

Wo der Pflegedienst ohne weiße Kittel auskommt

Seniorenresidenzen wollen Bewohnern Hotel-Atmosphäre bieten — Rundum-Betreuung auf Lebenszeit möglich

VON ASTRID LÖFFLER

Die Nürnberger KIB Gruppe hat unter anderem den Businesspark Eurocom in Langwasser, den FrankenCampus und die Nordstadtgärten realisiert. Seit bald 20 Jahren ist das Familienunternehmen auch im Bereich Seniorenwohnen aktiv. Bei einem Treffen der Immobilienbranche gab die Firmengruppe Einblicke in einen zukunfts-trächtigen Markt.

Italienisch-Kurs, Wohlfühl-Massagen und Konzerte: Das Angebot im derzeit 78 Wohnungen zählenden „Seepark Mögeldorf“ klingt eher nach Urlaub als nach Seniorenwohnen. Die Flure und der Eingangsbereich sind großzügig gehalten und erinnern an eine Appartement- oder Hotelanlage. „Die Menschen wollen nicht das Gefühl haben: Du bist im Altenheim“, konstatiert Seepark-Managerin Susanne Goerke, die das 2009 eröffnete Haus führt.

Stattdessen suchten ältere Menschen vor allem Fröhlichkeit und Geselligkeit. Deshalb seien beispielsweise die Notrufknöpfe dezent angebracht, Farben erleichterten die Orientierung im dreistöckigen Gebäude und die aktuell fünf Mitarbeiter des hauseigenen, ambulanten Pflegedienstes trügen keine weißen Kittel. „Wir haben 16 Jahre gebraucht, um das final so gut aufzubauen“, resümierte der für Akquisition und Finanzierung zuständige KIB-Geschäftsführer Norbert Grund, der die barrierefreie, 38 Mio. € teure Anlage im Stadtosten präsentierte.

Kirchliche Partner

Begonnen hat das Engagement der heute 80 Mitarbeiter zählenden Gruppe auf dem Feld Seniorenwohnungen Ende der 1990er Jahre mit dem Wohnpark Lichtenhof, den die KIB gemeinsam mit der Diakonie Neudettelsau realisiert hat. Seither arbeitet das Unternehmen bei Seniorennimmobilien bevorzugt mit kirchlichen Trägern zusammen. „Wir wollen Partner, die voll dahinterstehen“, erklärte Grund. Schließlich müssten diese die Pflegeheime kaufen, die den Anlagen der KIB stets angeschlossen sind. Ein von Investor-Interessen



Barrierefrei ist nicht mehr das einzige Kriterium für Seniorenwohnungen. Immer wichtiger werden auch zusätzliche Angebote für die Bewohner. Foto: dpa

geleiteter Betreiber sei da fehl am Platz.

Durch die Kombination von Pflegeheim und Service-Wohnanlage auf einem Gelände will die KIB sicherstellen, dass alte Menschen dort auch wirklich ihren gesamten Lebensabend verbringen können. Dabei sei der Weg ins Pflegeheim keineswegs immer eine Sackgasse, sagte Günter Beucker vom Evangelischen Gemeindeverein Nürnberg-Mögeldorf und betonte: „Wir haben auch schon zwei Bewohner vom Pflegeheim erfolgreich in ihre Wohnungen zurückintegriert.“

Denn abgesehen von Extremfällen, die beispielsweise eine 24-Stunden-Intensivbetreuung oder Apparate-Medi-

zin benötigten, könnten alle Seepark-Bewohner bis zum Schluss in den eigenen vier Wänden versorgt werden.

Das hat freilich seinen Preis: Die identisch aufgebauten, 60 Quadratmeter großen Eigentumswohnungen im ersten Bauabschnitt des Seeparks sind für 4300 € pro Quadratmeter verkauft worden. Monatlich fallen 200 € Service-Pauschale für die vorgehaltene Infrastruktur an. Alle in Anspruch genommenen Dienstleistungen, etwa Baden, Einkaufen oder Massieren, müssen – wie in vergleichbaren Anlagen auch – extra bezahlt werden.

Und wer kann sich so etwas im Alter leisten? „Ehemalige Unterneh-

mer, Beamte, Angestellte“, zählte Goerke auf. „Das sind nicht alles nur Millionäre.“ Die jüngsten Bewohner im Seepark sind 60; im Durchschnitt sind sie beim Einzug aber schon 77 Jahre alt. Rund zwei Drittel der Käufer hätten die Immobilie für später oder für ihre Eltern erworben und jetzt erst mal vermietet, schilderte Grund und ergänzte: „Der reine Kapitalanleger ohne eigenes Nutzungsinteresse ist hier sehr selten zu finden.“ Die heutigen Eigentümer seien mit einer Rendite von gut vier Prozent zufrieden.

Die erste freie Wohnung

Eine Vertragsklausel regelt, dass Kündigungen aus Eigenbedarf ausgeschlossen sind; der Eigentümer aber bei Bedürftigkeit sofort die erste frei werdende Wohnung erhält. Zu diesen Konditionen seien bereits 95 Prozent der neu entstehenden 53 Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen im Seepark verkauft, berichtete der KIB-Geschäftsführer. Das von der Firmengruppe unter der Marke Seleo entwickelte Service-Wohnen passe gut nach Nürnberg, findet Grund, der die Stadt bei Seniorennimmobilien für deutschlandweit führend hält.

Nirgendwo sonst in der Republik gebe es eine derart große Vielfalt an Wohnmodellen, etwa innovative Konzepte für Demente. Dennoch klafften auch in der Noris das heutige Angebot – laut KIB gibt es hier aktuell circa 7000 Pflege- und Wohnplätze für Senioren – und der sich entwickelnde Bedarf weit auseinander, so KIB-Chef Grund. Aus derzeit rund zwei Millionen Pflegebedürftigen in Deutschland dürften in den nächsten 20 Jahren 3,6 Millionen werden, konkretisierte Beucker vom Evangelischen Gemeindeverein.

Die Vorstellung des Seeparks fand beim Nürnberger Immobilienforum statt, das die hiesige Regionalgruppe von ImmoEbs, einem im In- und Ausland 2500 Mitglieder zählenden Netzwerk, ausgerichtet hat. Ziel des Vereins sei es, das Image und die Transparenz der Branche zu verbessern, indem beispielsweise Provisionen offengelegt und ethische Grundsätze erarbeitet würden, erklärte Eduard Paul von ImmoEbs.

in: Nürnberger Nachrichten v. 15.10.2013, S.28