



---

# Projektentwicklung für altersgerechtes Wohnen: Von der Planung bis zur Umsetzung

*Schaffung nachhaltiger  
Lebensräume für ältere Menschen*



## Projektentwicklungsübersicht

- Bedarfsanalyse und Zielgruppenbestimmung
- Konzeption und Planung altersgerechter Wohnformen
- Umsetzungsphase: Bau, Finanzierung und Kooperationen
- Langfristige Perspektiven und Betrieb des Projekts

---

# Bedarfsanalyse und Zielgruppenbestimmung



---



---

# Demografische Entwicklung und gesellschaftliche Trends

## **Alternde Bevölkerung**

Die wachsende ältere Bevölkerung erfordert neue Wohnformen, die auf ihre speziellen Bedürfnisse eingehen.

## **Wunsch nach Selbstständigkeit**

Ältere Menschen streben nach Selbstbestimmung und Unabhängigkeit in ihrem Wohnalltag.

## **Gemeinschaftliches Wohnen**

Soziale Bedürfnisse fördern gemeinschaftliche Wohnformen und gegenseitige Unterstützung.

---

# Bedürfnisse und Erwartungen älterer Menschen



---

## **Sicherheit und Barrierefreiheit**

Ältere Menschen benötigen eine sichere Umgebung mit barrierefreien Zugängen für mehr Unabhängigkeit und Komfort.

## **Soziale Kontakte**

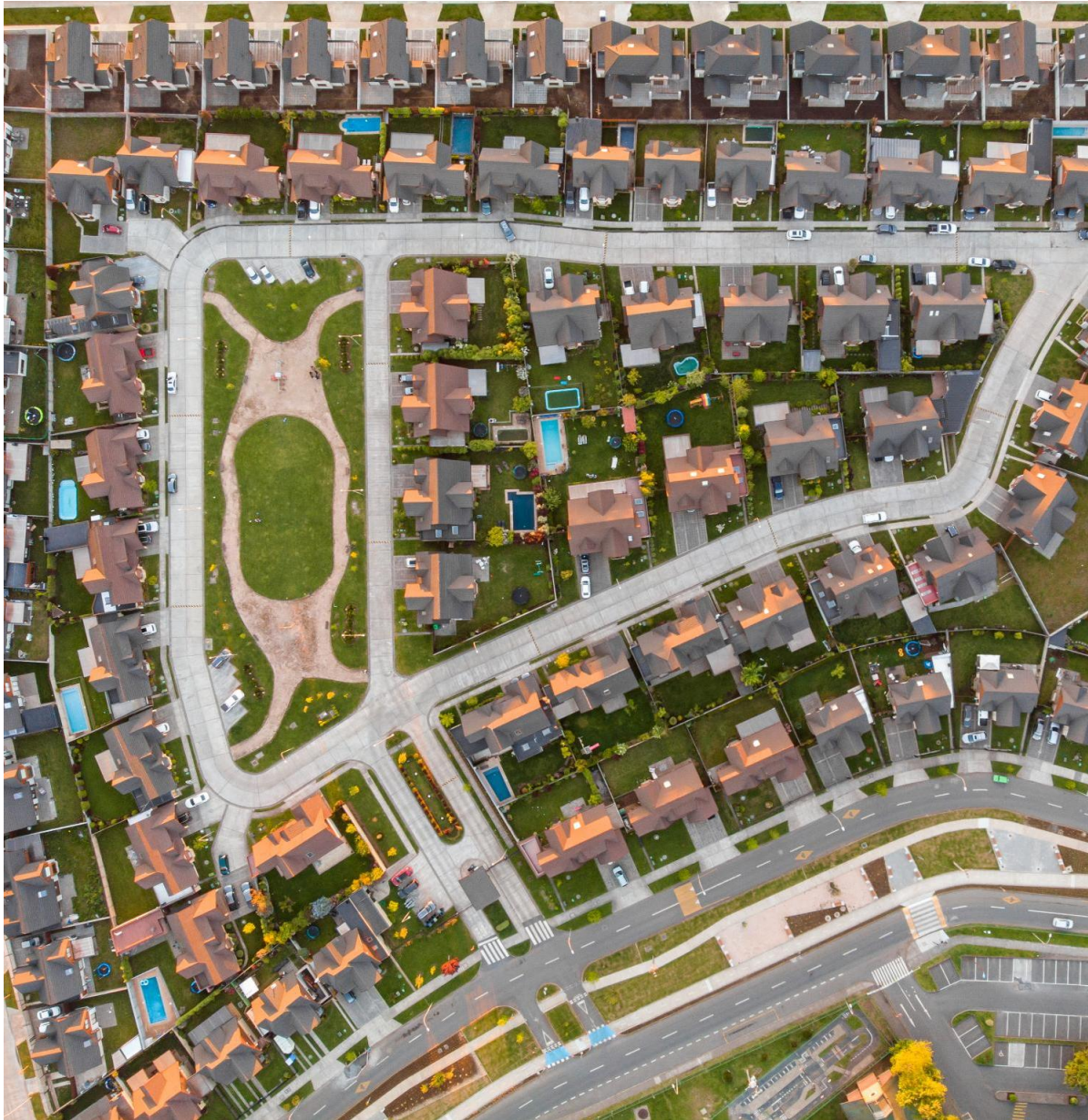
Soziale Interaktionen sind für ältere Menschen wichtig, um Einsamkeit zu vermeiden und das Wohlbefinden zu fördern.

## **Flexible Wohnformen**

Flexible Wohnmodelle passen sich individuellen Bedürfnissen älterer Menschen und unterschiedlichen Lebenssituationen an.

## **Unterstützende Dienstleistungen**

Unterstützende Dienstleistungen helfen älteren Menschen, ein selbstbestimmtes Leben in einer wohnlichen Atmosphäre zu führen.



# Analyse der lokalen Nachfrage und Standortwahl

## Bestimmende Faktoren der Nachfrage

Die Bevölkerungsstruktur, Infrastruktur und soziale Angebote beeinflussen die lokale Nachfrage signifikant.

## Kriterien für Standortwahl

Ein geeigneter Standort bietet gute Erreichbarkeit, Nahversorgung und ein lebendiges Umfeld für altersgerechtes Wohnen.

---

# Konzeption und Planung altersgerechter Wohnformen

A red spiral notebook with architectural sketches is the central focus, resting on a larger sheet of paper with faint drawings. A pencil lies horizontally in the foreground. The background shows a green folder and other papers, suggesting a workspace for design or planning.

# Wohnformen: Barrierefreiheit, betreutes und gemeinschaftliches Wohnen

## Barrierefreie Wohnungen

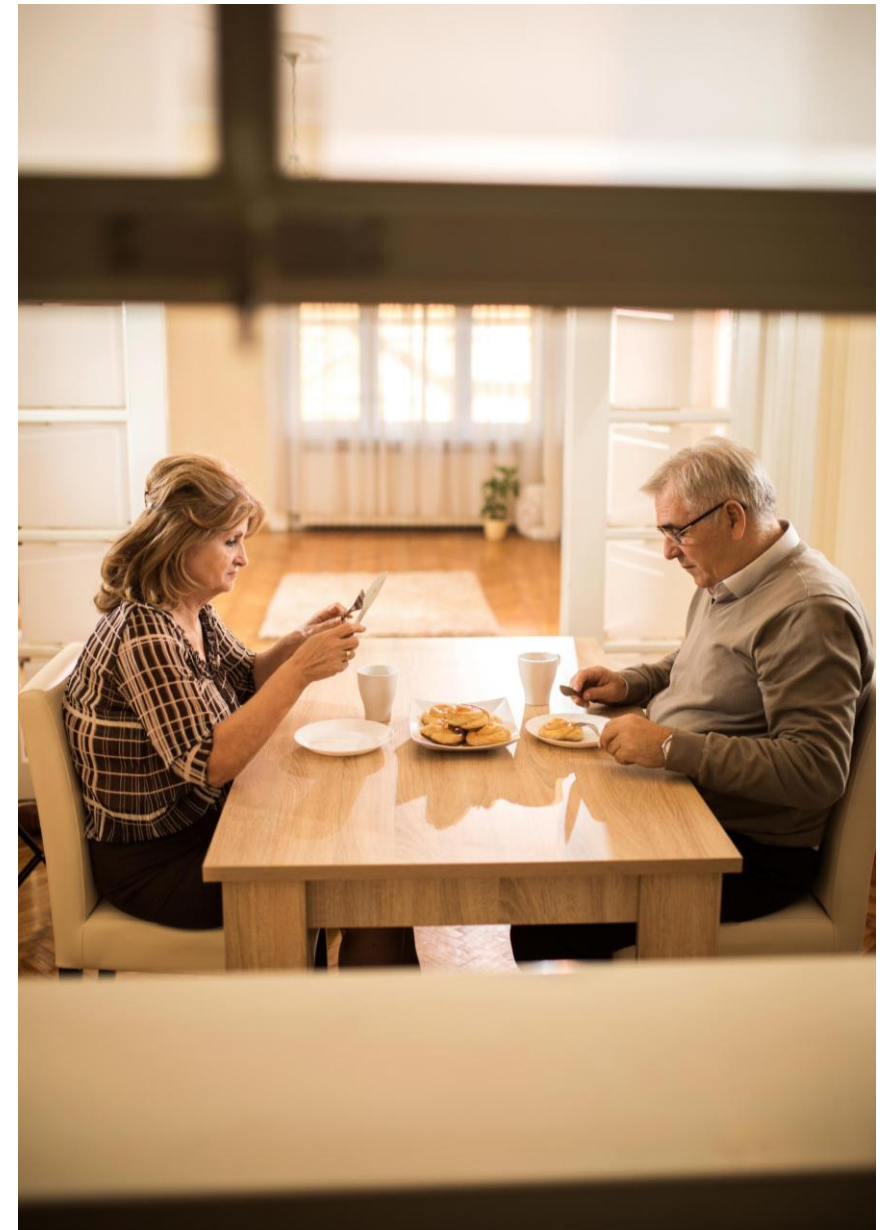
Barrierefreie Wohnungen ermöglichen selbstständiges Leben ohne Hindernisse und erleichtern den Alltag älterer Menschen.

## Betreutes Wohnen

Betreute Wohnformen bieten zusätzliche Unterstützung und Pflege für Menschen, die Hilfe im Alltag benötigen.

## Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen fördert soziale Interaktion und Zusammenhalt unter den Bewohnern.



---

# Gestaltung von Wohnraum und Außenbereichen

## **Funktionale Wohnräume**

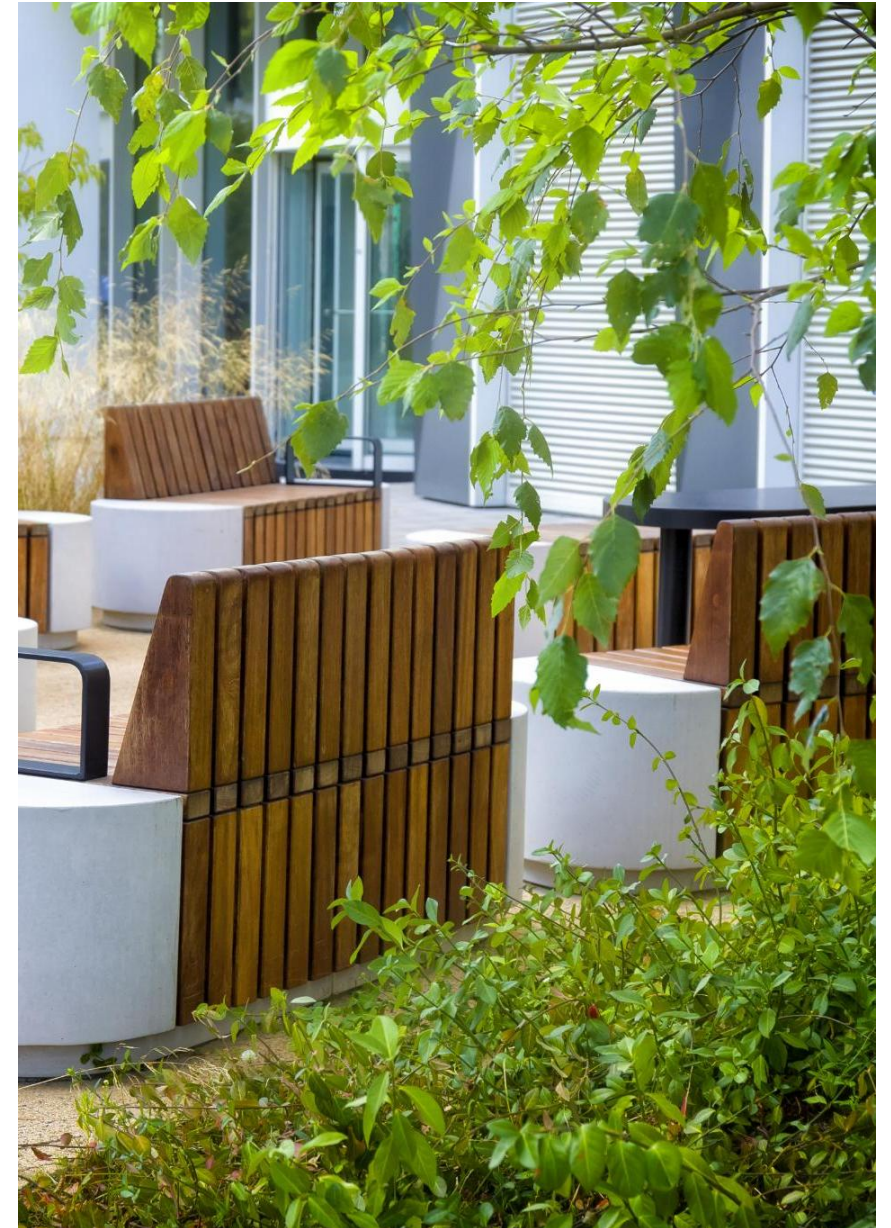
Wohnräume müssen funktional und flexibel sein, um unterschiedliche Bedürfnisse der Bewohner zu erfüllen.

## **Einladende Außenbereiche**

Außenbereiche wie Gärten und Wege fördern Bewegung und soziale Begegnungen unter Bewohnern.

## **Soziale Integration und Wohlbefinden**

Gemeinschaftliche Räume stärken das Wohlbefinden und unterstützen die soziale Integration der Bewohner.



---

# Integration von Service- und Unterstützungsangeboten



---

## **Pflegedienstleistungen**

Pflegedienste sind grundlegend für die Unterstützung älterer Menschen im Alltag und fördern ihre Lebensqualität.

## **Hauswirtschaftliche Unterstützung**

Hauswirtschaftliche Angebote helfen bei täglichen Aufgaben und erleichtern den Alltag älterer Menschen erheblich.

## **Freizeitangebote**

Freizeitaktivitäten fördern soziale Kontakte und das Wohlbefinden im altersgerechten Wohnen.

## **Vernetzung vor Ort**

Die Vernetzung der Serviceangebote unterstützt die Selbstständigkeit und entlastet Angehörige nachhaltig.

---

# Umsetzungsphase: Bau, Finanzierung und Kooperationen



---

# Projektfinanzierung und Fördermöglichkeiten



---

## Öffentliche Förderungen

Öffentliche Förderungen bieten finanzielle Unterstützung für Projekte zur Förderung erschwinglichen Wohnraums und nachhaltiger Entwicklung.

## Kredite

Kredite ermöglichen die Finanzierung großer Projekte durch geliehenes Kapital mit Rückzahlungsplänen und Zinsen.

## Private Investitionen

Private Investoren tragen Kapital bei, das Projekte wirtschaftlich umsetzbar macht und Innovationen fördert.

## Kombination der Finanzierungsmodelle

Die optimale Kombination verschiedener Finanzierungsquellen sichert die Realisierung von Projekten und bezahlbaren Wohnraum.

# Zusammenarbeit mit Architekten, Bauunternehmen und sozialen Trägern

## **Architekten und Barrierefreiheit**

Architekten entwickeln innovative, barrierefreie Raumkonzepte, die den Bedürfnissen aller Nutzer gerecht werden.

## **Bauunternehmen und Umsetzung**

Bauunternehmen setzen die Pläne qualitativ hochwertig und termingerecht um, um nachhaltige Gebäude zu schaffen.

## **Soziale Träger und Unterstützung**

Soziale Träger bieten passende Unterstützungsangebote, um die Bedürfnisse der Nutzer bestmöglich zu erfüllen.



# Qualitätsmanagement und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben

## Systematisches Qualitätsmanagement

Qualitätsmanagement gewährleistet die Einhaltung wichtiger Bau- und Sicherheitsstandards für sichere und nachhaltige Gebäude.

## Gesetzliche Bauvorgaben

Gesetze zum barrierefreien Bauen garantieren den Schutz und die Zugänglichkeit für alle Bewohner.

## Schutz der Bewohner

Wohn- und Pflegestandards müssen eingehalten werden, um die Sicherheit und das Wohlbefinden der Bewohner zu gewährleisten.





**Langfristige  
Perspektiven und  
Betrieb des Projekts**

---

---

# Betriebsmodelle und Managementstrukturen



---

## Professionelle Verwaltung

Eine professionelle Verwaltung sorgt für effiziente Organisation und Management von Wohnanlagen.

## Bewohnerbeteiligung

Die Einbeziehung der Bewohner fördert Gemeinschaft und verbessert die Servicequalität.

## Flexible Servicekonzepte

Flexible Services passen sich den individuellen Bedürfnissen der Bewohner an.

## Klare Strukturen

Klare Managementstrukturen gewährleisten reibungslose Abläufe und hohe Lebensqualität.



---

# Kontinuierliche Anpassung an die Bedürfnisse der Bewohner

## **Veränderliche Bedürfnisse älterer Menschen**

Die Anforderungen und Wünsche älterer Menschen ändern sich mit der Zeit und erfordern angepasste Wohnkonzepte.

## **Regelmäßige Evaluationen**

Fortlaufende Überprüfungen helfen, Wohnangebote und Infrastruktur auf aktuelle Bedürfnisse anzupassen.

## **Flexible Wohnanpassungen**

Anpassungsfähige Wohnräume und Dienstleistungen gewährleisten Komfort und Sicherheit im Alter.

---

# Nachhaltigkeit und soziale Integration im Quartier

## Ökologische Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Wohnen schließt umweltfreundliche Bauweisen und Ressourcenschonung in der Nachbarschaft ein.


## Soziale Integration

Soziale Integration stärkt den Gemeinschaftszusammenhalt und verbessert die Lebensqualität durch Abbau von Barrieren.

## Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Wirtschaftliche Aspekte sichern bezahlbaren Wohnraum und fördern langfristige Stabilität im Quartier.





# Fazit: Erfolgreiche Projektentwicklung für altersgerechtes Wohnen

## **Ganzheitliches Vorgehen**

Erfolgreiche Wohnprojekte für Senioren benötigen umfassende Planung von Analyse bis Betrieb.

## **Bedürfnisse berücksichtigen**

Die Wohnräume müssen an die speziellen Bedürfnisse älterer Menschen angepasst sein.

## **Nachhaltige Umsetzung**

Planung und Bau sollten nachhaltig sein, um langfristig lebenswert zu bleiben.

## **Langfristige Betreuung**

Kontinuierliche Pflege und Betreuung sichern die Lebensqualität der Bewohner dauerhaft.



---

# Langfristige Wertanlage sichern

## **Schutz vor Inflation**

Immobilien in attraktiven Lagen gewinnen meist an Wert und schützen so das Vermögen vor Inflation.

## **Zusätzliche Altersvorsorge**

Mieteinnahmen aus Eigentumswohnungen bieten ein zusätzliches, regelmäßiges Einkommen im Ruhestand.

## **Finanzielle Sicherheit**

Die Investition in Immobilien schafft finanzielle Sicherheit über viele Jahre hinweg und hilft, zukünftige Ausgaben zu decken.

---

# Pflegeheimkosten effektiv senken

## **Hohe Kosten stationärer Pflege**

Stationäre Pflegeheime verursachen monatliche Eigenanteile von über 2.000 bis 3.000 € und belasten das Budget.

## **Günstigere ambulante Pflege**

Ambulante Pflegedienste in barrierearmen Wohnungen sind meist deutlich kostengünstiger als stationäre Pflegeheime.

## **Finanzielle Entlastung durch Pflegekasse**

Die Pflegekasse übernimmt bei ambulanter Pflege, je nach Pflegegrad, zahlreiche Leistungen und senkt dadurch die finanziellen Belastungen.



---

# Flexibilität und Selbstbestimmung

## **Einzug nach eigenem Zeitplan**

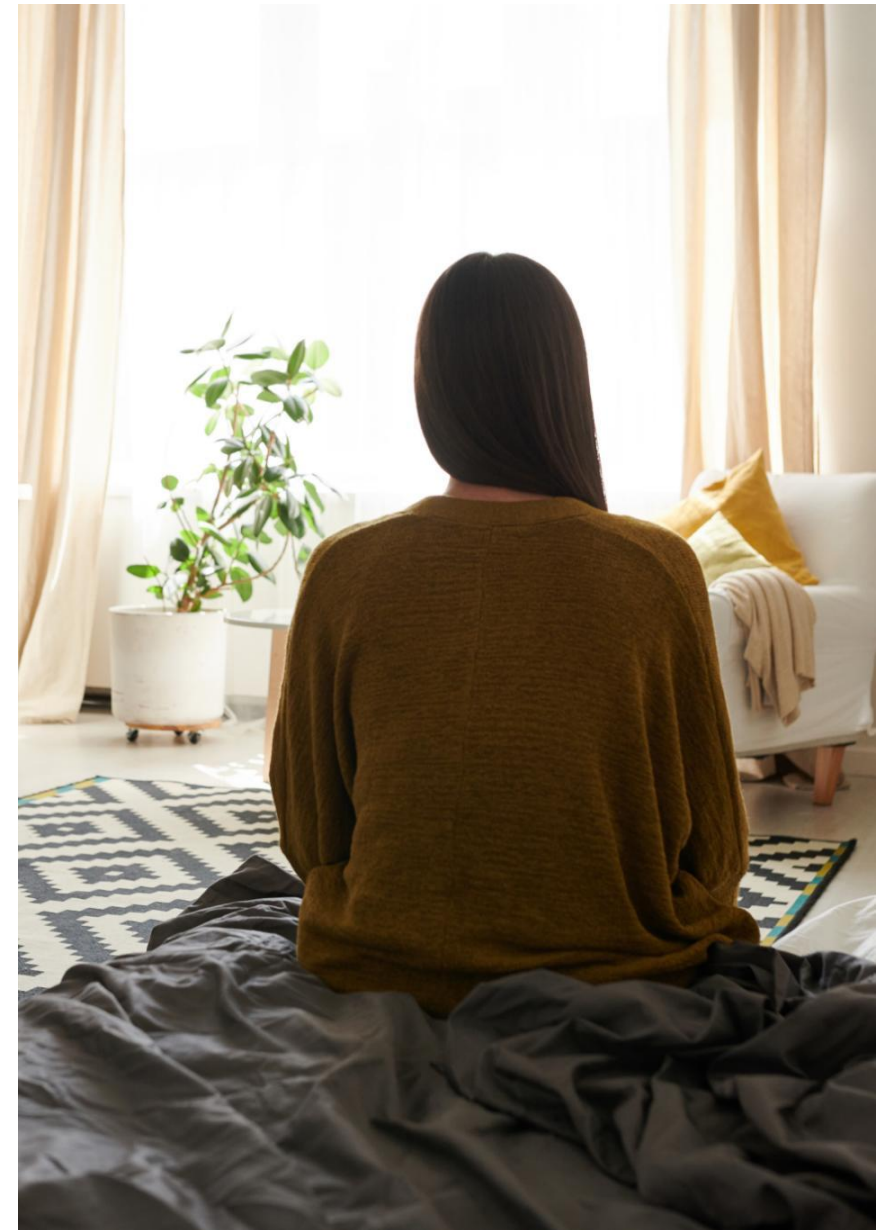
Du entscheidest selbst, wann du in die Wohnung ziehst, was dir maximale Flexibilität im Alltag ermöglicht.

## **Vertrautes Umfeld bewahren**

Das gewohnte Umfeld bleibt erhalten, was Sicherheit und Wohlbefinden fördert und den Übergang erleichtert.

## **Unabhängiger Alltag**

Du gestaltest dein Leben unabhängig und selbstbestimmt, ohne dich an fremde Strukturen anpassen zu müssen.



---

# Sozialhilfebedarf im Alter vermeiden



---

## Unabhängigkeit durch Eigentum

Eigentum ermöglicht im Alter eine selbstbestimmte und kostengünstige Organisation der Pflege, ohne auf Sozialhilfe angewiesen zu sein.



## Vermeidung von Sozialhilfe

Wer Vermögen besitzt, benötigt selten staatliche „Hilfe zur Pflege“. Dadurch bleibt die finanzielle Selbstständigkeit erhalten.



## Entlastung für die Familie

Kinder müssen keinen Elternunterhalt zahlen, wenn ausreichendes Eigentum vorhanden ist. Dies schafft finanzielle Entlastung für die nächste Generation.

---

# Wichtige Wohnaspekte im Alter



## Barrierefreies Wohnen

Die Wohnung sollte barrierefrei oder leicht anpassbar sein, um ein möglichst selbstständiges Leben im Alter zu ermöglichen.



## Günstige Lage

Eine günstige Lage mit Nähe zu Ärzten, Apotheken, Supermärkten und öffentlichem Nahverkehr ist im Alter besonders wichtig.



## Unterstützende Wohnformen

Spezielle Projekte oder genossenschaftliche Wohnformen bieten im Alter zusätzliche Unterstützung und Gemeinschaft.



---

# Erfolgreiche Vermietbarkeit sichern

## **Gute Lage wählen**

Eine attraktive Lage steigert den Immobilienwert und reduziert das Risiko von Leerstand langfristig erheblich.

## **Stabile Mieterstruktur**

Eine zuverlässige und stabile Mieterstruktur hilft, Zahlungsausfälle zu vermeiden und sichert regelmäßige Einnahmen.

## **Niedrige Instandhaltungskosten**

Geringe laufende Kosten für Instandhaltung erhöhen die Rendite und sichern nachhaltigen Vermietungserfolg.

---

# Rendite vs. Kapitalbindung

## Langfristige Kapitalbindung

Beim Wohnungskauf wird das investierte Kapital für viele Jahre gebunden und ist nicht flexibel verfügbar.

## Einfluss laufender Kosten

Kosten wie Hausgeld, Reparaturen und Rücklagen reduzieren die Netto-Mietrendite und sollten berücksichtigt werden.

## Renditevergleich mit Alternativen

Vergleiche die Netto-Mietrendite mit Alternativen wie ETFs oder Rentenversicherungen, um die beste Altersvorsorge zu wählen.





# Wichtige steuerliche Aspekte

## **Versteuerung der Mieteinnahmen**

Mieteinnahmen gelten als Einkommen und müssen in der Steuererklärung angegeben sowie versteuert werden.

## **Selbstbezug und steuerliche Folgen**

Ein späterer Selbstbezug der Immobilie kann das Ende der Spekulationsfrist oder Veränderungen bei Abschreibungen bewirken.

## **Steuerberatung empfohlen**

Bereits vor der Vermietung ist es ratsam, professionelle steuerliche Beratung in Anspruch zu nehmen, um Fehler zu vermeiden.

# Wohnung als Pflegevorsorge



## Vermögen im Pflegefall

Bei Pflegebedürftigkeit kann der Sozialhilfeträger auf verwertbares Vermögen wie eine nicht selbst bewohnte Wohnung zugreifen.



## Erträge aus Vermietung

Eine 50 qm Wohnung mit 650 € Mieteinnahmen und 200 € Hausgeld erzielt einen monatlichen Nettoertrag von 450 €.



## Ersparnis durch Eigenbezug

Nach 10 Jahren Eigenbezug spart man im Vergleich zu Pflegeheimkosten etwa 180.000 €.

---

# Wohnungsinvestition im Alter



---

## Strategische Lage und Barrierefreiheit

Die Auswahl einer Wohnung mit guter Lage und barrierefreien Zugängen ist für eine altersgerechte Investition unerlässlich.

## Frühzeitige Planung und Management

Eine frühzeitige Planung und professionelles Vermietungsmanagement erhöhen den langfristigen Erfolg der Investition.

## Ambulante Versorgung im Alter

Die Möglichkeit ambulanter Versorgung in der eigenen Wohnung sichert Lebensqualität und Selbstständigkeit im Alter.

## Finanzielle und pflegerische Unabhängigkeit

Die Investition trägt zur finanziellen Sicherheit und pflegerischen Unabhängigkeit im Alter bei, ist aber kein Allheilmittel.

---

# Finanzplanung

## Pflegeheimbeispiel

### Hohe Pflegeheimkosten

Die monatlichen Kosten für ein Pflegeheim betragen etwa 2.800 €, was sich über 15 Jahre erheblich summiert.

### Gesamtkosten über die Jahre

Die Gesamtkosten für einen 15-jährigen Aufenthalt belaufen sich auf rund 504.000 €.

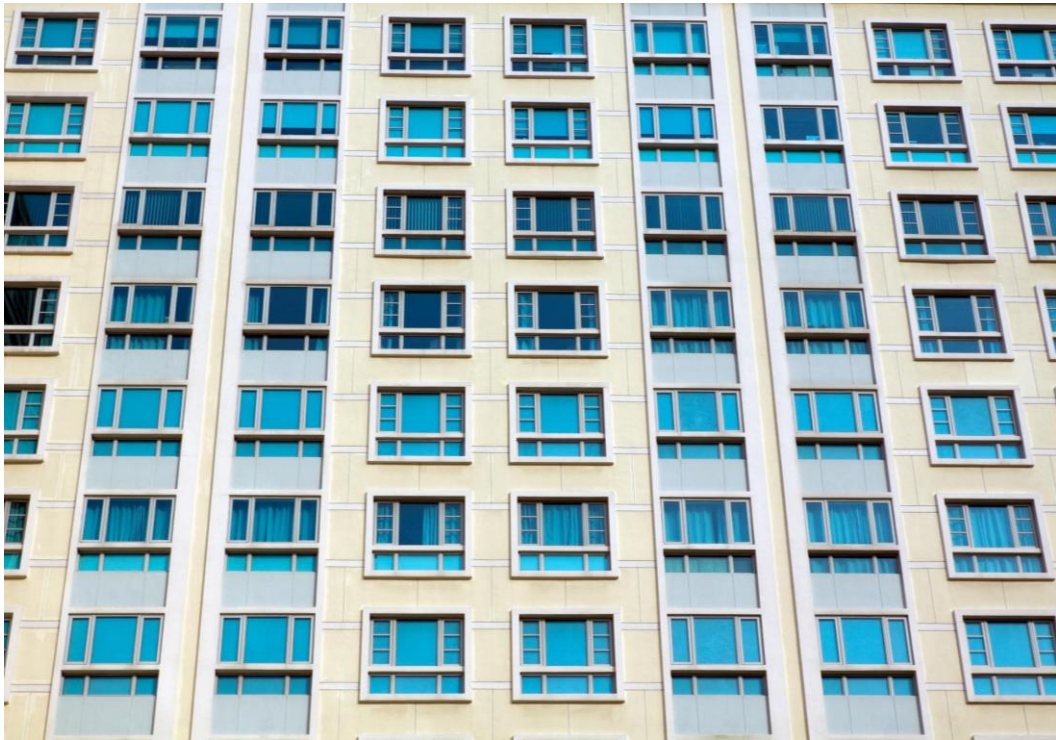
### Notwendigkeit der Finanzplanung

Nach der vollständigen Zahlung bleibt kein Vermögen übrig. Eine frühzeitige und sorgfältige Finanzplanung ist daher unerlässlich.



---

# Eigentumswohnung & ambulanter Pflegedienst



---

## **Kaufpreis der Eigentumswohnung**

Die Anschaffung einer Eigentumswohnung kostet 180.000 €. Dieser Betrag ist einmalig zu investieren.

## **Pflege- und Nebenkosten**

Über 15 Jahre belaufen sich die monatlichen Pflege- und Nebenkosten auf 1.500 €, insgesamt 270.000 €.

## **Mieteinnahmen vor Einzug**

Bis zum Renteneinzug können durch Vermietung der Wohnung 91.800 € eingenommen werden.

## **Wohnung als Vermögenswert**

Nach dem Einzug bleibt die Wohnung als wertvoller Vermögenswert erhalten und bietet finanzielle Sicherheit.

---

# Pflegesätze in Deutschland

## Monatliche Pflegesätze

Pflegesätze sind monatliche Leistungen, die sich nach dem festgestellten Pflegegrad richten und für Pflegebedürftige gezahlt werden.

## Pflegegrade und Beträge

Die Höhe der Pflegesätze variiert von etwa 125 Euro bei Pflegegrad 1 bis 2.005 Euro bei Pflegegrad 5 für häusliche Pflege.

## Leistungen im Pflegeheim

Im Pflegeheim steigen die Leistungen je nach Pflegegrad und decken meist nur teilweise die tatsächlichen Kosten.



---

# Leistungen der Pflegesätze

## **Unterkunft und Verpflegung**

Pflegesätze decken die Kosten für Zimmer, Mahlzeiten und Grundversorgung in Pflegeeinrichtungen ab.

## **Medizinische und soziale Betreuung**

Zu den Leistungen gehören medizinische Versorgung, soziale Unterstützung sowie hauswirtschaftliche Dienstleistungen für die Bewohner.

## **Individuelle Betreuungsleistungen**

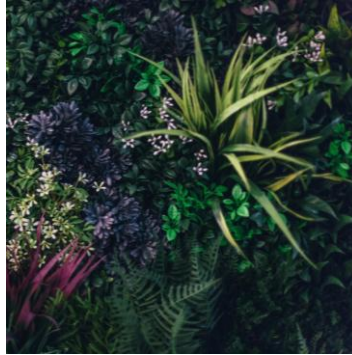
Pflegesätze beinhalten individuelle Leistungen, die speziell auf die Bedürfnisse der Pflegebedürftigen zugeschnitten sind.





---

# Unser Projekt in Biere



## **Nachhaltige Entwicklung fördern**

Das Projekt legt den Fokus auf nachhaltige Maßnahmen, die die Entwicklung und Lebensqualität in Biere langfristig verbessern.



## **Innovative Technologien einsetzen**

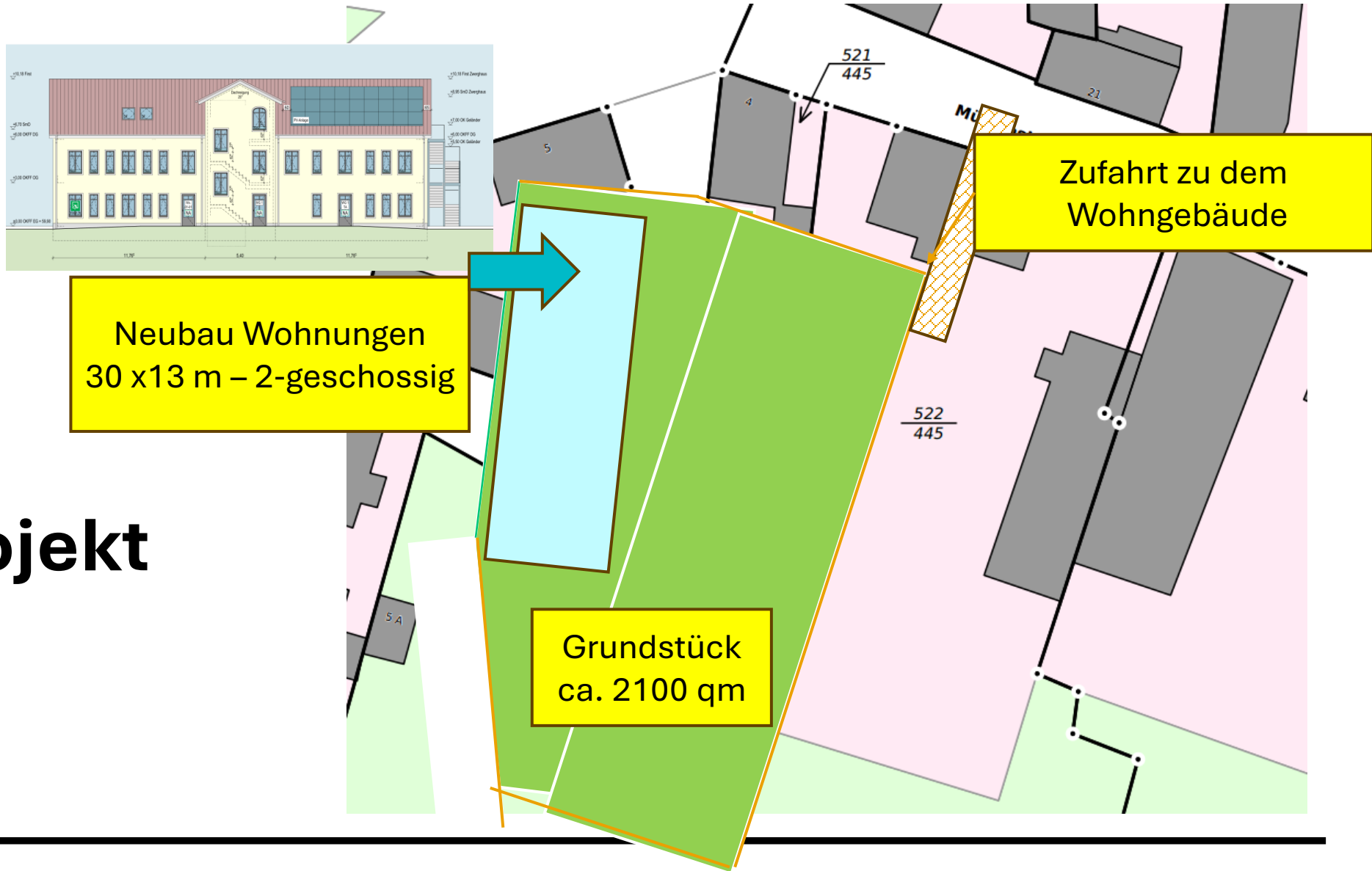
Durch den Einsatz moderner Technologien werden Effizienz und Umweltfreundlichkeit in allen Projektphasen miteinander vereint.



## **Zusammenarbeit mit lokalen Partnern**

Enge Kooperationen mit der lokalen Gemeinschaft stärken die Akzeptanz und den nachhaltigen Erfolg des Projekts.

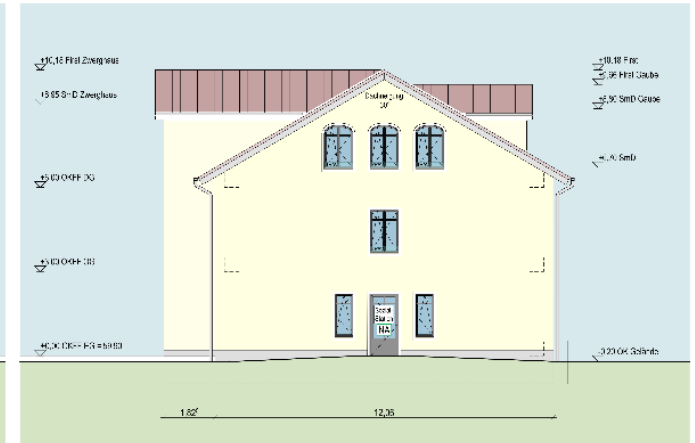
# Unser Projekt in Biere



# Unser Projekt in Biere



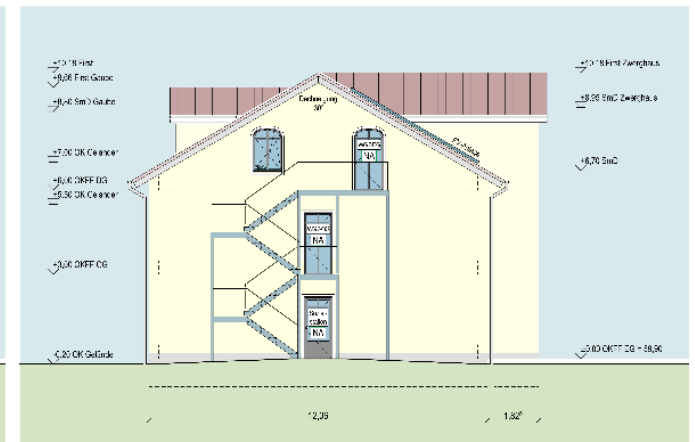
Haus 2, Ansicht West, M 1:100



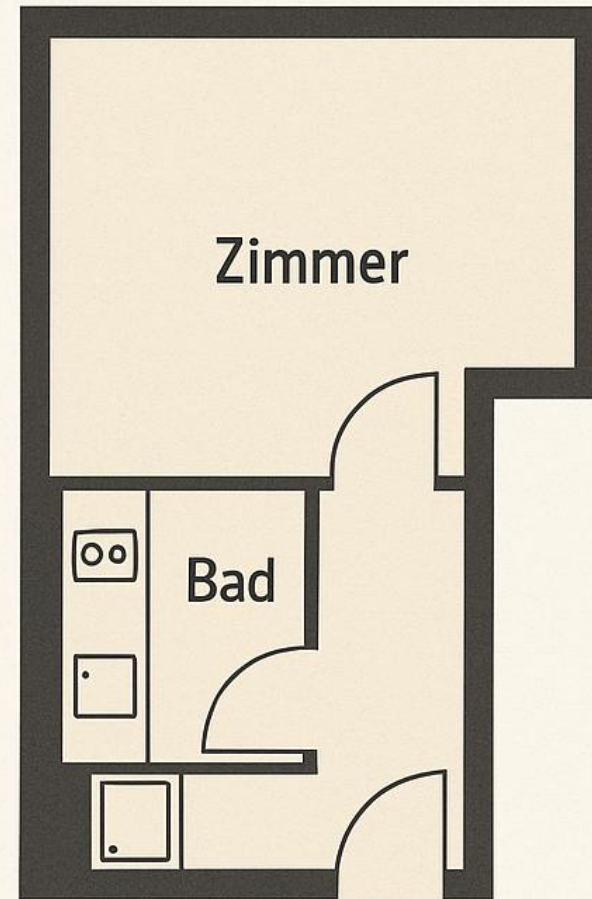
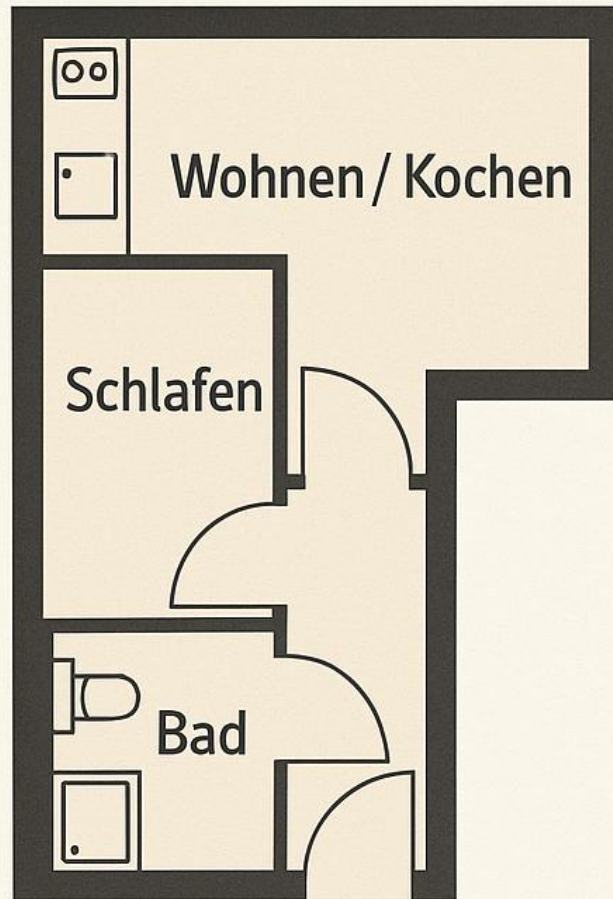
Haus 2, Ansicht Süd, M 1:100



Haus 2, Ansicht Ost, M 1:100

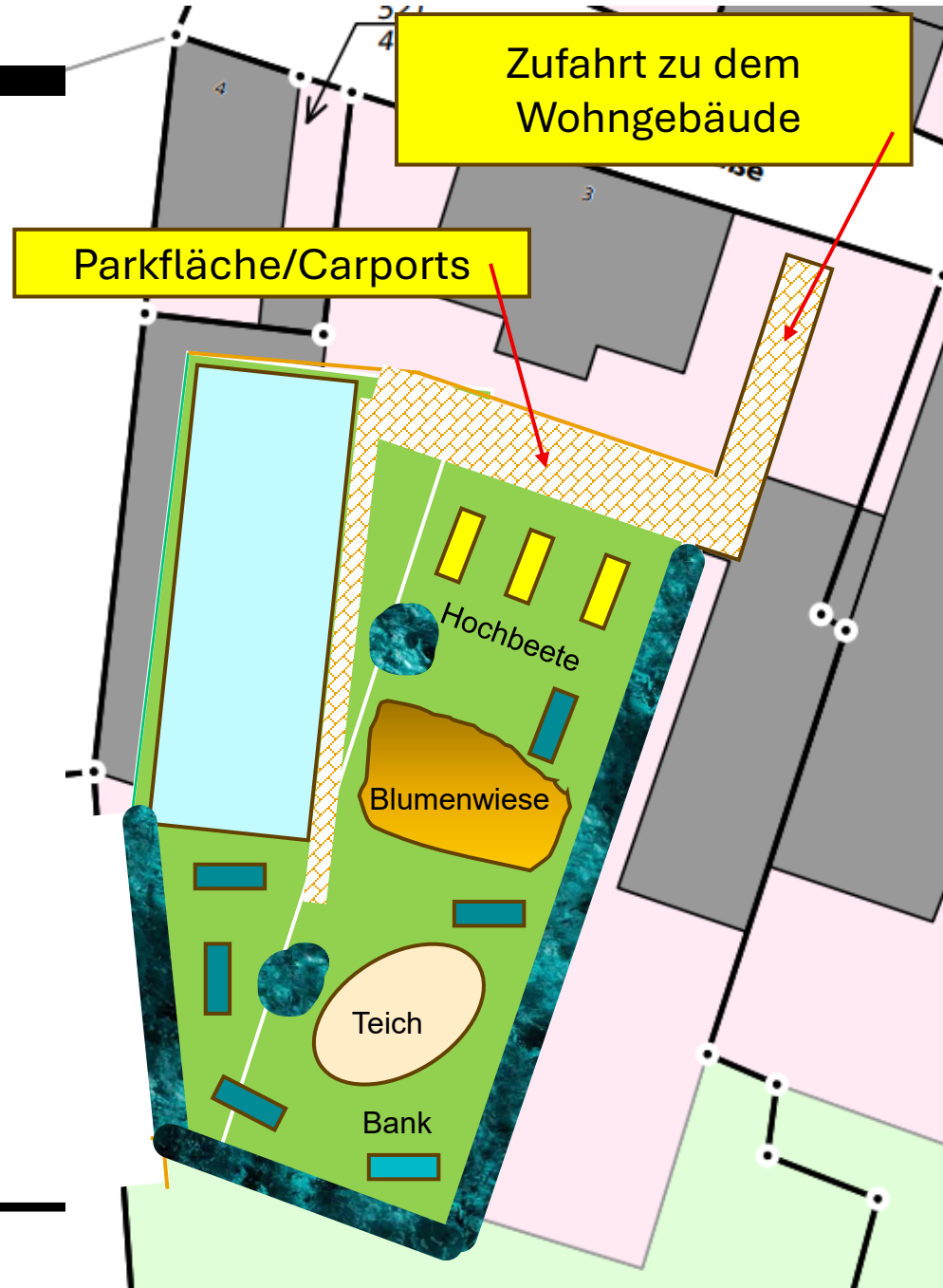


Haus 2, Ansicht Nord, M 1:100



# Unser Projekt in Biere

# Unser Projekt in Biere



---

# Fazit: Modell Eigentum & ambulanter Pflegedienst



---

## Langfristige Ersparnis

Durch das Modell 'Eigentum + ambulanter Pflegedienst' werden über 200.000 € gespart und finanzielle Vorteile erzielt.

## Stabiles Zusatzeinkommen

Während der eigenen Nutzung entstehen Mieteinnahmen, die ein zusätzliches und stabiles Einkommen sichern.

## Selbstbestimmtes Leben

Die Pflege erfolgt zu Hause und fördert ein selbstbestimmtes, würdevolles Leben im vertrauten Umfeld.

## Wertbeständige Immobilie

Am Ende bleibt eine wertvolle Immobilie, die weiter genutzt oder vererbt werden kann.