



verbraucherzentrale

Rheinland-Pfalz

BETREUTES WOHNEN IN RHEINLAND-PFALZ

Eine Orientierungshilfe

Grußwort von Ministerin Dörte Schall	3
1. Was ist »Betreutes Wohnen«?	5
2. Welche Leistungen werden im Betreuten Wohnen angeboten?	8
a) Wohnen	8
b) Serviceleistungen	8
3. Welche Verträge sind abzuschließen?	12
a) Der Mietvertrag	12
b) Der Dienstvertrag	14
c) Weitere Verträge	15
4. Welche rechtlichen Regelungen gelten?	16
5. Was kostet das Betreute Wohnen?	20
6. Wie kann das Betreute Wohnen finanziert werden?	23
7. Welche Qualitätsstandards gibt es?	29
a) Qualitätsanforderungen nach der DIN-Norm 77800:2023-10 »Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Service Wohnen für Senioren«	29
b) Barrierefreiheit nach der DIN-Norm 18040 Teil 2	30
8. Was sollte vor einem Umzug in ein Betreutes Wohnen beachtet werden?	34
9. Informationen und Kontaktadressen	44

i Hinweis: Die Ausführungen und Anregungen in dieser Broschüre basieren auf der geltenden Rechtslage zum Zeitpunkt der Drucklegung (September 2024).

GRUSSWORT

»Betreutes Wohnen«, auch als »Service-Wohnen« bekannt, steht für eine große Vielfalt von Angeboten für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter. Die Bandbreite ist groß: von der herkömmlichen Mietwohnung mit Hausmeister und Ansprechpersonen vor Ort über barrierefreie Seniorenappartements mit Notruf, Freizeitangeboten und der Vermittlung von Pflege- und Unterstützungsleistungen, bis hin zu altersgerechten Wohnungen im direkten Umfeld einer stationären Pflegeeinrichtung. Mit Blick auf die ganz unterschiedlichen Lebenslagen, in denen man auf Unterstützung angewiesen ist, ist diese Vielfalt zu begrüßen. Dabei fördert das Land Rheinland-Pfalz den Bau bezahlbarer Wohnungen sowie die Entwicklung innovativer Wohnmodelle. Neben dem Betreuten Wohnen gibt es eine Vielzahl anderer Wohnmöglichkeiten im Alter, wie das Mehrgenerationenwohnen, das gemeinschaftliche Wohnen oder Wohn-Pflege-Gemeinschaften.



Ältere Menschen und ihre Angehörigen können somit zwischen sehr unterschiedlichen Modellen wählen. Gerade darin liegt aber eine Herausforderung für Verbraucherinnen und Verbraucher, die vor einer solchen Entscheidung stehen. Möchte ich überhaupt in einer reinen Seniorenwohnanlage leben oder lieber in Gemeinschaft mit anderen Generationen? Wünsche ich mir ein Angebot, das für viele Bedarfslagen eine Standardlösung vorhält – oder wünsche ich mir eher große Freiheit und Unterstützung für die Gestaltung individueller Lösungen? Gibt mir eine angeschlossene stationäre Pflegeeinrichtung ein Gefühl von Sicherheit – oder verspreche ich mir von einem Wohnangebot eher die Aussicht, den Umzug in ein Heim zu vermeiden? Darüber hinaus stellt sich beim Betreuten Wohnen immer die Frage, welche Unterstützungsleistungen im Grundpreis enthalten sind, welche frei wählbaren Zusatzangebote außerdem sichergestellt sind und ob Preis und Qualität zueinander passen.

Sie sind mit diesen Fragen nicht allein. Mit Blick auf ein gutes Leben im Alter soll Ihnen diese Broschüre daher helfen, Angebote des Betreuten Wohnens für ältere Menschen im Lichte der persönlichen Bedürfnisse zu beurteilen, damit Sie als gut informierte Verbraucherinnen und Verbraucher souveräne Entscheidungen treffen können. Ebenso informiert Sie diese Broschüre auch zu unabhängigen Beratungsstellen, die Sie dabei kompetent unterstützen.

Dörte Schall

Dörte Schall
Ministerin für Arbeit, Soziales, Transformation und
Digitalisierung des Landes Rheinland-Pfalz

1. WAS IST BETREUTES WOHNEN?

In Rheinland-Pfalz gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten, wie ältere Menschen leben und wohnen können. Die meisten älteren Menschen wollen so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung bleiben. Wenn Pflegebedürftigkeit eintreten sollte, kann der Verbleib zu Hause durch die Leistungen der Pflegekasse finanziell unterstützt werden, bis hin zu einem Zuschuss für den Umbau des Badezimmers oder den Bau einer Rampe für den leichteren Zugang zur Wohnung. Die Pflege wird meist von Angehörigen übernommen, oftmals auch mit Unterstützung durch einen Pflegedienst.

Inzwischen gibt es in Rheinland-Pfalz auch eine Vielzahl an Pflege-Wohngemeinschaften, die dann eine Alternative sind, wenn beispielsweise für Menschen mit Demenz der Verbleib in der eigenen Wohnung nicht mehr möglich oder ein Umzug in ein Pflegeheim nicht gewollt ist.



Für viele ältere Menschen ist das Betreute Wohnen eine Möglichkeit, sich rechtzeitig an ein Wohnen im Alter anzupassen – und zwar schon dann, wenn noch keine Pflegedürftigkeit vorliegt. So bleibt man zwar nicht in der bisherigen vertrauten Wohnung, hat aber eine Wohnung, die von der Ausstattung her auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet ist und in der man selbstständig leben kann und in der bei Bedarf weitere Unterstützungsleistungen möglich sind. Aufgrund der hohen Nachfrage steigt daher auch das Angebot an solchen Wohnformen. Allein in Rheinland-Pfalz gibt es mit Stand Mai 2024 bereits 248 Standorte. Bundesweit sind es über 7.500 betreute Wohnanlagen, die mehr als 370.000 Wohnungen für Pflegebedürftige zur Verfügung stellen (Quelle: <https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/analyse-betreutes-wohnen-zahlen-daten/>). Weitere Anlagen befinden sich im Bau oder in der Planung.

Der Begriff »Betreutes Wohnen« ist gesetzlich nicht geschützt. Deshalb gibt es auch keine rechtlich verbindlichen Vorgaben, was diese Wohnalternative konkret bieten muss.

Für Betreutes Wohnen sind auch Bezeichnungen zu finden wie »Servicewohnen«, »Wohnen plus«, »Wohnen mit Unterstützungsleistungen«, »Wohnen mit Service« und vieles mehr. Die Bezeichnung »Betreutes Wohnen« kann durchaus zu Missverständnissen führen. Denn das Wort »betreut« erweckt den Anschein einer umfangreichen Versorgung und Betreuung für die meist älteren Bewohner:innen. Dies ist in der Regel beim Betreuten Wohnen in diesem Umfang nicht vorgesehen. Daher entspricht die Bezeichnung »Wohnen mit Service« eher dem, was man in der Praxis bei dieser Wohnform vorfindet.

Beim Wohnen mit Service leben ältere Menschen in ihrem eigenen Appartement meist zur Miete oder auch im Eigentum und können verschiedene Unterstützungsleistungen in Anspruch nehmen. Die Unterstützungsleistungen können beispielsweise der Hausnotruf, ein Hausmeisterservice, Reinigungsdienste, Wäscheservice oder die Vermittlung von Pflegeleistungen sein. Betreutes Wohnen bietet in der Regel also keine Rundumversorgung und ist daher für Menschen mit schwerer Pflegebedürftigkeit oder fortgeschrittener Demenz weniger geeignet.

Einrichtungen des Betreuten Wohnens sind beispielsweise als reine Wohnanlage im Wohngebiet zu finden. Immer öfter setzt sich die Verbindung der Betreuten Wohnanlage mit Pflegeeinrichtungen durch. So kann beispielsweise ein ambulanter Pflegedienst seine Einsatzstation direkt im Haus haben. Möglich ist auch, dass sich die Wohnanlage in direkter Nachbarschaft eines Pflegeheimes, einer Einrichtung für Tagespflege, einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft oder in einer Mehrgenerationen-Anlage befindet. So gibt es Einrichtungen des Betreuten Wohnens, die einen Pflegeplatz in der jeweilig benachbarten Senioreneinrichtung garantieren, wenn der Gesundheitszustand ein weiteres Verbleiben in der eigenen Wohnung unmöglich macht.

Manchmal bezeichnen auch Seniorenresidenzen und Wohnstifte ihre Angebote als Betreutes Wohnen: Hier sollte genau geschaut werden, ob sich dahinter nicht doch letztlich das Angebot eines normalen Pflegeheimes verbirgt. Allerdings sind Seniorenresidenzen und Wohnstifte oft teurer als normale stationäre Pflegeeinrichtungen.

Gut zu wissen:

Wer vor der Entscheidung steht, in eine Einrichtung des Betreuten Wohnens umzuziehen, sollte vorab alle Wohnalternativen gegeneinander abwägen. Hierbei kann Sie in Rheinland-Pfalz einer der 135 Pflegestützpunkte beraten. Die Adresse des für Sie nächstliegenden Pflegestützpunktes finden Sie unter: www.pflegestuetzpunkte.rlp.de.

2. WELCHE LEISTUNGEN WERDEN IM BETREUTEN WOHNEN ANGEBOTEN?

Der Umfang der angebotenen Leistungen im Betreuten Wohnen kann von Einrichtung zu Einrichtung sehr unterschiedlich ausfallen. Kennzeichnend für Betreutes Wohnen sind die beiden Bestandteile Wohnen und Service.

A) WOHNEN

Das betreibende Unternehmen stellt eine Miet- oder Eigentumswohnung zur Verfügung. Größe, Ausstattung und Zuschnitt der Wohnungen sowie Lage und Anbindung im Quartier können sehr verschieden sein, sollen aber den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen (beispielsweise barrierefreie Wohnung, medizinische Versorgung durch Arztpraxen und Apotheke in der Nähe). Als betreibende Unternehmen für Einrichtungen des Betreuten Wohnens kommen unter anderem in Frage: Wohnungsbaugesellschaften, private Investor:innen oder Pflegedienstleistende wie beispielsweise Wohlfahrtsverbände. Qualitätsstandards zur Barrierefreiheit der Wohnung sind im Kapitel 7 ausführlich erläutert.

B) SERVICELEISTUNGEN

Die Serviceleistungen werden entweder vom Vermietenden der Wohnungen selbst oder von Servicepartnern angeboten. Der Umfang der Serviceleistungen ist sehr unterschiedlich und abhängig von der Konzeption der Anlage. Einige Häuser bieten kaum mehr als einen Hausmeisterservice, andere haben eine Ansprechperson, die regelmäßig in der Anlage erreichbar ist. Eine vergleichende Wertung des Serviceumfangs ist daher oftmals kaum möglich. Entscheidend ist vor allem der Hilfebedarf der Bewohner:innen. Gesunde, aktive Senior:innen sind mit dem Hausmeisterservicemodell oder der Ansprechperson oft sehr zufrieden. Wer schon größeren Hilfebedarf hat, wird dagegen eher eine Einrichtung mit umfangreicheren Unterstützungsmöglichkeiten vorziehen. Die Serviceleistungen gliedern sich meistens in die Grundleistungen und die Wahl- oder Zusatzleistungen.

Grundleistungen

Die Grundleistungen (auch Grundservice genannt) werden über eine monatliche Pauschale – auch Servicepauschale genannt – abgedeckt. Dieser Betrag muss in jedem Fall entrichtet werden, auch wenn die Leistungen nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen werden. Daher sollte geklärt werden, ob es verschiedene Grundleistungspakete gibt. Meist wird nur eine einzige Variante eines Grundleistungspakets von einer Einrichtung des Betreuten Wohnens angeboten. Damit entscheidet man sich bei der Festlegung auf eine Einrichtung auch gleichzeitig für deren Grundleistungspaket. Damit die Bezeichnung Betreutes Wohnen seine Berechtigung hat, sollte ein gewisser Umfang an Grundleistungen garantiert sein. Allerdings ist das Pauschalpaket der Grundleistungen umso preisgünstiger, je weniger Leistungen enthalten sind. Zu den Grundleistungen sollten daher nur folgende Leistungen gehören:

- **eine Ansprechperson**

Betreutes Wohnen bedeutet nicht, dass rund um die Uhr eine individuelle Betreuungskraft zur Verfügung steht, sondern dass es zu bestimmten Zeiten eine Ansprechperson für alle Bewohner:innen der Anlage gibt, die notwendige Hilfen organisiert. Diese Ansprechperson sollte regelmäßige Sprechzeiten haben, mindestens jedoch einmal pro Woche; eine Vertretung sollte auch im Urlaubs- und Krankheitsfall gewährleistet sein.

Die Ansprechperson erbringt selbst keine Pflegeleistungen. Sie soll aber die Bewohner:innen bei der Organisation des alltäglichen Lebens unterstützen, bei behördlichen Fragen helfen, Veranstaltungen oder Ausflüge organisieren und bei Bedarf Dienstleistungen vermitteln, wie beispielsweise einen Pflegedienst oder Essen auf Rädern. Für diese zusätzlichen Dienstleistungen schließen die Bewohner:innen dann einen separaten Vertrag mit einem externen Dienstleistenden ab.

- **ein Hausnotruf**

Der Hausnotruf kann innerhalb der Wohnanlage mit eigenem Personal oder über ein externes Unternehmen mit einer Notrufzentrale organisiert sein. Die Zentrale muss 365 Tage im Jahr rund um die Uhr besetzt sein. Die Auslösung des Notrufes per Funk soll von jeder Stelle der Wohnung und auch der Wohnanlage aus möglich sein. Die Freischaltung des Notrufes innerhalb eines Werktags kann per Wahlleistung vereinbart werden.

- **ein Hausmeisterservice**

Der Hausmeisterservice ist für die Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnanlage verantwortlich. Dies umfasst die Wartung und Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Räume, die Pflege der Freiflächen, den Winterdienst und das Herausstellen der Müllbehälter. Dazu soll der Hausmeisterservice regelmäßig im Haus und in dringenden Fällen verlässlich erreichbar



bar sein, beispielsweise per Mobiltelefon. Diese Nummer sollte auch allen Bewohner:innen bekannt sein und an gut zugänglicher Stelle ausgehängt werden.

i Gut zu wissen:

Tätigkeiten des Hausmeisterservices innerhalb der einzelnen Wohnungen gehören in der Regel nicht zum Aufgabenbereich, der über die Grundpauschale abgedeckt ist.

Wahlleistungen

Leistungen, die über die Grundleistungen hinausgehen, werden üblicherweise als Wahl- oder Zusatzleistungen angeboten. Diese Leistungen sind nicht an den Dienstvertrag der Grundleistungen gebunden. Zusatz- oder Wahlleistungen können je nach persönlichem Bedarf frei gewählt werden, eine Verpflichtung zur Abnahme dieser Leistungen besteht nicht.

Zusatzleistungen sind zum Beispiel Haushaltshilfen zur Reinigung der Wohnung oder ein Wäsche- und Bügelservice, Essen auf Rädern, ambulante Pflege und Fuß- oder Haarpflege. Die Vermittlung dieser Leistungen erfolgt in den meisten Fällen durch das Betreuungspersonal. Die Betroffenen können sich aber auch selbst um entsprechende Angebote von Dienstleistenden kümmern. Die in Anspruch genommenen Wahlleistungen sind nicht mit den Kosten für die Grundleistungen abgegolten, sondern werden nach Aufwand individuell berechnet. Abgerechnet werden die Leistungen dabei direkt mit den Dienstleistenden.

3. WELCHE VERTRÄGE SIND ABZUSCHLIESSEN?

Da in den meisten Fällen des Betreuten Wohnens die Wohnungen gemietet und nicht gekauft werden, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen nur auf die gemieteten Wohnungen.

Vor dem Einzug in eine Einrichtung des Betreuten Wohnens sind mehrere Verträge abzuschließen: ein Mietvertrag für die Anmietung der Wohnung sowie ein Dienstvertrag für die vereinbarten Grundleistungen. Je nach persönlicher Situation ist gegebenenfalls bei Einzug oder später der Abschluss weiterer Verträge erforderlich, beispielsweise für Wahlleistungen oder ein Vertrag mit einem ambulanten Pflegedienst.

A) DER MIETVERTRAG

Der Mietvertrag wird zwischen Vermieter:in und Mieter:in geschlossen und unterliegt den Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), insbesondere dem Mietrecht und in der Regel dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Wohnung sollte im Vertrag genau beschrieben werden, mit Angabe der Apartmentnummer, der Größe und der Ausstattung der einzelnen Räume. Vorsicht ist geboten bei Formulierungen wie seniorengerecht oder altersgerecht. Diese haben keine Aussagekraft. Stattdessen sollte die Barrierefreiheit der Wohnung nach DIN 18040 Teil 2 vom Vermietenden zugesichert werden (siehe Seite 30). Auch die Einhaltung der DIN-Norm 77800:2023-10 »Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Service Wohnen für Senioren« ist nicht verpflichtend vorgeschrieben und sollte vertraglich festgehalten werden.

Der Mietvertrag sollte eine genaue Aufstellung der Kosten enthalten: Wie viel Miete muss für die Wohnung bezahlt werden? Was ist in den Nebenkosten enthalten? Welche Kosten werden pauschal, welche nach Verbrauch berechnet?

Die Miethöhe sollte sich am ortsüblichen Mietniveau für vergleichbare Wohnungsangebote zuzüglich angemessener Zuschläge für besondere bauliche Ausstattung und die Gemeinschaftsflächen orientieren.

Der Mietvertrag sollte grundsätzlich unbefristet geschlossen werden.

Im Mietvertrag sollte außerdem darauf geachtet werden, dass das Vermieterrecht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen ist. Um eine solche Eigenbedarfskündigung des Vermietenden auszuschließen, sollte ein Verzicht auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs schriftlich im Mietvertrag vereinbart werden.

Ohne weitere vertragliche Regelungen gelten die Kündigungsfristen des Mietrechts. Diese gelten grundsätzlich auch dann, wenn ein:e Bewohner:in in ein Pflegeheim umziehen muss oder verstirbt. Es ist allerdings möglich und ratsam, für diese Fälle im Mietvertrag verkürzte Kündigungsfristen für die Mieter:innen zu vereinbaren.

Kündigt der Vermietende den Mietvertrag und bedeutet die Vertragsbeendigung für die Mieter:innen eine soziale Härte, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermietenden nicht zu rechtfertigen ist, können die Mie-



ter:innen der Kündigung schriftlich widersprechen und gleichzeitig die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Als Härtefallgründe kommen beispielsweise hohes Alter, Gebrechlichkeit oder schwere Krankheit in Betracht. Aufgrund des Widerspruchsrechts kann ein Kündigungsrecht des Vermietenden bei Eintritt von Pflegebedürftigkeit des/r Mieters:in auch nicht wirksam im Vertrag vereinbart werden.

B) DER DIENSTVERTRAG

Als zweiter Vertrag wird in der Regel ein Dienstvertrag geschlossen, der die Grundleistungen regelt. Er wird häufig auch als Betreuungsvertrag oder Service-Vertrag bezeichnet. Hierin werden die Grundleistungen wie beispielsweise Hausnotruf oder Sprechzeiten der Ansprechperson vereinbart.

Anbietende dieser Leistungen sind beispielsweise Wohlfahrtsverbände, Unternehmensgruppen und ambulante Pflegedienste.

Dieser Dienstvertrag ist in der Regel an den Mietvertrag gekoppelt und kann nicht unabhängig vom Mietvertrag geschlossen oder gekündigt werden.

Aus dem Dienstvertrag sollte genau hervorgehen, welche Leistungen angeboten werden. Insbesondere der Umfang und die zeitliche Ausdehnung der angebotenen Leistungen sollten genau definiert sein. Begriffe wie »regelmäßig« oder »angemessen« können unterschiedlich ausgelegt werden und zu Auseinandersetzungen führen.

Die Leistungen werden über eine monatlich zu zahlende feste Pauschale vergütet. Die Pauschale ist auch dann zu zahlen, wenn keine oder nur geringe Leistungen in Anspruch genommen werden.

Die Höhe der Grundpauschale hängt im Wesentlichen von den angebotenen Leistungen ab und fällt daher unterschiedlich aus.

C) WEITERE VERTRÄGE

Je nach Hilfebedarf können noch weitere Verträge geschlossen werden. Häufig werden als Zusatzleistungen zum Beispiel Haushaltshilfen zum Reinigen der Wohnung, Wäsche- und Bügelservice, Essen auf Rädern oder Fuß- und Haarpflege angeboten.

Über diese Leistungen werden in der Regel gesonderte Verträge geschlossen, die nicht mit dem Miet- und Dienstvertrag verbunden sind und deshalb auch unabhängig gekündigt werden können.

Während meist beim Einzug in eine Einrichtung des Betreuten Wohnens noch keine Pflegebedürftigkeit vorliegt, kann sich diese im Laufe der Zeit einstellen. Häufig soll auch dann das Betreute Wohnen für pflegebedürftige Menschen eine Alternative zum Leben in einem Pflegeheim darstellen. Die Pflegeleistungen übernimmt in diesem Fall ein ambulanter Pflegedienst, der von der Betreuungskraft des Betreuten Wohnens im Rahmen der vereinbarten Unterstützungsleistungen vermittelt werden kann.

Mit diesem Pflegedienst muss ein schriftlicher Vertrag über die zu erbringenden Pflegeleistungen geschlossen werden. Aus dem Vertrag müssen der Umfang der Leistungen und die Vergütung hervorgehen. In Rheinland-Pfalz erfolgt die Vergütung von ambulanten Pflegediensten über Leistungskomplexe, die der Pflegedienst entsprechend der schriftlichen Vereinbarung abrechnet. Anders als in einem Pflegeheim, in dem ein täglicher Pflegesatz als Pauschale abgerechnet wird, wird die Rechnung also höher, wenn der Pflegedienst häufiger im Einsatz ist.

4. WELCHE RECHTLICHEN REGELUNGEN GELTEN?

Für die Bewohner:innen des Betreuten Wohnens ist es wichtig, die gesetzlichen Regelungen zu kennen, die für die von ihnen abgeschlossenen Verträge gelten. Denn hier sind gesetzliche Vorgaben gemacht, unter anderem zur Dauer des Vertragsverhältnisses und zu Kündigungsmöglichkeiten.

In den meisten Fällen wird die Wohnung im Betreuten Wohnen angemietet und nicht gekauft. Trifft dies zu, werden in der Regel ein Mietvertrag und ein Dienstvertrag über die Grundleistungen geschlossen und es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Miet- und Dienstvertragsrechts aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Meist sind der Mietvertrag und der Dienstvertrag verknüpft. Es werden zwar zwei Verträge geschlossen, diese sind aber miteinander verbunden. Das bedeutet, dass sie nicht unabhängig voneinander geschlossen oder gekündigt werden können.

Wenn Bewohner:innen also beispielsweise feststellen, dass die Unterstützungsleistungen nicht benötigt werden oder sie damit unzufrieden sind, kann der Dienstvertrag nicht beendet werden, ohne auch den Mietvertrag zu kündigen.

Lange war umstritten, ob eine solche Verbindung der Verträge zulässig ist. Im Jahr 2006 hat der Bundesgerichtshof (BGH) allerdings entschieden, dass es zulässig ist, den Miet- und den Dienstvertrag im Betreuten Wohnen aneinander zu koppeln.

Bei den Verträgen, die zwischen Vermietenden und Dienstleistenden auf der einen Seite und den Mieter:innen auf der anderen Seite geschlossen werden, handelt es sich regelmäßig um Verträge in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Solche Allgemeinen Geschäftsbedingungen liegen immer dann vor, wenn ein Unternehmen (dazu gehören auch Vermietende und gewerbliche oder selbstständig tätige Dienstleistende) für eine Vielzahl von Verträgen mit Verbraucher:innen Vertragsbedingungen vorformuliert und verwendet.

Um eine Vielzahl handelt es sich nach der Rechtsprechung bereits dann, wenn vorformulierte Verträge für drei Verbraucher:innen verwendet werden sollen.

Nach den Grundsätzen des AGB-Rechts gilt: Wird von einer gesetzlichen Bestimmung zum Nachteil der Verbraucher:innen abgewichen, ist die entsprechende Vertragsbedingung unwirksam und wird nicht Inhalt des Vertrages. An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt dann die gesetzliche Regelung.



Gut zu wissen:

Wird eine einzelne Bestimmung zwischen den Vermietenden oder Dienstleistenden und den Bewohner:innen konkret ausgehandelt, unterliegt diese nicht dem AGB-Recht. Für alle anderen Klauseln bleibt es dabei, dass es sich um AGB handelt.

Zulässig ist eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung dann, wenn es sich um eine Vereinbarung zu Gunsten der Verbraucher:innen handelt.

Je nach Ausgestaltung der Verträge können für Einrichtungen, die sich Betreutes Wohnen nennen, weitere Gesetze zur Anwendung kommen. In der Praxis ist das aber nur selten der Fall.

GELTUNG DES WOHN- UND BETREUUNGS- VERTRAGSGESETZES (WBVG)

Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz hat 2009 das Heimgesetz abgelöst. Es stellt Bewohnende von Pflegeeinrichtungen unter besonderen Schutz und enthält beispielsweise Regelungen zur Vertragsgestaltung, zur Erhöhung des Entgelts und zur Kündigung. Das WBVG gilt üblicherweise für Pflegeheime, in selte-

nen Fällen kann es aber auch für Einrichtungen des Betreuten Wohnens gelten. Und zwar dann, wenn zwischen einem Unternehmen und Verbraucher:innen in einem oder mehreren Verträgen die Vermietung von Wohnraum und zusätzlich das Erbringen oder Vorhalten von Pflege- oder Betreuungsleistungen vereinbart werden. Zentral ist also die Frage, ob Pflege- oder Betreuungsleistungen oder lediglich allgemeine Unterstützungsleistungen angeboten werden.

Beispiel: Frau Schmidt, die noch nicht pflegebedürftig ist, zieht in ein Appartement der Morgentau GmbH, ein Angebot des Betreuten Wohnens. In dem Vertrag wird neben der Überlassung des Appartements die Erbringung von Dienstleistungen vereinbart. Danach soll das Unternehmen einen Hausnotruf einrichten und verschiedene Hausmeisterdienste erbringen. Zudem soll es, wenn Frau Schmidt pflegebedürftig wird, einen Pflegedienst vermitteln, der die pflegerischen und hauswirtschaftlichen Hilfeleistungen übernimmt.

In diesem Fall wurde die Überlassung von Wohnraum vereinbart. Nicht vereinbart ist, dass das Unternehmen Pflege- oder Betreuungsleistungen erbringen soll. Es soll lediglich einen Pflegedienst vermitteln. Hausmeisterdienste sowie Hausnotruf und Vermittlung eines Pflegedienstes sind lediglich allgemeine Unterstützungsleistungen. Daher gilt das WBVG nicht. Dieses Beispiel dürfte für die meisten Einrichtungen des Betreuten Wohnens zutreffen, so dass hier das WBVG meist nicht angewendet wird.

Gut zu wissen:

Wenn Sie unsicher sind, ob es sich bei der von Ihnen ausgewählten Einrichtung des Betreuten Wohnens tatsächlich um eine Einrichtung handelt, deren Verträge nicht dem WBVG unterliegen, so können Sie sich in Rheinland-Pfalz beispielsweise von der Rechts-Beratung Pflege und Wohnen im Alter bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz kostenlos und anbieterunabhängig beraten lassen. Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 44.

GELTUNG DES LANDESGESETZES ÜBER WOHNFORMEN UND TEILHABE RHEINLAND-PFALZ (LWTG)

Das rheinland-pfälzische Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe beinhaltet die ordnungsrechtlichen Vorschriften für Einrichtungen für ältere oder pflegebedürftige Menschen oder Menschen mit Behinderungen. Gilt das LWTG, werden die Einrichtungen beispielsweise durch das Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung Rheinland-Pfalz (LSJV) als zuständige Behörde nach dem LWTG beraten und begleitet. Es gelten bestimmte Regelungen zur Vertretung der Bewohnerinteressen. Einrichtungen des Betreuten Wohnens, die lediglich allgemeine Unterstützungsleistungen (Service-Wohnen) erbringen, fallen allerdings nicht unter dieses Gesetz. Zu den allgemeinen Unterstützungsleistungen zählt der Gesetzgeber die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen, Hausmeisterdienste oder Notrufdienstleistungen.

Gut zu wissen:

Ob das Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe Rheinland-Pfalz für eine bestimmte Einrichtung anzuwenden ist, kann zuweilen fraglich sein. Im Zweifelsfall können sich Ratsuchende an das Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung Rheinland-Pfalz (LSJV) als zuständige Behörde wenden. Die Adresse befindet sich auf Seite 46.

5. WAS KOSTET DAS BETREUTE WOHNEN?

Die Kosten des Betreuten Wohnens unterliegen der freien Preisgestaltung durch die Anbietenden. Sie können je nach Angebot und Nachfrage und regionalem Preisgefüge sehr unterschiedlich ausfallen. Wohnungen in der Stadt sind meist teurer als in ländlichen Regionen. Wer also auf der Suche nach einer Wohnung im Betreuten Wohnen ist, sollte zunächst mit seinen Angehörigen überlegen, in welcher Region die Einrichtung angesiedelt sein sollte.

Die nachfolgenden Zahlen sind nur als Richtwerte zu verstehen.

Wohnen

Bei den Kosten muss unterschieden werden, ob es sich um den Kauf oder die Miete einer Wohnung handelt. Die Kosten für die Miet- oder Eigentumswohnung liegen in der Regel etwa zehn Prozent über der ortsüblichen Netto-Kaltmiete beziehungsweise dem Kaufpreis. Grund für den höheren Preis ist vor allem die Aus-

stattung, beispielsweise eine barrierefreie Gestaltung der Wohnung oder der vorhandene Aufzug.

- **Miete im Betreuten Wohnen**

Die Mietpreise können sich je nach Lage und Art der Wohnung erheblich unterscheiden. Die Mietpreise in Seniorenresidenzen liegen oftmals erheblich über denen in einfacheren Einrichtungen des Betreuten Wohnens. Für die Mietwohnung sind die Nettokaltmiete und die Mietnebenkosten wie Heizung, Strom, Wasser und Abwasser sowie Müllabfuhr zu zahlen. Der Mietpreis im Betreuten Wohnen liegt meist über dem ortsüblichen Durchschnitt, da für die barrierefreie Ausstattung und eventuelle Gemeinschaftsräume höhere Kosten anfallen. Dennoch müssen sich die Mietpreise im Betreuten Wohnen mit der ortsüblichen Vergleichsmiete messen lassen. Die Mietnebenkosten entsprechen denen in üblichen Wohnungen.

i Gut zu wissen:

In etlichen Städten und Kreisen in Rheinland-Pfalz gibt es einen Mietspiegel. Dieser enthält eine zusammenfassende Übersicht über die ortsüblich gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Dieser Mietspiegel ist auch mögliche Orientierungshilfe für Interessenten des Betreuten Wohnens. Nähere Informationen hierzu sind bei den Kommunen oder Mietervereinen erhältlich.

- **Kauf einer Wohnung im Betreuten Wohnen**

Der Erwerb einer Eigentumswohnung im Betreuten Wohnen unterscheidet sich grundsätzlich zunächst kaum von dem Erwerb einer herkömmlichen Eigentumswohnung. Auch hier variiert der Kaufpreis von Region zu Region und hängt zudem maßgeblich von der Lage und Ausstattung der Wohnung ab. Neben dem Kaufpreis der Immobilie werden noch weitere einmalige Kosten und Gebühren



fällig. Dies sind die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Grundbuchgebühren für die Kaufabwicklung und die Eigentumsübertragung sowie gegebenenfalls noch die (anteilige) Maklerprovision für die Vermittlung der Wohnung. Monatlich wiederkehrende Kosten sind mit dem Hausgeld zu zahlen, in dem normalerweise auch die Instandhaltungsrücklage für die Immobilie enthalten ist. Im Hausgeld sollten auch die Kosten für den Hausmeisterservice enthalten sein.

Dienstleistungen

Auch hier gilt: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis und je weniger Leistungen mit der monatlichen Service-Pauschale abgedeckt werden, desto geringer sind die Kosten. Bei einer regelmäßig im Haus anwesenden Ansprechperson, Hausmeisterservice und einem Hausnotruf liegen die Kosten der Grundleistungen zwischen 100,00 und 150,00 Euro pro Monat. In Residenzen mit Maximalbetreuung kann die Grundpauschale auch schon mit einigen Hundert Euro zu Buche schlagen.

Wahlleistungen, wie die Inanspruchnahme eines Mahlzeitendienstes oder anderer hauswirtschaftlicher Hilfen, sind in der Regel nicht durch den Grundservice abgedeckt.

Gut zu wissen:

Ein allgemeiner Vergleich der Grundleistungen nur nach den Kosten ist nicht sehr aussagekräftig. Die für diese Kosten eingekauften Leistungen können vom Umfang her sehr voneinander abweichen. Deshalb ist es wichtig, genau nachzufragen, was in der jeweiligen Grundpauschale enthalten ist und diese Leistungen und Kosten gegenüberzustellen. Bei Vertragsunterzeichnung sollte darauf geachtet werden, dass alle Grundleistungen auch im Vertrag schriftlich aufgeführt sind.

6. WIE KANN DAS BETREUTE WOHNEN FINANZIERT WERDEN?

Die Kosten für das Betreute Wohnen haben die Bewohner:innen in der Regel selbst aus eigenen Mitteln zu bestreiten. Dies gilt sowohl für die Mietkosten als auch für die Service- und Wahlleistungen. Unter bestimmten finanziellen Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass ein Teil der Kosten durch andere Stellen übernommen werden kann.

Wohnberechtigungsschein

Auch in Rheinland-Pfalz gibt es einige wenige Einrichtungen des Betreuten Wohnens, deren Bau öffentlich gefördert wurde. Der Mietpreis für diese Wohnungen liegt unter den ortsüblichen Mieten. Für solche Wohnungen mit öffentlicher Förderung wird ein Wohnberechtigungsschein benötigt. Diesen gibt es beim zuständigen Wohnungsamt. Manchmal sind bei diesen öffentlich geförderten Wohnungen auch Überschreitungen der Einkommensgrenzen in einem begrenzten Umfang möglich.

Wohngeld

Das Wohngeld hilft einkommensschwachen Personen bei ihren Wohnkosten und kann unter bestimmten Voraussetzungen auch im Betreuten Wohnen als Mietzuschuss oder als Lastenzuschuss (für selbstnutzende Eigentümer:innen) gewährt werden. Wohngeld wird für jeden Einzelfall abhängig von der Haushaltsgröße, dem Einkommen und der Miete beziehungsweise Belastung und dem anrechenbaren Gesamteinkommen berechnet. Antragsformulare sind bei der örtlichen Wohngeldbehörde, der Stadt- oder Kreisverwaltung oder gegebenenfalls der Verwaltung der Verbandsgemeinde oder verbandsfreien Gemeinde erhältlich. Dort kann auch der Antrag zusammen mit den erforderlichen Belegen eingereicht werden. Das Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt, und zwar ab dem 1. des Monats, in dem der Antrag auf Wohngeld gestellt wurde. Danach ist ein neuer Antrag erforderlich.

Leistungen des Sozialamts

- **Vor dem Einzug in das Betreute Wohnen**

Wer bereits Leistungen des Sozialamts bezieht, sollte vor einem möglichen Umzug in eine Einrichtung des Betreuten Wohnens die Kostenregelung mit dem zuständigen Sozialamt klären. Sind die Kosten im Betreuten Wohnen im Sinne der Sozialhilfe angemessen, können die Mietkosten und die Grundpauschale übernommen werden. Allerdings sind die Regelungen, ob und in welcher Höhe sich Sozialämter an der Miete und Grundpauschale beteiligen, nicht einheitlich geregelt.

- **Wer bereits im Betreuten Wohnen lebt**

Reichen bei Bewohner:innen im Betreuten Wohnen eigene Einkünfte und angespartes Vermögen nicht mehr aus, so können Leistungen der Sozialhilfe wie zum Beispiel Hilfe zum Lebensunterhalt greifen. Hier sollte rechtzeitig ein Antrag beim Sozialamt gestellt werden, da die Leistungen erst ab Antragstellung ge-



währt werden. Hilfe zur Pflege wird erst ab dem Pflegegrad 2 gewährt. Bei der Hilfe zur Pflege übernimmt das Sozialamt dieselben Leistungen wie die Pflegekasse, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind und die zuständige Pflegekasse nicht oder nicht ausreichend leistet. Das Sozialamt prüft nicht nur das Einkommen und Vermögen der Antragstellenden und der (Ehe-) Partner, sondern auch das Einkommen unterhaltspflichtiger Kinder, wenn diese mehr als 100.000,00 Euro brutto im Jahr verdienen.

Grundsicherung

Die Grundsicherung ist eine eigenständige Sozialleistung für ältere und erwerbsgeminderte Menschen, deren Einkommen und Vermögen nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu sichern. Allerdings muss eine Aufenthaltsberechtigung in Deutschland vorliegen und das 65. Lebensjahr vollendet sein. Bei der Grundsicherung wird ebenfalls ab einem Jahreseinkommen von mehr als 100.000,00 Euro auf das Einkommen der Kinder zurückgegriffen.

Die Höhe der Grundsicherung entspricht der Hilfe zum Lebensunterhalt der Sozialhilfe. Hierfür wird die so genannte Regelbedarfsstufe festgelegt. Diese beträgt für Alleinstehende 563,00 Euro (Stand 1. Januar 2024). Anträge auf Grundsicherung müssen beim Grundsicherungsamt des örtlichen Sozialamts gestellt werden.

Leistungen der Pflegeversicherung

Die Pflegekasse gewährt keine Leistungen für Miete und Betreuung im Betreuten Wohnen. Allerdings können hiermit Leistungen eines ambulanten Pflegedienstes oder eine Wohnraumanpassung finanziert werden. Um Leistungen der Pflegekasse zu erhalten, muss eine Pflegebedürftigkeit vorliegen.

Liegt mindestens Pflegegrad 2 vor und wird ein ambulanter Pflegedienst in Anspruch genommen, so zahlt die Pflegekasse maximal bis zum Höchstbetrag des jeweiligen Pflegegrades für diese Pflegesachleistungen. Liegen die Leistungen des Pflegedienstes über diesem Höchstbetrag, sind die Kosten über dem Höchstbetrag aus eigenen Mitteln zu bestreiten. Liegen die Leistungen unter dem Höchstbetrag, kann die so genannte Kombinationsleistung bei der Pflegekasse

beantragt werden. In diesem Fall wird die nicht ausgeschöpfte Sachleistung prozentual als anteiliges Pflegegeld an die Pflegebedürftigen ausgezahlt.

Außerdem besteht bei vorhandenem Pflegegrad ein Anspruch auf maximal 125,00 Euro als Entlastungsbetrag. Dieser kann flexibel eingesetzt werden, beispielsweise für Angebote zur Entlastung pflegender Angehöriger oder für nach Landesrecht anerkannte Angebote zur Unterstützung pflegebedürftiger Menschen im Alltag (zum Beispiel Begleitung zum Friedhof oder Hilfe beim Einkaufen). Da bei einem anerkannten Pflegegrad 1 noch kein Anspruch auf Pflegesachleistungen besteht, dürfen Menschen im Pflegegrad 1 mit dem Entlastungsbetrag auch pflegerische Leistungen bezahlen. Der Entlastungsbetrag wird mit den anderen Leistungsansprüchen gegenüber der Pflegekasse nicht verrechnet. Der Entlastungsbetrag wird nur im Wege der Kostenerstattung gewährt. Das bedeutet, Pflegebedürftige müssen die Leistung erst selbst bezahlen und dann die Rechnung bei der Pflegekasse zur Erstattung einreichen. Es gibt auch Leistungserbringende, die direkt mit der Pflegekasse abrechnen, wenn ihnen die Pflegebedürftigen eine Abtretungserklärung erteilt haben.

Beispiel: Frau Weber wohnt im Betreuten Wohnen und hat den Pflegegrad 2. Der ambulante Pflegedienst rechnet monatlich etwa 791,00 Euro ab. Die Pflegekasse zahlt hiervon 761,00 Euro (Pflegesachleistungsbetrag für den Pflegegrad 2 mit Stand 1. Januar 2024, zum 1. Januar 2025 steigt dieser Betrag um 4,5 Prozent auf dann 796,00 Euro.). Den Restbetrag in Höhe von 30,00 Euro muss Frau Weber selbst zahlen.

Zusätzlich stehen Frau Weber monatlich 125,00 Euro als Entlastungsbetrag von der Pflegekasse zur Verfügung. Mit diesem Betrag finanziert Frau Weber hauswirtschaftliche Unterstützung beim Reinigen der Wohnung und beim Einkaufen durch ein nach Landesrecht anerkanntes Angebot zur Unterstützung im Alltag.

Die Pflegekassen können bei Pflegebedürftigkeit auch die Kosten für den Hausnotruf übernehmen. Voraussetzung für die Kostenübernahme ist, dass die Pfl-

gebedürftigen über weite Teile des Tages alleine leben und mit handelsüblichen Telefonen keinen Hilferuf absetzen können. Die Pflegekasse übernimmt monatliche Mietkosten (derzeit 25,50 Euro; Stand September 2024), wenn es sich um ein von der Pflegekasse anerkanntes Hausnotruf-Angebot handelt.

Da eine Barrierefreiheit der Wohnung im Betreuten Wohnen nicht verpflichtend vorgeschrieben ist, kann auch ein Zuschuss zur Verbesserung des Wohnumfelds durch die Pflegekasse gewährt werden. Pflegebedürftige, die Leistungen der Pflegeversicherung erhalten, können bei ihrer Pflegekasse hierfür einen Antrag auf einen Zuschuss für eine Verbesserung des Wohnumfelds stellen, wenn die Wohnung den individuellen Bedürfnissen angepasst werden soll. Die Pflegeversicherung übernimmt bis zu 4.000,00 Euro pro Vorhaben. Umbaumaßnahmen in einer Mietwohnung müssen jedoch vorher mit dem Vermietenden abgestimmt werden. Es sollte außerdem vereinbart werden, dass bei Auszug aus der Wohnung die Umbaumaßnahme nicht rückgängig gemacht werden muss. Auch ein Umzug aus dem bisherigen Wohnbereich in eine Anlage des Betreuten Wohnens kann von der Pflegekasse als Wohnumfeld verbessernde Maßnahme bezuschusst werden. Voraussetzung ist, dass durch den Umzug eine möglichst selbstständige Lebensführung der/des Pflegebedürftigen wiederhergestellt wird, beziehungsweise die Selbstständigkeit erhalten bleibt oder die häusliche Pflege erheblich erleichtert oder überhaupt erst ermöglicht wird. Dies prüft die Pflegekasse, bevor sie den Zuschuss bewilligt.

Leistungen der Krankenversicherung

Ist beispielsweise das Wechseln eines Verbands erforderlich oder muss Insulin gespritzt werden, so handelt es sich um eine medizinische Behandlungspflege, deren Kosten die Krankenkasse übernimmt. Bedingung ist, dass dadurch ein Krankenhausaufenthalt vermieden oder zumindest verkürzt wird und dass keine im Haushalt lebende Person die Leistung erbringen kann. Hierfür muss die/der behandelnde Ärzt:in ein Rezept ausstellen und die Leistung muss von der Krankenkasse genehmigt werden. Die Patient:innen müssen eine Zuzahlung von zehn Euro je Rezept leisten und zusätzlich zehn Prozent der berechneten Kosten für die ersten 28 Tage im Kalenderjahr tragen.

Die Krankenkasse kann darüber hinaus auch notwendige Hilfsmittel wie Rollatoren oder Spezialmatratzen zur Vermeidung von Druckgeschwüren bei bettlägerigen Patienten finanzieren. Auch hier muss eine Zuzahlung von zehn Prozent der Kosten geleistet werden, mindestens jedoch fünf Euro und höchstens zehn Euro.

7. WELCHE QUALITÄTSSTANDARDS GIBT ES FÜR DAS BETREUTE WOHNEN?

Für das Betreute Wohnen gibt es keine gesetzlich festgelegten Qualitätsstandards. Es gibt auch keine spezielle Institution, die Qualitätsstandards im Betreuten Wohnen überprüft. Einrichtungen des Betreuten Wohnens unterliegen in der Regel auch keiner Beratungs- und Prüfpflicht durch das Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung Rheinland-Pfalz (LSJV) als zuständige Behörde nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG). Es finden auch keine Qualitätsprüfungen durch den Medizinischen Dienst Rheinland-Pfalz statt, wie es bei Pflegeheimen und ambulanten Pflegediensten der Fall ist.

Auch für die baulichen Voraussetzungen, für die Vertrags- und Preisgestaltungen sowie für das Angebot an Beratung und Betreuung gibt es keine verbindlichen Rechtsvorgaben.

A) QUALITÄTSANFORDERUNGEN NACH DER DIN-NORM 77800:2023-10 »QUALITÄTSANFORDERUNGEN AN ANBIETER DER WOHNFORM SERVICE WOHNEN FÜR SENIOREN«

In Deutschland ist die DIN-Norm 77800:2023-10 ein einheitliches Instrument zur freiwilligen Qualitätssicherung auf dem Markt des Betreuten Wohnens. Die Norm definiert Mindestqualitätsstandards, ihre Einhaltung ist aber rechtlich nicht verbindlich.

In der DIN-Norm sind zu folgenden Aspekten Anforderungen formuliert:

- **Transparenz des Leistungsangebots.** Demnach müssen den Interessenten beispielsweise schriftliche Informationen bereitgestellt werden zum Leistungskatalog der Einrichtung mit
 - Preislisten zu Grund- und Wahlleistungen,
 - konkreten Größen- und Ausstattungsmerkmalen der Wohnung,
 - der Hausordnung und
 - den Verträgen (Miet-/Kaufvertrag und Dienstvertrag).

- Dienstleistungen (Hausmeisterservice, Notruf)
- Wohnangebot (zum Beispiel Ausstattung der Wohnung und der Gemeinschaftseinrichtungen)
- Vertragsgestaltung
- Qualitätssichernde Maßnahmen, zum Beispiel Bewohnerbefragungen

B) BARRIEREFREIHEIT NACH DER DIN-NORM 18040 TEIL 2

Einrichtungen des Betreuten Wohnens werben oftmals damit, dass ihre Appartements barrierefrei und/ oder rollstuhlgerecht seien. Was unter diesen beiden Begriffen zu verstehen ist, regelt die DIN-Norm 18040-2: Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen. Die Norm unterscheidet grundsätzlich zwischen »barrierefreien« Wohnungen oder »barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren« Wohnungen, sogenannten R-Wohnungen. Anforderungen und Maßvorgaben sind in der Norm dementsprechend mit einem R gekennzeichnet.

Wesentliche Merkmale einer barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnung nach der DIN 18040 Teil 2 sind:

- Bei barrierefreien Wohnungen sind Bewegungsflächen von 120 mal 120 Zentimetern, bei rollstuhlgerechten Wohnungen von 150 mal 150 Zentimetern, einzuplanen. Bedienelemente wie Schalter, Steckdosen, Türdrücker und Fenstergriffe sind in R-Wohnungen auf einer Höhe von 85 cm anzubringen. Briefkästen- und Klingelanlagen sind in der Höhe entsprechend auszumitteln. Schriftliche Informationen wie zum Beispiel Hausnummern und Klingelschilder müssen gut lesbar sein.
- Der Zugang zum Haus und zur barrierefreien Wohnung ist stufen- und schwellenlos zu gestalten. Bei Stufen kann ergänzend oder anstelle der Stufen eine Rampe mit Zwischenpodesten erstellt werden. Die Steigung einer Rampe darf nicht mehr als sechs Prozent betragen. Für den Weg zum Haupteingang des Gebäudes ist es ausreichend, wenn er eine Breite von mindestens 150 Zentimetern hat. Der Eingangsbereich sollte ausreichend beleuchtet und insgesamt gut erkennbar sein.

- Bei Treppen, Rampen und deren Podesten müssen auf beiden Seiten Handläufe in Höhe von 85 bis 90 Zentimetern angebracht werden. Aufzüge müssen eine Mindestkabinengröße von 110 Zentimetern in der Breite und 140 Zentimetern in der Länge besitzen, damit auch Hilfspersonal mitfahren kann. Bei Gebäuden mit mehr als vier Geschossen sind größere Abmessungen zur Aufnahme von Krankentragen erforderlich.
- Hauseingangs-, Wohnungs- und Innentüren müssen schwellenlos und ohne hohen Kraftaufwand zu öffnen und zu schließen sein. Sie benötigen eine lichte Durchgangsbreite von 90 bzw. 80 Zentimetern sowie für die seitliche Anfahrbarkeit mit Rollstühlen einen Mindestabstand von 50 Zentimetern zu seitlichen Raumteilen und Raumecken. Türen zu Sanitärräumen müssen nach außen aufschlagen. So ist sichergestellt, dass bei einem eventuellen Sturz im Bad der Zugang für Helfende nicht versperrt ist. Wenn der Wohnung ein Freisitz (Balkon oder Terrasse) zugeordnet ist, muss dieser schwellenlos erreichbar sein und eine ausreichende Bewegungsfläche von mindestens 120 mal 120 Zentimeter, für Menschen im Rollstuhl 150 mal 150 Zentimeter, aufweisen.



- Sanitärräume gehören zu den intimsten Wohnbereichen, in denen man möglichst lange eigenständig zurechtkommen möchte. Der Duschbereich muss mindestens 120 mal 120 Zentimeter, für Menschen im Rollstuhl 150 mal 150 Zentimeter, groß sein. Ein durchgehender rutschhemmender Fliesenbelag im gesamten Bad, der zum Bodenablauf ein Gefälle von 1,5 bis 2 Zentimetern aufweist, bietet die Möglichkeit, den bodengleichen Duschbereich gefahrlos auch als Bewegungsfläche zu nutzen. Statt fest eingebauter Duschtrennungen sind flexible Duschvorhänge empfehlenswert. So kann die bodenebene Duschfläche auch als notwendige Bewegungsfläche zum Beispiel neben der Toilette genutzt werden und auch eine Hilfsperson hat bei Bedarf ausreichend Platz für eine Assistenz.

Der Waschtisch muss mit seiner Oberkante auf einer Höhe von 80 Zentimetern montiert werden. Das Becken sollte flach ausgebildet, untersitzbar und -fahrbar sein. Vor dem Waschtisch ist auf ausreichende Bewegungsflächen von 120 mal 120 Zentimetern, für Menschen im Rollstuhl 150 cm mal 150 cm, zu achten.

Die Toilette in R-Wohnungen muss auf einer Höhe von 46 bis 48 Zentimetern montiert sein und eine Tiefe von 70 Zentimetern ab Vorderkante Becken bis zur rückwärtigen Wand besitzen. Dies erleichtert das Hinsetzen, Aufstehen sowie den Wechsel vom Rollstuhl auf das Toilettenbecken. Auf der einen Längsseite der Toilette ist ein Abstand von 90 Zentimetern und auf der gegenüberliegenden Seite von mindestens 30 Zentimetern zu Sanitärobjekten oder Wänden einzuhalten. Stützklappgriffe müssen auf beiden Seiten des WC-Beckens montiert werden.

- ☰ Gute Beispiele zu diesem Thema sowohl für den Neubau als auch für bestehende Bauten können den Broschüren »Barrierefrei Bauen – Leitfaden für die Planung« und »Barrierefrei Bauen – Empfehlung für den Wohnungsbestand« der rheinland-pfälzischen Landesregierung entnommen werden. Diese Broschüren sind in Zusammenarbeit mit der Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen entstanden und online abrufbar unter www.barrierefrei-rlp.de.

In Rheinland-Pfalz ist seit Dezember 2015 die Änderung der Landesbauordnung (LBauO) in Kraft getreten. Darin wurde die DIN 18040 Teil 2 als technische Baubestimmung aufgenommen; sie gilt für Neubauten mit mindestens drei Wohnungen. Bestandsbauten und damit auch die meisten bereits bestehenden Einrichtungen des Betreuten Wohnens bleiben von der Auflage zur Barrierefreiheit unberührt – es sei denn, es sind bei einem bestehenden Gebäude wesentliche bauliche Maßnahmen im Zuge einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken geplant. Über die Abweichungen zur Barrierefreiheit bei Bestandsbauten entscheiden die Bauaufsichtsbehörden im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

i Fragen Sie bei der Besichtigung der Einrichtungen des Betreuten Wohnens konkret nach, ob hier die DIN 77800:2023-10 für Service Wohnen für Senioren und/oder die DIN 18040 Teil 2 erfüllt sind und lassen Sie sich dies im Zweifelsfall schriftlich bestätigen.



8. WAS SOLLTE VOR EINEM UMZUG IN EIN BETREUTES WOHNEN BEACHTET WERDEN?

- Betreutes Wohnen ist für die Menschen eine gute Alternative, die noch so gesund sind, dass sie weitgehend selbstständig leben können und nur geringfügige Unterstützung benötigen. Die baulichen Voraussetzungen können besser auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sein als die bisherige Wohnung. Außerdem kann im Notfall schnelle Hilfe organisiert werden, was vielen älteren Menschen Sicherheit gibt.
- Bevor man aus der eigenen Wohnung auszieht, sollte man sich gut überlegt haben, ob nicht ein Verbleib in der vertrauten Umgebung möglich ist. Hilfreich kann hier eine kostenlose Beratung durch Architekt:innen der Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen sein, um zu schauen, durch welche baulichen Maßnahmen die Wohnung an die veränderten Bedürfnisse angepasst werden kann.
- Die Beratung durch einen Pflegestützpunkt kann bei der Frage helfen, welche weiteren Unterstützungsleistungen es zu Hause geben kann. Auch zu Hause kann ein Hausnotruf installiert werden. Pflegestützpunkte beraten auch zu Angeboten für Essen auf Rädern oder zur Unterstützung durch einen Pflegedienst.
- Steht der Entschluss fest, dass ein Umzug aus der bisherigen Wohnung ansteht, sollte in Ruhe noch einmal überlegt werden, welche Wohnalternative die richtige sein könnte. Bei den meisten Wohnungen des Betreuten Wohnens bestehen lange Wartezeiten und oftmals kann viel Zeit vergehen, bis eine Wohnung angemietet werden kann. Daher sollte ein Umzug in ein Betreutes Wohnen frühzeitig geplant werden.
- Sollte man sich dafür entschieden haben, in eine Einrichtung des Betreuten Wohnens umzuziehen, ist es ratsam, sich einen Überblick über mehrere in Frage kommende Einrichtungen zu verschaffen.

- Abbildungen und Informationen zu den infrage kommenden Einrichtungen kann man sich im Internet anschauen und die eigenen Vorstellungen mit den Angaben der Einrichtungen vergleichen. Zur Orientierung hilft hier das Sozialportal Rheinland-Pfalz unter dem Stichwort Service-Wohnen weiter. Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 44.
- Fordern Sie von den Einrichtungen Informationsmaterial über die Anlage, Preise, Miet- und Serviceverträge und die Hausordnung an.
- Um einen persönlichen Eindruck von der Einrichtung zu bekommen, sollten Interessenten mit einer Vertrauensperson mehrere Domizile besichtigen. So können wichtige Eindrücke ausgetauscht werden.
- Wer selbst nicht zu einer Besichtigung in der Lage ist, sollte eine Person seines Vertrauens beauftragen, sich die Einrichtungen anhand einer persönlichen Checkliste intensiv anzuschauen.



- Einen vertiefenden Eindruck vermittelt außerdem ein Gespräch mit dem Vermietenden oder Bauträger. Lassen Sie sich in Ruhe alles zeigen. Klären Sie Fragen hinsichtlich der Wohnung (Größe, Ausstattung, Barrierefreiheit), Kosten und deren Festlegung im Miet-/Kaufvertrag. Fragen Sie auch nach konkreten Aufnahmebedingungen (Mindestalter, Wohnberechtigungsschein o. a.).
- Besprechen Sie das Betreuungs- bzw. Service-Angebot. Informieren Sie sich über Art und Umfang der Serviceleistungen. Ist die Ansprechperson in der Einrichtung qualifiziert und regelmäßig erreichbar? Ist der Hausmeisterservice regelmäßig im Haus und in dringenden Fällen zuverlässig erreichbar? Welche Aufgaben übernimmt der Hausmeisterservice? Wie ist der Hausnotruf organisiert (eigenes Personal, extern)? Werden weitere Dienstleistungen (hauswirtschaftlich, pflegerisch) vermittelt? Gibt es Möglichkeiten der Pflege bei Krankheit und bei dauernder Pflegebedürftigkeit? Welche weiteren Serviceleistungen gibt es? Welche Kosten fallen dafür an?
- Auch ein Gespräch mit der Ansprechperson vor Ort und mit anderen Mieter:innen, die dort bereits wohnen, kann sehr hilfreich sein.
- Vielleicht gibt es auch die Möglichkeit, an einer Veranstaltung teilzunehmen.
- Wichtig ist, auf die Größe und Ausstattung der Wohnung zu achten. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf das Badezimmer sowie die Küchenausstattung gelegt werden. Entspricht die Wohnung auch ansonsten den eigenen Bedürfnissen? Welche eigenen Möbel passen in die neue Wohnung und können mitgebracht werden?
- Ist die Anlage eher zentral oder abseits gelegen? Sind Geschäfte, Ärzt:innen, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel, Grünanlagen, kulturelle Angebote u. a. gut erreichbar? Wie sind Zugang, Hauseingang, Flure, Treppen und Aufzüge gestaltet? Welche Gemeinschaftsräume gibt es und sind diese ansprechend gestaltet und gut erreichbar? Gibt es gut zugängliche Außenflächen oder einen Garten?



All diese Aspekte sind gut zusammengefasst in der Checkliste der Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen. Sie kann kostenlos heruntergeladen werden unter https://www.bagso.de/fileadmin/user_upload/bagso/o6_Veroeffentlichungen/2021/BAGSO_Checkliste_Betreutes_Wohnen.pdf

Die nachfolgenden Seiten können Sie nutzen, um sich bei einer Besichtigung wichtige Informationen zu notieren und verschiedene Einrichtungen zu vergleichen.

MEINE NOTIZEN BEI DER BESICHTIGUNG – HAUS 1:

Name der Einrichtung, Ort

1. Umfeld und Lage des Hauses (im Zentrum oder am Ortsrand, Anbindung an öffentlichen Nahverkehr, Grünanlage; Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheke; eventuell in der Nähe eines Pflegeheimes?)

.....
.....
.....

2. Ausstattung des Hauses (Zustand des Hauses, Atmosphäre, barrierefreier Zugang, Gemeinschaftsräume)

.....
.....
.....

3. Angaben zur Wohnung (Größe, Anzahl der Zimmer, Barrierefreiheit, Balkon, Ausstattung der Küche)

.....
.....
.....

4. Grundservice (Hausmeisterservice? Hausnotruf? Wie ist die Ansprechperson erreichbar?)

.....
.....
.....

5. Wahlleistungen (Welche Wahlleistungen gibt es? Einkaufsdienst, Reinigung der Wohnung, Essensangebot, Reparaturleistungen? Liegt eine Preisliste vor?)

.....
.....
.....

6. Kosten Miete (Quadratmeterpreis, Gesamtmiete, Nebenkosten, was ist in den Nebenkosten enthalten?)

.....
.....
.....

7. Kosten Grundservice

.....

8. Verträge (Dienstvertrag: Genaue Auflistung der Leistungen und Kosten, Mietvertrag: Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen?)

.....
.....
.....

MEINE NOTIZEN BEI DER BESICHTIGUNG – HAUS 2:

Name der Einrichtung, Ort

1. Umfeld und Lage des Hauses (im Zentrum oder am Ortsrand, Anbindung an öffentlichen Nahverkehr, Grünanlage; Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheke; eventuell in der Nähe eines Pflegeheimes?)

2. Ausstattung des Hauses (Zustand des Hauses, Atmosphäre, barrierefreier Zugang, Gemeinschaftsräume)

3. Angaben zur Wohnung (Größe, Anzahl der Zimmer, Barrierefreiheit, Balkon, Ausstattung der Küche)

4. Grundservice (Hausmeisterservice? Hausnotruf? Wie ist die Ansprechperson erreichbar?)

5. Wahlleistungen (Welche Wahlleistungen gibt es? Einkaufsdienst, Reinigung der Wohnung, Essensangebot, Reparaturleistungen? Liegt eine Preisliste vor?)

6. Kosten Miete (Quadratmeterpreis, Gesamtmiete, Nebenkosten, was ist in den Nebenkosten enthalten?)

7. Kosten Grundservice

8. Verträge (Dienstvertrag: Genaue Auflistung der Leistungen und Kosten, Mietvertrag: Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen?)

MEINE NOTIZEN BEI DER BESICHTIGUNG – HAUS 3:

Name der Einrichtung, Ort

1. Umfeld und Lage des Hauses (im Zentrum oder am Ortsrand, Anbindung an öffentlichen Nahverkehr, Grünanlage; Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheke; eventuell in der Nähe eines Pflegeheimes?)

2. Ausstattung des Hauses (Zustand des Hauses, Atmosphäre, barrierefreier Zugang, Gemeinschaftsräume)

3. Angaben zur Wohnung (Größe, Anzahl der Zimmer, Barrierefreiheit, Balkon, Ausstattung der Küche)

4. Grundservice (Hausmeisterservice? Hausnotruf? Wie ist die Ansprechperson erreichbar?)

5. Wahlleistungen (Welche Wahlleistungen gibt es? Einkaufsdienst, Reinigung der Wohnung, Essensangebot, Reparaturleistungen? Liegt eine Preisliste vor?)

6. Kosten Miete (Quadratmeterpreis, Gesamtmiete, Nebenkosten, was ist in den Nebenkosten enthalten?)

7. Kosten Grundservice

8. Verträge (Dienstvertrag: Genaue Auflistung der Leistungen und Kosten, Mietvertrag: Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen?)

9. INFORMATIONEN UND KONTAKTADRESSEN

 Im Sozialportal Rheinland-Pfalz <https://www.sozialportal.rlp.de> finden Sie unter der Rubrik »Ältere Menschen – Wohn- und Pflegeangebote« eine Datenbank zum Service-Wohnen in Rheinland-Pfalz. Diese Datenbank umfasst ausschließlich Angebote, die von den Trägern freiwillig gemeldet wurden. Es kann also vor Ort weitere Angebote geben. Für die Richtigkeit des Eintrags sind die Anbietenden verantwortlich.

Das Sozialportal Rheinland-Pfalz enthält auch eine Übersicht über alle 135 Pflegestützpunkte im Bundesland unter www.pflegestuuetzpunkte.rlp.de.

Pflegestützpunkte sind wohnortnahe Anlaufstellen, die pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen beraten, unterstützen und bei der Organisation der Pflege behilflich sind (zum Beispiel Vermittlung von Pflegediensten, Haushaltshilfen und Einkaufsservice). Die Fachkräfte der Pflegestützpunkte machen sich ein Bild über den Hilfe- und Pflegebedarf sowie über die Wohnsituation der betroffenen Person. Gemeinsam mit dem hilfebedürftigen Menschen und dessen Angehörigen erarbeiten sie einen individuellen Hilfeplan.

 Die Rechts-Beratung Pflege und Wohnen im Alter ist eine Anlaufstelle für rechtliche Fragen rund um das Thema Pflege und Wohnen im Alter. Es befindet sich in Trägerschaft der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V. Die Beratung ist kostenlos und erfolgt vertraulich und anbieterunabhängig.

Seppel-Glückert-Passage 10, 55116 Mainz
 Telefon: (06131) 28 48 810
 (montags bis freitags von 10 bis 13 Uhr
 sowie donnerstags zusätzlich von 14 bis 17 Uhr)
 Telefax: (06131) 28 48 - 685
 E-Mail: pflege@vz-rlp.de
www.verbraucherzentrale-rlp.de

 Die Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V. berät kostenlos und anbieterunabhängig zu allen Fragen rund um den barrierefreien Neu- oder Umbau.

Seppel-Glückert-Passage 10, 55116 Mainz
 Telefon (06131) 28 48 71
 (Mo, Mi, Do 10 bis 13 Uhr)
 Telefax (06131) 28 48 74
 E-Mail: barrierefrei-wohnen@vz-rlp.de
www.barrierefrei-rlp.de

 Das Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung Rheinland-Pfalz, Referat 71 / Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz berät zu allen Fragen zeitgemäßer Wohnkonzepte – für alle Generationen, in der Stadt und im ländlichen Raum.

Rheinallee 97-101, 55118 Mainz
 Telefon (06131) 967 - 701
neueswohnen@lsjv.rlp.de
www.neueswohnen.rlp.de

 Umfassende Informationen zum Wohnen im Alter und zu gemeinschaftlichen Wohnformen, gute Beispiele aus Rheinland-Pfalz sowie Beratungs- und Förderangebote finden Sie auch auf www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de – ein Angebot des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Arbeit, Soziales, Transformation und Digitalisierung.

 Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen e.V. (BAGSO) hat eine Checkliste zum Betreuten Wohnen veröffentlicht. Diese kann im Internet abgerufen werden unter https://www.bagso.de/fileadmin/user_upload/bagso/o6_Veroeffentlichungen/2021/BAGSO_Checkliste_Betreutes_Wohnen.pdf



Das Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung Rheinland-Pfalz (LSJV) entscheidet als zuständige Behörde nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) unter anderem, ob ein Wohnangebot unter das LWTG fällt.

Sie erreichen das LSJV

- per Post an die zentrale Postanschrift: 56065 Koblenz
- per E-Mail an poststelle-mz@lsjv.rlp.de

Die Zuständigkeiten für die einzelnen Einrichtungen nach dem LWTG in Rheinland-Pfalz sind nach Region auf die Standorte des Landesamtes für Soziales, Jugend und Versorgung aufgeteilt:

- **Dienstort Koblenz**

Baedekerstraße 2-20
56073 Koblenz
Telefon 0261 4041-1
Telefax 0261 4041-407

- **Dienstort Mainz**

Rheinallee 97-101
55118 Mainz
Telefon 06131 967-0
Telefax 06131 967-510

- **Dienstort Landau**

Reiterstraße 16
76829 Landau
Telefon 06341 26-1
Telefax 06341 26-287

- **Dienstort Trier**

In der Reichsabtei 6
54292 Trier
Telefon 0651 1447-0
Telefax 0651 1447-253

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage des Landesamtes unter www.lsjv.rlp.de/themen/pflege/menschen-mit-pflegebedarf/wohnen-und-teilhabe



2. Auflage, Stand September 2024

© Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die Broschüre darf ohne Genehmigung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz auch nicht mit (Werbe-)Aufklebern o. Ä. versehen werden. Die Verwendung der Broschüre durch Dritte darf nicht zu absatzfördernden Zwecken geschehen oder den Eindruck einer Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz erwecken.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.
Seppel-Glückert-Passage 10, 55116 Mainz
Telefon (06131) 28 48 0 | Telefax (06131) 28 48 683
E-Mail: info@vz-rlp.de | www.verbraucherzentrale-rlp.de

Für den Inhalt verantwortlich: Heike Troue, Vorstandin
der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Titelfoto: © LightFieldStudios/iStock

Fotos: Seite 3: MASTD | Seite 5: Robert Kneschke/Adobestock
Seite 10: Maksym Belchenko/iStock | Seite 13: beermedia/AdobeStock
Seite 20: Africa Studio/AdobeStock | Seite 24: fizkes/iStock
Seite 31: RioPatuca Images/AdobeStock | Seite 33: rilueda/iStock
Seite 35: patrickheagney/iStock

Gestaltung: Wolfgang Scheffler, Mainz

Druck: myflyer Coburg

© Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Mit finanzieller Unterstützung des Ministeriums für
Arbeit, Soziales, Transformation und Digitalisierung

verbraucherzentrale
Rheinland-Pfalz

Gefördert durch:



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR ARBEIT,
SOZIALES, TRANSFORMATION
UND DIGITALISIERUNG