Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis XI
Abkürzungsverzeichnis XXXI
Literatur- und Quellenverzeichnis XXXV

Kapitel 1 Wohnen für Senioren: Einordnung und Rahmenbedingungen 1
Kapitel 2 Konzeption und Leistungsbild 21
Kapitel 3 Rechtskonzept und Vertragsgestaltung 84
Kapitel 4 Investition, Finanzierung, Steuern, Realisierung und Vermarktung 229
Kapitel 5 Betreiber und Betrieb 333
Kapitel 6 Betreutes Wohnen in Europa 427
Kapitel 7 Praxismodelle 462

Sachverzeichnis 499

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1012960781

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis XXXI
Literatur- und Quellenverzeichnis XXXV

Kapitel 1 Wohnen für Senioren: Einordnung und Rahmenbedingungen

A. Einordnung: Wohn- und Dienstleistungs-Konzepte für Senioren 1

I. Begriff 1
1. Gerontologische und „seniorenwirtschaftliche" Ansätze zur Begriffsklärung 1
2. Betreutes Wohnen als Rechtsbegriff 1
3. Betreutes Wohnen: Definitorische Ansätze in Normierung und Standardisierung 2
a) Baden-Württemberg 2
b) Nordrhein-Westfalen 2
c) DIN 77800 – Betreutes Wohnen 2
4. Resümee: Eigene Begrifflichkeit 2
II. Abgrenzung zu weiteren Wohnformen für Senioren 3
1. Betreuungs- und Pflegeangebote ohne Wohnkomponente 3
2. Stationäre Betreuungs- und Pflegeangebote 3
3. Ambulant betreutes Wohnen/Betreutes Wohnen für Behinderte und bei besonderer Hilfebedürftigkeit 4
4. Ambulant betreute Wohngemeinschaften/Demenz-Wohngemeinschaften .. 4
5. Gemeinschaftliches Wohnen 5
6. Mehrgenerationen-Wohnen 5
7. Betreutes Wohnen zu Hause 5
8. Wohnungswirtschaftliche Servicekonzepte für Senioren 5
III. Resümee: Betreutes Wohnen als Verbundleistung für Leben und Wohnen im Alter 6

B. Markt – Status quo und Trends 6

I. Vorbemerkungen 6
II. Bestandsaufnahme: Betreutes Wohnen als eingeführte Wohn- und Lebensform 7
III. Trends im Markt Seniorenwohnen 10
1. Bedarf und Potenzial 10
2. Die Zukunft ist barrierefrei und serviceorientiert 11
3. Neue bauliche Konzeptionen für neue Kunden 12

C. Rahmenbedingungen 13

I. Demografie, Mentalitäten und Milieus als Treiber für zukünftige Entwicklungen 13
II. Betreutes Wohnen im Spannungsfeld der Wohnkonzepte und Wohnformen ... 15
III. Versorgungskonzepte der Zukunft 15
IV. Leistungsrechtliche und versicherungsrechtliche Einordnung der Leistungsformen 17
V. Öffentlich-rechtliche Rahmensetzungen für die Produktgestaltung 17
VI. Finanz- und betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen für Investoren sowie Dienstleister 18
VII. Resümee 19

D. Zusammenfassung 19

Kapitel 2 Konzeption und Leistungsbild

A. „Alles aus einer Hand"-Konzepte 21

I. Einleitung und Übersicht 21
II. Konstellation „Immobilie im Fremdeigentum" 22
1. Funktionale Struktur 22
2. Exkurs: Relevante Punkte bei Generalmietverträgen 23
3. Stärken-Schwächen-Profil bei Fremdinvestition 24
III. Konstellation „Immobilie in Eigennutzung" 25
1. Funktionale Struktur 25
2. Exkurs: Relevante Punkte bei selbstgenutzten Immobilien 25
3. Stärken-Schwächen-Profil bei selbstgenutzten Immobilien 27
IV. Leistungsangebote und Konzeptformen der „Alles aus einer Hand"-Konzepte 27
V. Zusammenfassung 29

B. Investoren-Dienstleister-Modell 30

I. Vorbemerkungen, Begriffsbestimmung 30
II. Hintergründe 30
1. Entwicklungsphasen 30
2. Wesentliche Merkmale des Investoren-Dienstleister-Modells 31
a) Bauträgermodelle/Wohnungseigentümergemeinschaften 32
b) Wohnanlage eines privaten oder gewerblichen Vermieters 32
c) Kommunale oder private Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsgenossenschaften 32
III. Konzept des Investoren-Dienstleister-Modells 32
1. Zeitverlauf des Projekts aus Sicht des Investors 33
2. Zeitverlauf des Projekts aus Sicht des Dienstleisters 33
3. Bewertung des Modells 33
IV. Zusammenfassung 35
1. Bullet Points im Abstimmungsprozess 35
2. Bullet Points zu den vertraglichen Regelungen 36
3. Stärken-Schwächen-Profil 37

C. Betreutes Wohnen als wohnungswirtschaftliches Angebot 37

I. Ausgangslage 37
II. Derzeitige Marktsituation 38
1. Das Angebot an altersgerechten Wohnformen in Deutschland 38
2. Marktanteile von Wohnungs- und Pflegewirtschaft 39
III. Zentrale gesellschaftliche Rahmenbedingungen 40
1. Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung 40
2. Förderpolitische Instrumente 41
3. Entwicklung der Pflegebedürftigkeit 42
IV. Sozioökonomische Daten 42
1. Altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands 42
2. Einkommenssituation älterer Menschen 43
V. Fazit 44

D. Qualität durch Normung und Zertifizierung 45

I. Normen und Zertifikate/Normung und Zertifizierung 45
1. Normen und Normung 45
2. DIN-Normung 46
a) Das Deutsche Institut für Normung 46

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

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

E. Zusammenfassung 82

Kapitel 3 Rechtskonzept und Vertragsgestaltung

A. Gesetzlicher Rahmen beim Betreuten Wohnen 84

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

q) Thüringen ... 127
IV. Zusammenfassung ... 127

B. Vertragskonzept und Gestaltungsmodelle ... 128

I. Vertragskonzept ... 128
II. Verhältnis der Vertragsbestandteile „Wohnen" und „Betreuungsleistungen" ... 129
III. Gestaltungsmodelle ... 130
1. Einheitlicher Vertrag ... 130
a) „Alles aus einer Hand"-Konzepte ... 130
b) Grundleistungen in geringem Umfang ... 130
2. Getrennte Verträge ... 130
a) Einzelverträge ... 130
b) Globalbetreuungsvertrag ... 130
c) Vorteile getrennter Verträge ... 130
aa) Keine Leistungspflicht und Haftung des Vermieters ... 130
bb) Flexibilität des Anbieters/Kündigung ... 131

C. Leistungsmodul Wohnen – Regelungen im Mietvertrag ... 131

I. Überblick ... 131
II. Mietvertrag ... 131
1. Allgemeine Anforderungen an den Vertragsschluss ... 131
2. Besondere Anforderungen an die Vertragsgestaltung nach DIN 77800 – Betreutes Wohnen ... 131
3. Anforderungen des Verbraucherschutzes (Allgemeine Geschäftsbedingungen) ... 132
4. Einzelne Vertragsbestimmungen und Einzelfragen zur Vertragsdurchführung 132
a) Vertragsgegenstand ... 132
b) Mietbestandteile ... 133
aa) Betreuungskonzepte ... 133
(1) Investoren-Dienstleister-Modell ... 133
(2) „Alles aus einer Hand"-Konzepte ... 133
bb) Preisfreier Wohnraum ... 133
(1) Einbeziehung in die Grundmiete ... 133
(a) Keine separaten Kostenänderungen ... 133
(b) Keine Transparenz ... 134
(2) Vereinbarung als Bestandteil der Betriebskosten ... 134
(3) Vereinbarung als besonderer Mietbestandteil ... 134
cc) Preisgebundener Wohnraum ... 134
c) Miethöhe/Mietobergrenzen ... 135
aa) Preisfreier Wohnraum ... 135
bb) Preisgebundener Wohnraum ... 136
d) Mieterhöhung ... 136
aa) Preisfreier Wohnraum ... 136
bb) Preisgebundener Wohnraum ... 136
e) Vertragslaufzeit ... 136
f) Kündigung/Koppelung an den Betreuungsvertrag ... 136
aa) Kündigung durch den Vermieter ... 136
(1) Ordentliche Kündigung ... 136
(2) Außerordentliche Kündigung ... 137
bb) Kündigung durch den Mieter ... 137
(1) Ordentliche Kündigung ... 137
(2) Außerordentliche Kündigung ... 138

cc) Koppelung an den Betreuungsvertrag ... 138
g) Tod des Mieters ... 138
h) Besonderheiten bei der Vermietung von Genossenschaftswohnungen ... 139
aa) Mitgliedschaft in der Genossenschaft ... 139
bb) Genossenschaftliches Nutzungsverhältnis ... 139
III. Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis ... 139
1. Überblick ... 139
2. Leistungsstörungen durch den Vermieter ... 140
a) Mängel ... 140
aa) Definition des Mangels ... 140
bb) Mängelbeseitigung ... 140
cc) Mietminderung ... 140
dd) Schadensersatz ... 140
ee) Aufwendungsersatz ... 141
ff) Zurückbehaltungsrecht ... 141
gg) Fristlose Kündigung ... 141
hh) Weitere Vorschriften im BGB ... 141
b) Sonstige Leistungsstörungen ... 141
aa) Nichtleistung und Schlechtleistung ... 141
bb) Verzug ... 141
3. Leistungsstörungen durch den Mieter ... 142
a) Zahlungsverzug ... 142
b) Störung des Hausfriedens ... 142
c) Vertragswidriger Gebrauch ... 142

D. Leistungsmodul Dienstleistungen – Regelungen im Betreuungsvertrag und in „sonstigen Verträgen“ ... 142

I. Überblick ... 142
II. Betreuungsvertrag ... 142
1. Vertragsarten ... 142
2. Gestaltungsalternativen ... 143
a) „Alles aus einer Hand“-Konzepte ... 143
aa) Betreuungsleistungen als Bestandteil des Mietvertrages ... 143
bb) Eigenständiger Betreuungsvertrag ... 143
b) Investoren-Dienstleister-Modell ... 143
aa) Verpflichtung des Mieters zum Abschluss eines Betreuungsvertrages 143
bb) Verweis auf einen bestehenden (Global-)Betreuungsvertrag ... 143
3. Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen ... 144
4. Einzelne Vertragsbestimmungen ... 144
a) Grundleistungen ... 144
aa) Vertragsgegenstand ... 144
bb) Entgelt ... 144
(1) Preisfreier Wohnraum ... 144
(2) Preisgebundener Wohnraum ... 145
cc) Entgelterhöhungen ... 145
(1) Preisfreier Wohnraum ... 145
(2) Preisgebundener Wohnraum ... 146
dd) Vertragslaufzeit/Kündigung/Koppelung an den Betreuungsvertrag . 146
(1) Ordentliche Kündigung/Koppelung an den Betreuungsvertrag . 146
(a) LG Lüneburg ... 147
(b) LG Kiel ... 147
(c) LG Freiburg ... 147
(d) BGH ... 147

(2) Außerordentliche Kündigung ... 148
b) Wahlleistungen ... 148
aa) Leistungskatalog ... 148
bb) Vertragsabschluss im Einzelfall ... 149
III. Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis ... 149
1. Überblick ... 149
2. Leistungsstörungen durch den Betreuungsträger ... 149
a) Unmöglichkeit, Nichtleistung und Schlechtleistung ... 149
b) Nebenpflichtverletzungen ... 149
c) Verzug ... 149
3. Leistungsstörungen durch den Bewohner ... 150
a) Nichtleistung und Verzug ... 150
b) Sonstige Pflichtverletzungen ... 150

E. Betreutes Wohnen im Wohnungseigentum ... 150

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

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

5. Abnahme und Mängelrechte beim Gemeinschaftseigentum 195
a) Ausübungsbefugnisse der Eigentümergemeinschaft (§ 10 Abs. 4 S. 3 WEG) 195
b) Abnahme des Gemeinschaftseigentums 195
c) Mängelrechte beim Gemeinschaftseigentum 196
6. Veräußerung der Serviceeinheit 196
V. Kaufverträge 197
VI. Mietverträge 197
VII. Musterformulierungen 199

F. Verklammerung der Leistungsmodule Wohnen und Dienstleistung 201

I. Problemstellung 201
II. Gestaltungen und Rechtsregime 202
1. Gestaltungsmodelle – Überblick 202
a) Erfüllungsgehilfen-Modell 202
b) Kooperations-Modell 203
c) Generalmiet-Modell 203
d) Globalbetreuungsvertrags-Modell 203
e) Sonderkonstellationen 203
2. Frage der Rechtsregimes: Dienstvertrag, Werkvertrag, Geschäftsbesorgungsvertrag oder sonstiger typengemischter Vertrag sui generis? 204
III. Darstellung der Gestaltungsmodelle im Einzelnen 205
1. Erfüllungsgehilfen-Modell 205
a) Vertragsinhalte und -regelungen 205
aa) Leistungsinhalt 206
(1) Hauptpflichten 206
(2) Nebenpflichten 206
bb) Vertragsbeginn, Vertragslaufzeit, Kündigungsrechte, Vertragsbeendigung und -abwicklung 206
cc) Vergütung 208
dd) Gewährleistung, Haftung und Versicherung 208
ee) Sonstige Regelungen 209
b) Exkurs: Der Leistungserbringer Betreuung bedient sich des Leistungserbringers Wohnen als Erfüllungsgehilfe 209
c) Resümee: Erfüllungsgehilfen-Modell – Stärken und Schwächen, Praxistipps 211
2. Kooperations-Modell 211
a) Ausgangspunkte und Rechtsregime 211
b) Regelungsinhalte des Kooperationsvertrages 212
aa) Vertragsgegenstand und Vertragsziel 212
bb) Leistungen des Leistungserbringers Betreuung 212
(1) Hauptpflichten 212
(2) Nebenpflichten 213
cc) Leistungen des Leistungserbringers Wohnen 213
(1) Hauptpflichten 213
(2) Nebenpflichten 213
dd) Allgemeine Vertragsbestimmungen 213
(1) Vertragsbeginn, Vertragslaufzeit, Vertragsbeendigung und -abwicklung 213
(2) Gewährleistung, Haftung und Versicherung 214
(3) Vergütungen 214
(4) Sonstige Regelungen 214
c) Resümee: Kooperations-Modell – Stärken und Schwächen, Praxistipps . 214

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

G. Zusammenfassung ... 225

Kapitel 4 Investition, Finanzierung, Steuern, Realisierung und Vermarktung

A. Investition ... 229

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

2. Immobilienstrategien und deren Umsetzung 234
3. Management- und Strategiefragen als Bestandteil einer Investitionsentscheidung 236
IV. Investitionsmodelle und deren Differenzierung 238
1. Die Investition in Immobilien als Teil der unternehmerischen Wertschöpfung 238
2. Konstellationen bei Investitionsmodellen 239
3. Investitionsplanung 240
4. Phasen und Verläufe 240
V. Ganzheitliche Risikobetrachtung im Betreuten Wohnen 242
1. Steuerung von Risiken 242
2. Wechselwirkungen – Risikomaß 243
3. Controlling bei Investitionsentscheidungen 245
VI. Investment-Guideline Betreutes Wohnen 246
1. Phasen der Investition sowie zusätzliche anwenderorientierte Schwerpunkte 247
2. Immobilienlebenszyklus – die Phasen im Zeitverlauf 247
3. Zuordnung zu Kostengruppen 248
a) Baukosten 249
b) Nutzungskosten 249
4. Tools und Werkzeuge 249
a) Einordnung von Begrifflichkeiten – Übertragung auf die Modelle des Betreuten Wohnens 249
b) Einflussfaktoren auf die Gesamtwirtschaftlichkeit 249
5. Rendite- und Risiko-Abbildung im Betreuten Wohnen 251
a) Allgemeines 251
b) Verfahren 252
aa) Frontdoor-Verfahren 252
bb) Backdoor-Verfahren 253
VII. Zusammenfassung 253

B. Bewertung 254

I. Einführung in den Bereich der Bewertung 254
II. Ermittlung der bewertungsrelevanten Basiswerte 256
1. Die sachwertrelevanten Kenngrößen Grundstückspreise und Baupreise 256
2. Die ertragswertrelevanten Kenngrößen Mieten und Verkaufspreise 257
III. Erfolgsrechnung 258
1. Frontdoor-Approach zur Ermittlung tragfähiger Mieten und Preise 258
2. Backdoor-Approach zur Ermittlung tragfähiger Grundstückspreise 259
3. Rendite und Trading Profit 259
IV. Bewertungsverfahren mit Beispielsrechnung 259
1. Ertragswertermittlung für Markt- und Beleihungswerte 259
a) Ertragswertverfahren 259
b) DCF-Verfahren 261
2. Vergleichswertermittlung für Markt- und Beleihungswerte 261
3. Sachwertermittlung für Beleihungswerte 261
4. Gegenüberstellung von Marktwert und Beleihungswert sowie deren Verfahren 263
5. Beispielsrechnung 264
6. Bewertung bei Erbbaurechten 270
7. Besonderheiten bei Bewertungen von Immobilien im Ausland 271
8. Unterlagen für eine Bewertung, Aufbau des Gutachtens 271
V. Abgrenzung zur Unternehmensbewertung 271

C. Finanzierung ... 272

I. Finanzierungsformen ... 272
1. Innenfinanzierung ... 272
2. Außenfinanzierung ... 273
II. Kreditfinanzierungen und Kreditarten ... 273
1. Kontokorrentkredit ... 273
2. Investitionskredit ... 275
a) Bauzwischenfinanzierung ... 275
b) Immobiliendarlehen ... 276
aa) Darlehenszinsen ... 276
bb) Darlehensnebenkosten ... 279
cc) Darlehenslaufzeit ... 279
dd) Tilgungsarten ... 280
ee) Sicherheiten ... 281
c) Öffentliche Sonderkreditprogramme ... 281
III. Alternative und ergänzende Finanzierungsinstrumente ... 285
1. Investor-Betreiber-Modell ... 285
2. Mezzanine Kapital ... 285
IV. Generelle Anforderungen von Banken an Kreditnehmer ... 286
1. Kreditfähigkeit ... 287
2. Kreditwürdigkeit und Rating ... 287
V. Anforderungen von Banken an zu finanzierende Projekte ... 288
1. Baukostenkalkulation ... 289
2. Finanzierungsplan ... 289
3. Objekt- und Projektunterlagen ... 289
a) Baucontrolling (Qualität und Kosten) ... 291
b) Standort- und Wettbewerbsanalyse ... 291
c) Wirtschaftlichkeitsberechnung ... 292
VI. Vorbereitung auf die Kreditverhandlung ... 294

D. Steuerliche Aspekte ... 295

I. Einleitung ... 295
II. Steuerliche Aspekte aus Sicht des Wohnungsunternehmens/Vermieters ... 295
1. Ertragsteuern ... 295
2. Umsatzsteuer ... 296
III. Steuerliche Aspekte aus Sicht des Betreuten/Nutzers ... 298
1. Betreuungskosten als außergewöhnliche Belastung nach § 33 Abs. 1 EStG ... 298
2. Steuerermäßigung nach § 35a EStG für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen ... 298
IV. Steuerliche Aspekte aus Sicht des Betreuungsunternehmens ... 298

E. Realisierung – Die baulichen Standards des Betreuten Wohnens ... 299

I. Vorbemerkung ... 299
II. Standort des Betreuten Wohnens ... 300
III. Konzepte des Betreuten Wohnens ... 300
1. Solitäres Betreutes Wohnen ... 301
2. Integriertes Betreutes Wohnen ... 301
3. Heimverbundenes Betreutes Wohnen ... 301
IV. Raumstrukturen ... 301
1. Wohnung ... 301
2. Verkehrsflächen/Kennzahlen ... 303
3. Gemeinschaftsbereiche innen/außen ... 303

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

b) Wohnung 319
aa) Flure innerhalb der Wohnung 319
bb) Sanitärraum 319
cc) Freisitz 319
dd) Türen 319
VII. Resümee und Ausblick 319

F. Marketing und Vermarktung von Betreutem Wohnen 320

I. Vermarktung vs. Marketing – Vorbemerkungen Betreutes Wohnen und Markt . 320
II. Methodik zur Entwicklung einer Marketingstrategie 323
III. Ansätze im Unternehmen 326
IV. Strukturierung des Marketingkonzeptes 327
V. Exkurs: Quantifizierung der Marketingstrategie 329
VI. Zusammenfassung 330
1. Marketing vs. Vermarktung 330
2. Checkliste 330

G. Zusammenfassung 331

Kapitel 5 Betreiber und Betrieb

A. Voraussetzungen für Bewohnerzufriedenheit schaffen 333

I. Erwartungshaltung der Interessenten 333
1. Wohnungsstandard 333
2. Betreuungsumfang 333
3. Sicherheitsbedürfnis vs. Preisakzeptanz 334
4. Beweggründe für den Einzug 334
II. Einflussfaktoren auf die Bewohnerzufriedenheit 335
1. Die Bewohnerstruktur als solche 335
2. Zusammenspiel zwischen Vermieter und Betreiber bei der (Neu-)Vermietung 335
3. Beratung vor Vertragsabschluss 336
4. Kommunikationsqualität bei der vorvertraglichen Kundenberatung 337

B. Eckdaten zu Bewohnern im Betreuten Wohnen 339

I. Alter der Bewohner 339
1. Einzugsalter 339
2. Durchschnittsalter der Bewohner 341
A Aktuelle Erfahrungswerte 341
b) Veränderungen im Zeitverlauf 349
II. Fluktuation: Häufigkeit und Anlass 350
1. Neueinzüge 350
2. Wohndauer 353
III. Hilfebedarf der Bewohner 354
1. Pflegestufen der Bewohner 354
2. Statistik Notrufnutzung 354

C. Umgang mit gesundheitlichen Veränderungen der Bewohner 357

I. Bewohner mit kognitiven Beeinträchtigungen 357
II. Grenzen des Verbleibs im Betreuten Wohnen 358
1. Planbarkeit von Dienstleistungen 358
2. Reaktion des Umfelds 358
3. Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit personaler Präsenz 359
4. Die technologische Komponente 360

D. Die Dienstleistung 361

I. Grundleistungen 361
1. Der Notruf 361
a) Unterweisung in die Bedienung 361
b) Fehlrufe 361
c) Wohlaufmeldung 362
d) Serviceruf 362
e) Selbstauslösender Ruf 362
f) Organisationspflichten 362
2. Grundleistungen als Aufgabenspektrum des Koordinators 363
a) Allgemeines 363
b) Selbsthilfepotenziale 363
c) Begegnungsmöglichkeiten stimulieren und organisieren 365
d) „Pförtner" im Sinne des Informationsgebers und Dienstevermittlers 366
II. Der Koordinator 368
1. Qualifikation des Koordinators 368
2. Stellenumfang der Koordinatorenfunktion 369
III. Nutzung von Wahlleistungen 371
IV. Beispiel eines Regionalmarktes 374
1. Der Regionalmarkt Stuttgart 374
2. Daten zu Wohnanlagen eines in mehreren Regionalmärkten agierenden Trägers 376
3. Fixkosten aus Bewohnersicht 376

E. Aspekte der Qualitätssicherung 378

I. Differenzierung nach Wohndauer 378
1. Neueinzügler 378
2. Langjährige Bewohner 379
II. Differenzierung nach dem Grund der Unzufriedenheit 379
1. Personbedingte Situationen 379
2. Dienstleistungsmangel 380
III. Beschwerdestrategien und Erfolgserwartung 380
1. Bewohner-Erfahrungen mit Beschwerdebearbeitung 381
2. Weitere Beschwerde-Adressaten 381
IV. Beschwerdemanagement 381
V. Erhebung der Kundenzufriedenheit 384
1. Die kontinuierliche Erhebung 384
2. Schriftliche Bewohnerbefragungen 384

F. Organisationsmodelle 386

I. Betriebliche Herausforderungen 386
II. Horizontale Kooperationsmodelle 386
III. Unternehmensinterner Verbund 388
IV. Entscheidungsparameter bezüglich Kooperation 388
1. Marketingparameter 388
2. Unternehmenspolitik und -strategie 388
3. Bewertung der Wirtschaftlichkeit 388
4. Personelle Stärken und Schwächen 389

G. Finanzierungsfragen aus Bewohnersicht 390

I. Leistungsanspruch auf Finanzierung von Behandlungspflege 390
II. Leistungsanspruch bei Sozialhilfebezug 390

III. Grenzen des Leistungsanspruchs bei Sozialhilfebezug 392
IV. Leistungsdimensionen der Pflegeversicherung 393
1. Pflegegeld 395
2. Pflegesachleistungen 395
a) Inanspruchnahme eines ambulanten Pflegedienstes 395
b) Besuch einer Tagespflege für Senioren 395
c) Aufenthalt in einer Kurzzeitpflegeeinrichtung 395
3. Kombileistung 396
4. Zusätzliche Betreuungsleistungen nach § 45b SGB XI 396
5. Maßnahmen im Wohnumfeld 396

H. Historischer Exkurs: Der Zusammenhang zwischen Konzeption und Preissystem – eine Erklärung der Ursprünge des Betreuten Wohnens 397

I. Ursprünge des Betreuten Wohnens in den 80er Jahren 397
II. Einführung der Pflegeversicherung 399

I. Betreutes Wohnen im Gesamtzusammenhang neuer Wohnformen 400

I. Determinanten der Nachfrage 400
1. Subjektive Determinanten 400
a) Prädiktoren der Umzugswahrscheinlichkeit 401
b) Einflüsse des Lebensstils? 403
2. Objektive Determinanten 404
a) Wohnungsmarkt und Strukturqualität des Wohnraums 404
b) Substitutionsgüter 404
II. Betreutes Wohnen in Abgrenzung zu anderen neuen Wohnformen 406
1. Der Begriff „Neue Wohnformen" 406
a) Definition „Neue Wohnformen" I 407
b) Definition „Neue Wohnformen" II 407
2. Wohnung beibehalten 407
a) Abgrenzung zu Betreutem Wohnen zu Hause 407
b) Abgrenzung zu Betreutem Wohnen im Quartier 409
c) Von der Wohnungswirtschaft initiierte Serviceangebote 410
3. Umzug als vorausschauend geplantes Ereignis 412
a) Betreutes Wohnen in Abgrenzung zu Mehrgenerationenhäusern? 412
b) Abgrenzung von Betreutem Wohnen zu gemeinschaftlichem Wohnen als bürgerschaftlicher Impuls? 413
aa) Definition 413
bb) Unterschiede zum Betreuten Wohnen 414
c) Wohnstifte 415
aa) Standard der Grundleistungen 415
bb) Wechselwirkung von Leistungsbreite und Preisniveau 416
cc) Innerbetriebliche Organisationsstrukturen 416
dd) Heimvertraglicher Status 416
4. Wohnsituation verändern, weil es nicht mehr anders geht 417
a) Betreutes Wohnen in Abgrenzung zu Wohngemeinschaften 417
b) Betreutes Wohnen in Abgrenzung zu selbstorganisiertem Wohnen in Wohngemeinschaften 419
5. Überblick 419
a) Strukturelle Betrachtungsebenen 419
b) Motivlagen 420

J. Perspektiven Betreuten Wohnens für Senioren 422

I. Individualität bedenken 422

II. Die Qualifizierung der Wohnungen und ihrer Ausstattung 422
III. Weiterentwicklungsbedarfe 424

K. Zusammenfassung 425

Kapitel 6 Betreutes Wohnen in Europa

A. Einführung 427

B. Wohnen im Alter in Europa – Überblick 427

I. Ausgangslage 427
II. Wohnen und Leben im Alter in Europa 428
III. Altersorientierte Hilfe- und Unterstützungsstrukturen: Notwendigkeiten für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 430
IV. Resümee: Wohnen und Leben im Alter wird zur europäischen Herausforderung 431

C. Betreutes Wohnen in ausgewählten Ländern Europas 432

I. Österreich 432
1. Rahmenbedingungen 432
a) Prolog 432
aa) Begriffsanalyse – Betreutes Wohnen 433
(1) Die Wohnimmobilie 433
(2) Betreuung und Pflege – Begriffsidentität oder Begriffsdualismus 433
bb) Betreutes vs. Betreubares Wohnen für ältere Menschen 434
b) Demografische Entwicklung 436
c) Senioren – Impulsgeber der Wohnungswirtschaft 437
d) Bauliche Anforderungen an das Betreutes Wohnen für Senioren 439
2. Rechtslage und Vertragsgestaltung 441
a) Rechtssituation de lege lata im Bereich der Pflege, Betreuung und des Betreuten Wohnens 442
aa) Heimaufenthaltsgesetz 443
bb) Heimvertragsgesetz 444
b) Vertragsarten 445
3. Konzeption und Formen 446
a) Marktübersicht – Status quo des Betreuten Wohnens in seinen verschiedenen Ausprägungen 447
aa) Kärnten 447
bb) Niederösterreich 447
cc) Steiermark 448
dd) Wien 449
ee) Burgenland 449
ff) Oberösterreich 450
gg) Salzburg 450
hh) Tirol 450
ii) Vorarlberg 451
b) Finanzierungsstruktur 451
aa) Einkommenssituation im Alter 452
bb) Fördermodelle bundesländerweit 453
cc) Pflegevorsorge 453
4. Zusammenfassung 454
II. Niederlande 456
1. Ausgangslage 456

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

D. Zusammenfassung ... 460

Kapitel 7 Praxismodelle

A. Haus am Weinberg in Stuttgart-Obertürkheim ... 462

I. Der Planungsprozess ... 462
II. Die Konzeption ... 463
III. Die Wohnungen und sonstigen Flächen ... 463
IV. Finanzierung und Investoren ... 464
V. Kosten und Leistungsspektrum für die Bewohner ... 465
VI. Die Nachfrage nach dem Betreuten Wohnen ... 467
VII. Trägerschaft und Betrieb ... 467
VIII. Konzeptionelle Änderungen im Zeitverlauf ... 469
IX. Die Bewohner ... 471
X. Fazit ... 471

B. Betreutes Wohnen „Straße des Bohrhammers“ Herne, Wohnungsverein Herne eG ... 472

I. Einführung ... 472
II. Der Weg zum Betreuten Wohnen beim Wohnungsverein Herne ... 472
III. Grundlagen des Wohnungsverein-Konzepts ... 473
1. Unterbringung in einer Seniorenwohnanlage ... 473
2. Betreuung durch ein Hauswartpaar ... 473
3. Aufgaben des Hauswartes ... 473
4. Aufgaben der Hauswartin ... 473
5. Kosten für das Hauswartpaar ... 474
6. Ergänzende Betreuungsangebote ... 474
IV. Erfahrungen ... 474
1. Vertragsabschluss ... 474
2. Eingewöhnungsphase ... 475
V. Die Seniorenwohnanlage Straße des Bohrhammers ... 475
1. Beschreibung der Wohnanlage ... 475
2. Aktivitäten der Bewohner ... 475
3. Weiteres Engagement der Bewohner ... 476
VI. Hohe Wohnzufriedenheit ... 476
VII. Schwierigkeiten des Betreuungskonzepts ... 477
1. Auswahl des Hauswartpaares ... 477
2. Überalterung in der Wohnanlage ... 477
VIII. Erkenntnisse und Zukunft ... 477

C. Betreutes Wohnen am Bloherfelder Markt, Oldenburg, GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH ... 478

I. Allein, alt und arm: Eine Herausforderung für die soziale Wohnungswirtschaft ... 478

1. Produktdiversifikation als Handlungsstrategie 479
2. Ziel: Demografiefeste Bestände schaffen 480
II. Beispiele: Betreutes Wohnen aus Mietersicht 480
III. Das Oldenburger Projekt: Planungsanlass und Planungsablauf 482
1. Standortauswahl 483
2. Das Apartmenthaus 483
3. Konzept und Partner 485
IV. Was bringt die Zukunft? 486

D. Betreutes Wohnen am Gröbenbach in Gröbenzell, Landkreis Fürstenfeldbruck, Bayern – Praxisbeispiel einer nach DIN 77800 zertifizierten Seniorenwohnanlage 487

I. Das Umfeld: Die politische Gemeinde Gröbenzell 487
II. Geschichte der Entstehung und Lage des Betreuten Wohnens am Gröbenbach 488
1. Erste Anfänge in den 90er Jahren 488
2. Betreutes Wohnen zu Hause seit etwa 2001 488
3. Marktanalyse/Fragebogenaktion der Gemeinde von 2006 489
4. Der Investor: Gröbenbach GmbH Wohn- und Gewerbebau, Ottobrunn ... 489
5. Lage des Grundstücks 490
6. Bauphase 490
7. Belegungskriterien 491
III. Der Betreuungsträger: Oekumenischer Sozialdienst Gröbenzell e. V. 491
1. Ziele und Aufgaben 491
2. Entwicklung von Verträgen mit dem Investor und den Hausbewohnern ... 491
a) Der Kooperationsvertrag 491
(aa) Ziele und Philosophie 491
(bb) Ziele des Betreuungskonzepts 492
(cc) Grundleistungen 493
(dd) Wahlleistungen 494
(ee) Betreuungspersonal 494
(ff) Qualitätssicherung 494
b) Betreuungsvertrag 495
IV. Die ersten Monate des Betriebs 496
V. Ausblick 496
VI. Gesamtwertung 496

Sachverzeichnis 499