

# Mieterverein zu Hamburg

## im Deutschen Mieterbund (DMB)

### Merkblatt

# 46

2011-08-11

## Betreutes Wohnen - die richtige Wohnform für das Alter?

### Was tun, wenn man alt wird?

Wer - aus welchen Gründen auch immer - keine Möglichkeit sieht, in der bisherigen Wohnung zu bleiben, wird zwischen einer senioren-gerechten Wohnung, einem Wohnprojekt oder aber dem Betreuten Wohnen wählen.

Gleichgültig welcher Alternative der Vorzug gegeben wird, in jedem Fall sollte die neue Wohnung möglichst barrierefrei sein und das Haus über einen Fahrstuhl verfügen.

### Betreutes Wohnen – eine überzeugende Alternative?

Gemeinsam ist allen Einrichtungen im Betreuten Wohnen, dass neben dem Mietvertrag verbindlich ein Servicevertrag abgeschlossen wird, in dem die Grund- oder Standardleistungen festgelegt sind. Darüber hinaus gibt es bei fast allen Anbietern zusätzliche Wahlleistungen, die nach Bedarf in Anspruch genommen werden können und gesondert bezahlt werden müssen.

In der Regel sind der Vermieter und der Anbieter der Serviceleistungen verschiedene Personen oder Gesellschaften. Große Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften bieten die Serviceleistungen aber auch über Tochterunternehmen an.

### Wohnung und Mietvertrag

Zwischen dem Mieter einer Wohnung im Betreuten Wohnen und dem Vermieter wird zunächst ein Mietvertrag abgeschlossen, wie er auch für jedes andere Mietverhältnis üblich ist. Rechte und Pflichten regelt das Mietrecht. Wichtig ist, dass die Größe und Ausstattung sowie der Mietpreis, die Nebenkosten und mögliche Mietanpassungen eindeutig vereinbart sind.

Im Mietvertrag sollte auf jeden Fall ausgewiesen sein, dass es sich um eine Wohnung im Betreuten Wohnen handelt; so lässt sich vermeiden, dass die Betreuung zu irgendeinem Zeitpunkt eingestellt oder das Objekt zu einem späteren Zeitpunkt anderweitig genutzt wird.

### Die Ausstattung der Wohnung und des Hauses

Wichtig ist auch die Ausstattung der Wohnung und des Hauses. Neuere Anlagen des Betreuten Wohnens halten in der Regel die Normen für barrierefreies Wohnen ein (DIN 18025 Teil 2), d.h.

- der Mieter kann seine Wohnung von der Straße aus ohne Treppen zu steigen erreichen.
- Auch die Wohnung selbst enthält keine Stolperfallen oder sonstige Hindernisse.
- Die Duschen sind ebenerdig.
- Der Ausgang zum Balkon hat nur eine sehr niedrige Schwelle.

- Die Räume enthalten ausreichend Bewegungsflächen.
- Wünschenswert sind auch für Einzelpersonen zwei Räume und eine Wohnfläche von insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup>.

Ob das Leben in einem Haus des Betreuten Wohnens angenehm ist und sich soziale Kontakte unter den Bewohnern entwickeln können, hängt entscheidend davon ab, ob ausreichend frei nutzbare Räume für Begegnungen zur Verfügung stehen und verschiedene gemeinschaftliche Aktivitäten angeboten werden.

In älteren Häusern werden diese Bedingungen nicht immer eingehalten, daher sollte man immer vor Vertragsabschluss prüfen, ob die Ausstattung von Wohnung und Haus insgesamt akzeptabel ist.

### Welche Miete ist angemessen?

Auch im Betreuten Wohnen wird zwischen öffentlich geförderten und frei finanzierten Anlagen unterschieden. Bei öffentlich geförderten Wohnungen wird die Miete von der Behörde bewilligt und überprüft. Bei Neubauten liegt die Anfangsmiete ohne Nebenkosten und Betreuungspauschale bei 5,80 Euro / m<sup>2</sup>/mtl. Im frei finanzierten Bereich sollten sich die Mieten an den Werten des Mietspiegels orientieren. In Hamburg ist für Wohnungen in mittleren Lage und normaler Ausstattung mit einer Nettomiete zwischen 7,50 Euro / m<sup>2</sup> und 13,00 Euro / m<sup>2</sup> zu rechnen. Für Anlagen in guter Lage und/oder mit besonderen Ausstattungsmerkmalen werden deutlich höhere Mietpreise verlangt.

Ob die geforderten Heiz- und Betriebskosten angemessen sind, lässt sich anhand des Betriebskostenspiegels abschätzen. Diesen erhalten Sie beim MIETERVEREIN ZU HAMBURG.

### Der Servicevertrag

Neben der Ausstattung der Wohnung und des Hauses ist der Servicevertrag, in dem die regelmäßigen Betreuungsleistungen und ihr Preis vereinbart werden, das entscheidende Kriterium, ob sich die oftmals hohen Erwartungen erfüllen.

Da der Begriff „Betreutes Wohnen“ nicht gesetzlich geschützt ist, finden sich unter dieser Bezeichnung eine Vielzahl von sehr verschiedenen Betreuungskonzepten, mit entsprechenden Unterschieden bei Leistungen, Preisen und Qualität! Eine verbindliche Qualitätsprüfung durch staatliche Stellen oder andere Einrichtungen findet bisher nicht statt. Angebot und Preis regelt der Markt.



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg  
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

Vorsicht ist daher **vor** Vertragsabschluss geboten, da nach Abschluss des Servicevertrages eine Kündigung in der Regel erst mit der Beendigung des Mietvertrages möglich ist.

#### ❑ **Regelungen für öffentlich geförderte Wohnungen**

In Hamburg hat sich die Sozialbehörde mit den Trägern der Einrichtungen auf grundlegende Standardleistungen und ihren Preis für öffentlich geförderte Anlagen im Betreuten Wohnen geeinigt. Beziehern von Sozialleistungen und Grundsicherung werden diese Kosten von z.Zt. 44,78 Euro (1 Person) und 67,15 Euro (2 Personen) erstattet. Inhaltlich decken diese Standardleistungen jedoch nur das Notwendigste ab. Angeboten werden:

- Individuelle Beratung und Hilfe beim Ausfüllen von Anträgen während regelmäßiger Sprechzeiten mindestens 2 x wöchentlich (d.h. **keine** Anwesenheit von Personal rund um die Uhr!).
- Wenn es gesundheitliche Probleme gibt, wird der Hausarzt oder ein ambulanter Pflegedienst benachrichtigt oder weitere Hilfe organisiert.
- In besonderen Fällen erhält der Bewohner kleinere einmalige Hilfestellungen.
- Die Fenster werden dreimal im Jahr von außen (!) gereinigt.
- Ein Kultur- und Freizeitprogramm wird regelmäßig angeboten.
- Nachbarschaftliche Kontakte und Dienstleistungen werden angeboten.
- Es stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung.

Der Anschluss an das Hausnotrufsystem, kleinere Handwerkerleistungen oder die Reinigung der Wohnung gehören **nicht** zu den grundlegenden Standardleistungen, sie müssen als Wahlleistungen je nach Bedarf gesondert bezahlt werden. Die laufenden Kosten für den Anschluss an das Hausnotrufsystem kann Beziehern von Sozialleistungen jedoch unter Berücksichtigung des Einzelfalls erstattet werden.

#### ❑ **Der Servicevertrag in frei finanzierten Anlagen**

Hier unterscheiden sich die Kosten und angebotenen Standardleistungen je nach Anlage und Träger erheblich. Hier sollte man mit einem Preis von monatlich 80 bis 150 Euro je Person rechnen. Der Hausnotruf und kleinere Hausmeisterdienste sind dabei fast immer mit abgedeckt. Große Unterschiede gibt es auch bei den Gemeinschaftsräumen und den Freizeitangeboten.

#### ❑ **Servicevertrag und Pflege**

Häufig sind Menschen, die in eine Anlage des Betreuten Wohnens einziehen, der Meinung, dass Pflegeleistung und Hilfe im Krankheitsfall durch den Servicevertrag abgedeckt sind und automatisch vom Träger erbracht werden. Dies ist bis auf wenige Ausnahmen im sehr hochpreisigen Bereich nicht der Fall! Ein möglicher Pflegebedarf wird durch die Pflege- oder Krankenkasse festgestellt und auch erstattet; wer zusätzliche Leistungen möchte, muss diese immer selbst bezahlen.

Die Wahl des Pflegedienstes ist wie in der normalen Wohnung grundsätzlich frei, d.h. jeder kann sich den Pflegedienst holen, den er für sich geeignet hält. Die Anbieter der Serviceverträge versuchen jedoch, möglichst ihren eigenen Pflegedienst zum Einsatz zu bringen. Auch diese Frage sollte vor Abschluss des Servicevertrages geklärt werden.

#### ❑ **Checklisten, Informationsbroschüren und Besichtigung**

Um die unterschiedlichen Angebote bewerten zu können, vor allem aber um keine Enttäuschungen aufgrund falscher Erwartungen erleben zu müssen, empfiehlt es sich, die Angebote der einzelnen Anlagen anhand von Checklisten zu vergleichen. Hier leistet der Ratgeber der Sozialbehörde "Betreutes Wohnen in Hamburg - Ein Ratgeber für Seniorinnen und Senioren" gute Dienste.

Wichtig: Auf keinen Fall sollte eine Wohnung im Betreuten Wohnen ohne vorherige ausführliche Besichtigung der Wohnung, der Anlage und des Umfeldes angemietet werden. Wichtig sind auch Gespräche mit anderen Bewohnern und dem Servicepersonal. Je geringer die eigenen Bewegungsmöglichkeiten im Laufe der Zeit werden, desto wichtiger werden die eigene Wohnung und die unmittelbare Nachbarschaft.

#### **Konflikte im Betreuten Wohnen**

Während Streitigkeiten über den Mietvertrag nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht für Wohnungen beurteilt werden, gilt für den Servicevertrag das allgemeine Vertragsrecht.

Streit über den Servicevertrag gibt es vor allem dann, wenn keine eindeutigen Vereinbarungen zu Preisanpassungen bestehen oder die Leistungen nicht exakt genug beschrieben sind und der Anbieter die Formulierungen ausschließlich in seinem Sinne auslegt. Streit gibt es auch, wenn Teile der Leistungen nicht mehr erbracht oder schlecht ausgeführt werden.

Aus ihrer Beratungspraxis wissen die Berater des MIETERVEREIN ZU HAMBURG, dass es betroffenen Bewohnern häufig schwerfällt, sich in einen Rechtsstreit insbesondere mit dem Anbieter der Serviceleistungen einzulassen, weil sie Nachteile bei der Betreuung oder soziale Isolation fürchten. Der MIETERVEREIN hält es jedoch für wichtig, dass auch ältere Menschen ihr Recht erhalten. Wir sind daher in solchen Fällen bemüht, möglichst eine einvernehmliche Lösung zu finden.

#### **Was kann das Betreute Wohnen leisten und wo liegen seine Grenzen?**

Betreutes Wohnen ist eine Wohnform für Menschen, die ihr Leben und ihren Haushalt noch weitestgehend allein gestalten können, aber in einem sicheren Umfeld leben möchten und bei Bedarf auf professionelle Beratung und Hilfe zugreifen wollen. Wer sich für das Betreute Wohnen entscheidet, wählt bewusst ein Leben im Umfeld mit gleichaltrigen Menschen, insofern unterscheidet sich diese Wohnform von Wohnprojekten, die meist auf das Miteinander von mehreren Generationen setzen.

Auch wenn kulturelle Veranstaltungen, Ausflüge und andere Freizeitaktivitäten angeboten werden, für den Kontakt zu Mitbewohnern ist jeder selbst verantwortlich. Je mehr die körperlichen und geistigen Kräfte nachlassen, umso schwerer fällt es jedoch, neue Beziehungen aufzubauen. Fachleute empfehlen daher, den Schritt in eine neue Wohnform zu wagen, solange man noch aktiv auf andere Menschen zugehen kann.

Es empfiehlt sich daher, schon vor dem Einzug in eine Anlage des Betreuten Wohnens von dem Betreiber zu erfragen, bis zu welcher Pflegestufe ein Verbleib möglich ist und ob er selbst über Pflegeeinrichtungen verfügt.

## **Broschüren und Ratgeber**

### **"Betreutes Wohnen in Hamburg - Ein Ratgeber für Seniorinnen und Senioren"**

Diese Broschüre soll helfen, aus dem vielfältigen Angebot die passende Einrichtung auszuwählen. Die Broschüre enthält Informationen zum Betreuten Wohnen, wichtige Ansprechpartner und eine Übersicht der in Hamburg vorhandenen Wohnanlagen. Die einzelnen Einrichtungen stellen ihre Angebote vor und erleichtern damit die Auswahl.

#### **Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration**

Broschürenservice Hamburger Straße 47 22083 Hamburg

Tel.: 040 42863-7778 Fax.: 040 42863-2286

[publikationen@basfi.hamburg.de](mailto:publikationen@basfi.hamburg.de)

Die Broschüre ist kostenlos erhältlich in allen Bezirks- und Ortsämtern. Die Broschüre kann auch aus dem Internet heruntergeladen werden.

### **Betreutes Wohnen - Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen**

Das Modell des "Betreuten Wohnen" ist eine attraktive Idee, die in der Praxis jedoch nicht immer zufriedenstellend umgesetzt wird. Der Ratgeber "Betreutes Wohnen" hilft deshalb bei der Frage, in welchen Fällen die unterstützende Wohnform die richtige ist. Leistungen, Kosten und Verträge - worauf man im Einzelnen achten muss, stehen bei der Suche nach einem geeigneten Domizil im Mittelpunkt. Zahlreiche Tipps und Checklisten unterstützen zudem die Wahl der richtigen Einrichtung.

Verbraucherzentrale Hamburg, Preis: 9,90 Euro

Autor dieses Merkblatts:  
Klaus Sanmann