

Die sichere Wahl.

Wohnen mit Service



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.



Inhalt

Das Konzept **S. 3**

Die Kosten **S. 7**

Die Suche nach der
passenden Service-Wohnung **S. 8**

Wohnen mit Service

Wünschen Sie sich ein Zuhause, in dem Sie selbstbestimmt leben können, das Ihnen aber dennoch ein hohes Maß an Sicherheit bietet? Dann kann „Wohnen mit Service“ die richtige Lösung für Sie sein. Dieses immer beliebtere Wohnkonzept bietet, ganz nach persönlichem Bedarf, professionelle Dienstleistungen an. Das lässt Ihnen viel Zeit für die schönen Dinge des Lebens, gibt Raum für ein aktives Leben und entlastet jeden Einzelnen so, wie er es benötigt – vom Einkaufsservice bis zum Putzdienst.



Sorgenfrei durch Service-Wohnen

In einer Service-Wohnung leben Sie – als Eigentümer oder Mieter – selbstständig und profitieren zugleich von Service-Leistungen, die entweder ständig oder auf Abruf verfügbar sind.

Empfehlenswerte Service-Wohnanlagen liegen meist an einem Standort mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen sind

gut erreichbar, so dass sich für die Freizeit viele Möglichkeiten bieten.

Baulich sind sie so gestaltet, dass sie das eigenständige Leben erleichtern. Barrierefreie Wege, Zugänge und Wohnungsgrundrisse sind selbstverständlich.

Wenn Sie eine Service-Wohnung erwerben oder mieten, schließen Sie zusätzlich zum Kauf- oder Mietvertrag mit



dem Träger der Einrichtung einen Service-Vertrag ab. In der Regel fällt eine Pauschale für so genannte Grundleistungen (z.B. allgemeine Hausmeisterdienste, Nutzung der Gemeinschaftsflächen und ein Notrufsystem) an. Darüber hinaus können Sie Wahlleistungen aus einem leicht zugänglichen und professionell unterbreiteten Zusatzangebot abrufen. Dazu zählen z.B. Mahlzeiten, Reinigungsdienst, Wäscheservice sowie Fahr- und Bringdienste. Bezahlen müssen Sie hierbei jeweils nur die Leistungen, die Sie auch tatsächlich in Anspruch nehmen.

LBS-Tipp

Achten Sie darauf, welche Leistungen die Grundleistungspauschale deckt und für welche Leistungen zusätzlich wie viel bezahlt werden muss.

Mindestanforderung an eine Service-Wohnung

- 2-Zimmer-Wohnung mit mindestens 45 bis 50 m² Wohnfläche (Zimmer möglichst in gleicher Größe)
- bei zwei Bewohnern mindestens drei Zimmer
- halbprivater und individuell gestalteter Bereich vor der Wohnungstür
- privater Eingang in die Wohnung
- abgetrennte Küche
- Balkon bzw. Terrasse mit kleinem Garten (Erdgeschoss)

Ein Ziel – verschiedene Möglichkeiten

Unter „Wohnen mit Service“ werden verschiedene Organisationsformen zusammengefasst. Welche Kombination von Wohn- und Service-Angeboten Sie bevorzugen, hängt davon ab, wie viel Wert Sie auf Individualität legen, ob

Sie sich überwiegend selbst versorgen oder lieber auf professionelle Dienstleistungen von Dritten zurückgreifen möchten.

LBS-Tipp

**Nutzen Sie die Chance zum Probewohnen –
z. B. in einer Gästewohnung.**

Wohnprojekte mit flankierenden Service-Angeboten können sowohl in die Nachbarschaft eingebunden als auch in einem Wohnprojekt zusammengefasst sein. Die Serviceleistungen (Hilfe bei der Wohnungsreinigung, Versorgung mit Essen, Vermittlung häuslicher Pflegeleistungen oder Ähnliches) werden nicht vertraglich gesichert. Daher fallen auch keine pauschalen Kosten an. Bezahlt werden nur die Leistungen, die in Anspruch genommen werden. Der Vorteil gegenüber einer „einfachen“ Wohnung ist, dass Bewohner ihre Serviceleistungen aus einem unverbindlichen und professionellen Zusatzangebot abrufen können. Solange diese Option nicht wahrgenommen wird, zahlen sie nur Miete (und Nebenkosten) bzw. die Kaufsumme.



In **Wohnprojekten mit integrierten Service-Angeboten** sind weitgehend Fachkräfte für die Wohnformen und deren organisatorische Rahmenbedingungen zuständig. Als Varianten existieren:

- Wohnprojekte mit einem integrierten Service-Büro, das externe Dienstleister vermittelt, und
- Wohnprojekte mit einem Service-Stützpunkt, der die Service-Leistungen direkt vor Ort zur Verfügung stellt.

LBS-Tipp

Erkundigen Sie sich vor Vertragsabschluss, ob bzw. wie lange Sie bei Pflegebedürftigkeit in der Anlage wohnen bleiben können.

Wohnprojekte im Pflegeheimverbund sind räumlich und/oder organisatorisch an ein Pflegeheim angeschlossen. Den Service bietet das Pflegeheim. Die Pflege steht im Vordergrund.

Wohnen mit Service – die Kosten

Ob als Mieter oder als Eigentümer: Ein „Leben mit Service“ ist etwas teurer als ein „Leben ohne Service“. Der Kaufpreis für eine Service-Wohnung liegt z.B. meist zehn bis 20 Prozent über den ortsüblichen Preisen für „konventionelle“ Eigentumswohnungen. Ähnliches gilt für die Miete. Hinzu kommt ggf. die Service-Pauschale für Grundleistungen – etwa 30 bis 200 Euro monatlich. Werden Sie sich daher möglichst frühzeitig darüber klar, ob Sie später einmal den Komfort einer Service-Wohnung genießen möchten. So bleibt Ihnen ausreichend Zeit, Vorsorge für den notwendigen finanziellen Spielraum zu treffen.

Die Suche nach der passenden Service-Wohnung

Das Angebot ist vielfältig und längst nicht alle Service-Wohnanlagen erfüllen sämtliche Anforderungen an ein selbstständiges und sicheres Wohnen. Wenn Sie sich entschieden haben, in einer Service-Wohnung zu leben, sollten Sie die Anlagen zunächst gründlich unter die Lupe nehmen.

Unsere 10-Punkte-Checkliste, unter Federführung des Forschungsinstituts empirica (Bonn, Berlin) von unabhängigen Experten erstellt, hilft Ihnen dabei. Es geht ganz einfach: Zuerst bewerten Sie, welche Kriterien Ihnen wichtig sind. In einem zweiten Schritt überprüfen Sie, ob „Ihre“ Wohnanlage diese Punkte erfüllt.

1. Wohnlage

Besorgungen sollten Sie eigenständig erledigen bzw. Ihren Hobbys uneingeschränkt nachgehen können. Sind Einkaufs-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen gut erreichbar? Oder wird wahlweise ein Fahr-/Bringdienst angeboten?

wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Einkauf täglicher Bedarf —

Versorgung täglicher Bedarf
(Mittagstisch) —

wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Umfangreichere Einkaufs- und Versorgungsangebote (Ämter, Fachgeschäfte) —○—○—○—○

Naherholung/Freizeit
(Schwimmbad, Sauna) —○—○—○—○

Parks, Promenaden, Fußgängerzonen —○—○—○—○

Kulturelle, kirchliche/karitative,
gastronomische Einrichtungen —○—○—○—○

Landschaftlich attraktive Region —○—○—○—○

Besuchsmöglichkeiten (Entfernungen,
Gästeparkplatz, Gästezimmer) —○—○—○—○

Bahnhof/Flughafen
für In- und Auslandsreisen —○—○—○—○



2. Erschließung

Die Wohnanlage sollte so gestaltet sein, dass Sie so viel wie möglich ohne fremde Hilfe auskommen können. Sind Zugänge und Verbindungswege barrierefrei? Sind Außenanlage und Innenbereich gut beleuchtet?

wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Barrierefreie Hauseingänge/Wohnungen/Gemeinschaftseinrichtungen —

Bewegungsfläche in Diele/Flur und vor Fahrstühlen mind. 150 cm tief und 150 cm breit —

Gut beleuchtete Haus- und Wohnungseingänge und innere Verbindungswege —

Äußere Verbindungswege sicher (begehbar/einsehbar/beleuchtet) —

Wohnanlage nicht zugänglich über öffentliche Gebäudebereiche (Büros, Restaurants) —

Bus-, S- und U-Bahnhaltestellen gut zugänglich/einsehbar —

3. Wohnumfeld

Standort, Ausrichtung und Grundriss der Wohnanlage sollten Ihren Bedürfnissen entsprechen und Lebensqualität gewährleisten ohne zu isolieren. Befinden sich Ausfallstraßen und Hochhäuser statt Wiesen und Bäumen vor der Tür?



wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Sicht aus dem Schlafzimmer auf Natur
oder Natur mit Bebauung

—○—○—○—○

Sicht aus Wohnzimmer/Küche auf Natur
oder Natur mit Bebauung

—○—○—○—○

Ausreichendes Einkaufs-, Freizeit- und
Versorgungsangebot im Wohnumfeld

—○—○—○—○

Wohnanlage liegt nicht im Gewerbegebiet

—○—○—○—○

Keine Ausfall-/Durchgangsstraßen,
kein Busbahnhof, keine Bahngleise, keine
Diskothek in nächster Umgebung

—○—○—○—○

In Hörweite keine Autobahnen,
kein Zugverkehr, kein Flughafen

—○—○—○—○

4. Wohnsituation: Außenbereich

Gemeinsame Außenbereiche sollten vom Privatbereich getrennt und vor Fremden geschützt sein. Fühlen Sie sich auf dem Außengelände der Anlage sicher? Ist Ihre Privatsphäre gewährleistet?



wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Private Bereiche liegen
auf der Rückseite des Hauses — ○ ○ ○ ○

Balkon/Terrasse/Wintergarten — ○ ○ ○ ○

Balkon/Terrasse/Wintergarten
wetter- und sichtgeschützt — ○ ○ ○ ○

Altengerechte, nutzbare Gärten — ○ ○ ○ ○

Außenbereiche durch nicht zugängliche
Pufferzonen vom Privatbereich abgetrennt — ○ ○ ○ ○

Sichtgeschützte Fenster
bis zum zweiten Stock — ○ ○ ○ ○

Gemeinschaftliche Außenbereiche
vor fremden Personen/Blicken geschützt — ○ ○ ○ ○

Gemeinschaftlicher
Abstellraum neben der Haustür — ○ ○ ○ ○

5. Wohnsituation: Innenbereich

Wohnungsgrundriss und Ausstattung sollten gewährleisten, dass Sie ohne fremde Hilfe auskommen und Ihre Privatsphäre gesichert ist. Haben Sie ausreichend Platz in Ihrer Wohnung? Können Sie sich mit Gehhilfen oder Rollstuhl fortbewegen?

wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Mindestens zwei Zimmer —

Windfang/Entree —

Abgetrennte Küche mit Sitzplatz —

Bad in Schlafzimmernähe —

Eigener Briefkasten —

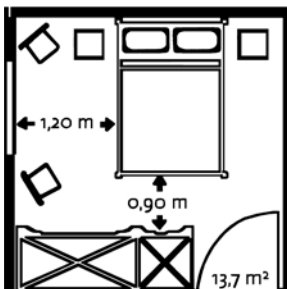
Wohnungstür mit Klingel,
Türspion, Namensschild —

Knauf statt Klinke an Türaußenseite —

Gegensprechanlage —

Flure vor Wohnungen
nicht zugänglich für Unbefugte —

Schlafzimmerfenster sind zu öffnen
(ohne Einstiegsgefahr) —



wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Türen und Bewegungs-
flächen schwellenfrei

—

Zimmertüren mind. 90 cm breit

—

Abstand zwischen Einrichtungs-
gegenständen mind. 90 cm

—

freie Fläche vor Küchen- und
Badeinrichtung mind. 120 cm

—

Fläche links/rechts vom WC mind.
90 cm breit und 70 cm tief

—

Bodengleiche Dusche
oder Nachrüstmöglichkeit

—

Rutschfeste, eben
verlegte Fußbodenbeläge

—

Bedienungselemente in
85 cm Höhe, Badezimmertüren
gehen nach außen auf

—

wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Fenster-/Balkontürgriffe leicht
zu erreichen/zu handhaben

—○ ○ ○ ○ ○

Unterfahrbare Küchenausstattung

—○ ○ ○ ○ ○

Waschmaschine und
Wäschetrockner (Waschküche)

—○ ○ ○ ○ ○

Privater Abstellraum

—○ ○ ○ ○ ○

Musikinstrumente/Haustiere erlaubt

—○ ○ ○ ○ ○

Pflege-/behindertengerechte
Umgestaltung möglich

—○ ○ ○ ○ ○



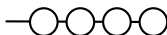
6. Gesellschaftsleben

Das Aktivitätenangebot und die räumliche Gestaltung der Wohnanlage sollten Ihnen ermöglichen, selbst zu entscheiden, wann und zu wem Sie Kontakt aufnehmen. Lädt das Foyer zu einem Plausch mit Nachbarn ein?

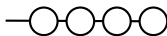


wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

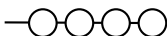
Eingangsbereich großzügig gestaltet,
mit Briefkästen und
Sitzmöglichkeiten ausgestattet



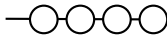
Verschiedene Foyerbereiche
bieten Rückzugsmöglichkeiten



Foyer mit Ausblick



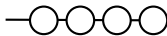
Rezeptionspersonal zugänglich für
Fragen, Wünsche, Informationen



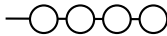
Unverbindliche, frei wählbare An-
gebote für gemeinschaftliche Aktivitäten



Ansporn zu gemeinschaftlichen
Aktivitäten ohne übermäßige Betreuung



Aktivierung von Selbst-
und Nachbarschaftshilfe



7. Service- und Pflegeangebot

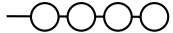
Sowohl Service- als auch Pflegeleistungen sollten kontinuierlich und in gleichbleibender Qualität gewährleistet sein, entweder durch ein hauseigenes oder ein externes Angebot. Können Sie die Dienstleistungen frei wählen? Werden Pflegeleistungen für alle Stufen angeboten?

wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Service- und/oder Pflegeleistungen
werden zuverlässig
bereitgestellt oder vermittelt



Hauseigenes Service- und Pflegepersonal



Möglichkeit der Wahl unter verschie-
denen Anbietern einer Dienstleistung



Ansprechpartner mit festen
Sprechzeiten für Vermittlung/Beratung



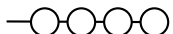
Versorgungs- und Vergütungs-
verträge mit Pflegekassen liegen vor



Pflegebedingter Umzug
nicht ohne Ihre Einwilligung



24-Stunden-Notrufbereitschaft
und/oder jederzeit auslösbarer
Notruf in allen Räumen



8. Service-Spektrum

Das Service-Spektrum kann gar nicht umfangreich genug sein. Welche Dienstleistung Sie von wem in Anspruch nehmen, entscheiden Sie individuell. Möchten Sie einen Friseur im Haus? Legen Sie Wert auf Sportangebote?

wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Wäschedienst — ○ ○ ○ ○ ○

Restaurant/Cafeteria — ○ ○ ○ ○ ○

Diät-/Schon-/Vollwertkost — ○ ○ ○ ○ ○

Zimmerservice — ○ ○ ○ ○ ○

Sekretariatsservice — ○ ○ ○ ○ ○





wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Handwerkerdienste —○—○—○—○

Einkaufsdienst/Botengänge —○—○—○—○

Fahr-/Bring-/Begleitdienst —○—○—○—○

Friseur/Fußpflege —○—○—○—○

Bade-/Sauna-/Fitnessbereich —○—○—○—○

Sport-/Freizeitprogramme —○—○—○—○

Ärztliche Betreuung —○—○—○—○

Massage/Krankengymnastik —○—○—○—○

Therapieangebot —○—○—○—○

(Dauer-)Pflege —○—○—○—○

9. Vertragsgestaltung

Haben Sie das Kleingedruckte gelesen? Der Miet- oder Kaufvertrag sollte Wahlfreiheit bei Service- und Pflegeangeboten sowie Mitwirkungsrechte garantieren.



wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Mietvertragskonditionen

gesetzlich legitimiert — ○ ○ ○ ○

Heimvertrag laut Heimgesetz — ○ ○ ○ ○

Garantierte Service-
und Pflegedienstleistungen — ○ ○ ○ ○

Grund- und Wahlleistungen klar
getrennt/detailliert beschrieben — ○ ○ ○ ○

Entgelte für alle Einzel-
leistungen aufgeschlüsselt — ○ ○ ○ ○

Preiserhöhung nur aufgrund
einzelvertraglicher Regelungen — ○ ○ ○ ○

wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

- Vertragsdauer für Service und Pflege max. zwei Jahre, mit stillschweigender Verlängerung um max. ein Jahr — ○ ○ ○ ○
- Kündigungsfrist max. vier Wochen — ○ ○ ○ ○
- Keine Bearbeitungsgebühr — ○ ○ ○ ○
- Bewohner-/Heimbeirat vorhanden — ○ ○ ○ ○



10. Preise

Vergleichen Sie Größe, Ausstattung und Lage der Wohnanlage sowie das Service- und Pflegeangebot. Ist das Preis-Leistungs-Verhältnis angemessen? Sind die Preise vergleichbar mit denen, die für ähnliche Wohnprojekte in der Region gezahlt werden?



wichtig
weniger wichtig
unwichtig
vorhanden

Komplette Übersicht
über Wohnangebote, Service-, Grund-,
Wahl- und Pflegeleistungen —

Detaillierte Beschreibung des
Leistungsumfangs (Dauer, Häufigkeit) —

Vollständiges
Preisverzeichnis —

Kostenübernahmevereinbarung
mit Sozialhilfeträgern liegt vor —

LBS-Tipp

Nur eine Besichtigung gibt Aufschluss darüber, ob und inwieweit das Service-Wohnprojekt Ihren Wünschen und Erwartungen gerecht wird.

Adressen

Weiterführende Informationen erhalten Sie bei Ihren Kommunen.



Herausgeber

**Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V.**

Friedrichstraße 83

10117 Berlin

Postfach 110180

10831 Berlin

Tel.: 030 / 202 25-53 81

Ansprechpartner

LBS Norddeutsche Landesbausparkasse

Berlin - Hannover

Claudia Wittmer

Fax: 0511 / 926-69 38

claudia.wittmer@lbs-nord.de

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.