

DAS KONZEPT DES SERVICE-WOHNENS

Service-Wohnen

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

Das Konzept des Service-Wohnens garantiert dem Bewohner, so lange wie möglich in einer Wohnung selbstbestimmt 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 auch kein Pflegeheim und ersetzt daher nicht die stationäre Unterbringung für Schwerstpflegebedürftige. Vielmehr ermöglicht das Service-Wohnen den Erhalt der Selbstbestimmung älterer Menschen und den Abruf von individuellen Leistungen je nach Bedarf des Bewohners. Gleichzeitig bietet das Service-Wohnen ein soziales Umfeld für seine Bewohner. 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 möglichen Wahlleistungen unterschieden.

Die Grundleistungen beinhalten:

- Technische Dienste sowie Bereitstellung eines Hausnotrufgerätes in der Wohnung, Wartung und Instandhaltung des Gerätes
- Vorhaltung eines durchgehend besetzten Rufdienstes für den Notruf, Havarie- oder Krankheitsfall (24-Stunden-Service)
- Hausmeisterdienste bis zu 30 Minuten monatlich auf Abruf und ohne gesonderte Berechnung, so z. B. beim Auswechseln von Glühbirnen, Aufhängen von Bildern oder ähnlichen Arbeiten in den Wohnungen
- Hauswirtschaftliche Dienste, insbesondere Rat und Beistand bei hauswirtschaftlichen Problemen, Organisation hauswirtschaftlicher Hilfen
- Soziale Dienste, insbesondere Organisation der Erstversorgung bei medizinischen Notfällen und Hilfe in sonstigen akuten persönlichen Notsituationen
- Pflegerische Erstversorgung und Betreuung bei einer akuten Erkrankung oder der Rückkehr aus einer medizinischen Einrichtung in den ersten zwei Tagen und bis zu 15 Stunden im Jahr
- Der abrufbare Zusatzservice besteht aus pflegerischen, hauswirtschaftlichen und persönlichen Hilfsleistungen. Die Zusatzleistungen können sowohl durch den Betreiber als auch durch Dritte erbracht werden. Die Inanspruchnahme dieser Leistungen ist freiwillig und die entsprechende Wahlfreiheit ist grundsätzlich nicht eingeschränkt.

Mögliche Wahlleistungen beinhalten:

- Organisation und Vermittlung eines Betreuungsdienstes für persönliche Angelegenheiten sowie bei psychosozialen Problemen
- Organisation und Vermittlung von Angeboten für Ergotherapie, Logopädie und Krankengymnastik
- Organisation und Vermittlung von Erholungsmaßnahmen
- Organisation und Vermittlung einer allgemeinen Gesundheitsvorsorge, insbesondere einer individuellen Pflegeberatung durch Fachkräfte
- Rat und Information für betreuende Angehörige
- Vermittlung sonstiger sozialer Dienstleistungen wie Mahlzeitendienste, Mittagstisch
- Organisation und Begleitung von Gemeinschaftsveranstaltungen, Selbsthilfeaktivitäten, Kontakten und gegenseitigen Unterstützungsleistungen der Bewohner
- Organisation und Begleitung von Sport-, Spiel- und Kulturveranstaltungen
- Vermittlung von allgemeinen Informationen
- Neben den oben genannten Leistungen stehen weitere Aspekte bei der Konzeption des Service-Wohnens im Vordergrund: die Qualität des Umfeldes und Wohnungsangebotes.

DAS KONZEPT DES SERVICE-WOHNENS

Der Standort und das Umfeld

Das Ziel, durch Service-Wohnanlagen die Selbstständigkeit so lang wie möglich zu erhalten, stellt besondere Anforderungen an den Standort. Zum Beispiel haben hochbetagte 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 einem gewachsenen Umfeld befindet, welches den dort lebenden Bewohnern ermöglicht, bei einem Einzug in ihrer gewohnten Lebensumgebung zu verbleiben.

Die Wohnanlage und die Gemeinschaftseinrichtungen

Um das Gemeinschaftsleben zu fördern und der Einsamkeit im Alter vorzubeugen, sind zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden.

Die Wohnanlage, Zugänge und Wege in den Außenanlagen sowie alle von den Bewohnern erreichbaren Gemeinschaftseinrichtungen werden konsequent nach den Forderungen der entsprechenden DIN-Normen und aufgrund der Erfahrungen barrierearm errichtet.

Dazu gehören der Einbau von Aufzugsanlagen und die Schaffung von Zugängen, die von älteren und auch gehbehinderten Personen ohne Probleme genutzt werden können.

Dies ermöglicht den Bewohnern auch bei einer erst später eintretenden Immobilität, die eigenständige Lebensführung und freie Bewegung innerhalb der Wohnanlage sowie aller Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Wohnung

Jede Wohnung ist in sich abgeschlossen und verfügt über mindestens zwei Zimmer. Der Wohn- und Schlafbereich ist getrennt.

Es wurde eine barrierearme Konzeption entwickelt, die alle Bereiche der Wohnung betrifft. Ebenso wird auf die Einhaltung der geforderten Bewegungsflächen und Durchgangsbreiten Rücksicht genommen, sodass eine Benutzung von Zimmerrollstühlen oder sonstigen Gehhilfen bei Bedarf möglich ist.

Neben diesen Schwerpunkten sorgen technische Einrichtungen wie z.B. eine Haustelesonanlage, Automatiktüren an den Hauseingängen sowie Wasch- und Trockenräume für mehr Sicherheit und Komfort im Alltag.

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



**„So viel Selbstständigkeit
wie möglich – so viel Hilfe
wie nötig“**

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Der Markt des Service-Wohnens

Die Bevölkerung in Deutschland altert und eine altersgerechte Wohnung gewinnt entsprechend an Bedeutung. Sowohl die absolute Zahl der älteren Menschen als auch ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt.

In Deutschland werden bis 2020 rund 3 Millionen weitgehend barrierearme Wohnungen benötigt. Dies prognostiziert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Derzeit existieren 0,5 Millionen weitgehend barrierearme Wohnungen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der aktuellen Wohnsituation älterer Menschen ist zu erwarten, dass insbesondere der Bedarf an neuwertigen, altersgerechten Wohnungen auch nach 2020 weiter steigt.

Laut des Statistischen Bundesamtes steigt die Zahl der 60-Jährigen und Älteren bis 2020 um 10,4 % auf 24,18 Millionen. Auch danach soll sich dieser Trend fortsetzen. Eine Zunahme um rund 6 Millionen Menschen im Alter von 60 Jahren und älter wird bis zum Jahr 2030 erwartet (vgl. Abb. 1).

Die demografische Entwicklung im Zusammenspiel mit dem derzeit ungenügenden Bestand an altersgerechten Wohnungen verdeutlicht den speziellen Neubaubedarf auf dem Wohnungsmarkt. Sofern sich der Bedarf an altersgerechten Wohnungen entsprechend der demografischen Alterung entwickelt, wird von 2020 bis 2030 ein um 15,5 % größeres altersgerechtes Wohnangebot nachgefragt. Ausgehend von 3 Millionen benötigten altersgerechten Wohnungen im Jahr 2020 sind demnach bis 2030 weitere 450.000 Wohnungen notwendig.

Die künftig steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen in Neubauten wird auch durch die aktuelle Wohnsituation älterer Menschen gestützt.

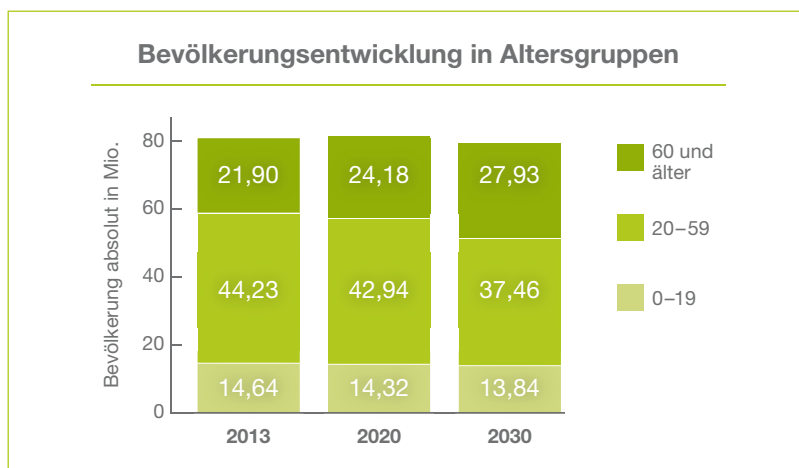


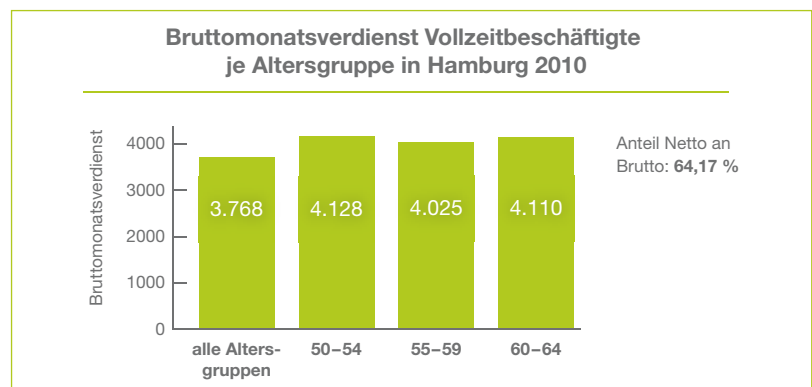
Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen 2013 bis 2030, Quelle: eigene Darstellung nach Destatis





Nach Ergebnissen des „Alterssurveys“ (KDA 2002) können nur 25 % der befragten Seniorenhaushalte ihre Wohnung ohne Treppen erreichen.

Die derzeitige Wohnsituation der älteren Bevölkerung stellt sich als größtenteils nicht altersgerecht dar. Allerdings wollen immer mehr Menschen möglichst in einer „normalen“ Wohnung alt werden. Aus einer bundesweiten Befragung der LBS Bausparkasse (2006) 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. Laut BBSR (2011) deuten zudem viele Studien auf ein steigendes Anspruchsniveau 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.



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Statistische Berichte. Verdienste der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in Hamburg – Ergebnisse der Verdienststrukturerhebung 2010. Veröffentlicht am 20.02.2013.

Die Ergebnisse einer Befragung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IDW 2015) zeichnen diesbezüglich ein deutliches Bild: 78,7 % der heutigen Generation 50+ (50 bis 65 Jahre) können sich gut oder 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 unterstellte Nachfrage. Viele Senioren wohnen in alten Immobilien mit erheblichen Barrieren, wollen aber so lange wie möglich in einer „normalen“ Wohnung leben. Somit kommt dem altersgerechten Wohnungsbau eine wichtige Rolle bei der bedürfnisorientierten Versorgung einer alternden Gesellschaft zu. Zudem wird das steigende Anspruchsniveau der älteren Bewohner zu einer Ausdifferenzierung des Wohnangebots führen. In diesem Zusammenhang sind optionale Serviceleistungen ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der Wohnungsauswahl.