Justus-Liebig-Universität Gießen

Fachbereich 09
Agrarwissenschaften, Ökotrophologie und
Umweltmanagement

Institut für Agrarpolitik und Marktforschung
- Professur für Agrar- und Umweltpolitik –

Masterarbeit

Diversifizierung in der Landwirtschaft: Ökonomische Analyse neuer Geschäftsfelder am Beispiel Betreuung älterer Menschen auf dem Bauernhof

Die wissenschaftliche Betreuung erfolgte durch:
Prof. Dr. Ernst-August Nuppenau

Zweitbetreuerin: AOR Dr. Heide Preuße

Eingereicht von:
B. Sc. Anna Völkle

August 2013

Ich bin in meiner Jugend mit alten Leuten umgegangen und gehe in meinem Alter mit jungen um.

Das ist die Weise, wie der Mensch möglichst behaglich durch die Welt kommen mag.

(Wilhelm Raabe, Aphorismen)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I
Abbildungsverzeichnis V
Tabellenverzeichnis VI
Abkürzungsverzeichnis VIII
Begriffserläuterungen X
1 Einleitung 1
2 Problemstellung 3
2.1 Veränderungen im ländlichen Raum 3
2.2 Veränderungen in der Landwirtschaft 4
2.2.1 Aktuelle Situation der Landwirtschaft 4
2.2.2 Spezialisierung vs. Diversifizierung 5
2.3 Demographischer Wandel und seine Folgen 7
2.3.1 Strukturwandel des Alters 7
2.3.2 Lebens-/ Wohnformen älterer Menschen 9
2.3.3 Die „neuen“ Senioren 10
2.3.4 Gesundheitliche Lage und Pflegebedürftigkeit 12
2.3.5 Herausforderungen des demographischen Wandels 13
2.4 Potential der Landwirtschaft für Senioren-Wohnen 14
2.5 Zielsetzung der Arbeit 15
3 Methodik 16
3.1 Allgemeines Vorgehen, Aufbau der Arbeit 16
3.2 Qualitatives Forschungsdesign 16
3.3 Auswahl der Fallbeispiele 17
3.4 Interview 18
3.5 Auswertung der Ergebnisse 19
3.6 Analyse verschiedener Unternehmensformen 19
3.7 Beispielhafte Umsetzung 19
4 Wohnen und Wohnformen älterer Menschen 20
4.1 Befristete Wohnformen 20
4.1.1 Tagespflege 20
4.1.2 Kurzzeitpflege 20
4.1.3 Altenpension 20

4.2 Klassische unbefristete Wohnformen ... 21
4.2.1 Wohnen im Eigenheim ... 21
4.2.2 Wohnen im Haushalt Angehöriger ... 21
4.2.3 Altenheim/ Altenwohnheim ... 21
4.2.4 Pflegeheim ... 21
4.3 Neue Wohnformen ... 22
4.3.1 Betreutes Wohnen/ Service-Wohnen ... 22
4.3.2 Selbstorganisierte Wohn- und Hausgemeinschaften ... 23
4.3.3 Betreute Wohngemeinschaften ... 24
4.4 Finanzielle Unterstützung der Senioren ... 24
4.4.1 Rentenversicherung und Grundsicherung ... 24
4.4.2 Pflegeversicherung ... 24
4.4.3 Wohngeld ... 25
4.5 Rechtliche Regelungen ... 25
4.5.1 Sozialgesetzbuch XI – Zweites Kapitel ... 26
4.5.2 Heimgesetz ... 27
4.5.3 Bauvorschriften ... 28
4.5.4 Gewerbeordnung ... 28
4.5.5 Lebensmittelrecht ... 28
4.5.6 Gaststättengesetz ... 29
5 Fallbeispiele ... 30
5.1 Fallbeispiel 1: Claus Romer ... 30
5.2 Fallbeispiel 2: Servicewohnen Brauneis ... 33
5.3 Fallbeispiel 3: Wohnanlage Obere Hofmark ... 37
5.4 Fallbeispiel 4: Bürgergemeinschaft Schlosshof Uttenweiler ... 41
6 Analyserahmen ... 43
6.1 Ausbildung ... 43
6.2 Standort ... 43
6.3 Größe der Einrichtung ... 44
6.4 Angebotsformen und -tiefe ... 44
6.5 Bauliche Voraussetzungen ... 44
6.6 Einnahmen ... 44
6.7 Pflegestufen ... 44
6.8 Zeit und Kosten ... 45
6.9 Lohnkosten/ Mitarbeiter ... 45
6.10 Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung ... 45

6.11 Fördermöglichkeiten ... 45
6.12 Marketing ... 46
6.13 Potenzial von Kooperationen ... 46
7 Analyse verschiedener Unternehmensformen ... 47
7.1 Vorüberlegungen ... 47
7.1.1 Ausbildung ... 48
7.1.2 Standort ... 50
7.1.3 Größe der Einrichtung ... 51
7.1.4 Grundannahme ... 52
7.2 Angebotsform Servicewohnen – Hausmeistermodell ... 52
7.2.1 Bauliche Anforderungen ... 52
7.2.2 Einnahmen/ Preise ... 54
7.2.3 Pflegestufen ... 54
7.2.4 Zeit und Kosten – Reinigung, Hausmeisterdienste, Notrufservice ... 55
7.2.5 Lohnkosten/ Mitarbeiter ... 57
7.2.6 Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung ... 59
7.3 Angebotsform Servicewohnen mit Ansprechpartner aber ohne eigene soziale Dienste ... 63
7.3.1 Bauliche Anforderungen ... 63
7.3.2 Einnahmen/ Preise ... 63
7.3.3 Pflegestufen ... 63
7.3.4 Zeit und Kosten – Reinigung, Hausmeisterdienste, Notrufservice, Vermittlungsdienste ... 64
7.3.5 Lohnkosten/ Mitarbeiter ... 64
7.3.6 Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung ... 65
7.4 Angebotsform Servicewohnen mit Ansprechpartner und eigener sozialer Dienste ... 66
7.4.1 Bauliche Anforderungen ... 66
7.4.2 Einnahmen/ Preise ... 67
7.4.3 Pflegestufen ... 69
7.4.4 Zeit und Kosten – Hauswirtschaftliche Versorgung und Pflege ... 70
7.4.5 Lohnkosten/ Mitarbeiter ... 78
7.4.6 Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung ... 80
7.5 Fördermöglichkeiten ... 82
7.6 Marketing ... 83
7.7 Kooperationen/ Netzwerke und weitere Organisationsmöglichkeiten ... 84
7.7.1 Kooperationen und Netzwerke ... 84

7.7.2 Weitere Organisationsmöglichkeiten ... 84
7.8 Zusammenfassung ... 86
8 Beispielhafte Umsetzung ... 87
8.1 Szenario ... 87
8.2 Bauvorhaben und Finanzierung ... 87
8.3 Serviceangebote und Preise ... 88
8.4 Bewohner ... 89
8.5 Zeit und Kosten ... 90
8.6 Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung ... 90
8.7 Monatliches Einkommen und Arbeitszeit ... 92
8.7.1 Hof 1 ... 92
8.7.2 Hof 2 ... 92
8.7.3 Hof 3 ... 93
9 Diskussion ... 94
10 Zusammenfassung ... 99
Literaturverzeichnis ... 102
Eidesstattliche Erklärung ... 108
Danksagung ... 109
Anhang - Informationsstellen ... A-1
Anhang - Interviewbogen ... A-2

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Demographischer Wandel international: Anteil der Bevölkerung älter als 70 Jahre (Stand 2012). [BMBF 2013]..... 1

Abbildung 2: Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe in Baden-Württemberg seit 1919. [Arndt 2006, S. 26] 4

Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerung unter 20, ab 65 und ab 80 Jahren seit 1871 bis 2050 (in %). [BiB 2008, S. 28]..... 8

Abbildung 4: links: Leonardo da Vinci: Alter Mann, sitzend, im Profil [Zeno 2013]; rechts: Rüstiges Rentnerehepaar [StBA 2011, S. 36] 10

Abbildung 5: Konsumausgaben privater Haushalte 2008 in %. [StBA 2011, S. 59] 11

Abbildung 6: Pflegequote, Anteile der jeweiligen Altersgruppe, 2009 in % [StBA 2011, S. 82]. 12

Abbildung 7: Pflegebedürftige nach Versorgungsart 2009 [StBA 2011, S. 83]..... 13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die gewählten Fallbeispiele 18

Tabelle 2: Grund- und Wahlservice [Rimmele 2004, S. 28] 23

Tabelle 3: Rechtliche Hürden [modifiziert nach aid 1995, S. 28] 26

Tabelle 4: Ausgewählte, günstige Berufe im Bereich Senioren-Wohnen. [Agentur für Arbeit 2013] 488

Tabelle 5: Vor- und Nachteile verschiedener Standorte. 50

Tabelle 6: Auszüge aus der DIN-Norm 18025-1/2 für barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen. [DIN 18025-1/2] 533

Tabelle 7: Wöchentlicher Arbeitszeitbedarf und Kosten für 10 m² - Unterhaltsreinigung. [KTBL 1997, S. 56 f.] 555

Tabelle 8: Wöchentlicher Arbeitszeitbedarf und Kosten für 75 m² auf 2 Ebenen – Unterhaltsreinigung. 566

Tabelle 9: Kostenberechnung einer Wohnanlage (Neubau) für 6 (430 m² auf zwei Etagen), bzw. 12 (860 m² auf drei Etagen) barrierefreie Wohnungen. [Claus Romer 2010a] Die Auflistung für 12 Wohnungen ist angelehnt an die Kalkulation für 6 Wohnungen und mithilfe der BKI-Tabellen (Baukosteninformationszentrum) für Personal- und Altenwohnungen kalkuliert. [BKI 2011, S. 152 f.] 60

Tabelle 10: Deckungsbeitragsrechnung bei 6 und 12 Wohnungen (netto = brutto). [Claus Romer 2009/2010] 61

Tabelle 11: Feste Kosten. [Claus Romer 2009/2010] 622

Tabelle 12: Deckungsbeitragsrechnung mit Betreuungspauschale bei 6 und 12 Wohnungen (netto = brutto). [Claus Romer 2009/2010] 655

Tabelle 13: Aktuelle Preisliste Ausstattung Waschküche [Amazon 2013] 677

Tabelle 14: Wahlleistungen und Preise von den Anlagen Claus Romer und Obere Hofmark. [Claus Romer 2010b, Obere Hofmark 2013] 688

Tabelle 15: Preiskatalog des ASB, Ausschnitt [ASB 2010] 699

Tabelle 16: Arbeitszeitbedarf und Kosten (Grund- und Unterhaltsreinigung) Wirtschafts- und Verkehrsräume bei „Versorgtem Wohnen auf dem Hof“. [KTBL 1997, S. 116] 70

Tabelle 17: Arbeitszeitbedarf und Kosten (Grund- und Unterhaltsreinigung) Appartements bei „Versorgtem Wohnen auf dem Hof“. [KTBL 1997, S. 116] 71

Tabelle 18: Wäscheanfall je Woche bei 5 Bewohnern, Esszimmer und Aufenthaltsraum. [KTBL 1996, S. 34] 722

Tabelle 19: Arbeitszeitbedarf und Kosten je Woche für die Wäscheversorgung bei 5 Bewohnern, Esszimmer und Aufenthaltsraum (14 kg Maschine). [KTBL 1996, S. 36] 733

Tabelle 20: Arbeitszeitbedarf und Kosten bei wechselnden Menüs inkl. 1 Getränk für 6 Personen. [KTBL 1998, S. 66 ff.] 744

Tabelle 21: Pflegezeiten [MDS 2009, S. 117 ff.] 766

Tabelle 22: Täglicher Arbeitszeitbedarf für eine pflegebedürftige Person. [MDS 2009, S. 117 ff.] 777

Tabelle 23: Wöchentlicher Arbeitszeitbedarf bei 5 Bewohnern mit Vollpension, wöchentlicher Reinigung der Wirtschaftsräume und Appartements, Vermittlung externer Dienstleistungen/ Beratung, voller Wäscheversorgung und Pflege. 788

Tabelle 24: Deckungsbeitragsrechnung mit Betreuungspauschale bei 6 und 12 Wohnungen; 5/ 10 Bewohner mit voller hauswirtschaftlicher Versorgung, 3/ 6 davon pflegebedürftig. [Claus Romer 2009/2010] 80

Tabelle 25: Feste Kosten. [Claus Romer 2009/ 2010] 81

Tabelle 26: Kurzzusammenfassung der drei beschriebenen Modelle von Servicewohnen. 866

Tabelle 27: Preisliste Angebot beispielhafte Umsetzung. 888

Tabelle 28: Belegungsplan beispielhafte Umsetzung. 899

Tabelle 29: Wöchentliche Arbeitszeit und Kosten pro Person und pro Anzahl zu versorgender Bewohner. 90

Tabelle 30: Deckungsbeitragsrechnung beispielhafte Umsetzung. 91

Tabelle 31: Feste Kosten beispielhafte Umsetzung. 92

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
aid	Auswertungs- und Informationsdienst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
AKmin	Arbeitskraft-Minuten
ASB	Arbeiter-Samariter-Bund
BiB	Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung
BKI	Baukosteninformationszentrum
BLE	Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung
BMAS	Bundesministerium für Arbeit und Soziales
BMBF	Bundesministerium für Bildung und Forschung
BMFi	Bundesfinanzministerium
BMFSFJ	Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
BMLF	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft
BMG	Bundesministerium für Gesundheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
BR	Bundesregierung
BW	Baden-Württemberg
DASoL	Deutsche Arbeitsgemeinschaft soziale Landwirtschaft
DEHOGA	Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V.
DVS	Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume
DIN	Deutsches Institut für Normung
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
ELER	Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
ESF	Europäischer Sozialfonds

GAK	Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes
GastG	Gaststättengesetz
GewO	Gewerbeverordnung
GRH	Gebäudereinigerhandwerk
HeimPersV	Heimpersonalverordnung
HSM	Hessisches Sozialministerium
i.d.R.	in der Regel
IfSG	Infektionsschutzgesetz
IREUS	Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart
IRS	Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung
KDA	Kuratorium deutsche Altershilfe
KOM	Europäische Kommission
KTBL	Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V.
LBO	Landesbauordnung
LEL	Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume
LFGB	Lebensmittel-, Bedarfsgegenstände und Futtermittelgesetzbuch
LHeimG	Landesheimgesetz
MDS	Medizinischer Dienst des Spitzenverbandes Bund der Krankenkassen e.V.
NRW	Nordrhein-Westfalen
ÖKL	Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung
SGB	Sozialgesetzbuch
STA	Stadtteilarbeit e.V. – Fachstelle Wohnberatung in Bayern
StBA	Statistisches Bundesamt
StLA	Statistisches Landesamt
VSP	Verein zur Förderung einer sozialen Psychiatrie
VZ	Verbraucherzentrale

Begriffserläuterungen

Einkommensdiversifizierung

auch Einkommensdiversifikation oder Erwerbskombination
In den Wirtschaftswissenschaften wird unter diesem Begriff allgemein „eine Ausweitung des Leistungsprogrammes auf – gegenüber dem bisherigen Angebot – neue Produkte für neue Märkte“ verstanden. [Gabler 1994]
In der Agrarökonomie ist der Begriff nicht ganz konsistent. McNally definiert Diversifizierung als „Entwicklung von Produktionszweigen außerhalb der Nahrungsmittelproduktion in der landwirtschaftlichen Unternehmung“ [McNally 2001], während der Begriff nach Windle und Rolfe nur „Anbau anderer Erzeugnisse“ meint. [Windle, Rolfe 2005]
In vorliegender Arbeit meint Einkommensdiversifizierung in der Landwirtschaft neue Betriebszweige, die neben der landwirtschaftlichen Tätigkeit zum Einkommen beitragen. Als Beispiele sind Unternehmungen wie ein Hofladen, die Vermietung von Ferienzimmern, ein Hofcafé oder Servicewohnen für ältere Menschen zu nennen.

Pflegebedürftigkeit

„Pflegebedürftig sind Personen, die wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit oder Behinderung für die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens auf Dauer, voraussichtlich für mindestens sechs Monate, in erheblichem oder höherem Maße (§ 15) der Hilfe bedürfen.“ [SGB XI, § 14 (1)]

Pflegestufen

„Für die Gewährung von Leistungen nach diesem Gesetz sind pflegebedürftige Personen (§ 14) einer der folgenden drei Pflegestufen zuzuordnen:

1. Pflegebedürftige der Pflegestufe I (erheblich Pflegebedürftige) sind Personen, die bei der Körperpflege, der Ernährung oder der Mobilität für wenigstens zwei Verrichtungen aus einem oder mehreren Bereichen mindestens einmal täglich der Hilfe bedürfen und zusätzlich mehrfach in der Woche Hilfen bei der hauswirtschaftlichen

Versorgung benötigen.

2. Pflegebedürftige der Pflegestufe II (Schwerpflegebedürftige) sind Personen, die bei der Körperpflege, der Ernährung oder der Mobilität mindestens dreimal täglich zu verschiedenen Tageszeiten der Hilfe bedürfen und zusätzlich mehrfach in der Woche Hilfen bei der hauswirtschaftlichen Versorgung benötigen.

3. Pflegebedürftige der Pflegestufe III (Schwerstpflegebedürftige) sind Personen, die bei der Körperpflege, der Ernährung oder der Mobilität täglich rund um die Uhr, auch nachts, der Hilfe bedürfen und zusätzlich mehrfach in der Woche Hilfen bei der hauswirtschaftlichen Versorgung benötigen.“ [SGB XI, § 15 (1)]

Pflegeperson

„Pflegepersonen im Sinne dieses Buches sind Personen, die nicht erwerbsmäßig einen Pflegebedürftigen im Sinne des § 14 in seiner häuslichen Umgebung pflegen. Leistungen zur sozialen Sicherung nach § 44 erhält eine Pflegeperson nur dann, wenn sie eine oder mehrere pflegebedürftige Personen wenigstens 14 Stunden wöchentlich pflegt.“ [SGB XI, § 19]

„Der Zeitaufwand, den ein Familienangehöriger oder eine andere nicht als Pflegekraft ausgebildete Pflegeperson für die erforderlichen Leistungen der Grundpflege und hauswirtschaftlichen Versorgung benötigt, muss wöchentlich im Tagesdurchschnitt
1. in der Pflegestufe I mindestens 90 Minuten betragen; hierbei müssen auf die Grundpflege mehr als 45 Minuten entfallen,
2. in der Pflegestufe II mindestens drei Stunden betragen; hierbei müssen auf die Grundpflege mindestens zwei Stunden entfallen,
3. in der Pflegestufe III mindestens fünf Stunden betragen; hierbei müssen auf die Grundpflege mindestens vier Stunden entfallen.“ [SGB XI, § 15]

1 Einleitung

Die unten abgebildete Grafik zeigt den Anteil an der Bevölkerung des jeweiligen Landes, die 70 Jahre und älter ist. Nur Japan weißt mit 17 % einen höheren Anteil an über 70-Jährigen als Deutschland mit 15 % auf (Abbildung 1).

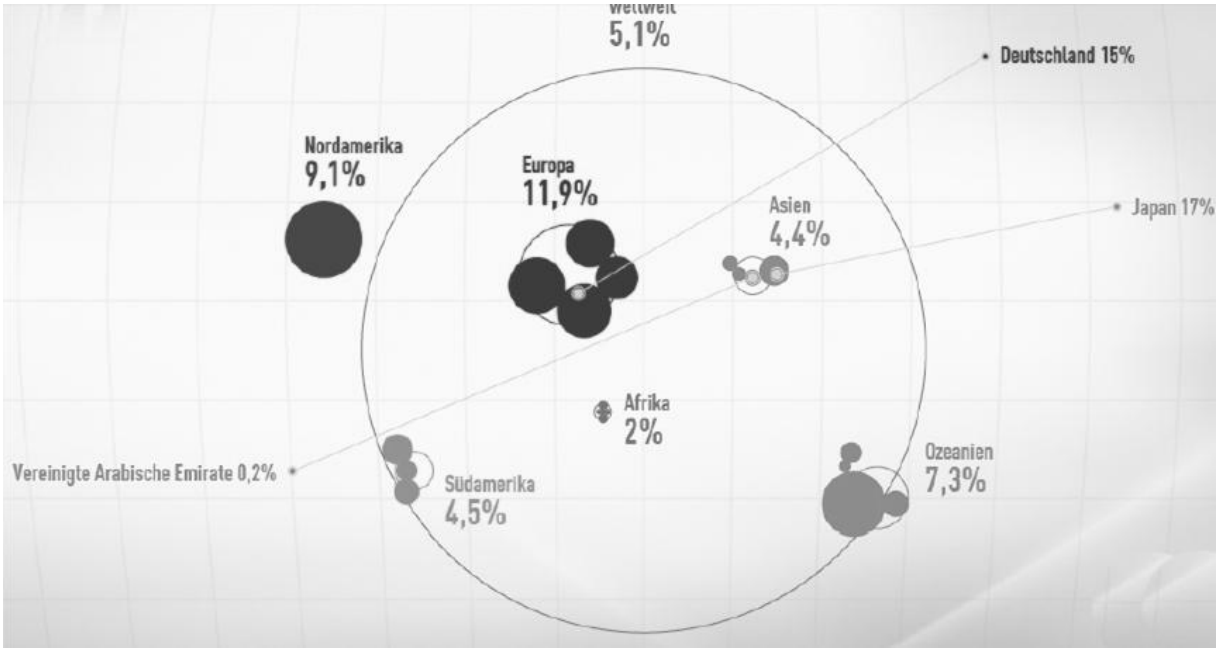

Abbildung 1: Demographischer Wandel international: Anteil der Bevölkerung älter als 70 Jahre (Stand 2012). [BMBF 2013]

Der demographische Wandel ist ein aktuelles Thema und bringt viele Herausforderungen mit sich: Rentensystem, Arbeitsmarkt und Wohnsituation sind nur wenige Schlagworte die damit verbunden werden können. Doch wo es Herausforderungen gibt sind auch Chancen vorhanden – z. B. das Angebot Seniorenwohnen auf dem Bauernhof als Einkommensdiversifizierung, mit dem sich vorliegende Arbeit befasst.

Immer mehr Landwirte suchen nach einem zweiten Einkommensstandbein und nutzen leerstehende Räume zur Vermietung an Feriengäste, eröffnen einen Hofladen oder ein Hofcafé. Die Vermietung von barrierefreien Wohnungen an Senioren und die Bereitstellung von Serviceangeboten wie Verpflegung, Reinigung und Wäschedienst sind weniger verbreitet und aktuelles Informationsmaterial zur Finanzierung, Planung und Durchführung fehlt. In dieser Arbeit wird die Möglichkeit einer Einkom-

mensdiversifizierung im Bereich Seniorenwohnen näher betrachtet und ökonomisch bewertet.

2 Problemstellung

2.1 Veränderungen im ländlichen Raum

Die Entwicklung des ländlichen Raumes soll hier am Beispiel Baden-Württembergs dargestellt werden, wozu das Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart (IREUS) einen umfassenden Forschungsbericht herausgegeben hat. [IREUS 2011] Demnach verlief die Veränderung von Beschäftigung und Bevölkerung in den letzten zwei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts meist günstiger als in den Verdichtungsräumen. Durch den einsetzenden demographischen Wandel ist diese Entwicklung aber in Frage gestellt und durch die veränderte Altersstruktur könnte sich das Erwerbspersonenpotential stark verringern. Dazu kommt der Trend der „Reurbanisierung“ v. a. jüngerer Haushalte, d. h. eine Abwanderung in die Verdichtungsräume. Eine sinkende Geburtenrate und geringere Zuwanderung führt zusätzlich zu einer schrumpfenden Bevölkerung. [IREUS 2011, S. 9]

Eine aktuelle Herausforderung ist, dieser Entwicklung entgegen zu wirken und die ländlichen Räume attraktiv zu gestalten. Die Forschungsgruppe der Universität Stuttgart schreibt dazu, dass Unternehmen angeworben, Strukturen auf veränderte Bedingungen angepasst, eine hohe Lebensqualität geschaffen und Hochschulen für Weiterbildungsangebote für die Bevölkerung geöffnet werden sollen. Auch für ältere Arbeitnehmer soll es Weiter- und Fortbildungsangebote geben, z. B. auch in Kooperation mit den örtlichen Berufsschulen. [IREUS 2011, S. 14 f.]

Die Leibniz Universität Hannover führte 2008-2010 ein Projekt zur Umnutzung landwirtschaftlicher Hofgebäude und Altanlagen durch. In dem Abschlussbericht dazu schreiben die Autoren, dass der Wegzug der Bevölkerung vom Land zu einer unausgewogenen Altersstruktur führt und es zum Abbau öffentlicher und privater Einrichtungen kommt. Die zahlreichen Hofaufgaben führen außerdem zu einem gewaltigen Gebäudeleerstand und vielen ungenutzten (landwirtschaftlichen) Gebäuden. [LUH 2010, S. 1]

Diese gilt es zu nutzen und an aktuelle Bedürfnisse anzupassen. „Anpassen“ soll laut IREUS nicht „Aufgabe“ oder „passive Sanierung“ bedeuten, sondern qualitätssichernde „Redimensionierung“ des Bestands. [IREUS 2011, S. 14]

2.2 Veränderungen in der Landwirtschaft

2.2.1 Aktuelle Situation der Landwirtschaft

Der Deutsche Bauernverband berichtet im aktuellen Situationsbericht (2012/13) von derzeit 287.000 landwirtschaftlichen Betrieben, im Jahre 1900 waren es noch 5,6 Mio. Betriebe. Durch den technischen Fortschritt, Züchtung, den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldüngern kam es zu einer immensen Produktionssteigerung: ein Landwirt versorgte im Jahre 1900 vier, 1950 schon 10 und 2010 dann 131 Personen. Der mengenmäßige Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe ging mit einer Steigerung in der Betriebsgröße einher. [Bauernverband 2012/13, Kapitel 1.2] Abbildung 2 verdeutlicht diese Entwicklung am Beispiel Baden-Württembergs.

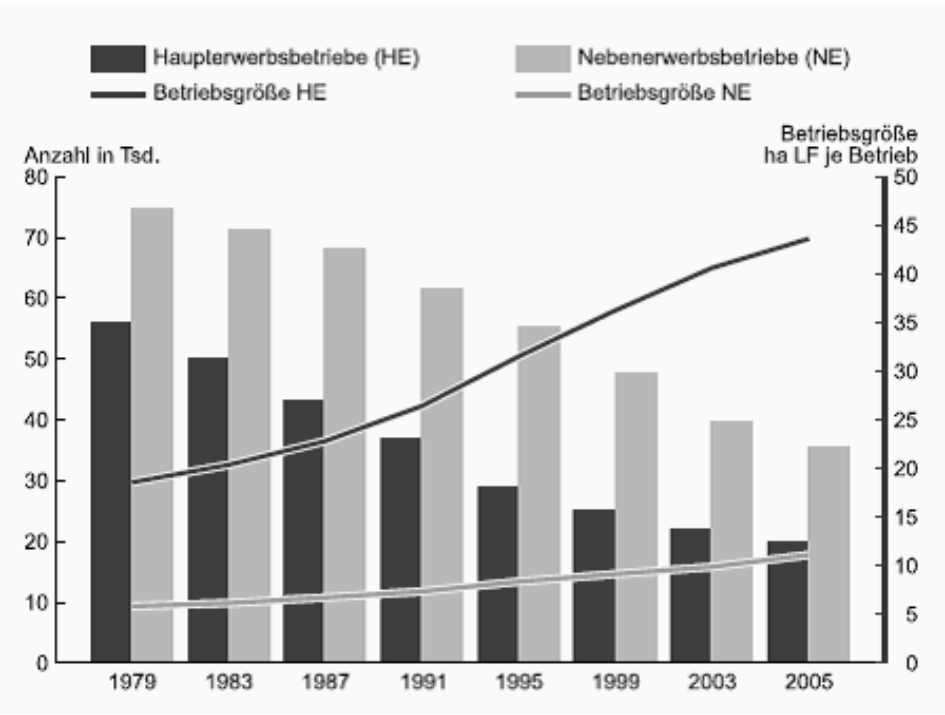

Abbildung 2: Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe in Baden-Württemberg seit 1919. [Arndt 2006, S. 26]

Betrachtet man das Beispiel Baden-Württembergs genauer, so zeigt sich, dass das Bundesland trotz der Entwicklung zu immer mehr Großbetrieben doch noch aus kleinstrukturierten Betrieben besteht. 17.000 der 44.512 landwirtschaftlichen Betriebe in Baden-Württemberg bewirtschaften eine Fläche von 5 – 20 ha (Stand 2010). 90 % der Betriebe werden als Familienunternehmen geführt, wobei davon nur 17 % auf den Betrieben vollbeschäftigt und 83 % teil- oder vorübergehend beschäftigt sind. Seit den 50er Jahren ist die Zahl der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft rückläufig, wobei die Gründe hierfür in der zunehmenden Mechanisierung, Automatisierung und Industrialisierung zu finden sind. [LEL 2012, S. 15 ff.]
Die Zahl der Halter von Rindern, Milchvieh, Schweinen, etc. ist ebenfalls rückläufig, wobei auffällt, dass die Zahl der Halter von Pferden bis 2007 stetig gestiegen ist (leichter Rückgang bis 2010). Auch die Zahl der Ökobetriebe hat von 2007 – 2010 zugenommen, was mit einer Anteilssteigerung der Ökobetriebe zu den konventionellen Betrieben einhergeht (Anteil der Ökobetriebe + 6,8 %). [LEL 2012, S. 30 ff.]
40 % der landwirtschaftlichen Betriebe in Baden-Württemberg haben mindestens ein weiteres Betriebsstandbein, dabei steht die Erzeugung von erneuerbaren Energien auf Platz 1. Je größer der Betrieb, desto höher der Anteil an der Energieerzeugung, wobei auffällt, dass Nebenerwerbsbetriebe einen höheren Anteil an der Direktvermarktung haben (24 %). [LEL 2012, S. 52]

Ein zusätzliches Einkommen bedeutet, sich diversifiziert zu haben. Auf der anderen Seite steht die Spezialisierung. Beide Begriffe sollen im folgenden Abschnitt erläutern werden.

2.2.2 Spezialisierung vs. Diversifizierung

„Wachse oder weiche – oder finde eine Nische.“ So könnte das Motto heutiger Landwirte lauten, denn um in der Landwirtschaft den Lebensunterhalt zu verdienen bedarf es mehr, als - lapidar gesagt - ein paar Kühe im Stall, ein Weizenfeld vor dem Hof und einen Hahn auf dem Mist.

Spezialisierung geht mit einer Verringerung der Anzahl an Produkten, Produktionsverfahren und/oder Betriebszweigen einher. Die Vielseitigkeit nimmt ab. Produktionskosten sollen gesenkt werden, um die Produkte zu einem niedrigeren Preis anzubieten und so Wettbewerbsvorteile zu erlangen, bzw. im Wettbewerb bestehen zu kön-

nen. Ein Landwirt entscheidet sich beispielsweise einen neuen Stall zu bauen und sich ganz auf die Milchwirtschaft zu konzentrieren.

Diversifizierung hingegen bedeutet die Aufnahme neuer Produktionsverfahren, Betriebszweige, Produkte, Dienstleistungen, o. ä. Die Vielseitigkeit wird hier erhöht. [BÖL 2008, S. 9] Hier würde der Landwirt keinen neuen Stall bauen, sondern zu den Milchkühen, die er bereits hat, noch Mais anbauen und ungenutzte Räume zu Ferienzimmern umbauen.

Beides hat Vor- und Nachteile, wie das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Sachsen in seiner Schriftenreihe 2010 schreibt: Spezialisierung senkt zwar die Produktionskosten, verringert aber auch die Autarkie und erhöht die Abhängigkeit. Der auf Milch spezialisierte Landwirt bekommt große Probleme, wenn der Milchpreis stark fällt oder er aus irgendeinem Grund die Milch nicht mehr liefern darf (Maul- und Klauenseuche o. ä.). Arbeitsabläufe können aber vereinfacht werden, was zu mehr Freizeit und zeitlichen Freiheiten führen kann. Wettbewerbsvorteile, stärkere Positionen im Verkauf und das leichtere Erfüllen von Qualitätsansprüchen können zu weiterem Wachstum führen.
Der vielseitige Landwirt dagegen ist mit mehreren Betriebszweigen weniger abhängig von Preis- und Ertragsschwankungen. Ist der Milchpreis tief, hat er durch die Feriengäste sein auskommen, bleiben diese aus, hat er immer noch die Einnahmen des Maisanbaus. Auch er kann Wettbewerbsvorteile erlangen, indem er durch individuelle Produkte Nischen bedient und hohe Kundenbindungen generiert (zufriedene Feriengäste kommen immer wieder). Die Arbeitsbelastung ist meist aber höher, es besteht die Gefahr der „Verzettelung“ und das Erfüllen von Qualitätsanforderungen kann in manchen Betriebszweigen erschwert sein. Auch die Aufnahme eines neuen Betriebszweiges und das Erschließen neuer Märkte ist meist mit hohem finanziellen Aufwand verbunden und es dauert seine Zeit, bis sich ein neues Produkt, eine neue Dienstleisung, etc. etabliert hat. [LfULG 2010, S. 76]

Steht der Landwirt also vor der Entscheidung, den Hof aufzugeben oder die Betriebsführung zu verändern, muss er genau abwägen, was in seinem speziellen Fall günstiger ist. Gibt es einen geeigneten Bauplatz, um einen neuen Stall zu bauen? Ist mit Widerständen der Gemeinde zu rechnen? Wo liegen die persönlichen Neigungen?

Eignen sich die bestehenden Gebäude für eine Diversifizierung im Bereich Ferienwohnungen, Altenbetreuung, Erlebnis-/Schulbauernhof, o. ä.?
All das sind Fragen und Überlegungen die vor der Entscheidung im Raum stehen.
Dazu kommt der große Bereich Agrarpolitik: Veränderungen bei den Subventionszahlungen, aktuelle Fördermöglichkeiten, Wegfall der Milchquote, etc. müssen bei großen Entscheidungen (Hofaufgabe, Diversifizierung, Spezialisierung) auf jeden Fall mit bedacht werden.

2.3 Demographischer Wandel und seine Folgen

„Die Jungen werden weniger, die Älteren werden mehr: In Deutschland und den anderen EU-Ländern vollzieht sich ein demographischer Wandel. Mittlerweile hat hierzulande jede fünfte Person die 65 überschritten, in jedem dritten Haushalt leben Senioren.“ [StBA 2011, S. 89]

Dieses Zitat stammt aus einer Studie des Statistischen Bundesamtes zum Thema ältere Menschen in Deutschland und der EU und drückt in wenigen Zeilen aus, dass unsere Gesellschaft vor einer Herausforderung steht, um den demographischen Wandel zu bewältigen. Viele Bereiche, z. B. Arbeitsmarkt, Infrastruktur, Sozial-, Pflege- und Gesundheitssystem müssen angepasst werden, um der steigenden Zahl an älteren und somit vermehrt pflegebedürftigen Menschen gerecht zu werden.
Die „Älteren“ werden aber nicht nur mehr, sie werden älter als noch vor 100 Jahren und „alt“ ist nicht mehr gleichzusetzen mit „alt“. Im folgenden Abschnitt werden Aspekte des demographischen Wandels näher behandelt und die Termini „Alter“, „alt sein“, „Alte“, etc. hinsichtlich ihrer (neuen/sich wandelnden) Bedeutung betrachtet.

2.3.1 Strukturwandel des Alters

Lag die Lebenserwartung eines 1959 in Deutschland geborenen Jungen noch bei durchschnittlich 67 Jahren (Mädchen 72 Jahre), so wird ein 2010 geborener Junge voraussichtlich 78 Jahre alt (Mädchen 83). Im Jahr 2060 geborene Jungen könnten nach Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes durchschnittlich bis 88 Jahre alt werden, Mädchen sogar 91 Jahre. [StBA 2009, S. 30] Gründe für diese Entwicklung sind verbesserte Lebensumstände (Lebensmittel, Hygiene, etc.), eine bessere Gesundheitsversorgung und neue Medikamente, ohne die verschiedene

Krankheiten zum Tode führen würden. [Wietheger 2003, S. 8]

Dies hat zur Folge, dass die Altersphase immer länger wird und bis zu 30 Jahre umfasst. Es ist unumgänglich nicht mehr nur von *einer* Altersphase zu sprechen, sondern die „alte“ Bevölkerung in unterschiedliche Gruppen einzuteilen. Die Bertelsmann Stiftung legt folgende drei Klassen fest: [Bertelsmann 2012, Kapitel 3]

- Junge Alte: < 65 Jahre
- Mittlere Alte: 65 – 80 Jahre
- Hochaltrige: > 80 Jahre, in manchen Literaturstellen auch erst ab 85 Jahren

Abbildung 3 zeigt die Entwicklung der Bevölkerung seit 1871 bis 2050, eingeteilt in drei Altersstufen:

Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerung unter 20, ab 65 und ab 80 Jahren seit 1871 bis 2050 (in %). [BiB 2008, S. 28]

Besonders deutlich ist zu erkennen, dass die Bevölkerung nicht nur älter, sondern parallel dazu die jüngere Generation aufgrund sinkender Geburtenrate weniger wird. Die „Babyboomer[1]“ der 60er Jahre kommen ab 2020 ins Rentenalter – wo heute ca. 21 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt ist, wird diese Altersgruppe im Jahre 2050

[1] „Babyboomer“ meint die starken Jahrgänge der 1960er Jahre. [StBA 2011, S. 11]

nach Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes einen Anteil von 33 % an der deutschen Bevölkerung haben. Die Gesamtbevölkerung ist seit 1990 um 3 % Prozent gewachsen, die Generation 65+ um 42 %.
Ein weiterer, zu beobachtender Trend ist ein leichter Frauenüberhang in der Altersgruppe 65+: 57% der über 65-Jährigen sind Frauen, zum einen durch die höhere Lebenserwartung begründet, zum anderen als Folge des 2. Weltkrieges. [StBA 2011, S. 11 ff.]

2.3.2 Lebens-/ Wohnformen älterer Menschen

Dass ältere Menschen bei ihren Angehörigen wohnen und von diesen gepflegt werden wird immer mehr zum Sonderfall. Die klassische Form des Altenteils[1] findet sich noch vermehrt in ländlichen Gegenden, v. a. auf landwirtschaftlichen Betrieben. In den Städten geht der Trend aber zu Zwei-Personen-Haushalten (mit einem Anteil von 50 % die wichtigste Wohnform Älterer) und Singularisierung im Alter. [Bertelsmann 2012, Kapitel 3] Die Gründe dafür sind vielfältig. Das Kuratorium deutscher Altershilfe beschreibt, dass sich die klassische Mehrgenerationenfamilie zu immer mehr Single-Haushalten gewandelt hat, die Zahl der Scheidungen hoch ist, es insgesamt weniger jüngere Menschen gibt und die Frauen zunehmend berufstätig sind, was die Pflege der eigenen Eltern oder Schwiegereltern erschwert. [KDA 2003, S. 7]
Die Wohnung wird im Alter immer mehr zum Lebensmittelpunkt und bietet den Senioren das Gefühl von Geborgenheit und Sicherheit. [Wietheger 2003, S. 10] Es ist nicht unbedingt nötig, dass diese Wohnung auch die Wohnung ist, in der die Senioren ihr Leben lang gewohnt haben. Gerade die jungen Alten sind umzugsbereit [KDA 2003, S. 8], allerdings selten über die Gemeindegrenzen hinaus. [StBA 2011, S. 9]

Zum klassischen Alten- und Pflegeheim, als einzige Alternative zum Wohnen bei den Angehörigen, kommen immer mehr alternative Wohnformen hinzu. Der Wunsch nach einem selbstbestimmten Leben und gleichzeitig der Sicherheit im Krankheitsfall Hilfe zu bekommen, kann z. B. in einer betreuten Wohnanlage erfüllt werden. [Wietheger 2003, S. 10 ff.] Einige Senioren-Wohnformen werden in Kapitel 4 näher behandelt.

[1] Eine meist vertragliche Vereinbarung, in der der bisherige Eigentümer sein Eigentum (hier der landwirtschaftliche Betrieb) dem Nachfolger überträgt und sich Leistungen wie Wohnrecht, Dienstleistungen, etc. zusichern lässt. [Gabler 2012]

2.3.3 Die „neuen“ Senioren

Das Bild des „Alters“, wie es von Leonardo da Vinci skizziert wurde, muss heute differenziert betrachtet werden. Wie oben beschrieben gibt es nicht mehr nur die Greise mit Krückstock, sondern zunehmend rüstige Rentner die ihre Freizeit vielfältig nutzen. Abbildung 4 verdeutlicht die veränderte Auffassung des Alters:

Abbildung 4: links: Leonardo da Vinci: Alter Mann, sitzend, im Profil [Zeno 2013]; rechts: Rüstiges Rentnerehepaar [StBA 2011, S. 36]

Heutige Senioren, v. a. die jungen Alten sind selbstbewusst, selbstbestimmt und unternehmungslustig. Häufig sind sie ehrenamtlich tätig und genießen das Gefühl noch gebraucht zu werden. [Wietheger 2003, S. 10] Tatsächlich korreliert dieses Gefühl stark mit dem Wohlbefinden und wird im „Disuse-Modell[1]“ nach Havighurst und Tartler beschrieben. [Rimmele 2004, S. 14]

Im Alter zwischen 65 und 80 Jahren bilden sich 42 % durch Medien, Volkshochschulen oder andere Formen der Erwachsenenbildung weiter. 31 % der über 65-Jährigen

[1] Auch Aktivitätsmodell des Alterns; Das Modell geht davon aus, dass eine erhöhte Aktivität und die Übernahme von sozialen Rollen zu mehr Lebenszufriedenheit führt. [Costard 2006, S. 41]

surfen regelmäßig im Internet und nutzen dort v. a. die Möglichkeit einzukaufen, Medikamente zu bestellen oder Reisen zu buchen. [StBA 2011, S. 29 ff.]

Laut einer Studie des Statistischen Bundesamtes geht es den heutigen Senioren finanziell recht gut, wobei das monatlich zu Verfügung stehende Einkommen (= Nettoeinkommen) stark von der Familienzusammensetzung abhängt. Alleinlebende Männer ab 55 Jahren verdienen monatlich im Durchschnitt 2300 €, Frauen 700 € weniger. Paare im Alter von 55 bis 64 Jahren haben durchschnittlich 3708 € zur Verfügung, 80-Jährige noch 2974 €.

Die Haupteinnahmequelle der Senioren ist die Rente. Nur wenige können überwiegend vom eigenen Vermögen leben, bestreiten ihren Lebensunterhalt durch Arbeit oder beziehen Sozialhilfe.

Die Hauptausgaben fallen bei Haushalten ab 65 Jahren mit einem Anteil von 84 % auf den privaten Konsum. In Abbildung 5 wird deutlich, dass der Hauptteil davon für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung genutzt

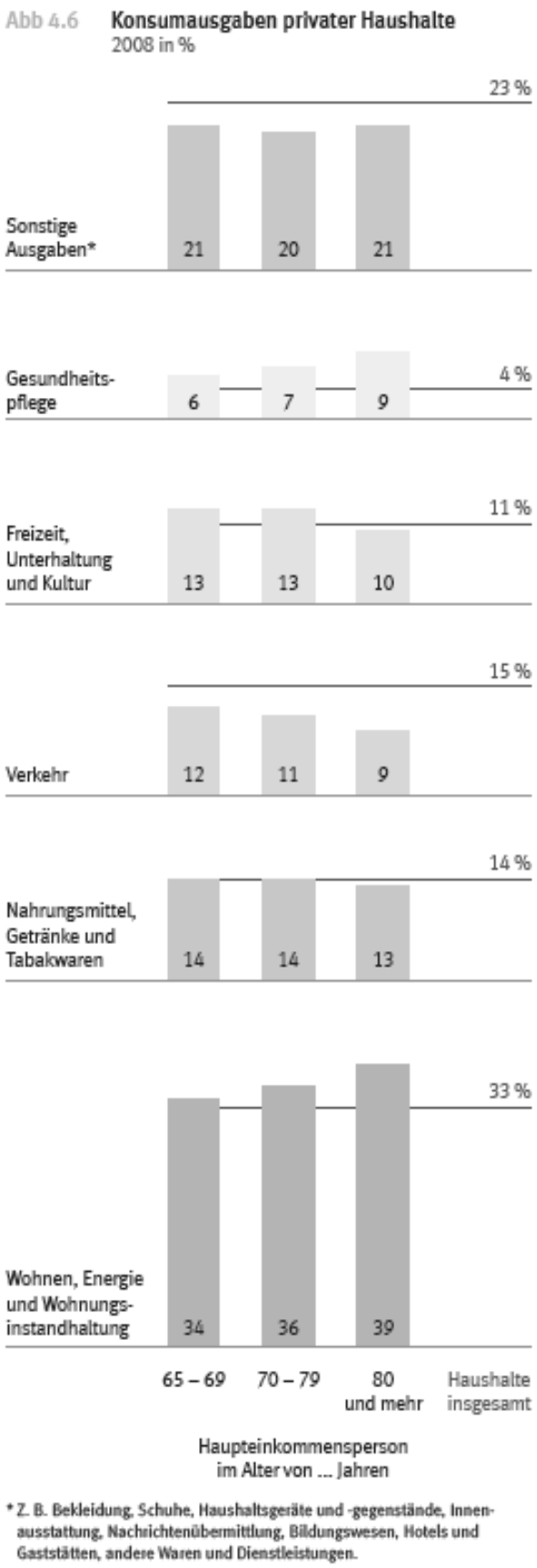

Abbildung 5: Konsumausgaben privater Haushalte 2008 in %. [StBA 2011, S. 59]

wird. [StBA 2011, S. 53 ff.]

Eine Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) zum Thema Konsumverhalten von Senioren ergab, dass Menschen ab einem Alter von 65 Jahren vermehrt an die Umgestaltung der Wohnung denken. Barrierefreiheit, höhere Betten und Sicherheit geraten in den Fokus.

Qualität und das Preis-Leistungs-Verhältnis werden wichtiger und gerade Senioren sind bereit, für einen guten Service mehr zu bezahlen. [BMWi 2010, S. 3 ff.]

2.3.4 Gesundheitliche Lage und Pflegebedürftigkeit

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes fühlen sich ¾ der Altersgruppe 65+ fit und nicht/kaum beeinträchtigt. Je älter, desto kleiner wird dieser Anteil aber und das Pflegerisiko steigt. Die Quote der 2009 in Deutschland Pflegebedürftigen ist in Abbildung 6 dargestellt:

	Insgesamt	Männer	Frauen
unter 15	0,6	0,6	0,6
15 – 59	0,5	0,5	0,5
60 – 64	1,7	1,7	1,6
65 – 69	2,7	2,8	2,5
70 – 74	4,7	4,7	4,8
75 – 79	9,9	8,8	10,7
80 – 84	19,9	15,7	22,3
85 – 89	38,0	28,3	41,6
90 und mehr	59,1	36,8	66,7
Insgesamt	2,9	1,9	3,8

Abbildung 6: Pflegequote, Anteile der jeweiligen Altersgruppe, 2009 in % [StBA 2011, S. 82].

Ein Grund dafür, dass der Anteil der pflegebedürftigen Frauen über dem der Männer liegt, könnte darin begründet sein, dass Frauen häufiger alleine leben und früher einen Antrag auf Pflegeleistung stellen müssen. Männer werden öfter von ihren Frauen versorgt, verzichten länger auf eine Antragstellung und werden damit auch nicht in der Statistik erfasst.

Abbildung 7 zeigt die Versorgungsart der Pflegebedürftigen:

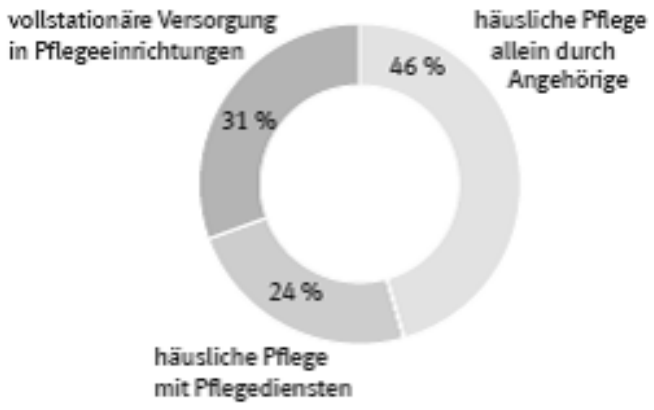

Abbildung 7: Pflegebedürftige nach Versorgungsart 2009 [StBA 2011, S. 83].

Mit einem Anteil von 70 % wurde 2009 ein Großteil zu Hause gepflegt. Laut Statistischem Bundesamt geht der Trend zur professionellen Pflege, v. a. weil für das Jahr 2030 3,4 Millionen Pflegebedürftige erwartet werden (2009 waren es 1,6 Millionen). [StBA 2011, S. 82 ff.]

2.3.5 Herausforderungen des demographischen Wandels

Die größte Herausforderung wird wohl die finanzielle Versorgung der künftigen Rentner sein. Derzeit (Stand 2013) zahlt die arbeitende Bevölkerung 18,9 % des Arbeitsentgeltes in die deutsche Rentenkasse ein. [DRV 2013] Die 184 Milliarden Euro (Stand 2010), die dadurch in die Rentenkasse eingezahlt werden, reichen aber nicht aus, um die Rentner/Innen zu versorgen. Der Bund bezuschusste die in Deutschland durchschnittlichen Renten von 740 Euro im Jahre 2011 mit einer Zahlung von 80,3 Milliarden Euro an die Rentenkasse. Innerhalb der letzten 25 Jahre hat sich der Beitrag des Bundes an die Rentenkasse mehr als verdoppelt und stellt den größten Posten der Bundesausgaben dar. Betrachtet man das Verhältnis von Arbeiter zu Rentner, so ist vorauszusehen, dass die Zahlungen weiter steigen werden: 1957 kamen auf einen Rentner noch fünf Arbeiter, heute etwa drei und 2030 werden noch ca. zwei Arbeiter einen Rentner versorgen. [BR 2013]

Es ist also unumgänglich dieses System grundlegend zu erneuern und dem demographischen Wandel anzupassen, da die Zahl der Renter/Innen weiter steigen wird, die Geburtenrate konstant niedrig ist und die Alterserwartung weiter steigt. Es wird in

Zukunft nicht nur mehr Rentner geben, auch die Dauer der Jahre im Ruhestand wird steigen. Dazu kommt, dass je älter eine Person ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit. So ist zu erwarten, dass die Ausgaben der Kranken- und Pflegeversicherungen ebenso steigen und auch hier höhere Zuschüsse durch den Bund nötig sein werden.

Ein weiteres Feld ist die Anpassung der Infrastruktur. Elemente des öffentlichen Lebens müssen barrierefrei gestalten werden und es muss genügend altersgerechter Wohnraum zur Verfügung stehen. Da die jungen und mittleren Alten meist noch rüstig sind und ein weitgehend selbstbestimmtes Leben wünschen, sollte der Fokus nicht auf großen Altersheimen liegen. Wichtiger ist es, den Trend zu Zwei-Personen-Haushalten und Singularisierung des Alters im Auge zu behalten und dementsprechenden Wohnraum zu schaffen (vgl. Kapitel 2.3.2 ff.).
Da die klassische Form der Versorgung durch die Familie aufgrund der Berufstätigkeit von Frauen zurückgeht, sind gut ausgebaute ambulante Pflegedienstnetzwerke nötig.
Die zunehmende Berufstätigkeit von Frauen und fitte Senioren, die sich auch im Rentenalter noch (ehrenamtlich) engagieren wollen, können gleichzeitig eine Chance des demographischen Wandels sein. Frauen können sich im Pflegebereich selbstständig machen und junge Alte können mittleren Alten und evtl. auch Hochaltrigen bei der Alltagsbewältigung helfen.
Wie diese Aspekte mit der Landwirtschaft verknüpft werden können, wird im nächsten Kapitel aufgezeigt.

2.4 Potential der Landwirtschaft für Senioren-Wohnen

Eine Diversifizierung durch betreutes Wohnen auf dem Bauernhof kann für landwirtschaftliche Familien eine Möglichkeit des Einkommenserwerbs darstellen. Oft sind große Bauernhäuser mit vielen leerstehenden Zimmern und andere Altgebäude vorhanden, die sich zu barrierefreien Zimmern/Wohnungen umbauen lassen. Evtl. hat die Familie schon Erfahrung mit der Pflege älterer Angehöriger oder ein Familienmitglied hat eine Ausbildung zur/zum Altenpfleger/In oder einen entsprechenden Beruf. Ein betreutes Seniorenwohnheim auf dem Bauernhof wäre eine Möglichkeit den erlernten Beruf und die Landwirtschaft zu vereinen.

Das Wort „Altersheim“ klingt für viele Menschen abschreckend und stellt oft die letzte Alternative dar. Barrierefreies, selbstbestimmtes Wohnen mit Service auf dem Bauernhof klingt da schon reizvoller und weniger nach „Warten auf den Tod“. Diese Wohnmöglichkeit würde bedeuten, dass die Senioren auf dem Land bleiben könnten und nicht in eine Stadt mit Altersheim ziehen müssten. Senioren, denen die Stadt im Alter zu viele Barrieren birgt (U-Bahn, o. ä.) hätten die Möglichkeit, auf das Land zu ziehen. Senioren ohne Familie hätten in familiär geführten Wohnhäusern eine Art Familienersatz und evtl. sogar die Möglichkeit, kleine Aufgaben wie die Betreuung der Kinder der Bauersfamilie, Gartenarbeit, o. ä. zu übernehmen.

2.5 Zielsetzung der Arbeit

Ich möchte in dieser Arbeit die Möglichkeit der Einkommenskombination Senioren-Wohnen auf dem Bauernhof näher betrachten und deren Umsetzung ökonomisch analysieren. Es soll dargestellt werden, welche Schritte und Vorüberlegungen nötig sind, welche Finanzierungsmöglichkeiten es gibt und mit welchen Gewinnen zu rechnen ist. Auch die zeitliche Belastung soll abgeschätzt werden, u. a. um die Frage zu klären, ob die Landwirtschaft parallel zum Senioren-Wohnen betrieben werden kann und ob eine Einkommensdiversifizierung in diesem Bereich überhaupt ökonomisch sinnvoll ist.

3 Methodik

3.1 Allgemeines Vorgehen, Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit stützt sich zum einen auf eine umfassende Literaturrecherche, zum anderen auf durch Interviews gewonnene Informationen aus der Praxis. Es ist schnell klar geworden, dass es viele verschiedene Möglichkeiten und Angebote im Bereich Senioren-Wohnen gibt. Mir ist es daher sinnvoll erschienen die Wohnformen in Gruppen zu gliedern und anhand der Kriterien klassische und neue Wohnformen, sowie anhand der Organisationsform (privat, Verein, o. ä.) zu typisieren.
Wer sich mit Senioren und deren Betreuung und/oder Pflege beschäftigt, muss sich gleichzeitig auch mit gesetzlichen Regelungen und Finanzierungsmöglichkeiten für die Senioren selbst auseinandersetzen. Die wichtigsten Regelungen sind daher im Kapitel 4.4, bzw. 4.5 aufgeführt.
Auf Grundlage der Typisierung in Kapitel 4 ist die Auswahl der Fallbeispiele erfolgt. Anhand der qualitativen Interviews ist der Rahmen für die Analyse verschiedener Unternehmensformen erstellt und als Grundlage für die Analyse und beispielhafte Umsetzung in Kapitel 7 und 8 gewählt worden. Durch die gewonnenen Erkenntnisse ist es mir möglich geworden den neuen Betriebszweig des Senioren-Wohnens kritisch zu betrachten und die im Titel der Arbeit mitschwingende Frage: „Ist eine Einkommensdiversifizierung in diesem Bereich ökonomisch sinnvoll?“ zu behandeln.

3.2 Qualitatives Forschungsdesign

Für vorliegende Arbeit erschien mir ein qualitatives, bzw. exploratives Forschungsdesign am passendsten. Explorative Verfahren dienen nach einer Definition des Instituts für Markt- und Kommunikationsforschung Skopos der Suche nach den Dimensionen einer Fragestellung und haben den Zweck der Generierung von Ideen und Hypothesen. Es wird ein breiter Spielraum an möglichen Antworten zugelassen, um möglichst viele Informationen zu bekommen. In einem weiteren Schritt können die erarbeiteten Ideen quantitativ überprüft werden. [Skopos 2013]

Qualitative Forschung orientiert sich nach Flick am Alltagsgeschehen, agiert aus Perspektive der Beteiligten, die Fallanalyse stellt den Ausgangspunkt dar und das Ziel ist Entdeckung und Theoriebildung. [Flick 2000, S. 24]
Die Stichprobengröße ist nach Lamnek sehr klein, die Auswahl erfolgt nicht nach dem Zufallsprinzip und es schließt sich keine statistische Auswertung an. [Lamnek 2010, S. 3]
Die genannten Autoren beziehen ihre Aussagen auf qualitative Sozialforschung. Meiner Ansicht nach sind diese Kriterien auf vorliegende Arbeit zu übertragen, da Ines Steinke in ihrem Beitrag zur Qualitätssicherung in der qualitativen Forschung schreibt, dass stets Kriterien angewendet werden sollen, die den Eigenheiten qualitativer Forschung gerecht werden. Die Indikation der methodischen Vorgehensweise ist dabei zentral und je nach Fragestellung ist zu entscheiden, welche Kriterien angemessen sind. [Kuckartz 2005, S. 9-20)

Bezogen auf diese Arbeit haben die Fallbeispiele den Zweck die Kriterien für die Analyse verschiedener Unternehmensformen festzulegen und Daten für Rechnungsbeispiele zu generieren. Die Fallanalyse stellt nach der theoretischen Einarbeitung den Ausgangspunkt dar und soll die Dimension der Fragestellung „Ist Seniorenbetreuung als Einkommensdiversifizierung ökonomisch sinnvoll?“, bzw. die Kriterien zur Beantwortung dieser Fragestellung festlegen. Dabei ist es wichtig neben Literatur, Tabellen und Zahlen, auch die Perspektive der Beteiligten, also der Unternehmer/Innen zu berücksichtigen, da jede Familiengeschichte individuell ist und Informationen liefern kann, die ohne den Einbezug des Alltagsgeschehens unberücksichtigt blieben.

3.3 Auswahl der Fallbeispiele

Um die verschiedenen Möglichkeiten der Umsetzung einer Einkommensdiversifizierung im Bereich Seniorenbetreuung in der Landwirtschaft möglichst breit abzudecken, sind die vier Fallbeispiele aus unterschiedlichen Kategorien der in Kapitel 4 erstellten Typisierung gewählt worden. Dazu wird unterschieden, ob die Landwirtschaft weitergeführt oder zugunsten des neuen Betriebszweiges komplett aufgegeben wurde. Als weiterer Punkt spielt auch die Organisationsform privat oder in Form eines Vereins eine Rolle.

Die Adresse von Claus Romer (Fallbespiel 1) ist durch das Landwirtschaftsamt Biberach vermittelt, die anderen Betriebe sind per Internetrecherche ausgewählt worden. Eine Übersicht über die gewählten Fallbeispiele ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Übersicht über die gewählten Fallbeispiele

Fallbsp. Nr.	Name	Kategorie	Landwirtschaft	Organisationsform
1	Claus Romer	Wohnen mit Familienanschluss und Betreutes Wohnen	Ackerbau	Privat
2	Servicewohnen Brauneis	Betreutes Wohnen	Rotwild	Privat
3	Wohnanlage Obere Hofmark	Betreutes Wohnen	Komplette Umstellung	Privat
4	Bürgergemeinschaft Schlosshof Uttenweiler	Gemeinschaftliches Wohnprojekt, Betreutes Wohnen	Ehemalige Brauerei	Bürgerverein

3.4 Interview

Die Interviews sind alle anhand des gleichen Fragenkatalogs (siehe Anhang A-2) durchgeführt worden. Er gliedert sich in die vier Kategorien „Allgemeine Angaben“, „Angaben zur Seniorenbetreuung“, „Betriebswirtschaftliche Daten“ und „Sonstiges“ (persönliche Einschätzungen, Ängste, Stolpersteine, Marketing, etc.).

Ich habe die Form des qualitativen Interviews gewählt, da es neben den Daten zur Einrichtung selbst auch darum geht, einen Rahmen für die Analyse der Unternehmensformen zu erstellen (s.o.). Aus möglichst vielen Informationen sollten die wichtigsten herausgefiltert werden und als Anhaltspunkte zur beispielhaften Umsetzung dienen.

3.5 Auswertung der Ergebnisse

Die handschriftlich ausgefüllten Fragebögen sind von mir digitalisiert worden und ich habe die Angaben, die als Basis zur Unternehmensanalyse dienen sollten, ausgewählt. Auf eine statistische Auswertung habe ich im Rahmen des qualitativen Forschungsdesigns verzichtet, da es mehr um qualitativen, als um quantitativen Informationsgewinn geht.
Allgemeine Angaben wie Tiefe des Angebots, betreutes Pflegestufen, Förderungen, Gesamtkosten für Umbau-/ Baumaßnahmen, etc. sind schon bei der Erstellung des Fragebogens als Bewertungsgrundlagen angenommen worden. Die Auswahl weiterer Punkte ist nach Kriterien wie Vollständigkeit und Umfang der Angaben erfolgt. Individuelle, aber als wichtig erachtete Informationen (z. B. ob die Eltern mitarbeiten können) habe ich ebenfalls aufgenommen.

3.6 Analyse verschiedener Unternehmensformen

Anhand des erstellten Rahmens habe ich die Analyse verschiedener Unternehmensformen erstellt. Die benötigten Ressourcen sind in Abhängigkeit vom Angebot und dessen Tiefe kalkuliert, die zu bedenkenden Schritte dargestellt und mögliche Finanzierungsmodelle, bzw. Förderungsmöglichkeiten erläutert. Als Beispiel für die Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnungen dienen die Zahlen der Wohnanlage Claus Romer.

3.7 Beispielhafte Umsetzung

Das Fallbeispiel Claus Romer wird schon in der Analyse verschiedener Unternehmensformen als Beispiel gewählt und näher berechnet.
Eine weitere Möglichkeit wird in diesem Kapitel dargestellt und berechnet.

4 Wohnen und Wohnformen älterer Menschen

Es gibt zahlreiche Wohnformen für ältere Menschen und nicht alle lassen sich haarscharf in eine der im folgenden Abschnitt dargestellten Gruppen einteilen. Die Grenzen verlaufen oft fließend und können sich von Anbieter zu Anbieter unterscheiden. Bei der Planung einer Senioren-Wohneinrichtung ist es wichtig, genau zu wissen was in welcher Tiefe angeboten werden soll und welche gesetzlichen Regelungen beachtet werden müssen. V. a. die Unterscheidung zwischen privatem Wohnen und Pflegeheim ist wichtig, da für ein Pflegeheim weitaus größere Vorschriften bestehen, als für eine betreute Wohnanlage. Eine Übersicht ist in Kapitel 4.5 dargestellt.

4.1 Befristete Wohnformen

4.1.1 Tagespflege

In eine Tagespflegeeinrichtung kommen Senioren nur tagsüber, werden verpflegt und bekommen bei Bedarf Hilfestellung (z. B. Toilettengang). Dieses Angebot eignet sich v. a. für Senioren deren pflegende Angehörige arbeiten und nicht rund um die Uhr zu Hause sind, bzw. an bestimmten Tagen verhindert sind. [aid 1995, S. 20]

4.1.2 Kurzzeitpflege

Die Kurzzeitpflege wird nur einige Tage bis Wochen in Anspruch genommen, oft dann wenn pflegenden Angehörige verhindert sind, verreisen oder auch nach einem Krankenhausaufenthalt des Seniors. [aid 1995, S. 21]

4.1.3 Altenpension

Die Altenpension ist vergleichbar mit „Ferien auf dem Bauernhof“, nur dass die Wohnungen/Zimmer für spezielle Bedürfnisse der Senioren ausgelegt sind (barrierefrei). Erfolgen keine Pflegearbeiten fallen Altenpensionen nicht unter das Heimgesetz, sobald dies aber der Fall ist muss das Pflegegesetz beachtet werden. Diese Form eignet sich für rüstige Senioren mit wenigen Einschränkungen oder auch für „Urlaub vom Altersheim“. [aid 1995, S. 22 f.]

4.2 Klassische unbefristete Wohnformen

4.2.1 Wohnen im Eigenheim

Laut Angaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ist das Wohnen im Eigenheim die am häufigsten genutzte Wohnform der über 65-Jährigen. [BMVBS 2011, S. 27] Diese Wohnform ist v. a. für jüngere und rüstige Senioren geeignet, die Zahl derer die alleine wohnen nimmt jedoch mit fortschreitendem Alter ab. Angebote wie Einkaufshilfen, „Essen auf Rädern“ und/oder ambulante Pflegedienste können in Anspruch genommen werden, so dass auch Senioren mit kleinen Einschränkungen noch im Eigenheim wohnen bleiben können. Maßnahmen, um die Wohnung barrierefrei zu gestalten, z. B. ein Treppenlift, rutschfeste Bodenbeläge, etc., können notwendig werden, sind aber meistens ohne Probleme in Wohnungen integrierbar. [STA 2005, S. 4 ff.]

4.2.2 Wohnen im Haushalt Angehöriger

Diese Wohnform gestaltet sich analog zu 4.2.1 und unterscheidet sich nur darin, dass die Senioren nicht alleine, sondern mit Angehörigen/ Bezugspersonen wohnen. Diese Form des Wohnens war lange Zeit die gebräuchlichste und ist heute noch in Form des Altenteilers auf dem Land verbreitet (vgl. Kapitel 2.3.2).

4.2.3 Altenheim/ Altenwohnheim

In einem Altenheim wohnen die Senioren stationär und werden von Fachkräften gepflegt, versorgt und betreut. Der Begriff ist nicht einheitlich und schließt Seniorenheim, -residenz o. ä. ein. Bei Altenheimen greifen das Heimgesetz und sämtliche damit verbundene baurechtliche Vorschriften. Die Senioren wohnen in kleinen Wohnungen oder Zimmern, mit oder ohne eigener kleiner Küche und es besteht die Möglichkeit, dass die Bewohner/Innen die Mahlzeiten gemeinsam einnehmen. [BMG 2013a]

4.2.4 Pflegeheim

Der Unterschied zu einem Altenheim besteht bei einem Pflegeheim in den noch größeren Anforderungen an die Ausstattung und Personalbesetzung. Neben Pflege-

fachkräften müssen auch therapeutische Fachkräfte beschäftigt sein, da in Pflegeheimen auch chronisch kranke, pflegebedürftige, ältere Menschen versorgt und Rehabilitationsmaßnahmen durchgeführt werden („aktivierende Pflege“). Wie beim Altenheim greift hier das Heimgesetz. [aid 1995, S. 24 f.]

4.3 Neue Wohnformen

4.3.1 Betreutes Wohnen/ Service-Wohnen

Der Auswertungs- und Informationsdienst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten definiert Betreutes Wohnen als *„die Sicherstellung von Betreuungsleistungen in Kombination mit dem selbstständigen Wohnen“*. [aid 1995, S. 23]

Senioren sollen so lange wie möglich selbstständig wohnen können und dabei die Sicherheit haben, im Notfall schnelle Hilfe zu bekommen. Die Verbraucherzentrale NRW unterscheidet folgende Angebotsformen: [VZ NRW 2001, S.6 ff.]

- Hausmeistermodell: Die Senioren wohnen in der Wohnanlage und können lediglich einen Hausmeisterservice als zusätzliche Leistung in Anspruch nehmen. Alle zusätzlichen Dienstleistungen müssen selbst organisiert werden.
- Betreutes Wohnen mit Ansprechpartner aber ohne eigene soziale Dienste[1]: Das Hausmeistermodell wird bei dieser Form um einen Ansprechpartner erweitert. Zusätzliche Dienstleistungen werden nicht selbst angeboten, können aber vermittelt und organisiert werden.
- Betreutes Wohnen mit Ansprechpartner und eigens erbrachter sozialer Dienste: Bei diesem Modell werden zusätzlich zu den Angeboten der oben genannten Modelle interne Servicedienstleitungen von eigenem Personal (Pflege, Hauswirtschaft, Reinigung) erbracht.

Die Grenzen der einzelnen Modelle sind dabei fließend, so können beispielsweise einige Serviceleistungen intern angeboten und andere durch externe Pflegedienstleister erbracht werden (Bsp.: Wäsche und Reinigung intern, „Essen auf Rädern“ von extern).

[1] Soziale Dienste meint hier verschiedene hauswirtschaftliche Dienstleistungen, kann aber auch Pflegeleistungen umfassen.

Meist wird zwischen Grund- und Wahlservice unterschieden. Der Grundservice kann nicht optional gebucht werden und ist im monatlichen Mietpreis enthalten. Je nach Bedarf können Wahlleistungen gebucht werden, diese werden dann extra abgerechnet. [Rimmele 2004, S. 28 f.] Tabelle 2 stellt eine Übersicht über mögliche Grund- und Wahlleistungen dar:

Tabelle 2: Grund- und Wahlservice [Rimmele 2004, S. 28]

Grundservice	Wahlservice
Beratung und persönliche Hilfestellung	Reinigung der Wohnung und andere hauswirtschaftliche Leistungen
Erreichbarkeit von Personen in dringenden Fällen	Verpflegung
Koordination und Vermittlung von Dienstleistern	Pflege
Gemeinschaftseinrichtungen	Wäsche
Angebote zur Förderung sozialer Kontakte und gegenseitiger Hilfen	Fahr- und Begleitdienste
Hausmeisterservice	Behörden- und Botengänge
Notrufanschluss	Freizeitangebote

Betreutes Wohnen mit Grund- und Wahlservice fällt nicht unter das Heimgesetz, es müssen aber je nach Angebot gesetzliche Regelungen (Hygieneverordnung, baurechtliche Vorgaben, etc.) eingehalten werden. [aid 1995, S. 28 ff.]

Betreute Wohnanlagen können nach DIN 77800 zertifiziert sein. Die Zertifizierung ist freiwillig und dient der Qualitätssicherung, soll dem Verbraucher mehr Leistungstransparenz verschaffen und Mindestqualitätsstandards können dem Anbieter eine Orientierungshilfe sein. [DIN 2008, S.3]

4.3.2 Selbstorganisierte Wohn- und Hausgemeinschaften

Bei dieser Wohnform wohnen ältere und jüngere Menschen gemeinsam in einer Wohnung oder einem Haus. Jeder hat sein eigenes Zimmer oder eine eigene Wohnung und kann dazu gemeinschaftliche Räume nutzen. Solche Projekte können von

den Bewohnern selbst oder von anderen Initiatoren (Sozialer Träger, Genossenschaft, Verein) ins Leben gerufen und organisiert werden. Die Bewohner können sich gegenseitig helfen oder es werden bei Bedarf ambulante Dienste in Anspruch genommen. [BMFSFJ 2005, S. 14]

4.3.3 Betreute Wohngemeinschaften

Hier leben hilfebedürftige Menschen in einer kleinen Gruppe zusammen und haben neben einem eigenen Raum gemeinsame Räume zur Verfügung. Die Betreuung erfolgt entweder stundenweise oder ständig und unterstützt und regelt das Gruppenleben. Meiste werden zusätzliche ambulante Pflegedienste in Anspruch genommen, wodurch die Einrichtung nicht unter das Heimgesetz fällt. [BMFSFJ 2005, S. 15]

4.4 Finanzielle Unterstützung der Senioren

Entscheiden sich Senioren in eine Betreute Wohnanlage oder ein Altenheim/ Pflegeheim zu ziehen ist die Finanzierung oft eine der ersten Fragen. Reicht die Rente nicht zum Leben sind verschiedene Unterstützungen möglich.

4.4.1 Rentenversicherung und Grundsicherung

Die Rentenversicherung ist in Deutschland ein Zweig der Sozialversicherung und soll den Lebensunterhalt der über 65-Jährigen (geboren vor 1964), bzw. über 67-Jährigen (geboren ab 1964) sichern. Reicht die Rente nicht aus ist es möglich eine Grundsicherung zu bekommen. Die Grundsicherung umfasst Wohngeld, Lebensunterhalt, Heizung, Vorsorgebeiträge, Hilfe in Sonderfällten, Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge. Antragsteller müssen in Deutschland wohnen und so ein geringes Einkommen haben, dass dies zum Leben nicht ausreicht (Kosten für Miete, Lebensunterhalt, etc. abzüglich Rente = Grundsicherung). [DRVB 2013, S. 4 ff.]

4.4.2 Pflegeversicherung

Mit dem Pflegeversicherungsgesetz vom 26. Mai 1994 wurde ein *„eigenständiger Zweig der Sozialversicherung zur sozialen Absicherung des Risikos der Pflegebedürftigkeit geschaffen“*. [SGB XI, § 1 (1)] Nachfolgend sind einige Aspekte des Gesetzes aufgeführt:

- § 1 (2): *„In den Schutz der sozialen Pflegeversicherung sind kraft Gesetzes alle einbezogen, die in der gesetzlichen Krankenversicherung versichert sind."*
- § 4 (1): *„Die Leistungen der sozialen Pflegeversicherung sind Dienst-, Sach- und Geldleistungen für den Bedarf an Grundpflege und hauswirtschaftlicher Versorgung sowie Kostenerstattung. Art und Umfang der Leistungen richten sich nach der Schwere der Pflegebedürftigkeit und danach, ob häusliche, teilstationäre oder vollstationäre Pflege in Anspruch genommen wird."*
- § 4 (2): *„Die Aufwendung für Unterkunft und Verpflegung tragen die Pflegebedürftigen selbst."*
- § 15 (1): *„Für die Gewährung von Leistungen nach diesem Gesetz sind pflegebedürftige Personen (§ 14) einer der drei Pflegestufen zuzuordnen."* (siehe Begriffserläuterungen, S. XI f.)
- § 18 (1): *„Die Pflegekassen beauftragen den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung oder andere unabhängige Gutachter mit der Prüfung, ob die Voraussetzungen der Pflegebedürftigkeit erfüllt sind und welche Stufe der Pflegebedürftigkeit vorliegt."*

Wie hoch das Pflegegeld letztendlich ist hängt von vielen Faktoren (ambulante, teil- oder vollstationäre Pflege, etc.) ab und ist individuell verschieden. Bei der ambulanten Pflege umfasst das Pflegegeld pro Monat beispielsweise 235 € (Stufe I), 440 € (Stufe II), bzw. 700 € (Stufe III). Dazu kommen Sachleistungen von 450 € (Stufe I), 1.100 € (Stufe II) oder 1.550 € (Stufe III). [ASB 2010]

4.4.3 Wohngeld

Bei geringem Einkommen besteht die Möglichkeit auf Wohngeld. Ob und in welcher Höhe der Zuschuss zu Miete ausgezahlt wird, hängt vom Einkommen, den Haushaltsmitgliedern und der Höhe der zuschussfähigen Miete ab. Z. B. beträgt die Obergrenze des monatlichen Einkommens in Gemeinden mit Mietstufe I bei einem zu berücksichtigenden Haushaltsmitglied 780 €, in Gemeinden mit Mietstufe IV 820 €. [BMVBS 2012, S. 3 ff.]

4.5 Rechtliche Regelungen

Je nach Angebotsform und –tiefe sind verschiedene rechtliche Regelungen zu be-

achten. An dieser Stelle soll ein grober Überblick über rechtliche Vorschriften gegeben werden, der eine konkrete Beratung aber nicht ersetzen kann.

Tabelle 3: Rechtliche Hürden [modifiziert nach aid 1995, S. 28]

Angebot	Heimgesetz und ergänzende Verordnungen[1]	Bauvorschriften	Gewerbeordnung	Lebensmittelrecht
Wohnen - befristet				
Tagespflege	(+)	+	+	+
Kurzzeitpflege		+	+	+
Altenpension	(+)	+	+	+
Wohnen - unbefristet				
Servicewohnen – Hausmeistermodell		+		
Servicewohnen mit Ansprechpartner		+	(+)	(+)
Servicewohnen mit Ansprechpartner und sozialen Leistungen		+	(+)	(+)
Altenheim	+	+	+	+
Altenpflegeheim	+	+	+	+

(+) = Beachtung/ Prüfung je nach Umfang des Angebots **+ = Beachtung/ Prüfung**

4.5.1 Sozialgesetzbuch XI – Zweites Kapitel

Das Sozialgesetzbuch (SGB) XI regelt im zweiten Kapitel den leistungsberechtigten Personenkreis. Neben der Definition des Pflegebegriffs und der Pflegestufen (siehe Begriffserläuterungen, S. XI f.) werden auch die Pflegepersonen genannt:

„Pflegepersonen im Sinne dieses Buches sind Personen, die nicht erwerbsmäßig einen Pflegebedürftigen im Sinne des § 14[2] in seiner häuslichen Umgebung pflegen. Leistungen zur sozialen Sicherung nach § 44 erhält eine Pflegeperson nur dann,

[1] Heimmitwirkungs-, Heimmindestbau- und Heimpersonalverordnung
[2] SGB XI, § 14: Begriff der Pflegebedürftigkeit (siehe Begriffserläuterungen, S. XI f.)

wenn sie eine oder mehrere pflegebedürftige Personen wenigstens 14 Stunden wöchentlich pflegt." [SGB XI, § 19]

„Der Zeitaufwand, den ein Familienangehöriger oder eine andere nicht als Pflegekraft ausgebildete Pflegeperson für die erforderlichen Leistungen der Grundpflege und hauswirtschaftlichen Versorgung benötigt, muss wöchentlich im Tagesdurchschnitt
1. in der Pflegestufe I mindestens 90 Minuten betragen; hierbei müssen auf die Grundpflege mehr als 45 Minuten entfallen,
2. in der Pflegestufe II mindestens drei Stunden betragen; hierbei müssen auf die Grundpflege mindestens zwei Stunden entfallen,
3. in der Pflegestufe III mindestens fünf Stunden betragen; hierbei müssen auf die Grundpflege mindestens vier Stunden entfallen." [SGB XI, § 15]

Eine entsprechende Ausbildung ist also nicht nötig und sobald die Pflegeperson die zu pflegenden Personen insgesamt über 14 Stunden pro Woche pflegt können auch Leistungen der Pflegeversicherung in Anspruch genommen werden.
Die Pflegezeiten pro Person sind dabei je nach Pflegestufe unterschiedlich und müssen ein Mindestmaß an Grundpflege[1] enthalten.

4.5.2 Heimgesetz

In Altenheimen, Altenpflegeheimen und Angeboten mit obligatem Pflegevertrag greifen das Heimgesetz und ergänzende Verordnungen. Diese sind die Heimmitwirkungs-, Heimmindestbau- und Heimpersonalverordnung, wobei die Heimmindestbau- und Heimmitwirkungsverordnung erst ab sechs Personen gelten.
In jedem Fall muss der Leiter eines Heims nach der Heimpersonalverordnung eine entsprechende Ausbildung[2] und eine 2-jährige Berufserfahrung haben. [HeimPersV § 2] Die überwachende Behörde ist die Heimaufsichtsbehörde.
Im Heimgesetz ist in Paragraph 1 (5) festgelegt, dass das Heimgesetz auch für Tage- und Nachpflegeeinrichtungen gilt. [HeimG, § 1 (5)] Im Landesheimgesetz von Baden-

[1] Grundpflege bedeutet nach SGB XI, § 14 jegliche Hilfe die *an* der pflegebedürftigen Person durchgeführt wird. Hauswirtschaftliche Tätigkeiten wie Waschen, Kochen, etc. gehören zwar zu den Pflegeleistungen, nicht aber zur Grundpflege. [SGB XI, § 14]
[2] Nachzuweisen ist eine Ausbildung als Fachkraft im Gesundheits- oder Sozialwesen oder in einem kaufmännischen Beruf oder in der öffentlichen Verwaltung mit staatlich anerkanntem Abschluss.

Württemberg fallen Tages- und Nachtpflegeeinrichtungen nicht unter das Heimgesetz. [LHeimG, § 1 (5)]

4.5.3 Bauvorschriften

Sollen bestehende Gebäude umgebaut werden muss ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden, auch ein Neubau muss genehmigt werden. Dazu müssen weitere Bestimmungen je nach späterer Nutzung beachtet werden, für Heime gilt z. B. die Heimmindestbauverordnung. [aid 1995, S. 32]

In jedem Fall sollten alle Wohnungen/ Zimmer und Bereiche in denen sich die Senioren später aufhalten barrierefrei sein. Breite Flure, Balkone und Türen, sowie ein Aufzug sind ebenso wichtig wie rutschfeste Bodenbeläge, Wannen statt Duschen u. a. Zur barrierefreien Wohnungsgestaltung gibt es zahlreiche Broschüren und Informationen, z. B. vom Verein Stadtteilarbeit München das Heft „Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen“. [STA 2005]

4.5.4 Gewerbeordnung

„Ein Gewerbe liegt vor, wenn jemand eine erlaubte, selbstständige, planmäßige und dauernd auf Gewinnerzielung gerichtete Tätigkeit ausübt.“ [aid 1995, S. 33] Ob ein Gewerbe vorliegt oder nicht, muss in den einzelnen Fällen geprüft werden. Die reine Wohnungsvermietung (nicht Ferienwohnungen) fällt nicht darunter (vermögensverwaltende Tätigkeit), sofern nur gelegentliche Hausmeisterdienste erbracht werden. [aid 1995, S. 33] Sobald aber Speisen und/oder andere Dienstleistungen angeboten werden muss nach § 14 der Gewerbeordnung ein Gewerbe angemeldet werden. [GewO, § 14]

4.5.5 Lebensmittelrecht

Personen, die Lebensmittel gewerbsmäßig zubereiten, damit in Kontakt kommen oder anbieten müssen nach § 43 des **Infektionsschutzgesetztes (IfSG)** von einem zugelassenen Arzt oder vom Gesundheitsamt belehrt werden. Werden in einer Senioren-Einrichtung also Mahlzeiten angeboten müssen die damit in Berührung kommenden Personen die Bescheinigung über die Belehrung vorweisen können. [IfSG, § 43]

Das **Lebensmittel-, Bedarfsgegenstände- und Futtermittelgesetzbuch (LFGB)** soll den Verbraucher vor Täuschung und Gesundheitsschädigung schützen. Es regelt u. a. lebensmittelrechtliche Grundprinzipien, Verbote von Lebensmittelzusatzstoffen, Überwachungsvorschriften und legt Straf- und Bußgelder fest. [LFGB]

Im Umgang mit Lebensmittel sind das **Hygienegesetz und die Hygieneverordnungen** zu beachten. In den einzelnen Bundesländern existieren verschiedenen Hygieneverordnungen die den hygienischen Umgang mit Lebensmitteln enthalten. Die Einhaltung wird von den zuständigen Behörden geprüft. [aid 1995, S. 34]
In der EU-Verordnung Nr. 852/2004 ist u. a. festgelegt, dass die Kühlketten eingehalten werden, die Lagertemperaturen für Lebensmittel dokumentiert werden und regelmäßig Proben genommen werden müssen. [EG 852/2004, Artikel 4 (3)] Werden in einer Senioren-Einrichtung also Mahlzeiten angeboten, müssen die Kühl- und Gefrierschranktemperaturen regelmäßig abgelesen und dokumentiert, sowie Rückstellproben der Speisen genommen werden. Dies ist zum einen wichtig, da evtl. Kontrolleure die Daten einsehen möchten, zum anderen dient es der Absicherung. Ist ein Senior an einer Lebensmittelvergiftung, o. a. erkrankt kann die Rückstellprobe analysiert werden und ggfls. bewiesen werden, dass nicht das Essen an der Erkrankung schuld war.

4.5.6 Gaststättengesetz

Nach Paragraph 1 des Gaststättengesetzes betreibt jeder ein Gastbewerbe der Getränke oder Speisen an Ort und Stelle für jeden zugänglich oder einem bestimmtem Personenkreis anbietet. [GastG, § 1] Einer Erlaubnis bedarf allerdings nicht wer alkoholfreie Getränke, zubereitete Speisen oder Speisen in Verbindung mit einem Beherbergungsbetrieb[1] an Hausgäste abgibt. [GastG, § 2]

[1] U. a. Bauernhöfe mit Zimmer- oder Wohnungsvermietung, Kurheime, Privatpensionen, etc. [DEHOGA 2013]

5 Fallbeispiele

Folgend sind vier Fallbeispiele aufgeführt, die dazu dienen den Analyserahmen festzulegen und einen Überblick über die verschiedenen Angebotsformen geben sollen. Bei den Interviews hat sich herausgestellt, dass die Einteilung der Gründungskosten in Kostenstellen wie Umbau, Mobiliar, etc. nicht mehr nachzuvollziehen ist und ich leider auch keine genauen Daten zu den Fixkosten, variablen Kosten und Einnahmen erhalten konnte. Lediglich bei Fallbeispiel 1 (Claus Romer), der mit seiner Unternehmung noch am Anfang steht, liegen mir genauere Daten vor. Aufgrund dessen wird seine Einrichtung als beispielhafte Umsetzung herangezogen und anhand einer Deckungsbeitragsrechnung genauer dargestellt.

5.1 Fallbeispiel 1: Claus Romer

Allgemeine Angaben	
Gründe für die Auswahl dieses Beispiels	• Einrichtung steht noch am Anfang • Neubau • Teilweise Zusammenarbeit mit Sozialträger „Freundeskreis Schussenried“[1] • Ackerbau
Standort	• Ortsstraße 14a, 88524 Uttenweiler-Offingen • Dorfmitte, Schulbusanbindung, Bäckermobil, keine Läden im Dorf • Keine Therapiepraxen im Dorf
Inhaber	Claus Romer (wurde interviewt)
Familienmitglieder	• Claus Romer, Bauingenieur (übt diesen Beruf in Vollzeit aus) • Cornelia Romer, Erzieherin • 2 Kinder, Jahrgang 2008 und 2011 • Eltern von Claus Romer

[1] Freundeskreis Schussenried e.V.: Der Verein vermittelt pflegebedürftige Menschen an Gastfamilien, unterstützt sie im Alltag, ist rund um die Uhr erreichbar und regelt die finanzielle Aufwandsentschädigung, den Antrag für Pflegegeld und die Vertragsgestaltung der Betreuungsverhältnisse. [Freundeskreis 2013]

Betriebsgröße und –art	30 ha, Ackerbau (Mais und Weizen)
Betriebsgeschichte	• 1996 wurde von Milchwirtschaft auf Mutterschweine umgestellt • 2008 wurden die 120 Mutterschweine abgeschafft
Angaben zur Senioreneinrichtung	
Größe und Art	• Betreutes Wohnen • 2 Personen leben mit Familienanschluss bei Familie Romer und werden vom Freundeskreis Schussenried vermittelt • Insgesamt 400 m² Fläche für bis zu 6 Wohnungen à 30-95 m² (variable Wände)
Gründungsjahr und –gründe	• 2013 • Die Familie betreut schon seit 20 Jahren immer 1 Person über den Freundeskreis Schussenried • Finanzielles Interesse, Fördermöglichkeiten • Entwicklung, demographischer Wandel • 2. Standbein aufbauen
Anzahl und Alter der Bewohner	• 2 Bewohner werden über den Freundeskreis Schussenried vermittelt • Bei den anderen 4 Wohnungen besteht Interesse von Privatpersonen
Pflegestufen	Stufen I - III
Mitarbeiter	Keine, in Zukunft aber denkbar.
Angebot	• Grundservice: Wohnen, Nebenkosten, Betreuungspauschale (Haus-Notruf-Dienst, Sprechstunden, Hausmeisterarbeiten, Reinigung des Gebäudes bis zur Wohnungstür, Ausflüge nach Bedarf) • Wahlservice: Wohnungsreinigung, Blumenpflege, Aufräumhilfen, Wäscheversorgung, fen, Botengänge, Fahrdienste, Begleitung zum

	Arzt, Mahlzeitenversorgung, Teilnahme an zeiten, Handwerkerleistungen, pflegerische Dienste soweit Durchführung möglich (sonst externer Dienstleister) • Organisation von externen Dienstleistungen
Externe Dienstleistungen	Ambulanter Pflegedienst
Betriebswirtschaftliche Daten	
Umbau/ Neubau	Neubau, Passivenergiehaus mit variablen Wänden
Gründungskosten	750.000 €
Eigen-/ Fremdkapital	• 281.250 € Eigenkapital ((37,5 % der Gesamtkosten) • 281.250 € Kredit (37,5 % der Gesamtkosten)
Fördergelder	187.500 € (25 % der Gesamtkosten)
Deckungsbeitragsrechnung	Siehe Kapitel 7
Sonstiges	
Stolpersteine bei der Gründung	• Es musste ein umfangreicher Antrag erstellt werden (Fördergelder). • Viele Einwände aus dem Umfeld.
Hilfe bei der Gründung	• Freundeskreis Schussenried e.V. • ASB • Landwirtschaftsamt
Marketing	Nichts
Formalisierungsgrad der Leistungen	Grund- und Wahlleistungen vertraglich geregelt, aber nicht zu genau (Häufigkeit Fleisch, o. ä).
Expansion	Nein
Einschätzung der Betriebsleiter zum Angebot Servicewohnen	• „Positiv für die dörflichen Strukturen, Senioren, Arbeitsplätze auf dem Land und um dem Gebäudeleerstand entgegen zu wirken.“ • „Im Moment ist der Weizenpreis sehr hoch, daher schätze ich die Einnahmen der Seniorenbetreuung und aus der Landwirtschaft 50:50.“
Sonstiges	• Eigene Möbel können mitgebracht werden.

	• Die Senioren können zusammen mit der Familie essen.

5.2 Fallbeispiel 2: Servicewohnen Brauneis

Allgemeine Angaben	
Gründe für die Auswahl dieses Beispiels	• Servicewohnen seit 1998 • Umbau mit neu angebauten Teilen • Extensive Landwirtschaft, Rotwild
Standort	• Matzenhof 3, 84359 Simbach im Inn • 3,5 km außerhalb von Simbach, eine Schulbus-anbindung ist vorhanden • In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitan-gebote wie Kegeln, Bäder, Wanderwege, o. a.
Inhaberin	Johanna Brauneis (wurde interviewt)
Familienmitglieder	• Johanna Brauneis, Jahrgang 64, Hauswirt-schaftsmeisterin und Fachhauswirtschafterin • Alfred Brauneis, Jahrgang 66, Metzger und LKW-Fahrer • 1 Tochter, Jahrgang 89 • Eltern von Johanna Brauneis
Betriebsgröße und –art	• 15 ha, davon 6 ha für eigenes Rotwild genutzt, der Rest ist verpachtet • Rotwild wird direktvermarktet
Betriebsgeschichte	• Früher Milchviehbetrieb, 18 Kühe + Nachzucht (insgesamt 45 Rinder) • 1996 Hofübergabe und die Frage wie es weiter-gehen soll • 1997 kam die Idee der sozialen Dienstleistung auf dem Bauernhof während eines Messebe-suchs

Angaben zur Senioreneinrichtung	
Größe und Art	• Betreutes Wohnen auf Dauer oder im Urlaub mit Serviceangeboten • Verhinderungspflege • Insgesamt 400 m² Fläche für 12 Wohnungen (23-58 m²), 1 Zimmer (ohne Küchenzeile), Gemeinschaftsraum, Wintergarten und Pflegebad
Gründungsjahr und –gründe	• 1998 • Das Einkommen aus der Landwirtschaft war zu gering und die behinderte Tochter musste ganztags betreut werden. Frau Brauneis wuchs in einem 4-Generationenhaushalt auf und entdeckte schon früh ihre soziale Ader. Mit der Einkommenskombination lassen sich die Betreuung der Tochter und ein sozialer Beruf
Anzahl und Alter der Bewohner	• 13 Bewohner, darunter 1 Ehepaar • 55 - 91 Jahre
Pflegestufen	Stufen I und II

Mitarbeiter	• 3 feste hauswirtschaftliche und Pflegemitarbeiter (Teilzeit) davon:
	  ○ 1 Reinigungsfrau (2 Vormittage)
	  ○ 1 Kraft für Mittwoch Vormittag
	  ○ 1 variable Kraft je nach Bedarf
	• Mutter kocht das Mittagessen (ehrenamtlich)
	• Vater übernimmt Hausmeisterarbeiten

Internes Angebot	• Grundservice: Wohnen, Nebenkosten, Reinigung des Eingangsbereichs und des Treppenhauses, allgemeine Beratung, Hausmeisterdienst (2h/Monat), Verwaltungskosten; nicht enthalten sind GEZ-Gebühren und Telefonkosten • Wahlservice: Betreuung, Grundpflege, schaft Tag und Nacht, Betreuung bei Krankheit,

	soziale Betreuung, Fahr-, Bring- und dienst, 4 Mahlzeiten/Tag, Wäscherei- und Reinigungsdienste • Organisation von externen Dienstleistungen • Unterhaltung: Gymnastik, Spaziergänge, Gedächtnisübungen, Handarbeits- und Spielenachmittage, Hausmusik
Externe Dienstleistungen	Hausarzt auf Wunsch, Medikamenten-Notdienst, Frisör und medizinische Fußpflege, ambulanter Pflegedienst, Essen auf Rädern
Betriebswirtschaftliche Daten	
Umbau/ Neubau	• Kuhstall wurde umgebaut und um ein Stockwerk mit Balkonen erweitert • Wohnungen wurde alle barrierefrei gestaltet
Gründungskosten	550.000 – 600.000 Euro
Eigen-/ Fremdkapital	v. a. Eigenleistung, wenig Kredit (seit 2009/10 schuldenfrei)
Fördergelder	150.000 DM
Preise Grundservice	• durchschnittliche Miete pro Monat und Wohnung 400 € • Bei 12 Wohnungen: 4800 € pro Monat Mieteinnahmen
Einnahmen Wahlservice	• Bis ca. 1200 € pro Monat und Person durch Wahlleistungen
Wöchentliche Arbeitszeit	• Erreichbarkeit rund um die Uhr, 7 Tage die Woche • Ca. 80 Stunden-Woche (kalkuliert nach der Beschreibung eines typischen Tages)
Sonstiges	
Stolpersteine bei der Gründung	• Trinkwasseruntersuchungen, da eigener Brunnen (Qualität, Menge ausreichend) • Abwasseranschluss

	• Reaktion der Gemeinde und Nachbarn
Hilfe bei der Gründung	• Landwirtschaftsamt • ähnliches Projekt in Norddeutschland
Überwachung	Heimaufsicht kommt unangemeldet ins Haus
Marketing	• Internetauftritt: http://www.service-wohnen-brauneis.de/ • Hausprospekt • 1-2 x pro Jahr in der Zeitung
Formalisierungsgrad der Leistungen	4 Mahlzeiten, Grundpflege, Reinigung, etc. vertragliche geregelt, aber nicht wie oft es Fleisch geben muss o. a.
Expansion	Nein. Dies war zwar im Gespräch, da die Gebäude vorhanden wären, der Brunnen reicht aber nicht aus und Frau Brauneis möchte die Wohnanlage klein, überschaubar und familiär belassen.
Einschätzung der Betriebsleter zum Angebot Servicewohnen	• „Im Bereich Senioren-Wohnen wird viel zu wenig gemacht. Man ist gezwungen in die Stadt ins Heim zu gehen.“ • „Viele Bauernhöfe machen Angebote für Kinder und im Bereich Direktvermarktung.“ • „Ich habe auch Bewohner aus der Stadt, die genießen das ruhige Leben auf dem Land. Hier gibt es weniger Druck.“
Beschreibung eines typischen Tages	• 7 Uhr: Tochter für die Behindertenwerkstätte fertig machen. • 8 Uhr: Bei der Morgentoilette helfen, Frühstück machen und manche Bewohner zum Frühstück begleiten. • 10:30 Uhr: Einer Bewohnerin die gerne lange schläft beider Morgentoilette helfen. • Bis 12 Uhr: evtl. kochen, Verwaltung, freie Zeit • 12 Uhr: Mittagessen, davor und danach Zimmer-

	begleitung, Medikamentengabe • 14 – 15 Uhr: Pause • 15 Uhr: Kaffee (nehmen 6-9 Leute ein) • Spielenachmittag, Spaziergänge, andere Angebote • 18 Uhr: Abendessen, davor und danach Zimmerbegleitung • Nach und nach Bewohner bei der Abendtoilette helfen • 11 Uhr: Letzten Bewohner ins Bett bringen.
Sonstiges:	• Normal essen die Senioren und Familie Brauneis getrennt. An Ostern, Weihnachten und Geburtstagen aber gemeinsam. • Alles ist sehr familiär. Senioren melden sich auch ab wenn sie außer Haus sind. • Eigene Möbel dürfen mitgebracht werden. • Haustiere sind erlaubt. • Frau Brauneis möchte keine Senioren mit Pflegestufe III aufnehmen, da ihre Einrichtung keinen Heimcharakter bekommen soll. • Ein Gemüsegarten für die Senioren ist vorhanden, dieser wird aber kaum genutzt.

5.3 Fallbeispiel 3: Wohnanlage Obere Hofmark

Allgemeine Angaben	
Gründe für die Auswahl dieses Beispiels	• Seit 2001 ständige Weiterentwicklung, erst nur Betreutes Wohnen, heute mit Pflegedienst • Neubau • Komplette Aufgabe der Landwirtschaft
Standort	• Obere Hofmark 12, 84543 Winhöring

	• Dorfmitte, Cafés, Apotheken, Banken, etc. vorhanden • Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
Inhaber	Maria und Josef Rauschecker
Familienmitglieder	• Maria und Josef Rauschecker, keine Ausbildung im betriebswirtschaftlichen oder Pflegebereich • Tochter Dorothee Rauschecker, studiert Gesundheitsmanagement (wurde interviewt) • Weitere Tochter ist Altenpflegerin und absolviert derzeit den Kurs zur Pflegedienstleitung • Insgesamt 7 Kinder
Betriebsgröße und –art	Kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr.
Betriebsgeschichte	• Landwirtschaft war unrentabel. • Ein Ausbau der Landwirtschaft war schwer möglich, da der Hof inmitten des Dorfes liegt. • Landwirtschaft wurde komplett aufgegeben und der 100 Jahre alte Vierseithof abgerissen.
Angaben zur Senioreneinrichtung	
Größe und Art	• Betreutes Wohnen • Pflegedienst • Demenzbetreuung • Verhinderungspflege • Essen auf Rädern • 30 Wohnungen von durchschnittlich 56 m²
Gründungsjahr und –gründe	• Neue Einkommensmöglichkeit nach Aufgabe der Landwirtschaft. • 2001: Betreutes Wohnen • 2006: zusätzlich Pflegedienst
Anzahl und Alter der Bewohner	• 40 Bewohner • 76 – 92 Jahre
Pflegestufen	Stufen 0 - III

Mitarbeiter	• Insgesamt 30 Mitarbeiter, in Voll- und Teilzeit (Teilzeit überwiegt) • 80 % in Schichtarbeit beschäftigt • Pflegehilfs- und –fachkräfte, Krankenpfleger, Reinigungskräfte, Hauswirtschaftskräfte, Auszubildende
Angebot	• Grundservice: Wohnen, Nebenkosten, Nachtbereitschaft, Alltagsbegleitung • Wahlservice: Wäsche, Reinigung, Verpflegung • Pflegedienst (auch für externe Personen): Pflege, Essen auf Rädern • Organisation externer Dienstleistungen
Externe Dienstleistungen	Gymnastik und Frisör
<u>Betriebswirtschaftliche Daten</u>	
Umbau/ Neubau	Neubau
Gründungskosten	k.A.
Eigen-/ Fremdkapital	k.A.
Fördergelder	nein
Preise Grundservice	• 480,42 € Kaltmiete pro 56 m² • Bei 30 Wohnungen: 26.903,52 € pro Monat Mieteinnahmen • 600 € Nachtbereitschaft und Alltagsbegleitung • Bei 30 Wohnungen: 32.412,60 € pro Monat Gesamt Einnahmen Grundservice
Einnahmen Wahlservice	• Wäschepflege: 120 € pro Monat • Reinigung: 180 € pro Monat • Vollpension: 400 € pro Monat • Nur Mittagessen: 7,50 € pro Essen
<u>Sonstiges</u>	
Stolpersteine bei der Gründung	• „Anfangs gab es keine vergleichbaren Projekte, wir waren ein Pilotprojekt.“

	• „Die Bestimmungen waren unklar, wir haben einfach mal gemacht.“ • „Es gab keine Förderungen und keinen Ansprechpartner.“ • „Mit 7 Kindern war es für meine Eltern ein großes Risiko.“ • „Viele waren skeptisch, v. a. weil wir den 100 Jahre alten Hof abgerissen haben.“
Hilfe bei der Gründung	Keine
Überwachung	Heimaufsicht
Marketing	• Homepage: http://www.obere-hofmark.de/ • Anfangs Flyer und Zeitungsannoncen • Heute noch ab und zu auf Märkten vertreten
Formalisierungsgrad der Leistungen	• Freitags gibt es Fisch, sonst wenig geregelt • 1 Menü, ausgewogen • Hauswirtschaftliche Leitung erstellt den Speiseplan
Expansion	• Vertreiben inzwischen auch Pflegehilfsmittel (1x-Handschuhe und Desinfektionstücher) • Möchten eine Wohngruppe für 6-7 Personen gründen • Evtl. zur stationären Einrichtung ausbauen • Kein Neubau geplant
Einschätzung der Betriebsleiter zum Angebot Servicewohnen	• „Es besteht ein Mangel an Pflegefachkräften.“ • „Heute gibt es Betreutes Wohnen mehr wie damals. Jetzt ist man einer unter vielen.“
Beschreibung eines typischen Tages	Zuerst kommt eine Schwester zur Pflege, dann gibt es Frühstück. Bis zum Mittagessen gibt es Spieleangebote, danach ist Mittagsruhe. Nachmittags gibt es Kaffee und Kuchen und Beschäftigungsangebote bis zum Abendessen. Abendpflege, dann ist Bettruhe.

5.4 Fallbeispiel 4: Bürgergemeinschaft Schlosshof Uttenweiler

Allgemeine Angaben	
Gründe für die Auswahl dieses Beispiels	• Projekt ist noch in Planung • Umbau einer ehemaligen, denkmalgeschützten Brauerei • Organisationsform: Bürgerverein
Standort	• Schlosshof, 88524 Uttenweiler • Ortskern, Ärzte und Apotheken vorhanden
Inhaber	Gemeinde Uttenweiler
Organisation	Bürgergemeinschaft Schlosshof Uttenweiler
Geschichte/ Planung	• Ergebnis einer Bürgerbefragung war der Wunsch nach mehr Wohnraum für Senioren. • Die alte und denkmalgeschützte Brauerei „Schlosshof“ stand leer. • Gründung des Bürgervereins Schlosshof Uttenweiler mit derzeit 110 Mitgliedern. • Baubeginn voraussichtlich September 2013 • Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2015
Angaben zur Senioreneinrichtung	
Größe und Art	• Begegnungsstätte • Betreutes Wohnen • Wohngemeinschaft • 4 Etagen
Mitarbeiter	• Mitglieder des Bürgervereins, ehrenamtlich • Fest von der Gemeinde angestellte • Nachbarschaftshilfe
Betriebswirtschaftliche Daten	
Umbau/ Neubau	Umbau
Gründungskosten	5,5 – 6 Mio. €
Finanzierung	• Bürgerverein • Gemeinde (3000 € pro Jahr)

	• Fördergelder vom Land
Fördergelder	Landessanierungsprogramm, übernimmt ca. 50 % der Gesamtkosten
<u>Sonstiges</u>	
Stolpersteine bei der Gründung	• Hohe Förderungen durch den Denkmalschutz, aber auch hohe Auflagen. • Brandschutz aufwändig, da altes Gebäude • Viel Kritik warum nicht gleich neu gebaut wird.
Sonstiges	• Alles noch in Planung, daher nur ungefähre Angaben. • Mieten sollen günstig sein. • Arztpraxis soll im EG integriert werden. • Erste Anfragen sind bereits da, es gibt aber noch keine Warteliste.

6 Analyserahmen

Wie die Literaturrecherche und die Interviews gezeigt haben, bestehen vielfältige Möglichkeiten und Konzepte im Bereich Senioren-Wohnen. Um eine ökonomische Betrachtung möglich zu machen, ist es unumgänglich bestimmte Aspekte herauszugreifen und so einen Rahmen für die Bewertung zu schaffen. Jede Unternehmung muss individuell betrachtet werden, da viele Faktoren bei der Umsetzung eines neuen Betriebszweiges eine Rolle spielen. So gibt es z. B. je nach Bundesland unterschiedliche Förderprogramme, je nach Region verschiedene Netzwerke die Informationen zum Thema bereitstellen und nicht zuletzt hat auch jeder Betrieb eine eigene (Familien-)Geschichte für die eine bestimmte Unternehmensform günstiger sein kann, für die sich z. B. aufgrund der Lage oder anderer Faktoren die Investition in einen neuen Stall mehr lohnen würde, als die Einrichtung einer Senioren-Wohnanlage.

Im Folgenden werden die Aspekte dargestellt, die sich durch die Interview-Ergebnisse und Literaturrecherche als wichtig herauskristallisiert haben. Im darauffolgenden Kapitel (Kapitel 7) werden verschiedene Unternehmensformen anhand dieser Aspekte analysiert und die Höhe der benötigten Ressourcen bei unterschiedlichen Ausprägungen (z. B. benötigte Betreuungszeit für „nur Wohnen“ vs. „Wohnen + Service“) kalkuliert.

6.1 Ausbildung

Hat ein Familienmitglied eine Ausbildung im Pflegebereich kann dies einiges erleichtern und kann entscheidend für die Wahl des Angebots und dessen Tiefe sein. Es werden daher einige vorteilhafte Berufe aufgelistet und entsprechende Weiterbildungen beschrieben.

6.2 Standort

Vor- und Nachteile verschiedener Standorte werden erörtert und im Kontext unterschiedlichen Angebotsformen für Senioren-Wohnen betrachtet.

6.3 Größe der Einrichtung

Je nach Größe der Einrichtung werden mehr oder weniger Ressourcen benötigt und mehr oder weniger Einnahmen erzielt. In der beispielhaften Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung werden zwei verschieden große Wohnanlagen miteinander verglichen und die dafür benötigten Ressourcen dargestellt. U. a. wird analysiert bis zu welcher Größe eine Wohnanlage ohne Mitarbeiter zu führen ist.

6.4 Angebotsformen und -tiefe

Betrachtet werden folgende Angebotsformen:

- Servicewohnen – Hausmeistermodell
- Servicewohnen mit Ansprechpartner aber ohne eigene soziale Dienste
- Servicewohnen mit Ansprechpartner und eigener sozialer Dienste (in unterschiedlichem Umfang)

Die Angebotsformen Altenheim und Pflegeheim werden aufgrund zu großer Auflagen und Voraussetzungen nicht näher analysiert.

6.5 Bauliche Voraussetzungen

Eine genaue Kostenaufstellung kann hier aufgrund der vielen Faktoren nicht erfolgen, es werden aber Vorschriften der DIN-Normen zum barrierefreien Bauen dargestellt und Anforderungen an Wohnungsgrößen beschrieben.

6.6 Einnahmen

An dieser Stelle wird für jedes Angebot aufgeführt, welche Einnahmen mit diesem Modell zu erzielen sind.

6.7 Pflegestufen

Unterschiedliche Pflegestufen benötigen mehr Zeit- und/oder Personaleinsatz, es können aber auch höhere Pflegesätze erhoben werden. Welche Pflegestufen bei welchem Modell günstig sind und was dies für den Zeit- und Personaleinsatz bedeutet wird hier dargestellt.

6.8 Zeit und Kosten

Die Zeitaufwendung und damit verbundene Kosten für Betriebsmittel (Reinigungsmittel, etc.) für verschiedene Dienstleistungen wird mit Hilfe der KTBL-Datensammlungen kalkuliert. Da diese Datensammlungen aus den Jahren 1996 – 1998 stammen und die Kosten noch in Deutscher Mark (DM) angegeben sind werden sie zuerst auf das Preisniveau von 2013 und dann in Euro-Preise umgerechnet (berücksichtigt werden dabei 3 Dezimalen).
Die Umrechnung erfolgt mithilfe des Verbraucherpreisindexes, bei dem das Jahr 2010 als Basisjahr mit 100 % verwendet wird. Im Mai 2013 gibt das statistische Bundesamt einen Verbraucherpreisindex von 105,5 % an, der Jahresdurchschnitt 1996 liegt bei 81,6 %, 1997 bei 83,2 % und 1998 bei 84,0 %. [StBA 2013, S. 3 ff.]
Das Bundesfinanzministerium gibt einen unwiderruflichen Wechselkurs zwischen DM und Euro an, wonach 1 Euro 1,95583 DM entspricht. [BMFi 2013, S. 1]

6.9 Lohnkosten/ Mitarbeiter

Anhand üblicher Löhne werden die Lohnkosten für die anfallenden Arbeiten kalkuliert. In der Einkommensbeitragsrechnung wird unterschieden zwischen dem Einkommensbeitrag bei selbst erbrachter Arbeit und dem Einkommensbeitrag mit Angestellten. Diese Kosten werden in Bezug zur Zeitersparnis und den zusätzlich möglichen Angeboten gesetzt.

6.10 Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung

Anhand des Beispiels Claus Romer werden der Deckungs- und Einkommensbeitrag bei den unterschiedlichen Angeboten bei 6 und 12 Wohnungen berechnet.
Die Tilgung eines möglichen Kredits wird nicht berücksichtigt.

6.11 Fördermöglichkeiten

Im Bereich Diversifizierung in der Landwirtschaft gibt es Fördermöglichkeiten, auf die an dieser Stelle eingegangen wird.

6.12 Marketing

Verschiedene Marketinginstrumente werden dargestellt und deren Kosten abgeschätzt.

6.13 Potenzial von Kooperationen

Evtl. befindet/befinden sich in der Nachbarschaft eine/mehrere Familie/n die sich eine Kooperation oder Teilhabe im Projekt Senioren-Wohnen vorstellen könnten. An manchen Standorten gibt es auch Sozialträger die Senioren an Familien vermitteln und als Ansprechpartner fungieren. Die Möglichkeiten werden hier erläutert.

7 Analyse verschiedener Unternehmensformen

7.1 Vorüberlegungen

Die Einrichtung einer Senioren-Wohnanlage ist eine Entscheidung von großer Tragweite und muss gut durchdacht sein. Die baulichen Investitionen sind hoch und eignen sich schlecht für eine andere Nutzung außer der Vermietung. Durch Förderungen ist die bäuerliche Familie ggfls. über Jahre an die geplante Nutzung gebunden und muss langfristig planen. Steht die Hofnachfolge in den nächsten Jahren bevor müssen auch die geplanten Nachfolger in die Planung miteinbezogen werden.
Über die Art und das Ausmaß des Angebots muss sich die ganze Familie im Klaren sein und wissen, ob sich das geplante Angebot mit der Landwirtschaft und/oder anderen Verpflichtungen vereinen lässt.
Die Familie sollte sich auch fragen, ob sie die persönlichen Eigenschaften zur Arbeit mit Senioren erfüllt. Physische Gesundheit und Belastbarkeit, Freude und Geduld im Umgang mit älteren Menschen, Flexibilität, Ausdauer – um nur einige zu nennen – sind wichtige Voraussetzungen für eine Erwerbsdiversifizierung dieser Art. Desweiteren muss man sich fragen, ob man bereit ist rund um die Uhr auf Abruf zu stehen und wer im Krankheits- oder Urlaubsfall die Betreuung übernimmt. [BMLF 1999, S. 51 ff.]
Die Mitarbeit der Eltern kann eine große Hilfe sein und darüber entscheiden, ob man zusätzlich Angestellte benötigt oder nicht. Allerdings kann man je nach Alter der Eltern nicht auf Dauer mit deren Hilfe rechnen und sollte sie nicht zu langfristig einplanen.

Steht dem Senioren-Wohnen an sich nichts im Wege müssen die baulichen, finanziellen und rechtlichen Aspekte betrachtet werden. Eignen sich bestehende Gebäude für barrierefreie Wohnungen oder ist ein Neubau nötig? Wird dem Antrag für Umnutzung der bestehenden Gebäude statt gegeben? ist ein Bauplatz für einen Neubau vorhanden? Reicht die Wasser- und Abwasserversorgung? Wie viel Eigenkapital ist vorhanden und gewährt die Bank einen Kredit in ausreichender Höhe? Ist ein Kredit zum aktuellen Leitzins sinnvoll? Als Beispiel sei folgende Rechnung aufgeführt:

Die jährliche Rückzahlungsrate eines Kredites in Höhe von 150.000 €, bei einer Laufzeit von 15 Jahren und einem angenommenen Bauzins von 2,84 % beträgt 12.420,02 € (monatlich 1.024,37 €)[1].

Diesen Betrag muss die Einrichtung mindestens erwirtschaften, um schwarze Zahlen zu schreiben. Es kann daher entscheidend sein, ob die Familie noch eine weitere Einnahmequelle hat und so die Zeit der Kredittilgung überbrücken kann.

7.1.1 Ausbildung

Bestimmte Ausbildungen können von Vorteil und mitbestimmend für die Einrichtung einer Senioren-Wohnanlage sein. Neben betriebswirtschaftlichen Berufen sind v. a. Berufe im Bereich Pflege günstig, da das Angebotsspektrum der eigens erbrachten Dienstleistungen erweitert werden kann. Krankenpfleger/Innen sind z. B. berechtigt bestimmte Injektionen zu geben, für das sonst ein ambulanter Pflegedienst ins Haus kommen müsste. Durch entsprechendes Personal ist eine Ausbildung per se nicht nötig, eine eigene Ausbildung in passenden Berufen kann aber Personalkosten einsparen. Nachfolgende Tabelle (Tabelle 4) stellt einen Ausschnitt über vorteilhafte Berufe dar:

Tabelle 4: Ausgewählte, günstige Berufe im Bereich Senioren-Wohnen. [Agentur für Arbeit 2013]

Berufsbezeichnung	Beschreibung	Voraus-setzung	Dauer/ Kosten
Hauswirtschafter/In	Übernahme von hauswirtschaftlicher Versorgung und Betreuung von Personen.	keine	Dauer: 3 Jahre schulisch oder dual Kosten: evtl. Lehrmittel, Übernachtungskosten, o. ä.

[1] Berechnet nach der Formel: $R = S_O * (i * (1 + i)^n / (1+i)^n - 1)$; R = jährliche Annuität, S_O = Kreditsumme, i = Zinssatz, n = Laufzeit

Hauswirtschafts-meister/In (Weiterbildung)	siehe Hauswirtschaf-ter/In + Fach- und Führungsaufgaben	Ausbil-dung als Hauswirt schaf-ter/In + Berufser-fahrung	Dauer: Vollzeit 16 Mona-te, Teilzeit 2-3 Jahre Kosten: Lehrmittel, Prü-fungsgebühren, Über-nachtungskosten, o. ä.
Fachhauswirtschaf-ter/In (Weiterbildung)	Unterstützung hilfs- und pflegebedürfti-ger Menschen.	Ausbil-dung als Hauswirt schaf-ter/In + Berufser-fahrung	Dauer: Teilzeit 18-24 Monate Kosten: Lehrmittel, etc.
Altenpfleger/In	Betreuung und Pfle-ge hilfsbedürftiger, älterer Menschen.	i.d.R. mittlerer Bildung-sab-schluss	Dauer: Vollzeit 3 Jahre, Teilzeit 5 Jahre Kosten: evtl. Lehrgangs-, Prüfungsgebühren, o. ä.
Altenpflegehelfer/In	Unterstützung von Altenpfle-gern/Altenpflegerinn en.	i.d.R. mindes-tens Haupt-schulab-schluss	Dauer: i.d.R. 1 Jahr Kosten: evtl. Lehrgangs-kosten, Prüfungsgebüh-ren, o. ä.
Fachaltenpfleger/In - Geriatrie/ Rehabili-tation (Weiterbil-dung)	Grund-, Behand-lungspflege, Organi-sation, Verwaltung, Führungsaufgaben.	Gesund-heits- oder So-zialberuf	Dauer: Teilzeit 1-3 Jahre Kosten: Je nach Ausbil-dungsstätte verschieden

Pflegedienstleiter (Weiterbildung)	Leitung des gesamten Pflegedienstes.	Abschluss im Pflegebereich	Dauer: ca. 1 Jahr Kosten: Je nach Ausbildungsstätte verschieden
Gesundheits- und Krankenpfleger/In	Betreuung und Versorgung kranker und pflegebedürftiger Menschen.	i.d.R. mittlerer Berufsabschluss	Dauer: 3 Jahre Kosten: evt. Prüfungsgebühren, i.d.R. aber kostenfrei

7.1.2 Standort

Der Standort der geplanten Einrichtung muss genau betrachtet werden und hinsichtlich folgender Aspekte bedacht werden:

Tabelle 5: Vor- und Nachteile verschiedener Standorte.

Aspekt	Vorteile (+) und Nachteile (-)	Herausforderung (wenn nicht vorhanden)
Ärzte, Apotheken, Therapeuten, ambulanter Pflegedienst in der Nähe	+ schnelle Erreichbarkeit für Senioren + ambulanter Pflegedienst kann zusätzliche Leistungen erbringen + bietet den Senioren Sicherheit	• Sicherheit durch ständigen Fahrdienst anbieten • Kooperationen mit Pflegediensten die auch weitere Strecken fahren

Dorfmitte	+ Senioren haben mehr Freizeitmöglichkeiten + schnellere Erreichbarkeit von Läden, etc. + weniger auf öffentliche Verkehrsmittel/Fahrdienste angewiesen - evtl. weniger Ruhe - evtl. eingeschränktere Baumöglichkeiten	• schalldichte Fenster • blickdichter Garten/ Balkone • Umbau, statt Neubau
Einöde	+ Ruhe + evtl. bessere Baumöglichkeiten - weniger Infrastruktur - weite Wege - Senioren fühlen sich evtl. nicht so sicher wie in Arztnähe	• Fahrdienst anbieten • Freizeitangebote anbieten • Kooperationen mit Dienstleistern die regelmäßig ins Haus kommen (Frisör, Fußpflege, etc.)
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	+ Senioren sind mobiler + Marketingaspekt	• Fahrdienst anbieten
Freizeitmöglichkeiten	+ Freizeitangebote + Marketingaspekt	• Spielenachmittage anbieten • Ausfahrten organisieren
Konkurrenz	- evtl. Kampf um Kunden + Kooperationsmöglichkeiten	• Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten • Kooperationen nutzen

7.1.3 Größe der Einrichtung

Welche Anzahl an Wohnungen für eine Senioren-Wohnanlage am besten ist hängt von den baulichen und finanziellen Voraussetzungen ab. Werden nur Hausmeisterdienste erbracht, steigen die zusätzlichen Zeitkosten nur in geringem Maße mit einer höheren Anzahl an Wohnungen. Die Baukosten erhöhen sich zwar mit jeder zusätzli-

chen Wohnung, die Mieteinnahmen aber gleichermaßen. Bei einem weniger attraktiven Standort, z. B. sehr abgelegen, kann es allerdings passieren, dass einige der Wohnungen leer stehen.
Bei den Modellen mit einem Angebot an Serviceleistungen können diese nur bis zu einer gewissen Anzahl an zu betreuenden Personen selbst erbracht werden. Ab einer gewissen Größe werden Mitarbeiter nötig, deren Kosten kalkuliert werden müssen, ob sich die zusätzlichen Mehreinnahmen auch noch mit anfälligen Lohnkosten rechnen.
Dies alles gilt es zu bedenken, um abschätzen zu können wann eine Wohnanlage mehr einbringt, als dass sie kostet.

7.1.4 Grundannahme

Um die Analyse übersichtlich zu gestalten wird davon ausgegangen, dass die Unternehmung des Senioren-Wohnens von einer Person des Haushalts geführt wird, diese keiner anderen Arbeit nachgeht und andere Haushaltsmitglieder nicht oder nur unterstützend miteinbezogen sind. Diese Person besitzt keine Ausbildung in einem der oben aufgeführten Bereiche, kümmert sich aber gerne um andere und hat Freude an der Hausarbeit.
Um die Analyse durch Rechnungsbeispiele zu stützen, wird hierfür das Beispiel Claus Romer verwendet. Es ist allerdings nur *eine* Wohnanlage von vielen möglichen Varianten und soll der Veranschaulichung dienen. Viele Faktoren spielen bei der Einrichtung einer Senioren-Wohnanlage mit und die Baukosten, laufenden/ variablen Kosten und Erlöse können sehr unterschiedlich ausfallen.

7.2 Angebotsform Servicewohnen – Hausmeistermodell

7.2.1 Bauliche Anforderungen

Neben der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes[1] (Vorgaben zu Abstandsflächen, Brandschutz, etc.) gibt es zwei DIN-Normen zu baulichen Anforderungen von Betreutem Wohnen. Zum einen die DIN-Norm 18024-1/2, die u. a. Regelungen zu Straßen, Plätzen, Wegen und öffentlichen Gebäuden enthält, zum anderen die DIN-Norm 18025-1/2 die Vorschriften und Empfehlungen zur Gestaltung von barrierefrei-

[1] Z. B. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). [LBO]

en und rollstuhlgerechten Wohnungen vorgibt. Die für Servicewohnen relevanten Vorschriften werden im Folgenden in Auszügen dargestellt (Tabelle 6):

Tabelle 6: Auszüge aus der DIN-Norm 18025-1/2 für barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen. [DIN 18025-1/2]

	Barrierefreie Wohnungen	**Rollstuhlgerechte Wohnungen**
Bewegungsflächen	Mindestens 150 cm breit und 150 cm tief vor Fahrschachttüren, auf dem Freisitz, am Anfang und am Ende einer Rampe.	Wie barrierefrei nur in jedem Raum als Wendemöglichkeit, im Bad und keine ausschließlich vor-/ rückwärtsfahrend nutzbaren Räume.
Türen	Innerhalb der Wohnungen 80 cm Breite, Eingangstüren 90 cm Breite.	Alle Türen 90 cm Breite.
Stufenlos, Rampen	Stufenlose Erreichbarkeit oder Rampen mit beidseitigen Handläufen und maximal 6 % Steigung.	Empfehlung: Alles sollte stufenlos erreichbar sein.
Aufzug	Möglichkeit des Einbaus eines Aufzugs in mehrgeschossigen Gebäuden.	Aufzugpflicht für Nicht-EG-Wohnungen.
Küche	Arbeitshöhe an Herd, Arbeitsplatte und Spüle entsprechend Behinderung montiert.	Uneingeschränkte Unterfahrbarkeit von Herd, Arbeitsplatte und Spüle.
Bad	Duschplatz stufenlos begehbar. Beinfreiheit unter dem Waschtisch mit Unterputz- oder Flachaufputzsyphon.	Rollstuhlbefahrbarer Duschplatz, Möglichkeit eines nachträglichen Aufstellens einer mit Lifter unterfahrbaren Wanne.

PKW-Stellplatz	Ein Teil der Stellplätze 150 cm tiefe Bewegungsfläche entlang der PKW-Längsseite.	1 wettergeschützter Stellplatz je Garage oder Wohnung. Zusätzlicher Rollstuhlabstellplatz.
Technische Ausführung	Rutschfeste Bodenbeläge, Beheizung ganzjährig möglich	Rollstuhlgeeignete Bodenbeläge

Das Hessische Sozialministerium (HSM) gibt für die Wohnungsgröße eine durchschnittliche Quadratmeterzahl von 40 – 45 m² für einen Ein-Personen-Haushalt, bzw. 50 – 57 m² für einen Zwei-Personen-Haushalt an. Als Mindestausstattung wird ein Vorraum, Küche, Wohn- und separater Schlafraum, sowie Bad, WC, Abstellraum und Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia) genannt. Die Wohnungen sollen Sicherheit bieten und neben einbruchsicheren Fenstern im Erdgeschoss über eine Notrufanlage verfügen. Die Wohnanlage sollte außerdem über gemeinschaftliche Räume verfügen, etwa einen Gemeinschaftsraum oder ein Büro das als Informations- und Kommunikationszentrum dienen kann. [HSM 2004, S. 6]
Von Vorteil kann ein Wäscheraum mit gemeinschaftlich nutzbarer Waschmaschine, einem Trockner und Trockenständern sein. Die Senioren können sich so eine eigene Waschmaschine ersparen, was einen Vorteil im Marketing bringen kann.

7.2.2 Einnahmen/ Preise

Die Einnahmen belaufen sich beim Hausmeistermodell auf die Miete und ggfls. eine Pauschale für Hausmeisterdienste und die Reinigung des Flures und Treppenhauses. Die Miete kann je nach Standort unterschiedlich sein und sollte sich an den üblichen Mietpreisen orientieren. Für nachfolgende Kalkulation wird das Beispiel Claus Romer mit einem Mietpreis von 6 € pro Quadratmeter verwendet. Die Hausmeisterdienste sind bereits inbegriffen.

7.2.3 Pflegestufen

Das Angebot Servicewohnen – Hausmeistermodell eignet sich am besten für noch rüstige Senioren die im Alltag mehr Sicherheit haben möchten, sonst aber noch (so gut wie) alles selbst erledigen können. Auch für Menschen die eine Pflegestufe haben ist dieses Angebot denkbar, vorausgesetzt sie sind in der Lage einen ambulan-

ten Pflegedienst zu organisieren, bzw. haben Verwandte/ Bekannte in der Nähe die sich um die zu pflegende Person kümmern.

7.2.4 Zeit und Kosten – Reinigung, Hausmeisterdienste, Notrufservice

Reinigung:

Zu reinigen sind alle Bereiche außerhalb der Wohnungen, also Flure, Treppen, Fenster und evtl. Möbeloberflächen. Üblicherweise wird die Unterhaltsreinigung[1] 1x pro Woche, die Grundreinigung[2] ca. 2x pro Jahr durchgeführt. Die Datensammlung „Raumreinigung und Raumpflege“ des Kuratoriums für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (KTBL) gibt für verschiedene Reinigungsarbeiten die benötigte Arbeitszeit in Arbeitskraft-Minuten (AKmin) und die damit verbundenen Kosten für Betriebsstoffe wie Reinigungsmittel, etc. an. [KTBL 1997, S. 50 ff.] Folgende Kalkulation gibt die benötigten Arbeitszeiten und Kosten für 10 m² an (Tabelle 7):

Tabelle 7: Wöchentlicher Arbeitszeitbedarf und Kosten für 10 m² - Unterhaltsreinigung. [KTBL 1997, S. 56 f.]

Bezeichnung	Größe	Einheit	Vorgang	Zeit (AK-min)	Kosten (€)
Diele 1. Teil, 10 m²					
Deckenleuchte	1,00	Stück	staubwischen	4,6	-
			feuchtreinigen	4,6	0,013
Fenster	1,40	m²	reinigen	17,3	0,804
Fußboden	9,40	m²	kehren	1,7	-
			feuchtwischen	1,2	0,602
			nasswischen	6,1	0,078
Fußleisten	5,80	m	absaugen	6,0	0,013
Summe				**41,5**	**1,510**

[1] Unterhaltsreinigungen dienen dem laufenden Unterhalt, darunter fallen Reinigungsarbeiten wie nass wischen, kehren o. ä. [KTBL 1997, S. 9]

[2] Grundreinigungen werden seltener durch geführt und sind umfangreicher als die Unterhaltsreinigung. Darunter fallen u. a. Arbeiten wie das Polieren des Fußbodens oder Shampoonieren des Teppichs. [KTBL 1997, S. 9]

Diele 2. Teil, 10 m²					
Möbeloberfläche	5,20	m²	staubwischen	7,3	-
(frei + unterstellt)			feuchtreinigen	9,1	0,350
Tür, Türrahmen	1,00	Stück	feuchtreinigen	6,8	0,058
Summe				**23,2**	**0,408**
Treppe, 16 Stufen					
Deckleuchte	1	Stück	staubwischen	4,6	-
			feuchtreinigen	4,6	0,013
Treppe	1	Stück	kehren	35,5	-
			feuchtwischen	124,5	1,491
Summe				**169,2**	**1,504**

Im Falle des Beispiels Claus Romer sind wöchentlich ca. 75 m² Flur und 1 Treppe zu reinigen[1]. In Tabelle 7 werden pro 10 m² 1 Türe und einige Möbel angenommen, da mir dies auf 2 Etagen aber zu viel erscheint, erfolgt die Umrechnung auf 75 m² wie folgt (Tabelle 8):

Tabelle 8: Wöchentlicher Arbeitszeitbedarf und Kosten für 75 m² auf 2 Ebenen – Unterhaltsreinigung.

Bezeichnung	Zeit (AKmin)	Kosten (€)
7,5x Diele 1. Teil	311,25	11,325
2x Diele 2. Teil	46,4	0,816
1x Treppe, 16 Stufen	169,2	1,504
Summe	**526,85 AKmin. = 8 Stunden und 47 Minuten**	**13,645**

Pro Monat ergibt sich für die Unterhaltsreinigung ein Arbeitszeitbedarf von etwa 35 Stunden und Kosten von 13,65 € – vorausgesetzt die Fenster werden wöchentlich geputzt. Erfolgt dies nur 1x pro Monat können 3x 17,3 min., also 52 Minuten und 2,41 € abgezogen werden. Pro Monat bedeutet dies folglich ein Arbeitszeitbedarf von 34 Stunden und 8 Minuten und Kosten von 11,23 € (Unterhaltsreinigung).

[1] Bei einer Gesamtfläche von 430 m² abzüglich der Wohnungen von 2x 91,2 m², 2x 53,6 m² und 2x 32,1 m² auf zwei Ebenen.

Bei der Grundreinigung fallen durch Arbeiten wie Scheuern der Treppe ca. 2 Stunden mehr Arbeit und 0,93 € mehr Kosten an [KTBL 1997, S. 50 f.], dies geschieht aber maximal 2x pro Jahr. Rechnet man zwei zusätzliche Grundreinigungen pro Jahr auf 12 Monate um, ergibt sich ein monatliches Plus von 20 Minuten und 0,15 €.

Der monatliche Arbeitszeitbedarf für die Reinigung der Flure und des Treppenhauses bei 75 m² auf zwei Ebenen liegt somit bei etwa 34 Stunden und 30 Minuten und Kosten von 11,38 € (Fenster 1x pro Monat, Grundreinigung 2x pro Jahr).

Hausmeisterdienste:

Kleine Reparaturen fallen unregelmäßig an und variieren in ihrem zeitlichen Ausmaß. Gartenarbeiten fallen regelmäßig an und können je nach Größe und Art des Gartens mehr oder weniger umfangreich sein. Eine Kalkulation ist daher recht schwer und es können nur grobe Schätzwerte angenommen werden. Für Reparaturen und monatliches Rasenmähen werden insgesamt 5 Stunden pro Monat veranschlagt. Die Kosten sind in den Instandhaltungskosten berücksichtigt (1 % des Anlagenwerts für das Gebäude, 2 % des Anlagenwerts für die Einrichtung).

Notrufservice:

Servicewohnen zeichnet sich durch sicheres Wohnen aus und sollte daher in jeder Wohnung mit einer Notrufanlage ausgestattet sein. Betreut man diese Anlage selbst bedeutet dies, dass man rund um die Uhr erreichbar sein muss und im Notfall reagieren kann. Im Urlaub, Krankheit oder anderen Verhinderungsfällen muss eine Vertretung beschäftigt werden, die ebenfalls richtig reagieren kann.

Die andere Möglichkeit ist, dass die Notrufanlage direkt von einem ambulanten Pflegedienst betreut wird und jeder Bewohner selbst entscheiden kann, ob er diesen Service in Anspruch nehmen möchte. Dies kostet meist eine monatliche Gebühr, die der Bewohner direkt beim ambulanten Pflegedienst entrichten muss.

Kosten entstehen neben der Notrufanlage selbst keine weiteren. Die Notrufanlage ist im Kostenpunkt „Ausstattung“ inbegriffen.

7.2.5 Lohnkosten/ Mitarbeiter

Aufgrund des geringen Zeitbedarfs für die anfallenden Arbeiten ist es wahrscheinlich nicht nötig Mitarbeiter einzustellen (Grundannahme: eine Person kümmert sich

hauptberuflich um die Wohnanlage). In bestimmten Situationen wie Urlaub, Krankheit oder anderen Verhinderungsfällen kann dies aber dennoch nötig werden, daher sind folgend die Lohnkosten für Mitarbeiter, bzw. die Entlohnung für die eigens erbrachte Arbeit aufgeführt:

Die anfallenden Arbeiten sind gering und beziehen sich auf Hausmeisterdienste und in den meisten Fällen auf die Reinigung des Treppenhauses, der Gänge und ggfls. der gemeinschaftliche nutzbaren Räume. Angestellte Personen die regelmäßig ins Haus kommen können daher eine Reinigungskraft und ein Hausmeister für kleine Reparaturen und Gartenarbeiten sein. Das Angestelltenverhältnis kann auf Minijob-Basis (bis 450 € pro Monat) sein oder man beauftragt selbstständige Dienstleister.

Reinigung:

Die Reinigung erfolgt in den meisten Fällen 1x pro Woche und nimmt je nach Größe, Erreichbarkeit und Verschmutzungsgrad der zu reinigenden Flächen unterschiedlich viel Zeit in Anspruch.

Für eine Fläche von 10 m² benötigt eine Reinigungskraft nach Daten des KTBL knapp 4 Stunden pro Woche (mit Treppe) und somit 16 Stunden pro Monat.

Der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks gibt in Tarifgruppe 1[1] einen Mindestlohn von 9 € pro Stunde in den alten Bundesländern, bzw. 7,56 € in den neuen Bundesländern an. [GRH 2011a, § 3]

Bei einem Stundenlohn von 10 € und 16 Stunden monatlicher Arbeitszeit beträgt der Monatslohn 160 €, somit kann die Reinigungskraft als 450 Euro-Kraft (Minijob) eingestellt werden. Die Lohnnebenkosten bei einem Minijob betragen 30 % auf den Gesamtlohn [BMAS 2013], womit die Reinigungskraft 208 € pro Monat kosten würde. (Abweichende Kosten bei selbstständigen Dienstleistern, je nach deren Preisliste.)

Im Beispiel Claus Romer wurde ein monatlicher Arbeitszeitbedarf von 34,5 Stunden errechnet. Bei einem Monatslohn von 10 € pro Stunde beträgt der Monatslohn 340,50 €, was noch unter der Minijob-Grenze liegt.

Inklusive der Lohnnebenkosten von 30 % kostet die Reinigungskraft für eine Fläche von 75 m² 442,65 € pro Monat[2].

[1] siehe Rahmentarifvertrag für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung [GRH 2011b]
[2] Hierbei nicht berücksichtigt sind die Kosten für Reinigungsmittel und –geräte.

Hausmeister:

Hausmeisterdienste können z. B. auch Rentner oder Studenten erledigen, was den Vorteil hat, dass die Arbeiten meist flexibel erledigt werden können und die Lohnkosten gering bleiben.

Bei einem angenommenen Stundenlohn von 10 – 15 € (leichte/schwere Arbeiten) und einem Arbeitszeitbedarf von 5 Stunden pro Monat bei einer Wohnanlage von 6 Wohnungen errechnet sich ein Monatslohn von 50 – 75 €. Zuzüglich den Abgaben von 30 % kostet ein Hausmeister in diesem Arbeitsumfang 65 – 97,5 € pro Monat[1]. (Abweichende Kosten bei selbstständigen Dienstleistern, je nach deren Preisliste.)

Notrufservice:

Wird die Notrufanlage selbst betreut kann sich dies im Mietpreis als Servicepauschale wiederspiegeln (Beispielrechnung dazu siehe Kapitel 7.3, S. 6.31 ff.).

Die übliche Regelung beim Hausmeisterangebot wird aufgrund der meist noch rüstigen Senioren aber die freiwillige Nutzung des Notrufservice sein und bei Bedarf direkt an einen ambulanten Pflegedienst gehen.

7.2.6 Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung

Anhand des Beispiels 1 „Claus Romer“ werden folgend die Kosten und Erlöse einer Wohnanlage für 6 mit einer Anlage für 12 Personen verglichen (Bauplatzkosten wurden vernachlässigt):

[1] Hierbei nicht berücksichtigt sind Kosten für Gartengeräte, Saatgut, o. ä.

Kostenberechnung der Wohnanlage:

Tabelle 9: Kostenberechnung einer Wohnanlage (Neubau) für 6 (430 m² auf zwei Etagen), bzw. 12 (860 m² auf drei Etagen) barrierefreie Wohnungen. [Claus Romer 2010a] Die Auflistung für 12 Wohnungen ist angelehnt an die Kalkulation für 6 Wohnungen und mithilfe der BKI-Tabellen (Baukosteninformationszentrum) für Personal- und Altenwohnungen kalkuliert. [BKI 2011, S. 152 f.]

Leistungsbereich	Einheits-preis/ m² (€)	Menge: 6 Wohnungen	Menge: 12 Wohnungen	Kosten: 6 Wohnungen (€)	Kosten: 12 Wohnungen (€)
Herrichten	22.191	1	1	22.191	22.191
Herrichten und Erschließen					
Baustelleneinrichtung	6000	1	1	6.000	6.000
Gründung	185	216 m²	287 m²	39.960	53.095
Gebäudehülle/ Oberbau[1]					
Außenwände	375	439 m²	878 m²	164.625	329.250
Innenwände	177	382 m²	764 m²	67.614	135.228
Decken	212	430 m²	860 m²	91.160	182.320
Dach[2]	230	250 m²	334 m²	57.498	76.820
Baukonstruktive Einbauten	49	430 m²	860 m²	21.070	42.140
Sonstiges	39	430 m²	860 m²	16.770	33.540
Installation					
Abwasser- und Wasseranlagen	71	430 m²	860 m²	30.530	61.060
Wärmeversorgung	42	430 m²	860 m²	18.060	36.120
Lufttechnische Anlagen	23	430 m²	860 m²	9.890	19.780
Starkstromanlagen	41	430 m²	860 m²	17.630	35.260
IT-Anlagen	21	430 m²	860 m²	9.030	18.060

[1] Die anteiligen Quadratmeter wurden von 6 auf 12 Wohnungen per Dreisatz kalkuliert. Bsp.: 430 m² entsprechen 382 m² Innenwänden, dann entsprechen 860 m², 764 m² Innenwände.
[2] Die Dachfläche wurde anteilig nach Etagengröße kalkuliert: 430 / 2 = 215 m² pro Etage, 215 m² entsprechen 250 m² Dach; 860 / 3 = 287 m² pro Etage, 287 m² entsprechen 334 m² Dach (ebenso Außenanlagen).

Nutzungsspez. Anlagen	64	430 m²	860 m²	27.520	55.040
Außenanlagen	82	600 m²	800 m²	49.408	65.600
Ausstattung	105	430 m²	860 m²	45.150	90.300
Architekten und Ingenieurleistungen	31.000	1	1	31.000	31.000
Baugenehmigung, Vermessung	8.000	1	1	8.000	8.000
Sonstige Baunebenkosten	15.000	1	1	15.000	15.000
Gesamtkosten				**748.106**	**1.315.804**

Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung:

Tabelle 10: Deckungsbeitragsrechnung bei 6 und 12 Wohnungen (netto = brutto). [Claus Romer 2009/2010]

	Anzahl Betten	Größe (m²)	Preis/Monat (€)	Monate	Erlös (€)	Gesamt (€)
Mieteinnahmen (Warmmiete): 6 € pro m²						
Wohnung 1	2	91,20	547,20	12	6.566	**25.472**
Wohnung 2	2	91,20	547,20	12	6.566	
Wohnung 3	1	53,60	321,60	12	3.859	
Wohnung 4	1	53,60	321,60	12	3.859	
Wohnung 5	1	32,10	192,60	12	2.311	
Wohnung 6	1	32,10	192,60	12	2.311	
Variable Kosten: 1 € pro m²						
Strom, Wasser, Heizung		353,80	353,80	12	4.246 (Kosten)	**4.383**
Reinigungsmittel			11,38	12	136,56	
Deckungsbeitrag bei 6 Wohnungen						**21.089**
Deckungsbeitrag bei 12 Wohnungen						**42.178**

Tabelle 11: Feste Kosten. [Claus Romer 2009/2010]

	AfA	Instant-haltung	Kosten 6 Wohnungen (€)	Kosten 12 Wohnungen (€)
Anschaffungswert 703.001 €	3,00 %	1,00 %	28.120	-
Ausstattung 45.105 €	8,00 %	2,00 %	4.511	-
Anschaffungswert 1.225.504 €	3,00 %	1,00 %	-	49.020
Ausstattung 90.300 €	8,00 %	2,00 %	-	9.030
Versicherung			1000	1000
Werbung			250	250
Gebühren, Beiträge			100	100
Löhne Reinigung (75 m² = 442,65 €/ Monat)			4.883	9.766
Löhne Hausmeisterdienste (70 €/ Monat/ 6 Wohnungen)			840	1.680
Gesamt mit Mitarbeiter (übernehmen gesamte Arbeit)			**39.704**	**70.846**
Gesamt ohne Mitarbeiter			**33.981**	**59.400**

Einkommensbeitrag bei 6 Wohnungen (Mitarbeiter)	**- 18.615**
Einkommensbeitrag bei 6 Wohnungen (Eigenleistung)	**- 12.892**
Einkommensbeitrag bei 12 Wohnungen (Mitarbeiter)	**- 28.668**
Einkommensbeitrag bei 12 Wohnungen (Eigenleistung)	**- 17.222**

Die Einkommensbeitragsrechnung ergab weder bei 6, noch bei 12 Wohnungen einen positiven Einkommensbeitrag. Betrachtet man das Ergebnis ohne die Abschreibungen und ohne Mitarbeiter ergibt sich bei 6 Wohnungen ein Einkommensbeitrag von 11.806 €, bei 12 Wohnungen ein Einkommensbeitrag von 26.767 €. Die Anlage rentiert sich also erst nach gut 33 Jahren. Mitarbeiter sollten in beiden Fällen vermieden werden, da dies den geringen Einkommensbeitrag noch mehr vermindert.

7.3 Angebotsform Servicewohnen mit Ansprechpartner aber ohne eigene soziale Dienste

7.3.1 Bauliche Anforderungen

Die baulichen Anforderungen unterscheiden sich bei diesem Modell nicht von denen des Hausmeistermodells (siehe Kapitel 7.2.1, S. 52 ff.).

7.3.2 Einnahmen/ Preise

Neben den Mieteinnahmen und ggfls. einer Pauschale für Hausmeisterdienste (vgl Kapitel 7.2.2, S. 54) kann eine Servicegebühr für die Vermittlung und Organisation externer Dienstleister erhoben werden. Die kann entweder im Mietpreis direkt enthalten sein, als monatliche Pauschale gezahlt oder je nach tatsächlich vermittelten Dienstleistungen abgerechnet werden. Jedes Modell hat seine Vor- und Nachteile: Ist die Gebühr im Mietpreis enthalten schreckt dies vielleicht Mieter ab, die (noch) keine externen Serviceleistungen benötigen. Wie bei der monatlichen Pauschale auch, kann der Vermieter aber mit regelmäßigen Einkünften rechnen und besser planen. Wird je nach vermittelter Dienstleistung eine Gebühr erhoben (anteilig am Gesamtpreis oder pauschal) können höhere Einnahmen entstehen, der Verwaltungsaufwand steigt aber gleichfalls. Auch könnte es dazu führen, dass die Mieter weniger Dienstleistungen in Anspruch nehmen und die Einnahmen wiederum sinken.
Es muss daher klar sein, welche Zielgruppe angesprochen werden soll, wie viel Zeit investiert werden kann und welche Variante (bessere/schlechtere Planungsmöglichkeit) persönlich mehr zusagt.

7.3.3 Pflegestufen

Dieses Modell ist für Menschen mit den Pflegestufen 1 und 2 geeignet, da diese Menschen laut SGB XI § 15 täglich 1-3x Hilfe bei der Ernährung, Körperpflege und/oder Mobilität benötigen. Ambulante Pflegedienste können diesen Pflegeumfang gut bewältigen, während die häusliche Pflege bei Pflegestufe 3 ohne eine noch rüstige Person, die mit der pflegebedürftigen Person wohnt, schwierig wird. Pflegebedürftige Personen der Stufe 3 benötigen laut o. g. Gesetz rund um die Uhr Hilfe und sind daher in Pflegeheimen besser untergebracht.

Es besteht aber die Möglichkeit, dass eine Person mit Pflegestufe 3 zusammen mit einer noch rüstigen Person in der Wohnanlage wohnt und diese (teilweise) die Pflege übernimmt.

7.3.4 Zeit und Kosten – Reinigung, Hausmeisterdienste, Notrufservice, Vermittlungsdienste

Die Zeiten und Kosten für Reinigungs-, Hausmeisterdienste und Notrufservice sind analog zu den kalkulierten Zeiten aus dem Hausmeistermodell in (Kapitel 7.2.4 S. 55 ff.).

Vermittlung von Dienstleistungen:

Je nachdem welches Alter und welche Pflegestufe die Senioren haben, werden mehr oder weniger Vermittlungsdienste anfallen. Übliche ambulante Pflegedienste die täglich ins Haus kommen, müssen nicht jeden Tag extra angerufen werden und kosten nur in der Planungsphase der Wohnanlage Zeit, da geeignete Dienstleister gefunden und ggfls. vertragliche Regelungen abgesprochen werden müssen.
Weitere Dienstleister können Friseure/Friseurinnen oder Nagelpfleger/Innen sein, die je nach Bedarf bestellt werden. Dies erfordert kaum Zeit, da es sich lediglich um einen kurzen Telefonanruf handelt.
Es erscheint mir daher realistisch bei 6 – 12 Wohnungen einen Zeitbedarf von wöchentlich einer Stunde zu veranschlagen (vorausgesetzt die Dienstleister rechnen die Kosten direkt mit den Mietern ab).
Da die Anfahrtskosten der Dienstleister meist im Preis inbegriffen sind, entstehen keine weiteren Kosten.

7.3.5 Lohnkosten/ Mitarbeiter

Die Reinigungs- und Hausmeisterkosten sind analog zu denen im Hausmeistermodell (Kapitel 7.2.5, S. 57 ff.).
Was bei diesem Modell hinzukommt ist die Organisation von externen Dienstleistungen. Bei kleineren Wohnanlagen ist der Zeitaufwand sehr gering und es lohnt sich nicht extra dafür Mitarbeiter einzustellen. Dazu kommt, dass es für die Bewohner ein Vorteil sein kann wenn sie zu möglichst vielen Zeiten anrufen können und nicht nur –

wie es im Falle einer Arbeitskraft wahrscheinlich der Fall wäre – zu wenigen, festgelegten Zeiten.

7.3.6 Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung

Angenommen wird wieder das Beispiel Claus Romer aus Kapitel 7.2.6 (S. 59 ff.). Der errechnete Einkommensbeitrag liegt hier bei 6 Wohnung bei – 84.859 €, bzw. bei 12 Wohnungen bei – 143.110 €. Claus Romer verrechnet eine monatliche Betreuungspauschale von 55 € pro Person, die hier als Pauschale für die Organisation externer Dienstleister angenommen wird. Die Einkommensbeitragsrechnung sieht demnach wie folgt aus:

Tabelle 12: Deckungsbeitragsrechnung mit Betreuungspauschale bei 6 und 12 Wohnungen (netto = brutto). [Claus Romer 2009/2010]

	Anzahl Betten	Größe (m²)	Preis/Monat (€)	Monate	Erlös (€)	Gesamt (€)
Mieteinnahmen (Warmmiete): 6 € pro m²						
Wohnung 1	2	91,20	547,20	12	7.886	**30.752**
Wohnung 2	2	91,20	547,20	12	7.886	
Wohnung 3	1	53,60	321,60	12	4.519	
Wohnung 4	1	53,60	321,60	12	4.519	
Wohnung 5	1	32,10	192,60	12	2.971	
Wohnung 6	1	32,10	192,60	12	2.971	
Betreuungspauschale	8			12	440	
Variable Kosten: 1 € pro m²						
Strom, Wasser, Heizung		353,80	353,80	12	4.246 (Kosten)	**4.383**
Reinigungsmittel			11,38	12	136,56	
Deckungsbeitrag bei 6 Wohnungen						**26.369**
Deckungsbeitrag bei 12 Wohnungen (2x 6 Wohnungen)						**52.738**

Die festen Kosten aus Abschreibungen, etc. ohne Mitarbeiter betragen bei 6 Wohnungen 33.981 €, bei 12 Wohnungen 59.400 € womit sich folgender Einkommensbeitrag ergibt:

Einkommensbeitrag bei 6 Wohnungen	**- 7.612**
Einkommensbeitrag bei 12 Wohnungen	**- 6.662**

Vergleich man diese Zahlen mit denen des Hausmeistermodells zeigt sich eine leichte Erhöhung des Einkommensbeitrags: Bei 6 Wohnungen + 5.280 €, bei 12 Wohnungen + 10.560 €. Sobald die Wohnanlage abgeschrieben ist und die Abschreibungen nicht mehr berücksichtigt werden müssen wird bei 6 Wohnungen ein Einkommensbeitrag von 17.086 €, bzw. bei 12 Wohnungen ein Einkommensbeitrag von 37.327 € erzielt.
Auf Mitarbeiter sollte auch bei diesem Modell zumindest am Anfang verzichtet werden, da der Einkommensbeitrag bis das Gebäude voll abgeschrieben ist zu niedrig ist.

7.4 Angebotsform Servicewohnen mit Ansprechpartner und eigener sozialer Dienste

7.4.1 Bauliche Anforderungen

Die baulichen Anforderungen sind analog zum Hausmeistermodell (Kapitel 7.2.1, S. 52 ff.), wobei hier je nach Tiefe des Angebots noch Räume wie eine Küche, ein Speisesaal und eine größere Waschküche hinzu kommen.

Die **Küche** muss mit Kühl- und Gefrierschränken mit ablesbarer Temperatur oder einem Temperaturschreiber ausgestattet sein, da die Temperatur dokumentiert und ggfls. Kontrolleuren der Lebensmittelaufsicht vorgelegt werden muss. Da regelmäßig Rückstellproben der Speisen genommen werden müssen, muss genügend Platz zum Lagern (Tiefkühlung) dieser Proben vorhanden sein. (Vgl. Kapitel 4.5.5, S. 55 f.).

Der **Speisesaal** sollte behindertengerecht sein, d. h. es sollte genügend Platz zum Befahren mit Rollstühlen geben und entweder ebenerdig liegen oder mit einem Aufzug erreichbar sein.

Eine gut ausgestattete **Waschküche** mit ausreichend Platz zum Trocknen der Wäsche erleichtert das eigene Arbeiten. Waschmaschinen mit großem Fassungsvermögen ermöglichen einen größeren Durchsatz und sparen Zeit, Gleiches gilt für Wä-

schetrockner. Eine Wäschemangel kann Zeit beim Bügeln sparen, Zeit die man z. B. für weitere Angebote nutzen kann.
Die Anschaffungskosten sind hoch und können abschrecken, sollten jedoch mit der Zeitersparnis und den damit verbunden anderen möglichen Arbeiten abgeglichen werden. Folgend einige Preisbeispiele für beschriebene Geräte:

Tabelle 13: Aktuelle Preisliste Ausstattung Waschküche [Amazon 2013]

Waschmaschine, 11 kg Fassungsvermögen	ca. 900 – 1.000 €
Trockner, 9 kg Fassungsvermögen	ca. 700 – 1.000 €
Wäschemangel	ca. 500 – 2.000 €

7.4.2 Einnahmen/ Preise

Das übliche Modell bei diesem Angebot enthält den Grund- und Wahlservicevertrag. Um nicht unter das Heimgesetz zu fallen ist es wichtig, dass die Wahlleistungen optional in Anspruch genommen werden können.

Unter den **Grundservice** fallen die Mietkosten und eine Servicepauschale für die Bereitstellung der Wahlleistungen, einen Notrufservice und Hausmeisterdienste inklusive Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Räume und Flure. Die Einnahmen gestalten sich analog zu den beiden oben beschriebenen Modellen.

Die **Wahlleistungen** können mehr oder weniger umfassend ausfallen und müssen nicht zwingend alle selbst erbracht werden. Für manche Pflegearbeiten, z. B. bestimmte Injektionen, muss ohnehin ein Pflegedienst ins Haus kommen, es sei denn es ist eine entsprechende Pflegekraft im Haus beschäftigt. Folgende Tabelle stellt einen Überblick über mögliche Wahlleistungen im hauswirtschaftlichen Bereich dar und gibt die Preise von den Wohnanlagen Claus Romer und Obere Hofmark an:

Tabelle 14: Wahlleistungen und Preise von den Anlagen Claus Romer und Obere Hofmark. [Claus Romer 2010b, Obere Hofmark 2013]

	Leistung	Preis
Claus Romer	Wohnungsreinigung	18 € / Stunde
	Wäscheversorgung	18€ / Stunde
	Hilfe bei Familienfeiern	18 € / Stunde
	Reparaturen	18 € / Stunde
	Umzugshilfe	18 € / Stunde
	Telefonanschluss	Standard-/ Senioren-Apparat: 8-10 € / Monat
	Frühstück	2,80 €
	Mittagessen	5,90 €
	Nachmittagskaffee	2,50 €
	Kaffee	1,10 €
	Kuchen	1,40 €
	Abendessen	4,00 €
Obere Hofmark	Wäschepflege	120,00 € / Monat
	Reinigung (täglich Sichtreinigung, wöchentlich Grundreinigung)	180 € / Monat
	Vollpension (Frühstück, Mittagessen, Kaffee und Kuchen, Abendessen)	400,00 €
	Einzelnes Mittagessen	7,50 € / Essen

Ambulante Pflegedienste rechnen je nach erbrachten Pflegeleistungen ab, der ASB beispielsweise pro angefangene ¼ Stunde. Zudem gibt es bei ambulanten Pflegediensten unterschiedliche Preise zwischen den pflegenden Personen: Fachkräfte sind teurer als ergänzende Kräfte oder Kräfte die ein freiwilliges soziales Jahr absolvieren. Tabelle 15 stellt einen Ausschnitt aus der Preisliste des ASB dar:

Tabelle 15: Preiskatalog des ASB, Ausschnitt [ASB 2010]

Leistung	Fachkraft	Ergänzende Kraft
Große Toilette	22,97 €	15,75 €
Kleine Toilette	15,33 €	10,53 €
Transfer, An-/Auskleiden	8,29 €	5,68 €
Hilfestellung beim Verlassen und Wiederaufsuchen der Wohnung*	7,65 €	5,26 €
Einkauf/Besorgungen*	6,75 €	5,26 €
Hilfe bei der Nahrungsaufnahme	5,10 €	3,49 €

Anmerkung: * pro angefangene ¼ Stunde

Bei der Abrechnung der Pflegeleistungen ist eine Möglichkeit sich an den Pflegeleistungen der Pflegekasse zu orientieren, d. h. bei Pflegestufe I 235 €, bei Stufe II 440 € und bei Stufe III 700 € pro Monat.
Eine andere Möglichkeit ist die Aufschlüsselung in die einzelnen Tätigkeiten nach o. g. Preisliste oder ein Stundenlohn für sämtliche Pflegeleistungen.
Damit die zu pflegenden Personen die Leistungen von der Pflegekasse erstattet bekommen ist darauf zu achten, dass die Pflegezeiten die vorgeschriebenen Mindestzeiten einhalten (Stufe I: 90 min. mit mind. 45 min. Grundpflege, Stufe II: 3 Stunden mit mind. 2 Stunden Grundpflege, Stufe III: 5 Stunden mit mindestens 4 Stunden Grundpflege).

Claus Romer rechnet sämtliche Pflegeleistungen mit 18 € pro Stunde ab, Mieter der Oberen Hofmark zahlen monatlich 600 € für Nachbereitschaft und Alltagsbegleitung.

7.4.3 Pflegestufen

Bei diesem Modell ist es möglich alle Pflegestufen aufzunehmen. Der Pflegeaufwand steigt mit jeder Pflegestufe erheblich an und ist alleine nur bis zu einer gewissen Anzahl an zu betreuenden Personen zu meistern. Zwei Personen mit Pflegestufe III benötigen ohne Hilfe eines ambulanten Pflegedienstes täglich 10 Stunden Betreuung, was einer Arbeitswoche von 70 Stunden entspricht.

Es ist daher ratsam hauptsächlich Personen der Pflegestufe I aufzunehmen oder mit einem ambulanten Pflegedienst zusammen zu arbeiten. Wird die Wohnanlage auf die Pflegestufe I begrenzt, muss damit gerechnet werden, dass diese Personen irgendwann in die nächst höhere Pflegestufe fallen und ausziehen müssen. Es kommt zu einem häufigeren Wechsel der zu pflegenden Personen und damit zu einem höheren Marketingaufwand.

7.4.4 Zeit und Kosten – Hauswirtschaftliche Versorgung und Pflege

Die Hausmeisterdienste, der Notrufservice, Reinigung der Flure/Treppen und die Vermittlung von extern erbrachten Dienstleistungen (Frisör, Nagelpflege, o. a.) entsprechen den oben beschriebenen Modellen. Bei der Reinigung kommen neben der Wohnanlage noch Wirtschafts- und Verkehrsräume hinzu.

Reinigung – Wirtschafts- und Verkehrsräume:

Die KTBL-Datensammlung Raumreinigung und Raumpflege enthält Daten zur Reinigung von Wirtschafts- und Verkehrsräumen u. a. für das Programm „Versorgtes Wohnen auf dem Hof“. [KTBL 1997, S. 116] Tabelle 16 gibt die Zeitangaben und Kosten für Grund- und Unterhaltsreinigung an:

Tabelle 16: Arbeitszeitbedarf und Kosten (Grund- und Unterhaltsreinigung) Wirtschafts- und Verkehrsräume bei „Versorgtem Wohnen auf dem Hof“. [KTBL 1997, S. 116]

Programm/ Projekt	Größe	Zeit (AKmin je Vorgang)	Kosten (€ je Vorgang)
Küche	10 m²	59,1	1,834
Vorratsraum	10 m²	4,3	0,142
Hausarbeitsraum	10 m²	10,3	0,202
Büro	10 m²	6,0	0,124
WC	2 m²	54,0	0,255
Behandlungsraum oder Badezimmer	5 m²	7,7	0,132
Aufenthalts-/ Speiseraum	25 m²	60,0	0,837
Summe	**72 m²**	**201,4**	**3,526**

Reinigung – Appartements:

Neben Daten zur Reinigung von Wirtschafts- und Verkehrsräumen enthält die KTBL-Datensammlung auch Arbeitszeitangaben und Kosten zur Reinigung von Appartements mit Diele, Kochnische, Badezimmer mit Dusche und einem Wohnraum. Die Originaldaten beziehen sich auf ein Appartement von insgesamt 33 m², zusätzlich wurden die Daten auf 49,5 m² umgerechnet (Tabelle 17):

Tabelle 17: Arbeitszeitbedarf und Kosten (Grund- und Unterhaltsreinigung) Appartements bei „Versorgtem Wohnen auf dem Hof". [KTBL 1997, S. 116]

Programm/ Projekt	Größe	Zeit (AKmin je Vorgang)	Kosten (€ je Vorgang)
Appartement 33 m²			
Diele	3 m²	3,4	0,039
Kochnische/ Küche	3 m²	10,3	0,179
Badezimmer mit Dusche	5 m²	7,7	0,132
Wohnraum	22 m²	9,4	0,134
Summe	**33 m²**	**30,8**	**0,484**
Appartement 49,5 m²			
Diele	4,5 m²	5,1	0,059
Kochnische/ Küche	4,5 m²	15,5	0,269
Badezimmer mit Dusche	7,5 m²	11,6	0,198
Wohnraum	33 m²	14,1	0,201
Summe	**49,5 m²**	**46,3**	**0,727**

Wäscheversorgung:

Grundlegend für folgende Berechnung sind Zahlen aus der KTBL-Datensammlung Wäschereinigung und Wäschepflege für das Programm „Versorgtes Wohnen auf dem Hof". [KTBL 1996, S. 33 ff.] Der Berechnung werden 5 Bewohner, ein Esszimmer (mit 2 Tischen) und einen Aufenthaltsraum unterstellt. Daraus ergibt sich folgende Wäscheausstattung:

- Appartements: jeweils 1 Spannbetttuch, Bettlaken, -wäschegarnitur, Badetuch, Fußmatte und 2 Handtücher, sowie 2 Waschlappen
- Esszimmer: 2 Tischdecken, 2 Mitteldecken und 5 Stoffservietten
- Küchen-/ Reinigungsarbeit: 4 Geschirrtücher, 2 Vorbinder
- Körperwäsche je Person: 1,13 kg Kochwäsche (95° C), 2,81 kg Normalwäsche (60° C) und 1,00 kg Pflegeleichtwäsche (40° C)

Tabelle 18 listet den Wäscheanfall je Woche auf:

Tabelle 18: Wäscheanfall je Woche bei 5 Bewohnern, Esszimmer und Aufenthaltsraum. [KTBL 1996, S. 34]

Projekte	Gewicht (kg)	Anzahl Teile je Programm	Anzahl der Wechsel je Woche	Wäschemenge (kg)
Frottierwäsche 60° C				
Spannbetttuch	0,57	5	1,5	4,28
Badetuch	0,54	5	3,0	8,10
Handtuch	0,19	10	3,0	5,70
Fußmatte	0,54	5	3,0	8,10
Waschlappen	0,03	10	3,0	0,90
Summe				**27,08**
Normalwäsche 60° C				
Bettwäsche	1,40	5	1,5	10,50
Bettlaken	0,54	5	1,5	4,05
Tischdecke	0,32	2	1,0	0,64
Mitteldecke	0,10	2	7,0	1,40
Serviette	0,07	5	3,0	1,05
Geschirrtuch	0,07	3	7,0	1,47
Vorbinder	0,15	2	7,0	2,10
Summe				**21,21**

Bei einer Waschmaschine mit einem Fassungsvermögen von 14 kg ergibt sich folgender Arbeitszeitbedarf (Tabelle 19):

Tabelle 19: Arbeitszeitbedarf und Kosten je Woche für die Wäscheversorgung bei 5 Bewohnern, Esszimmer und Aufenthaltsraum (14 kg Maschine). [KTBL 1996, S. 36]

Projekte	Menge (kg)	Durchgänge	Zeit (AKmin)	Kosten (€)
Frottierwäsche 60° C				
Waschen	27,0	2,2	13,8	13,069
Trocknen (Trockner)	27,0	2,2	4,9	4,700
Bügeln	27,0	1,0	44,3	-
Summe			**63,0**	**17,769**
Normalwäsche 60° C				
Waschen	21,2	1,6	16,2	9,367
Trocknen (Trockner)	21,2	1,6	4,0	1,137
Bügeln	21,2	1,0	144,7	0,714
Summe			**164,9**	**11,218**
Körperwäsche				
Körperwäsche 95° C	5,7	0,4	150,6	3,034
Normalwäsche 60° C	14,0	1,0	397,7	7,324
Pflegeleichtwäsche 40° C	5,0	0,4	28,4	1,428
Summe			**576,7**	**11,786**
Summe			**804,6**	**40,773**

Pro Tag und Bewohner ergibt sich folglich ein Arbeitszeitbedarf von 23 AKmin bei einer 14 kg Maschine und Kosten von 1,16 € (4,5 kg Maschine: 25 AKmin, 6 kg Maschine: 28,3 AKmin).

Verpflegung:

Die Interviewpartner Claus Romer, Servicewohnen Brauneis und Obere Hofmark bieten alle Vollverpflegung mit Frühstück, warmem Mittagessen, Kaffee und Kuchen und kaltem Abendessen an. Folgende Berechnung des Arbeitszeitbedarfs und der Kosten ist daher dieses Mahlzeitenmuster unterstellt, gestützt durch Daten der KTBL-Datensammlung Verpflegung und Service, Programm „Versorgtes Wohnen auf dem Hof“. [KTBL 1998, S. 97 ff.]

Unterstellt werden 5 zu versorgende Personen die das Essen zusammen mit einer Betreuungsperson einnehmen, somit ergeben sich 6 Portionen pro Mahlzeit. Die Zei-

ten umfassen das Zubereiten und Anrichten der Speisen, sowie das Abräumen und Abspülen des Geschirrs. Eine Woche könnte wie folgt aussehen (Tabelle 20):

Tabelle 20: Arbeitszeitbedarf und Kosten bei wechselnden Menüs inkl. 1 Getränk für 6 Personen. [KTBL 1998, S. 66 ff.]

Tag	Menü	Zeit (AKmin)	Kosten (€)
Montag			
Frühstück	Brot, Aufschnitt, Kaffee/ Tee	44,8	11,225
Mittagessen	Putengeschnetzeltes mit Reis, Griesflammeri	202,3	28,582
Kaffee/ Kuchen	Apfelkuchen, Kaffee/ Tee	21,5	3,215
Abendessen	Brot, Butter, Käseplatte	33,6	8,959
Summe		**302,2**	**51,981**
Dienstag			
Frühstück	Brot, Aufschnitt, Kaffee/ Tee	44,8	11,225
Mittagessen	Erbsensuppe mit Wurst, Brötchen, Pudding	146,6	12,254
Kaffee/ Kuchen	Hefekuchen, Kaffee/ Tee	21,5	3,834
Abendessen	Brot, Aufschnitt	33,6	10,159
Summe		**246,5**	**37,472**
Mittwoch			
Frühstück	Brot, Aufschnitt, Kaffee/ Tee	44,8	11,225
Mittagessen	Ei, Spinat, Kartoffeln, Karamelcreme	201,3	10,820
Kaffee/ Kuchen	Marmorkuchen, Kaffee/ Tee	21,5	3,143
Abendessen	Wurstsalat, Brot, Butter	34,6	11,495
Summe		**302,2**	**36,683**
Donnerstag			
Frühstück	Brot, Aufschnitt, Kaffee/ Tee	44,8	11,225
Mittagessen	Suppe, Reisbrei süß, Kirschkompott	134,1	9,600
Kaffee/ Kuchen	Apfelkuchen, Kaffee/ Tee	21,5	3,215
Abendessen	Pellkartoffeln mit Kräuterquark	53,6	7,224
Summe		**254,0**	**31,264**

Freitag			
Frühstück	Brot, Aufschnitt, Kaffee/ Tee	44,8	11,225
Mittagessen	Forelle, Salzkartoffeln, Salat, Schoko-Obstsalat	198,3	20,498
Kaffee/ Kuchen	Hefekuchen, Kaffee/ Tee	21,5	3,834
Abendessen	Käseteller, Brot, Butter	36,4	8,457
Summe		**301,0**	**44,014**
Samstag			
Frühstück	Brot, Aufschnitt, Kaffee/ Tee	44,8	11,225
Mittagessen	Suppe, Kohlrabi-Kartoffel-Gratin, Quarkspeise	167,8	18,764
Kaffee/ Kuchen	Marmorkuchen, Kaffee/ Tee	21,5	3,143
Abendessen	Schinkenteller, Brot, Butter	32,0	10,743
Summe		**266,1**	**43,875**
Sonntag			
Frühstück	Brot, Aufschnitt, Kaffee/ Tee	44,8	11,225
Mittagessen	Suppe, Schweinefilet, Soße, Spätzle, Salat, Eis	288,4	39,499
Kaffee/ Kuchen	Apfelkuchen, Kaffee/ Tee	21,5	3,215
Abendessen	Brot, Aufschnitt	33,6	10,159
Summe		**388,3**	**64,098**
Summe		**2.060,3**	**309,387**

Pro Person und Tag ergibt sich ein Arbeitszeitbedarf von 49,1 AKmin und Kosten von 7,37 € (bei 4 Mahlzeiten à 6 Portionen).

Pflege:

Es ist möglich, dass einen Teil der Pflege ein ambulanter Pflegedienst oder Angehörige übernehmen. Bietet man selbst Pflegeleistungen an, ist es wichtig, dass die Gesamt-Pflegezeit (für alle Bewohner) mindestens 14 Stunden umfasst, da die Pflegeperson nach SGB XI, § 19 erst dann als Pflegeperson gilt und die Leistungen von der Pflegekasse bezahlt werden. Darüberhinaus sind im SGB XI, § 15 für jede Pflegestufe Mindestzeiten für die Pflege festgesetzt, die aber von mehreren Personen erbracht werden können (vgl. Kapitel 4.5.1, S. 26 f.).

Der medizinische Dienst des Spitzenverbandes Bund der Krankenkassen (MDS) gibt in den Richtlinien zur Begutachtung der Pflegebedürftigkeit Pflegezeiten an, die nachfolgend aufgeführt sind (Tabelle 21).

Kosten entstehen keine weiteren, da die Leistungen in den Appartements der Bewohner erbracht werden und die Kosten für Wasser und Strom in den Nebenkosten enthalten sind. Die Kosten für Hygieneartikel wie Zahnpaste und Seife tragen die Bewohner selbst.

Tabelle 21: Pflegezeiten [MDS 2009, S. 117 ff.]

Vorgang	**Zeit (AKmin)**
Waschen	
Ganzkörperwäsche	20 – 25
Oberkörper	8 – 10
Unterkörper	12 – 15
Hände und Gesicht	1 - 2
Duschen	15 – 20
Baden	20 – 25
Zahnpflege	5
Kämmen	1 – 3
Rasieren	5 – 10
Darm- und Blasenentleerung	
Wasserlassen	2 – 3
Stuhlgang	3 – 6
Richten der Bekleidung	2
An- und Auskleiden	
Ankleiden gesamt	8 - 10
Entkleiden gesamt	4 – 6
Mobilität	
Aufstehen/ zu Bett gehen	1 – 2
Gehen	je nach Strecke, jeder Weg 2-fach
Treppen steigen	je nach Strecke, jeder Weg 2-fach

Der tägliche Arbeitszeitbedarf pro pflegebedürftiger Person könnte wie folgt aussehen (Tabelle 22):

Tabelle 22: Täglicher Arbeitszeitbedarf für eine pflegebedürftige Person. [MDS 2009, S. 117 ff.]

Vorgang	Häufigkeit	Zeit (AKmin)
Ganzkörperwäsche	1	20 – 25
Zahnpflege morgens/ abends	2	10
Kämmen	1	1 – 3
Rasieren	1	5 – 10
Ankleiden morgens, Auskleiden abends	2	12 – 16
Wasserlassen + Richten der Bekleidung	4	16 – 20
Stuhlgang + Richten der Bekleidung	1	5 – 8
Aufstehen/ zu Bett gehen	2	2 – 4
Gehen und 1 Treppe steigen, 20 m	4	40
Summe		**111 – 136**

Pro Tag benötigt eine pflegebedürftige Person je nach Pflegestufe 111 – 136 AKmin, bzw. 1 Stunde und 51 min. bis 2 Stunden und 16 min. Pflegezeit (ohne hauswirtschaftliche Versorgung).

Bei den Pflegestufen I und II reichen die Pflegezeit aus, um die Leistungen mit der Pflegekasse abrechnen zu können. Bei Pflegestufe III werden 5 Stufen Gesamtpflege, bzw. mindestens 4 Stunden Grundpflege vorausgesetzt, was hier nicht erfüllt wäre. Man muss allerdings beachten, dass eine Person mit Pflegestufe III erheblichen Pflegebedarf hat, die oben angenommenen Pflegezeiten nicht ausreichen würden und aufgrund medizinischer Versorgung, o. ä. ein ambulanter Pflegedienst ins Haus kommen müsste.

Gesamtzeit und –kosten pro Woche:

Geht man von einer Wohnanlage mit 5 Bewohnern aus, die alle voll verpflegt werden, ihre Appartements (49,5 m²) 1x pro Woche reinigen, ihre Wäsche komplett waschen lassen und pflegebedürftig sind ergibt sich folgender Arbeitszeitbedarf (Tabelle 23):

Tabelle 23: Wöchentlicher Arbeitszeitbedarf und Kosten bei 5 Bewohnern mit Vollpension, wöchentlicher Reinigung der Wirtschaftsräume und Appartements, Vermittlung externer Dienstleistungen/ Beratung, voller Wäscheversorgung und Pflege.

Vorgang	AKmin	Kosten (€)
Reinigung Flur (75 mm²) + Treppe (Fenster 1x/ Monat)	517,5	11,38
Hausmeisterdienste	75	-
Vermittlung von Dienstleistungen/ Beratung	60	-
Reinigung Wirtschafts- und Verkehrsräume	201,4	3,53
Reinigung der 5 Appartements (49,5 m²)	231,5	3,65
Wäscheversorgung	804,6	40,77
Verpflegung	2.060,3	309,39
Pflege (ca. 124 AKmin/Person/Tag)	4.340	-
Summe	**8.290,3**	**368,72**

Rechnet man diesen Arbeitszeitbedarf auf eine Person pro Tag um ergibt sich ein täglicher Arbeitszeitbedarf von 236,9 AKmin, bzw. 3 Stunden und 54 min. und Kosten von 10,53 € pro Person.

Nehmen tatsächlich alle 5 Bewohner alle Leistungen in Anspruch bedeutet dies, dass die Versorgung nicht alleine zu schaffen ist, da die Arbeitszeit für 5 Bewohner bei knapp 20 Stunden pro Tag liegt.

7.4.5 Lohnkosten/ Mitarbeiter

Da die Arbeitszeit schon bei 5 Bewohnern sehr hoch ist, ist es ab einer gewissen Größe der Einrichtung unumgänglich Mitarbeiter einzustellen. Es empfiehlt sich mit Kräften die tageweise ins Haus kommen zu arbeiten. Die Wäsche kann z. B. jeden Mittwoch erledigt werden, die Reinigung der Appartements und Wirtschaftsräume erfolgt jeden Samstag. Hilfreich ist auch eine Küchenkraft die tageweise die Zuberei-

tung des Mittagessens übernimmt, sodass Zeit für andere Aufgaben, bzw. freie Zeit zur Verfügung steht. Sind die Arbeitskräfte auf Minijob-/450 € Job-Basis angestellt fallen Abgaben von 30 % an, was aber bedeutet, dass man mehrere Kräfte braucht.
Es eigenen sich auch Mitarbeiter die bis zu 850 € pro Monat verdienen (Bruttolohn). In der Gleitzone von 450,01 € - 850 € (Midi-Job) ist der Arbeitnehmer im Gegensatz zu Jobs auf 450 €-Basis (Mini-Job) sozialversichert [SGB IV, § 20], wobei der Arbeitsnehmeranteil der Abgaben linear steigt. [BMAS 2013]

Aushilfskraft jeweils. 10 Stunden die Woche:

Beschäftigt man 3 Aushilfskräfte (Wäsche, Reinigung, Küche) für jeweils 20 Stunden die Woche verdient jede Kraft 800 € pro Monat (Bruttolohn). Dabei fallen Abgaben zur Renten-, Arbeitslosen-, Kranken- und Pflegeversicherung an, wobei der Arbeitnehmer einen Teil übernimmt. Nach Angaben der AOK gestalten sich die Abgaben wie folgt [AOK 2013]:
Arbeitnehmer: Sozialabgaben von gesamt 158,07 € → Nettolohn von 641,93 €
Arbeitgeber: Sozialabgaben von gesamt 154,20 € → Gesamtbelastung von 954,20 €
Im Vergleich zum Minijob ist die Beschäftigung in der Gleitzone günstiger, da der Arbeitnehmer einen Teil der Abgaben übernimmt und gleichzeitig sozialversichert ist.
Bei 3 Aushilfskräften betragen die Kosten somit 2.862,60 € pro Monat und bringen eine Zeitersparnis von 60 Stunden pro Woche, bzw. 240 Stunden pro Monat.
Wird zusätzlich ein Hausmeister für 1 Stunde die Woche mit einem Stundenlohn von 10 € beschäftigt, kostet dieser 52 € pro Monat.
Dies bedeutet eine Zeitersparnis von 61 Stunden die Woche, sodass die tägliche Arbeitszeit bei 5 Bewohnern und eigens erbrachter Pflege noch 10 Stunden und 42 Minuten beträgt.

Für eine Person ist das zu viel, sodass auch noch eine Kraft in der Pflege eingestellt werden, bzw. mit einem ambulanten Pflegedienst zusammengearbeitet werden sollte. Letzteres ist von Vorteil, da bei Fragen oder schweren Pflegefällen eine Fachkraft nötig sein kann und den Bewohnern auch Sicherheit vermittelt.
Eine ausgebildete Pflegekraft einzustellen lohnt sich bei kleinen Anlagen nicht, da diese zu viel kostet und die Zusammenarbeit mit einem ambulanten Pflegedienst günstiger ist. Die Leistungen des ambulanten Pflegediensts rechnen die Bewohner direkt mit der Pflegekasse ab und es entstehen für die Vermieter selbst keine Kosten.

7.4.6 Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung

Als Beispiel soll wieder die Anlage von Claus Romer dienen. Von den 8 Bewohnern werden 5 voll verpflegt, geben ihre Wäsche ab und lassen ihre Wohnung wöchentlich reinigen. 3 darunter sind pflegebedürftig. Die 2 Bewohner aus Wohnung 1 und der Bewohner aus Wohnung 6 sind rüstig und nehmen keinerlei Hilfe in Anspruch. Im Beispiel für 12 Wohnungen werden die Zahlen jeweils verdoppelt, d. h. 10 Bewohner werden vollständig hauswirtschaftlich versorgt und 6 davon zusätzlich gepflegt.

Tabelle 24: Deckungsbeitragsrechnung mit Betreuungspauschale bei 6 und 12 Wohnungen; 5/10 Bewohner mit voller hauswirtschaftlicher Versorgung, 3/6 davon pflegebedürftig. [Claus Romer 2009/2010]

	Anzahl Bewohner	Größe (m²)	Preis/Monat (€)	Monate	Erlös (€)	Gesamt (€)
Mieteinnahmen (Warmmiete): 6 € pro m²						
Wohnung 1	2	91,20	547,20	12	7.886	**30.752**
Wohnung 2	2	91,20	547,20	12	7.886	
Wohnung 3	1	53,60	321,60	12	4.519	
Wohnung 4	1	53,60	321,60	12	4.519	
Wohnung 5	1	32,10	192,60	12	2.971	
Wohnung 6	1	32,10	192,60	12	2.971	
Betreuungs-pauschale	8		55	12	440	
Serviceeinnahmen bei 5 zu Versorgenden, davon 3 pflegebedürftig						
Reinigung (18 €/ h)	5	863,2 AKmin/ 14,4 AKh pro Monat[1]		12	3.110	**76.186**
Wäsche (18 €/ h)	5	3.218,4 Akmin/ 53,6 AKh pro Monat		12	11.578	
Verpflegung (400 €/ Monat pauschal)	5	8.241 AKmin/ 137,4 AKh pro Monat		12	24.000	
Pflege (18 €/ h)	3	10.416 AKmin/ 173,6 AKh pro Monat		12	37.498	
Variable Kosten: 1 € pro m²						

[1] 1x ca. 33 m², 2x ca. 50 m², 1x ca. 90 m²

Strom, Wasser, Heizung		353,80	353,80	12	4.246	**24.780**
Reinigungsmittel			73,16	12	878	
Wäsche			163,08	12	1.957	
Lebensmittel			1.474,89	12	17.699	
Deckungsbeitrag bei 6 Wohnungen						**82.158**
Deckungsbeitrag bei 12 Wohnungen (2x 6 Wohnungen)						**164.316**

Tabelle 25: Feste Kosten. [Claus Romer 2009/ 2010]

	AfA	**Instant-haltung**	**Kosten 6 Wohnungen (€)**	**Kosten 12 Wohnungen (€)**
Anschaffungswert 703.001 €	3,00 %	1,00 %	28.120	-
Ausstattung 45.105 €	8,00 %	2,00 %	4.511	-
Anschaffungswert 1.225.504 €	3,00 %	1,00 %	-	49.020
Ausstattung 90.300 €	8,00 %	2,00 %	-	9.030
Versicherung			1000	1000
Werbung			250	250
Gebühren, Beiträge			100	100
Löhne Reinigung (20 Stunden pro Woche; 10 €/ Stunde)			954,20	1.908,40
Löhne Wäsche (20 Stunden pro Woche; 10 €/ Stunde)			954,20	1.908,40
Löhne Küche (20 Stunden pro Woche; 10 €/ Stunde			954,20	1.908,40
Löhne Hausmeisterdienste (4 Stunden pro Woche; 10 €/ Stunde)			52	104
Gesamt mit Mitarbeiter (auf Stundenbasis)			**36.896**	**65.229**
Gesamt ohne Mitarbeiter			**33.981**	**59.400**

Einkommensbeitrag bei 6 Wohnungen (Mitarbeiter)	**45.262**
Einkommensbeitrag bei 6 Wohnungen (Eigenleistung)	**48.177**
Einkommensbeitrag bei 12 Wohnungen (Mitarbeiter)	**99.087**
Einkommensbeitrag bei 12 Wohnungen (Eigenleistung)	**104.916**

Der Einkommensbeitrag ist bei allen Szenarien positiv, setzt allerdings eine Arbeitszeit von täglich 10 Stunden und 42 Minuten (bei 5 zu Versorgenden und Aushilfskräften) voraus.
Kommt für die 3 zu pflegenden Personen 20 Stunden pro Woche ein ambulanter Pflegedienst ins Haus kürzt dies den Einkommensbeitrag um 17.280 € (18 € pro Stunde).
Bei einer täglichen Arbeitszeit von 7 Stunden und 48 Minuten liegt der Einkommensbeitrag bei 5 zu versorgenden, darunter 3 zu pflegende Personen bei 27.982 € pro Jahr (Mitarbeitermodell).

Bei 10 zu Versorgenden (davon 6 pflegebedürftig) müssen mehr Mitarbeiter eingestellt werden und der Pflegedienst muss ca. 40 Stunden pro Woche ins Haus kommen. Bei gleichbleibender Arbeitszeit von 7 Stunden und 48 Minuten pro Tag liegt der **Einkommensbeitrag dann bei 64.527 € pro Jahr.**

7.5 Fördermöglichkeiten

Auf der Internetseite der Deutschen Vernetzungsstelle Ländliche Räume (DVS) gibt es eine Förderdatenbank die bundesweite und länderspezifische Förderprogramme auflistet und beschreibt. Darunter fallen u. a. staatliche Programme und Förderungen von Stiftungen und Banken. [DVS 2013]

Unter dem Namen „LEADER“ (Liaison entre actions de développement de l´économie rurale" -Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft) wurden seit 1991 Projekte im und für den ländlichen Raum gefördert. LEADER wurde nun als methodischer Ansatz in die 2. Säule der GAP (Gemeinsame Agrarpolitik) unter dem Namen ELER zur Entwicklung des ländlichen Raumes integriert. Ein inhaltlicher Schwerpunkt ist dabei die Förderung der „Diversifizierung der ländlichen Wirtschaft und Verbesserung der Lebensqualität im ländlichen Raum“. Die Förderung besteht aus einem Zuschuss deren Höhe projektspezifisch ausfällt. [BLE 2013]
Claus Romer bekam für seine Senioren-Wohnanlage einen Zuschuss von 25 % auf die Gesamtkosten, u. a. mit der Auflage die Wohnungen 10 Jahre für den ursprünglichen Zweck zu nutzen.

7.6 Marketing

Je nach Größe, Konkurrenz und Standort der Einrichtung sind verschiedene Marketingmaßnahmen wichtig, um die Wohnungen auszulasten.

Ein guter Internetauftritt ist günstig[1], es können Fotos der Wohnungen und der Anlage eingestellt und mit bestimmten Effekten ein positiver Eindruck der Einrichtung vermittelt werden. Ein Internetauftritt vermittelt Informationen über die Wohnanlage, macht sie aber nicht bekannt.
Um die Einrichtung bekannt zu machen eignen sich Zeitungsanzeigen und Stände auf Festen, Märkten oder Messen. Dazu gehört ein guter Flyer mit allen wichtigen Informationen wie Lage, Angebot, Preise und Kontaktmöglichkeiten. Diese Flyer können auch bei ambulanten Pflegediensten, in Krankenhäusern oder anderen Senioreneinrichtungen ausgelegt werden und so den ein oder anderen Interessierten erreichen. Flyer können z. B. über Online-Anbieter erstellt und gedruckt werden. 100 Flyer liegen bei ca. 50 €. [easyprint 2013] Ein Stand auf Märkten, Festen oder Messen richtet sich nach den örtlichen Preisen, kann aber, z. B. auf Gemeindefesten auch kostenfrei sein. Eine Zeitungsanzeige wird meist nach Größe oder Wortanzahl bezahlt und ist je nach Zeitung unterschiedlich.
Jährlich könnte ein Hoffest veranstaltet werden, beworben mit Plakaten kann dies Interessenten anlocken die sich in lockerer Atmosphäre die Wohnanlage anschauen möchten, bzw. darauf aufmerksam werden. Mit Verkauf von Kaffee und Kuchen oder anderen kleinen Speisen kann dies sogar Gewinn bringen.

Neben den genannten Punkten ist schon bei der Namenswahl der Einrichtung darauf zu achten, dass der Name in Erinnerung bleibt, die Einrichtung widerspiegelt, vertrauenswürdig klingt und die Anlage von anderen abhebt.
Auch ein Logo, das auf Flyern, der Homepage, Briefköpfen, etc. auftaucht, kann zum Wiedererkennungswert beitragen. Langfristig gedacht, ist der Wiedererkennungswert wichtig, da Personen die vor 20 Jahren den Stand der Einrichtung gesehen haben sich wieder daran erinnern und dann eher dorthin ziehen, als zur bisher unbekannten Konkurrenz. Aus diesem Grund sollten der Name und das Logo auch nicht mehr gewechselt werden und von Anfang an gut gewählt sein.

[1] Ab ca. 5 € pro Monat [1 und 1 2013]

Eines der wichtigsten Instrumente ist jedoch die Mund-zu-Mund-Propaganda, die durch zufriedene Senioren am besten ausfallen wird und dies als oberstes Ziel gelten sollte.

7.7 Kooperationen/ Netzwerke und weitere Organisationsmöglichkeiten

7.7.1 Kooperationen und Netzwerke

Es bestehen bereits Netzwerke und Zusammenschlüsse von landwirtschaftlichen Familien im Bereich Betreutes Wohnen.

In Österreich gibt es um Perg bei Linz Bauern die sich zu einem Verein zusammengeschlossen haben und jeweils 1-2 Zimmer für Senioren anbieten. Es besteht eine gemeinsame Homepage auf der der Verein und jedes Haus einzelne dargestellt werden. [Perg 2013] Der Vorteil liegt darin, dass man sich gegenseitig bei der Umsetzung unterstützen kann und die Hemmschwelle ein solches Projekt zu beginnen geringer ist. Mitglieder des Vereins können als Vertretungskraft einspringen und Anfragen bei eigener Vollbesetzung weiterleiten. Dies geht allerdings nur wenn die Angebote der einzelnen Höfe klein sind und kein Konkurrenzkampf entsteht.

Ein weiteres Netzwerk besteht ebenfalls in Österreich und wurde zusammen mit der Landwirtschaftskammer Wien ins Leben gerufen. Green Care wurde 2001 gegründet und unterstützt die Landwirtschaft in sozialen Angeboten. Neben Projekten wie „Schule am Bauernhof“ oder „Tiergestützte Pädagogik“ beraten sie Familien die Betreutes Wohnen anbieten möchten. Zudem werden Höfe, die diese Hilfe in Anspruch genommen haben auf der Internetseite von Green Care direkt verlinkt. [Green Care 2013]

7.7.2 Weitere Organisationsmöglichkeiten

Besteht in der Gegend noch kein Netzwerk, ist es auch denkbar selbst einen Verein zu gründen und sich mit anderen Landwirten zusammenzuschließen. Wird ein Senioren-Wohnhaus zusammen mit anderen gebaut können die Baukosten geteilt werden. Die Erlöse werden zwar ebenso geteilt, die Arbeitszeit ist aber auch geringer und es ist leichter die Landwirtschaft weiterhin zu betreiben. Bei geteiltem Serviceangebot ist

es möglich freie Tage einzuplanen und im Verhinderungsfall muss nicht lange nach einer geeigneten Vertretung gesucht werden. Je mehr Personen am Projekt beteiligt sind, desto mehr Berufsgruppen sind vertreten. Evtl. ist eine beteiligte Person Altenpfleger/In, die nächste Hauswirtschafter/In usw.
Viele beteiligte Personen bedeuten auch unterschiedliche Interessen und verschiedene Vorstellungen. Gerade bei großen Investitionssummen ist das Potenzial für Konflikte und evtl. Neid oder das Gefühl ungerecht behandelt zu werden hoch. Besonders wichtig wird daher ein guter Vertrag und Vertrauen in die Teilhaber.

Auch eine Kooperation mit den späteren Bewohnern ist denkbar. D. h. die Senioren beteiligen sich an den Baukosten (und haben evtl. Mitspracherecht) und wohnen nach Fertigstellung kostengünstig/-frei in der Anlage. Vertraglich wird geregelt, dass nach deren Ableben die Ansprüche auf den Eigentümer der Wohnanlage übertragen werden. Die Mieteinnahmen fallen bei diesem Modell zwar geringer aus, die Tilgung eines möglichen Kredits entfällt aber, bzw. ist niedrig.
Voraussetzung dafür ist, dass man vor Baubeginn Senioren findet die bereit für solch ein Vorhaben sind und genügend Vertrauen aufbringen, um Geld zu investieren. Dies kann bei fremden Personen ein Problem werden und wird bei Bekannten leichter sein.

Dasselbe Modell funktioniert auch andersherum, d. h. mehrere Senioren schließen sich zusammen und suchen eine landwirtschaftliche Familie. Dies soll aber nur am Rande erwähnt sein, da der Landwirt selbst darauf wenig Einfluss hat.

Die Räume können auch an einen Träger, z. B. einen Wohlfahrtsverband vermietet werden. Die Kooperation könnte so aussehen, dass der Träger das Fachpersonal stellt und die/der Bäuerin/Bauer die hauswirtschaftliche Leitung übernimmt. Auch eine Kooperation mit einem Altenheim wäre denkbar, z. B. für „Urlaub vom Altenheim“.

7.8 Zusammenfassung

Tabelle 26: Kurzzusammenfassung der drei beschriebenen Modelle von Servicewohnen.

	Hausmeistermodell	**Servicevermittlung**	**Serviceangebot**
Zielgruppe	rüstige Senioren mit Sicherheitsanspruch	Pflegestufe I und II	alle Pflegestufen
Ausbildung	keine erforderlich	keine erforderlich	keine erforderlich, von Vorteil hauswirtschaftliche und/ oder pflegerische Ausbildung
Bauliches	Barrierefreiheit	Barrierefreiheit	Barrierefreiheit, evtl. Speisesaal
Einnahmen	Miete	Miete + Servicepauschale	Miete + Servicepauschale + Wahlleistungen
Größe	Je größer, desto höher die Einnahmen. Arbeitsbelastung steigt kaum.	Je größer, desto höher die Einnahmen. Arbeitsbelastung steigt kaum.	Je größer, desto mehr Mitarbeiter sind nötig.
Zeitbelastung	gering	gering	hoch, je mehr Pflegebedürftige, desto höher
Mitarbeiter	keine nötig	keine nötig	nötig
Fördermöglichkeiten	ELER	ELER	ELER
Vorteile	geringe Arbeitsbelastung	geringe Arbeitsbelastung	höhere Einnahmen
Nachteile	geringe Einnahmen	geringe Einnahmen	hohe Arbeitsbelastung, Mitarbeiter nötig

8 Beispielhafte Umsetzung

8.1 Szenario

In einem fiktiven Ort gibt es drei Familien, die jeweils eine kleine Landwirtschaft betreiben. Das Einkommen aus der Landwirtschaft reicht schon lange nicht mehr aus, sodass die meisten Personen eine Nebenbeschäftigung angenommen haben. Die drei Familien kennen sich gut und möchten gemeinsam eine Senioren-Wohnanlage mit Serviceangeboten eröffnen.

Hof 1: Mutterkuhhaltung, Ackerbau (Mais und Weizen), Mann ist gelernter Landwirt und führt den Hof, Frau ist gelernte Hauswirtschafterin und arbeitet in einer Bäckerfiliale im Nachbarort auf Stundenbasis, 2 Kinder 7 und 10 Jahre alt

Hof 2: Schweinemast, Ackerbau (Mais), Mann ist gelernter Landwirt, führt den Hof und arbeitet ab und zu für ein Lohnunternehmen, Frau ist gelernte Altenpflegerin, übt diesen Beruf aber nicht aus, 1 Kind 3 Jahre alt, Großeltern wohnen auf dem Hof

Hof 3: 15 Milchkühe, Nachzucht, Ackerbau (Mais und Weizen), Mann ist gelernter Schlosser und übt diesen Beruf auf 60 %-Basis aus, Frau ist gelernte Landwirtin und führt den Hof, 2 Kinder 14 und 16 Jahre alt, Mutter der Frau lebt auf dem Hof

Standort: Im 1000-Seelendorf selbst gibt es wenige Angebote, nur samstags und mittwochs kommt ein Bäckermobil vorbei. In der 5 km entfernten Gemeinde gibt es einen Supermarkt, Ärzte, eine Apotheke, etc. Die Busanbindung in diese Gemeinde, wie auch in die nächste größere Stadt (20 km entfernt) ist gut und fährt täglich außer sonntags. In näherer Umgebung gibt es einige Freizeitangebote, darunter eine Therme, Biergärten und Seen mit ausgeschilderten Wanderwegen.

8.2 Bauvorhaben und Finanzierung

Standort: neben Hof 1, Hof 2 und 3 liegen in unmittelbarer Nachbarschaft
Größe: Bauplatz 500 m², Haus gesamt 900 m², 15 Wohnungen à 50 m², bzw. 6 Wohnungen à 100 m² + 3 Wohnungen à 50 m² (variable Wände), 3 Etagen mit 3 Fluren à 50 m², 2 Treppen und 1 Aufzug

Bauplatz: Die Bauplatzgröße beträgt 500 m² und kommt von Hof 1. Hof 1 verkauft den Bauplatz an die Hofgemeinschaft zu einem günstigen Quadratmeterpreis von 120 €[1], d. h. die Kosten belaufen sich auf 60.000 €.

Baukosten Haus: gesamt 1.500.000 €, davon Ausstattung 100.000 € inklusive der Einrichtung des Speiseraums in Hof 1

Förderung: Das Projekt wird mit 25 % auf die Gesamtkosten von 1.550.000 €, d. h. 387.500 € durch EU-Gelder (ELER) gefördert.

Kosten pro Familie: Gesamtkoten von 1.550.000 € - Förderung von 387.500 € = 1.162.500 € / 3 = 387.500 €

Kredit Hof 1: 100.000 € zu einem Zinssatz von 2,39 % und einer Laufzeit von 10 Jahren.

Kredit Hof 2: 200.000 € zu einem Zinssatz von 2,85 % und einer Laufzeit von 15 Jahren.

Kredit Hof 3: 150.000 € zu einem Zinssatz von 2,65 % und einer Laufzeit von 12 Jahren.

8.3 Serviceangebote und Preise

Die Mietpreise belaufen sich auf 6 € pro Quadratmeter und einer monatlichen Servicepauschale von 55 € (Bereitstellung von Serviceleistungen, wöchentliche Reinigung der Gemeinschaftsräume und Hausmeisterdienste).

Angeboten werden Vollpension, Reinigung der Appartements, Wäscheversorgung, Fahrdienste und Pflege bis Pflegestufe III.

Tabelle 27: Preisliste Angebot beispielhafte Umsetzung.

Angebot	Preis
Vollpension (Frühstück, Mittagessen, Kaffee/ Kuchen, Abendessen)	450 € pro Monat
Wöchentliche Reinigung der Appartements	100 € pro Monat
Wäscheversorgung	190 € pro Monat
Fahrdienst	0,6 € pro Kilometer
Pflege	18 € pro Stunde

[1] Durchschnittspreis für baureifes Land [StBA 2012, S. 8]

8.4 Bewohner

Nach Fertigstellung ist die Anlage schnell voll belegt, die Belegung sieht folgendermaßen aus (Tabelle 28):

Tabelle 28: Belegungsplan beispielhafte Umsetzung.

Wohnung	m²	Bewohner	Service
Nr. 1+2 (EG)	100	2	Reinigung, Wäsche
Nr. 3 (EG)	50	1	Pflegestufe 2, Vollpension, Reinigung, Wäsche
Nr. 4 (EG)	50	1	Pflegestufe 2, Vollpension, Reinigung, Wäsche
Nr. 5 (EG)	50	1	Pflegestufe 2, Vollpension, Reinigung, Wäsche
Nr. 6+7 (1. OG)	100	2	Reinigung
Nr. 8+9 (1. OG)	100	2	Vollpension, Reinigung, Wäsche
Nr. 10 (1. OG)	50	1	Pflegestufe 1, Vollpension, Reinigung, Wäsche
Nr. 11+12 (2. OG)	100	2	-
Nr. 13 (2. OG)	50	1	Vollpension, Reinigung
Nr. 14 (2. OG)	50	1	Vollpension, Reinigung, Wäsche
Nr. 15 (2. OG)	50	1	Vollpension, Reinigung, Wäsche

8.5 Zeit und Kosten

Tabelle 29: Wöchentliche Arbeitszeit und Kosten pro Person und pro Anzahl zu versorgender Bewohner.

Angebot	Zeit (AK-min) pro Person	Kosten (€) pro Person	Anzahl Personen	Zeit (Akmin)	Kosten (€)
Verpflegung	343,4	51,6	8	2.747,2	412,8
Reinigung Appartements	46,3	0,73	13	601,9	9,49
Reinigung Flure und Wirtschaftsräume	82,13	2,03	3 Flure, 2 Treppen, Küche, Speiseraum, etc.	1.231,9	30,41
Wäscheversorgung	160,9	8,15	10	1.609,2	81,55
Pflege	868	-	4	3.472	-
Hausmeisterdienste	5	-	-	75	-
Vermittlung von Dienstleistungen/ Beratung	4	-	-	60	-
Gesamt	**1.509,73**	**65,51**		**9.797,2**	**534,25**

Pro Tag ergibt sich eine Arbeitszeit von 23 Stunden und 20 Minuten, wird diese Zeit durch 3 Personen aufgeteilt ergibt sich eine tägliche Arbeitszeit von 7,8 Stunden pro Tag und Person.

8.6 Deckungs- und Einkommensbeitragsrechnung

Beispielhafte Umsetzung

Tabelle 30: Deckungsbeitragsrechnung beispielhafte Umsetzung.

	Anzahl Bewohner	Größe (m²)	Preis/Monat (€)	Monate	Erlös (€)	Gesamt (€)
Mieteinnahmen (Warmmiete): 6 € pro m²						
Wohnung 1+2	2	100	600	12	7.200	**54.825**
Wohnung 3	1	50	300	12	3.600	
Wohnung 4	1	50	300	12	3.600	
Wohnung 5	1	50	300	12	3.600	
Wohnung 6+7	2	100	600	12	7.200	
Wohnung 8+9	2	100	600	12	7.200	
Wohnung 10	1	50	300	12	3.600	
Wohnung 11+12	2	100	600	12	7.200	
Wohnung 13	1	50	300	12	3.600	
Wohnung 14	1	50	300	12	3.600	
Wohnung 15	1	50	300	12	3.600	
Betreuungspauschale	15		55	12	825	
Serviceeinnahmen bei 5 zu Versorgenden, davon 3 pflegebedürftig						
Reinigung (100 €/ Monat/ 50 m²)	13		1.300	12	15.600	**133.915**
Wäsche (190 €/ Monat)	10		1.900	12	22.800	
Verpflegung (450 €/ Monat pauschal)	8		3.600	12	43.200	
Pflege (18 €/ h)[1]	4		4.360	12	52.315	
Variable Kosten: 1 € pro m²						
Strom, Wasser, Heizung		750,00	750,00	12	9.000	**34.643**
Reinigungsmittel			159,60	12	1.915	
Wäsche			326,20	12	3.914	
Lebensmittel			1.651,20	12	19.814	
Deckungsbeitrag						**154.097**

[1] 3x Pflegestufe II: 136 min./ Tag/ Person; 1x Pflegestufe I: 111 min./ Tag/ Person

Tabelle 31: Feste Kosten beispielhafte Umsetzung.

	AfA	Instanthaltung	Kosten 6 Wohnungen (€)
Anschaffungswert 1.460.000 €	3,00 %	1,00 %	58.400
Ausstattung 100.000 €	8,00 %	2,00 %	10.000
Versicherung			1000
Werbung			250
Gebühren, Beiträge			100
Gesamt			**69.750**

Einkommensbeitrag gesamt	**84.347**
Einkommensbeitrag je Familie	**28.116**

8.7 Monatliches Einkommen und Arbeitszeit

8.7.1 Hof 1

Die Frau der Familie ist gelernte Hauswirtschafterin und der Speiseraum befindet sich in Hof 1, daher ist es sinnvoll, dass sie die Verpflegung übernimmt. Mit kleinen Reinigungsarbeiten beträgt die Arbeitszeit ca. 7,7 Stunden pro Tag, was aber auch bedeutet, dass sie ihren Nebenjob in der Bäckerei aufgibt.

Die jährliche Tilgungsrate des Kredits beträgt 7.389.96 € über 10 Jahre, d. h. die ersten 10 Jahre liegt der Einkommensbeitrag bei jährlich 20.726 € brutto. Auf den Monat gerechnet sind dies 1.727,17 €, was bei einer monatlichen Arbeitszeit von 216 Stunden 8,01 € pro Stunde bedeutet.

Nach 10 Jahren ist die Ausstattung abgeschrieben und die Kredittilgung fällt weg, d. h. der Einkommensbeitrag liegt bei 31.449 €, also einem Stundenlohn von 12,13 €.

Nach 25 Jahren ist auch das Gebäude abgeschrieben, der Einkommensbeitrag liegt bei 50.915,67 € und der Stundenlohn bei 19,64 €.

8.7.2 Hof 2

Da die Frau gelernte Altenpflegerin ist, ist es sinnvoll, dass sie die Pflege übernimmt. Sie wird dabei etwas von den anderen unterstützt, sodass ihre Arbeitszeit ebenfalls

bei täglich 7,7 Stunden liegt.

Die jährliche Tilgungsrate des Kredits beträgt 12.699,96 € über 15 Jahre, d. h. die ersten 10 Jahre liegt der Einkommensbeitrag bei jährlich 15.416,04 € und einem Stundenlohn von 5,95 €, dann 5 Jahre bei 18.749,04 € und einem Stundenlohn von 7,23 € (nach 10 Jahren ist die Ausstattung abgeschrieben).

Nach 15 Jahren ist der Einkommensbeitrag und der Stundenlohn analog zu dem von Hof 1.

8.7.3 Hof 3

Die Frau von Hof 3 ist gelernte Landwirtin und kann zusammen mit ihrem Mann alle anderen anfallenden Arbeiten übernehmen (Hausmeisterdienste, Reinigung, etc.). Die Arbeitszeit liegt dann ebenso bei 7,7 Stunden pro Tag, wobei der Mann dann seine Arbeitsstelle reduzieren oder die Landwirtschaft verändert werden muss.

Die jährliche Tilgungsrate des Kredits beträgt 9.975,00 € bei einer Laufzeit von 12 Jahren. Der Einkommensbeitrag liegt somit die ersten 10 Jahre bei 18.141 € und der Stundenlohn bei 7,00 €, danach 2 Jahre bei 21.474 €, bzw. 8,28 € pro Stunde.

Anschließend ist der Einkommensbeitrag und der Stundenlohn analog zu dem von Hof 1.

9 Diskussion

Wird nun versucht, aufgrund der vorangegangenen Analyse die Frage nach der Rentabilität einer Einkommensdiversifizierung im Bereich Senioren-Wohnen zu beantworten, stellt sich die Frage ab wann etwas überhaupt rentabel ist. Dies hängt sicherlich mit den jeweiligen Erwartungen einer Person zusammen: während Person 1 mit einem anfänglichen Stundenlohn von ca. 8 €, dafür aber selbstständiger Arbeit zufrieden ist, kann Person 2 dies als Grund sehen die Idee mit der Senioren-Wohnanlage noch einmal zu durchdenken. Auch die Frage nach der Alternative spielt eine Rolle: weiterhin in der Bäckerfiliale mit geringer Chance auf Lohnsteigerung arbeiten oder in einen neuen Einkommenszweig, mit der Aussicht auf gute Verdienstmöglichkeiten nach Tilgung des Kredits investieren? Jede Familie muss also für sich selbst entscheiden, ob in ihrem Fall eine Einkommensdiversifizierung in diesem Bereich ökonomisch sinnvoll ist.

Im Fall „Hof 1“ der beispielhaften Umsetzung ist mit einem Einkommensbeitrag (brutto) von ca. 50.916 € pro Jahr zu rechnen. Für eine Person ist dies ein guter Bruttolohn, allerdings muss beachtet werden, dass in der Selbstständigkeit alle Abgaben zur Kranken-, Sozialversicherung, etc. selbst zu tragen sind. Desweiteren setzt dieser Einkommensbeitrag eine tägliche Arbeitszeit von ca. 7,7 Stunden voraus – 7 Tage die Woche. Seniorenwohnen auf dem Bauernhof sollte daher immer von der ganzen Familie getragen und unterstützt werden, sodass z. B. am Wochenende die zeitliche Belastung geteilt werden kann.

In den Interviews wurden die Interviewpartner gefragt, wie sie die Rentabilität im Vergleich zur Landwirtschaft einschätzen. Die Antworten waren bei allen sehr ähnlich: je nach Standort und Familiengeschichte kann das eine oder das andere sinnvoller sein. Claus Romer bemerkte, dass aufgrund der aktuellen Preise für Weizen und Mais die Einkünfte aus der Landwirtschaft durchaus rentabel sind, er aber nicht wisse, wie sich diese entwickeln. Frau Brauneis gab an, dass man die Rotwildzucht intensivieren könnte und das Einkommen daraus sicher zu steigern wäre, nur dass sie und ihr Mann sich eben für die Senioren-Anlage entschieden hätten. Im Fall Obere Hofmark wäre, nach Angaben von Frau Rauschecker, ein Ausbau der Landwirtschaft nur schwer möglich gewesen, da der Hof inmitten des Ortes Winhöring liegt.

Aber auch sie bezweifelt nicht, dass bei einer Lage außerhalb des Dorfes ein Ausbau der Landwirtschaft genauso rentabel gewesen wäre.

Um die zeitliche Belastung zu reduzieren ist es möglich, die aufgenommenen Pflegestufen auf Pflegestufe I zu begrenzen. In diesem Fall muss man sich aber im Klaren sein, dass man die Bewohner bei Übertritt in eine höhere Pflegestufe in eine andere Pflegeeinrichtung entlassen muss. Je nachdem wie familiär die Einrichtung geführt wird, wie lange der Bewohner schon im Haus gelebt hat und wie nah die Beziehung zu ihm ist, kann dies schwer fallen. Desweiteren kann dieser Umstand auch potenzielle Bewohner abschrecken, was je nach Standort und Warteliste der Einrichtung ein großer Nachteil sein kann.

Die Variante „Hausmeistermodell“, also Barrierefreies Wohnen ohne jegliche Dienstleistungen zeigt weniger gute Einkommensbeiträge. Ist aber geeigneter Wohnraum und Kapital für einen Umbau vorhanden, kann dies dennoch eine Möglichkeit sein – auch im Hinblick auf aktuelle Förderprogramme. Evtl. besteht im Moment zu wenig Zeit, um Serviceleistungen zu erbringen, ist aber in Zukunft denkbar, kann eine sofortige Investition sinnvoller sein, als der Leerstand einiger Räume.

In den Interview-Beispielen wird die Landwirtschaft entweder gar nicht oder nur noch im kleinen Rahmen nebenher betrieben. Familie Romer bewirtschaftet 30 ha Ackerland (Mais, Weizen) und hat kein Vieh mehr, Familie Brauneis hat 6 ha verpachtet und hält auf den restlichen 6 ha Rotwild und Familie Rauschecker, die Betreiber der Wohnanlage Obere Hofmark haben die Landwirtschaft zugunsten des neuen Betriebszweiges komplett aufgegeben. Diese Beispiele bedeuten aber nicht, dass die Landwirtschaft mit einer Senioren-Wohnanlage schwer zu vereinen ist. Es ist eine Frage des Umfangs beider Betriebszweige und der Anzahl und Pflegebedürftigkeit der Bewohner. Im Falle eines Ehepaars ist es möglich, dass der eine Ehepartner, evtl. mit Mitarbeiter die Senioren-Wohnanlage betreut und der andere Ehepartner die Landwirtschaft führt. Je nach Zeitbelastung bei Arbeitsspitzen/ruhigeren Tagen können sich beide gegenseitig unter die Arme greifen. Eine wichtige Voraussetzung dabei ist, dass beide Freude bei der Arbeit mit Senioren und in der Landwirtschaft haben, da diese Art von Arbeit nicht einfach gegen eine neue Stelle einzutauschen ist.

Im Beispiel Obere Hofmark ist inzwischen ein großer Teil der Familie eingebunden und die anfängliche barrierefreie Wohnanlage wurde zu einem Pflegedienst mit Essen auf Rädern erweitert. Familie Rauschecker vertreibt dazu Pflegehilfsmittel wie Desinfektionstücher oder Einmal-Handschuhe und spielt mit dem Gedanken die Anlage um ein Pflegeheim und eine betreute Wohngruppe zu erweitern. Dieses Beispiel zeigt, dass ein kompletter Wandel des Erwerbszweiges sinnvoll und erfolgreich sein kann.

Senioren-Wohnanlagen können nicht nur für landwirtschaftliche Familien eine zweite/neue Einkommensquelle sein, sie schaffen meist auch Arbeitsstellen im ländlichen Raum. Wie in der vorangegangenen Analyse gezeigt, ist es kaum möglich Servicewohnen mit Dienstleistungen ohne Mitarbeiter zu führen. Zumindest eine hauswirtschaftliche Aushilfe in den Bereichen Reinigung, Wäsche und/oder Küche ist nötig, um die zeitliche Belastung der Betreiber selbst in einem machbaren Rahmen zu halten. Schaffung neuer Arbeitsplätze kann der Abwanderung in die Städte entgegenwirken und so den ländlichen Raum stärken. Hier stellt sich allerdings die Frage, ob neben Stellen im Niedriglohn-Bereich auch höher qualifizierte Stellen geschaffen werden können. Werden auch Einrichtungen verwandter Dienstleister angezogen, wie etwa Physiotherapie-Praxen, Sanitätshäuser, Ärzte oder Anbieter von Seniorenreisen/ -ausflügen, wäre dies gegeben.
Auch die Senioren selbst haben eine Möglichkeit im Alter auf dem Land zu bleiben/verbringen, wo sie ohne Servicewohnen auf dem Bauernhof vielleicht in das nächste Altersheim einer Stadt im Umkreis ziehen müssten. Zudem ist das Wort „Altersheim“ oft negativ belastet und stellt die letzte Alternative im Alter dar. Selbstbestimmtes Wohnen auf einem Hof, evtl. mit familiärer Führung und/oder Familienanschluss kann da schon reizvoller sein. Zudem kann es ein Vorteil sein, wenn die Senioren die Möglichkeit haben auf dem Hof, im Garten, bei der Kinderbetreuung, o. ä. mitzuwirken und das Gefühl bekommen etwas Nützliches getan zu haben.
Frau Brauneis gab an, dass Bewohner ihrer Anlage ihr Leben lang in München gewohnt hätten und nun die Ruhe auf dem Land genießen. Sie bemängelte, dass immer noch zu wenig im Bereich Senioren-Wohnen auf dem Bauernhof getan und dass der Bereich „Schule am Bauernhof“ oder „Ferien auf dem Bauernhof“ im Gegensatz dazu boomen würde.

Im Beispiel Obere Hofmark in Winhöring hat sich seit Eröffnung der Senioren-Wohnanlage auch einiges im Dorf selbst verändert. Früher gab es kaum Angebote für ältere Menschen, heute ist die Gemeinde sehr engagiert und organisiert regelmäßig Veranstaltungen für Senioren.

Angebote und Wohnraum für Senioren ist ein aktuelles Thema und wie die Bürgerbefragung in der Gemeinde Uttenweiler ergab, auch ein Belang der Bewohner. Die Gemeinde Uttenweiler reagierte mit einem Bürgerverein, der das Ziel hat die alte Brauerei in ein Senioren-Wohnhaus mit Begegnungsstätte und Wohngruppe umzubauen. Dieses Interview wurde als Beispiel dafür geführt, dass auch andere Organisationsmöglichkeiten solcher Wohnanlage in Frage kommen und bereits in Planung sind. Denkbar wäre nicht nur ein Umbau eines Gebäudes der Gemeinde über die Organisation eines Bürgervereins, sondern auch der Umbau eines Stalles oder eines anderen landwirtschaftlichen Gebäudes.

Obwohl der Wunsch der Bürger nach Wohnraum für ältere Menschen da ist, gaben alle Interviewpartner an, dass in den Anfängen ihrer Einrichtungen mehr negativ, als positiv auf den neuen Betriebszweig reagiert wurde. Den Satz: „Alles was neu ist, ist erstmal schwer.“, hörte ich in allen Interviews, außer beim Bürgerprojekt Uttenweiler. Oftmals wurde abgeraten, bzw. mit großer Skepsis reagiert und im Fall Servicewohnen Brauneis entwickelten sich einige Gerüchte über den Bau und dessen spätere Verwendung. Familie Brauneis berichtete in einem Zeitungsartikel über ihr Vorhaben und bekam so schon während des Baus erste Anfragen der späteren Bewohner. Anfangs ist es also wahrscheinlich, dass man sich durch viele Fragen, Bemerkungen und evtl. Neid schlagen muss, doch wenn man sich nicht verunsichert lässt erkennen, zumindest in den Beispielprojekten, die Nachbarn die Wohnanlage an und die „Anfeindungen“ hören auf.

Die Beispiele Obere Hofmark und Servicewohnen Brauneis zeigen, dass eine Einkommensdiversifizierung, bzw. eine komplette Umstellung auf den Betriebszweig Senioren-Wohnen erfolgreich sein kann und Potenzial zur Erweiterung hat. Bei Claus Romer und dem Bürgerprojekt Uttenweiler steht die Eröffnung noch bevor, doch schätze ich die Erfolgsaussichten hoch ein. Im Beispiel Claus Romer zum einen aufgrund des errechneten Einkommensbeitrags, zum anderen aufgrund des demogra-

phischen Wandels und der Notwendigkeit neuer Wohnformen für die alternde Bevölkerung.

10 Zusammenfassung

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist bundesweit rückläufig und durch die zunehmende Automatisierung sinkt die Zahl der Beschäftigten in der Landwirtschaft. In Baden-Württemberg haben 40 % der Betriebe mindestens ein zusätzliches Standbein und/oder bewirtschaften den Betrieb im Nebenerwerb. [LEL 2012, S. 52]

Eine weitere Entwicklung der letzten Jahrzehnte ist der demographische Wandel, der eine Herausforderung und Chance zugleich darstellt. Die Zahl der Senioren steigt nicht nur, sie werden auch immer älter und „alt“ ist nicht mehr gleich „alt“. Jüngere Senioren sind oft noch sehr rüstig und in der Lage ältere Senioren zu pflegen, bzw. in der Nachbarschaftshilfe tätig zu sein. Dies ist v. a. deswegen eine Chance, da je älter eine Person ist, desto höher ist das Pflegerisiko.
Wo früher ältere Menschen von Angehörigen gepflegt wurden, gibt es heute einen Trend zur Singularisierung des Alters. Die Zahl der 2-Personen-Haushalte nimmt zu, dementsprechend muss mit Schaffung geeignetem Wohnraum reagiert werden.
Senioren sind durchaus umzugsbereit, allerdings selten über die Gemeindegrenzen hinaus. Wohnraum sollte also nicht nur in den Verdichtungsräumen geschaffen werden, sondern auch auf dem Land. (vgl. Kapitel 2.3)

Beide Umstände, die zunehmende Zahl der Betriebe mit einer Einkommenskombination und die Forderung nach Wohnraum für Senioren auf dem Land können vereint werden, indem leerstehende Räume oder alte Ställe zu barrierefreien Wohnungen umgebaut werden. Durch die zunehmende Automatisierung in der Landwirtschaft wird Zeit frei, die für Serviceangebote für Senioren genutzt werden kann.

Bei der Einrichtung einer Senioren-Wohnanlage müssen einige Dinge bedacht werden, da dies eine langfristige Entscheidung ist. Je nachdem ob die Hofnachfolge bevorsteht, muss der Hofnachfolger in die Planung miteinbezogen werden. Der Standort muss hinsichtlich Konkurrenz, Potenzial für das Senioren-Wohnen, Infrastruktur, etc. betrachtet werden. Im Falle von angebotenen Serviceleistungen muss die hohe Arbeitsbelastung klar sein und Vertretungen für Krankheitsfälle und Urlaub gefunden werden. Weitere Fragen sind u. a.: „Wird ein Kredit zu annehmbaren Bedingungen

gewährt? Wie groß und für welche Zielgruppe soll die Anlage geplant werden?“ Aufgrund der großen Tragweite der Entscheidung, sollte die ganze Familie hinter dem Projekt stehen, nicht zuletzt um sich bei den anfallenden Arbeiten zu unterstützen.

Im Moment gibt es Förderungen der EU (ELER) für Seniorenwohnen auf dem Bauernhof, die aber mit einigen Auflagen, wie z. B. eine Nutzungsbindung von 10 Jahren einhergehen.
Zu beachten sind verschiedene gesetzliche Regelungen, wie baurechtliche Verordnungen, die Gewerbeverordnung, das Lebensmittelrecht (bei angebotenen Speisen) oder das Sozialgesetzbuch. Pflegen darf grundsätzlich jede Person, Leistungen aus der Pflegekasse können aber nur mit bestimmten Auflagen (Mindestpflegezeit) bezogen werden. Das Heimgesetz greift nur, wenn ein obligater Pflegevertrag vorhanden ist, können Pflegeleistungen optional in Anspruch genommen werden, fällt die Einrichtung nicht unter das Heimgesetz.
Eine entsprechende Ausbildung ist nicht nötig, kann aber erleichternd sein. Für bestimmte Injektionen z. B. muss ein ambulanter Pflegedienst ins Haus kommen, ausgebildete Pflegekräfte können dies selbst übernehmen.

Die reine Vermietung von barrierefreien Wohnungen ist weniger rentabel, als die Vermietung mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten. Die Arbeitsbelastung steigt hierbei aber stark und es müssen Mitarbeiter eingestellt werden. Zu beachten ist, dass die Mitarbeiterkosten die Mehreinnahmen durch Serviceleistungen nicht übersteigen.
Die parallele Betreibung der Landwirtschaft ist je nach Umfang der Landwirtschaft und Größe der Wohnanlage möglich, v. a. wenn beides durch mehrere Familienmitglieder geführt wird.

Seniorenwohnanlagen können auch in Kooperation mit anderen Betrieben oder mithilfe eines Bürgervereins, einer Genossenschaft, o. ä. eingerichtet werden. Zudem bestehen verschiedenen Netzwerke die ihre Hilfe anbieten (z. B. Green Care), schon bestehende Wohnanlagen können Inspiration geben und Auskunft über Fördermöglichkeiten, o. ä. bekommt man von den jeweiligen Landwirtschaftsämtern oder Ministerien.

Die Einrichtung einer Seniorenwohnanlage auf einem Bauernhof/auf dem Land bringt auch Vorteile für die ländliche Entwicklung. Arbeitsplätze werden geschaffen und durch die Senioren evtl. Ärzte, Physiotherapeuten, etc. angezogen.

Herausforderungen der kommenden Jahre ist die Anpassung des Rentensystems und der Infrastruktur. Ambulante Pflegedienste müssen ausgebaut und Weiter-/ Fortbildungsangebote im Bereich Pflege sollten vermehrt angeboten werden. Hochschulen und Berufsschulen könnten speziell für ältere Menschen Kurse anbieten, sodass jüngere Senioren die Pflege älterer Senioren (ehrenamtlich) mittragen könnten. Eine Förderung innovativer Projekte im Bereich Seniorenwohnen kann dazu beitragen, dass mehr neue Wohnformen entstehen und auch landwirtschaftliche Betriebe ihr 2. Standbein in diesem ökonomisch und gesellschaftlich sinnvollen Bereich aufbauen.

Literaturverzeichnis

[Agentur für Arbeit 2013] Bundesagentur für Arbeit: Berufsinformationen. In: http://berufenet.arbeitsagentur.de/berufe/ (16.06.2013).

[aid 1995] Auswertungs- und Informationsdienst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten e.V. (aid) (Hg.) (1995): Ländliche Dienste für ältere Menschen. Heft 1278. Bonn.

[Amazon 2013] Amazon Elektrogeräte. In: www.amazon.de (24.06.2013).

[AOK 2013] AOK Gesundheitskasse: Minijob- und Gleitzonenrechner 2013. In: http://www.aok-business.de/bayern/tools-service/gleitzonenrechner/ (30.06.2013).

[Arndt 2006] Arndt, J. (2006): Strukturen der baden-württembergischen Landwirtschaft 2005. Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 3/2006, S. 23-27.

[ASB 2010] Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) (2010): Leistungskatalog. Schwendi-Orsenhausen.

[Bauernverband 2012/13) Deutscher Bauernverband (Hg.) (2012/13): Situationsbericht. Berlin. In: http://www.bauernverband.de/situationsbericht-2013 (21.05.2013).

[Bertelsmann 2012] Bertelsmann Stiftung (Hg.) (2012): Demographische und sozial-strukturelle Daten. In: http://www.sozialplanung-senioren.de/das-handbuch/demografische-und-sozial-strukturelle-daten/index.html (22.04.2013).

[BiB 2008] Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BIB) und Statistisches Bundesamt (Hg.) (2008): Bevölkerung. Daten, Fakten und Trends zum demographischen Wandel in Deutschland. Wiesbaden.

[BKI 2011] Baukosteninformationszentrum (BKI) (Hg.) (2011): BKI Baukosten Bauelemente 2011: Statistische Kostenkennwerte Teil 2. Stuttgart.

[BLE 2013] Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE) (2013): Ländliche Räume. In: http://www.ble.de/DE/04_Programme/03_LaendlicheRaeume/LaendlicheRaeume_node.html;jsessionid=E4FF78BC38BE317C192E27C8D347CD74.1_cid335 (30.06.2013).

[BMAS 2013] Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS): 450-Euro-Mini-Jobs/ Geringfügige Beschäftigung. In: http://www.bmas.de/DE/Themen/Soziale-Sicherung/450-Euro-Mini-Jobs/450-euro-mini-jobs-geringfuegige-beschaeftigung.html (18.06.2013).

[BMBF 2009] Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) (Hg.) (2009): Auswirkungen von demographischen Entwicklungen auf die berufliche Ausbildung. In:

http://www.bmbf.de/pub/auswirkungen_demografische_entwicklung_berufliche_ausbildung.pdf (22.04.2013).

[BMBF 2013] Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) (2013): Die demographische Chance. In: http://www.demografische-chance.de/die-themen/themen-dossiers/demografie-international/blick-in-die-welt-welche-regionen-sind-wie-alt.html

[BMFi 2013] Bundesfinanzministerium (BMFi) (2013): Umrechnung DM/Euro. In: http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Migrierte_DownloDow/uebersicht-euro-umrechnung.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (28.06.2013).

[BMFSFJ 2005] Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (Hg.) (2005): Neue Wohn- und Betreuungsformen im heimrechtlichen Kontext. Berlin.

[BMG 2013a] Bundesministerium für Gesundheit (BMG) (2013): Glossarbegriff Altenheim/ Altenwohnheim. In: http://www.bmg.bund.de/glossarbegriffe/a/altenheim-altenwohnheim.html (06.06.2013).

[BMG 2013b] Bundesministerium für Gesundheit (BMG) (2013): Pflegeversicherung im Überblick. In: http://www.bmg.bund.de/fileadmin/dateien/Downloads/Statistiken/PflegeversicherPfl/Zahlen_und_Fakten/Leistungen_der_Pflegeversicherung_im_UEberblick.pdf (12.06.2013)

[BMLF 1999] Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft (BMLF) und Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung (ÖKL) (Hg.) (1999): Betreutes Wohnen am Bauernhof für ältere Menschen. Beratungsunterlage. Wien.

[BMVBS 2011] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.) (2011): Wohnen im Alter. Forschungen Heft 147. Berlin.

[BMVBS 2012] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.) (2012): Wohngeld 2013. Ratschläge und Hinweise. Berlin.

[BMWi 2010] Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) (Hg.) (2010): Wirtschaftsfaktor Alter. Faktenblatt 1. Berlin.

[BR 2013] Bundesregierung (2013). In: http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Magazine/01MagazinSozialesFamilie/2011/11/11.html?context=Inhalt,3 (12.05.2013).

[BÖL 2008] Bundesprogramm Ökologischer Landbau (BÖL) (Hg.) (2008): Diversifizierung, Spezialisierung, Kooperation im ökologischen Landbau: Konzepte und Strategien zur Verbesserung des Betriebsmanagements und der Arbeitsorganisation. Braunschweig, Augsburg.

[Claus Romer 2009/2010] Romer, C. (2009/2010): Wirtschaftlichkeitsrechnung für betreutes Wohnen. Uttenweiler-Offingen.

[Claus Ro- Romer, C. (2010): Kostenberechnung Betreutes Wohnen. Uttenweiler-

mer 2010a] Offingen.

[Claus Romer 2010b] Romer, C. (2010): Leistungs- und Entgeltverzeichnis über die angebotenen Zusatzleistungen im Betreuten Wohnen. Uttenweiler-Offingen.

[Claus Romer 2013] Romer, C. (2013): Interview vom 05. April 2013. Uttenweiler-Offingen.

[Costard 2006] Costard, A. (2006): Der Übergang in den Ruhestand als Bezugspunkt für Bildungsangebote. Bornheim. In: http://www.die-bonn.de/doks/costard0601.pdf (01.05.2013).

[DEHOGA 2013] Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA) In: http://www.dehoga-bundesverband.de/daten-fakten-trends/betriebsarten/ (13.06.2013)

[DRV 2013] Deutsche Rentenversicherung (DRV) (2013). In: http://www.deutsche-rentenversiche-rung.de/Allgemein/de/Navigation/2_Rente_Reha/01_Rente/03_vor_der_rente/02_ihih_beitraege_zur_rente/00_ihre_beitraege_zur_rente_node.html (12.05.2013).

[DRVB 2013] Deutsche Rentenversicherung Bund (DRVB) (Hg.) (2013): 1/2013, Nr. 102. Berlin.

[DIN 2008] Deutsches Institut für Normung (DIN) (Hg.) (2008): Betreutes Wohnen für ältere Menschen. Dienstleistungsanforderungen nach DIN 77800. Beuth, 2. Auflage. Berlin.

[DIW 2007] Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) (Hg.) (2007): Auswirkungen des demographischen Wandels auf die private Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in Deutschland bis 2050. Politikberatung kompakt, Heft 26. Berlin.

[DVS 2013] Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (DVS) (2013): Online-Förderdatenbank. In: http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/service/foerderung-wettbewerbe/online-foerderwegweiser (30.06.2013).

[easyprint 2013] Easyprint (2013): Online-Druckerei. In: http://easyprint.de/?sid=f31af9b65108231b1365dd52d487c5de (30.06.2013).

[EG 852/2004] Verordnung (EG) Nr. 852/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004 über Lebensmittelhygiene.

[Flick 2000] Flick, U.; v.K., E.; Steinke, I. (Hg.) (2000): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. Rowohlt, Hamburg.

[Freundeskreis 2013] Freundeskreis Schussenried e.V.: Betreutes Wohnen in Familien. In: http://www.freundeskreis-schussenried.de/index.php?betreutes-wohnen-in-familien (13.06.2013).

[Gabler 1994] Gabler (1994): Wirtschaftslexikon, 13 Auflage. Gabler. Wiesbaden.

[Gabler 2012] Gabler (2012): Wirtschaftslexikon. In: http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/altenteil.html (01.05.2013).

[GastG] Gaststättengesetz (GastG) vom 05.05.1970, zuletzt geändert durch Artikel 10 G v. 07.09.2007 | 2246

[GewO] Gewerbeverordnung (GewO) vom 22.02.1999 (BGBI. I S. 202).

[Green Care 2013] Green Care Wien (2013): Betreutes Wohnen. In: http://www.greencare-oe.at/?+Betreutes+Wohnen+&id=2500%2C%2C1007053%2C (30.06.2013).

[GRH 2011a] Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (GRH) (Hg.) (2011): Lohntarifvertrag für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung vom 23. August 2011.

[GRH 2011b] Bundesinnungsverband des Gebäuderreiniger-Handwerks (GRH) (Hg.) (2011): Rahmentarifvertrag für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung vom 28. Juni 2011.

[HeimPersV] Heimpersonalverordnung (HeimPersV) – Verordnung über personelle Anforderungen für Heime vom 19.07.1993

[HSM 2004] Hessisches Sozialministerium (HSM) (Hg.) (2004): Betreutes Wohnen im Alter. Fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an Wohnanlagen des Betreuten Wohnens in Hessen. Wiesbaden.

[IfSG] Infektionsschutzgesetz (IfSG) – Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen vom 20.07.2000

[IREUS 2011] Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart (IREUS) (Hg.) (2011): Der Beitrag der ländlichen Räume Baden-Württembergs zu wirtschaftlicher Wettbewerbsfähigkeit und sozialer Kohäsion - Positionsbestimmung und Zukunftsszenarien. Stuttgart.

[IRS 2007] Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) (Hg.) (2007): Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. In: http://alt.irs-net.de/download/wp_wandel.pdf (22.04.2013).

[KDA 2003] Kuratorium deutsche Altershilfe (KDA) und Bertelsmann Stiftung (Hg.) (2003): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrung bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse. Köln.

[KOM 2008] Europäische Kommission (KOM) (2008) (Hg.): Die EU-Politik zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes 2007-2013. Fact sheet. Luxemburg.

[KTBL 1997] Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (KTBL) (Hg.) (1997): Datensammlung Raumreinigung und Raumpflege. Darmstadt.

[Kuckartz 2005] Kuckartz, U. (2005): Tagungsband zur CAQD 2005. Marburg.

[Lamnek Lamnek, S. (2010): Qualitative Sozialforschung. Beltz. Weinheim, Basel.

2010]

[LBO] Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010.

[LEL 2012] Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) (Hg.) (2012): Agrarstruktur in Baden-Württemberg. Fachinformation für Bildung, Beratung und Verwaltung. Ausgabe 1. Schwäbisch-Gmünd.

[LFGB] Lebensmittel-, Bedarfsgegenstände- und Futtermittelgesetzbuch (LFGB) vom 01.09.2005

[LfULG 2010] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) (Hg.) (2010): Zukunftsfähige Umstellung auf Ökolandbau. Schriftenreihe, Heft 21/2010, Dresden.

[LHeimG] Heimgesetz für Baden-Württemberg (Landesheimgesetz - LHeimG) vom 10. Juni 2008.

[LUH 2010] Leibniz Universität Hannover (LUH) (Hg.) (2010): Modellprojekt. Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne. Hannover.

[McNally 2001] McNally, S. (2001): Farm Diversification in England and Wales – What can we learn from the Farm Business Survey? *Journal of Rural Studies*, 17 Nr. 2, S. 247-257.

[MDS 2009] Medizinischer Dienst des Spitzenverbandes Bund der Krankenkassen e.V. (MDS) (Hg.) (2009): Richtlinien des GKV-Spitzenverbandes zur Begutachtung von Pflegebedürftigkeit nach dem XI. Buch des Sozialgesetzbuches. Essen.

[Obere Hofmark 2013] Obere Hofmark (2013): Kostenvoranschlag Wahlleistungen. Winhöring.

[Perg 2013] Verein Betreutes Wohnen am Bauernhof. In: http://betreuteswohnen-ab.at/uber/ (30.06.2013).

[Rimmele 2004] Rimmele, G. (2004): Dienstleistungsangebot „Betreutes Wohnen für Senioren auf dem Bauernhof“. Nürtingen.

[SGB XI] Sozialgesetzbuch (SGB) – Elftes Buch (XI) – Soziale Pflegeversicherung (Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994, BGBI. I S. 1014)

[Skopos 2013] Institut für Markt- und Kommunikationsforschung Skopos (2013): Explorative Verfahren. In: http://www.skopos.de/methoden/gruppendiskussion/90-explorativeverfahren.html (10.05.2013).

[STA 2005] Stadtteilarbeit e.V. – Fachstelle Wohnberatung in Bayern (STA) (Hg.) (2005): Wohnen im Alter – am liebsten zu Hause. Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen. München.

[StBA 2009] Statistisches Bundesamt (StBA) (Hg.) (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Wiesbaden.

[StBA 2011] Statistisches Bundesamt (StBA) (Hg.) (2011): Im Blickpunkt: Ältere Menschen in Deutschland und der EU. Wiesbaden.

[StBA 2012] Statistisches Bundesamt (StBA) (Hg.) (2012): Preise. Kaufwerte für Bauland. Fachserie 17, Reihe 5. Wiesbaden.

[StBA 2013] Statistisches Bundesamt (StBA) (Hg.) (2013): Preise. Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Lange Reihen ab 1948. Wiesbaden.

[StLA BW 2013] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2013): Landwirtschaft - Definitionen. Stuttgart. In: http://www.statistik-bw.de/landwirtschaft/Erlaeuterungen.asp#Def (21.05.2013).

[VZ NRW 2001] Verbraucherzentrale (VZ) NRW (Hg.) (2001): Betreutes Wohnen. Was Sie über Leistungen und Verträge wissen müssen. 2. Auflage. Düsseldorf.

[Wietheger 2003] Wietheger, L. (2003): Im Alter auf den Biohof – Fallstudie eines Pilotprojektes. Witzenhausen. In: http://orgprints.org/1026/1/wietheger-2003-biohof-senioren.pdf (01.05.2013).

[Windle, Rolfe 2005] Windle, J.; Rolfe, J. (2005): Diversification Choices in Agriculture: A Choice Modeling Case Study of Sugarcane Growers. *Australian Journal of Agriculture and Resource Economics*, 49 Nr. 1, S. 63-74.

[Zeno 2013] Leonardo da Vinci: Alter Mann, sitzend, im Profil. In: http://images.zeno.org/Kunstwerke/I/big/2340006a.jpg (01.05.2013).

[1 und 1 2013] 1 und 1 – Internet-AG (2013): Do-It-Yourself-Homepage. In: http://homepage.1und1.de/ (30.06.2013).

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit bestätige ich, dass die vorliegende Masterarbeit selbständig durch den Verfasser und ohne Nutzung anderer als der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt wurde, die benutzten Quellen wörtlich oder inhaltlich als solche kenntlich gemacht wurden und diese Arbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungskommission vorgelegt wurde.

Gießen, den 07 . August

Anna Völkle

Danksagung

Chronologisch, von Beginn bis Abschluss der Arbeit, möchte ich besonders
Frau Gertrud Gerner danken, die den Kontakt zu Frau Edelgard Fieß-Heizmann am Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg hergestellt hat und an der Idee zum Thema der Arbeit beteiligt war.
Frau Edelgard Fieß-Heizmann und Frau Sigrid Michelfelder unterstützten das Thema und waren mir als Ansprechpartnerinnen bei Fragen oder der Hilfe bei der Vermittlung von Kontakten stets behilflich. Vielen Dank dafür.
Herrn Prof. Dr. Ernst-August Nuppenau danke ich, für die Übernahme der Arbeit als Erstbetreuer und für seine Ratschläge und Anmerkungen, wann immer ich ihn danach bat.
Bei Frau Dr. Heide Preuße möchte ich mich für die Zweitbetreuung der Arbeit bedanken und dafür, dass sie mir bei der Literaturrecherche im hauswirtschaftlichen Themenbereich weiterhalf.
Den Interviewpartnern Frau Johanna Brauneis, Frau Dorothee Rauschecker, Herrn Claus Romer und Herrn Wolfgang Dahler möchte ich für die Gespräche und übermittelten Informationen danken.
Desweiteren danke ich allen, die die Arbeit kritisch auf Fehler gelesen haben: Frau Rita Völkle, Frau Sandra Link und Herr Michael Schlüter.

Generell danke ich allen, die mich bei der Anfertigung der Arbeit unterstützt haben. Sei es mit einer Auskunft, Literatur, Kritik oder Motivation.

Anhang

Informationsstellen

- Landwirtschaftsämter und zuständige Ministerien
- Freundeskreis Schussenried: Hilfestellung bei betreutem Wohnen in Familien, Vermittlung von Senioren, Beratung
  http://www.freundeskreis-schussenried.de/index.php?betreutes-wohnen-in-familien
- Verein zur Förderung einer sozialen Psychiatrie (VSP): u. a. Beratung zu Betreutem Wohnen in Familien
  http://www.vsp-net.de/index.php?article_id=21
- Green Care Wien: u. a. Beratung zu Betreutem Wohnen auf dem Bauern-/ Winzerhof
  http://www.greencare-oe.at/
- Deutsche Arbeitsgemeinschaft Soziale Landwirtschaft (DASoL): Vernetzung von Akteuren im Bereich soziale Landwirtschaft. Regionale Arbeitsgemeinschaften nach Bundesländern gegliedert.
  http://www.soziale-landwirtschaft.de/index.php
- Sämtliche Höfe die bereits Senioren-Wohnen anbieten:
  - Verein Betreutes Wohnen am Bauernhof, Projekt Perg (AU): Zusammenschluss mehrerer Höfe
    http://betreuteswohnen-ab.at/
  - Servicewohnen Brauneis, Simbach am Inn (D-BY): Familie Brauneis
    http://www.service-wohnen-brauneis.de/
  - Obere Hofmark, Winhöring (D-BY): Familie Rauschecker
    http://www.obere-hofmark.de/
  - Senioren-Wohngemeinschaft Borsfleth, Borsfleth (SH): Andreas Bunge
    http://www.senioren-wohngemeinschaft.de/index.html
  - Adelwöhrer Hof, St. Oswald-Möderbrugg (AU): Familie Steiner
    http://www.adelwoehrerhof.at/index.html

Interviewbogen

I. Allgemeine Angaben

1) Name
2) Adresse und Standortbeschreibung (Stadtnähe, abgelegenes Dorf, etc.)
3) Anzahl/ Alter Familienmitglieder, gelernte Berufe
4) Betriebsgröße/ -art (Tiere, Flächen, Zuerwerb wie Ferien auf dem Bauernhof, Hofladen, o. ä.)
5) Betriebsgeschichte (wann Zuerwerb, etc.)

II. Angaben zur Seniorenbetreuung

1) Art der Betreuungseinrichtung
2) Gründungsjahr
3) Gründe für die Eröffnung einer Betreuungseinrichtung
4) Anzahl/ Alter der Bewohner
5) Pflegestufen
6) Anzahl Mitarbeiter, Ausbildung
7) Angebot (Wohnen, Wäsche, Reinigung, Verpflegung, etc.)
8) Externe Dienstleistungen
9) Barrierefrei? Was/ was nicht?

III. Betriebswirtschaftliche Daten

1) Gründungskosten (Umbau, Zusatzausbildung, Mobiliar, etc.)
2) War Anbau erforderlich?
3) Waren Lehrgänge/ Weiterbildungen erforderlich?
4) Anschaffungskosten
5) Monatliche Fixkosten
6) Variable Kosten
7) Kosten externe Dienstleistungen
8) Einnahmen (Miete, Dienstleistungen, etc.)
9) Umsatz
10) Erlös
11) Rentabilität: ab wie viel Senioren
12) Einnahmen Landwirtschaft – Seniorenbetreuung (→ kritische Frage: Was ist rentabler?)
13) Finanzierung
14) Kostenübernahme Senioren
15) Sind externe Kräfte angestellt?
16) Wurden Fördergelder erhalten?

IV. Sonstiges

1) Beschreibung eines typischen Tages
2) „Hausordnung“, Vertrag (individuell, jeder den gleichen), Besuchszeiten
3) Anfänge der Einrichtung (Probleme, etc.)
4) Stolpersteine bei der Gründung (Gesetze, Finanzen, etc.)
5) Gewerberecht, Pflege- und Wohnqualitätsgesetz?
6) Woher bekamen Sie Hilfe und Informationen?
7) Wie wurde auf den neuen Betriebszweig reagiert? Positiv? Negativ? Zuspruch? Abraten?
8) Marketing
9) Einschätzung/ Meinung: Wirkung auf Strukturwandel, dörfliche Strukturen, Senioren, Arbeitsplätze, Gebäudeleerstand, Alternative zur Landwirtschaft
10) Ist eine Weiterentwicklung/Expansion geplant?
11) Wie lange (bis zu welcher Pflegestufe) können die Senioren in der Einrichtung verbleiben?
12) Helfen die Senioren auf dem Hof (Garten, Kinderbetreuung, etc.)?
13) Formalisierungsgrad der Leistungen: Ist viel vertraglich geregelt oder eher wenig (wie oft gibt es Fleisch, wie oft Handtuchwechsel)?
14) Welche Ängste gibt/gab es?
15) Essen die Senioren mit der Familie?
16) Haben Sie eine Kooperationsgemeinschaft für diesen Betriebszweig?