zu lassen. Weitere Räume für sanitäre Anlagen, Technik und die Lagerung von Vorräten bieten den nötigen Platz für einen geregelten Ablauf des täglichen Lebens.

Der Raum vor der Eingangstür ist überdacht, wodurch ein gutes Ankommen bei jedem Wetter erleichtert wird.



## Eingangsbereich

Der Eingang des Gemeinschaftshauses fängt schon im Außenraum an. Das weit auskragende Dach bietet den Bewohner:innen schon vor dem Betreten des Hauses ausreichend Schutz vor Witterungseinflüssen, eine Bank lädt bei gutem Wetter zum Verweilen ein. Durch die großen Fenster neben der Eingangstür lässt sich bereits die Garderobe ausmachen. Gleichzeitig können die Personen im Gebäude sehen, wer das Haus betritt. Sie begrüßen die ankommenden Bewohner:innen und Besucher:innen mit einem freundlichen Winken. Das Sonnenlicht fällt tief ins Haus und trägt zur einladenden Atmosphäre bei.

Die Garderobe im großzügig dimensionierten Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Jacken und Taschen der zwölf Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und eventueller Besucher:innen. Ein Kleiderschrank mit Namensschildern an den Fächern bietet ordentliche Aufbewahrungsmöglichkeiten für persönliche Gegenstände – und erleichtert den Bewohner:innen das Wiederfinden ihrer Sachen. Eine bequeme Bank lädt ein, Platz zu nehmen, während sie ihre Jacken und Mäntel ausziehen. Zusätzlich gibt es ausreichend Raum für einen Wechsel zwischen Außen- und Innenrollstühlen und Abstellmöglichkeiten – auch für Rollatoren.



Der Eingangsbereich bietet Platz zum Ankommen und zum Abstellen von Rollatoren oder Rollstühlen. Der Blick wird direkt in die Küche geleitet.



Die Gestaltung von Küche und Essbereich vereint sowohl Gemütlichkeit und Wohlbefinden als auch Funktionalität.

## Küche

Vom Eingangsbereich aus betreten wir direkt das Herz der WG, die große Küche mit integriertem Essbereich. Sie stellt den zentralen Treffpunkt für die Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen dar. Hier werden Mahlzeiten zubereitet, gekocht und gemeinsam gegessen – ein Gefühl von Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit entsteht. Der kollektive Aspekt der Essenszubereitung ist von wesentlicher Bedeutung für das Gefühl, zu Hause zu sein. Ob Gemüse schneiden, Geschirr spülen, abtrocknen oder aufräumen – diese Aufgaben sind Aktivitäten, bei denen alle eingeladen sind, mitzuhelfen. Der Essbereich kann mit mehreren Tischen für je bis zu sechs Personen flexibel, je nach Anlass oder Stimmung, möbliert werden und schafft einen komfortablen Ort für die gemeinsamen Mahlzeiten. Es gibt ausreichend Platz für Bewohner:innen, die im Rollstuhl am Tisch sitzen. Das Essen in kleineren Gruppen fördert eine familiäre Atmosphäre, die auch zum Gespräch anregt.

Alles, was für die Zubereitung von Mahlzeiten benötigt wird, ist an einem übersichtlichen Ort platziert, wodurch die Bewohner:innen sich eigenständig orientieren und versorgen können. Gläser, Geschirr und andere Utensilien

werden gut sichtbar und leicht zugänglich aufbewahrt, sodass sie problemlos genutzt werden können. Diese durchdachte Anordnung ermöglicht es den Bewohner:innen, den Tisch für gemeinsame Mahlzeiten zu decken und so in ihrem eigenen Rhythmus am Kochprozess teilzunehmen – sei es aktiv beim Zubereiten oder passiv beim Zuschauen. So bietet die Küche Raum für die Erfüllung individueller Bedürfnisse und unterstützt eine Teilhabe, die sowohl einladend als auch flexibel ist.

## Das Herz der WG

Geführt von Essensdüften betrete ich die Küche. Aus dem Backofen strömt der Geruch von Zwiebeln, ich fühle mich in meine Kindheit versetzt. An der Arbeitsplatte lehndend sehe ich Maria und Konstantin zu, die an ihrem Lieblingsrezept arbeiten – einem traditionellen Flammkuchen aus der Region, in der sie aufgewachsen sind. Anna hilft ihnen und schneidet gerade die Zucchini, die sie heute früh im Garten geerntet hat. Sie erzählt den beiden eine Geschichte. Durch die abgesenkte Arbeitsplatte kann sie mühelos mithelfen, auch während sie in ihrem Rollstuhl sitzt. Das rhythmische Schneiden der Zucchini und das leise Summen des Ofens hallen im Raum wider, ein sanfter, beruhigender Hintergrund zu den Gesprächen.

An der Seite sehe ich einen großen Tisch, der den Essbereich markiert. Michael und Paul sitzen in der Ecke und hören der Unterhaltung aus der Ferne zu, während sie jeweils eine Zeitung lesen. Zwischendurch reagieren sie auf die lebendige Energie aus der Küche mit leisen, zustimmenden Blicken und sanftem Lächeln, aber sie sagen kein Wort.

Als ich näher hinschaue, fällt mir auf, dass der Tisch immer noch mit Stiften und Papier von der Malaktivität vom Morgen bedeckt ist. Seine Funktion ändert sich im Laufe jedes Tages. Bei Festlichkeiten wird er zum Treffpunkt für den Empfang von Besucher:innen, er dient Nachmittagsaktivitäten, gemeinsamen Essen, Gruppengesprächen oder bleibt zwischendurch einfach frei, während um ihn herum gekocht, erzählt und beobachtet wird.

Ein Mitarbeiter, Tobias, geht an mir vorbei, im Gehen sortiert er Besteck in den Händen. Er fragt die Bewohnerin Paula, ob sie draußen essen wollen. Es wäre schön, den Garten zu genießen, solange das

Wetter gut ist. Sie trägt sorgfältig die Keramiksteller, die sie von ihrer Tochter geschenkt bekommen hat, auf die Terrasse. Sie brachte sie mit, als sie in die WG zog – sie sind ihr liebstes Stück aus ihrer alten Heimat. Das Kochen und die Gespräche schaffen Wärme, ein Gefühl von Familie. Vom Zubereiten des Essens bis hin zum Beobachten und Zuhören nehmen alle teil – die Küche ist das Herz der WG.

## Terrasse

Die Terrasse kann unmittelbar über Terrassentüren von der Küche aus betreten werden. Ein großer Gartenschirm bietet Schutz vor leichtem Nieselregen und Sonne und bildet einen geschützten Bereich zum Entspannen. Der Außenbereich ist ein beliebter Treffpunkt am Tag und an wärmeren Abenden, an dem sich die Bewohner:innen, Besucher:innen und Mitarbeiter:innen versammeln, um gemeinsam zu essen und sich zu unterhalten.

Am Gemeinschaftshaus schließt sich eine gemütliche Terrasse an, die bei gutem Wetter zum Genießen einlädt.



## Wohnzimmer

Neben der Küche liegt das Wohnzimmer, unsere „Gute Stube“. Zwei ein paar Meter voneinander entfernte Türen verbinden den Essbereich und das Wohnzimmer. So werden einerseits kurze Laufwege ermöglicht, gleichzeitig wird bei offenstehenden Türen eine Rundlaufsituation erzeugt. Die Räume sind hell und komfortabel – die bodentiefen Fenster ermöglichen den barrierefreien Zugang zur Terrasse, durch die Fenster fällt warmes Licht. Frische Luft strömt herein, die den Vorhang leicht hin und her bewegt.

Das Wohnzimmer erzeugt eine heimelige Atmosphäre, bei der Komfort im Vordergrund steht und ein vertrautes Gefühl hervorgerufen wird. Sofa, Stühle, Bilder und Bücherregale füllen den Raum mit persönlichen Gegenständen der Bewohner:innen und erzeugen eine gemütliche, einladende und vertraute Stimmung, die zum Verweilen und Entspannen einlädt, während die Gespräche anderer oder Musik eine angenehme Hintergrundbegleitung bilden. Das Wohnzimmer ist nicht allzu groß. Mit seiner Gestaltung und einfachen Proportionen bietet es den Bewohner:innen ausreichend Orientierung und Übersichtlichkeit, wodurch ein Gefühl von Sicherheit geschaffen wird.

Das Wohnzimmer ist ein Raum für Aktivität und Interaktion. Bewohner:innen nehmen an verschiedenen Aktivitäten teil oder sehen anderen dabei zu – ob Fernsehen, Radio hören, ein Buch lesen, Gäste empfangen oder lebhaftes Gespräche führen.



## Ruheraum

Um auf unterschiedliche Bedürfnisse einzugehen, gibt es zusätzlich, angrenzend zum Wohnzimmer, einen weiteren Raum für ruhigere Aktivitäten. So bleibt das Gemeinschaftshaus vielseitig und unterstützt die unterschiedlichen Teilnehmegrade der einzelnen Bewohner:innen.

Der Ruheraum ist ein Rückzugsort und für Momente der Entspannung, der Erholung oder des Alleinseins gedacht. Bewohner:innen können sich hier zurückziehen, ohne in ihr eigenes Zimmer im Wohnhaus zurückkehren zu müssen. Ob für einen Mittagsschlaf, als ruhige Lesecke oder einfach als ein Ort zum Nachdenken nach einem Streit. Auch Bewohner:innen, die bettlägerig sind, könnte dieser Raum als Ort dienen, um weiterhin am Gemeinschaftsleben teilzunehmen, da er mit dem Wohnzimmer durch die Öffnung der Tür verbunden werden kann. Dieser Raum spielt eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, den Komfort und die Ruhe zu bieten, die für die persönliche und bedürfnisorientierte Entspannung im Gemeinschaftshaus erforderlich sind.

## WCs

Die einfache und gewöhnliche Ausstattung der WCs unterstützt die selbstständige Nutzung der Toilette so weit wie möglich, vorrangig zum Schutz der Würde und Intimsphäre der Bewohner:innen. Der Boden der WCs ist rutschfest, um auch bei Feuchtigkeit sicheren Halt zu bieten. Das wird durch geeignete Bodenbeläge und eine permanente Fußbodenerwärmung erreicht, die dazu beiträgt, feuchte Bereiche schneller zu trocknen. Zudem sind ausreichende Haltegriffe und Stützvorrichtungen vorhanden, um den Bewohner:innen bei der Nutzung der Toilette zusätzliche Stabilität und Sicherheit zu geben. Auch die unterschiedliche Farbgestaltung der Klodeckel, die zwischen geöffnetem Klodeckel und geschlossenem unterscheidet, erleichtert die selbstständige Nutzung durch die Bewohner:innen.

Im Gemeinschaftshaus stehen zwei gemeinschaftlich genutzte WCs zur Verfügung, die eine barrierearme und jederzeit zugängliche Nutzung ermöglichen. Eine integrierte Dusche dient im Fall von Inkontinenz einer Reinigung und Versorgung vor Ort, ohne dass die Bewohner:innen dafür erst zurück ins Wohnhaus gehen oder gebracht werden müssen.

## Hauswirtschaftsraum

Der Hauswirtschaftsraum dient als praktischer und funktionaler Bereich für die täglichen Aufgaben im Haushalt. In diesem Raum wird die Wäsche gewaschen und getrocknet, aber auch sortiert, aufbewahrt und gebügelt.

Der Raum ist so ausgestattet, dass hier alltägliche Dinge wie Reinigungsmittel, Werkzeuge, Einkaufstaschen, Toilettenpapier und andere wichtige Haushaltsgegenstände gelagert sind und schnell zur Verfügung stehen. Die zentrale Anordnung des Raums sorgt für ein gut organisiertes und effizientes Wohnumfeld und unterstützt damit den Alltag in der WG und die Arbeit des Pflegedienstes. Der Raum ist sowohl vom Küchenbereich als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar, wodurch auch von den Wohnhäusern aus ein schneller Zugang gewährleistet wird.

## Vorratsraum

Der zentrale Vorratsraum ist ein Raum, der sowohl Lebensmittel und Getränke, die über einen Wochenvorrat hinausgehen, als auch Pflegemittel lagert. Insbesondere Inkontinenzmaterialien benötigen viel Platz und sind für das Personal schnell und einfach zugänglich. Durch ein gut strukturiertes Aufbewahrungssystem wird der Raum effizient genutzt.

## Technikraum

Der Technikraum beherbergt die technischen Anlagen und Systeme der WG wie Heizungs-, Lüftungs-, Wasser- und Stromversorgung sowie IT-Infrastruktur und Notstromversorgung. Er ist so gestaltet, dass er für Wartungsarbeiten auch von außen gut zugänglich ist. Zudem ist der Einsatz nachhaltiger und energieeffizienter Technologien bedacht (mehr dazu in: „Nachhaltigkeit auf dem Pflegehof“).

## Die Wohnhäuser

In jedem Wohnhaus befinden sich vier private Zimmer für Bewohner:innen sowie zwei Bäder und eine kleine Teeküche. Die privaten Zimmer können von jeder Bewohner:in individuell gestaltet und möbliert werden und werden so zum persönlichen Rückzugsort. Alle Fenster ermöglichen den Blick ins Grüne.

## Private Zimmer

Im Rahmen des gemeinschaftlichen WG-Lebens geht die Rolle des Bewohner:innen-Zimmers über die eines einfachen Schlafzimmers hinaus – es ist ein Raum für persönlichen Rückzug und Identität. Alle Zimmer auf dem Modellhof sind Einzelzimmer, um Privatsphäre und Individualität zu fördern. Die Zimmer sind nicht zu groß, sodass sie einladend und gemütlich wirken statt überwältigend. Trotzdem sind sie geräumig genug, sodass auch mit Hilfsmitteln wie einem Rollstuhl oder Rollator gut manövriert werden kann. So unterstützt der Raum auch notwendige Pflege- und medizinische Bedürfnisse.

Wenn sich die Tür zum eigenen Zimmer öffnet, treten die Bewohner:innen in eine ruhigere Atmosphäre ein und werden von ihren vertrauten Möbeln begrüßt. Jede Bewohner:in hat ihr Zimmer nach eigenen Wünschen eingerichtet. Persönliche Akzente wie ein geliebter Sessel oder eine Nachtlampe spiegeln den einzigartigen Stil und die Persönlichkeit der Bewohner:innen wider. Gegenstände wie Bilder oder Fotos aus dem früheren Zuhause helfen den Bewohner:innen, ihre Identität auszudrücken. Dies schafft ein Gefühl von Verbindung zu ihrer Vergangenheit.

Das private Zimmer darf selbst mit Möbeln aus dem Zuhause eingerichtet werden und bekommt so eine individuelle Note.



Ein kleiner Eingangsbereich, in dem die Bewohner:innen ihre Schuhe und persönlichen Gegenstände abstellen können, schafft einen ruhigen Übergang in den privaten Bereich. Große Fenster lassen reichlich Tageslicht herein und bieten einen ungestörten Blick auf den Garten oder Tiergehege. Frische Luft und Tageslicht schaffen eine lebendige, erfrischende Umgebung, während Schattierungsoptionen wie Jalousien oder Vorhänge Flexibilität bieten, um Licht und Privatsphäre nach Bedarf zu regulieren.

### Badezimmer

In jedem Wohnhaus befinden sich zwei Badezimmer. Ein großes, geräumiges Pflegebad sowie ein kleineres Bad mit Toilette und Waschbecken. In den Bädern wird Funktionalität mit einer beruhigenden Atmosphäre verbunden, um die Aufenthaltsqualität nachhaltig zu verbessern. Die Gestaltung geht auf die spezifischen Bedürfnisse von Bewohner:innen mit eingeschränkter Mobilität ein – durch leicht erreichbare Armaturen, ausreichend Bewegungsfläche für Pflegekräfte und Sitzmöglichkeiten in

Das Badezimmer ist funktional und zugleich persönlich eingerichtet.



der Dusche. Zur Unterstützung des Pflegealltags gibt es im großen Badezimmer ein Regalsystem mit mehreren Fächern. Jedes Fach enthält einen Korb mit persönlichen Pflegeartikeln, die farblich gekennzeichnet und mit dem Namen oder einem Bild der jeweiligen Bewohner:in versehen sind. So wird die Individualität gewahrt und gleichzeitig eine übersichtliche und unkomplizierte Organisation des Pflegeprozesses unterstützt.

### Abstellraum

Die effiziente Lagerung von Reinigungsutensilien und persönlichen Pflegeartikeln für die Bewohner:innen erfordert ausreichend Platz. Ein Abstellraum ist strategisch in der Nähe des großen Badezimmers positioniert, sodass diese Dinge bei Bedarf leicht zugänglich sind.

## Umsetzungstipps für die Außen- und Innenraumgestaltung

Im Rundgang über den Modellhof hast du gesehen, wie sich die Gestaltungsprinzipien in einem zusammenhängenden räumlichen Entwurf niederschlagen können. Der Modellhof sollte dir ein Bild davon geben, wie ein Pflegehof als Ganzes wirken kann: wie Gebäude, Außenanlagen, Wege, Tiere, Gärten und Innenräume zusammenspielen und gemeinsam eine Umgebung schaffen, die Häuslichkeit, Orientierung, Bewegungsfreiheit, Sinnesanregung und Alltagsaktivität unterstützt. Im folgenden Abschnitt lösen wir uns nun wieder von diesem konkreten Beispiel. Wir möchten dir einige konkrete Hinweise und Tipps für die Gestaltung der Außen- und Innenräume deines Pflegehofs mitgeben. Sie basieren auf aktueller wissenschaftlicher Literatur sowie Praxiserfahrungen von Pflegehöfen auf der ganzen Welt.

### Tipps für die Außenraumgestaltung

Auf einem Pflegehof sind die Außenanlagen Teil des alltäglichen Lebens und nehmen denselben Stellenwert ein wie die Innenräume. Damit sie im Betrieb ihre volle Wirkung entfalten können, sollten einige Dinge, wie beispielsweise die Übergänge zwischen Innen und Außen, die Wegeführung oder das Pflanzkonzept gut durchdacht werden. Grundsätzlich gelten für Außenanlagen für Menschen mit Demenz dieselben Gestaltungsprinzipien, die du am Beginn des Kapitels kennengelernt hast, und sie verfolgen die

gleichen Ziele. Auch hier sind sie nicht als feste Richtlinie zu verstehen, sondern als Tor zur Gestaltung der physischen Umgebung innerhalb deiner Vision, gebunden an deinen Standort und an deine Zielgruppe. Wenn du deine Außenanlagen planst, nimm sie dir also noch einmal vor und gleiche sie mit deinen Plänen ab: Wie ist die Orientierung auf deinem Gelände? In welchem Maße werden die verschiedenen Sinne stimuliert? Im Folgenden möchten wir dir einige konkrete Gestaltungshinweise mitgeben, die unserer Erfahrung nach helfen, die Außenanlagen zu dem zu machen, was unser Ziel ist: unseren Bewohner:innen einen aktivierenden, sinnstiftenden, motivierenden und stimulierenden Raum zu bieten.

### **Die Verbindung von Innen und Außen**

Stell dir vor: In einer Pflegeeinrichtung möchte eine Mitarbeiterin mit ein paar Bewohner:innen einer Wohngruppe nach draußen gehen. Sie motiviert ein paar der anderen Mitarbeiter:innen, und gemeinsam gehen sie mit den Bewohner:innen in deren Zimmer, um ihre Jacken und Schuhe anzuziehen. In mehreren Fahrstuhlfahrten fährt die Gruppe die drei Stockwerke nach unten. Dort angekommen müssen sie um ein paar Ecken biegen, bis sie vor der Tür in den Garten stehen. Diese ist verschlossen – einen Schlüssel gibt es an der Rezeption. Endlich angekommen! Sie drehen eine Runde, allerdings ist gleich Mittagessenszeit und sie müssen wieder nach oben.

Diese kleine Geschichte, die in vielen Pflegeheimen so passiert sein könnte, verdeutlicht die Relevanz von einfach zugänglichen Außenanlagen. Bei solch komplizierter, langwieriger Planung und Koordination ist der Besuch des Gartens ein ganz besonderes Event, das nicht allzu oft stattfinden kann. Viel zu selten gibt es genug helfende Hände und genug Zeit, um mit den Bewohner:innen den Weg nach draußen anzutreten. Damit die Außenanlagen zu einem ganz alltäglich genutzten, „normalen“ Ort des Lebens werden, müssen sie einfach zugänglich sein.<sup>29</sup> Hierfür kannst du bei der Planung deines Pflegehofes einige Dinge beachten:

- Besonderer Wert ist auf den freien, selbstbestimmten Zugang zum Garten zu legen. Barrierefreie Übergänge zwischen Innen- und Außenraum sind Voraussetzung dafür, dass der Garten tatsächlich genutzt wird. Dies ist am einfachsten umzusetzen, wenn sich die Räume des täglichen Lebens der Bewohner:innen ebenerdig befinden. Ohne Fahrstühle, die für einige Menschen schwierig zu nutzen sind und in die nur eine begrenzte Zahl Menschen hineinpasst, ist der Gang nach draußen gleich viel einfacher.<sup>30</sup>

- Auch die Schwellen sollten barrierefrei gestaltet sein, sodass auch Menschen mit Rollatoren oder Rollstühlen einfach zwischen dem Innen- und Außenraum wechseln können.
- Die Türen nach draußen sollten stets unverschlossen sein. Auch wenn dies bei einigen Menschen Bedenken hinsichtlich der Sicherheit der Bewohner:innen auslöst, ist es doch ein fundamental wichtiger Baustein für einen barrierefreien Zugang zu den Außenanlagen (mehr dazu später).
- Auch bodentiefe Fenster und Terrassentüren helfen, die Nutzung des Außenraums zu erhöhen. Es ist viel motivierender, sich auf die Terrasse zu setzen, wenn man sie mit ihren gemütlichen Stühlen unter dem Sonnenschirm sieht und durch eine Terrassentür direkt hinausgehen kann. Grundsätzlich sollten Türen, die nach draußen führen, als solche erkennbar sein, sich also von anderen Türen optisch abheben.

### **Wegeführung**

Ein zentrales Element, um die Bewegungsfreiheit auf dem Gelände für die Bewohner:innen zu maximieren, ist die Wegeführung. Die Wege auf dem Pflegehof verbinden die verschiedenen Orte miteinander und sind im besten Fall – auch ohne ein besonderes Ziel zu haben – ansprechend gestaltet: durch eine Bepflanzung am Wegesrand, durch Vorbeiführen an Tiergehegen oder durch einen besonders schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft.<sup>31</sup> Bei der Planung der Wege sollten einige Dinge beachtet werden:

- Die Wege sollten eine ausreichende Breite haben. Damit zwei Menschen gut aneinander vorbeigehen können, sind mindestens 120 cm nötig. Rollstühle haben einen Wendekreis von ungefähr 150 cm. Daher sollten die Wege entweder so breit sein, oder du planst in regelmäßigen Abständen (beispielsweise alle 15 m) kleine Wende- und Begegnungsflächen für Rollstuhlfahrer:innen ein. Hier empfiehlt sich ein Durchmesser von mindestens 180 cm, da hier dann auch gut zwei Rollstühle aneinander vorbeipassen. Gleichzeitig darf es natürlich auch schmalere Wege geben. Sie führen vielleicht durch ein kleines Waldstück oder durch dichteres Buschwerk zu einem Kompost und sind für alle ein kleines Abenteuer. Bei der Gestaltung des Wegenetzes solltest du also die Funktion der Wege beachten: Auf breiteren Wegen wird eher flaniert, es wird sich unterhalten, angehalten und etwas am Wegesrand betrachtet. Kleine Wege animieren dazu, schneller auf das Ziel zuzulaufen, sich zu unterhalten ist im „Gänsemarsch“ schwieriger.

- Die Wege sollten, wenn möglich, als Rundlauf angelegt sein. So führen sie Spaziergänger:innen von ganz allein wieder zum Ausgangspunkt zurück, ohne in eine Sackgasse zu führen. Gleichzeitig darf es ruhig Kreuzungen und Abzweigungen geben. Die Bewohner:innen dürfen ruhig „gezwungen“ werden, Entscheidungen zu treffen und etwas Neues zu entdecken. Dies fördert die Aufmerksamkeit, Selbstwirksamkeit und Kognition. Wiederkehrende Orientierungshilfen wie vertraute Gehölze, duftende Stauden oder markante Solitärpflanzen können die räumliche Orientierung von Bewohner:innen unterstützen.
- Gibt es doch Wege, die nicht um Tierweiden, Gärten oder Gebäude herumführen können, könntest du statt einer Sackgasse etwas Interessantes planen: einen Stall, einen kleinen Baldachin mit einer Bank oder den Eingang zu einem Tiergehege. Hier einen Moment zu verweilen und Tiere zu beobachten, bevor man wieder umdreht, ist weniger frustrierend, als wenn man vor einem Zaun steht.
- Die Oberfläche der Wege sollte, um die Bewegungsfreiheit aller Bewohner:innen zu gewährleisten, möglichst gerade, rutschfest und griffig sein. Als Materialien kommen beispielsweise großformatige Natursteinplatten oder wassergebundene Deckschichten in Betracht. Asphalt und Beton bieten zwar gute Voraussetzungen für Rutschfestigkeit und Griffigkeit, sind aber hinsichtlich ihrer schlechten Ökobilanz und ihres eher öffentlichen und institutionell wirkenden Charakters nicht zu empfehlen. Um Bewohner:innen dennoch zu fordern, kann es durchaus auch kleinere, unebenere Wege auf dem Gelände geben. Ein kleiner Waldweg oder ein Schotter- oder Holzhackschnitzelweg, der an der Rückseite eines Tiergeheges vorbeiführt, bietet ein kleines Training für Bewohner:innen.
- Die Wege sollten, wenn möglich, nicht direkt an den Schlafzimmerfenstern von Bewohner:innen vorbeiführen. Ein paar Meter Weide oder ein Blumenbeet dazwischen schützen die Privatsphäre.

### ***Selbstbestimmtes Handeln in geschütztem Rahmen***

In der Außenumgebung liegen zentrale Ressourcen für das Wohlbefinden der Bewohner:innen – Bewegung, Tageslicht, Naturkontakt, Sinnesreize und soziale Begegnung. So förderlich dieser Raum ist, verbinden doch viele ein gewisses Sicherheitsrisiko mit der selbstbestimmten Nutzung durch Menschen mit Demenz. Groß ist die Angst vor Verlorengehen, vor Stürzen, vor zu wenig Aufsicht.<sup>29</sup> Hier setzt ein ethisches Dilemma an: Menschen

mit Demenz sind Erwachsene mit einer Biografie, Vorlieben und einem legitimen Anspruch darauf, ihren Alltag selbstbestimmt zu gestalten und sich frei zu bewegen. Gleichzeitig kann die Erkrankung dazu führen, dass Orientierung, Gefahreinschätzung oder Impulskontrolle zeitweise eingeschränkt sind. In der Praxis geht „Sicherheit“ oft mit der Einschränkung der Freiheit einher: Türen werden abgeschlossen, Gärten nur unter Aufsicht besucht. Damit die Außenumgebung ihre volle Wirkung entfalten kann und Bewohner:innen selbstbestimmt größtmögliche Freiheit erleben können, solltest du bei der Gestaltung der Außenumgebung zwar mögliche Risiken verstehen, aber statt einen „Sicherheitskäfig“ zu erstellen, einen geschützten Rahmen bieten, der Erkundung und Aktivität zulässt. Folgende Hinweise können dir dabei helfen:

- Positioniere interessante Orte in der Mitte des Geländes. Früher wurde Menschen mit Demenz oft eine „Weglauftendenz“ attestiert. In den letzten Jahren wurde eher das Wort „Hinlauftendenz“ genutzt, denn Menschen mit Demenz wollen nur in seltenen Fällen „weg“ von einem Ort – viel häufiger möchten sie irgendwo hin: Sie sehen etwas Interessantes und gehen dann dorthin. Gestalte deine Umgebung also so, dass Orte, die die Aufmerksamkeit erregen, nicht an Ausgängen liegen, sondern eher auf dem Gelände.
- Wenn das Gelände eingezäunt sein soll, nutze statt hoher Zäune lieber Hecken. Sie erwecken weniger das Gefühl, eingesperrt zu sein und haben, neben ihrer sichernden Funktion, auch ökologische Vorteile, etwa als Vogelschutzhecken oder Duftträger. Auch können an den Außenseiten des Geländes Tiergehege oder Gemüsegärten platziert werden: Es ist klar, dass das Schaf hinter einem Zaun ist oder der Gemüsegarten durch einen Staketenzaun eingefasst ist. Dass der Zaun aber auch für die Einrahmung des Geländes ist, fällt nicht auf.
- Technologie kann ebenfalls unterstützen: Sensoren können Mitarbeiter:innen einen Hinweis geben, dass jemand durch ein bestimmtes Tor läuft. Auch gibt es GPS-Sender, mit denen sich die Position des Trägers orten lässt. Modernere Technologien können auch bestimmte Bereiche nur für bestimmte Bewohner:innen zugänglich machen. Die Bewohner:innen tragen eine Art Transponder, der je nach Einstellungen bestimmte Türen öffnet oder verschlossen lässt. Der Einsatz dieser Art Technologien sollte unbedingt gut überlegt sein, bedarfsgerecht eingesetzt werden und zur eigenen Vision passen! Lass dich im Zweifel von einer unabhängigen Stelle beraten.

## Technische Hilfen im Alltag mit Demenz

Technische Unterstützung kann für Menschen mit Demenz in vielen Situationen hilfreich sein, etwa bei Orientierungsschwierigkeiten, Hinlauftendenzen oder zur Entlastung von An- und Zugehörigen. Inzwischen gibt es zahlreiche Produkte, Apps und digitale Systeme, die speziell für Menschen mit Demenz und ihr Umfeld entwickelt wurden. Einige Beispiele sind<sup>32,33</sup>:

- **Sensortrittmatte:** Eine Sensortrittmatte kann vor das Bett gelegt werden, um zu melden, wenn eine Person aufsteht. Beim Betreten sendet sie ein Signal an Pflegenden. Einfache Alternativen sind Alarmtrittmatten oder sogenannte Katzenklingeln. Dabei ist zu beachten, dass laute Geräusche erschrecken oder Verwirrung auslösen können.
- **Sturzerfassung durch intelligente Fußböden, Sensormatten oder smarte Fußleisten:** Intelligente Fußböden und smarte Fußleisten können Stürze erkennen und automatisch eine Betreuungsperson informieren. Zusätzlich können manche Systeme auch die Aktivität im Alltag erfassen oder ein Nachtlicht steuern. Sensormatten sind günstiger, erfassen aber nur bestimmte Bereiche der Wohnung. Ein Vorteil dieser Lösungen ist, dass kein Armband getragen werden muss. Nachteilig sind vor allem die höheren Kosten, insbesondere bei fest installierten Systemen.
- **Türalarm:** Ein Türalarm informiert darüber, wenn eine Tür oder ein Fenster geöffnet wird. Das kann helfen, wenn Menschen mit Demenz unbemerkt die Wohnung verlassen. Solche Systeme gibt es als einfache Glocke, Windspiel oder als digitalen Tür- und Fenstersensor mit Nachricht aufs Handy. Wichtig ist, dass das Signal nicht zu laut ist, damit die betroffene Person nicht erschrickt.
- **Personenortung:** Ortungsgeräte können helfen, wenn sich Menschen mit Demenz verlaufen oder nicht mehr nach Hause finden. Zugriffsberechtigte Personen, wie beispielsweise An- oder Zugehörige, können damit den Standort per Smartphone, Tablet oder Computer abrufen. Solche Geräte gibt es zum Beispiel als Uhr, Schuhsohle, kleine Box, Gehstock oder als Pflaster direkt am Körper.

Voraussetzung ist, dass die Person das Gerät tatsächlich bei sich trägt. Die Ortung erfolgt meist über GPS und Mobilfunk.

- **Navigationshilfen:** Navigationshilfen können Menschen mit beginnender Demenz dabei unterstützen, bekannte und neue Wege sicherer zu bewältigen. Über spezielle Apps können unterstützende Personen wie An- und Zugehörige Termine, Routen und Erinnerungen vorbereiten und auf das Smartphone übertragen. Hinweise werden dann unterwegs passend als Text oder Sprachnachricht ausgegeben. Besonders hilfreich ist, wenn vertraute Stimmen genutzt werden, da dies die Akzeptanz erhöhen kann.

Beim Einsatz derartiger Hilfsmittel sollte jedoch vorher gut überlegt werden, ob das Produkt im konkreten Einzelfall wirklich nützlich ist: Technische Hilfen sollen Menschen mit Demenz nur dort unterstützen, wo Hilfe nötig ist, ihnen aber keine Tätigkeiten abnehmen, die sie noch selbst bewältigen können. Zudem sollte sie dem Menschen mit Demenz selbst, den unterstützenden Personen oder beiden zugutekommen. Das wäre beispielsweise gegeben, wenn pflegende An- und Zugehörige durch technische Unterstützung entlastet werden und dadurch mehr Kraft, Zeit und Ruhe für die persönliche Begleitung gewinnen.<sup>33</sup> Auch wird der Einsatz technischer Hilfsmittel immer wieder ethisch diskutiert: Ist es Unterstützung oder Überwachung, wenn ich einen Menschen mit Demenz jederzeit orten kann?<sup>34</sup>

Wichtig ist außerdem, dass Technik nie den menschlichen Kontakt ersetzt. Sie darf Aufmerksamkeit und persönliche Beziehung nicht verdrängen, sondern nur ergänzen. Wer technische Systeme in der Pflege oder Betreuung einsetzt, sollte sich daher nie ganz auf ihre Funktionsfähigkeit verlassen.<sup>33</sup>

## Subtile Aktivierung

Ein zentrales Element von Green Care ist das sinnvolle Tun. Das Aussäen und Ernten von Pflanzen, die Pflege von Tieren und auch das Aufräumen oder Ausmisten sind Handlungen, die produktiv sind. Sie haben für viele Menschen eine tiefe Bedeutung, müssen nicht künstlich erzeugt werden und sind vor allem natürlich.<sup>17,24,35</sup> Das Tolle an Green Care ist, dass für jeden etwas dabei ist, je nach Lust und Laune sowie körperlichen und kognitiven

Fähigkeiten.<sup>31</sup> Und: Natur und Tiere sind nicht nur durch aktives Interagieren erlebbar. Auch das Dabeisein, Beobachten oder Zuhören ist eine Form von Beteiligung und kann sinnstiftend sein.<sup>36</sup> Wer nicht mehr so kann, kann dennoch eingebunden sein: durch das Sitzen am Tiergehege, das Lauschen von Naturgeräuschen oder das gemeinsame Betrachten einer Blumenwiese. Damit die Außenumgebung deines Pflegehofes subtil zu Aktivität einlädt, sei sie aktiv oder passiv, kannst du einige Dinge beachten:

- Generell sollten die Außenanlagen alle Sinne stimulieren, denn durch Stimulation entsteht fast automatisch Aktivität.<sup>14,30</sup> Gleichzeitig sollten die Außenanlagen nicht reizüberflutend sein, denn Menschen mit Demenz können sich Reizen mitunter nicht verschließen und überfordert sein. So können ein leise plätschernder Bachlauf oder das Rauschen des Windes in den Blättern beruhigend wirken, ein ständig bellender Hund aber als störend empfunden werden. Wähle daher Pflanzen und Tiere mit Bedacht: Positioniere in der Nähe der Terrasse ein Hühnergehege, das motiviert, hinzugehen, die Hühner zu füttern, zu beobachten und ihrem leisen Gegacker zu lauschen. Setze aber keinen Hahn hinein, der ständig kräht. Positioniere um die Häuser herum wohlriechende Pflanzen, die animieren, an den Blüten zu riechen, was Erinnerungen an den eigenen Garten wecken kann. Pflanze dort aber keine stark riechenden Gewächse, die das Genießen der Sonne auf einer Bank unmöglich machen.
- Positioniere einige Gärten, Blumenwiesen oder Tiergehege so, dass sie durch die Fenster der Häuser oder von der Terrasse aus gesehen werden können. Denn wie bereits beschrieben, animieren interessante Dinge, die man sieht, dazu, hinzugehen. Zusätzlich gibt es so interessante Orte, die auch für Menschen erreichbar sind, die weniger mobil sind. Sinnstiftende Aktivitäten, und sei es das Zuschauen, wie die Küken ihre ersten Schritte machen und auf Futtersuche gehen, sollen nicht nur denjenigen vorbehalten sein, die weitere Strecken laufen können.
- Selbstverständlich soll es auch Orte wie beispielsweise Ställe oder Weiden geben, die weiter weg von den Häusern sind. Das abendliche Füttern der Tiere erfordert so ganz nebenbei einen Spaziergang, der ein zusätzliches Training ist.<sup>31</sup> Und man kann sich gut vorstellen, dass es einfacher ist, Menschen zu motivieren, rauszugehen, wenn man sagt: „Komm, wir gehen die Ziegen füttern“ als wenn man sagt: „Komm, wir gehen spazieren“.
- „Erzwingen“ Aktivität durch die aktivitätsfördernde Anordnung von haushaltsrelevanten Orten: die verschiedenen Mülltonnen an verschiedenen

Orten des Geländes, das Lager für Kartoffeln in einem Gartenhaus, das Kaminholz in einem Stall. So ist die Erledigung bestimmter Aufgaben immer mit einem kleinen Spaziergang verbunden. Selbstverständlich sollte dies in die täglichen Prozesse passen und Mitarbeiter:innen nicht überfordern.

- Positioniere Dinge, die für die Versorgung von Tieren oder die Pflege des Gartens nötig sind, direkt an dem Ort, zu dem sie gehören. Denn: Was man sieht, wird auch benutzt. Es erfordert außerdem weniger Vorbereitung, wenn die Dinge alle bereits am richtigen Ort sind. Laub wird eher geharkt, wenn die Harke direkt im Gartenhaus neben dem Baum ist; ein Schaf eher gefüttert, wenn das Futter direkt im Stall ist; ein Gemüsebeet eher bearbeitet, wenn die Handschaufel in einer Kiste daneben liegt.

## Pflanzen

Ein zentrales Anliegen von Green Care ist das Leben im Rhythmus der Natur. Pflanzen strukturieren Räume, unterstützen Orientierung, ermöglichen Sinneseindrücke (Geruch, Geschmack, Farbe, Haptik, Geräusche) und schaffen wiederkehrende Anlässe für Aktivität und soziale Interaktionen.<sup>13</sup> Die Natur ist somit Mitgestalterin des Alltags und die positiven Auswirkungen von pflanzenbezogenen Aktivitäten sind vielfach in Studien beschrieben.<sup>37-39</sup> Damit Pflanzen diese Funktionen wirklich leisten, möchten wir dir folgende Tipps mitgeben:

- Für Menschen mit Demenz können kalendarische Zeitangaben an Bedeutung verlieren; Jahreszeiten werden über Temperatur, Licht, Pflanzenentwicklung, Gerüche und Tätigkeiten wahrgenommen. Der Garten sollte daher die jahreszeitliche Empfindung unterstützen: Blühende Kirschbäume, Obstbäume oder Linden fungieren als sogenannte Zeigerpflanzen, die den Übergang der Jahreszeiten sinnlich erfahrbar machen. Ergänzt werden diese Naturzeichen durch saisonale Tätigkeiten: Pflanzen im Frühjahr, Ernten im Sommer, Laubfegen im Herbst, Rückzug und Vorbereitung im Winter.<sup>13,30</sup>
- Bevorzuge lokale Kulturpflanzen (Obst, Beeren, Küchenkräuter, klassische Stauden), weil sie Erinnerungen aktivieren können<sup>13</sup>, so wie der Apfelbaum, dessen Äpfel zum Kochen von Apfelmus genutzt wurden oder die Kastanie, aus deren Kastanien mit den Kindern kleine Männchen gebaut wurden. Exoten (zum Beispiel Bambus, Drüsiges Springkraut, Kirschlorbeer) sind selbstverständlich nicht verboten, aber oft schlechter biografisch

anschlussfähig, pflegeintensiver, können heimische Pflanzen verdrängen und sich unkontrolliert ausbreiten.

- Pflanze Pflanzen, die an die Sinne anknüpfen: Nutze Duft und Berührung entlang von Wegen (Lavendel, Thymian, Minze, Salbei, Rosmarin) als ein Erlebnis im Vorbeigehen. Plane Bewegung im Wind (Gräser, leichte Stauden) für akustische Reize und farbintensive Pflanzen wie Dahlien, Sonnenblumen oder Kirschbäume für visuelle Stimulation.<sup>13</sup> Bei Demenz kann Essen im Sitzen schwerfallen, besonders bei Unruhe oder Bewegungsdrang. Das Konzept „Eat by walking“ (zu Deutsch: „Essen beim Gehen“) beschreibt, dass gut greifbare, mundgerechte Angebote „unterwegs“ helfen können, die Aufnahme zu verbessern. Übertrage das in den Außenraum: Strauchgewächse wie Johannisbeeren, Himbeeren, Stachelbeeren sowie Erdbeeren, Kräuter und Salate in Hochbeeten sind vorteilhaft und können im Innenhof und an Laufwegen zum Pflücken positioniert werden und bei einem Spaziergang genascht werden.
- Pflanzen können auch bei der Orientierung unterstützen. So kann ein großer, alter Baum einen bestimmten Platz markieren, wie einen Marktplatz oder den Außensitzbereich des Cafés. Eine Hecke kann einen Weg säumen und hohe Sonnenblumen den Eingang zu einer Wohngruppe.
- Vermeide giftige und stark reizende Arten (zum Beispiel Fingerhut, Maiglöckchen, Herbstzeitlose, Herkulesstaude) sowie stachelige/spitze Pflanzen in erreichbarer Nähe (vor allem bei Greifimpulsen, Sturzrisiko, Verwechslungen).
- Nutze Laubbäume strategisch für die Sommerbeschattung, beispielsweise auf der Terrasse. Achte jedoch darauf, dass eventuelle Photovoltaikanlagen nicht verschattet werden, und dass keine Obstbäume durch Fallobst zum Sicherheitsrisiko für auf Terrassen sitzende Menschen werden. Viele Baumarten brauchen Jahre, bis sie wirklich Schatten spenden. Hole dir daher Rat zu passenden Arten von Landschaftsplaner:innen oder Gärtner:innen.
- Setze auf regionale, standortgerechte Pflanzen und vermeide Monokulturen. Dies hilft, die Biodiversität zu erhalten und zu fördern. Plane ein paar Jahre in die Zukunft und achte auf Pflanzen, die auch bei veränderten klimatischen Bedingungen gut wachsen. Auch hier können dich Fachleute unterstützen.

- Das Pflanzkonzept sollte zudem verschiedene Höhen haben. So bekommen die Außenanlagen eine Struktur, Tiefe, und Entfernungen können eingeschätzt werden. Auch können so Menschen, die laufen, und Menschen, die in einem Rollstuhl sitzen, gleichermaßen die Pflanzen erleben. Pflanze daher gleichermaßen bodennahe Gewächse wie Vergissmeinnicht oder andere niedrige Blumen, mittelhohe Stauden wie Lavendel und hochwachsende Pflanzen wie Sonnenblumen oder Ehrenpreis. Dazu können Kletterpflanzen wie Wein oder Clematis an Mauern oder einer Pergola wachsen. Hochbeete sind für Kräuter in Küchennähe geeignet und zusätzlich kannst du mittelhohe Beete auf dem Gelände anlegen, beispielsweise mit Umrandung durch wiederverwendete Ziegelsteine oder Baumstämme. Größere Büsche und schließlich Bäume geben einem Ausblick, Perspektive und rahmen ein Gelände ein.
- Für viele ältere Menschen besitzt zudem insbesondere der Gemüsegarten eine hohe identitätsstiftende Bedeutung.<sup>13</sup> Das Kochen und Backen mit Produkten aus dem eigenen Garten ist für viele ein Erlebnis und kann auch auf dem Pflegehof zu einem Event gemacht werden, zu dem auch An- und Zugehörige eingeladen werden. Lege daher einen Gemüsegarten an, in dem gemeinsame Tätigkeiten rund um Aussaat, Pflege und Ernte erledigt und erlebt werden können.

## Tiere

Die Tiere sind ein unabdingbarer Teil des Pflegehofes. Sie sind Motivator:in, Spielkamerad:in, Freund:in, Herzensöffner:in und Therapeut:in zugleich. Tiere können Erinnerungen wecken und soziale Interaktion fördern<sup>40-42</sup>, sie lassen sich streicheln, füttern und kuscheln. Auch bringen sie natürlich Aufgaben mit, von der Säuberung des Stalls über die Reparatur von Zäunen bis hin zum Besuch der Tierärzt:in. Sie sind so ständige Begleiter des Alltags und geben den Takt des Tages vor. Typische, auf Pflegehöfen anzutreffende Hof-tiere sind beispielsweise: Pferde, Esel, Ziegen, Schafe, Hühner, Laufenten oder Schweine. Auch „exotischere“ Tiere wie Alpakas oder Vögel können durchaus Teil der Pflegehoffamilie sein.

Damit die Tierhaltung auf deinem Pflegehof artgerecht ist und es den Tieren und den Bewohner:innen mit ihnen gut geht, solltest du dich intensiv mit den verschiedenen Tierarten, ihren Bedürfnissen, Verhaltensweisen und Belastungsgrenzen auseinandersetzen: Wie viel Platz brauchen sie? Leben sie allein oder in der Gruppe? Wie reagieren sie auf Menschen, Geräusche, Berührungen oder unvorhersehbare Situationen? Welche Rückzugsorte,

Beschäftigungsmöglichkeiten, Fütterungs- und Pflegeroutinen brauchen sie? Auch im laufenden Betrieb muss regelmäßig überprüft werden, ob es den Tieren gut geht und ob die Haltung noch zu ihren Bedürfnissen passt. Dafür brauchst du entsprechende fachliche Kompetenz und/oder eine verlässliche Begleitung durch Tierärzt:innen und andere Fachpersonen.

Einen guten ersten Einstieg in dieses Thema kann dir der Blick in das Deutsche Tierschutzgesetz bieten. Das Gesetz stellt klar, dass das Wohl der Tiere geschützt werden muss und ihnen ohne vernünftigen Grund (wie beispielsweise medizinisch notwendige Eingriffe) keine Schmerzen, Leiden oder Schäden zugefügt werden dürfen. Viele Leitlinien für die Haltung verschiedener Tiere leiten sich von diesem Gesetz ab. Sie sind häufig zwar rechtlich nicht bindend, Veterinärämter orientieren sich aber bei Kontrollen an den gesetzlichen Maßstäben. Es lohnt also ein Blick in die entsprechenden Leitlinien.

## EXKURS

## Leitlinien Pferdehaltung

Die Leitlinien für die Haltung von Pferden<sup>43</sup> legen Mindestgrößen für Pferdeboxen fest – abhängig vom Stockmaß: zwei Mal die Widerristhöhe zum Quadrat. Dies entspricht bei einer Widerristhöhe:

- bis 120 cm: 5,7 m<sup>2</sup>
- bis 148 cm: mindestens 6 m<sup>2</sup>
- bis 165 cm: mindestens 6,6 m<sup>2</sup>
- bis 180 cm: mindestens 7,2 m<sup>2</sup>

Diese Werte sind reine Mindestmaße und nicht automatisch pferdegerecht. Fachleute empfehlen oft deutlich größere Boxen, damit das Pferd sich im Liegen ausstrecken sowie problemlos wenden oder ein paar Schritte gehen kann. Zu kleine Boxen erhöhen Stress und beispielsweise das Risiko des Festliegens. Die Deckenhöhe muss mindestens das 1,5-Fache der Widerristhöhe betragen, darf jedoch nicht unter 2,5 m liegen; bei großen Pferden sind mindestens 3 m sinnvoll. Eine größere Höhe verbessert die Luftqualität und senkt das Risiko für Atemwegsprobleme. Jede Box braucht eine Tränke und einen Futterplatz und muss verletzungssicher sein (keine scharfen Kanten).

Das Gesetz verlangt täglichen Auslauf für Pferde, sofern keine veterinärmedizinischen Gründe dagegensprechen. Eine konkrete

Mindestdauer gibt es zwar nicht, Fachleute setzen jedoch mindestens sechs Stunden an – optimal sind eher rund zwölf Stunden täglich. Der Auslauf muss so bemessen sein, dass das Pferd sich frei bewegen kann. Als Orientierung gelten etwa 150 m<sup>2</sup> für Kleinpferde, bei größeren Pferden entsprechend mehr. In vielen Sportställen verbreitete „Stehpaddocks“ in Boxengröße gelten nicht als Auslauf im rechtlichen Sinn.

Jedes Pferd braucht Zugang zu einem wetterfesten Unterstand. Der Unterstand darf gemeinschaftlich genutzt werden, muss jedoch so groß sein, dass auch rangniedere Tiere geschützt stehen können. Als Orientierung sollte man pro Pferd etwa die für Boxen vorgeschriebene Fläche einplanen. Gibt es mehrere Unterstände, kann die Fläche pro Pferd geringer ausfallen, weil sich unverträgliche Tiere auf verschiedene Unterstände verteilen können.

## Leitlinien Ziegenhaltung

Für die Ziegenhaltung empfehlen Leitlinien<sup>44</sup> eine Stallgröße von mindestens 2,0 m<sup>2</sup> (hornlos) beziehungsweise 2,5 m<sup>2</sup> (gehört) pro Tier. Der Stall sollte mindestens 2,5 m Raumhöhe haben, damit genügend Luftraum pro Tier zur Verfügung steht, und über ausreichend Tageslicht verfügen. Als Richtwert gilt eine Lichteinflussfläche von etwa 1/10 der Bodenfläche. Sinnvoll sind eine klare Gliederung in Fress-/Laufbereich und ein trockener Liegebereich; zusätzlich werden separate Bereiche für kranke Tiere sowie für das Ablammen empfohlen.

Auf der Weide brauchen Ziegen ebenfalls verlässlichen Witterungsschutz. Ein Unterstand kann gemeinschaftlich genutzt werden, muss aber so dimensioniert sein, dass alle Tiere gleichzeitig Schutz finden; als Orientierung werden mindestens etwa 0,5 m<sup>2</sup> pro erwachsenem Tier genannt. Gerade bei nasser, kalter Winterwitterung reicht reiner natürlicher Schutz (zum Beispiel nur Bäume/Hecken) oft nicht aus – dann ist ein geeigneter künstlicher Unterstand oder Stall nötig. Als praktikable Lösungen kommen auch einfache Windschutzvarianten wie Windschutznetze oder Strohballen in Frage. Insgesamt muss die Weidehaltung so organisiert sein, dass Ziegen ihre ausgeprägte Bewegungs- und Kletterlust ausleben können und gleichzeitig jederzeit vor Wind und Wetter geschützt sind.

Ein häufiger Konflikt entsteht, weil das Tierschutzrecht Witterungsschutz für bestimmte Tierarten verlangt, während das Baurecht Bauten im Außenbereich oft untersagt. Das wirkt für viele Halter:innen zunächst widersprüchlich und sorgt entsprechend für Frust. In der Praxis gibt es jedoch meist pragmatische Lösungen: Viele Länder und Gemeinden haben hierfür erleichternde Regelungen. Häufig sind mobile Unterstände oder Weidezelte ohne feste Fundamentierung genehmigungsfrei. Kleinere, offene Schutzhütten können je nach Ausführung als „privilegierte Vorhaben“ der Tierhaltung gelten. Zudem werden teiloffene Konstruktionen (zwei- oder dreiseitig geschlossen, Windschutznetze statt fester Wände) oft eher akzeptiert als vollständig geschlossene Gebäude.

### Nebengebäude und Gartengeräte

Auf dem Pflegehof sind unterschiedliche Funktions- und Nebengebäude zu berücksichtigen, die für die Pflege der Außenanlagen, das Unterbringen der Tiere sowie die Lagerung von hauswirtschaftlichen Dingen nötig sind. Bei der Gestaltung der Außenanlagen solltest du Raum für folgende Nebengebäude und Funktionsorte einplanen:

- Lagerraum für Rollatoren, Rollstühle, Fahrräder oder Scooter
- Möglicherweise Lagerraum für Waschmaschinen, Trockner, Geschirrspüler oder Kühlschränke, die als Ersatzgeräte von Bewohner:innen bei Einzug mitgebracht werden
- Stellplätze für Maschinen wie Rasenmäher oder Trecker
- Möglicherweise Hofcafé
- Werkstatt
- Hütten für Gartengeräte
- Kompostbereiche
- Wertstoffcontainer
- Stallungen für die Pflegehoftiere
- Misthaufen
- Schutzdächer wie Pavillons oder mobile Konstruktionen für Cafébereiche oder temporär für Veranstaltungen
- Möglicherweise Toiletten



### Zeichne deinen Lageplan

Wir möchten dich einladen, das folgende Feld zu nutzen, um einen ersten Lageplan deines Grundstücks zu zeichnen. Du darfst dabei ganz frei und kreativ überlegen, wie Wege verlaufen könnten, wo interessante und aktivierende Orte positioniert sind, welche Tierarten einziehen sollen und wo ihre Ställe und Weideflächen Platz finden und auch wo ruhige Bereiche wie Bänke für eine kleine Pause liegen könnten.



Ein offenes Gartentor heißt einen im Garten eines Wohnhauses willkommen. Die Haustür steht offen, um Innen und Außen zu verbinden. Bodentiefe Fenster ermöglichen die Beobachtung der Außen-umgebung auch vom gemütlichen Sessel aus.



„Pflücke hier Glück“ steht auf dem handgemalten Schild am Rande eines Blumenbeetes. Die andere Seite des gepflasterten Weges flankiert ein Staketenzaun, eine natürliche, unaufdringliche Möglichkeit, den Garten in Zonen aufzuteilen.



Zwei imposante, alte Bäume flankieren diese gemütliche, überdachte Terrasse eines Wohnhauses.



Auf diesem breiteren, gepflasterten Weg kommen die Spaziergänger:innen an Pferdepaddocks vorbei. Um die Pferde zu streicheln, müssen sie ein Stück über Gras gehen – ein kleines Training nebenbei!



Dieser kleine Waldweg führt an der Musikhütte vorbei – hier kann kurz verweilt werden. Am Rand des Weges gibt es zudem kleine Anregungen: eine Tafel mit Informationen zu Vögeln, ein Insektenhotel und einen niederländischen Holzschuh!



Diese gemütliche Terrasse ist eine Einladung, sich zu setzen und den Garten zu betrachten.



In diesen kleinen Häusern wohnen die Bewohner:innen dieses Pflegehofes. Um zum Gemeinschaftshaus zu gelangen, gehen sie durch einen bunten Blumengarten.



Diese Bank und Stühle wurden von Bewohner:innen beim Einzug mitgebracht und bieten nun eine gemütliche Sitzmöglichkeit mit Blick in den Garten.



Diese bunten Ständer mit Wünschen und weisen Worten wurden während eines Festes von Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen sowie An- und Zugehörigen erstellt. Nun flankieren sie zur Erinnerung eine Bank und bieten Gesprächsstoff.



Alle Bewohner:innen haben ihren eigenen Briefkasten.



Ob der noch fährt? Auch ein altes Auto kann zum Kunstobjekt werden und zu Gesprächen über das frühere Lieblingsauto anregen.



Im weitläufigen Garten stehen Obstbäume, Hochbeete und ein Gewächshaus.



In diesem Gewächshaus aus Folie wachsen in Hochbeeten die nächsten Stecklinge heran.



Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in diese Räume fallen.



Geräte für die Gartenarbeit stehen gut sichtbar im Gewächshaus – bereit zur Nutzung.



Blühende Blumen am Wegesrand sind immer ein tolles Gesprächsthema und regen die Sinne an!

## Tipps für die Innenraumgestaltung

Eine wachsende Literaturbasis schlägt vor, sich von der Idee zu lösen, eine demenzgerechte Umgebung müsse darauf ausgelegt sein, Verhaltensweisen zu *reduzieren*. Also beispielsweise Umherwandern, aggressives Verhalten und andere Verhaltensweisen, die als störend empfunden werden können. Stattdessen sollte eine Umgebung so gestaltet sein, dass sie positive Verhaltensweisen *fördert*.<sup>45</sup> Sie sollte also positive Erfahrungen erzeugen, sodass negative Reaktionen gar nicht erst entstehen. Sie sollte Neugierde erzeugen, Sicherheit und Ruhe ausstrahlen und das Engagement in Aktivitäten anregen. Dazu passt, dass der Pflegehof, wie er hier vorgestellt wird, ein ambulant Konzept ist. Die WGs sind wie Privathaushalte zu verstehen und unterliegen daher nicht denselben baulichen und organisatorischen Vorgaben wie stationäre Pflegeeinrichtungen. Das eröffnet mehr Freiheit bei der Gestaltung der Innenräume: Sie sollen nicht institutionell wirken, sondern können stärker an einem normalen Zuhause ausgerichtet sein. Diese Freiheit bedeutet jedoch nicht, dass bestehende Regelungen und Standards irrelevant sind. Viele Vorgaben – etwa zu Barrierefreiheit, Bewegungsflächen, Sicherheit, Brandschutz oder Orientierung – wurden entwickelt, um Menschen mit Unterstützungsbedarf zu schützen und ihnen die Nutzung von Räumen zu erleichtern. Auch wenn sie für ambulant betreute WGs nicht immer unmittelbar oder vollständig verpflichtend sind, können sie daher eine wertvolle fachliche Orientierung bieten. Entscheidend ist, sie nicht schematisch zu übernehmen, sondern immer zu prüfen: Welche Anforderungen helfen den Bewohner:innen tatsächlich? Welche lassen sich mit einer häuslichen, demenzsensiblen Umgebung verbinden? Wo braucht es individuelle Lösungen, die zwar rechtlich zulässig, sicher, aber auch wohnlich sind?

### Die Räume

Die Räume eines Pflegehofes sollten so geplant werden, dass sie den Alltag möglichst selbstverständlich unterstützen. Küche, Essbereich und Wohnzimmer sind zentrale Orte des Gemeinschaftslebens und sollten gut auffindbar, leicht erreichbar und in ihrer Funktion eindeutig erkennbar sein. Rückzugsräume und private Zimmer sollten Schutz und Ruhe bieten, ohne vollständig vom gemeinschaftlichen Leben abgeschnitten zu sein. Auch Nebenräume wie Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, Abstellflächen oder Technikräume sind wichtig, sollten aber den häuslichen Charakter der WG nicht dominieren. Sie müssen funktional sein, ohne dass die Wohnumgebung wie eine Einrichtung wirkt. Bei der Planung deiner Räume kannst du auf einige Dinge besonders achten:

- Achte darauf, dass jeder Raum im Alltag sinnvoll erreichbar ist. Ein Raum erfüllt seine Funktion nur dann gut, wenn Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und Besucher:innen ihn gut finden und selbstverständlich nutzen können. Ein WC sollte dort liegen, wo Bewohner:innen es schnell erreichen und leicht erkennen können. Ein Ruheraum sollte nah genug am Gemeinschaftsbereich sein, um nicht isoliert zu wirken, aber ausreichend geschützt, um tatsächlich Ruhe zu ermöglichen. Ein Hauswirtschaftsraum sollte kurze Arbeitswege unterstützen, ohne mitten im Wohnbereich zu dominieren.
- Plane die Übergänge zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen bewusst. Private Zimmer brauchen eine gute Balance zwischen Nähe zur Gemeinschaft und Schutz der Privatsphäre. Ein Zimmer direkt am lebendigen Mittelpunkt der WG kann für manche Bewohner:innen Sicherheit geben, für andere aber zu unruhig sein. Kleine Übergangszonen können helfen, den Wechsel zwischen privatem Rückzug und gemeinschaftlichem Leben weicher zu gestalten – zum Beispiel ein Flurabschnitt, eine Nische oder ein kleiner Vorbereich.
- Denke bei Größe, Raumhöhe und Proportion nicht nur in Quadratmetern, sondern in Nutzbarkeit und Atmosphäre. Räume müssen groß genug sein, damit Bewohner:innen sich mit Rollator oder Rollstuhl bewegen können, Pflege und Assistenz möglich sind und trotzdem eine wohnliche Möblierung Platz findet. Gleichzeitig sollten sie nicht so groß oder hoch wirken, dass sie unübersichtlich, hallenartig oder institutionell erscheinen. Zudem kann ein Raum rechnerisch groß genug sein und trotzdem schlecht funktionieren, wenn er ungünstig geschnitten ist, zu wenig Stellfläche bietet oder Bewegungsflächen durch Türen, Möbel oder Einbauten blockiert werden. Umgekehrt kann ein gut proportionierter Raum auch bei begrenzter Fläche übersichtlich, wohnlich und flexibel nutzbar sein. Prüfe daher immer, ob in einem Raum die Tätigkeiten möglich sind, die dort stattfinden sollen: Sitzen, Gehen, Drehen, Begleiten, Pflegen, Ausruhen, Mitmachen oder Beobachten.
- Berücksichtige Barrierefreiheit als Grundprinzip für alle Räume; hierfür kannst du dich an der DIN 18040 orientieren<sup>46</sup>. Bewohner:innen sollten sich möglichst selbstständig und sicher durch die WG bewegen können – mit Rollator, Rollstuhl, Gehstützen, eingeschränktem Sehvermögen oder unsicherem Gang. Dazu gehören ausreichend breite Wege, schwellenlose Übergänge, gut erreichbare Bedienungselemente, verständliche, leicht zu bedienende Türen, Bewegungsflächen und gut nutzbare Sanitärräume.

Welche Anforderungen in deinem konkreten Projekt verpflichtend oder sinnvoll sind, solltest du frühzeitig mit Architekt:innen, Fachplaner:innen und den zuständigen Behörden klären.

- Beziehe Licht, Luft, Temperatur und Geräusche von Anfang an mit ein. Natürliches Tageslicht, wirksamer Hitze-, Sonnen- und Blendschutz, gute Be- und Entlüftung sowie angemessener Schallschutz beeinflussen, ob Räume angenehm und gut nutzbar sind. Gerade Menschen mit Demenz können empfindlich auf Lärm, Blendung, Überhitzung oder schlechte Luft reagieren.
- Nutze Fenster als Verbindung zwischen Innen und Außen. Fenster bringen nicht nur Licht in einen Raum, sondern ermöglichen Ausblicke und Teilhabe am Leben draußen. Wenn Bewohner:innen auch im Sitzen nach draußen schauen können, erleben sie Wetter, Tageszeit, Garten, Tiere oder vorbeigehende Menschen mit, ohne den Raum verlassen zu müssen. Gleichzeitig brauchen Fenster einen guten Sonnen-, Blend- und Sichtschutz, damit sie nicht zu Überforderung, Hitze oder dem Gefühl ständiger Beobachtung führen.
- Plane Räume so flexibel, dass sie für unterschiedliche Bedürfnisse nutzbar sind. Räume auf einem Pflegehof müssen Gemeinschaft und Rückzug und Aktivität, Unterstützung und Selbstwirksamkeit erlauben. Gemeinschaftsräume sollten verschiedene Nutzungen zulassen – Essen, Gespräche, Spielen, Lesen, Fernsehen, Besuch empfangen oder einfach Dabeisein. Private Räume sollten persönliche Gestaltung erlauben und zugleich pflegerische Unterstützung ermöglichen. Sanitärräume sollten sicher und funktional sein, aber möglichst wenig institutionell wirken.
- Vergiss die „unsichtbaren“ Räume nicht. Nebenräume wie Abstellräume, Vorratsräume, Hauswirtschaftsräume oder Technikräume wirken auf den ersten Blick weniger wichtig, entscheiden aber mit darüber, ob der Alltag reibungslos funktioniert. Wenn Stauraum fehlt, landen Pflegehilfsmittel, Reinigungsmaterialien oder Alltagsgegenstände schnell in den Wohnbereichen. Plane daher ausreichend Nebenflächen ein, sodass die Gemeinschaftsräume wohnlich bleiben und Mitarbeiter:innen trotzdem gut arbeiten können.

## RAUM FÜR DEIN PROJEKT



### Die Räume deines Pflegehofs durchdenken

Nimm dir die Zeit, einmal in Ruhe über die Räume auf deinem Pflegehof nachzudenken. Welche Räume braucht dein Pflegehof und was ist dir bei ihrer Gestaltung besonders wichtig? Welche Rolle spielen sie im Alltag? Welche Räume sollten nah beieinanderliegen – und welche brauchen bewusst Abstand?

**Schritt 1:** Planst du einen Neubau oder eine umfangreiche Anpassung eines oder mehrerer Bestandsgebäude, dann beginne mit der Erstellung eines Raumbeziehungsdiagramms. Es hilft dir, schon in einer frühen Entwurfsphase sichtbar zu machen, welche Räume du brauchst, wie sie zueinander liegen sollten und welche Wege, Blickbeziehungen oder Übergänge dir wichtig sind. Das Diagramm muss noch kein Grundriss sein. Es geht vielmehr darum, deine Vorstellungen zu ordnen und erste räumliche Zusammenhänge zu erkennen. Du kannst es später auch mit Planungspartner:innen, etwa einer Architekt:in, besprechen und als gemeinsame Gesprächsgrundlage nutzen. Möchtest du einen Pflegehof in bestehenden Gebäuden realisieren und sind die Raumbeziehungen durch den Bestand bereits weitgehend vorgegeben, kannst du das Raumbeziehungsdiagramm nutzen, um die vorhandene Struktur noch besser zu verstehen. Gehe alternativ gerne bereits zum nächsten Schritt über.

Wenn du mit der Erstellung eines Raumbeziehungsdiagramms beginnst, könntest du beispielsweise als erstes festlegen, dass jedes Bewohnerzimmer Zugang zu einem Flur haben sollte. Über den Flur sollten dann andere Räume wie die Küche oder das Wohnzimmer verbunden sein. Vielleicht möchtest du, dass Wohnzimmer und Küche auch untereinander verbunden sind. Dein Raumbeziehungsdiagramm würde dann so aussehen:

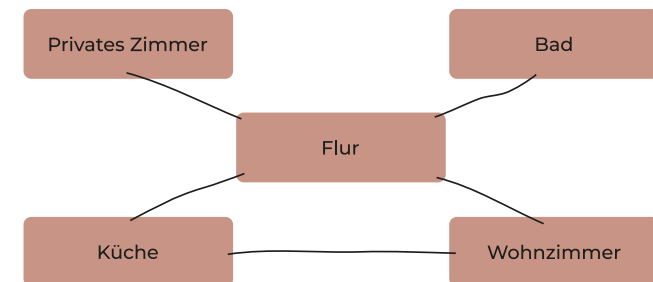


Abbildung 3-1: Beispielhaftes Raumbeziehungsdiagramm für eine WG

Um zu starten, liste dir einmal alle Räume auf, die es gibt. Hierfür haben wir dir eine Vorlage erstellt. Du kannst die Räume ausschneiden und je nach Wunsch auf der bereitgestellten Freifläche auf der nächsten Seite durch Linien verbinden. Durch das Verschieben der Räume hin zu einem möglichst effizienten Wegenetz wird so schon eine gute Basis für dein erstes Raumprogramm entstehen! Wenn du möchtest, kannst du auch unterschiedliche Linien zeichnen, um unterschiedliche Raumbeziehungen darzustellen:

- Diese Räume sollten direkt miteinander verbunden sein.
- Diese Räume sollten nah beieinanderliegen, brauchen aber keine direkte Verbindung.
- ~~~~~ Diese Räume sollten bewusst voneinander getrennt oder abgeschirmt werden.
- > Hier ist eine Blickbeziehung gewünscht.

**Schritt 2:** Nachdem du die Beziehungen deiner Räume durchdacht hast, halte die wichtigsten Merkmale deiner Räume fest. Die nachfolgende Tabelle 3-1 soll dir helfen, deine Gedanken zu ordnen, damit du leichter mit Dritten über deine Vorstellungen ins Gespräch kommen kannst. Überlege bei jedem Raum: Was passiert hier im Alltag? Was soll der Raum für die Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen oder Besucher:innen ermöglichen? Welche Atmosphäre soll entstehen? Wo sollte der Raum liegen und mit welchen anderen Räumen oder Außenbereichen sollte er verbunden sein? Gibt es besondere Anforderungen, zum Beispiel an Ruhe, Licht, Stauraum, Bewegungsflächen, Barrierefreiheit, Pflege, Orientierung oder Rückzug? Notiere auch offene Fragen oder erste Ideen, die du später weiter klären möchtest.



|                 |            |                     |  |  |
|-----------------|------------|---------------------|--|--|
| Flur            | Lagerraum  | Hauswirtschaftsraum |  |  |
| Badezimmer      | Wohnzimmer | WC                  |  |  |
| Privates Zimmer | Küche      | Technikraum         |  |  |

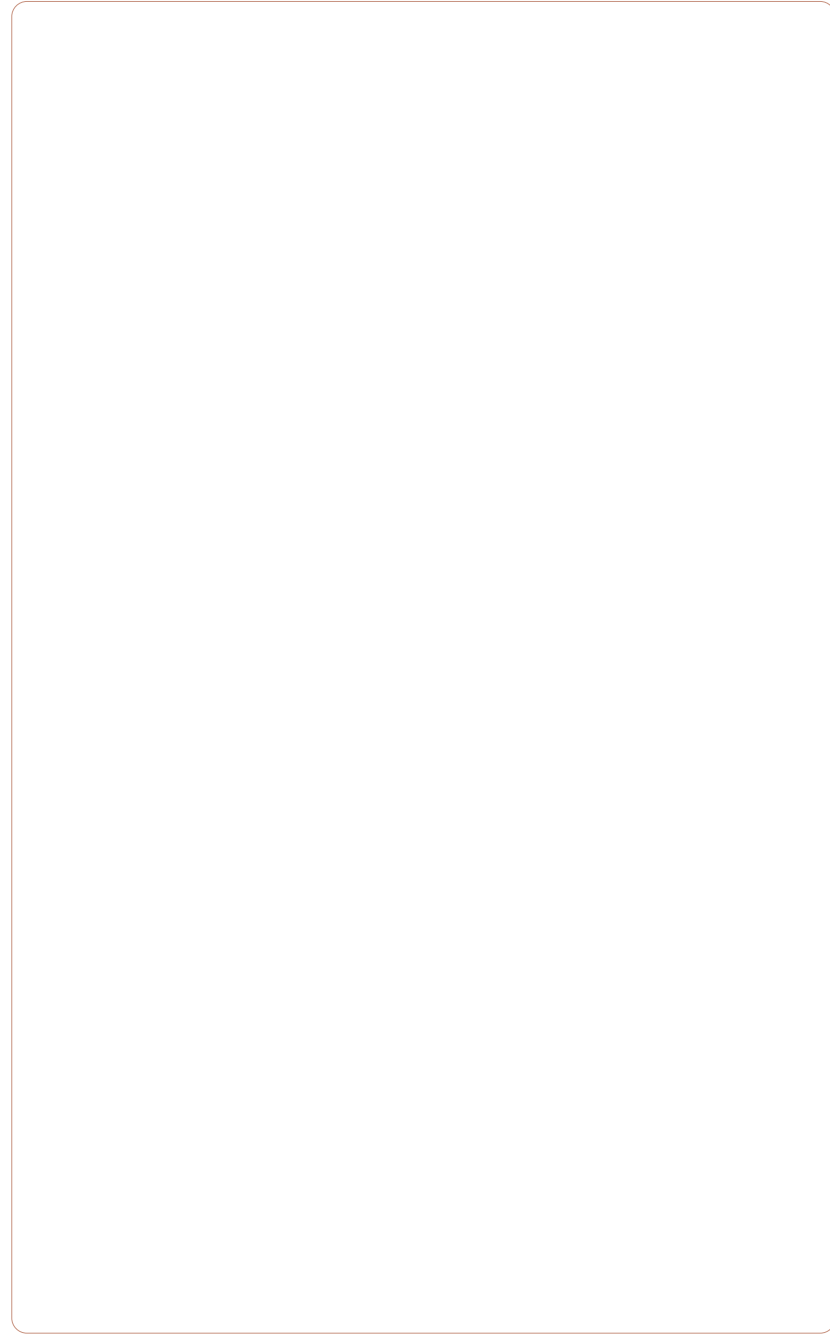


Tabelle 3-1: Die Räume deines Pflegehofs und ihre wichtigsten Merkmale

| Raum                      | Beschreibung | Lage und Raumbeziehungen | Besondere Anforderungen | Offene Fragen und Ideen |
|---------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Eingang/Garderobe         |              |                          |                         |                         |
| Küche                     |              |                          |                         |                         |
| Essbereich                |              |                          |                         |                         |
| Ruheraum/<br>Rückzugsraum |              |                          |                         |                         |
| WC                        |              |                          |                         |                         |
| Badezimmer/<br>Pflegebad  |              |                          |                         |                         |
| Hauswirtschaftsraum       |              |                          |                         |                         |
| Vorratsraum               |              |                          |                         |                         |
| Abstellraum               |              |                          |                         |                         |
| Technikraum               |              |                          |                         |                         |
| Terrasse                  |              |                          |                         |                         |

## Möbel und Einrichtungsgegenstände

Erst durch die Einrichtung erhält ein Raum eine Identität, erzählt etwas über die Menschen, die ihn nutzen, und schafft Wiedererkennbarkeit. Möbel geben dem Raum Struktur und Orientierung, definieren Zonen, Blickachsen und Wege – und beeinflussen, ob ein Raum als ruhig, einladend, aktivierend oder überfordernd empfunden wird. Materialien, Formen, Farben und Oberflächen wecken Erinnerungen, vermitteln Geborgenheit oder Distanz und prägen das Gefühl von Zuhause – oft stärker als Architektur oder Technik. Hier ein paar Tipps:

- Denke in „Erfahrungen“: Welche Erfahrungen sollen Menschen in einem bestimmten Raum haben oder machen?<sup>47</sup> Die ausgewählten Möbel und Einrichtungsgegenstände sollten diese Erfahrungen hervorrufen. Sollen deine Bewohner:innen beispielsweise beim Essen Gespräche führen, ein Gefühl von Verbundenheit spüren und das Essverhalten angeregt werden, eignen sich kleine Tische. Hier wird wie in einer Familie gemeinsam gegessen. In einer kleinen Runde nah beieinander zu sitzen, erleichtert Gespräche, und wenn man sieht, wie andere essen, wird auch der eigene Hunger angeregt. Soll im Wohnzimmer gemütliches Lesen möglich sein, richte eine Sofaecke mit einem sichtbaren Bücherregal ein und vielleicht einem kleinen Beistelltisch, auf dem ein paar Zeitschriften liegen.
- Bei der Einrichtung der Räume können Einrichtungsgegenstände neu gekauft werden, aber es kann auch auf den sich auflösenden Hausstand der einziehenden Bewohner:innen zurückgegriffen werden. Letzteres ist eine gute Alternative, sowohl für die Nachhaltigkeit als auch für den Identifikationsfaktor – denn der eigene Schrank, der gemütliche Sessel oder auch ein vertrautes Bild ist für neu einziehende Bewohner:innen ein Stück Zuhause. So erreichst du, dass sich die Einrichtung auf dem Pflegehof mehr nach einem Zuhause anfühlt und weniger nach einem standardisierten oder designorientierten Einrichtungskonzept. Es lohnt sich außerdem, sich auf Hausauflösungsflohmärkten, auf denen durchaus hochwertige Einrichtungsgegenstände angeboten werden, umzuschauen. Das kann durchaus auch das Budget schonen. Die einzigartigen und vielfältigen Stücke von diesen Märkten bereichern die Atmosphäre und verleihen jedem Raum eine individuelle Note.
- Eine gute Raumatmosphäre entsteht durch dekorative Elemente, die Identität sichtbar machen und den Raum „bewohnt“ wirken lassen. Bilder, Bücher oder Pflanzen bieten positive Reize, fördern emotionale Bindung

und können zugleich Hinweise geben, in was für einem Raum wir uns befinden. Wichtig ist dabei die Balance: Unordnung reduziert Orientierung, aber ein steril „perfekter“ Raum wirkt oft fremd – ein gewisses Maß an bewusst gestaltetem, alltagsnahen „kreativen Chaos“ kann Geborgenheit unterstützen.

- Vermeide Stolperfallen wie lose Teppiche oder Läufer. Zwar lassen sie einen Raum gemütlich wirken, stellen aber für Menschen mit unsicherem Gang, Rollator oder eingeschränkter Wahrnehmung ein erhöhtes Sturzrisiko dar. Auch sind sie mit einem Rollstuhl schwieriger befahrbar und schränken so die Bewegungsfreiheit ein.

## Green Care im Innenbereich

Auch im Innenbereich lässt sich Natur als Ressource für Aktivität und Wohlbefinden nutzen – auch wenn Wetter, Mobilität oder Tagesform den Aufenthalt draußen einschränken.<sup>48</sup> Und auch Tiere gehören zu Green Care. Wir geben dir im Folgenden einige Hinweise für eine erfolgreiche Integration im Innenbereich:

- Natur kann einerseits rein dekorativ wirken, beispielsweise durch Naturbilder an der Wand. Allerdings geht es bei Green Care um Aktivität und um eine Stimulation aller Sinne, daher sollte die Natur aktiv erlebbar gemacht werden: als Kräuterbank in der Küche, als Pflanzstation im Gemeinschaftsraum, als jahreszeitliche Tisch- und Fensterzonen, als kleine Werk- und Sortierflächen für Blumen, Blätter oder Samen.
- Das Dekorieren mit Naturmaterialien kann als Marker für die Jahreszeiten dienen. Gemeinsam mit Bewohner:innen können Zweige, Blüten, Obst, Kräuter, Zapfen oder Blätter gesammelt und gebastelt werden, nebenher dienen sie als Gesprächsthema.<sup>13</sup>
- Platziere Kräuter, Teepflanzen oder essbare Blüten dort, wo gekocht und gegessen wird; das verbindet Sinneseindrücke direkt mit einer Handlung: Geruch – Geschmack – Probieren.
- Denke Sicherheit und Hygiene mit: Nutze ausschließlich ungiftige Pflanzen und stabile, kippsichere Gefäße. Lege Verantwortlichkeiten für die Pflege fest, beispielsweise im Dienstplan, damit Pflanzen nicht verwelken.

- Naturmaterialien haben auch haptische Qualitäten: Holz, Kork, Naturtextilien, Stein, Lehm oder Körbe haben spannende Oberflächen und können gemeinsam oder allein erfüllt werden.
- Neben Hoftieren leben möglicherweise auch Haustiere auf deinem Pflegehof. Diese sollten bei der Gestaltung der Innenräume mitgedacht werden. Beachte beispielsweise Platz für Dinge wie einen Kratzbaum für Katzen, Liegeplätze oder Körbchen. Für die meisten Haustiere solltest du außerdem einen geschützten Rückzugs- oder Ruhebereich mitdenken. Dieser Ort sollte den Tieren Sicherheit geben und ihnen ermöglichen, sich bei Bedarf zurückzuziehen. Gleichzeitig kann es Situationen geben, in denen Haustiere und Menschen vorübergehend voneinander getrennt werden sollten – etwa wenn jemand mit Angst vor Hunden oder einer Allergie zu Besuch kommt. Auch während der Mahlzeiten kann eine räumliche Trennung sinnvoll sein. Bewohner:innen füttern Haustiere manchmal gerne vom Tisch; das ist zwar meist gut gemeint, kann bei den Tieren aber zu Magenverstimmungen oder langfristig zu Übergewicht führen. Viele Pflegehöfe planen daher feste Ruhezeiten für ihre Haustiere während der Mahlzeiten ein. Wichtig ist, dass die Rückzugsorte der Tiere positiv besetzt sind und nicht als Strafe erlebt werden.

### **Haushalts- und Unterhaltungsgeräte**

Auf einem Pflegehof wird gekocht, gewaschen, aufgeräumt, Geschirr gespült – und die Haushaltsgeräte entscheiden mit darüber, ob diese Routinen stressarm und zuverlässig funktionieren. Gut ausgewählte Geräte ermöglichen Bewohner:innen, je nach Fähigkeit, weiterhin an vertrauten Tätigkeiten teilzuhaben, entlasten Mitarbeiter:innen und schaffen planbare Abläufe. Die folgenden Tipps zeigen, wie Geräte so ausgewählt und eingesetzt werden, dass sie den Hofbetrieb unterstützen, den Alltag erleichtern und zugleich ein wohnliches, alltagsnahes Umfeld stärken:

- Geräte, die in den Wohnräumen stehen, wie beispielsweise Geschirrspüler, sollen möglichst leise arbeiten, um die Bewohner:innen nicht zu stören, insbesondere diejenigen mit empfindlichem Gehör oder die Personen, die eine ruhige Atmosphäre zur Entspannung benötigen. Geräte wie Waschmaschinen oder Trockner sollten getrennt von den Aufenthaltsräumen im Hauswirtschaftsraum untergebracht werden.
- Ein für die Nachhaltigkeit besonders wichtiger Punkt ist die Bevorzugung von Energie- und Wassersparprodukten. Geräte mit hoher Energieeffizienz

und geringem Wasserverbrauch helfen, die Umweltbelastung und Betriebskosten zu senken.

- Wie andere Möbelstücke auch, können Geräte wie Waschmaschinen, Trockner und Geschirrspüler von den Bewohner:innen bei ihrem Einzug aus ihren eigenen Haushalten mitgebracht werden. Diese sind deutlich kostengünstiger als neue Geräte oder professionelle Industriegeräte. Gleichzeitig halten sie möglicherweise weniger lang und müssen daher öfter ausgetauscht werden. Für die Lagerung kann auf dem Gelände ein separater Lagerraum eingerichtet werden. Falls es notwendig ist, diese Geräte zu kaufen, empfiehlt es sich, bei der Auswahl Modelle zu wählen, die eine lange Lebensdauer und Zuverlässigkeit bieten, was besonders in einem Haushalt mit vielen Bewohner:innen zu niedrigeren Neubeschaffungs- und Wartungskosten führt.
- Auch die Reparaturfähigkeit sollte berücksichtigt werden. Es ist vorzuziehen, Markengeräte zu verwenden, die von standortnahen Dienstleister:innen schnell repariert werden können, um Ausfallzeiten zu minimieren und den reibungslosen Betrieb der WG sicherzustellen.
- Um Kompatibilität und Benutzer:innenfreundlichkeit zu gewährleisten, sind Geräte mit Standardmaßen und üblichen Anschlüssen zu bevorzugen. Diese Flexibilität erleichtert den Austausch von Geräten und ermöglicht eine einfache Integration in die verfügbaren Räume.
- Aus Sicherheitsgründen sollten Geräte wie Bügeleisen, Haartrockner und Toaster mit Überhitzungsschutz ausgestattet sein. Diese Funktion sorgt dafür, dass sie bei Überhitzung automatisch abschalten, um mögliche Unfälle zu verhindern und die Sicherheit der Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen zu gewährleisten. Auch bei der Auswahl von Küchengeräten wie Herd, Mikrowelle und Backofen kann auf eine automatische Abschaltfunktion geachtet werden. Diese Sicherheitsmechanismen ermöglichen es den Bewohner:innen, die Geräte zu nutzen, ohne das Risiko einzugehen, sie unbeabsichtigt eingeschaltet zu lassen.
- Eine einfache Bedienbarkeit ist sowohl für die Bewohner:innen als auch für Mitarbeiter:innen unerlässlich, um die Geräte ohne langes Lesen von Bedienungsanleitungen verwenden zu können.
- Für Unterhaltung können ein Smart-TV und ein WLAN-gebundenes Smart-Radio mit automatischer Abschaltfunktion benutzt werden.

So werden die Geräte nach einer selbst gewählten Zeit automatisch ausgeschaltet, wenn sie nicht mehr genutzt werden.

### Wände, Farben und Böden

Farbe, Wandgestaltung und Bodenbeläge beeinflussen stark, wie gut Menschen Räume lesen können, ob sie wichtige Elemente wie Türen oder Sanitärkeramik erkennen und ob eine Umgebung stimmig, beruhigend oder irritierend wirkt. Gerade bei Menschen mit Demenz können sich Wahrnehmung und Verarbeitung visueller Reize verändern: Kontraste, Blendung, Muster, Spiegelungen oder Farbcodierungen können Orientierung unterstützen, aber auch Verwirrung auslösen, wenn sie ungünstig eingesetzt werden. Deshalb solltest du Farben, Wände und Böden nicht nur nach ästhetischen Gesichtspunkten auswählen, sondern immer auch danach fragen, ob sie Orientierung, Sicherheit, Wohnlichkeit und Ruhe unterstützen.

- Finde beim Farbkonzept ein Gleichgewicht zwischen Anregung und Reizüberflutung. Die Farbpalette sollte unaufdringlich, aber abwechslungsreich sein. Sie sollte die Sinne subtil ansprechen, ohne sie zu überfordern.<sup>49,50</sup> Sanfte, natürliche Töne eignen sich, um eine ruhige Atmosphäre zu schaffen. Gezielte Farbakzente können dagegen genutzt werden, um die Aufmerksamkeit der Bewohner:innen auf bestimmte Orte zu lenken, beispielsweise auf eine Sofaecke, eine Tür oder einen wichtigen Aufenthaltsbereich.
- Setze Farben gezielt ein, statt jeden Raum stark unterschiedlich zu gestalten. Farben können helfen, Bereiche wiederzuerkennen und Orientierung zu geben. Gleichzeitig sollten starke Farbkontraste zwischen Räumen vermieden werden. Ein plötzlicher Wechsel der Farbigkeit – besonders am Boden – kann für Menschen mit Demenz irritierend wirken und sie davon abhalten, einen Raum zu betreten. Achte deshalb darauf, dass Farbwechsel nachvollziehbar und ruhig gestaltet sind.
- Nutze Kontraste dort, wo etwas erkannt werden soll. Menschen mit Demenz kann es helfen, wenn wichtige Elemente deutlich vom Hintergrund unterscheidbar sind. Eine WC-Tür sollte sich beispielsweise von der Wand abheben und ein Lichtschalter nicht in der Wandfarbe verschwinden. Auch Möbel können durch Kontraste besser erkannt werden, etwa ein Stuhl vor einer hellen Wand oder ein Tisch, der sich vom Boden absetzt. Gleichzeitig sollten Kontraste nicht so stark oder großflächig eingesetzt werden, dass sie irritieren oder wie Hindernisse wirken.

- Gestalte Wände ruhig, aber nicht leer. Wände sollten zur wohnlichen Atmosphäre beitragen, ohne den Raum zu überladen. Sehr unruhige Tapeten, kleinteilige Muster oder zu viele Bilder können schnell überfordernd wirken. Persönliche Fotos, vertraute Bilder, eine gut platzierte Wanduhr oder ein Regal mit Erinnerungsstücken können dagegen Orientierung geben, Gespräche anregen und den Raum persönlicher machen.
- Nutze natürliche Materialien für Wände und Innenraumbekleidung. Materialien wie Lehm, Holz oder Jute können mit ihren warmen Farben und interessanten Texturen dazu beitragen, Natur nach drinnen zu holen. Sie wirken häufig wohnlich und vertraut und können eine angenehme, heimelige Atmosphäre schaffen. Je nach Material können sie außerdem die Raumluft positiv beeinflussen, etwa durch die Regulierung der Luftfeuchtigkeit, und im Vergleich zu manchen synthetischen Materialien eine bessere ökologische Bilanz haben.
- Achte darauf, dass Wand, Boden und Türen gut unterscheidbar sind. Wenn Wand, Tür und Boden farblich sehr ähnlich sind, können Räume schwerer zu erfassen sein. Türen, die Bewohner:innen finden sollen, dürfen sich sichtbar von der Wand abheben. Türen zu weniger relevanten Räumen, etwa Technik- oder Abstellräumen, können dagegen unauffälliger gestaltet werden. Auch der Übergang zwischen Wand und Boden sollte klar genug erkennbar sein, damit der Raum gut lesbar bleibt.
- Richte besonderes Augenmerk auf den Boden. Egal, wohin wir gehen, mit dem Boden sind wir immer in Kontakt. Bei Menschen mit Demenz können Veränderungen der visuellen Wahrnehmung dazu führen, dass Kontraste, Muster, Spiegelungen oder Schatten anders interpretiert werden als beabsichtigt. Ein dunkler Streifen kann wie eine Stufe oder ein Loch wirken, eine glänzende Fläche wie Nässe oder Wasser, ein kleinteiliges Muster wie Schmutz oder ein Hindernis. Solche Fehlinterpretationen können Unsicherheit, Vermeidung, Unruhe und Sturzrisiken verstärken.
- Vermeide abrupte Farbsprünge und stark gemusterte Übergänge zwischen Räumen.<sup>51</sup> Besonders an Türschwellen oder Übergängen zwischen zwei Bodenbelägen können starke Hell-Dunkel-Kontraste irritierend wirken. Bewohner:innen könnten den Übergang als Stufe, Kante oder Hindernis wahrnehmen. Wenn unterschiedliche Bodenbeläge nötig sind, sollten sie möglichst ruhig, schwellenlos und gut nachvollziehbar ineinander übergehen.

- Vermeide hochglänzende oder reflektierende Oberflächen. Spiegelungen auf PVC, hochpoliertem Stein oder anderen glänzenden Materialien können als nass oder rutschig gedeutet werden.<sup>51</sup> Das kann dazu führen, dass Bewohner:innen stehen bleiben, Umwege machen oder sich unsicher fühlen. Bevorzuge daher matte, reflexionsarme Oberflächen, besonders in Fluren, Küchen, Bädern und anderen häufig genutzten Bereichen.
- Achte auf eine gute Rutschhemmung. Besonders in Räumen wie Bad, Küche oder Eingangsbereich ist es wichtig, dass der Boden sicheren Halt bietet.<sup>52</sup> Das kann zum Beispiel über eine geeignete Oberflächenqualität oder bei Fliesen über einen höheren Fugenanteil unterstützt werden. Der Boden sollte auch dann sicher begehbar bleiben, wenn er feucht wird.
- Berücksichtige die Reinigungsfähigkeit und Reparaturfähigkeit des Bodenbelags und auch der Wandflächen. In einer WG sind Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen, Besuch und möglicherweise auch Tiere in den Räumen unterwegs. Deshalb sollten Böden und Wände robust sein, Schmutz möglichst wenig annehmen und schnell gewischt oder gesaugt werden können. Gleichzeitig ist es hilfreich, wenn Teile bei Beschädigungen einfach repariert oder ausgetauscht werden können.
- Denke auch an technische Anforderungen. Je nach Heizkonzept müssen Bodenbeläge beispielsweise für eine Fußbodenheizung geeignet sein. Mittlerweile kommen dafür verschiedene Materialien infrage, etwa Lino- leum, keramische Beläge oder Holzparkett. Wichtig ist, dass der Boden nicht nur optisch und atmosphärisch passt, sondern auch mit den technischen Anforderungen des Gebäudes vereinbar ist.
- Prüfe Farben, Wandmaterialien und Böden immer im Zusammenspiel mit Licht. Eine Farbe kann je nach Tageslicht, künstlicher Beleuchtung und Raumgröße ganz unterschiedlich wirken. Auch Böden können bei bestimmten Lichtverhältnissen stärker glänzen, dunkler erscheinen oder Schatten werfen. Schau dir Materialien deshalb möglichst unter realistischen Bedingungen an, bevor du dich endgültig entscheidest.

### Lichtkonzept

Die richtige Beleuchtung hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Stimmung und die Atmosphäre eines Raumes. Durch die Kombination verschiedener Beleuchtungstypen kann auf die spezifischen Bedürfnisse der Bewohner:innen im Laufe des Tages eingegangen werden.<sup>53,54</sup>

- Eine hellere Beleuchtung sorgt für ausreichend Licht bei Aktivitäten und Aufgaben wie beispielsweise der Pflegebehandlung oder Vorbereitung von Speisen.<sup>55</sup> Hierfür sollten helle Deckenleuchten als direkte Beleuchtung eingesetzt werden.
- Sanftere Beleuchtung erzeugt eine ruhige und entspannende Atmosphäre, beispielsweise am Abend. Hierfür ist indirektes Licht geeignet sowie kleinere Lampen auf einem Nachttisch oder einem Beistelltisch im Wohnzimmer.
- Zusätzlich können Punktleuchten eingesetzt werden, wodurch die Umgebung dynamischer wirkt. So erzeugt ein kleiner Strahler visuelles Interesse für bestimmte Bereiche, Bilder oder architektonische Merkmale im Raum.
- Neben künstlichen Lichtquellen ermöglichen große Fenster, dass ausreichend natürliches Licht in die Räume strömt. Über den Tag können Bewohner:innen das sich verändernde Licht erleben und haben so ein Gefühl für die Uhrzeit und das Wetter.



In dieser Tagespflege gibt es klare Zonen: Eine ruhige Sofaecke am Kamin und ein Tisch am Fenster für Aktivitäten, die mehr Licht benötigen. Gegessen wird ebenfalls in kleinen Gruppen an denselben Tischen.



Dieses Kunstobjekt wurde von einer Bewohnerin mitgebracht und hat seinen Platz im Wohnzimmer gefunden.



Dieser Friseursalon auf einem Pflegehof ist eine Schatzkammer! Hier wird bewusst nicht mit opulenten Einrichtungsgegenständen und Dekoration gespart.



Ein altes Bild erinnert an die Vergangenheit des Pflegehofes als Reit- und Zuchtgestüt.



Die eigenen Zimmer können von Bewohner:innen selbst eingerichtet werden. Blumen finden immer einen Platz!



Zwischen Historie und Kitsch: Diese Deko-Objekte wurden von Bewohner:innen mitgebracht und haben ihren Platz auf einem Regal gefunden.



Hier liest es sich gut: zwischen gut abgestimmten Möbeln aus dem eigenen Zuhause und mit Blick in die Natur.



Hier wird die Natur nach drinnen geholt und findet neben einem alten Grammophon einen dekorativen Platz.



Dieses Wohnzimmer ist eine gemütliche Kombination aus von Bewohner:innen mitgebrachten Möbeln und Kunstgegenständen. Tür und Boden sind farblich klar von der Wand zu unterscheiden und unterstützen so die Orientierung. Viel Licht fällt durch die großen Fenster.



Kreatives Chaos bei den Kaffeetassen – sie wurden über die Jahre beim Einzug mitgebracht.



Auch eine gut sortierte Vorratskammer darf in einer WG nicht fehlen.



Auf diesem Pflegehof gibt es einen kleinen Second-Hand-Laden, in dem Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und Besucher:innen stöbern können.

## Gesetzliche Grundlagen für die bauliche Umsetzung eines Pflegehof-Projektes

Für die bauliche Umsetzung deines Vorhabens musst du frühzeitig klären, welche rechtlichen Anforderungen gestellt werden. Das Baurecht entscheidet darüber, ob du auf einem Grundstück bauen darfst, was genau du bauen darfst und wie das Ganze auszusehen hat. Es sorgt außerdem dafür, dass Gebäude sicher sind, dass sie zueinander passen und dass niemand durch schlechte Planung in Gefahr gerät. In Deutschland ist das Baurecht ein verzweigtes System aus Regeln und Vorschriften. Aber keine Sorge, du musst nicht alles im Detail verstehen – dabei können dich die Planungspartner:innen unterstützen, die wir dir im nächsten Abschnitt vorstellen. Damit du trotzdem weißt, worauf es ankommt, möchten wir versuchen, dir an dieser Stelle einen ersten Überblick über das Thema Baurecht zu geben. Das Baurecht teilt sich grob in zwei Bereiche auf, das private und das öffentliche Baurecht. Beide spielen eine Rolle, wenn du ein Pflegehof-Projekt verwirklichen willst.

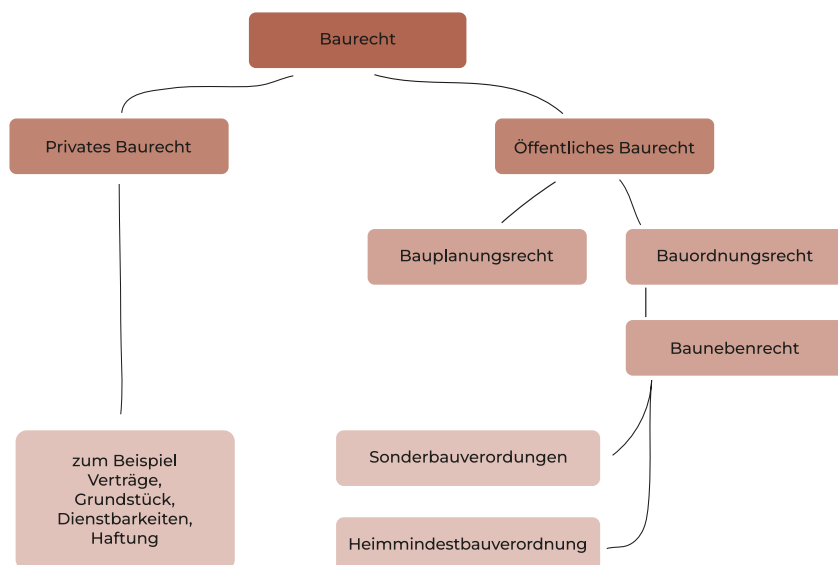


Abbildung 3-2: Darstellung des verzweigten Baurechts

## Privates Baurecht

Am Anfang eines Pflegehof-Projektes stehen häufig privatrechtliche Fragen: Wem gehört das Grundstück? Welche Rechte und Pflichten ergeben sich aus einem Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag? Wer wird mit Planung und Bau beauftragt? Und wer haftet, wenn Leistungen mangelhaft oder verspätet erbracht werden? Das private Baurecht regelt diese Rechtsbeziehungen zwischen den beteiligten Personen und Unternehmen. Dazu gehören zum Beispiel Verträge mit Architekt:innen, Fachplaner:innen und Bauunternehmen, Regelungen zu Kosten, Zahlungsplänen, Nachträgen, Gewährleistung und Haftung sowie grundstücksbezogene Fragen wie Wegerechte, Leitungsrechte oder Dienstbarkeiten. Für Gründer:innen ist dieser Bereich sehr wichtig, weil vertragliche Unklarheiten später erhebliche Auswirkungen auf Kosten, Zeitplan und Verantwortlichkeiten haben können. Wir empfehlen dir deshalb, dich bei der Erstellung und beim Abschluss von entsprechenden Verträgen fachlich beraten zu lassen.

## Öffentliches Baurecht

Im öffentlichen Baurecht ist die Ebene Bauherr:in – Staat geregelt. Es lässt sich nochmal in zwei Unterkategorien aufteilen: In Bauplanungsrecht und in Bauordnungsrecht.

Vereinfacht gesagt legt das Bauplanungsrecht fest, welche Art von Nutzung auf welchem Grundstück erlaubt ist, zum Beispiel, ob man dort wohnen, Tiere halten oder eine Pflegeeinrichtung betreiben darf. Das Bauplanungsrecht ist überwiegend auf Bundesebene geregelt. Die rechtlichen Grundlagen dafür stehen im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Gemeinden nutzen diese Vorgaben beispielsweise, um ihre Bebauungspläne zu erstellen. Und diese Pläne entscheiden darüber, ob dein Pflegehof dort stehen darf, wo du ihn dir vorstellst. Bei der Suche nach einem passenden Standort für dein Vorhaben haben wir uns bereits intensiv mit den Regelungen von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen beschäftigt. Wirf bei Bedarf gerne nochmal einen Blick in das Kapitel „Ein geeigneter Standort“.

Das Bauordnungsrecht ist Gefahrabwehrrecht und regelt hauptsächlich sicherheitsrechtliche Aspekte. Es liegt überwiegend im Zuständigkeitsbereich der Länder. Deshalb sind die wichtigsten Regeln in den jeweiligen Landesbauordnungen (LBO) zu finden. In Niedersachsen wäre das

beispielsweise die Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Typische Regelungen, die dem Bauordnungsrecht zuzuordnen sind, betreffen beispielsweise die Standsicherheit von Gebäuden, Abstandsflächen, Brandschutz und Rettungswege, Barrierefreiheit, Anforderungen an Treppen, Flure, Türen und Aufenthaltsräume, die technische Gebäudeausrüstung, Stellplätze sowie das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren.

## Baunebenrecht und weitere Fachvorschriften

Ein Pflegehof gilt baurechtlich selten als einfaches Wohngebäude. Zwar können einzelne WGs zunächst wie eine „normale“ Wohnnutzung erscheinen, gleichzeitig kommen aber weitere Nutzungsarten und besondere Schutzbedürfnisse hinzu: Menschen mit Pflege- oder Unterstützungsbedarf leben dort, manche Bewohner:innen können sich im Gefahrenfall möglicherweise nicht ohne Hilfe selbst retten, es gibt Gemeinschaftsräume, Außenanlagen, Tiere und je nach Konzept vielleicht auch ein Café, einen Hofladen, Werkstätten oder Veranstaltungsräume. Dadurch können neben dem allgemeinen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht weitere Vorschriften relevant werden.

Diese zusätzlichen Anforderungen werden häufig unter dem Begriff Baunebenrecht oder baurechtsrelevante Fachvorschriften zusammengefasst. Gemeint sind Regelungen, die aus anderen Rechtsbereichen stammen, aber für ein Bauvorhaben trotzdem wichtig werden können. Dazu gehören zum Beispiel Denkmalschutzrecht, Umwelt- und Naturschutzrecht, Wasserrecht, Straßenrecht, Gewerberecht, Arbeitsstättenrecht, Hygienevorschriften oder Regelungen zur Tierhaltung. Welche dieser Vorschriften für deinen Pflegehof tatsächlich relevant sind, hängt stark vom Standort, vom Bestand, vom Betriebskonzept und von den geplanten Nutzungen ab.

## Einordnung als Sonderbau

Ein besonders wichtiger Punkt bei der baulichen Planung eines Pflegehofes ist die Frage, ob das Vorhaben als Sonderbau eingestuft wird. Sonderbauten sind Gebäude oder Anlagen, die wegen ihrer Art, Größe oder Nutzung besondere Risiken mit sich bringen können und deshalb genauer geprüft werden. Dazu zählen zum Beispiel Krankenhäuser, größere Versammlungsstätten, Schulen, bestimmte Gaststätten, Heime oder Einrichtungen zur Pflege und Betreuung.

Für einen Pflegehof ist diese Frage vor allem deshalb relevant, weil dort Menschen leben können, die im Alltag Unterstützung benötigen und sich im Gefahrenfall möglicherweise nicht ohne Hilfe selbst retten können. Dies betrifft insbesondere Bewohner:innen mit Demenz, eingeschränkter Mobilität oder erhöhtem Pflegebedarf. Das Bauordnungsrecht soll sicherstellen, dass die Bewohner:innen im Brand- oder Notfall ausreichend geschützt sind.

Ob dein Pflegehof als Sonderbau gilt, hängt von deinem konkreten Konzept und vom jeweiligen Landesrecht ab. Entscheidend können zum Beispiel die Anzahl der Bewohner:innen, die Größe und Organisation der Wohngruppen, die Frage nach gemeinsamen Rettungswegen, die Geschossigkeit, die bauliche Trennung einzelner Nutzungseinheiten und der Unterstützungsbedarf der Bewohner:innen sein. In Niedersachsen gelten zum Beispiel Gebäude mit mindestens einer Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf und eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit unter bestimmten Voraussetzungen als Sonderbau. Das ist in Niedersachsen beispielsweise unter anderem dann der Fall, wenn eine solche Nutzungseinheit für mehr als sechs Menschen bestimmt ist oder mehrere solcher Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Rettungsweg haben und insgesamt für mehr als zwölf Menschen bestimmt sind (§ 2 Abs. 5 Nr. 10 NBauO).

Die Einstufung als Sonderbau bedeutet nicht automatisch, dass ein Pflegehof nicht umsetzbar ist. Sie bedeutet aber, dass im Genehmigungsverfahren besondere Anforderungen gestellt werden können. Diese können sich etwa auf Brandschutz, Rettungswege, Rauchwarn- oder Brandmeldeanlagen, Feuerwiderstand von Bauteilen, Feuerwehrezufahrten, Barrierefreiheit, technische Anlagen oder die Organisation der Personenrettung beziehen. Häufig wird hierfür ein Brandschutzkonzept erforderlich, das beschreibt, wie Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und Besucher:innen im Notfall geschützt und gerettet werden können.

Du solltest diese Anforderungen nicht als Gegensatz zu Wohnlichkeit und Selbstbestimmung verstehen. Ein gutes Brandschutz- und Rettungskonzept kann so geplant werden, dass es Sicherheit schafft, ohne den Charakter eines Zuhauses zu ruinieren. Kurze Wege, ebenerdige Gebäude, direkte Ausgänge ins Freie, übersichtliche Grundrisse, kleine Wohngruppen und klar erkennbare Türen können sowohl die Alltagsqualität als auch die Sicherheit verbessern. Die Sonderbaufrage solltest du deshalb möglichst früh mit etwaigen involvierten Fachplaner:innen wie deiner Architekt:in, Brandschutzplaner:in, der Bauaufsicht und gegebenenfalls Feuerwehr besprechen, bevor dein Entwurf zu weit fortgeschritten ist.

## Heimrechtliche Einordnung und bauliche Folgen

Neben dem Bauordnungsrecht kann auch die heimrechtliche beziehungsweise wohn- und betreuungsrechtliche Einordnung deines Pflegehofes Auswirkungen auf die bauliche Planung haben. Im Theorieteil dieses Handbuches haben wir dir das Modell der selbstverantworteten WGs vorgeschlagen. Diese sind in der Regel von vielen Anforderungen befreit, die für stationäre Pflegeeinrichtungen oder trägergestützte Wohnformen gelten können. Trotzdem muss im konkreten Projekt geprüft werden, ob die geplanten WGs tatsächlich als selbstverantwortet eingeordnet werden und welche landesrechtlichen Vorgaben am jeweiligen Standort gelten.

Für die Gestaltung deines Pflegehofs ist diese Frage wichtig, weil sich aus der Einordnung unterschiedliche Anforderungen an dein Vorhaben ergeben können: etwa an die Anzahl und Größe der Bewohner:innenzimmer, Sanitärräume, Gemeinschaftsflächen, Pflegebäder, Rückzugsräume, Flure, Nebenräume, Barrierefreiheit, Belichtung, Belüftung und Privatsphäre. Nicht jede selbstverantwortete WG unterliegt automatisch denselben baulichen Anforderungen wie ein Pflegeheim. Denkbar sind solche Anforderungen aber insbesondere bei trägergestützten WGs, stationären Einrichtungen oder Mischformen. Auch können Mindeststandards aus anderen Wohnformen als fachliche Orientierung hilfreich sein, selbst wenn sie im konkreten Fall nicht unmittelbar verpflichtend sind.

Kläre die heimrechtliche Einordnung möglichst früh mit der zuständigen Aufsichtsbehörde, deiner Architekt:in und gegebenenfalls einer spezialisierten Rechtsberatung ab. Im Kapitel „Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur“ gehen wir ausführlicher darauf ein, wann eine WG als selbstverantwortet gilt und welche Rolle die Heimaufsicht dabei spielt. Auch findest du hier eine Übersicht der landesspezifischen Gesetze, die zu beachten sind.

## Mögliche Planungspartner:innen und weitere Expert:innen

Du hast nun gesehen, wie die physische Umgebung eines Pflegehofes gestaltet werden kann: wie Gebäude, Außenanlagen, Wege, Gärten, Tiere, Gemeinschaftsräume und private Zimmer zusammenspielen und den Alltag der Bewohner unterstützen. Vielleicht hast du dabei schon erste Bilder deines eigenen Pflegehofes im Kopf entwickelt oder begonnen, konkrete

Überlegungen für dein Projekt zu sammeln. Vielleicht fühlst du dich nach den vielen gestalterischen, rechtlichen und organisatorischen Fragen aber auch ein wenig erschlagen. Die gute Nachricht ist: Du musst das nicht alles allein angehen. Es gibt Menschen, die dich dabei unterstützen können. Außerdem gibt es Planungs- und Prozessschritte, die können nur von Menschen mit bestimmter Qualifikation durchgeführt werden. So ist für die Einreichung eines Bauantrags beispielsweise eine sogenannte Bauvorlageberechtigung erforderlich, welche typischerweise Architekt:innen, Bauingenieur:innen und andere Personen vom Fach innehaben. Andere Expert:innen werden erst dann notwendig, wenn bestimmte Bedingungen vorliegen. Steht dein Grundstück etwa in einem Hochwassergebiet, brauchst du jemanden, der sich mit Hochwasserschutz auskennt. Liegt es nicht in so einer Zone, ist das erst mal kein Thema. Du merkst schon: Was und wen du brauchst, hängt stark von deinem Standort, von der Nutzung und vom jeweiligen Landesrecht ab.

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass alles, was mit gesetzlichen Vorgaben zu tun hat, verpflichtend ist. Alles andere, was den Komfort, die Gestaltung oder die Funktionalität betrifft, kannst du selbst abwägen. Aber auch dabei lohnt sich Beratung. Denn was heute „optional“ scheint, kann morgen über den Erfolg deines Pflegehofs entscheiden, weil es besser funktioniert, schöner wirkt oder einfach mehr Lebensqualität bietet.

In diesem Abschnitt schauen wir uns gemeinsam an, welche Planungspartner:innen und weiteren Expert:innen bei der baulichen Umsetzung deines Pflegehofs besonders wichtig sind. Damit kannst du dir einen Überblick verschaffen, an wen du dich mit welchen Fragestellungen wenden kannst.

## Architekt:in

Wenn du einen Pflegehof bauen oder einen Bestand umbauen willst, hilft es, wenn du jemanden hast, der den Überblick behält. Jemanden, der von der ersten Planung bis zur Schlüsselübergabe an deiner Seite bleibt. Diese Rolle kann eine Architekt:in übernehmen. Sie weiß auch, welche weiteren Planungspartner:innen und Expert:innen dich bei deinem Vorhaben unterstützen sollten. Häufig besteht über sie schon ein enges Netzwerk mit sonstigen erforderlichen Fachplaner:innen, Gutachter:innen oder Sachkundigen, auf das sinnvollerweise zurückgegriffen werden kann. Eine Architekt:in ist nicht nur Planer:in, sondern auch Koordinator:in. Sie bringt alle Beteiligten zusammen, stellt die richtigen Fragen und sorgt dafür, dass deine Idee in der Realität umgesetzt wird.

Es kann lohnend sein, eine Architekt:in bereits in der Klärungsfrage nach einem geeigneten Standort in das Vorhaben zu involvieren, denn noch bevor du ein Grundstück auswählst, kann sie helfen, Chancen und Hürden zu erkennen. Sie kennt sich mit dem Baurecht aus, auf kommunaler, landesweiter und bundesweiter Ebene. Das ist wichtig, denn ein Pflegehof bewegt sich, wie du bereits erfahren hast, in einem besonders dichten Geflecht von ebenenübergreifenden Vorschriften. Umso wichtiger ist es, dass deine Architekt:in beurteilen kann, was machbar ist und was nicht. Sie braucht nicht zwingend langjährige Berufserfahrung oder Expertise im Bereich Pflege. Vielmehr sollte sie deine Vision und Haltung gegenüber deiner Zielgruppe teilen, teamfähig sein und einen Willen haben, sich in die Thematik einzuarbeiten und dieses besondere Projekt umzusetzen.

#### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

### Planungshinweise für Architekt:innen



Formuliere für die Zusammenarbeit mit einer Architekt:in Sätze, die deine Vision in klare Planungshinweise übersetzen.

- „Orientierung entsteht bei uns durch.....“
- „Wir vermeiden: Sackgassen, zu breite Flure,.....“
- „Der Außenraum ist.....“
- .....
- .....

Eine Architekt:in kann auch als deine gesetzliche Vertreter:in gegenüber den Behörden agieren. Daher solltest du bei der Wahl einer Architekt:in darauf achten, dass diese bei der Architektenkammer eingetragen und bauvorlageberechtigt ist, denn nur so darf sie Bauanträge einreichen. Und ohne eine genehmigungsfähige Planung geht nichts. Deine Architekt:in sorgt dafür, dass du alle Nachweise, Pläne und Unterlagen beisammen hast und dass dein Bauvorhaben den nötigen Rückhalt bekommt. Dabei übernimmt sie nicht nur Fachliches, sondern vermittelt auch zwischen dir, den Behörden, den Fachplaner:innen und den Bauunternehmen.

Die meisten Architekt:innen arbeiten mit sogenannten Leistungsphasen. Man kann sich das vorstellen wie die Etappen eines Weges, vom ersten Konzept über den Bauantrag bis hin zur Bauüberwachung. Oftmals sind Architekt:innen auf bestimmte Leistungsphasen spezialisiert, beispielsweise die Entwurfsplanung, Ausführungsplanung, Ausschreibung oder Bauüberwachung/Bauleitung. Insoweit können bei einem Projekt auch zwei oder mehrere Architekt:innen und/oder zugelassene Ingenieur:innen involviert sein. Dies kann für dich als Auftraggeber:in durchaus mit Vorteilen verbunden sein, da beispielsweise ein zusätzliches Kosten- und Qualitätscontrolling stattfindet. Eine häufig vorkommende Trennung liegt zwischen den Planungsphasen und den Phasen der Ausschreibung/Vergabe und Bauüberwachung.

Im Rahmen der laufenden Finanzierungs- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen während der einzelnen Entwicklungsphasen deines Pflegehof-Projekts liefert eine Architekt:in die jeweils passenden Baukosten-schätzungen. Je weiter das Projekt fortschreitet, desto detaillierter werden diese Zahlen. Dabei beziehen sie auch die Beiträge der jeweiligen Fachplaner:innen mit ein, etwa aus der technischen Gebäudeausrüstung oder der Tragwerksplanung. Wenn es später um die Vergabe der Bauleistungen geht und dafür konkrete Angebote von Bauunternehmen eingeholt werden sollen, muss eine Architekt:in vorher genau festlegen, was gebraucht wird. Manchmal genügt eine funktionale Baubeschreibung, also ein Text, der die geplanten Leistungen eher allgemein beschreibt und Spielraum für Lösungsvorschläge lässt. Wenn es exakter sein muss, wird ein sogenanntes Leistungsverzeichnis erstellt. Es listet alle Arbeiten mit Mengen und Materialien genau auf. Firmen können daraufhin konkrete Angebote machen.

Sobald der Bau startet, übernimmt die bauleitende Architekt:in oder Ingenieur:in die Koordination der Gewerke auf der Baustelle. Sie erstellt einen Bauablaufplan, behält den Zeitrahmen im Blick und achtet auf Qualität. Der Bauablaufplan erstreckt sich über die Baudurchführung bis zur

Fertigstellung und Übergabe der Gebäude. Dies ist besonders wichtig, da in diesem Plan auch die Betriebsvorbereitung und die Inbetriebnahme, das heißt der Einzug der Bewohner:innen, verankert sein sollte.

## HINWEIS

Bei der architektonischen Planung deines Pflegehofes lohnt es sich, früh das Gespräch mit ambulanten Pflegediensten in der Region zu suchen. Das kann schon während des Planungsprozesses sinnvoll sein. Ambulante Pflegedienste können wertvolle Hinweise für eine gut auf die Zielgruppe abgestimmte Architektur geben. Sie kennen den Alltag von Menschen mit Unterstützungsbedarf, die Abläufe in einer Pflegeeinrichtung und die Herausforderungen in den täglichen Versorgungsprozessen.

## Landschafts- oder Freianlagenplaner:in

Während sich eine Architekt:in um die Gebäude und Innenräume kümmert, ist eine andere Fachperson für die Außenräume zuständig. Ein großer Teil dessen, was deinen Pflegehof ausmacht, liegt draußen, in der Umgebung, in Wegen, Gärten, Freiflächen. Genau dort beginnt die Arbeit der Landschafts- oder Freianlagenplaner:in. Sie plant den Raum zwischen den Gebäuden, formt ihn mit Blick auf Menschen, Natur und Funktion. Dabei geht es nicht nur um das Jetzt, sondern auch um das Morgen. Eine gute Freianlagenplanung denkt in Zeiträumen, nicht in Momentaufnahmen. Sie berücksichtigt, wie sich Pflanzen entwickeln, wie sie auf das Klima wirken, auch auf das Mikroklima des Pflegehofes, und wie sich das Ganze in die Region einfügt. Ein solches Vegetations- und Pflanzkonzept macht den Pflegehof nicht nur schöner, sondern auch nachhaltiger. Und es zeigt, dass du Verantwortung übernimmst für den Ort, für die Umwelt und für die Menschen.

Die Freianlagenplanung ist mehr als schöne Gestaltung; Außenanlagen müssen bau- und planungsrechtlich oft konkrete Vorgaben erfüllen, die aus einem Zusammenspiel von kommunalen Behörden, Landes- oder Bundesbehörden, LBOs und technischen Normen resultieren. Das können Rettungswege sein, Regenwasserversickerung, Pflanzverpflichtungen oder bestimmte Flächen, die für Vegetation vorgesehen sind. Ohne eine saubere Planung dieser Bereiche kann die Genehmigung eines Projekts erschwert werden. Und nicht zuletzt sind es diese Flächen, die das Leben im Pflegehof prägen.

Es lohnt sich, eine Freianlagenplaner:in früh einzubinden und am besten bereits in der Initiierungsphase mitwirken zu lassen, nicht allein wegen der Planung selbst, sondern auch, weil Außenflächen Kosten verursachen. Diese sollten realistisch eingeschätzt werden, von Anfang an. So vermeidest du Überraschungen und sorgst dafür, dass deine Idee auch draußen in voller Kraft blühen kann.

## Fachplaner:in Technische Gebäudeausrüstung

Zur technischen Gebäudeausrüstung (TGA) zählen viele Bereiche, die im Zusammenspiel wirken: Heizung und Warmwasser, Sanitär (Wasser und Abwasser), Lüftung und Kälte, Strom, Aufzüge oder Datenleitungen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Gebäude. Sie alle müssen geplant und aufeinander abgestimmt werden, denn die TGA sollte funktionieren, verlässlich, sparsam und verständlich sein. Dabei geht es nicht nur um Effizienz. Um Berührungsängste bei Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen zu verhindern, sollten alle TGA-Komponenten speziell auf die Bedürfnisse von Menschen, die Unterstützung oder Betreuung benötigen (zum Beispiel barrierefrei, sicher, leicht zugänglich, robust) ausgerichtet sowie intuitiv bedienbar sein. Eine gut geplante haustechnische Infrastruktur schafft auch, abgestimmt auf die besonderen Prozesse in einer Pflegeumgebung, ein positives Arbeitsumfeld für das Pflegepersonal – sie ist umweltfreundlich, ressourcenschonend und kosteneffizient. Auf diese Weise leistet ein schlüssiges TGA-Konzept gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Pflegehofes.

Auch für deine Finanzplanung kann es hilfreich sein, wenn du als Auftraggeber:in gemeinsam mit der Fachplaner:in für TGA genau festlegst, was für den Betrieb des Pflegehofes gebraucht wird. Alles sollte erfasst werden: energiesparende Installationen, wassersparende Elemente, wartungsarme Systeme, wartungsfreundliche Technik, energieeffiziente Konzepte und Installationen, die Pflegeprozesse vereinfachen und unterstützen. Auch Dinge wie eine Betriebskostenvorschau, die Ermittlung des gegebenenfalls für den Pflegehof erhöhten Wärmebedarfs sowie Lebenszykluskosten<sup>56</sup> in Bauwesen und TGA gehören dazu. Denn was du heute gut planst, zahlt sich morgen aus.

Die TGA kann oft auf vorhandene Ressourcen auf einem Grundstück zurückgreifen. Das heißt, dass die Planung schon früh beginnt, denn ob beispielsweise Gas, Fernwärme, Solarstrom oder Regenwasserrückgewinnung

möglich sind, hängt vom Standort ab. Deshalb empfiehlt es sich, eine Fachplaner:in für TGA möglichst früh mit ins Boot holen.

Und wenn du schon an die Technik denkst, ist der nächste Schritt nicht weit. Dann stellt sich die Frage, wie nachhaltig dein Pflegehof sein soll, wie viel Energie du verbrauchen und wie viel du sparen willst. Genau dort kommt die nächste Berater:in ins Spiel, die Energieeffizienzberater:in beziehungsweise Nachhaltigkeitsberater:in.

## Energieeffizienzberater:in und Nachhaltigkeitsberater:in

Wenn du einen Pflegehof planst, ob Neubau oder Sanierung, kommst du um das Thema Energie nicht herum. Wie viel Energie ein Gebäude verbraucht, ist längst nicht mehr nur eine technische Frage, sondern gesetzlich geregelt. In jeder LBO ist verankert, dass du einen Nachweis nach dem Gesetz zur Energieeinsparung bei Gebäuden (GEG) erbringen musst. Dabei hilft dir eine Energieeffizienzberater:in/Nachhaltigkeitsberater:in. Sie prüft nicht nur, ob dein Vorhaben den Vorgaben entspricht, sondern wird dir auch zeigen, wo du besser abschneiden könntest, als es das Gesetz verlangt. Die Investition in gute Energieplanung ist damit auch eine Investition in Verantwortung. Sie macht dein Projekt zukunftsfähig und oft wirtschaftlicher, als du denkst. Und Nachhaltigkeit dreht sich nicht nur um Energie – auch beispielsweise die Wahl der Materialien und die Konstruktionsweise deines Gebäudes können mehr oder weniger nachhaltig sein.

Viele Büros, die sich auf Energieeffizienz spezialisiert haben, setzen sich auch mit den Themen Nachhaltigkeit und deren Zertifizierung auseinander. Im Rahmen einer Fremdfinanzierung kann es von Vorteil sein, wenn die Energieeffizienzberater:in/Nachhaltigkeitsberater:in gleichzeitig beispielsweise bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), einer staatlichen Förderbank, akkreditiert ist, bestenfalls auch für eine Nachhaltigkeitszertifizierung.<sup>57-60</sup> Wird dein Projekt offiziell als nachhaltig anerkannt, seine umweltfreundliche Bau- und Betriebsweise also offiziell bestätigt, kann dir das neben einem guten Gefühl nämlich bares Geld bringen. Förderprogramme wie die der KfW belohnen nachhaltiges, energieeffizientes oder barrierefreies Bauen mit zinsgünstigen Krediten oder Zuschüssen. Sie sind speziell auf die Bedürfnisse der Bau- und Sanierungsbranche zugeschnitten, was sie für viele Bauherr:innen und Sanierer:innen interessant macht. So ein Zertifikat ist mehr als ein Stück Papier. Es zeigt, dass dein Pflegehof mit Weitblick geplant

wurde, dass du nicht nur an heute denkst, sondern an morgen. Und an die Menschen, die hier leben und arbeiten werden, in einem Gebäude, das nicht nur funktioniert, sondern Haltung zeigt. Mehr dazu erfährst du im Kapitel „Nachhaltigkeit auf dem Pflegehof“.

## Fachplaner:in für Tragkonstruktion und Statik

Fachplaner:innen für Tragkonstruktion, oft auch Statiker:innen genannt, sorgen für die statische und konstruktive Planung deines Gebäudes, einschließlich sämtlicher Berechnungen und Plandarstellungen. Besonders beim Sonderbau, zu dem dein Pflegehof zählt, gelten spezielle Anforderungen an die Statik und Standsicherheit. Je nachdem, für welche Bauweise du dich entscheidest, ändern sich diese. Ein Haus in Holzbauweise braucht eine andere Gründung und einen anderen konstruktiven Brandschutz als ein Haus aus Beton. Im Bestand müssen mögliche neue Tragwerkskonstruktionen mit bestehenden Strukturen vereint werden. Deine Tragwerksplaner:in sollte über entsprechende Erfahrungen verfügen und in die Liste der qualifizierten Tragwerksplaner:innen eingetragen sein.

Oft kommt die Tragwerksplaner:in nach der Erstellung der ersten Entwürfe hinzu. Je früher die Grundlagen für die Statik, die Bauweise und die Materialwahl stimmen, desto größer ist deine Planungssicherheit. Architektur und Tragwerksplanung bedingen sich gegenseitig und müssen ineinandergreifen.

## Innenarchitekt:in

Die Innenarchitektur vertieft, was die Architektur vorgibt. Sie bringt das Raumgefühl auf den Punkt und erzeugt Räume, die in ihrer Gestaltung erzählen, was deinen Pflegehof ausmacht. Sie integriert Alltag, Atmosphäre und menschlichen Maßstab. Sie verfügt oft über spezielles Wissen in der Gestaltung pflegegerechter Räume und im sensiblen Umgang mit Bestandsbauten. Das ist insbesondere dann von Nutzen, wenn es um sensible Personengruppen wie Menschen mit Unterstützungsbedarf geht, oder wenn du ein bestehendes Gebäude umnutzen willst. Diese Expertise kann den Unterschied machen: Licht, Farbe, Akustik, Materialien und Wärme, Klarheit, Orientierung und Ruhe sind für deine Zielgruppe entscheidend. Oft arbeiten Architekt:innen und Innenarchitekt:innen schon zusammen, manchmal sogar im selben Büro.

## Stadtplaner:in

Manchmal ist das Grundstück da, aber der Plan fehlt. Du hast einen Ort im Blick, der Potenzial hat, viel Platz, Ruhe, vielleicht auch bestehende Gebäude. Doch rechtlich ist dort noch nichts vorgesehen: kein Bebauungsplan, kein Flächennutzungsplan, keine klaren Vorgaben für das, was erlaubt ist und was nicht. Gerade Pflegehöfe liegen oft in ländlichen Regionen – dort, wo es Raum gibt, aber oft keine passenden Bebauungspläne. In solchen Fällen solltest du die Beauftragung einer Stadtplaner:in in Erwägung ziehen. Sie kennt die Wege durch die Verfahren, die du brauchst, damit dein Pflegehof an diesem Ort Realität werden kann.

Gemeinsam mit der zuständigen Gemeinde oder Stadt kann eine Stadtplaner:in prüfen, welche städtebaulichen Instrumente zum Einsatz kommen. Das kann etwa die Erstellung eines Bebauungsplans sein, ein Plan, der genau festlegt, wie ein bestimmtes Gebiet genutzt werden darf. Dabei ist viel Abstimmung mit der zuständigen Kommune oder Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt (oft federführend), Bauordnungsamt, Umwelt- und Naturschutzbehörden, Verkehrsbehörden, gegebenenfalls Denkmalschutz, Wasserschutz, Landwirtschaftsämter und politische Gremien wie Stadt- oder Gemeinderäte) erforderlich. Zudem ist Fingerspitzengefühl, aber auch Erfahrung mit Verwaltungsprozessen und Gesetzeslagen gefragt. Außerdem kann es sinnvoll sein, Bürger:innen, Träger:innen öffentlicher Belange (zum Beispiel Feuerwehr, Versorger) und manchmal auch Nachbargemeinden frühzeitig einzubinden. Genau hier liegt die Stärke einer Stadtplaner:in. Sie bringt die nötige Fachkenntnis mit, um dein Projekt im Einklang mit den örtlichen Strukturen zu entwickeln.

Bei einer unklaren Lage hinsichtlich des Bauplanungsrechts ist es sinnvoll, eine Stadtplaner:in schon während der Standortprüfung einzubinden, um so früh wie möglich mit der Planung beginnen zu können (mehr dazu in: „Ein geeigneter Standort“). Darüber hinaus brauchst du für deine Planungssicherheit oft zusätzlich Menschen, die Sachverhalte bewerten, die nicht auf den ersten Blick sichtbar sind. Beispielsweise lassen sich Emissionen, Bodenverhältnisse oder Altlasten nicht von Laien einschätzen. Dafür braucht es Spezialwissen, und damit kommen wir zu den Gutachter:innen (Sachverständige).

## Gutachter:innen (Sachverständige)

Nicht alles, was ein Grundstück ausmacht, liegt offen vor dir. Manches steckt tief im Boden, manches ist unsichtbar, aber entscheidend. Hier können Gutachter:innen, auch Sachverständige genannt, unterstützen. Das sind Fachleute, die Risiken bewerten, bevor sie zum Problem werden. Schon bei der Standortprüfung spielen sie eine wichtige Rolle. Geht es um den Baugrund, um mögliche Altlasten oder um Fragen des Umweltschutzes, helfen sie dir, Klarheit zu gewinnen.

Auch im weiteren Verlauf deiner Planung kann ihr Wissen unerlässlich sein. Wird dein Pflegehof beispielsweise als Sonderbau eingestuft, ist ein Brandschutzgutachten fast immer Pflicht. Ohne dieses bekommst du keine Genehmigung. Hier geht es um Fluchtwege, Brandabschnitte und Rettungsmöglichkeiten, um Menschen im Falle eines Falles helfen zu können, die sich oft nicht selbst helfen können. Deshalb sind Brandschutzgutachter:innen mehr als eine formale Ergänzung. Sie helfen, Leben zu schützen und deine Planung rechtlich abzusichern.

Auch Lärm ist ein Thema, das du nicht unterschätzen solltest. Wie laut ist es draußen? Wie empfindlich sind die Menschen, die bei dir leben werden? Ein Schallschutzgutachten kann dir helfen, das zu klären. Besonders bei Pflegeeinrichtungen ist eine sensible Bewertung wichtig, denn es handelt sich um Wohnorte, die Ruhe brauchen. Der äußere Lärm ist dabei standortabhängig. Der innere Schallschutz dagegen richtet sich nach der Bauweise und den gesetzlichen Vorgaben. Wenn dein Gebäude komplex geplant ist, brauchst du auch hier eine fachkundige Begleitung. Gutachter:innen und Sachverständige sorgen dafür, dass dein Pflegehof nicht nur geplant, sondern verantwortungsvoll gebaut wird. Und sie helfen dir, im Dickicht der Vorschriften nicht die Orientierung zu verlieren.

## Behörden

Wenn du einen Pflegehof gründen willst, kommst du um eines nicht herum: den Kontakt zu Behörden. Sie begleiten dein Vorhaben von Anfang an. Manche beraten dich, andere prüfen, genehmigen oder kontrollieren. Wichtig ist, dass du sie früh konsultierst und möglichst rechtzeitig in den Prozess einbindest – nicht erst dann, wenn der Bauantrag schon auf dem Tisch liegt. Denn je besser du vorbereitet bist, desto reibungsloser kann dein Projekt vorankommen.

Schon bei der Grundstückssuche stellt sich die Frage, ob es dort überhaupt Planungs- oder Baurecht gibt. Wenn nicht, brauchst du Klarheit darüber, was geht und was nicht. Dafür sind meist die Stadtplanungsämter und die Bauämter zuständig. Sie geben dir Auskunft darüber, ob du bauen darfst, wie viel du bauen darfst und wie das Vorhaben zur Umgebung passen muss. Dabei verweisen sie oft auf die jeweilige LBO, die, wie du weißt, regional unterschiedlich geregelt, aber immer verbindlich ist.

Sobald dein Plan konkreter wird, geht es ans Eingemachte, den Bauantrag. Den reicht in der Regel deine Architekt:in beim Bauordnungsamt ein. Damit das gut klappt, lohnt sich ein Vorgespräch. So kannst du frühzeitig klären, welche Unterlagen nötig sind und wie das Verfahren abläuft. Denn auch die Bauaufsicht bleibt selten allein. Sie holt weitere Fachämter ins Boot, wie etwa das Stadtplanungsamt, die Feuerwehr für den vorbeugenden Brandschutz, Prüfsachverständige für Statik und Brandschutz, Umwelt- oder Verkehrsbehörden und je nach Nutzung auch Stellen wie die Heimaufsicht, das Veterinäramt oder die Denkmalschutzbehörde.

Wenn die Baugenehmigung erteilt wurde, bist du noch nicht am Ziel. Während der Bauphase müssen oft weitere Abstimmungen erfolgen. Zum Beispiel muss der Baubeginn offiziell angezeigt werden, meist durch eine qualifizierte Bauleitung. In manchen Bundesländern erfolgen auch Stichprobenkontrollen. Bevor die ersten Bewohner:innen einziehen können, müssen die Nutzungsaufnahme und der Betriebsbeginn angekündigt werden. Zuständig dafür ist in der Regel die Bauaufsichtsbehörde, also das örtliche Bauordnungsamt. Je nach Bundesland und Art der Einrichtung kann zusätzlich auch eine Anzeige bei der Heimaufsicht erforderlich sein, etwa wenn eine Betriebserlaubnis nach dem jeweiligen Landesheimgesetz notwendig ist. Auch das Gesundheitsamt kann beteiligt sein, insbesondere wenn gemeinschaftliche Wohnformen mit Pflegeangebot geplant sind.

Zusätzlich zu all dem kommt noch das sogenannte Baunebenrecht ins Spiel. Viele Behörden prüfen es im Rahmen des Bauantragsverfahrens nicht mehr im Detail. Die Verantwortung liegt bei dir als Bauherr:in oder bei deinem Team. Ein Beispiel dafür sind die Arbeitsstättenrichtlinien, wenn du auf dem Pflegehof dauerhafte Arbeitsplätze einrichtest. Hier musst du selbst dafür sorgen, dass alles passt. Klingt nach viel? Ist es auch, aber Schritt für Schritt und gemeinsam mit deinem Team wird daraus ein gangbarer Weg. Damit du auf diesem Weg nicht die Orientierung verlierst, findest du im Folgenden noch ein paar Hinweise und Tipps zur praktischen Unterstützung.

## HINWEIS

Auch andere Stimmen können während des Projektentwicklungsprozesses wichtig sein. Die Gemeinde, Menschen vor Ort, engagierte Bürger:innen, lokale Gruppen, Unternehmen und Organisationen bringen Perspektiven und Bedürfnisse ein, die du vielleicht noch nicht bedacht hast. Sie können dir helfen, das Projekt dort zu verankern, wo es entstehen soll. Dazu gehören auch nichtstaatliche Organisationen; sie handeln unabhängig von Behörden oder Parteien und setzen sich oft für soziale, ökologische oder gesellschaftliche Themen ein. Wenn es bei deinem Projekt um Inklusion, Gemeinwohl oder Nachhaltigkeit geht, kann der Austausch mit solchen Gruppen wertvoll sein. Ihre Erfahrungen und Netzwerke eröffnen neue Wege, gerade wenn du etwas anders machen willst als üblich.

## Allgemeine Tipps zur Beauftragung von Planungs- und Umsetzungspartner:innen

Ein Bau- oder Umbauprojekt gelingt nur in Zusammenarbeit mit ganz unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungspartner:innen. Damit dein Projekt möglichst reibungslos läuft, kommt es auf klare Vereinbarungen und eine gute Struktur an. Die folgenden allgemeinen Tipps zu Themen wie Verträge, das Projektmanagement, die sogenannte „HOAI“ der Architekt:innen oder die Dokumentation sollen dir dabei helfen, wichtige Punkte von Anfang an im Blick zu haben.

### Verträge

Im Planungs- und Bauprozess deines Pflegehofes wirst du auf die Zusammenarbeit mit vielen verschiedenen Dienstleister:innen angewiesen sein. Dafür sind Verträge nötig, die regeln, wie die Zusammenarbeit verlaufen soll, wie groß der Leistungsumfang ist und wie diese Leistungen vergütet werden.

Wenn es um Verträge geht, kann sich die Unterstützung durch eine juristisch versierte Person lohnen, die sich mit Baurecht auskennt. Denn nicht jeder Vertrag ist gleich. Es gibt den Werkvertrag, bei dem eine konkrete Leistung geschuldet wird, etwa die Errichtung eines Gebäudes. Beim Dienstvertrag hingegen steht die Tätigkeit im Vordergrund, ohne dass ein konkreter Erfolg garantiert wird. Welche Vertragsform zu welchem Gewerk passt, hängt stark

von der beauftragten Leistung ab. Egal, welchen Vertrag du abschließt, es gibt einige Punkte, die immer geregelt werden sollten: die Kosten, also das Honorar oder der Preis für eine Leistung, die Termine, also wann welche Leistungen erbracht werden, die Qualitäten, also welche Standards oder Materialien verwendet werden sollen, sowie eine klare Leistungsbeschreibung und die Pflichten der Parteien, also wer wofür verantwortlich ist.

## Projektmanagement

Für eine professionelle Abwicklung ist es sinnvoll, eine zentrale Person im Projektteam zu bestimmen, eine Art Projektmanager:in oder Geschäftsführer:in, die alle Fäden in der Hand hält, den Vertragsprozess begleitet und koordiniert sowie die Kommunikation zwischen den Beteiligten sicherstellt. Solltest du diese Rolle nicht selbst übernehmen können oder wollen, kannst du auch eine externe Dienstleister:in beauftragen. Wichtig ist in jedem Fall, dass klar geregelt ist, welche Aufgaben diese Person übernimmt und welche Entscheidungen sie treffen darf, etwa als Vertretung der Bauherr:in gegenüber Dritten, die sogenannte Bauherrenvertretung.

## Die Honorarordnung für Architekt:innen (HOAI)

Die Leistungen von Architekt:innen und Fachplaner:innen sind in sogenannte Leistungsphasen unterteilt, die den Fortschritt des Projekts von der Grundlagenermittlung über die Entwurfsplanung bis zur Bauüberwachung strukturieren. Diese Struktur ist nicht willkürlich, sie richtet sich nach der HOAI, der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Diese Verordnung legt fest, welche Leistungen in welcher Phase erbracht werden und wie sie honoriert werden dürfen. Wichtig ist, insbesondere für die Realisierungsphasen eines Pflegehofes, dass du bestimmte Leistungsphasen einzeln beauftragen oder auch beenden kannst, wenn sich dein Projekt ändert oder nicht weiterverfolgt werden soll. Gemeinsam mit deinen Planungspartner:innen erarbeitest du eine sogenannte Leistungsbeschreibung. Darin wird schriftlich festgehalten, welche konkreten Aufgaben im Projekt zu übernehmen sind, zugeschnitten auf die Anforderungen eines Pflegehofs. Das können beispielsweise barrierefreie Zugänge, bestimmte Pflegebereiche oder besondere technische Anforderungen sein. Diese Leistungsbeschreibung bildet dann die Grundlage für die Honorarermittlung nach HOAI. In besonderen Fällen, etwa bei ungewöhnlich komplexen Anforderungen, können zusätzliche Bewertungen notwendig sein, die über den Rahmen der HOAI hinausgehen.

## Einzelvergabe oder Generalunternehmer:in?

Sobald du in die Phase der Umsetzung kommst, musst du verschiedene Baufirmen und Handwerker:innen beauftragen. Dabei hast du grundsätzlich zwei Wege zur Auswahl. Du kannst alle Gewerke einzeln vergeben, also zum Beispiel den Rohbau an ein Unternehmen, die Elektroarbeiten an ein anderes. Das nennt man Einzelvergabe. Sie bietet dir viel Kontrolle, da du die Firmen selbst auswählst und Leistungen gezielter steuern oder bei Bedarf anpassen kannst. Allerdings bedeutet das auch einen hohen Koordinationsaufwand. Die Verantwortung dafür liegt meist bei einer beauftragten Architekt:in oder, falls du das leisten kannst und willst, bei dir selbst. Alternativ kannst du mit einer Generalunternehmer:in zusammenarbeiten. Das ist ein Unternehmen, das die gesamte Bauausführung übernimmt, Koordination, Zeitplanung, Abrechnung inklusive. Für dich bedeutet das weniger Aufwand, klare Zuständigkeiten und oft eine schnellere Umsetzung. Die Kehrseite ist, dass es meist weniger flexibel ist und unter Umständen teurer. Welche Variante für dich die richtige ist, hängt vom Umfang deines Projekts, deinen Ressourcen und deinem Vertrauen in die handelnden Personen ab. Deine Architekt:in kann dich dabei beraten.

Unabhängig vom Vergabemodell solltest du dir wo möglich immer Vergleichsangebote einholen. So kannst du die angebotenen Leistungen untereinander ver- und Preise mit deinem geplanten Budget abgleichen. Gleichzeitig hilft es dir, realistisch einzuschätzen, ob deine finanziellen Mittel ausreichen oder du an bestimmten Stellen nachjustieren musst. Eine saubere Kalkulation zu Beginn schützt vor bösen Überraschungen am Ende.

## Dokumentation

Wir empfehlen dir unbedingt eine gute Dokumentation während der gesamten Planungs- und Bauphase. Dazu gehört auch eine regelmäßige Berichterstattung, oft in Form monatlicher Reportings, etwa an Banken oder Fördermittelgeber:innen. Diese verlangen meist transparente Informationen zu Baufortschritt, Kostenentwicklung und Zeitplan, um die Freigabe weiterer Finanzmittel zu rechtfertigen. Deshalb halte alles, was für dein Projekt wichtig ist, schriftlich fest und Sorge für eine klare Kommunikation unter allen Beteiligten.

## Literatur

1. de Boer, B. et al. The homestead: Developing a conceptual framework through co-creation for innovating long-term dementia care environments. *Int. J. Environ. Res. Public Health* 18, 1–18 (2021).
2. Alzheimer's Disease International. *World Alzheimer Report 2020 – Design Dignity Dementia: Dementia-Related Design and the Built Environment*. (2020).
3. Fleming, R. & Purandare, N. Long-term care for people with dementia: Environmental design guidelines. *International Psychogeriatrics* vol. 22 1084–1095 Preprint at <https://doi.org/10.1017/S1041610210000438> (2010).
4. Van Steenwinkel, I., Dierckx de Casterlé, B. & Heylighen, A. How architectural design affords experiences of freedom in residential care for older people. *J. Aging Stud.* 41, 84–92 (2017).
5. Day, K., Carreon, D. & Stump, C. The Therapeutic Design of Environments for People With Dementia: A Review of the Empirical Research. *The Gerontologist* vol. 40 <https://academic.oup.com/gerontologist/article/40/4/397/641845> (2000).
6. Pywell, E. et al. A mixed-methods scoping review of long-term care facility design and associated outcomes. *Innov. Aging* (2023).
7. Bundesministerium für Gesundheit. *Ratgeber Demenz – Informationen für die häusliche Pflege von Menschen mit Demenz*. (2025).
8. Coleman, M. T. et al. The Eden Alternative: Findings After 1 Year of Implementation. *Journal of Gerontology* vol. 57 <https://academic.oup.com/biomedgerontology/article/57/7/M422/553458> (2002).
9. Marshall, M. *Therapeutic buildings for people with dementia*. in *Design for dementia*. vol. 11 (Hawker Publications, London, 1998).
10. Lawton, M. P. The physical environment of the person with Alzheimer's disease. *Aging Ment. Health* 5, 56–64 (2001).
11. Davis, R. & Weisbeck, C. Creating a supportive environment using cues for way-finding in dementia. *J. Gerontol. Nurs.* 42, 36–44 (2016).
12. Zeisel, J., Hyde, J. & Levkoff, S. Best practices: An Environment Behavior (EB) model for Alzheimer special care units. *American Journal of Alzheimer's Care and Related Disorders & Research* 9, 4–21 (1994).
13. Ulrike Kreuer. *Gartengestaltung für Menschen mit Demenz – Ein Praxisbuch für den Alltag*. vol. 1 (Haupt Verlag, 2020).
14. Soilemezi, D. et al. The impact of the physical home environment for family carers of people with dementia: A qualitative study. *J. Hous. Elderly* 31, 303–333 (2017).
15. Nygård, L. & Öhman, A. Managing changes in everyday occupations: The experience of persons with Alzheimer's disease. *OTJR (Thorofare. N. J.)* 22, 70–81 (2002).
16. Rosteijs, K., de Boer, B., Staudacher, S., Schols, J. & Verbeek, H. How the inter-related physical, social and organizational environment impacts daily life of residents with dementia on a Green Care Farm. *Front. Public Health* 10, 946962 (2022).
17. de Bruin, S., Oosting, S., van der Zijpp, A., Enders-Slegers, M. J. & Schols, J. The concept of green care farms for older people with dementia: An integrative framework. *Dementia* 9, 79–128 (2010).
18. Johansson, K., Borell, L. & Rosenberg, L. Qualities of the environment that support a sense of home and belonging in nursing homes for older people. *Ageing Soc.* 42, 157–178 (2022).
19. Calkins, M. Creating homes for individuals living with dementia: the past, the present and the future. in *Creating Empowering Environments for People with Dementia* 30–44 (Routledge, 2024).
20. Beerens, H. C. et al. The relation between mood, activity, and interaction in long-term dementia care. *Aging Ment. Health* 22, 26–32 (2018).
21. Cohen-Mansfield, J., Dakheel-Ali, M., Jensen, B., Marx, M. S. & Thein, K. An analysis of the relationships among engagement, agitated behavior, and affect in nursing home residents with dementia. *Int. Psychogeriatr.* 24, 742–752 (2012).
22. Smit, D., De Lange, J., Willemse, B., Twisk, J. & Pot, A. M. Activity involvement and quality of life of people at different stages of dementia in long term care facilities. *Aging Ment. Health* 20, 100–109 (2016).

23. Telenius, E. W., Tangen, G. G., Eriksen, S. & Rokstad, A. M. M. Fun and a meaningful routine: The experience of physical activity in people with dementia. *BMC Geriatr.* 22, 500 (2022).
24. de Bruin, S. R. et al. Green care farms: An innovative type of adult day service to stimulate social participation of people with dementia. *Gerontol. Geriatr. Med.* (2015).
25. Myren, G. E. S., Enmarker, I., Hellzen, O. & Saur, E. The Influence of Place on Everyday Life: Observations of Persons with Dementia in Regular Day Care and at the Green Care Farm. *Health N. Hav.* 09, 261–278 (2017).
26. Hassink, J., de Bruin, S. R., Berget, B. & Elings, M. Exploring the role of farm animals in providing care at care farms. *Animals* 7, (2017).
27. Cremer, S. et al. Utilizing the physical green care environment to support activities of daily living for nursing home residents: a focused ethnographic case study. *BMC Nurs.* 23, (2024).
28. de Boer, B., Hamers, J. P. H., Zwakhalen, S. M. G., Tan, F. E. S. & Verbeek, H. Quality of care and quality of life of people with dementia living at green care farms: A cross-sectional study. *BMC Geriatr.* 17, (2017).
29. van den Berg, M. E. L. et al. Understanding the barriers and enablers to using outdoor spaces in nursing homes: A systematic review. *Gerontologist* 60, e254–e269 (2020).
30. van der Velde-van Buuringen, M., Beekhuis-van der Weijde, E., Verbeek, H., Achterberg, W. P. & Caljouw, M. A. A. A Toolkit for Designing a Nursing Home Garden for People Living with Advanced Dementia. (2025).
31. Rosteijs, K. et al. The physical environment of Green Care Farms and its relation to residents' activity engagement. *Wellbeing, Space and Society* 9, 100300 (2025).
32. Ellissen, P. Technische Hilfsmittel & Apps für Menschen mit Demenz und ihre Angehörigen. Alzheimer Forschung Initiative e. V. <https://www.alzheimer-forschung.de/demenz/pflege/sicherheit/technik/>.
33. Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V. Tablets, Sensoren & Co. Technische und digitale Hilfen für das Leben mit Demenz. (2021).
34. Pichler, B., Egger, B., Heimerl, K. & Reitingner, E. Menschen mit Demenz und (assistive) Technologie Perspektive der Betroffenen und ihrer informellen und formellen Betreuungs- und Pflegepersonen im häuslichen Setting. (2021).
35. de Bruin, S., de Boer, B., Beerens, H., Buist, Y. & Verbeek, H. Rethinking Dementia Care: The Value of Green Care Farming. *Journal of the American Medical Directors Association* vol. 18 200–203 Preprint at <https://doi.org/10.1016/j.jamda.2016.11.018> (2017).
36. de Boer, B. et al. Green Care Farms as Innovative Nursing Homes, Promoting Activities and Social Interaction for People With Dementia. *J. Am. Med. Dir. Assoc.* 18, 40–46 (2017).
37. Gagliardi, C. & Piccinini, F. The use of nature-based activities for the well-being of older people: An integrative literature review. *Archives of Gerontology and Geriatrics* vol. 83 315–327 Preprint at <https://doi.org/10.1016/j.archger.2019.05.012> (2019).
38. Whear, R. et al. What Is the Impact of Using Outdoor Spaces Such as Gardens on the Physical and Mental Well-Being of Those With Dementia? A Systematic Review of Quantitative and Qualitative Evidence. *Journal of the American Medical Directors Association* vol. 15 697–705 Preprint at <https://doi.org/10.1016/j.jamda.2014.05.013> (2014).
39. Bossen, A. The importance of getting back to nature for people with dementia. *J. Gerontol. Nurs.* 36, 17–22 (2010).
40. Wesenberg, S., Mueller, C., Nestmann, F. & Holthoff-Detto, V. Effects of an animal-assisted intervention on social behaviour, emotions, and behavioural and psychological symptoms in nursing home residents with dementia. *Psychogeriatrics* 19, 219–227 (2019).
41. Yakimicki, M. L., Edwards, N. E., Richards, E. & Beck, A. M. Animal-Assisted Intervention and Dementia: A Systematic Review. *Clinical Nursing Research* vol. 28 9–29 Preprint at <https://doi.org/10.1177/1054773818756987> (2019).
42. Kårefjård, A. & Nordgren, L. Effects of dog-assisted intervention on quality of life in nursing home residents with dementia. *Scand. J. Occup. Ther.* 26, 433–440 (2019).

43. Bundesministerium für Ernährung Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltung unter Tierschutzgesichtspunkten. (2009).
44. Tierärztliche Vereinigung für Tierschutz e. V. Ziegenhaltung – Merkblatt 93. (2017).
45. Chalfont, G. & Rodiek, S. Building edge: An ecological approach to research and design of environments for people with dementia. *Alzheimers Care Q.* 6, 341–348 (2005).
46. Deutsches Institut für Normung e. V. DIN 18040: Norm 'Barrierefreies Bauen'. <http://din.de/de>.
47. Davis, S., Byers, S., Nay, R. & Koch, S. Guiding design of dementia friendly environments in residential care settings: Considering the living experiences. *Dementia* 8, 185–203 (2009).
48. Peters, T. & Verderber, S. Biophilic design strategies in long-term residential care environments for persons with dementia. *Journal of aging and environment* 36, 227–255 (2022).
49. Fuggle, L. *Designing Interiors for People with Dementia*. (Dementia Services Development Centre, 2013).
50. Jones, G. M. M. & Van der Eerden, W. J. Designing care environments for persons with Alzheimer's disease: visuoperceptual considerations. *Rev. Clin. Gerontol.* 18, 13–37 (2008).
51. Calkins, M. How colour throws light on design in dementia care. *Journal of Dementia care* 10, 20–23 (2002).
52. Drahota, A., Gal, D. & Windsor, J. Flooring as an intervention to reduce injuries from falls in healthcare settings: an overview. *Qual. Ageing Older Adults* 8, 3–9 (2007).
53. McNair, D., Pollock, R. & Cunningham, C. *Enlighten: Lighting for Older People and People Living with Dementia*. (HammondCare, 2017).
54. Sloane, P. D. et al. High-intensity environmental light in dementia: effect on sleep and activity. *J. Am. Geriatr. Soc.* 55, 1524–1533 (2007).
55. Riemersma-van Der Lek, R. F. et al. Effect of bright light and melatonin on cognitive and noncognitive function in elderly residents of group care facilities: a randomized controlled trial. *JAMA* 299, 2642–2655 (2008).
56. ISO. ISO 15686-5: 2017 – Buildings and Constructed Assets – Service Life Planning – Part 5: Life Cycle Costing. (Switzerland, 2017).
57. Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Nachhaltig bauen mit der DGNB. <https://www.dgnb.de/de>.
58. Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat. Leitfaden Nachhaltiges Bauen. [https://www.fib-bund.de/Inhalt/Leitfaden/Nachhaltiges-Bauen/2019-01-25\\_LF\\_NachhaltigesBauen.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Leitfaden/Nachhaltiges-Bauen/2019-01-25_LF_NachhaltigesBauen.pdf) (2019).
59. Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen. Informationsportal – Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude. <https://www.qng.info/>.
60. Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. Qualitätssiegel NaWoh und NaWoh/QNG. <https://www.nawoh.de/>.

# Nachhaltigkeit auf dem Pflegehof



## Eine kurze Geschichte der Nachhaltigkeit

### Ökologische Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen: Warum es darauf ankommt und woran es sich orientiert

Fünf zentrale Kriterien für nachhaltiges Bauen

*Qualität der Gebäudehülle*

*Brand-, Schall- und Wärmeschutz*

*Pflege- und Instandhaltungsfreundlichkeit*

*Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit*

*Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit*

Wohngesundheit und Raumklima

*Die Verwendung ökologischer Baumaterialien*

Nachhaltigkeit in der technischen Gebäudeausstattung (TGA)

Wärme, Strom und Wasser pflegehoftauglich und nachhaltig denken

*Wärmeversorgung*

*Stromversorgung*

*Wasserversorgung*

Nachhaltigkeit in der Raumeinrichtung

### Ökonomische Nachhaltigkeit

Langfristige Tragfähigkeit statt kurzfristiger Einsparung

Externe Kosten mitdenken

Risiken und Abhängigkeiten reduzieren

### Soziale Nachhaltigkeit

Würde durch Selbstbestimmung

Faire Arbeitsbedingungen

Teilhabe und Mitgestaltung

Schutz, Respekt und Zugehörigkeit

Langfristige Tragfähigkeit

### Literatur

Wer einen Pflegehof neu baut oder ein Bestandsgebäude dafür umbaut, muss viele Entscheidungen treffen, die weit über den Moment der Planung hinauswirken: Wie wird gebaut? Welche Materialien werden verwendet? Welche Technik soll den Alltag unterstützen? Und wie entsteht ein Gebäude, das von den Investitionskosten her tragfähig ist, in dem Menschen sich wohlfühlen und durch dessen Bau unsere Umwelt so wenig wie möglich beeinträchtigt wird?

In diesem Kapitel möchten wir uns deshalb mit Nachhaltigkeit beschäftigen. Häufig wird Nachhaltigkeit als zusätzlicher Anspruch verstanden, der am Ende noch „oben drauf“ kommt. Dabei kann sie uns als Querschnittsthema durch die gesamte Pflegehof-Gründung helfen, zentrale Entscheidungen nicht nur nach kurzfristiger Machbarkeit oder anfänglichen Kosten zu bewerten, sondern danach, ob sie langfristig sinnvoll und verantwortbar sind.

Gleichzeitig ist uns bewusst: Nachhaltigkeit ist ein viel verwendeter und nicht immer trennscharfer Begriff. Viele Menschen verbinden ihn wahrscheinlich zuerst mit Handlungen, Produkten oder Lösungen, die sich positiv auf Umwelt und Klima auswirken. Doch so einfach ist es nicht. Eine Analyse von 200 wissenschaftlichen Arbeiten brachte ganze 24 Definitionen von Nachhaltigkeit hervor.<sup>1</sup> Gemeinsam ist vielen dieser Definitionen vor allem zweierlei: Es geht um Zeit, genauer gesagt, es geht um die Zukunft – und es geht darum, dass etwas dauerhaft gut weitergehen kann.<sup>2</sup> Für dieses Handbuch übersetzen wir das so: Gutes Leben soll nicht auf Kosten anderer Menschen, kommender Generationen oder der natürlichen Lebensgrundlagen ermöglicht werden. Wir wünschen uns; nein, wir fordern, dass jedes Projekt, welches nach dem Vorbild des Konzepts Pflegehof entsteht, unenkeltauglich ist.

Das bedeutet für uns, Nachhaltigkeit in allen Aspekten eines Pflegehofs mitzudenken: in der Art, wie Menschen dort leben, arbeiten, wohnen, gepflegt werden, Verantwortung übernehmen und miteinander Alltag gestalten. Es geht um ökologische Verantwortung ebenso wie um wirtschaftliche Tragfähigkeit, gute Arbeitsbedingungen, Beteiligung, Beziehungen und ein verlässliches Miteinander. Denn ein Pflegehof ist mehr als Gebäude und Außenanlagen. Er ist ein Lebensort, ein Arbeitsort und ein soziales Gefüge. Hier wohnen Menschen mit Unterstützungsbedarf. Hier arbeiten Pflege- und Betreuungskräfte, Hauswirtschaft, Ehrenamtliche und externe Dienstleister:innen.

Nachhaltigkeit bezieht sich daher auf alle Aspekte des Lebens. Denn es ist nicht nachhaltig, wenn ein motiviertes Team auf Dauer nicht durchhält, weil

Dienstpläne unzuverlässig sind, Zuständigkeiten unklar bleiben oder niemand Zeit für Einarbeitung und Reflexion hat. Es ist nicht nachhaltig, wenn ein Haus im Betrieb zu teuer oder Technik zu störanfällig ist. Und auch das schönste Hofkonzept verliert an Glaubwürdigkeit, wenn Bewohner:innen zwar in naturnaher Umgebung leben, aber bei Entscheidungen kaum mitgedacht werden. Im folgenden Kapitel unterscheiden wir deshalb zwischen ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit.<sup>2,3</sup> Viele Aspekte ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit begegnen dir in diesem Handbuch auch an anderer Stelle wieder – etwa in den Kapiteln zur Organisationsstruktur, Finanzierung, oder dem Alltag auf dem Pflegehof. Dort erscheinen sie nicht als eigenes Nachhaltigkeitsthema, sondern sind untrennbar mit den jeweiligen praktischen Fragen verwoben.

In diesem Kapitel legen wir den Schwerpunkt daher besonders auf die ökologische Nachhaltigkeit der Gebäude. Denn gerade dort werden viele Weichen früh gestellt: bei Bau oder Umbau, bei Materialien, Energie, Wasser, Technik, Ausstattung und späterem Betrieb. Wenn mit deinem Vorhaben ein Neubau, ein Umbau oder die Weiterentwicklung eines bestehenden Ortes verbunden ist, soll dir dieses Kapitel als Orientierung und Nachschlagewerk dienen. Es soll dir helfen, die wichtigsten Nachhaltigkeitsstreiber zu erkennen und gute Fragen an deine Planungspartner:innen zu stellen. So kannst du schon in der Gestaltung deines Pflegehofs Entscheidungen treffen, die dein Projekt unenkeltauglich machen.

## Eine kurze Geschichte der Nachhaltigkeit

Die Idee der Nachhaltigkeit ist älter, als der heutige Sprachgebrauch vermuten lässt. In Mitteleuropa wird ihr Ursprung häufig in der Forstwirtschaft verortet: Der sächsische Oberberghauptmann Hans Carl von Carlowitz forderte bereits 1713 in seiner *Sylvicultura oeconomica* eine „nachhaltende Nutzung“ der Wälder. Gemeint war zunächst, nur so viel Holz zu entnehmen, wie wieder nachwachsen kann. Nachhaltigkeit war damit anfangs vor allem ein Prinzip des ressourcenschonenden Wirtschaftens.<sup>4</sup>

Im 20. Jahrhundert weitete sich das Verständnis deutlich aus. Im Bericht „Our Common Future“ der Brundtland-Kommission von 1987 wurde nachhaltige Entwicklung als eine Entwicklung beschrieben, die die Bedürfnisse der Gegenwart erfüllt, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu erfüllen.<sup>5</sup> Damit rückten neben dem

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen auch Fragen von Gerechtigkeit, Verantwortung und Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt.

Spätestens seit der internationalen Nachhaltigkeitspolitik der Vereinten Nationen wird Nachhaltigkeit in drei miteinander verbundenen Dimensionen verstanden: ökologisch, ökonomisch und sozial.<sup>2</sup> Die ökologische Nachhaltigkeit zielt darauf, natürliche Lebensgrundlagen wie Klima, Böden, Wasser, Artenvielfalt und Ressourcen langfristig zu erhalten. Die ökonomische Nachhaltigkeit fragt danach, wie wirtschaftliches Handeln dauerhaft tragfähig gestaltet werden kann, ohne von Verschleiß, Ausbeutung oder kurzfristigem Ressourcenverbrauch zu leben. Die soziale Nachhaltigkeit richtet den Blick auf ein gerechtes und menschenwürdiges Zusammenleben, also etwa auf Teilhabe, Gesundheit, Bildung, soziale Sicherheit und faire Lebensbedingungen.<sup>2</sup> Die Vereinten Nationen betonen dabei ausdrücklich, dass diese drei Dimensionen ausgewogen und integriert zusammen gedacht werden müssen.<sup>6</sup> Ökologische Schäden haben soziale Folgen, soziale Ungleichheit beeinflusst wirtschaftliche Stabilität, und wirtschaftliche Entscheidungen wirken auf Umwelt und Lebensqualität zurück.

Ein wichtiger Meilenstein für die Aufmerksamkeit für Nachhaltigkeit war die UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro 1992. Mit der Agenda 21 wurde Nachhaltigkeit international als gemeinsame politische Aufgabe von Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft verankert.<sup>7</sup> Mit der Agenda 2030 und den 17 Sustainable Development Goals (zu Deutsch: „Ziele für nachhaltige Entwicklung“) erhielt dieses Verständnis 2015 einen globalen Rahmen. Die Sustainable Development Goals knüpfen ausdrücklich an die drei Dimensionen nachhaltiger Entwicklung an und verbinden Themen wie Armutsbekämpfung, Gesundheit, Bildung, menschenwürdige Arbeit, verantwortungsvollen Konsum und Klimaschutz.<sup>6</sup>

## Ökologische Nachhaltigkeit

Ökologische Nachhaltigkeit bedeutet, natürliche Lebensgrundlagen so zu erhalten, dass sie auch künftigen Generationen zur Verfügung stehen.<sup>2</sup> Auf deinem Pflegehof wird dieser Ansatz besonders konkret. Hier wird ein Lebensort für viele Jahrzehnte und unzählige Menschen gestaltet: mit Gebäuden, Außenräumen, Wegen, Gärten, Technik, Materialien, Energie- und Wassersystemen – und mit Alltagsabläufen, die über viele Jahre Ressourcen verbrauchen oder schonen. Gerade bei Bau, Umbau oder der Weiterentwicklung eines bestehenden Ortes werden viele ökologische

Weichen früh gestellt. Welche Flächen werden versiegelt? Welche Materialien kommen zum Einsatz? Wie viel Energie braucht das Gebäude im Betrieb? Wie wird Wasser genutzt? Welche Pflanzen werden gepflanzt und wie wird die Artenvielfalt gefördert? Und wie lässt sich ein Ort so gestalten, dass er gesund, robust und angenehm ist für die Menschen, die dort leben und arbeiten? Im nächsten Abschnitt möchten wir dir Anregungen und Orientierung geben, wie ökologische Aspekte von Anfang an in die Planung einbezogen und im Alltag deines Pflegehofs sinnvoll umgesetzt werden können.

## Nachhaltiges Bauen: Warum es darauf ankommt und woran es sich orientiert

Das Bauwesen gilt als einer der zentralen Hebel für die notwendige Transformation in Richtung Klimaschutz.<sup>8</sup> Das liegt daran, dass Bauen enorme Materialströme bewegt, erhebliche Emissionen verursacht und große Mengen an Abfall erzeugt. Über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes – von der Rohstoffgewinnung und Herstellung über Errichtung und Betrieb bis hin zu Rückbau und Entsorgung – entfallen in der EU rund 40 % der Emissionen auf Gebäude.<sup>9</sup> Gleichzeitig entstehen durch Bau- und Abbruchaktivitäten etwa 38 % des Abfallaufkommens (ohne große mineralische Abfälle).

Für das nachhaltige Bauen wurden sogenannte Schutzziele definiert.<sup>10</sup> Diese Schutzziele bündeln, welche Qualitäten ein Gebäude über Planung, Bau, Nutzung und Rückbau hinweg erfüllen soll:

- **Umweltschutz:** Minimierung von Treibhausgasemissionen, Schutz von Biodiversität, Reduzierung von Flächenversiegelung und Schonung natürlicher Lebensgrundlagen
- **Gesundheit & Komfort:** Sicherstellung von schadstoffarmer Raumluft, guter Tageslichtversorgung, akustischem und thermischem Komfort sowie allgemeiner Wohngesundheit
- **Ressourcenschonung:** Effizienter Materialeinsatz, Kreislauffähigkeit, Rückbaubarkeit und Förderung nachwachsender Rohstoffe
- **Wirtschaftlichkeit & soziale Aspekte:** Dauerhafte Gebrauchstauglichkeit, Werterhalt, leistbare Nutzungskosten sowie Barrierefreiheit und soziale Teilhabe

Nachhaltiges Bauen soll also nicht nur die Umwelt schonen, sondern ebenso unsere Wohngesundheit und wirtschaftlichen Ressourcen. Die Schutzziele bilden die Bewertungsgrundlage für viele staatlich anerkannte Nachhaltigkeitsbewertungssysteme, wie beispielsweise DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), BNB (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen), NaWoh (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau) oder BNK (Bewertungssystem Nachhaltiger Kleinwohnungsbau). Auch der „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) nutzt diese Logik als Grundlage.

Nachhaltigkeit sollte über alle Projektphasen hinweg mitgedacht werden. Statt nur den Bau oder den Energieverbrauch im Betrieb zu betrachten, rückt der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes in den Fokus. Als methodisches Instrument kannst du dabei die Lebenszyklusanalyse (Life Cycle Assessment, LCA), oft auch als Ökobilanz bezeichnet, nutzen. Sie bewertet die Umweltwirkungen eines Gebäudes oder Produktes „von der Wiege bis zur Bahre“: von Rohstoffgewinnung, Herstellung und Transport über Nutzung, Energieverbrauch und Wartung bis zu Rückbau, Recycling oder Entsorgung. Ziel ist eine möglichst weitreichende Kreislaufwirtschaft: Baustoffe sollen so geplant und eingesetzt werden, dass sie am Ende ihrer Nutzung wiederverwendet oder weiterverwertet werden können – idealerweise ohne neue Problemstoffe, ohne große Abfallmengen und ohne hohe zusätzliche Emissionen im Recyclingprozess. Für den Pflegehof bedeutet das konkret: So bauen, dass ein Gebäude lange nutzbar, gesund, wartungsarm und anpassungsfähig bleibt.

## HINWEIS

Damit der erste Schritt in eine Umsetzung der Bauwende in der Praxis erfolgen kann, solltest du Nachhaltigkeits- und Energieberater:innen bereits in der frühen Planungsphase einbinden. So kannst du ökologische, energetische und wirtschaftliche Mindestkriterien fundiert in das Projekt integrieren. Diese Planungspartner:innen sollten eine einschlägige Grundqualifikation besitzen – etwa in Architektur, Bauingenieurwesen oder einem technischen Beruf – sowie eine anerkannte Zusatzqualifikation in der Energie- sowie der Nachhaltigkeitsberatung.

## EXKURS

## Gedanken zu einem Paradigmenwechsel in der nachhaltigen Architektur

von Dag Schaffarczyk (Spreeplan UG – Gewinner Deutscher Nachhaltigkeitspreis 2025)

*Der Earth Overshoot Day markiert jenen Tag im Jahr, an dem die Menschheit das regenerative „Kapital“ der Erde aufgebraucht hat und beginnt, von der Substanz zu leben. Doch während sich die Aufmerksamkeit oft auf diesen Stichtag fixiert, liefert die Wissenschaft dahinter – das Modell der Planetaren Grenzen (Planetary Boundaries) – eine weitaus differenzierte Diagnose. Es gleicht dem Armaturenbrett eines Raumschiffs, das neun lebenserhaltende Systeme überwacht, also ganze acht weitere neben dem Klima. Der Blick auf die Instrumente zeigt: Sechs dieser neun Grenzen sind bereits überschritten. Wir fliegen blind in einen Sturm.*

*Für Architekt:innen, Ingenieur:innen und Stadtplaner:innen bedeutet dieser Befund eine radikale Neubewertung ihrer Praxis. Lange stand der Klimaschutz – die Reduktion von CO<sub>2</sub> – als alleiniges Synonym für Nachhaltigkeit im Zentrum. Doch die Analyse der planetaren Grenzen offenbart: Es gibt Systeme, die noch stärker gefährdet sind als das Klima und die durch unsere heutige Bauweise massiv destabilisiert werden. Wir riskieren irreversible Kippunkte, die sich nicht allein durch Dämmung verhindern lassen. Dieser wichtige Hinweis ist ein Plädoyer für eine neue Tektonik der Verantwortung. Er ordnet die Handlungsfelder neu – nach ihrer nackten Dringlichkeit für das Überleben unseres Ökosystems. Wir begeben uns auf eine Reise durch die Zonen der Überschreitung: vom extremen Risiko der Biosphären-Zerstörung hin zur schleichenden Gefahr für unsere Wasserreserven.*

*Aktuell wird nachhaltiges Bauen überwiegend über Zertifikate, Förderprogramme, gesetzliche Mindeststandards und fachliche Prüfungen umgesetzt. Diese Instrumente sind notwendig, um Anreize zu schaffen, Nachhaltigkeit messbar, vergleichbar und finanzierbar zu machen. Sie definieren jedoch vor allem eine „Mindestanforderung“, nicht die tatsächliche ökologische Zielerreichung. Und tatsächlich: Wissenschaftliche Erkenntnisse zeigen, dass zentrale Umwelt- und Klimaziele bislang nicht im erforderlichen Maß erreicht werden.*

*Gebäude mit Zertifizierung sind daher nicht automatisch „ausreichend nachhaltig“, sondern stellen eine Verbesserung gegenüber dem Status quo dar und werden häufig auch als Marketing- oder Verkaufsargument benutzt. Für verantwortungsbewusste Bauherr:innen, Investor:innen und Pflegehof-Gründer:innen bedeutet dies: Wir müssen über Mindeststandards hinausgehen, etwa durch:*

- *den Einsatz langlebiger, sinnvoll kreislauffähiger und natürlicher oder schadstofffreier Materialien – im besten Fall: Naturbau, also ökologisches Bauen*
- *robuste Low-Tech-Konzepte mit geringer Störanfälligkeit,*
- *eine lebenszyklusorientierte Planung mit Fokus auf Betrieb, Wartung und sortenreinem Rückbau,*
- *ferner energieeffiziente, wasserschonende, emissionsarme oder -freie, artenschützende und in jeder Hinsicht die Erhaltung natürlicher Lebensräume sowie die Resilienz stärkende oder zumindest schützende Erdsysteme. Die Hauptverantwortung tragen wir – die Akteur:innen, Ingenieur:innen und Planungspartner:innen alle selbst – wir können sie nicht abgeben an die Politik, die Wirtschaft oder ein Ministerium.*

## Fünf zentrale Kriterien für nachhaltiges Bauen

Nachhaltiges Bauen bedeutet mehr als die Verwendung einzelner umweltfreundlicher Baustoffe. Ein Gebäude ist dann nachhaltig, wenn es langfristig gut funktioniert, angenehm nutzbar ist und sich auch in Zukunft an veränderte Anforderungen anpassen lässt. Die folgenden fünf Kriterien helfen dir dabei, Gebäude für den Pflegehof ganzheitlich zu betrachten und zu bewerten.

### Qualität der Gebäudehülle

Die Gebäudehülle (Außenwände, Dach, Fenster, Jalousien und so weiter) ist entscheidend für die Lebensdauer. So lassen sich Bauschäden über viele Jahrzehnte verhindern und Wartungsaufwand vermeiden. Wichtig sind:

- eine gute Wärmedämmung ohne Schwachstellen,
- effektiver sommerlicher Hitzeschutz,

- eine luftdichte Bauweise, um Feuchtigkeit und Schimmel insbesondere an Materialübergängen oder Raumecken zu vermeiden und
- ein diffusionsoffener Feuchteaustausch, wenn möglich ohne mechanische Lüftungstechnik.

### Brand-, Schall- und Wärmeschutz

Nachhaltigkeit bedeutet auch Sicherheit und Wohnkomfort. Wenn ein Haus überhitzt, schnell auskühlt oder extrem hellhörig ist, verliert es schnell an Nutzungs- und Marktwert. Durch entsprechende Masse, zum Beispiel in Zwischenwänden oder durch Böden aus Lehm- oder Kalkputz, können innenklimatische Verbesserungen einfach hergestellt werden. Ein gutes Gebäude:

- schützt zuverlässig vor Brand,
- dämpft Lärm zwischen den privaten Zimmern oder Wohnungen,
- bleibt im Sommer angenehm kühl und im Winter länger warm.

### Pflege- und Instandhaltungsfreundlichkeit

Ein nachhaltig gebautes Haus sollte pflegeleicht und wartungsarm sein, denn das spart langfristig Zeit, Kosten und Ressourcen. Das heißt:

- Heizungs-, Lüftungs- oder Wassertechnik ist gut zugänglich, ohne Wände aufreißen zu müssen.
- Revisionsklappen sind gegebenenfalls eine einfache Lösung für geringen Wartungsaufwand.
- Oberflächen sind robust und leicht zu reinigen, möglichst ohne aggressive Reinigungsmittel.

### Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit

Ein Gebäude ist nicht nachhaltig, wenn es abgerissen werden muss, nur weil sich die Nutzung ändert. Wichtig ist daher:

- Können Räume durch verschiebbare oder leicht rückbaubare Wände angepasst werden?
- Gibt es Möglichkeiten für Türdurchbrüche?
- Ist die Haustechnik so eingebaut, dass sie nicht fest mit der tragenden Konstruktion verbunden ist beziehungsweise räumlichen Veränderungen im Wege steht?

## Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit

Ein Gebäude sollte am Ende seiner Nutzungszeit kein Sondermüll sein. Je besser sich ein Gebäude zerlegen lässt, desto leichter können Materialien zum Ende der Lebensdauer oder späteren Sanierung wiederverwendet oder recycelt werden. Wichtige Fragen sind:

- Können die verwendeten Materialien (zum Beispiel Holz, Beton oder Dämmstoffe) sauber voneinander getrennt werden?
- Sind Bauteile geschraubt oder gesteckt statt dauerhaft verklebt oder vergossen?

### RAUM FÜR DEIN PROJEKT



## Analyse deiner Bauteile, Bauprodukte und Materialien

In der Planung für deinen Pflegehof wirst du Entscheidungen treffen müssen, welche Bauteile, Produkte und Materialien du verwenden möchtest. Das können das Ständerwerk sein, die Böden, die Fenster, die Wandfarben, Küchen und Badarmaturen. Bei der Auswahl solltest du nicht nur nach dem Preis gehen, denn für eine nachhaltige Bewertung kommen noch weitere Kriterien in Betracht. Beantworte die folgenden Fragen für jedes Produkt, um eine fundierte Entscheidung zu treffen:

- Wie lange soll es halten?

.....

- Was ist der häufigste Defekt?

.....

- Ist es reparierbar (ja/nein)? Wer kann die Reparatur übernehmen?

.....

- Was passiert am Ende (Wiederverwendung/Recycling/Entsorgung)?

.....

- Welche Folgekosten drohen (Ausfall, Ersatzteile, Reinigungsaufwand)?

.....

.....

## Wohngesundheit und Raumklima

Da die meisten Menschen einen großen Teil ihres Tages in Innenräumen verbringen, kommt der Qualität dieser Räume eine besondere Bedeutung zu. Auf einem Pflegehof gilt das umso mehr: Hier leben Menschen, die möglicherweise nicht selbstständig ein Fenster öffnen oder nach draußen gehen können, wenn sie frische Luft brauchen. Durch Alter oder Krankheit kann ihr Allgemeinzustand schlechter sein. Auch die Mitarbeiter:innen verbringen viele Stunden am Tag in denselben Räumen. Umso wichtiger ist es, eine Umgebung zu schaffen, die angenehm, gesund und schadstofffrei ist.

Ein zentraler Faktor dafür ist die Qualität der Raumluft. In Innenräumen sammeln sich Feuchtigkeit, Kohlendioxid, Gerüche, Staub und mögliche Schadstoffe aus Möbeln, Farben oder Baustoffen. Ohne ausreichenden Luftaustausch kann dies zu Kopfschmerzen, Müdigkeit, Reizungen der Atemwege oder langfristigen gesundheitlichen Problemen führen. Besonders kritisch wird es, wenn Feuchtigkeit kondensiert und zugleich nicht ausreichend gelüftet wird. Das kann vor allem in stark gedämmten Gebäuden problematisch sein. Zu viel Feuchtigkeit begünstigt Schimmel, der oft unsichtbar wächst und die Atemwege belastet. Gleichzeitig ist auch eine zu geringe relative Luftfeuchte, etwa in der Heizperiode, nicht ideal. Beides kann das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen beeinträchtigen. Ein weiteres Risiko, insbesondere für ältere Menschen, sind Legionellen. Diese Bakterien können sich in Warmwasserleitungen vermehren und über feinen Wassernebel eingeatmet werden, zum Beispiel beim Duschen oder auch beim Betrieb bestimmter Klimaanlage. Eine Infektion kann schwere Lungenentzündungen auslösen.

Ein wohngesundes Gebäude sollte deshalb von Anfang an so geplant werden, dass Luftqualität, Feuchtigkeit und Materialwahl zusammengedacht werden. Dazu gehören ein Feuchtemanagement, das Schimmelbildung vermeidet, beispielsweise durch einfaches Lüften, natürliche Baumaterialien oder gut geplante Lüftungssysteme. Im Folgenden möchten wir dir in dem Zusammenhang die positiven Eigenschaften von ökologischen Materialien näher vorstellen.

## Die Verwendung ökologischer Baumaterialien

Eine wichtige Rolle für gesunde Innenräume spielen die verwendeten Baustoffe. Naturbaustoffe oder traditionelle Baustoffe sind Materialien, die über lange Zeiträume erprobt und in vergleichsweise einfacher, robuster Form eingesetzt wurden. Hierzu zählen beispielsweise Holz, Lehm, Ziegel, Naturstein, Kalk- und Lehmputze, Stroh oder Hanf. Diese Baustoffe sind vielfach regional verfügbar, nachwachsend oder mineralisch, langlebig und gut reparierbar. Gleichzeitig tragen sie häufig zu einem gesunden Innenraumklima bei. Beispielsweise zeigt eine Untersuchung der TU München anhand von über 40 Studien, dass Holz in Innenräumen Stress reduzieren kann – unter anderem messbar an niedrigerem Blutdruck, geringerer Herzfrequenz und erhöhtem Wohlfühlgefühl.<sup>11</sup> Holz kann zudem regulierend auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit wirken und damit zu einem stabilen, behaglichen Raumklima beitragen.

Ein weiterer Baustoff mit besonders positiver Wirkung auf das Raumklima ist Lehmputz. Er kann beispielsweise:

- überschüssige Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben,
- die Luftfeuchte auf natürliche Weise ausgleichen,
- Gerüche und Schadstoffe binden,
- ein ruhiges und angenehmes Raumklima schaffen,
- die für die Raumtemperaturstabilität nötige Masse in Innenräumen von Leichtbauweisen liefern,
- einfach und kostengünstig repariert werden,
- meist regional beschafft werden,
- energetisch, also mit Blick auf die graue Energie, deutlich günstiger bewertet werden als zementhaltiger Putz.

Auch das Umweltbundesamt weist darauf hin, dass Naturbaustoffe wie Holz, Lehm oder Ziegel nicht nur emissionsarm und ressourcenschonend sind, sondern durch ihre Wirkung auf das Raumklima auch das subjektive Empfinden verbessern.<sup>12</sup>

Ein weiterer Vorteil des Naturbaus liegt in der einfacheren Reparatur und Instandhaltung. Viele Arbeiten können mit überschaubarem Fachwissen auch von Laien ausgeführt werden. Im Gegensatz dazu ist bei industriellen Systemen häufig unklar, ob diese nach Jahrzehnten noch verfügbar sind oder ob kompatible Ersatzprodukte existieren, da sie häufig durch einzelne Firmen entwickelt und vertrieben werden. Zudem ist das Risiko, durch

Fehlanwendungen schwerwiegende und langfristige Bauschäden zu verursachen, im Naturbau oft geringer. Die Materialien reagieren in der Regel toleranter auf Feuchte, Alterung und Nutzungsschwankungen und sind häufig gut miteinander kombinierbar. Kalk bleibt Kalk und Lehm bleibt Lehm – trotz aller Variantenvielfalt harmonisieren diese natürlichen Werkstoffe meist gut miteinander.

## Nachhaltigkeit in der technischen Gebäudeausstattung (TGA)

Technik soll Probleme lösen, nicht neue schaffen. Je komplexer ein System ist, desto höher können Störanfälligkeit, Wartungsbedarf, Schulungsaufwand und Abhängigkeit von herstellenden Firmen sein. Für ein Projekt, das langfristig tragfähig sein soll, ist das ein ernstzunehmender Faktor. Deshalb empfehlen wir dir als Leitprinzip: so wenig Technik wie möglich – und so viel Technik wie wirklich nötig. Dafür kannst du dir vor jeder Entscheidung für oder gegen eine technische Ausstattung folgende Fragen stellen:

- Ist die Technik wirklich notwendig? Erfüllt sie eine zentrale Funktion oder ersetzt sie lediglich eine einfache bauliche Lösung?
- Ist sie zuverlässig und langlebig? Technische Komponenten wie Steuerungen, Motoren oder Sensoren müssen über viele Jahre stabil funktionieren. In der Praxis ist dies bei komplexer Technik jedoch oft nicht der Regelfall.
- Ist sie reparierbar und erweiterbar? Können einzelne Bauteile ausgetauscht werden oder muss im Schadensfall das gesamte System ersetzt werden?
- Ist die Technik unabhängig von einzelnen Firmen? Gibt es mehrere Anbieter:innen, kompatible Ersatzteile und offene Schnittstellen oder entsteht eine dauerhafte Abhängigkeit von einer einzelnen Firma?
- Gibt es verlässliche Servicepartner:innen vor Ort?
- Außerdem solltest du neben den reinen Anschaffungskosten auch langfristige Folgen betrachten:
  - laufender Energieverbrauch (auch im Standby-Betrieb),
  - regelmäßiger Wartungs- und Prüfaufwand,
  - Reparaturkosten und Ersatzteilverfügbarkeit,
  - technischer Verschleiß und begrenzte Haltbarkeit.

Gerade bei elektronischen und digitalen Systemen ist es realistisch, dass sie nicht über mehrere Jahrzehnte störungsfrei verfügbar oder kompatibel bleiben. Kalkuliere diese Risiken bewusst ein.

## Wie viel digitale Infrastruktur ist „so wenig wie möglich, so viel wie nötig“?

Die digitale Infrastruktur wird ganz selbstverständlich zur Grundausrüstung deines Pflegehofs gehören. Viele ältere Menschen nutzen inzwischen Videotelefonie, um mit An- und Zugehörigen in Kontakt zu bleiben, schauen Filme oder hören Musik über digitale Dienste. Auch für Mitarbeiter:innen ist eine verlässliche digitale Anbindung längst Teil des Alltags.

Tatsächlich sollte dein Anschluss nicht nur den heutigen Bedarf decken, sondern auch für zukünftige Entwicklungen passend sein. Denn durch die kommenden Generationen, für die Technik ein ganz normaler Teil des Alltags ist, werden die Anforderungen voraussichtlich weiter steigen. Auch werden mehr und mehr Organisationsprozesse in der Pflege digital erledigt, beispielsweise die Pflegedokumentation, Telemedizin, Assistenzsysteme oder eine zunehmende Zahl vernetzter Geräte.

### Netzanschluss und Bandbreitenbedarf

Für den Netzanschluss gilt Glasfaser (FTTH/FTTB) in der Regel als die beste Lösung, weil sie hohe Kapazitäten ohne Kupferanteile bereitstellt und langfristig gut skalierbar ist. Wo Glasfaser noch nicht verfügbar ist, können VDSL oder Kabelinternet Übergangslösungen sein, die je nach Ausbauzustand Bandbreiten von etwa 250 bis 1.000 Mbit/s erreichen. Mobilfunk (4G/5G) eignet sich gut als Ergänzung oder Backup; 5G bietet grundsätzlich hohe potenzielle Datenraten und geringe Latenz. Für abgelegene Standorte kann auch Satelliteninternet eine technische Alternative sein, meist allerdings mit höheren laufenden Kosten.

Der konkrete Bandbreitenbedarf hängt stark von der Nutzerstruktur und den geplanten Anwendungen ab. Für Bewohner:innen können für typische Anwendungen wie Streaming und Videotelefonie grob 2 bis 5 Mbit/s pro Person ein guter Orientierungswert sein. Mitarbeiter:innen benötigen für den Zugriff auf Verwaltungssoftware, digitale Dokumentation und interne Kommunikation häufig eher 5 bis 10 Mbit/s pro Person. Bei einem größeren Pflegehof mit entsprechender Zahl an Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und Besucher:innen

kann sich daraus ein Gesamtbedarf in einer Größenordnung von etwa 250 bis 500 Mbit/s ergeben. Um Reserven für Spitzenlasten und zukünftige Anwendungen wie Telemedizin, Videodienste oder smarte Gebäudeautomation einzuplanen, ist in solchen Fällen ein symmetrischer Glasfaseranschluss mit mindestens 1 Gbit/s oft empfehlenswert.

Welche technische Lösung am besten passt, hängt jedoch stark vom Standort ab. Gerade in ländlichen Regionen ist nicht immer jede Anschlussart verfügbar. Deshalb lohnt es sich, früh zu prüfen, welche Möglichkeiten es vor Ort gibt und welche Lösung langfristig am zuverlässigsten erscheint.

### Zuverlässigkeit und Langlebigkeit

Neben der Geschwindigkeit ist auch die Zuverlässigkeit entscheidend. Auf einem Pflegehof kann ein Internetausfall schnell alles durcheinanderbringen, wenn etwa digitale Kommunikation, Notrufsysteme oder wichtige Verwaltungsprozesse betroffen sind. Deshalb kann es sinnvoll sein, auch über eine Ausfallsicherung nachzudenken, etwa durch eine ergänzende mobile Lösung oder eine andere Form von Rückfallmöglichkeit.

Auch bei den Geräten, die im Einsatz sind, lohnt sich ein Blick auf Nachhaltigkeitsgesichtspunkte. Das können Router, Server, Telefone, Tablets, Computer oder andere digitale Endgeräte sein. Energieeffiziente, langlebige und möglichst reparierbare Technik kann auf die Produktlebensdauer gesehen günstiger sein als das günstigste Produkt.

## Wärme, Strom und Wasser pflegehofauglich und nachhaltig denken

Auch bei der Energie- und Wasserversorgung lohnt sich auf dem Pflegehof ein Blick auf die tatsächliche Nutzung. Ein Hof mit mehreren Wohngruppen, Gemeinschaftsflächen, Wäscherei, Küche und gegebenenfalls Stallungen hat andere Lastprofile als ein klassischer Einfamilienhaushalt.

## Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung gilt: Entscheidend ist zuerst ein möglichst geringer Wärmebedarf. Erst danach stellt sich die Frage, mit welchem System dieser Bedarf gedeckt wird. Mit Blick auf den Klimawandel empfehlen wir für die Wärmeerzeugung oder den Wärmebezug auf dem Pflegehof vor allem Lösungen, die

- ausschließlich regenerative Energiequellen nutzen,
- emissionsarm arbeiten,
- verlässlich sind,
- wirtschaftlich tragfähig bleiben und
- möglichst CO<sub>2</sub>-arm oder CO<sub>2</sub>-frei funktionieren.

Gerade Wärmepumpen stehen derzeit stark im Fokus. Sie gelten zurecht als eine zentrale Technologie der Wärmewende<sup>13</sup>: Sie nutzen Umweltwärme aus Luft, Wasser oder Erdreich, ersetzen fossile Verbrennungssysteme und können insbesondere bei der Nutzung erneuerbaren Stroms nahezu emissionsfrei betrieben werden.<sup>14</sup> Mit typischen Jahresarbeitszahlen von etwa drei bis vier liefern sie aus einer Kilowattstunde Strom mehrere Kilowattstunden Wärme und erreichen damit Wirkungsgrade, die klassische Heizkessel deutlich übertreffen. Besonders sinnvoll sind sie dort, wo die Rahmenbedingungen passen, also bei niedrigen Vorlauftemperaturen, einer guten Gebäudehülle und einem insgesamt gut abgestimmten System.

Gleichzeitig sollte die Entscheidung für ein Heizsystem nicht allein an seiner theoretischen Effizienz festgemacht werden. In sehr gut gedämmten Gebäuden mit niedrigem Wärmebedarf verliert die maximale Effizienz des Wärmeerzeugers etwas an Bedeutung. Dann rücken andere Fragen stärker in den Vordergrund: Wie einfach ist das System? Wie robust ist es im Alltag? Wie wartungsarm ist es? Wie ausfallsicher ist es? Und wie gut lässt sich die Technik langfristig betreiben, reparieren und verstehen?

Denn komplexe Heizsysteme erhöhen häufig nicht nur die Investitions- und Wartungskosten, sondern auch die Abhängigkeit von spezialisierten Fachkräften, Ersatzteilen und bestimmten Dienstleister:innen. Das gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob mit Wärmepumpe, Fernwärme oder anderen zentralen Lösungen gearbeitet wird. Gerade bei Wärmepumpensystemen kommt hinzu, dass sich die Typen und Generationen von Firma zu Firma zum Teil stark unterscheiden. Das kann Diagnose, Reparatur und Ersatzteilversorgung im laufenden Betrieb erschweren. Auch die Lebensdauer wird

häufig eher im Bereich von rund zwei Jahrzehnten gesehen. Diese Aspekte können den Effizienzvorteil in der Gesamtbetrachtung teilweise relativieren, insbesondere wenn auch der Material- und Herstellungsaufwand komplexer Technik, also die graue Energie, mitbedacht wird.

Vor diesem Hintergrund können in stark gedämmten Gebäuden auch sehr einfache Lösungen sinnvoll sein, zum Beispiel elektrische Infrarot-Strahlungsheizsysteme. Sie benötigen vergleichsweise wenig Material, sind modular aufgebaut, lassen sich einfach mit Strom betreiben und im Bedarfsfall unkompliziert austauschen. In Kombination mit eigener Stromerzeugung und gegebenenfalls Speicherung, etwa über Photovoltaik, können solche Systeme eine gute Alternative sein. Ihr Vorteil liegt dabei nicht in der höchsten Effizienz, sondern in ihrer Einfachheit, ihrer Störungsarmut und ihrer guten Beherrschbarkeit im Alltag.

Hinzu kommt, dass viele Menschen, insbesondere im höheren Alter, klassische Heizsysteme nicht immer als angenehm empfinden. Oft wird die Luft als trocken wahrgenommen, Staub kann stärker aufgewirbelt werden, und im Raum entstehen Temperaturunterschiede oder Luftbewegungen. Infrarot-Strahlungswärme wirkt anders: Sie erwärmt nicht in erster Linie die Luft, sondern Oberflächen und Körper direkt, ähnlich wie Sonnenwärme. Das kann:

- als angenehmer empfunden werden,
- die Raumluft in trockenen Heizperioden weniger belasten,
- zu einem gleichmäßigeren Wärmegefühl beitragen und
- schon bei geringerem Energieeinsatz ein höheres Wärmeempfinden erzeugen, weil feuchtere Luft oft als wärmer wahrgenommen wird.

Nachhaltigkeit im Gebäudebereich bedeutet deshalb, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass der Wärmebedarf insgesamt klein bleibt und anschließend mit möglichst einfachen, langlebigen und betriebssicheren Lösungen gedeckt werden kann. Wärmepumpen haben dabei weiterhin klare Stärken, insbesondere dort, wo höhere Heizlasten bestehen und weniger gute Gebäudehüllen – etwa im Bestand – ihren Effizienzvorteil stärker ausspielen können.

## Rechtliche und technologische Grundlagen als Entscheidungshilfen

Auch die rechtlichen und technologischen Rahmenbedingungen können dir helfen, die Wärmeversorgung für deinen Pflegehof einzuordnen. In Deutschland hat sich vor allem der Rahmen für Wärmenetze und kommunale Wärmeplanung in den letzten Jahren deutlich weiterentwickelt. Seit 2024 gibt es mit dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) eine verbindliche Grundlage für die flächendeckende kommunale Wärmeplanung sowie für den Ausbau und die Dekarbonisierung leitungsgebundener Wärmeversorgung.<sup>15</sup>

Fernwärme gilt grundsätzlich als vergleichsweise klimafreundliche Option. Wärme kann in großen Anlagen häufig effizienter erzeugt werden als in vielen einzelnen Heizsystemen, und die Erzeugung lässt sich schrittweise auf erneuerbare Energien umstellen. Ziel ist eine zunehmende Dekarbonisierung der Netze, etwa durch Abwärme, Geothermie, Solarthermie oder Biomasse. Allerdings ist ein Anschluss an ein Wärmenetz nicht überall realistisch. Gerade in ländlichen Regionen und städtischen Randlagen ist die Chance auf einen Netzanschluss oft geringer, weil die notwendige Infrastruktur hohe Investitionen erfordert. In einzelnen Fällen wird Wärme auch als Prozesswärme aus Anlagen wie Biogasanlagen bereitgestellt. Solche Lösungen sollten jedoch sorgfältig geprüft werden, da nicht immer klar ist, welche Rolle einzelne Technologien langfristig in einer klimafreundlichen Wärmeversorgung spielen werden.

Auch die politische Debatte um neue Heizsysteme ist derzeit in Bewegung. Die sogenannte 65-Prozent-Vorgabe für den Anteil erneuerbarer Energien in neuen Heizungen (§ 71 GEG) soll nach den Ende Februar 2026 veröffentlichten Eckpunkten der Bundesregierung in ihrer bisherigen Form abgeschafft und durch einen technologieoffeneren Ansatz ersetzt werden.<sup>16</sup> Die Klimaziele bleiben dabei bestehen, die Instrumente zu ihrer Umsetzung sollen sich jedoch ändern.<sup>17</sup>

Klimafreundliche Heizlösungen wie Wärmepumpen, Fernwärme, Biomasse oder hybride Systeme werden dennoch auch künftig eine wichtige Rolle spielen, nicht zuletzt wegen geringerer CO<sub>2</sub>-Kostenrisiken. Gleichzeitig sollen neue Öl- und Gasheizungen nach

den Eckpunkten wieder möglich sein, allerdings nur mit einem schrittweise steigenden Anteil klimafreundlicher Brennstoffe: ab 2029 zunächst 10 Prozent, danach in Stufen ansteigend bis 2040. Parallel ist auch eine Grüngasquote auf der Lieferant:innenseite vorgesehen.<sup>18</sup>

Du siehst schon: Die rechtlichen Rahmenbedingungen bleiben in Bewegung, die grundsätzliche Richtung jedoch nicht. Wer heute über Wärmeversorgung nachdenkt, sollte deshalb auf Lösungen setzen, die langfristig klimaverträglich und wirtschaftlich sinnvoll sind.

## Stromversorgung

Strom wird ein immer wichtigerer Energieträger in unserer heutigen Zeit. Er ist emissionsarm, effizient transportierbar und dezentral erneuerbar. Sein Bedarf steigt durch stromgebundene Heizungen, Warmwassererzeugung und Elektromobilität stetig. Mit wachsendem Anteil an grünem Strom bildet er die zentrale Säule einer klimaneutralen Energieversorgung.

In der Praxis können 30 bis 60 % des Strombedarfs durch Photovoltaik und andere dezentrale Systeme gedeckt werden.<sup>19</sup> Der tatsächliche Anteil hängt von Standort und Technik ab. Durch die Nutzung von Speichern, zum Beispiel Batteriesystemen, Elektroautos, smartem Strombezug, und die Einspeisung von Überschüssen ins Netz lässt sich die Strombilanz rechnerisch bis zur nahezu vollständigen Autarkie optimieren.

Beim Strom liegt auf vielen Pflegehöfen aufgrund großer Dachflächen ein großes Potenzial in der Eigenstromerzeugung, etwa über Photovoltaik. Das kann wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll sein, gerade wenn tagsüber viel Strom verbraucht wird. Gleichzeitig sollte man auch hier nicht nur an Technik denken, sondern an Nutzungslogik: Wann laufen Geräte? Wo entstehen Lastspitzen? Welche Prozesse lassen sich entzerren? Denn trotz der Synergieeffekte durch das Zusammenleben vieler Menschen am selben Ort hat ein Pflegehof möglicherweise höhere Strombedarfe als andere Haushalte. Beispielsweise wird in Pflegeeinrichtungen deutlich mehr Wäsche gewaschen und getrocknet – Maschinen laufen in der Regel den ganzen Tag. Der Strombedarf für eine WG als 12-Personen-Haushalt entspricht etwa dem von drei Durchschnittshaushalten (2,5 Personen) und liegt bei circa 15.000 kWh/a.

## Photovoltaik

Ein wichtiger Baustein nachhaltiger Energieversorgung kann auf dem Pflegehof die eigene Stromerzeugung sein. Photovoltaik (PV) bietet hierfür in vielen Fällen gute Voraussetzungen, da sie fast universell einsetzbar, technisch ausgereift und im Betrieb vergleichsweise wartungsarm ist. PV gilt zudem als wirtschaftlich attraktiv, da sich eine Anlage über eine Betriebszeit von mehr als 20 Jahren in der Regel rechnet. Wie gut die Anlage tatsächlich arbeitet, hängt jedoch von den Rahmenbedingungen ab: Entscheidend sind geeignete, möglichst verschattungsfreie Dachflächen – idealerweise mit Ausrichtung nach Süden sowie Südost oder Südwest –, eine passende Statik und ein Netzanschluss.



Eine Photovoltaikanlage sorgt für den nötigen Strom im „Landhuus“, dem Café auf diesem Pflegehof.

Für ein Hofgebäude mit etwa zwölf Bewohner:innen sowie Mitarbeiter:innen und Besucher:innen kann als grober Orientierungswert eine Photovoltaikanlage im Bereich von rund 25 bis 30 kWp sinnvoll sein. Wenn die Module auf mehrere Dachausrichtungen verteilt werden, lässt sich der Solarertrag über den Tagesverlauf gleichmäßiger abdecken, was den Eigenverbrauch erhöht und den Betrieb insgesamt stabiler macht. Ergänzend kann ein Stromspeicher die Eigenverbrauchsquote weiter steigern; als praktikabler Richtwert wird häufig eine Speichergröße in Relation zur installierten Modulleistung gewählt. Moderne Speicher lassen sich außerdem intelligent

betreiben, indem sie – wo möglich – auch mit günstigem Netzstrom geladen werden, was insbesondere in den Wintermonaten zusätzliche Flexibilität und wirtschaftlichen Nutzen bringen kann. Je nach Gebäudekonzept und Warmwasserbedarf können auch Solarthermie oder kombinierte PVT-Systeme in Verbindung mit geeigneten Warmwasserspeichern Vorteile bieten, etwa wenn ein hoher, relativ konstanter Bedarf an Warmwasser oder Niedertemperaturwärme besteht.

## Wasserversorgung

Wasser ist eine zentrale Lebensgrundlage und in Zeiten des Klimawandels eine immer wertvollere Ressource. Für ein nachhaltiges Wohn- und Pflegeprojekt bedeutet das vor allem, Trinkwasser gezielt dort einzusetzen, wo tatsächlich Lebensmittelqualität erforderlich ist, Wasserverbräuche möglichst zu senken und alternative Quellen wie Regenwasser oder aufbereitetes Grauwasser zu nutzen, wo es technisch und rechtlich sinnvoll ist. Dadurch lassen sich nicht nur Wasser- und Abwassermengen reduzieren, sondern auch der Aufwand für Förderung, Aufbereitung und Entsorgung.

Man unterscheidet zwischen verschiedenen Wasserqualitäten: Trinkwasser ist hygienisch einwandfreies Wasser in Lebensmittelqualität und sollte für sensible Anwendungen reserviert bleiben, insbesondere zum Trinken, Kochen, Zähneputzen und Duschen. Grauwasser, also gering verschmutztes Abwasser etwa aus Duschen, Badewannen, Waschbecken oder Waschmaschinen, kann nach geeigneter Aufbereitung für Toilettenspülungen oder bestimmte Reinigungsanwendungen wiederverwendet werden. Schwarzwasser aus Toiletten mit Fäkalien und Urin ist hygienisch besonders sensibel und muss sicher abgeleitet und geklärt werden.

Gerade für einen Pflegehof lohnt es sich deshalb, Wasserströme von Anfang an mitzudenken. Du solltest früh überlegen, an welchen Stellen wirklich Trinkwasserqualität erforderlich ist und wo auch andere Lösungen sinnvoll sein können. Für viele nicht-sensible Anwendungen kann Regenwasser genutzt werden, etwa für Garten- und Weidebewässerung, Reinigungsarbeiten an Außenflächen oder Stallungen und unter bestimmten Voraussetzungen auch für Toilettenspülungen. Besonders wirksam wird dieser Ansatz, wenn zusätzlich Grauwasser getrennt erfasst und aufbereitet wird. Der entscheidende Gedanke ist, hochwertiges Trinkwasser nur dort einzusetzen, wo es wirklich gebraucht wird, und für andere Anwendungen geeignete Betriebswasserlösungen vorzusehen.

Für die Versorgung von Menschen und Tieren gilt besondere Sorgfalt. Leitungswasser steht in Deutschland in der Regel in Trinkwasserqualität zur Verfügung und kann grundsätzlich auch für die Tierhaltung genutzt werden, sofern diese Qualität gewährleistet ist. Grundwasser kann ebenfalls Trinkwasserqualität haben, muss dafür aber geprüft und gegebenenfalls aufbereitet werden. Regenwasser ist für die Trinkwassernutzung von Menschen und Tieren dagegen nicht ohne Weiteres geeignet, weil Keime, Schwermetalle oder andere Schadstoffe eingetragen werden können. Wenn du also über alternative Wasserquellen nachdenkst, musst du immer genau prüfen, für welche Anwendungen sie überhaupt infrage kommen.

Für eine Wohngruppe mit zwölf Bewohner:innen ist – inklusive Wäsche – mit einer Abwassermenge von rund 400 m<sup>3</sup> pro Jahr zu rechnen. Bei dieser Größenordnung und den klar unterscheidbaren Abwasserströmen liegt es nahe, Grau- und Schwarzwasser getrennt zu betrachten. Wird Grauwasser separat erfasst, aufbereitet und wiederverwendet, sind in optimierten Systemen Einsparungen von bis zu etwa 80 % des üblichen Trinkwasservolumens möglich. Das ist nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern kann auch wirtschaftlich relevant sein, weil Abwassergebühren vielerorts stärker ins Gewicht fallen als Trinkwasserkosten. Die tatsächlichen Kosten hängen allerdings von der kommunalen Infrastruktur und den jeweiligen Satzungen vor Ort ab.

Unabhängig von der gewählten Technik bleibt die wirksamste Strategie jedoch, den Wasserverbrauch insgesamt zu senken. Dazu gehören wassersparende Armaturen, effiziente Haushaltsgeräte, kurze Duschzeiten und eine konsequente Leckagevermeidung. Ebenso wichtig ist die Qualität des Abwassers: Aggressive Chemikalien, Lösungsmittel oder Medikamente sollten nicht in den Abfluss gelangen, weil sie Klärprozesse stören und Gewässer belasten können. Biologisch abbaubare Reinigungsmittel und phosphatfreie Waschmittel können Schadstoff- und Nährstoffeinträge verringern, und Speisereste gehören in den Bioabfall statt in Spüle oder Toilette.

Wichtig ist außerdem, die Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser frühzeitig mitzudenken, denn sie ist eine grundlegende Voraussetzung für die Bebaubarkeit eines Grundstücks. Wo ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorhanden ist, besteht grundsätzlich eine Anschlusspflicht. In nicht oder nur teilweise erschlossenen Gebieten können auch Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben zulässig sein, allerdings nur mit Genehmigung und unter Einhaltung technischer Anforderungen. Ebenso sollte Niederschlags-

wasser möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten oder versickert werden, etwa über Zisternen, Mulden- und Rigolensysteme, Retentions- oder Gründächer. Solche Lösungen entlasten nicht nur die Kanalisation, sondern können auch das Mikroklima und die Außenraumqualität verbessern.

Für deinen Pflegehof bedeutet das, zu klären, wo Trinkwasserqualität zwingend erforderlich ist, wo Wasser eingespart oder mehrfach genutzt werden kann und wie Abwasser und Niederschlagswasser sicher und sinnvoll organisiert werden. So entstehen Lösungen, die sowohl ressourcenschonend als auch praxistauglich im Pflegehofbetrieb sind.



Gründächer sind nicht nur eine Möglichkeit für das Regenwassermanagement, auch für die Biodiversität setzen sie ein deutliches Zeichen.

## Nachhaltigkeit in der Raumeinrichtung

Auch die Einrichtung der WGs kann nachhaltig gestaltet werden. Das typische Mobiliar wie Sessel, Relax-Stühle, Stehleuchten, Ablagetische, Regale und so weiter kann beispielsweise aus den vorherigen Haushalten der Bewohner:innen mitgebracht werden. Genau wie Geschirr, Besteck und andere Haushaltsartikel wie Staubsauger, Waschmaschine, Besen und Handtücher – um nur wenige Beispiele zu nennen. Nebenbei ziehen somit auch ein gewisser privater Charme und viele Andenken mit ein – sowohl in die persönlichen Zimmer als auch in die Gemeinschaftsbereiche. Zudem sollten Gegenstände und Geräte bis zum Defekt oder Bruch genutzt werden, das spart auch Investitions- und Neubeschaffungskosten.

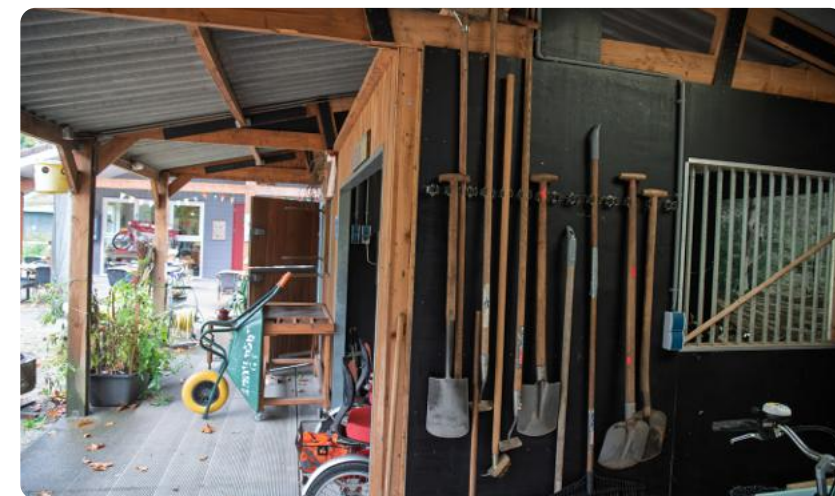


Auf diesem Pflegehof wurde ein Aufruf zur Spende antiker Nähmaschinen gestartet – jetzt dekorieren sie diesen gemütlichen Gemeinschaftsraum.



Diese Tagespflege wurde ausschließlich mit Möbeln aus zweiter Hand eingerichtet. Tipp: Bei Restaurant-Auflösungen oder -Renovierungen kann man oft Stühle und Tische gleicher Art günstig erwerben.

Diese Grundeinstellung kannst du natürlich auch auf den Außenbereich anwenden. Zahlreiche Gegenstände können lange genutzt werden, sie haben außerdem einen hohen praktischen wie auch emotionalen Wert für ehemalige Gartenbesitzer:innen. So können gebrauchte Gartengeräte, Sitzbänke, Gartengarnituren, Gießkannen oder Schubkarren von Bewohner:innen eingebracht werden, anstatt neu beschafft zu werden. Das spart Ressourcen, reduziert Kosten und verhindert, dass funktionsfähige Dinge ungenutzt bleiben oder entsorgt werden. Gleichzeitig entsteht ein Außenbereich, der nicht wie aus dem Katalog wirkt, sondern persönlich und natürlich gewachsen. Damit das Mitbringen gut funktioniert, sollte allerdings vorab gemeinsam geklärt werden, welche Dinge witterungsbeständig und sicher nutzbar sind, wo sie ihren Platz finden und wer sich um Pflege, Reinigung oder kleinere Reparaturen kümmert.



Gartengeräte wie Schaufeln, Harken und Schubkarren werden immer benötigt.

Selbst Pflanzen können willkommen sein, etwa Stauden, Kräuter oder Ableger aus dem bisherigen Garten. Sie knüpfen an Biografie und Alltagserfahrungen an, schaffen Gesprächsanlässe und erleichtern den Einstieg in gemeinschaftliche Tätigkeiten wie Gießen, Pflegen oder Ernten. Auch bei Pflanzen sollte vorab sichergestellt werden: ungiftige und wenig allergene Arten, keine stark dornenbewehrten Pflanzen in Laufbereichen sowie eine gute Eignung für den Standort.



Das Motorrad fährt nicht mehr? Nicht so schlimm – als dekoratives Objekt regt es Gespräche über das eigene Motorrad in der Jugend an.

## Ökonomische Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit bedeutet, ein Vorhaben nicht nur nach kurzfristigen Investitionskosten zu beurteilen, sondern danach, ob es langfristig wirtschaftlich tragfähig geplant ist. Das betrifft den gesamten Betrieb; wir möchten uns in diesem Zusammenhang allerdings vor allem auf den Bau des Pflegehofes beziehen. Du kannst die Prinzipien aber genauso auf andere Bereiche, wie die Anschaffung von Geräten, auf die Einstellung von Personal oder die spätere Vermietung beziehen.

Im Bauwesen wird in der Praxis noch häufig vor allem auf die anfänglichen Baukosten geschaut. Zahlreiche Studien zeigen jedoch, dass diese Perspektive zu kurz greift, weil sie wichtige Wirkzusammenhänge wie beispielsweise die laufenden Betriebskosten oder Rückbaukosten ausblendet und für eine fundierte Bewertung nachhaltiger Bauweisen nicht ausreicht.<sup>20</sup>

HINWEIS

Da Fragen der Finanzierung, Wirtschaftlichkeit und konkreten Kostenplanung im Projekt noch deutlich weiter reichen, gehen wir darauf im Finanzkapitel ausführlicher ein. An dieser Stelle soll es deshalb vor allem darum gehen, ein Grundverständnis dafür zu vermitteln, welche Dimensionen ökonomische Nachhaltigkeit haben kann.

## Langfristige Tragfähigkeit statt kurzfristiger Einsparung

Ein zentraler Grundsatz ökonomischer Nachhaltigkeit ist langfristige Tragfähigkeit. Für deinen Pflegehof heißt das: Wirtschaftlich sinnvoll ist oft nicht die scheinbar billigste Lösung, sondern diejenige, die über längere Zeit robust, einfach und verlässlich funktioniert.

Nachhaltig geplante Gebäude verursachen übrigens nicht automatisch höhere Investitionskosten. Mehrkosten entstehen häufig weniger durch Nachhaltigkeit an sich, sondern eher dann, wenn nachhaltige Anforderungen zu spät in den Planungsprozess integriert werden, unnötig komplexe technische Lösungen gewählt werden oder zusätzlicher Aufwand etwa durch Zertifizierung und Dokumentation entsteht. Frühzeitig integrierte, material-effiziente und an Suffizienz orientierte Planungsansätze können dagegen kostenneutral oder sogar kostengünstiger umgesetzt werden.<sup>21</sup>

Behalte trotzdem immer ein Auge auf die Wirtschaftlichkeit: Häufig wird argumentiert, dass sich höhere Anfangsinvestitionen nachhaltiger Gebäude später durch geringere Betriebs- und Instandhaltungskosten amortisieren. Diese Aussage ist zwar plausibel, beruht nach bisherigem Stand aber überwiegend auf Modellrechnungen und Szenarien. Belastbare empirische Langzeitvergleiche real betriebener Gebäude über mehrere Jahrzehnte liegen für heutige Zertifizierungssysteme wie DGNB<sup>22</sup> oder QNC<sup>23</sup> bislang kaum vor. Stattdessen stützen sich viele Aussagen auf simulationsbasierte Lebenszykluskostenanalysen, deren Ergebnisse von den jeweils getroffenen Annahmen abhängen.<sup>24</sup> Solche Berechnungen können hilfreich sein, sollten aber nicht als exakte Vorhersagen verstanden werden. Sie geben dir Orientierung, ersetzen aber nicht die sorgfältige Abwägung im konkreten Projekt.

## Externe Kosten mitdenken

Ein wesentlicher Unterschied zwischen einer rein konventionellen und einer nachhaltigen ökonomischen Betrachtung liegt im Einbezug sogenannter externer Kosten. Gemeint sind Folgekosten, die in einer Projektkalkulation oft nicht sichtbar werden, gesellschaftlich aber trotzdem entstehen. Dazu zählen Klima- und Umweltfolgekosten, Gesundheitsauswirkungen, Ressourcenverknappung sowie spätere Aufwände für Rückbau, Entsorgung und den Umgang mit Altlasten. Gerade Bauweisen mit hohen Anteilen an Verbundstoffen, Kunststoffen und schadstoffbelasteten Materialien können

hier erhebliche, bislang nicht eingepreiste externe Kosten verursachen.<sup>25,26</sup>  
Eine nachhaltige ökonomische Perspektive bezieht diese Wirkungen mit ein und erweitert damit den Blick über reine Einzelkosten hinaus.

## Risiken und Abhängigkeiten reduzieren

Ökonomische Nachhaltigkeit zeigt sich auch darin, wie anfällig ein Gebäude und sein Betrieb für spätere Probleme werden. Für den Pflegehof ist deshalb neben den Investitions- und Betriebskosten auch die Frage relevant, wie viele Abhängigkeiten durch bestimmte Entscheidungen entstehen: etwa von komplexer Technik, die nur durch spezialisierte Dienstleister:innen repariert werden kann, von schwer austauschbaren Bauteilen oder aufwendiger Instandhaltung. Oft sind einfache Lösungen die besten – sie sind verständlich und können mit überschaubarem Aufwand betrieben werden. Wirtschaftlichkeit bedeutet in diesem Sinn nicht nur Sparsamkeit, sondern auch Risikominimierung.

~~~~~ RAUM FÜR DEIN PROJEKT



### Wie robust ist dein Pflegehof in 15 Jahren?

Versetze dich gedanklich 15 Jahre in die Zukunft. Dein Pflegehof ist gebaut und in Betrieb. Schreibe stichwortartig auf:

- Welche Teile deines Hofes müssen bis dahin voraussichtlich repariert, erneuert oder ersetzt werden?

.....

.....

.....

.....

- Welche technischen Systeme könnten besonders störanfällig sein?

.....

.....

- Wo könnten steigende Energie-, Wartungs- oder Personalkosten zum Problem werden?

.....

.....

.....

.....

- Welche Entscheidungen von heute würden dir dann vermutlich helfen?

.....

.....

.....

.....

- Welche Entscheidungen könnten sich rückblickend als zu kurz gedacht erweisen?

.....

.....

.....

.....

## Soziale Nachhaltigkeit

Soziale Nachhaltigkeit ist der Schlüssel für eine Gesellschaft, in der es Chancengleichheit, soziale Gerechtigkeit und Gemeinschaftssinn gibt.<sup>27</sup> Soziale Nachhaltigkeit auf deinem Pflegehof hängt wesentlich von der inneren Haltung der beteiligten Menschen ab – ihrer Einstellung zum Beruf, zum Team, zu den Bewohner:innen mit ihren individuellen Bedürfnissen, zu Partner:innen im Umfeld. Diese Haltung prägt das tägliche Handeln: wie Entscheidungen getroffen, Konflikte gelöst, Verantwortung übernommen und Zusammenarbeit gestaltet werden. Somit kann eine sozial nachhaltige Organisation nicht nur für ein faires, gesundes Miteinander sorgen, sondern auch für Effizienz, Konsistenz und Resilienz.<sup>3</sup>

Auf dem Pflegehof zeigt sich soziale Nachhaltigkeit dadurch, wie konsequent die Organisation das Wohlergehen von Bewohner:innen, An- und Zugehörigen und Mitarbeiter:innen als gleichwertige Zielgröße neben Qualität, Wirtschaftlichkeit und gesetzlichen Anforderungen verankert. Im Kern geht es darum, Pflege als Beziehungsarbeit und als Teil eines sozialen Gefüges zu verstehen: nämlich so gestaltet, dass Menschen langfristig gesund arbeiten und würdevoll leben können.

### Würde durch Selbstbestimmung

Ein zentraler Maßstab sozialer Nachhaltigkeit ist die Würde des Menschen. Auf dem Pflegehof bedeutet das, Bewohner:innen nicht nur als zu versorgende Personen zu sehen, sondern als Menschen mit eigener Geschichte, eigenen Bedürfnissen und mit der Fähigkeit, Entscheidungen treffen zu können. Soziale Nachhaltigkeit fragt deshalb immer mit: Können Menschen Einfluss auf ihren Alltag nehmen? Werden ihre Gewohnheiten, Wünsche und Grenzen ernst genommen? Und gelingt es, Sicherheit so zu gestalten, dass sie nicht unnötig auf Kosten von Freiheit und Autonomie geht? Auch dort, wo Unterstützungsbedarf besteht, sollte daher Selbstbestimmung so weit wie möglich erhalten und gefördert werden.

### Faire Arbeitsbedingungen

Soziale Nachhaltigkeit betrifft auch die Bedingungen, unter denen Menschen arbeiten. Faire, sichere und gesundheitlich tragfähige Arbeitsbedingungen gehören zu ihren Grundvoraussetzungen. Dabei geht es nicht

nur um formale Arbeitsverhältnisse, sondern auch um die Frage, ob Verantwortung, Belastung und Schutz im Alltag angemessen organisiert sind.

Für das in diesem Handbuch dargestellte Pflegehof-Konzept ist dabei wichtig zu beachten: Es basiert auf selbstverantworteten, ambulant betreuten WG's. Wenn du dieselbe Organisationsform wählst, werden viele der Menschen, die den Alltag auf deinem Pflegehof mittragen, rechtlich nicht bei dir angestellt sein, sondern bei ambulanten Pflegediensten oder anderen Dienstleister:innen. Es ist wichtig, diese Partner:innen mit Bedacht auszuwählen und genau darauf zu achten, ob ihre Arbeitsbedingungen, ihre Haltung und ihre Arbeitsweise zu deiner Vision eines sozial nachhaltigen Pflegehofs passen. Denn obwohl du rechtlich nicht Arbeitgeber:in bist, prägen diese Organisationen den Alltag auf dem Hof entscheidend mit.

### Teilhabe und Mitgestaltung

Sozial nachhaltig ist ein Pflegehof dann, wenn Menschen nicht nur anwesend sind, sondern sich zugehörig fühlen und einbringen können. Das betrifft auf dem Pflegehof Bewohner:innen ebenso wie An- und Zugehörige, Mitarbeiter:innen und andere Beteiligte. Partizipative Formate wie Bewohner:innen-Feedback, An- und Zugehörigenversammlungen, Team-Besprechungen oder Beteiligungsgremien stärken die soziale Nachhaltigkeit, indem sie die Zufriedenheit, soziale Integration und Eigenverantwortung fördern.<sup>28</sup>

### Schutz, Respekt und Zugehörigkeit

Ein sozial nachhaltiger Ort muss für Menschen sicher sein – nicht nur physisch, sondern auch sozial. Dazu gehören Schutz vor Diskriminierung, Beschämung, Belästigung, Gewalt und Grenzverletzungen ebenso wie ein respektvoller Umgang mit Verschiedenheit. Soziale Nachhaltigkeit heißt nicht, dass alle gleich sind, sondern dass Unterschiede Platz haben dürfen, ohne zu Ausschluss oder Unsicherheit zu führen. Denke deshalb Zugehörigkeit mit: in Sprache, in Kommunikation, in Entscheidungsprozessen und im alltäglichen Umgang miteinander. Ein Ort ist sozial nachhaltig, wenn Menschen sich dort nicht anpassen müssen, um dazugehören zu dürfen, sondern in ihrer Eigenart respektiert werden.

## Langfristige Tragfähigkeit

Soziale Nachhaltigkeit zeigt sich oft erst mit der Zeit. Viele Strukturen wirken anfangs sinnvoll, tragen aber nicht dauerhaft. Deshalb geht es nicht nur darum, ob etwas gut gemeint oder formal geregelt ist, sondern ob es langfristig funktioniert: ob Menschen bleiben möchten, ob Konflikte bearbeitet werden können, ob Belastungen wahrgenommen werden und ob das Projekt auch in schwierigen Phasen menschlich bleibt. Ein Pflegehof funktioniert langfristig nur dann gut, wenn Menschen einander kennen, Vertrauen wachsen kann und der Alltag von Verlässlichkeit geprägt ist. Kontinuität, Zugewandtheit und klare Bezugspersonen sind deshalb Teil der sozialen Qualität eines Projekts.

Das gilt vor allem für Mitarbeiter:innen. Wo Menschen nur kurz bleiben und dadurch Beziehungen abbrechen oder Führungskräfte ständig wechseln und Zuständigkeiten unklar sind, wird soziale Nachhaltigkeit geschwächt. Wo dagegen Verlässlichkeit, Nähe und ein respektvoller Umgang möglich werden, entsteht langfristige Tragfähigkeit des sozialen Gefüges.

Du solltest daher von Anfang an auf Langfristigkeit achten: in der Auswahl von Partner:innen, in der Gestaltung von Zusammenarbeit, in der Art, wie Entscheidungen getroffen werden, und in der Frage, welche Kultur auf dem Hof im Alltag tatsächlich gelebt wird.

HINWEIS

Wie sich diese Grundsätze konkret in der Praxis umsetzen lassen, vertiefen wir im Kapitel „Den Pflegehof zum Leben erwecken“. Dort geht es unter anderem darum, wie du tragfähige Teams aufbaust, geeignete Mitarbeiter:innen und Partner:innen auswählst, Ehrenamt gut einbindest und ein lebendiges Miteinander auf dem Pflegehof gestaltest.

~~~~~ RAUM FÜR DEIN PROJEKT

### Soziale Nachhaltigkeit sichtbar machen



Soziale Nachhaltigkeit mag auf den ersten Blick ein weniger klar definierter Bereich sein als ökologische oder ökonomische Nachhaltigkeit. Und doch gibt es Indikatoren, die dir Hinweise geben können, wie sozial nachhaltig

dein Pflegehof ist. Notiere dir im Folgenden, wie du beispielsweise faire Arbeitsbedingungen, Teilhabe oder langfristige Tragfähigkeit messen könntest.

Würde durch Selbstbestimmung: .....

.....  
.....  
.....

Faire Arbeitsbedingungen: .....

.....  
.....

Teilhabe und Mitgestaltung: *Beteiligungsquote an Hofaktivitäten*, .....

.....  
.....  
.....

Schutz, Respekt und Zugehörigkeit: .....

.....  
.....  
.....

Langfristige Tragfähigkeit: *Krankentage der Mitarbeiter:innen*, .....

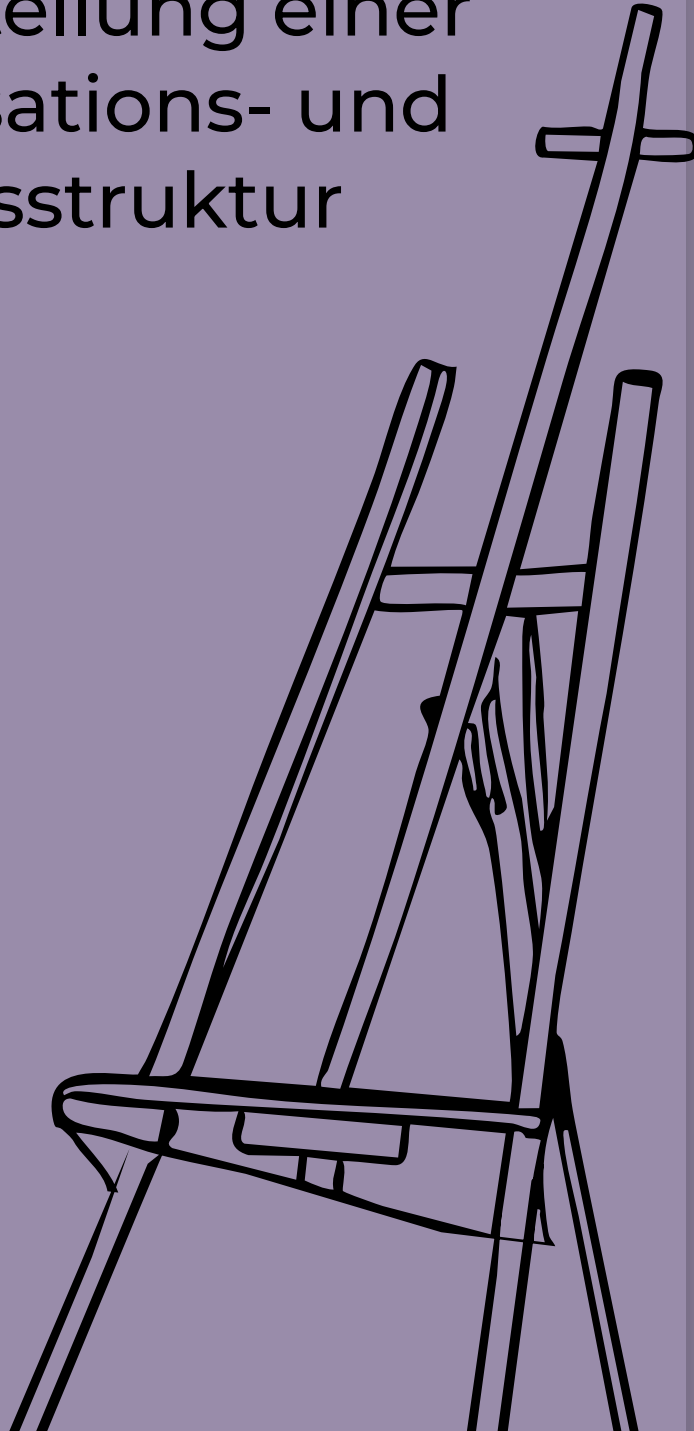
.....  
.....  
.....

## Literatur

1. Moore, J. E., Mascarenhas, A., Bain, J. & Straus, S. E. *Developing a comprehensive definition of sustainability*. *Implementation science* 12, 110 (2017).
2. Brown, B. J., Hanson, M. E., Liverman, D. M. & Merideth, R. W. *Global Sustainability: Toward Definition*. *Environ. Manage.* 713-719. (1987).
3. Vallance, S., Perkins, H. C. & Dixon, J. E. *What is social sustainability? A clarification of concepts*. *Geoforum* 42, 342-348 (2011).
4. Von Carlowitz, H. C. *Sylvicultura Oeconomica*. (Braun, 1713).
5. Brundtland, G. H. *Our common future world commission on environment and development*. (1987).
6. United Nations. *The 17 goals*. United Nations <https://sdgs.un.org/goals>.
7. Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. *Agenda 21*. <https://www.bmz.de/de/service/lexikon/agenda-21-13996>.
8. Bundesinstitut für Bau-, S. R. *Klimaschutz im Gebäudebereich: Daten und Trends*. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-33-2021-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-33-2021-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=4) (2022).
9. Eurostat - Statistical Office of the European Union. *Waste statistics – generation and treatment*. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Waste\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Waste_statistics) (2025).
10. Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen. *Informationsportal Nachhaltiges Bauen – Dimensionen und Schutzziele des nachhaltigen Bauens*. <https://www.nachhaltigesbauen.de/hintergrund/dimensionen-und-schutzziele-des-nachhaltigen-bauens/>.
11. Bodemer, E., Kleinhenz, M. & Winter, S. *HOMERA Gesundheitliche Interaktion von Holz - Mensch - Raum*. (2017).
12. Umweltbundesamt. *Gesundes, zukunftsfähiges Wohnen – Abschlussbericht*. (2019).
13. Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme. *Wärmepumpen im Gebäudebestand – Effizienz und Einsatzpotenziale*. (2022).
14. Umweltbundesamt. *Wärmepumpe als Ersatz für eine Ölheizung*. <https://www.umweltbundesamt.de/waermepumpe-als-ersatz-fuer-eine-oelheizung> (2025).
15. Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen. *Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze*. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/kommunale-waermeplanung.html>.
16. Schwietering, C., Kiefer, F. & Hackenbruch, F. *Habecks 65-Prozent-Regel gekippt: Das bedeutet das neue Heizungsgesetz für Verbraucher und das Klima*. *Tagespiegel* (2026).
17. Kohnert, N. *Gebäudemodernisierungsgesetz – So will die Koalition die Regeln für Heizungen ändern*. *Tagesschau* (2026).
18. Die Bundesregierung. *Förderung nach Gebäudeenergiegesetz – Für mehr klimafreundliche Heizungen*. [https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebaeudeenergiegesetz-2184942?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebaeudeenergiegesetz-2184942?utm_source=chatgpt.com).
19. Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme. *Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland*. (2023).
20. United Nations Environment Programme. *Towards a Green Economy: Pathways to Sustainable and Poverty Eradication*. (2011).
21. Hegger, M., Fuchs, M., Stark, T. & Zeumer, M. *Energie Atlas: Nachhaltige Architektur*. (Walter de Gruyter, 2012).
22. Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. *Nachhaltig bauen mit der DGNB*. <https://www.dgnb.de/de>.
23. Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. *Qualitätssiegel NaWoh und NaWoh/QNG*. <https://www.nawoh.de/>.
24. ISO. *ISO 15686-5: 2017 – Buildings and Constructed Assets – Service Life Planning – Part 5: Life Cycle Costing*. (Switzerland, 2017).

25. Umweltbundesamt. Gesellschaftliche Kosten von Umweltbelastungen. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umwelt-wirtschaft/gesellschaftliche-kosten-von-umweltbelastungen#gesamtwirtschaftliche-bedeutung-der-umweltkosten> (2024).
26. European Commission: Directorate-General for Mobility and Transport and CE. Handbook on the External Costs of Transport – Version 2019 – 1.1. (2020).
27. Eizenberg, E. & Jabareen, Y. Social sustainability: A new conceptual framework. Sustainability 9, 68 (2017).
28. Yeatts, D. E., Shen, Y., Yeatts, P. E., Solakoglu, O. & Seckin, G. Shared decision-making in nursing homes: factors associated with the empowerment of direct care workers. J. Aging Health 28, 621–643 (2016).

# Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur



## **Die Akteur:innen eines Pflegehofs im Überblick und ihre Vertragsbeziehungen**

Die Bewohner:innen  
Die An- und Zugehörigen  
Der WG-Rat  
Der ambulante Pflegedienst  
Ein WG-Beistand als zusätzliche Instanz  
Die Vermieter:in  
Die Heimaufsicht und die Klassifikation als „selbstverantwortete“ WGs

## **Bestimmung des Leistungsangebots und der Rollenverteilung auf deinem Pflegehof**

Die Leistungen im Überblick  
Die Pflege- und Betreuungsleistungen durch den ambulanten Pflegedienst  
Die Anwesenheitszeiten der Pflege- und Betreuungskräfte  
Die Vermietungsleistungen  
Die Finanzierung eines WG-Beistands  
Das Engagement der An- und Zugehörigen  
Die Kosten aus Sicht der Bewohner:innen

## **Besonderheiten der Vertragsgestaltung**

Der Mietvertrag und die möglichen Mietmodelle  
Die Betreuungs- & Pflegeverträge  
Der WG-Vertrag

## **Literatur**

Im Theorieteil dieses Handbuchs haben wir dir vorgestellt, wie die Organisation rund um das Konzept Pflegehof im Großen und Ganzen aussehen kann. Möchtest du ein eigenes Pflegehof-Projekt realisieren, musst auch du dir Gedanken darüber machen, wie du dein Organisationskonzept gestalten möchtest. Ausgangspunkt unserer Überlegungen wird dabei das im Theorieteil vorgestellte Modell der selbstverantworteten, ambulant betreuten Pflege-WGs sein. Die drei dabei im Mittelpunkt stehenden Akteur:innen sind die Bewohner:innen beziehungsweise ihre An- und Zugehörigen, ein ambulanter Pflegedienst sowie die Vermieter:in. Hinzu kommen weitere mögliche Akteur:innen wie die Heimaufsicht, die WG-Räte oder ein WG-Beistand. Jede dieser Akteur:innen übernimmt bestimmte Aufgaben, hat Rechte und Pflichten. Im nun folgenden Kapitel vertiefen wir Schritt für Schritt dein Wissen rund um die einzelnen Akteur:innen auf deinem Pflegehof. Du erfährst, wie du ihre Rollen ausgestalten und ihre Zusammenarbeit stärken kannst. Außerdem gehen wir darauf ein, welche Verträge dabei wichtig sind und was du bei der Gestaltung dieser beachten solltest.

## Die Akteur:innen eines Pflegehofs im Überblick und ihre Vertragsbeziehungen

Auf einem Pflegehof ist nicht eine Person allein verantwortlich, sondern viele Beteiligte übernehmen jeweils eigene Rollen. Bewohner:innen, An- und Zugehörige, der ambulante Pflegedienst, die Vermieter:in und auch die Behörden tragen auf unterschiedliche Weise dazu bei, dass das Leben, Wohnen und die Versorgung auf dem Pflegehof gut gestaltet werden können. In diesem Kapitel werden diese Akteur:innen und ihre Aufgaben vorgestellt. Zudem wird erläutert, wie ihre Vertragsbeziehungen ausgestaltet sind und wie dadurch Verantwortlichkeiten, Rechte und Pflichten miteinander verbunden werden.

### Die Bewohner:innen

Die Bewohner:innen treten auf deinem Pflegehof in die Rolle der Kund:innen. Für sie ist der Pflegehof gemacht. Sie mieten die Gebäude und Außenanlagen des Pflegehofs von der Vermieter:in und beauftragen gemeinsam einen ambulanten Pflegedienst. Die Bewohner:innen üben in den WGs das Hausrecht aus. Das bedeutet, die Mitarbeiter:innen des ambulanten Pflegedienstes und alle anderen Besucher:innen sind stets zu Gast in den WGs.<sup>1</sup> Das mag banal klingen, ist aber ein ganz entscheidender Unterschied gegenüber stationären Einrichtungen. In selbstverantworteten WGs können die

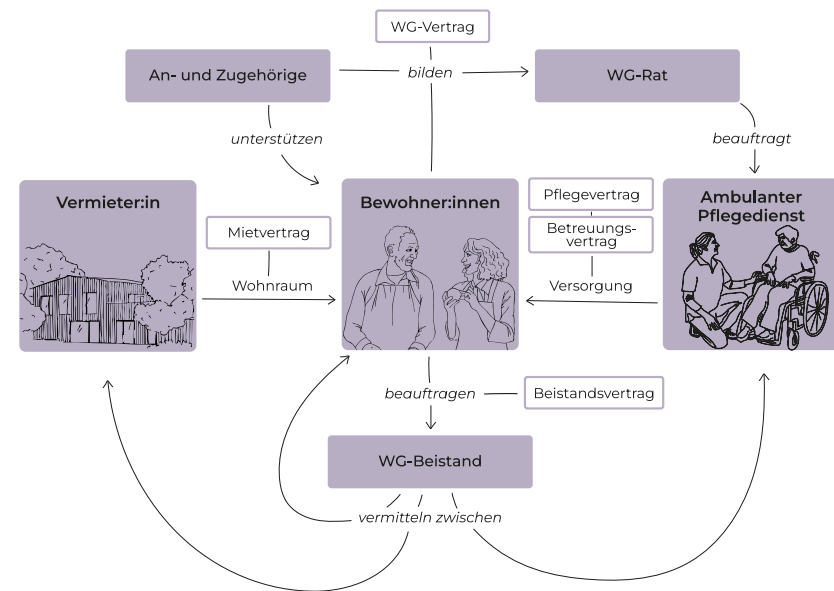


Abbildung 5-1: Akteur:innen eines Pflegehofs im Überblick und ihre Vertragsbeziehungen

Bewohner:innen frei darüber entscheiden, wie und mit wem sie zusammenleben möchten. Und auch wie und von wem sie versorgt werden möchten.<sup>2</sup>

Wir empfehlen dir, für die WGs deines Pflegehofs möglichst klare Zielgruppen zu definieren. Dabei solltest du darauf achten, dass die Bedürfnisse und Bedarfe deiner Bewohner:innen gut miteinander harmonieren. Beispielsweise könntest du dein Angebot auf Menschen mit ähnlichen Krankheitsbildern abstimmen. So ähneln die Bedürfnisse von Menschen mit Demenz in vielen Aspekten denen von Menschen mit Parkinson und oftmals auch von Schlaganfall-Patient:innen. In einigen Wohn-Pflege-Projekten wohnen auch bewusst unterschiedliche Bedarfsgruppen zusammen.<sup>3</sup> Dies kann Teil des Konzepts sein und zu ganz besonderen Synergieeffekten in Betreuung, Versorgung und im Gemeinschaftsleben führen. Dieser Ansatz ist zudem nicht auf die Rolle der Bewohner:innen beschränkt. So können beispielsweise junge Menschen mit Behinderung bei der Betreuung von Menschen mit Demenz unterstützen, von denen sie wiederum profitieren.<sup>4</sup> Doch auch wenn diese Herangehensweise zu Vorteilen für beide führen kann, sind die zusätzlichen kommunikativen Herausforderungen sowie das mögliche Konfliktpotenzial nicht zu unterschätzen. Unserer Erfahrung nach können Menschen mit Demenz in ihrer Kommunikation sehr direkt sein, was auf

andere Menschen wie Mitbewohner:innen aber auch An- und Zugehörige oder Mitarbeiter:innen verletzend wirken kann.

Des Weiteren sollte der Pflegegrad der Bewohner:innen einer WG unterschiedlich sein. Bewohner:innen mit höherem Pflegegrad bringen höhere Leistungsansprüche gegenüber den Pflegekassen mit<sup>5</sup>, was sich positiv auf die Kosten der Bewohner:innen auswirkt. Gleichzeitig benötigen Bewohner:innen mit höherem Pflegegrad in vielen Fällen auch mehr Aufmerksamkeit durch die vorhandenen Pflege- und Betreuungskräfte. Wir empfehlen dir daher, bei einer WG mit zwölf Bewohner:innen, sofern möglich, darauf zu achten, dass im Durchschnitt nicht mehr als drei Bewohner:innen einen Pflegegrad von fünf aufweisen und der Großteil der Bewohner:innen einen Pflegegrad von drei oder vier innehat. Diese Durchmischung erleichtert den Mitarbeiter:innen ihren Alltag und das Zusammenleben ist mitunter dynamischer. Zudem musst du bei den meisten Krankheitsbildern mit der Zeit mit einem Fortschreiten der Symptome rechnen. Versuche daher bei der initialen Besetzung deiner Pflege-WGs nicht nur den Status quo zu betrachten, sondern auch eine Vorstellung über die nächsten zwei bis fünf Jahre zu entwickeln. Startest du eine WG beispielsweise mit zwölf Bewohner:innen, die alle Pflegegrad drei besitzen, können die möglicherweise gleichzeitig steigenden Betreuungs- und Pflegebedarfe für die Mitarbeiter:innen schwierig zu stemmen sein.

Möchtest du, dass auf deinem Pflegehof in einer oder mehreren WGs eine 24-stündige Versorgung der Bewohner:innen stattfindet, können grundsätzlich auch Personen mit Pflegegrad eins oder zwei einziehen. Du solltest dabei jedoch berücksichtigen, dass Menschen mit einem Pflegegrad unter drei in der Regel weniger Pflege- und Betreuungsbedarf mitbringen und ihre Leistungsansprüche gegenüber den Pflegekassen geringer sind. Gleichzeitig muss die ständige Präsenz des Personals – etwa auch in den Nachtstunden – unabhängig vom individuellen Pflegegrad finanziert werden. Somit eignet sich das Konzept besonders für Personen mit einem Pflegegrad von drei oder höher. Bewohner:innen mit Pflegegrad unter 3 solltest du eher in Ausnahmefällen aufnehmen.

Zudem empfehlen wir dir, die Anzahl der geplanten Plätze in deinen WGs eng mit dem später tätigen ambulanten Pflegedienst abzustimmen. Dieser wird seine benötigten Anwesenheitszeiten und seinen Personaleinsatz von den Unterstützungsbedarfen der Bewohner:innen und ihren Wünschen beziehungsweise den Wünschen ihrer An- und Zugehörigen abhängig machen. Mehr dazu im folgenden Unterkapitel „Bestimmung

des Leistungsportfolios und der Verantwortlichkeiten“. Die Obergrenze liegt in den meisten Bundesländern bei zwölf Bewohner:innen je WG. WGs mit mehr als zwölf Bewohner:innen gelten häufig nicht mehr als WG, sondern als Heim, wodurch die jeweilige Heimgesetzgebung zum Tragen kommt. Die geplante Anzahl der Bewohner:innen in einer WG ist ein entscheidender Faktor dafür, ob sich die WG wirtschaftlich tragfähig kalkulieren lässt. Wir würden dir empfehlen, deine WGs nach Möglichkeit auf mindestens zehn, besser zwölf Bewohner:innen auszulegen, um die anfallenden Betreuungs- und Personalkosten auf möglichst viele Bewohner:innen zu verteilen. Grundsätzlich lassen sich aber auch kleinere WGs gut rechnen und umsetzen.

## Die An- und Zugehörigen

Die An- und Zugehörigen der Bewohner:innen sind für das Konzept ein wichtiger Erfolgsfaktor. Mehr noch: Viele WGs setzen ganz bewusst ein verbindliches Engagement von An- oder Zugehörigen voraus. Damit sind nicht nur Verwandte im engeren Sinn gemeint, sondern Menschen, die bereit sind, Verantwortung zu übernehmen und sich – idealerweise schriftlich – zu einer aktiven Beteiligung zu verpflichten. Die An- und Zugehörigen unterstützen die Bewohner:innen und den ambulanten Pflegedienst auf entscheidende Weise. Sie tragen nicht nur Verantwortung, sondern bringen sich häufig ganz praktisch in den Alltag der WG ein und übernehmen größere Aufgabenbereiche.<sup>16</sup> Welche Leistungen sie konkret abdecken können, sollen oder verpflichtend mit Einzug der Bewohner:innen müssen, vertiefen wir im Unterkapitel „Das Engagement der An- und Zugehörigen“.

### HINWEIS

Eine wichtige (wenn auch unbequeme) Erkenntnis aus der Beratungspraxis ist: Damit eine Pflege-WG funktionieren kann, braucht es in der Regel mindestens eine engagierte an- oder zugehörige Person je Bewohner:in. Allein eine gesetzliche Betreuung reicht dafür meist nicht aus, denn Betreuer:innen sind oft nur begrenzt in den Alltag der WG eingebunden. Ebenso bedenkenwert ist, ob vor dem Einzug geklärt ist, dass alle wesentlichen An- und Zugehörigen – zum Beispiel Kinder oder andere nahestehende Personen – den Einzug mittragen. Wenn hier grundlegende Konflikte bestehen, werden sie häufig in die Gruppe hineingetragen und können das Zusammenleben massiv belasten.

Häufig haben An- und Zugehörige ihre Nächsten vor dem Umzug in deine WGs schon über einige Zeit unterstützt und gegebenenfalls sogar zu Hause gepflegt. Sie wissen oft gut, was sie brauchen, welche Vorlieben sie haben und was ihnen guttut. Neben den Aussagen der Bewohner:innen selbst sind An- und Zugehörige daher eine der wichtigsten Informationsquellen für dich und den ambulanten Pflegedienst; ganz besonders bei Menschen mit Demenz. Die An- und Zugehörigen können meist viel über die Biografie, Gewohnheiten und Präferenzen ihrer nahestehenden Person mit Demenz erzählen und helfen damit, den Alltag auf deinem Pflegehof individuell zu gestalten. Genauso wichtig ist jedoch: In erster Linie ist die WG der Lebensort der Bewohner:innen – nicht der An- und Zugehörigen. Ihre Wünsche, Vorlieben und ihr aktuelles Erleben stehen im Mittelpunkt. An- und Zugehörige können wertvolle Hinweise geben, doch Bedürfnisse verändern sich im Laufe der Zeit. Darum ist es entscheidend, dass Fachkräfte die Bewohner:innen im Alltag aufmerksam beobachten, Neues ausprobieren und gemeinsam im Team reflektieren, was den einzelnen Menschen gerade wirklich guttut. So entsteht eine gute Balance: Die Perspektive der An- und Zugehörigen wird ernst genommen und genutzt, ohne die Selbstbestimmung der Bewohner:innen aus dem Blick zu verlieren.



Das Engagement von An- und Zugehörigen spielt in den WGs auf dem Pflegehof eine wichtige Rolle.

Als Gründer:in solltest du dich so früh wie möglich darum bemühen, aus einer Gruppe von Einzelpersonen mit individuellen Erfahrungen, Erwartungen und Bedürfnissen eine kooperationsbereite An- und

Zugehörigengemeinschaft zu formen.<sup>7</sup> Dafür ist ein klar definiertes Engagement der An- und Zugehörigen von Anfang an entscheidend: Ohne verbindlich vereinbarte Aufgaben und Zuständigkeiten läuft eine WG in der Regel nicht – oder sie entwickelt sich faktisch zu einer trägergestützten WG.

## HINWEIS

In der Praxis zeigt sich immer wieder, wie wichtig die Klärung von Zuständigkeiten bereits vor der Gründung ist. Ein Beispiel: In eine WG zieht eine Bewohnerin ein, deren Sohn zunächst sehr engagiert wirkt und zusagt, sich zu kümmern. Später stellt sich heraus, dass er die meiste Zeit des Jahres beruflich in einer weit entfernten Stadt ist und nicht einmal kommen kann, als seine Mutter einen Schlaganfall erleidet. Solche Situationen lassen sich nicht vollständig verhindern, aber du kannst viel dafür tun, sie seltener werden zu lassen, indem vor dem Einzug konkret festgelegt wird: Wer wohnt in der Nähe? Wer fährt im Notfall mit ins Krankenhaus? Wer bringt bei Bedarf Medikamente vorbei? Wer fühlt sich auch in den Abend- und Nachtstunden mitverantwortlich? Viele Menschen haben vor dem Einzug noch kein realistisches Bild davon, welche Aufgaben in einer Pflege-WG tatsächlich anfallen.

## EXKURS

### Eingeschränkte Geschäftsfähigkeit und fehlende An- und Zugehörige

Handelt es sich bei deiner Zielgruppe um Personen, die Unterstützung bei Entscheidungen brauchen – wie es bei Menschen mit Demenz häufig der Fall ist –, werden sie dabei meist von ihren An- und Zugehörigen begleitet. Wichtig ist dabei: Die Diagnose Demenz führt nicht automatisch zur Geschäftsunfähigkeit. Vielmehr muss bei jeder Entscheidung im Einzelfall bewertet werden, inwieweit die betroffene Person die Tragweite ihrer Entscheidung einschätzen und ihren Willen frei bestimmen kann. Fehlt diese Fähigkeit zum Zeitpunkt der jeweiligen Entscheidung, können abgegebene Erklärungen und daraus resultierende Verträge unwirksam sein (§ 104 ff. BGB).<sup>8</sup> An- und Zugehörige sind jedoch nicht allein aufgrund ihrer familiären oder freundschaftlichen Beziehung vertretungsberechtigt. Damit sie für die betroffene Person rechtswirksam Entscheidungen treffen dürfen, müssen sie hierfür ausdrücklich bevollmächtigt oder kraft gerichtlicher Bestellung zur rechtlichen Vertretung befugt sein.<sup>9-11</sup>

Eine wichtige Möglichkeit, wie Menschen mit Demenz ihre An- und Zugehörigen mit umfangreichen Rechten ausstatten können, ist die Erteilung einer sogenannten Vorsorgevollmacht. In dieser können individuelle Regelungen getroffen werden, wer unter welchen Bedingungen und in welchen Fragen für die Betroffenen handeln darf. Damit eine Vorsorgevollmacht wirksam erteilt werden kann, ist zum Zeitpunkt der Erteilung wie zuvor beschrieben die zweifelsfreie Geschäftsfähigkeit der Betroffenen erforderlich.<sup>11</sup> Es empfiehlt sich daher, das Thema Vorsorgevollmacht bereits in einem frühen Stadium der Erkrankung anzugehen. Liegt keine wirksame und ausreichende private Vorsorge vor, kann das zuständige Betreuungsgericht eine oder mehrere Betreuer:innen bestellen. Diese werden vom Gericht für bestimmte Aufgabenbereiche wie beispielsweise die Gesundheits- oder Vermögenssorge eingesetzt und können im Rahmen ihrer Aufgabenbereiche für die Betroffenen tätig werden.<sup>10</sup>

## HINWEIS

Im Kontext eines Pflegehofs empfehlen wir dir, bereits beim Einzug neuer Bewohner:innen darauf zu achten, dass die An- und Zugehörigen entsprechend berechtigt sind, die Angelegenheiten ihrer nahestehenden Person mit Demenz gemeinsam mit ihnen oder in ihrem Namen zu regeln – sei es durch eine private Vorsorgevollmacht oder eine gerichtliche Bestellung als Betreuer:in. Besonders wichtig sind Vertretungsrechte für Gesundheitsangelegenheiten und (palliativ-)medizinische Entscheidungen, für Fragen rund um die Unterbringung, Betreuung und Pflege sowie für finanzielle Entscheidungen und Bankgeschäfte. Da insbesondere Verfahren vor dem Betreuungsgericht einige Zeit in Anspruch nehmen können, solltest du darauf achten, dass diese Prozesse möglichst rechtzeitig angestoßen werden.

Für Bewohner:innen ohne sorgende An- und Zugehörige werden vom Betreuungsgericht oftmals sogenannte Berufsbetreuer:innen eingesetzt. Dies sind Personen, die im Rahmen einer selbstständigen Tätigkeit oder als Mitarbeiter:in eines Betreuungsvereins die rechtliche Betreuung für in ihrer Geschäftsfähigkeit eingeschränkte Menschen übernehmen und dafür eine entsprechende Vergütung erhalten (§ 19 BtOG).<sup>12</sup> Bei der Aufnahme von Bewohner:innen mit Berufsbetreuer:in sollte dir bewusst sein, dass Berufsbetreuer:innen in der Regel nur ein begrenztes Zeitbudget pro betreuter Person

zur Verfügung steht.<sup>13</sup> Dies reicht meist nur aus, um die wichtigsten Rechtsgeschäfte zu erledigen. Persönliche Besuche sind oftmals leider selten bis unmöglich. Da das Engagement der An- und Zugehörigen im Konzept der selbstverantworteten, ambulant betreuten Pflege-WGs eine wichtige Rolle spielt, würden wir dir empfehlen, genau zu prüfen, wie viele Bewohner:innen ohne engagierte An- oder Zugehörige du pro WG aufzunehmen kannst; außer natürlich du hast ein gutes Konzept, wie du die fehlenden zeitlichen Ressourcen kompensieren kannst.

Eine Möglichkeit zur Kompensation oder Ergänzung fehlender An- und Zugehöriger sind sogenannte Patenschaftsmodelle. Pat:innen sind Personen, die eine verlässliche Beziehung und Unterstützung einer Bewohner:in anbieten. Sie besuchen die Bewohner:in regelmäßig, hören zu, begleiten bei Terminen und achten darauf, dass die Wünsche der Bewohner:in gesehen werden.<sup>14</sup> Anders als gesetzliche Betreuer:innen treffen Pat:innen keine rechtsverbindlichen Entscheidungen, sondern agieren eher als „Anwält:innen des Alltags“. Einige Pat:innen engagieren sich ehrenamtlich, andere erhalten eine finanzielle Vergütung für ihre Leistungen. In den meisten Fällen spiegelt diese jedoch nur einen kleinen Teil des Engagements wider.

## Der WG-Rat

Die Bewohner:innen einer WG, beziehungsweise ihre An- und Zugehörigen in Vertretung, organisieren sich innerhalb eines WG-Rats. Er ist das oberste Gremium der WG. In seinem Rahmen werden alle Entscheidungen getroffen, die für das Zusammenleben von Bedeutung sind. In der Praxis wird häufig eine Sprecher:in oder Stellvertreter:in des WG-Rats gewählt.<sup>7</sup> Die WG-Sprecher:in ist meist die erste Ansprechpartner:in für den ambulanten Pflegedienst.<sup>15</sup> Häufig kümmert sie sich auch darum, dass der WG-Rat regelmäßig zusammenkommt und ist neben dem ambulanten Pflegedienst die erste Anlaufstelle für neue, interessierte Bewohner:innen.

Die rechtliche Grundlage des WG-Rats bildet ein WG-Vertrag, der zu Beginn des Wohnverhältnisses von jeder Bewohner:in oder ihrer Bevollmächtigten unterzeichnet werden muss.<sup>7</sup> In ihm sind alle wesentlichen Eckpunkte der WG geregelt, beispielsweise wie oft der WG-Rat zusammenkommt oder wie viel Geld monatlich in die Haushaltskasse einzuzahlen ist. Die wohl wichtigste Regelung des WG-Vertrags ist die Entscheidung, welcher ambulante

Pflegedienst die Versorgung der Bewohner:innen übernimmt. Das bedeutet, im WG-Vertrag ist festgeschrieben, mit welchem ambulanten Pflegedienst jede Bewohner:in ihre individuellen Pflege- und Betreuungsverträge abzuschließen hat. Diese Vereinbarung ist wichtig, damit in der WG nicht gleichzeitig verschiedene Pflegedienste durch die Bewohner:innen beauftragt werden. Rechtlich wäre das zwar zulässig, widerspricht aber der Grundidee des Modells und führt durch die dann fehlenden Synergieeffekte zu höheren Kosten für die Bewohner:innen.<sup>7</sup>

## HINWEIS

In den vorherigen Zeilen und im Theorieteil haben wir stets betont, dass es für die Klassifikation als „selbstverantwortete“ WG erforderlich ist, dass die Bewohner:innen stets die Wahlfreiheit über die von ihnen beauftragten Pflege- und Betreuungsdienstleister:innen haben. Das ist zwar richtig, in der Praxis ist es jedoch in den meisten Bundesländern ausreichend, wenn die Bewohner:innen einer WG im Rahmen ihres WG-Rats mittels Mehrheitsentscheid einen Wechsel veranlassen können. Wichtig ist jedoch, dass die regional zuständige Heimaufsicht von der Selbstverantwortung überzeugt ist, daher ist es ratsam, früh mit den Behörden ins Gespräch zu gehen. Oftmals wird von den zuständigen Kontrollbehörden für eine Klassifikation als selbstverantwortete WG verlangt, dass sich der WG-Rat mindestens einmal pro Jahr aktiv mit der Wahl des ambulanten Pflegedienstes beschäftigt und den zu diesem Zeitpunkt tätigen Pflegedienst bestätigt. In einigen Landesgesetzen gibt es darüber hinaus eine gewisse zeitlich begrenzte Schonfrist für die Anfangsphase einer WG (zum Beispiel in Niedersachsen: § 2 Abs. 5 Satz 1 NuWG). In dieser können die Initiator:innen einer WG selbst den ambulanten Pflegedienst bestimmen, der die Versorgung einer WG bei deren Eröffnung übernimmt. Nach Ablauf dieser Schonfrist geht jedoch wie in allen selbstbestimmten WGs das Wahlrecht auf die Bewohner:innen beziehungsweise den WG-Rat über.

## Der ambulante Pflegedienst

Der von einer WG beauftragte ambulante Pflegedienst ist für die pflegerische Versorgung und die Betreuung der Bewohner:innen verantwortlich. Seine Mitarbeiter:innen unterstützen bei der Körperpflege, helfen beim An- und Ausziehen, bereiten mit Bewohner:innen die Mahlzeiten zu,

kümmern sich um die Wäsche, dürfen Medikamente verabreichen und nach Rücksprache mit medizinischem Personal Wunden versorgen. Doch dabei bleibt es nicht. In einer WG begleitet der ambulante Pflegedienst den kompletten Alltag der Bewohner:innen.<sup>1,7,15</sup> Daher unterstützt er die Bewohner:innen meist auch bei der Haushaltsführung, Gestaltung ihrer Freizeit oder in den Nachtstunden. Anders als in stationären Einrichtungen sind die Mitarbeiter:innen des ambulanten Pflegedienstes in einer WG dabei stets zu Gast.<sup>1</sup> Der tägliche Ablauf ist nicht zentral vorgegeben, sondern muss mit den Bewohner:innen beziehungsweise ihren An- und Zugehörigen und dem WG-Rat regelmäßig ausgehandelt werden. So können die Bewohner:innen den Alltag nach ihren Vorstellungen leben und behalten ein Maximum an Selbstbestimmung. Häufig können Entscheidungen im Alltag spontan getroffen werden, manchmal bedarf es umfangreicherer Diskussionen im WG-Rat und für einige Fragestellungen gibt es bereits Regelungen im WG-Vertrag oder den individuellen Pflege- und Betreuungsverträgen.<sup>16</sup> Während diese Vorgehensweise für eine gut eingespielte WG alltäglich ist, kann sie besonders für frisch entstandene WGs durchaus kräftezehrend sein. Deshalb solltest du dich bei der Realisierung deines Pflegehof-Projekts gerade zu Beginn um eine funktionierende Kommunikation in deinen WGs zwischen dem ambulanten Pflegedienst, den Bewohner:innen beziehungsweise ihren An- und Zugehörigen und dem WG-Rat bemühen.



Auf Pflegehöfen und anderen alternativen Wohnformen sind die Pflege- und Betreuungskräfte Begleiter:innen des gesamten Alltages der Bewohner:innen – auch ein Spaziergang kann zu ihrem Tag dazu gehören.

## Worüber man sich in einer WG streiten kann

In einer gut laufenden Senioren-WG soll an einem Samstagvormittag eigentlich nur der Wocheneinkauf geplant werden. Auf der Agenda steht zunächst etwas scheinbar Harmloses: „Lebensmittelbudget und Einkaufsort klären“. Frau M., deren Mutter in der WG lebt, findet, dass nur im Bioladen eingekauft werden darf – „alles andere ist ungesund“. Herr K., dessen Vater ebenfalls dort wohnt, hält dagegen: „Wir müssen auf die Kosten achten, im Discounter ist das Gleiche viel billiger.“ Eine weitere Tochter wirft ein, sie habe keine Zeit, extra zum Bioladen am Stadtrand zu fahren. Nach zehn Minuten geht es längst nicht mehr um Joghurt und Kartoffeln, sondern darum, wer sich „überhaupt engagiert“ und wer „immer alles nur kritisiert“.

Beim zweiten Punkt – den Freizeitaktivitäten – geht es ähnlich weiter. Einige An- und Zugehörige wünschen sich ein festes Programm mit Gedächtnistraining, Gymnastik und Ausflügen, am liebsten für alle Bewohner:innen gemeinsam. Andere sind skeptisch: „Meine Mutter ist schnell überfordert, die muss nicht überall mitmachen.“ Spätestens als die Frage aufkommt, ob für Ausflüge ein Kostenbeitrag fällig werden soll und wer diesen organisiert, ist die Stimmung merklich angespannt.

Den letzten Funken liefert dann die Wertschätzung der Mitarbeiter:innen: Eine An- und Zugehörige regt an, ihnen zu Weihnachten ein Geschenk zu machen. „Natürlich“, sagt eine, „die leisten so viel!“ – „Aber doch nichts Großes“, entgegnet ein anderer, „wir zahlen schon genug.“ Gleichzeitig stört sich jemand daran, dass nicht alle An- und Zugehörigen das Pflegepersonal freundlich grüßen. Eine neu hinzugekommene An- und Zugehörige fragt leise in die Runde: „Bin ich eigentlich verpflichtet, auch mit allen Bewohner:innen zu reden, wenn ich meine Mutter besuche?“ – woraufhin eine andere empört reagiert: „Das gehört doch zum Respekt dazu!“

Am Ende des Treffens ist klar: Gestritten wurde nicht über den Einkauf oder das Weihnachtspresent, sondern über Erwartungen, Rollenverständnisse und das Gefühl von Fairness. Diese Anekdote zeigt, wie wichtig klare Absprachen, Transparenz bei Geld- und Organisationsfragen und ein gemeinsames Verständnis vom „Miteinander in der WG“ sind – lange bevor der erste Streit am Küchentisch eskaliert.

## Ein WG-Beistand als zusätzliche Instanz

Um die Bewohner:innen beziehungsweise ihre An- und Zugehörigen bei der Selbstverwaltung zu unterstützen und Brücken zwischen ihnen und dem ambulanten Pflegedienst zu bauen, kann die Einführung einer zusätzlichen, vermittelnden Instanz eine wirkungsvolle Maßnahme darstellen. Dazu wird eine Person als WG-Beistand berufen.<sup>7</sup> Sie kann helfen, die Reibungsverluste zwischen dem ambulanten Pflegedienst, den Bewohner:innen beziehungsweise ihren An- und Zugehörigen und dem WG-Rat zu minimieren.<sup>17</sup> Auch kann sie in Zusammenarbeit mit der WG-Sprecher:in Sitzungen des WG-Rats einberufen und moderieren. Zwar verbleibt die Entscheidungsmacht stets beim WG-Rat, ein WG-Beistand kann die Aushandlungsprozesse in der WG jedoch spürbar vereinfachen.

Auch für den ambulanten Pflegedienst kann ein WG-Beistand als zusätzliche Instanz sehr hilfreich sein. Er kann Aufgaben übernehmen, die nicht in die Kernkompetenz (Pflege, Betreuung und Hauswirtschaft) des ambulanten Pflegedienstes fallen und dadurch häufig nur ungern von ihm erledigt werden. Das kann beispielsweise die Kommunikation mit externen Dienstleister:innen zur Fuß- oder Haarpflege sein oder auch die Verwaltung der WG-Kasse sowie des Zahlungsverkehrs. Für den ambulanten Pflegedienst stellt ein WG-Beistand vor allem eine zentrale, von allen Parteien anerkannte Ansprechperson dar. Dabei ist es unserer Erfahrung nach hilfreich, wenn der WG-Beistand weder aus der Reihe der An- und Zugehörigen stammt noch beim ambulanten Pflegedienst angestellt ist. Er sollte durch den WG-Rat formell beauftragt und durch die Bewohner:innen finanziert werden. Dadurch bleibt eine ausreichende Distanz zum ambulanten Pflegedienst und den An- und Zugehörigen gewahrt, um zwischen ihnen vermitteln zu können, während der WG-Beistand gleichzeitig dem Wohl der Bewohner:innen verpflichtet ist.

In der Praxis sind Personen, die die Rolle eines WG-Beistands einnehmen, häufig selbstständig und auf eigene Rechnung tätig. Auch gibt es Firmen, die sich auf die Begleitung von ambulanten WGs spezialisiert haben und mithilfe ihrer Mitarbeiter:innen einen WG-Beistand als Serviceleistung anbieten. Je nachdem, welche Vermieter:in den Pflegehof betreibt, kann es lohnend sein, zu prüfen, inwieweit der WG-Beistand nicht als zusätzliche Leistung durch die Vermieter:in angeboten werden kann. Sie könnte folglich Personen anstellen, die die vermittelnde Rolle in den WGs übernehmen – die Vermieter:in hat schließlich ein besonders hohes Interesse daran, dass ihr Konzept aufgeht. Mehr zu den Leistungen und Finanzierungsmöglichkeiten erfährst du im folgenden Unterkapitel.

## Die Vermieter:in

Die Rolle der Vermieter:in erscheint auf den ersten Blick logisch. Sie vermietet die Gebäude und Außenanlagen des Pflegehofs an die Bewohner:innen und sorgt dafür, dass alles in Ordnung gehalten wird. Doch halt: Ganz so einfach ist es leider nicht. Während sich die Aufgaben der Vermieter:in noch recht klar bestimmen lassen, ist die Frage, wer denn genau gegenüber den Bewohner:innen einer WG als Vermieter:in auftritt, nicht ganz so einfach zu beantworten. Das liegt vor allem daran, dass die Akteur:in, die gegenüber den Bewohner:innen als Vermieter:in auftritt, nicht notwendigerweise auch die Eigentümer:in der Gebäude und Außenanlagen ist. Das kann so sein, muss es aber nicht. In der Praxis stellen wir fest, dass viele Eigentümer:innen von entsprechendem Wohnraum diesen gerne Menschen mit Unterstützungsbedarf zur Verfügung stellen. Die Nutzung ihres Wohnraums in Form einer WG ist für sie finanziell attraktiv und durch die hohe Nachfrage zukunftsicher. Gleichzeitig scheuen Eigentümer:innen häufig einen erhöhten Verwaltungsaufwand und die Kommunikation mit den Bewohner:innen der WG. Im Ergebnis werden daher oftmals Rechtskonstrukte gewählt, in denen Eigentümer:innen gegenüber den Bewohner:innen nicht selbst als Vermieter:in auftreten. Häufig vermieten Eigentümer:innen ihren Wohnraum daher zunächst an eine Generalmieter:in, die den Wohnraum dann wiederum an die Bewohner:innen weitervermietet und ihnen gegenüber selbst als Vermieter:in auftritt. Ob eine Eigentümer:in oder Vermieter:in dabei eine Privatperson oder Gesellschaft wie eine Wohnungsbaugenossenschaft ist, kann jede Betreiber:in selbst entscheiden (mehr dazu im Unterkapitel zum Thema „Mietmodelle“).

## Die Heimaufsicht und die Klassifikation als „selbstverantwortete“ WGs

Bevor wir uns im Folgenden mit der Bestimmung des Leistungsportfolios deines Pflegehofs sowie der Ausgestaltung der Vertragswerke beschäftigen, möchten wir dir noch einmal die Klassifikation als selbstverantwortete, ambulant betreute Pflege-WGs darlegen. Halte diese bei den kommenden Schritten stets im Hinterkopf. Im Theorieteil haben wir dir bereits die Unterschiede zwischen einer „selbstverantworteten“ und einer „trägergestützten“ WG dargelegt. Dabei haben wir uns beim Konzept Pflegehof explizit für die Variante der selbstverantworteten WGs ausgesprochen (mehr dazu in: „Das Konzept Pflegehof als alternative Wohn- und Pflegeumgebung“). Damit du bei der Erstellung deines Organisationskonzepts von den Freiheiten

selbstverantworteter WGs profitieren kannst, achte bitte sowohl bei der Ausgestaltung der zugehörigen Vertragswerke als auch in der Praxis darauf, dass dein Konzept eindeutig die Wahl als selbstverantwortete WG erkennen lässt.

Zuständig für die Überprüfung und Klassifikation deiner WGs ist in der Regel dieselbe Aufsichtsbehörde, die auch die stationären Pflegeheime in deiner Region prüft. Ihre Aufgaben sind meist in den Landesgesetzen der Bundesländer zur Pflege und Betreuung geregelt. Daher agiert die oben genannte Aufsichtsbehörde in den Bundesländern unter unterschiedlichen Bezeichnungen. Wir bezeichnen sie im Folgenden vereinfacht als „Heimaufsicht“. Wie genau und wie streng die jeweils zuständige Heimaufsicht prüft, ist nicht nur von Bundesland zu Bundesland, sondern häufig auch von Behörde zu Behörde unterschiedlich. In unserer Arbeit haben wir schon öfter erlebt, dass trotz identischer Rechtslage die konkrete Auslegung der Regelungen zweier benachbarter Heimaufsichten unterschiedlich ausfällt. Da die Klassifikation als selbstverantwortete WG entscheidend ist für den Fortgang deines Projektes, empfehlen wir dir, mit der zuständigen Heimaufsicht möglichst bereits in der Planungsphase das erste Gespräch zu suchen. In den meisten Landesgesetzen ist für die Heimaufsichten neben ihrer Kontrollfunktion auch eine verpflichtende Beratungsfunktion festgeschrieben und mögliche Unklarheiten können bereits früh geklärt und angepasst werden (Beispiel aus Niedersachsen: § 3 NuWG).

Zur Erinnerung: Selbstverantwortet bedeutet, dass die Bewohner:innen beziehungsweise ihre An- und Zugehörigen alle wichtigen Entscheidungen über ihr Zusammenleben und die Organisation der Pflege eigenständig und selbstverantwortlich treffen.<sup>216</sup> Das bedeutet, dass sie nicht nur entscheiden, wie sie ihren Alltag gestalten wollen, sondern auch, wer sie dabei unterstützt, wer sie pflegt und wer in ihrer WG anwesend ist. Damit unterscheiden sich selbstverantwortete WGs maßgeblich von trägergestützten WGs und stationären Einrichtungen, in denen die Gestaltung des Alltags vorrangig durch die Pflege-Dienstleister:innen als Träger gesteuert wird. Je nach Landesgesetz werden an selbstverantwortete WGs häufig deutlich geringere Anforderungen gestellt als an trägergestützte WGs oder stationäre Einrichtungen. Eine Übersicht der wichtigsten Landesgesetze findest du in Tabelle 5-1.

HINWEIS

In einzelnen Bundesländern sind in den jeweiligen Landesgesetzen neben einer maximalen Obergrenze an Bewohner:innen pro WG, die meist bei zwölf liegt, auch Regelungen zu räumlich oder

organisatorisch zusammengehörigen WG's zu finden. So wird beispielsweise im bayrischen „PfleWoqG“ in Art. 2 Abs. 4 für die Klassifikation als selbstverantwortete WG ein weiteres Kriterium genannt. Hier dürfen „sich nicht mehr als zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften der gleichen Initiatoren in unmittelbarer räumlicher Nähe und organisatorischem Verbund befinden“, anderenfalls wären diese als trägergestützt einzustufen. Prüfe daher unbedingt, welche zusätzlichen regionalen Anforderungen an die Klassifikation als selbstverantwortete WG in deinem Fall gestellt werden.

Auch die Kontrolle durch die Heimaufsichten fällt in selbstverantworteten WG's in der Regel deutlich geringer aus<sup>2</sup>, allerdings kann die Heimaufsicht in einer WG jederzeit zu Besuch kommen und unverbindlich überprüfen, ob die Versorgung der Bewohner:innen angemessen erscheint. Menschen mit Unterstützungsbedarf werden in der Gesetzgebung zu Recht als besonders schützenswerte Personengruppe betrachtet, deren Interessen gegenüber anderen abgesichert werden müssen. Daher prüfen die Heimaufsichten meist, inwieweit die Bewohner:innen einer WG und ihre An- und Zugehörigen selbst ausreichend für ihren Schutz und ihre Rechte eintreten können. Als wichtigstes Merkmal, ob eine WG als selbstverantwortet klassifiziert werden kann, prüfen die Heimaufsichten in der Regel, inwieweit die Beauftragung der Pflege- und Betreuungsleistungen unabhängig von der Zurverfügungstellung des genutzten Wohnraums erfolgt. Der erste Anhaltspunkt ist dabei meist der bestehende Pflege- und Betreuungsvertrag sowie der Mietvertrag. Diese Verträge müssen rechtlich unabhängig voneinander sein. Das bedeutet, es muss den Bewohner:innen einer WG möglich sein, die Zusammenarbeit mit einem ambulanten Pflegedienst zu beenden, ohne dass dadurch das Mietverhältnis beeinträchtigt wird.<sup>18</sup>

Tabelle 5-1: Übersicht der Landesgesetze Stand 04/2026

| Bundesland        | Landesgesetz                                                                                                                           |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baden-Württemberg | Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz; WTPG)                                    |
| Bayern            | Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (Pflege- und Wohnqualitätsgesetz; PfleWoqG) |
| Berlin            | Gesetz über Selbstbestimmung und Teilhabe in betreuten gemeinschaftlichen Wohnformen (Wohn-teilhabe-gesetz; WTG)                       |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Brandenburg            | Gesetz über das Wohnen mit Pflege und Betreuung des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Pflege- und Betreuungswohngesetz; BbgPBWoG)                                                                                                                      |
| Bremen                 | Bremisches Wohn- und Betreuungsgesetz (BremWoBeG)                                                                                                                                                                                                          |
| Hamburg                | Hamburgisches Gesetz zur Förderung der Wohn- und Betreuungsqualität älterer, behinderter und auf Betreuung angewiesener Menschen (Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz; HmbWBG)                                                               |
| Hessen                 | Hessisches Gesetz über Betreuungs- und Pflegeleistungen (HGBP)                                                                                                                                                                                             |
| Mecklenburg-Vorpommern | Gesetz zur Förderung der Qualität in Einrichtungen für Pflegebedürftige und in Räumlichkeiten für Menschen mit Behinderung sowie zur Stärkung ihrer Selbstbestimmung und Teilhabe (Einrichtungenqualitätsgesetz; EQG M-V)                                  |
| Niedersachsen          | Niedersächsisches Gesetz über unterstützende Wohnformen (NuWG)                                                                                                                                                                                             |
| Nordrhein-Westfalen    | Wohn- und Teilhabegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (WTG NRW)                                                                                                                                                                                          |
| Rheinland-Pfalz        | Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG)                                                                                                                                                                                                           |
| Saarland               | Saarländisches Gesetz zur Sicherung der Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalität volljähriger Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf und volljähriger Menschen mit Behinderung (Saarländisches Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalitätsgesetz; HeimG SL) |
| Sachsen                | Sächsisches Wohnteilhabe-gesetz (SächsWTG)                                                                                                                                                                                                                 |
| Sachsen-Anhalt         | Gesetz über Wohnformen und Teilhabe des Landes Sachsen-Anhalt (Wohn- und Teilhabegesetz; WTG LSA)                                                                                                                                                          |
| Schleswig-Holstein     | Gesetz zur Stärkung von Selbstbestimmung und Schutz von Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung (Selbstbestimmungsstärkungsgesetz; SbStG)                                                                                                               |
| Thüringen              | Thüringer Gesetz über betreute Wohnformen und Teilhabe (Thüringer Wohn- und Teilhabegesetz; ThürWTG)                                                                                                                                                       |



### Meine Rechtsgrundlagen und Ansprechpartner:innen identifizieren

→ Identifiziere die wichtigsten für dein Vorhaben geltenden Rechtsgrundlagen. Mache dich besonders mit den länderspezifischen Regelungen und den Kriterien zur Klassifikation deiner WGs vertraut.

→ Recherchiere die für deinen Standort zuständige Heimaufsicht. Notiere dir die wichtigsten Kontaktdaten und halte fest, an wen du dich wenden kannst.

→ Überlege dir, welche Fragen du frühzeitig mit der Aufsichtsbehörde besprechen möchtest (beispielsweise zur Einordnung als selbstverantwortete WG, zu den Anforderungen an die Organisation oder zu den regionalen Besonderheiten).

## Bestimmung des Leistungsangebots und der Rollenverteilung auf deinem Pflegehof

Die zentralen Akteur:innen auf deinem Pflegehof sind dir nun bekannt. Auch hast du gelernt, wie diese vertraglich miteinander verbunden sind. Nun wird es Zeit, dass du diese Grundlagen auf dein konkretes Vorhaben überträgst. Im nächsten Schritt machen wir uns Gedanken, welche Leistungen den Bewohner:innen deines Pflegehofs zur Verfügung stehen sollen, welche Akteur:innen die Leistung erbringen und welche Kosten dadurch für die Bewohner:innen entstehen. Wenn wir in diesem Zusammenhang von Leistungen sprechen, meinen wir alle Aufgaben, die auf dem Pflegehof zu übernehmen sind und alle Angebote, die den Bewohner:innen zur Verfügung stehen. Das schließt neben den Pflege- und Betreuungsleistungen, welche überwiegend durch einen ambulanten Pflegedienst erbracht werden, sowie die Vermietung der Gebäude und Außenanlagen durch eine Vermieter:in zahlreiche weitere Leistungen ein, wie beispielsweise die Reinigung der Gebäude. Soll dies durch die Bewohner:innen selbst erfolgen, durch ihre An- und Zugehörigen, den ambulanten Pflegedienst, einen externen Dienstleister oder ist es als Sache der Vermieter:in definiert?

Wir möchten dir zunächst einen Überblick über die wichtigsten Leistungen auf dem Pflegehof geben. Auf einige hervorzuhebende Leistungen werden wir dabei gesondert eingehen. Danach werden wir dir einige Vorschläge unterbreiten, durch wen diese Leistungen erbracht werden können und stellen abschließend einige Überlegungen zu den Kosten aus der Sicht der Bewohner:innen an.

### Die Leistungen im Überblick

In Tabelle 5-2 findest du eine Übersicht der wichtigsten Aufgaben, die auf deinem Pflegehof anfallen werden und einige nützliche Anmerkungen dazu. Mache dir im Vorfeld Gedanken, wer welche Aufgaben übernehmen kann. Dazu findest du in der Tabelle 5-2 schon einige Vorschläge. Es mag dir kleinteilig erscheinen, schon so früh darüber nachzudenken, wer die Wäsche in deinen WGs wäscht. Doch gerade diese Fragen sind wichtig. Zum einen schärfst du damit dein Betriebskonzept und kannst deine eigenen Erwartungen mit denen deiner zukünftigen Bewohner:innen und An- und Zugehörigen abgleichen.<sup>7</sup> Zum anderen stellst du damit sicher, dass du in allen Bereichen von Anfang an genügend Personalstunden einplanst. Dadurch werden weder du noch die Bewohner:innen deines Pflegehofs und ihre An- und Zugehörigen später eine böse finanzielle Überraschung erleben.

Tabelle 5-2: Wichtige Aufgaben im täglichen WG-Leben und mögliche Verantwortlichkeiten

| Bereich                                 | Kategorie  | Tätigkeit                                                                     |  | Primär verantwortlich                                                   | Ergänzende Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewohner:innen und gemeinsamer Haushalt | Versorgung | Grundpflege planen und erbringen                                              |  | Ambulanter Pflegedienst                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Planung häufig gemeinsam abgestimmt; Durchführung in der Regel durch den ambulanten Pflegedienst</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
|                                         |            | Alltagsbegleitung und Betreuung                                               |  | Ambulanter Pflegedienst                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Klare Unterscheidung zwischen Leistungen nach SGB XI und ergänzenden, freiwilligen Angeboten</li> <li>Ergänzende Angebote gegebenenfalls durch Freiwillige oder externe Dienstleister:innen wie spezialisierte Therapeut:innen für tiergestützte Interventionen</li> </ul>                              |
|                                         |            | Mahlzeiten zubereiten                                                         |  | Ambulanter Pflegedienst                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlässliche Absicherung erforderlich</li> <li>Diäten und Sonderkost berücksichtigen</li> <li>Gegebenenfalls können (zeitweise) externe Dienstleister:innen ergänzend eingebunden werden</li> <li>Je nach Absprache auch Vorkochen oder Rotation einer Köch:in zwischen mehreren WGs möglich</li> </ul> |
|                                         |            | Essensplanung und Vorratshaltung                                              |  | Ambulanter Pflegedienst, An- und Zugehörige, gegebenenfalls WG-Beistand | <ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptuelle Verantwortung oft bei An- und Zugehörigen, operative Umsetzung häufig delegiert</li> <li>Gemeinsam genutzte Produkte wie Spülmittel, Zahnpasta oder Shampoo können gut auf Vorrat gekauft werden; Sonderwünsche werden in der Regel durch die An- und Zugehörigen erfüllt</li> </ul>       |
|                                         |            | Beschäftigungsmaterialien besorgen (Bücher, Zeitschriften, Bastelmaterialien) |  | An- und Zugehörige, gegebenenfalls WG-Beistand                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Interessen der Bewohner:innen berücksichtigen (auch auf geschlechterspezifische Bedürfnisse achten)</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
|                                         |            | Verwaltung WG-Kasse                                                           |  | An- und Zugehörige, gegebenenfalls WG-Beistand                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgaben, Belege und Kontostände müssen für alle Beteiligten transparent dokumentiert werden</li> <li>Ein gemeinsames Verständnis über erforderliche und nicht erforderliche Ausgaben ist wichtig</li> </ul>                                                                                            |
|                                         |            | Kommunikation mit neuen und interessierten Bewohner:innen/An- und Zugehörigen |  | An- und Zugehörige, gegebenenfalls WG-Beistand                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Häufig durch die WG-Sprecher:in übernommen; könnte an den WG-Beistand delegiert werden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       |
|                                         |            | Medizinische Produkte und Rezepte organisieren                                |  | An- und Zugehörige                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lieferservices und feste Kooperationspartner:innen erleichtern die Abläufe</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |
|                                         |            | Arzt-, Therapie-, Friseur- und Fußpflegetermine organisieren                  |  | An- und Zugehörige, gegebenenfalls WG-Beistand                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zuständigkeiten verbindlich regeln</li> <li>Krankenkassenkarten sollten verfügbar gehalten werden</li> </ul>                                                                                                                                                                                            |

| Bereich                                 | Kategorie           | Tätigkeit                                                                |  |  | Primär verantwortlich                                                                   | Ergänzende Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewohner:innen und gemeinsamer Haushalt | Ordnung und Hygiene | Hygienekonzept erstellen und umsetzen                                    |  |  | Ambulanter Pflegedienst, An- und Zugehörige, gegebenenfalls externe Dienstleister:innen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuständigkeiten sowie Reinigungsintervalle und Standards verbindlich regeln</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           |
|                                         |                     | Laufende Reinigung von Bad, Küche und Gemeinschaftsflächen               |  |  | Ambulanter Pflegedienst, gegebenenfalls externe Dienstleister:innen                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leise Reinigungstätigkeiten können nach Absprache mit dem ambulanten Pflegedienst gut im Nachtdienst erledigt werden; die primäre Aufgabe als nächtlicher Wachdienst sollte dabei allerdings nicht eingeschränkt werden</li> <li>• Oberflächen sollten regelmäßig desinfiziert werden</li> </ul> |
|                                         |                     | Reinigung privater Zimmer                                                |  |  | Ambulanter Pflegedienst, An- und Zugehörige                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es empfiehlt sich eine klare Trennung zwischen gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
|                                         |                     | Aufräumen privater Zimmer, Schränke, Regale und persönlicher Gegenstände |  |  | An- und Zugehörige                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Treffen von klaren Absprachen bei privaten Gegenständen und insbesondere bei Erinnerungsstücken oder Wertgegenständen</li> </ul>                                                                                                                                                                 |
|                                         |                     | Fensterreinigung                                                         |  |  | An- und Zugehörige, externe Dienstleister:innen                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine feste Vergabe an externe Dienstleister:innen kann viele Diskussionen sparen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
|                                         |                     | Bettwäsche wechseln, Wäsche waschen, trocknen, zusammenlegen             |  |  | Ambulanter Pflegedienst, An- und Zugehörige                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verantwortung für persönliche Kleidung klären</li> <li>• Namensschilder in persönlicher Kleidung helfen bei der Sortierung</li> </ul>                                                                                                                                                            |
|                                         |                     | Geschirr, Spülmaschine, Müllentsorgung und -trennung                     |  |  | Ambulanter Pflegedienst                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alltagsstandards verbindlich festlegen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                         | Instandhaltung      | Kleinreparaturen und Materialorganisation                                |  |  | An- und Zugehörige, Vermieter:in                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es empfiehlt sich, innerhalb der An- und Zugehörigen eine Ansprechpartner:in für diese Themen zu benennen</li> </ul>                                                                                                                                                                             |
|                                         |                     | Geräte, Möbel, Fenster und Türen instand halten                          |  |  | An- und Zugehörige, Vermieter:in                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für größere Arbeiten können gegebenenfalls externe Dienstleister:innen einbezogen werden</li> </ul>                                                                                                                                                                                              |
|                                         |                     | Rauchmelder, Heizkörper, technische Kleinarbeiten                        |  |  | Vermieter:in                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherheitsrelevante Arbeiten sollten nicht informell verteilt werden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         |                     | Renovierung bei Bewohner:innen-Wechsel                                   |  |  | Vermieter:in                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sollte nicht durch An- oder Zugehörige erfolgen; gegebenenfalls kann eine Renovierungspauschale bei der Vermietungsleistung einkalkuliert werden</li> </ul>                                                                                                                                      |

| Bereich                 | Kategorie                    | Tätigkeit                                                                                                         |  |  | Primär verantwortlich                                                  | Ergänzende Hinweise                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garten und Außenanlagen | Pflanzenpflege               | Laufende Beet- und Pflanzenpflege                                                                                 |  |  | Vermieter:in, externe Dienstleister:innen, Freiwillige                 | • Gegebenenfalls Einbindung Freiwilliger, besser feste Arbeitsgruppen als spontane Verteilung                                                                                                                                                                  |
|                         |                              | Rückschnitt, Baumpflege und Schädlingskontrolle                                                                   |  |  | Vermieter:in, externe Dienstleister:innen, Freiwillige                 | • Fachlich anspruchsvolle Arbeiten oder sicherheitsrelevante Arbeiten sollten gegebenenfalls an externe Dienstleister:innen vergeben werden                                                                                                                    |
|                         |                              | Aussaat, Anzucht und Ernte                                                                                        |  |  | Vermieter:in, Ambulanter Pflegedienst, An- und Zugehörige, Freiwillige | • Gut als gemeinschaftliche Aktivität geeignet, sofern verlässlich angeleitet                                                                                                                                                                                  |
|                         | Ordnung und Sauberkeit       | Wege kehren, Laub räumen, Winterdienst                                                                            |  |  | Vermieter:in                                                           | • Aufgrund von Haftungsfragen Verantwortlichkeit klar benennen                                                                                                                                                                                                 |
|                         | Instandhaltung               | Gartenmöbel, Regentonne, Schnittgut                                                                               |  |  | Vermieter:in, An- und Zugehörige, Freiwillige                          | • Verlässlichkeit wichtig                                                                                                                                                                                                                                      |
|                         |                              | Gartengeräte, Hochbeete, Schuppen, Zäune, Bewässerungssysteme reparieren und instandhalten                        |  |  | Vermieter:in                                                           | • Grundlegende Bereitstellung der Infrastruktur gedanklich von freiwilliger Nutzung/Mitarbeit trennen                                                                                                                                                          |
| Hof- und Nutztiere      | Regelmäßige Aufgaben         | Füttern, Wasser, Kontrolle Auslauf/Weide                                                                          |  |  | Vermieter:in, Ambulanter Pflegedienst, Freiwillige                     | • Gut abstimmen und verbindlich festhalten, wer die tägliche Versorgung übernimmt; gegebenenfalls in „morgens, mittags, abends“ aufteilen<br>• Wochenenden und Ausfallzeiten berücksichtigen<br>• Sicherstellen, dass ausreichende Sachkompetenz vorhanden ist |
|                         |                              | Gehege und Schlafplätze reinigen, Vorräte kontrollieren                                                           |  |  | Vermieter:in, Freiwillige                                              | • Eigener Aufgabenbereich und von WG-Aufgaben zu trennen                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Gesundheit und Infrastruktur | Regelmäßige Gesundheitsbeobachtung, Impfungen, Entwurmungen, Huf-/Klauenpflege, Instandhaltung Zäune, Unterstände |  |  | Vermieter:in, externe Dienstleister:innen                              | • Tiergesundheit und Verkehrssicherheit gehören in professionelle Zuständigkeit                                                                                                                                                                                |



Zwischen Essenszubereitung und Säuberung von WCs: Auf dem Pflegehof gibt es immer etwas zu tun.

Die Pflege- und Betreuungsleistungen durch den ambulanten Pflegedienst

Der beauftragte ambulante Pflegedienst erbringt in einer deiner WGs in der Regel Leistungen der häuslichen Krankenpflege nach SGB V sowie Leistungen der körperbezogenen Pflege, Betreuung und Haushaltsführung nach SGB XI. Dazu schließt der Pflegedienst mit jeder Bewohner:in individuelle Pflege- und Betreuungsverträge ab. Einen Teil seiner erbrachten Leistungen kann der ambulante Pflegedienst direkt über die Kranken- und Pflegekassen der einzelnen Bewohner:innen abrechnen (mehr dazu in: „Pflegeleistungen und Versorgungsangebote in Deutschland“). Dazu stellt der Pflegedienst Kostenrechnungen aus, in denen die gesetzlichen Leistungen, die gegenüber der Gesetzlichen Krankenversicherung und gegenüber der Sozialen Pflegeversicherung abgerechnet werden können, ausgewiesen werden. Beträge, die nicht von den Leistungen der Sozialversicherung abgedeckt sind, werden den Bewohner:innen in Rechnung gestellt.<sup>2,719</sup> Besondere Regelungen gelten für Privatversicherte und Beihilfeberechtigte, wobei wir diese im Rahmen des Handbuchs nicht näher beleuchten wollen.

Die Bewohner:innen oder ihre An- und Zugehörigen und/oder der WG-Rat treffen mit dem ambulanten Pflegedienst Vereinbarungen darüber, welche Leistungen konkret erbracht werden sollen. Dies können individuelle Vereinbarungen je Bewohner:in sein, beispielsweise wie oft pro Woche geduscht werden soll; oder Vereinbarungen für die ganze Gruppe, beispielsweise zu welcher Zeit das Frühstück zubereitet werden soll. Diese Vereinbarungen

werden dann durch die Mitarbeiter:innen des ambulanten Pflegedienstes umgesetzt. Dabei darf jedoch nicht jede Mitarbeiter:in eines ambulanten Pflegedienstes auch jede Tätigkeit durchführen. Manche Leistungen wie beispielsweise die Versorgung von Wunden oder die Verabreichung von Injektionen dürfen nur von Mitarbeiter:innen mit bestimmten Qualifikationen erbracht werden.<sup>20</sup> Für andere Leistungen, wie beispielsweise die Zubereitung der Mahlzeiten oder die Betreuung von demenzbetroffenen Bewohner:innen, sind spezielle Aus- und Weiterbildungen von Vorteil. Daher unterscheiden ambulante Pflegedienste in der Regel zwischen mehreren Personalgruppen. Diese sind in der Tabelle 5-3 dargestellt. An dieser Stelle weisen wir jedoch darauf hin, dass es keinen bundesweiten Standard gibt. Sowohl die Bezeichnung der einzelnen Personalgruppen als auch ihre Qualifikationen und Tätigkeitsfelder hängen stark von den gesetzlichen Vorgaben der verschiedenen Bundesländer, der Auslegung der jeweils zuständigen Aufsichtsbehörde und den Geschäftspraktiken der unterschiedlichen ambulanten Pflegedienste ab. Mit der Tabelle 5-3 kannst du dir schon mal einen guten ersten Überblick verschaffen.

Tabelle 5-3: Personalgruppen eines ambulanten Pflegedienstes

| Personalgruppe            | Qualifikation                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tätigkeiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pflegedienstleitung (PDL) | Pflegefachkraft mit zusätzlicher Weiterbildung im Bereich Betriebswirtschaft/Management zur Leitung eines ambulanten Dienstes/ einer Pflegeeinrichtung und/oder gegebenenfalls Studium im Bereich Pflegewissenschaft                                                                                                     | Fachliche und organisatorische Leitung des ambulanten Pflegedienstes, Gesamtverantwortung für die Pflege- und Betreuungsprozesse, Personalführung, Dienst- und Einsatzplanung, Qualitätssicherung und Überwachung der pflegerischen Abläufe                                                                                      |
| Pflegefachkraft           | In der Regel mindestens dreijährige Ausbildung (seit 2020 generalistische Pflegeausbildung zur „Pflegefachkraft“, vorher „Gesundheits- und Krankenpfleger:in“, „Altenpfleger:in“ oder „Gesundheits- und Kinderkrankenpfleger:in“) und/oder gegebenenfalls Studium der Pflegewissenschaft oder vergleichbare Studiengänge | Durchführung der medizinischen Behandlungspflege (beispielsweise Wundversorgung, Injektionen, Medikamentengabe), Planung und Steuerung der Pflegeprozesse, Pflegeanamnese und -dokumentation, Einschätzen von Risiken, Anleitung und fachliche Begleitung der unterstützenden Kräfte wie Assistenz-, Hilfs- und Betreuungskräfte |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pflegeassistentz                           | In der Regel landesrechtlich geregelte mindestens einjährige Ausbildung in der Pflege oder eine vergleichbare Qualifikation, je nach Bundesland und Aufsichtsbehörde teilweise auch kürzere Qualifizierungen möglich                                                                               | Unterstützung der Pflegefachkräfte, Durchführung einfacher medizinischer Aufgaben, Beobachtung und Weitergabe von Veränderungen im Zustand der Bewohner:innen, alltagsnahe Begleitung, Betreuung und Aktivierung der Bewohner:innen                         |
| Pflegehilfskraft                           | Meist keine oder nur kurze formale Qualifikation, interne Schulungen und Einarbeitung im Dienst                                                                                                                                                                                                    | Unterstützung der Pflegefachkräfte und Pflegeassistenten, Beobachtung und Weitergabe von Veränderungen im Zustand der Bewohner:innen, alltagsnahe Begleitung, Betreuung und Aktivierung der Bewohner:innen                                                  |
| Betreuungskraft/<br>Alltagsbegleiter:innen | Je nach Bundesland und Heimaufsicht wird eine Qualifikation im Sinne des SGB XI gefordert (40- bis 200-stündige Ausbildung) oder keine formale Qualifikation verlangt, zusätzlich gibt es vielfältige Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten (wie unter anderem zu Demenz, Aktivierung, Validation) | Planung und Durchführung von Betreuungs- und Aktivierungsangeboten (Gruppen- und Einzelangebote), Unterstützung bei der Gestaltung des Alltags, Förderung von Orientierung, Teilhabe und Gemeinschaft, Entlastung von Pflegekräften und An- und Zugehörigen |
| Hauswirtschaftskraft                       | Meist keine oder nur kurze formale Qualifikation, häufig Erfahrung in der Hauswirtschaft, hauswirtschaftliche Ausbildung oder Weiterbildung (wie Lebensmittelhygiene)                                                                                                                              | Unterstützung bei der Gestaltung einer angenehmen und sicheren Wohnumgebung, Hilfe im Haushalt, Zubereitung von Mahlzeiten (gemessen an den individuellen Bedarfen der Bewohner:innen), Reinigung der Räumlichkeiten, Pflege der Wäsche                     |

Die Anwesenheitszeiten der Pflege- und Betreuungskräfte

In diesem Kapitel möchten wir aufbauend auf der Erklärung der verschiedenen Personalgruppen eines ambulanten Pflegedienstes einen Blick auf die Anwesenheitszeiten eines ambulanten Pflegedienstes in einer WG

werfen. Diese Frage hat einen großen Einfluss auf durch die Bewohner:innen zu tragenden Kosten in einer WG, da die monatlichen Pflege- und Betreuungskosten voraussichtlich den größten Posten in deiner Kalkulation ausmachen werden. In der Praxis werden die Anwesenheitszeiten meist zwischen dem ambulanten Pflegedienst und dem WG-Rat ausgehandelt. Grundsätzlich gilt: Je höher die Pflegegrade der Bewohner:innen in einer WG, desto mehr Anwesenheitszeiten sind erforderlich. Entsprechend werden diese Anwesenheitszeiten sich auch immer wieder je nach der Bewohner:innensstruktur und deren gesundheitlichem Zustand verändern. Als Gründer:in deines Pflegehofs solltest du, wenn möglich, beratend an den Gesprächen zur Festlegung der Anwesenheitszeiten teilnehmen und deine Vorschläge einbringen.

HINWEIS

Die unterschiedlichen Personalgruppen eines ambulanten Pflegedienstes werden durch ihre Arbeitgeber:in unterschiedlich entsprechend eines Tarifvertrags vergütet.<sup>21</sup> Personalgruppen mit höherer Qualifikation erhalten meist ein höheres Gehalt. Im Sinne der Kosten der Bewohner:innen sollten daher alle Beteiligten gut überlegen, zu welchen Zeiten wie viele Mitarbeiter:innen des ambulanten Pflegedienstes mit welcher Qualifikation in deinen WGs anwesend sein sollen. So ist es beispielsweise eine Entscheidung, ob die für die WG eingesetzten Pflegefachkräfte dauerhaft präsent sein sollen oder das Gros der Anwesenheitsstunden durch Pflegeassistenten und Pflegehilfskräfte erbracht wird. In vielen WGs kommen aus Kostengründen und aufgrund fehlender pflegefachlicher Notwendigkeit Pflegefachkräfte nur stundenweise zur Erledigung ihrer Verantwortlichkeiten in die WG und haben ansonsten Rufbereitschaft. Gleichzeitig verzichtet man durch diese Herangehensweise jedoch auch auf eine gewisse Flexibilität bei der Durchführung bestimmter Pflegeprozesse, wenn die dafür erforderlichen Fachkräfte nur zu bestimmten Zeiten in der WG anwesend sind.

Ein wichtiger Teil der Vision auf Pflegehöfen ist unserer Ansicht nach ein Perspektivenwechsel, bei dem die eigentliche Pflege in den Hintergrund und ein gemeinsam geführter, möglichst normaler Alltag in den Vordergrund tritt.<sup>22-24</sup> Dadurch lässt sich bei Beispielprojekten häufig beobachten, dass auch die Grenzen zwischen vielen Tätigkeitsbereichen der unterschiedlichen Personalgruppen verschwimmen. Unserer Erfahrung nach ist für die Lebensqualität der Bewohner:innen oftmals die innere Haltung und Herzlichkeit der Mitarbeiter:innen genauso wichtig wie ihre formale Qualifikation.

Nichtsdestotrotz sollte die Letztverantwortung stets von entsprechend qualifizierten Fachkräften getragen werden. In Tabelle 5-4 findest du eine beispielhafte Aufteilung der Pflegegrade in einer WG mit zwölf Bewohner:innen. In Tabelle 5-5 findest du als Orientierungshilfe eine zugehörige Übersicht von beispielhaften Anwesenheitszeiten eines ambulanten Pflegedienstes. Bitte bedenke, dass wir dir mit den dargestellten Muster-Anwesenheitszeiten eine erste Idee vermitteln wollen. Die Anwesenheitszeiten auf deinem Pflegehof sollten gemeinsam mit allen Beteiligten auf die tatsächlichen Bedarfe der Bewohner:innen abgestimmt werden.

Tabelle 5-4: Beispielhafte Aufteilung der Pflegegrade in einer WG mit zwölf Bewohner:innen

|                       |   |   |   |   |   |
|-----------------------|---|---|---|---|---|
| Pflegegrad            | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Anzahl Bewohner:innen | 0 | 2 | 5 | 3 | 2 |

Tabelle 5-5: Muster-Anwesenheitszeiten eines ambulanten Pflegedienstes

|                   |                                                | Dienstzeiten (Mo-So) |       |                   |                |                                    |
|-------------------|------------------------------------------------|----------------------|-------|-------------------|----------------|------------------------------------|
| Schicht           | Personalgruppe                                 | von                  | bis   | Stunden<br>gesamt | Davon<br>Pause | Stunden<br>gesamt<br>ohne<br>Pause |
| Früh-<br>schicht  | Pflegeassistentz                               | 07:00                | 15:00 | 08:00             | 00:30          | 7:30                               |
|                   | Betreuungs-<br>kraft/ Alltags-<br>begleiter:in | 07:30                | 13:30 | 06:00             | 00:00          | 06:00                              |
|                   | Hauswirt-<br>schaftskraft                      | 07:30                | 13:30 | 06:00             | 00:00          | 06:00                              |
| Spät-<br>schicht  | Betreuungs-<br>kraft/ Alltags-<br>begleiter:in | 13:30                | 21:30 | 08:00             | 00:30          | 07:30                              |
|                   | Hauswirt-<br>schaftskraft                      | 15:00                | 21:00 | 06:00             | 00:00          | 06:00                              |
| Nacht-<br>schicht | Pflegeassistentz                               | 21:15                | 07:15 | 10:00             | 00:45          | 09:15                              |

|                      |                 |       |       |       |       |       |
|----------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Zwischen-<br>dienste | Pflegefachkraft | 08:00 | 11:00 | 03:00 | 00:00 | 03:00 |
|                      | Pflegefachkraft | 08:00 | 09:00 | 01:00 | 00:00 | 01:00 |

Die Vermietungsleistungen

Neben dem ambulanten Pflegedienst stellt die Vermieter:in den größten Leistungsumfang auf einem Pflegehof zur Verfügung. Dazu möchten wir dir einige konkretisierende Hinweise mit auf den Weg geben. Überlege dir zunächst, welche personellen Ressourcen für die Bereitstellung der Infrastruktur deines Pflegehofs erforderlich sind und inwieweit diese über die Kaltmiete, Betriebskosten oder zusätzliche Leistungen vergütet werden. Braucht es eine Hausmeister:in oder eine Fachkraft für die Tierversorgung? Die bereits vorgestellte Tabelle 5-2 mit den wichtigsten Aufgaben und Verantwortlichkeiten kann dir dafür einen guten ersten Anhaltspunkt liefern. Wirf zudem einen Blick in die bundesweit geltende Betriebskostenverordnung (BetrKV) und prüfe, welche Kosten als Betriebskosten auf die Bewohner:innen umgelegt werden dürfen.

Entscheide dich zudem, welche zusätzlichen Leistungen von Vermieter:innenseite angeboten werden sollen. So könntest du beispielsweise Internet und TV in deinen WGs bereitstellen oder die Abwicklung der GEZ-Gebühren übernehmen. Des Weiteren können zusätzliche Leistungen im Bereich der Gärten und Außenanlagen oder Tiere wie tiergestützte Therapie angeboten, oder wie zuvor beschrieben, die Etablierung eines WG-Beistands eingerichtet werden (mehr dazu im folgenden Abschnitt).

HINWEIS

Wir möchten hier auch erwähnen, dass du bei der Ausgestaltung der Leistungen stets die steuerlichen Aspekte berücksichtigen solltest. Während auf klassische Vermietungsleistungen beispielsweise meist keine Umsatzsteuer anfällt, kann dies bei zusätzlichen Leistungen anders aussehen. Um die Leistungen steuerlich richtig und möglichst sinnvoll zu gestalten, raten wir dir, hierzu Beratung einer Fachanwält:in oder einer Steuerberater:in einzuholen.

Darüber hinaus schlagen wir dir vor, dass der Wohnraum auf deinem Pflegehof teilmöbliert vermietet wird. Die Aufwendungen für die Abnutzung

und den Ersatz der Möbel werden bei der Kalkulation der Miete durch die Vermieter:in entsprechend berücksichtigt. Unserer Erfahrung nach ist es ein guter Weg, gemeinschaftlich genutzte Bereiche, wie die Küche oder die Wohn-/Essbereiche, mit Möbeln, Geräten und allen Gegenständen des täglichen Bedarfs auszustatten. So kannst du sicherstellen, dass du mithilfe der Einrichtung nicht nur die gewünschte Atmosphäre in deinen WGs erzeugen kannst, sondern dass diese für die Bewohner:innen deiner WG auch entsprechend geeignet sind. Die Zimmer der Bewohner:innen könnten von ihnen selbst gestaltet und eingerichtet werden, damit sie sich in ihnen wohlfühlen und die Zimmer zu ihren persönlichen Räumlichkeiten werden (mehr dazu in: „Die physische Umgebung – Außen- und Innenraumgestaltung“).

HINWEIS

Behalte bei der Ausgestaltung der Leistungen als Vermieter:in stets die Klassifikation als selbstverantwortete WGs im Hinterkopf. Einzelne Leistungen, die über die klassische Vermietung und Bereitstellung der grundlegenden Infrastruktur hinausgehen, sollten möglichst freiwilligen und ergänzenden Charakter besitzen sowie im Einzelfall geprüft und gegebenenfalls mit der Heimaufsicht abgestimmt werden.

Die Finanzierung eines WG-Beistands

Im vorherigen Unterkapitel haben wir dir vorgeschlagen, einen WG-Beistand als zusätzliche, vermittelnde Instanz auf deinem Pflegehof zu installieren. Nun möchten wir näher auf das Leistungsbild und die Finanzierungsmöglichkeiten eingehen. Bewohner:innen von ambulant betreuten Pflege-WGs haben unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf eine pauschale monatliche Unterstützung durch die Soziale Pflegeversicherung, den sogenannten Wohngruppenzuschlag. Dieser beträgt im Jahr 2026 je Bewohner:in 224 Euro (§ 45f Abs. 1 SGB XI). Voraussetzung für die Gewährung des Wohngruppenzuschlags ist nach § 45f Abs. 1 Nr. 3 SGB XI, dass „[...] eine Person durch die Mitglieder der Wohngruppe gemeinschaftlich beauftragt ist, unabhängig von der individuellen pflegerischen Versorgung allgemeine organisatorische, verwaltende, betreuende oder das Gemeinschaftsleben fördernde Tätigkeiten zu verrichten oder die Wohngruppenmitglieder bei der Haushaltsführung zu unterstützen [...]“. Diese durch die WG beauftragte Person wird meist als „Präsenzkraft“ bezeichnet. In der Praxis wird die Präsenzkraft häufig durch den ambulanten Pflegedienst gestellt<sup>7</sup> und meist genau mit 224 Euro pro Bewohner:in pro Monat berechnet. Hierfür unterschreiben

alle Bewohner:innen oder ihre Bevollmächtigten einen separaten Vertrag über die Präsenzkraftstellung.

Auf deinem Pflegehof könntest du den Wohngruppenzuschlag oder einen Teil davon nutzen, um einen WG-Beistand in den WGs zu etablieren. Dieser würde dann durch den WG-Rat einer WG gewählt und anschließend durch die Bewohner:innen der WG gemeinschaftlich als Präsenzkraft beauftragt. Der WG-Beistand könnte beispielsweise direkt von der WG angestellt werden oder bei der Vermieter:in angestellt sein und als zusätzliche Leistung von den Bewohner:innen gebucht werden. Beachte dabei die Hinweise zur Klassifikation als selbstverantwortete WG und halte nötigenfalls frühzeitig Rücksprache mit der zuständigen Heimaufsicht. In Tabelle 5-6 findest du eine beispielhafte Kalkulation für einen von der Vermieter:in als zusätzliche Leistung angebotenen WG-Beistand in einer WG mit zwölf Bewohner:innen. Anhand dieser kannst du erkennen, dass die Kosten für einen WG-Beistand mit 15 Stunden pro Woche gut über einen Teil des durch den Wohngruppenzuschlag vorhandenen Budgets abgedeckt werden könnten.

Tabelle 5-6: Beispielhafte Kalkulation eines WG-Beistands mit 15 Stunden pro Woche

|                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Gewünschte Anwesenheit durch WG-Beistand in WG circa: 12 Std/Woche                                         |  |
| Durch circa 20 % Abwesenheit (Urlaub, Krankheit und andere Gründe)<br>15 Std/Woche Anstellung erforderlich |  |
| Monatliches Brutto-Gehalt eines WG-Beistands bei 100 % (40 Std/Woche) circa:                               |  |
| 3500,00 €                                                                                                  |  |
| Reduziert auf 15 Std/Woche: 1312,50 €                                                                      |  |
| + 25 % Sozialabgaben bei Anstellung                                                                        |  |
| + 10 % Risiko- und Renditeaufschlag                                                                        |  |
| + 19 % Umsatzsteuer                                                                                        |  |
| <b>= 2147,58 € Kosten für WG-Beistand pro Monat</b>                                                        |  |
| 12 Bewohner:innen * 224,00 € pro Monat                                                                     |  |
| - 5 % durchschnittlichen Leerstand der Zimmer in einer WG                                                  |  |
| <b>= 2553,60 € Budget durch Wohngruppenzuschlag pro Monat</b>                                              |  |

## Das Engagement der An- und Zugehörigen

In selbstverantworteten, ambulant betreuten Pflege-WGs ist das Engagement der An- und Zugehörigen fester Bestandteil des Konzepts. Wie intensiv sich die An- und Zugehörigengemeinschaft in einer WG einbringt, kann in der Praxis stark variieren. Meist hängt das Engagement der An- und Zugehörigen stark von ihren Präferenzen und persönlichen sowie finanziellen Möglichkeiten ab. In Tabelle 5-2 haben wir dir bereits einige Leistungen aufgezeigt, die durch die An- und Zugehörigen übernommen werden könnten, sollten und müssen. Mit ihrem Engagement tragen sie nicht nur zum Funktionieren einer WG bei, sie können auch Leistungen übernehmen, die anderenfalls von professionellen Dienstleister:innen übernommen werden müssten, solange die Qualitätsstandards eingehalten werden. Das könnten beispielsweise der ambulante Pflegedienst oder andere externe Dienstleister:innen sein. Mit der Übernahme bestimmter Leistungen kann die An- und Zugehörigengemeinschaft die durch die Bewohner:innen zu tragenden Kosten direkt beeinflussen.

Sofern sie dies wünschen, kann die An- und Zugehörigengemeinschaft in Absprache mit dem ambulanten Pflegedienst auch beschließen, Leistungen im Rahmen der Pflege und Betreuung zu übernehmen. Dabei würden wir dir jedoch raten, darauf hinzuwirken, dass es sich dabei eher um „zusätzliche“ Anwesenheitsstunden handelt. Der Grundbedarf der Bewohner:innen sollte durch den ambulanten Pflegedienst abgedeckt werden. Der Grund dafür ist, dass ein ambulanter Pflegedienst mit entsprechendem Personalstamm gut in der Lage ist, auch spontane Ausfallzeiten oder Krankheitszeiten der Mitarbeiter:innen zu kompensieren. Für eine ehrenamtlich tätige An- und Zugehörigengemeinschaft ist das nur in seltenen Fällen möglich. Für die Bewohner:innen sind ausfallende Anwesenheitsstunden zudem weitaus schlechter zu verkraften, als wenn die Fenster einmal nicht geputzt werden oder die Wäsche nicht rechtzeitig gewaschen ist.

Bei der Gründung deines Pflegehofs kannst du in deiner Konzepterstellung das Engagement der An- und Zugehörigen bei der Kalkulation deiner Personalstunden einplanen und sehen, ob dies von den An- und Zugehörigen umsetzbar ist. Als funktionierende Konzepte beobachten wir in der Praxis auch sogenannte „Aktionstage“ oder „Gemeinschaftsstunden“. Dazu kannst du mit den An- und Zugehörigen deiner WGs entsprechende Vereinbarungen treffen. So könntet ihr beispielsweise gemeinsam einen festen Tag im Frühjahr und Herbst festlegen, an dem alle An- und Zugehörigen zusammenkommen und den Pflegehof innen und außen

grundreinigen und aufräumen. Alternativ könntet ihr euch auf ein festes Stundenkontingent einigen, das von jeder Bewohner:in beziehungsweise ihren An- und Zugehörigen pro Monat/pro Jahr zu leisten ist (angeleitet vom WG-Beistand). Wenn du die Verbindlichkeit erhöhen möchtest, ist es denkbar, diese Stunden sogar an einen Geldbetrag zu koppeln, welcher fällig wird, wenn die Stunden nicht wie vorgesehen geleistet werden. Damit kannst du sicherstellen, dass du die Personalstunden nötigenfalls anderweitig beauftragen kannst und auf deinem Pflegehof somit immer genügend helfende Hände zur Verfügung stehen. Vergiss dabei jedoch nicht, dass Freiwilligkeit meist mehr Energie freisetzt als erzwungene Beteiligung.



Holger Hasse zusammen mit seinen Eltern an den Weihnachtstagen in ihrer WG – gemeinsam mit Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und Angehörigen wurde dekoriert, gesungen, gebacken und gefeiert. Bildquelle: Holger Hasse

## Die Kosten aus Sicht der Bewohner:innen

Hast du dir ausreichend Gedanken dazu gemacht, welche Leistungen auf deinem Pflegehof angeboten werden sollen und wer diese übernimmt, kannst du eine erste Berechnung erstellen, welche Kosten auf deine Bewohner:innen voraussichtlich zukommen. Bei einigen Kostenpunkten ist zum jetzigen Zeitpunkt noch von Schätzungen und Annahmen auszugehen. Mit der Tabelle 5-7 möchten wir ein Beispiel geben, wie du dabei vorgehen kannst. Dazu haben wir möglichst alle aus Sicht der Bewohner:innen

monatlich anfallenden Kosten den Leistungen der Pflege- und Krankenkassen gegenübergestellt. Die Kosten der Pflege- und Betreuungsleistungen haben wir auf der Grundlage der in diesem Kapitel dargestellten beispielhaften Anwesenheitszeiten und Erfahrungswerten der an der Entwicklung dieses Handbuchs beteiligten ambulanten Pflegedienste als Beispiel erstellt. Für die übrigen Kosten haben wir zunächst eine Annahme getroffen. Wie du insbesondere die Kosten aus Vermieter:innensicht ermitteln kannst, zeigen wir dir in den folgenden Kapiteln.

Tabelle 5-7: Beispielhafte Kosten aus Sicht der Bewohner:innen

| Ausgaben                                            | Kosten pro Monat     |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Kaltmiete Pflegehof (teilmöbliert)                  | 650,00 €             |
| Betriebskosten                                      | 150,00 €             |
| Stromkosten                                         | 50,00 €              |
| WG-Kasse (Verpflegung und Haushaltsartikel)         | 250,00 €             |
| Professionelle Gebäudereinigung (inklusive Fenster) | 150,00 €             |
| Pauschale für Gärten, Tiere und Außenanlagen        | 200,00 €             |
| WG-Beistand                                         | 200,00 €             |
| Pflege- und Betreuungsleistungen (Pflegegrad 3)     | 4000,00 €            |
| Summe Ausgaben                                      | 5650,00 €            |
| Leistungen der Pflegekasse                          | Leistungen pro Monat |
| Pflegesachleistungen (Pflegegrad 3)                 | 1497,00 €            |
| Entlastungsbetrag                                   | 131,00 €             |
| Wohngruppenzuschlag                                 | 224,00 €             |
| Summe monatliche Kosten aus Sicht einer Bewohner:in | 3798,00 €            |

Hast du eine erste Übersicht über die Kosten deiner Bewohner:innen erstellt, kannst du deine Ergebnisse mit Kennzahlen ähnlicher Projekte vergleichen. Dazu kannst du die Kosten deines Pflegehofs und die Kosten in anderen WGs und vollstationären Pflegeeinrichtungen gegenüberstellen. Achte bei dem Vergleich darauf, welche Teile des Leistungsspektrums, sprich alle Kosten und Zuschüsse, bereits berücksichtigt sind und welche differieren. Nur so kannst du einen qualifizierten Vergleich anstellen.

So sind beispielsweise Kosten für die Verpflegung, Kosten für externe Dienstleister:innen oder Zusatzleistungen nicht immer in den Aufstellungen anderer Anbieter:innen enthalten. Auch den direkten Vergleich mit Durchschnittswerten solltest du mit Vorsicht genießen. So werden wir beispielsweise häufig gefragt, wie das Konzept Pflegehof im Vergleich zu den durchschnittlichen Eigenanteilen eines Pflegeheims im stationären Sektor abschneidet. Hierbei ist zu bedenken, dass bei der Berechnung der durchschnittlichen Eigenanteile alle Pflegeheime berücksichtigt werden, ganz egal, ob die Gebäude der Einrichtung fünf oder 50 Jahre alt sind. Zudem ist die Infrastruktur stationärer Pflegeheime auf möglichst effiziente Pflegeprozesse ausgelegt, sodass die Individualität der Bewohner:innen oft hinter den organisatorischen Prioritäten zurücktritt. Darüber hinaus stehen den Bewohner:innen in WGs im direkten Vergleich zu vielen stationären Einrichtungen mehr Anwesenheitszeiten der Pflege- und Betreuungskräfte zur Verfügung.<sup>25</sup> Somit können die Kosten für die Bewohner:innen auf einem Pflegehof etwas höher ausfallen – müssen sie aber nicht. Vergiss bitte nicht, dass du mit der Realisierung eines Pflegehofs auch anstrebst, den möglicherweise höheren Kosten ein deutliches „Mehr“ an Lebens- und auch Arbeitsqualität gegenüberzustellen.

Gleichzeitig halten wir es für wichtig, dass das Konzept Pflegehof möglichst vielen Menschen offensteht. Lass uns daher gemeinsam einen Blick auf die Kosten für deine Bewohner:innen werfen und überlegen, welche Bereiche du davon wie beeinflussen kannst. Der Löwenanteil der Kosten der Bewohner:innen ergibt sich aus den Aufwendungen für die Pflege- und Betreuungsleistungen. Diese sind aufgrund der Tarifbindungspflichten der ambulanten Pflegedienste hauptsächlich über die Anwesenheitszeiten und Personalgruppen zu beeinflussen. Möchtest du die Kosten verringern, kannst du darauf hinwirken, dass Anwesenheitszeiten gekürzt oder durch günstigere Personalgruppen übernommen werden (siehe dazu beispielsweise unsere Ausführungen zu den Anwesenheitszeiten von Pflegefachkräften). Zudem kannst du mit den An- und Zugehörigen Einigungen über ihr Engagement treffen. So könnten sie beispielsweise Tätigkeiten übernehmen, die anderenfalls durch externe Dienstleister:innen ausgeführt würden. Darüber hinaus kannst du Einfluss auf die Gestaltung der Miete und zusätzlichen Leistungen nehmen. Welche Gestaltungsmöglichkeiten dabei aus Sicht der Vermieter:in bestehen und wie du die Gebäude und Außenanlagen deines Pflegehofs gemeinwohlorientiert realisieren kannst, erfährst du in den folgenden beiden Kapiteln.

## Was tun bei Sozialhilfebedarf?

Auch wenn du die Kosten für deine Bewohner:innen möglichst fair und transparent kalkulierst, kann es in der Praxis passieren, dass einzelne Bewohner:innen ihre monatlichen Kosten ganz oder teilweise nicht (oder nicht mehr) aus eigener Kraft tragen können. Besonders die Kosten für Pflege- und Betreuungsleistungen können erheblich sein. Da die Pflegeversicherung nur eine Teilleistungsversicherung ist, bleiben häufig privat zu tragende Kosten<sup>26</sup>, die mit der Zeit das Vermögen einzelner Bewohner:innen aufbrauchen können. In solchen Fällen können Leistungen der Sozialhilfe nach SGB XII in Betracht kommen. Dazu zählen insbesondere die Hilfe zur Pflege, wenn notwendige Pflege- und Betreuungskosten nicht gedeckt werden können, sowie Leistungen der Grundsicherung. Für Wohnkosten kann je nach individueller Situation auch Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz geprüft werden. Die Leistungen der Sozialhilfe sind dabei nachrangig: Sie greifen grundsätzlich erst, wenn Einkommen, Vermögen und vorrangige Ansprüche – etwa gegenüber der Kranken- oder Pflegeversicherung – nicht ausreichen (§ 2 Abs. 1 SGB XII).

Als Gründer:in eines Pflegehofs solltest du dich mit diesem Thema bereits in der Planungsphase auseinandersetzen. Das Thema ist unbequem, aber für dein Betriebskonzept zentral. Du solltest ehrlich prüfen, ob sich dein Angebot vor allem an Selbstzahler:innen richtet oder ob du Bewohner:innen mit Sozialhilfebedarf bewusst mitdenken möchtest. Beides ist legitim, sollte aber nicht zufällig passieren. Besonders wichtig ist, dass du für den Fall, dass Bewohner:innen erst nach ihrem Einzug sozialhilfebedürftig werden, einen Plan hast. Es sollte nicht erst im Fall der Fälle geklärt werden, was zu tun ist. Du kannst den zuständigen Sozialhilfeträgern die Arbeit erleichtern, wenn du die Leistungen und Kostenbestandteile deines Pflegehofs transparent definierst: Miete, Betriebskosten, Pflege- und Betreuungsleistungen, WG-Kasse, WG-Beistand, Reinigung, Verpflegung sowie mögliche Zusatzangebote sollten nachvollziehbar voneinander getrennt sein. Das hilft nicht nur den Bewohner:innen und ihren An- und Zugehörigen, sondern auch den Sozialhilfeträgern, später zu prüfen, welche Kosten notwendig, angemessen und gegebenenfalls übernahmefähig sind.

Zudem ist es sinnvoll, frühzeitig das Gespräch mit den zuständigen Sozialhilfeträgern zu suchen. Dabei geht es nicht darum, eine verbindliche Zusage für künftige Einzelfälle zu erhalten. Vielmehr kannst du klären, welche Unterlagen typischerweise benötigt werden, wie ambulant betreute WGs in deiner Region eingeordnet werden und welche Kostenpositionen besonders gut begründet werden müssen. Lass dich gegebenenfalls durch eine Fachanwält:in aus diesem Bereich schon bei der Konzeption und Abgrenzung der Leistungen auf deinem Pflegehof unterstützen. Bedenke, dass Sozialhilfebedarf kein Ausnahmeproblem ist, sondern ein realistisches Szenario.

## Besonderheiten der Vertragsgestaltung

In diesem Kapitel haben wir zunächst nach und nach alle Akteur:innen deines Pflegehofs besprochen und Überlegungen über die Zusammenarbeit und Leistungen dieser angestellt. Dabei haben wir nicht nur über den Aufgabenbereich der einzelnen Akteur:innen gesprochen, sondern auch über ihre Vertragsbeziehungen untereinander. Worauf du bei der Ausgestaltung der einzelnen Verträge achten kannst, möchten wir dir mit den folgenden Abschnitten gerne mit auf den Weg geben.

## Der Mietvertrag und die möglichen Mietmodelle

Grundsätzlich gibt es für selbstverantwortete WGs hinsichtlich des geltenden Mietrechts keine Sonderstellung.<sup>2,19</sup> Die infrage kommenden Möglichkeiten, einen Mietvertrag zu gestalten, also wer mit wem welchen Vertrag schließt und welche Rechte und Pflichten damit verbunden sind, sind somit die gleichen, die auch für alle anderen WG-Formen möglich sind. Eine Möglichkeit ist, dass alle Bewohner:innen einer selbstverantworteten WG gleichberechtigte Hauptmieter:innen sind, die jeweils einen eigenständigen Mietvertrag mit der Vermieter:in abschließen. Der Vorteil ist, dass die Aufnahme neuer Bewohner:innen in die WG nach Auszug oder Versterben einer Bewohner:in vergleichsweise unkompliziert ist. Wenn ein bestehender Mietvertrag endet, können neue Bewohner:innen einen neuen, eigenen Vertrag mit der Vermieter:in abschließen. Hinsichtlich der Mietzahlungen haftet jede Bewohner:in gegenüber der Vermieter:in für die jeweils von ihr geschuldete Miete. Das bedeutet, zahlt eine Bewohner:in der WG nicht wie vereinbart die Miete an die Vermieter:in, kann die Vermieter:in den offenen Betrag nur von

dieser bestimmten Bewohner:in verlangen, nicht jedoch von den anderen Bewohner:innen. Während diese Regelung einen Vorteil für die Bewohner:innen darstellt, kann sie für die Vermieter:in ein Nachteil sein, denn sie muss sich im Streitfall mit jeder Bewohner:in einzeln auseinandersetzen.<sup>27,28</sup>

Möchte die Vermieter:in alle Mieter:innen für die gesamte Miete verantwortlich sehen, also als Gesamtschuldnerschaft, kann sie einen gemeinsamen Mietvertrag mit allen Bewohner:innen abschließen. Diese haften dann gegenüber der Vermieter:in nicht nur für die eigenen, sondern auch für die Verbindlichkeiten der jeweils anderen Bewohner:innen. Bei Abschluss eines gemeinsamen Mietvertrages mit allen Bewohner:innen kann sich jedoch der Bewohner:innen-Wechsel als herausfordernder darstellen. Das Ausscheiden einer einzelnen Bewohner:in aus dem gemeinsamen Mietvertrag kann dazu führen, dass der gesamte Mietvertrag und damit auch die Vermietung für die anderen Bewohner:innen endet.<sup>27,28</sup> Deshalb ist es dringend zu empfehlen, eine entsprechende Klausel im Mietvertrag festzuhalten, in der der regelmäßige Bewohner:innen-Wechsel geregelt wird (siehe auch BGH-Urteil vom 27.04.2022<sup>29</sup>). Übrigens: Hinsichtlich des Einzugs neuer Bewohner:innen in selbstverantwortete WGs ist in vielen Landesgesetzen zu Wohnformen für Menschen mit Unterstützungsbedarf geregelt, dass den bereits in der WG lebenden Bewohner:innen ein wichtiges Mitspracherecht zukommt. Neue Bewohner:innen können also meist nicht ohne vorherige Absprache mit den bestehenden Bewohner:innen beispielsweise durch die Vermieter:in oder den ambulanten Pflegedienst in die WG aufgenommen werden.<sup>2,7,15</sup> Eine Lösung ist, dass der WG-Rat (möglicherweise unterstützt durch den WG-Beistand) bevollmächtigt wird, neue Mieter:innen nach den Bedarfen der Bewohner:innen aufzunehmen und die Vermieter:in bestätigt und genehmigt die Aufnahme. Hier erscheint eine rechtliche Beratung im Einzelfall angeraten.

Eine Lösung, die gleichzeitig eine Gesamtschuldnerschaft gegenüber der Vermieter:in sicherstellt und einen unkomplizierten Wechsel der Bewohner:innen ermöglicht, wäre die Vermietung an eine Hauptmieter:in, die wiederum Untermietverträge mit den übrigen Bewohner:innen abschließt. Bei diesem Mietmodell stehen die einzelnen Untermieter:innen meist nicht im direkten Vertragsverhältnis mit der Vermieter:in, wodurch sich eine Abhängigkeit der Untermieter:innen von der Hauptmieter:in ergibt.<sup>27,28</sup> Daher scheint es angeraten, klar zu regeln, welche Folgen sich für das Wohnrecht der Untermieter:innen ergeben, sollte es zu einem Vertragsende mit der Hauptmieter:in kommen, zum Beispiel nach Versterben.

Ein in der Praxis ebenfalls häufig genutztes Modell ist die Vermietung an eine Bewohner:innen-/An- und Zugehörigen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Dazu schließen sich die Bewohner:innen beziehungsweise ihre An- und Zugehörigen in einer GbR zusammen, die wiederum als Generalmieter:in gegenüber der Vermieter:in auftritt.<sup>17</sup> Der Anspruch auf ein Zimmer in der WG ergibt sich für die Bewohner:innen dann nicht aus einem eigenen Mietvertrag, sondern aus der Mitgliedschaft in der GbR. So kann die Vermieter:in gleichzeitig von einer gesamtschuldnerischen Haftung profitieren, während der Wechsel der Bewohner:innen unkompliziert über die GbR-Mitgliedschaft geregelt ist. Hier erscheint ein ausgearbeiteter GbR-Vertrag sinnvoll, um klar zu kommunizieren, wer welche Rechte und Pflichten hat, ähnlich wie bei einem Verein.

Ein weiteres in der Praxis häufig genutztes Modell ist die Generalmieter:innenschaft des ambulanten Pflegedienstes. Dieser mietet den Wohnraum an und vermietet ihn an die Bewohner:innen der WG weiter. Dieses Mietmodell ist jedoch mit Blick auf die zuvor dargestellte Klassifizierung als selbstverantwortete WG unbedingt frühzeitig mit der zuständigen Heimaufsicht zu besprechen. Die meisten Heimaufsichten prüfen bei diesem Modell der Vermietung, wie sich die Machtverteilung zwischen dem ambulanten Pflegedienst und den Bewohner:innen vertraglich und praktisch darstellt. Dabei kann dieses Modell durchaus als selbstverantwortet eingestuft werden (siehe beispielsweise in Hamburg<sup>30</sup>). In einigen Bundesländern und je nach Rechtsauffassung der zuständigen Heimaufsicht können jedoch zusätzliche Auflagen erteilt werden. So kann es beispielsweise seitens des ambulanten Pflegedienstes erforderlich sein, eine zusätzliche Vermietungsgesellschaft zu gründen. Andere Heimaufsichten sehen das Modell grundsätzlich kritisch und klassifizieren es stets als trägergestützt.<sup>31</sup>

Tabelle 5-8: Übersicht der möglichen Mietmodelle in einer WG

| Mietmodell                                                                  | Merkmale                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alle Bewohner:innen sind Hauptmieter:innen mit eigenständigen Mietverträgen | <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle Bewohner:innen schließen je einen eigenständigen Mietvertrag mit der Vermieter:in ab</li><li>• Wechsel von Bewohner:innen sind unkompliziert</li><li>• Keine gesamtschuldnerische Haftung</li></ul>                                              |
| Gemeinsamer Mietvertrag aller Bewohner:innen                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle Bewohner:innen schließen einen gemeinsamen Mietvertrag mit der Vermieter:in ab</li><li>• Wechsel von Bewohner:innen gegebenenfalls herausfordernd → Ausscheiden einer Bewohner:in kann zur Beendigung des gesamten Mietvertrags führen</li></ul> |

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Empfehlung: Klausel im Mietvertrag festhalten, die regelmäßigen Bewohner:innen-Wechsel ermöglicht</li><li>• Gesamtschuldnerische Haftung</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Eine Hauptmieter:in; übrige Bewohner:innen sind Untermieter:innen                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vermietung an eine Bewohner:in als Hauptmieter:in, die wiederum Untermietverträge mit den übrigen Bewohner:innen abschließt</li><li>• Achtung: Beendigung des Mietverhältnisses mit der Hauptmieter:in hat Folgen für die Mietverhältnisse der Untermieter:innen → sollte bei Vertragsabschluss geregelt werden</li><li>• Wechsel von Bewohner:innen sind unkompliziert</li><li>• Gesamtschuldnerische Haftung</li></ul> |
| Vermietung an Bewohner:innen-/ An- und Zugehörigen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bewohner:innen beziehungsweise An- und Zugehörige schließen sich zu GbR zusammen → GbR tritt als Generalmieterin gegenüber Vermieter:in auf → Wohnrecht der Bewohner:innen ergibt sich aus Mitgliedschaft in der GbR</li><li>• Wechsel von Bewohner:innen sind unkompliziert</li><li>• Gesamtschuldnerische Haftung</li></ul>                                                                                            |
| Generalmieter:innen-schaft des ambulanten Pflegedienstes                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambulanter Pflegedienst mietet Wohnraum von einer separaten Eigentümer:in und vermietet ihn an Bewohner:innen der Pflege-WG weiter</li><li>• Klassifikation als selbstverantwortete WG ist zu prüfen</li></ul>                                                                                                                                                                                                           |

HINWEIS

Bei der Aufnahme neuer Bewohner:innen solltest du darauf achten, dass die Heimaufsichten insbesondere bei selbstverantworteten WGs besonders genau hinschauen, wer in die Entscheidungsprozesse eingebunden ist. In einigen landesspezifischen Regelungen ist festgeschrieben, dass die Bewohner:innen beziehungsweise ein Selbstbestimmungsgremium wie beispielsweise ein WG-Rat bei Neuaufnahmen mitwirken. Teilweise wird sogar explizit hervorgehoben, dass neue Bewohner:innen nicht gegen den Willen der bereits in der WG lebenden Bewohner:innen aufgenommen werden sollen.<sup>19</sup>

Die Betreuungs- & Pflegeverträge

Neben dem Mietvertrag schließt jede Bewohner:in einen Betreuungs- und Pflegevertrag mit dem ambulanten Pflegedienst ab. Dabei ist es wichtig,

schon vor dem Abschluss der Verträge die Bedarfe und Erwartungen der Bewohner:innen und ihrer An- und Zugehörigen möglichst genau mit dem ambulanten Pflegedienst abzusprechen.<sup>17</sup> Dazu sollte vor allen Dingen eine detaillierte Beschreibung der angebotenen Leistungen sowie der zugehörigen Kosten erstellt werden. Dabei sind neben den individuellen Leistungen, wie beispielsweise die Grundpflege einer bestimmten Bewohner:in, auch die durch die Gruppe in Anspruch genommenen Leistungen, wie beispielsweise die Betreuungs- oder nächtlichen Anwesenheitszeiten, zu verschriftlichen.<sup>32,33</sup>

Im Sinne der langfristigen Tragfähigkeit des gesamten Projekts solltest du dich bei der Realisierung deines Pflegehofs darum bemühen, dass sich deine WGs nicht nur für deine Bewohner:innen, sondern auch für die dort tätigen ambulanten Pflegedienste lohnen. Der Umsatz eines in einer WG tätigen ambulanten Pflegedienstes je Bewohner:in macht unserer Erfahrung nach etwa den drei- bis fünffachen Betrag im Vergleich zur jeweiligen Miete aus. Abgerechnet werden vom ambulanten Pflegedienst jeweils nur die Leistungen, die je anwesender Bewohner:in auch tatsächlich erbracht werden. Wer einmal zeitweise nicht zu Hause ist, beispielsweise durch einen Krankenhausaufenthalt, kann keine Leistungen empfangen. In diesem Fall kann der ambulante Pflegedienst auch keine oder nur eingeschränkt Leistungen gegenüber der Pflege- und Krankenkasse und der Bewohner:in abrechnen. Was logisch klingt, stellt den ambulanten Pflegedienst in WGs regelmäßig vor betriebswirtschaftliche Herausforderungen: In WGs müssen die durch die Gemeinschaft beauftragten Leistungen für die verbleibenden Bewohner:innen weiter in vollem Umfang erbracht werden. Die Stärke des Personals, also die Anzahl der Mitarbeiter:innen, bleibt meistens gleich, zumal die abwesende Bewohner:in zurückkehren wird oder für eine verstorbene eine neue Bewohner:in einziehen wird<sup>34</sup>. Durch gute Personalplanung können Mitarbeiter:innen des Pflegedienstes durch Abbau von Überstunden oder durch Urlaubsgewährung ihre Anwesenheit verringern. Diese Möglichkeiten sind meist auf einige Wochen oder Tage begrenzt, bis der Pflegedienst betriebswirtschaftlich seine Kosten nicht mehr decken kann. Hier ist eine gute Zusammenarbeit zwischen dem WG-Rat und dem Pflegedienst nötig, um eine zeitnahe Nachbesetzung mit Bewohner:innen zu ermöglichen, die sich auch noch möglichst harmonisch in die Gruppe einfügen; mit einem Pflegebedarf, der zu der Zeit gut abgedeckt werden kann.

Eine Möglichkeit, die bei ungeplanten Abwesenheiten entstehenden finanziellen Lücken aufseiten des ambulanten Pflegedienstes zu verkleinern, ist eine privat getragene Betreuungspauschale der Bewohner:innen. Diese

kann zusätzlich zu den üblichen Leistungsvereinbarungen in einem eigenständigen privatrechtlichen Vertrag geregelt werden.<sup>34</sup> Über eine privat getragene Betreuungspauschale kann der ambulante Pflegedienst einen Grundstock an Personal in der WG sicherstellen. Bei einer entsprechenden Gestaltung der Verträge erhöhen sich die insgesamt aus Sicht der Bewohner:innen zu erwartenden Kosten dadurch nicht. Jedoch verpflichten sich die Bewohner:innen, die Betreuungspauschale im Gegensatz zu den sonstigen Leistungsvereinbarungen auch im Falle ihrer Abwesenheit an den ambulanten Pflegedienst zu zahlen, wie dies beispielsweise auch bei der Miete der Fall ist. Eine Betreuungspauschale kann somit als eine Art Versicherung der Bewohner:innen untereinander betrachtet werden. Sie versichern sich damit gegenseitig, trotz Abwesenheit weiter die für die Gemeinschaft wichtigen Leistungen mitzutragen. Der ambulante Pflegedienst erhält auf diese Weise planbare und verlässliche Einnahmen, mit denen er der WG stets ausreichende Anwesenheitsstunden zusichern kann. Der wesentliche Nachteil an dieser Vorgehensweise ist jedoch, dass in vereinbarten Betreuungspauschalen anders als bei sonst üblichen Betreuungs- und Pflegeverträgen nur selten ein automatischer Ausgleich steigender Kosten enthalten ist. Somit müssen Betreuungspauschalen bei Kostensteigerungen aufseiten des ambulanten Pflegedienstes wie beispielsweise durch Lohnerhöhungen bei Tarifierpassungen in der Praxis häufig nachverhandelt werden.



Die Frage, welcher Kaffee gekauft werden soll, ist zwar nicht Teil des WG-Vertrags, aber bei einer Tasse kann man ihn sicherlich besser aushandeln.

## Der WG-Vertrag

Der WG-Vertrag zwischen den Bewohner:innen regelt das gemeinschaftliche Zusammenleben in einer WG. In ihm werden neben organisatorischen Vereinbarungen vor allem die Selbstverwaltung und Mitbestimmungsmöglichkeiten der Bewohner:innen beziehungsweise ihrer An- und Zugehörigen festgelegt. Der WG-Vertrag bildet damit auch die vertragliche Grundlage des WG-Rats als oberstes Gremium. Damit ist der WG-Vertrag sozusagen das Grundgesetz einer WG. Er ist daher von neuen Bewohner:innen beziehungsweise ihren Bevollmächtigten stets anzuerkennen und zu unterzeichnen, bevor sie ihren Miet-, Betreuungs- und Pflegevertrag erhalten.<sup>7,15</sup>

Eine sehr wichtige Regelung des WG-Vertrags ist die Festlegung, welcher Pflegedienst zu Gast in der WG sein darf und die Bewohner:innen versorgt.<sup>7</sup> Aus der Gestaltung des WG-Vertrags ergibt sich die für die von den Heimaufsichten vorgenommene Klassifikation als selbstverantwortete WG so wichtige Wahlfreiheit der Bewohner:innen über den beauftragten ambulanten Pflegedienst (schau zur Erinnerung gerne noch einmal in den Abschnitt „Klassifikation als selbstverantwortete WG“). Um einen Wechsel des ambulanten Pflegedienstes zu erwirken, müssten folglich die entsprechenden Klauseln im WG-Vertrag geändert werden, was bei einer zuvor festgelegten Mehrheit oder Einstimmigkeit im WG-Rat jederzeit möglich ist.

### HINWEIS

Grundsätzlich hat immer noch jede Bewohner:in das Recht, einen eigenen Pflegedienst zu beauftragen. Dies wird aber in der Praxis weder für die Bewohner:in selbst noch für den Rest der Gemeinschaft wirtschaftlich sinnvoll und praktisch sauber umsetzbar sein.

Für die Gründung deines Pflegehofs empfehlen wir dir, die initiale Fassung der WG-Verträge für deine WGs selbst zu erstellen oder beratend daran mitzuwirken. Diese können zu einem späteren Zeitpunkt zwar durch die WG-Räte aufgrund ihrer Selbstbestimmung wieder geändert werden, mit deiner initialen Fassung setzt du jedoch einige für dich wichtige Eckpfeiler und gibst die grundlegende Richtung für deine WGs vor. Im Folgenden haben wir für dich eine Liste der wichtigsten Fragestellungen erstellt, für die du Regelungen in deine WG-Verträge aufnehmen kannst:

- Soll der WG-Rat als GbR handeln oder soll einmal ein Verein (der auch Spenden und Fördergelder einwerben kann) gegründet werden?

- Inwieweit soll eine Haushaltskasse für gemeinschaftliche Aufwendungen und Anschaffungen geführt werden? Für was wird Geld gesammelt?
- Wird eine Einstandssumme verlangt, die auch nach Versterben oder Auszug in der Kasse verbleibt und so auf Dauer eine Reserve bildet?
- Wie viel Geld soll in eine etwaige Haushaltskasse eingezahlt werden?
- Wer ist für das Führen einer etwaigen Haushaltskasse zuständig und wer überprüft die Kassenführung?
- Welcher ambulante Pflegedienst ist durch die Bewohner:innen zu beauftragen?
- Aus welchen Personen setzt sich der WG-Rat zusammen?
- Welche Fragestellungen soll der WG-Rat bearbeiten und auf welche Weise fasst er seine Beschlüsse?
- Zu welchen Fragestellungen sind welche Mehrheiten erforderlich, bei welchen Einstimmigkeit?
- Wie oft tagt der WG-Rat?
- Wählt der WG-Rat eine Sprecher:in? Rotiert diese?
- Wann sollte eine Mediator:in beauftragt werden? Möglicherweise auch zur Gruppenbildung – beispielsweise mindestens einmal im Jahr für vier Stunden?
- Wie soll bei der Aufnahme neuer Bewohner:innen in die WG verfahren werden?
- Wie soll eine Konfliktlösung im Streitfall aussehen?
- Unter welchen Umständen und durch welches Verfahren können Bewohner:innen aus der WG ausgeschlossen werden?

## Die Kündigungs- und Ausschlussmöglichkeiten von Bewohner:innen

Im Volksmund gibt es das Sprichwort „Vertrag kommt von vertragen“. Gut gestaltete Verträge können dir dabei helfen, Streitigkeiten zwischen den Parteien deines Pflegehofs zu vermeiden. Leider können auch die besten Verträge nicht allen Situationen vorbeugen. Einzelne, gegen die Interessen der Gemeinschaft agierende Bewohner:innen oder An- und Zugehörige können in WGs zu massiven Problemen und im schlimmsten Fall sogar zur Auflösung der WG führen. Sollte es einmal zu erheblichen Differenzen mit einer Person kommen und sollten diese auch durch intensive Gespräche sowie die gezielte Moderation des WG-Beistandes nicht überwunden werden können, ist es wichtig, deine Handlungsmöglichkeiten zu kennen. Die

folgenden Informationen sollen dir dabei helfen, im Extremfall Schaden von den anderen Bewohner:innen und deinem Pflegehof abzuwenden. Wir raten dir in diesen Situationen zudem immer dazu, dir so früh wie möglich rechtlichen Beistand einzuholen.

### HINWEIS

Es kann vorkommen, dass Bewohner:innen auch aufgrund einer Veränderung der Pflegesituation oder des Verhaltens (beispielsweise bei Frontotemporaler Demenz) nicht mehr in eine WG passen. Kann auf die besonderen Bedürfnisse dieser Person in einer WG nicht ausreichend eingegangen werden und wird zugleich das Zusammenleben für die übrigen Bewohner:innen zunehmend belastend, sollte gemeinsam mit den An- und Zugehörigen, dem ambulanten Pflegedienst und weiteren Beteiligten geprüft werden, welche alternative Wohn- und Versorgungsform den Bedarfen und Bedürfnissen der betroffenen Person besser entspricht.

Möchtest du eine Bewohner:in von deinem Pflegehof ausschließen, musst du auf verschiedenen Ebenen tätig werden. Zunächst sind die zwischen der Bewohner:in und den übrigen Parteien bestehenden Verträge wirksam zu kündigen. Auf welche Weise und mit welchen Fristen eine Kündigung der jeweiligen Verträge möglich ist, ist meist in den Verträgen selbst geregelt. Hinsichtlich des Pflege- und Betreuungsvertrags sowie des Mietvertrags sind darüber hinaus weitere gesetzliche Einschränkungen zu beachten. Bei Pflege- und Betreuungsverträgen geht die Gesetzgeber:in zu Recht davon aus, dass es sich bei den beauftragten Dienstleistungen um für die Gesundheit und Sicherheit der Bewohner:innen notwendige Tätigkeiten handelt. Daher dürfen die Verträge in der Regel nur in der Art gekündigt werden, dass es für die Bewohner:innen möglich sein muss, rechtzeitig Ersatz zu beschaffen (§ 627 Abs. 2 Satz 1 BGB). Das bedeutet, die Bewohner:in, die du ausschließen möchtest, muss in der Lage sein, die in Anspruch genommenen Leistungen bei einem anderen ambulanten Pflegedienst zu beauftragen. Da die Versorgung einzelner Bewohner:innen einer WG meist jedoch nicht trennscharf voneinander abzugrenzen und auch die finanzielle Kalkulation auf den Beitrag aller Bewohner:innen ausgerichtet ist, wird die Kündigung der Pflege- und Betreuungsverträge durch den ambulanten Pflegedienst in der Praxis häufig an den Auszug aus der WG gekoppelt sein. Dies kann oft erst geschehen, wenn eine adäquate

Anschlussversorgung sichergestellt ist, da der Pflegedienst nicht ohne gewichtigen Grund seine Versorgung einstellen darf.

Die wirksame Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieter:in ist in Deutschland jedoch an hohe Anforderungen geknüpft. So kann ein unbefristetes Mietverhältnis nicht grundlos seitens der Vermieter:in gekündigt werden. Für eine ordentliche Kündigung mit entsprechender Kündigungsfrist muss ein berechtigtes Interesse vorliegen und vorgetragen werden (§ 573 Abs. 1 BGB). Das könnte in deinem Fall insbesondere dann zutreffen, wenn die Bewohner:in schuldhaft und in erheblichem Umfang ihren vertraglichen Pflichten nicht nachgekommen ist (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Ein Beispiel dafür wären regelmäßige unpünktliche Mietzahlungen (siehe BGH-Urteil<sup>35</sup>). Kommt eine ordentliche Kündigung infrage, kannst du zusätzlich prüfen, ob auch eine sofortige außerordentliche Kündigung möglich ist. Diese ist immer dann zulässig, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, durch den „unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist“ als unzumutbar erscheint (§ 543 Abs. 1 BGB). Eine vergleichsweise hohe Hürde, deren Überprüfung durch ein Gericht in Mietrechtsfällen nicht immer standhält.

Den Auszug einer Bewohner:in von einem auf den anderen Tag wirst du in der Realität kaum jemals durchsetzen können. Zudem kann die Person der ihr gegenüber ausgesprochenen Kündigung widersprechen (§ 574 Abs. 1 BGB). Auf keinen Fall solltest du dann selbst Maßnahmen ergreifen wie die Schlösser auszutauschen oder die Sachen der Bewohner:in auf die Straße zu stellen. Dir bleibt dann nur der Weg über ein Gerichtsverfahren. Die Vermieter:in kann dann Räumungsklage erheben. Dabei wird die Wirksamkeit der Kündigung gerichtlich überprüft. Im Falle eines positiven Bescheides kann die Vermieter:in dann den Auszug der Bewohner:in zwangsvollstrecken lassen. Zu beachten ist jedoch, dass ein derartiges Verfahren meist für die Vermieter:in zu erheblichem zeitlichen und finanziellen Aufwand führt.<sup>36</sup> Darüber hinaus ist es denkbar, dass die Bewohner:innen von ambulant betreuten Pflege-WGs und insbesondere Menschen mit Demenz regelmäßig unter die in § 574 Abs. 1 BGB aufgeführte Härtefallregelung fallen, welche zusätzliche Hürden für die Wirksamkeit der Kündigung eines Mietverhältnisses anführt (siehe BGH-Urteil<sup>37</sup>).

Wenn du einen besonderen Wert auf die Kündigungsmöglichkeiten seitens der Vermieter:in legst, solltest du überprüfen, inwieweit das zuvor dargestellte Mietmodell einer Bewohner:innen-/An- und Zugehörigen-GbR für deinen Pflegehof infrage kommt. Bei diesem Modell ergibt sich der Anspruch auf Wohnraum der Bewohner:innen nicht aus einem eigenständigen Mietvertrag, sondern an die Mitgliedschaft in der GbR. Somit ist auch der Ausschluss aus einer WG in diesem Mietmodell (zumindest in der Theorie) nicht an die wirksame Kündigung eines Mietvertrages, sondern der GbR-Mitgliedschaft gekoppelt. Diese kommt meist durch einen Mehrheitsbeschluss der GbR-Mitglieder zustande und ist damit zumindest theoretisch deutlich einfacher zu erwirken. Ob ein Anspruch auf den Auszug einer Bewohner:in, der auf den Ausschluss aus einer Bewohner:innen-/An- und Zugehörigen-GbR gestützt wird, tatsächlich einer gerichtlichen Überprüfung standhält, ist derzeit jedoch noch offen. Soweit ersichtlich gibt es zu diesem speziellen Modell zum heutigen Zeitpunkt noch keine gefestigte Rechtsprechung. Es existiert zwar umfangreiche Rechtsprechung zur GbR als Vertragspartner:in sowie der Nutzung von Wohnraum durch ihre Mitglieder, nach unserer Recherche lässt sich jedoch keines der bestehenden Urteile zweifelsfrei auf diese besondere Konstellation anwenden.

## HINWEIS

In der Praxis hat sich eine sehr sorgfältige Auswahl von Bewohner:innen bewährt. Dazu gehören strukturierte Auswahlgespräche mit den An- und Zugehörigen, Gespräche mit allen zugehörigen Personen, die sich regelmäßig kümmern oder das Einholen und Berücksichtigen von Arztberichten. Wenn möglich, sind Probetage oder -wochen in der WG hilfreich, um realistisch einschätzen zu können, ob diese Wohnform und die bestehende Gruppe wirklich passen. Immer wieder zeigt sich dabei auch, dass eine bestimmte WG nicht der richtige Aufenthaltsort ist – aus pflegerisch-sachlichen Gründen oder aufgrund des Gruppenklimas. Solange noch eine andere Wohnung vorhanden ist, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Mietverhältnis im Sinne aller zu beenden.

Du siehst, der Ausschluss von Bewohner:innen auf deinem Pflegehof kann sich im Fall der Fälle als sehr herausfordernd darstellen. Lass dich davon aber bitte nicht entmutigen. Viele Konflikte lassen sich durch eine sorgfältige Auswahl der Bewohner:innen, klare

vertragliche Regelungen und transparente Gespräche von Anfang an deutlich entschärfen. Sorgst du dafür, dass über Erwartungen, Grenzen und drohende Konflikte frühzeitig gesprochen wird, schaffst du verlässliche Rahmenbedingungen für alle Beteiligten. So stärkst du nicht nur die Handlungsfähigkeit im Konfliktfall, sondern die Gemeinschaft und das Miteinander in deinen WGs.

#### RAUM FÜR DEIN PROJEKT



### Deine Organisations- und Betriebsstruktur erstellen

In diesem Kapitel hast du die wichtigsten Akteur:innen eines Pflegehofs kennengelernt und einen Überblick über ihre Rollen, Aufgabenfelder und typische Vertragsbeziehungen erhalten. Nun ist es an der Zeit, diese Informationen auf dein eigenes Vorhaben zu übertragen und selbst eine Organisations- und Betriebsstruktur zu erarbeiten. Achte bei den nun folgenden Arbeitsschritten darauf, nicht nur den Idealzustand zu beschreiben, sondern auch den aktuellen Stand deines Vorhabens mitzudenken. Das Ziel ist es, frühzeitig sichtbar zu machen, wo Rollen und Aufgaben bereits klar verteilt sind und an welchen Stellen noch Abstimmungsbedarf besteht.

**Schritt 1:** Erstelle eine Liste der wichtigsten Leistungen, die den Bewohner:innen deines Pflegehofs zur Verfügung stehen sollen.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Schritt 2:** Erstelle in einem zweiten Schritt ein eigenes Organigramm für deinen geplanten Pflegehof. Halte darin fest, welche zentralen Akteur:innen für dein Vorhaben wichtig sind, wie diese miteinander verbunden sind und welche vertraglichen Beziehungen zwischen ihnen bestehen. Orientiere dich dabei an der Abbildung 5-1 aus diesem Kapitel im Unterkapitel „Die Akteur:innen eines Pflegehofs im Überblick und ihre Vertragsbeziehungen“.

**Schritt 3:** Erstelle in einem dritten Schritt eine Übersicht der wichtigsten Aufgaben und Verantwortlichkeiten auf deinem Pflegehof. Du kannst dafür die freie Spalte in Tabelle 5-2 aus diesem Kapitel im Abschnitt „Die Leistungen im Überblick“ nutzen oder dir selbst eine eigene Tabelle erstellen. Prüfe für jeden Aufgabenbereich, wer in deinem Projekt die jeweilige Leistung übernehmen soll. Halte auch fest, ob es eine hauptverantwortliche Akteur:in gibt und wo ergänzende Unterstützung durch andere Personen, Freiwillige oder externe Dienstleister:innen sinnvoll oder notwendig ist.

## Literatur

1. Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V. Informationsblatt 13: Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz. [https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt13\\_demenz-wg\\_dalzg.pdf](https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt13_demenz-wg_dalzg.pdf).
2. Klie, T. & Schuhmacher, B. Wohngruppen in geteilter Verantwortung für Menschen mit Demenz – Forschungsbericht - Das Freiburger Modell. (2007).
3. GKV-Spitzenverband. Inklusive Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz mit und ohne geistige Behinderung – Inklusives Wohnen im Alter.
4. LWL - Inklusionsamt Arbeit. Im Modellprojekt „Perspektive in der Altenhilfe“ werden Betreuungsassistenten ausgebildet. [https://www.lwl-inklusionsamt-arbeit.de/de/formulare-publikationen-videos/mediathek/perspektive-altenhilfe\\_modellprojekt/](https://www.lwl-inklusionsamt-arbeit.de/de/formulare-publikationen-videos/mediathek/perspektive-altenhilfe_modellprojekt/).
5. Bundesministerium für Gesundheit. Leistungsansprüche der Versicherten im Jahr 2025 an die Pflegeversicherung im Kurzüberblick. ([https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3\\_Downloads/P/Pflegeversicherung\\_Leistungsbeitraege/Uebersicht\\_Leistungsbetraege\\_2025.pdf](https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3_Downloads/P/Pflegeversicherung_Leistungsbeitraege/Uebersicht_Leistungsbetraege_2025.pdf), 2025).
6. Kohler, S. & Wieking, J. Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz - Ein Leitfaden für Angehörige. Hamburg: Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2007).
7. Alzheimer Gesellschaft Oldenburg e. V. Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Demenz - Ein Leitfaden für Angehörige, Förderer, Pflegedienste und andere Interessierte. (2021).
8. Wegweiser Demenz. Geschäftsfähigkeit. <https://www.wegweiser-demenz.de/wwd/rechtliches/rechte-und-pflichten/geschaeftsfaehigkeit> (2025).
9. Wegweiser Demenz. Angehörige und Betreuung. <https://www.wegweiser-demenz.de/wwd/rechtliches/rechte-und-pflichten/angehoerige-und-betreuung>.
10. Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V. Informationsblatt 9: Das Betreuungsrecht. [https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt9\\_das\\_betreuungsrecht\\_dalzg.pdf](https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt9_das_betreuungsrecht_dalzg.pdf).
11. Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V. Informationsblatt 10: Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Ehegattennotvertretungsrecht, Patientenverfügung. [https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt10\\_vorsorgeverfuegungen\\_dalzg.pdf](https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/Alz/pdf/factsheets/infoblatt10_vorsorgeverfuegungen_dalzg.pdf) (2025).
12. Bundesverband freier Berufsbetreuer. Berufsbild des Berufsbetreuers: Rechtliche Betreuung - Anforderungen an die Berufsausübung selbständig tätiger Betreuer. <https://bvfbv.de/verbandspolitik/berufsbild>.
13. Vanita Matta. Ausgewählte Ergebnisse der Studie „Qualität in der rechtlichen Betreuung“. in Fachtagung der BAGFW (ISG Köln, Kassel, 2017).
14. SUN Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Infos für SUN-Pat:innen. <https://sun-wpg.de/paten/>.
15. Alzheimer-Gesellschaft Brandenburg e. V. Menschen mit Demenz in Wohngemeinschaften – selbst organisiert und begleitet – ein Leitfaden und mehr. [https://www.fapiq-brandenburg.de/wp-content/uploads/2019/07/2019\\_Leben-wie-ich-bin.pdf](https://www.fapiq-brandenburg.de/wp-content/uploads/2019/07/2019_Leben-wie-ich-bin.pdf) (2019).
16. Geschäftsstelle Nationale Demenzstrategie. Themenpapier Leben mit Demenz – Wohnen heute und morgen. (2022).
17. Kremer-Preiß, U. Wohnen 6.0: Mehr Demokratie in der (institutionellen) Langzeitpflege. [https://kda.de/wp-content/uploads/2021/11/KDA\\_Wohnen\\_6.0.pdf](https://kda.de/wp-content/uploads/2021/11/KDA_Wohnen_6.0.pdf).
18. Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin. Prüfrichtlinien zur Durchführung von Aufsichtsprüfungen in betreuten gemeinschaftlichen Wohnformen nach dem Wohnteilhabegesetz (WTG). (2023).
19. Klie, T. et al. Ambulant betreute Wohngruppen Bestandserhebung, qualitative Einordnung und Handlungsempfehlungen. (2017).
20. GKV-Spitzenverband. Rahmenempfehlungen nach § 132a Abs. 1 SGB V zur Versorgung mit Häuslicher Krankenpflege. [https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/krankenversicherung\\_1/ambulante\\_leistungen/haeusliche\\_krankenpflege/20231218\\_Rahmenempfehlungen\\_132a\\_Abs.1\\_SGB\\_V\\_zur\\_Versorgung\\_mit\\_haeuslicher\\_Krankenpflege.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/krankenversicherung_1/ambulante_leistungen/haeusliche_krankenpflege/20231218_Rahmenempfehlungen_132a_Abs.1_SGB_V_zur_Versorgung_mit_haeuslicher_Krankenpflege.pdf) (2023).
21. Der Paritätische Gesamtverband. Tarifliche Entlohnung in der Pflege ab 1. September 2022 - Gesundheitsversorgungsweiterentwicklungsgesetz (GVWG). (2021).

22. Sharkey, S. S., Hudak, S., Horn, S. D., James, B. & Howes, J. Frontline caregiver daily practices: A comparison study of traditional nursing homes and the green house project sites. *J. Am. Geriatr. Soc.* 59, 126–131 (2011).
23. Bowers, B. J. & Nolet, K. Developing the green house nursing care team: Variations on development and implementation. *Gerontologist* 54, (2014).
24. Loe, M. & Moore, C. D. From nursing home to green house: Changing contexts of elder care in the United States. *Journal of Applied Gerontology* 31, 755–763 (2012).
25. Wolf-Ostermann, K. & Worch, A. DeWeGE – Berliner Studie zur outcomebezogenen Evaluation der gesundheitlichen Versorgung von Menschen mit Demenz in ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Leuchttumprojekt Demenz, DeWeGE (2016).
26. Bundesministerium für Gesundheit. Ratgeber Pflege. Alles, was Sie zum Thema Pflege wissen sollten. (2026).
27. Haus & Grund. Wohngemeinschaften: Wie lässt sich der Mietvertrag gestalten? <https://www.hausundgrund.de/verein/frankfurtammain/fachwissen/2025071/Wohngemeinschaften> (2025).
28. Berliner Mieterverein. Info 97: Wohngemeinschaften und andere Mietermehrheiten. <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-97-wohngemeinschaft-und-nichteheliche-lebensgemeinschaft.htm> (2016).
29. Bundesgerichtshof. VIII ZR 304/21 - Auslegung eines Mietvertrags mit mehreren eine Wohngemeinschaft bildenden Mietern: Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel; Vermietung an Studenten. (2022).
30. Behörde für Soziales Familie Gesundheit und Verbraucherschutz & Runder Tisch zur Förderung von Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen Hamburg. Informationen und Empfehlungen zur Qualitätsentwicklung für ambulante Wohngemeinschaften pflegebedürftiger Menschen in Hamburg. (2008).
31. Verbraucherzentrale Berlin e. V. Die Pflege-WG für Erwachsene in Berlin: Eine Wohnform bei Pflege- und Betreuungsbedarf. (2023).
32. Verbraucherzentrale Berlin e. V. Checkliste ambulante Pflegeverträge: Was Sie vor, bei und nach Vertragsschluss beachten sollten.
33. GKV-Spitzenverband. Maßstäbe und Grundsätze für die Qualität und Qualitätssicherung sowie für die Entwicklung eines einrichtungsinternen Qualitätsmanagements nach § 113 SGB XI in der ambulanten Pflege vom 27.05.2011. (2023).
34. Liesenfeld, J. et al. Wissenschaftliche Studie zu den Finanzierungsstrukturen ambulant betreuter Wohngemeinschaften. (RISP GmbH Rhein-Ruhr-Institut für Sozialforschung und Politikberatung, Duisburg, 2016).
35. Bundesgerichtshof. Urteil VIII ZR 145/07. (2007).
36. Haus & Grund. Räumungsklage – Ablauf und Kosten für den Vermieter. <https://www.hausundgrund.de/raeumungsklage>.
37. Bundesgerichtshof. Urteil VIII ZR 180/18. (2019).

# Die Gründung einer Eigentums- und Betriebsgesellschaft



**Viele Wege führen zum Pflegehof:**

**Eine passende Rechtsform finden**

Deine individuelle Ausgangslage

Ein Überblick über verschiedene Rechtsformen

Eine Eigentums- und Betriebsgesellschaft oder zwei separate Rechtsformen?

Hinweise zur Gemeinnützigkeit

**Eine Sozialgenossenschaft als Eigentums- und Betriebsgesellschaft**

Warum Genossenschaft? Das Förder- und Identitätsprinzip

Die Organisation und das Demokratieprinzip von Genossenschaften

Die Gründung einer Sozialgenossenschaft

**Wie du Unterstützer:innen für dein Vorhaben gewinnst**

Die verschiedenen Arten von Unterstützer:innen

Lokale Vernetzung: Verankerung in der Region

Zielgruppengerechte Kommunikation

Das richtige Kommunikationsmedium wählen

Unterstützer:innen langfristig binden

**Literatur**

Im vorangegangenen Kapitel haben wir darüber gesprochen, welche Akteur:innen auf deinem Pflegehof tätig werden, welche Leistungen sie dabei übernehmen könnten und worauf du bei der Ausgestaltung der Verträge aller Akteur:innen achten solltest. Dabei haben wir der Vermieter:in die Aufgaben zugeschrieben, sich um die Bereitstellung und Instandhaltung der Gebäude und Außenanlagen auf deinem Pflegehof zu kümmern. Gleichzeitig haben wir dich darauf hingewiesen, dass die Akteur:in, die gegenüber den Bewohner:innen als Vermieter:in auftritt, nicht notwendigerweise auch Eigentümer:in der Gebäude und Außenanlagen sein muss. So könnte die Vermieter:in die Gebäude und Außenanlagen beispielsweise zunächst selbst von einer Wohnungsbaugesellschaft oder Ähnlichem anmieten. Leider hat jedoch nicht jede Gründer:in eines Pflegehofs das Glück, dass es bereits eine vorhandene Infrastruktur gibt, die für den eigenen Pflegehof genutzt werden kann. Viele Gründer:innen stehen vor der Herausforderung, die für ihren Pflegehof erforderliche Infrastruktur selbst erschaffen zu müssen. Deshalb möchten wir dir mit den folgenden Kapiteln Möglichkeiten aufzeigen, selbst tätig zu werden. Zunächst erklären wir dir, wie du eine Eigentums- und Betriebsgesellschaft als Grundlage für die Realisierung deines Pflegehofs gründen kannst. Dabei werden wir dir als mögliche Lösung insbesondere das Modell einer Sozialgenossenschaft vorstellen. Anschließend helfen wir dir dabei, einen handfesten Finanzplan für deinen Pflegehof aufzustellen und geben Tipps, über welche Wege du Kapital für dein Vorhaben einwerben kannst.

## Viele Wege führen zum Pflegehof: Eine passende Rechtsform finden

### Deine individuelle Ausgangslage

Zunächst möchten wir betonen, dass deine individuelle Ausgangslage bei der Wahl der richtigen Rechtsform entscheidend ist. Im Kapitel „Die allerersten Schritte“ hast du dich bereits mit der Fragestellung auseinandergesetzt, welche Ressourcen du in dein Projekt einbringen kannst und an welcher Stelle du Unterstützung benötigst. Auch musst du dir die Frage stellen, welche finanziellen Erwartungen du an dein Projekt stellst:

- Planst du, einen Pflegehof von null auf zu realisieren, oder denkst du bereits an konkrete Gebäude, die du umgestalten, beziehungsweise an ein Grundstück, das du einbringen möchtest?

- Besitzt du vielleicht sogar einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, den du neu aufstellen möchtest?
- Kannst du bereits einen Teil des benötigten Kapitals aufbringen oder möchtest du finanzielle Unterstützer:innen für dein Vorhaben gewinnen?
- Welche Gegenleistung erwartest du für dein eingesetztes Kapital und deine eingebrachte Arbeitsleistung?

Diese und weitere Fragen sind Teil deiner Vorüberlegungen. Sie sind deine individuelle Ausgangslage und wichtig für die Gestaltung einer passenden Eigentums- und Betriebsgesellschaft für deinen Pflegehof.

Als Autor:innen dieses Handbuchs ist es für uns nahezu unmöglich, dir eine passende Rechtsform vorzuschlagen, ohne deine individuelle Ausgangslage zu kennen. Daher raten wir dir, dir bei diesem Thema fachlichen Beistand einzuholen – beispielsweise in Form einer qualifizierten Steuerberater:in. Im Rahmen dieses Handbuchs möchten wir dir schon einmal einen Überblick über deine Gestaltungsmöglichkeiten und dir mit einer Sozialgenossenschaft eine konkrete Umsetzungsvariante für ein besonders geeignetes Modell an die Hand geben.

### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

#### Meine Ausgangslage



Halte für dich fest, welche Immobilien, Grundstücke oder sonstigen Ressourcen (beispielsweise Zeit, Netzwerk, Kapital) du in dein Vorhaben einbringen kannst und welche (finanziellen) Erwartungen du an dein Vorhaben stellst.

---

---

---

---

---

---

---

---

Ein Überblick über verschiedene Rechtsformen

Die Rechtsform ist das Fundament deines Vorhabens und beeinflusst alle folgenden organisatorischen Prozesse, wie Kapital- und Haftungsfragen, Verwaltungs- oder Steuerfragen. Eine pauschal „beste“ Rechtsform gibt es nicht. Entscheidend ist vielmehr, welche Strukturen zu deiner individuellen Ausgangslage und deinem Vorhaben passen.

Eine Systematik, die in der Praxis gerne genutzt wird, ist die Unterscheidung zwischen Personen- und Kapitalgesellschaften.<sup>1</sup> Das wesentliche Unterscheidungsmerkmal dieser Systematik ist, dass bei Personengesellschaften die an der Gesellschaft beteiligten Gesellschafter:innen im Fokus stehen und bei einer Kapitalgesellschaft das eingebrachte Kapital der Gesellschafter:innen. Aus diesem kleinen, aber feinen Unterschied ergeben sich weitreichende Konsequenzen für die Komplexität des Gründungsprozesses, die Haftung der Gesellschafter:innen, die Verpflichtungen, Unterhaltskosten und Besteuerung der Gesellschaft und vieles mehr.<sup>1</sup> Das bekannteste Beispiel für eine Personengesellschaft ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die bekanntesten Beispiele für Kapitalgesellschaften sind Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), Unternehmergesellschaften (UG (haftungsbeschränkt)) und Aktiengesellschaften (AG). Andere Rechtsformen wie eingetragene Genossenschaften (eG) oder Stiftungen lassen sich nicht eindeutig in dieser Systematik zuordnen, werden aber in einzelnen (beispielsweise steuerlichen) Aspekten wie Kapitalgesellschaften behandelt.

Mit Tabelle 6-1 möchten wir dir einen ersten Überblick über die aus unserer Sicht wichtigsten Rechtsformen für die Gründung eines Pflegehofs geben. Am Ende des nachfolgenden Unterkapitels findest du darüber hinaus eine Übersicht nützlicher Fragestellungen, die du bearbeiten kannst, um dich der Frage nach der richtigen Rechtsform weiter zu nähern.

Tabelle 6-1: Überblick über die wichtigsten Rechtsformen für die Gründung eines Pflegehofes

| Rechtsform        | Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelunternehmen | Das Einzelunternehmen kommt vor allem dann in Betracht, wenn eine einzelne Person ein Vorhaben zunächst allein, vergleichsweise unkompliziert und ohne Mitgesellschafter:innen aufbauen möchte. Es erfordert kein gesetzliches Mindestkapital und ist in der Gründung meist weniger formal als gesellschaftsrechtliche Strukturen. Gleichzeitig haftet die Inhaber:in grundsätzlich unbeschränkt mit |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | dem Geschäfts- und Privatvermögen. Für kleinere und persönlich getragene Vorhaben kann das Einzelunternehmen daher ein einfacher Einstieg sein. Ähnlich wie bei einer GbR kann die Eignung eines Einzelunternehmens bei größerem Investitionsbedarf oder erhöhtem Haftungsrisiko eingeschränkt sein. <sup>1,2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| GbR                         | Die GbR eignet sich vor allem für kleine Gründungsteams, die vergleichsweise unkompliziert gemeinsam starten möchten. Sie kann schnell und einfach gegründet werden und ist hinsichtlich ihres Verwaltungsaufwands meist überschaubar. Gleichzeitig solltest du beachten, dass die Gesellschafter:innen grundsätzlich persönlich für Verbindlichkeiten der Gesellschaft haften. Für kleine und stark persönlich getragene Vorhaben kann die GbR daher attraktiv sein, bei größerem Investitionsbedarf oder erhöhtem Haftungsrisiko stößt sie jedoch oft an ihre Grenzen. <sup>1,2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Eingetragene Genossenschaft | Die eingetragene Genossenschaft (eG) ist besonders interessant, wenn mehrere Personen gemeinsam Eigentum, Betrieb oder Infrastruktur eines Pflegehofs tragen und dabei demokratische Mitbestimmung sichern möchten. <sup>3,4</sup> Die Genossenschaft ist eine juristische Person und dient gesetzlich der Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren sozialer oder kultureller Belange. Sie setzt mindestens drei Mitglieder voraus (§ 4 GenG) und unterliegt einer Pflichtprüfung durch einen Prüfungsverband. <sup>5</sup> Gerade für Pflegehöfe mit gemeinschaftlichem oder gemeinwohlorientiertem Anspruch kann die eG eine sehr passende Rechtsform sein, weil sie Beteiligung, langfristige Bindung und kollektive Verantwortung gut miteinander verbinden kann. Mehr zu dieser Rechtsform erfährst du im folgenden Unterkapitel. |
| GmbH                        | Die GmbH ist eine der wichtigsten Rechtsformen für Vorhaben, die professionell, mit klarer Leitungsstruktur und möglichst haftungsbegrenzt organisiert werden sollen. Sie ist eine eigene juristische Person; für ihre Verbindlichkeiten haftet grundsätzlich das Gesellschaftsvermögen. Die Gründung ist formalisierter als bei einer GbR und setzt insbesondere einen notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrag sowie ein Stammkapital von mindestens 25.000 Euro voraus. Für Pflegehöfe kann die GmbH als Eigentums- und Betriebsgesellschaft vor allem dann interessant sein, wenn verschiedene Leistungen in einer klar strukturierten Trägerorganisation gebündelt werden sollen. <sup>1,2</sup>                                                                                                                                                            |
| GmbH & Co. KG               | Die GmbH & Co. KG ist eine besondere Form der Kommanditgesellschaft, bei der nicht eine natürliche Person, sondern eine GmbH die Rolle der persönlich haftenden Gesellschafterin übernimmt. Dadurch verbindet sie Elemente der als Personengesellschaft geltenden Kommanditgesellschaft mit einer weitgehenden Haftungsbegrenzung auf das Gesellschaftsvermögen der beteiligten Gesellschaften. Für Pflegehöfe kann diese Struktur vor allem dann interessant sein, wenn unternehmerische Leitung,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Kapitalbeteiligung und Haftungsbegrenzung miteinander kombiniert werden sollen. Gleichzeitig ist die GmbH & Co. KG als Rechtsform komplex und setzt in der Praxis häufig eine sorgfältige rechtliche und steuerliche Gestaltung voraus. <sup>12</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stiftung | Die Stiftung ist demgegenüber kein Zusammenschluss von Mitgliedern oder Gesellschafter:innen, sondern eine mit Vermögen ausgestattete, mitgliederlose juristische Person, die auf die dauerhafte und nachhaltige Erfüllung eines von der Stifter:in festgelegten Zwecks ausgerichtet ist. <sup>6,7</sup> Für Pflegehöfe kommt sie daher meist nicht als einfache Start-Rechtsform in Betracht, wohl aber als Struktur, um Vermögen – etwa Gebäude oder Flächen – dauerhaft einem gemeinwohlorientierten Zweck zu widmen und dem Zugriff Einzelner zu entziehen. Sie eignet sich daher eher für langfristige Eigentums- und Trägerstrukturen als für ein schnell und flexibel aufzubauendes Betriebsmodell.                                                                                                                                                                                                                       |
| Verein   | Der Verein kann vor allem dann passend sein, wenn auf dem Pflegehof nicht in erster Linie ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb, sondern ein ideeller, gemeinwohlorientierter oder mitgliedschaftlich getragener Zweck im Vordergrund stehen soll. <sup>8</sup> Er ist eine juristische Person und wird durch seinen Vorstand vertreten. Für Pflegehöfe kann ein Verein daher insbesondere als Träger von Beteiligung, Nachbarschaftsarbeit, Ehrenamt, Kultur- oder Unterstützungsangeboten interessant sein. Für den dauerhaft angelegten operativen Betrieb eines wirtschaftlich komplexen Pflegehofs ist der Verein hingegen oft nur eingeschränkt geeignet, weil der eingetragene Verein (also ein sogenannter „Idealverein“) auf einen nicht-wirtschaftlichen Vereinszweck ausgerichtet ist (§ 21 BGB), und nur in untergeordneter Funktion wirtschaftlich tätig werden kann (sogenanntes Nebenzweckprivileg). <sup>9</sup> |

Eine Eigentums- und Betriebsgesellschaft oder zwei separate Rechtsformen?

Du siehst schon, deine Möglichkeiten sind vielfältig und komplex. Um noch eine Schippe drauf zu legen, musst du natürlich nicht bei *einer* Gesellschaft bleiben. Du kannst theoretisch beliebig viele Rechtsformen miteinander kombinieren. Eine in der Praxis häufig genutzte Variante ist beispielsweise die Kombination einer Eigentumsgesellschaft mit einer rechtlich davon unabhängigen Betriebsgesellschaft. Die grundlegende Idee hinter dieser Vorgehensweise ist es, dass in der Eigentumsgesellschaft gelagerte Vermögen, beispielsweise in Form der Gebäude und Außenanlagen eines Pflegehofs, vom operativen Tagesgeschäft einer Betriebsgesellschaft abzugrenzen. Damit soll dieses Vermögen vor wirtschaftlichen Schwankungen

und, im Fall der Fälle, einer Insolvenz geschützt werden. Der wesentliche Nachteil dieses Konstrukts ist der erhöhte Verwaltungsaufwand, der sich aus der Erhaltung zweier Gesellschaften ergibt. Darüber hinaus werden diese Konstrukte häufig besonders streng durch das jeweils zuständige Finanzamt geprüft, um Gestaltungsmissbrauch zu verhindern. Daher sollte die wirtschaftliche und rechtliche Trennung eindeutig und nachvollziehbar sein.

RAUM FÜR DEIN PROJEKT

Deine Eigentums- und Betriebsgesellschaft

Nun haben wir dir erste grundlegende Überlegungen zur Gründung einer passenden Eigentums- und Betriebsgesellschaft vorgestellt. Jetzt bist du an der Reihe: Überlege dir, welche zwei bis drei Gesellschaftsformen für dein Vorhaben am passendsten sein könnten und beschäftige dich anschließend vertiefend mit ihnen. In der folgenden Tabelle 6-3 kannst du deine Gedanken festhalten:

Tabelle 6-3: Gesellschaftsformen für deinen Pflegehof

|                                      | Gesellschaftsform 1 | Gesellschaftsform 2 | Gesellschaftsform 3 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Passt zu meiner Zielsetzung, weil:   |                     |                     |                     |
| Haftung / Schutz des Privatvermögens |                     |                     |                     |
| Gründungsaufwand:                    |                     |                     |                     |
| Verwaltungsaufwand:                  |                     |                     |                     |
| Eignung für Kapitalbeschaffung:      |                     |                     |                     |
| Eignung für Mitbestimmung:           |                     |                     |                     |
| Eignung für Gemeinnützigkeit:        |                     |                     |                     |
| Offene Fragen / Beratungsbedarf      |                     |                     |                     |

## Hinweise zur Gemeinnützigkeit

Wir empfehlen dir, bei der Wahl der passenden Rechtsform für deinen Pflegehof nicht nur den späteren Betrieb in den Blick zu nehmen, sondern genauso den Zeitraum der Realisierung. So ist die Wahl der Rechtsform eng mit der Frage nach der Kapitalbeschaffung verbunden. Ein Gütesiegel, das dir bei diesem Thema ganz enorm weiterhelfen kann, ist die sogenannte Gemeinnützigkeit. Diese kann bestimmten Körperschaften wie beispielsweise Vereinen oder Stiftungen und gemeinnützig ausgestalteten Kapitalgesellschaften vom jeweils zuständigen Finanzamt zugesprochen werden. Häufig ist die Gemeinnützigkeit Voraussetzung, um sich bei Stiftungen und anderen Organisationen auf Unterstützung wie Spendengelder zu bewerben.

Darüber hinaus beinhaltet die Gemeinnützigkeit eine Art steuerlichen Sonderstatus mit vielen Vorteilen auf der einen Seite und klaren Spielregeln und zusätzlichen Verpflichtungen auf der anderen Seite. Daraus ergibt sich auch der zweite große Vorteil der Gemeinnützigkeit: Gemeinnützige Gesellschaften sind für ihre Kerntätigkeiten in der Regel nämlich von der Ertragsbesteuerung befreit.<sup>10</sup> Das bedeutet, dass sie ihre Gewinne nicht versteuern müssen. Im Gegenzug sind sie dazu verpflichtet, ihre Gewinne für ihre gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecke zu verwenden.<sup>11</sup> So kann eine gemeinnützige GmbH ihre Gewinne beispielsweise nicht einfach an ihre Gesellschafter:innen ausschütten, sondern muss diese ihren Satzungszwecken entsprechend einsetzen.

Gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke sind beispielsweise die Förderung von Bildung, Kultur, Sport, Umweltschutz oder Wissenschaft, aber auch die Förderung von Menschen mit Unterstützungsbedarf und älteren Menschen sowie die vergünstigte Wohnraumüberlassung an Hilfsbedürftige.<sup>10,11</sup> Die genauen Voraussetzungen für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit sind in der Abgabenordnung (AO) geregelt. Für deinen Pflegehof könnten beispielsweise die folgenden Förderzwecke zur Beantragung der Gemeinnützigkeit infrage kommen.

Die Förderung:

- der Altenhilfe (im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 4 AO)
- der Erziehung, Volks- und Berufsbildung (im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 7 AO)
- des bürgerschaftlichen Engagements zugunsten gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke (im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 25 AO)

- wohngemeinnütziger Zwecke (im Sinne des § 52 Abs. 2 Nr. 27 AO)
- von Personen, die infolge ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustands auf die Hilfe anderer angewiesen sind (im Sinne des § 53 Abs. 1 Nr. 1 AO)
- der Wohlfahrtspflege (im Sinne des § 66 AO)

Dabei musst du dich nicht auf einen einzelnen Förderzweck beschränken. Es ist in der Praxis üblich, bei der Beantragung der Gemeinnützigkeit mehrere der oben genannten Förderzwecke in die Satzung einer Gesellschaft aufzunehmen. Dabei muss in der Satzung lediglich klar ersichtlich sein, wie du alle dort aufgeführten Förderzwecke konkret umsetzen möchtest. Darüber hinaus musst du beachten, dass einige in der Abgabenordnung genannten Förderzwecke mit weiteren Voraussetzungen verknüpft sind. Das können beispielsweise strengere Anforderungen an die Geschäftsführung, Entgeltgestaltung oder Gewinnerzielung sein. So gibt es beispielsweise im Falle der Wohngemeinnützigkeit oder der Einstufung als Einrichtung der Wohlfahrtspflege deutlich verschärfte Regelungen, was das Erwirtschaften von Gewinnen angeht.<sup>12</sup>

### HINWEIS

Die Einstufung als Zweckbetrieb eines Alten-, Altenwohn- und Pflegeheims gemäß § 68 AO kommt für deinen Pflegehof, sofern die WGs deines Pflegehofs als selbstverantwortete WGs klassifiziert werden sollen, nicht infrage. Für eine Einordnung als Zweckbetrieb gemäß § 68 ist es erforderlich, dass die Pflege- und Betreuungsverträge, wie in stationären Einrichtungen üblich, rechtlich verbunden sein müssen. Dies steht jedoch im direkten Widerspruch mit den durch die meisten Heimaufsichten für die Klassifizierung als selbstverantwortete WG angelegten Kriterien (wirf zur Erinnerung bei Bedarf gerne nochmal einen Blick in den Abschnitt zur Klassifikation als selbstverantwortete WG im Kapitel: „Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur“).

## Eine Sozialgenossenschaft als Eigentums- und Betriebsgesellschaft

Unsere in vielen Fällen favorisierte Variante ist die Umsetzung eines Pflegehofs mithilfe einer Sozialgenossenschaft. Diese übernimmt gleichzeitig die Funktion einer Eigentums- und Betriebsgesellschaft und kann bei Bedarf die

Gemeinnützigkeit in ihrer Satzung verankern. Die Rechtsform der Genossenschaft wurde vor rund 150 Jahren mit der Idee ins Leben gerufen, gemeinschaftlich wirtschaftliche Ziele zu verfolgen, die die Leistungsfähigkeit der Einzelnen übersteigen. Daher sind Genossenschaften auch unter dem Begriff „Kooperative“ bekannt.<sup>13</sup> Heute handelt es sich bei Genossenschaften um eine in einigen Aspekten einer Kapitalgesellschaft ähnelnde Rechtsform, deren primäre Aufgabe die Förderung ihrer Mitglieder ist.<sup>14</sup> Dazu definieren Genossenschaften einen Förderzweck, der fortan verfolgt werden soll.<sup>5</sup> Das könnte für deinen Pflegehof beispielsweise die „Sicherstellung einer attraktiven, langfristig angelegten und qualitativ hochwertigen pflegerischen Versorgung sowie die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung mit geeignetem Wohnraum für Menschen mit Unterstützungsbedarf“ sein. In den nächsten Abschnitten möchten wir dir zeigen, warum wir denken, dass die Rechtsform einer Genossenschaft und das Konzept Pflegehof besonders gut zueinander passen.

## Warum Genossenschaft? Das Förder- und Identitätsprinzip

Der entscheidende Unterschied einer Genossenschaft zu den meisten anderen Rechtsformen ist, dass Genossenschaften unter dem sogenannten Identitätsprinzip wirtschaften. Das bedeutet, dass die von ihnen angebotenen Leistungen vorrangig ihren Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden.<sup>4</sup> In anderen Worten: Die Mitglieder und die Kund:innen einer Genossenschaft sind größtenteils der identische Personenkreis.<sup>14,15</sup> Für deinen Pflegehof bedeutet das, dass eine Sozialgenossenschaft als Eigentums- und Betriebsgesellschaft den vorhandenen Wohnraum an die Bewohner:innen vermieten könnte und die Bewohner:innen gleichzeitig Mitglieder in der Sozialgenossenschaft sind. Aus dem Identitätsprinzip einer Genossenschaft ergibt sich auf ganz natürliche Weise, dass bei ihren Aktivitäten niemals nur eine möglichst hohe Rendite im Mittelpunkt steht, sondern immer die Erreichung ihres Förderzwecks.<sup>16,17</sup> Stell dir vor, die Sozialgenossenschaft würde auf deinem Pflegehof erhebliche Einnahmen durch ihre Vermietungsleistung erzielen. Was könnte sie mit den etwaig daraus entstehenden Gewinnen tun? Zum einen könnte sie die Gewinne reinvestieren, um ihren Förderzweck zukünftig noch besser zu erreichen. Toll! Zum anderen könnte sie die Gewinne an ihre Mitglieder ausschütten. Doppelt toll!

Auch sichern Genossenschaften ihre Existenz durch ihre Mitgliederstruktur sowie die verpflichtende Zugehörigkeit zu einem Prüfungsverband im

Vergleich zu anderen Unternehmensformen ungewöhnlich gut ab. So liegt die jährliche Insolvenzquote von Genossenschaften mit unter 0,3 % vergleichsweise niedrig.<sup>17-19</sup> Darüber hinaus erschwert die Struktur einer Sozialgenossenschaft spekulative Dynamiken, wie sie in anderen Gesellschaftsformen vorkommen können. In vielen anderen dieser Formen kaufen, halten und verkaufen Anteilseigner:innen ihre Gesellschaftsanteile mit der Erwartung einer Wertsteigerung dieser. Das bekannteste Beispiel für diesen Mechanismus ist übrigens der Handel mit Aktien. Das kann dazu führen, dass einzelne Anteilseigner:innen mehr an einer potenziellen Rendite interessiert sind, denn an den tatsächlichen Aktivitäten der Gesellschaft. Insbesondere auf dem Immobilienmarkt sind Spekulationsgeschäfte immer mal wieder ein Thema. Genossenschaften sind hier besser geschützt. Jedes Mitglied einer Genossenschaft zeichnet sogenannte Genossenschaftsanteile. In der Satzung einer jeden Genossenschaft wird festgelegt, wie viele Genossenschaftsanteile dabei mindestens zu zeichnen sind und was diese kosten. Die Anteile, die ein Mitglied an einer Genossenschaft gezeichnet hat, werden auch als Einlage bezeichnet. Möchte ein Mitglied seine Mitgliedschaft in der Genossenschaft nun kündigen oder seine Anteile veräußern, erhält es nicht den Marktwert einer Beteiligung, sondern ein nach Gesetz und Satzung festgelegtes sogenanntes Auseinandersetzungsguthaben. Dadurch bleibt die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft besonders für all diejenigen attraktiv, die ein echtes Interesse am Förderzweck der Genossenschaft haben.

## Die Organisation und das Demokratieprinzip von Genossenschaften

Schauen wir uns nun an, wie Genossenschaften strukturiert sind: Genossenschaften sind demokratisch organisierte Gesellschaftsformen, deren Grundgedanken der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung auch in ihrem organisatorischen Aufbau wiederzufinden sind.<sup>16</sup> Die zentralen Organe der Genossenschaft sind die Generalversammlung, der Vorstand und Aufsichtsrat.<sup>20</sup> Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft und wird vom Aufsichtsrat in seiner Amtsausübung überwacht. Die Generalversammlung ist das höchste Organ der Genossenschaft. Ihr gehören alle Mitglieder der Genossenschaft an. Im Rahmen der Generalversammlung treffen sie alle richtungsweisenden Entscheidungen.<sup>20</sup> Dazu gehören neben der Wahl und der Entlastung des Aufsichtsrats auch Entscheidungen über Satzungsänderungen, die Verwendung von Jahresüberschüssen und die Deckung von Fehlbeträgen.

Das Herzstück einer Genossenschaft ist das sogenannte Demokratieprinzip.<sup>21</sup> Nach diesem Grundsatz besitzt in der Generalversammlung jedes Mitglied der Genossenschaft grundsätzlich genau eine Stimme. Auch hier unterscheiden sich Genossenschaften maßgeblich von anderen Rechtsformen, in denen die Stimmrechte der Gesellschafter:innen meist anhand der Höhe ihrer Beteiligungen bestimmt werden. Durch das Demokratieprinzip wird hingegen sichergestellt, dass eine Genossenschaft nicht von kapitalkräftigen Mitgliedern dominiert wird. Stattdessen werden die Interessen aller Mitglieder gleichwertig berücksichtigt.

Durch die Beteiligung der Bewohner:innen deines Pflegehofs an einer Sozialgenossenschaft als Eigentums- und Betriebsgesellschaft gewährt du ihnen Mitspracherechte und förderst damit ihre Selbstbestimmung. Darüber hinaus hast du die Möglichkeit, auch anderen Interessierten eine Beteiligung an der Genossenschaft anzubieten. So kannst du schon frühzeitig zukünftige Bewohner:innen in die Genossenschaft aufnehmen und Ehrenamtler:innen und andere Unterstützer:innen für dein Vorhaben gewinnen. Darüber hinaus sehen wir im Demokratieprinzip von Genossenschaften eine ganz besondere Chance für alle Wohn- und Pflegeeinrichtungen. Unserer Ansicht nach werden die Erfahrungswerte der in den entsprechenden Einrichtungen tätigen Pflege- und Betreuungskräfte noch zu selten bei der Weiterentwicklung der Einrichtungen berücksichtigt. Dabei sind gerade sie diejenigen, die sich im engsten Austausch mit den Bewohner:innen befinden und die täglichen Versorgungsprozesse am besten kennen. Wir schlagen dir daher vor, die auf deinem Pflegehof tätigen Pflege- und Betreuungskräfte ebenfalls an deiner Genossenschaft zu beteiligen. Stell dir einmal vor, welchen Unterschied es für die Mitarbeiter:innen auf dem Pflegehof machen kann, wenn sie nicht nur auf *dem* Pflegehof tätig sind, sondern auf *ihrem* Pflegehof, wo ihre Wünsche und Bedürfnisse tatsächlich Gehör finden und in seine Gestaltung einfließen.

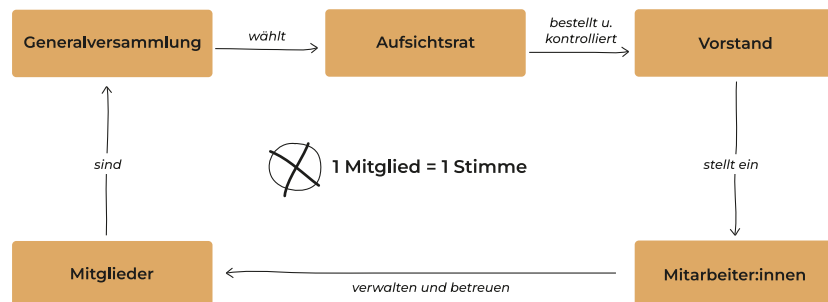


Abbildung 6-1: Organisation einer Genossenschaft, Darstellung in Anlehnung an Genoverband<sup>20</sup>

## Die Gründung einer Sozialgenossenschaft

Die Gründung einer Genossenschaft ist etwas aufwendiger als die einiger anderer Gesellschaftsformen. Dafür kannst du einem recht klar vorgegebenen Ablauf folgen und wirst dabei gut begleitet. Alle Genossenschaften sind nämlich dazu verpflichtet, sich einem sogenannten Prüfungsverband anzuschließen. Diese prüfen nicht nur in regelmäßigen Abständen die ihnen angehörigen Genossenschaften, sondern unterstützen schon im Gründungsprozess. Mit welchem Prüfungsverband du konkret zusammenarbeiten möchtest, bleibt dir überlassen. Unserer Erfahrung nach unterscheiden sich die Prüfverbände im Wesentlichen hinsichtlich ihrer Größe, der Intensität ihrer Prüfungen, des Umfangs ihrer Beratungsleistungen und der damit verbundenen Kosten. Der im Folgenden dargestellte Ablauf einer Gründung ist daher eher musterhaft zu verstehen und kann je nach Prüfverband etwas abweichen.

Für die Gründung einer Genossenschaft werden mindestens drei Personen benötigt (§ 4 GenG).<sup>5</sup> Zunächst solltet ihr euch gemeinsam auf die wichtigsten Eckpunkte wie die Zielsetzung und den Zweck der Genossenschaft einigen. Anschließend könnt ihr (meist kostenlose) Erstgespräche mit potenziellen Prüfungsverbänden führen. Habt ihr euch für einen entschieden, wird dieser in der Regel einen Beratungsvertrag mit euch abschließen. Im ersten Schritt gestaltet ihr dann die Satzung eurer Genossenschaft. Dabei stimmt ihr euch hinsichtlich der inhaltlichen und rechtlichen Fragen regelmäßig mit eurem Prüfungsverband ab. Seid ihr mit der Satzung zufrieden, könnt ihr nun einen Business plan inklusive Finanzplan für euer Vorhaben erstellen, der vom Prüfungsverband begutachtet wird.<sup>6</sup> Im nächsten Schritt könnt ihr nun die Gründung der Genossenschaft vollziehen. Dazu haltet ihr eine entsprechende Gründungsversammlung ab und wählt Aufsichtsrat und Vorstand. Anschließend müsst ihr alle gründungsrelevanten Unterlagen beim Prüfungsverband einreichen, der nun die Gründungsprüfung eurer Genossenschaft durchführt. Erhaltet ihr grünes Licht, könnt ihr einen Termin bei einer Notar:in vereinbaren und die Eintragung eurer Genossenschaft ins Genossenschaftsregister beim Registergericht veranlassen. Je nach Größe und Aufwand eures Vorhabens solltet ihr für den Prüfungsverband sowie die Notar:innen- und Gerichtskosten insgesamt 1.500 bis 5.000 Euro einplanen. Zeitlich solltet ihr mit drei bis sechs Monaten rechnen – je nachdem, wie schnell ihr die Anforderungen eures Prüfungsverbandes umsetzen könnt und welche Wartezeiten bei Notar:in und Registergericht anfallen.

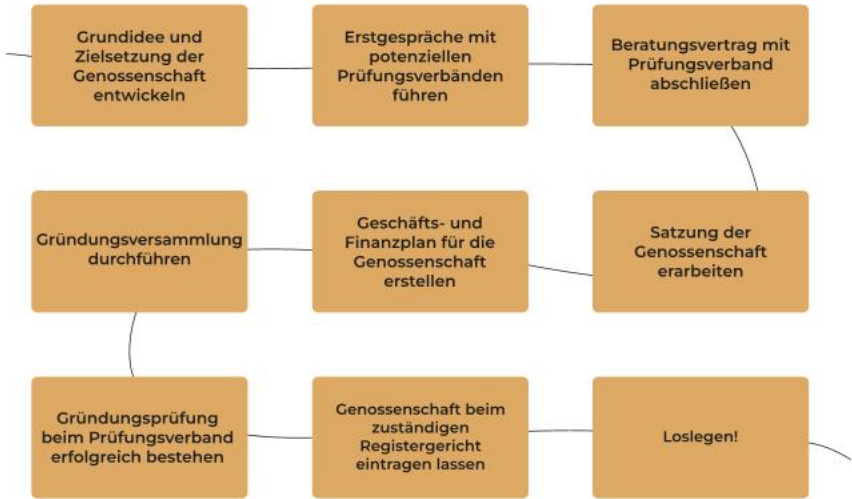


Abbildung 6-2: Gründungsprozess einer Genossenschaft, Darstellung in Anlehnung an Genoverband<sup>22</sup>

EXKURS

### Die Genossenschaftssatzung

Eine Satzung muss rechtlich belastbar sein und zugleich so formuliert sein, dass alle Mitglieder ihre Rechte und Pflichten gut verstehen. Hilfreich ist es, bei der Erarbeitung besonders auf Punkte zu achten, bei denen konkrete Entscheidungen getroffen werden müssen – etwa zur Höhe der Geschäftsanteile, zu Kündigungsfristen, zur Zahl der Vorstandsmitglieder oder zur Durchführung digitaler Generalversammlungen. Die folgende Checkliste hat zwar keinen Anspruch auf Vollständigkeit, kann dir aber erste Hinweise für die Erstellung deiner Satzung geben<sup>23</sup>:

Tabelle 6-3: Themenübersicht für die Genossenschaftssatzung

| Thema                           | Leitfragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundangaben zur Genossenschaft | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ist der Name der Genossenschaft festgelegt?</li><li>• Ist der Sitz der Genossenschaft benannt?</li><li>• Ist der Zweck/Gegenstand der Genossenschaft klar und verständlich beschrieben?</li><li>• Ist festgelegt, ob Geschäfte mit Nichtmitgliedern zulässig sein sollen?</li><li>• Ist das Geschäftsjahr bestimmt?</li></ul> |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mitgliedschaft und finanzielle Beteiligung | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ist die Höhe eines Geschäftsanteils festgelegt?</li><li>• Ist geregelt, ob der Geschäftsanteil sofort vollständig eingezahlt werden muss oder Ratenzahlung möglich ist?</li><li>• Ist bestimmt, wie viele Geschäftsanteile ein Mitglied maximal übernehmen kann?</li><li>• Soll ein Eintrittsgeld erhoben werden?</li><li>• Ist klar festgelegt, dass keine Nachschusspflicht besteht, falls du das ausschließen möchtest?</li><li>• Ist bestimmt, wann Ansprüche auf Gewinn, Rückvergütung oder Auseinandersetzungsguthaben verjähren?</li></ul> |
| Generalversammlung                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ist geregelt, wer zur Generalversammlung einlädt?</li><li>• Sind die Einladungsfristen und Regeln für Änderungen der Tagesordnung festgelegt?</li><li>• Ist bestimmt, wer die Versammlung leitet?</li><li>• Ist das Stimmrecht eindeutig geregelt?</li><li>• Ist festgelegt, ab wann die Generalversammlung beschlussfähig ist?</li><li>• Ist benannt, über welche Geschäfte die Generalversammlung entscheiden muss, etwa größere Investitionen oder Grundstücksgeschäfte?</li></ul>                                                             |
| Digitale oder hybride Versammlungen        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Soll die Generalversammlung auch virtuell stattfinden können?</li><li>• Ist geregelt, wie Mitglieder in diesem Fall Zugang erhalten und ihre Rede-, Antrags-, Auskunfts- und Stimmrechte ausüben?</li><li>• Soll auch eine elektronische Teilnahme an Präsenzversammlungen möglich sein?</li><li>• Ist geregelt, ob eine schriftliche oder elektronische Stimmabgabe zulässig ist?</li></ul>                                                                                                                                                      |
| Vorstand                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ist festgelegt, aus wie vielen Personen der Vorstand besteht?</li><li>• Ist geregelt, wie die Genossenschaft nach außen vertreten wird?</li><li>• Ist festgelegt, für welche Entscheidungen der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats oder der Generalversammlung braucht?</li><li>• Ist berücksichtigt, was passiert, wenn die Genossenschaft wächst, etwa ab dem 21. Mitglied?</li></ul>                                                                                                                                                    |
| Aufsichtsrat                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ist geregelt, dass die Genossenschaft einen Aufsichtsrat hat, oder, falls sie sehr klein bleibt, keinen Aufsichtsrat hat?</li><li>• Ist festgelegt, dass die Generalversammlung die Aufgaben des Aufsichtsrats übernimmt, falls die Genossenschaft klein bleibt?</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Austritt, Ausschluss und Abwicklung | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ist die Kündigungsfrist für Mitglieder festgelegt?</li> <li>• Sind Gründe für einen Ausschluss von Mitgliedern beschrieben?</li> <li>• Ist das Verfahren bei einem Ausschluss einschließlich Widerspruchsmöglichkeit festgelegt?</li> </ul> |
| Bekanntmachungen                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ist festgelegt, wo Bekanntmachungen der Genossenschaft veröffentlicht werden?</li> <li>• Ist geregelt, wie Jahresabschluss und andere offenzulegende Unterlagen bekannt gemacht werden?</li> </ul>                                          |

## Der Geschäftsplan deiner Genossenschaft

Ein Geschäftsplan ist nicht nur eine Formalität für den Gründungsprozess. Während der Erarbeitung setzt du dich intensiv mit organisatorischen, inhaltlichen und natürlich finanziellen Themen auseinander, die die Tragfähigkeit deines Vorhabens bestimmen. Dadurch kann er dir zeigen, wo dein Vorhaben bereits gut durchdacht ist, und wo du vielleicht noch einmal genau hinschauen und nachbessern musst.

Folgende Inhalte sollte dein Geschäftsplan mindestens umfassen<sup>24</sup>:

- **Vorhaben knapp zusammenfassen:** Beschreibe, worum es bei deiner Genossenschaft geht, welchen Zweck sie verfolgt und wie der Zeitplan aussieht.
- **Geschäftsidee und Nutzen erklären:** Stelle verständlich dar, welches Angebot geschaffen werden soll und welchen konkreten Nutzen die Mitglieder davon haben.
- **Ziele und Förderzweck benennen:** Zeige, was die Genossenschaft kurz-, mittel- und langfristig erreichen will und wie die Förderung der Mitglieder praktisch aussehen soll.
- **Team, Organisation und Personal planen:** Mach deutlich, wer das Vorhaben trägt, welche Kompetenzen vorhanden sind und wie Aufgaben und Verantwortlichkeiten verteilt werden.

- **Wirtschaftlichkeit kalkulieren:** Plane Umsatz, Kosten, Investitionen, Liquidität und den Kapitalbedarf für die ersten Geschäftsjahre so nachvollziehbar wie möglich.
- **Markt und Zielgruppen beleuchten und Vertrieb planen:** Überlege, für wen das Angebot gedacht ist, wie es bekannt wird und wie es sich von anderen Angeboten unterscheidet.
- **Risiken und Finanzierung absichern:** Prüfe mögliche Risiken und entwickle Strategien für den Umgang damit.
- **Unterlagen beifügen:** Ergänze den Geschäftsplan um wichtige Nachweise, etwa Marktanalysen, Angebote, Verträge, Finanzpläne und Lebensläufe des Vorstands und des Aufsichtsrates.

## RAUM FÜR DEIN PROJEKT

### Die Gründungsmitglieder deiner Genossenschaft



Die meisten Genossenschaften bestehen aus den drei Instanzen: Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung. Je nachdem, aus wie vielen Personen dein Vorstand und dein Aufsichtsrat mindestens bestehen soll (legst du in deiner Satzung fest), benötigst du eine unterschiedliche Anzahl an Personen für die Gründung deiner Genossenschaft. Mindestens werden jedoch drei Personen benötigt. Überlege dir, wer die Gremien in deiner Genossenschaft besetzen könnte und wer als Gründungsmitglied infrage kommt.

Vorstand: .....

Aufsichtsrat: .....

Weitere Gründungsmitglieder: .....

.....

.....

.....

.....

## Wie du Unterstützer:innen für dein Vorhaben gewinnst

Wenn du einen Pflegehof mit Hilfe einer Sozialgenossenschaft gründen möchtest, ist er von Anfang an als Gemeinschaftsprojekt gedacht. Denn das Grundprinzip einer Genossenschaft ist, dass Menschen sich zusammentun, um ein gemeinsames Vorhaben zu tragen und mitzugestalten. Deshalb ist es für dein Projekt essenziell, potenziell interessierte Menschen zu finden, sie anzusprechen und sie als Mitglieder oder Unterstützer:innen zu gewinnen.

Auch im weiteren Verlauf bist du in vielen Bereichen auf andere angewiesen. Ob in der Zusammenarbeit mit Behörden und öffentlichen Trägern, bei der Finanzierung oder später im laufenden Betrieb – immer wieder begegnen dir Menschen und Institutionen, die du für dein Projekt gewinnen musst. Dein Ziel sollte sein, dass diese Personen und Institutionen deinem Vorhaben mindestens wohlwollend gegenüberstehen und es im besten Fall aktiv unterstützen. Mit gezielter Öffentlichkeitsarbeit, der richtigen Ansprache und guter Kommunikation im Verlauf legst du den Grundstein dafür, dass dein Pflegehof nicht nur gegründet, sondern auch langfristig getragen wird. In diesem Kapitel erfährst du, wie du Unterstützer:innen identifizierst, ansprichst und langfristig bindest.

### Die verschiedenen Arten von Unterstützer:innen

Es gibt eine Vielzahl möglicher Unterstützer:innen, die auf sehr unterschiedliche Weise mit deinem Projekt verbunden sein können. Dazu gehören zum Beispiel:

- **Genossenschaftsmitglieder**, die das Vorhaben mittragen und davon profitieren
- **Ehrenamtlich Engagierte**, die Zeit und Arbeitskraft einbringen
- **Finanzielle Unterstützer:innen** wie Investor:innen oder Förderer:innen
- **Geschäftspartner:innen**, mit denen du gemeinsam gründest
- **Externe Partner:innen** wie Pflege- und Sozialdienste, Handwerksbetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe
- **Informationsgeber:innen** wie Expert:innen, Angehörigeninitiativen oder andere Träger
- **Örtliche Netzwerkpartner:innen** wie Gemeinden, Ämter, Wohlfahrtsverbände, Ärzte, Vereine oder Senior:innenbeiräte

Welche Unterstützer:innen in welcher Phase besonders bedeutsam sind, hängt stark von deiner Ausgangslage ab. Aber: Jeder Kontakt kann wichtig werden, auch wenn er momentan unwichtig erscheint! Oft stellt es sich später als hilfreich heraus, sich auch ein paar Minuten Zeit für ein Gespräch zu nehmen, wenn eine Person oder Institution in diesem Moment als nicht projektrelevant erscheint. Einen guten Eindruck zu hinterlassen, kann sich als nützlich erweisen – und wer weiß, wem diese Person wieder von deinem Projekt erzählt – möglicherweise kommen so über eine Kette auch interessante Kontakte zustande. Mit jedem neuen Kontakt und jeder Kooperation wächst die Resonanz in der Nachbarschaft, der Region und darüber hinaus – und damit die Basis für einen gut eingebetteten, langfristig tragfähigen Pflegehof.

#### HINWEIS

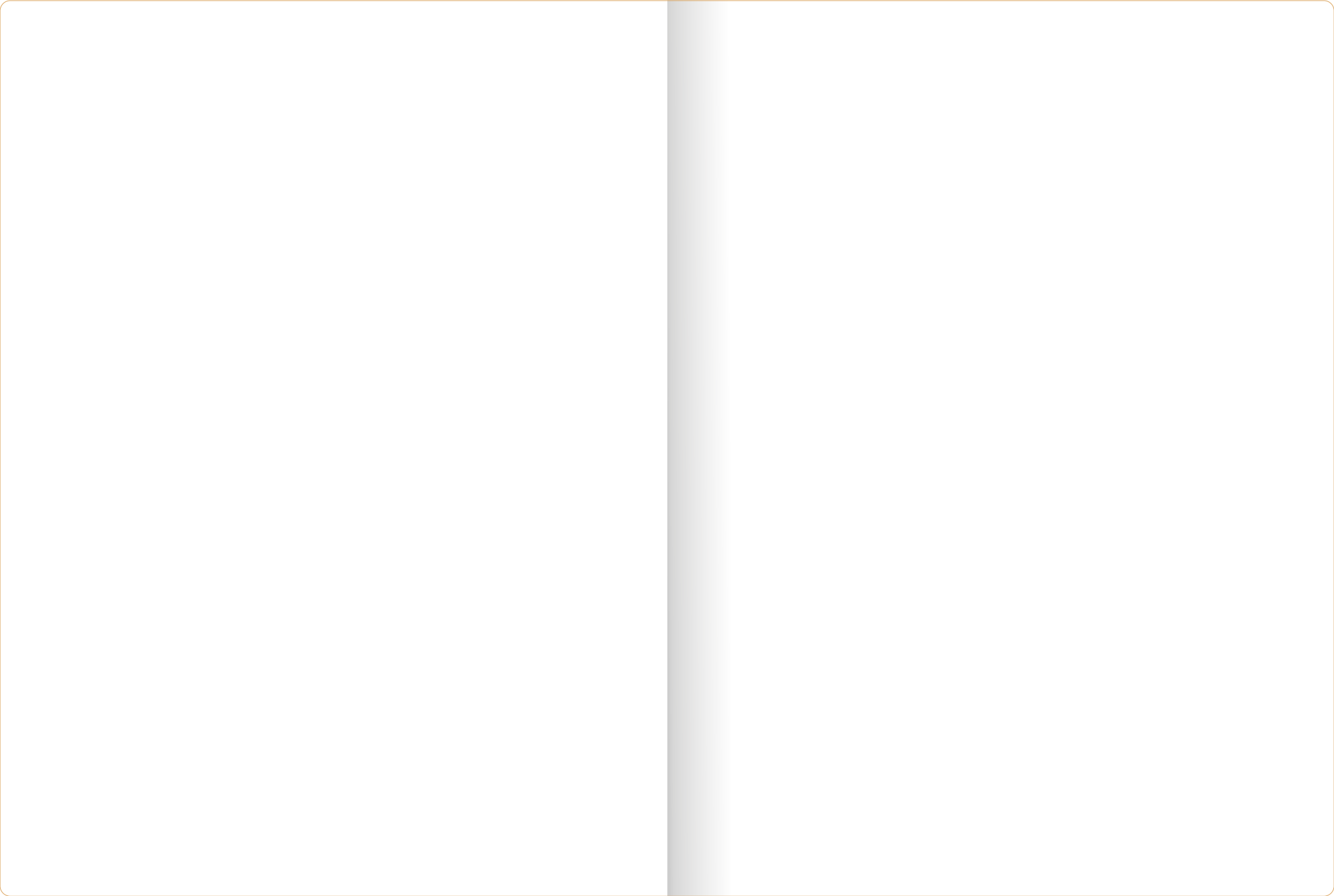
Hilfreich kann es sein, dir eine Art Unterstützer:innen-Liste zu erstellen. Du kannst dir notieren, welche Personen, Gruppen, Institutionen und Unternehmen in Frage kommen, welche Rolle sie jeweils spielen könnten, welche Interessen sie vermutlich haben und an welcher Stelle im Prozess sie relevant werden. So erkennst du, wer für den Start unverzichtbar ist, wer für die langfristige Verstetigung wichtig wird und wo sich vielleicht später zusätzliche Kooperationen ergeben. Eine solche Liste ist kein starres Dokument, sondern etwas, das du immer wieder ergänzen und aktualisieren kannst, damit keine wertvollen Kontakte verloren gehen.

#### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

### Deine Unterstützer:innen

Verschaffe dir mithilfe einer Mindmap zunächst einen Überblick über deine möglichen Unterstützer:innen; nutze dafür die Freifläche auf der nächsten Seite. Dazu kannst du sie beispielsweise in gemeinsame Kategorien wie in die zuvor genannten verschiedenen Arten von Unterstützer:innen einteilen.





## Lokale Vernetzung: Verankerung in der Region

Ein Pflegehof ist eingebettet in eine konkrete Landschaft, eine Gemeinde, ein Dorf oder eine Kleinstadt mit ihren Geschichten, Gewohnheiten und Beziehungen. Genau dort, wo du deinen Pflegehof aufbauen möchtest, haben andere Menschen bereits ihren Alltag: Nachbar:innen, Vereine, Landwirt:innen, Ärzt:innen, Mitarbeiter:innen der Verwaltung, Familien mit Kindern, ältere Menschen. Ob dein Pflegehof zu einem lebendigen Teil dieser Gemeinschaft wird oder als Fremdkörper wahrgenommen wird, hat unmittelbaren Einfluss darauf, wie leicht oder schwer deine Gründung verläuft. Denn: Je stärker die Menschen vor Ort deinen Pflegehof als Teil „ihrer“ Gemeinde erleben, desto größer ist die Bereitschaft, ihn politisch, praktisch und ideell zu unterstützen.

Für einige Menschen kann der Begriff „Pflegeeinrichtung“ mit Unsicherheit verbunden sein: Lärm, Verkehr, „schwierige“ Bewohner:innen, Bürokratie, fremde Träger. Aus dieser Unsicherheit können Vorbehalte entstehen: gegenüber Menschen mit Demenz, Behinderung oder hohem Pflegebedarf, aber auch gegenüber dir und deinen Mitstreiter:innen als „die Neuen“. Dein Ziel sollte genau das Gegenteil sein: Dein Pflegehof soll als Chance wahrgenommen werden – als Ort, der das Leben in der Gemeinde ergänzt, nicht stört; als Projekt, das etwas löst, was vor Ort bereits als Problem empfunden wird, statt neue Probleme zu schaffen. Je stärker die Menschen vor Ort spüren, dass der Pflegehof zu „ihrem“ Dorf oder „ihrer“ Stadt gehört, desto eher sind sie bereit, ihn zu unterstützen, ob als ehrenamtlich Engagierte, als Mitarbeiter:innen, als politische Entscheider:innen oder als gute Nachbar:innen.

Anstatt mögliche Berührungängste abzutun oder als „Widerstand“ zu bekämpfen, lohnt es sich, genau hinzuhören: Wovor haben die Menschen vor Ort Angst? Was befürchten sie ganz konkret? Und wo liegen vielleicht auch berechnete Fragen an dein Projekt? Umgekehrt hilft Transparenz: Wer seid ihr, mit welcher Haltung geht ihr an das Projekt heran, wie ist die Rechtsform gestaltet? Wenn deutlich wird, dass ihr etwa als Genossenschaft oder gemeinnützige Organisation gemeinwohlorientiert arbeitet und nicht primär Gewinne maximieren wollt, wächst das Vertrauen.

Wichtig ist auch, den konkreten Nutzen für die Region klar zu benennen. Ein Pflegehof stärkt die lokale Pflegeinfrastruktur und schafft Arbeits- und möglicherweise Ausbildungsplätze. An- und Zugehörige profitieren von kürzeren Wegen und besserer Vereinbarkeit von Sorgearbeit und Alltag. Und nicht zuletzt sollten die Perspektiven der zukünftigen Bewohner:innen

sichtbar werden: die Möglichkeit, trotz Krankheit oder Einschränkungen in einem vertrauten, lebensfreundlichen Umfeld bleiben zu können, anstatt die Region verlassen zu müssen. Wenn du diese Synergien anschaulich darstellen kannst, wird dein Projekt nicht als Sonderlösung für wenige wahrgenommen, sondern als Beitrag zur regionalen Entwicklung.

Lokale Unterstützer:innen gewinnst du am besten, wenn du wichtige Akteur:innen frühzeitig einbeziehst. Dazu gehören Gemeindevertreter:innen und Landkreis, Wohlfahrtsverbände, Alzheimergesellschaften, Seniorenbeauftragte, Pflegenetzwerke, aber auch Anwohner:innen, Vereine, Initiativen und lokale Unternehmen. Persönliche Gespräche mit allen Gruppen helfen dir, den Bedarf vor Ort zu verstehen, Vorurteile abzubauen und Verbündete zu finden. Dabei geht es vor allem um Beziehungsaufbau. In persönlichen Gesprächen können Sorgen eher offen ausgesprochen werden. Wenn du Bedenken ernst nimmst, nicht wegwischst und konkrete Antworten oder Lösungen anbietest, kann aus Skepsis Vertrauen werden.

## Zielgruppengerechte Kommunikation

So unterschiedlich die möglichen Unterstützer:innen deines Pflegehofs sind, eines haben sie gemeinsam: Sie investieren etwas in dein Vorhaben – sei es Zeit, Arbeitskraft, finanzielle Mittel, Fachwissen, Kontakte oder ihr Ansehen. Häufig tun sie dies aus einem konkreten Interesse heraus oder in Erwartung einer bestimmten Gegenleistung. Investor:innen hoffen etwa auf eine angemessene Rendite oder auf eine sinnvolle, werteorientierte Anlage. Ehrenamtlich Engagierte wünschen sich Anerkennung, Gemeinschaft und das Gefühl, etwas Sinnvolles beizutragen. An- und Zugehörige wiederum suchen eine verlässliche, würdevolle Versorgungsmöglichkeit für ihre nahestehenden Menschen mit Demenz.

Möchtest du andere für dein Vorhaben gewinnen, musst du verstehen, wer sie sind, woher sie kommen und natürlich was ihre Interessen sind. Es macht einen großen Unterschied, ob du zum Beispiel An- und Zugehörige ansprichst, die du für eine ehrenamtliche Tätigkeit gewinnen möchtest, oder eine Beamt:in, die du um die zügige Bearbeitung einer rechtlichen Prüfung bittest. Während im ersten Fall Wärme, Verständlichkeit, Alltags-tauglichkeit und konkrete Beispiele im Vordergrund stehen, sind im zweiten Fall klar strukturierte Informationen, rechtliche Einordnung, Zuständigkeiten und belastbare Unterlagen entscheidend. Diese Idee kennt man auch unter dem Ausdruck „zielgruppengerechte Kommunikation“.

Wenn die Ansprache nicht zu den Bedürfnissen und der Sprache der jeweiligen Zielgruppe passt, riskierst du, dass dein Gegenüber innerlich aussteigt – selbst wenn das Projekt an sich gut ist.

## Das richtige Kommunikationsmedium wählen

Je nach Zielgruppe ist das Medium, über das du die gewünschten Menschen am besten erreichst und ihnen Informationen gibst, unterschiedlich. Gemeinden und Organisationen erreichst du häufig über kurze, gut vorbereitete Präsentationen und schriftliche Unterlagen. An- und Zugehörige und potenzielle Bewohner:innen erreichst du eher mit anschaulichen Flyern, Infoabenden oder Hofbesichtigungen. Investor:innen benötigen detailliertere Informationen, etwa in Form eines Konzepts mit Finanzplan, Rechtsform und Risikoabschätzung. Überlege also jeweils: Was will diese Personengruppe wirklich wissen, wie viel Zeit hat sie, und welches Format passt zu ihr?

Zur intensiveren Vernetzung in der Region eignen sich Informationsveranstaltungen, Gesprächsabende oder Bürgerdialoge, in denen du dein Konzept vorstellst, Fragen beantwortest und Bedenken offen aufgreifst. Wenn betroffene Familien, Pflegekräfte oder andere Fachpersonen zu Wort kommen, wird die gesellschaftliche Relevanz des Projekts noch greifbarer. Nutze diese Gelegenheit auch, um die Menschen in deiner Region besser zu verstehen. Stelle Fragen wie:

- Was ist Ihnen bei einem Projekt wie diesem besonders wichtig?
- Welche Bedenken oder Ängste sehen Sie, und wie könnten wir diesen gemeinsam begegnen?
- Welche Bedingungen müssten erfüllt sein, damit Sie sich engagieren oder zustimmen können?

Indem du zuhörst, nachfragst und ernsthaftes Interesse zeigst, sammelst du nicht nur Informationen, sondern baust Vertrauen auf.

Ergänzend kannst du Hofbesichtigungen anbieten, sobald ein Ort existiert, oder Online-Präsentationen vergleichbarer Projekte nutzen, um zu zeigen, dass deine Idee realistisch und umsetzbar ist. Parallel dazu können lokale Presse, regionale Medien und Social-Media-Kanäle genutzt werden, um über das Vorhaben zu informieren und Interessierte miteinander zu vernetzen.

Die Wahl der Kanäle hängt auch davon ab, welche Ressourcen du im Team hast. Eine regelmäßig gepflegte Internetseite oder ein Newsletter, der nur vierteljährlich erscheint, können sinnvoller sein als eine Social-Media-Präsenz, die nach anfänglicher Begeisterung einschläft. Frage dich ehrlich, ob ihr die Zeit, die Lust und das Material – Fotos, Berichte, kleine Geschichten aus dem Projekt – habt, um bestimmte Kanäle dauerhaft zu bespielen. Klärt im Team, wer wofür verantwortlich ist, und plant lieber verlässlich kleine Schritte als große Kampagnen, die ihr nicht halten könnt.

Auch das richtige Timing spielt eine wichtige Rolle. Wenn du mit deinem Projekt in die Öffentlichkeit gehst, erste Unterstützer:innen gewinnst und Neugier weckst, entsteht eine Erwartungshaltung. Wenn danach lange nichts mehr zu hören ist, kann das Vertrauen bröckeln. Ähnlich wie bei einem Spannungsbogen im Film geht es darum, regelmäßig Anknüpfungspunkte zu schaffen, damit Menschen dranbleiben. Das kann in Form von kurzen Updates auf der Website oder in sozialen Medien geschehen, über einen Newsletter, über Berichte in der lokalen Presse oder durch wiederkehrende Infoveranstaltungen.

## Fünf Schritte für eine erfolgreiche Präsentation

Präsentationen spielen in vielen Phasen der Pflegehofgründung eine wichtige Rolle: wenn du vor dem Gemeinderat sprichst, dein Projekt bei einem Träger oder einer Stiftung vorstellst, Investor:innen einlädst oder An- und Zugehörige informierst. Eine überzeugende Präsentation ist dabei mehr als eine Reihe von Folien. Sie erzählt die Geschichte deines Projekts so, dass andere sich darin wiederfinden.

Hilfreich kann es sein, einer einfachen Struktur zu folgen:

1. Am Anfang steht oft eine persönliche Geschichte oder ein Bild, das deine Vision verdeutlicht: vielleicht eine Begegnung mit einer demenzerkrankten Person, eine Erfahrung im Pflegeheim, eine Beobachtung im Dorf oder eine eigene familiäre Situation.
2. Danach benennst du klar das Problem, an dem dein Projekt ansetzt, etwa den steigenden Pflegebedarf in der Region, fehlende wohnortnahe Angebote oder die Überforderung von An- und Zugehörigen.

3. Anschließend stellst du deine Idee vor: deinen Pflegehof, das Konzept, die Rechtsform, die geplanten Wohn- und Betreuungsformen und eure Haltung gegenüber Bewohner:innen, An- und Zugehörigen und Mitarbeiter:innen.
4. Darauf folgt der konkrete Nutzen für die jeweilige Zielgruppe, zum Beispiel für die Gemeinde, für Menschen mit Pflegebedarf, für lokale Betriebe oder für die regionale Pflegeinfrastruktur.
5. Am Ende sollte klar sein, was dein Publikum tun kann: unterstützen, zustimmen, mitarbeiten, investieren, weitervermitteln oder einfach erst einmal interessiert bleiben und sich informieren lassen.

Wenn du diese Schritte verinnerlichst, kannst du sie flexibel anpassen – mal kürzer, mal ausführlicher, je nach Rahmen. Entscheidend ist, dass dein Publikum versteht, warum das Projekt notwendig ist, wie es funktioniert, welche Rolle es selbst spielen kann und warum es sich lohnt, sich dafür einzusetzen.

## Unterstützer:innen langfristig binden

Unterstützer:innen zu gewinnen ist ein wichtiger Schritt, doch für die Stabilität deines Pflegehofs ist es noch wichtiger, diese Menschen langfristig einzubinden. Dabei geht es sowohl um formale Strukturen als auch um zwischenmenschliche Beziehungen. Ein Weg kann sein, Unterstützer:innen die Möglichkeit zu geben, Mitglied in der Genossenschaft zu werden oder sich anderweitig strukturell zu beteiligen. So werden sie nicht nur „Zuschauer:innen“, sondern Mitträger:innen des Projekts.

Genauso wichtig sind klare Zuständigkeiten. Menschen, die sich einbringen möchten, sollten wissen, an wen sie sich wenden können, und nicht von Kontakt zu Kontakt weitergereicht werden. Es hilft, feste Ansprechpersonen für verschiedene Gruppen zu benennen, zum Beispiel für Ehrenamtliche, An- und Zugehörige, Investor:innen oder Kooperationspartner:innen. Diese Rollen können im Laufe des Projekts wechseln, sollten aber transparent kommuniziert werden. Einfache Kontaktwege, etwa eine zentrale Mailadresse (kontakt@... oder info@...), eine Telefonnummer oder regelmäßige Sprechzeiten, senken die Hemmschwelle, sich zu melden.

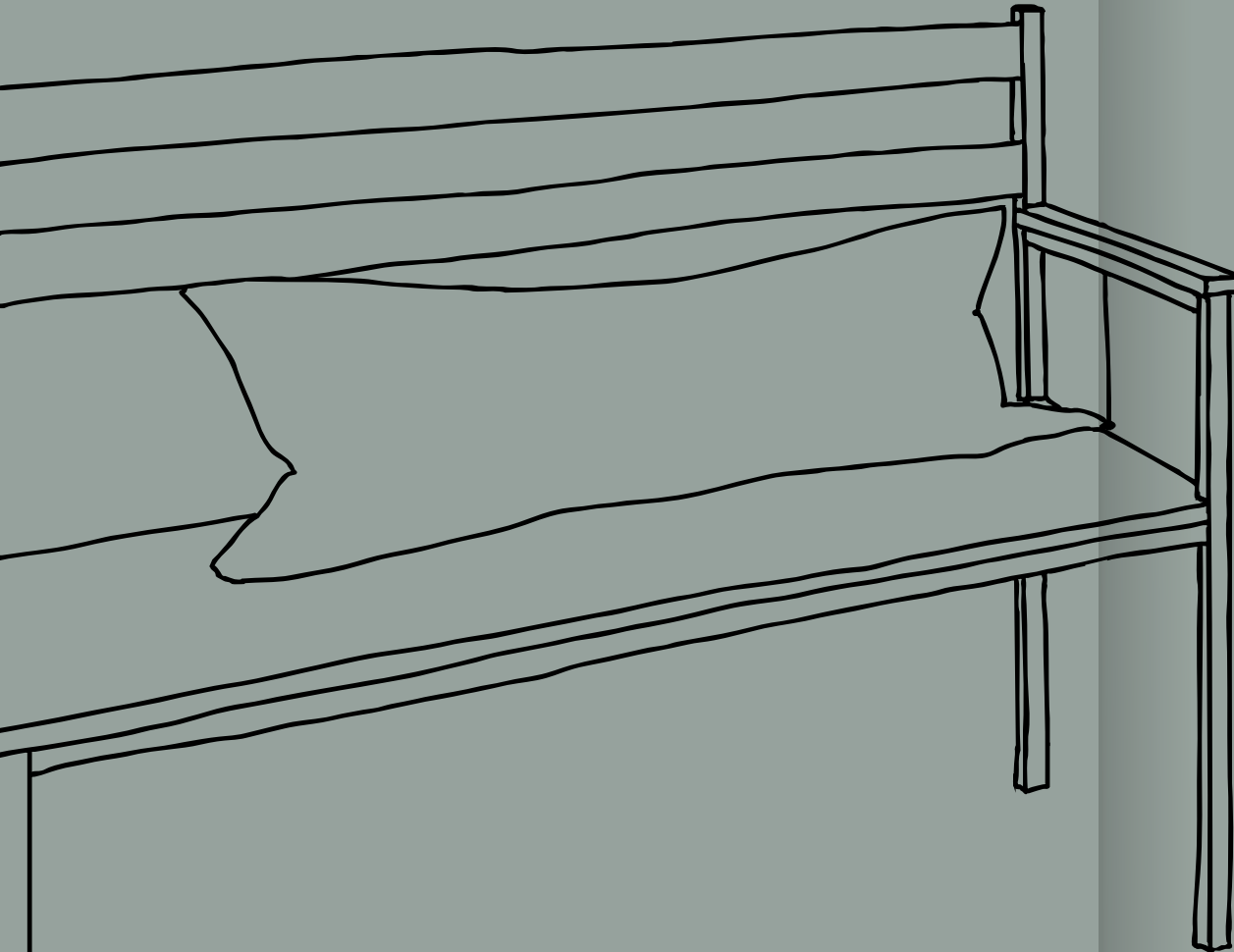
Damit Menschen engagiert bleiben, müssen sie das Gefühl haben, dass ihr Beitrag gesehen und wertgeschätzt wird und dass sie über Entwicklungen informiert werden. Kleine Gesten können hier eine große Wirkung haben: persönliche Dankesworte, gemeinsame Treffen, Einladungen zu Veranstaltungen oder Einblicke in den Projektfortschritt. Vielleicht entwickelt ihr sogar ein eigenes Format der Anerkennung, etwa regelmäßige Unterstützer:innenabende, Hofrundgänge mit Bericht aus dem Projekt oder kleine, persönliche Rückmeldungen. Auf diese Weise wächst nach und nach eine Gemeinschaft, die den Pflegehof mitträgt und sich mit ihm identifiziert.

## Literatur

1. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. *Starthilfe: Der erfolgreiche Weg in die Selbstständigkeit.* (2026).
2. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. *Rechtsformen.* <https://www.existenzgruendungsportal.de/Navigation/DE/Gruendungswissen/Rechtsformen/rechtsformen>.
3. Bode, B. *Wie funktioniert eine Genossenschaft? Teil 1: Fragen und Antworten rund um Genossenschaftsrecht und Satzung.* (2021).
4. Genodigital. *Die sieben internationalen Prinzipien von Genossenschaften.* <https://genossenschaften.digital/ressourcen/genossenschaftliche-werte/die-sieben-internationalen-prinzipien-von-genossenschaften>.
5. Genoverband. *Wie gründe ich eine Genossenschaft?* <https://www.genoverband.de/genossenschaft-gruenden/informationen-fuer-gruender/#wie-erfllen-genossenschaften-ihren-frderauftrag---das-beispiel-der-familiengenossenschaft>.
6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern. *Ratgeber: Stiftung gründen.* <https://www.ihk-muenchen.de/ratgeber/recht/gesellschaftsrecht/stiftung-gruenden/>.
7. Bundesverband Deutscher Stiftungen. *1. Was ist eine Stiftung? 2. Stiftungen in Zahlen 3. Von A bis Z.* (2025).

8. Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz. Leitfaden zum Vereinsrecht. (2026).
9. Haack, H. Arten des Vereins. NWB Datenbank <https://datenbank.nwb.de/Dokument/411755/> (2022).
10. Landesamt für Steuern Niedersachsen. Frage-Antwort-Katalog zum Bereich Gemeinnützigkeit. (2025).
11. Der Paritätische. Kompakt erklärt: Was ist Gemeinnützigkeit? Verbandsmagazin: Vorfahrt für Gemeinnützigkeit vol. 2 (2022).
12. Berliner Mieterverein. Die „neue Wohngemeinnützigkeit“ – Schein und Sein. <https://www.berliner-mieterverein.de/aktuelles/newsletter/die-neue-wohngemeinnuetzigkeit-schein-und-sein.htm> (2024).
13. Kock, A. Die Genossenschaftsidee HEUTE: eine institutionenökonomischen Analyse der Auswirkungen aktueller Megatrends auf die genossenschaftliche Organisationsform. (Shaker, 2008).
14. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Was zeichnet eine Genossenschaft aus? [https://www.bmjbv.de/DE/themen/wirtschaft\\_finanzen/handels\\_gesellschaftsrecht/genossenschaftsrecht/genossenschaftsrecht\\_artikel.html](https://www.bmjbv.de/DE/themen/wirtschaft_finanzen/handels_gesellschaftsrecht/genossenschaftsrecht/genossenschaftsrecht_artikel.html).
15. Genossenschaftsverband - Verband der Regionen. Rechtsformen im Vergleich. (2016).
16. Reifschneider, A. Die eingetragene Genossenschaft – eine besondere Rechts- und Unternehmensform im Aufwind. Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e. V. <https://www.wir-leben-genossenschaft.de/de/Die-eingetragene-Genossenschaft-eine-besondere-Rechts-und-Unternehmensform-im-Aufwind-14808.htm> (2023).
17. Blome-Drees, J. et al. Potenziale Und Hemmnisse von Unternehmerischen Aktivitäten in Der Rechtsform Der Genossenschaft. vol. 12 (LIT Verlag Münster, 2016).
18. Esser, I. Wohnungsgenossenschaften – Wie unterscheidet man die 'Guten'? [https://www.gdw.de/media/2024/09/2024-09-26\\_genossenschaften\\_qa\\_liste.pdf#:~:text=0%2C11%20%25.%20Diese%20niedrige%20Insolvenzquote%20ist%20damit,f%C3%BCr%20die%20Sicherheit%20einer%20Mitgliedschaft%20in%20einer.](https://www.gdw.de/media/2024/09/2024-09-26_genossenschaften_qa_liste.pdf#:~:text=0%2C11%20%25.%20Diese%20niedrige%20Insolvenzquote%20ist%20damit,f%C3%BCr%20die%20Sicherheit%20einer%20Mitgliedschaft%20in%20einer.)
19. Raiffeisenverband Westfalen-Lippe e. V. Genossenschaft als Rechtsform auf einen Blick. <https://www.rvwl-ms.de/genossenschaft-gruenden/eg-als-rechtsform>.
20. Genoverband. Genossenschaft als Rechtsform. Genoverband <https://www.genoverband.de/genossenschaft-gruenden/genossenschaft-als-rechtsform/#organe>.
21. Bundesministerium für Justiz und für Verbraucherschutz. Was zeichnet eine Genossenschaft aus? Bundesministerium für Justiz und für Verbraucherschutz [https://www.bmjbv.de/DE/themen/wirtschaft\\_finanzen/handels\\_gesellschaftsrecht/genossenschaftsrecht/genossenschaftsrecht\\_artikel.html](https://www.bmjbv.de/DE/themen/wirtschaft_finanzen/handels_gesellschaftsrecht/genossenschaftsrecht/genossenschaftsrecht_artikel.html).
22. Genoverband. Informationen zur Gründung. <https://www.genoverband.de/genossenschaft-gruenden/informationen-fuer-gruender/>.
23. Genoverband. Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften. (Genoverband, 2023).
24. Genoverband. Hinweise zum Geschäftsplan. (Genoverband).

# Die Erstellung eines Finanzplans für eine Eigentums- und Betriebsgesellschaft



## **Erste Überlegungen**

Wie ein Finanzplan aussieht und was er für dich tun kann  
Die richtigen Annahmen treffen  
Mit der Planung beginnen

## **Erstellung einer Investitionskostenplanung**

Allgemeine und betriebsbedingte Investitionskosten  
Aufschlüsselung von Baukosten mittels DIN 276  
Ergänzende Hinweise zu einzelnen Kostengruppen  
und sonstigen Investitionskosten  
Beispielhafte Investitionskostenplanung  
Möglichkeiten der Kapitalakquise

## **Erstellung einer Rentabilitätsübersicht**

Die Struktur einer Rentabilitätsübersicht  
Hinweise zu den einzelnen Positionen

## **Erstellung einer Liquiditätsplanung**

Zusammenfassung der Ergebnisse deiner  
Finanzplanung

Literatur

Im vorherigen Kapitel haben wir dir erklärt, welche Rechtsformen für eine Eigentums- und Betriebsgesellschaft deines Pflegehofs infrage kommen und wie du diese gründen kannst. Dabei haben wir dir eine Sozialgenossenschaft als eine mögliche Umsetzungsvariante vorgeschlagen. In diesem Kapitel werden wir nun darauf eingehen, wie du die Finanzen einer solchen Eigentums- und Betriebsgesellschaft planen kannst. In der Praxis erleben wir häufig, dass das Thema Finanzplanung für viele Gründer:innen eine besondere Herausforderung darstellt. Das ist gut nachvollziehbar: Wer ein Wohn-Pflege-Projekt wie einen Pflegehof realisieren möchte, bringt oft viel fachliche, soziale und persönliche Motivation mit – bewegt sich zugleich aber auch in einem unternehmerischen Feld, das eigene Anforderungen mit sich bringt. Eine belastbare Finanzplanung muss viele unterschiedliche Aspekte zusammenführen: Bau- und Investitionskosten, laufende Einnahmen und Ausgaben, Liquidität, Finanzierungsbedingungen, steuerliche Fragen und nicht zuletzt die Erwartungen von Finanzierungspartner:innen wie Banken, Förderinstituten, Investor:innen und anderen Unterstützer:innen.

Mit diesem Kapitel möchten wir dir helfen, diese Anforderungen besser einzuordnen und Schritt für Schritt eine tragfähige Grundlage für deine Finanzplanung zu entwickeln. Gleichzeitig möchten wir dich ermutigen, dir bei Bedarf fachliche Unterstützung zu holen. Sie kann dabei helfen, die eigenen Annahmen zu prüfen, blinde Flecken zu erkennen und die Finanzplanung so aufzubereiten, dass sie auch für Dritte nachvollziehbar ist. Gerade bei größeren Investitionen können sich Beratungskosten schnell auszahlen – etwa durch eine plausiblere Planung, bessere Vorbereitung auf Finanzierungsgespräche oder günstigere Finanzierungsbedingungen.

## Erste Überlegungen

Ein Finanzplan hat die Aufgabe, dir eine Planungssicherheit über alle finanziellen Aspekte deines Vorhabens zu geben. Er hilft dir dabei, zentrale Fragen zu beantworten, wie etwa „Wie viel Geld muss regelmäßig eingenommen werden, um alle laufenden Kosten zu decken?“ oder „Wie viel Kapital ist erforderlich, um das Projekt baulich realisieren zu können?“. Ein Finanzplan ist aber nicht nur für dich selbst von großer Bedeutung. Banken, Förderinstitute und Investor:innen benötigen einen detaillierten Überblick über deine Finanzen, um einschätzen zu können, ob ihnen dein Vorhaben realistisch und langfristig tragfähig erscheint. Für sie ist dein Finanzplan oft das wichtigste Instrument zur Beurteilung deiner Idee. Dabei möchten sie neben einem soliden Zahlenwerk vor allen Dingen

sehen, dass du dich intensiv mit deinem Vorhaben und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auseinandergesetzt hast.<sup>1-3</sup>

## Wie ein Finanzplan aussieht und was er für dich tun kann

Einen einheitlichen Musterfinanzplan gibt es nicht. Jedes Projekt ist hochgradig individuell, hat einen anderen Aufbau, Schwerpunkte und Herausforderungen. Dennoch gibt es Elemente, die sich im Bereich der Finanzplanung bewährt haben und die Leser:innen deiner Finanzplanung erwarten werden. Daher sollte deine Finanzplanung mindestens die folgenden Bereiche umfassen<sup>2,4,5</sup>:

- Eine **Investitionskostenplanung**, in der du alle einmaligen Aufwendungen, wie beispielsweise Bau-, Erschließungs-, Planungs- oder Ausstattungskosten erfasst und mit deren Hilfe du den Kapitalbedarf deines Vorhabens berechnen kannst.
- Eine **Rentabilitätsübersicht**, in der du deinen regelmäßigen Erträgen deine laufenden Aufwendungen gegenüberstellst und damit nachweist, dass dein Vorhaben wirtschaftlich tragfähig ist.
- Eine **Liquiditätsplanung**, in der du alle konkreten Zahlungsströme erfasst, wodurch du prüfen kannst, ob du zu jeder Zeit zahlungsfähig bist und eintreffende Rechnungen begleichen kannst.
- Eine **Zusammenfassung**, in der du die wichtigsten Erkenntnisse und Kennzahlen aus deiner Investitionskostenplanung, Rentabilitätsübersicht und Liquiditätsplanung aufbereitest und prägnant zusammenfasst.

## Die richtigen Annahmen treffen

Eine der größten Herausforderungen bei der Erstellung deines Finanzplans wird es sein, allen Positionen die richtigen Werte zuzuordnen. Dabei wirst du feststellen, dass es trotz intensiver Recherche für viele Fragestellungen keine leicht verfügbaren Zahlen gibt. So ist es beispielsweise nahezu unmöglich, den Wasserverbrauch pro Person in einer WG exakt zu prognostizieren. Wir können dich beruhigen: Das erwartet auch niemand von dir. Die Kunst bei einer soliden Finanzplanung ist es, möglichst realistische und fundierte

Annahmen zu treffen. Ein Finanzplan wird nie in allen Punkten mit der Realität übereinstimmen. Dennoch gibt ein sauber strukturierter und schlüssig aufgebauter Finanzplan nicht nur dir selbst, sondern auch Dritten Planungssicherheit.

In der Praxis wird die Qualität deines Finanzplans maßgeblich daran gemessen, wie plausibel und nachvollziehbar die von dir getroffenen Annahmen sind. Gespräche mit Banken oder Investor:innen drehen sich häufig genau um diese Werte und um die dahinterliegende Logik.<sup>6</sup> Dabei solltest du bedenken, dass die Mitarbeiter:innen von Banken nicht ihr persönliches, privates Kapital vertreten, sondern das ihrer Anleger:innen. Dadurch nehmen sie unserer Erfahrung nach eine eher risiko- denn chancenorientierte Perspektive ein. Das bedeutet, sie bewerten Annahmen in der Regel vorsichtiger und legen ein besonderes Gewicht auf Risiken, Sicherheiten und die Belastbarkeit der Kalkulation. Du kannst ihnen und dir selbst die Zusammenarbeit erleichtern, indem du beim Treffen deiner Annahmen im Zweifelsfall einen eher konservativen Ansatz wählst. Das bedeutet, dass du Ausgaben tendenziell etwas höher und Einnahmen etwas niedriger ansetzt. Für besonders unsichere Positionen bietet es sich zudem an, entsprechende Puffer einzuplanen – das schützt dein Projekt vor unvorhergesehenen Ausgaben und stärkt deine Argumentation in Finanzierungsgesprächen.



„Foor“ bedeutet auf Niederländisch Trinkgeld – doch damit kann dieser Pflegehof wohl lediglich die Kaffeekasse auffüllen, nicht aber Investitionskosten stemmen.

## Mit der Planung beginnen

Die Erstellung eines Finanzplans ist kein linearer Prozess, sondern vielmehr ein längerer Weg, bei dem du regelmäßig und in mehreren Durchläufen deine Annahmen hinterfragen, Zahlen neu berechnen und Inhalte anpassen wirst. Die verschiedenen Bestandteile deines Finanzplans hängen voneinander ab und beeinflussen sich teilweise gegenseitig. Auch wenn es nicht die eine, richtige Reihenfolge gibt, empfehlen wir dir, zunächst mit der Ermittlung deiner Bau- und Investitionskosten (Investitionskostenplanung) zu beginnen. Im nächsten Schritt kannst du dann mit der Ermittlung deiner laufenden Erträge und Aufwendungen (Rentabilitätsübersicht) fortfahren. Die Analyse deiner Zahlungsströme (Liquiditätsplanung) gehst du dann zuletzt an.

Bereits zu Beginn solltest du ein paar wesentliche Eckpfeiler deiner Planung festlegen:

- Mache dir Gedanken über den Planungshorizont deines Finanzplans. Insbesondere bei Kreditlaufzeiten von 20 bis 30 Jahren ist es gut, wenn du eine entsprechende Zeitspanne mit deinem Plan abdeckst. Du kannst zunächst mit einem größeren Zeithorizont starten und diesen später entsprechend kürzen. Dabei sollte dir bewusst sein, dass deine Prognosen immer ungenauer werden, je weiter sie in die Zukunft reichen. Lege daher einen besonderen Fokus auf die ersten Jahre deines Geschäftsbetriebs. Stelle insbesondere sicher, dass du die Zeiträume vor und nach deinem sogenannten „Break-even-Point“, also den Zeitpunkt, ab dem deine Einnahmen deine Ausgaben überschreiten und du fortan Gewinne erwirtschaftest, gut herausarbeitest.<sup>7</sup>

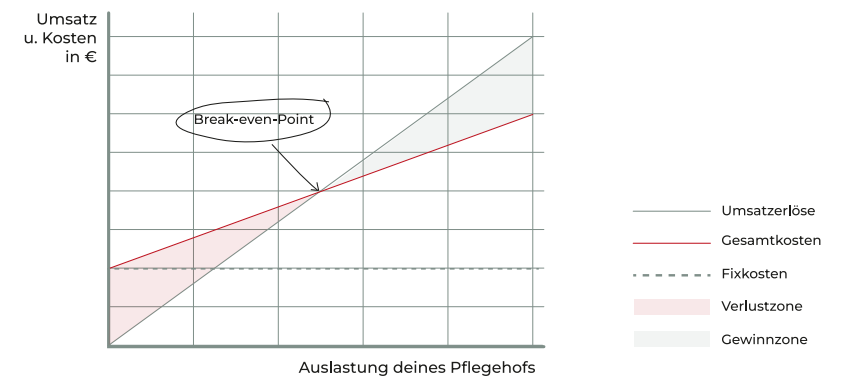


Abbildung 7-1: Erreichung des Break-even-Points des Pflegehofes in Abhängigkeit von Auslastung sowie Umsatz und Kosten. Eigene Darstellung in Anlehnung an Garrison et al.8

- Überlege dir, welche Auswirkungen die von dir gewählte Rechtsform auf deine Finanzplanung hat. So werden die verschiedenen Rechtsformen beispielsweise unterschiedlich besteuert. Weitere Auswirkungen ergeben sich etwa bei der Bildung von Rücklagen, zu der bestimmte Rechtsformen wie die Unternehmergesellschaft (UG (haftungsbeschränkt)) oder die Genossenschaft verpflichtet sind. Auch steuerliche Begünstigungen im Fall einer Gemeinnützigkeit müssen in der Finanzplanung berücksichtigt werden.
- Nimm dir dein Organisationskonzept zur Hand und entscheide, welche Leistungen deines Pflegehofs in die Finanzplanung einbezogen werden sollen. Dabei solltest du insbesondere die umsatzsteuerliche Behandlung der einzelnen Leistungen beachten. Vermietungsleistungen sind gemäß § 4 Nr. 12 UStG häufig umsatzsteuerfrei, während andere Leistungen (beispielsweise die des WG-Beistands) umsatzsteuerpflichtig sein können. Dieser Unterschied ist für deine Finanzplanung wichtig: Nur wenn du selbst Umsatzsteuer auf deine Leistungen erhebst, kannst du die von dir gezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer beim Finanzamt geltend machen (§ 15 Abs. 2 UStG). Erbringst du ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Leistungen, solltest du netto planen. Erbringst du ausschließlich umsatzsteuerfreie Leistungen, ist eine Bruttoplanung in der Regel sinnvoll. Bei einer Mischung aus steuerfreien und steuerpflichtigen Leistungen empfiehlt es sich meist, brutto zu planen und Umsatz- und Vorsteuer gesondert auszuweisen.

Für die Erstellung deines Finanzplans genügt in der Regel ein Tabellenkalkulationsprogramm wie Microsoft Excel, Apple Numbers oder Google Sheets. Da du den Finanzplan später häufig digital an Banken, Förderinstitutionen oder Beratungspartner:innen weitergeben wirst, empfiehlt es sich, ein verbreitetes Dateiformat zu verwenden und auf eine saubere, nachvollziehbare Struktur zu achten.

## Erstellung einer Investitionskostenplanung

Bei der Erstellung deiner Investitionskostenplanung stehen zwei Fragestellungen im ständigen Wechselspiel miteinander: Wie hoch ist das erforderliche Kapital für die Realisierung deines Pflegehofs? Und auf welchen Wegen möchtest du dieses aufbringen? Das bedeutet, du musst die Höhe deiner Investitionskosten ermitteln und dir gleichzeitig Gedanken darüber

machen, wer wie viel Kapital zu welchen Konditionen zu deinem Projekt beisteuern soll. Welche der beiden Fragen dabei den Ausgangspunkt deiner Überlegungen darstellt, hängt von deinen Präferenzen ab. Ob du deine Finanzplanung lieber bodenständig um ein möglichst realistisches Budget herum aufbaust oder ob du lieber zunächst frei denkst, dein Wunschscenario formulierst und anschließend kreative Wege suchst, wie du dieses realisieren kannst, überlassen wir dir.

Im Folgenden werden wir dir nun zeigen, wie du deine Investitionskosten richtig aufteilen und darstellen kannst. Sofern bei deinem Vorhaben Baukosten anfallen, werden diese sicherlich den größten Teil deiner Investitionskosten ausmachen. Daher werden wir ihnen im Folgenden auch eine besondere Beachtung schenken. Anschließend stellen wir dir Möglichkeiten der Kapitalakquise vor. Um eine kongruente Investitionskostenplanung zu erstellen, die sich für dich richtig und gut anfühlt, wirst du vermutlich einige Male deine Baukosten und Finanzierungsquellen aufs Neue hinterfragen und anpassen müssen. Beginne auch hier zunächst mit möglichst einfachen und groben Annahmen und arbeite dich dann langsam zu immer genaueren Ansätzen vor.

## Allgemeine und betriebsbedingte Investitionskosten

Überlege dir zunächst, welche Investitionskosten für dein Vorhaben erforderlich sind. Das könnten beispielsweise Kosten für den Kauf eines Grundstücks oder einer Immobilie, für die Anschaffung einer besonderen Ausstattung, eines Fahrzeugs oder einmalig anfallende Gründungs- und Beratungskosten sein. Auch solltest du unbedingt die Kosten einer betriebsbedingten Anlaufphase berücksichtigen. So könnte es beispielsweise einige Wochen oder Monate dauern, bis deine WGs voll besetzt sind. Solltest du bis zu deinem Break-even-Point, also dem Zeitpunkt, ab dem du mit deinem Vorhaben deine laufenden Kosten decken kannst, anfangs mit Verlusten rechnen, so musst du die Verluste deiner Anlaufphase in deinen Investitionskosten berücksichtigen. Plane dazu zunächst einen groben Puffer ein, den du verfeinerst, wenn du deine Rentabilitätsübersicht erstellst.

## Aufschlüsselung von Baukosten mittels DIN 276

Bei der Ermittlung der Baukosten für deinen Pflegehof kannst du dich von einer Architekt:in unterstützen lassen. Sie kann dir, je nach Reifegrad des

Planungsstandes, erste Kostenschätzungen oder bereits deutlich detailliertere Kostenberechnungen zur Verfügung stellen. Dazu wird sie sich in der Regel an der DIN 276<sup>9</sup> orientieren. Diese ist ein etablierter Standard der Bauwirtschaft, auf dessen Grundlage Architekt:innen Kostenberechnungen und Kostenschätzungen für Bauvorhaben strukturieren. In der DIN 276 wird vorgeschlagen, die Baukosten eines Projekts in acht sogenannte Kostengruppen einzuteilen. Diese Kostengruppen bestehen jeweils aus drei Ebenen, mit deren Hilfe unterschiedliche Detaillierungsgrade abgebildet werden können. Dazu werden den Kostengruppen die Nummern 100 bis 800 zugewiesen, wobei die 10er-Ebenen Untergruppen der 100er-Ebene darstellen und die 1er-Ebene Untergruppen der 10er-Ebene. So umfasst die Kostengruppe 300 beispielsweise alle das Bauwerk und die Baukonstruktion betreffenden Kosten. In der Untergruppe 360 sind dann alle Kosten enthalten, die die Dachkonstruktionen betreffen, welche wiederum in den Untergruppen 361 bis 369 noch einmal detaillierter aufgeschlüsselt sind.<sup>9</sup> In deiner Investitionskostenplanung solltest du deine Baukosten nach der DIN 276 ausweisen. Damit nutzt du einen branchenüblichen Standard, der dir die Zusammenarbeit mit einer Architekt:in, Bauunternehmen, Unterstützer:innen und Banken erleichtern wird.

Für den Anfang reicht eine Aufschlüsselung der Kosten auf Ebene der 100er-Kostengruppen. Später solltest du dich für eine höhere Planungssicherheit um eine Aufschlüsselung auf 10er-Ebene bemühen – insbesondere dann, wenn du die Zusammenarbeit mit einer Bank anstrebst. Eine Aufschlüsselung der Kostengruppen findest du in Tabelle 7-1.

Tabelle 7-1: Auflistung der Baukosten nach DIN 276-Kostengruppen

| KG 100 | Grundstück                    | KG 500 | Außenanlagen und Freiflächen              |
|--------|-------------------------------|--------|-------------------------------------------|
| 110    | Grundstückswert               | 510    | Erdbau                                    |
| 120    | Grundstücksnebenkosten        | 520    | Gründung, Unterbau                        |
| 130    | Rechte Dritter                | 530    | Oberbau, Deckschichten                    |
| KG 200 | Vorbereitende Maßnahmen       | 540    | Baukonstruktionen                         |
| 210    | Herrichten                    | 550    | Technische Anlagen                        |
| 220    | Öffentliche Erschließung      | 560    | Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen |
| 230    | Nichtöffentliche Erschließung | 570    | Vegetationsflächen                        |

| 240    | Ausgleichsmaßnahmen und - abgaben                                 | 580    | Wasserflächen                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------|
| 250    | Übergangsmaßnahmen                                                | 590    | Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen |
| KG 300 | Bauwerk- und Baukonstruktionen                                    | KG 600 | Ausstattung und Kunstwerke                          |
| 310    | Baugrube/Erdbau                                                   | 610    | Allgemeine Ausstattung                              |
| 320    | Gründung, Unterbau                                                | 620    | Besondere Ausstattung                               |
| 330    | Außenwände/Vertikale Baukonstruktion, außen                       | 630    | Informationstechnische Ausstattung                  |
| 340    | Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen                     | 640    | Künstlerische Ausstattung                           |
| 350    | Decken/Horizontale Baukonstruktionen                              | 690    | Sonstige Ausstattung                                |
| 360    | Dächer                                                            | KG 700 | Baunebenkosten                                      |
| 370    | Infrastrukturanlagen                                              | 710    | Bauherrenaufgaben                                   |
| 380    | Baukonstruktive Einbauten                                         | 720    | Vorbereitung der Objektplanung                      |
| 390    | Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen                          | 730    | Objektplanung                                       |
| KG 400 | Bauwerk – Technische Anlagen                                      | 740    | Fachplanung                                         |
| 410    | Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen                                    | 750    | Künstlerische Leistungen                            |
| 420    | Wärmeversorgungsanlagen                                           | 760    | Allgemeine Baunebenkosten                           |
| 430    | Raumlufttechnische Anlagen                                        | 790    | Sonstige Baunebenkosten                             |
| 440    | Elektrische Anlagen                                               | KG 800 | Finanzierung                                        |
| 450    | Kommunikations-, sicherheits- und informations-technische Anlagen | 810    | Finanzierungsnebenkosten                            |
| 460    | Förderanlagen                                                     | 820    | Fremdkapitalzinsen                                  |
| 470    | Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen              | 830    | Eigenkapitalzinsen                                  |
| 480    | Gebäude- und Anlagenautomation                                    | 840    | Bürgschaften                                        |
| 490    | Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen                         | 890    | Sonstige Finanzierungskosten                        |

Quelle: Eigene Darstellung nach Deutsches Institut für Normung e. V.<sup>9</sup>

Ergänzende Hinweise zu einzelnen Kostengruppen und sonstigen Investitionskosten

Unserer Erfahrung nach entfällt auf die Kostengruppen 300 bis 600 ein Großteil deiner Baukosten, häufig 60 bis 80 % der Gesamtkosten. Darüber hinaus sind die Kostengruppen 300 bis 600 häufig mit besonders hohen planerischen Unwägbarkeiten verbunden. Daher erwarten Finanzierungspartner:innen, dass du für diese Kostengruppen einen entsprechenden Sicherheitspuffer einplanst. Je nach Reifegrad deines Projekts sollte dieser zwischen fünf und 20 % liegen. Möchtest du diesen Sicherheitspuffer eher gering halten, kannst du dich (gemeinsam mit einer Architekt:in) darum bemühen, mehr Planungssicherheit herzustellen. Dazu kannst du den Detaillierungsgrad deiner Planung erhöhen, frühzeitig erste Kostenindikationen von entsprechenden Fachfirmen einholen und dir, wenn möglich, sogar konkrete Angebote erstellen lassen.

Auch die in der Kostengruppe 800 abgebildeten Finanzierungskosten solltest du nicht unterschätzen. Solltest du dein Vorhaben mithilfe eines Bankdarlehens finanzieren, so wirst du die Darlehensmittel in der Bauphase in der Regel schrittweise abrufen. Dabei entstehen meist bereits Zinskosten. Zudem musst du mit Bereitstellungsentgelten, Verwaltungsgebühren und sonstigen Finanzierungsnebenkosten rechnen. Da du während der Bauphase noch keine laufenden Einnahmen hast, musst du die in dieser Zeit anfallenden Finanzierungskosten deinen Investitionskosten zurechnen und gegebenenfalls mitfinanzieren.

Beispielhafte Investitionskostenplanung

In Tabelle 7-2 findest du eine beispielhafte Investitionskostenplanung. Die eingetragenen Euro-Beträge sind völlig frei erfunden, dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sollen dir dabei helfen, die Struktur der Tabellen leichter zu verstehen.

Tabelle 7-2: Beispielhafte Investitionskostenplanung nach Kostengruppen der DIN 276<sup>9</sup>

| Baukosten                                               |                            |          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------|
| KG 100 Grundstück                                       | 110 Grundstückswert        | 45,00 €  |
|                                                         | 120 Grundstücksnebenkosten | 10,00 €  |
|                                                         | 130 Rechte Dritter         | 5,00 €   |
|                                                         | Summe                      | 60,00 €  |
| KG 200 Vorbereitende Maßnahmen                          | ...                        | ...      |
|                                                         | Summe                      | 15,00 €  |
| KG 300 Bauwerk- und Baukonstruktionen                   | ...                        | ...      |
|                                                         | Summe                      | 150,00 € |
| KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen                     | ...                        | ...      |
|                                                         | Summe                      | 75,00 €  |
| KG 500 Außenanlagen und Freiflächen                     | ...                        | ...      |
|                                                         | Summe                      | 50,00 €  |
| KG 600 Ausstattung und Kunstwerke                       | ...                        | ...      |
|                                                         | Summe                      | 25,00 €  |
| KG 700 Baunebenkosten                                   | ...                        | ...      |
|                                                         | Summe                      | 15,00 €  |
| KG 800 Finanzierung                                     | ...                        | ...      |
|                                                         | Summe                      | 10,00 €  |
| 10 % Puffer für Unvorhergesehenes auf KG 300 bis KG 600 |                            | 30,00 €  |
| Summe Baukosten                                         |                            | 430,00 € |
| Betriebsbedingte Investitionen                          |                            |          |
| Gründungskosten                                         |                            | 5,00 €   |
| Fahrzeug                                                |                            | 5,00 €   |
| ...                                                     |                            | ...      |
| Puffer für Anlaufphase bis Break-even                   |                            | 10,00 €  |
| Summe betriebsbedingte Investitionen                    |                            | 20,00 €  |
| Summe Kapitalbedarf                                     |                            | 450,00 € |

| Deckung Kapitalbedarf |                          |          |
|-----------------------|--------------------------|----------|
| Eigenkapital          | Eigene Mittel            | 75,00 €  |
|                       | Zuwendungen und Spenden  | 25,00 €  |
|                       | Fördermittel             | 25,00 €  |
|                       | Nachrangdarlehen         | 25,00 €  |
|                       | ...                      | ...      |
|                       | Summe                    | 150,00 € |
|                       | Anteil Kapitalbedarf     | 33,33 %  |
| Fremdkapital          | Bankdarlehen (gefördert) | 200,00 € |
|                       | Hausbankdarlehen         | 100,00 € |
|                       | ...                      | ...      |
|                       | Summe                    | 300,00 € |
|                       | Anteil Kapitalbedarf     | 66,67 %  |

Möglichkeiten der Kapitalakquise

Hast du alle deine Investitionskosten dargestellt, kannst du nun zum ersten Mal deinen Gesamtkapitalbedarf sehen. In Tabelle 7-3 haben wir einige Möglichkeiten für dich dargestellt, wie du das für die Realisierung deines Pflegehofs erforderliche Kapital aufbringen kannst:

Tabelle 7-3: Möglichkeiten der Kapitalakquise

| Quelle       | Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bankdarlehen | Bankdarlehen können eine große und wichtige Rolle bei der Finanzierung eines Pflegehofs spielen – besonders dann, wenn mit deinem Vorhaben ein Bauprojekt verbunden ist. Hast du ein solides und tragfähiges Geschäftskonzept erarbeitet, kannst du versuchen, eine Bank zu finden, die bereit ist, 60 bis 80 % deiner Baukosten zu finanzieren. Die vereinbarten Darlehenslaufzeiten liegen dabei meist zwischen 20 und 30 Jahren – in Ausnahmefällen auch darüber und darunter. Je länger deine angestrebte Laufzeit und je geringer dein eingebrachtes Eigenkapital ausfällt, desto höher werden die von einer Bank aufgerufenen Zinsen sein. Diese werden meist auf einige Jahre festgeschrieben und müssen anschließend neu verhandelt werden. Für die Ausgabe eines Bankdarlehens musst du in der Regel entsprechende Sicherheiten bereitstellen. So wird sich eine finanzierende Bank ihr Darlehen |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | immer durch die Eintragung einer Grundschuld (also einer Art Pfandrecht auf dein Grundstück und deine Immobilien) absichern lassen und gegebenenfalls zusätzliche Besicherungen wie Bürgschaften oder Ähnliches fordern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eigene Mittel   | Eigene Mittel in dein Vorhaben einfließen zu lassen, ist sicherlich die unkomplizierteste Möglichkeit, dein Projekt voranzubringen. Neben finanziellen Mitteln kannst du auch Sachwerte zu deinem Vorhaben beisteuern. So könntest du beispielsweise auch ein Grundstück oder Gebäude einbringen. Auch kannst du eigene Mittel bei der Aufnahme eines Bankdarlehens als Sicherheit bereitstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Eigenleistungen | Eigenleistungen sind Tätigkeiten, die du oder andere Unterstützer:innen vergünstigt oder unentgeltlich im Rahmen deines Bauvorhabens erbringen. Immer dann, wenn du diese Tätigkeiten alternativ bei einer professionalisierten Firma beauftragen würdest, kannst du versuchen, die Eigenleistung auch gegenüber einer Bank als Eigenkapital geltend zu machen. <sup>10,11</sup> Mit der Erbringung von Eigenleistungen kannst du einige Investitionskosten sparen, Unterstützer:innen gewinnen und das Engagement rund um dein Projekt aktivieren. Zudem stärkt die Erbringung von Eigenleistungen die Bindung aller Beteiligten mit dem Projekt. Wenn du Eigenleistungen im Rahmen der Bauarbeiten erbringen möchtest, solltest du stets darauf achten, dass die erbrachten Eigenleistungen in einer entsprechenden Mindestqualität erfolgen und terminlich so ausgeführt werden, dass kein folgendes Gewerk in seinem Auftrag behindert wird. Außerdem musst du beachten, dass du für in Eigenleistung erbrachte Arbeiten, anders als bei den meisten professionellen Gewerken, im Schadensfall keine Gewährleistungsansprüche geltend machen kannst. Eine Architekt:in kann dich sicher dabei unterstützen, Arbeitspakete zu definieren, die für die Erbringung von Eigenleistungen geeignet sind. |
| Erbbaurecht     | Die Vereinbarung von Erbbaurechten ist zwar keine direkte Möglichkeit der Kapitalakquise, kann aber helfen, den gesamten Kapitalbedarf in einem Projekt zu senken. Die Idee hinter einem Erbbaurecht ist es, die Gebäude und Anlagen auf einem Grundstück wirtschaftlich vom Boden zu trennen. <sup>12</sup> Das bedeutet, dass von einer Bauherr:in nur das Recht erworben wird, ein bestimmtes Grundstück zu nutzen und dieses zu bebauen. Das Grundstück selbst wird jedoch nicht gekauft. Typischerweise werden Nutzungsrechte für einen Zeitraum zwischen 50 und 99 Jahren vereinbart. Dafür erhält die Eigentümer:in einen regelmäßigen sogenannten Erbbauzins, also eine Art Pacht. Das bedeutet, dass du mit der Vereinbarung von Erbbaurechten den Kapitalbedarf deines Vorhabens grundsätzlich senken kannst, da du das Kapital für den Kauf des Grundstücks nicht aufbringen musst. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Erbbaurechte von Banken häufig unterschiedlich gewertet werden. Während diese Vorgehensweise von einigen Banken geschätzt wird, wird sie von anderen eher verhalten betrachtet und nicht selten ganz abgelehnt. Als häufiger Grund wird dazu angeführt, dass durch das Fehlen des Eigentums am Grundstück zusätzliche Risiken entstehen, die abgesichert             |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | werden müssen. Dabei entscheidend ist insbesondere die Ausgestaltung des Erbpachtvertrages. Wenn das Thema Erbbaurecht für dich infrage kommt und du dein Vorhaben mithilfe einer Bank finanzieren möchtest, solltest du frühzeitig mit dieser ins Gespräch gehen; am besten bereits vor dem Abschluss eines Erbpachtvertrages.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zuwendungen und Spenden | Zuwendungen und Spenden sind eine angenehme Form zur Kapitalakquise. Sie werden ohne direkte Gegenleistung erbracht und kommen deinem Vorhaben vollständig zugute. Grundsätzlich dürfen alle natürlichen und juristischen Personen dieser Art Gelder entgegennehmen. Sogenannte Spendenquittungen, die Spender:innen benötigen, um ihre Spende steuerlich abzusetzen, können jedoch nur von gemeinnützigen Organisationen ausgegeben werden. Auch die Auszahlung von Stiftungsgeldern ist meist an die Gemeinnützigkeit eines Vorhabens gebunden. Derzeit gibt es in Deutschland über 25.000 Stiftungen. Davon sind rund 84 % der Stiftungen als sogenannte fördernde Stiftungen kategorisiert. <sup>13</sup> Das bedeutet, sie vergeben Fördergelder an Dritte (beispielsweise Einzelpersonen, Organisationen oder Institutionen) und unterstützen damit Projekte in ganz unterschiedlichen Bereichen. Eine Übersicht fördernder Stiftungen findest du beispielsweise auf der Seite des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen oder auch des Deutschen Stiftungszentrums. Insbesondere größere Stiftungen haben längere Vorlaufzeiten und umfangreiche Bewerbungsverfahren. Plane daher für die Akquise von Zuwendungen und Spenden in deinem Projekt ausreichend Zeit ein. Solltest du dich dafür entscheiden, einen größeren Teil deines Kapitalbedarfs über Stiftungsgelder und Spenden abzudecken, solltest du prüfen, inwieweit du mit einer professionellen Fundraiser:in zusammenarbeiten möchtest. Diese kann dich fachlich und tatkräftig bei der Aufstellung und Umsetzung einer Fundraising-Strategie begleiten. Beachte darüber hinaus beim Einsammeln von Zuwendungen und Spenden, dass Geber:innen ihre Mittel an einen Zweck binden können. <sup>14</sup> Das bedeutet, du darfst diese Gelder nur für den von der Geber:in vorgesehenen Zweck einsetzen. Solltest du sie für diesen Zweck nicht oder nicht mehr einsetzen können, musst du die Geber:in um Erlaubnis bitten, die Spende anderweitig einsetzen zu dürfen und sie im Zweifelsfall zurückzahlen. |
|                         | Förderungen sind Unterstützungsleistungen, die von privaten oder öffentlichen Stellen gewährt werden, um gesellschaftlich wünschenswerte Ziele voranzubringen. Förderungen werden auf ganz unterschiedliche Art und Weise vergeben. So können sie beispielsweise als finanzielle Mittel bereitgestellt werden, in Form von Rechten oder Sicherheiten kommen oder schlicht als vergünstigte Konditionen (beispielsweise bei geförderten Kreditprogrammen). Die meisten Förderungen werden über sogenannte Förderprogramme vergeben. In diesen werden meist klare Förderziele, Bewerbungsverfahren und Kriterien für Antragsteller:innen definiert. <sup>15</sup> Unserer Erfahrung nach können Förderungen eine tolle Möglichkeit sein, Projekte zu finanzieren. Gleichzeitig kommen Förderungen immer zu einem gewissen Preis: Je nach Programm sind Förderungen mit moderatem bis hohem Aufwand für die Akquise und Verwaltung der Gelder verbunden. Meist müssen Antragsteller:innen den fördernden Institutionen sehr genau darlegen, wozu die beantragten Gelder verwendet werden (sollen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Förderungen  | Dazu müssen sie beispielsweise im Vorfeld und im Nachgang entsprechende Unterlagen wie Sachberichte oder Mittelverwendungsnachweise anfertigen. Auch besteht oftmals eine gewisse Diskrepanz zwischen den in den Förderprogrammen definierten Kriterien und der Realität in den geförderten Projekten. Diese Lücke gilt es durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Fördernden und Geförderten sowie eine pragmatische Anwendung der Regelungen auf beiden Seiten zu schließen. Um passende Förderungen zu finden, gibt es spezialisierte Förderdatenbanken auf Bundes-, Landes- und EU-Ebene wie beispielsweise die Förderdatenbank des Bundes oder die EU-Förderdatenbank „Funding & Tenders“. Diese bieten einen Überblick über aktuelle Programme, Zielgruppen und Förderschwerpunkte. Neben den übergeordneten Förderdatenbanken gibt es zudem branchen- oder themenspezifische Datenbanken, wie die WIN-Förderdatenbank für gemeinschaftliche Wohnformen. Besonders attraktive Programme sind häufig dort zu finden, wo gesellschaftlich wichtige Themen im Fokus stehen – etwa Innovation und Forschung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit oder soziale Innovationen. So fördern manche Ministerien oder Landesbanken gezielt innovative Vorhaben, während es auf lokaler Ebene auch kleinere Zuschüsse für konkrete Maßnahmen gibt (beispielsweise Energieeffizienzmaßnahmen in Gebäuden oder Investitionen in nachhaltige Technologien). Wichtig ist: Förderungen decken in den meisten Fällen nicht 100 % der Kosten, sondern stellen nur eine Teilförderung dar. Das bedeutet, dass Antragsteller:innen in der Regel einen Eigenanteil leisten oder ergänzende Finanzierungsquellen einplanen müssen. Fördernde Institutionen können öffentliche Stellen wie Ministerien, Kommunen, Länder, Bund oder die EU, Banken wie die KfW oder Landesbanken sowie private Stiftungen sein. Die Landschaft ist vielfältig, sodass es sich lohnt, gezielt zu recherchieren und verschiedene Möglichkeiten zu kombinieren. In vielen Fällen kann sich die Beauftragung einer professionellen Fördermittelberater:in lohnen. Diese unterstützt dich dabei, die für dein Vorhaben geeigneten Fördermittel zu identifizieren, Anträge zu stellen und die Anforderungen in der Abwicklung zu erfüllen. |
| Crowdfunding | Beim Crowdfunding wird versucht, mithilfe von vielen kleinen Unterstützer:innen (der „Crowd“) ein Vorhaben zu realisieren. Meist erfolgt dies über eine Internet-Plattform, auf der das Projekt (beziehungsweise die sogenannte „Kampagne“) vorgestellt und der Zahlungsverkehr abgewickelt wird. <sup>16</sup> Typischerweise erhalten Unterstützer:innen von Crowdfunding-Kampagnen eine kleine Gegenleistung für ihre Unterstützung. Meist gilt dabei ein „Alles-oder-nichts-Prinzip“. Das bedeutet, nur Projektträger:innen von Kampagnen, deren vorher definiertes Finanzierungsziel im Laufe der Kampagnen-Dauer auch tatsächlich erreicht wird, können sich die eingeworbenen Gelder auszahlen lassen. Bei nicht erfolgreichen Kampagnen erhalten die Unterstützer:innen ihr Geld zurück. Einige Plattformen haben sich stattdessen auf rein spendenbasierte Kampagnen ohne Gegenleistung spezialisiert. Meist sind für den erfolgreichen Abschluss einer Crowdfunding-Kampagne umfangreiche Marketingaktivitäten und ein aktives Community-Management erforderlich. <sup>17/18</sup> Die durchschnittliche Höhe für Crowdfunding-Kampagnen liegt unter 10.000 Euro. Projekte mit Finanzierungszielen im fünf- oder sechsstelligen Bereich sind möglich, aber deutlich seltener. <sup>16</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Crowdinvesting                                            | <p>Eine andere Möglichkeit, viele kleine Unterstützer:innen an deinem Vorhaben zu beteiligen, ist das sogenannte Crowdinvesting.<sup>16,19</sup> Ähnlich wie beim Crowdfunding findet die Abwicklung meist über Internet-Plattformen statt, wobei sich einige dieser Plattformen auf wachstumsorientierte Geschäftsmodelle fokussiert haben. Auch einige Banken betreiben inzwischen eigene Crowdinvesting-Plattformen. Auf welche Weise die Crowd dann konkret in dein Projekt investieren kann, ist sehr unterschiedlich. So kannst du den Unterstützer:innen beispielsweise Gesellschaftsanteile oder auch verschiedene Darlehensarten anbieten. Je nach Ausgestaltung wird auch vom sogenannten Crowdlending gesprochen.<sup>16,20</sup> Grundsätzlich eignen sich diese Finanzierungsformen für die Realisierung eines Wohn-Pflege-Projekts. Viele Plattformen verfügen bereits über eine investitionswillige und aktive Mitgliederschaft. Gleichzeitig musst du mit teils hohen Bearbeitungsentgelten und Gebühren rechnen. Auch erwarten auf diese Weise gewonnene Unterstützer:innen meist entsprechende finanzielle Erfolgsaussichten. Daher handelt es sich bei Crowdinvesting häufig um vergleichsweise „teures“ Kapital.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nachrangdarlehen mit qualifizierter Rangrücktrittsklausel | <p>Eine beliebte Variante des Crowdinvestings beziehungsweise Crowdlendings (auch unabhängig von Internet-Plattformen) ist die Ausgabe von sogenannten Nachrangdarlehen mit qualifizierter Rangrücktrittsklausel.<sup>21,22</sup> Sie werden bei der Finanzierung von Wohn-Pflege-Projekten gerne und erfolgreich verwendet, weshalb wir ihnen einen eigenen Punkt in dieser Tabelle widmen. Bei diesem Modell nimmst du mit deinem Projekt bei einer, mehreren oder vielen Unterstützer:innen Darlehen auf. Die Modalitäten ähneln denen von Bankdarlehen. Du erhältst also Kapital und die Darlehensgeber:innen Zinsen. Tilgen kannst du das Darlehen je nach Vereinbarung. Üblich sind auch sogenannte endfällige Nachrangdarlehen. Das bedeutet, du tilgst das Darlehen zum Ablauf seiner Laufzeit mit der Rückzahlung des gesamten Darlehensbetrags. Die Besonderheit von Nachrangdarlehen ergibt sich aus der sogenannten qualifizierten Rangrücktrittsklausel. In dieser wird in der Regel vereinbart, dass die Geber:in eines Nachrangdarlehens im Rang hinter eine finanzierende Bank zurücktritt. Das bedeutet, dass im Fall von Zahlungsschwierigkeiten eine finanzierende Bank vorrangig vor Nachrangdarlehensgeber:innen bedient wird. Dadurch nehmen Nachrangdarlehen aus der Sicht von Banken einen eigenkapitalähnlichen Zustand an und werden damit deiner Eigenkapitalquote zugerechnet. Zwar lassen sich Nachrangdarlehensgeber:innen ihr höheres Ausfallrisiko in der Regel mit einem höheren Zins vergüten, so stellt dieses Finanzierungsmodell dennoch eine tolle Möglichkeit dar, Unterstützer:innen für die Finanzierung des eigenen Projekts zu gewinnen. Mit Nachrangdarlehen können insbesondere Personen adressiert werden, die ihr Geld nicht spenden können oder wollen, dieses jedoch sozial-ökologisch-verantwortungsbewusst anlegen möchten. Bevor du dich jedoch entscheidest, Nachrangdarlehen auszugeben, solltest du dich unbedingt juristisch und steuerlich beraten lassen. Die Ausgabe einiger Finanzprodukte ist staatlich eng reguliert. Bei einer falschen Herangehensweise können schnell ein sogenanntes „erlaubnispflichtiges Bankgeschäft“, eine sogenannte „Prospekt-Pflicht“ oder andere rechtliche Verpflichtungen entstehen.<sup>21</sup></p> |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Genossenschaftseinlagen | <p>Den Gründer:innen einer Sozialgenossenschaft steht mit dem Modell der sogenannten Genossenschaftseinlagen ein zusätzliches Finanzierungsinstrument zur Verfügung.<sup>23</sup> Eine Mindesteinlage muss bei Eintritt von jedem Genossenschaftsmitglied geleistet werden. Weitere Genossenschaftsanteile können meist freiwillig gezeichnet werden. Die genauen Bedingungen, wie beispielsweise die Höhe eines Genossenschaftsanteils, wer wann wie viele Anteile zu zeichnen hat und wie diese gekündigt werden können, sind in der jeweiligen Satzung der Genossenschaft geregelt.<sup>23</sup> Wichtig zu erwähnen ist, finden wir, dass bei Genossenschaftseinlagen in der Regel die Rendite nicht im Vordergrund steht. Genossenschaftsmitglieder erhalten beim Austritt aus einer Genossenschaft ihre Einlage meist in der ursprünglich eingezahlten Höhe zurück. Zwar ist es grundsätzlich möglich, Mitglieder in wirtschaftlich guten Jahren an der positiven Entwicklung der Genossenschaft zu beteiligen (beispielsweise über eine Verzinsung der Einlagen, kleine Gewinnausschüttungen oder Rückvergütungen), ein dauerhafter Wertzuwachs der Genossenschaft selbst wird den Einlagen der Mitglieder allerdings nicht unmittelbar zugerechnet. Weitere Einschränkungen kann es im Fall einer Gemeinnützigkeit geben.<sup>24,25</sup></p> |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Manchmal ist ein Lachen die schönste Form von Begleitung.

## Erstellung einer Rentabilitätsübersicht

Nachdem du deine Investitionskosten geplant hast, folgt im nächsten Schritt die Erstellung einer Rentabilitätsübersicht. Mit ihr prüfst du, ob dein Pflegehof im laufenden Betrieb wirtschaftlich tragfähig ist, also ob deine regelmäßigen Erträge ausreichen, um die laufenden Aufwendungen dauerhaft zu decken.<sup>26</sup> Anders als in der späteren Liquiditätsplanung geht es hier nicht in erster Linie darum, wann tatsächlich Geld auf deinem Konto eingeht oder abfließt, sondern darum, den wirtschaftlichen Erfolg deines Vorhabens periodengerecht abzubilden. Das bedeutet, du versuchst, Erträge und Aufwendungen immer möglichst dem Zeitpunkt zuzuordnen, an dem der Ertrag/Aufwand wirtschaftlich verursacht wurde.<sup>26</sup> Auch bei der Erstellung einer Rentabilitätsübersicht wirst du in der Regel schrittweise und in mehreren Durchläufen vorgehen, um deine Annahmen zu Umsätzen und Kosten so lange zu überprüfen und anzupassen, bis ein stimmiges und belastbares Ergebnis entsteht.

### Die Struktur einer Rentabilitätsübersicht

Deine Rentabilitätsübersicht sollte einer klaren und nachvollziehbaren Struktur folgen. Im Kern beantwortet sie die Frage, welche laufenden Erträge dein Pflegehof erwirtschaften muss, damit alle laufenden Aufwendungen gedeckt sind und darüber hinaus ein tragfähiges Ergebnis entsteht. In der Praxis hat es sich bewährt, zunächst die regelmäßig anfallenden Kosten möglichst vollständig zu erfassen und daraus anschließend abzuleiten, welche Umsätze erzielt werden müssen. Im Konzept Pflegehof ergeben sich diese Umsätze in der Regel vor allem aus Mieten, Betriebskostenvorauszahlungen und möglichen zusätzlichen Leistungen.

In den Zeilen deiner Tabelle stellst du nacheinander die Erträge und Aufwendungen deines Betriebs dar. Du beginnst mit den Umsätzen. Darunter führst du die laufenden Kosten deines Betriebs auf, zum Beispiel Betriebskosten, Personalkosten, Verwaltungsaufwendungen, Instandhaltungskosten sowie weitere regelmäßig anfallende Positionen. Auch kleinere Posten wie Versicherungen, Beiträge, Fahrtkosten, Büromaterial oder Beratungsleistungen solltest du dabei nicht übersehen. Anschließend verrechnest du diese Positionen miteinander und erhältst dein Betriebsergebnis. Dieses zeigt dir, wie rentabel dein operatives Geschäft ist, wenn du es zunächst isoliert betrachtest. Danach berücksichtigst du die Abschreibungen auf die Vermögensgüter deines Betriebs. Zusätzlich ziehst du anfallende Zinskosten

ab und rechnest etwaige Zinseinnahmen hinzu. Auf dieser Grundlage kannst du dann die voraussichtlichen Steuern ermitteln und gelangst zu deinem Ergebnis. In den Spalten deiner Tabelle weist du die Beträge auf monatlicher, quartalsweiser oder jährlicher Basis aus. Eine beispielhafte Darstellung findest du in Tabelle 7-4. Bitte beachte, dass die eingetragenen Werte fiktiv sind und lediglich dem Verständnis dienen, welche Positionen wie miteinander zu verrechnen sind.

Während du in der Liquiditätsplanung deines Finanzplans die tatsächlichen Zu- und Abflüsse auf deinem Konto betrachtest, wird in der Rentabilitätsübersicht teilweise mit fiktiven Rechengrößen kalkuliert.<sup>27</sup> Dazu gehören insbesondere die Abschreibungen, deren Verständnis für viele Menschen herausfordernd ist. Die Grundidee hinter Abschreibungen ist es, den Werteverzehr von bestimmten Vermögensgütern wie beispielsweise Gebäuden, Fahrzeugen, Ausstattungsgegenständen und mehr über ihren Nutzungszeitraum zu verteilen.<sup>28,29</sup> Ein Beispiel: Wenn du ein neues Auto für deinen Pflegehof für einen Preis von 12.000 Euro kaufst, hat es am Tag des Kaufes einen Wert von 12.000 Euro. Je mehr du dieses Auto nun nutzt, desto mehr wird es an Wert verlieren. Dieses Prinzip soll durch die Abschreibungen in deiner Rentabilitätsübersicht abgebildet werden. Das bedeutet, du setzt nicht die Erwerbskosten am Tag des Kaufs an, sondern verteilst die Kosten des Autos über seinen Nutzungszeitraum. Welche Vermögensgüter du über welche Zeiträume abschreiben darfst beziehungsweise musst, ist in Deutschland gesetzlich vorgeschrieben. Eine erste Übersicht kannst du dir mit den Abschreibungstabellen des Bundesfinanzministeriums verschaffen.<sup>30</sup> Der Neuwagen aus unserem Beispiel wird nach aktueller Rechtsprechung beispielsweise über sechs Jahre abgeschrieben. Das bedeutet, in deiner Rentabilitätsübersicht steht jedes Jahr eine Abschreibung von 2.000 Euro. Der angenommene Werteverzehr mindert dein Betriebsergebnis und damit auch deine Steuerlast. Dass es sich hierbei um einen eher buchhalterischen und nicht tatsächlich eintreffenden Aufwand handelt, ist beabsichtigt. Dadurch zeigt sich auch der Hauptunterschied zur im nächsten Schritt folgenden Liquiditätsplanung. Während du in der Rentabilitätsübersicht versuchst, möglichst periodengerecht zu ermitteln, wie wirtschaftlich dein Vorhaben ist, stellst du in der Liquiditätsplanung nur die tatsächlichen Zahlungen dar.<sup>27,31</sup> Wenn du in der Rentabilitätsübersicht also eine Abschreibung von jährlich 2.000 Euro ausweist, stellst du in der Liquiditätsplanung nur die einmalige Zahlung von 12.000 Euro dar. Da das Thema Abschreibungen leicht unübersichtlich und komplex werden kann und insbesondere bei Vorhaben mit hohen Vermögenswerten einen großen Einfluss auf die Finanzplanung hat, empfiehlt es sich, zu diesem Thema die Unterstützung durch einen Steuerberater:in einzuholen.

Tabelle 7-4: Beispielhafte Rentabilitätsübersicht

|                                 |                                                           | Jahr 2026        |                  |                  |     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----|
|                                 | Position                                                  | Januar           | Februar          | März             |     |
| Umsatz                          | Vermietung                                                | 100,00 €         | 175,00 €         | 225,00 €         | ... |
|                                 | Betriebskosten-vorauszahlung (Vermietung)                 | 70,00 €          | 95,00 €          | 120,00 €         | ... |
|                                 | Zusätzliche Leistungen                                    | 50,00 €          | 75,00 €          | 100,00 €         | ... |
|                                 | ...                                                       | 130,00 €         | 130,00 €         | 130,00 €         | ... |
|                                 | Summe                                                     | 350,00 €         | 475,00 €         | 575,00 €         | ... |
| Betriebskosten                  | Betriebskosten (Vermietung)                               | 75,00 €          | 100,00 €         | 125,00 €         | ... |
|                                 | Personalkosten                                            | 125,00 €         | 125,00 €         | 125,00 €         | ... |
|                                 | Verwaltungskosten, Beiträge & Gebühren                    | 50,00 €          | 50,00 €          | 50,00 €          | ... |
|                                 | Instandhaltungskosten                                     | 50,00 €          | 50,00 €          | 50,00 €          | ... |
|                                 | ...                                                       | 25,00 €          | 25,00 €          | 25,00 €          | ... |
|                                 | Summe                                                     | 325,00 €         | 350,00 €         | 375,00 €         | ... |
| <b>Betriebs-<br/>ergebnis</b>   | <b>Umsatz<br/>- Betriebskosten</b>                        | <b>+25,00 €</b>  | <b>+125,00 €</b> | <b>+200,00 €</b> | ... |
| Abschreibungen                  |                                                           | 75,00 €          | 75,00 €          | 75,00 €          | ... |
| Zinskosten                      |                                                           | 55,00 €          | 55,00 €          | 55,00 €          | ... |
| Zinseinnahmen                   |                                                           | 5,00 €           | 5,00 €           | 5,00 €           | ... |
| <b>Ergebnis vor<br/>Steuern</b> | <b>Betriebsergebnis<br/>+/- Zinsen<br/>Abschreibungen</b> | <b>-100,00 €</b> | <b>0,00 €</b>    | <b>+75,00 €</b>  | ... |
| Steuern                         |                                                           | 0,00 €           | 0,00 €           | 22,50 €          | ... |
| <b>Ergebnis</b>                 | <b>Ergebnis vor Steuern<br/>- Steuern</b>                 | <b>-100,00 €</b> | <b>0,00 €</b>    | <b>52,50 €</b>   | ... |
| Umsatzrendite                   | Ergebnis/Summe Umsatz                                     | -                | 0,00 %           | +9,13 %          | ... |

## Hinweise zu den einzelnen Positionen

- In die Planung deiner Umsätze fließen die Einnahmen aus allen deinen angebotenen Leistungen ein. Dabei solltest du gegebenenfalls einen kleinen Abschlag berücksichtigen. Auf deinem Pflegehof kann es aus unterschiedlichen Gründen immer mal wieder vorkommen, dass ein Zimmer leer steht. Daher würden wir dir empfehlen, mit einer Auslastung von 90 bis 95 % zu kalkulieren und somit 5 bis 10 % Umsatzeinbußen anzunehmen.
- Bei der Planung der Nebenkosten solltest du diesen Leerstand ebenfalls berücksichtigen. Zwar können Vermieter:innen in Deutschland bestimmte in der sogenannten BetrKV (Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten) festgelegte Nebenkosten auf die Mieter:innen umlegen, so müssen sie die auf leerstehende Flächen entfallenden Nebenkosten jedoch selbst tragen.<sup>32</sup>
- Vergiss bei der Planung deiner Personalkosten nicht, die Sozialabgaben zu berücksichtigen. Eine solide Annahme ist es, zu den Bruttolöhnen rund 25 bis 30 % hinzuzurechnen.<sup>33</sup>
- Auch solltest du an alle kleineren Positionen wie Versicherungen, Fahrtkosten, Reparaturen und Instandhaltungen, Beiträge für Kammern oder Fachverbände, Büromaterial oder Ähnliches denken und auch Beratungskosten wie beispielsweise für Rechts- und Steuerberatung nicht unterschätzen.
- Perspektivisch solltest du eine Umsatzrendite von fünf bis zehn Prozent anstreben. Diese kann sich jedoch je nach Vorhaben und Risikoprofil unterscheiden.

## Erstellung einer Liquiditätsplanung

Die Liquiditätsplanung ist der letzte Schritt bei der Erstellung deines Finanzplans. Vereinfacht gesagt kannst du mit ihrer Hilfe ermitteln, wie viel Geld sich zu jedem Zeitpunkt auf dem Geschäftskonto deiner Gesellschaft befindet. Damit stellst du sicher, dass deine Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt zahlungsfähig ist und eingehende Rechnungen, Kreditraten und sonstige Zahlungsverpflichtungen zeitnah begleichen kann. Stellst du bei der Analyse deiner Liquidität fest, dass es in einzelnen Monaten zu Engpässen kommt,

kannst du frühzeitig entsprechende Maßnahmen ergreifen. So kannst du dich beispielsweise um eine frühere Bereitstellung von Finanzierungsmitteln bemühen, einen höheren Kapitalpuffer einplanen (insbesondere für die Anlaufphase) oder spätere Zahlungsziele vereinbaren. Es ist wichtig, dass die Liquidität deiner Gesellschaft stets gegeben ist, da anderenfalls eine Zahlungsunfähigkeit (Insolvenz) und rechtliche Folgen entstehen können.

Anders als in der Rentabilitätsübersicht betrachtest du in der Liquiditätsplanung nicht den periodengerechten wirtschaftlichen Erfolg deines Vorhabens, sondern ausschließlich alle tatsächlichen Ein- und Auszahlungen. Das bedeutet, buchhalterische Größen wie die Abschreibungen bleiben hier unberücksichtigt.<sup>27,31</sup> Dafür erfasst du Zahlungswirkungen, die in der Rentabilitätsübersicht bewusst nicht erscheinen, insbesondere Tilgungen. Als Ausgangspunkt für deine Liquiditätsplanung kannst du das Ergebnis deiner Rentabilitätsübersicht heranziehen und die dort enthaltenen Abschreibungen wieder hinzurechnen. Anschließend ergänzt du alle Mittelzuflüsse und -abflüsse, die sich aus deinem akquirierten Kapital sowie deiner Investitionskostenplanung ergeben. Eine beispielhafte Darstellung findest du in Tabelle 7-5.

Tilgungen berücksichtigst du nur in deiner Liquiditätsplanung, nicht jedoch in deiner Rentabilitätsübersicht. Der Grund dafür ist, dass Tilgungen zwar direkten Einfluss auf deinen Kontostand, nicht jedoch auf den Gewinn deines Betriebs haben. Auch mindern Tilgungen deine Steuerlast nicht.<sup>34</sup> Stell dir vor, du tilgst den Kredit, den du aufgenommen hast, um ein Gebäude auf deinem Pflegehof zu errichten. Mit jedem Euro, den du an die Bank zurückzahlst, sinkt zwar dein Kontostand, gleichzeitig verringern sich aber auch deine Schulden. Deshalb haben Tilgungen keinen Einfluss auf das Betriebsergebnis deines Pflegehofs.

Tabelle 7-5: Beispielhafte Liquiditätsplanung

|                                   |               | Jahr 2026 |         |          |     |
|-----------------------------------|---------------|-----------|---------|----------|-----|
|                                   | Position      | Januar    | Februar | März     | ... |
| Ergebnis zuzüglich Abschreibungen |               | -25,00 €  | 75,00 € | 127,50 € | ... |
| Zugänge                           | Eigene Mittel | 75,00 €   | 0,00 €  | 0,00 €   | ... |

|                             |                                                                              |          |          |           |     |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------|-----|
|                             | Zuwendungen und Spenden                                                      | 15,00 €  | 5,00 €   | 5,00 €    | ... |
|                             | Fördermittel                                                                 | 15,00 €  | 5,00 €   | 5,00 €    | ... |
|                             | Nachrangdarlehen                                                             | 25,00 €  | 0,00 €   | 0,00 €    | ... |
|                             | Bankdarlehen (gefördert)                                                     | 150,00 € | 50,00 €  | 0,00 €    | ... |
|                             | Hausbankdarlehen                                                             | 100,00 € | 0,00 €   | 0,00 €    | ... |
|                             | ...                                                                          | ...      | ...      | ...       | ... |
|                             | Summe                                                                        | 380,00 € | 60,00 €  | 10,00 €   | ... |
| Abgänge                     | Investitionen (Baukosten)                                                    | 330,00 € | 100,00 € | 0,00 €    | ... |
|                             | Betriebsbedingte Investitionen                                               | 5,00 €   | 5,00 €   | 0,00 €    | ... |
|                             | Tilgungen                                                                    | 0,00 €   | 0,00 €   | 50,00 €   | ... |
|                             | ...                                                                          | ...      | ...      | ...       | ... |
|                             | Summe                                                                        | 335,00 € | 105,00 € | 50,00 €   | ... |
| Bargeldbestand / Liquidität | Ergebnis + Abschreibungen + Zugänge - Abgänge + Bargeldbestand des Vormonats | +20,00 € | +50,00 € | +137,50 € | ... |

## Zusammenfassung der Ergebnisse deiner Finanzplanung

Nun hast du die drei wesentlichen Bestandteile deiner Finanzplanung erarbeitet. Mit deiner Investitionsplanung zeigst du, welcher Kapitalbedarf zu Beginn deines Vorhabens entsteht. Mit deiner Rentabilitätsübersicht machst du deutlich, ob dein Betrieb wirtschaftlich tragfähig ist. Und mit deiner Liquiditätsplanung prüfst du, ob zu jedem Zeitpunkt ausreichend finanzielle

Mittel vorhanden sind, um fällige Zahlungsverpflichtungen zu bedienen.<sup>2,4</sup> Erst das Zusammenspiel dieser drei Perspektiven ermöglicht dir und anderen Interessierten eine fundierte Einschätzung über dein Vorhaben. Ein überzeugender Finanzplan ist jedoch mehr als die Summe seiner einzelnen Tabellen.

Damit deine Finanzplanung auch für Dritte schnell und einfach nachvollziehbar ist, solltest du sie um eine prägnante Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse ergänzen. Diese kann dem eigentlichen Zahlenwerk vorangestellt werden und wird häufig als Kurzfassung oder „Executive Summary“ bezeichnet. Sie enthält die zentralen Erkenntnisse aus deiner Investitionskostenplanung, Rentabilitätsübersicht und Liquiditätsplanung in verdichteter Form. Neben einer kurzen Beschreibung deines Vorhabens kann sie auch übersichtliche Grafiken und die wichtigsten Kennzahlen enthalten. Mit einer gut gestalteten Zusammenfassung zeigst du Interessierten, dass du die wirtschaftlichen Zusammenhänge deines Vorhabens verstanden hast und in der Lage bist, sie klar und nachvollziehbar auf den Punkt zu bringen.

Zu den Elementen, die du in eine solche Zusammenfassung aufnehmen kannst, gehören beispielsweise:

- Investitionssumme und Kapitalbedarf
- Baukosten pro m<sup>2</sup>
- Wohnfläche und Bruttogeschossfläche
- Höhe von Eigen- und Fremdmitteln
- Erwartete Umsätze und laufende Kosten
- Das geplante Ergebnis
- Die vorgesehene Liquiditätsreserve
- Miethöhen
- Personalkosten
- Finanzierungsbedingungen, etwa Zinssatz, anfängliche Tilgungsrate und Zinsbindungsfrist
- Länge der Anlaufphase
- Weitere wesentliche Planungsgrundlagen

Je klarer und übersichtlicher du diese Punkte darstellst, desto leichter fällt es Banken, Förderinstituten, Investor:innen oder anderen Unterstützer:innen, die Tragfähigkeit deines Vorhabens einzuordnen. Die Zusammenfassung ersetzt dabei nicht die detaillierte Finanzplanung, sie macht ihre Kernaussagen jedoch auf einen Blick erfassbar.



Deine Finanzplanung vorbereiten

In diesem Kapitel hast du gelernt, welche Bestandteile zu einem belastbaren Finanzplan gehören und welche Überlegungen für die Investitionskostenplanung, Rentabilitätsübersicht und Liquiditätsplanung wichtig sind. Bevor du im nächsten Schritt mit einem digitalen Tabellenkalkulationsprogramm in die konkrete Finanzplanung einsteigst, kannst du hier schon einmal vorab deine Gedanken zu den wichtigsten Planungsparametern für dein Vorhaben festlegen. Schau zur Inspiration gerne nochmal in die in diesem Kapitel vorgestellten Beispielrechnungen.

Tabelle 7-6: Übersichtstabelle für deine Finanzplanung

| Allgemeine Daten                        |  |
|-----------------------------------------|--|
| Anzahl der WGs                          |  |
| Plätze Bewohner:innen insgesamt         |  |
| Erwartete Auslastung der WGs            |  |
| Geplante m <sup>2</sup> pro Bewohner:in |  |
| Geplante Kaltmiete pro qm <sup>2</sup>  |  |
| Geplante Warmmiete pro qm <sup>2</sup>  |  |
| Anlaufphase bei Vermietung in Monaten   |  |
|                                         |  |
|                                         |  |
|                                         |  |
|                                         |  |
| Wichtigste Investitionen                |  |
|                                         |  |
|                                         |  |
|                                         |  |

| Wichtigste Umsätze |
|--------------------|
|                    |
|                    |
|                    |
|                    |

| Wichtigste Kosten |
|-------------------|
|                   |
|                   |
|                   |
|                   |

Zu welchen Positionen hast du bereits konkrete Vorstellungen, Schätzungen oder Angebote?

.....

.....

.....

Wo musst du noch Informationen einholen und welche Fragen hast du?

.....

.....

.....

.....

.....

Literatur

1. Gründerplattform. So erstellst du als Gründer\*in schnell einen bankfähigen Finanzplan. BusinessPilot GmbH <https://gruenderplattform.de/unternehmensfuehrung/finanzplan-erstellen>.

2. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. GründerZeiten 07 - Businessplan. (2021).

3. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Starthilfe: Der erfolgreiche Weg in die Selbständigkeit. (2026).

4. Industrie- und Handelskammer Schleswig-Holstein. So gründen Sie richtig - Der Businessplan als Basis für den Erfolg. <https://www.ihk.de/schleswig-holstein/starthilfe/existenzgruendung/gruendungskonzept/voraussetzung-bankgesprach-businessplan-1368422>.

5. Bonnemeier, S. Der Businessplan: Konzept, Finanzplan, Präsentation. (CH Beck, 2015).

6. Oberst, A.-K. Nachfolge-Finanzierung: Was Kreditentscheider sehen wollen. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (2026).

7. Gründerplattform. Der Break-even-Point: So berechnest du die Erfolgsaussichten deines Geschäftsmodells. BusinessPilot GmbH <https://gruenderplattform.de/ratgeber/break-even-point>.

8. Garrison, R. H., Noreen, E. W., Brewer, P. C. & Montague, N. R. Managerial Accounting. (McGraw-Hill/Irwin New York, 2003).

9. Deutsches Institut für Normung e. V. DIN 276:2018-12 'Kosten im Bauwesen'. (2018).

10. Volksbanken Raiffeisenbanken. Muskelhypothek – Eigenleistung clever als Eigenkapital nutzen. <https://www.vr.de/privatkunden/themenwelten/wohnen-immobilien/sanieren-modernisieren/muskelhypothek.html>.

11. Seibold, T. Muskelhypothek beim Hausbau: Der Wert der Eigenleistung: Auswirkung auf Kosten und Baufinanzierung. Sparkasse <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/wohnen/immobilie-erwerben/eigenleistung-beim-hausbau.html>.

12. Volksbanken Raiffeisenbanken. Erbbaurecht erklärt: Vorteile & Nachteile der Erbpacht. <https://www.vr.de/privatkunden/themenwelten/wohnen-immobilien/bauen-kaufen/erbbaurecht.html>.
13. Bundesverband Deutscher Stiftungen. 1. Was ist eine Stiftung? 2. Stiftungen in Zahlen 3. Von A bis Z. (2025).
14. Deutsches Ehrenamt. Zweckgebundene Spende. Deutsches Ehrenamt <https://deutsches-ehrenamt.de/steuern-finanzen/spenden-finanzierung/zweckgebundene-spende/>.
15. Rohwedder, M. Praxishandbuch Fördermittel: Wegweiser für kleine und mittlere Unternehmen. (Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, 2013).
16. Gründerplattform. Crowdfunding für Gründer\*innen Finanzierungsarten, Anbieter und Leitfaden. BusinessPilot GmbH <https://gruenderplattform.de/finanzierung-und-foerderung/finanzierung-finden/finanzierungsmoeglichkeiten/crowdfunding>.
17. Hui, J. S., Gerber, E. & Greenberg, M. Easy money? The demands of crowdfunding work. Northwestern University, Segal Design Institute 1–11 (2012).
18. Kunz, M. M., Englisch, O., Beck, J. & Bretschneider, U. Sometimes you win, sometimes you learn—success factors in reward-based crowdfunding. (2016).
19. Kortleben, H. & Vollmar, B. H. Crowdfunding: Eine Alternative in der Gründungsfinanzierung? (2012).
20. Adhami, S., Gianfrate, G. & Johan, S. Risks and returns in crowdlending. Eurasian Business Review 13, 309–340 (2023).
21. Volksbanken Raiffeisenbanken. Nachrangiges Darlehen. Volksbanken Raiffeisenbanken <https://www.vr.de/firmenkunden/produkte/finanzierung/investitions-kredit/nachrangdarlehen.html>.
22. Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Verbraucherschutz - Crowdfunding. [https://www.bafin.de/DE/verbraucherinnen-verbraucher/themen-finanzen/produkte/geldanlage/crowdfunding/crowdfunding\\_node.html](https://www.bafin.de/DE/verbraucherinnen-verbraucher/themen-finanzen/produkte/geldanlage/crowdfunding/crowdfunding_node.html).
23. Bode, B. Wie funktioniert eine Genossenschaft? Teil 1: Fragen und Antworten rund um Genossenschaftsrecht und Satzung. (2021).
24. Der Paritätische. Kompakt erklärt: Was ist Gemeinnützigkeit? Verbandsmagazin: Vorfahrt für Gemeinnützigkeit vol. 2 (2022).
25. Landesamt für Steuern Niedersachsen. Frage-Antwort-Katalog zum Bereich Gemeinnützigkeit. (2025).
26. Firmenhilfe - Dein Wegbegleiter in der Selbstständigkeit. Rentabilitätsvorschau: So erstellst du eine Gewinn-Verlust-Rechnung. EVEREST GmbH <https://firmen-hilfe.org/tipps-fuer-selbststaendige/rentabilitaetsvorschau/>.
27. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg. Finanz- und Finanzierungsplanung. <https://www.ihk.de/emden/produktmarken/starthilfe/unternehmensgruendung/finanzplanung-2353804>.
28. Peren, F. W. Abschreibungen. in Formelsammlung Finanzmathematik: Wissen kompakt für Studierende und Praktiker 33–40 (Springer, 2022).
29. Steuertipps. Abschreibung: Methoden und Vereinfachungsregeln. Wolters Kluwer Steuertipps GmbH <https://www.steuertipps.de/selbststaendigkeit/abschreibung/themen>.
30. Bundesministerium der Finanzen. AfA-Tabellen. [https://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Themen/Steuern/Steuerverwaltung-Steuerrecht/Betriebspruefung/AfA\\_Tabellen/afa\\_tabellen.html](https://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Themen/Steuern/Steuerverwaltung-Steuerrecht/Betriebspruefung/AfA_Tabellen/afa_tabellen.html).
31. Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart. Liquiditätsplanung. <https://www.ihk.de/stuttgart/gruendung/finanzierung/finanzplanung/liquiditaetsplanung-678178>.
32. Bundesgerichtshof. Urteil VIII ZR 159/05. (2006).
33. EXPERTE.de. Arbeitgeberbrutto: Was kostet ein Mitarbeiter wirklich? EXPERTE.de GmbH <https://www.experte.de/buchhaltung/arbeitgeberbrutto> (2025).
34. Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart. Rentabilitätsplanung / Rentabilitätsvorschau. <https://www.ihk.de/stuttgart/gruendung/finanzierung/finanzplanung/rentabilitaetsplanung-678170>.

# Den Pflegehof zum Leben erwecken



## **Die Mitarbeiter:innen als Fundament des Pflegehof-Alltags**

Vom Gründungs- zum Managementteam

Das Betriebsteam

Die Tiere des Pflegehofs – Kolleg:innen mit Fell, Federn und Charakter

## **Die Bewohner:innen als Herz und Mitte des Pflegehofes**

Bewohner:innen finden

Bewohner:innen auswählen

An- und Zugehörige aufklären und einbinden

Und wenn es keine Angehörigen gibt?

Renovierung nach Auszug oder Tod

Warteliste

## **Der Einzug der Bewohner:innen – Ankommen im neuen Zuhause**

Vorbereitung für den Einzug

Einzugsmappe – alles Wichtige für den Start

Verträge – klar verständlich und rechtlich sauber

Einzug auf dem Pflegehof

## **Der Alltag auf dem Pflegehof**

Ein Tag auf dem Pflegehof

Ein Monat auf dem Pflegehof

Ein Jahr auf dem Pflegehof

Diversität auf dem Pflegehof

Sicherheit auf dem Pflegehof

Besondere Herausforderungen im Alltag

Menschen mit intensivem Behandlungsbedarf

Abschied nehmen

## **Die Vision lebendig halten**

Sich als lernende Organisation verstehen

Kommunikation – ehrlich, regelmäßig und offen

Erlaube deiner Vision, zu wachsen

## **Was uns glücklich macht**

## **Literatur**

Nun hast du alles Notwendige für die Realisierung deines eigenen Pflegehofs gelernt: von der ersten Vision über die Suche nach einem geeigneten Standort bis zur Finanzierung und Organisation des Betriebs. Ein Pflegehof ist aber natürlich mehr als ein Zusammenschluss aus Gebäuden mit Zimmern, Gemeinschaftsräumen und Gärten, einer Rechtsform und ein paar Exceltabellen. Er ist ein lebendiges Gefüge aus Beziehungen, Werten und vor allem: Menschen. Und auch die Vision, die dich zur Gründung geführt hat, wird erst dann Wirklichkeit, wenn sie mit Leben gefüllt wird. Dann wird aus deinen Plänen Alltag und aus Einzelnen eine Gemeinschaft. Den Pflegehof zum Leben zu erwecken bedeutet, Verantwortung nicht nur für die Pflege, sondern für das gesamte Zusammenleben zu übernehmen; für das Miteinander von Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen, An- und Zugehörigen, Tieren, Nachbar:innen – und für die vielen kleinen Momente dazwischen, die das Leben ausmachen.

In diesem Kapitel möchten wir dir Tipps geben, wie dir dies gelingen kann. Wie du als Gründer:in die richtigen Menschen findest und wie ihr gemeinsame Strukturen schafft, die den Pflegehof tragen. Wie ein Zimmer zu einem Zuhause wird, Mitarbeiter:innen zu einem Team und wie ein Pflegehof ein Ort werden kann, an dem Menschen nicht nur gepflegt, sondern gesehen werden. Dabei geht es um Alltag und Atmosphäre, um Ankommen und Abschied, um Stabilität und Wandel und darum, wie all das zusammenspielt, damit dein Pflegehof das wird, was du dir zu Beginn gewünscht hast: ein Ort, der lebendig ist.

## Die Mitarbeiter:innen als Fundament des Pflegehof-Alltags

Die Mitarbeiter:innen sind die Seele deines Pflegehofes. Ein Pflegehof kann architektonisch noch so liebevoll geplant, organisatorisch bis ins Detail durchdacht und rechtlich wasserdicht aufgestellt sein – ohne die richtigen Menschen wird er nie mehr sein als eine gut vorbereitete Hülle. Es sind die Mitarbeiter:innen, die aus dieser Hülle ein Zuhause machen. Sie sind es, die Tag für Tag, Stunde für Stunde mit ihrem Wesen, ihrem Mitgefühl, ihrem Blick für das Wesentliche Leben in deinen Pflegehof bringen. Nicht durch große Gesten, sondern durch das viele Kleine im Alltäglichen: das geduldige Zuhören, den achtsamen Blick oder das aufrichtige Lächeln im Vorübergehen. Ihre Haltung, ihre Sprache und ihre Art, mit Menschen umzugehen, bestimmt maßgeblich, wie sich das Leben auf dem Hof anfühlt. Sie sind nicht einfach Erfüllungsgehilf:innen eines Pflegeplans, sondern die

Schnittstelle zwischen Bewohner:innen, An- und Zugehörigen, Tieren, Natur und Kultur. Ihre Ausstrahlung und ihre Art zu arbeiten prägen die Atmosphäre mehr als jede Regel und jedes Konzeptpapier. Du solltest deshalb frühzeitig und sehr bewusst darüber nachdenken, welche Menschen dieses besondere Vorhaben mittragen sollen. Welche Haltungen, Fähigkeiten und Persönlichkeiten braucht es? Wer passt zur Vision? Und wie gelingt es, ein Team zu schaffen, das nicht nur funktioniert, sondern gemeinsam wächst?

Im Folgenden möchten wir dir Tipps geben, wie du als Gründer:in aus einem engagierten Gründungsteam ein tragfähiges Betriebsteam formst, wie du passende Mitarbeiter:innen findest, worauf du bei der Auswahl achten kannst und warum es dabei weniger um Abschlüsse als vielmehr um Haltung und Ausstrahlung geht.

## Vom Gründungs- zum Managementteam

Die Gründung deines Pflegehofes hat vermutlich zunächst mit einer kleinen Gruppe von Menschen mit einer gemeinsamen Vision begonnen. Dieses Gründungsteam hat Pläne gezeichnet, Konzepte entwickelt, Anträge geschrieben und Gespräche geführt. Es hat sich durch Paragraphen und Baustellen gearbeitet, Entscheidungen getroffen und Kompromisse gesucht. Und irgendwann steht da: der Pflegehof.

Mit dem Moment, in dem sich die Türen des Pflegehofs öffnen und erste Bewohner:innen einziehen, beginnt ein neuer Abschnitt. Die Frage ist nun nicht mehr, wie man den Pflegehof baut, sondern wie man ihn betreibt und belebt. Aus einem visionären Gründungsteam muss ein tragfähiges Managementteam werden. Diese Übergangsphase verdient besondere Aufmerksamkeit. Denn was in der Aufbauzeit vielleicht informell, flexibel und spontan gelöst wurde, braucht jetzt klare Strukturen, definierte Rollen und verlässliche Abläufe. Der Alltag wird komplexer, das Team wächst und Aufgaben vervielfältigen sich. Und mit ihnen verändern sich auch die Anforderungen, denn das Managementteam sorgt dafür, dass all die Gedanken, Planungen und Hoffnungen aus der Gründungszeit nicht verblassen, sondern Alltag werden.

Wer sich in der Gründungsphase vor allem in Konzepten und Strategien bewegt hat, wird nun in der Organisation des Tagesgeschäfts gebraucht. Vielleicht braucht es ein kleines Sekretariat, das Anrufe entgegennimmt, Anfragen koordiniert und Termine verwaltet. Auch die Personalführung

wird zu einem zentralen Thema: Dienstpläne müssen erstellt, Urlaubszeiten abgestimmt und Krankheitsausfälle kompensiert werden. Bewohner:innen ziehen ein oder aus, An- und Zugehörige haben Fragen oder möchten in schwierigen Situationen begleitet werden. Hinzu kommen ganz praktische Dinge wie die Organisation von Reparaturen oder das Nachhalten von Rechnungen und Abrechnungen. Und nicht zuletzt wächst auch die Außenwirkung des Pflegehofes: Presseanfragen, Kooperationen und Veranstaltungen wollen organisiert werden. All das macht den Betrieb komplexer, aber auch lebendig – und verdeutlicht, wie wichtig ein belastbares Managementteam ist, das diese Vielfalt an Aufgaben trägt und den Pflegehof im Alltag zusammenhält.

Es lohnt sich, als Gründungsteam frühzeitig innezuhalten und gemeinsam zu überlegen: Wer möchte überhaupt im laufenden Betrieb Verantwortung übernehmen? Welche Kompetenzen sind bereits vorhanden und wo braucht es neue Impulse? Vielleicht entsteht aus dem bisherigen Team ein stabiles Kernteam für die Betriebsphase, vielleicht braucht es aber auch neue Menschen mit anderen Stärken, um das Ganze tragfähig weiterzuführen.

## Das Betriebsteam

Das Betriebsteam des Pflegehofes lässt sich grob in zwei Gruppen gliedern: Zum einen die Pflege- und Betreuungskräfte, die in der Regel über einen von den Bewohner:innen beauftragten ambulanten Pflegedienst angestellt sind. Zum anderen die direkt angestellten Mitarbeiter:innen des Pflegehofes wie etwa Hofmeister:innen, Gärtner:innen oder Verwaltungskräfte. Ergänzt wird dieses Team durch ehrenamtlich Engagierte und externe Dienstleister:innen, die je nach Bedarf projektbezogen oder saisonal tätig sind.

Ob die Mitarbeiter:innen zu der Vision deines Pflegehofs passen, hängt nicht allein von formalen Qualifikationen ab; viel entscheidender sind die Ausstrahlung, Haltung und zwischenmenschliche Fähigkeiten – und manchmal kann es auch einfach ein offenes und warmes Lächeln sein, das die Person für den Pflegehof qualifiziert. © Achte deswegen besonders auf Empathie, Geduld, Teamfähigkeit und eine positive Grundhaltung – unabhängig davon, ob es sich um eine Reinigungskraft, eine Techniker:in oder eine Betreuungsperson handelt. Nimm dir also ausreichend Zeit, die Person, die sich für die Arbeit auf dem Pflegehof interessiert, bei einem persönlichen Gespräch kennenzulernen. Auch bei den über den Pflegedienst eingesetzten Kräften empfiehlt es sich, vor ihrem Einsatz gemeinsam mit den zuständigen

An- und Zugehörigen der WGs und der Leitung des ambulanten Pflegedienstes persönliche Gespräche zu führen. Denn auch wenn sie nicht direkt beim Pflegehof angestellt sind, prägen sie den Alltag vor Ort entscheidend mit. Eine gute Abstimmung und ein gemeinsames Verständnis von Pflege und Zusammenleben sind für alle Parteien unerlässlich.

Gleichzeitig lebt ein Team von der Mischung der Kompetenzen. Achte, wenn möglich, bei der Teamzusammensetzung deshalb auf eine stimmige Mischung aus Persönlichkeiten, Altersgruppen und Fachhintergründen sowie unterschiedlichen Stärken – von strukturstark bis improvisationsfreudig, von kommunikativ bis handwerklich. Setze darüber hinaus auch auf eine altersgemischte Struktur, so kannst du die Stärken verschiedener Generationen nutzen.

Ein tragfähiges Personalmodell hält den Pflegehof zugleich stabil und beweglich. Stabil, weil verlässliche Beziehungen und kontinuierliche Bezugspersonen den Alltag tragen; beweglich, weil der Bedarf schwankt – tagesweise, saisonal oder durch individuelle Verläufe. In der Praxis bewährt sich ein klar definiertes Kernteam, ergänzt um flexible „Springer:innen“ und externe Fachleistungen. Das Kernteam ist nahe an den Bewohner:innen, kennt Routinen, Vorlieben und Spannungsfelder im Miteinander. Es sorgt für Struktur, Teilhabe und „Hauskultur“ – vom Frühstück bis zum abendlichen Rundgang. Der größte Vorteil liegt in Kontinuität und Identifikation: Wer täglich präsent ist, baut intensivere Beziehungen auf und kann Veränderungen im Verhalten von Bewohner:innen früh deuten.

Damit die Zusammenarbeit reibungslos läuft, braucht es zudem geregelte Schnittstellen: Wer dokumentiert welche Leistungen in welchem System? Wie erfolgt die Übergabe – mündlich, schriftlich oder digital? Und zu welchen Uhrzeiten? Wer ist weisungsbefugt in Akutsituationen? Vorteilhaft ist, wenn der ambulante Pflegedienst seine festen Bezugspersonen für den Pflegehof benennt; Medikationsänderungen, Wundmanagement oder technische Hilfsmittel lassen sich so zügig klären.

Flexible Ergänzungen durch Teilzeitkräfte, Minijobs, einen kleinen Springer:innenpool, FSJ/BFD und Werkstudent:innen schließen Lücken und federn Spitzen ab. Sie ermöglichen Zeitfenster, in denen es sonst eng wird – etwa an Nachmittagen, Wochenenden oder wenn Ausflüge, Tierpflege oder Begleitungen zu Terminen parallel anstehen. Der Schlüssel liegt in der Einarbeitung: Auch wer nur wenige Stunden pro Woche arbeitet, braucht eine kompakte Einführung in Hauslogik, Biografien, Notfallwege und

Kommunikation. Fachlich speziellere Aufgaben wie in der Hauswirtschaft, Therapie, Technik, Garten- oder Tierpflege können zudem zum Teil von externen Diensten übernommen werden. Und nicht zu unterschätzen ist: Wer extern arbeitet, sieht viel und mit einem objektiveren Blick – deshalb lohnt sich ein kurzer Feedbackkanal: „Was ist dir aufgefallen? Gibt es etwas, das wir im Alltag nachbessern sollten?“

Genauso wertvoll sind die Ehrenamtlichen auf dem Pflegehof: Sie können Zeit und Beziehung in den Alltag bringen, wo es für professionelle Rollen oft zu knapp wird. Sie können als eine Art „Zeitpat:innen“ für Spaziergänge, Vorlesen, Musizieren, gemeinsames Kochen oder Marktbesuche eingesetzt werden; als „Wegepat:innen“, die zum Friseur oder ins Café begleiten; als „Garten- und Tierpat:innen“, die Beete pflegen, Kräuter ernten oder die Versorgung der Hoftiere im Blick behalten; als „Kulturpat:innen“, die kleine Konzerte, Kinoabende oder Spielrunden anstoßen; als „Digitalpat:innen“, die beim Telefonieren per Video, beim Nachrichten-Schreiben oder beim Sortieren von Fotos unterstützen; oder sie können als Pat:innen ganz konkret für Bewohner:innen ohne An- und Zugehörige da sein (mehr dazu in: „Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur“).

Damit Ehrenamt entlastet und nicht zusätzlich koordiniert werden muss, hilft so wenig Koordination wie nötig, so viel Klarheit wie möglich: eine persönliche Einführung in die Hauskultur, Biografien der Bewohner:innen, Notfallwege, Verschwiegenheit/Datenschutz sowie eine erreichbare Kontaktperson im Team. Und auch oder gerade hier sind klare Grenzen wichtig: Ehrenamtliche sind keine professionellen Mitarbeiter:innen und sollten keine pflegerischen Tätigkeiten ausüben. Hierzu zählt selbstverständlich der Umgang mit Medikamenten, aber auch das Heben oder der Transfer von Bewohner:innen – auch nicht „mal eben“. Wenn Fahrten übernommen werden sollen oder handwerkliche Tätigkeiten anstehen, klärt ihr vorab Zuständigkeiten, Aufsicht und Versicherungsschutz – oder organisiert sie über Kooperationspartner:innen. Um die Sicherheit und gleichzeitig die Freude am Engagement zu erhöhen, könnt ihr kurze Mini-Schulungen (zum Beispiel „Verstehen bei Demenz“, „Beruhigend begleiten“, „Deeskalation im Alltag“) anbieten.

Und vergesst nicht: Ehrenamt ist alles andere als selbstverständlich! Ein freundliches Danke-Ritual (zum Beispiel Saison-Kaffee, persönliche Karten) schenkt euren ehrenamtlichen Team-Mitgliedern die Anerkennung, die sie verdienen und macht für alle sichtbar, wie sehr Ehrenamt den Pflegehof trägt.

## RAUM FÜR DEIN PROJEKT



→ Welche Eigenschaften einer Person geben dir (auch im Privatleben) auf Anhieb ein positives Gefühl?

→ Benötigst du auf deinem Pflegehof für den Betrieb, die Angebote und den Alltag, so wie du ihn dir vorstellst, Mitarbeiter:innen mit besonderen fachlichen Qualifikationen? Und wenn ja, welche wären das?

## EXKURS

### Chancen und Grenzen des Freiwilligen Sozialen Jahres

Ein Pflegehof lebt von Begegnung – zwischen Generationen, Lebensentwürfen und Perspektiven. Manchmal ist es gerade der frische Blick junger Menschen, der dem Alltag neue Impulse verleiht. Das Freiwillige Soziale Jahr (FSJ) bietet jungen Erwachsenen, meist nach dem Abschluss der Schule, die Möglichkeit, sich sozial zu engagieren und erste berufliche Erfahrungen zu sammeln. Auch auf dem Pflegehof kann ihr Einsatz ein Gewinn sein – für das Team, für die Bewohner:innen und nicht zuletzt für die jungen Freiwilligen selbst.<sup>1</sup>

Auch wirtschaftlich kann der Einsatz von FSJler:innen eine sinnvolle Ergänzung sein: Sie beziehen kein Gehalt, sondern lediglich ein Taschengeld, was sie – nüchtern betrachtet – zu vergleichsweise kostengünstigen Unterstützer:innen macht. Gerade in finanziell angespannten Zeiten kann dies ein Argument sein, um die Arbeit des Pflegeteams punktuell zu entlasten.

Für die FSJler:innen selbst ist das Jahr oft prägend. Viele erleben zum ersten Mal, was es bedeutet, Verantwortung zu übernehmen – für andere Menschen, für Strukturen und auch für sich selbst. Sie

lernen, im Team zu arbeiten, sich abzugrenzen, sich einzubringen. Gleichzeitig liegt genau darin auch eine der Herausforderungen: FSJler:innen sind meist sehr jung und haben noch keine oder kaum Berufserfahrung. Nicht alle bringen von Beginn an die notwendige Reife oder Belastbarkeit mit, um sich sicher in einem sensiblen Umfeld wie einem Pflegehof zu bewegen. Ohne gute Begleitung, klare und gut strukturierte Aufgabenbereiche und ein stabiles Team, das sie gut aufnimmt und auffängt, kann ihr Einsatz schnell zur Überforderung werden – für beide Seiten.<sup>2,3</sup>

Damit ihr Einsatz gelingt, braucht es Struktur. FSJler:innen dürfen keine „Lückenfüller“ für Personalengpässe sein. Sie sind keine ausgebildeten Pflege- oder Betreuungskräfte und sollten keine Aufgaben übernehmen, die sie überfordern, weil sie beispielsweise fachliches Know-how oder pflegerische Verantwortung erfordern.<sup>4</sup> Vielmehr können sie das Team ergänzen – bei hauswirtschaftlichen Tätigkeiten, in der Betreuung, bei Freizeitangeboten oder bei einfachen Alltagsaufgaben, bei denen es vor allem um Präsenz und Aufmerksamkeit geht.<sup>5</sup>

Ein FSJ auf dem Pflegehof kann eine echte Win-win-Situation sein, wenn beide Seiten sich einbringen, zuhören, voneinander lernen. Für die Bewohner:innen können junge Menschen Erinnerungen an ihre eigene Jugend wecken und eine neue Dynamik auf den Hof bringen. Für das Team können sie eine wertvolle Unterstützung im Alltag sein und für die FSJler:innen selbst ist es eine Erfahrung, die sie prägt und vielleicht sogar dazu führt, dass sie später ihren Weg in die Pflege oder Betreuung finden.

## Die Tiere des Pflegehofs – Kolleg:innen mit Fell, Federn und Charakter

Streng genommen gehören sie natürlich nicht zur Belegschaft. Sie erscheinen nicht im Dienstplan und müssen auch nicht pünktlich eine Übergabe machen. Und doch: Wer einmal erlebt hat, wie eine Katze neben einer Bewohnerin schläft, wie ein Pony die Aufmerksamkeit auf sich zieht oder wie das tägliche Eierholen zum fest verankerten Ritual wird, versteht schnell: Die Tiere des Pflegehofes sind echte Mitgestalter:innen des Alltags – mit eigenem Rhythmus, eigener Sprache und einem unbestechlichen Gespür für Stimmungen. Ihre Präsenz bringt Wärme, Struktur und Sinn in

den Tag der Bewohner:innen. Das Füttern der Katze, das Sammeln der Eier oder das Säubern der Ställe bieten gerade für Menschen, die sich gern nützlich machen und Verantwortung übernehmen wollen, sinnstiftende und im positiven Sinne fordernde Tätigkeiten. Vor allem für Menschen mit Demenz können solche Begegnungen auch ein Fenster zur Vergangenheit öffnen: Der Geruch im Ponystall erinnert an bestrittene Turniere im Jugendalter, der Hofhund an Spaziergänge mit dem eigenen Hund. Darüber hinaus übernehmen viele Tiere ganz praktische Aufgaben im Kreislauf des Pflegehofes: Hühner und andere Nutztiere können zur Eigenversorgung beitragen – mit Eiern, Dünger oder sogar beim natürlichen Erhalt der Weideflächen.



*„Was mich an Tieren so berührt, ist dieses Haptische und Unmittelbare. Ich könnte mir ein Leben ohne Tiere kaum vorstellen.“*

Anonym; Interviewpartner:in mit Demenz

Damit das Zusammenspiel funktioniert, braucht es gute Planung: Die Auswahl der Tierarten und -rassen sollte nicht nur zur Umgebung passen, sondern auch zur Tagesstruktur und zu den Ressourcen des Teams. Besonders zahme, umgängliche Tiere eignen sich für die tägliche Handhabung und auch im Hinblick auf Sicherheit und Zugänglichkeit für die Bewohner:innen besser. Und weil Tiere auch eigene Bedürfnisse haben, müssen vor allem Haltung, Auslauf, Sozialkontakte und Beschäftigungsmöglichkeiten mitgedacht werden (mehr dazu in: „Die physische Umgebung – Außen- und Innenraumgestaltung“). Damit gelten auch für tierische Mitbewohner:innen

klare Standards: Hygiene, ausreichend Platz, regelmäßige tierärztliche Untersuchungen und Impfungen sind genauso wichtig wie die Einhaltung der Vorschriften des Veterinäramts. Die Stallungen und Gehege müssen sauber gehalten werden, um Krankheiten vorzubeugen. Und sollte ein Tier transportiert, behandelt oder im Ausnahmefall eingeschläfert werden, muss dies schonend und tierethisch verantwortungsvoll geschehen.

Nicht zuletzt braucht es jemanden, der den Überblick behält: Eine fachkundige Tierpfleger:in oder Landwirt:in sollte die Betreuung der Tiere begleiten, das Team regelmäßig schulen und beobachten, ob Mensch und Tier gut miteinander auskommen.



Auch für Besucher:innen schaffen die Tiere tolle Erlebnisse.

## Sachkundenachweis für tiergestützte Intervention

EXKURS

Tiergestützte Angebote gehören auf vielen Pflegehöfen selbstverständlich zum Alltag: Der Hund legt sich zu den Füßen, im Garten werden Kaninchen versorgt, gelegentlich geht es mit Esel oder Pony eine Runde über den Hof. Sobald Tiere gezielt, regelmäßig und mittelbar entgeltlich als Teil eures Angebots eingesetzt werden, wird ein Sachkundenachweis nach § 11 Tierschutzgesetz (TierSchG) notwendig. So wie das Pflege- und Betreuungsrecht (SGB XI) regelt,

welche Qualifikationen ihr für die Arbeit mit Menschen braucht, etwa Pflegefachlichkeit oder Betreuungskompetenz, regelt das Tier-schutzrecht die Nutzung von Tieren im gewerblichen oder entgeltlichen Rahmen. Der Sachkundenachweis bescheinigt der Person, dass sie weiß, was Tiere brauchen und was sie leisten können, und wie die Sicherheit der Tiere und Bewohner:innen gewährleistet werden kann.

Für den Pflegehof heißt das: Ihr braucht die behördliche Erlaubnis einschließlich Sachkunde, sobald die Tiere nicht nur „mitlaufen“, sondern bewusst für Aktivierung, Pädagogik, Therapie oder Freizeit genutzt werden. Ein wöchentliches Besuchshunde-Angebot, Spaziergänge mit Pony oder Esel und strukturierte tiergestützte Aktivierungen fallen typischerweise darunter. Dagegen ist eine Hofkatze, die in der Küche schläft und gelegentlich gestreichelt wird, eher eine private Tierhaltung und meist ohne Erlaubnispflicht; entscheidend ist die Zweckrichtung und Regelmäßigkeit.

Ob § 11 TierSchG greift, prüfen die Veterinärämter im Einzelfall. Sprich daher früh mit deinem Veterinäramt, ob du oder jemand aus deinem Team den Sachkundenachweis braucht und bereitet die entsprechenden Unterlagen vor. Im Verfahren schaut das Amt auf:

- Eure persönliche Sachkunde
- Tierarten (Auswahl- und Eignungskriterien, Training)
- Tierwohl und Haltung (Unterbringung, Transport, Pausen, Rückzugsorte, Gesundheitsstatus, tierärztliche Betreuung)
- Sicherheit und Hygiene (Zoonosen, Allergien, Biss-/Stoß- und Sturzprävention, Reinigungswege)
- Abläufe (Zielgruppen, Ziele, Setting, Häufigkeit, Dauer und Gruppengrößen)
- Dokumentation (Qualifikationsnachweise, Sicherheits- und Hygienekonzept, Dokumentation über die Interaktion/Therapie/besondere Ereignisse)
- Versicherungsschutz (Betriebshaftpflicht und Tierhalterhaftpflicht)

Häufig folgt ein Vor-Ort-Termin, gelegentlich ein Sachkundengespräch; mit der erteilten Erlaubnis kannst du starten und meldest Änderungen am Angebot oder Tierbestand später nach.



Schweine sind sehr soziale und intelligente Tiere, jedoch gibt es strenge Anforderungen an ihre Haltung, daher sollte frühzeitig mit dem Veterinäramt gesprochen werden.



Diese beiden Ponys sind in Rente und genießen ihren Lebensabend auf dem Pflegehof.



Ein Wurf Hundewelpen ist zwar herausfordernd, aber ein Garant für gute Laune.



Ob hier wohl ein Keks abzustauben ist? ;)

## Die Bewohner:innen als Herz und Mitte des Pflegehofes

Die Bewohner:innen sind viel mehr als nur die Zielgruppe deines Pflegehofs, sie sind sein Zentrum, sein Taktgeber und sein Sinn – jede einzelne Biografie bereichert das Miteinander, füllt das Konzept mit Leben und lässt die Gemeinschaft aufblühen. Alles, was du aufgebaut, organisiert und gestaltet hast, hat nur dann Bestand, wenn es sich im gelebten Alltag der Menschen bewährt, die hier leben werden. In diesem Kapitel soll es darum gehen, wie du die richtigen Bewohner:innen findest. Wir zeigen dir, wie eine stimmige Auswahl gelingen kann, welche Kriterien dabei relevant sind und wie du die Menschen, die sich dir anvertrauen, in ihre neue Umgebung hineinbegleitest.

### Bewohner:innen finden

Die Suche nach passenden Bewohner:innen ist ein sensibler Prozess. Es geht darum, Menschen zu erreichen, die zu deinem Konzept passen und gleichzeitig offen sind, sich auf eine neue Lebensform einzulassen.

Sichtbarkeit spielt für die Suche nach Bewohner:innen eine große Rolle: Präsenz in der lokalen Presse, Infoveranstaltungen vor Ort, eine gut auffindbare Website oder gezielte Beiträge in sozialen Netzwerken können dir helfen, dein Angebot bekannt zu machen (mehr dazu in: „Die Gründung einer Eigentums- und Betriebsgesellschaft“).

Oft sind es auch persönliche Empfehlungen durch An- und Zugehörige, Pflegedienste, Ärzt:innen oder Beratungsstellen, die Menschen auf dein Angebot aufmerksam machen. Dabei ist wichtig zu beachten: Nicht immer geht der Wunsch nach einem Umzug von der zukünftigen Bewohner:in selbst aus. Manchmal sind es Angehörige, Betreuer oder andere Bezugspersonen, die eine neue Wohnform suchen oder den Umzug anstoßen – etwa, weil die bisherige Versorgung nicht mehr tragfähig ist oder sie sich Entlastung wünschen. Frage dich daher auch, wo diese Personen möglicherweise nach einer passenden Wohn-Pflegeumgebung suchen und präsentiere dich mit deinem Angebot auch dort.

Auch Kooperationen mit regionalen Partner:innen können wertvolle Brücken sein – beispielsweise Kliniken, Senior:innennetzwerke, Kirchengemeinden oder soziale Einrichtungen. Und oft sind es die Menschen aus dem Pflegeumfeld selbst, die ein gutes Gespür dafür haben, wer wirklich in eine solche

Wohnform passt. Der Aufbau und die Pflege solcher Netzwerke lohnen sich – nicht nur zur Anfangszeit, sondern dauerhaft.

### Bewohner:innen auswählen

Die Entscheidung für oder gegen eine Aufnahme basiert nicht allein auf einer Checkliste. Pflegegrade, Diagnosen, Unterstützungsbedarf und finanzielle Rahmenbedingungen spielen zwar eine wichtige Rolle, sagen aber noch wenig darüber aus, ob sich ein Mensch in der WG wohlfühlen wird. Gerade in einer Demenz-WG zählen auch Persönlichkeit, Gewohnheiten, Bedürfnisse und soziale Kompatibilität. Wer auf deinem Pflegehof einzieht, bringt sich allein schon durch seine Anwesenheit in das gemeinsame Leben ein: mit seinem Tagesrhythmus, seiner Art zu kommunizieren, seinen Vorlieben, Unsicherheiten und Ressourcen.

Bei der Auswahl geht es nicht darum, besonders „passende“ Menschen auszuwählen und andere auszuschließen. Vielmehr geht es um eine sorgfältige Einschätzung, ob die Wohnform der richtige Rahmen für die jeweilige Person ist und ob ein gutes Zusammenleben mit der bestehenden Gruppe wahrscheinlich ist. Ziel ist eine gute Mischung: Menschen mit unterschiedlichen Persönlichkeiten, Fähigkeiten und Unterstützungsbedarfen, die sich im Alltag nicht dauerhaft überfordern, sondern ein lebendiges und tragfähiges Miteinander ermöglichen. Wenn die Bedürfnisse einer neuen Person dauerhaft nicht mit denen der Mitbewohner:innen vereinbar sind, kann das sowohl für die neue Bewohner:in als auch für die bestehende Gemeinschaft belastend sein. Umgekehrt kann eine gute Entscheidung dazu beitragen, dass sich die neue Person schnell sicherer fühlt und die Gruppe bereichert wird.

Viele WGs und Pflegehöfe gestalten deshalb einen Kennenlernprozess, bevor eine endgültige Entscheidung getroffen wird. Die WG kann interessierte Personen zum Kaffee einladen oder ihnen ermöglichen, einen ganzen Tag auf dem Hof zu verbringen. Einige Pflegehöfe bieten auch ein Probewohnen an. Solche Begegnungen helfen, ein Gefühl dafür zu bekommen, wie die Person auf den Ort, die Menschen, die Tiere, Geräusche und Abläufe reagiert.

Gespräche mit An- und Zugehörigen, Betreuer:innen, bisherigen Pflegepersonen oder Ärzt:innen können ebenfalls ein erstes Bild vermitteln. Wichtig ist dabei, nicht nur über die Person zu sprechen, sondern sie selbst

wahrzunehmen: Was tut ihr gut? Was verunsichert sie? Welche Routinen braucht sie? Wie reagiert sie auf Nähe, Unruhe oder neue Situationen? Gerade bei Menschen mit Demenz zeigen sich Zustimmung, Ablehnung, Wohlbefinden oder Überforderung oft eher im Verhalten, in der Mimik oder Körpersprache als in klaren Worten.

Auf folgende Dinge kann bei der Entscheidung geachtet werden:

- Gewohnheiten, Routinen, Vorlieben – etwa ob jemand Frühaufsteher:in ist, lieber Zeitung liest oder Musik mag – helfen bei der Auswahl.
- Biografiearbeit kann dabei helfen, ein Gefühl dafür zu bekommen, ob eine Person zur Hausgemeinschaft passt (mehr dazu in: „Demenz verstehen und begleiten“).
- Auch die Frage, ob ein Haustier mitgebracht werden soll, sollte frühzeitig geklärt werden: Passt es in die bestehende Tiergemeinschaft? Und gibt es klare Zuständigkeiten für Pflege und Versorgung?
- In Zusammenarbeit mit dem ambulanten Pflegedienst sollten natürlich auch die medizinischen, physischen und psychischen Voraussetzungen sorgfältig geprüft werden. Besonderheiten wie Demenztyp, chronische Erkrankungen oder Allergien müssen sowohl zur Infrastruktur als auch zu den anderen Mitbewohner:innen passen.
- Auch finanzielle und organisatorische Faktoren spielen eine Rolle: Kann sich die Person die Miete, Nebenkosten und natürlich die Pflegekosten langfristig leisten?
- Wie sieht es mit der Unterstützung durch An- und Zugehörige aus? Passt ihr mögliches Engagement zu den Abmachungen, die die WG getroffen hat?

Schlussendlich sind die aktuellen Bewohner:innen einer WG beziehungsweise ihre An- und Zugehörigen diejenigen, die entscheiden, wer in das gemeinsame Zuhause einzieht. Deine Einschätzung und die Perspektive des Pflegedienstes können dabei eine wichtige Orientierung geben, sollten die Entscheidung aber nicht ersetzen.

## An- und Zugehörige aufklären und einbinden

Dein Pflegehof lebt von der aktiven Beteiligung der An- und Zugehörigen. Ihre Unterstützung kann vieles leichter machen und ist entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung der Pflegevision: organisatorisch, emotional, aber auch ganz praktisch durch Einkaufen oder gemeinsames Kochen. Angesichts der steigenden Pflegekosten können gerade Betreuungsleistungen von An- und Zugehörigen eine wichtige Entlastung darstellen. Auch aus der Ferne lässt sich der Alltag durch beispielsweise das Planen von Veranstaltungen unterstützen. Hier lohnt es sich, sorgfältig abzuwägen: In welchem Umfang ist diese Mitwirkung für An- und Zugehörige realistisch zu leisten? Und kann sie – gut durchdacht – sogar Voraussetzung für den Einzug sein? Eine klare Kommunikation schafft von vornherein Transparenz und kann Interessierten die Entscheidung erleichtern sowie spätere Missverständnisse durch unterschiedliche Auffassungen der Beteiligten vermeiden.

Da der Pflegehof kein klassisches Heim, sondern ein Ort der Freiheit sein soll, können hier auch bewusst gewählte Risiken wie offene Türen oder unebene Böden eingegangen werden. Dieses Pflegeverständnis sollte von den An- und Zugehörigen verstanden und mitgetragen werden. Ein schriftliches Informationsblatt oder ein gemeinsames Aufklärungsgespräch kann helfen, Missverständnisse zu vermeiden.

*„Angehörige brauchen genauso Unterstützung wie die Bewohnerinnen und Bewohner. Sie müssen mitgedacht und begleitet werden.“*

Petra, WG Hospitalstraße; Angehörige

## Und wenn es keine Angehörigen gibt?

Manchmal ziehen Menschen in den Pflegehof ein, die keine (erreichbaren) Angehörige haben – oder deren Angehörige die Rolle nicht übernehmen können oder wollen. Ohne Angehörige muss aber nicht gleich „ohne Zugehörige“ bedeuten. Zugehörigkeit kann auch durch Freund:innen, Nachbar:innen, Ehrenamtliche oder die Hausgemeinschaft entstehen. Um Teilhabe zu garantieren – auch dort, wo kein familiäres Netz trägt – könnt ihr ein Pat:innen-Modell aufsetzen. Das können Ehrenamtliche sein, beispielsweise aus der Nachbarschaft oder aus Vereinen, die Zeit schenken, zuhören, begleiten, kleine Erledigungen übernehmen und Teilhabe ermöglichen. Und auch Hospizdienste sind bei Menschen ohne familiäres Netz wertvoll, oft schon lange vor der letzten Lebensphase. Ambulante Hospizdienste

organisieren, qualifizieren und begleiten ehrenamtliche und professionelle Kräfte für Schwerstkranke und Sterbende, entlasten Teams in Krisen (auch nachts) und halten Kontakt zu An- und Zugehörigen, wenn welche da sind.

## Renovierung nach Auszug oder Tod

Die meisten Bewohner:innen werden mit dem Wunsch auf dem Pflegehof einziehen, dort ihren letzten Lebensabschnitt verbringen zu können; dazu gehört auch der Tod. Um einen pietätvollen Umgang mit den An- und Zugehörigen der Verstorbenen zu fördern, sollte im Mietvertrag geregelt sein, bis wann das Zimmer im Fall eines Todes oder auch Auszuges aus anderen Gründen geräumt werden soll. Eine angemessene Frist, eine klare Absprache zur Renovierung und gegebenenfalls die Verwendung einer hinterlegten Kautionschasse Sicherheit für An- und Zugehörige und den Pflegehof. Die anschließende Grundreinigung und Renovierung muss zum Beispiel nicht zwingend durch die An- und Zugehörigen stattfinden; um ein gewünschtes Ergebnis sicherzustellen, kann dies auch durch den Pflegehof erfolgen und beispielsweise durch die Vermietungsleistungen abgedeckt werden (mehr dazu in: „Die Erstellung einer Organisations- und Betriebsstruktur“). Wichtig ist dabei immer: Nachbesetzungen sollten nicht überstürzt erfolgen. Die Gemeinschaft verdient Zeit zum Abschied und zur Vorbereitung des Einzugs eines neuen Menschen.

## Warteliste

Eine gut gepflegte Warteliste hilft dir, freiwerdende Plätze zeitnah und gleichzeitig mit Bedacht besetzen zu können und damit wirtschaftlich handlungsfähig zu bleiben. Denn die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Pflegehofes basiert auf möglichst durchgängig belegten WGs – Leerstände bedeuten Einnahmeverluste und könnten das gesamte Finanzierungskonzept gefährden. „Gut gepflegt“ kann hierbei durchaus auch bedeuten, dass nur die Personen aufgelistet werden, die bereits persönlich kennengelernt wurden und von denen man sich vorstellen könnte, sie tatsächlich als Mitbewohner:innen aufzunehmen – das macht das Nachbesetzen schneller, bedeutet aber auch viel Arbeit vorab. Zudem bleibt das Risiko, dass diese Personen innerhalb der Wartezeit schon etwas anderes für sich gefunden haben – dann war die Arbeit für beide Seiten gegebenenfalls sogar umsonst. Auch könnte man sich alle paar Wochen oder Monate bestätigen lassen, dass weiterhin Interesse besteht. Solltet ihr euch für eine Warteliste entscheiden,

dann empfehlen wir euch, diese gemeinsam von der Genossenschaft und dem ambulanten Pflegedienst, im besten Fall auch mit Einbindung des WG-Rats, zu führen. So wird sichergestellt, dass soziale, pflegerische und wirtschaftliche Kriterien gleichermaßen berücksichtigt werden.

### HINWEIS

Vielleicht ist die beste Lösung für euch auch, gar keine Warteliste zu führen. Solltet ihr zum Beispiel so viele Anfragen bekommen, dass das Pflegen einer Warteliste zu viel Arbeit für euch bedeutet, wäre es natürlich auch eine Möglichkeit, absehbar freiwerdende Plätze auf der Webseite auszuschreiben und den Auswahlprozess nur für konkret freie Zimmer zu starten.

## Der Einzug der Bewohner:innen – Ankommen im neuen Zuhause

Mit dem Einzug der ersten Bewohner:innen beginnt für den Pflegehof eine neue Phase. Dieser Moment ist nicht nur ein organisatorischer Meilenstein, sondern auch ein emotionaler: Für die Bewohner:innen bedeutet er den Übergang in ein neues Zuhause, für die An- und Zugehörigen die Hoffnung auf Entlastung und Sicherheit, und für das Team den Beginn echter gemeinsamer Verantwortung. Damit dieser Start gelingt, braucht es sowohl eine gründliche Vorbereitung im Hintergrund als auch einen achtsamen und wertschätzenden Empfang am Tag des Einzugs. In diesem Abschnitt schauen wir deshalb zunächst darauf, welche Schritte vor dem Einzug wichtig sind, bevor wir den eigentlichen Umzugstag und die erste Zeit im neuen Zuhause betrachten.

## Vorbereitung für den Einzug

Bevor die ersten Bewohner:innen einziehen, raten wir dir, einen Probelauf durchzuführen. Dieser dient dazu, alle relevanten Abläufe des Pflegehofes unter realen Bedingungen zu testen und frühzeitig mögliche Schwachstellen zu erkennen. Im Rahmen dieses Probelaufs werden sämtliche Kernprozesse wie Pflege, Versorgung, Kommunikation, Dokumentation und Freizeitgestaltung im Alltag simuliert und auf ihre Praxistauglichkeit hin überprüft. Auch sicherheitsrelevante Aspekte und verschiedene Notfallszenarien wie Evakuierungsübungen, medizinische Zwischenfälle und

Stürze sowie technische Tests stehen dabei im Fokus. Stimme dich hierfür gut mit dem Pflegedienst ab, um eure Prozesse bestmöglich aufeinander abzustimmen. Ein besonderer Mehrwert kann durch die Einbindung von Testpersonen entstehen, die den Alltag als „Bewohner:innen“ erproben und euch Rückmeldungen zu Komfort, Pflegequalität, Atmosphäre und Organisation geben können. Nicht zuletzt dient der Probelauf dazu, dass sich das gesamte Team mit den Räumlichkeiten vertraut macht – sei es der Standort der Pflegehilfsmittel, die Funktionsweise der technischen Geräte oder die Lagerorte von Verbrauchsmaterialien.

Damit der Einzug organisatorisch möglichst reibungslos abläuft, sollten vorab bereits die Ausstattung des Zimmers sowie die persönlichen und medizinischen Informationen aller Bewohner:innen geklärt und vorbereitet sein. So können die An- und Zugehörigen bereits die Beschriftung der Kleidung, die fertigen Vertragsunterlagen für die Miete, Pflege und Genossenschaft und gegebenenfalls ein tierärztliches Attest des miteinziehenden Haustieres vorbereiten. Das Einrichten des Zimmers und möglicher Technik wie beispielsweise Bewegungssensoren oder Trackingsysteme können auch erst am Einzugsstag vorgenommen werden. Die Erfragung des Medikamentsplans, Absprachen zu laufenden Therapien, medizinischer Betreuung und vieles mehr sollte auch hier in enger Zusammenarbeit mit dem ambulanten Pflegedienst erfragt werden – dieser wird diese Dinge im Zweifel selbst mit den jeweiligen An- und Zugehörigen absprechen.



Kurz vor der Eröffnung – jetzt noch einmal alle Wege abgehen.

## Einzugsmappe – alles Wichtige für den Start

Damit der Einzug ruhig verläuft und ihr im Alltag handlungsfähig bleibt, lohnt sich eine Einzugsmappe für jede Bewohner:in – analog im Haus und digital in eurer Ablage. Sie bündelt die Unterlagen, die bei Übergaben, Telefonaten mit Praxen oder bei Verordnungsänderungen sofort griffbereit sein müssen. Darin sollten enthalten sein:

- Persönliche Eckdaten: Personalausweis, Gesundheitskarte, Pflegegrad-Bescheid sowie die wichtigsten Kontakte von Ärzt:innen und Therapeut:innen
- Rechtliche Grundlagen: vorhandene Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung, alternativ Betreuungsverfügung oder gerichtlicher Beschluss – plus eine kurze, unterschriebene Schweigepflichtentbindung für (Haus-)ärzt:innen, Apotheke, ambulanten Dienst und gegebenenfalls Pflegestützpunkt
- Aktueller Medikamentenplan, Infos zu bekannten Allergien/Unverträglichkeiten und dem Impfstatus
- Bei Hilfsmitteln reicht eine knappe Übersicht: was verordnet wurde, wer liefert, wer zuständig ist
- Notfallseite mit den wichtigsten Infos für die erste Minute
- Ansprechpartner:innenliste mit Erreichbarkeiten
- Ein kurzer Biografiebogen mit Routinen und Vorlieben
- Schlüsselregelung
- Falls ein Tier mit einzieht, ein kurzes Versorgungsblatt, eventuelle Medikamente, zuständige Tierärzt:in sowie Impfstatus
- Einwilligungen (beispielsweise für die Verwendung von Foto- und Videomaterial auf der Website)
- Im Falle von festen Pat:innen ihre Kontaktdaten

## Verträge – klar verständlich und rechtlich sauber

Auch auf einem Pflegehof sind verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen unerlässlich. Die Verträge sollten vollständig, klar gegliedert und gut aufeinander abgestimmt sein und vor Einzug unterschrieben werden. Je besser diese Vereinbarungen vorbereitet sind, desto leichter gelingt der Start in ein verlässliches Miteinander. Dazu gehören:

- Der Wohngemeinschaftsvertrag (immer zuerst abschließen!)
- Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft

- Der Wohnraumnutzungs- beziehungsweise Mietvertrag
- Der Pflegevertrag mit dem ambulanten Dienst
- Die Wahl und Zustimmung zur Präsenzkraftstellung
- Die Kenntnisnahme der Datenschutzerklärung
- Die Übergabe der aktuellen An- und Zugehörigenliste mit gewählter Gremiensprecher:in
- Die Übergabe der IBAN des Treuhandkontos der An- und Zugehörigengemeinschaft

## Einzug auf dem Pflegehof

Der Tag, an dem die ersten Bewohner:innen einziehen, ist für dich als Gründer:in wahrscheinlich DER Tag, auf den du spätestens während der Bauphase hingearbeitet hast – einer der bedeutendsten Meilensteine deines Pflegehofs. In diesem Moment wird aus jahrelanger Planung endlich Wirklichkeit.

Für die Bewohner:innen bedeutet der Einzug einen großen Schritt: den Übergang aus der bisherigen Wohnsituation in eine neue Lebensform. Für An- und Zugehörige ist es oft ein ambivalenter Moment – geprägt von Erleichterung, Hoffnung, aber auch Sorge. Gestalte diesen Tag deshalb ruhig ganz bewusst und wertschätzend für alle, die ankommen, zum Beispiel mit einem roten Teppich und Sektempfang. Sorge dafür, dass sich die neuen Bewohner:innen und ihre An- und Zugehörigen in Ruhe in ihrem neuen Umfeld umsehen und sich Schritt für Schritt vertraut machen dürfen. Ein liebevoll vorbereiteter Empfang mit Kaffee, Kuchen oder kleinen Snacks, Musik oder einem Ritual schafft eine warme Atmosphäre und erleichtert das Ankommen. Mitarbeiter:innen und Ehrenamtliche können helfen, erste Kontakte mit und unter den Bewohner:innen zu knüpfen und Orientierung zu geben – sei es durch eine kleine Führung, ein gemeinsames Gespräch oder einfach durch ihre Anwesenheit. Verstehe die Begrüßung als Beginn des zukünftigen Miteinanders: Nicht nur pflegerische, sondern vor allem soziale Zuwendung macht ein gutes Gefühl – nicht nur am Einzugstag.

*„Als ich meine Mutter hierhergebracht hatte, wir ihr Zimmer eingerichtet hatten und ich nach Hause fuhr, habe ich zu meinem Mann gesagt: Das wird die erste Nacht, in der ich wieder schlafen kann.“*

Birgitt, WG Hospitalstraße; Angehörige

Besonders wichtig ist, dass zentrale persönliche Gegenstände, zum Beispiel die Lieblingsfotos, Decke, Handtasche und gegebenenfalls das Haustier,

sofort sichtbar und erreichbar sind. Das Zimmer sollte möglichst früh mit vertrauten Möbeln und Bildern individuell eingerichtet werden, um schnell ein „Zuhause“-Gefühl zu erzeugen. Unterstütze die räumliche Orientierung beispielsweise durch gut lesbare Beschilderung oder Wiedererkennungsmarkkmale an Türen und Fluren.

Eine besonders wichtige Rolle in der Übergangsphase spielen die An- und Zugehörigen. In den ersten Tagen bieten sie emotionale Unterstützung und können beim Einrichten helfen. Auch für das Team sind sie wertvoll, indem sie Fragen beantworten, Routinen erklären und Rituale aufrechterhalten, die Stabilität geben. Erstellt gemeinsam mit An- und Zugehörigen sowie Pflege- und Betreuungskräften einen persönlichen Eingewöhnungsplan, der Bedürfnisse, Vorlieben und Gewohnheiten berücksichtigt: gewohnte Tagesstrukturen wie Ruhezeiten und Essgewohnheiten oder liebgelebte Tätigkeiten wie im Haushalt mithelfen und Musik hören. Bezieht die Bewohner:innen nach Möglichkeit auch aktiv in Entscheidungen ein – vom Kofferpacken über die Zimmergestaltung bis zu Alltagsroutinen. Offen kommunizierte Schritte vermeiden das Gefühl, „übergangen“ zu werden und stärken Autonomie und Selbstwert der Bewohner:innen.

Wichtig: Die Begleitung endet nicht nach dem Einzugstag. Plane in den ersten Wochen gezielte Nachgespräche und kleine Anpassungsschleifen: Was fehlt noch, damit sie sich wohl fühlen? Müssen Orientierungshilfen, Aktivitäten oder die Zimmergestaltung nachjustiert werden?<sup>6</sup>

## Der Alltag auf dem Pflegehof

Das Ziel auf dem Pflegehof ist ein aktiver Alltag; dass sich alle Bewohner:innen als Teil einer großen Familie verstehen und vor allem, dass ein Gefühl von „Zuhause“ entsteht. Doch wie fühlt sich „Zuhause“ an? Vielleicht nach frischem Kaffee am Morgen, nach vertrauten Stimmen im Flur, nach einem freundlichen Blick, wenn man den Raum betritt. Es sind die vielen kleinen Gesten, die den Unterschied machen: das Mitkochen der Mahlzeiten, das Gespräch auf der Bank im Garten, das gemeinsame Lachen beim Kartenspiel. Im Zentrum des alltäglichen Lebens soll dabei nicht das „Funktionieren“, sondern das „Dazugehören“ stehen – für Bewohner:innen, aber auch für die Mitarbeiter:innen, An- und Zugehörige und Besucher:innen. Sie sollen nicht das Gefühl haben, Gast in einer Einrichtung, sondern aktiver Teil einer lebendigen Gemeinschaft zu sein. Hierfür bietet jeder Tag neue Möglichkeiten, sich einzubringen, etwas zu erleben oder einfach in Ruhe da zu sein.

## Ein Tag auf dem Pflegehof

Auf dem Pflegehof beginnt ein neuer Tag ruhig und so individuell, wie es die Menschen sind, die hier leben. Niemand wird überrumpelt oder geweckt, wenn er es nicht möchte. Wer früh wach ist, hört vielleicht schon die leisen Geräusche der Mitbewohner:innen oder das Zwitschern der Vögel draußen. Wer lieber etwas später in den Tag startet, darf das in aller Ruhe tun. Die Pflege- und Betreuungskräfte sind vertraut mit den Gewohnheiten der Bewohner:innen und helfen beim Aufstehen, der Körperpflege oder einfach nur beim Finden der Hausschuhe.

Im Gemeinschaftsraum duftet es bereits nach frischem Kaffee und die Frühaufsteher:innen unter den Bewohner:innen haben gemeinsam mit den Mitarbeiter:innen bereits den Frühstückstisch gedeckt, auf dem für jeden etwas dabei ist: Tee mit Zitrone, Aufschnitt oder Müsli mit Milch. Beim Frühstück wird der kommende Tag besprochen, Zeitung gelesen und vielleicht auch geschwiegen – alles darf, nichts muss.



Die Obst- und Gemüsebeete schaffen Inspiration für das gemeinsame Mittagessen.

Wenn die Teller des Frühstücks abgeräumt sind, kann die aktive Phase des Vormittags beginnen. Vielleicht findet sich eine fleißige Bewohnerin, die die Teller abräumt, ein anderer hilft beim Einräumen der Spülmaschine. Was nicht hineinpasst, wird gemeinsam gespült und abgetrocknet. Hier geht es nicht darum, möglichst schnell fertig zu werden, sondern darum, diese



Bei Wind und Wetter tut ein gemeinsamer Verdauungsspaziergang gut.

kleinen Tätigkeiten auszubreiten und regelrecht zu „zelebrieren“. So wird der Vormittag nicht nur gefüllt, sondern bietet auch zahlreiche Sinneseindrücke. Manche helfen mit Engagement bei den Vorbereitungen für das Mittagessen oder gießen die Blumen. Andere lassen sich für einen kleinen Spaziergang durch den Garten und über das Gelände begeistern – eine prima Möglichkeit, um den Hund einer Bewohnerin Gassi zu führen. Vielleicht ist auch ein Ehrenamtlicher anwesend, der mit einigen Bewohner:innen malt. Das gemeinsame Tun stärkt die Atmosphäre eines „echten“ Haushalts. Denn die Bewohner:innen dürfen und sollen im Haushalt und auf dem Hof mithelfen. Diese kleinen Aufgaben haben den Vorteil, dass sie sowieso erledigt werden müssen, kostenlos sind, fast jedem und jeder aus dem eigenen Haushalt bekannt sind und gut gemeinsam erledigt werden können. Und eine Aufgabe zu haben gibt vielen Menschen das Gefühl von Stolz und Selbstwirksamkeit, wie etwa beim Kochen für die Enkel:innen oder die Mitbewohner:innen.

Gegen Mittag liegt dann wieder ein verlockender Duft in der Luft. Das Essen wird gemeinsam vorbereitet – Gemüse wird geschält, Teig geknetet und Soßen abgeschmeckt. Das Kochen ist kein Pflichtprogramm, sondern ein soziales Ereignis. Der Tisch wird gemeinsam gedeckt und alle sitzen beisammen wie in einer großen Familie. Man tauscht Geschichten aus, erinnert sich an früher oder genießt einfach das Essen in Gemeinschaft. Auch eine exotische Obstplatte zum Nachtisch kann ausgiebig zelebriert werden: So können die Früchte gemeinsam aufgeschnitten, betrachtet und besprochen

werden – vielleicht probieren Bewohner:innen manche sogar zum ersten Mal. Solche Momente regen die Sinne an, schaffen Gesprächsstoff und fördern das Gefühl, gemeinsam aktiv und immer noch neugierig zu sein. Und im Anschluss wird wieder gemeinsam ab- und aufgeräumt. Nach dem Essen kann jede Person, die will oder es braucht, sich auf ihr Zimmer zurückziehen, die Beine hochlegen, ein kleines Nickerchen auf der Terrasse halten oder einen Verdauungsspaziergang machen.

Der Nachmittag darf gerne wieder aktiver sein. Es kann gespielt, gehäkelt, gepuzzelt oder gelesen werden. Vielleicht werden auch ein paar Lieder von früher gesungen. Dazu eine Tasse Kaffee oder Tee und natürlich ein Stück Kuchen. Und wer lieber für sich bleiben möchte, der findet draußen einen stillen Platz und schattenspendenden Baum oder drinnen eine ruhige, gemütliche Ecke.



Natürliche Materialien nach Farbe sortieren? Auf dem Pflegehof findet man immer etwas für eine kleine kognitive Übung.

Wenn der Tag sich dem Ende neigt, wird es ruhiger. Das Abendessen ist einfacher und leichter, beispielsweise Brot mit einer Suppe. Danach können die Bewohner:innen selbst entscheiden, wie sie den Tag ausklingen lassen möchten. Einen Film im Wohnzimmer schauen, ein Kartenspiel in der Küche, gemeinsames Aufräumen oder eine CD, die Erinnerungen weckt – es ist ein entspannter Übergang in die Nacht.

Bevor die Lichter gelöscht werden, helfen die Pflege- und Betreuungskräfte bei der Abendtoilette und bringen vielleicht noch eine Wärmflasche ans Bett. Die Nachtwache übernimmt und ist da, wenn jemand aufwacht, Hilfe braucht oder einfach nicht schlafen kann. Der Tag geht zu Ende und am nächsten Morgen beginnt alles wieder von vorn. Ganz individuell, ganz vertraut, ganz wie zu Hause.

EXKURS

### Die Hühner versorgen – eine leichte Aufgabe?

Zahlreiche Aufgaben auf dem Hof würden schnell gehen, wenn man sie „mal eben selbst“ erledigen würde. Aufgaben wie beispielsweise das Füttern der Hühner und das Einsammeln der Eier gehen einem leicht von der Hand und sind dann abgehakt von der langen Liste mit Aufgaben. Doch gerade diese vermeintlich leichten Dinge sind es, die sich als wertvolle, wenn nicht die wertvollsten Aufgaben für einige Bewohner:innen herausstellen können. Sie machen es ihnen möglich, etwas beizutragen und ihre körperlichen und kognitiven Fähigkeiten produktiv zu nutzen. Das Versorgen der Hühner kann so zu der Leistung des Tages werden, auf die sie stolz sein können. Und das beginnt schon in der Küche: Hier werden Brotreste und vom Frühstück übrig gebliebene Gemüse- oder Obststückchen kleingeschnitten. Dies fordert Geschick und ist komplex: Die Stücke dürfen nicht zu groß und nicht zu klein sein, das Kerngehäuse des Apfels muss herausgeschnitten werden und alles soll schlussendlich in einer Schüssel landen. Darauf folgt das Anziehen der Schuhe und der Jacke – motorisch und kognitiv so anspruchsvoll wie wertvolle Handlungen vor und nach einer Aktivität im Freien. Der Weg zum Hühnerstall ist für viele schon ein kleines Training an sich. Hier werden dann Stalltüre geöffnet – und das mit der Schale mit Essensresten in der Hand. Jetzt werden die Stückchen im Stall verteilt: Je eine Handvoll wird gegriffen und in einem großen Bogen in den Außenbereich des Stalls geworfen. Während sich die Hühner über ihr Futter hermachen, wird der Karabiner geöffnet, der die Tür des Innenbereichs abschließt. Hier muss gut in alle Ecken geschaut werden: Wo haben die Hühner ihre Eier gelegt? Eins liegt schwer erreichbar unter einer Treppe und ist nur durch das Herunterbeugen und einen lang gestreckten Arm zu erreichen. Geschafft! Fünf Eier landen insgesamt in der Schüssel und können am nächsten Tag gefrühstückt werden. Auf dem Rückweg wird noch vorsichtig das seidige Gefieder eines zahmen Huhns gestreichelt. Jetzt muss alles wieder gut verschlossen werden, damit

der Fuchs nicht hereinkommen kann. Wieder im Haus werden die Schuhe gegen Hausschuhe ausgetauscht und die Eier in den Kühlschrank gebracht.

Zerlegt man vermeintlich einfache, schnell zu erledigende Aufgaben in ihre einzelnen Schritte, zeigt sich oft erst ihre Komplexität und damit ihr Potenzial für Bewohner:innen. Nach einigen Wiederholungen können sie diese Dinge vielleicht allein erledigen und damit den Mitarbeiter:innen den Tag erleichtern. Dabei können sie sich dann alle Zeit der Welt lassen – die Hühner haben schließlich keine Eile – außer, wenn das Futter naht.

## Ein Monat auf dem Pflegehof

Im Laufe eines Monats entfaltet der Pflegehof sein volles Leben – mal leise, mal bunt und immer getragen von der Vision, das Leben aktiv und selbstbestimmt zu halten. Es gibt jene Tage, an denen im Gemeinschaftsraum die Malutensilien ausgebreitet werden, Pinsel in den Farbgläsern klappern und konzentrierte Gesichter über bunte Bilder gebeugt sind. Andere Nachmittage duften nach frisch gebackenem Kuchen dessen Teig, gemeinsam gerührt und geknetet wurde. Bewohner:innen mit ruhigen Händen falten Servietten, schälen Gemüse oder legen eine neue Tischdecke auf – kleine Tätigkeiten mit großer Wirkung. Dabei ist Musik ein ständiger Begleiter. Mal singen alle zusammen ein bekanntes Lied, mal spielt jemand auf dem Klavier, während andere zuhören oder mit ihren Fingern den Takt auf die Tischplatte klopfen. Und dann gibt es da auch diese stilleren Momente, wenn jemand draußen mit einer kleinen Harke im Beet wühlt, ein paar Kräuter abschneidet oder den Hühnern beim Scharren zusieht. Diese Nähe zur Natur sowie das Erleben und Wahrnehmen der Tages- und Jahreszeiten tut vielen gut.

An anderen besonderen Tagen füllt sich der Hof mit Gästen. Wenn beispielsweise Kinder aus dem benachbarten Kindergarten zum Singen kommen, Schüler:innen ein Theaterstück aufführen oder eine Musikerin ihr Akkordeon mitbringt – dann wird aus dem Hof eine Bühne. Und manchmal gibt es Ausflüge zu bekannten Plätzen, einen Besuch im Museum oder einfach in die Eisdiele nebenan. An solchen Nachmittagen vereint alle das Erleben im Moment – ob dieser in Erinnerung bleibt oder eben auch nicht, ist egal, die Emotion zählt.

Regelmäßig kommen auch vertraute Gesichter von außen vorbei: die Friseurin, die mit ihrer lockeren Art frischen Schwung in die Frisuren bringt; die Podologin, die sich um die Füße kümmert und währenddessen beim Zuhören symbolisch die Hand hält, oder der Physiotherapeut, der sich die Zeit nimmt, um Verspannungen zu lösen und Beweglichkeit zu fördern. Und manchmal, wenn der Tag ruhig ist, hört man das Lachen aus dem Gruppenraum und sieht zwei Schüler:innen aus dem Ort ein Spiel mit den Bewohner:innen spielen oder laut eine Geschichte vorlesen.

## Ein Jahr auf dem Pflegehof

„Januar, Februar, März, April, auch auf dem Pflegehof steht das Leben niemals still!“ Ein Jahr auf dem Pflegehof ist bunt wie ein Blumenstrauß. Die saisonalen Höhepunkte geben dem gemeinsamen Leben seinen Rhythmus. Das Jahr beginnt vielleicht mit einem fröhlichen Neujahrsbrunch, nimmt im Frühling Fahrt auf, wenn die ersten Blüten im Garten aufgehen und die Fenster für den ersten lauen Wind geöffnet werden. Dann beginnt auch die Zeit der Saat: Gemeinsam werden Beete vorbereitet, Samen in die Erde gelegt und erste kleine Pflanzen gehegt. Für viele Bewohner:innen ist das ein vertrautes Ritual aus früheren Zeiten, das Erinnerungen weckt und gleichzeitig aktiv einbindet.



Im Sommer klingt es nach Grillenzirpen und Kaffee auf der Terrasse, nach reifen Tomaten, duftenden Kräutern und frischem Obst, das eigenhändig gepflückt werden darf. Das Ernten wird zu einem kleinen Fest: Probieren, riechen, schmecken – und vielleicht direkt gemeinsam daraus einen Salat oder einen Kräutertee zubereiten.

Im Herbst raschelt Laub im Hof und drinnen wird Apfelkompott eingekocht. Auch die letzten Früchte des Gartens werden gemeinsam verarbeitet; ein Arbeitsschritt, der gleichzeitig Erinnerungen an frühere Vorratskammern lebendig macht und den Wert von Selbstgemachtem spüren lässt. Und die Winterzeit wird besonders gemütlich mit Lichterketten, Tannenduft und Geschichten, die manche schon zum hundertsten Mal hören, aber immer wieder neu erleben.

Auch Geburtstage können als kleine Feste mit großem Herz zelebriert werden. Mal mit lauter Musik und Kuchen, mal leise mit Lieblingslied und Lieblingsmenschen. Wer mag, darf sich etwas wünschen – nicht nur beim Auspusten der Kerzen, sondern auch für den Tag selbst. Und alle werden eingebunden, beim Schneiden eines Blumenstraußes, beim Backen, Dekorieren oder Singen.



“Hipp, hipp, hurra! Mia ist 91 Jahr!”

## Diversität auf dem Pflegehof

Diversität bedeutet, Unterschiede bewusst wahrzunehmen, zu schützen und als Ressource zu nutzen – bei Bewohner:innen, An- und Zugehörigen, Mitarbeiter:innen und Ehrenamtlichen. Das kann Herkunft und Sprache meinen, Glauben, Alter, Geschlecht und Identität, ebenso Bildung, Einkommen, Behinderung, Neurodiversität oder einfach sehr verschiedene Lebensentwürfe. Oft entsteht daraus ein spürbares Plus an Zugehörigkeit und Sicherheit; zudem werden Entscheidungen runder, weil mehrere Perspektiven mitschwingen.

Am Anfang könnte ein kleines, greifbares Leitbild helfen, welches das Miteinander auf dem Pflegehof bestimmen soll: Ein paar Sätze, die Würde, Selbstbestimmung und Respekt ins Zentrum stellen – nichts Großes, eher eine freundliche Einladung. Vielleicht hängt es gut sichtbar aus und wird im Team kurz besprochen, wenn jemand neu dazukommt. Ebenso lässt sich Information barriereärmer gestalten: unkomplizierte Sprache, Piktogramme, und dort, wo es Sinn ergibt, eine Übersetzung der wichtigsten Hinweise. Bei der Aufnahme von Bewohner:innen, neuen Mitarbeiter:innen oder Ehrenamtlichen kann man zudem ganz nebenbei nach Wunsch-Anrede und Pronomen fragen.

Im Alltag zeigt sich Diversität in vielen kleinen und großen Entscheidungen. Der Speiseplan könnte Varianten vorsehen – vegetarisch, weich, ohne Schwein – und ab und zu Lieblingsgerichte aus unterschiedlichen Küchen aufnehmen. Ein Raum, der für Andacht oder einfach Ruhe genutzt werden darf, aber auch für Rituale und Festtage. In der Pflegepraxis hilft es, Intimsphäre und individuelle Wünsche ernst zu nehmen, etwa die Präferenz für gleichgeschlechtliche Pflege oder Fragen zu Kleidung, Kopfbedeckung und Körperbild. Themen rund um LGBTQIA+ sollten sachlich und wertschätzend Platz bekommen; wenn sie beispielsweise im Pflegeplan benannt sind, bleibt das Wissen im Team präsent. Auch bei Einzug und Nachbesetzung kann der Blick etwas weiterwandern: Neben Diagnosen lohnt es, auf Biografien sowie Dynamiken zu schauen und Paare – auch gleichgeschlechtliche – mitzudenken.

In der Personalgewinnung könnten Anforderungsprofile behutsam geprüft werden: Vielleicht passt Teilzeit gut ins Konzept, vielleicht ist Quereinstieg willkommen, vielleicht bringt jemand mit 55+ genau die Ruhe mit, die eine WG braucht. Und auch das Ehrenamt lässt sich gezielt vielfältig ansprechen: Vereine, Kirchengemeinden, Migrant:innenselbstorganisationen oder queere Anlaufstellen.

Und schaue regelmäßig kurz hin: Fühlen sich Menschen gesehen und sicher? Gab es Hinweise auf Ausgrenzung? Beschwerden wegen unpassendem Verhalten? Heißen Mitarbeiter:innen, An- und Zugehörige und Bewohner:innen neue Menschen offen willkommen? Diversität gelingt, wenn niemand sich verbiegen muss, um dazuzugehören, weil die Strukturen so gebaut sind, dass alle sicher mitmachen können.



## Sicherheit auf dem Pflegehof

Sicherheit ist ein zentrales Thema in jedem Pflegekonzept – und zugleich ein schwieriges. Denn die Frage ist: Gibt es eine Garantie auf absolute Sicherheit? Und wenn ja: Wollen wir überhaupt ein Umfeld schaffen, das wie ein Hochsicherheitstrakt funktioniert? Oder geht es vielmehr darum, ein ausgewogenes Maß an Sicherheit zu ermöglichen, das Schutz bietet, ohne Freiheit und Selbstbestimmung unnötig einzuschränken?

Oft sind es gar nicht die aufwendigen Systeme, die für Sicherheit sorgen, sondern einfache, nachvollziehbare Lösungen. Gut sichtbare Türklinken, klare Markierungen oder Gartenzäune schaffen Orientierung und Schutz, ohne die Bewegungsfreiheit einzuschränken. Auf der anderen Seite gibt es technische Hilfsmittel, die – wenn An- und Zugehörige es wünschen – nachträglich ergänzt werden können, etwa GPS-Geräte, um den Standort einer Person ausfindig zu machen, oder Sensoren an Türen und Betten. Sie melden, wenn Bewohner:innen ihr Zimmer verlassen und eröffnen damit die Möglichkeit, Freiheit und Sicherheit zu verbinden. Doch jede zusätzliche Maßnahme verschiebt auch das Gleichgewicht: Je mehr Technik eingebunden wird, desto stärker rückt die Frage in den Vordergrund, ob Sicherheit durch Kontrolle gewonnen wird – oder ob sie im Gegenteil zu neuen Abhängigkeiten, Unsicherheiten und Belastungen führt.

*„Wenn ich nicht mehr rausgehen könnte, wäre das eine Katastrophe für mich.“*

Manfred Heigl, Beirat Alzheimer Gesellschaft; Interviewpartner mit Demenz

*„Eine gewisse Freiheit wäre für mich unverzichtbar. Ohne sie käme ein solches Projekt nicht infrage.“*

Peter Haverkamp, Alzheimer Gesellschaft; Interviewpartner mit Demenz

Wer sich an Sicherheitssystemen bedient, sollte sich bewusst sein, dass Technik nicht DIE Lösung ist – sie macht aber Dinge möglich. Technik muss gut gemacht sein und darf keine zusätzliche Arbeit oder Verwirrung verursachen; sie muss zur Zielgruppe passen, denn eine Tür mit kompliziertem Sensormechanismus mag auf dem Papier modern wirken, kann in der Praxis aber Bewohner:innen überfordern; und sie muss in Prozesse eingebunden sein. Technik ersetzt nicht die menschliche Zuwendung oder Aufmerksamkeit; sie kann höchstens unterstützen – wie im Beispiel einer Mitarbeiterin, die durch einen Sensor alarmiert wird, dann aber mit Empathie und einer kleinen Geste den Bewohner vom Hoftor zurückbegleitet.

Sicherheit bedeutet nicht maximale Kontrolle, sondern ein sensibles Ausstatten von Freiheit, Fürsorge und Schutz. Ein Pflegehof, der offen, lebendig und frei sein will, darf nicht Gefahr laufen, durch überzogene Sicherheitskonzepte zur Einrichtung mit Gefängnischarakter zu werden. Gleichzeitig braucht es kluge, maßvolle Systeme, die Risiken reduzieren, ohne den Alltag zu belasten. Das bedeutet für Gründer:innen: Jede Maßnahme – ob baulich,

technisch oder organisatorisch – ist letztlich eine bewusste Entscheidung, die auch von den An- und Zugehörigen mitgetragen werden muss. Es braucht also Klarheit darüber, welche Risiken bewusst eingegangen werden und wo Grenzen gezogen werden.



Eine Bewohnerin hilft beim Schneiden der Zucchini mit einem scharfen Gemüsemesser. Bildquelle: Dr. Katharina Rosteius

#### RAUM FÜR DEIN PROJEKT

→ Welche Sicherheitsmaßnahmen bräuchtest du, um als Gründer:in/Betreiber:in ein sicheres Gefühl zu haben?



→ Welche Sicherheitsmaßnahmen bräuchten An- und Zugehörige, um ein sicheres Gefühl zu haben?

→ Welche Sicherheitsmaßnahmen bräuchten Bewohner:innen, um ein sicheres Gefühl zu haben?

→ Welche Dinge überschneiden sich, welche sind unterschiedlich? Frage dich kritisch: Welche Perspektive hat am meisten Gewicht?

## Besondere Herausforderungen im Alltag

Auf deinem Pflegehof wird nicht jeder Tag leicht sein. Schwierige Situationen sind, wenn viele Menschen zusammenleben, keine Ausnahme – du solltest sie als Teil des Alltags verstehen. Neben den schönen und berührenden Momenten wird es auch immer wieder jene geben, die dich, die Mitarbeiter:innen, die An- und Zugehörigen und die Bewohner:innen selbst fordern werden. Es wird Bewohner:innen geben, die verwirrt, unruhig, traurig oder gar aggressiv werden – und auch Gewalt und missbräuchliches Verhalten gegenüber Bewohner:innen sind leider immer wieder Thema in der Pflege.

Konflikte, Frustration oder Formen von Gewalt – sowohl zwischen Bewohner:innen als auch in der Beziehung zwischen Mitarbeiter:innen und Bewohner:innen – entstehen selten spontan, sondern entwickeln sich oft über einen längeren Zeitraum. Die Arbeit mit und am Menschen ist zutiefst sinnstiftend, aber auch emotional fordernd. Pflegekräfte erleben Verlust, Krankheit, Verwirrung, Hilflosigkeit – und all das im Dauertakt. Dass das nicht spurlos an ihnen vorübergeht, ist menschlich. Daher ist es essenziell, dass ein Pflegehof Strukturen anbietet, die rechtzeitig eingreifen können, bevor Grenzverletzungen entstehen oder sich verfestigen. Und es braucht Räume, in denen auch Mitarbeiter:innen sagen dürfen: „Heute war’s zu viel.“ Offene Gespräche, ein kollegiales „Wie geht’s dir wirklich?“ sind keine Extras, sondern Grundpfeiler eines gesunden Alltags. Pflege gelingt nur, wenn auch denen, die pflegen, der Rücken gestärkt wird.



Auf diesem Pflegehof kann man das Tor mit einem Code öffnen – wer sich die Zahlen auf dem Brett merken kann und eintippen kann, kann das Tor öffnen.



Ein Waldspaziergang mit der ganzen Gruppe – toller Ausflug oder Sicherheitsrisiko?



Eine Bewohnerin schließt ihr Zimmer nach dem Verlassen ab, damit kein Fremder hineingelangen kann.



Ein Stück unebener, gepflasterter Weg: Ein kleines Training für die Achtsamkeit und die Fitness oder Stolperfalle?.

## Arbeitserfahrungen von Mitarbeiter:innen in alternativen Wohn-Pflegeumgebungen

Alternative Wohn- und Versorgungsformen wirken sich nicht nur auf die Bewohner:innen aus, sondern auch auf die Menschen, die dort arbeiten. Studien deuten darauf hin, dass Pflegekräfte in kleineren, stärker alltagsorientierten Wohnformen für ältere Menschen ihre Arbeit oft als sinnstiftender erleben als Menschen, die in eher traditionellen Pflegeeinrichtungen arbeiten. Sie berichten von mehr Motivation und größerer Zufriedenheit<sup>7,8</sup>, mehr Entscheidungsspielraum im Arbeitsalltag und geringerer Arbeitsbelastung<sup>9,10</sup> und einer stärkeren Unterstützung im Team<sup>11</sup>. Auch die Absicht, den Beruf oder die Einrichtung zu verlassen, scheint dort teils geringer zu sein.<sup>7</sup>

Gleichzeitig ist das Bild nicht eindeutig.<sup>12</sup> Denn die enge Begleitung und die stärkere Einbindung in das Leben der Bewohner:innen können auch emotional fordernd sein. Dadurch, dass Beziehungen persönlicher und der Alltag gemeinschaftlicher gestaltet wird, berichten Pflegekräfte mitunter von einer höheren seelischen Belastung<sup>13</sup> und einer daraus resultierenden stärkeren emotionalen Erschöpfung<sup>14</sup>.

Auf Pflegehöfen für Menschen mit Demenz gibt es erste Hinweise, dass diese radikal andere Arbeitsumgebung positiven Einfluss auf Mitarbeiter:innen hat. Eine erste Studie zeigt, dass sie im Vergleich mit Mitarbeiter:innen in traditionellen Pflegeeinrichtungen zufriedener sind, bessere körperliche und mentale Gesundheit haben und eine bessere Atmosphäre im Team empfinden.<sup>15</sup> Gleichzeitig berichten Mitarbeiter:innen, dass sie andere Kompetenzen benötigen als in traditionellen Einrichtungen, nämlich die Fähigkeit, Bewohner:innen in die täglich anfallenden Aufgaben zu integrieren, und die Fähigkeit, verschiedene Aufgaben gleichzeitig zu erledigen.<sup>16</sup>

Wie belastend oder entlastend die Arbeit empfunden wird, hängt also wesentlich davon ab, wie die Einrichtung organisiert ist und wie gut die Mitarbeiter:innen im Alltag unterstützt werden.

*„Ich komme in der WG an und kann mich mit allen ein bisschen beschäftigen, Spaß machen, Geschichten vorlesen – und alle freuen sich. Davon nimmt man sehr viel mit. Gleichzeitig ist es aber auch so, dass es unglaublich viel Kraft kostet. Es macht Spaß, und ich*

*habe dort wirklich eine gute Zeit, aber abends zu Hause bin ich dann auch völlig fertig.“*

Petra, WG Hospitalstraße; Angehörige

Supervision kann eine Möglichkeit der Entlastung sein: Zum Beispiel alle sechs bis acht Wochen ein externer Blick von außen, der Raum für Fallbesprechungen, Rollenklärung und Selbstfürsorge öffnet; oder nach belastenden Ereignissen zusätzlich eine kurze Besprechung. Oft reicht schon ein kompakter Termin, in dem das Team prüft, wo Grenzen verrutschen, welche Kommunikationsmuster helfen und wie Kontakte mit An- und Zugehörigen gelingen. Auch Schulungen zur Gewaltprävention, anonyme Beschwerdewege und feste Abläufe bei Verdachtsfällen schützen nicht nur die Bewohner:innen, sondern auch die Mitarbeiter:innen.

Herausforderungen werden sich zwar nicht vermeiden lassen, aber sie lassen sich gestalten. Wenn du als Gründer:in bereit bist für eine Kultur des offenen Hinsehens, des Zuhörens, der gegenseitigen Achtung, dann wird dein Pflegehof zwar immer noch nicht perfekt sein. Aber er wird menschlich. Und das ist vielleicht das Wichtigste.

## Menschen mit intensivem Behandlungsbedarf

Unter intensivem Behandlungsbedarf verstehen wir Situationen, in denen Menschen im Alltag dauerhaft auf komplexe medizinische Maßnahmen oder engmaschige Beobachtung angewiesen sind, ohne dass es sich um eine stationäre Intensivversorgung handelt.<sup>17</sup> Dazu können etwa das Management eines Tracheostomas (Lufttröhrenzugang), (nicht-)invasive Beatmung, die Versorgung über eine Magensonde, die Nutzung eines Ports (zum Beispiel für künstliche Ernährung oder Schmerztherapie), kontinuierliche Schmerzpumpen, komplexe Wundbehandlung oder ein ausgeprägtes Krampfleiden mit klaren Notfallpfaden gehören. Entscheidend ist nicht die Diagnose, sondern was praktisch erbracht, überwacht und entschieden werden muss.

Bei Menschen mit intensivem Behandlungsbedarf lohnt es sich, gemeinsam mit der Familie und dem Pflegedienst die Möglichkeiten realistisch zu eruieren. Denkbar ist eine klare Abgrenzung dessen, was der Pflegehof leisten kann und was außerhalb des Profils liegt. Falls der Pflegedienst bestimmte Leistungen nicht erbringen kann, können vielleicht andere ambulante Dienste helfen: ein ambulanter Intensivpflegedienst für spezialisierte Einsätze, ein

ambulanter Hospizdienst, spezialisierte Wund- oder Stomatherapeut:innen, ein Beatmungsteam, haus- und fachärztliche Ansprechpartner:innen sowie – je nach Bedarf – Physio, Ergo und Logopädie. Transparenz und Kommunikation gegenüber Bewohner:innen sowie ihren An- und Zugehörigen sollte immer zentral bleiben: Was leistet das Kernteam rund um die Bewohner:in selbst, was leisten weitere Partner:innen und was passiert im Notfall? So wird „intensiv“ nicht zum Risiko, sondern zu einem planbaren Bestandteil des Pflegehof-Alltags.

## Abschied nehmen

Ein Pflegehof ist zwar in erster Linie ein Ort zum Leben, doch auch das Lebensende gehört unweigerlich dazu. Bei der Gründung deines Pflegehofes musst du also auch das einplanen, was nicht planbar ist: die Endlichkeit, die stille Zeit am Lebensende, der Abschied. Wenn sich der Gesundheitszustand einer Bewohner:in verschlechtert, wird sich nicht nur der Alltag verändern, sondern auch die Atmosphäre. Vieles wird leiser, achtsamer und konzentrierter; im Kontakt mit den Bewohner:innen selbst, aber auch mit den An- und Zugehörigen ist in solchen Momenten Fingerspitzengefühl gefragt. Vielleicht schafft man einen Ort der Stille, zum Beispiel ein Zimmer, in dem Rückzug möglich ist.

*„Da ist natürlich auch dieser Abschied auf Raten – man hat immer wieder die Möglichkeit, sich nach und nach darauf einzustellen. Natürlich wird es, wenn es so weit ist, trotzdem furchtbar sein. Aber diese erste schreckliche Zeit, in der man überhaupt erst begreifen muss, worum es geht, geht vorbei. Dann bleibt die Möglichkeit, die gemeinsame Zeit bewusst zu erleben, Nähe zuzulassen und das Beste daraus zu machen. Irgendwann ist es dann auch gut, weil sie ihre Zeit gehabt hat. Dann kann es ein friedlicher, guter Abschied sein, wenn sie endlich gehen darf. Das ist für mich inzwischen in Ordnung.“*

Petra, WG Hospitalstraße; Angehörige

Damit Abschiede nicht plötzlich organisiert werden müssen, lohnt es sich, Palliativprozesse früh mit allen Beteiligten zu besprechen, idealerweise schon lange vor einer Akutsituation. In Gesprächen mit der betroffenen Person und An- und Zugehörigen oder Bevollmächtigten werden Wünsche, Werte und Grenzen gesammelt: Was ist wichtig, wenn es kritisch wird? Welche Behandlungen sollen auf jeden Fall stattfinden, welche lieber nicht? Sind keine An- und Zugehörigen verfügbar, dann ist es hilfreich, früh mit der rechtlichen Vertretung (Vorsorgevollmacht oder gerichtlich bestellte

Betreuung) und mit Ehrenamtlichen aus dem Umfeld zu arbeiten – letztere ohne Entscheidungsbefugnis, aber als Beziehungsmenschen an der Seite. So bleibt auch ohne familiäres Netz gewährleistet, dass Wünsche respektiert, Wege kurz gehalten und Abschiede gut begleitet werden. Dieser vorausschauende Blick (im Englischen „Advance Care Planning“ genannt) gibt Sicherheit, wenn Entscheidungen unter Zeitdruck anstehen. Für die fachliche Begleitung kann der ambulante Hospizdienst früh angebunden werden; er bringt Zeit, Erfahrung in Gesprächen und – wenn nötig – auch Entlastung durch Nachtwachen.

Wenn ein Mensch schließlich verstirbt, ist das ein Einschnitt – nicht nur für Familie und Freund:innen, sondern auch für die Mitarbeiter:innen und die übrigen Bewohner:innen. Wie mit diesem Moment umgegangen wird, ist Ausdruck der Haltung, mit der hier gelebt wird. Vielleicht gibt es eine Verabschiedung, vielleicht wird ein kleines Ritual abgehalten. Auf jeden Fall geht es um Pietät und Rücksichtnahme – im Umgang mit der oder dem Verstorbenen ebenso wie mit jenen, die zurückbleiben. Denn bedenke, dass auch die Mitbewohner:innen den Verlust wahrnehmen – sie haben den Menschen monatelang oder jahrelang begleitet und möglicherweise eine enge Bindung aufgebaut. Gespräche über den Tod brauchen Raum. Jeder Mensch geht anders mit dem Abschied um, und das darf auf dem Pflegehof sichtbar werden.

*„Man ist hier so nah dran. Man hat den einen vielleicht ein bisschen lieber als den anderen, das ist ja ganz normal. Aber eigentlich hat man alle lieb und man begleitet die Menschen wirklich bis zum Schluss. Das macht etwas mit einem.“*

Birgitt, WG Hospitalstraße; Angehörige

## Die Vision lebendig halten

Einen Pflegehof zu gründen, ist ein mutiger Schritt; ihn zu führen, ein täglicher Balanceakt zwischen Struktur und Intuition, zwischen Alltag und Vision. Und doch ist genau das die eigentliche Aufgabe: Die Idee, mit der alles begonnen hat, lebendig zu halten, auch dann, wenn es anstrengend wird, wenn Veränderungen notwendig sind oder wenn der Alltag überhandzunehmen droht. Dafür braucht es nicht nur gute Vorsätze, sondern eine Kultur, die von allen mitgetragen und gelebt wird – Tag für Tag; nicht als leere Formel an der Wand, sondern als gelebte Haltung im Flur, am Küchentisch, im Dienstplan und im Gespräch.

## Sich als lernende Organisation verstehen

Damit sich deine Vision langfristig trägt, braucht sie Menschen, die sie verstehen und mittragen wollen. Neue Mitarbeiter:innen sollten daher nicht einfach „anfangen“, sondern wirklich ankommen dürfen. Entwickle daher gemeinsam mit dem Pflegedienst eine strukturierte Einarbeitung. Sie hilft dabei, nicht nur Abläufe zu erklären, sondern vor allem Werte zu vermitteln. Was bedeutet es, hier zu arbeiten? Wofür stehen wir? Wie begegnen wir unseren Bewohner:innen – und einander?

Denkbar wäre auch, dass interessierte Bewerber:innen schon vor ihrem eigentlichen Start einen Probetag absolvieren können, um einen ersten Eindruck vom Alltag zu bekommen. Und vielleicht bietet es sich an, dass sie in der ersten Woche „mitlaufen“ – also bewusst bei Kolleg:innen hospitieren, beobachten und Fragen stellen dürfen. Unterstützend dazu kann beispielsweise ein kleines Heft mit einer Beschreibung der Vision, der Grundhaltung und den wichtigsten Abläufen hilfreich sein, um die vielen neuen Eindrücke und Informationen zu sortieren und zu verinnerlichen. Ebenso könnten Gespräche mit verschiedenen Mitarbeiter:innen und An- und Zugehörigen eingeplant werden, damit neue Kolleg:innen die unterschiedlichen Perspektiven und Zuständigkeiten kennenlernen. So entsteht kein bloßer Arbeitsbeginn, sondern ein sanftes Ankommen, bei dem sich neue Mitarbeiter:innen orientieren, Vertrauen aufbauen und nach und nach ein Gefühl von Zugehörigkeit entwickeln können.

Und wenn jemand geht? Auch das ist ein Teil jeder Organisation. Ein wertschätzendes Abschlussgespräch kann deinem Pflegehof dabei helfen, aus Erfahrungen zu lernen – im Guten wie im Schwierigen. Denn konstruktives Feedback aus solchen Abschieden ist oft ehrlicher als jede Umfrage und kann den Pflegehof ein Stück weiterentwickeln.

Doch nicht nur bei Ein- und Ausstieg, sondern mitten im Alltag entscheidet sich, ob eine Vision trägt. Regelmäßige Schulungen, Supervisionen und Teamrunden zu Bewohner:innen bieten allen die Chance, möglicherweise ambivalente oder herausfordernde Situationen frühzeitig gemeinsam zu besprechen und dazuzulernen.

## Kommunikation – ehrlich, regelmäßig und offen

Regelmäßige Teamgespräche, An- und Zugehörigenabende oder Austauschformate mit Pflegediensten und Therapeut:innen helfen euch, im Dialog zu

bleiben. Wo Menschen eng zusammenarbeiten, können Spannungen entstehen. Entscheidend ist nicht, dass sie nie auftreten – sondern dass es Wege gibt, sie anzusprechen. Ein transparentes Beschwerdemanagement und die Haltung „Wir reden miteinander, nicht übereinander“ können helfen, den Pflegehof als sicheren Ort für alle zu bewahren.

Ebenso wichtig ist es, als Führungskraft sichtbar und erreichbar zu sein. Wenn Mitarbeiter:innen oder An- und Zugehörige etwas auf dem Herzen haben, aber nicht wissen, wie sie an euch herankommen können, fühlen sie sich schnell übergangen oder nicht gesehen. Überlege daher bewusst: Wie mache ich mich beziehungsweise die Leitung des Pflegedienstes ansprechbar? Lasse ich mich möglicherweise beim Pflegedienst anstellen und arbeite in den Schichten mit? Habe ich feste Bürozeiten oder offene Sprechstunden? Solche klaren Strukturen signalisieren Verlässlichkeit und Nähe – und geben allen das Gefühl, mit ihren Anliegen wahrgenommen zu werden.

## Erlaube deiner Vision, zu wachsen

Neue Ideen, gesetzliche Änderungen, wissenschaftliche Erkenntnisse – all das fordert den Pflegehof immer wieder heraus. Wer sich als lernende Organisation versteht, bleibt nicht stehen. Überprüfe interne Prozesse und bediene dich dabei auch gerne bereits erprobter Instrumente wie Audits und Managementbewertungen, um aus den Erfahrungen von heute die Verbesserungen von morgen zu machen.

Und noch etwas: Motivation entsteht nicht allein durch Zielvorgaben oder Qualitätsstandards. Sie lebt davon, dass Menschen sich einbringen dürfen. Eigene Projekte, kreative Impulse, flexible Arbeitszeitmodelle – all das signalisiert: Du bist nicht nur eine Kraft auf dem Dienstplan, du bist Mitgestalter:in. Und wer sich gesehen und gehört fühlt, bleibt nicht nur länger, sondern gestaltet auch lieber mit.

Vielleicht ist das das größte Geschenk einer Vision: Dass sie Halt gibt, ohne festzuhalten. Dass sie Richtung weist, aber Raum lässt für die vielen Wege, die Menschen gemeinsam finden können. Und dass sie am Ende nicht nur im Konzept steht, sondern in jedem Lächeln, in jeder Geste, in jedem „Schön, dass du da bist“.

## Was uns glücklich macht

Der Praxisteil dieses Handbuchs beginnt mit der Entwicklung einer eigenen Vision für deinen Pflegehof. Er endet mit der Frage, wie du diese Vision im Alltag lebendig halten kannst. Ob dir das gelingt, kannst du vor allem an der Freude und dem Erleben derjenigen feststellen, für die dein Pflegehof gemacht ist. In unserem Fall geht es um Menschen mit Demenz. Sie stehen im Mittelpunkt des Konzepts Pflegehof und deshalb sollen ihnen auch die letzten Worte des inhaltlichen Teils dieses Handbuchs gehören. Wir haben unsere Interviewpartner:innen mit Demenz gefragt, was sie heutzutage glücklich macht. Dies sind ihre Antworten:



Bildquelle: L. Klotz

*„Es sind nicht die großen Dinge. Früher waren es eher die großen Dinge, die großen Highlights, oft auch mehr monetäre oder sichtbare Dinge. Heute freue ich mich über so viele Dinge, die ich früher überhaupt nicht gesehen habe, die ich gar nicht wahrnehmen konnte oder die gar nicht im Blick waren. Heute, wo nichts mehr selbstverständlich ist, ist alles, was schön ist und was angenehm ist, wirklich schön.“*

*Menschliche Wärme, Nähe, Wohlwollen und Zuwendung machen mich glücklich – immer, egal wo, egal wann. Ein schönes Gespräch in der Deutschen Bahn, ein netter Blick, einfach ein freundliches Miteinander im Aufzug – das sind Dinge, die mich wirklich richtig glücklich machen. Auch der Kontakt mit meinen Kolleginnen und Kollegen macht mich jedes Mal mega glücklich.“*

L. Klotz, Vice Chair Alzheimer Europe EWGPWD;  
Interviewpartnerin mit Demenz



Bildquelle: L. Klotz



Bildquelle: Volkmar Schwabe

*„Diese Herausforderungen, schöne Herausforderungen – zum Beispiel die Arbeit im Beirat und dieses Bad in der Menge – tun mir unfassbar gut und haben mein Leben noch einmal vom Negativen ins Positive gedreht. Darüber freue ich mich sehr. Ich freue mich auch auf die nächsten Dinge, die anstehen, auf größere Projekte, die kommen.“*

*Glücklich macht mich auch dieses Gefühl, dass alles in Ordnung ist. Dass Dinge so laufen, wie ich sie mir vorstelle, wie ich sie geplant habe. Dieses Gefühl ist mir noch gar nicht so lange vertraut, aber es tut unfassbar gut.*

*Eigentlich ist die pauschale Antwort: Es ist die Addition von allem. Das Gefühl, hier zu leben, hier angekommen zu sein. Dass ich das Gefühl habe: Alles ist in Ordnung. Ich mache im Moment nichts falsch, das Leben ist gut zu mir. Ich kann hier leben, ich kann es mir leisten – alles ist in Ordnung.“*

Volkmar Schwabe; Interviewpartner mit Demenz

*„Glücklich macht mich vor allem, dass meine Frau und ich uns so gut verstehen. Auch die Erinnerungen an eine wunderbare Reise nach Südtirol gehören dazu. Und ganz besonders mein Gleitflug, den ich dort zum ersten Mal ausprobiert habe – der hat mich wirklich glücklich gemacht, das kann ich nicht anders sagen. Das war unglaublich.“*

Rainer Heydenreich; Interviewpartner mit Demenz

*„Im Grunde macht mich glücklich, dass ich mein Leben so, wie ich es jetzt führe, auch weiterhin so leben kann. Das ist für mich im Endeffekt das Wichtigste.“*

Ursula; Interviewpartnerin mit Demenz



*„Ich habe oft so eine Unruhe, und dann bin ich auch gerne alleine und fahre mit dem Bus ein bisschen spazieren. Wenn ich dann unterwegs bin, bin ich glücklich – das reicht mir schon.“*

Manfred Heigl, Beirat Alzheimer Gesellschaft; Interviewpartner mit Demenz

Bildquelle: Manfred Heigl

*„Mich macht gerade glücklich, dass es Frühling wird und bald Sommer ist. Wir wohnen am See und können mit unserem kleinen Kanu fahren. Und ich bin auch ganz glücklich über unseren Kater. Vor fünf, sechs Wochen hätte ich das noch nicht gesagt, denn wir haben ihn erst Mitte Januar geholt. Er ist drei Jahre alt und hat neun Wochen lang bei uns unter dem Sofa gelebt und ist nur nachts herausgekommen, wenn wir geschlafen haben. Aber jetzt ist er ganz verschmust – Sie haben es ja gesehen. Das ist im Moment wirklich mein Glücksmoment. Dafür lebe ich gerade richtig gerne hier zu Hause. Und dass überall die Natur erwacht, das macht mich ebenfalls glücklich.“*

Interviewpartner:in mit Demenz; anonym

## Literatur

1. Ich will FSJ. Was ist ein FSJ? <https://ich-will-fsj.de/informiere-dich/was-ist-ein-fsj>.
2. AOK. Das spricht für ein freiwilliges soziales Jahr im Altenheim. <https://www.aok.de/pk/magazin/pflege/pflegeformen/das-spricht-fuer-ein-freiwilliges-soziales-jahr-im-altenheim/>.
3. Stadt Salzburg. Freiwilliges Soziales Jahr (FSJ). <https://www.stadt-salzburg.at/coo100059032444342>.
4. Der Jungreporter. Erschöpfte Gestalten, Rückenschmerzen und schlaflose Nächte – Mein FSJ in der Pflege. (2020).
5. Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben. Pflege. <https://www.bundes-freiwilligendienst.de/pflege.html>.
6. Brouwers, M. et al. Experiences and needs of residents with dementia in relocating to an innovative living arrangement within long-term care: A qualitative study. *Dementia* 24, 1225–1240 (2025).
7. Adams, J., Verbeek, H. & Zwakhalen, S. M. G. The impact of organizational innovations in nursing homes on staff perceptions: A secondary data analysis. *Journal of Nursing Scholarship* 49, 54–62 (2017).
8. Alfredson, B. B. & Annerstedt, L. Staff attitudes and job satisfaction in the care of demented elderly people: group living compared with long-term care institutions. *J. Adv. Nurs.* 20, 964–974 (1994).
9. van Zadelhoff, E., Verbeek, H., Widdershoven, G., van Rossum, E. & Abma, T. Good care in group home living for people with dementia. Experiences of residents, family and nursing staff. *J. Clin. Nurs.* 20, 2490–2500 (2011).
10. Willemse, B. M., Depla, M., Smit, D. & Pot, A. M. The relationship between small-scale nursing home care for people with dementia and staff's perceived job characteristics. *Int. Psychogeriatr.* 26, 805–816 (2014).
11. Zwakhalen, S. M. et al. Working in small-scale, homelike dementia care: effects on staff burnout symptoms and job characteristics. A quasi-experimental, longitudinal study. *Journal of Research in Nursing* 23, 109–122 (2018).

12. Vermeerbergen, L., van Hootegem, G. & Benders, J. A comparison of working in small-scale and large-scale nursing homes: A systematic review of quantitative and qualitative evidence. *Int. J. Nurs. Stud.* 67, 59–70 (2017).
13. Loe, M. & Moore, C. D. From nursing home to green house: Changing contexts of elder care in the United States. *Journal of Applied Gerontology* 31, 755–763 (2012).
14. Verbeek, H., Zwakhalen, S. M. G., van Rossum, E., Kempen, G. I. J. M. & Hamers, J. P. H. Small-scale, homelike facilities in dementia care: a process evaluation into the experiences of family caregivers and nursing staff. *Int. J. Nurs. Stud.* 49, 21–29 (2012).
15. Rosteijs, K., de Boer, B., Backhaus, R., de Jonge, J. & Verbeek, H. Staff outcomes and the work environment in Green Care Farms and traditional nursing homes: A comparative study. *Int. J. Nurs. Stud.* 167, 105078 (2025).
16. de Boer, B., Buist, Y., de Bruin, S. R., Backhaus, R. & Verbeek, H. Working at green care farms and other innovative small-scale long-term dementia care facilities requires different competencies of care staff. *Int. J. Environ. Res. Public Health* 18, 10747 (2021).
17. Gemeinsamer Bundesausschuss. Außerklinische Intensivpflege. <https://www.g-ba.de/themen/veranlasste-leistungen/ausserklinische-intensivpflege/>.

## Eine Einladung zum Weitergehen

Schön, dass du bis hierhin mitgegangen bist. Du hast dich über viele Seiten hinweg mit einem bunten Blumenstrauß an Themen beschäftigt, die zur Entwicklung eines neuen Versorgungsmodells wie dem Pflegehof gehören. Wir hoffen, dass wir dich auf diesem Weg inspirieren konnten: Vielleicht hast du einige konkrete Ideen für ein bestehendes Projekt mitgenommen, vielleicht aber auch den Mut gefunden, ein ganz Neues zu beginnen.

Dieses Handbuch sollte dir Wissen vermitteln und konkrete Instrumente an die Hand geben: Fragen, Modelle, Hinweise, Beispiele und Denkanstöße, mit denen du dein eigenes Vorhaben (weiter)entwickeln kannst. Aber ein Handbuch wie dieses kann nur ein Anfang sein. Einen Pflegehof zu gründen oder Elemente davon umzusetzen, ist ein anspruchsvoller Weg. Aber er ist machbar – und er lohnt sich. Für die Menschen, die dort leben, für ihre An- und Zugehörigen, für die Mitarbeiter:innen und letztlich für unsere Gesellschaft.

Wir möchten dich daher einladen weiterzugehen. Nutze dieses Handbuch als Inspirationsquelle aber prüfe zugleich sorgfältig, was zu deiner Situation, deinem Umfeld und deinen Möglichkeiten passt. Es ist wichtig, die jeweiligen Rahmenbedingungen genau im Blick zu behalten. Gesetze, Vorgaben und Fördermöglichkeiten verändern sich; manches ist bundesweit geregelt, anderes unterscheidet sich je nach Bundesland, Kommune oder Trägerstruktur. Doch so wichtig rechtliche, organisatorische und wirtschaftliche Fragen auch sind: Im Mittelpunkt stehen immer die Menschen, um die es geht. Pflege ist nicht zuerst eine Frage von Paragraphen, Konzeptpapieren oder Abläufen. Pflege ist Beziehung. Pflege ist Alltag. Pflege ist Miteinander. Wenn es dir gelingt, diese Haltung in deinem Projekt erfahrbar zu machen, dann entsteht mehr als ein zusätzliches Versorgungsangebot. Dann entsteht ein Ort, an dem wir eine andere Kultur des Älterwerdens erproben können.

Wenn du Fragen hast, Begleitung wünschst oder deine Idee mit jemandem durchsprechen möchtest, laden wir dich herzlich ein, mit uns in Kontakt zu treten: [kontakt@initiative-pflegehof.de](mailto:kontakt@initiative-pflegehof.de). Denn Green Care ist eine Bewegung, die davon lebt, dass Menschen ihre Erfahrungen teilen, voneinander lernen und gemeinsam gestalten.

Wir wünschen dir viel Freude beim Anwenden des Gelernten und Mut beim Entwickeln eigener Ideen!

*Katharina, Jan, Sabrina, Ira, Sofia & Holger*

# DANKE!

Projekte wie dieses Handbuch entstehen nicht im Alleingang. Innovation wächst dort, wo Menschen zusammenkommen, einander zuhören, voneinander lernen und ihre Perspektiven ergänzen. Sie entstehen dort, wo Kooperation über Konkurrenz steht, wo Erfahrungen geteilt statt zurückgehalten werden und wo echtes Interesse an den Anliegen und Sichtweisen anderer besteht. Dieses Handbuch wäre ohne die vielen Menschen, die ihr Wissen, ihre Erfahrungen, ihre Zeit und ihre Offenheit eingebracht haben, nicht entstanden. Deshalb möchten wir an dieser Stelle von Herzen Danke sagen.

Unser besonderer Dank gilt den Menschen mit Demenz und ihren Angehörigen, die ihre persönlichen Erfahrungen mit uns geteilt haben. Dass Sie uns Einblicke in Ihren Alltag, Ihre Wünsche, Ihre Sorgen und Ihre Hoffnungen gegeben haben, ist für dieses Buch von unschätzbarem Wert. Sie haben uns immer wieder daran erinnert, worum es im Kern geht: um Lebensqualität, Selbstbestimmung, Gesehen-werden und ein würdevolles Leben in Gemeinschaft.

Ebenso danken wir allen Teilnehmer:innen der Fokusgruppen und Gespräche: Gründer:innen von Green-Care-Projekten, Vertreter:innen von Wohlfahrtsverbänden, Pflegediensten und weitere Expert:innen aus Praxis, Organisation und Fachwelt. Sie alle haben Ihr Wissen großzügig geteilt, Erfahrungen weitergegeben, Fragen offen diskutiert und unterschiedliche Perspektiven eingebracht. Gerade diese Vielfalt hat das Handbuch geprägt und bereichert.

Ein besonderer Dank gilt dem Land Niedersachsen, der Europäischen Union, der NBank und ihren Mitarbeiter:innen, die die Entstehung dieses Handbuchs durch das Förderprogramm „Soziale Innovation“ ermöglicht haben. Durch diese Förderung konnten wir uns über zweieinhalb Jahre hinweg intensiv mit Green Care und innovativen Wohnformen für Menschen mit Demenz beschäftigen, Menschen aus unterschiedlichen Bereichen zusammenbringen und ihre Erfahrungen, ihr Wissen und ihre Perspektiven in dieses Buch einfließen lassen.

Dass so viele Menschen bereit waren, ihre Expertise, ihre Geschichte oder ihren praktischen Erfahrungsschatz beizutragen, verstehen wir als großes Zeichen von Vertrauen und Verbundenheit. Dieses Handbuch ist deshalb nicht nur ein Arbeitsmittel, sondern auch Ausdruck eines gemeinschaftlichen Prozesses. Es zeigt, was möglich wird, wenn Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen an einer gemeinsamen Idee arbeiten: Wohn- und Pflegeorte zu gestalten, die dem Menschen gerecht werden.

Wir danken allen Mitwirkenden sehr herzlich für ihr Engagement, ihre Offenheit und ihre Bereitschaft, diesen Weg mit uns zu gehen. Dieses Handbuch trägt viele Stimmen in sich – und genau das macht es zu dem, was es ist.

Alle Mitwirkenden haben selbst festgelegt, ob und in welcher Form sie in diesem Buch genannt werden möchten.

#### **Interviewpartner:innen:**

**Barbara**

**Birgitt**, WG Hospitalstraße

**Guido Cremer**, Alzheimer Gesellschaft

**Jonas Legge**

**L. Klotz**, Vice Chair Alzheimer Europe EWGPWD

**Manfred Heigl**, Beirat Alzheimer Gesellschaft

**Petra**, WG Hospitalstraße

**Petra Fuchs**, pflegende Ehefrau

**Peter Haverkamp**, Alzheimer Gesellschaft

**Rainer Heydenreich**

**Sylvia**, Tochter einer Bewohnerin in einer WG in Meißen

**Ursula**

**Volkmar Schwabe**

...und weitere (anonym)

#### **Fokusgruppenteilnehmer:innen:**

**ambet** Kompetenzzentrum Gerontopsychiatrische Beratung & Landesfachstelle Demenz Niedersachsen

**Dipl. Ing. Andrea Beerli**, Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter/FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung

**Christoph Kranich**, [www.wopflbau.de](http://www.wopflbau.de)

**Elke Leuschner**, Hitzacker Dorf

**Heide Schlingmann**

**Kristina Stojek**, Landwirtschaftskammer Niedersachsen

**Maria Nielsen**, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

**Michael Jaskulewicz**, Ambulante Pflege Landdienste GmbH

**Renée Puhlmann**, Dipl. Pflegewirtin, Palliative Care Krankenschwester

**Stefanie Röder**, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen, Bundesvereinigung

**Tom Kaiser**, Daheim e. V.

...und weitere (anonym)

#### **Weitere:**

**Dag Schaffarczyk**, Dipl.-Ing. Zirkularchitekt, Inhaber: Spreeplan Projekt UG und Naturbauschule gUG

**Judith Ahrend**, Rechtsanwältin, Diplom-Gerontologin

**Maike Bartlmae**, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Urheber- und Medienrecht, Fachanwältin für gewerblichen Rechtsschutz

**Marilena Kipp**, Journalistin, PR-Expertin und Lektorin

**Ouderenlandgoed Grootenhout**, Pflegehof in den Niederlanden

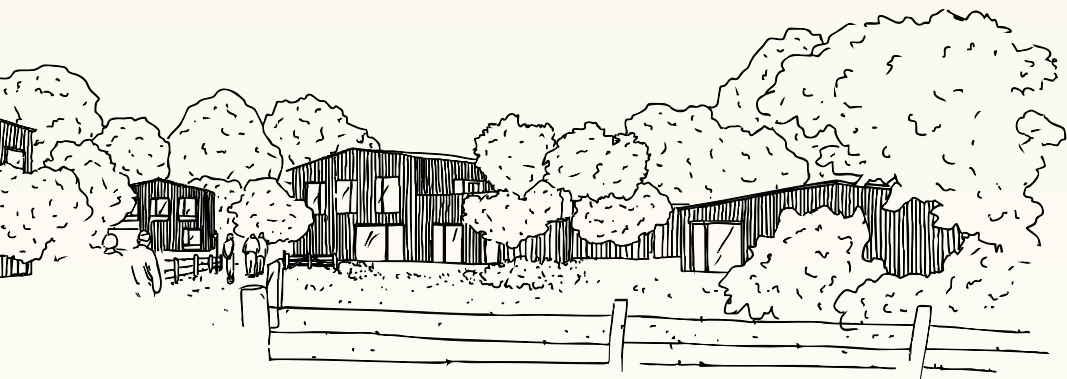
**Paula Schinkel**, Designerin, Art Direktorin und Grafikdesignerin

**René Schwerdtel**, Fotograf

**Stefan Dalmer**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**ZorgErf buiten-land**, Pflegehof in den Niederlanden





Das Konzept Pflegehof ist unsere Antwort auf die Frage, wie eine würdevolle und selbstbestimmte Versorgung von Menschen mit Demenz gelingen kann. Es verbindet Natur, Tiere, Gemeinschaft und sinnstiftende Aktivitäten zu einem radikal neuen Wohn-, Pflege- und Lebensmodell.

Kleine Wohngemeinschaften, ambulante Versorgung, 24-stündige Begleitung und im Mittelpunkt: ein ganz normaler Alltag und ein Ort, der sich nach zuhause anfühlt.

Dieses Handbuch richtet sich an alle, die selbst aktiv werden möchten. Es zeigt, wie aus einer Idee ein konkretes Vorhaben werden kann: von der Entwicklung der Vision über die Suche nach einem geeigneten Standort, der Architektur, Finanzierung und Organisation bis hin zum gelebten Alltag. So beantwortet es die vielen kleinen und großen Fragen rund um die Gründung eines Pflegehofs.

Das Konzept Pflegehof ist keine starre Blaupause. Es ist ein Ausgangspunkt, soll inspirieren und zeigen, was bereits heute denkbar und gestaltbar ist. Es lädt dazu ein, die Idee aufzugreifen, weiterzuentwickeln und an verschiedene Orte, Menschen und Rahmenbedingungen anzupassen. Ein Handbuch für alle, die gemeinsam und mutig neue Wege in der Versorgung von Menschen mit Demenz gehen möchten.

