

## **Qualitätssicherung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften (nicht nur) für Menschen mit Demenz - Bundesmodellprojekt**

### **Informationen für die Wohnungswirtschaft**

#### **Wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung**

Glauht man den Prognosen von „empirica“<sup>1</sup>, dann wird die deutsche Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahrzehnten die klassische Trägerlandschaft in der (stationären) Altenhilfe überholen, was die Anzahl der versorgten Menschen anbelangt.

Bereits heute ist der mögliche Aufenthalt in einem Heim für nur noch 10% der 55 bis 69-jährigen befragten älteren Menschen<sup>2</sup> eine Option für ihre Lebensplanung im letzten Lebensabschnitt.

Wenn die deutsche Wohnungswirtschaft diese Herausforderung annehmen will, wird sie ihr Profil verändern müssen. Dazu gehört zuallererst die Öffnung zu anderen Dienstleistungsbereichen, vor allem zum sozial-pflegerischen Arbeitsfeld. Der Wert einer Wohnung wird bei zunehmender Hilfebedürftigkeit entscheidend von einem Umfeld bestimmt, dass flexibel auf diese Bedarfe reagieren kann. Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind dabei ein sinnvoller und betriebswirtschaftlich attraktiver Baustein.

In den letzten Jahren hat sich in Deutschland – regional unterschiedlich verteilt – eine neue Wohn- und Versorgungsform für hilfebedürftige alte Menschen etabliert, an der die deutsche Wohnungswirtschaft einen nicht unerheblichen Anteil hat.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften – vor allem für Menschen, die an einer Demenz leiden – sind ein mittlerweile ausgereiftes Wohnmodell, das zunehmend nachgefragt wird.

Dieses Infoblatt soll klären:

1. Was sind ambulant betreute Wohngemeinschaften?
2. Welche Rolle spielt die Wohnungswirtschaft dabei?
3. Welcher Aufwand und welche Kosten entstehen?

---

<sup>1</sup> Vortrag von Dr. Krings-Heckemeyer auf der „Residencia“ im November 2003 in Dresden

<sup>2</sup> Kuratorium Deutsche Altershilfe

4. Welches sind die Anforderungen an die Immobilie?
5. Wie viel darf der gewünschte Standard kosten ?
6. Wer berät und unterstützt Interessenten und Initiatoren?

### **1. Was ist eine ambulant betreute Wohngemeinschaft?**

In einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft (z.B. für Menschen mit Demenz) leben in der Regel 6 bis 8 (mitunter aber auch bis zu 12) Personen in einer großen Wohnung oder einer anderen geeigneten Immobilie zusammen. Sie werden von einem oder mehreren ambulanten Pflegediensten betreut. Die grundlegenden Merkmale einer solchen Wohngemeinschaft sind:

**Mieterstatus:** Die Wohngemeinschaftsmitglieder (vertreten durch Angehörige bzw. rechtlichen Betreuer), sind Mieter. Sie zahlen Miete für ihren individuellen Wohnraum und anteilig für gemeinsam genutzte Räume (Wohnzimmer, Küche, Bäder). Eigentumsmodelle sind denkbar, aber noch nicht realisiert. Der Mietvertrag darf nicht mit einem Betreuungs- und/oder Pflegevertrag gekoppelt sein.

**Hausrecht:** Die WG-Mitglieder haben das Hausrecht bzw. die Schlüsselgewalt. Sie bestimmen, welcher Besuch empfangen und wer als neues Mitglied aufgenommen wird. Der Pflege- und/oder Betreuungsdienst hat weder ein Büro noch ein Personalzimmer in der WG, sondern steuert die Pflege von seiner Zentrale aus.

**Nutzer sind Auftraggeber:** Sie beauftragen einen oder (seltener) mehrere Pflegedienste und/oder andere Dienstleister, die die Betreuung rund um die Uhr sicherstellen. Grundsätzlich ist die Wahl des Pflegedienstes jedoch jedem WG-Mitglied frei gestellt auch wenn Auftragbergemeinschaften üblich sind. Zur freien Wählbarkeit des Pflege- und/oder Betreuungsdienstes gehört auch, dass diese in angemessener Frist (z.B. Pflegedienst Kündigungsfrist 4 Wochen, Betreuungsdienst Kündigungsfrist 3 Monate) unabhängig vom Mietvertrag kündbar sind.

### **2. Welche Rolle spielt die Wohnungswirtschaft dabei?**

Ambulant betreute Wohngemeinschaften brauchen einen geeigneten Ort, an dem sie sich etablieren können. Das sind in der Regel geeignete Wohnungen im Bestand, oder solche, die sich mit vertretbarem Aufwand dazu umwandeln lassen. Dies kann durch Zusammenlegung mehrerer kleiner Wohnungen oder durch Umbau bzw. Anpassung geschehen.

Auch eine Berücksichtigung bei Neubauplanungen kommt in Frage, birgt aber unter Umständen größere Risiken bei der Refinanzierung durch die entsprechenden Mieteinnahmen.

Insbesondere für Wohnungsunternehmen, die ihre soziale Verantwortung gegenüber einer zunehmend älter werdenden Mieterschaft wahrnehmen wollen, sind Wohngemeinschafts-geeignete Wohnungen eine interessante Ergänzung für das Wohnungsangebot.

### **3. Welche Organisationsmodelle sind möglich?**

Die Kalkulation des Aufwandes ist abhängig vom gewählten Organisationsmodell und damit vom Engagement der übrigen Beteiligten. Im Falle der Organisation einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sind dies vor allem die zukünftigen Mieter und die Dienstleister, die die Versorgung derselben übernehmen wollen.

#### **Beispiel A: hoher Aufwand, viel Einfluss auf Qualität**

Ein Wohnungsunternehmen – in diesem Fall meist Genossenschaften - will sich selbst um Art und Qualität der Versorgungsmöglichkeiten für seine älteren Mieter kümmern und konzipiert selbst ein „Wohnmodell“, das dann entsprechend organisiert und „vermarktet“ werden muss.

Der hohe Aufwand liegt zum einen in der Notwendigkeit, sich möglichst von Anfang an mit geeigneten Partnern (z.B. Alzheimer Gesellschaften, Sozialvereinen, Pflegediensten, Kirchengemeinden etc.) zu verständigen, eventuell Vereinbarungen abzuschließen und die ganze Zeit als verbindlich engagierter Akteur präsent zu sein, soweit dies vom Mitglied/Auftragbergemeinschaft/Angehörigengremium gewünscht wird.

Zum anderen müssen sich Teile des Unternehmens (zumindest ein Verantwortlicher) in die Thematik der ambulant betreuten Wohngemeinschaften einarbeiten, um „auf Augenhöhe“ mit den anderen Akteuren kommunizieren zu können.

Vorteil: Das Wohnungsunternehmen behält einen sehr direkten Einfluss auf Art und Qualität der Wohngemeinschaft und kann – im Dialog mit den übrigen Nutzern - Einfluss auf die Vermietung nehmen. Mit einem entsprechendem Marketing kann so ein Wohnmodell erheblich zur Reputation eines Wohnungsunternehmens beitragen.

Entscheidet sich das Wohnungsunternehmen für ein Konzept, welches das WG-Angebot ausschließlich für eigene Mieter vorsieht steigt die Chance, keinen Mieter an stationäre Pflegeeinrichtungen mehr zu verlieren. In einem insgesamt schrumpfenden Mietermarkt eine durchaus bedenkenswerte Komponente – zumindest in den meisten Regionen.

#### **Variante B: mittlerer Aufwand, mittleres Risiko, wenig Einfluss auf Qualität**

Eine Wohngemeinschaftsinitiative fragt nach geeignetem Wohnraum. Der Wohnungsgeber will sich aber nicht in das WG-Geschehen einmischen.

In diesem Fall hat der Wohnungsgeber zwei Optionen:

1. Er vermietet seine Wohnung in „Einzelteilen“, vergibt also Einzelmietverträge für jeden Mieter, die sich an der tatsächlichen vermieteten Wohnfläche orientieren (Einzelzimmer plus Anteil an Gemeinschaftsfläche). Das Wohnungsunternehmen behält Einfluss auf die Mieterauswahl, wenn zusätzliche Vereinbarungen keine andere Regeln

vorsehen. Mietausfallrisiko liegt beim Vermieter und Verwaltungsaufwand ist höher als bei Variante A..

2. Er vergibt einen gemeinschaftlichen Mietvertrag, der aber ausdrücklich jeden Unterzeichnenden von der gesamtschuldnerischen Haftung befreien muss. Diese Bedingung wird von den Amtsgerichten eingefordert, die über das finanzielle Wohl der Demenzkranken wachen, die unter Betreuung (früher: Vormundschaft) stehen. Vorteil: Weniger Verwaltungsaufwand als bei Einzelmietverträgen. Nachteil ist auch hier das Mietausfallrisiko.

### **Variante B2: Die Wohnungswirtschaft als Anbieter von WG-Wohnraum**

Eine andere Variante mit mittlerem Aufwand: Das Wohnungsunternehmen macht sich schlau über die bislang bekannten Bedarfe hinsichtlich geeigneten Wohnraums, stellt diesen her und bietet ihn auf dem Markt an. Voraussetzung: Sachkenntnis bezüglich der notwendigen Beschaffenheit der Immobilie und Vorhandensein einer potenziellen Nachfrage. Hier ist also Marktkenntnis in einem sehr speziellen Segment gefragt!

### **Variante C: Geringer Aufwand, aber wenig Gestaltungsmöglichkeit**

Ein häufiges Szenario ist die Nachfrage von ambulanten Diensten oder Sozialvereinen nach geeigneten Wohnungen verbunden mit dem Angebot, einen sog. Generalmieter zu präsentieren, der alle Aufgaben und Lasten eines „normalen Mieters“ übernimmt. Er garantiert die pünktliche Entrichtung des Mietzinses, kümmert sich um Neuvermietung frei werdender Zimmer und übernimmt Schönheitsreparaturen.

In diesem Falle besteht der Aufwand für das Wohnungsunternehmen lediglich darin, eine geeignete Immobilie zu präsentieren oder – in Absprache mit dem Interessenten – herzurichten. Natürlich können entstehende Kosten (z.B. für den Einbau barrierefreier Bäder) als Modernisierungsmaßnahme auf die Miete umgelegt werden. Denn (und das ist nicht unwesentlich): Eine Gruppe von 6-8 (im Einzelfall auch mal 12) älteren Menschen ist in der Lage, eine Mietbelastung zu tragen, vor der eine normale Familie kapitulieren müsste.

Vorteil: geringer Organisationsaufwand, kein finanzielles Risiko.

Nachteil: Keine Einflussmöglichkeiten auf Art und Qualität der Wohngemeinschaft. Keine eigene Reputation.

## **4. Anforderungen an die Immobilie**

Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, in der die oben genannten Prinzipien (Trennung von Miet- und Pflege- und Betreuungsvertrag, Wahlfreiheit bezüglich des Pflegeanbieters) eingehalten werden ist kein „Heim“ im ordnungsrechtlichen Sinn. Entsprechend gibt es auch keine, bzw. sehr geringe Vorschriften was die strukturellen Merkmale der Immobilie anbelangt. Bei entsprechenden Vorhaben sollte das Wohnungsunternehmen vorsichtshalber mit der zuständigen Heimaufsichtsbehörde Rücksprache halten, die neuerdings (mit Gültigkeit der neuen Landesheimgesetze) eine Beratungspflicht zu erfüllen haben.

Dennoch sollten einige Grundvoraussetzungen gegeben sein, bzw. bei Planungen berücksichtigt werden. Dazu gehören:

- Barrierefreiheit (nicht zu verwechseln mit „behindertengerecht“ nach DIN 18025 Teil 1) sowohl beim Zugang als auch im Innern der Immobilie
- Ausreichende Anzahl von Bädern/Toiletten. Für eine Gruppe von 6 bis 7 Bewohnern bedeutet dies mindestens zwei Bäder (davon mindestens eines mit Badewanne). Bei 8 (oder mehr) Nutzern ist eine zusätzliche Toilette anzuraten.
- Großes Wohnzimmer als „Gemeinschaftsraum“. Hierbei ist von mindestens 30 Quadratmetern auszugehen. Soll eine Küche integriert werden („Wohnküche“) eventuell sogar mehr.
- Große Küche, in der auch mehrere Personen sich an der Vorbereitung von Mahlzeiten beteiligen können. Diese sollte möglichst an das Wohnzimmer angrenzen.
- Ausreichend dimensionierter Wirtschaftsraum. Dessen Notwendigkeit wird häufig unterschätzt, aber der Platzbedarf für Wäschepflege und Vorratshaltung ist enorm.
- Unbedingt nötig ist auch ein barrierefreier Zugang zu einem Freisitz (Balkon, Terrasse, Innenhof, Garten). Gerade für mobilitätseingeschränkte Mieter/innen ist dies von großer Bedeutung.

## **5. Wie viel darf dieser Standard kosten?**

Die Beantwortung dieser Frage ist von drei Faktoren abhängig:

- 1.** Zum einen von der Anzahl der Mieter, die die Wohngemeinschaft beziehen. Eine große Gemeinschaft kann mehr Geld aufbringen als eine kleine.
- 2.** Von der Größe des angemieteten Wohnraums. Die Spannweite bei vorhandenen WGs ist groß und liegt zwischen ca. 30 bis 50 Quadratmeter pro Bewohner.
- 3.** Von der Zahlungsfähigkeit der Mieter. Wenn nicht von einem „Luxus-Klientel“ ausgegangen wird – wofür es sicher auch einen Markt gibt – sollten man mit den Obergrenzen für Sozialhilfe-Bezieher kalkulieren, die je nach Träger der Sozialhilfe variieren und dort erfragt werden können.

## **6. Wer berät Interessenten und Initiatoren?**

In Deutschland hat sich in den letzten Jahren ein beeindruckendes Fachwissen bezüglich sog. Neuer Wohnformen etabliert. Von Angeboten einschlägiger Consulting-Unternehmen über öffentliche Wohnberatungsstellen bis zu spezialisierten Sozialvereinen gibt es ein breites und buntes Spektrum von Beratungs- und Partnerschaftsangeboten.

**Weitergehende Informationen und Adressen zur Beratung finden Sie unter [www.wg-qualitaet.de](http://www.wg-qualitaet.de).**

© Klaus-W. Pawletko

