FOTO: RETROSTAR - FOTOLIA

Bausteine für erfolgreiches Servicewohnen

ZUKUNFTSWEISENDE QUARTIERSKONZEPTE BIETEN IHREN BEWOHNERN DURCHGÄNGIGE VERSORGUNGSSICHERHEIT IN EINEM KONSTANTEN WOHNUMFELD. DABEI WERDEN ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN DURCH AMBULANTE SERVICE- UND PFLEGEDIENSTLEISTUNGEN, TAGESPFLEGEANGEBOTE SOWIE – BEI BEDARF – AUCH EINE STATIONÄRE PFLEGE MIT ÄRZTLICHER KOMPETENZ VERVOLLSTÄNDIGT.

› Von Jörn Pötting

Die beliebteste Wohnform bei älteren Menschen ist und bleibt das Wohnen in den eigenen vier Wänden: das eigene Heim mit einer freundlichen Atmosphäre und einer angenehmen Nachbarschaft. Mit zunehmendem Alter verändern sich jedoch die Anforderungen an das Wohnumfeld, und es entstehen vielfältige neue, kleine und große Barrieren, die man in jüngeren Tagen nie vermutet hätte. Auch soziale und persönliche Beziehungen unterliegen einer Veränderung. Zusätzlichem Veränderungsdruck sind herkömmliche Versorgungskonzepte durch die starken gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umwälzungen innerhalb familiärer Zusammenhänge ausgesetzt.

QUARTIERSWOHNUNGEN: BESTÄNDIG STEIGENDE NACHFRAGE

Die heutige Seniorengeneration ist für die oben genannten Themenstellungen sensibilisiert und möchte gerne rechtzeitig und gut vorbereitet auf die gesundheitlichen, baulichen und sozialen Herausforderungen im Alter reagieren können. Neben der finanziellen Vorsorge erhält die Sicherstellung eines funktionierenden, individuellen und selbstbestimmten Lebensraums im Alter einen beständig wachsenden Stellenwert. Viele Senioren gehen dieses Thema frühzeitig an. Viele sind sogar zum Umzug in eine neue Umgebung bereit, sofern Ihnen dort gesundheitliche und individuelle Autonomie für die hochbetagten Jahre garantiert wird. Ein stark zunehmender Markt an „jungen“ Senioren ist daher heute auf der Suche nach Wohnräumen, in denen Versorgungssicherheit und eine kompetente Pflegedienstleistung vor Ort sichergestellt werden.
Die steigende Nachfrage aktiver Senioren nach derartigen Wohnungsangeboten wurde inzwischen sowohl von der Pflegewirtschaft als auch der Wohnungswirtschaft erkannt. Das Stichwort lautet: Servicewohnen im Quartier – mit abgestufter Betreuung und Pflege, vor Ort und nach Bedarf. Schon jetzt profitieren viele Pflegedienste, die seit Jahren in der häuslichen Pflege aktiv sind und deren gesetzliche Vergütungssituation sich an die ambulante Pflege angepasst hat, von der Möglichkeit, neben der >>

Praxisbeispiel 1:
Johanniter-Quartier, Potsdam

Bauherr/Betreiber:
Johanniter-Unfallhilfe

ServiceWohnen mit durchgehender Versorgungssicherheit für eine anspruchsvolle Zielgruppe

Den Bewohnern der hochwertig ausgestatteten 62 Servicewohnungen (1-4 Zimmer, 45 - 130 m²) erleichtert der hauseigene Concierge-Service selbständiges und individuell gestaltetes Leben bis ins hohe Alter. Gemeinschaftsflächen von der Bibliothek mit Kamin über das Andachtszimmer bis zum hauseigenen Schwimmbad gewährleisten aktive Nachbarschaft. Die Notrufzentrale der Johanniter-Unfall-Hilfe, eine Tagespflege und eine Senioren-Wohngemeinschaft im selben Gebäude sichern die Versorgung für kurzfristige Notfälle oder veränderte Betreuungsbedürfnisse. Als zusätzliche externe Dienstleistungen ergänzen ein Restaurant-Café, eine Physiotherapie-Praxis und ein Friseur das hausinterne Angebot.

Praxisbeispiel 2:
ServiceWohnhaus An den drei Hohen, Frankfurt am Main

Bauherr/Betreiber: **Versorgungshaus und Wiesenhüttenstift**

Wohnungen mit Versorgungssicherheit in der Metropole – Angebotserweiterung von Frankfurts traditionsreichstem Seniorenheim

38 barrierefreie Servicewohnungen (1-4 Zimmer von 42 - 96 qm) für Senioren mit Betreuungs- und Pflegebedarf, die ihren privaten Haushalt selbstbestimmt und eigenverantwortlich führen, ergänzen ein unmittelbar angrenzendes bestehendes Altenpflegezentrum desselben Trägers. Gemeinschaftsräume und ein begrünter Innen hof stehen den Bewohnern beider Häuser gemeinsam zur Verfügung. Zusätzliche bedarfsgerechte Hilfs- und Vermittlungsleistungen werden durch die Betreiberin auf Wunsch angeboten. Für den Fall von Pflegebedürftigkeit ermöglicht ein Umzug in die benachbarte stationäre Pflege die Beibehaltung der Umgebung und aller sozialen Kontakte.

Praxisbeispiel 3: :
Wohnpavillons für Senioren in Altlandsberg

Bauherr/Betreiber:
Der Paritätische e.V., Landesverband Brandenburg

Betreutes Wohnen im ländlichen Raum – Quartier mit Wohnen und stationärer Pflege

In einem Einfamilienhausgebiet am Ortsrand entstehen 12 Wohnungen im betreuten Wohnen für Senioren, von denen acht Wohneinheiten ebenerdig erschlossen werden und über einen eigenen Gartenteil verfügen. Betreiberin ist ein unmittelbar angrenzendes Seniorenzentrum mit stationärer sowie Tagespflege. Administrative und personelle Synergien werden darüber hinaus mit einer weiteren Einrichtung in Altlandsberg gemeinsam genutzt.

› Alle drei Praxisbeiträge von Pötting Architekten, Berlin.

NACHGEFRAGT

„Frühzeitig Planungs- und Versorgungssicherheit schaffen“

WOHNGEMEINSCHAFTEN FÜR SENIOREN ERLEBEN ZURZEIT EINEN BOOM. NICHT ZULETZT, WEIL SIE ZUM LIEBLINGSKIND DER GESETZGEBUNG GEWORDEN SIND. DAHER VERWUNDERT ES NICHT, DASS IMMER MEHR PFLEGEANBIETER DIESEN MARKT ERSCHLIESSEN. DOCH UM AUF DIESEM GEBIET ERFOLGREICH ZU SEIN, GIBT ES EINIGE STOLPERSTEINE, DIE ZU ÜBERWINDEN SIND.

FOTO: PRIVAT

> Geschäftsführer Claudius Hasenau: „Wer ein ambulantes Wohnkonzept dauerhaft wirtschaftlich erfolgreich etablieren möchte, sollte seine Chancen nüchtern und vorurteilslos auf ihre tatsächliche Nachhaltigkeit abklopfen.“ Kontakt: www.apd.de

CLAUDIUS HASENAU, GESCHÄFTSFÜHRER DER APD AMBULANTE PFLEGEDIENSTE GELSENKIRCHEN GMBH

Herr Hasenau, ambulante Wohnkonzepte bieten für alle Akteure viele Möglichkeiten. Welche Voraussetzungen sollten Pflegeanbieter dafür mitbringen?

Alle Pflegeanbieter, die sich für ein ambulantes Wohnkonzept interessieren, müssen gründlich ihre Hausaufgaben machen, bevor sie Fakten schaffen. Dazu gehört in erster Linie, dass sie ihre Kernkompetenzen in der ambulanten Pflege beherrschen und die besondere Bedarfslage der zukünftigen Nutzer genau im Blick haben. Notwendig ist ein tragfähiges Gesamtkonzept als Orientierung für die Arbeit. Aus diesem Gesamtkonzept heraus müssen die darin beschriebenen Aufgaben durch entsprechend qualifiziertes Personal sichergestellt sein. Das bedeutet auch gezielte Aus- und Weiterbildung, um die Mitarbeiter in ihrem Beruf sicher zu machen.

Hilfreich ist es, einen „runden Tisch“ mit Verwaltungsvertretern (Sozialamt, Heimaufsicht, Baubehörde uvm.) einzuberufen. Insbesondere die Kostenträger müssen im Vorfeld informiert werden. Nur dann lassen sich gemeinsam Stolperstellen benennen und Lösungen verhandeln. Wer frühzeitig interne und externe Planungs- und Versorgungssicherheit schafft, stellt die Weichen für einen späteren Erfolg.

Welche Ratschläge geben Sie Pflegedienstbetreibern, die in ambulante Wohngemeinschaften investieren möchten und sich noch in der ersten Planungsphase befinden?

Am Anfang steht immer eine Idee, und Ideen brauchen Zeit. Es hilft gar nichts, kopflos einer vermeintlichen Chance zu folgen. Realistisch ist eine Vorlaufzeit von zwölf Monaten für das Projekt. Ambulante Wohnkonzepte plant man nicht nebenher. Deshalb ist es wichtig, Personal für die Realisierung freizustellen und bei Bedarf frühzeitig externe Berater einzubinden, um im Arbeitsalltag einen kühlen Kopf zu behalten. Bereits in diesem Stadium müssen Projektmittel berücksichtigt werden. Diese betragen – je nach Größe des Vorhabens – zwischen 50 000 Euro bis zu 100 000 Euro. Unsere Erfahrungen zeigen, dass von der ersten Projektidee bis zur Eröffnung ein Zeitraum von bis zu zweieinhalb Jahren einkalkuliert werden muss.

Welche Fehler gilt es von vornherein zu vermeiden?

Begeisterung kann blind machen. Wer ein ambulantes Wohnkonzept dauerhaft wirtschaftlich erfolgreich etablieren möchte, sollte seine Chancen nüchtern und vorurteilslos auf ihre tatsächliche Nachhaltigkeit abklopfen. Dabei geht es zum einen um die finanzielle Tragfähigkeit der Betreuungs- und Mietkosten, also die Kosten der Unterkunft und deren Angemessenheit. Die Übernahme der Kosten durch den Sozialhilfeträger muss einvernehmlich und unmissverständlich geklärt ein. Häufig vergessen wird leider auch eine Absprache mit der Hausbank über den Liquiditätsbedarf für die Projektplanung.

Für neue Angebote braucht es in der Regel auch mehr Personal. Das Thema Personalnot beschäftigt die Pflegebranche immer stärker. Wie lösen Sie dieses Problem?

Der Fachkräftemangel ist eines der größten Zukunftsprobleme unserer Branche. Die Bertelsmann Stiftung hat gerade eine Untersuchung veröffentlicht, nach der beispielhaft in Gelsenkirchen bis 2030 jede fünfte Arbeitsstelle in der ambulanten Pflege unbesetzt sein wird. Die Vorzeichen haben sich umkehrt: Pflegeunternehmen bewerben sich heute bei möglichen Mitarbeitern. Wir sind deshalb dabei, uns in der Region als starke „Arbeitgebermarke“ zu positionieren und strategische Allianzen zu bilden. Gleichzeitig haben wir unsere Ausbildungsaktivitäten maximiert. 52 der 350 Mitarbeiter bei der APD sind Auszubildende, mehr geht momentan nicht. Darüber hinaus werben wir seit 2014 in einem Kooperationsprojekt mit der Agentur für Arbeit Gelsenkirchen und der Stadt Gelsenkirchen Pflegefachkräfte aus Serbien an. Die ersten von 22 Frauen und Männern haben gerade die Integration in den deutschen Arbeitsmarkt geschafft. Wichtig zu wissen ist aber auch, dass Arbeitsplätze in ambulanten WGs bei den Pflegekräften sehr beliebt sind. Durch den hervorragenden Personalschlüssel können sie dort das tun, was sie gelernt haben und was sie mit Freude erfüllt: gut pflegen und nahe beim Menschen sein. Die Bewerberzahlen sind gut, die Fluktuation ist gering. Das familiäre Miteinander und der gute Austausch mit den Angehörigen, aber auch die hohe Professionalität und der Quartiersbezug der APD-WGs führen zu einer enorm hohen Mitarbeiterzufriedenheit, die wir in regelmäßigen Befragungen extern überprüfen lassen.

Interview: Patricia Ritter

» *Wichtig zu wissen ist, dass Arbeitsplätze in ambulanten WGs bei den Pflegekräften sehr beliebt sind. Durch den hervorragenden Personalschlüssel können sie dort das tun, was sie gelernt haben und was sie mit Freude erfüllt: gut pflegen und nahe beim Menschen sein.“*

Claudius Hasenau

Claudius Hasenau, Buchautor: Ambulant Betreute Wohngemeinschaften – gestalten, finanzieren, umsetzen. Erschienen im Vincentz Network, www.haeusliche-pflege.net/Shop

ambulanten Pflege auch eine zentrale Tagespflege vor Ort anbieten zu können.

Die Kombination von Wohnungen mit betreuten Wohnformen, Tagespflege und Sozialstation hat sich für Immobilien schon lange bewährt und ist in den verschiedensten Dimensionen und Regionen erfolgreich umgesetzt worden. Ein Gesamtpaket aus betreuten Wohnungen mit Service- und Pflegedienstleistungen zu schnüren, dürfte angesichts hoher Nachfrage und günstiger Hypothekenzinsen nun auch für Pflegedienste zu einer interessanten Erweiterung ihres Geschäftsbereichs werden.

Doch bei der Errichtung und Vermietung von Wohnraum auf der einen Seite und der ambulanten Pflege von Bewohnern auf der anderen Seite verläuft die Schnittlinie zwischen Wohnungswirtschaft und Pflegewirtschaft. Gemäß ihrer klassischen Rollenverteilung agieren die beiden Branchen in Betrieb, Finanzierung und Personalmanagement von Grund auf unterschiedlich. Während der Aufbau und Betrieb einer Tagespflege für die Pflegewirtschaft in der Regel überschaubar ist, sind die Branchenkenntnisse bei der Errichtung und dem Betrieb von barrierefreien Wohnungen begrenzt, hier treffen sie auf die klassischen Themen und Probleme der Immobilienwirtschaft.

» Eine Standort- und Marktanalyse sollte die Frage beantworten, welche Mieten und Serviceeinnahmen der zukünftigen Immobilie zu erwarten sind. Sie ist fundamentale Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg eines Projektes.

WAS IST IM VORFELD ZU BEDENKEN?

Eine Standort- und Marktanalyse sollte die Frage beantworten, welche Mieten und Serviceeinnahmen der zukünftigen Immobilie zu erwarten sind. Sie ist daher fundamentale Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg eines Projektes. Bei einer Auswahl möglicher Standorte sind in der Regel solche Grundstücke von hohem Interesse, die neben einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über eine ausgewogene Balance zwischen Urbanität, Erholung und Grünraum, Nahversorgung und gesundheitlicher Versorgung verfügen. Die frühzeitige Abklärung der baurechtlichen Situation eines in Frage kommenden Projektgrundstücks ist ebenso entscheidend für seine wirtschaftliche Beurteilung.

Wenn ein Standort gefunden ist, sollte eine sorgfältige Marktanalyse mit einer Aussage über die kurz- und mittelfristige Angebots- und Nachfragesituation erfolgen. Aus dieser resultiert die Festlegung wichtiger Projektparameter wie Wohnungsgrößen und -standards. Anschließend werden auf der Grundlage von Bebauungsstudien die Eckdaten des Projektes in puncto Größe und Ausdehnung einer möglichen Bebauung ermittelt, und darauf aufbauend die erzielbaren vermietbaren Flächen in Verbindung mit einer ersten Kostenschätzung durchkalkuliert. Dabei wird die Bemessung der Wohnungsgrößen für die zukünftigen Nutzer in das Verhältnis zur vorhandenen Kaufkraft in der Region und der zu erwartenden Nettokaltmiete gesetzt.

STANDORTBEZOGENE PROJEKTKONZEPTION

Für die Entwicklung einer erfolgreichen Immobilie ist die standortbezogene Projektkonzepti- >>

FÜR DEN WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG VON SERVICE-WOHNUNGEN SIND VERSCHIEDENE PARAMETER ZU BEACHTEN:

- Lage des Projektes
- Wohnungsnachfrage / erzielbare Wohnungsmieten, Kaufpreise in der Region
- Wohnungsgrößen, Wohnungsmischungen
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfes, Verhältnis von vermietbarer Fläche zur Bruttogesamtfläche des Objekts
- inhaltliche Konzeption, Quartierskonzept
- Bauliche Umsetzung.
- Frühzeitige Klärung von Anforderungen an Brandschutz und Evakuierung Auflagen.

FOTO: PÖTTING ARCHITEKTEN

› Seniorenzentrum Altlandsberg: Für Interessenten von Servicewohnungen ist u. a. die Atmosphäre eines Gebäudes entscheidend.

» Gebäude und Innenräume von Servicewohnungen für Senioren sollten in ihrer Gestaltung möglichst keine ästhetische Nähe zur stationären Pflege aufweisen. Viele Bewohner legen Wert auf ein ansprechendes und modernes Wohnumfeld.

FOTO: STEFAN MÜLLER

› Johanniter-Quartier Potsdam: Je nach Konzept und Ausstattungsstandard ist die Bandbreite an Themen groß, mit denen das Wohnen durch gemeinschaftliche Aktivitäten ergänzt werden kann: vom Clubraum über die Bibliothek bis zum hausinternen Schwimmbad.

» on eine wichtige Entscheidung. Da kein Standort dem anderen gleicht, muss das Konzept des Projektes immer das Umfeld und dessen Besonderheiten mit allen Chancen und Risiken beachten. Zum Beispiel können Projekte im ländlichen Raum mit einer guten Konzeption ebenerdiger kleiner Bungalows eine sehr hohe Nachfrage erreichen, weisen jedoch unter Umständen bei den Mietkosten einen eng gesteckten Rahmen auf. In Ballungsgebieten hingegen können mehrgeschossige Wohngebäude mit Service und Betreuung durchaus höhere Mieten als „normale“ Wohnimmobilien erreichen.

Vielen Betreibern von Servicewohnungen ist ein ausgewogener Wohnungsschlüssel von Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen wichtig. Da die stärkste Nachfrage im Bereich von Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen liegt, belegen diese in der Regel zwischen 70 bis 100 Prozent der vermietbaren Fläche eines Projektes. Je nach Standard können Ein-Zimmerwohnungen zwischen 30 Quadratmetern und 50 Quadratmetern dimensioniert werden. Moderne barrierefreie Wohnungen für eine Person bestehen in der Regel aus einem Wohnraum mit einer integrierten Küche, einem kleinen Schlafraum, der durch eine Schiebetür abgetrennt wird, und einem barrierefreien Bad mit bodengleicher Dusche. Durch geschickt strukturierte Grundrisse können diese Wohnungen auch im barrierefreien Standard nach DIN 18040-2 bis auf 30 Quadratmeter Wohnfläche reduziert werden.

Zwei-Zimmerwohnungen haben oft eine Größe von 50 bis 60 Quadratmetern, während Drei-Zimmerwohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter groß geschnitten sein sollten. In einigen Projekten werden vereinzelt auch Vier-Zimmerwohnungen von bis zu 130 Quadratmetern angeboten. Wegen ihrer hohen Mietpreise liegen diese Wohnungen oft in hochwertigen Gebäudeteilen, z. B. mit begehrtem Ausblick. Kleine Wohnungen sind in der Vermietung oft aufwendiger, da sie durch einen häufigeren Nutzerwechsel höhere Verwaltungskosten nach sich ziehen können. Gemessen an den Herstellungskosten für altersgerechten Wohnraum muss nach aktueller Marktlage eine Miete von mindestens sieben Euro pro Quadratmeter vermietbarer Fläche kalkuliert werden. In Ballungsgebieten muss sie mindestens 7,50 bis 8,50 Euro betragen.

Gebäude und Innenräume von Servicewohnungen für Senioren sollten in ihrer Gestaltung möglichst keine ästhetische Nähe zur stationären Pflege aufweisen. Viele Bewohner von betreutem Wohnen sind nicht pflegebedürftig und legen Wert auf ein ansprechendes und modernes Wohnumfeld. Versorgungssicherheit soll diskret gewährleistet sein, sich jedoch

FOTO: STEFAN MÜLLER

› Johanniter-Quartier Potsdam: Eine frische, moderne Architektursprache schafft einen hohen Indentifikationswert für alle Seiten.

» Ein Gesamtpaket aus betreuten Wohnungen mit Service- und Pflegedienstleistungen zu schnüren, dürfte nun auch für Pflegedienste zu einer interessanten Erweiterung ihres Geschäftsbereichs werden.

nach Möglichkeit nicht zu offensichtlich in der Wahrnehmung aufdrängen. Einrichtungen mit engagiert gestalteten nachbarschaftlichen Innen- und Außenbereichen setzen sich bei Wohnungsinteressenten oft gegenüber ihren Konkurrenten durch. Neben der Lage, Mietpreis und Wohnungsgröße ist für Interessenten von Servicewohnungen insbesondere auch die Atmosphäre eines Gebäudes von entscheidender Bedeutung.

Je nach Konzept und Ausstattungsstandard existiert eine große Bandbreite an Themen, mit denen das Wohnen durch gemeinschaftliche Aktivitäten ergänzt werden kann: vom Clubraum über die Bibliothek bis zum hausinternen Schwimmbad, von der Haussauna auf der Dachterrasse über den Boule-Platz bis zum gemeinschaftlich genutzten Gemüsegarten. Die Ausgestaltung dieser Angebote ist maßgeblich für das Gelingen nachbarschaftlicher Kontakte und prägt den Charakter und das soziale Gefüge eines Quartiers. Viele ältere Mieter sind durchaus bereit, dafür höhere Mietpreise zu zahlen.

Durch passgenaues Abstimmen aller Planungsparameter mit dem Betreuungs- und Gemeinschaftskonzept entstehen wohnliche Quartiere, die ihren Bewohnern und Betreibern gleichermaßen Kontinuität und Zufriedenheit bieten. Eine frische, moderne Architektursprache schafft darüber hinaus einen hohen Identifikationswert für alle Seiten. Architekten sollten in diesem komplexen Prozess jedoch sehr viel mehr sein als ästhetische Gestalter: Sie sind Schnittstelle und Moderatoren und können durch das sorgfältige Zusammenfügen der einzelnen Faktoren zu einem stimmigen Gesamtkonzept beitragen.

Bei Fragen: kontakt@poetting-architekten.de

FOTO: PRIVAT

JÖRN PÖTTING

› Pötting Architekten, Berlin. Spezialisiert auf die Entwicklung, Planung und Errichtung von Immobilien für Senioren, Wohngebäuden und Bauten für die Gemeinschaft.
› www.poetting-architekten.de