

Betreutes Wohnen und Servicewohnen – eine sinnvolle Wohnform für Senioren?

Informationen und Checkliste zur Entscheidungsfindung



Impressum

Herausgeber

Stadtseniorenrat
Nürnberg Hans-Sachs-Platz 2
90403 Nürnberg
Telefon 09 11 / 2 31-65 02 und 09 11 / 2 31-66 29
E-Mail stadtseniorenrat@stadt.nuernberg.de

Verantwortlich

Martin Wiedenbauer, für den Arbeitskreis Wohnen
Gertraud Krammer, für den Arbeitskreis Gesundheit

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:
Christian Marguliés, Vorsitzender des Stadtseniorenrats

Bildmaterial

iStock: PIXSEL, Ivan-balvan; Pexels: Vlada Karpovich;
Hartmut Knipp

Satz und Layout

HKD-Grafik & Werbung
Hartmut Knipp
Paumgartnerstraße 15
90429 Nürnberg

Druck

noris inklusion gGmbH
Dorfäckerstraße 37
90427 Nürnberg

Auflage

2.000 Stück, Oktober 2020



Vorwort

Den Gedanken an eine räumliche Veränderung möchte man im Alter gerne verdrängen. Schließlich ist es ein natürlicher Wunsch älterer Menschen, sich Selbstständigkeit und unabhängige Lebensführung zu bewahren. Gleichzeitig streben wir alle aber auch nach Sicherheit und Versorgung bei Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit.

Das sogenannte „Betreute Wohnen“, auch als „Servicewohnen“ bezeichnet, ist eine Wohnform, die sich in jüngerer Zeit speziell für ältere Menschen anbietet. Sie soll weitgehend selbstständiges Wohnen wie in einer „normalen“ Wohnung, ermöglichen, aber auch dem Wunsch älterer Menschen nach Bequemlichkeit, Komfort, Sicherheit, Unterstützung bei Bedarf und sozialer Umgebung Rechnung tragen.

Im folgenden **Leitfaden und Ratgeber** werden die einzelnen Teilaspekte und Probleme bei der Vertragsgestaltung, der Wohnsituation, bei Service- und Dienstleistungen und der (i.d.R. ambulanten) Pflege in Anlagen des Betreuten Wohnens/Servicewohnens detailliert beschrieben.

Zusätzlich kann man anhand unserer **Checkliste** bewerten, was einem im Allgemeinen beim Betreuten Wohnen persönlich wichtig ist, wie Wohnumfeld, hauswirtschaftliche Hilfen oder Pflegeangebote und vieles mehr. In einem zweiten Schritt kann man mit Hilfe dieser Checkliste feststellen, ob die gewählte Anlage diesen Erwartungen entspricht.

Wir hoffen, dass Sie anhand unserer Informationen und der Checkliste die für Sie wichtigsten Kriterien herausfiltern können und die für Sie richtige Wohnform im Alter finden.

Das Autorenteam

Manfred Lang, Sprecher Arbeitskreis Gesundheit (bis 10/2019)

Klara Rebhan, Arbeitskreis Gesundheit

Norbert Schammann, Arbeitskreis Wohnen

Martin Wiedenbauer, Sprecher Arbeitskreis Wohnen

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung – Begriffsklärung	4
2. Die Wohnung im Betreuten Wohnen/Servicewohnen	4
3. Betreuung im Betreuten Wohnen/Servicewohnen.....	5
4. Dienstleistungen	7
5. Pflege im Betreuten Wohnen/Servicewohnen.....	7
Checkliste zum Thema Betreutes Wohnen/Servicewohnen	9
Wie finde ich die passenden Angebote in meiner Umgebung?	15
Über uns – Stadtseniorenrat Nürnberg.....	15
Foto – Stadtseniorenrat Nürnberg	Rückseite

1. Beschreibung – Begriffsklärung

In den letzten Jahren wurde der Markt „Betreutes Wohnen“ (inzwischen auch oft als „Servicewohnen“ bezeichnet) von Investoren durch viele neu entstandene Bauobjekte bedient, um der Nachfrage nach Selbstständigkeit und gleichzeitiger Versorgung zu entsprechen.

Diese Wohnform setzt voraus, dass eine Wohnung den Bedürfnissen älterer Menschen entspricht. Dazu werden eine bestimmte Grundversorgung und die Möglichkeit zusätzlicher Leistungen angeboten.

Kurz gefasst kann man folgende wichtige Merkmale herausstellen:

- Barrierefreie, seniorengerechte Bauweise und Ausstattung von Wohnung, Gebäude und Außengelände
- Hausdienste (Hausmeister, Gebäudereinigung, Winterdienst, Gärtner etc.)
- Verfügbarkeit von Ansprechpersonen im Notfall und bei Bedarf an Auskunft, Beratung und Problemlösungen
- Angebot von Hilfsdiensten für den täglichen Bedarf (hauswirtschaftliche Versorgung, Mahlzeiten, Boten, Begleit- und Betreuungsdienst)

- Bereitstellung von Räumlichkeiten und Angeboten zu Unterhaltung, Begegnung und sozialer Teilhabe
- Ambulante Pflegedienste im Hause und Versorgung im Krankheitsfalle

Die neue Wohnform „Betreutes Wohnen“ ist, wenn diese Merkmale zutreffen, eine durchaus sinnvolle Alternative und Ergänzung zu den klassischen Wohnformen „dahheim“ und Alten- und Pflegeheim.

Im Gegensatz zu einer Unterbringung im Seniorenheim, Pflegeheim etc. mit „Heim“-Status nach dem Bayer. Pflegewohn- und Qualitätsgesetz (PfleWoqG) gibt es beim Betreuten Wohnen/Servicewohnen kein durchgängig und umfassend gestaltetes Rechtssystem zum Schutz der älteren Bewohner.

Die Gesamtsituation des Betreuten Wohnens/Servicewohnens ist für BewohnerInnen und Interessierte unübersichtlich und schwer durchschaubar, da die Angebote und Leistungen sehr unterschiedlich sind.

Im Folgenden werden die einzelnen Teilaspekte Vertragsgestaltung, Wohnen, Betreuung, Dienstleistungen und Pflege des Betreuten Wohnens/Servicewohnens detaillierter beschrieben.

2. Die Wohnung im Betreuten Wohnen/Servicewohnen

Vertragsrechtliche Situation

Beim Kauf einer Wohnung in einer Anlage des „Betreuten Wohnens“ gelten die Bestimmungen des Vertragsrechts für Immobilien.

Im Vermietungsfalle gilt das Mietrecht wie im freien Wohnungsmarkt. MieterInnen von „Betreuten Wohnungen“ sind nur durch das

Mietrecht des BGB und seiner Nebengesetze geschützt. Bemerkenswert ist hierbei, dass kein besonderer, durch das Alter der BewohnerInnen begründeter Kündigungsschutz besteht. Daher ist es erforderlich, Bedingungen, die einem wichtig sind (z.B. Kündigungsschutz, Mitspracherechte, Ansprüche bei Verschlechterung oder Wegfall von Leistungen u.Ä.), im Vertrag ausdrücklich zu vereinbaren.



Als Kosten entstehen wie im Wohnungsmarkt üblich die Kaltmiete sowie Nebenkosten, (z.B. Kosten für Aufzüge, Hausmeister, Gärtner etc.) Diese Kosten können in der Regel höher liegen als für Standardwohnungen.

Bei Bezug von Sozialhilfe darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Eine Abklärung mit dem Sozialamt vor Abschluss eines Mietvertrags ist deshalb wichtig.

Eigenschaften und Leistungsumfang

Ein Gebäude mit Wohnungen des Betreuten Wohnens / Servicewohnens muss auf die Bedürfnisse von älteren Menschen zugeschnitten sein. Es muss die verschiedenen Einschränkungen, mit denen ältere Menschen leben (müssen!), berücksichtigen: Mobilität, Motorik, Sehen und Hören, Orientierung etc.

Um diese Voraussetzungen zu erfüllen, sollte das Gebäude also barrierefrei, behinderten- und rollstuhlgerecht sein. Es darf keine Stufen und Schwellen haben. Es muss über einen Aufzug, breitere Türen und Flure usw. verfügen. Auch die Wohnungsausstattung muss bis in viele Details seniorengerecht geplant werden.

Fragen und Problemstellen

Wie auf dem Wohnungsmarkt üblich, gibt es für die BewohnerInnen keine besonderen Mitspracherechte, für den Eigentümer / die Eigentümerin als Selbstnutzer im Rahmen der Eigentümerversammlung nur soweit es die Immobilie betrifft. MieterInnen haben keine Möglichkeit zur Mitsprache.

Bei einer gemieteten Wohnung ist der Mieter-Kündigungsschutz bei Eigenbedarf dem Mietrecht einer frei vermieteten Wohnung angeglichen. Also es gibt keinen besonderen Schutz außer dem üblichen wie Krankheit, Behinderung und in Härtefällen etc.

Das Eigentumsrecht unterliegt dem freien Wohnungsmarkt. Solche betreuten Wohnungen können jederzeit einzeln oder en bloc den Eigentümer / die Eigentümerin wechseln. Damit sind früher gegebene vertrauensbildende Aussagen in der Regel hinfällig, es sei denn, diese sind vertraglich vereinbart.

Die Mietpreise sind den üblichen gesetzlichen Bestimmungen unterworfen. Mieterhöhungen sind in diesem Rahmen zulässig.

Für die MieterInnen gelten die üblichen Bestimmungen für Kündigungsfristen. Bei kurzfristigen Änderungen des Status der BewohnerInnen (Umzug in ein Pflegeheim, Todesfall) läuft das Mietverhältnis zunächst einmal weiter und damit auch die Kosten.

Bei Änderung der Einkommensverhältnisse (Tod des Ehepartners) kann es vermehrt dazu kommen, dass die Wohnungskosten nicht mehr geleistet werden können. Ein Zuschuss als „Wohngeld“ ist aber oft wegen der höheren Miete nicht möglich.

Ein Sonderfall entsteht, wenn Träger eines Seniorenwohnheims den Status eines Heims umwidmen, also die Wohnungen vereinzelt als Betreutes Wohnen/Servicewohnen deklarieren. Die BewohnerInnen werden zu MieterInnen durch eine einseitige Erklärung des Betreibers.

3. Betreuung im Betreuten Wohnen/Servicewohnen

Vertragsrechtliche Situation

Der Begriff „Betreutes Wohnen“ ist nicht geschützt oder anderweitig rechtlich definiert. Es soll hier angedeutet werden, dass es in der Wohnanlage „Kümmerer“ gibt, also Menschen, an die man sich im Bedarfsfall oder Notfall auf einfache Weise und jederzeit wenden kann. Auch Angebote und Räumlichkeiten zur sozialen Teilhabe und Gesundheitsvorsorge können Bestandteil sein.

Es ist also ein privatrechtlicher Vertrag, der die angebotenen Leistungen und die Kosten hierfür benennt. Meistens als Pauschale, unabhängig davon, ob das Angebot auch vollständig in Anspruch genommen wird.

Diese Betreuungsverträge sind in der Regel an die Wohnung gebunden. Also wer darin wohnt, ob EigentümerIn oder MieterIn hat kein Kündigungsrecht, das wird in diesen Verträgen bewusst so gestaltet.

Es wird also ein separater Betreuungs-, Pflege- oder Servicevertrag abgeschlossen, in dem die einzelnen Leistungen (Organisation und Bereitstellung der Grundversorgung und von Hilfen) exakt beschrieben sein sollten.

Diese Kosten der zusätzlichen Leistungen tragen ausschließlich die jeweiligen BewohnerInnen.

Eigenschaften und Leistungsumfang

Der Umfang der Betreuungsleistungen kann zwischen verschiedenen Anbietern sehr stark differieren.

Als unterste, einfachste Stufe besteht das Vorhandensein einer Notrufeinrichtung,

leicht erreichbar in der Wohnung installiert, wie sie jederzeit auch sonst angeboten wird.

Ein adäquates Angebot umfasst darüber hinaus in etwa folgende Leistungen:

- Präsenz vor Ort als Rezeption/Beratungsbüro o.Ä. zu den Geschäftszeiten an Werktagen, eine feste Ansprechperson, die möglichst in der Wohnanlage erreichbar sein soll.
- 24h-Erreichbarkeit für Problemfälle, Notfallunterstützung, technische Hilfe
- Unterstützung bei Umgang mit Pflege-/Krankenkassen, Behörden usw.
- Beratung über Serviceleistungen und Unterstützung bei der Organisation von Serviceleistungen

Die Möglichkeit, dass sich die BewohnerInnen einer Wohnanlage in gemeinschaftlich genutzten Räumen treffen können, eine soziale Gemeinschaft bilden und ein Unterhaltungsangebot wahrnehmen können, sollte ebenfalls ein zentraler wichtiger Bestandteil der Betreuungsleistungen sein.

Fragen und Problemstellen

Von Seiten der BewohnerInnen wird erwartet, dass der Anbieter der Leistungen diese auch in Zukunft erbringt. Das Vertragsverhältnis ist also von Seiten der BewohnerInnen von einer bestimmten Erwartung und großem Vertrauen in die Leistungsfähigkeit des Betreibers geprägt.

Es sollte sichergestellt sein, dass die versprochenen Leistungen dauerhaft und ohne Einschränkungen bereitgestellt werden. Eine vertragliche Vereinbarung über Erstattungsansprüche bei Nichterbringung ist anzustreben.

Die BewohnerInnen sind vertragsrechtlich Einzelpersonen. Es gibt keine gesetzliche Regelung, eine Bewohnervertretung oder einen Bewohnerbeirat o.Ä. zu bilden, um dadurch einen Einfluss auf die Betriebsführung auszuüben. Auch hier ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung anzustreben.

4. Dienstleistungen

Vertragsrechtliche Situation

Werden Tätigkeiten für häusliche Hilfsdienste (z.B. Reinigung), Besorgungen des täglichen Bedarfs o.Ä. angeboten, fallen dafür meistens zusätzliche Kosten für diese zusätzlichen Leistungen an. Dies gilt auch für das Angebot und die Inanspruchnahme von Mahlzeiten.

Auch dabei handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen.

Die Kosten dieser Leistungen können z. T. bei Pflegebedürftigkeit im Rahmen der Pflegegrade bei der jeweiligen Pflegekasse geltend gemacht werden.

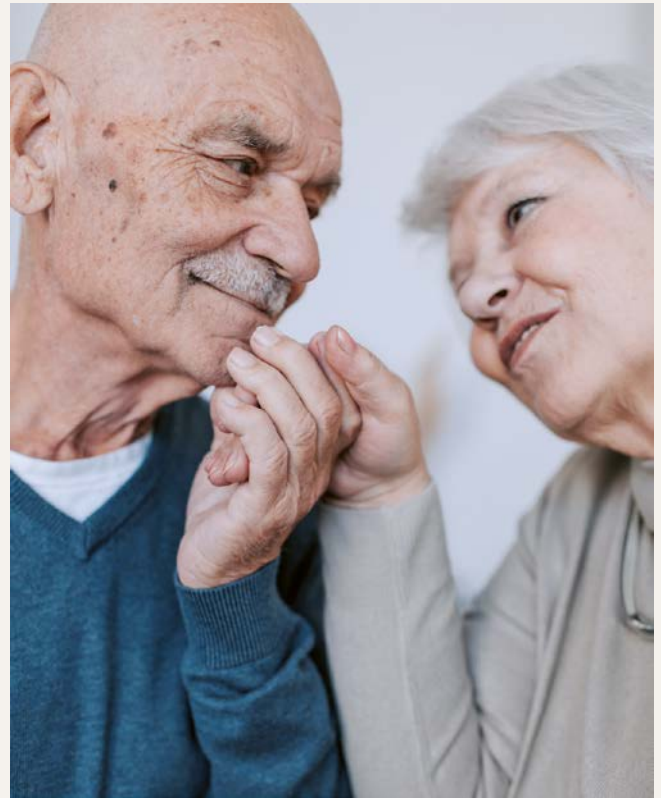
Leistungsumfang

Weiterreichende Angebote erstrecken sich auf die Unterstützung beim Einzug, Kleinstreparaturen oder Dienstleistungen wie Reinigung, Einkauf, Fahrdienste usw., die ebenfalls gesondert in Rechnung gestellt werden.

5. Pflege im Betreuten Wohnen/Servicewohnen

Pflegeleistungen und -umfang

Werden Pflegeleistungen benötigt, können ambulante Pflegedienste beauftragt werden. Liegen die Voraussetzungen für einen Pflegegrad vor, können Leistungen der Pflege-



Fazit und Problemstellen

Für die angebotenen bzw. vertraglich zugesicherten Dienstleistungen gilt im Wesentlichen die gleiche Aussage wie beim Teilthema Betreuung. Hierbei ist es jedoch eher möglich, sich von außen einen Ersatz zu beschaffen. Durch gemeinschaftliches Handeln können die BewohnerInnen hier unabhängig vom Betreiber der Anlage solche Dienste organisieren. Regularien könnten aus dem BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) abgeleitet werden. Vorbilder gibt es auch bei Satzungen von Wohngemeinschaften und Wohnungsgenossenschaften.

gekasse beantragt werden. Die Rechtsgrundlage ist also dieselbe wie bei häuslicher Pflege in einer „normalen“ Wohnung.

Die Wahl des Pflegedienstes ist im Allgemeinen frei. Es kann dabei aber durchaus zu

Interessenkollisionen kommen, z.B. wenn ein zum Anbieter zugehöriger Pflegedienst vor Ort ist und man aber seinen bisherigen Pflegedienst behalten möchte.

Die Leistungen der Pflegekasse, eventuell auch der Krankenkasse, bemessen sich nach den geltenden Sätzen für die ambulante häusliche Pflege. Übersteigen die tatsächlich anfallenden Pflegeaufwendungen die von der Kasse zu leistenden Sätze, muss die Differenz aus Eigenmitteln getragen werden. Dieser Betrag ist im Gegensatz zum pauschalierten Eigenanteil im Pflegeheim schwer kalkulierbar.

Die Beauftragung von ambulanten Pflegediensten ist im Grunde Sache der BewohnerInnen.

Die Abdeckung der verschiedenen Pflegegrade 1 bis 5 ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der ambulanten Dienste, von den baulichen Gegebenheiten der Wohnanlage und nicht zuletzt von der jeweiligen finanziellen Situation der BewohnerInnen. Dies kann dazu führen, dass bei Vorliegen der Pflegegrade 4 oder 5 der Umzug in ein Pflegeheim erforderlich werden kann. Oft ist dies auch in den Verträgen vorgegeben.

Bei Verlegung in ein Pflegeheim sollte eine vertragliche Zusicherung vereinbart werden, aus der hervorgeht, dass der/die zu Pflegenden im eventuell angeschlossenen Pflegeheim oder in einem bestimmten Heim einen Platz bekommt und dass der Umzug vom Anbieter des Betreuten Wohnens/ Servicewohnens organisiert wird. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

Gesetzlicher Rahmen

Zu beachten ist auch, dass das in Bayern geltende „Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung“ (PfleWoqG) im Betreuten Wohnen / Servicewohnen zumin-

dest gegenwärtig keine Anwendung findet (Art. 2 Abs. 2). Es liegt zwar eine Wohnanlage für SeniorInnen vor. Sie ist dennoch kein Pflegeheim im Sinne des Gesetzes, obwohl ja u. U. Pflegeleistungen erbracht werden.

Insoweit findet keine Beratungs- und Kontrollfunktion durch die jeweils örtlich zuständige Heimaufsicht statt! Ist ein Pflegedienst im Haus, wird bei diesem ausschließlich der Medizinische Dienst der Krankenkassen (MDK) als „Kontrollinstanz“ tätig.

In Pflegeheimen fordert das PfleWoqG auch die Einrichtung einer Bewohnervertretung. Im Betreuten Wohnen / Servicewohnen fehlt ein solches Gremium, das die Gesamtheit der Bewohner und deren Interessen vertritt!

Versorgung in der letzten Lebensphase

Das seit 1. Januar 2016 geltende Hospiz- und Palliativgesetz (HPG) findet sowohl in Pflegeheimen als auch im Betreuten Wohnen / Servicewohnen Anwendung. Es besteht ein Anspruch auf hospizliche und palliativmedizinische Versorgung. In Pflegeheimen übernehmen in der Regel eigens geschulte Pflegekräfte oder Ehrenamtliche Kräfte die Betreuung.

Im Betreuten Wohnen / Servicewohnen bleibt es dagegen allein den BewohnerInnen oder ihren Angehörigen überlassen, wie sie individuell vorsorgen, wenn der evtl. ansässige Pflegedienst solche Leistungen nicht anbieten kann.

Das sog. Advance Care Planning (ACP) oder auch als Behandlung im Voraus Planen (BVP) bezeichnet, ist eine verhältnismäßig neue Form der gesundheitlichen Vorsorgeplanung für die letzte Lebensphase. Ursprünglich war sie nur für BewohnerInnen von Pflegeeinrichtungen vorgesehen und ausgelegt. Zwischenzeitlich kann sich jeder, also auch im Betreuten Wohnen/Servicewohnen, dabei



fachkundig unterstützen und beraten lassen (in Nürnberg z. B. Beratungszentrum Hospiz-Team Nürnberg e. V.). Bei BewohnerInnen von Pflegeeinrichtungen übernimmt die jeweilige Krankenkasse die anfallenden Kosten.

Fazit Pflege

Betrachtet man, für sich genommen, die Rahmenbedingungen der Pflege im Betreuten Wohnen / Servicewohnen, ergeben sich zur Situation in der eigenen Häuslichkeit nahezu keine Unterschiede.

Bei Bedarf kann man bis zu einem gewissen Grad und Umfang Pflegeleistungen „hinzukaufen“, wenn es denn erforderlich sein sollte. Man darf allerdings nicht außer Acht lassen, dass insbesondere bei der Gestaltung und dem Abschluss des Pflegevertrages die

hier genannten pflegerelevanten Punkte eindeutig und möglichst umfassend geregelt werden sollten.

Bei PflegeheimbewohnerInnen wird staatlicher Schutz eher als notwendig angesehen, was durch das PflWoqG in einem gewissen Rahmen sichergestellt wird. Im Betreuten Wohnen / Servicewohnen wird dieser Schutz, zumindest derzeit, von den zuständigen staatlichen Stellen noch nicht als notwendig erachtet.

Dessen muss man sich bewusst sein, wenn die Entscheidung für ein betreutes Wohnprojekt fallen soll.

Eigenverantwortung und Eigeninitiative sind bei der Entscheidungsfindung unverzichtbar.

Checkliste zum Thema Betreutes Wohnen – Servicewohnen

Die nachfolgende Liste soll Ihnen Anhaltspunkte geben, welche Kriterien bei der Auswahl Ihrer künftigen Wohnung für Sie in Frage kommen können und welche nicht. Überlegen Sie, welche Punkte Ihnen wichtig sind für Ihre geplante Lebensgestaltung.

Wenn Sie dann ein Objekt näher beurteilen wollen, können Sie prüfen und eventuell nachfragen, ob diese Kriterien erfüllt werden.

1	Persönliche Erwartungen – Motivation für die Veränderung	Für mich wichtig	Bei der Anlage gegeben
1.1	Derzeitige Wohnsituation – Verbesserung/Veränderung <ul style="list-style-type: none"> • Wegen eingeschränkter Mobilität – Zugang/Wohnung mit Barrieren • Probleme mit Wohnumfeld – z.B. Verkehrssituation – Versorgung (Einkaufen/Ärzte etc. – Verlust der bisherigen Wohnung) 		
1.2	Soziales Umfeld – Sicherheit <ul style="list-style-type: none"> • Vereinsamung – Wunsch nach Gemeinschaft • Nähe vertrauter Menschen – Familie 		
1.3	Haushaltsführung – Probleme wegen körperlicher Einschränkungen <ul style="list-style-type: none"> • Bewältigung des täglichen Lebens • Versorgungen im Alltag – technische Unterstützung 		
1.4	Pflegerische Versorgung – Krankheit <ul style="list-style-type: none"> • Chronische oder häufige Krankheit • Altersbedingte Pflegebedürftigkeit aktuell bzw. künftige Erwartungen 		

2	Erwartungen an Wohnung, Gebäude und Umgebung	Für mich wichtig	Bei der Anlage gegeben
2.1	Wohnlage / Standort / Wohnumfeld <ul style="list-style-type: none"> • Neubaugebiet oder gewachsene Struktur – ruhige oder belebte Straße • Parkanlagen – Spazierwege – Naherholungsgebiet • Fußläufige Versorgung – z. B. Einkaufen – Bank/Post – Ärzte/Apotheke – Kirche • Unterhaltung – z. B. Café/Restaurant – Sport – Kultur • Öffentliche Verkehrsmittel – barrierefreier Zugang • Entfernung zum Ortszentrum • Entfernung zum bisherigen Wohnort / Familie, Freunde, Bekannte / Lebensumfeld 		
2.2	Wohnungsausstattung – Gebäude Barrierefreiheit der Wohnung nach DIN-Normen 18040 ist für Seniorenwohnanlagen vorgeschrieben: Teil I (rollstuhlgerecht) bzw. Teil II (barrierefrei) z. B.: <ul style="list-style-type: none"> • Barrierefreier Zugang zum Gebäude – Orientierungshilfen – Parkplätze – Garage • Aufzug auf Etagenebene – Zugang zu Nebenräumen (Kellerabteil, Waschraum) • Größe der Wohnung bedarfsgerecht, Raumzuschnitt • Barrierefrei in allen Räumen – Stufen – Türbreiten • Bad/WC mit Fenster • Balkon/Terrasse Zugang – Südausrichtung – hell/sonnig – Fenstergröße 		

	<ul style="list-style-type: none"> • Küchenausstattung – Kochen – Kühlschrank etc., Fenster, Sitzplatz • Platz für Gehhilfen bzw. Rollstuhl • Seniorengerechter Ausstattungskomfort – Rollläden elektrisch – Dusch-WC • TV/Telefonanschluss – Datenleitung/WLAN • Sicherheitsausstattung, Rauchmelder, Herdabschaltung, Türspion 		
2.3	Hausgemeinschaft – Bauträger – Hausordnung <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtzahl der Wohnungen im Objekt, Größe der Anlage, Gesamteindruck • Zusammensetzung der Bewohner – Altersstruktur, Hausatmosphäre • Mitsprachemöglichkeit – Nachbarschaftshilfe • Zulässigkeit von Haustieren – Musikinstrumenten • Gemeinschaftsräume (Cafeteria, Bibliothek, Musik-/Hobbyraum) • Außenbereich (Garten mit Sitzmöglichkeiten, gärtnerische Betätigung) • Hat der Bauträger/Betreiber noch andere Objekte? 		

3	Betreuungskonzept – Betreuungsangebot	Für mich wichtig	Bei der Anlage gegeben
3.1	Grundleistungen – Leistungen laut Pauschalvertrag <ul style="list-style-type: none"> • Hausnotruf (fest installiert – hausinterne Gegensprechanlage an 2 Stellen) • Notrufzentrale im Haus – 24-Stunden-Besetzung – Lebenszeichenkontrolle • Externe Leitstelle oder bei Notfalldienst mit externer Leitstelle – kurze Reaktionszeit (15 Min.) • Büro im Hause – feste Ansprechperson – Präsenz zu den Geschäftszeiten • Hausmeisterservice – Pflege Außenbereiche (Abgrenzung zu Hausnebenkosten) • Hausreinigung – Winterdienst • Nutzung von Gemeinschaftsräumen (zeitliche Begrenzungen)? 		
3.2	Wahlleistungen – zusätzliche Angebote und Vergütung <ul style="list-style-type: none"> • Technische Unterstützung in der Wohnung • Beratung und Unterstützung bei Leistungsangeboten • Vermittlung und Organisation von Hilfen • Medizinische und therapeutische Angebote • Beratung in Finanzierungsfragen (Pflege-/Krankenkassen, Behörden) • Angebote für Freizeit und Gemeinschaftsleben im Hause und außerhalb 		

3.3	Betreuungsleistungen nach DIN-Normen 77800 Als Grundlage für Leistungen im „Betreuten Wohnen“ sollte die DIN 77800 Vertragsbestandteil sein.		
------------	--	--	--

4	Hauswirtschaftliche Angebote	Für mich wichtig	Bei der Anlage gegeben
4.1	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von Waschmaschinen/-trocknern außerhalb der Wohnung • Mahlzeiten im Haus (Essen auf Rädern, Zubereitung im Hause) • Hauswirtschaftliche Dienste (Reinigung, Wäsche, Einkaufen etc.) • Handwerker • Fahrdienste, Begleitdienste zu Ärzten usw. • Klare, detaillierte Kostenaufstellung dieser Dienste 		

5	Pflegerische Versorgung	Für mich wichtig	Bei der Anlage gegeben
5.1	Krankheit – kurzzeitige Pflegebedürftigkeit <ul style="list-style-type: none"> • Versorgung bei Krankheit – Versorgung nach Krankenhausaufenthalt – Kurzzeitpflege • Versorgung mit Medikamenten – Wundversorgung • Mahlzeiten in die Wohnung 		
5.2	Dauerhafte Pflegebedürftigkeit <ul style="list-style-type: none"> • Pflegestation im Hause oder externer Pflegedienst • Verfügbarkeit des Pflegedienstes Tag und Nacht? • Personalausstattung (Qualifikationen der Pflege- und Fachkräfte) • Pflegebad – Pflegeräume – Schwesternzimmer • Möglicher Leistungsumfang („Grenze des Leistbaren“ bei den Pflegegraden) • Situation bei Schwerstpflegebedürftigkeit oder Demenz • Anschluss an Pflegeheim (in der gleichen Anlage?) • Bevorzugung bei Belegung von Pflegeplätzen 		
5.3	Gründe für später notwendigen Umzug ins Pflegeheim lt. Vertrag <ul style="list-style-type: none"> • Pflege „rund-um-die-Uhr“ nicht möglich • Fehlende Fachkräfte für höhere Pflegebedürftigkeit • Desorientierung und Verwirrtheitszustände, die zur Selbstgefährdung führen, bzw. die Toleranzfähigkeit der Mitbewohner überschreiten • Beständige Inkontinenz, Verwahrlosung und fehlende Einsichtsfähigkeit • Ablehnung von Hilfsangeboten zur Wohnungsreinigung und Körperpflege 		

6	Vertragsrechtliche Situation	Für mich wichtig	Bei der Anlage gegeben
	<p>Im Gegensatz zur Unterbringung im Seniorenheim, Pflegeheim etc. gibt es beim Betreuten/Servicewohnen kein speziell darauf zugeschnittenes Rechtssystem.</p> <p>Für die einzelnen Leistungsbereiche (Wohnung, Betreuung, andere Dienstleistungen, Pflege) gibt es ganz unterschiedliche Rechtsgrundlagen, die weitgehend der Vertragsfreiheit unterliegen.</p>		
6.1	<p>Wohnung</p> <p>Kaufvertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enthaltene Räume (Keller, Autostellplatz, Sondernutzungsrechte) • Gemeinschaftsräume (Flächenumlage, Miteigentum) • Vermietung/Verpachtung von gewerblichen Flächen im Haus (Cafe, Pflegestation) • Teilungserklärung (notarielle Beurkundung, Instandhaltungsrücklage) • Bedingungen bei Wiederverkauf/Vererbung der Wohnung • Betriebs- und Verwaltungskosten (Haus-/Wohngeld, Energieeffizienz) • Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuch, Maklerprovision) • Bei Vermietung: Regelungen für Eigenbedarf, Ersatz-Management 		
	<p>Mietvertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaltmiete (Umfang der Mieträume, Einbauten enthalten bzw. möglich) • Preisbindung bei öffentlich geförderter Wohnung oder frei finanziert • Prüfung ortsüblicher Vergleichsmieten (Festlegung künftiger Mieterhöhungen) • Prüfung Kostenübernahme bei Bezug von Sozialleistungen • Maklergebühr – Kautions • Kündigungsregelungen (Mieterschutz ergänzen/stärken, Regelung bei Eigenbedarf) 		
	<p>Wohnungsnebenkosten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umfang der Mietnebenkosten (Abgrenzung zur Betreuungspauschale) • Einsicht in die letzten Abrechnungen (Kostenplanung im Detail) 		

	<p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hausordnung • Möglichkeit des Probewohnens • Vertragspartner (Bauträger, Einzelvermieter, Pflegeeinrichtung) • Soziales Wohnungsmanagement (Ersatz bei Eigenbedarf des Vermieters) • DIN-Normen 18040 Vertragsbestandteil 		
6.2	<p>Betreuungsvertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betreuungskonzept (Kosten der Grundpauschale) • Abgrenzung zu Wohnungsnebenkosten bzw. Pflegekosten • Beschreibung der einzelnen Leistungen der Grundpauschale • Beschreibung der Wahl-/Zusatzleistungen mit Kostenangaben • Anbieter bzw. Leistungserbringer dieser Leistungen (Träger oder Einzelperson) • Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen /-räumen (zeitliche Begrenzungen) • Verbindlichkeit des Betreuungsvertrages • Bedingungen für Kostenerhöhungen • Kündigung des Vertrags durch den Betreuungsträger mit engen Grenzen (nur bei exakt beschriebenen Kündigungsgründen) • Regelungen für Bewohnervertretung bzw. -versammlungen • Regelung bei Nicht-Erbringung der Leistungen durch den Träger • DIN-Normen 77800 Vertragsbestandteil 		
6.3	<p>Hauswirtschaftliche Dienstleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anbieter bzw. Leistungserbringer (Betreuungsträger oder extern) • Leistungskatalog mit Kostenangaben • Freie Wahl für andere Anbieter 		
6.4	<p>Pflegevertrag für ambulante Pflegeleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anbieter bzw. Leistungserbringer (Betreuungsträger oder extern) • Freie Wahl von externen Anbietern • Sozialstation des ambulanten Pflegedienstes im Hause • Dauerhafte Verfügbarkeit (Leistungsgarantie) • Vorübergehende Pflege bei Krankheit und Krankenhausnachsorge enthalten • Leistungskatalog mit Kostenangaben • Abrechnung mit Pflege-/Krankenkassen • Regelungen für Übergang in Pflegeheim 		

Ausarbeitung: Arbeitskreis Wohnen und Arbeitskreis Gesundheit im Stadtseniorenrat Nürnberg

Wie finde ich die passenden Angebote in meiner Umgebung?

Der Pflegestützpunkt Nürnberg veröffentlicht auf seiner Homepage ein regelmäßig aktualisiertes Verzeichnis. Aufgelistet sind 40 Wohnanlagen mit über 3.000 Wohnungen: <https://pfligestuetzpunkt.nuernberg.de/beratungsangebote/wohnformen/>

Außerdem erhalten Sie Auskunft und Beratung zum Wohnen im Alter, Informations- und Prospektmaterial zu den einzelnen Einrichtungen sowie Informationen zu allen Fragen, die das Leben und die Lebensbereiche älterer Menschen betreffen.

Kontakt

Pflegestützpunkt Nürnberg
im Heilig-Geist-Haus
Hans-Sachs-Platz 2 , 90403 Nürnberg
Telefon 09 11 / 2 31-8 78 78
E-Mail info@pfligestuetzpunkt.nuernberg.de
<https://pfligestuetzpunkt.nuernberg.de>

Erreichbar: Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 bis 15:30 Uhr, Mittwoch von 8:30 bis 18:00 Uhr und Freitag von 8:30 bis 12:30 Uhr

Über uns – Stadtseniorenrat Nürnberg

Der Stadtseniorenrat Nürnberg ist das Gremium, das sich um die Sorgen und Anliegen der älteren Menschen in Nürnberg kümmert. Parteipolitisch und konfessionell neutral, möchte er sich mit dem „Blick der Älteren“ für die Interessen unserer Seniorinnen und Senioren einsetzen.

Unsere Ziel ist die Verbesserung der Lebensbedingungen der älteren Nürnberger Mitbürgerinnen und Mitbürger. z.B. durch die Schaffung von Angeboten und Hilfen für die ältere Generation. Der Stadtseniorenrat versucht diese Ziele zu verwirklichen, indem er:

- an Stadtrat und Stadtverwaltung Anregungen, Anfragen, Empfehlungen und Stellungnahmen heranträgt und so mitwirkt, dass vor allem örtliche Probleme gelöst werden,
- in örtlichen Gremien mitwirkt, wie dem Forum Altenhilfe, der Pflegekonferenz, den Seniorennetzwerken, dem Pflegestammtisch, dem Bündnis für Familie Nürnberg etc. Überörtlich ist er Mitglied der Landesseniorenvertretung Bayern.

- neue Projekte unterstützt und begleitet,
- Veranstaltungen zu seniorenrelevanten Themen organisiert, wie z.B. zum Thema Gesundheit, zu mehr Sicherheit im Fahrverhalten mit dem Fahrrad oder dem Auto, aber auch den beliebten Treffpunkt Theater 50plus.
- wichtige Informationen herausgibt für Nürnberger Seniorinnen und Senioren, für Altenclubs, Seniorenheime, Seniorenorganisationen und Interessierte, zum Beispiel über seine Homepage, einen E-Mail-Newsletter und themenbezogene Broschüren wie dieser.

Kontakt

Stadtseniorenrat Nürnberg
Hans-Sachs-Platz 2
90403 Nürnberg
Telefon 0911 / 231 66 29 oder 231 65 02
Email stadtseniorenrat@stadt.nuernberg.de
www.stadtseniorenrat.nuernberg.de

Betreutes Wohnen und Servicewohnen – eine sinnvolle Wohnform für Senioren?

Informationen und Checkliste zur Entscheidungsfindung

Stadtseniorenrat
Nürnberg

Geschäftsstelle
Hans-Sachs-Platz 2
90425 Nürnberg

