

Handbuch Betreutes Wohnen – Wohnen und Dienstleistungen für ältere Menschen

Recht, Betrieb, Steuern für
die Immobilien- und Seniorenwirtschaft
und deren Berater

Herausgegeben von

Dr. Lutz H. Michel FRICS

Rechtsanwalt

und

Thomas Schlüter

Rechtsanwalt



Vorwort

Weniger, älter, bunter – diese drei Schlagworte beherrschen die Diskussion um den demografischen Wandel in Deutschland und Europa. Dabei sind alle gesellschaftlichen Lebensbereiche betroffen. Die steigende Zahl älterer Menschen und deren besondere Wohnbedürfnisse machen „Wohnen im Alter“ einerseits zu einer der wichtigsten Herausforderungen für Politik, Wirtschaft und Gesellschaft und andererseits zu einem der interessantesten Zukunftsmärkte für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der Begriff „**Wohnen im Alter**“ umfasst dabei eine Vielzahl unterschiedlicher Angebote: „**Barrierefreie Wohnung**“ oder „Altersgerechtes Wohnen“ steht für Wohnungen, die so gestaltet sind, dass ihrer Nutzung keine Hindernisse oder Barrieren für ältere Menschen entgegenstehen. Die Standards des barrierefreien Bauens sind in den DIN-Normen 18025-1 und 18025-2 bzw. der neuen DIN 18040 festgelegt.

Beim „**Betreuten Wohnen zu Hause**“ bleibt der ältere Mensch in seiner bisherigen Wohnung und bezieht von einem Dienstleister – meist einem ambulanten Pflegedienst – Betreuungsleistungen, die in der Regel „niedrigschwellig“ sind und neben allgemeinen Informations- und Beratungsleistungen vor allem regelmäßige Hausbesuche, um weitere Hilfebefarfe besser einschätzen und rechtzeitig entsprechende Hilfemaßnahmen einleiten zu können, sowie die Anbindung an den sog. „Hausnotruf“ umfassen. Diese Wohnkonzepte werden häufig auch mit Begriffen wie „Wohnen plus“ oder „Betreutes Wohnen Zuhause“ umschrieben.

Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten für selbstständig lebende ältere Menschen handelt es sich um Wohnformen, wo entweder nur ältere („**Alters-WG**“ oder „**Senioren-WG**“) oder ältere und jüngere Menschen gemeinsam in einer Wohnung oder einem Haus wohnen („**Mehrgenerationenhäuser**“). Jeder Bewohner hat seinen eigenen Wohnbereich und lediglich das Gemeinschaftsleben wird im Haus gemeinsam organisiert.

Daneben findet sich auch eine bunte Palette von „Wohngruppen-Modellen“, ua auch sog. „**ambulant betreute Wohngemeinschaften**“ für ältere Menschen bis hin zu demenziell erkrankten Menschen (sog. „**Demenz-WG's**“). Diese sind entweder „selbstorganisiert“ oder „betreiberinduziert“.

Die am stärksten verbreitete und bekannteste Wohnform im Alter ist das „**Betreute Wohnen**“. Diese Wohnform, die zuweilen auch als „Service-Wohnen“, „Wohnen Plus“ oder „Wohnen mit Service“ bezeichnet wird, verbindet das altengerechte Wohnangebot mit einem (obligatorisch annexen) Dienstleistungspaket und stellt damit eine anbietergeprägte „institutionalisierte“ Wohnform dar. Die Bedeutung des Betreuten Wohnens wird klar, wenn man sich vergegenwärtigt, dass es derzeit zwischen 135.000 und 217.000 betreute Wohnungen gibt, deren Zahl ständig zunimmt. Dabei haben sich nach einer Bau-Boomphase in den 90er Jahren im hochpreisigen Bereich nunmehr die Aktivitäten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft auf bezahlbaren Neubau und Bestandsergänzungen sowie Bestandsoptimierungen verlagert. Angesichts sinkender Bevölkerungszahlen versucht die Wohnungswirtschaft zur Vermeidung strukturellen Leerstands, nun den vorhandenen Bestand durch eine altersgerechte Sanierung der Wohnungen („Barrierefreiheit“) in Verbindung mit Service-Konzepten des Betreuten Wohnens „demografiefest“ zu machen. Dies korrespondiert mit dem Interesse der Kommunen, urbane Siedlungsstrukturen zu sichern und vermeidbare Kosten für stationäre Pflege zu vermeiden. Entscheidend ist aber, dass nach jüngsten Untersuchungen rd. 67% der Senioren sich wünschen, im Alter von 70 Jahren eigenständig zu wohnen und zu leben und rd. 23% dabei Betreutes Wohnen im Auge haben.¹

¹ So die Ergebnisse der tsemnid – Studie aus Januar 2011 auf Initiative von BFW, BDB, DGfM und DMB (http://www.bfw-bund.de/uploads/media/Emnid_Wohnw%C3%BCnsche_im_Alter_-_Pressemappe.pdf).

Für die Anbieter von Pflegeleistungen bieten sich in der Kooperation mit der Immobilien- und Wohnungswirtschaft und den Kommunen lukrative Geschäftsmodelle. Dies gilt nicht nur für ambulante Pflegedienste, sondern auch für Betreiber stationärer Altenpflege. Aus der Vernetzung der Angebote entstehen so vollständige „Versorgungsketten“ mit einem frühen Kundenkontakt, enger Kundenbindung und effizienter Versorgung („Case-Management“).

Auch wenn die erwähnte Vielzahl – experimenteller – Wohnformen gegenwärtig en vogue ist, ist das „Betreute Wohnen für Senioren“ als „die“ zukunftsfrüchtige Wohnform anerkannt und auch politisch gewollt.

Bei dieser Ausgangslage ist Betreutes Wohnen jedoch nach wie vor schillernd:

Bislang gab es keine eigenständige und durchgängig anerkannte Definition. Unter die erwähnten Bezeichnungen wurden von Anbietern von Wohnraum so unterschiedliche Wohnangebote wie Altenwohnheime, Seniorenresidenzen, an Pflegeheime angegliederte Pflegewohnungen, „normale“ Wohnungen, die mit einem mehr oder minder inhaltsleeren Servicevertrag mit einem Dienstleister Sicherheit im Alter versprochen, aber auch unverkäufliche und sodann „umgelabelte“ Eigentumswohnungen und andere „Mogelpackungen“ gefasst. Qua lege war Betreutes Wohnen nur in einer gesetzlichen Norm, nämlich dem Heimgesetz, und zwar in Abgrenzung zur sog. „heimmäßigen Unterbringung“ in § 1 HeimG geregelt. Neuerdings finden sich Legaldefinitionen in den föderalen Nachfolgern des Heimgesetzes, deren Weite und ordnungsrechtlicher Impetus jedoch nicht die Fragen nach Strukturen und Qualitäten beantwortet, die sich jedem Entwickler, Planer, Investor und Dienstleister, aber auch behördlichen Institution stellen.

Das Handbuch Betreutes Wohnen schließt diese Informationslücke.

Es richtet sich an alle diejenigen, die mit der Entwicklung und der Konzeptionierung, der Realisierung und dem Betrieb von Projekten des Betreuten Wohnens zu tun haben, und zwar sowohl aus der Sicht der Immobilie als auch der Dienstleistungen sowie des Ordnungsrechts. Für Bauträger, Investoren und Wohnungs- und Immobilienunternehmen bietet es Erkenntnisse, die aus der Praxis über die Rahmenbedingungen, die Gestaltungsmöglichkeiten und das zielorientierte Vorgehen bei der Entwicklung und Realisierung von Projekten des Betreuten Wohnens im Neubau wie auch Bestand gewonnen worden sind. Das Handbuch gibt Planern, Entwicklern, und ihren Beratern wertvolle Hinweise für die wirtschaftlich nachhaltige Gestaltung derartiger Anlagen sowie deren bauliche und konzeptionelle Auslegung. Es hilft allen mit dem Thema Betreutes Wohnen befassten öffentlichen Stellen, seien es Aufsichtsbehörden wie auch Förderinstitutionen, bei der Beurteilung und Einordnung dieser Projekte. Im Bereich des Risikomanagements ermöglicht das Handbuch sowohl kreditgebenden Banken wie anderen Baufinanzierern, ihren wirtschaftlichen und juristischen Beratern wie auch Immobilienbewertern die Beurteilung der Objekte, Projekte und ihrer Konzeptionen im Fokus ihrer nachhaltigen Werthaltigkeit.

Das Handbuch Betreutes Wohnen ist ein Handbuch von Praktikern für Praktiker: Es verbindet die gebotene fachliche Detailtiefe mit einem breiten Überblick über das Gesamtthema. Mit den praxisorientierten Hinweisen, erprobten Checklisten und bewährten Arbeitshilfen unterstützt es alle Marktteilnehmer in ihrer täglichen Arbeit, hilft vermeidbare Fehler zu vermeiden und generiert Erfolg bei der Schaffung Betreuten Wohnens. Wenngleich der Fokus des Handbuches auf die Situation in Deutschland gerichtet ist, gewinnt es zusätzlichen Wert dadurch, dass im europäischen Bezug insbesondere die Verhältnisse in Österreich, in den Niederlanden und in Großbritannien gesondert berücksichtigt werden.

Düsseldorf/Hürtgenwald, im Juni 2012

Lutz H. Michel
Thomas Schlüter

Autorenverzeichnis

Karl-Heinz Abraham

Der Autor ist seit 2005 Vorstandsvorsitzender des Wohnungsvereins Herne, einer regional tätigen Wohnungsgenossenschaft im mittleren Ruhrgebiet. Seit Ende der 80er Jahre beschäftigt sich die Genossenschaft mit dem Thema Betreutes Wohnen und hat diverse Wohnanlagen für Senioren errichtet. Seit ca. fünf Jahren ist der Autor auch ehrenamtlicher Vorstand in einem großen Herner Pflegedienstunternehmen, das dem paritätischen Wohlfahrtsverband angeschlossen ist. In dieser Funktion ist er mit allen Fragen und Problemstellungen der Pflege und des Betreuten Wohnens konfrontiert.

Dr. Winfried Bauer

Der 1946 geborene Autor ist seit über 15 Jahren ehrenamtlich 1. Vorsitzender des Oekumenischen Sozialdienstes Gröbenzell e. V. mit zzt. knapp 100 Mitarbeitern. Hauptberuflich war der in München promovierte Germanist von 1988 bis 2008 Schulleiter am renommierten humanistischen Maxgymnasium in München und am Gymnasium seines Heimatortes. Als Lehrer für Deutsch und Kath. Religion hat er mehr als ein Dutzend fachwissenschaftliche und pädagogische Beiträge veröffentlicht und 25 Jahre lang an Schulbüchern für das Fach Deutsch an Gymnasien mitgearbeitet.

Walter J. W. Eichinger

Der Autor ist Geschäftsführer bei anerkannten Unternehmen der Immobilienbranche. Der Wiener Immobilientreuhänder hat Rechtswissenschaften studiert, seine Fachkenntnisse mit einem Master of Science in Real Estate weiter vertieft und ist zertifizierter Investment Analyst in Real Estate. Er ist Member, Counsellor sowie Assessor der Royal Institution of Chartered Surveyors, Vortragender an Hochschulen und Akademien sowie Experte im österreichischen und europäischen Normungskomitee für Betreutes Wohnen. Kontakt: we@silver-living.at

Ingeborg Esser

Die Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin und Dipl.-Kaufmann ist seit 1993 für den GdW Bundesverbanddeutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Berlin tätig. Sie ist Hauptgeschäftsführerin und Vertreterin des Präsidenten. Seit 2000 ist sie daneben Vorstandsmitglied der GdW Revision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft. Darüber hinaus ist sie Mitglied des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses des IDW Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.

Uwe Groß

Der Autor beschäftigt sich mit der Thematik „Wohnen im Alter“, insbesondere mit der Verbindung von immobilien- und betriebswirtschaftlichen Aspekten, sowie der Frage, wie zukünftige Herausforderungen mit den bestehenden Strukturen und Bedingungen gelöst werden können. Als Sachverständiger und unabhängiger Berater liegt der praxisbezogene Erfahrungshorizont in einem weit gefassten Bereich von der Gutachterstellung bis hin zum Krisenmanagement. Im Rahmen seiner Masterthesis standen ua relevante Einflussgrößen sowie eine Risikobeurteilung für Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Fokus. Kontakt: uwe.gross@serviceimmobilien.de

Ingrid Hastedt

Die Dipl.-Haushaltsökonomin ist seit 1997 Vorstandsvorsitzende beim Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg. Die Stiftung betreut ca. 2.000 pflegebedürftige Senioren in Pflegeheimen, Betreutem Wohnen, Tagespflege, Wohngemeinschaften und individueller Häuslichkeit. Kontakt: ingrid.hastedt@wohlfahrtswerk.de

Dr. Rolf-Hermann Henniges

Der Autor ist Notar in der Freien und Hansestadt Hamburg. Er ist Partner in der Notarsozietät Notariat am Alstertor.

Oliver Luckner

Der Autor ist seit September 2010 Generalbevollmächtigter der Bank für Sozialwirtschaft AG und zuständig für die Marktunterstützung und Vertriebssteuerung der Bank. Vorher war er zehn Jahre als Direktor Norddeutschland zuständig für die Kundenbetreuung und den Vertrieb der Bank für Sozialwirtschaft AG in Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen und Bremen. Er ist Kredit- und Finanzierungsspezialist für Einrichtungen und Unternehmen der Sozialwirtschaft. Kontakt: o.luckner@sozialbank.de

Lothar Marx

Der Autor studierte an der Technischen Universität Berlin Architektur und führt seit 1984 sein Architekturbüro. Der Schwerpunkt der Planungsprojekte liegt im Bereich der Sozialimmobilie. Seit 1992 lehrt er an der Technischen Universität München das Fach „Bauen für alte und behinderte Menschen“ und ist seit 2008 Honorarprofessor. Schwerpunkt seiner wissenschaftlichen Arbeit ist das Thema „Wohnen für Menschen mit Demenz“.

Dr. Lutz H. Michel FRICS

Der 1956 geborene Autor ist Rechtsanwalt und Chartered Surveyor mit Schwerpunkt im Immobilienwirtschaftsrecht. Nach Geschäftsführungsfunktionen in der Finanz- und Immobilienbranche umfasst seine Tätigkeit heute vornehmlich die Beratung in Bezug auf Betreiber- und Seniorenimmobilien an der Schnittstelle von Immobilie und Dienstleistung. Er ist Beirat des DIS Institut für ServiceImmobilien und Mitglied mehrerer deutscher, österreichischer und europäischer Normen- und Branchenausschüsse. Dies wird ergänzt durch eine breit angelegte Vortrags- und Publikationstätigkeit. Kontakt: Dr.Michel@RADrMichel.de

Dr. Holger Mühlbauer

Der Jurist lehrte an der TU Berlin im Bereich Informatik und Gesellschaft, promovierte zu „Einwohnermeldewesen“ und arbeitete bei der Kassenärztlichen Vereinigung Berlin. Ab 1996 war er Normenausschuss-Geschäftsführer im Deutschen Institut für Normung (DIN) und Secretary in Gremien des Europäischen Komitees für Normung (CEN) sowie der Internationalen Normungsorganisation (ISO), insbesondere für Dienstleistungsnormung. 2008 wechselte er für ein Jahr zu Austrian Standards nach Wien. Seit 2009 ist er Geschäftsführer des TeleTrusT – Bundesverband IT-Sicherheit e. V.

Alexander Rychter

Der Autor ist Verbandsdirektor des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen – dem Verband mit Sitz in Düsseldorf gehören 470 öffentliche/kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an; fast jeder vierte Mieter in Nordrhein-Westfalen lebt in den Beständen dieser Unternehmen. Darüber hinaus ist er Vorsitzender des Kuratoriums Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW.

Thomas Schlüter

Der Autor ist Rechtsanwalt in Düsseldorf. Seine Schwerpunkte sind das Immobilien- und Gesellschaftsrecht sowie die Nachfolgeberatung (Unternehmens- und Vermögensnachfolge). Außerdem ist er Fachautor und bietet Vorträge und Seminare an. Bereits seit Ende der 90er Jahre befasst er sich mit dem Thema „Wohnen im Alter“. Vor seiner Anwaltstätigkeit war er ua Justiziar des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen.

Bernd Weinhold

Der Dipl.-Kaufmann war in verschiedenen Unternehmen der Immobilienwirtschaft beschäftigt, ua von 1993 bis 2008 als Geschäftsführer der WHI Württemberger Hypo Immobilienbewertungs- und Beratungsgesellschaft mbH in Stuttgart. Er ist Lehrbeauftragter am Institut für Baubetriebslehre an der Universität Stuttgart, Gründungsmitglied der gif und von der HypZert GmbH zertifizierter Gutachter für die Erstellung von Markt- und Beleihungswertgutachten. Seit 2010 ist er mit einem Sachverständigenbüro in Frankfurt am Main selbstständig tätig.

Rainer Zietlow

Der 1955 geborene Diplomsozialwissenschaftler wechselte nach elfjähriger sozialplanerischer Tätigkeit im Reha Grundsatzreferat der LVA Oldenburg-Bremen (ua Mitarbeit in der Reha-Kommission des Verbandes Deutscher Rentenversicherungsträger) 1997 in die Wohnungswirtschaft zur GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH. Dort ist er als Prokurist und Abteilungsleiter für den Bereich Marketing/Vertrieb tätig und ua mit der Entwicklung von neuen Wohnkonzepten für Betreutes Wohnen, Demenz-WGs und Tagesbetreuungsstätten sowie der Entwicklung demografiefester Wohnungsbestände befasst.

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Literatur- und Quellenverzeichnis	XXXV
Kapitel 1 Wohnen für Senioren: Einordnung und Rahmenbedingungen	1
Kapitel 2 Konzeption und Leistungsbild	21
Kapitel 3 Rechtskonzept und Vertragsgestaltung	84
Kapitel 4 Investition, Finanzierung, Steuern, Realisierung und Vermarktung	229
Kapitel 5 Betreiber und Betrieb	333
Kapitel 6 Betreutes Wohnen in Europa	427
Kapitel 7 Praxismodelle	462
Sachverzeichnis	499

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Literatur- und Quellenverzeichnis	XXXV

Kapitel 1 Wohnen für Senioren: Einordnung und Rahmenbedingungen

A. Einordnung: Wohn- und Dienstleistungs-Konzepte für Senioren	1
I. Begriff	1
1. Gerontologische und „seniorenwirtschaftliche“ Ansätze zur Begriffsklärung	1
2. Betreutes Wohnen als Rechtsbegriff	1
3. Betreutes Wohnen: Definitorische Ansätze in Normierung und Standardisierung	2
a) Baden-Württemberg	2
b) Nordrhein-Westfalen	2
c) DIN 77800 – Betreutes Wohnen	2
4. Resümee: Eigene Begrifflichkeit	2
II. Abgrenzung zu weiteren Wohnformen für Senioren	3
1. Betreuung- und Pflegeangebote ohne Wohnkomponente	3
2. Stationäre Betreuungs- und Pflegeangebote	3
3. Ambulant betreutes Wohnen/Betreutes Wohnen für Behinderte und bei besonderer Hilfebedürftigkeit	4
4. Ambulant betreute Wohngemeinschaften/Demenz-Wohngemeinschaften ..	4
5. Gemeinschaftliches Wohnen	5
6. Mehrgenerationen-Wohnen	5
7. Betreutes Wohnen zu Hause	5
8. Wohnungswirtschaftliche Servicekonzepte für Senioren	5
III. Resümee: Betreutes Wohnen als Verbundleistung für Leben und Wohnen im Alter	6
B. Markt – Status quo und Trends	6
I. Vorbemerkungen	6
II. Bestandsaufnahme: Betreutes Wohnen als eingeführte Wohn- und Lebensform ..	7
III. Trends im Markt Seniorenwohnen	10
1. Bedarf und Potenzial	10
2. Die Zukunft ist barrierefrei und serviceorientiert	11
3. Neue bauliche Konzeptionen für neue Kunden	12
C. Rahmenbedingungen	13
I. Demografie, Mentalitäten und Milieus als Treiber für zukünftige Entwicklungen	13
II. Betreutes Wohnen im Spannungsfeld der Wohnkonzepte und Wohnformen ...	15
III. Versorgungskonzepte der Zukunft	15
IV. Leistungsrechtliche und versicherungsrechtliche Einordnung der Leistungsformen	17
V. Öffentlich-rechtliche Rahmensetzungen für die Produktgestaltung	17
VI. Finanz- und betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen für Investoren sowie Dienstleister	18
VII. Resümee	19
D. Zusammenfassung	19

Kapitel 2 Konzeption und Leistungsbild

A. „Alles aus einer Hand“-Konzepte	21
I. Einleitung und Übersicht	21
II. Konstellation „Immobilie im Fremdeigentum“	22
1. Funktionale Struktur	22
2. Exkurs: Relevante Punkte bei Generalmietverträgen	23
3. Stärken-Schwächen-Profil bei Fremdinvestition	24
III. Konstellation „Immobilie in Eigennutzung“	25
1. Funktionale Struktur	25
2. Exkurs: Relevante Punkte bei selbstgenutzten Immobilien	25
3. Stärken-Schwächen-Profil bei selbstgenutzten Immobilien	27
IV. Leistungsangebote und Konzeptformen der „Alles aus einer Hand“-Konzepte	27
V. Zusammenfassung	29
B. Investoren-Dienstleister-Modell	30
I. Vorbemerkungen, Begriffsbestimmung	30
II. Hintergründe	30
1. Entwicklungsphasen	30
2. Wesentliche Merkmale des Investoren-Dienstleister-Modells	31
a) Bauträgermodelle/Wohnungseigentümergeinschaften	32
b) Wohnanlage eines privaten oder gewerblichen Vermieters	32
c) Kommunale oder private Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsgenossenschaften	32
III. Konzept des Investoren-Dienstleister-Modells	32
1. Zeitverlauf des Projekts aus Sicht des Investors	33
2. Zeitverlauf des Projekts aus Sicht des Dienstleisters	33
3. Bewertung des Modells	33
IV. Zusammenfassung	35
1. Bullet Points im Abstimmungsprozess	35
2. Bullet Points zu den vertraglichen Regelungen	36
3. Stärken-Schwächen-Profil	37
C. Betreutes Wohnen als wohnungswirtschaftliches Angebot	37
I. Ausgangslage	37
II. Derzeitige Marktsituation	38
1. Das Angebot an altersgerechten Wohnformen in Deutschland	38
2. Marktanteile von Wohnungs- und Pflegewirtschaft	39
III. Zentrale gesellschaftliche Rahmenbedingungen	40
1. Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung	40
2. Förderpolitische Instrumente	41
3. Entwicklung der Pflegebedürftigkeit	42
IV. Sozioökonomische Daten	42
1. Altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands	42
2. Einkommenssituation älterer Menschen	43
V. Fazit	44
D. Qualität durch Normung und Zertifizierung	45
I. Normen und Zertifikate/Normung und Zertifizierung	45
1. Normen und Normung	45
2. DIN-Normung	46
a) Das Deutsche Institut für Normung	46

b) Wie entstehen Normen?	47
c) Beteiligung der Öffentlichkeit	47
d) Normungsantrag	47
e) Mitwirken in den Arbeitsgremien	48
f) Stellungnahme zu Norm-Entwürfen	48
3. Europäische Normung	48
4. Internationale Normung	49
5. Normenbezeichnungen	49
6. Qualitätsdefinition mittels Normung und Qualitätskontrolle durch Zertifizierung	50
7. Exkurs: Dienstleistungsnorm für Betreutes Wohnen	50
II. Qualitätszertifikate im Bereich Betreutes Wohnen	51
1. Überblick	51
2. DIN 77800 – Betreutes Wohnen	52
a) Anlass und Ziele des Normungsvorhabens	52
b) Wesentliche Inhalte der DIN 77800	53
aa) Begriff „Betreutes Wohnen“ in der DIN 77800	53
bb) Qualitative Anforderungen der DIN 77800	54
(1) Bauliche Anforderungen	54
(a) Anforderungen an den Standort	54
(b) Bauliche und konzeptionelle Anforderungen an das Wohnangebot	55
(2) Anforderungen an die Dienstleistungen	57
(a) Grundleistungen	58
(b) Wahlleistungen	59
(c) Qualitative und quantitative Anforderungen an das Personal	60
(3) Anforderungen an die Transparenz und Informationen vor Vertragsschluss	62
(4) Anforderungen an die Vertragsgestaltung	62
(5) Anforderungen an die Qualitätssicherung	63
c) Zertifizierung als Voraussetzung für marktgerechtes Betreutes Wohnen ..	64
aa) Überblick	64
bb) Zertifizierungsprogramm	64
cc) Verfahrensarten: Präzertifizierung und Zertifizierung	64
(1) Präzertifizierung	64
(2) Zertifizierung	65
(a) Erstzertifizierung	65
(b) Überwachung	66
dd) Hinweise zur Verfahrenseinleitung	66
(1) Zertifizierung	66
(2) Präzertifizierung	67
d) Auswirkungen des Qualitätssystems der DIN 77800 im Markt des Betreuten Wohnens	67
3. Gütesiegel in den Bundesländern	68
a) Qualitätssiegel Baden-Württemberg – Betreutes Wohnen für Senioren ..	68
b) Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein- Westfalen“	71
aa) Entwicklung des Gütesiegels Nordrhein-Westfalen	71
bb) Ziele und Adressaten	72
cc) Qualitäts- und Prüfkriterien	72
(1) Bauwerk und Umfeld	72
(2) Dienstleistungen	73

(3) Vertragsgestaltung	73
dd) Prüfung und Zertifizierung	74
ee) Ausblick	74
4. Europäische Initiativen	74
a) Überblick	74
b) Entwicklung	76
c) Wesentliche Inhalte der CEN/TS 16118 und der ÖNORM CEN/TS 16118	77
d) Bewertung	80
e) Zertifizierung nach der CEN/TS 16118 und der ÖNORM CEN/TS 16118	82
E. Zusammenfassung	82

Kapitel 3 Rechtskonzept und Vertragsgestaltung

A. Gesetzlicher Rahmen beim Betreuten Wohnen	84
I. Überblick	84
II. Allgemeine Rechtsnormen	85
1. Mietvertragsrecht	85
2. Dienst- und Werkvertragsrecht	85
3. Sonstige Regelungen	85
III. Heimrecht	85
1. Änderung der gesetzgeberischen Zuständigkeiten nach der Föderalismus- reform 2006	85
a) Öffentlich-rechtliches Heimrecht	85
b) Heimvertragsrecht	86
2. Bundesrecht	86
a) Heimgesetz	86
aa) Anwendungsbereich und Abgrenzung zum Betreuten Wohnen	86
bb) Auswirkungen der Einstufung als Heim	88
cc) Fortgeltung des Heimgesetzes	89
b) Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz	89
aa) Anwendungsbereich und Abgrenzung zum Betreuten Wohnen	89
bb) Auswirkungen des Gesetzes	91
cc) Übergangsrecht	92
3. Landesheimgesetze („Einrichtungsrecht“) und künftige Entwicklungen	92
a) Überblick	92
b) Baden-Württemberg	93
c) Bayern	95
d) Berlin	97
e) Brandenburg	99
f) Bremen	101
g) Hamburg	105
h) Hessen	108
i) Mecklenburg-Vorpommern	110
j) Niedersachsen	112
k) Nordrhein-Westfalen	114
l) Rheinland Pfalz	117
m) Saarland	118
n) Sachsen	120
o) Sachsen-Anhalt	122
p) Schleswig-Holstein	125

q) Thüringen	127
IV. Zusammenfassung	127
B. Vertragskonzept und Gestaltungsmodelle	128
I. Vertragskonzept	128
II. Verhältnis der Vertragsbestandteile „Wohnen“ und „Betreuungsleistungen“	129
III. Gestaltungsmodelle	130
1. Einheitlicher Vertrag	130
a) „Alles aus einer Hand“-Konzepte	130
b) Grundleistungen in geringem Umfang	130
2. Getrennte Verträge	130
a) Einzelverträge	130
b) Globalbetreuungsvertrag	130
c) Vorteile getrennter Verträge	130
aa) Keine Leistungspflicht und Haftung des Vermieters	130
bb) Flexibilität des Anbieters/Kündigung	131
C. Leistungsmodul Wohnen – Regelungen im Mietvertrag	131
I. Überblick	131
II. Mietvertrag	131
1. Allgemeine Anforderungen an den Vertragsschluss	131
2. Besondere Anforderungen an die Vertragsgestaltung nach DIN 77800 – Be- treutes Wohnen	131
3. Anforderungen des Verbraucherschutzes (Allgemeine Geschäftsbedingun- gen)	132
4. Einzelne Vertragsbestimmungen und Einzelfragen zur Vertragsdurchführung	132
a) Vertragsgegenstand	132
b) Mietbestandteile	133
aa) Betreuungskonzepte	133
(1) Investoren-Dienstleister-Modell	133
(2) „Alles aus einer Hand“-Konzepte	133
bb) Preisfreier Wohnraum	133
(1) Einbeziehung in die Grundmiete	133
(a) Keine separaten Kostenänderungen	133
(b) Keine Transparenz	134
(2) Vereinbarung als Bestandteil der Betriebskosten	134
(3) Vereinbarung als besonderer Mietbestandteil	134
cc) Preisgebundener Wohnraum	134
c) Miethöhe/Mietobergrenzen	135
aa) Preisfreier Wohnraum	135
bb) Preisgebundener Wohnraum	136
d) Mieterhöhung	136
aa) Preisfreier Wohnraum	136
bb) Preisgebundener Wohnraum	136
e) Vertragslaufzeit	136
f) Kündigung/Koppelung an den Betreuungsvertrag	136
aa) Kündigung durch den Vermieter	136
(1) Ordentliche Kündigung	136
(2) Außerordentliche Kündigung	137
bb) Kündigung durch den Mieter	137
(1) Ordentliche Kündigung	137
(2) Außerordentliche Kündigung	138

cc) Koppelung an den Betreuungsvertrag	138
g) Tod des Mieters	138
h) Besonderheiten bei der Vermietung von Genossenschaftswohnungen ...	139
aa) Mitgliedschaft in der Genossenschaft	139
bb) Genossenschaftliches Nutzungsverhältnis	139
III. Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis	139
1. Überblick	139
2. Leistungsstörungen durch den Vermieter	140
a) Mängel	140
aa) Definition des Mangels	140
bb) Mängelbeseitigung	140
cc) Mietminderung	140
dd) Schadensersatz	140
ee) Aufwendungsersatz	141
ff) Zurückbehaltungsrecht	141
gg) Fristlose Kündigung	141
hh) Weitere Vorschriften im BGB	141
b) Sonstige Leistungsstörungen	141
aa) Nichtleistung und Schlechtleistung	141
bb) Verzug	141
3. Leistungsstörungen durch den Mieter	142
a) Zahlungsverzug	142
b) Störung des Hausfriedens	142
c) Vertragswidriger Gebrauch	142
D. Leistungsmodul Dienstleistungen – Regelungen im Betreuungsvertrag und in „sonstigen Verträgen“	142
I. Überblick	142
II. Betreuungsvertrag	142
1. Vertragsarten	142
2. Gestaltungsalternativen	143
a) „Alles aus einer Hand“-Konzepte	143
aa) Betreuungsleistungen als Bestandteil des Mietvertrages	143
bb) Eigenständiger Betreuungsvertrag	143
b) Investoren-Dienstleister-Modell	143
aa) Verpflichtung des Mieters zum Abschluss eines Betreuungsvertrages	143
bb) Verweis auf einen bestehenden (Global-)Betreuungsvertrag	143
3. Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	144
4. Einzelne Vertragsbestimmungen	144
a) Grundleistungen	144
aa) Vertragsgegenstand	144
bb) Entgelt	144
(1) Preisfreier Wohnraum	144
(2) Preisgebundener Wohnraum	145
cc) Entgelterhöhungen	145
(1) Preisfreier Wohnraum	145
(2) Preisgebundener Wohnraum	146
dd) Vertragslaufzeit/Kündigung/Koppelung an den Betreuungsvertrag	146
(1) Ordentliche Kündigung/Koppelung an den Betreuungsvertrag	146
(a) LG Lüneburg	147
(b) LG Kiel	147
(c) LG Freiburg	147
(d) BGH	147

(2) Außerordentliche Kündigung	148
b) Wahlleistungen	148
aa) Leistungskatalog	148
bb) Vertragsabschluss im Einzelfall	149
III. Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis	149
1. Überblick	149
2. Leistungsstörungen durch den Betreuungsträger	149
a) Unmöglichkeit, Nichtleistung und Schlechtleistung	149
b) Nebenpflichtverletzungen	149
c) Verzug	149
3. Leistungsstörungen durch den Bewohner	150
a) Nichtleistung und Verzug	150
b) Sonstige Pflichtverletzungen	150
E. Betreutes Wohnen im Wohnungseigentum	150
I. Teilungserklärung (§ 8 WEG) und Teilungsvereinbarung (§ 3 WEG)	150
1. Aufteilung	151
a) Miteigentum, Sondereigentum, Sondernutzungsrechte	151
b) Wohnungseigentum	152
aa) Wohnräume	152
bb) Gästeapartment	152
cc) Abstellräume	152
dd) Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage	152
c) Teileigentum	153
aa) Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage	153
bb) Arztpraxen, Läden, Café, Restaurant	153
cc) Tagespflege	153
dd) Sauna, Wellnessbereich	153
ee) Servicestation	153
d) Servicestation als gemeinschaftliches Eigentum	155
2. Gemeinschaftsordnung	155
a) Vereinbarungen und Beschlüsse	155
b) Sondernutzungsrechte	156
aa) Terrassen und Gartenflächen	156
bb) Kfz-Stellplätze im Freien	156
cc) Abstellräume	157
dd) Zuteilungsvorbehalt des Aufteilers	157
c) Gebrauchsregelungen (§ 15 Abs. 1 WEG)	158
aa) Sondereigentum an den Wohnungen	158
(1) Selbstnutzer	159
(2) Vermieter	159
(a) Direkte Vermietung	159
(b) Zwischenvermietung	159
bb) Gemeinschaftliches Eigentum	160
cc) Servicestation als selbstständiges Teileigentum	162
d) Vereinbarungen zu den Betreuungsleistungen	162
aa) Qualitätsstandard nach DIN 77800	163
bb) Abnahmepflicht für Grundleistungen	163
cc) Wahlfreiheit für Wahlleistungen	163
dd) Betreuungsvertrag	164
(1) Einzelverträge	164
(a) Selbstnutzer	164
(b) Vermieter	165

(2) Globalvertrag durch die Wohnungseigentümergeinschaft	165
(a) Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 6 WEG)	165
(b) Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB)	167
(c) Dauer	170
(d) Exkurs: Kritik am BGH	171
ee) Kooperationsvertrag	173
e) Kostentragung	174
aa) Betreuungspauschale	174
bb) Abänderung der Außenhaftung	176
cc) Wahlleistungen	176
f) Verwalterzustimmung	176
aa) Veräußerung (§ 12 Abs. 1 WEG)	176
bb) Vermietung	177
g) Geldstrafen	177
h) Öffnungsklauseln	178
II. Altfälle und Änderungen der Gemeinschaftsordnung	179
1. Beschlüsse	179
a) Überlassung der Servicestation an den Betreuungsträger	179
b) Abschluss des Globalbetreuungsvertrages durch die Eigentümergein- schaft	180
c) Sonstige Regelungen	181
d) Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern	182
2. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsentscheidung	182
a) Voraussetzungen bei Anwendung einer Öffnungsklausel	182
b) Grundbucheintragungsfähigkeit	183
aa) Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 4 WEG)	183
bb) Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels (§ 16 Abs. 3 WEG)	183
cc) Öffnungsklausel	183
3. Änderungsvereinbarungen	184
a) Mitwirkung aller Wohnungs- und Teileigentümer	184
b) Anspruch auf Anpassungsvereinbarung (§ 10 Abs. 2 S. 3 WEG)	184
c) Zustimmung Dritter	186
d) Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern	187
III. Verstöße gegen Gebrauchsregelungen	187
1. Verstoß durch Selbstnutzer	187
2. Verstoß durch einen Mieter oder sonstigen Nutzer	188
a) Ansprüche gegen den Wohnungseigentümer	188
b) Ansprüche gegen den Nutzer	188
3. Anspruchsinhaber	189
4. Ansprüche zwischen Vermieter und Mieter	189
IV. Bauträgerverträge	190
1. Eintritt in die Gemeinschaftsordnung	190
2. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft	190
3. Betreuungsvertrag	191
a) Globalbetreuungsvertrag	191
aa) Vertragsübernahme	191
bb) Direkter Vertrag mit der künftigen werdenden Wohnungseigen- tümergeinschaft	192
b) Einzelbetreuungsverträge	193
4. Barrierefreiheit (DIN 18025–1/2)	194

5. Abnahme und Mängelrechte beim Gemeinschaftseigentum	195
a) Ausübungsbefugnisse der Eigentümergemeinschaft (§ 10 Abs. 4 S. 3 WEG)	195
b) Abnahme des Gemeinschaftseigentums	195
c) Mängelrechte beim Gemeinschaftseigentum	196
6. Veräußerung der Serviceeinheit	196
V. Kaufverträge	197
VI. Mietverträge	197
VII. Musterformulierungen	199
F. Verklammerung der Leistungsmodule Wohnen und Dienstleistung	201
I. Problemstellung	201
II. Gestaltungen und Rechtsregime	202
1. Gestaltungsmodelle – Überblick	202
a) Erfüllungsgehilfen-Modell	202
b) Kooperations-Modell	203
c) Generalmiet-Modell	203
d) Globalbetreuungsvertrags-Modell	203
e) Sonderkonstellationen	203
2. Frage der Rechtsregimes: Dienstvertrag, Werkvertrag, Geschäftsbesorgungsvertrag oder sonstiger typengemischter Vertrag sui generis?	204
III. Darstellung der Gestaltungsmodelle im Einzelnen	205
1. Erfüllungsgehilfen-Modell	205
a) Vertragsinhalte und -regelungen	205
aa) Leistungsinhalt	206
(1) Hauptpflichten	206
(2) Nebenpflichten	206
bb) Vertragsbeginn, Vertragslaufzeit, Kündigungsrechte, Vertragsbeendigung und -abwicklung	206
cc) Vergütung	208
dd) Gewährleistung, Haftung und Versicherung	208
ee) Sonstige Regelungen	209
b) Exkurs: Der Leistungserbringer Betreuung bedient sich des Leistungserbringers Wohnen als Erfüllungsgehilfe	209
c) Resümee: Erfüllungsgehilfen-Modell – Stärken und Schwächen, Praxistipps	211
2. Kooperations-Modell	211
a) Ausgangspunkte und Rechtsregime	211
b) Regelungsinhalte des Kooperationsvertrages	212
aa) Vertragsgegenstand und Vertragsziel	212
bb) Leistungen des Leistungserbringers Betreuung	212
(1) Hauptpflichten	212
(2) Nebenpflichten	213
cc) Leistungen des Leistungserbringers Wohnen	213
(1) Hauptpflichten	213
(2) Nebenpflichten	213
dd) Allgemeine Vertragsbestimmungen	213
(1) Vertragsbeginn, Vertragslaufzeit, Vertragsbeendigung und -abwicklung	213
(2) Gewährleistung, Haftung und Versicherung	214
(3) Vergütungen	214
(4) Sonstige Regelungen	214
c) Resümee: Kooperations-Modell – Stärken und Schwächen, Praxistipps	214

3. Generalmiet-Modell	215
a) Allgemeines und Vertragsstruktur	215
b) Besonderheiten des Generalmiet-/Generalpachtvertrages beim Betreuten Wohnen	216
aa) Vertragsgegenstand und -struktur	216
bb) Beschreibung und Festlegung baulicher Qualitäten	216
cc) Anpassungsverpflichtungen bei Konzeptionsänderungen	217
dd) Vertragsdauer	217
ee) Regelung der Vergütung/Kostenverteilung – Bemessung der Generalmiete/Generalpacht	218
ff) Regelungen in Bezug auf die Beendigung des Generalmiet-/Generalpachtvertrages	218
c) Resümee: Generalmiet-Modell – Stärken und Schwächen, Praxistipps ..	218
4. Globalbetreuungsvertrags-Modell	219
a) Allgemeines und Vertragsstruktur	219
b) Relevante Regelungsbereiche	219
c) Resümee: Globalbetreuungsvertrags-Modell – Stärken und Schwächen, Praxistipps	219
IV. Sonderkonstellationen	220
1. Zusammenwirken in der Projektphase	220
a) Gemeinsame Schaffung des integrierten Leistungsbilds Betreutes Wohnen	220
b) Wechselseitige sonstige Leistungen im Hinblick auf die Inbetriebnahme ..	221
2. WEG-Verhältnisse	221
3. Besonderheiten aus dem Blickwinkel der DIN 77800 – Betreutes Wohnen ..	222
a) Qualitätsfestlegungen bzgl. der Dienstleistungen	222
b) Qualitätsfestlegungen bzgl. der Baulichkeit	223
c) Regelungen bzgl. Qualitätssicherung	224
d) Regelungen bzgl. einer Zertifizierung	224
V. Selektionskriterien, optimale Gestaltung des Leistungs- bzw. Kooperationskonzepts, Praxistipps	224
G. Zusammenfassung	225

Kapitel 4 Investition, Finanzierung, Steuern, Realisierung und Vermarktung

A. Investition	229
I. Einleitung	229
1. Motive und grundsätzliche Überlegungen zum Thema Investitionen im Betreuten Wohnen	229
2. Exkurs: Der Immobilientypus Betreutes Wohnen	229
3. Hintergründe zu Investitionsmotiven	231
a) Investment-Boom der vergangenen Jahre	231
b) Kapital-Verfügbarkeit	232
c) Handlungsbedarf Bestand	232
d) Desinvestitionsstrategie	232
II. Allgemeine Marktbedingungen für Investitionen im Betreuten Wohnen	232
1. Allgemeine Trends	232
2. Wachsender Markt Sozialwirtschaft	233
3. Vorhandenes Innovationspotenzial	233
4. Synergien und Kundenbindung	233
III. Investitionsstrategien im Betreuten Wohnen	233
1. Gründe für eine Investition – Betreutes Wohnen als eigene „Assetklasse“? ..	233

2. Immobilienstrategien und deren Umsetzung	234
3. Management- und Strategiefragen als Bestandteil einer Investitionsentscheidung	236
IV. Investitionsmodelle und deren Differenzierung	238
1. Die Investition in Immobilien als Teil der unternehmerischen Wertschöpfung	238
2. Konstellationen bei Investitionsmodellen	239
3. Investitionsplanung	240
4. Phasen und Verläufe	240
V. Ganzheitliche Risikobetrachtung im Betreuten Wohnen	242
1. Steuerung von Risiken	242
2. Wechselwirkungen – Risikomaß	243
3. Controlling bei Investitionsentscheidungen	245
VI. Investment-Guideline Betreutes Wohnen	246
1. Phasen der Investition sowie zusätzliche anwenderorientierte Schwerpunkte	247
2. Immobilienlebenszyklus – die Phasen im Zeitverlauf	247
3. Zuordnung zu Kostengruppen	248
a) Baukosten	249
b) Nutzungskosten	249
4. Tools und Werkzeuge	249
a) Einordnung von Begrifflichkeiten – Übertragung auf die Modelle des Betreuten Wohnens	249
b) Einflussfaktoren auf die Gesamtwirtschaftlichkeit	249
5. Rendite- und Risiko-Abbildung im Betreuten Wohnen	251
a) Allgemeines	251
b) Verfahren	252
aa) Frontdoor-Verfahren	252
bb) Backdoor-Verfahren	253
VII. Zusammenfassung	253
B. Bewertung	254
I. Einführung in den Bereich der Bewertung	254
II. Ermittlung der bewertungsrelevanten Basiswerte	256
1. Die sachwertrelevanten Kenngrößen Grundstückspreise und Baupreise	256
2. Die ertragswertrelevanten Kenngrößen Mieten und Verkaufspreise	257
III. Erfolgsrechnung	258
1. Frontdoor-Approach zur Ermittlung tragfähiger Mieten und Preise	258
2. Backdoor-Approach zur Ermittlung tragfähiger Grundstückspreise	259
3. Rendite und Trading Profit	259
IV. Bewertungsverfahren mit Beispielsrechnung	259
1. Ertragswertermittlung für Markt- und Beleihungswerte	259
a) Ertragswertverfahren	259
b) DCF-Verfahren	261
2. Vergleichswertermittlung für Markt- und Beleihungswerte	261
3. Sachwertermittlung für Beleihungswerte	261
4. Gegenüberstellung von Marktwert und Beleihungswert sowie deren Verfahren	263
5. Beispielsrechnung	264
6. Bewertung bei Erbbaurechten	270
7. Besonderheiten bei Bewertungen von Immobilien im Ausland	271
8. Unterlagen für eine Bewertung, Aufbau des Gutachtens	271
V. Abgrenzung zur Unternehmensbewertung	271

C. Finanzierung	272
I. Finanzierungsformen	272
1. Innenfinanzierung	272
2. Außenfinanzierung	273
II. Kreditfinanzierungen und Kreditarten	273
1. Kontokorrentkredit	273
2. Investitionskredit	275
a) Bauzwischenfinanzierung	275
b) Immobiliendarlehen	276
aa) Darlehenszinsen	276
bb) Darlehensnebenkosten	279
cc) Darlehenslaufzeit	279
dd) Tilgungsarten	280
ee) Sicherheiten	281
c) Öffentliche Sonderkreditprogramme	281
III. Alternative und ergänzende Finanzierungsinstrumente	285
1. Investor-Betreiber-Modell	285
2. Mezzanine Kapital	285
IV. Generelle Anforderungen von Banken an Kreditnehmer	286
1. Kreditfähigkeit	287
2. Kreditwürdigkeit und Rating	287
V. Anforderungen von Banken an zu finanzierende Projekte	288
1. Baukostenkalkulation	289
2. Finanzierungsplan	289
3. Objekt- und Projektunterlagen	289
a) Baucontrolling (Qualität und Kosten)	291
b) Standort- und Wettbewerbsanalyse	291
c) Wirtschaftlichkeitsberechnung	292
VI. Vorbereitung auf die Kreditverhandlung	294
D. Steuerliche Aspekte	295
I. Einleitung	295
II. Steuerliche Aspekte aus Sicht des Wohnungsunternehmens/Vermieters	295
1. Ertragsteuern	295
2. Umsatzsteuer	296
III. Steuerliche Aspekte aus Sicht des Betreuten/Nutzers	298
1. Betreuungskosten als außergewöhnliche Belastung nach § 33 Abs. 1 EStG ..	298
2. Steuerermäßigung nach § 35a EStG für haushaltsnahe Beschäftigungsver-	
hältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen	298
IV. Steuerliche Aspekte aus Sicht des Betreuungsunternehmens	298
E. Realisierung – Die baulichen Standards des Betreuten Wohnens	299
I. Vorbemerkung	299
II. Standort des Betreuten Wohnens	300
III. Konzepte des Betreuten Wohnens	300
1. Solitäres Betreutes Wohnen	301
2. Integriertes Betreutes Wohnen	301
3. Heimverbundenes Betreutes Wohnen	301
IV. Raumstrukturen	301
1. Wohnung	301
2. Verkehrsflächen/Kennzahlen	303
3. Gemeinschaftsbereiche innen/außen	303

a) Bewohnertreff	303
b) WC für Personen mit eingeschränkter Mobilität	303
c) Service-Büro	303
d) Pflegebad	303
e) Cafeteria	303
f) Wohnumfeld innerhalb der Wohnanlage	303
V. Barrierefreies Bauen	303
1. Allgemeines	303
a) Mobilität	303
b) Sensorik	304
(aa) Sehen (visuelle Wahrnehmung)	304
(bb) Hören (auditive Wahrnehmung)	305
(cc) Riechen (olfaktorische Wahrnehmung)	305
(dd) Fühlen (kinästhetische Wahrnehmung)	305
(ee) Kognition	305
2. Planungsmaßstab	306
3. Einrichtungen	306
a) Bewegungsflächen	306
b) Pkw-Stellplätze	307
c) Wege und Flure	307
4. Ausführungsmerkmale	307
a) Bodenbeläge	307
b) Türen	307
c) Bedienungsvorrichtungen	308
d) Glasflächen	308
e) Vertikalerschließung	309
aa) Aufzüge	309
bb) Rampen	309
cc) Treppen	311
5. Barrierefreie Wohnungen	312
a) Planungsgrundlagen	312
b) Funktionsbereiche	314
aa) Windfang/Diele/Flur	314
bb) Wohnraum/Schlafraum	314
cc) Küche	314
dd) Abstellraum	314
ee) Sanitärraum	314
ff) Freisitz	316
c) Ausführungsmerkmale	316
aa) Türen	316
bb) Heizung	317
cc) Elektroinstallation	317
dd) Fernmeldeanlagen	318
VI. Planen und Bauen im Bestand	318
1. Allgemeines	318
2. Kritische Bereiche	318
a) Erschließung	318
aa) Horizontale Erschließung	318
bb) Vertikale Gebäudeerschließung	318
(1) Treppenanlagen	318
(2) Aufzug	318
(3) Rampen	318
(4) Hebebühne/Treppenlift	319

b) Wohnung	319
aa) Flure innerhalb der Wohnung	319
bb) Sanitärraum	319
cc) Freisitz	319
dd) Türen	319
VII. Resümee und Ausblick	319
F. Marketing und Vermarktung von Betreutem Wohnen	320
I. Vermarktung vs. Marketing – Vorbemerkungen Betreutes Wohnen und Markt ..	320
II. Methodik zur Entwicklung einer Marketingstrategie	323
III. Ansätze im Unternehmen	326
IV. Strukturierung des Marketingkonzeptes	327
V. Exkurs: Quantifizierung der Marketingstrategie	329
VI. Zusammenfassung	330
1. Marketing vs. Vermarktung	330
2. Checkliste	330
G. Zusammenfassung	331
Kapitel 5 Betreiber und Betrieb	
A. Voraussetzungen für Bewohnerzufriedenheit schaffen	333
I. Erwartungshaltung der Interessenten	333
1. Wohnungsstandard	333
2. Betreuungsumfang	333
3. Sicherheitsbedürfnis vs. Preisakzeptanz	334
4. Beweggründe für den Einzug	334
II. Einflussfaktoren auf die Bewohnerzufriedenheit	335
1. Die Bewohnerstruktur als solche	335
2. Zusammenspiel zwischen Vermieter und Betreiber bei der (Neu-)Vermie-	
tung	335
3. Beratung vor Vertragsabschluss	336
4. Kommunikationsqualität bei der vorvertraglichen Kundenberatung	337
B. Eckdaten zu Bewohnern im Betreuten Wohnen	339
I. Alter der Bewohner	339
1. Einzugsalter	339
2. Durchschnittsalter der Bewohner	341
A Aktuelle Erfahrungswerte	341
b) Veränderungen im Zeitverlauf	349
II. Fluktuation: Häufigkeit und Anlass	350
1. Neueinzüge	350
2. Wohndauer	353
III. Hilfebedarf der Bewohner	354
1. Pflegestufen der Bewohner	354
2. Statistik Notrufnutzung	354
C. Umgang mit gesundheitlichen Veränderungen der Bewohner	357
I. Bewohner mit kognitiven Beeinträchtigungen	357
II. Grenzen des Verbleibs im Betreuten Wohnen	358
1. Planbarkeit von Dienstleistungen	358
2. Reaktion des Umfelds	358
3. Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit personaler Präsenz	359
4. Die technologische Komponente	360

D. Die Dienstleistung	361
I. Grundleistungen	361
1. Der Notruf	361
a) Unterweisung in die Bedienung	361
b) Fehlrufe	361
c) Wohlaufmeldung	362
d) Servicruf	362
e) Selbstauslösender Ruf	362
f) Organisationspflichten	362
2. Grundleistungen als Aufgabenspektrum des Koordinators	363
a) Allgemeines	363
b) Selbsthilfepotenziale	363
c) Begegnungsmöglichkeiten stimulieren und organisieren	365
d) „Pfortner“ im Sinne des Informationsgebers und Dienstvermittlers	366
II. Der Koordinator	368
1. Qualifikation des Koordinators	368
2. Stellenumfang der Koordinatorenfunktion	369
III. Nutzung von Wahlleistungen	371
IV. Beispiel eines Regionalmarktes	374
1. Der Regionalmarkt Stuttgart	374
2. Daten zu Wohnanlagen eines in mehreren Regionalmärkten agierenden Trägers	376
3. Fixkosten aus Bewohnersicht	376
E. Aspekte der Qualitätssicherung	378
I. Differenzierung nach Wohndauer	378
1. Neueinzügler	378
2. Langjährige Bewohner	379
II. Differenzierung nach dem Grund der Unzufriedenheit	379
1. Personbedingte Situationen	379
2. Dienstleistungsmangel	380
III. Beschwerdestrategien und Erfolgserwartung	380
1. Bewohner-Erfahrungen mit Beschwerdebearbeitung	381
2. Weitere Beschwerde-Adressaten	381
IV. Beschwerdemanagement	381
V. Erhebung der Kundenzufriedenheit	384
1. Die kontinuierliche Erhebung	384
2. Schriftliche Bewohnerbefragungen	384
F. Organisationsmodelle	386
I. Betriebliche Herausforderungen	386
II. Horizontale Kooperationsmodelle	386
III. Unternehmensinterner Verbund	388
IV. Entscheidungsparameter bezüglich Kooperation	388
1. Marketingparameter	388
2. Unternehmenspolitik und -strategie	388
3. Bewertung der Wirtschaftlichkeit	388
4. Personelle Stärken und Schwächen	389
G. Finanzierungsfragen aus Bewohnersicht	390
I. Leistungsanspruch auf Finanzierung von Behandlungspflege	390
II. Leistungsanspruch bei Sozialhilfebezug	390

III. Grenzen des Leistungsanspruchs bei Sozialhilfebezug	392
IV. Leistungsdimensionen der Pflegeversicherung	393
1. Pflegegeld	395
2. Pflegesachleistungen	395
a) Inanspruchnahme eines ambulanten Pflegedienstes	395
b) Besuch einer Tagespflege für Senioren	395
c) Aufenthalt in einer Kurzzeitpflegeeinrichtung	395
3. Kombileistung	396
4. Zusätzliche Betreuungsleistungen nach § 45b SGB XI	396
5. Maßnahmen im Wohnumfeld	396
H. Historischer Exkurs: Der Zusammenhang zwischen Konzeption und Preissystem – eine Erklärung der Ursprünge des Betreuten Wohnens	397
I. Ursprünge des Betreuten Wohnens in den 80er Jahren	397
II. Einführung der Pflegeversicherung	399
I. Betreutes Wohnen im Gesamtzusammenhang neuer Wohnformen	400
I. Determinanten der Nachfrage	400
1. Subjektive Determinanten	400
a) Prädiktoren der Umzugswahrscheinlichkeit	401
b) Einflüsse des Lebensstils?	403
2. Objektive Determinanten	404
a) Wohnungsmarkt und Strukturqualität des Wohnraums	404
b) Substitutionsgüter	404
II. Betreutes Wohnen in Abgrenzung zu anderen neuen Wohnformen	406
1. Der Begriff „Neue Wohnformen“	406
a) Definition „Neue Wohnformen“ I	407
b) Definition „Neue Wohnformen“ II	407
2. Wohnung beibehalten	407
a) Abgrenzung zu Betreutem Wohnen zu Hause	407
b) Abgrenzung zu Betreutem Wohnen im Quartier	409
c) Von der Wohnungswirtschaft initiierte Serviceangebote	410
3. Umzug als vorausschauend geplantes Ereignis	412
a) Betreutes Wohnen in Abgrenzung zu Mehrgenerationenhäusern?	412
b) Abgrenzung von Betreutem Wohnen zu gemeinschaftlichem Wohnen als bürgerschaftlicher Impuls?	413
aa) Definition	413
bb) Unterschiede zum Betreuten Wohnen	414
c) Wohnstifte	415
aa) Standard der Grundleistungen	415
bb) Wechselwirkung von Leistungsbreite und Preisniveau	416
cc) Innerbetriebliche Organisationsstrukturen	416
dd) Heimvertraglicher Status	416
4. Wohnsituation verändern, weil es nicht mehr anders geht	417
a) Betreutes Wohnen in Abgrenzung zu Wohngemeinschaften	417
b) Betreutes Wohnen in Abgrenzung zu selbstorganisiertem Wohnen in Wohngemeinschaften	419
5. Überblick	419
a) Strukturelle Betrachtungsebenen	419
b) Motivlagen	420
J. Perspektiven Betreuten Wohnens für Senioren	422
I. Individualität bedenken	422

II. Die Qualifizierung der Wohnungen und ihrer Ausstattung	422
III. Weiterentwicklungsbedarfe	424
K. Zusammenfassung	425
Kapitel 6 Betreutes Wohnen in Europa	
A. Einführung	427
B. Wohnen im Alter in Europa – Überblick	427
I. Ausgangslage	427
II. Wohnen und Leben im Alter in Europa	428
III. Altersorientierte Hilfe- und Unterstützungsstrukturen: Notwendigkeiten für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	430
IV. Resümee: Wohnen und Leben im Alter wird zur europäischen Herausforderung	431
C. Betreutes Wohnen in ausgewählten Ländern Europas	432
I. Österreich	432
1. Rahmenbedingungen	432
a) Prolog	432
aa) Begriffsanalyse – Betreutes Wohnen	433
(1) Die Wohnimmobilie	433
(2) Betreuung und Pflege – Begriffsidentität oder Begriffsdualismus	433
bb) Betreutes vs. Betreubares Wohnen für ältere Menschen	434
b) Demografische Entwicklung	436
c) Senioren – Impulsegeber der Wohnungswirtschaft	437
d) Bauliche Anforderungen an das Betreutes Wohnen für Senioren	439
2. Rechtslage und Vertragsgestaltung	441
a) Rechtssituation de lege lata im Bereich der Pflege, Betreuung und des Betreuten Wohnens	442
aa) Heimaufenthaltsgesetz	443
bb) Heimvertragsgesetz	444
b) Vertragsarten	445
3. Konzeption und Formen	446
a) Marktübersicht – Status quo des Betreuten Wohnens in seinen verschiedenen Ausprägungen	447
aa) Kärnten	447
bb) Niederösterreich	447
cc) Steiermark	448
dd) Wien	449
ee) Burgenland	449
ff) Oberösterreich	450
gg) Salzburg	450
hh) Tirol	450
ii) Vorarlberg	451
b) Finanzierungsstruktur	451
aa) Einkommenssituation im Alter	452
bb) Fördermodelle bundesländerweit	453
cc) Pflegevorsorge	453
4. Zusammenfassung	454
II. Niederlande	456
1. Ausgangslage	456

2. Leben und Wohnen im Alter: „woonen in en beschermde omgeving“ und Wohnen im „woonzorgcomplex“	457
3. Zusammenfassung und Ausblick	458
III. Großbritannien	458
1. Ausgangssituation	458
2. Leben und Wohnen mit Pflege und Betreuung im Alter: „care home“, „extra care housing“, „sheltered housing“	458
3. Zusammenfassung und Ausblick	460
D. Zusammenfassung	460

Kapitel 7 Praxismodelle

A. Haus am Weinberg in Stuttgart-Obertürkheim	462
I. Der Planungsprozess	462
II. Die Konzeption	463
III. Die Wohnungen und sonstigen Flächen	463
IV. Finanzierung und Investoren	464
V. Kosten und Leistungsspektrum für die Bewohner	465
VI. Die Nachfrage nach dem Betreuten Wohnen	467
VII. Trägerschaft und Betrieb	467
VIII. Konzeptionelle Änderungen im Zeitverlauf	469
IX. Die Bewohner	471
X. Fazit	471
B. Betreutes Wohnen „Straße des Bohrhammers“ Herne, Wohnungsverein Herne eG	472
I. Einführung	472
II. Der Weg zum Betreuten Wohnen beim Wohnungsverein Herne	472
III. Grundlagen des Wohnungsverein-Konzepts	473
1. Unterbringung in einer Seniorenwohnanlage	473
2. Betreuung durch ein Hauswartpaar	473
3. Aufgaben des Hauswartes	473
4. Aufgaben der Hauswartin	473
5. Kosten für das Hauswartpaar	474
6. Ergänzende Betreuungsangebote	474
IV. Erfahrungen	474
1. Vertragsabschluss	474
2. Eingewöhnungsphase	475
V. Die Seniorenwohnanlage Straße des Bohrhammers	475
1. Beschreibung der Wohnanlage	475
2. Aktivitäten der Bewohner	475
3. Weiteres Engagement der Bewohner	476
VI. Hohe Wohnzufriedenheit	476
VII. Schwierigkeiten des Betreuungskonzepts	477
1. Auswahl des Hauswartpaares	477
2. Überalterung in der Wohnanlage	477
VIII. Erkenntnisse und Zukunft	477
C. Betreutes Wohnen am Bloherfelder Markt, Oldenburg, GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH	478
I. Allein, alt und arm: Eine Herausforderung für die soziale Wohnungswirtschaft	478

1. Produktdiversifikation als Handlungsstrategie	479
2. Ziel: Demografiefeste Bestände schaffen	480
II. Beispiele: Betreutes Wohnen aus Mietersicht	480
III. Das Oldenburger Projekt: Planungsanlass und Planungsablauf	482
1. Standortauswahl	483
2. Das Apartmenthaus	483
3. Konzept und Partner	485
IV. Was bringt die Zukunft?	486
D. Betreutes Wohnen am Gröbenbach in Gröbenzell, Landkreis Fürstenfeldbruck, Bayern – Praxisbeispiel einer nach DIN 77800 zertifizierten Seniorenwohnanlage	487
I. Das Umfeld: Die politische Gemeinde Gröbenzell	487
II. Geschichte der Entstehung und Lage des Betreuten Wohnens am Gröbenbach	488
1. Erste Anfänge in den 90er Jahren	488
2. Betreutes Wohnen zu Hause seit etwa 2001	488
3. Marktanalyse/Fragebogenaktion der Gemeinde von 2006	489
4. Der Investor: Gröbenbach GmbH Wohn- und Gewerbebau, Ottobrunn ...	489
5. Lage des Grundstücks	490
6. Bauphase	490
7. Belegungskriterien	491
III. Der Betreuungsträger: Oekumenischer Sozialdienst Gröbenzell e. V.	491
1. Ziele und Aufgaben	491
2. Entwicklung von Verträgen mit dem Investor und den Hausbewohnern ...	491
a) Der Kooperationsvertrag	491
(aa) Ziele und Philosophie	491
(bb) Ziele des Betreuungskonzepts	492
(cc) Grundleistungen	493
(dd) Wählleistungen	494
(ee) Betreuungspersonal	494
(ff) Qualitätssicherung	494
b) Betreuungsvertrag	495
IV. Die ersten Monate des Betriebs	496
V. Ausblick	496
VI. Gesamtwertung	496
Sachverzeichnis	499