

Seniorengerechtes Service-Wohnen



Das Konzept

Service-Wohnen

Als Service-Wohnen wird eine Wohnform bezeichnet, bei der ältere Menschen Unterstützung finden, die je nach Lebenssituation unterschiedliche Hilfestellungen benötigen. Zum einen sorgt ein gewisser Grundservice für die Sicherheit und Geborgenheit der Bewohner. Zum anderen werden diverse Leistungen in Form von ambulanter Pflege und Hauswirtschaft angeboten.

Das Konzept des Service-Wohnens garantiert dem Bewohner, so lange wie möglich selbstbestimmt in einer

Wohnung zu leben und von dem sozialen Umfeld sowie den abrufbaren Dienstleistungen eines professionellen Trägers zu profitieren. Beim Eintritt von Pflegebedürftigkeit bedeutet dieses Konzept daher nicht gleich den Umzug in ein Pflegeheim.

Eine Einrichtung des Service-Wohnens ist allerdings kein Pflegeheim und ersetzt daher nicht die stationäre Unterbringung für Schwerstpflegebedürftige. Vielmehr ermöglicht das Service-Wohnen den Erhalt der Selbst-

bestimmung älterer Menschen und den Abruf von individuellen Leistungen je nach dem Bedarf des Bewohners. Gleichzeitig wird dem Bewohner mit dieser Wohnform ein soziales Umfeld geboten. Veranstaltungen, Gemeinschaft und Beschäftigung sind wichtige Bausteine, die eine Vereinsamung im Alter verhindern.

Die Philosophie des Service-Wohnens entspricht daher dem Willen und der Vorstellung von älteren Menschen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein bedarfsgerechtes Leistungsangebot geschaffen.

Dabei wird zwischen Grundleistungen, die jedem Bewohner beim Bezug der Wohnung im Rahmen des Betreuungsvertrages zugesichert werden, und zusätzlichen Wahlleistungen unterschieden.



Grundleistungen

Folgende Grundleistungen werden durch den zuständigen Betreiber im Rahmen der Betreuungspauschale erbracht:

- Bereitstellung eines **Hausnotrufgerätes** in der Wohnung
- Vorhaltung eines **24-Stunden-Rufdienstes** für den Notruf, Havarie- oder Krankheitsfall
- **Hausmeisterdienste** bis zu 30 Minuten monatlich auf Abruf und ohne gesonderte Berechnung, z. B. beim Auswechseln von Glühbirnen, Aufhängen von Bildern oder ähnlichen Arbeiten in der Wohnung
- **Hauswirtschaftliche Dienste**, insbesondere Hilfestellung bei hauswirtschaftlichen Problemen, Organisation hauswirtschaftlicher Hilfen
- **Soziale Dienste**, insbesondere Organisation der Erstversorgung bei medizinischen Notfällen und Hilfe in akuten persönlichen Notsituationen
- **Pflegerische Erstversorgung** und Betreuung bei einer akuten Erkrankung oder der Rückkehr aus einer medizinischen Einrichtung in den ersten zwei Tagen danach und bis zu 15 Stunden im Jahr

Wahlleistungen

Folgende Wahlleistungen können auf Wunsch bei dem Betreiber oder weiteren Pflegedienstleistern separat beauftragt werden, wie z. B. Organisation und Vermittlung von:

- **Betreuungsdiensten** für persönliche Angelegenheiten sowie bei psychosozialen Problemen
- **Angeboten** für Ergotherapie, Logopädie, Krankengymnastik und Erholungsmaßnahmen
- **Allgemeiner Gesundheitsvorsorge**, insbesondere eine individuelle Pflegeberatung durch Fachkräfte
- Beratungen für betreuende **Angehörige**
- **Sozialen Dienstleistungen** wie Mahlzeitendienste, Mittagstisch und Wäscheservice
- **Gemeinschaftsveranstaltungen**, Selbsthilfeaktivitäten, Kontakte und gegenseitige Unterstützungsleistungen der Bewohner
- **Sport-, Spiel- und Kulturveranstaltungen**

Das Konzept



Der Standort

Das Ziel, durch Service-Wohnanlagen die Selbstständigkeit so lang wie möglich zu erhalten, stellt besondere Anforderungen an den Standort. Meist haben hochbetagte und/oder gehbehinderte Menschen nur einen kleinen Radius, um die notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens zu erreichen. Damit die Bewohner eigenständig ihren Haushalt führen sowie am sozialen und kulturellen Leben einer Stadt teilnehmen können, werden Service-Wohnanlagen zentrumsnah oder in der Nähe von Pflegezentren errichtet.

Eine weitere Anforderung ist, dass sich die Wohnanlage in einer gewachsenen Infrastruktur befindet, was den dort lebenden Bewohnern langfristig ermöglicht, nach dem Einzug in ihrer gewohnten Lebensumgebung zu verbleiben.

In Großstädten und Ballungszentren ist Service-Wohnen aufgrund der dort bestehenden Nachfrage und einer guten Versorgung durch ambulante Dienste auch

unabhängig von einer bestehenden Pflegeeinrichtung sinnvoll. Wichtig ist hierbei, dass eine solche Service-Wohnanlage von einem namhaften Servicebetreiber betreut wird.

Die Wohnanlage

Sämtliche Eingänge, Wege und Bewegungsflächen werden konsequent nach den Forderungen der entsprechenden DIN-Normen und Vorgaben barrierearm errichtet.

Automatiktüren an den Hauseingängen und Personenaufzüge bieten älteren und/oder gehbehinderten Personen einen bequemen Zugang zu allen Bereichen der Wohnanlage. Dies ermöglicht dem Bewohner auch im Falle einer erst später eintretenden Immobilität die eigenständige Lebensführung und freie Bewegung.

Um das Gemeinschaftsleben zu fördern und Einsamkeit im Alter vorzubeugen, ist in der Anlage eine Gemeinschaftseinrichtung vorhanden. Diese Fläche wird vom service anbietenden Pflegedienstbetreiber angemietet und dient als zentraler Treffpunkt sowie als Aktionsfläche für die Bewohner.



Beispiel Gemeinschaftsfläche



Beispiel Schlafzimmer

Die Wohnung

Jede Wohnung ist in sich abgeschlossen und verfügt über mindestens zwei Zimmer mit separatem Flur, barrierefreiem Bad und zugehörigem Abstellraum.

Im Wohnbereich ist eine ausreichend große Fläche einschließlich der erforderlichen Anschlüsse für den Einbau einer Küchenzeile vorgesehen.

Durch Einhaltung der geforderten Bewegungsflächen ist eine Benutzung von Zimmerrollstühlen oder sonstigen Gehhilfen problemlos möglich.



Beispiel Wohnzimmer

Demografische Entwicklung



Der Markt

Die Bevölkerung in Deutschland altert. Sowohl die absolute Zahl der älteren Menschen als auch ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung werden zukünftig deutlich steigen.

Aus der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes geht hervor, dass die Zahl der 65-Jährigen und Älteren bis 2030 um 21 Prozent auf 21,6 Millionen steigen wird. Bis 2040 soll sich der Trend des demografischen Wandels sogar noch verschärfen, sodass dann 27 Prozent der Bevölkerung in Deutschland 65 Jahre und älter sein werden (vgl. Abb. 1).

Laut amtlicher Statistik hatten im Jahr 2018 rund 85 Prozent aller Seniorenhaushalte keinen stufenlosen

Zugang zur Wohnung. Neben nicht vorhandenen Stufen oder Schwellen tragen ausreichend breite Türen und ausreichend breite Flure zu einem barriere reduzierten Zugang zur Wohnung bei. Im Durchschnitt erfüllte 2018 nur jede zehnte Wohnung in Deutschland – unabhängig vom Alter der Bewohnerinnen und Bewohner – alle drei genannten Kriterien.

Die demografische Entwicklung im Zusammenspiel mit dem derzeit ungenügenden Bestand an altersgerechten Wohnungen verdeutlicht den speziellen Neubaubedarf auf dem Wohnungsmarkt. Auch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend bestätigt in seinem Wegweiser für das Wohnen im Alter, dass der

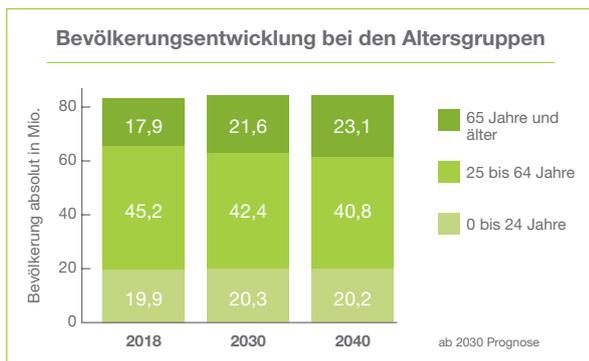


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung bei den Altersgruppen 2018 bis 2040
Quelle: Destatis

Wohnungsbestand in Deutschland stärker an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst werden muss. Hinzu kommt, dass die Zahl der vorhandenen altersgerechten Wohnungen nicht ausreicht, um den Bedarf zu decken.

Die künftig steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen in Neubauten wird auch durch die aktuelle Wohnsituation älterer Menschen gestützt. Obwohl die derzeitige Wohnsituation überwiegend nicht altersgerecht ist, wollen immer mehr Menschen möglichst in einer „normalen“ Wohnung alt werden. Aus einer bundesweiten Befragung der LBS Bausparkasse wird deutlich: Zwei Drittel der 50-Jährigen und Älteren planen ihre Wohnsituation im Alter. Sie wollen möglichst in einer „normalen“ Wohnung verbleiben, sei es durch Umbauten oder einen Umzug. Zudem deuten viele Studien auf steigende Ansprüche der kommenden Generationen älterer Menschen hin, die künftig gezielt altersgerechte Wohnungen nachfragen. So werden ergänzende Serviceleistungen ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der Wohnplanung für das Alter sein.

Die Ergebnisse einer Befragung des Instituts der deutschen Wirtschaft zeichnen diesbezüglich ein eindeutiges Bild: 78,7 Prozent der heutigen Generation 50- bis

65-Jährigen können sich gut bis sehr gut vorstellen, in einer Wohnung mit ergänzenden Service- oder Pflegeleistungen zu wohnen.

Fazit

Der Bestand an altersgerechten Wohnungen in Deutschland ist bereits heute deutlich geringer als die Nachfrage. Viele Senioren wohnen in Immobilien mit erheblichen Barrieren, wollen aber auch so lange wie möglich eigenständig in einer herkömmlichen Wohnung leben. Somit kommt dem altersgerechten Wohnungsbau eine wichtige Rolle bei der bedürfnis-orientierten Versorgung einer alternden Gesellschaft zu.

Zudem werden die steigenden Ansprüche der älteren Bewohner zu einer Ausdifferenzierung des Wohnangebotes führen. In diesem Zusammenhang sind optionale Serviceleistungen ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der Wohnungswahl.



Titel: Betreiberfotos, CAD/Vietnam; S. 2: iStock.com/Nicolas Hansen; S. 4-5: CAD/Vietnam; S. 6: iStock.com/druvo; S. 7: Diego Cervo/Shutterstock; S. 8: iStock.com/Geber86

Die IMMAC Wohnbau GmbH



Die IMMAC Wohnbau ist Teil der IMMAC Unternehmensgruppe, welche sowohl über langjährige Erfahrung als auch die Finanzkraft verfügt, die zur konsequenten Realisierung eines Neubauprojektes mit höchsten Qualitätsansprüchen eine wichtige Voraussetzung ist. Das Know-how und die Bonität der IMMAC group sichern die Umsetzung einer Service-Wohnanlage als hervorragende Kapitalanlage – vom ersten Tag an!

Die IMMAC Wohnbau ist dabei auf die Konzeption, Projektierung und schlüsselfertige Errichtung von Service-Wohnanlagen spezialisiert.

Sie besitzt ein tiefgreifendes Know-how in diesem speziellen Marktsegment und kennt die Bedürfnisse sowie Wünsche älterer Menschen.

Für die rechtliche Sicherheit der zu erstellenden Wohngebäude für das Service-Wohnen gibt es Vorschriften und Normen, die von den beauftragten Architekten und Ingenieuren konsequent eingehalten werden. Diese Vorschriften und Normen variieren je nach Bundesland, weshalb IMMAC bevorzugt mit vor Ort ansässigen Architekten mit Erfahrung im Bereich des Service-Wohnens zusammenarbeitet.

Mit Service-Wohnungen im Teileigentum hat IMMAC die Angebotsvielfalt der Unternehmensgruppe für den Anleger in einem Bereich erweitert der dem sozialen Aspekt im hohen Maße Rechnung trägt und aufgrund des Bedarfes für den Anleger eine langfristige Vermietungsnachfrage als Vorteil hat.

Erfolgreiche Partnerschaft

Erfahren und finanzstark

In über zwei Jahrzehnten hat IMMAC rund 1,65 Milliarden Euro in mehr als 150 Immobilien investiert und gehört somit zu den führenden Spezialinvestoren in Europa. Neben Kliniken handelt es sich ausschließlich um Pflegeheime und betreute Wohnanlagen.

Die Portfolios befinden sich heute noch im Verwaltungsbestand einer Tochtergesellschaft der IMMAC group und weisen einen durchgängigen Vermietungsstand von 100 Prozent auf. IMMAC investiert jährlich mehr als 200 Millionen Euro in Neubauten und Bestandsgebäude dieses Marktsegmentes.

Verantwortungs- und qualitätsbewusst

Um die Einhaltung der hohen Qualitätsansprüche zu sichern, akzeptiert IMMAC ausschließlich Auftragnehmer, die sich der Baukontrolle des TÜV Nord (Überwachung und Bauabnahme) unterwerfen. Durchweg alle von IMMAC Wohnbau erstellten Neubauten sind daher TÜV-zertifiziert.

Qualität zahlt sich aus

Durch die hohe Bauqualität wird eine Energieeffizienz erreicht, die auf Seiten des Mieters Betriebskosten spart und dem Erwerber zinsgünstige KfW-Mittel ermöglicht. Darüber hinaus kann der Erwerber einen einmaligen Tilgungszuschuss vom Staat erhalten.

Weitere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den aktuellen Projektangeboten der IMMAC Wohnbau. Diese finden Sie in den entsprechenden Broschüren und auf der Website www.IMMAC-Wohnbau.de.



