

Betreutes Wohnen / Wohnen mit Service im Landkreis Harburg



Ausgabe 2023



**Senioren- und
PflegeStützpunkt
Niedersachsen**

Gefördert durch:



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Gesundheit
und Gleichstellung

Einleitung

Die meisten Menschen möchten auch im Alter selbstbestimmt wohnen und in ihrer vertrauten Umgebung bleiben – ist das auch Ihr Wunsch?

Wenn ja, sollten Sie sich schon frühzeitig Gedanken zum Thema »Wohnen mit Service bzw. im Alter« machen.

Neben den klassischen Möglichkeiten

- Wohnen in der »normalen« Wohnung und
- Wohnen in einem Pflegeheim

sehen viele Menschen im Betreuten Wohnen eine Alternative zum Pflegeheim.

Das Betreute Wohnen bzw. Wohnen mit Service hat sich in den letzten Jahren als Wohnform etabliert im Landkreis Harburg sind zahlreiche Wohnanlagen zu finden (siehe Adresslisten in dieser Broschüre ab Seite 11).

Doch was genau ist Betreutes Wohnen überhaupt?

Worauf muss ich achten?

Und ist diese Wohnform überhaupt für mich geeignet?

Diese Broschüre soll helfen, diese Fragen zu beantworten und Ihnen ein Stück Sicherheit bei Ihrer persönlichen Entscheidung vermitteln.

Welche Rolle spielt das Wohnen mit Service im Alter?

Dem Wohnen mit Service kommt im Alter eine sehr bedeutsame und meist unterschätzte Rolle zu. Oftmals ist der Grund für einen Umzug in ein Alten- und Pflegeheim, dass die eigene Wohnung die Wohnbedürfnisse bei Pflegebedürftigkeit plötzlich nicht mehr erfüllt. Dies kann der Fall sein, wenn Sie im Alter auch in den Innenräumen auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind oder wenn eine andere körperliche Einschränkung vorhanden ist.

Barrieren, wie Stufen oder Schwellen, aber auch geringe Türbreiten und wenig Bewegungsfreiheit werden dann zu unüberwindlichen und gefährlichen Hindernissen. Das tägliche Leben wird erschwert und Hilfestellungen sind nicht zufriedenstellend möglich. Nicht zuletzt kann es auch zur Vereinsamung führen, wenn die Wohnung nicht mehr verlassen bzw. von Freunden nicht mehr betreten werden kann. Auch in diesen Fällen kann Betreutes Wohnen eine gute Alternative darstellen.



Was genau ist Betreutes Wohnen mit Service ?

Im Betreuten Wohnen mit Service mieten Sie im Regelfall eine abgeschlossene Wohnung für sich allein oder mit Ihrem Lebens-/Ehepartner. Diese Wohnung ist in der Regel barrierearm ausgestattet, Notrufmöglichkeiten stehen in manchen Häusern als Grundausstattung zur Verfügung. In den meisten Wohnanlagen gibt es einen Ansprechpartner vor Ort, der Sie berät und bei Bedarf weitere, zusätzliche Dienstleistungen vermittelt.

Auch haustechnischer Service wie Treppenhausreinigung und Räum- und Streudienst sowie eine zentrale Müllentsorgung. Über diese Leistungen wird i.d.R. ein gesonderter Vertrag geschlossen.

Sind die Anlagen alle gleich?

Der Begriff »Betreutes Wohnen mit Service« ist weder rechtlich geschützt noch obliegt er einem einheitlichem Standard. Die Wohnanlagen und die angebotenen Leistungspakete können sich voneinander unterscheiden. So steht ein Ansprechpartner in einigen Wohnanlagen rund um die Uhr zur Verfügung, in anderen nur zu einem festen wöchentlichen Zeitpunkt. Die Bezeichnungen »Betreutes Wohnen mit Service«, »Wohnen mit Service«, »Servicewohnen« sind keine Anhaltspunkte dafür, welche Leistungen tatsächlich geboten werden. Auch die gemeinsamen Aktivitäten der einzelnen Mieter sind individuell verschieden. Deshalb ist es ratsam, sich mehrere Objekte anzusehen, mehrere Angebote einzuholen und sorgfältig miteinander zu vergleichen. Hören Sie sich auch in Ihrem Bekanntenkreis nach den Erfahrungen mit Betreutem Wohnen mit Service um und sprechen Sie mit anderen Personen darüber.

Für die Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Betreutes Wohnen gibt es eine DIN Norm (DIN 77800). Diese Norm ist jedoch wie eine Qualitätsauszeichnung, nicht als verbindlicher Standard zu verstehen. Fragen Sie bei Ihrer Suche den Leistungsanbieter, ob er die DIN 77800 Qualitätsanforderungen erfüllt.

Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnung

Für barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen gelten erhöhte bauliche Voraussetzungen.

Dazu gehört, dass die Wohnung z.B.

- ohne Stufen und Schwellen begehbar ist, so dass sie auch bei Bewegungseinschränkungen ungehindert zugänglich ist,
- über eine bodengleiche Dusche und ein barrierefreies Bad verfügt, so dass Sie in Ihrer selbständigen Körperpflege nicht beeinträchtigt sind,
- über ausreichende Bewegungsflächen im Bad, Flur und in der Küche verfügt, so dass Sie auch mit einem Rollator in der Nutzung nicht beeinträchtigt werden,
- eine gute technische Ausstattung und Beleuchtung im öffentlich zugänglichen Bereich hat, so dass Ihre Sicherheit nicht gefährdet ist und
- bei Bedarf über verschiedene Hilfsmittel z.B. Haltegriffe verfügt und dadurch Bewegungseinschränkungen möglichst ausgeglichen werden.

Die einzelnen Anforderungen, wie z.B. Maße von Bewegungsflächen fasst die DIN 18040-2 zusammen. Diese beschreibt auch, wie Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, möglichst unabhängig wohnen können.

- Verweis auf das Internet:
Die Seite www.nullbarriere.de gibt detaillierte Informationen für alle, die mehr über das Thema wissen möchten. Sie eignet sich auch als Planungshilfe für einen Neu- oder Umbau.

Der Begriff »barrierearm« ist in Deutschland nicht definiert und unterliegt – anders als Barrierefreiheit – keinen besonderen Anforderungen. Mit Barrierearmut kann zum Beispiel darauf hingewiesen werden, dass der Zugang über einen Aufzug möglich ist, eine bodengleiche Dusche oder ein Treppenlift zur Verfügung steht. Es wird dabei aber noch in den Räumlichkeiten oder beim Eingang Bereiche geben, die nicht barrierefrei sind und so eine Hilfe für deren Betreten notwendig ist.

Worin liegt die Chance bei Betreutem Wohnen mit Service ?

Sie verfügen über eine altersgerechte Wohnung, in der Sie sich auch mit Mobilitätseinschränkungen selbständig bewegen können. Das Wohnen mit Service werden Sie sicherlich komfortabler empfinden als zu Hause. Außerdem gibt es einen Ansprechpartner, der Sie unterstützt. Um Sie herum leben viele Gleichgesinnte – Sie leben also nicht alleine, sondern in einer Gemeinschaft mit anderen. Bei gemeinsamen Freizeit- und Kommunikationsangeboten kann eine soziale Gemeinschaft entstehen, die aktive Nachbarschaftshilfe und persönliche Freundschaften ermöglicht.

So wird den Bewohnern im Betreuten Wohnen mit Service ein möglichst langes selbständiges Wohnen ermöglicht.

Welche Haken gibt es?

Wenn Sie sich für das Wohnen in einer Betreuten Wohnanlage entscheiden, sollten Sie noch in der Lage sein, den Haushalt weitgehend selbständig zu führen. Im Betreuten Wohnen mit Service können Sie nicht dieselbe Versorgungssicherheit wie in einem Pflegeheim erwarten. Es kann sein, dass Sie bei erheblicher Pflegebedürftigkeit oder einer Demenz noch einmal in ein Pflegeheim umziehen müssen.

Das Wort »Betreuung« bedeutet nicht, dass Sie jederzeit Ihren persönlichen Helfer haben, den Sie nach Ihren Vorstellungen beschäftigen können.

Einige Interessenten erwarten, dass sie im Betreuten Wohnen mit Service generationenübergreifende Kontakte haben. Die Bewohner sind jedoch überwiegend Senioren.

Was kostet Betreutes Wohnen mit Service ?

Für die Grundbetreuung – Notrufsicherung und Vorhalten einer Ansprechperson – wird von jedem Bewohner eine Betreuungspauschale erhoben. Diese ist je nach Anbieter und Leistungen schwankend, liegt aber meist zwischen 100,- und 150,- € pro Monat.

Zu diesem Preis kommt die Wohnungsmiete dazu, die aufgrund der Ausstattung der Wohnungen im mittleren bis oberen regionalen Preissegment liegt. Die Wohnanlagen sind häufig Neubauten, die einen besseren baulichen Standard aufweisen als Altbauten. Wegen der barrierearmen Ausstattung sind sie sehr gefragt.

Mit den umfangreichen Wahlleistungen und einem Pflegedienst kann die Versorgung im Betreuten Wohnen mit Service bei Inanspruchnahme finanziell mit den Kosten eines Pflegeheimplatzes vergleichbar sein.



Gibt es zusätzliche Leistungen beim Betreuten Wohnen mit Service ?

Zusätzliche Leistungen wie:

- Fahrdienste
- Wäsche waschen
- Betten ab-/beziehen
- Gardinen ab-/aufhängen
- Mahlzeiten
- Einkaufen

sind in den Häusern des Betreuten Wohnens **nicht** mit abgedeckt. Einige wenige Häuser bieten das Eine oder Andere an. Diese Leistungen sind kostenpflichtig.

In allen Häusern gilt, dass Sie Ihr Leben so organisieren, als lebten Sie »in Ihren eigenen 4 Wänden«. Beispiel: Einen Pflegedienst, den Sie benötigen, müssen Sie sich organisieren.



© AdobeStock_48557859

Vertragsabschluss – worauf müssen Sie achten?

Akzeptieren Sie keine undifferenzierten Pauschalangebote. Mietvertrag und Betreuungsvertrag müssen einzelne Verträge sein, auch wenn sie konzeptionell zusammen gehören. Fordern Sie, dass die Leistungen einzeln aufgeschlüsselt und preislich jeweils nachvollziehbar sind. Auch sollte klar geregelt sein, welche Leistungen zum GrundsERVICE bzw. Basispaket gehören und welche bei Bedarf dazu gebucht werden können.

Wenn für Sie nicht ersichtlich ist, ob Sie die Wahlleistungen frei von einem Anbieter Ihrer Wahl in Anspruch nehmen können, fragen Sie nach. Sie haben hinsichtlich der Wahlleistungen wie bei Essenslieferanten oder ambulanten Pflegediensten dieselben Rechte und Möglichkeiten wie zu Hause.

Lassen Sie sich nicht auf überhöhte Mieten ein, nur weil es sich um eine »Seniorenwohnung« handelt. Mietwohnungen in betreuten Wohnanlagen sollten sich ebenso wie »normale« Wohnungen an der ortsüblichen Miete für Wohnungen vergleichbarer Lage, Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung orientieren. Der pauschale Hinweis auf hohe Bau- und Investitionskosten allein reicht jedenfalls nicht aus, um eine deutliche Abweichung von der ortsüblichen Vergleichsmiete zu begründen. Zwar dürfen Vermieter bei Neuvermietungen in bestimmtem Rahmen über die ortsüblichen Mieten gehen, wenn sie Mieter finden, die den geforderten Preis bezahlen. Bei Überschreitungen von 20 Prozent und mehr kann jedoch eine verbotene Mietpreisüberhöhung vorliegen. Erkundigen Sie sich im Zweifelsfall beim Mieterverein (Mieterverein Buchholz, Hamburger Str. 8, 21244 Buchholz, Tel. 04181 88 11 und Mieterschutzverein Winsen (Luhe), Nordertorstr. 12, 21423 Winsen (Luhe), Tel: 04171 46 89) über die ortsübliche Vergleichsmiete und lassen Sie sich beraten.

Achten Sie bei den Verträgen auch auf die Nebenkosten. Im Mietrecht ist exakt festgelegt, welche Betriebskosten (z.B. Heizung, Hausmeister, Fahrstuhlwartung usw.) zulässig sind und als Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden können. Dies gilt ohne Unterschied auch für Betreute Wohnungen!

Ferner sollten Sie darauf achten, dass ein und dieselben Leistungen nicht doppelt abgerechnet werden. Beispiel: Taucht der Hausmeister bereits in der Betriebskostenabrechnung auf, hat er in der Betreuungspauschale nichts mehr verloren.

Bewohner Betreuter Wohnanlagen müssen keine Kündigung befürchten, wenn sie pflegebedürftig werden (es sei denn, es ist im Vertrag festgelegt). Denn Pflegebedürftigkeit ist prinzipiell kein Kündigungsgrund. Im Gegenteil gelten alte und gebrechliche Menschen im Mietrecht als besonders schutzwürdig. Das heißt, sie genießen sowohl in Betreuten als auch in normalen Wohnungen einen besonderen Kündigungsschutz. Sie sollten im Mietvertrag ausdrücklich festlegen, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen ist.

Vereinbaren Sie auch im Betreuungsvertrag konkrete Kündigungsrechte und -fristen. So sollte der Vertrag automatisch bei Beendigung des Mietverhältnisses, bei Auszug oder Tod enden. Sinnvollerweise sollte man einzelne Wahlleistungen auch kurzfristig oder vorübergehend abbestellen können, z.B. während eines Urlaubs- oder Klinikaufenthaltes. Schließlich muss natürlich eine Kündigung möglich sein, wenn die Qualität der Leistungen nicht den Vorgaben entspricht.

Bei Mieterhöhungen bzw. Erhöhungen der Betreuungspauschale sollte eine verbraucherrechtliche Prüfung erfolgen. Als Orientierung für Entgelterhöhungen können die Vorschriften des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes zum Heimvertrag herangezogen werden, auf die sich Gerichte regelmäßig beziehen.

Anbieterverzeichnis im Landkreis Harburg

(sortiert nach Städten bzw. Samt- und Einheitsgemeinden)

Ergänzend können Sie in Ihrer jeweiligen Gemeindeverwaltung fragen, ob zusätzliche neue Wohnanlagen gebaut werden oder gerade eröffnet worden sind.

Stadt Buchholz i. d. Nordheide

Servicewohnen

»Kastanienhof«

Wilhelm-Baastrup-Platz 6

21244 Buchholz

 04181 323 77 (AWO)

GIOMI

Senioren-Residenz St. Georg

Am Radeland 2 – 4

21244 Buchholz

 04181 21 00

 www.giomi-deutschland.de/st-georg

Seniorenresidenz Buchholz

Hamburger Str. 6

21244 Buchholz

 0176 37 00 70 01

 www.seniorenresidenz-buchholz.de

Seniorenwohnanlage Schmiedehof

Trelder Weg 1

21244 Buchholz-Sprötze

 0176 37 00 70 01

 www.seniorenwohnanlage-schmiedehof.de

Seniorenwohnanlage Holm-Seppensen

Niedersachsenweg 16 a

21244 Buchholz

 0176 37 00 70 01

 www.seniorenwohnanlage-schmiedehof.de

Samtgemeinde Elbmarsch

Alten- und Pflegeheim Elbmarsch e. V.

Fährstraße 1 - 3
21436 Marschacht

 04176 90 80

 www.pflegeheim-elbmarsch.de

Samtgemeinde Hanstedt

DRK-Seniorenzentrum

»Haus am Steinberg«

Theodor-Storm-Str. 36 + 38
21271 Hanstedt

 04184 88 90

 www.drk-zentrum-hanstedt.de

Am Peperhof

Harburger Str. 82 + 84
21271 Hanstedt

 04184 888 82 15 (Hausdame)

 www.heigel-immobilien.de

Samtgemeinde Hollenstedt

Hauptstraße 23 a

21279 Hollenstedt
Herbst-Immobilien-Management
GmbH

 04187 600 74 31

Achtern Bohnhoff 2

21279 Hollenstedt
ISH Immobilien OHG

 04161 86 66 15

Samtgemeinde Jesteburg

Wohnresidenz am Heidehaus

Itzenbütteler Heuweg 60a
21266 Jesteburg

 04183 77 70

 www.das-heidehaus.de

Senioren-Wohnsitz Bendestorf

Familie Ettwig e.G.

Eichenort 6
21227 Bendestorf

 04183 120

 www.senioren-wohnanlage.de

Gemeinde Neu Wulmstorf

Convivo Park Neu Wulmstorf

Bahnhofstraße 146 - 152

21629 Neu Wulmstorf

 0800 696 69 61

 www.convivo-park.de

ab
1. Quartal
2024

Gemeinde Rosengarten

benevit – Betreutes Wohnen

Rußweg 9

21224 Rosengarten

 04108 41 81 94 17

 www.benevit.net/standorte/haus-kiekeberg-betreutes-wohnen/

Samtgemeinde Salzhausen

Seniorenwohnanlage

»Maschensfeld«

Maschensfeld 5

21376 Salzhausen

 0170 560 29 50

 www.pflegeinsalzhausen.de

Wohnpark Witthöftsfelde

(Quartier), – ab Pflegegrad 2 -

Zum Dorfe 2 a-d

21376 Salzhausen

 04173 51 61 00

Seniorenwohnanlage

»Heidmarkhof«

Hauptstraße 2 + 2a

21376 Salzhausen

 0170 560 29 50

 www.pflegeninsalzhausen.de

Betreutes Wohnen

rund um den Heidmarkhof

Schulstraße 5 a, 5 c, 5 d

 0170 560 29 50

 www.pflegeinsalzhausen.de

Gemeinde Seevetal

Alter Zirkusplatz 1

Am Kamp 1 + 3

Alter Zirkusplatz 2 *in Bau*

Am Kamp 5 + 7, Am Felde 47

21217 Seevetal

 04171 88 18 66

 info@schroederimmobilien.de

Seniorenresidenz Fleestedt

Winsener Landstraße 14 + 14 a

21217 Seevetal-Fleestedt

 04105 676 60

 www.seevetal-
seniorenresidenz.de

Gemeinde Stelle

Wohnen mit Service am Pagensood

Niedersachsenstraße 4

21435 Stelle

 04171 66 89 86

 info@bjoernnielsen.de

Wohnen mit Service »Bienenwiese«

Reiherstieg 10

21435 Stelle

 04171 8818-66

 info@schroederimmobilien.de

*Fertigstellung
Herbst/Winter
2023*

Samtgemeinde Tostedt

Herbergsverein, Altenheim und Diakoniestation zu Tostedt e. V.

- Bremer Str. 37
- Bahnhofstraße 17 und 19 a
- Albert-Schweitzer-Weg 18 – 30
- Dieckhofstraße 12

21255 Tostedt

 04182 2009-0 oder 2009-160

 www.herbergsverein-tostedt.de

Seniorenwohn- und Pflegeheim Homann GmbH

Niedersachsenstraße 25

21255 Tostedt

 04182 28330

 www.pflegeheim-homann.de

Stadt Winsen

Wohnen mit Service

»Schanzenhof«

Schanzenring 8

21423 Winsen

 04171 88 76 20

Wohnen mit Service

»Parkresidenz Große Gänseweide«

Große Gänseweide 13

21423 Winsen

 04171 66 89 86

 info@bjoernnielsen.de

Wohnen mit Service

»Stadtresidenz Große Gänseweide«

Große Gänseweide 1

21423 Winsen

 04171 669 77 60

 www.ivgrimm.de

Wohnen mit Service

»Alte Molkerei«

Bahnhofstraße 66

21423 Winsen

 04171 66 89 86

 info@bjoernnielsen.de

Wohnen mit Service

»Osterbülte«

Schirwindter Straße 56

21423 Winsen

 04171 88 18 11

 info@schroederimmobilien.de

Wohnen mit Service

Seniorenresidenz Eckermannstr. 21

Dr. Carstensen

Immobilienverwaltung GmbH

Winsener Landstraße 2

21423 Winsen

 04171 886 73 31

 vermietung@
carstensenimmobilien.de

Wohnen mit Service

»Haus Winhusen«

Bahnhofstraße 9

21423 Winsen

 04171 66 89 86

 info@bjoernnielsen.de

Wohnen mit Service

»Weseloh-Park«

Strassburger Str. 15, 15 a, 17, 17 a + 19

21423 Winsen

 04171 32 11

 www.hausverwaltung-
vollbrecht.de

Wohnen mit Service

»Ahlers Tivolik«

Im Stock 2 + 4

21423 Winsen

 04171 669 77 60

 www.ivgrimm.de

Diese Broschüre entstand mit Hilfe von Informationen der Bundesregierung, des Deutschen Mieterbund e. V. (DMB), des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) Köln.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Für weitergehende Beratung können Sie sich unter der  04171 693 – 338 an den **Senioren- und PflegeStützpunkt Niedersachsen im Landkreis Harburg** wenden.

Diese Broschüre können Sie auch online blättern unter  <http://seniorenstuetzpunkt.landkreis-harburg.de/wohnberatung/barrierearmeswohnen>



Kennen Sie unseren Seniorenwegweiser?  <https://landkreis-harburg-senioren.ancos-verlag.de/>



Herausgeber:

Senioren- und Pflegestützpunkt Niedersachsen im Landkreis Harburg
in Zusammenarbeit mit dem Kreissenienrat