

## **Betreutes Wohnen und Seniorenwohnheime**

Viele ältere Menschen leben in ihrer eigenen Wohnung in einem Ein-Personen-Haushalt. Mit diesem Alleinleben ist die Sorge verbunden: was ist, wenn ich plötzlich Hilfe benötige? Hier setzen die Seniorenwohnheime und die neue Wohnform „Betreutes Wohnen“, die seit einigen Jahren zunehmend realisiert wird, an. Es wird versucht, die Vorteile eines eigenen Haushalts (Unabhängigkeit und Privatheit) mit den Vorteilen eines gut ausgestatteten Heims (Sicherheit und Angebot von Versorgungs-, Betreuungs- und Pflegeleistungen) zu kombinieren.

Bei Seniorenwohnheimen und Betreutem Wohnen haben Senioren eine abgeschlossene Wohnung mit der Möglichkeit, einen eigenen Haushalt zu führen oder aber im Bedarfsfall Verpflegung und Betreuung zu erhalten. Diese Einrichtungen befinden sich oft - wegen der Inanspruchnahme von Verpflegung, Reinigungsdiensten und Wäscheservice sowie pflegerischen Dienstleistungen - in unmittelbarer Nähe eines Pflegeheimes. Seniorenwohnheime und Betreutes Wohnen unterscheiden sich nur in einem wesentlichen Punkt: Seniorenwohnheime unterliegen grundsätzlich dem Heimgesetz, Betreutes Wohnen nur unter bestimmten Voraussetzungen. Da der Trend zur betreuten Wohnformen hingeht, wird im folgenden nur noch vom Betreuten Wohnen gesprochen, die Ausführungen gelten aber auch für Seniorenwohnheime.

Die Angebote unter dem Titel „Betreutes Wohnen“ unterscheiden sich sehr. Große Unterschiede bestehen in der Organisationsform und in Art und Umfang der Hilfen. So gibt es betreutes Wohnen z. B. als Altenwohnungen in Wohngebieten eingestreut, in Altenwohnanlagen und Seniorenresidenzen oder in Mehrgenerationen-Anlagen. Einige Einrichtungen sprechen statt vom Betreuten Wohnen vom „Wohnen mit Service“. Außerdem werden unterschiedliche Bandbreiten von Dienstleistungen zu äußerst unterschiedlichen Preisen angeboten. Daher lohnt sich ein genauer Vergleich, der prüft, welche Leistungen für welchen Preis angeboten werden. Vier Schritte und eine Checkliste empfehlen wir für diesen Vergleich.

### **A) Vier Schritte zum Betreuten Wohnen**

#### **1. Die Suche nach einem geeigneten Haus**

Zunächst müssen Sie klären, an welchen Ort Sie ziehen wollen: ruhig, zentral, in der Nähe Ihrer Kinder usw.? Haben Sie diese Frage für sich geklärt, können Sie sich auf die Suche vor Ort begeben. Informationen bieten:

- Die Gemeinde (Sozial- oder Altenhilfeabteilung, Wohnungsamt, Baubehörde, Seniorenvertretung und –beauftragte)
- Wohlfahrtsverbände und private Träger
- Initiativen zum Wohnen im Alter
- Bausparkassen, Immobilienabteilungen der Banken und Sparkassen
- Genossenschaften
- Private Bauträger (z. B. Wohnungsbaugesellschaften)
- Adreßbücher z.B. das Buch „Wohnen mit Service“ von der LBS

Viele Gemeinden verfügen über eine Übersicht des regionalen Angebots zum Betreuten Wohnen. Daher sollten hier die ersten Erkundigungen eingezogen werden. Wenn Sie dann über das Angebot des Betreuten Wohnens in Ihrer Region informiert sind, können Sie sich ausführliches Informationsmaterial der verschiedenen Einrichtungen (mit Angabe über Angebote und Preise) schicken lassen.

## **2. Der Vergleich der Angebote**

Der Begriff „Betreutes Wohnen“ garantiert noch keine bestimmten Leistungen. Daher ist ein genauer Vergleich der Leistungen und Kosten erforderlich. Die von der BAGSO erstellte Checkliste soll Ihnen bei diesem Vergleich helfen. Tragen Sie in diese Checkliste alle Daten ein, die Sie den Informationsbroschüren entnehmen können. Fehlen Ihnen wichtige Informationen, so haken Sie nach und klären Sie offene Punkte bei der Besichtigung.

## **3. Die Besichtigung des Hauses**

Nach dem Vergleich der verschiedenen Angebote sollten Sie die interessanten Häuser besichtigen. Vereinbaren Sie dazu einen Besuchstermin und lassen Sie sich alles so genau wie möglich zeigen und erklären, schauen Sie sich auch die Umgebung in Ruhe an. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein persönliches Gespräch mit Bewohnern und einer eventuellen Bewohnervertretung zu führen.

## **4. Der Kauf-, Miet- und Betreuungsvertrag**

Der Käufer einer Wohnung zum Betreuten Wohnen hat grundsätzlich die gleichen Rechte und Pflichten wie der Besitzer einer normalen Eigentumswohnung. Allerdings kann es Sonderregelungen geben, die garantieren sollen, daß in der Wohnanlage für eine verlässliche Dauer Betreutes Wohnen sichergestellt wird. So kann im Grundbuch über die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit festgeschrieben werden, daß der Hauptmieter ein bestimmtes Alter aufweisen muß. Weiterhin kann in der Gemeinschaftsordnung für die Wohneigentümergeinschaft eine Zweckbindung für die Wohnungen verankert sein, wonach diese nur im Rahmen altengerechten Wohnens unter Einhaltung des Betreuungsvertrages genutzt werden dürfen (vgl. „Betreutes Wohnen in Nürnberg“, 1998)

Sollten Sie eine Wohnung mieten, so ist darauf zu achten, ob eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen ist oder eine Sonderregelung bei Eigenbedarfskündigung vorgesehen ist, die Ihnen einen Anspruch auf eine vergleichbare Wohnung innerhalb der Anlage garantiert.

Zusätzlich zum Miet- oder Kaufvertrag wird ein Betreuungsvertrag abgeschlossen. Einige Anlagen schließen keinen extra Betreuungsvertrag ab, sondern stellen durch eine höhere Nebenkostenpauschale bestimmte Grundleistungen (Pauschalleistungen) sicher. Neben den Grundleistungen werden auch Extraleistungen angeboten. Die Wahlleistungen (Extraleistungen) können bei Bedarf in Anspruch genommen werden und sind extra zu bezahlen.

## B) Checkliste: Betreutes Wohnen

### Hinweise zur Benutzung

Gut informiert zu sein, erleichtert die Auswahl des richtigen Hauses. Mit der Checkliste geben wir Ihnen ein Hilfsmittel an die Hand, das die wichtigsten Fragen zusammenfaßt. Diese Fragen sollten Sie vor der Entscheidung für ein Haus durch Sichtung des Informationsmaterials und die persönliche Besichtigung klären. Selbstverständlich kann dieser Fragebogen nicht vollständig sein. Zum einen haben Sie ganz spezifische Wünsche, zum anderen sind die Häuser und ihre Leistungen sehr unterschiedlich, so daß nicht alle Besonderheiten durch den Fragebogen abgedeckt sein können. In der Rubrik „Sonstiges“ finden Sie jedoch genügend Platz, diese spezifischen Punkte selbst einzutragen.

Wenn sich die Fragen mit „ja“, teilweise „ja“, „nein“ beantworten lassen, so können in die dafür vorgesehenen Spalten bei „ja“ 1 Punkt, bei teilweise „ja“ ein halber Punkt und bei „nein“ Null Punkte eingetragen werden. Die Summe der Punkte verschafft Ihnen dann einen Überblick über die Qualität des Hauses.

Fragen	Haus 1	Haus 2	Haus 3
<b>1. Standort, Lage und Umfeld</b>			
Gefällt Ihnen die Lage des Hauses?			
Gefällt Ihnen das Äußere des Hauses?			
Ist das Umfeld ruhig?			
Sind öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar? (innerhalb von 500m)			
Gibt es in unmittelbarer Nähe (max. 500m) ➤ Einkaufsmöglichkeit, Restaurant, Café, Bank, Post, Frisör, Ärzte, Apotheken			
➤ Grünanlage oder Park?			
Hat das Haus einen Garten?			
Gibt es in der Nähe: ➤ Schwimmbad, Sporteinrichtungen			
➤ Kino, Theater			
➤ Seniorentreffs, Bürgertreffs			
➤ Bildungseinrichtungen, Bibliothek			
Sonstiges:			
<b>2. Ausstattung des Hauses</b>			
Ist der Zugang zum Haus und der Gemeinschaftsbereich des Hauses barrierefrei ausgestattet? (keine Türschwellen, stufenloser Zugang zu allen Bereichen, rollstuhlgerechte WC's, Abstand zwischen den Wänden mind. 120 cm)			
Gibt es Gemeinschaftsräume: ➤ auf jeder Etage einen Gemeinschaftsraum			
➤ Therapieeinrichtungen (z.B. für Ergotherapie)			
➤ Multifunktionsraum für Sport, Vorträge, Feiern			
➤ Werkraum, Hobbyraum?			

Fragen	Haus 1	Haus 2	Haus 3
➤ Waschkeller mit Waschmaschine und Trockner?			
Stellplatz für das Auto?			
Stellplatz für das Fahrrad?			
Appartement für Besucher?			
Sonstiges:			
<b>3. Ausstattung der Wohnungen</b>			
Wieviel Quadratmeter hat die Wohnung insgesamt?			
➤ Beispiel 1			
.....			
➤ Beispiel 2			
Ist die Wohnung barrierefrei gebaut? (z.B. keine Schwellen, Türbreite mind. 80 cm, zwischen zwei Wänden mind. 120 cm Platz, vor Küchen und Sanitäreinrichtungen 120 cm Freiraum, bodengleiche Dusche)			
Ist die Küche(nzeile) schon vorhanden?			
Gibt es einen Balkon oder eine Terrasse?			
Sind die Wände zu den Nachbarwohnungen schallgeschützt?			
Ist Schallschutz nach außen gegeben? (z.B. Schallschutz-Fenster)			
Handelt sich bei der Lage der Wohnung um eine Südost- oder Südwest-Lage.			
Ist der Tageslichteinfall in der Regel ausreichend zum Lesen?			
Dürfen bauliche Veränderungen ohne Auflagen durchgeführt werden? (z.B. Wohnungsanpassung)			
Sind Vorkehrungen gegen Einbruch und Diebstahl getroffen? (z.B. durch Weitwinkel-Türspion, Sicherheits-schlösser, Gegensprechanlage)			
Sonstiges:			
<b>4. Betreuungsangebot</b>			
Manche Angebote zur Betreuung sind in der Betreuungspauschale bereits enthalten, machen Sie dafür ein „P“ wie Pauschale in das Kästchen. Andere sind abrufbare Leistungen, die extra abgerechnet werden, setzen Sie hier ein „E“ für extra ein.			
Gibt es im Haus einen Ansprechpartner des Trägers, der Hilfestellungen bei Problemen leistet?			
Wie oft und wie lange ist diese Person anwesend?			
Angeboten werden folgende Leistungen:			
➤ Beratung bei behördlichen Angelegenheiten, Krankenkasse, Pflegeversicherung usw.?			
➤ Hilfe bei vorübergehender Krankheit?			
Welcher Art?			
Über welchen Zeitraum?			

<b>Fragen</b>	<b>Haus 1</b>	<b>Haus 2</b>	<b>Haus 3</b>
Gibt es:			
➤ einen Notruf (mindestens an zwei Stellen in der Wohnung auslösbar, 24-Stunden-Notruf)			
➤ Fahr- und Begleitdienste?			
➤ Hausmeister / technische Hilfeleistungen?			
➤ Wohnungsreinigung?			
➤ Gebäudereinigung und Winterdienst?			
➤ Einkaufsdienste?			
➤ Essen auf Rädern?			
➤ Warmen Mittagstisch im Haus?			
➤ Wäschedienste?			
➤ Freizeitangebote (z.B. Haustreffen und Abende, Feiern, Vorträge)			
➤ Medizinische und therapeutische Angebote?			
Gibt es verbindliche Absprachen zwischen dem Betriebsträger des Hauses und mindestens einem ambulanten Dienst, der einen Versorgungsvertrag mit den Pflegekassen hat?			
Wann wird ein Wechsel in ein Pflegeheim erforderlich?			
Gibt es Regelungen, falls eine stationäre Kurzzeitpflege erforderlich ist?			
➤ Möglichkeit in der Anlage?			
➤ Möglichkeit außerhalb der Anlage?			
Gibt es Regelungen falls ein Wechsel in ein Pflegeheim erforderlich ist?			
➤ Möglichkeit in der Anlage? (Wenn ja: Hat das Heim einen Versorgungsvertrag mit den Pflegekassen?)			
➤ Möglichkeit außerhalb der Anlage?			
➤ Hat das entsprechende Pflegeheim einen Versorgungsvertrag mit den Pflegekassen?			
Gibt es eine Übersicht über die Preise der Extraleistungen?			
Sonstiges:			
<b>5. Bewohnerinteressen</b>			
Gibt es Bewohnertreffen im Haus?			
Gibt es eine Bewohnervertretung?			
Sonstiges:			
<b>6. Vertrag</b>			
Gibt es im Vertrag eine genaue Übersicht über den Grundservice?			
Gibt es im Vertrag eine genaue Übersicht über den Wahlservice?			

<b>Fragen</b>	<b>Haus 1</b>	<b>Haus 2</b>	<b>Haus 3</b>
Sind Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen oder ist zumindest eine Sonderregelung vorgesehen, die bei Eigenbedarfskündigung eine vergleichbare Wohnung innerhalb der Anlage garantiert.			
<b>7. Preise</b>			
Monatliche Preise			
Miete: Quadratmeterpreis			
Gesamtmiete (Kaltmiete)			
Nebenkosten			
Betreuungspauschale			
Wahlleistungen, die extra bezahlt werden müssen (Wählen Sie bitte hier die Leistungen aus, die für Sie bereits jetzt oder in Zukunft interessant sind)			
Extraleistungen 1			
Extraleistungen 2			
Extraleistungen 3			
Extraleistungen 4			
Extraleistungen 5			
<b>Summe der monatlichen Kosten</b>			
Einmalige Zahlung:			
Kaufpreis			
Maklergebühren			
Darlehen			
Kautionen			
Sonstiges			
Wie werden die Darlehen, Kautionen und sonstiges verzinst?			
Wann werden diese bei Auflösung des Mietverhältnisses ausbezahlt?			