



Visualisierung HAG

**AMBULANT  
BETREUTES WOHNEN**

Wir sind ein professionelles Team von Projektentwicklern, Architekten und Ingenieuren mit langjähriger Erfahrung in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien und Immobilienstandorten.

Unser unternehmerisches Engagement erstreckt sich von der ersten Projektidee über die Entwicklung, Planung und gemeinsam mit unserem Baupartner der Fa. Holzapfel & Althaus bis hin zur schlüsselfertigen Erstellung. Mit uns und unserem Partner erhalten Sie Entscheidungssicherheit, den bestmöglichen Mehrwert und eine professionelle Projektumsetzung.

Wir wissen genau, worauf es bei der Entwicklung und dem Bau für betreute Wohnformen ankommt. Seit mehr als 25 Jahren beschäftigen sich unsere Mitarbeiter und Partner mit Immobilien für den sozialbetreuten und ambulant betreuten Wohnbereich, für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, physischen und psychischen Erkrankungen sowie Menschen mit Demenzerkrankungen. Bei der Realisierung der Bauvorhaben legen wir ein sehr großes Augenmerk auf funktionale, wirtschaftliche und innovative Lösungen, schlüsselfertige Konzepte und Qualität.





# AMBULANT BETREUTES WOHNEN

## WIRTSCHAFTLICHE DATEN:

Nachfolgend erhalten Sie einen kurzen Einblick des von Althaus & Partner geplanten Projektvorhaben „Ambulant betreutes Wohnen“

### **Investdaten:** ohne Grundstücksanteil

Gesamtvolumen BGF:	<i>ca. 833,5 m<sup>2</sup></i>
Anzahl Gebäude:	<i>1</i>
Anzahl Stockwerke:	<i>2 + Staffelgeschoß</i>
Bauweise:	<i>Holzrahmenbau</i>
Bauqualität:	<i>KfW 40 QNG</i>
Invest pro Gebäude:	<i>ca. 2.339.700 €</i>
Mieteinnahme / Gebäude:	<i>ca. 140.832 €</i>
Rendite geplant:	<i>ca. 6,02 %</i>
Kaufpreisfaktor:	<i>ca. 16,61</i>
Zinsgünstige KfW Darlehen:	<i>1.800.000 / Gebäude</i>

### **ALLES AUS EINER HAND – RUNDUMSERVICE**

Neben der Projektentwicklung, der Baugenehmigung und der schlüsselfertigen Erstellung bieten wir organisationsführend in Zusammenarbeit mit unseren Partnern alle relevanten Leistungen rund um die Immobilien an:

- Facility Management
- Vermietungsservice
- Sozialdienst Management



Visualisierung HAG

# SENIORENGERECHTES BAUEN & WOHNEN

MIT DER ALTHAUS & PARTNER PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH



# AMBULANT BETREUTES WOHNEN - VOLLSTATIONÄRES PFLEGEHEIM

Der Unterschied zwischen ambulant betreutem Wohnen und einem vollstationären Pflegeheim liegt hauptsächlich in der Art der Betreuung und der Lebensweise der Bewohner:

## 1. Ambulant betreutes Wohnen:

- **Betreuungsform:** Hier leben die Bewohner in eigenen Wohnungen oder Wohngemeinschaften und erhalten Unterstützung durch ambulante Dienste. Die Pflege und Betreuung erfolgen in der Regel stundenweise und sind individuell anpassbar.
- **Selbstständigkeit:** Die Bewohner haben mehr Freiraum und können ihren Alltag weitgehend selbst gestalten. Sie sind in der Regel selbstständig und entscheiden, wann und welche Unterstützung sie benötigen.
- **Zielgruppe:** Diese Form der Betreuung richtet sich oft an Menschen, die noch relativ selbstständig sind, aber aufgrund von Alter, Krankheit oder Behinderung Unterstützung im Alltag benötigen.

## 2. Vollstationäres Pflegeheim:

- **Betreuungsform:** In einem Pflegeheim leben die Bewohner dauerhaft in der Einrichtung. Die Pflege und Betreuung sind rund um die Uhr gewährleistet, und die Bewohner erhalten umfassende medizinische und pflegerische Unterstützung.
- **Lebensweise:** Die Bewohner haben weniger Freiraum, da sie in einer gemeinschaftlichen Umgebung leben. Der Tagesablauf wird oft durch die Einrichtung strukturiert, und es gibt feste Essenszeiten und Aktivitäten.
- **Zielgruppe:** Vollstationäre Pflegeheime sind für Menschen gedacht, die aufgrund schwerer körperlicher oder geistiger Einschränkungen nicht mehr in der Lage sind, selbstständig zu leben und eine intensive Pflege benötigen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ambulant betreutes Wohnen mehr Selbstständigkeit und Flexibilität bietet, während ein vollstationäres Pflegeheim eine umfassendere Betreuung und Pflege in einer gemeinschaftlichen Umgebung bereitstellt.



# AMBULANT BETREUTES WOHNEN

Ambulant betreutes Wohnen bietet Menschen die Möglichkeit, in ihrem gewohnten Umfeld zu leben und gleichzeitig die notwendige Unterstützung und Betreuung zu erhalten. Dieses Wohnkonzept richtet sich an Personen, die aufgrund von Alter, Krankheit oder Behinderung Hilfe im Alltag benötigen, jedoch nicht in ein Pflegeheim ziehen möchten.

In dem ambulant betreuten Wohnangebot finden Menschen mit und ohne Demenzerkrankung ein sicheres und unterstützendes Umfeld, in dem sie ihre Selbstständigkeit bewahren können. Unser Ziel ist es, mit unserem Konzept die Lebensqualität der Bewohner zu fördern und ihnen ein würdevolles und eigenständiges Leben zu ermöglichen.

- **Individuelle Betreuung:** Geschulten Fachkräfte stehen bei Bedarf zur Verfügung, um auf die individuellen Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner einzugehen.
- **Alltagsbegleitung:** Unterstützung bekommen die Bewohner bei alltäglichen Aktivitäten, sei es beim Einkaufen, Kochen oder bei der Freizeitgestaltung. So wird die Selbstständigkeit und das Wohlbefinden gefördert.
- **Soziale Integration:** Durch regelmäßige Gruppenaktivitäten und Ausflüge werden Gelegenheiten zur sozialen Interaktion und fördern den Austausch unter den Bewohnern geschaffen.
- **Familienberatung:** Es wird Unterstützung und Beratung für Angehörige geboten, um den Umgang mit Erkrankungen zu erleichtern und notfalls die bestmögliche Pflege zu gewährleisten.
- **Sicherheit und Geborgenheit:** Die Wohnräume sind so gestaltet, dass sie ein sicheres und vertrautes Umfeld bieten, in dem sich die Bewohner wohlfühlen können.

Es wird großen Wert auf eine respektvolle und einfühlsame Betreuung gelegt, die die Würde und Individualität jedes Einzelnen achtet. Hier finden Menschen ein Zuhause, in dem sie sich entfalten können.

Für weitere Informationen oder ein persönliches Beratungsgespräch für die Umsetzung eines Projektvorhaben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.





## **AMBULANT BETREUTES WOHNEN**

**FÜR EIN EIGENSTÄNDIGES LEBEN MIT UND OHNE MOBILITÄTEINSCHRÄNKUNGEN**

# KONZEPT

Das vorliegende Konzept beschreibt die Planung und den Bau moderner Gebäude, die speziell für ambulant betreutes Wohnen konzipiert sind. Ziel ist es, ein Wohnumfeld zu schaffen, das den Bedürfnissen von Menschen mit Unterstützungsbedarf gerecht wird und gleichzeitig ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Lebensqualität fördert.

## Zielgruppe:

Die Zielgruppe umfasst ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie Personen, die aufgrund von gesundheitlichen Einschränkungen Unterstützung im Alltag benötigen. Die Gebäude sollen Raum für individuelle Lebensstile bieten und eine Gemeinschaft fördern.

## Architektonische Gestaltung:

Die Gebäude werden barrierefrei gestaltet, um allen Bewohnern uneingeschränkten Zugang zu ermöglichen. Helle, freundliche Farben und große Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Gemeinschaftsräume, wie ein Aufenthaltsraum und eine Küche, fördern den sozialen Austausch. Zudem sind Rückzugsorte für die Bewohner eingeplant, um Privatsphäre zu gewährleisten.

## Räumliche Aufteilung:

Wohnungen / Apartment: Die einzelnen Wohneinheiten sind so gestaltet, dass sie den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen. Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes Bad, eine Teeküche und einen Wohnbereich.

## Gemeinschaftsräume:

Große Gemeinschaftsräume dienen als Treffpunkte für Aktivitäten und Veranstaltungen. Hier können auch gemeinsame Mahlzeiten eingenommen werden.







## Vorgehensweise:

Wir erwerben geeignet Grundstücke seitens kommunaler und/oder privater Grundstückseigentümer, beplanen diese mit unseren Gebäuden für ambulant betreutes Wohnen, erarbeiten die Bauanträge bis zur Genehmigung, kümmern uns um die Finanzierung bzw. entsprechende Investoren sowie die geeigneten Sozialpartner und die Erstvermietung. Wir erstellen die Gebäude schlüsselfertig bis zur Übergabe und den Bezug durch die Bewohner.

## Nachhaltigkeit:

Unsere Gebäude werden ökologisch, nach den neuesten KfW 40 QNG-Richtlinien für Nachhaltigkeit geplant und erstellt. Der Einsatz von nachhaltigen Materialien, energieeffizienten Heiz- und Kühlsystemen sowie die Nutzung von Solarenergie sind zentrale Aspekte der Bauvorhaben.

## Integration in die Nachbarschaft:

In aller Regel werde die Gebäude in ein bestehendes Wohngebiet integriert, um eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote zu gewährleisten. Die Zusammenarbeit mit lokalen Einrichtungen und Organisationen wird gefördert, um ein Netzwerk für die Bewohner zu schaffen.

## Fazit:

Die Gebäude für ambulant betreutes Wohnen stellen einen wichtigen Schritt in Richtung einer inklusiven Gesellschaft dar.

## Wohnen für Senioren: Der Bedarf wächst - und mit ihm die Herausforderungen

Gegenwärtig ist in Deutschland jeder fünfte Einwohner 67 Jahre oder älter (19,6 %). Bis zum Jahr 2040 wird diese Gruppe um gut 10 % anwachsen, wie die aktuelle *BBSR-Bevölkerungsprognose* zeigt. Die stärksten Zuwächse wird es in den sehr peripher gelegenen, schrumpfenden Regionen geben, hier wird 2040 der Anteil der Bewohner in der Altersgruppe 67+ bei rd. 28 % liegen. Vergleichsweise gering betroffen sind hingegen zentrale, wachsende Regionen und Metropolen: hier liegt aktuell der Anteil der Senioren bei unter 20 % und wird auch in den kommenden Jahren darunter bleiben. Bei diesen Standorten machen sich u.a. die Qualitäten als Arbeits- und Ausbildungsstandorte bemerkbar, die zum Zuzug jüngerer Haushalte führen

Im Jahr 2025 besteht ein Bedarf von 3,2 Millionen barrierereduzierten Wohnungen. Für 2030 liegt dieser bei 3,5 Millionen und für 2035 bei 3,7 Millionen Wohnungen. Damit wird schon 2030 eine Versorgungslücke von über 2 Millionen barrierefreien Wohnungen bestehen (IWU 2023).

Die Schaffung von mehr altersgerechten Wohnungen betrifft sowohl private Hauseigentümer als auch Wohnungsunternehmen.







## Beim Wohnungsangebote für Senioren müssen folgende Aspekte bedacht werden:

- 1. Barrierefreies oder barrierearmes Wohnen:** Viele Senioren benötigen Wohnraum, der barrierefrei ist. Das bedeutet, dass es keine Stufen gibt, die Türen breit genug für Rollstühle oder Rollatoren sind und Badezimmer ausreichend Bewegungsflächen haben.
- 2. Bezahlbarer Wohnraum:** Viele Senioren haben ein geringeres Einkommen. Gleichzeitig bewohnen Sie oft größere Wohnungen, die für junge Familien sehr attraktiv wären. Ein Umzug in eine kleinere Wohnung kann eine gute Lösung sein, wenn die Gesamtbelastung durch die Wohnkosten dadurch nicht steigt. Förderprogramme und finanzielle Unterstützung sind hier wichtig.
- 3. Pflege und Unterstützung:** Ältere Menschen benötigen oft Unterstützung im Alltag. Insbesondere mobile Pflegedienste. Diese Angebote müssen ausgebaut werden insbesondere in den Regionen mit wachsenden Bedarfen.
- 4. Soziale Integration:** Einsamkeit ist ein großes Problem bei älteren Menschen. Es ist wichtig, Wohnformen zu schaffen, die soziale Kontakte und Aktivitäten fördern, wie zum Beispiel Mehrgenerationenhäuser oder Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen.
- 5. Technologische Hilfsmittel:** Moderne Technik kann Senioren das Leben erleichtern. Dazu gehören Notrufsysteme, intelligente Haushaltsgeräte und medizinische Überwachung. Solche Technologien sollten in seniorengerechten Wohnungen Standard werden.
- 6. Mobilität und Erreichbarkeit:** Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken und Supermärkte ist essenziell. Dies erleichtert älteren Menschen den Zugang zu wichtigen Dienstleistungen.



Visualisierung HAG

## **AMBULANT BETREUTES WOHNEN**

Gebäude für eine ambulant betreute Wohngruppe a 12 Bewohner



# Haus H 10 - Bedarf Grundstücksgröße ca. 500 m<sup>2</sup>

## Ambulant betreute Wohngruppe

### Grundriss Erdgeschoß

#### ERDGESCHOSS Apartment 1

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
 Apartment Wohnen: 21,06 m<sup>2</sup>  
**Gesamt NGF: 28,56 m<sup>2</sup>**

#### ERDGESCHOSS Apartment 2

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
 Apartment Wohnen: 21,06 m<sup>2</sup>  
**Gesamt NGF: 28,56 m<sup>2</sup>**

#### ERDGESCHOSS Apartment 3

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
 Apartment Wohnen: 22,08 m<sup>2</sup>  
**Gesamt NGF: 29,58 m<sup>2</sup>**

#### ERDGESCHOSS Apartment 4

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
 Apartment Wohnen: 22,08 m<sup>2</sup>  
**Gesamt NGF: 29,58 m<sup>2</sup>**

#### ERDGESCHOSS Apartment 5

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
 Apartment Wohnen: 22,08 m<sup>2</sup>  
**Gesamt NGF: 29,58 m<sup>2</sup>**

#### ERDGESCHOSS

Flur / Treppe: 8,37 m<sup>2</sup>  
 Gäste WC: 2,00 m<sup>2</sup>  
 ZBV-Raum: 10,26 m<sup>2</sup>  
 Technik: 6,22 m<sup>2</sup>  
 Aufenthaltsraum: 85,55 m<sup>2</sup>  
**Gesamt NGF: 112,40 m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche pro Apartment inkl.  
 Anteil der anrechenbaren  
 Gemeinschaftsflächen: ca. 58,23 m<sup>2</sup>**



# Haus H 10

## Ambulant betreute Wohngruppe

### Grundriss 1. Obergeschoß

#### 1. OBERGESCHOSS Apartment 6

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
Apartment Wohnen: 21,06 m<sup>2</sup>

**Gesamt NGF: 28,56 m<sup>2</sup>**

#### 1. OBERGESCHOSS Apartment 7

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
Apartment Wohnen: 2,06 m<sup>2</sup>

**Gesamt NGF: 28,56 m<sup>2</sup>**

#### 1. OBERGESCHOSS Apartment 8

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
Apartment Wohnen: 22,08 m<sup>2</sup>

**Gesamt NGF: 29,58 m<sup>2</sup>**

#### 1. OBERGESCHOSS Apartment 9

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
Apartment Wohnen: 22,08 m<sup>2</sup>

**Gesamt NGF: 29,58 m<sup>2</sup>**

#### 1. OBERGESCHOSS Apartment 10

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
Apartment Wohnen: 22,08 m<sup>2</sup>

**Gesamt NGF: 29,58 m<sup>2</sup>**

#### 1. OBERGESCHOSS

Flur / Treppe: 8,37 m<sup>2</sup>  
Gäste WC: 2,00 m<sup>2</sup>  
Bad / WC: 10,50 m<sup>2</sup>  
Aufenthaltsraum: 91,53 m<sup>2</sup>

**Gesamt NGF: 112,40 m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche pro Apartment inkl.  
Anteil der anrechenbaren  
Gemeinschaftsflächen: ca. 58,23 m<sup>2</sup>**





# Haus H 10

## Ambulant betreute Wohngruppe

### Grundriss 2. Obergeschoß

### inkl. Dachterrasse

#### 2. OBERGESCHOSS Apartment 11

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
 Apartment Wohnen: 21,06 m<sup>2</sup>

**Gesamt NGF: 28,56 m<sup>2</sup>**

#### 2. OBERGESCHOSS Apartment 12

Bad / WC: 7,50 m<sup>2</sup>  
 Apartment Wohnen: 2,06 m<sup>2</sup>

**Gesamt NGF: 28,56 m<sup>2</sup>**

#### 2. OBERGESCHOSS GF

Flur / Treppe: 8,37 m<sup>2</sup>  
 Gäste WC: 2,00 m<sup>2</sup>  
 Bad / WC: 6,22 m<sup>2</sup>  
 Aufenthaltsraum:  
 Dachterrasse: 96,29 m<sup>2</sup>

**Gesamt NGF: 208,69 m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche pro Apartment inkl.**

**Anteil der anrechenbaren**

**Gemeinschaftsflächen: ca. 58,23 m<sup>2</sup>**





## STARKE PARTNER

### KOMPETENTE UND PROFESSIONELLE ZUSAMMENARBEIT

Ein langjähriges, professionelles und vertrauensvolles Miteinander im Sinne unserer Projekte und Kunden zeichnet unsere Zusammenarbeit mit unseren Partnern aus. Ein hohes Maß an Kontinuität, Verlässlichkeit, sowie Termin- und Kosteneffizienz sind für uns ein unverzichtbares Qualitätsmerkmal.





**HOLZAPFEL & ALTHAUS**  
GENERALÜBERNEHMERGESELLSCHAFT MBH



Thüringer Str. 23 – 37269 Eschwege



+49 (0) 5651 – 311 86



info@holzapfel-althaus.de



**ALTHAUS & ALTHAUS**  
IMMOBILIEN GMBH



Frühlingstrasse 47 – 83435 Bad Reichenhall



+49 (0) 8651 – 768 64 80



info@althaus-althaus.de


# INTERESSIERT?

KONTAKTIEREN SIE UNS!

Wenn Sie Fragen zu unserem Konzept oder über eine mögliche Zusammenarbeit haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

 **ALTHAUS & Partner**  
PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

ALTHAUS & PARTNER  
Frühlingstrasse 47  
83435 Bad Reichenhall

 +49 (0) 8651 – 768 78 60

 [info@althaus-projektentwicklung.com](mailto:info@althaus-projektentwicklung.com)



Beispieldarstellung