

Wohnen und Architektur für die Zielgruppe „50 plus“

**Konzepte zukunftsweisender Formen des
Wohnens für die Generationen 50+**

**Vortrag auf dem Treffen der Frauen in der
Immobilienwirtschaft e.V.
am 11.09.2004 in Bensberg**

Dr. Lutz H. Michel

**Rechtsanwalt
Hürtgenwald**

Wohnen 50 plus – Begriff (1)

- **Wohnen 50 plus** heißt:
 - > **Wohnen für die Generationen 50 +**
 - > **in nach den individuellen Vorstellungen gestaltetem Wohnraum**
 - > **mit den Lebenslagen angepaßten baulichen Voraussetzungen**

Wohnen 50 plus – Begriff (2)

- **Wohnen 50 plus** heißt weiter
 - > **Wohnen mit der freien Möglichkeit, je nach den individuellen Bedürfnissen und Wünschen Serviceleistungen in Anspruch nehmen zu können**
 - > **mit der Sicherheit, auf Dauer in sich wandelnden Lebenslagen „versorgt“ zu sein**

Wohnen 50 plus – Begriff (3)

- **Im Mittelpunkt stehen:**
 - > **Das selbstbestimmte Wohnen in der eigenen, nach den individuellen Vorstellungen ausgestatteten Wohnung.**
 - > **Die freie Möglichkeit, je nach den individuellen Bedürfnissen und Wünschen Serviceleistungen in Anspruch zu nehmen.**

Wohnen 50 plus – Status quo (1)

- **Heute heißt „Wohnen für Ältere“:**
 - > **Wohnen im „Heim“**
 - > **Wohnen in den eigenen 4 Wänden, die in der Regel weder räumlich noch baulich noch infrastrukturell der Lebenssituation „Älterer“ angemessen sind**

Wohnen 50 plus – Status quo (2)

- **Das alles vor dem Hintergrund:**
 - > **rasanter demographischer Wandel**
 - > **rasante Veränderungen im Wohnungsmarkt**
 - > **rasante Veränderungen in der Siedlungsstruktur**

Wohnen 50 plus – Herausforderungen

- **Herausforderungen für die Politik und die Wohnungswirtschaft:**
 - > **Der Bedarf an Wohnraum für alle Lebenslagen wächst ständig**
 - > **Der öffentliche Erwartungsdruck an die Marktteilnehmer steigt**

Wohnen 50 plus - Antworten

- **Im Mittelpunkt stehen:**
 - > **Neue Antworten für das selbstbestimmte Wohnen in der eigenen „lebenslagengerechten“ Wohnung**
 - > **Die Schaffung von Konzeptionen, je nach den individuellen Bedürfnissen Serviceleistungen in Anspruch nehmen zu können**

Wohnen 50 plus – Konzepte (1)

- **Es existieren vielfältige (Betriebs-)Konzepte:**
 - > **Residenzen im gehobenen Segment**
 - > **Stadtteil-/Satelliten – Konzepte**
 - > **Projekte mit und ohne stationäre Pflege**

Wohnen 50 plus – Konzepte (2)

- **Es existieren vielfältige (Betriebs-)Konzepte:**
 - > **Doorman - Häuser mit hotelähnlichem Charakter (verbreitet in Metropolen)**
 - > **Community - Konzepte (häufig in den USA)**
 - > **Mehrgenerationen - Wohnen**

Wohnen 50 plus – Konzepte (3)

- **Es existieren vielfältige (Betriebs-)Konzepte:**
 - > **Projekte des „gemeinschaftlichen Wohnens“**
 - > **Netzwerk - Konzepte**
 - > **etc. etc. ...**

Pars pro toto: **ServiceResidenz**

ServiceResidenz ist der Typ Wohnprojekt, bei dem neben dem Angebot von **Wohnungen** und **Dienstleistungsinfrastruktur** (z.B. Gastronomie, Wellness, Hauswirtschaft, Gesundheitszentrum, Veranstaltungsräume, Rezeption, Sicherheitsdienste etc.) eine breite **Palette individuell abrufbarer Dienstleistungen** für die Bewohner vorgehalten wird.

ServiceResidenz - Entwicklung

- Der Wohntyp **ServiceResidenz** ist eine Verbindung von Wohn- und Serviceangeboten: Wohnen mit Service als qualifiziertes Kombinations – Produkt
- Es hat sich aus den tradierten (Alten-)Heimen entwickelt, indem die „heimmäßige“ Unterbringung beseitigt wurde: **Hotel statt Heim.**

ServiceResidenz - Entwicklung

- **Ideen aus den Niederlanden und Schweden wurden integriert, Anregungen aus den USA aufgenommen („Communities“).**
- **Es gibt keine Fixierung mehr auf bestimmte Altersgruppen und/oder Bewohnertypen: Zielgruppen sind alle serviceorientierten Menschen in ihrer Individualität.**

ServiceResidenz – Servicekonzepte (1)

- **Die Servicekonzepte sind vielfältig:**
 - > **Rundum – Service – Konzepte**
 - > **Netzwerk - Konzeptionen mit integrativem Charakter**
 - > **Mischformen mit Modulcharakter**

ServiceResidenz – Servicekonzepte (2)

- **Die Angebotselemente sind vielfältig:**
 - > **Gastronomie**
 - > **Hauswirtschaftliche Dienstleistungen**
 - > **Sicherheit**

ServiceResidenz – Servicekonzepte (3)

- **Die Angebotselemente sind vielfältig:**
 - > **Gesundheitsangebote
(Prävention/Rehabilitation)**
 - > **Kultur und Animation**
 - > **Sport und Wellness**

ServiceResidenz - Philosophie

- Es handelt sich bei der Konzeptidee um ein „**reinrassiges**“ **Angebotskonzept** mit großen Herausforderungen für den Betreiber:
 - > Gewährleistung hoher Mitarbeiterqualität
 - > Betriebswirtschaftliche Optimierung
 - > Serviceperfektion als Kundenanspruch

USP: Exzellentes Servicemanagement

ServiceResidenz – Zukunft (1)

- **ServiceResidenzen treffen die Nachfrage der komfortgewöhnten „50+ - Generation“**
- **Die Produktvielfalt wird sich stärker nachfrageorientiert differenzieren**
- **Der Immobilienfokus wird an Relevanz verlieren: Die Servicequalität wird über Erfolg und Mißerfolg entscheiden.**

ServiceResidenz – Zukunft (2)

- **Der Wettbewerb der Konzepte wird härter**
- **Die Zukunft gehört den flexiblen und nachfrageorientierten Angebotskonzeptionen mit modularer Infrastruktur sowie angemessenem Preis – Leistungs – Verhältnis**
- **Chance und Benchmark zugleich sind die Qualitäts- / Wertmaßstäbe der „50+ - Kunden“**

Beispiel: ServiceResidenz Schloß Bensberg



Herzlichen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt: Dr. Lutz H. Michel
Rechtsanwalt
Broichstraße 2
D - 52393 Hürtgenwald
Fon: + 49 – 2429 – 90 363 90
Fax: + 49 – 2429 – 90 363 99
Email: Dr.Michel@RADrMichel.de
info@dis-institut.de