

„Nicht allein und nicht im Heim“

13 Dec 2017

Guido Stephan, ASG, Köln



I. Kurzvorstellung der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Evangelischen Kirchenverband Köln und der Region (ASG)

Als Evangelisches Wohnungsunternehmen sind wir eine Tochter der Evangelischen Kirche in Köln und Region, das sich zu 100 % im kirchlichen Besitz befindet. Unsere Gesellschafter sind der Evangelische Kirchenverband Köln und Region (abgekürzt: EKV) und die vier Kölner Kirchenkreise. Unser sozialer Auftrag gemäß Gesellschaftervertrag ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere für notleidende Menschen, die sich an dem Wohnungsmarkt nur schwer mit Wohnraum versorgen können. Wir versuchen, eine soziale und verantwortungsvolle Wohnraumvorsorge zu gewährleisten und verwalten darüber hinaus kirchliches Vermögen. Neben einer sozial verantwortungsvollen Wohnraumversorgung verfolgen wir eine nachhaltige Unternehmensstrategie. Unsere Hauptziele sind eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und die Schaffung von neuem, preiswerten Wohnraum. Darüber hinaus bieten wir weitere Dienstleistungen rund um die Immobilie an. Weiterhin verfolgen wir eine nachhaltige, auf Bestandswachstum ausgerichtete Bestandsstrategie. Wir wollen modernes und bezahlbares Wohnen in Köln schaffen, effizient bauen, Betriebskosten optimieren und durch eine soziale Belegungspolitik gemischte Mieterstrukturen schaffen.

Unser Wohnungsbestand beläuft sich z. Z. auf 1.706 Wohnungen, wovon 926 Wohnungen frei finanziert sind. Dazu kommen 780 Sozialwohnungen, von denen 665 Wohnungen Seniorenwohnungen sind. Unser Wohnungsbestand befindet sich überwiegend in Köln, wobei wir auf Grund der historisch gewachsenen Strukturen des EKV auch einzelne Bestände außerhalb von Köln verwalten. Durch Neubau und umfassende Modernisierung erweitern und verbessern wir nachhaltig unseren Bestand. Als weiteres Standbein verfügen wir über einen Dienstleistungsbereich, der sich wie folgt darstellt:

Wir sind das Architekturbüro der Evangelischen Kirche in Köln und erbringen in kleinen und größeren Projekten technische Dienstleistungen. Bis auf die technische Gebäudeausrüstung (TGA) können wir sämtliche technische Dienstleistungen der HOAI gemäß den Leistungsphasen 1 bis 9 für unsere Gesellschafter, für Kirchengemeinden, kirchennahe Institutionen und sonstige Auftraggeber erbringen.

Darüber hinaus verwalten wir über 900 Mietwohnungen für Fremdeigentümer. In unserem

Tochterunternehmen, der Grube und Räther GmbH, sind ein Hausmeister-Service, ein Garten- und Baumpflegebetrieb und seit neuestem ein Handwerkerpool angesiedelt. Unser Personalbestand beläuft sich z. Zt. auf über 57 Mitarbeiter inklusive der Mitarbeiter unseres Tochterunternehmens Grube und Räther GmbH.

II. Besondere Wohnraumversorgung

Neben der Vermietung klassischer Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sorgen wir auch für eine besondere Wohnraumversorgung. Auf Grund der Bedarfssituation der vergangenen Jahre in Deutschland sind wir z. Zt. auch dabei, Wohnraum für Flüchtlinge bereit zu stellen. Unsere Absicht war es ursprünglich, 15 % der jährlich frei werdenden Wohnungen an Flüchtlinge zu vermieten. Von diesem ehrgeizigen Ziel mussten wir jedoch Abstand nehmen, weil der größte Teil unserer Fluktuation auf Seniorenwohnungen entfällt, die nicht zu der Altersstruktur der Ankommenden passt. Wir haben aber ein unbebautes Grundstück mitten in Köln zum Aufbau von Wohncontainern für einen längeren Zeitraum an die Stadt Köln vermietet.

Bei der Unterbringung von verschiedenen Wohngruppen sind wir sehr aktiv. Unter anderem errichten wir Wohnraum für verschiedene Wohngruppen, die von Diakonischen Einrichtungen betreut werden. Darüber hinaus stellen wir z. Zt. Räumlichkeiten für vier Demenzwohngemeinschaften zur Verfügung, worauf ich gleich im Einzelnen eingehen werde.

Wie sind wir eigentlich dazu gekommen, dass wir uns mit diesem Thema beschäftigen? Das Thema der demografischen Entwicklung in Deutschland geht an der Wohnungswirtschaft nicht vorbei. Wie zu erkennen ist, wird unsere Gesellschaft aufgrund der guten gesundheitlichen Versorgung immer älter. Dabei sollte klar sein, dass nicht alle Menschen, die Betreuung benötigen, in einem Seniorenheim untergebracht werden können.

Aus diesem Grunde sind wir in der Wohnungswirtschaft gefordert, neue Wohnkonzepte zu entwickeln. In unserem Bestand haben wir rd. 40 % Seniorenwohnungen, die nur bezogen werden können, wenn man mindestens 60 Jahre alt ist. Betrachtet man unseren gesamten Wohnungsbestand, sind über 50 % unserer Mieter älter als 65 Jahre.

Deshalb haben wir in den vergangenen Jahren unsere Seniorenberatung, die sich anfangs nur auf die öffentlich geförderten Seniorenwohnungen bezog, zu einem umfassenden Sozialmanagement ausgebaut. Uns war klar, dass eine reine, klassische Wohnraumvermietung und -verwaltung in der Zukunft nicht mehr ausreichen wird, und dass wir gefordert sind, neue Wohnkonzepte zu entwickeln. Somit kam zwangsläufig das Thema "Unterbringung von Menschen mit Demenz" auf die Tagesordnung.

III. Bauliche Situationen einer Demenz-WG am Beispiel unseres Bauvorhabens Brühl-Vochem

Ich möchte die Gelegenheit wahrnehmen, Ihnen anhand unseres neuesten Bauvorhabens in Brühl-Vochem eine typische Demenzwohngemeinschaft in ihrer baulichen Form zu erläutern:

- In dem Bauvorhaben mit zwei Baukörpern haben wir insgesamt 30 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und eine Demenzwohngemeinschaft errichtet. Die Demenzwohngemeinschaft befindet sich komplett im Erdgeschossbereich eines Hauses.
- Bei einer Wohnfläche von insgesamt 371 m² wurden acht Einzelzimmer inklusive Bäder sowie die dazugehörigen Gemeinschaftsflächen geschaffen.
- Jedem Bewohner der Demenz-WG steht ein eigenes Zimmer einschließlich eines Badbereichs für die individuelle Nutzung zur Verfügung.

- Das tägliche Leben findet überwiegend in den Gemeinschaftsbereichen wie der Küche, dem Wohn- und Esszimmer sowie dem im Außenbereich gelegenen "Sinnesgarten" statt.

IV. Was ist eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz?

Das Thema Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz steht bei uns unter der Überschrift: „Nicht allein und nicht ins Heim“

1. Betreute Wohngemeinschaften

In der Regel teilen sich acht bis zwölf Mieter eine Gruppenwohnung. In unserem Beispiel sind es jedoch nur acht Mieter, da bislang bei einer öffentlichen Förderung nur acht Plätze zugelassen waren. Zwischenzeitlich hat sich das in Nordrhein-Westfalen geändert. Jedem Bewohner stehen individuelle Zimmer und zusätzliche Gemeinschaftsbereiche zur Verfügung.

Gemeinsam wird ein Haushalt gebildet. Der ambulante Pflegedienst gewährleistet die erforderlichen Pflege- und Betreuungsleistungen bis hin zur pflegerischen Rundumbetreuung. Dabei handelt es sich nicht um eine gewerbliche Nutzung, sondern um eine eigene Häuslichkeit der Mieter. Auch ist es für eine betreute Wohngemeinschaft kennzeichnend, dass einem nicht alles abgenommen wird, sondern die Angehörigen und/oder Betreuer bei Fragen im Bereich der Organisation und Verwaltung selbst gefordert sind.

2. Konzeptionelle Überlegungen

a. Trägerschaft für die Wohngemeinschaft

Träger einer Wohngemeinschaft kann eine selbstverantwortliche oder eine trägerverantwortete Wohngemeinschaft sein. Bei einer selbstverantwortlichen Wohngemeinschaft stehen die Mieter oder deren Angehörige in der Verantwortung für die Beauftragung eines oder mehrerer ambulanter Dienste. Bei einer trägerverantworteten Wohngemeinschaft übernimmt der ambulante Dienst die Verantwortung und beteiligt nur die Mieter und Angehörigen.

b. Mietverträge

Bei der Vermietung von Wohnräumen für eine Wohngemeinschaft kann man entweder einzelne Mietverträge mit den jeweiligen Bewohnern abschließen oder einen Generalmietvertrag. Der Generalmietvertrag wird bei einer trägerverantworteten Wohngemeinschaft mit dem Betreuungsanbieter und bei einer selbstverantwortlichen Wohngemeinschaft mit der Mietergemeinschaft abgeschlossen, die sich hierfür in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammenschließt. Bei der Entscheidung zwischen den unterschiedlichen Vertragskonstruktionen sind folgende Kriterien zu beachten:

- Ausfallrisiko des Eigentümers bei Abschluss von Einzelmietverträgen
- Anwendung des Wohn- und Teilhabegesetzes
- Finanzierung der Betreuung
- Kündigung einzelner Mieter durch
 - den Betreuungsanbieter (Beschränkung der Leistungspflicht
 - nach Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG))
 - die Gemeinschaft der Mieter (nur bei gemeinschaftlichem Vertrag durchsetzbar)
 - Eigentümer (nach Mietrecht)

3. Die Wohngemeinschaft ist geeignet für:

- Menschen mit Demenz- und Pflege- bzw. Betreuungsbedarf
- Ihre Familien und Freunde, wenn sie sich weiterhin in die Betreuung ihrer Angehörigen mit einbringen wollen
- Menschen, die Spaß am Leben in der Gemeinschaft haben

- Menschen, die weiterhin aktiv sein und sich mit einbringen wollen, solange sie es können und wollen.

4. Betreuung in der Wohngemeinschaft

In der Wohngemeinschaft steht das Wohnen im Vordergrund. Die Betreuung orientiert sich hingegen an den Bedürfnissen und Lebensgewohnheiten der einzelnen Bewohner. Die notwendigen Pflegemaßnahmen entsprechen den individuellen Bedürfnissen der einzelnen Bewohner. Ein besonderer Teil des Betreuungskonzeptes ist die Einbindung der Bewohner in die Tätigkeiten des Alltags. Jeder Bewohner wird gefordert und gefördert, sich an dem Alltagsleben zu beteiligen. Die Rundumbetreuung erfolgt durch einen ambulanten Pflegedienst.

5. Angehörige in der Wohngemeinschaft

Auch die Angehörigen sind ein wichtiger Akteur bei einer selbstverantwortlichen Wohngemeinschaft. Sie teilen sich die Verantwortung mit dem ambulanten Dienst, sind für die Steuerung wesentlicher Themen verantwortlich und vertreten ihre Angehörigen als Bevollmächtigte oder Betreuer in der GbR.

6. Konzept der Wohngemeinschaft

Der selbstverantwortlichen Wohngemeinschaft liegt folgendes Konzept zugrunde: Die Bewohner der Wohngemeinschaft sind Mieter, also liegt das Hausrecht bei ihnen. Gemeinsam beauftragen sie einen ambulanten Pflegedienst mit der Pflege und Betreuung. Der ambulante Pflegedienst ist somit Gast in den Räumen der Wohngemeinschaft. Die Angehörigen, Bevollmächtigten bzw. gesetzlichen Betreuer bilden eine Auftraggebergemeinschaft. Sie treffen sich regelmäßig, diskutieren und entscheiden die Belange der Gemeinschaft. Darüber hinaus haben die Angehörigen auch uneingeschränkten Zutritt (Schlüsselgewalt) zu der Wohngemeinschaft.

7. Aufgaben der Angehörigen

Bei den regelmäßigen Treffen beschäftigen die Angehörigen sich u. a. mit folgenden Aufgaben:

- Auswahl und Überwachung des Pflegedienstes
- Wahrnehmung des Hausrechtes
- Entscheidung über die Aufnahme neuer Nutzerinnen und Nutzer.
- Entscheidung über die Gestaltung der Gemeinschaftsräume
- Entscheidung über die Organisation des Alltagslebens
- Verwaltung der Finanzmittel der Gemeinschaft

Diese vielfältigen Aufgaben können von den Angehörigen nicht alleine wahrgenommen werden, so dass der selbstverantwortlichen Wohngemeinschaft ein Beistand zur Unterstützung zur Seite steht.

8. Unterstützung durch den Beistand

Der Beistand hat demnach folgende Aufgaben:

Übernahme von Verwaltungs- und Organisationsaufgaben

Beratung von Interessenten im Zuge von Neuaufnahmen

Beratung zu fachlichen Fragen (z. B. Pflege und Finanzierung)

Moderation der GbR-Sitzung einschließlich Protokollierung der Ergebnisse

Unterstützung bei eventuellen Rechtsstreitigkeiten

9. Selbstverantwortliche Wohngemeinschaft

Fundament dieses Konstruktes ist die Bewohner-GbR, die verschiedene grundsätzliche Entscheidungen treffen und Verträge abschließen muss. Dies betrifft an erster Stelle den Mietvertrag für die Anmietung der Räumlichkeiten mit uns als Vermieter. Des Weiteren muss sich die Bewohner-GbR auf einen ambulanten Pflegedienst verständigen, mit dem sie einen Betreuungsvertrag über die 24-Stunden-Rundum-Betreuung vereinbart. Die Bewohner-GbR entscheidet auch über die Aufnahme und gegebenenfalls den Ausschluss eines Bewohners, der für die Bewohner-Gemeinschaft nicht mehr tragbar ist. Unterstützt wird die Bewohner-GbR durch den Beistand im Rahmen von Verwaltungsaufgaben und Moderation. Um die individuellen Betreuungs- und Pflegeleistungen sicher zu stellen, die über die 24-Stunden-Betreuung hinausgehen, schließt jeder Bewohner für sich einen entsprechenden Betreuungs- und Pflegevertrag direkt mit dem ambulanten Pflegedienst ab.

10. Wer soll das bezahlen?

Ich will die Kosten zuerst aus Sicht der Mieter darstellen – welche Kosten fallen für die Mieter an? Hierzu zählen die Miete, das Haushaltsgeld (nach Vereinbarung innerhalb der Mietergemeinschaft) und die Betreuungskosten. Zu den Betreuungskosten gehören die Kosten für die pauschale Betreuung, die individuellen Betreuungskosten und die anteiligen Rücklagen für die Schönheitsreparaturen und die Ersatzbeschaffung. Bewohner mit ausreichenden Einkünften, bei denen Vermögen vorhanden ist, müssen diese Kosten überwiegend als Selbstzahler selbst leisten. Viele Bewohner sind jedoch, ggf. nach einer gewissen Zeit, auf Unterstützung durch den Staat angewiesen. Aus Sicht des Kostenträgers sind folgende Kosten zu beachten: Die Kosten der Unterkunft, die Lebensunterhaltungskosten und die Kosten für die individuelle und die gemeinschaftliche Betreuung und zwar:
nach dem individuellen Bedarf und
gemäß Vereinbarung mit dem Betreuungsanbieter.

Das, was alle Bewohner unabhängig von ihrem individuellen Bedarf anteilmäßig zahlen müssen, ist die Präsenz am Tag und in der Nacht. Man spricht auch von einer Tages- und Nachpauschale. Damit werden die hauswirtschaftliche Versorgung gesichert, tagesstrukturierte Maßnahmen durchgeführt, ein Freizeitprogramm angeboten und die Nachtwache gewährleistet.

Darüber hinaus gibt es die individuelle Pflege jedes einzelnen Bewohners, dazu zählen:
Grundpflege, wie Hilfe beim Duschen, beim An- und Auskleiden
Behandlungspflege, wie Medikamentengabe und Verbandswechsel
Diese Leistungen werden individuell abgerechnet und über die Pflegeversicherungen und / oder die Krankenkassen refinanziert.

11. Finanzierung

Für die Finanzierung sind zwei Bereiche zu unterscheiden: Zum einen die Finanzierung der Kosten für das Wohnen und zum anderen die Kosten für die Betreuung und Pflege. Zu den Kosten des Wohnens, die unabhängig vom individuellen Betreuungsaufwand entstehen, gehören:
die Miete einschließlich der Nebenkosten,
das Haushaltsgeld,
die Kosten für den Beistand und
die Beratung der Gruppe.

Für den Bereich der Betreuung und Pflege ist die Betreuungspauschale zu leisten. Wenn das

Einkommen bzw. das Vermögen eines Bewohners ausreicht, ist diese von dem Bewohner selbst zu zahlen. Wenn das Einkommen nicht ausreicht, gewährt der Staat durch den zuständigen Sozialhilfeträger Hilfe zur Pflege nach dem individuellen Bedarf. Die Leistungen der Pflegekasse sowie der Krankenkasse betreffen die Pflege- und Sachleistung und richten sich nach dem festgestellten Pflegegrad. Sie werden vollständig an den Pflegedienst abgetreten und können nicht zur Refinanzierung der Betreuungspauschale eingesetzt werden. Die Krankenkassen erstatten die Kosten der Grundpflege nach ärztlicher Verordnung, z. B. Medikamentengabe, Insulinspritzen etc.

12. Vor- und Nachteile

Für jeden Akteur in diesem Konstrukt bestehen Vor- und Nachteile.

1. Vorteile für

Bewohner:

Bei dieser Wohnform handelt es sich nicht um eine Heimunterbringung, sondern man genießt innerhalb einer kleinen Gruppe eine individuelle Betreuung. Es besteht die Möglichkeit, den Pflegedienst zu wechseln. Man hat innerhalb der Gemeinschaft eine freie Entscheidung über den Pflegedienst und wer in die Wohngemeinschaft einziehen darf. Es besteht die Möglichkeit, den Tagesablauf selber zu gestalten, sich einzubringen, und man hat somit noch eine Aufgabe.

Angehörige:

Die Angehörigen sind sich einer besseren Versorgung ihrer Angehörigen gewiss; sie haben ein Mitspracherecht bei der Betreuung und Pflege und können sich mit einbringen. Sehr wichtig ist auch der Austausch innerhalb einer Gruppe von in gleicher Weise Betroffenen.

Pflegedienst:

Die Pflege- und Betreuungskräfte haben mehr Zeit für die Bewohner. Auch der Pflegedienst hat die Möglichkeit zu kündigen. Man unterliegt keinen Anforderungen durch die Heimaufsicht, so dass der Pflegedienst sich an den Wünschen der Bewohner orientieren kann. Darüber hinaus bewilligen die Pflegekassen für diese Wohnform den Wohngruppenzuschlag.

Investor:

Das Konstrukt hat für den Investor den Vorteil, dass er nur einen Mietvertrag verwalten und nur eine Abrechnung im Jahr erstellen muss. Nach der Startphase entsteht in der Regel auch kein Mietausfall. Man erspart Verwaltungsaufwand, weil man z. B. bei der Mieterauswahl nicht beteiligt ist. Nicht zuletzt erreicht man durch diese Wohnform in der Außendarstellung ein positives Image.

2. Nachteile für

Bewohner:

Nicht unbedeutend ist das Haftungsrisiko bei Mietausfällen; außerdem besteht das Risiko einer Kündigung von Seiten des Pflegedienstes.

Angehörige:

Die Angehörigen müssen sich mit einbringen und haben einen dementsprechenden Aufwand. Auch innerhalb der GbR haftet man für dieses Konstrukt mit.

Pflegedienst:

Der Pflegedienst trägt ein hohes finanzielles Risiko und ist in der Wohnung nur „Gast“, womit so mancher ambulante Pflegedienst seine Schwierigkeiten hat.

Investor:

Bis die Wohngemeinschaft vermietet ist, hat man es mit einem enormen Abstimmungsaufwand mit der Bauaufsicht, der Bewilligungshörde, den Sozialträgern und der Heimaufsicht zu tun. Weil die Baubehörde den Bau einer Wohngemeinschaft als Sonderbau deklariert, ergeben sich baurechtliche Komplexitäten. Die Vorlaufphase bis zur Gründung der GbR ist mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Am Anfang wird der Investor nicht darum herum kommen, auf gewisse Mietanteile zu verzichten, bis alle Plätze belegt sind.

VI. Fazit

Die Demenz-Wohngemeinschaft als Wohnform stellt eine echte und ernsthafte Alternative zu einer Heimunterbringung dar.

Man braucht:

- einen Investor, der sich einer sozialverantwortbaren Wohnraumversorgung verpflichtet fühlt,
- viel Geduld für die langen Abstimmungsprozesse,
- mutige und engagierte Angehörige,
- und gut aufgestellte Pflegedienste.

Für die Zukunft wünsche ich mir klare und verständliche gesetzliche Regelungen und eine auskömmliche Finanzierung.